

Arkivsak-dok. PLAN-24/00931-80
Saksbehandler Sandra Hinsch

Saksgang
Utvalg for plan, miljø og teknikk 2023-2027
Bystyret 2023-2027

Møtedato
27.05.2026
18.06.2026

Sak nr.

Detaljreguleringsplan for Fv. 114 Sykkeltiltak Greåkerdalen – sluttbehandling

Innstillingssak.

Medsaksbehandler: Julie Elkjær Stentsøe

Kommunedirektørens innstilling:

Detaljreguleringsplan for Fv. 114 Sykkeltiltak Greåkerdalen, utarbeidet i målestokk 1:1000 og datert 05.11.2025, revidert 20.03.2026, vedtas sammen med tilhørende reguleringsbestemmelser, datert 05.11.2025, revidert 08.05.2026, i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12 1. ledd.

De deler av gjeldende reguleringsplaner som erstattes av reguleringsplanen, oppheves.

Vedlegg:

- 01 Plankart R001-R004, datert 05.11.2025, revidert 20.03.2026
- 02 Bestemmelser, datert 05.11.2025, revidert 08.05.2026
- 03 Planbeskrivelse datert 05.11.2025, revidert 08.05.2026
- 04 Sammendrag av innkomne merknader med forslagsstillers og kommunedirektørens kommentarer
- 05 Innkomne innspill til høring og offentlig ettersyn
- 06 Oppsummering etter varsel om oppstart med forslagsstillers kommentar
- 07 ROS-analyse
- 08 Tegningshefte
- 09 Rapport skissefase
- 10 YM-plan inkl. risken
- 11 Naturmangfoldrapport
- 12 Geoteknisk vurderingsnotat
- 13 VAO-notat
- 14 Matjordplan

Sammendrag:

På vegne av Østfold fylkeskommune har Sweco oversendt forslag til detaljreguleringsplan for Fv. 114 Sykkeltiltak Greåkerdalen til behandling. Planen legger til rette for utbygging og oppgradering av anlegg for gående og syklende på strekningen fra Grålumveien 59 til Fv. 109 Eikveien på Greåker.

I dag finnes det kun en svært kort strekning med gang- og sykkelvei mellom Grålum og Greåker, og myke trafikanter må dermed følge bilveien. Tiltaket omfatter rundt 600 meter ny gang- og sykkelvei, mens resten av strekningen vil ha blandet trafikk i eksisterende veinett. Samlet sett vil tiltaket 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 at flere skal sykle eller gå, noe som kan bidra til å nå nullvekstmålet.

Innkommne merknader dreier seg i hovedsak om bruk av LNF-områder, flom, kvikkleire, utforming av sykkeltiltak og trasévalg. De fleste merknader er imøtekommet. 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.

Denne planen strekker seg fra Fv. 109 til Greåkerdalen. Sarpsborg kommune arbeider med et planforslag for videreføring av strekningen opp mot Grålum, slik at det kan etableres et sammenhengende og helhetlig tilbud for gående og syklende mellom Greåker og Grålum.

Kommunedirektøren anbefaler at detaljreguleringsplan for Fv. 114 Sykkeltiltak Greåkerdalen, vedtas.

Utredning

Bakgrunn for saken

Sweco AS har på vegne av Østfold fylkeskommune utarbeidet forslag til detaljreguleringsplan for Fv. 114 Sykkeltiltak Greåkerdalen. Det finnes ingen gang- og sykkelvei langs denne strekningen i dag mellom Grålum og Greåker, og myke trafikanter må dermed følge bilveien. Hensikten med planen er å bygge ut og oppgradere anlegg for gående og syklende mellom Grålumveien 59 i Greåkerdalen og Fv. 109 Eikveien på Greåker.

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 (nordre del)» med Sarpsborg kommune som forslagsstiller, som går fra Hjulveien og Lærer Larsens vei på Grålum til Dalveien 69 i Greåkerdalen. Hensikten er å etablere en sammenhengende gang- og sykkelvei mellom Grålum og Greåker.

Beskrivelse av området

Planområdet ligger mellom Fv. 109 og Greåkerdalen, ca. 3,5 km vest for Sarpsborg sentrum.

Områdets areal er ca. 29,2 dekar.

Området består i dag hovedsakelig av boligbebyggelse, næringsvirksomhet og landbruksarealer. I den nordlige delen av planområdet vil traséen gå fra Grålumveien, før den passerer gjennom et mindre skogsområde og videre forbi landbruksarealer. Deretter kobler traséen seg til Vetabekkveien og fortsetter sørover forbi boligbebyggelse med tilhørende hager. Videre vil den følge Vetabekkveien forbi næringsbygg før den knytter seg til Eikveien og Fv. 109.

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 «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.

Området er regulert gjennom følgende planer:

- *Rv. 109 – Storveien (1980)*: bebyggelsesplan (foreslått opphevet).
- *Grålumveien 63 (2004)*: bolig og offentlig/allmennyttig formål (barnehage).
- *Greåkerdalen – Mallin (2007)*: boligformål (foreslått opphevet).
- *Nedre Vetaberget (2009)*: boliger, adkomstveier og grønnstruktur.

Beskrivelse av planforslaget

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

Planlagt gang- og sykkeltiltak i denne planen, sammen med plan for nordre del av Greåkerdalen, vil gi et sammenhengende gang- og sykkelveinett fra Eikveien på Greåker til Hjulveien og Lærer Larsens vei på Grålum. Det legges til grunn en standard for gang- og sykkelvei med regulert bredde på 3 meter. Løsningen foreslås utført med 2,5 meter asfaltbredde, og 0,25 meter grusskulder på hver side.

Valg av trasé er gjort med mål om å minimere inngrep i landbruksområdene. Gang- og sykkelveien er derfor lagt så nært eksisterende utbygde arealer som mulig for å unngå oppstyking av dyrket mark. Planområdet ligger innenfor en kjent kvikkleiresone, og tiltakene er vurdert med særlig vekt på sikkerhet mot kvikkleireskred. I planprosessen er det også lagt vekt på å vurdere forhold knyttet til flom og overvann og eksisterende høyspenningsanlegg.

Planen omfatter en sammenhengende gang- og sykkelveiparsell som er fordelt på to kartblad. Den samlede strekningen fra nord til sør er i underkant av 1 km. Av dette utgjør om lag 600 meter ny gang- og sykkelvei, mens resterende ca. 400 meter består av blandet trafikk i eksisterende veinett. Samlet sett vil utbyggingen gi slakere og tryggere forbindelser mellom boligområder, næringsområder og skole sammenlignet med dagens situasjon.

For en mer utførlig beskrivelse henvises til planbeskrivelsen.

Planprosess

Det ble varslet oppstart av reguleringsarbeidet med annonse i Sarpsborg Arbeiderblad 14.02.2025, og fagmyndigheter, rettighetshavere og grunneiere ble varslet med brev. Oppstart av planarbeid ble kunngjort på nettsidene til Østfold fylkeskommune og på Sarpsborg kommunes nettside, www.sarpsborg.com.

Østfold fylkeskommune orienterte i utvalgsmøte den 22.10.2025 om planen og la, i samarbeid med Sarpsborg kommune, forslag til detaljreguleringsplan for «Fv. 114 Sykkeltiltak Greåkerdalen» ut til høring og offentlig ettersyn i perioden 11.12.2025 til 02.02.2026. Fagmyndigheter, naboer og berørte parter ble varslet med brev datert 11.12.2025. Offentlig ettersyn av planforslaget ble kunngjort i Sarpsborg Arbeiderblad 11.12.2025 og på nettsidene til Østfold fylkeskommune og på Sarpsborg kommunes nettside.

Ved høringsfristens utløp var det innkommet i alt 9 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

- NVE: ved at overvann, flom- og skredfare er utredet og ivaretatt i planen.
- Statsforvalter: ved at beslag av dyrket mark er minimert og at det skal utarbeides en forenklet matjordplan. Spredning av fremmede arter ivaretas gjennom byggeplanprosessen.
- Sarpsborg Bondelag: ved at gang- og sykkelveien er regulert inntil kantvegetasjonen for å spare dyrket mark. Det stilles krav om at berørte grøfter på dyrket mark skal repareres eller legges om, og at det under anleggsfasen sikres tilgang for store landbruksmaskiner. Dette følges opp i videre planlegging og byggeplanfase.

Merknader som er delvis imøtekommet eller ikke imøtekommet

Merknad	Kommunedirektørens kommentar
Beboer i Grålumveien 128 mener det er brudd i det sammenhengende gang- og sykkelveinettet, og at det mangler et tilfredsstillende tilbud langs Grålumveien ved sin eiendom. Det bes derfor om at planområdet utvides til å omfatte strekningen ved Grålumveien 128.	Denne planen omfatter den sørlige strekningen mellom Fv. 109 og barnehagen i Greåkerdalen. Sarpsborg kommune arbeider parallelt med en reguleringsplan for gang- og sykkeltiltak videre nordover mot Grålum. På strekningen ved Grålumveien 128 planlegges sykkeltiltak med blandet trafikk i Dalveien. Samlet vil disse to prosjektene gi et sammenhengende tilbud for myke trafikanter mellom Greåker og Grålum.
Beboerne i Dalveien 38A uttrykker bekymring for at eiendommen vil bli benyttet som snarvei. De ønsker at eksisterende trær mellom bebyggelse og planlagt tiltak bevares som visuell skjerm. Videre vises det til utfordrende grunnforhold, hvor trærne anses å bidra til stabilisering av undergrunnen. Beboerne etterlyser avklaring av behov for grunnerv. Beboerne uttrykker også bekymring for mulig negativ påvirkning på drenering. Beboerne ønsker at det gjennomføres dokumentasjon av huset før oppstart av anleggsarbeidene, slik at eventuelle følgeskader kan dokumenteres.	Eksisterende vegetasjon skal bevares så langt det er mulig, dette er sikret gjennom reguleringsbestemmelser. Grunneier kan etablere gjerde og/eller vegetasjon innenfor egen eiendom som skjerming mot tiltaket eller uønsket ferdsel. Grunnforhold og stabilitet vil bli nærmere vurdert i byggeplanfasen, der nødvendige geotekniske undersøkelser skal sikre området og nærliggende eiendommers stabilitet og drenering. Eiendommen er ca. 850,8 m ² . Det er anslått et permanent erverv på ca. 54,1 m ² og et midlertidig erverv på ca. 208,3 m ² av denne tomta. Endelig avklaring skjer i forbindelse med byggeplan og grunnerv. Det er en del av byggeplanfasen.
Beboer i Dalveien 27 viser til vendehammer som er regulert i enden av Vetabekkveien, delvis på deres eiendom. Det påpekes at	Det er krav om vendehammer i enden av Vetabekkveien for nødvendig snumulighet, blant annet for renovasjon. Andre

<p>eiendommen ikke har behov for vendehammeren, og det oppleves som urimelig å avstå areal til et tiltak som kun dekker andres behov. Areal til snuplass bør tas fra eiendom med behovet.</p>	<p>plasseringer er vurdert, og denne løsningen ble valgt av hensyn til jordvern og funksjonalitet. Midlertidig og permanent arealerverv vil erstattes. Avtale om erstatning blir gjennomført i etterkant av vedtak, og før bygging igangsettes.</p>
<p>Sarpsborg Boligutvikling AS mener planforslaget vil medføre omfattende inngrep i deres eiendommer og føre til betydelig verdiforringelse, tapte investeringer og redusert utbyggingspotensial. Det vises til at arealene inngår i en helhetlig bolig- og eiendomsutvikling, og at planen kan utløse behov for omregulering.</p> <p>Selskapet mener hensynet til private eiendomsinteresser er mangelfullt utredet, og stiller spørsmål ved om traséen kunne vært lagt mer skånsomt.</p> <p>Det tas forbehold om senere erstatningskrav dersom planen vedtas og gjennomføres.</p>	<p>Arealene det vises til er i gjeldende kommuneplan for Sarpsborg avsatt til LNF-formål. Kommuneplanen ble vedtatt høsten 2024 og gjelder foran eldre reguleringsplan for «Greåkerdalen–Mallin» fra 2007.</p> <p>Flere alternative traséer for gang- og sykkelvei er vurdert, slik det fremgår av rapport fra skissefasen. Arealinngrep har vært et sentralt vurderingstema i denne fasen.</p> <p>Ved vedtak og gjennomføring av planen, vil avtaler og erstatning for nødvendige arealer løses gjennom grunnervervsprosessen.</p>
<p>Vetaberget Utvikling AS eier eiendom 2078/2, som i planforslaget er vist som riggplass, til tross for at eiendommen ligger over 100 meter fra planlagt gang- og sykkelvei. De reagerer på at eiendommen er gitt hensynssone for ras- og skredfare, og mener dette ikke er faglig begrunnet. Det vises til at det er påvist fjell i området, og at området etter deres vurdering er egnet for utbygging. Videre bestrides det at geotekniske undersøkelser som de selv har bekostet kan brukes i dette planarbeidet.</p> <p>I tillegg påpeker de at planleggingen tar utgangspunkt i 500-års flom, til tross for at det ikke finnes åpne vannforekomster i nærheten og at vanlig boligstandard er 200-års flomnivå.</p> <p>De er uenig i at en eventuell midlertidig riggplass reguleres. De ber om at reguleringsplanen endres slik at den ikke påvirker deres eiendom.</p>	<p>Det er avsatt et midlertidig bygge- og anleggsområde for å sikre gjennomførbarhet av tiltaket. Dette området opphører når anlegget er ferdigstilt. Eiendommen er ikke omtalt som rasfarlig i geoteknisk vurderingsnotat. Hensynssone for ras- og skredfare er hentet fra gjeldende kommuneplan, som bygger på NVEs aktsomhetskart, og er videreført i reguleringsplanen. Grunnundersøkelsen er offentlig tilgjengelig i NADAG.</p> <p>Prosjektets vurderinger av nedbør og flom er basert på 200-års flom, jf. VAO-notat. Hensynssone for flom følger kommuneplanens arealdel, med grunnlag i NVEs aktsomhetskart. Eiendom 2078/2 vurderes ikke å være direkte berørt av reguleringsplanens flomsoner.</p> <p>Riggområdet foreslås videreført for å sikre prosjektets gjennomførbarhet. Det vurderes at tiltaket ikke påvirker Vetaberget Utvikling AS sine utbyggingsplaner.</p>

Et sammendrag av innkomne merknader med kommentarer følger saken som eget vedlegg (vedlegg 4).

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. Kommunen skal legge særlig vekt på trygge skoleveier, i tråd med handlingsplan for trafiksikkerhet 2022 – 2025.

Planområdet ligger nær Tindlund barneskole og Tindlund ungdomsskole. Strekningen fungerer som skolevei for elever ved begge skolene. Planforslaget sikrer mer sammenhengende og tryggere forbindelse for skolebarn.

Langs planstrekningen finnes flere områder for lek og rekreasjon, blant annet en kommunal ball-løkke og lekeplass (huskestativ) i sørvestenden av planområdet, vest for Vetabekkveien 16–20. Forbedring av gang- og sykkelveien vurderes som positivt for barn og unge, da tiltaket vil øke trafiksikkerheten og bidra til bedre tilgjengeliggjøring av leke- og rekreasjonsområdene. Sykkeltiltaket legger til rette for tryggere adkomst og økt bruk av plassen, både for nærområdets beboere og andre myke trafikanter.

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 Konsekvensutrednings-forskriften. Konklusjonen er at verken planen eller tiltaket 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 flere private eiendommer for opparbeidelse av gang- og sykkelvei.

Grunnforhold

Det er indikert marine avsetninger i området mellom Vetatoppen og Greåkerfjellet. Terrenget er avgrenset av fjell mot både vest og øst. Hele analyseområdet ligger innenfor faresonene Greåkerdalen vest og Greåkerdalen øst.

Vurdering av områdestabiliteten er basert på tilgjengelige 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 innarbeidet hensynssone for kvikkleire i plankart og tilhørende bestemmelser.

Dyrkbar mark

Deler av planområdet består av dyrkbar mark som blir permanent og midlertidig beslaglagt. Det er estimert et permanent beslag av dyrkbar mark på 1,2 dekar, og midlertidig beslag på 5,3 dekar. Omdisponeringen omfatter stripeerverv av privat grunn vest for foreslått trasé.

Kommunedirektøren legger vekt på at det ikke er mulig å få til et sammenhengende gang- og sykkeltilbud uten å berøre dyrket/dyrkbar mark. Det har vært et viktig kriterie å beslaglegge minst mulig dyrket mark ved valg av trasé.

Omdisponeringen fører ikke til oppstyking 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 øke tilgjengeligheten mellom Greåker og Grålum. Det skal utarbeides en matjordplan som sikrer forsvarlig ivaretagelse og gjenbruk av matjord som berøres. Matjordplanen skal godkjennes av kommunens landbruksmyndighet før tiltak igangsettes.

Etter en helhetsvurdering er kommunedirektørens vurdering at fordelene ved tiltaket er større enn ulempene, og at en permanent omdisponering av ca. 1,2 dekar dyrkbar 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 Fv. 114 Sykkeltiltak 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 være kommunens ansvar når anlegget er overtatt etter ferdigstillelse.

Miljø:

Gjennomføring av planen vil medføre et permanent beslag av ca. 1,2 dekar dyrkbar mark og 5,3 dekar 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, på en sentral strekning mellom Grålum og Greåker. Planen gir ingen direkte kobling til Glommastien, men kan likevel gi flere enklere tilgang til denne turstien. Dette er positivt for folkehelsen ved at det legges bedre til rette for å sykle og gå, og at trafikksikkerheten for de myke trafikantene bedres. Dette kan bidra til FN's Bærekraftsmål 3 – God helse og livskvalitet og 11 – Bærekraftige byer og lokalsamfunn.