

Arkivsak-dok. 24/03948-73
Saksbehandler Ingrid Ekeli Boge

Saksgang

Formannskapet 2023 - 2027
Formannskapet 2023 - 2027
Bystyret 2023 - 2027

Møtedato

27.11.2025
22.01.2026
26.02.2026

Sak nr.

143/25
9/26

Utvikling av park/møteplass på kvartal 88 - Konsept og kostnadsoverslag

Innstillingssak.

Medsaksbehandlere: Guro Elise Berg Weber, Elise Moen Tveitdal, John Thorvald Grini, Sivert Danielsen og Robin Braaten.

Kommunedirektørens innstilling:

1. Konseptforslag med tilhørende kostnadsoverslag legges til grunn for den videre detaljprosjekteringen av park/møteplass på kvartal 88.
2. Utlysning av konsulent for detaljprosjektering gjennomføres første kvartal 2026.
3. Kvartal 88 skal detaljreguleres i regi av kommunen for å sikre utvikling av hele kvartalet til park i tråd med anbefalingene i saksframlegget. Arbeid med detaljreguleringsplan starter opp i 2026.

Vedlegg:

Vedlegg 1 - Sluttrapport - behov og konseptfase
Vedlegg 2 - Illustrasjonsplan for konsept
Vedlegg 3 - Illustrasjoner, samlet
Vedlegg 4 - Kostnadsoverslag delområde 1, overordnet
Vedlegg 5 - Kostnadsoverslag delområde 2, overordnet
Vedlegg 6 - Overvannsnotat
Vedlegg 7 - Saksprotokoll Sak 5-25

Sammendrag:

Et av de viktigste kommunale utviklingsprosjektene i områdesatsing Østre bydel er utvikling av kvartal 88 til park, møteplass og nærmiljøanlegg. En park på kvartal 88 vil ha stor betydning for både nåværende og framtidige beboere i Østre bydel. Parken vil være en viktig satsing for å stimulere til byutvikling og for å bedre aktivitetsmulighetene for barn og unge i området.

Gjennom områdesatsingen er ønsker og behov fra innbyggere i nærområdet kartlagt, og ut fra dette er det satt et overordnet mål for kvartal 88: "Parken skal være en inkluderende møteplass for alle aldersgrupper i nærområdet".

Asplan Viak ble engasjert våren 2024 til å utvikle et konsept for kvartal 88. Konseptet bygger på formannskapetets vedtak i januar 2025 (sak 5/25) om at det skal være en inkluderende møteplass for alle aldersgrupper i nærområdet, hvor aktivitetsinstallasjonene i hovedsak er rettet mot yngre barn. Konseptet er videre basert på tidligere medvirkningsarbeid, og revidert etter medvirkning som er gjennomført underveis i arbeidet.

Det endelige konseptforslaget er delt inn i to delområder; delområde 1 (arealene innenfor kvartalet som kommunen eier) og delområde 2 (arealene innenfor kvartalet som kommunen ikke eier). Konseptet er utarbeidet slik at delområde 1 kan ferdigstilles før en eventuell utvidelse av parken med delområde 2 starter opp.

Konseptet er utarbeidet med intensjon om å skape et inkluderende og naturpreget byrom med tydelig lokal identitet. Utformingen bygger på ønsket om en naturlig estetikk, der naturmaterialer, beplantning og dempede farger brukes for å skape et helhetlig og varig uttrykk.

Med grunnlag i bevilgede investeringsmidler i perioden 2025-2029, anbefaler kommunedirektøren at utlysning av konsulent for detaljprosjektering gjennomføres første kvartal 2026. Konseptforslag med tilhørende kostnadsoverslag legges til grunn for den videre detaljprosjekteringen av park/møteplass på kvartal 88.

Etter en helhetlig vurdering anbefaler ikke kommunedirektøren å etablere en isbane i den planlagte aktivitetsparken i kvartal 88 i sentrum.

Siden Sarpsborg kommune har utfordringer med å kjøpe opp gjenstående eiendommer på kvartal 88, anbefales det at kvartalet detaljreguleres. Dette skal sikre en helhetlig utvikling av parken. Det anbefales at arbeidet med detaljregulering starter opp i 2026.

Utredning:

Bakgrunn

Et av de viktigste kommunale utviklingsprosjektene i områdesatsing Østre bydel er utvikling av kvartal 88 til park, møteplass og nærmiljøanlegg. En park på kvartal 88 vil ha stor betydning for både nåværende og framtidige beboere i Østre bydel. Parken vil være en viktig satsing for å stimulere til byutvikling og for å bedre aktivitetsmulighetene for barn og unge i området. Barns tilgang til grøntområder og lekeplasser bedrer barn og unges oppvekstvilkår og vil kunne ha en positiv effekt på barns livssituasjon. Gjennom områdesatsingen er ønsker og behov fra innbyggere i nærområdet kartlagt, og ut fra dette er det satt et overordnet mål for kvartal 88: "Parken skal være en inkluderende møteplass for alle aldersgrupper i nærområdet".

I handlingsprogram for Østre Bydel 2024 er utvikling av kvartal 88 et prioritert tiltak under innsatsområdet BO. Det ble avsatt 1,1 millioner kroner til utvikling av konseptforslag for park/møteplass på kvartal 88. Videre er det avsatt 25 millioner kroner i investeringsmidler til utvikling av kvartal 88 fordelt på perioden 2025-2029. I tillegg er det bevilget totalt 18 millioner kroner til investeringsprogram for Østre bydel fram til 2028, inkludert tidligere bevilgninger. Deler av midlene til investeringsprogrammet er blant annet brukt til å kjøpe opp eiendommer på kvartal 88, slik at det gjenstår om lag 13 millioner kroner av bevilgningen.

Det er satt av 36 millioner kr for å oppgradere vann- og avløpsnett i gateløpene rundt parken. Dette skal ses i sammenheng med den øvrige utbyggingen av kvartalet. Ved en endring av et kvartal som dette er det hensiktsmessig at VA-ledninger oppgraderes. Det er i området et svært gammelt ledningsnett.

Det ble i starten av 2024 utlyst et oppdrag for utarbeidelse av konseptforslag med tilhørende

kostnadsoverslag for utvikling av kvartal 88. Asplan Viak AS ble valgt som konsulent og har nå levert på oppdraget. Utarbeidet konseptforslag er basert på tidligere medvirkningsarbeid og medvirkning som er gjort underveis i arbeidet med konseptet.

Nærmere beskrivelse av medvirkningsarbeid, prosessen, illustrasjoner og konsept er fremstilt i en sluttrapport, se vedlegg 1.

Dagens situasjon

Kvartal 88 består i dag av grusplass, gressplen, parkeringsplass, to eneboliger og en lekeplass. I Sarpsborgs kommunedelfplan for sentrum 2019-2031 er stort sett hele kvartalet avsatt til arealformål fremtidig park, bortsett fra eksisterende lekeplass som er avsatt til nåværende uteoppholdsareal.

Kommunen eier i dag lekeplassen, gressplen og grusplassen. I tillegg eies den ene eneboligen av kommunen og er ubebodd. Den andre eneboligen er i privat eie og er bebodd. Parkeringsplassen og et mindre gressareal er også i privat eie på kvartalet. Halvparten av kvartalet er detaljregulert til offentlig bebyggelse av en reguleringsplan fra 1979. Dette gjelder arealene kommunen ikke eier, samt grusplassen som er i kommunens eie.



Bilde 1: Oversiktsbilde av kvartal 88. Blå linje illustrerer kommunens eiendommer og omtales som «delområde 1». Rød linje illustrerer eiendommene som er i privat eie og omtales som «delområde 2».

Det har vært flere forsøk på oppkjøp av de gjenstående arealene i kvartalet. Huseier ga i 2023 tilbakemelding via advokat om at han i utgangspunktet ikke ønsker å selge eiendommen sin til kommunen. Kommunen har dialog med grunneier av parkeringsplassene og det mindre gressarealet, men har foreløpig ikke kommet til enighet om kjøp. Dette skyldes

bekymring hos grunneier for tap av parkeringsareal. Kommunen har en restriktiv holdning til å etablere nye overflateparkeringsplasser i sentrum. Dette er i strid med kommunens parkeringspolitikk, mål om økt arealutnyttelse og et attraktivt sentrum.

Prosess

Medvirkning

Det er utarbeidet et omfattende kunnskapsgrunnlag, både i forbindelse med sentrumsplanen 2019-2031 og områdesatsningen for Østre bydel. Av kunnskapsgrunnlaget kommer det fram et behov for et sentralt lekefelt/park i området rundt kvartal 88. Sentrumsplanens medvirkningsprosesser avdekket ønske om en park, lekeplass og sosial møteplass for alle aldre i dette området. Dette ble også anbefalt i steds- og mulighetsanalysen fra 2016 som grunnlag for sentrumsplanen.

Med utgangspunkt i dette ble det høsten 2023 kartlagt hvilke ønsker og behov innbyggere i nærområdet har for en park på kvartal 88. Det ble blant annet etablert en nettside for prosjektet, utført en åpen spørreundersøkelse om ønsker for parken, og gjennomført en medvirkningsprosess med elever på 5.-7. trinn på Sandesundveien barneskole. Med utgangspunkt i behovskartleggingen ble det satt et overordnet mål for kvartal 88: "Parken skal være en inkluderende møteplass for alle aldersgrupper i nærområdet".

Under utarbeidelsen av konseptforslaget gjennomførte Asplan Viak fokusgruppeintervjuer med en ungdomsgruppe fra Kruseløkka ungdomsskole og en voksengruppe som bor i nærområdet. Her ble målgruppenes behov og ønsker kartlagt.

Da første utkast til konseptforslag var utarbeidet, inviterte Sarpsborg kommune og Asplan Viak til et tilbakemeldingsverksted med nærliggende borettslag, bydelsmødre, ungdomsskole, fritidstilbud, trossamfunn, frivillige organisasjoner, leietakere og naboer. Tilbakemeldingsverkstedet bekreftet mye av daværende utkast til konsept, men brakte også frem viktige innspill om trygghet, variasjon i aktiviteter og sosial inkludering.

Et viktig signal fra medvirkningen er at parken må være et trygt område, med økt tilstedeværelse, og det har kommet forslag om at parken kan være en aktuell arena for arbeidsinkludering for ungdom tilknyttet aktivitet og vedlikehold.

Formannskapetets føringer for konsept

Kommunedirektøren fremmet en sak for formannskapet 23. januar 2025, sak 5/25. Bakgrunnen for saken var å avklare ønsket målgruppe for den videre utviklingen av park/møteplass i kvartal 88. I saken ble det anbefalt at kvartal 88 skal utvikles med særlig vekt på de yngre barna og deres familier, og at aktivitetsbehovet for ungdom i større grad kan dekkes av andre tilbud som er planlagt eller allerede i utvikling, for eksempel aktivitetsparken i Dumpa og Glengshølen.

Formannskapet vedtok følgende:

Kvartal 88 utvikles til en park som skal være en inkluderende møteplass for alle aldersgrupper i nærområdet. Aktivitetsinstallasjonene skal i hovedsak være rettet mot yngre barn. Endelig konseptforslag og kostnadsoverslag må utvise økonomisk moderasjon og prioritere det som har størst brukspotensiale i bydelen.

Formannskapetets vedtak innebar at det første konseptforslaget, som hadde tydelig vekt på ungdom og større barn, måtte endres. Det ble nødvendig å utvikle et nytt konsept som i sterkere grad ivaretar de yngre brukernes behov, men samtidig opprettholder kvalitetene som gjør området attraktivt for flere brukergrupper.

I tillegg skulle administrasjonen vurdere muligheten for at deler av parken kan være isflate på vinterstid. Etablering og drift av en isflate medfører betydelige kostnader og ressursbruk, både ved oppstart og i den daglige driften. Isbanen krever kontinuerlig vedlikehold som

snøbrøyting, isskraping, kosting og vanning, samt aktivt tilsyn for å sikre trygg bruk. Sikkerhetsmessig må det vurderes tiltak som gjerder, skilting, ekstra belysning og tilgjengelig førstehjelpsutstyr. Teknisk sett stilles det krav til egnet underlag, tilgang på vann med minimum 25 mm rørdimensjon, samt frostfri lagring av utstyr.

Konseptforslag

Asplan Viak har utarbeidet et konsept som viser et helhetlig forslag til hvordan kvartalet kan omformes til en grønn park og møteplass i sentrum av Sarpsborg. Utarbeidede illustrasjoner følger saken som vedlegg 2 og vedlegg 3.

Utgangspunktet for konseptet er å skape et rolig, inkluderende og naturpreget byrom med tydelig lokal identitet. Utformingen bygger på prinsippet om en naturlig estetikk, der naturmaterialer, beplantning og dempede farger brukes for å skape et helhetlig og varig uttrykk. Konseptet legger til rette for at parken kan håndtere mer overvann enn det kvartalet genererer, gjennom større regnbed og nedsenkning av gressarealer. Hensikten er å skape et multifunksjonelt areal ved å kombinere overvannshåndtering med uteaktiviteter og rekreasjon, som kan gi en mer bærekraftig løsning gjennom både å avlaste ledningsnett og skape mer attraktive bymiljøer. Se vedlegg 6 for nærmere beskrivelse av utarbeidet overvannsnotat.

Parken er planlagt som et åpent og inviterende rekreasjonsområde for ulike brukergrupper, med vekt på både lek og aktivitet for yngre barn, samt større flater for sosialt samvær. Konseptet legger til rette for en fleksibel bruk gjennom hele året, der vegetasjon, materialbruk og terrengutforming gir variasjon og trygghet.

Delområde 1

Delområde 1 utgjør den største delen av parken og inneholder hovedtyngden av funksjonene knyttet til lek, aktivitet og opphold. Området er utformet med en naturlig og variert struktur, der grønne flater, trær og åpne aktivitetsområder bindes sammen av et nettverk av stier og oppholdssoner. I den vestlige delen av delområde 1 er det lagt opp til et større lekeområde for barn. Her kombineres lekeapparater i tre, sandflater og klatreelementer for å gi en variert og stimulerende lekeopplevelse. Lekeområdet inkluderer blant annet en egen huskesone, samt områder for rullelek og balanseaktiviteter.

Mot sør åpner parken seg opp mot et område for naturlek og fysisk aktivitet. Her er det foreslått en zipline, klatrekonstruksjoner og en grønn buffer langs kanten som danner en tydelig avgrensning mot tilgrensende gater. Dette området inviterer til utforskning og bevegelse i mer uformelle omgivelser, med trær og busker som gir et innslag av natur midt i byen. I midtsonen av delområde 1 ligger en større gressplen som fungerer som tumleplass og samlingspunkt. Den åpne flaten gir fleksible bruksområder, som piknik, uformell lek eller små arrangementer. Eksisterende trær er bevart og gir naturlige soner med skygge og oppholdsmuligheter.

I den østlige delen av området er det lagt vekt på opphold og aktivitet for ungdom og voksne. Her foreslås et servicebygg som kan betjene parkens behov med muligheter for en liten café, et overbygd oppholdsareal og ulike aktivitetsflater. Det foreslås blant annet bocciabane og rullelek for de yngre. Området inkluderer også vannlek og et regnbed som ivaretar overvannshåndtering på en visuelt tiltalende måte. Det gir både lek og læringselementer, samtidig som det understreker parkens naturpreg og bærekraftige profil.

Helheten i delområde 1 fremstår som et variert, grønt og innbydende byrom med et tydelig naturinspirert formspråk. Området legger til rette for både aktivitet, ro og sosial samhandling i et miljø preget av grønn struktur og høy oppholdskvalitet. Konseptet er utarbeidet slik at det er anledning til å ferdigstille delområde 1 før en eventuell utvidelse av parken med

delområde 2 starter opp. Oppgradering av vann- og avløpsnett i gateløpene rundt parken må ses i sammenheng med trinnvis utbygging av park/møteplass på kvartal 88. Det vurderes at dette arbeidet kan starte opp for gateløpene som omfatter delområde 1, og at delen av gateløpet som omfatter delområde 2 bør avvente til kommunen kan utvikle denne delen av kvartalet til park.

Delområde 2

Delområde 2 omfatter arealene som kommunen ikke eier, og ligger i den nordvestlige delen av kvartalet. Området er planlagt som en utvidelse av lekeområdet i hoveddelen av parken. På delområde 2 legges det opp til en større gressplen som fungerer som tumleplass og samlingspunkt. Området er tenkt som et supplement med fokus på fysisk aktivitet, bevegelse og utforskning. Her legges det til rette for apparater og elementer som inviterer til balanse, klatring og samhandling. Vegetasjonen viderefører parkens grønne og naturlige uttrykk, slik at overgangen mellom de to delområdene fremstår som sømløs. Et gjerde markerer ytre avgrensning mot gaten, mens blomstrende vegetasjon bidrar til et vennlig og frodig inntrykk.

Delområde 2 gir rom for fleksibilitet i utviklingen som en naturlig utvidelse av leke- og aktivitetsfunksjonene i delområde 1.

Kostnadsoverslag for delområdene

Konsulent har som en del av oppdraget utarbeidet et kostnadsoverslag for utbygging av parken. Kostnadsestimatet tar blant annet for seg bearbeidelse av terreng, konstruksjoner, røranlegg, elkraft, veier, plasser, park og hage. Det gir også et anslag på prosjekteringskostnader, rigg og drift, garantitid, og en usikkerhetsmargin på 20%.

I neste fase med detaljprosjektering av parken vil tiltakene konkretiseres, der materialbruk, detaljutforming og gjennomføringsmetode vurderes nærmere med sikte på å finne kostnadseffektive og hensiktsmessige løsninger samtidig som helhetsuttrykket skal ha tilfredsstillende kvalitet.

Kostnadsoverslaget angir en total kostnad på om lag 17,5 millioner kroner for delområde 1, og 13,2 millioner kroner for delområde 2. Et mindre beløp av disse kostnadene vil inngå i prosjekt for vann- og avløpsnett i omkringliggende gater. Konseptforslaget legger opp til at noe av overvannet fra omkringliggende gatenett kan ledes inn i parken for å håndtere det i åpne løsninger. Dette kan på lengre sikt bidra til å spare penger på ledningsnettet gjennom mindre belastning. Utgifter til riving av eksisterende bolig og oppføring av nytt servicebygg på delområde 1 vil også påløpe, samt til erverv av de gjestående eiendommene.

Et parkanlegg i denne størrelsen vil medføre betydelige utgifter til drift og vedlikehold, foreløpig anslått til mellom 1 million kroner og 2 millioner kroner årlig. Beløpet vil være avhengig av hva som velges av både beplantning, lekeapparater og annet. Det vil i detaljprosjekteringen legges vekt på å velge løsninger som holder driftsutgiftene på et lavest mulig nivå.

Dette danner et utgangspunkt for videre planlegging og detaljering, men endelig prosjektramme vil først kunne fastsettes etter at detaljprosjekteringen er fullført med tilhørende reviderte kostnadskalkyler. Det overordnede kostnadsoverslaget ligger vedlagt saken som vedlegg 4 og 5.

Kommunedirektørens vurdering og anbefaling

Kommunedirektøren vurderer at konseptet legger opp til et åpent og inviterende rekreasjonsområde for ulike brukergrupper, med vekt på både lek og aktivitet for yngre barn, samt større flater for sosialt samvær. Det vurderes videre at både delområde 1 og 2 legger til

rette for en fleksibel bruk gjennom hele året, der vegetasjon, materialbruk og terrengutforming gir variasjon og trygghet. Det anbefales at konseptforslag med tilhørende kostnadsoverslag legges til grunn for den videre detaljprosjekteringen av park/møteplass på kvartal 88.

Etter en helhetlig vurdering av kostnader, driftsbehov, tekniske krav og sikkerhet, anbefaler ikke kommunedirektøren å etablere en isbane i den planlagte aktivitetsparken i kvartal 88 i sentrum. Dersom det likevel vurderes aktuelt å etablere en isflate, må det tas høyde for at dette er en ressurskrevende løsning som forutsetter betydelig innsats både økonomisk og driftsmessig.

Med bakgrunn i allerede avsatte investeringsmidler i perioden 2025-2029, anbefaler kommunedirektøren at utlysning av konsulent for detaljprosjektering gjennomføres første kvartal 2026 og at utbygging av delområde 1 starter så fort detaljprosjektering er gjennomført. Når detaljprosjektering av parken er gjennomført vil det fremmes en ny sak for formannskapet. Dette vil etter planen skje i løpet av 2026.

For å kunne utvikle kvartal 88 som en helhetlig park vurderer kommunedirektøren at det er behov for å detaljregulere hele kvartalet. Parallelt med reguleringsprosessen vil det være aktuelt å fortsette dialogen om oppkjøp gjennom en minnelig avtale. Med en vedtatt reguleringsplan vil kommunen ha hjemmel i plan- og bygningsloven § 16-2 til å ekspropriere arealene dersom oppkjøpet stopper opp. Dette vil eventuelt bli behandlet politisk.

Konsekvenser økonomi, miljø og folkehelse:

Økonomi:

I handlingsprogram for Østre Bydel 2024 er utvikling av kvartal 88 et prioritert tiltak under innsatsområdet BO. Det er tidligere avsatt 1,1 millioner kroner fra de statlige områdesatsningsmidlene til konsulentarbeidet. I tillegg er det bevilget 25 millioner kroner i investeringsmidler til utvikling av kvartal 88 i kommunens handlingsplan og budsjett for perioden 2025-2029, som kan benyttes til videre prosjektering og gjennomføring av prosjektet. Det vil legges frem en ny sak til politisk behandling når detaljprosjektering er gjennomført, som fastsetter endelig kostnadsoverslag for prosjektet.

En detaljregulering av kvartal 88 vil kunne gjennomføres i regi av Sarpsborg kommune og innenfor bevilget ramme.

Videre er det bevilget totalt 18 millioner kroner til investeringsprogram for Østre bydel fram til 2028, inkludert tidligere bevilgninger. Deler av midlene til investeringsprogrammet er blant annet brukt til å kjøpe opp eiendommer på kvartal 88, slik at det gjenstår om lag 13 millioner kroner av bevilgningen. Disse midlene kan benyttes til å rive Astrids gate 12, gjenoppføre et nytt, mindre servicebygg og erverv av de gjenstående tomtene som kommunen ikke eier.

En park/møteplass på kvartal 88 vil medføre økte driftsutgifter. Det anslås per nå mellom 1 million kroner og 2 millioner kroner i årlige driftsutgifter til beplantning, skjøtsel, lekeplasskontroll og vedlikehold. Det vil i detaljprosjekteringen legges vekt på å velge løsninger som begrenser driftsutgiftene.

Det er forventet at deler av kostnaden for etablering av park/møteplass på kvartal 88 vil finansieres gjennom utbyggingsavtaler for nye, omkringliggende detaljreguleringsplaner.

Kommunen kan søke tilskudd til bygging av anlegg for idrett og fysisk aktivitet gjennom spillemidler. Anleggene må åpne for allmenn idrettslig virksomhet og omfatter også

nærmiljøanlegg. Det gis ikke spillemidler til lekeplasser eller lekeplassutstyr. Kvartal 88 ligger innenfor hensynssonen «stille sone» i sentrumsplan, og det begrenser hva parken kan åpne opp for av fysisk aktivitet. Ved detaljprosjektering vil det tas stilling til om enkelte deler av parken kan få tilskudd gjennom spillemidler.

Miljø:

Parken vil bidra til flere grøntområder i sentrum. Dette kan ha flere positive effekter på miljø som å bedre luftkvalitet, dempe støy, bedre lokalklima gjennom f.eks. temperatursenking, bidra til å gi habitat for ulike planter og dyr i området, og bidra til bedre overvannshåndtering.

Folkehelse:

Tilgang til parker oppmuntrer til fysisk aktivitet som turgåing og lek, noe som er viktig for å opprettholde god helse. Byen skal tilby gode møteplasser, i nærhet til nabolag og bykjerne. Parken vil ha stor betydning for både nåværende og framtidige beboere, og være en viktig satsing for å stimulere til byutvikling og attraktivitet. Parken vil være universelt utformet og fungere som møteplass hvor folk kan samles, noe som styrker nabolaget og bomiljøet. Barns tilgang til grøntområder og lekeplasser bedrer barn og unges oppvekstvilkår og vil kunne ha en positiv konsekvens for barns livssituasjon. Natur og grøntområder har vist seg å redusere stress og forbedre mental helse.

Det er i konseptfasen lagt vekt på universell utforming av parkens hovedfelter og bevegelseslinjer, slik at området skal være tilgjengelig og til bruk for personer med ulike behov. I den videre detaljprosjekteringen vil prinsippene for universell utforming og CRPD følges opp gjennom valg av endelige aktivitetsinstallasjoner, dekker, belysning og terrengtilpasning. Dette vil sikre at parken oppfyller kravene til tilgjengelighet og likeverdig deltakelse for alle.