Sarpsborg kommune

SAKSUTSKRIFT

Ida Kristine Steffensen Wigdel
13.10.2026

Saksbehandler har ansvar for videre oppfølging

Arkivsak-dok. 23/34313-69
Saksbehandler Sandra Hinsch

Detaljreguleringsplan for Gang- og sykkelvei Greåkerdalen - sluttbehandling

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Hovedutvalg for plan, miljø og teknikk 2023 - 2027	16.09.2026	39/26
2 Bystyret 2023 - 2027	08.10.2026	69/26

Hovedutvalg for plan, miljø og teknikk 2023 - 2027 har behandlet saken i møte 16.09.2026 sak 39/26

Møtebehandling i Hovedutvalg for plan, miljø og teknikk 16.09.2026:

Følgende hadde ordet ved behandling av saken:
Ingen.

Votering

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Innstilling fra Hovedutvalg for plan, miljø og teknikk 2023 - 2027

Forslag til detaljreguleringsplan for gang- og sykkelvei Greåkerdalen, utarbeidet i målestokk 1:500 og 1:400, datert 14.04.2026 og revidert 14.08.2026, legges ut til offentlig ettersyn sammen med tilhørende reguleringsbestemmelser, datert 14.04.2026, revidert 14.08.2026, i medhold av plan- og bygningsloven § 12-11.

De deler av gjeldende reguleringsplaner som erstattes av denne plan, oppheves.

Bystyret 2023 - 2027 har behandlet saken i møte 08.10.2026 sak 69/26

Møtebehandling i Bystyret 08.10.2026:

Representanten Paktaw Hajipouri (Ap) tiltrådte møtet. Det var 43 representanter til stede.

Det vises til notat fra kommunedirektøren sendt bystyrets medlemmer 02.10.2026 (Dok.23/34313-73). Ordfører foreslo at den korrigerte innstillingen ble lagt til grunn for behandling av saken. Bystyret gav sin tilslutning til det.

Følgende hadde ordet under behandling av saken:
Andreas Brännstrøm (FrP), Erik Ileby Nakstad (H), Arild Sunde (Sp), Oskar Sælid (MDG), Bjørn Lande (KrF), Ståle Solberg (SaFoSa), Christer Solheim Ryen (Ap), Svein Larsen (Ap), Jan Petter Bastøe (R), ordfører Magnus Arnesen (H)

Votering

Innstillingen fra hovedutvalg for plan, miljø og teknikk ble vedtatt med 35 mot 8 stemmer (mindretallet: FrP7, ND1)

Bystyrets vedtak

Forslag til detaljreguleringsplan for gang- og sykkelvei Greåkerdalen, utarbeidet i målestokk 1:500 og 1:400, datert 14.04.2026 og revidert 14.08.2026, vedtas sammen med tilhørende reguleringsbestemmelser, datert 14.04.2026, revidert 14.08.2026, i medhold av plan- og bygningsloven § 12-11. De deler av gjeldende reguleringsplaner som erstattes av denne plan, oppheves.

Detaljreguleringsplan for Gang- og sykkelvei Greåkerdalen - sluttbehandling

Innstillingssak.
Medsaksbehandler: Erland Mentzoni Elle

Kommunedirektørens innstilling:
Forslag til detaljreguleringsplan for gang- og sykkelvei Greåkerdalen, utarbeidet i målestokk 1:500 og 1:400, datert 14.04.2026 og revidert 14.08.2026, legges ut til offentlig ettersyn sammen med tilhørende reguleringsbestemmelser, datert 14.04.2026, revidert 14.08.2026, i medhold av plan- og bygningsloven § 12-11.

De deler av gjeldende reguleringsplaner som erstattes av denne plan, oppheves.

Vedlegg:
01. Plankart, oversiktskart, datert 14.04.2026, revidert 14.08.2026
02. Plankart, kartblad 1, datert 14.04.2026, revidert 14.08.2026
03. Plankart, kartblad 2, datert 14.04.2026, revidert 14.08.2026
04. Plankart, kartblad 3, datert 14.04.2026, revidert 14.08.2026
05. Plankart, kartblad 4, datert 14.04.2026, revidert 14.08.2026
06. Planbestemmelser, datert 14.04.2026, revidert 14.08.2026
07. Planbeskrivelse, datert 14.04.2026, revidert 14.08.2026
08. Sammendrag av innkomne merknader med forslagsstillers og kommunedirektørens kommentarer
09. Innkomne innspill til offentlig ettersyn
10. Naturmangfoldrapport
11. Historisk kartlegging forurenset grunn
12. Geoteknisk premissnotat
13. VAO-notat
14. Arkeologisk registreringsrapport (ØFK)
15. Miljøoppfølgingsplan
16. Tegningshefte
17. ROS-analyse
18. KU-vurdering

Sammendrag:
På vegne av Sarpsborg kommune ved team Samferdsel har Sweco AS oversendt forslag til detaljreguleringsplan for gang- og sykkelvei Greåkerdalen til behandling. Hensikten med planen er å bygge ut og oppgradere anlegg for gående og syklende fra Grålum til Greåkerdalen (nordre del). Østfold fylkeskommune har utarbeidet et planforslag for strekningen videre sørover til Greåker (søndre del), slik at det kan bli et sammenhengende tilbud for gående og syklende mellom Grålum og Greåker.

Planområdet ligger ca. 3,5 km vest for Sarpsborg sentrum. Det finnes ingen gang- og sykkelvei langs denne strekningen i dag, og myke trafikanter må dermed følge bilveien. Tiltaket omfatter rundt 930 meter ny gang- og sykkelvei, og følger ellers eksisterende tur- og internveier der terreng og sikkerhet tilsier det. Dette vil samlet gi slakere og tryggere forbindelser mellom boligområder, næringsområder og skole enn dagens situasjon.

Planforslaget er i hovedsak i tråd med kommuneplanens arealdel og plan for hovedsykkelveier. Det er et mål om at flere skal benytte sykkel eller gå, noe som kan bidra til å nå nullvekstmålet.

Innkomne merknader ved offentlig ettersyn dreier seg i hovedsak om hensynet til dyrket mark, teknisk infrastruktur, trasévalg og universell utforming, kulturminnehensyn, sikkerhet mot naturfare, samt forhold knyttet til nærmiljø og berørte naboeiendommer. De fleste merknader er imøtekommet. Nabomerknader knyttet til trasévalg, skjerming og alternative løsninger er vurdert, men har ikke ført til endringer i planforslaget. De endringer som er gjort etter offentlig ettersyn er å betrakte som mindre endringer. Det knytter seg ikke innsigelser til planforslaget, som kan egengodkjennes av Sarpsborg kommune.

Kommunedirektøren anbefaler at detaljreguleringsplan for gang- og sykkelvei Greåkerdalen, vedtas.

Utredning:

Bakgrunn for saken

Sweco AS har på vegne av Sarpsborg kommune utarbeidet forslag til detaljreguleringsplan for gang- og sykkelvei Greåkerdalen (nordre del). Det finnes ingen gang- og sykkelvei langs denne strekningen i dag, og myke trafikanter må dermed følge bilveien. Hensikten med planen er å bygge ut og oppgradere anlegg for gående og syklende mellom Hjulveien og Lærer Larsens vei på Grålum og Dalveien 69 i Greåkerdalen.

Strekningen inngår i sykkelrute 20 Lekevoll-Greåker i plan for «Hovedsykkelveier for Sarpsborg og Fredrikstad». Tiltaket planlegges som en forlengelse av «Gang- og sykkelvei Greåkerdalen (søndre del)» med Østfold fylkeskommune som forslagsstiller, som går fra Dalveien/Grålumveien 59 i nord til fylkesvei 109 Eikveien i sør. Hensikten er å etablere en sammenhengende gang- og sykkelvei mellom Grålum og Greåker.

Beskrivelse av området

Planområdet ligger mellom Grålum og Greåkerdalen, ca. 3,5 km vest for Sarpsborg sentrum. Tiltaket omfatter totalt ca. 930 meter ny gang- og sykkelvei. Løsningen følger ellers eksisterende turveier og internveier, der det gir gode terreng- og sikkerhetsmessige forhold. Samlet vil utbyggingen gi slakere og tryggere forbindelser mellom boligområder, næringsområder og skole enn dagens situasjon.

Områdets areal er ca. 20,6 dekar.

Planområdet består i dag av veiarealer, skog og dyrket mark. I den nordlige delen følger planavgrensningen hovedsakelig etablerte boligområder. Området strekker seg fra Lærer Larsens vei, som ligger mellom Bjørnstad og Haraldstadmyra, og er avgrenset av landbruksarealer i vest og Grålum ungdomsskole i øst, frem til Kitterødveien 17. Videre omfatter planområdet Kitterødveien, inkludert avstikkeren vest for Kitterødveien 21. I sør er det lagt til rette for en forbindelse mellom Grålumveien og Vetabekkveien for å knytte sammen to sykkelruter.

Forholdet til andre planer

Området er i kommuneplanens arealdel i hovedsak disponert til LNF-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse. I tillegg omfatter området friområder, blågrønn struktur, bebyggelse og anlegg, veiarealer og offentlig eller privat tjenesteyting.

Relevante overordnede planer inkluderer fylkesplanens føringer for transport og hovedsykkelvei i Sarpsborg og Fredrikstad. Strekningen inngår dessuten i «Hovedsykkelveier i Sarpsborg og Fredrikstad», der den er klassifisert som en strekning med prioritet 2 og en variert standard – dels eget anlegg, dels blandet trafikk. I tillegg inngår tiltaket også i Bypakke Nedre Glomma fase 2.

Flere reguleringsplaner berører planområdet:
- *Del av Bjørnstad, Store og Lille Tune:* bolig, kontor, friområder, næringsområder og trafikkområder.
- *Ny Grålum Ungdomsskole:* ny ungdomsskole og idrettshall.
- *Grålumveien 115-190:* barnehage, forretning og industri, bolig og offentlig trafikkareal.
- *Tubus-Grålumveien 125:* blokkbebyggelse og rekkehus.
- *Grålumveien 63:* bolig og offentlig/allmennyttig formål (barnehage).
- *Nord for Eventyrveien, mellom Nye Tindlundvei og Grålumveien:* boliger og tilhørende veisystem.
- *Nedre Vetaberget:* boliger, adkomstveier og grønnstruktur.

Beskrivelse av planforslaget
Området foreslås regulert til bebyggelse og anlegg, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, grønnstruktur og LNF-formål.

Planlagte gang- og sykkeltiltak i denne planen, sammen med plan for søndre del av Greåkerdalen, gir et sammenhengende gang- og sykkelveinett fra Grålum til Greåker. Det legges til grunn en standard for gang- og sykkelvei med regulert bredde på 3 meter. Det vil bli anlagt med 2,5 meter asfaltbredde, supplert med 0,25 meter grusskulder på hver side.

Valg av trasé er gjort med mål om å begrense inngrep i landbruksområdene. Gang- og sykkelveien legges derfor så nært eksisterende arealbruk som mulig for å unngå oppstykking av dyrka jord. Planområdet ligger i en kjent kvikkleiresone, og tiltakene er vurdert med særskilt hensyn til sikkerhet mot kvikkleireskred. Andre viktige tema i planprosessen har vært å identifisere og ivareta kulturminner, samt å vurdere forhold knyttet til flom og overvann. Traséen berører også nettanlegg, og tiltakene må derfor tilpasses disse.

Planen består av tre parseller fordelt på fire kartblad. De to nordligste parsellene omfatter etablering av ny gang- og sykkelvei og blandet trafikk, mens parsell 3 regulerer en privat del av Vetabekkveien til offentlig gang- og sykkelvei. Øvrige strekninger mellom Grålum og Greåker forutsettes løst med blandet trafikk i eksisterende boliggater eller eksisterende gang- og sykkelveier. Disse områdene var med i varsel om planoppstart, men inngår ikke i det endelige planforslaget.

For en mer utførlig beskrivelse henvises til planbeskrivelsen.

Planprosess
Det ble varslet oppstart av reguleringsarbeidet med annonse i Sarpsborg Arbeiderblad 17.10.2023, og fagmyndigheter, rettighetshavere og grunneiere ble varslet med brev. Det ble avholdt åpen kontordag på Grålum ungdomsskole 25.10.2023. Oppstart av planarbeidet ble kunngjort på Sarpsborg kommunes nettside www.sarpsborg.com

Hovedutvalg for plan, miljø og teknikk behandlet i møte 29.04.2026, sak 14/26, forslag til reguleringsplan for gang- og sykkelvei Greåkerdalen, og vedtok å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn. Planforslaget var på høring i perioden 07.05.2026 – 18.06.2026. Fagmyndigheter, naboer og berørte parter ble varslet med brev datert 06.05.2026. Offentlig ettersyn av planforslaget ble kunngjort i Sarpsborg Arbeiderblad 07.05.2026 og på Sarpsborg kommunes nettside.

Ved høringsfristens utløp var det innkommet i alt 10 merknader.

Offentlig ettersyn – innkomne merknader og endringer etter offentlig ettersyn
Etter offentlig ettersyn har forslagsstiller vurdert innkomne merknader og gjort mindre endringer i reguleringsbestemmelser og plankart. Disse justeringene endrer ikke planens intensjoner og hovedformål.

Det er ikke reist innsigelse til reguleringsforslaget.

Merknader som er imøtekommet

- Østfold fylkeskommune: ved at hensynssone for automatiske fredet kulturminne er korrigert i plankartet, og reguleringsbestemmelsene er oppdatert i samsvar med fylkeskommunens forslag. Hensynssonen var feil kodet i plankartet og måtte endres fra H570 til H730, med tilhørende bestemmelser etter kulturminneloven.
- NVE: ved at det vises direkte til det geotekniske premissnotatet i reguleringsbestemmelsene, slik at forutsetningene legges til grunn ved gjennomføring av tiltaket.
- Statsforvalter: ved at det er stilt krav om at matjordplan skal utarbeides og godkjennes før tiltaket kan gjennomføres, som følge av beslag av dyrka jord. Planbestemmelsene stiller krav om at matjordplan skal utarbeides og godkjennes før tiltaket kan gjennomføres. Det er avklart at skateparken ikke blir permanent berørt av tiltaket. Planbeskrivelsen er supplert med en redegjørelse for klimagassutslipp knyttet til arealbruksendringer.
- Elvia: ved at det er gjort endringer knyttet til byggeforbudssone for høyspentanlegg, eksisterende kabelanlegg, adkomst til nettstasjon og behov for utvidelse av areal avsatt til energianlegg. Reguleringsbestemmelsene er supplert med bestemmelser om tiltak innenfor byggeforbudssonen. Hensynssonen H370 er justert i plankartet i tråd med tidligere avklaringer. Det midlertidige bygge- og anleggsområdet er flyttet slik at nødvendig avstand til nettstasjonen ivaretas, og arealet regulert til energianlegg er utvidet mot sør.
- Arne Handelsby: ved at tegningsgrunnlaget er oppdatert slik at eksisterende VA-ledninger framgår av planen.

Merknader som ikke er imøtekommet

Merknad	**Kommunedirektørens kommentar**
Anne Marit Sætre Aaker er kritisk til planforslaget og viser blant annet til konsekvenser for dyrka mark, naturmangfold, trafikksikkerhet og rekreasjonsområder. Det foreslås også en alternativ trasé.	Innspillene om dyrka mark, naturmangfold, trafikksikkerhet og opplevd trygghet har vært tema i planarbeidet og er vurdert som en del av beslutningsgrunnlaget. Ved oppstart av planarbeidet ble det avholdt åpen kontordag, hvor forslag til trasé ble presentert og diskutert med berørte parter. Innspill fra naboer og andre berørte har inngått i vurderingene underveis i prosessen. Den valgte traséen er vurdert som den mest hensiktsmessige løsningen, da den gir en naturlig tilknytning til eksisterende gang- og sykkelveinett samtidig som stigningsforholdene ivaretas.
Frida Øvrevik ber om avklaringer om avstand til egen eiendom, samt fremdrift for prosjektet. Det ble også gitt innspill om et etablert lekeområde nord for boligen, som benyttes av barn og unge i området. Det bes om at dette hensyntas i videre planarbeid.	Det er gitt informasjon om tiltakets plassering og forventet framdrift. Innspillet om bruk av arealene er vurdert som del av planprosessen. Gjennomføring av tiltaket vil imidlertid kunne medføre at dagens bruk av arealet endres eller opphører.

Tobias Fjærestad støtter etableringen av gang- og sykkelveien, men uttrykker bekymring for økt innsyn og redusert privatliv som følge av at gang- og sykkelveien legges tett opptil egen eiendom. Det foreslås derfor skjerming i form av hekk eller annen vegetasjon. Det vises også til behovet for å ivareta sikkerheten for egne barn som bruker uteområdet.	Reguleringsplanen legger ikke opp til skjermingstiltak langs private eiendomsgrenser. Eventuell beplantning eller skjerming må etableres av grunneier på egen eiendom.

Et sammendrag av innkomne merknader med kommentarer følger saken som eget vedlegg (vedlegg 8).

Grupper som krever spesiell tilrettelegging, herunder barn og unge
Kommunen har et særlig ansvar for å sikre aktiv medvirkning fra grupper som krever spesiell tilrettelegging, herunder barn og unge.

Planområdet passerer Grålum ungdomsskole og ligger nær Grålum barneskole. Strekningen fungerer som skolevei for elever ved begge skolene. I den sørlige delen ligger også Tubus idrettsbarnehage og Hinkenhopp barnehage. Langs planstrekningen finnes flere områder for lek og rekreasjon, blant annet uteområdene ved Grålum ungdomsskole, skogsområdet mellom skolen og Kitterødveien, balløkka ved Tubus barnehage og lekeplassen ved Dalveien. Forbedring av gang- og sykkelveien vurderes som positivt for barn og unge, og det er sikret god kobling mot Grålum ungdomsskole og fotballbanene.

Kommunedirektøren mener hensynet til barn og unge er tilfredsstillende ivaretatt gjennom planforslaget.

Avklaring om konsekvensutredning
Planforslaget er vurdert opp mot forskrift om konsekvensutredning (FOR-2017-06-21-854). Planen faller ikke inn under kriteriene som framgår i forskriftens §§ 6, 7 eller 8, samt vedlegg I og II i KU-forskriften. Konklusjonen er at verken planen eller tiltak innenfor planområdet vil kunne få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, jf. pbl § 4-2.

Kommunedirektøren har derfor ikke funnet grunnlag for å kreve at planforslaget behandles etter forskrift om konsekvensutredninger.

Forholdet til naturmangfoldloven
De miljørettslige prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 - 12 er vurdert i planbeskrivelsen. Vurderingene bygger på et oppdatert kunnskapsgrunnlag og er tilstrekkelig konkrete og dekkende for det omsøkte tiltaket. Kommunedirektøren slutter seg til disse vurderingene og legger dem til grunn.

Behov for grunnerverv
Grunnerverv er nødvendig for å gjennomføre planen. Forslagsstiller må sikre seg rettigheter til grunnen fra private eiendommer for opparbeidelse av gang- og sykkelvei.

Grunnforhold
Innenfor planområdet består grunnen av randmorene og finkornede marine avsetninger. Basert på tilgjengelige kilder kan det ikke utelukkes at det finnes områder med kvikkleire eller annet sprøbruddmateriale i grunnen. Vurderingen av områdestabiliteten er gjort med

utgangspunkt i åpne kilder, herunder NVE Atlas, samt eksisterende geotekniske grunnundersøkelser utført i området.

Områdestabiliteten er vurdert av Sweco AS i vedlagt rapport (vedlegg 12).

Konklusjonen er at områdestabiliteten er tilfredsstillende. Det er tatt inn hensynssone kvikkleire i plankart og bestemmelser.

Dyrket mark
Planforslaget innebærer omdisponering av totalt ca. 6,9 dekar dyrket mark, hvorav 4,2 dekar er permanent beslag og 2,7 dekar er midlertidig beslag. Omdisponeringen består hovedsakelig av stripeerverv på privat grunn vest for foreslått trasé. Det er dyrket/dyrkbar mark langs store deler av strekningen, særlig i dalbunnen av Greåkerdalen. Dette er arealer som egner seg for oppdyrking til fulldyrka jord, og som flere steder har svært god jordkvalitet. Områdene er karakterisert som lettdrevne arealer.

Kommunedirektøren har i sin vurdering vektlagt at det ikke er mulig å få til et sammenhengende gang- og sykkeltilbud uten å berøre dyrket/dyrkbar mark. Det har vært et viktig kriterium å beslaglegge minst mulig dyrkbar mark ved valg av trasé. Omdisponeringen fører ikke til oppstykking av landbruksarealer, og jordene som berøres har gode forutsetninger for videre drift. Å legge til rette for gående og syklende er viktig for å fremme god folkehelse, og øker tilgjengeligheten mellom Greåker og Grålum.

Det skal utarbeides en matjordplan som sikrer forsvarlig ivaretakelse og gjenbruk av matjorda som berøres. Matjordplanen skal godkjennes av kommunens landbruksmyndighet før tiltak igangsettes.

Etter en helhetsvurdering anser kommunedirektøren at fordelene ved tiltaket er større enn ulempene, og at permanent omdisponering av ca. 4,2 dekar dyrket mark kan forsvares.

Oppsummering
Det er ikke knyttet innsigelse til planforslaget, og det kan egengodkjennes av Sarpsborg kommune.

Kommunedirektøren anbefaler at forslag til detaljreguleringsplan for gang- og sykkelvei Greåkerdalen, vedtas.

Forslag til detaljreguleringsplan fremmes med dette for avsluttende behandling.

De deler av gjeldende reguleringsplaner som erstattes av denne plan, oppheves.

Konsekvenser økonomi, miljø og folkehelse:

Økonomi:
Prosjektet inngår i Bypakke Nedre Glomma, og vil ikke ha noen direkte økonomiske konsekvenser for Sarpsborg kommune. Drift- og vedlikeholdskostnader vil bli tillagt kommunen som følge av at det blir kommunal gang- og sykkelvei.

Miljø:
Gjennomføring av planen vil medføre at ca. 6,9 dekar dyrket mark beslaglegges, hvorav 4,2 dekar er permanent beslag og 2,7 dekar er midlertidig beslag i anleggsperioden. Planen kan bidra til bedre luftkvalitet ved at økt tilrettelegging for gående og syklende kan stimulere til bruk av mer miljøvennlige transportformer. På denne måten kan tiltaket også støtte opp under FNs bærekraftsmål 13 om å begrense klimaendringene.

Folkehelse:
Planen bidrar til utbygging av et sammenhengende hovedsykkelnett i kommunen. Dette er positivt for folkehelsen ved at flere kan føle seg trygge langs veien og har mulighet til å sykle og gå. Dette kan bidra til FN's Bærekraftsmål 3 – God helse og livskvalitet, og 11 – Bærekraftige byer og lokalsamfunn.