Sarpsborg kommune

Nasjonal planID: 3105 202312

Reguleringsbestemmelser til detaljreguleringsplan for

Gang- og sykkelvei Greåkerdalen



Reguleringsbestemmelsene er vedtatt av Sarpsborg bystyre 08.10.2026

Datert: 14.04.2026 **Revidert: 14.08.2026**

Planen er utarbeidet av Sweco Norge AS for Sarpsborg kommune

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 friluftsformål ... 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 ... 5
3.5 Miljøoppfølging ... 5
3.6 Matjord ... 5
3.7 Terrengbehandling og vegetasjon ... 5
3.8 Grunnforhold ... 5
3.9 Teknisk infrastruktur ... 6
3.10 Anleggsperioden ... 6

4 BEBYGGELSE OG ANLEGG 7
4.1 Bebyggelse og anlegg (BA) ... 7
4.2 Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting (T) ... 7
4.3 Energianlegg (EA) ... 7

5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR 7
5.1 Fellesbestemmelser ... 7
5.2 Kjøreveg (o_KV) ... 7
5.3 Gang-/sykkelveg (o_SGS) ... 7
5.4 Annen veigrunn – grøntareal (o_SVG) ... 8

6 GRØNNSTRUKTUR 8
6.1 Blågrønnstruktur (o_BG) ... 8
6.2 Friområde (o_FRI) ... 8

7 LANDBRUK- NATUR OG FRILUFTSFORMÅL 8
7.1 LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv. (LS) ... 8

8 BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER 8
8.1 Frisikt (H140) ... 8
8.2 Ras- og skredfare (H310) ... 8
8.3 Flomfare (H320) ... 9
8.4 Høyspenningsanlegg (H370) ... 9
8.5 Båndlegging etter lov om kulturminner (H730) ... 9

9 BESTEMMELSESOMRÅDER 9
9.1 Midlertidig bygge- og anleggsområde (#91) ... 9

10 DOKUMENTER SOM GIS JURIDISK VIRKNING GJENNOM HENVISNING I BESTEMMELSENE 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 (plankart datert 14.04.2026) 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)
- Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting – T (1160)
- Energianlegg – EA (1510)

2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

(Jf. pbl § 12-5, 2. ledd nr. 2)

- Kjøreveg – KV (2011)
- Gang- og sykkelveg – SGS (2015)
- Annen veggrunn – grøntareal – SVG (2019)

2.3 Grønnstruktur

(Jf. pbl § 12-5, 2. ledd nr. 3)

- Blågrønnstruktur – BG (3002)
- Friområde – FRI (3040)

2.4 Landbruks-, natur- og friluftsformål

(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)

- Frisikt (H140)
- Ras- og skredfare (H310)
- Flomfare (H320)
- Høyspenningsanlegg (H370)
- Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)

2.6 Bestemmelsesområder

- 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)

Dersom det under terrenginngrepene avdekkes masser som enten er tydelig forurenset eller som det mistenkes at er forurenset (eks. grunnet lukt eller utseende), eller massene inneholder avfall, skal alt arbeid med terrenginngrepene stanses og en miljørådgiver kontaktes for videre oppfølging. Tiltakshaver plikter i et slike tilfelle å gjennomføre undersøkelser. Kommunal forurensningsmyndighet skal orienteres. Dersom undersøkelsene viser at grunnen er forurenset, skal det utarbeides en tiltaksplan i tråd med forurensningsforskriften kapittel 2. Denne skal være godkjent av forurensningsmyndigheten før terrenginngrepene kan gjenopptas.

3.3 Naturmangfold

(jf. pbl. § 12-7, nr. 2)

a) Det skal ikke innføres eller spres fremmede arter ved opparbeiding og beplantning av arealer. 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. Masser med innhold av fremmede arter skal fortrinnsvis håndteres lokalt på stedet, og transport holdes til et minimum. Alternativt skal massene leveres til godkjent deponi.

c) Eksisterende trær og annen vegetasjon langs nytt veianlegg skal så langt det er mulig bevares gjennom tilpasninger i detaljprosjekteringen og skånsom anleggsutførelse. Det skal gjøres nødvendige sikringstiltak for å ivareta trær i anleggsperioden. Felling av større trær skal begrunnes og vurderes av fagkyndig. Dersom trær må fjernes skal trevirket som hovedregel gjenbrukes som dødved i eller ved planområdet, i samråd med grunneier.

3.4 Overvannshåndtering

(Jf. pbl § 12-7, nr. 4)

Overvann skal håndteres lokalt gjennom naturlig avrenning, og suppleres med nødvendige tekniske tiltak tilpasset nytt veianlegg.

3.5 Miljøoppfølging

(jf. pbl. § 12-7, nr. 3, 4 og 12)

Anleggsarbeid skal gjennomføres i tråd med miljøoppfølgingsplan for anleggsfasen. Miljøoppfølgingsplanen skal holdes oppdatert.

3.6 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) Før anleggsstart skal det utarbeides en matjordplan. Det skal i samråd med kommunens landbruksmyndighet sikres at håndtering av matjord skjer på en faglig forsvarlig måte. Løsninger for bevaring, mellomlagring og reetablering av matjord skal være avklart før tiltak igangsettes.

3.7 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. Ved behov for reetablering skal stedegne arter 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.

3.8 Grunnforhold

(jf. pbl. § 12-7, nr. 12)

a) Det skal gjennomføres nødvendige grunnundersøkelser i forbindelse med detaljprosjektering av tiltaket. Undersøkelsene skal gi tilstrekkelig grunnlag for vurdering og dokumentasjon av lokal stabilitet, samt for prosjektering av utgravings- og fyllingsarbeid. Det skal benyttes metoder for anleggsgjennomføringen som ikke forverrer stabiliteten.

b) Skråningsutslag og andre terrenginngrep må gis helning som sikrer tilstrekkelig stabilitet.

c) Tiltak skal gjennomføres i tråd med anbefalinger i geoteknisk premissnotat, ref. pkt. 10.

3.9 Teknisk infrastruktur

Innenfor planområdet tillates etablering av teknisk infrastruktur som vann- og avløpsanlegg, energianlegg, kabler og ledninger i grunnen, samt tilhørende kummer og tekniske installasjoner.

Bestemmelsen gjelder ikke innenfor hensynssone H730 eller andre områder der tiltaket vil være i strid med formål eller vernehensyn. Tiltak skal tilpasses arealformål og utføres slik at arealets hovedfunksjon ivaretas.

3.10 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. Retningslinjens kap. 6 om begrensning av luftforurensning fra bygg- og anleggsvirksomhet, skal ivaretas. Dersom det skal gjennomføres støvende arbeid i tørre perioder, må det iverksettes støvdempende tiltak.

c) I anleggsperioden skal eksisterende ferdselsforbindelser for gående og syklende, samt adkomst til rekreasjonsarealer opprettholdes. Der dette ikke er mulig, skal det etableres trafikksikre, sammenhengende og tydelig merkede traseer.

d) Eksisterende vannledninger, avløpsanlegg, kummer, kabler, ledninger og øvrig teknisk infrastruktur må innmåles og ivaretas/reetableres etter nærmere avtale med eiere. Eventuell lagring og oppfylling av masser over kabelanlegg må avklares med netteier.

e) Det skal før anleggsstart oppføres sikringsgjerde i ytterkant av sikringssonen til automatisk fredet kulturminne (bosetning-aktivitetsområde Haraldstad med ID 138010), angitt med hensynssone H730.

f) Før avsluttet anleggsperiode, og senest i løpet av 12 måneder etter ferdigstillelse 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 Bebyggelse for 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 som berøres av hensynssone for frisikt, og som kan bli midlertidig berørt i anleggsfasen.

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 trafikksikkerhet, miljø, universell utforming m.m. tilfredsstilles. Kommunal veimyndighet skal godkjenne endringene før utførelse.

b) Innenfor hovedformålet samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur tillates det etablering av veibelysning.

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.

5.2 Kjøreveg (o_KV)

a) Kjøreveg o_KV er offentlige arealer.
b) Offentlige kjøreveier skal ha fast dekke i form av asfalt eller tilsvarende.

5.3 Gang-/sykkelveg (o_SGS)

a) Gang- og sykkelveg (o_SGS) er offentlige arealer.

b) o_SGS opparbeides som gang- og sykkelvei med bredde på minimum 3,0 meter, hvorav 0,25 m bred skulder på hver side. Gang- og sykkelvei skal ha fast dekke i form av asfalt eller tilsvarende.

5.4 Annen veigrunn – grøntareal (o_SVG)

a) Annen veigrunn – grøntareal (o_SVG) 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 beplantes/tilsås etter avsluttet anleggsvirksomhet.

6 GRØNNSTRUKTUR

(Jf. pbl § 12-5, 2. ledd nr. 3)

6.1 Blågrønnstruktur (o_BG)

Formålet omfatter arealer avsatt til blågrønnstruktur som kan bli midlertidig berørt i anleggsfasen. Blågrønnstruktur (o_BG) er offentlige arealer.

6.2 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. (LS)

Formålet omfatter LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse, mv., som kan bli midlertidig berørt i anleggsfasen, eller berøres av hensynssone H730.

8 BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

(Jf. pbl § 12-6)

8.1 Frisikt (H140)

Innenfor sikringssonen skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiers overflate. Enkeltstående oppstammede trær og stolper tillates innenfor sikringssonen. Frisiktsonene skal etableres samtidig med veianlegget.

8.2 Ras- og skredfare (H310)

H310 angir aktsomhetsområde for kvikkleire. Før terrenginngrep igangsettes skal utbygger dokumentere tilstrekkelig stabilitet.

8.3 Flomfare (H320)

H320 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.

8.4 Høyspenningsanlegg (H370)

H370 angir faresone knyttet til eksisterende regionalnett kraftledning. Innenfor faresonen er det ikke tillatt med terrengendringer, oppføring av bebyggelse eller andre tiltak, herunder belysningsmaster, uten godkjenning fra linjeeier. Byggeforbudsbeltet er totalt 20 meter bredt.

8.5 Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)

Avsatt hensynssone H730 omfatter sikringssonen tilhørende et automatisk fredet kulturminne, jf. kulturminnelovens §4. Innenfor hensynssonen er det ikke tillatt med inngrep eller å sette i gang med tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredete kulturminner eller fremkalle fare for at dette kan skje.

9 BESTEMMELSESOMRÅDER

(Jf. pbl § 12-7, nr. 1)

9.1 Midlertidig bygge- og anleggsområde (#91)

a) Midlertidige bygge- og anleggsområder #91 kan benyttes til midlertidig trafikkavvikling, riggområder, lagerplass for materialer, anleggsveier og anleggsområde, masselagring og massesortering, parkering av anleggsmaskiner og lignende.

b) Midlertidig bygge- og anleggsområde 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 premissnotat	*Reguleringsplan gang- og sykkelvei i Greåkerdalen – Geoteknisk prosjekteringsrapport (10236965-RIG-R-03) 2026-03-27*	3.8

Gjelder de deler av dokumentet som den aktuelle bestemmelsen henviser til.