



Reguleringsbestemmelser til detaljreguleringsplan for Fv. 114 Sykkeltiltak Greåkerdalen (søndre del)



Reguleringsbestemmelsene er vedtatt av Sarpsborg bystyre 18.06.2026

Datert: 05.11.2025

Revidert: 08.05.2026





Innholdsfortegnelse	SIDE
1 FORMÅLSPARAGRAF	3
2 REGULERINGSFORMÅL OG HENSYNSONER	3
2.1 Bebyggelse og anlegg	3
2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	3
2.3 Grønnstruktur	3
2.4 Landbruks-, natur- og friluftsmål	3
2.5 Hensynssoner	3
2.6 Bestemmelsesområder	3
3 FELLESBESTEMMELSER	4
3.1 Kulturminner	4
3.2 Forurensing i grunnen	4
3.3 Naturmangfold	4
3.4 Overvannshåndtering	4
3.5 Matjord	5
3.6 Terrengbehandling og vegetasjon	5
3.7 Grunnforhold	5
3.8 Teknisk infrastruktur	5
3.9 Anleggsperioden	6
4 BEBYGGELSE OG ANLEGG	6
4.1 Bebyggelse og anlegg (BA)	6
4.2 Offentlig eller privat tjenesteyting (T)	6
4.3 Energianlegg (EA)	6
5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR	7
5.1 Fellesbestemmelser	7
5.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (ST)	7
5.3 Veg (o_V1–3)	7
5.4 Kjøreveg (o_KV1–3)	7
5.5 Gang-/sykkelveg (o_GS)	7
5.6 Annen veggrunn – grøntareal (o_AVG)	8
6 GRØNNSTRUKTUR	8
6.1 Friområde (o_FRI)	8
7 LANDBRUK-, NATUR- OG FRILUFTSMÅL	8
7.1 LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv. (LS1–4)	8
8 BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER	8
8.1 Ras- og skredfare (H310_1–2)	8
8.2 Flomfare (H320_1–2)	8
8.3 Faresone – Høyspenningsanlegg (H370_1–3)	8
8.4 Bevaring naturmiljø (H560_1)	9
9 BESTEMMELSESOMRÅDER	9
9.1 Midlertidig bygge- og anleggsområde, # 91_1–11	9
10 DOKUMENTER SOM GIS JURIDISK VIRKNING	9



1 FORMÅLSPARAGRAF

Hensikten med planen er å bedre tilretteleggingen for gående og syklende i Greåkerdalen. Målet er å øke andelen som går eller sykler, noe som vil bidra til å nå nullvekstmålet for personbilreiser.

2 REGULERINGSFORMÅL OG HENSYNSONER

(Jf. pbl. § 12-5 og § 12-6)

Området innenfor reguleringsgrensen er regulert til følgende arealformål og hensynsoner, jf. plan- og bygningsloven (pbl):

2.1 Bebyggelse og anlegg

(Jf. pbl § 12-5, 2. ledd nr. 1)

- Bebyggelse og anlegg – BA (1001)
- Tjenesteyting – T (1160)
- Energianlegg – EA (1510)

2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

(Jf. pbl § 12-5, 2. ledd nr. 2)

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer) – ST (2001)
- Veg – V (2010)
- Kjøreveg – KV (2011)
- Gang-/sykkelveg – GS (2015)
- Annen veggrunn - grøntareal – AVG (2019)

2.3 Grønnstruktur

(Jf. pbl § 12-5, 2. ledd nr. 3)

- Friområde – FRI (3040)

2.4 Landbruks-, natur- og friluftsmål

(Jf. pbl § 12-5, 2. ledd nr. 5)

- LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse, mv. – LS (5200)

2.5 Hensynssoner

(Jf. pbl § 12-6)

- Ras og skredfare (H310)
- Flomfare (H320)
- Høyspenningsanlegg (H370)
- Bevaring naturmiljø (H560)

2.6 Bestemmelsesområder

(Jf. pbl § 12-7)

- Midlertidig bygge- og anleggsområde (#91)



3 FELLESBESTEMMELSER

(Jf. pbl § 12-7)

3.1 Kulturminner

(Jf. pbl § 12-7, nr. 6)

Dersom det under anleggsarbeidet treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Fylkeskonservatoren varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, § 8.

3.2 Forurensing i grunnen

(jf. pbl. § 12-7, nr. 3)

Før det foretas bygge- og gravearbeider innenfor planområdet skal grunnen undersøkes for forurensning. Påvises overskridelse av normverdier må det utarbeides tiltaksplan for terrenginngrep i forurenset grunn. Tiltaksplanen skal være godkjent av forurensningsmyndighet før terrenginngrep kan starte.

3.3 Naturmangfold

(jf. pbl. § 12-7, nr. 2)

- a) Det skal ikke innføres eller spres fremmede arter ved opparbeiding og beplantning av arealer. Mellomlagring av masser på arealer med fremmede arter er ikke tillatt, med mindre det iverksettes tiltak som hindrer spredning av fremmede arter. Tiltransporterte masser skal kvalitetssikres med hensyn til fremmede arter i forkant av tilkjøring. Det skal utarbeides massehåndteringsplan.
- b) Ved graving på områder med fremmede arter skal det gjøres vurderinger av massene slik at det ikke skjer en uønsket spredning av artene. Stedlig gjenbruk av masser infisert av fremmede arter tillates.
- c) Felling av busker og trær, samt terrenginngrep og fjerning av vegetasjon skal skje utenfor fuglenes hekketid (1. april til 1. august).
- d) Eksisterende trær og annen vegetasjon langs nytt veianlegg skal så langt det er mulig bevares gjennom tilpasninger i detaljprosjekteringen og skånsom anleggsutførelse. Felling av større trær skal begrunnes og vurderes av fagkyndig. Dersom trær fjernes, skal trevirket som hovedregel gjenbrukes som dødved i eller ved planområdet, i samråd med grunneier.

3.4 Overvannshåndtering

(jf. pbl. § 12-7, nr. 3)

Overvann skal håndteres gjennom naturlig avrenning og suppleres med tekniske tiltak tilpasset nytt veianlegg. VAO-notat (ref. pkt. 10) skal legges til grunn for detaljprosjektering av overvannsløsning.



3.5 Matjord

(jf. pbl. § 12-7, nr. 2)

- a) All matjord som omdisponeres permanent skal tas vare på og reetableres slik at jorda kan brukes videre til jordbruksformål. Dyrka mark skal beskyttes mot at stein trenger ned i jordsmonnet og mot spredning av ugress og plantesykdommer.
- b) Prosjektets matjordplan skal følges for anleggsarbeidet, for å ivareta matjordas kvalitet og egenskaper under anleggsgjennomføringen. Planen skal godkjennes av landbrukskontoret/-avdelingen i kommunen, og ved behov oppdateres før anleggsstart.

3.6 Terrengbehandling og vegetasjon

(jf. pbl. § 12-7, nr. 4)

Skråningsutslag og andre terrenginngrep skal utføres på en skånsom måte og gis en naturlig overgang mot eksisterende terreng. Eksisterende vegetasjon skal bevares så langt det er mulig. Der bevaring ikke er mulig skal det revegeteres. Ved behov for reetablering skal arter som vokser naturlig på stedet benyttes. Det skal anvendes forsiktig graving i rotsonen på trær det er mulig å bevare. Alle berørte arealer skal settes i stand ved terrengforming, og tilsås eller tilbakeføres til opprinnelig bruk. Alternativt kan arealene tilrettelegges eller opparbeides til ny bruk i samsvar med regulert formål.

3.7 Grunnforhold

- a) Lokal stabilitet må ivaretas for hele tiltaksområdet, og skal vurderes ved detaljprosjektering. Fundamentering av veien skal skje seksjonsvis og gjennom kompensert fundamentering. Det må vurderes behov for lett veifylling og/eller motfylling for veifylling i ravinen nord i planområdet.
- b) Tiltak skal gjennomføres i tråd med anbefalinger i geoteknisk vurderingsnotat, ref. pkt. 10.

3.8 Teknisk infrastruktur

- a) Innenfor hele planområdet kan det etableres og opparbeides teknisk infrastruktur i grunnen, herunder vann- og avløpsledninger, elektriske kabler og lignende. Ved behov for inngrep i eksisterende anlegg skal det sikres tilfredsstillende erstatning.
- b) Ved oppstart av detaljprosjektering skal Sarpsborg kommune kontaktes for koordinering av oppgradering på kommunale vann- og avløpsledninger. Løsninger beskrevet i kap. 3.1.1. i VAO-notat (ref. pkt. 10) skal legges til grunn.



3.9 Anleggsperioden

(jf. pbl. § 12-7, nr. 3)

- a) Støynivået fra bygge- og anleggsvirksomhet skal ikke overstige Miljøverndepartementets krav i *Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen* (T-1442). Ved forventede overskridelser av støygrensene i tabell 4 i T-1442/2021 skal det utarbeides prognoser som viser støysituasjonen. Dersom prognosene viser overskridelser av støygrensene i tabell 4 skal det gjøres avbøtende tiltak for å redusere støynivå og bedre forholdene for berørt støyfølsom bebyggelse.
- b) *Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging* (T-1520/2012) skal legges til grunn for håndtering av luftforurensning i anleggsperioden.
- c) Sikker adkomst for myke trafikanter, samt adkomst til rekreasjonsarealer skal ivaretas gjennom hele anleggsperioden.
- d) Det skal benyttes metoder for anleggsgjennomføringen som ikke forverrer stabiliteten, jf. pkt. 3.7.
- e) Eksisterende vannledninger, avløpsanlegg, kummer, kabler, ledninger og øvrig teknisk infrastruktur må innmåles og ivaretas/reetableres etter nærmere avtale med eiere.
- f) Før avsluttet anleggsperiode, og senest innen 12 måneder etter ferdigstilling av veianlegget, skal alle berørte områder istandsettes eller tilbakeføres til opprinnelig bruk. Alternativt kan arealene tilrettelegges eller opparbeides til ny bruk i samsvar med regulert formål.

4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

(Jf. pbl § 12-5, 2. ledd nr. 1)

4.1 Bebyggelse og anlegg (BA)

Formålet omfatter deler av boligeiendommer som kan bli midlertidig berørt i anleggsfasen.

4.2 Offentlig eller privat tjenesteyting (T)

Formålet omfatter arealer til offentlig eller privat tjenesteyting, som kan bli midlertidig berørt i anleggsfasen.

4.3 Energianlegg (EA)

Formålet omfatter arealer til nettstasjon. Eventuell ny bebyggelse skal ha god estetisk utforming. Materialbruken skal tilpasses omkringliggende bebyggelse.

Arealet skal sikres mulighet for tilkomst med bil og plass til parkering av bil, samt vedlikehold. Det må til enhver tid være kjørbare adkomst til nettstasjonen med kranbil (med støttebein), med mulighet for oppstillingsplass på 10 x 7 meter.



5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

(Jf. pbl § 12-5, 2. ledd nr. 2)

5.1 Fellesbestemmelser

- a) Innenfor hovedformålet samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur tillates det interne justeringer mellom underformål for å gjøre en teknisk/økonomisk optimalisering, samtidig som hensyn til trafiksikkerhet, miljø, universell utforming m.m. tilfredsstilles.
- b) Innenfor hovedformålet samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur tillates det etablering av veibelysning. Unødig bruk av belysning nattetid skal ikke forekomme. Det er krav om sensorstyrt belysning og at armaturer skal være nedadrettet og avskjermet slik at lysforurensning begrenses.
- c) Alle arealer innenfor hovedformålet samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur kan benyttes til riggplass og bygge- og anleggsområde i forbindelse med utbygging av prosjektet, jf. 9.1.
- d) Plassering av avkjørsler til boligeiendommer er vist på plankartet med avkjørselspiler. Plasseringen er veiledende, men antallet og hvilken side av eiendommen som skal ha adkomst er bindende. Frisikt skal ivaretas.

5.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (ST)

Formålet omfatter arealer avsatt til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur som kan bli midlertidig berørt i anleggsfasen.

5.3 Veg (o_V1–3)

Formålet omfatter arealer avsatt til vei som kan bli midlertidig berørt i anleggsfasen.

5.4 Kjøreveg (o_KV1–3)

- a) Kjørevei o_KV1 er kommunal vei i nord – Grålumveien.
- b) Kjørevei o_KV2 er kommunal vei – Dalveien.
- c) Kjørevei o_KV3 er kommunal vei – Vetabekkveien

Offentlige kjøreveier skal ha fast dekke i form av asfalt eller tilsvarende.

5.5 Gang-/sykkelveg (o_GS)

- a) Gang- og sykkelveg (o_GS) er offentlige arealer.
- b) o_GS opparbeides som gang- og sykkelvei med bredde på minimum 3,0 meter, hvorav 0,25 m bred skulder på hver side. Gang- og sykkelveien skal ha fast dekke i form av asfalt eller tilsvarende.



5.6 Annen veggrunn – grøntareal (o_AVG)

- a) Annen veggrunn - grøntareal (o_AVG) er offentlige arealer.
- b) Arealet omfatter nødvendige sidearealer, grøfter, fyllinger o.l. tilknyttet veianlegget. Innenfor formålet tillates etablert mindre anlegg og konstruksjoner som er del av veianlegget. Sidearealene skal ha et vegetert preg etter avsluttet anleggsvirksomhet.

6 GRØNNSTRUKTUR

(Jf. pbl § 12-5, 2. ledd nr. 3)

6.1 Friområde (o_FRI)

Formålet omfatter offentlig friområde som kan bli midlertidig berørt i anleggsfasen.

7 LANDBRUK-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL

(Jf. pbl § 12-5, 2. ledd nr. 5)

7.1 LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv. (LS1–4)

Formålet omfatter LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse, mv., som kan bli midlertidig berørt i anleggsfasen.

8 BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

(Jf. pbl § 12-6)

8.1 Ras- og skredfare (H310_1–2)

H310_1 og H310_2 angir aktsomhetsområde for kvikkleire. Før terrenginngrep igangsettes skal utbygger dokumentere tilstrekkelig stabilitet. Tiltak innenfor hensynssonen skal gjennomføres i tråd med anbefalinger i geoteknisk vurderingsnotat, ref. pkt. 10.

8.2 Flomfare (H320_1–2)

H320_1 og H320_2 angir sone tilknyttet fare for flom. Tiltak innenfor hensynssonen skal utformes slik at sikkerhet mot flom er tilstrekkelig ivaretatt. Tiltak skal ikke medføre forverrede forhold mht. flom.

8.3 Faresone – Høyspenningsanlegg (H370_1–3)

- a) H370_1 angir faresone tilknyttet eksisterende regionalnett kraftledning. Innenfor faresonen tillates ikke terrengendringer eller oppføring av bebyggelse uten godkjenning fra linjeeier. Byggeforbudsbeltet er totalt 20 meter bredt.



- b) H370_2 angir faresone tilknyttet eksisterende høyspent luftledning. Innenfor faresonen tillates ikke terrengendringer eller oppføring av bebyggelse uten godkjenning fra linjeeier. Byggeforbudsbeltet er totalt 15 meter bredt.
- c) H370_3 angir faresone tilknyttet trafostasjon. Innenfor faresonen tillates ikke terrengendringer eller oppføring av bebyggelse uten godkjenning fra linjeeier.

8.4 Bevaring naturmiljø (H560_1)

H560_1 angir lokasjon med den rødlistede karplanten bukkebeinurt. Planten skal ivaretas gjennom flytting og mellomlagring av toppmasser, for reetablering på egnet sted, og etter vurdering av fagperson.

9 BESTEMMELSESOMRÅDER

(Jf. pbl § 12-7, nr. 1)

9.1 Midlertidig bygge- og anleggsområde, # 91_1–11

- a) Midlertidige bygge- og anleggsområder #91_1–9 kan benyttes til midlertidig trafikkavvikling, riggområder, lagerplass for materialer, anleggsveier og anleggsområde, masselagring og massesortering, parkering av anleggsmaskiner og lignende.
- b) Midlertidige bygge- og anleggsområder #91_10–11 kan kun benyttes til midlertidig lagring av matjord i anleggsfasen, iht. 3.5 a).
- c) Før bygge- og anleggsperioden avsluttes skal området ryddes, istandsettes og tilbakeføres til opprinnelig bruk, senest innen 12 måneder etter at tiltaket er ferdigstilt. Alternativt kan arealene tilrettelegges eller opparbeides til ny bruk i samsvar med regulert formål.
- d) De midlertidige bygge- og anleggsområdene opphører når kommunen har fått melding om at anlegget er ferdigstilt.

10 Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

Dokument	Dokumentnavn	Henvisning bestemmelse
Geoteknisk vurderingsnotat	<i>Sykkeltiltak Greåkerdalen sør - Geoteknisk vurderingsnotat (10243407-G01-Notat_R02) 2025-08-19</i>	3.7, 8.1
VAO-notat	<i>Sykkeltiltak Greåkerdalen sør – VAO-notat inkl. vedlegg 2025-11-05, rev. 2025-05-08</i>	3.4, 3.8 b)

Gjelder de deler av dokumentene som de aktuelle bestemmelsene henviser til.