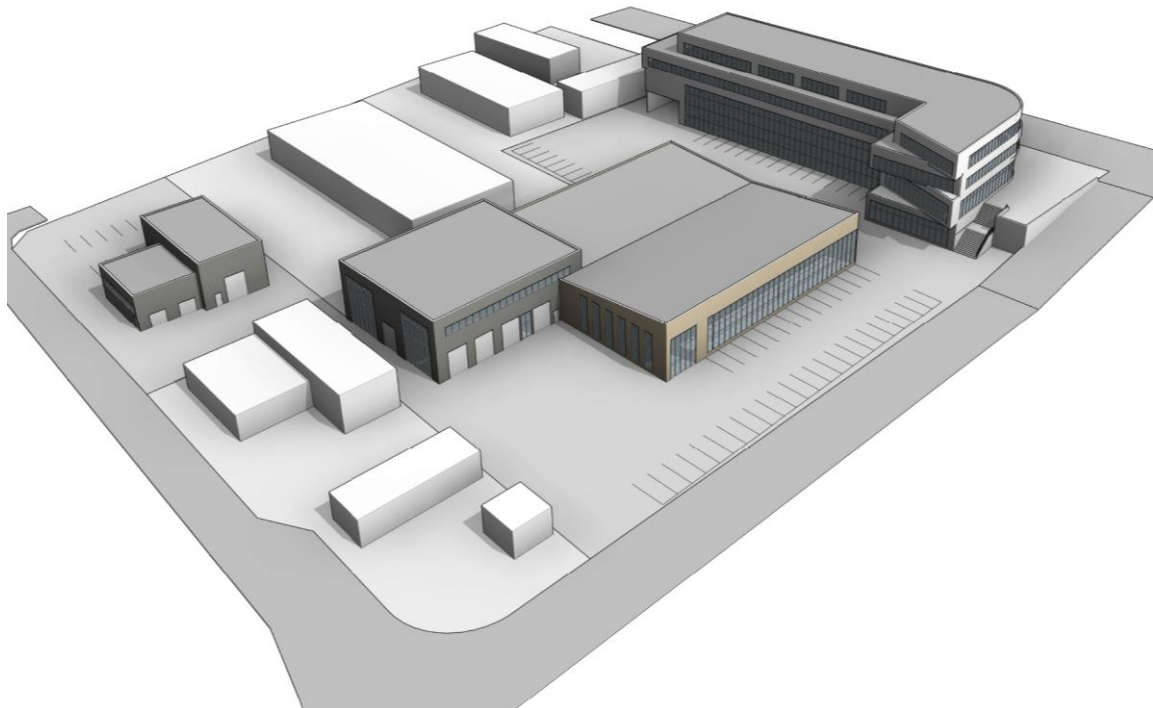




## OPPSTARTSMØTE I PRIVAT REGULERINGSSAK UTKAST TIL REFERAT



*Figur 1: Enkel skisse av mulig fremtidig bebyggelse i planområdet.*

Planens navn: Detaljreguleringsplan for Tuneveien 31.

Gårds- og bruksnummer: Gnr. 2063, bnr. 290 m.fl.

Dato: 07.09.2023

Et oppstartsmøte i reguleringsaker er lovpålagt (pbl. § 12-8), og er et forberedt møte fra begge parter.

Oppstartsmøtereferatet bygger på de opplysninger og planfaglige forhold som forelå på det tidspunktet oppstartsmøtet ble avholdt. Planfaglige tema og prioriterte utredningsbehov for planarbeidet er angitt så langt dette har vært mulig på grunnlag av tilgjengelige opplysninger gitt i planinitiativet og etter interne kommunale avklaringer.

Konklusjonene er derfor foreløpige og verken oppstartsmøtet eller referatet gir rettigheter i den senere saksbehandlingen. Det tas forbehold om endringer i rammebetingelser, i kommunens rutiner og politikk og at nye opplysninger kan føre til endrede faglige vurderinger.

Naboprotester, protester fra beboerorganisasjoner, krav fra offentlige myndigheter m.m. vil kunne medføre krav om endring av prosjektet og endring av fremdriften for prosjektet.

**Underskrevet referat fra oppstartsmøtet gir rammene for det utrednings-/planarbeidet som forventes utført.**

## Referatets innhold

1.	Generelle opplysninger.....	4
2.	Hensikten med planarbeidet .....	5
3.	Arealstatus .....	5
3.1.	Eksisterende arealbruk.....	5
3.2.	Planstatus .....	6
3.3.	Aktuelle statlige planretningslinjer og -bestemmelser .....	7
3.4.	Andre aktuelle rundskriv og veiledere.....	7
4.	Kommunale vedtekter og retningslinjer/veiledere .....	7
5.	Avklaring av konsekvensutredning (KU) .....	7
6.	Tema til drøfting og avklaring .....	8
7.	Vurdering av oppstart .....	10
8.	Antatt viktige planfaglige tema for planarbeidet – foreløpig vurdering .....	10
8.1.	Faglige utredninger .....	15
9.	Andre forhold.....	16
10.	Åpenhet og medvirkning (utvidet) .....	17
11.	Planavgrensning.....	17
12.	Videre arbeid.....	18
13.	Komplett planforslag – innhold og materiell .....	19
14.	Teknisk kvalitet på plandokumentene .....	19
15.	Kart og matrikkel .....	20
16.	Gjennomføring.....	20
17.	Framdrift.....	21
18.	Gebyr .....	21
19.	Bekreftelser .....	21
	KRAVSPESIFIKASJON FOR UTVEKSLING AV DIGITALE KARTDATA I REGULERINGSPLANPROSESSER .....	22

# 1. Generelle opplysninger

<b>Planens navn (adresse/stedsnavn):</b>			
<b>Plantype:</b>			
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Områdereguleringsplan	
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Detaljreguleringsplan	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Forenklet planendring. Gjeldende plan:	
<b>Eiendom (gnr./bnr.):</b>		Gbnr. 2063/290, 2063/306, 2063/448 og del av 2063/1/388.	
<b>Forslagsstiller:</b>		Automobil Holding AS	
<b>Adresse:</b>		Stasjonsveien 18, 1396 Billingstad	
<b>Fakturaadresse:</b>		Faktureres forslagsstiller	
<b>Konsulent:</b>		se arkitektur	
<b>Tlf:</b>		97998103	
<b>E-post:</b>		espen@se-arkitektur.no	
<b>Vurdering av fagkyndighet, jf. pbl. § 12-3 4. ledd:</b>		JA	
<b>Saksnummer:</b>	23/16789	<b>Nasjonal planID:</b>	3003-202311
<b>Kommunens saksbehandler:</b>		Sandra Hinsch	
<b>Tlf:</b>		468 13 342	
<b>E-post:</b>		Sandra.hinsch@sarpsborg.com	
<b>Planinitiativ mottatt:</b>			
<b>Møtested:</b>	Teams	<b>Møtedato:</b>	07.09.2023
<b>Deltakere:</b>			
Fra forslagsstiller:		Automobile Holding as v/ Gorm Berggren se arkitektur arkitekt v/ Stig Eide- Valdemar Sæberg se arkitektur plan v/ Espen Helgeland – Gro Borkner	
Fra kommunen:		Sandra Hinsch Katarzyna Mitwicka	
<b>Andre:</b>			

## 2. Hensikten med planarbeidet

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for bilforretning og næringsvirksomhet (kontor/lager). Det planlegges for utadrettede funksjoner på gateplan mot Tuneveien nord i planområdet, med hensikt å styrke offentlige byrom.

## 3. Arealstatus

### 3.1. Eksisterende arealbruk

Planområdet benyttes i dag i hovedsak til parkering for busser med tilhørende verksted/lager og administrasjonsbygg. Området er relativt lavt utnyttet, og fremstår egnet for en mer effektiv arealbruk. Asfalterte flater som brukes til bussparkering, kan bebygges uten behov for særlige terrenginngrep. Slik sett er planområdet godt tilrettelagt for en bærekraftig bruk av allerede bebygde flater.




Figur 2: Skråfoto av planområdet.

### 3.2. Planstatus

#### Kommuneplan for Sarpsborg 2018 – 2030 (samfunnsdelen):

<u>Status:</u> Vedtatt 12.4.2018	<u>Visjon:</u> Sammen skaper vi Sarpsborg.	<u>Merknader:</u>
-------------------------------------	---	-------------------


#### Kommuneplanens arealdel 2015 - 2026:

<u>Status:</u> Vedtatt 18.6.2015.	<u>Kart:</u> 	<u>Merknader:</u> Planområdet er avsatt til kjøpesenter i kommuneplanens arealdel.
--------------------------------------	--	---

#### Reguleringsplan (Navn):

<u>Status:</u> Uregulert.	<u>Kart:</u>	<u>Merknader:</u> En mindre del av Herbergveien innenfor foreløpig plangrense er regulert av <i>gang-/sykkelvei langs riksv 127</i> , planID 13013. (ikrafttredelse 1989).
------------------------------	--------------	---

#### Tilliggende reguleringsplaner:

<u>Status:</u> Planområdet grenser til, og er delvis omfattet av reguleringsplan for <i>gang-/sykkelvei langs riksv 127</i> , planID 13013. (ikrafttredelse 1989).	<u>Kart:</u> 	<u>Merknader:</u> Arealformålene som grenser til planområdet, er annen veigrunn og kjørevei.
---	--	---

### 3.3. Aktuelle statlige planretningslinjer og -bestemmelser

<a href="#">Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging</a>
<a href="#">Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning</a>
<a href="#">Om barn og planlegging (T-2/08)</a>

### 3.4. Andre aktuelle rundskriv og veiledere

Opplistingen er ikke ment å være uttømmende.

<a href="#">Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021)</a>
<a href="#">Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520)</a>
<a href="#">Flaum- og skredfare i arealplanar (NVE, retningslinje nr. 2/2011, sist revidert 22.05.2014.)</a>
<a href="#">Sikkerhet mot kvikkleireskred (NVE, veileder nr. 1/2019, desember 2020)</a>
<a href="#">Tryggere nærmiljøer, håndbok</a>

## 4. Kommunale vedtekter og retningslinjer/veiledere

<a href="#">Renovasjonsforskriften</a>
<a href="#">Renovasjonsforskrift - retningslinjer</a>
<a href="#">Veinorm for Sarpsborg kommune, sist revidert mars 2020</a>
<a href="#">Overvannsveileder</a>

## 5. Avklaring av [konsekvensutredning \(KU\)](#)

Før oppstartmøtet avholdes skal forslagsstiller gjøre en vurdering av om planen vil utløse krav om konsekvensutredning, jf. pbl. § 4-2 og forskrift om konsekvensutredning. Vurderingen skal følge referatet som vedlegg.

		Konklusjon
	Planen krever konsekvens-utredning	[Nei]
	Merknad:	
		<i>Forslagsstiller skal i eget notat beskrive planlagt prosess for konsekvensutredning, herunder aktuelle utredningstema og opplegg for medvirkning.</i>
x	Planen krever ikke konsekvensutredning	[Etter en samlet vurdering etter forskrift om konsekvensutredninger §§ 6-8, er det konkludert med at det ikke er krav om konsekvensutredning for planen (se eget vedlegg)]
	Merknader:	


Denne vurderingen er gjort ved oppstart av reguleringsarbeidet. Dette spørsmålet må vurderes fortløpende gjennom planprosessen. Dersom det i ferdig utarbeidet planforslag er gjort grep som kan utløse KU-plikt, vil spørsmålet vurderes på nytt.

## 6. Tema til drøfting og avklaring

Tema som forslagsstiller ønsker å drøfte	Kommunedirektørens anbefaling	Konklusjon
Utnyttelse. KPA sier minimum 75% BYA for kjøpesenter og næringsbebyggelse. Ønsker å regulere minimum 75% BYA til formål forretning/verksted/kontor/lager.	En effektiv utnyttelse av næringsstomt. Dette må vurderes i sammenheng med overvannshåndtering (f.eks. blått tak eller permeable p-plasser). Minimum beplantning mot gater bør sikres.	En effektiv utnyttelse av næringsstomt er ønskelig og må vurderes i sammenheng med overvannshåndtering og bestemmelser i KPA. Det bør sikres minimum beplantning mot gater.
Planavgrensning. Plangrense settes i eiendomsgrenser.	Det er ønskelig å endre planavgrensning. Utvide den til veiens midtlinje og vurdere om flere eiendommer eller hele kvartal skal inkluderes i planen.	Planavgrensningen skal utvides til veiens midtlinje og sikts trekanten skal vurderes nærmere.
Parkering på terreng. KPA sier maks 30% av eiendommen. Det tillates regulert parkeringsplasser på terreng med 30% i tråd med KPA.	Kommunen ønsker å se på parkeringsplasser og redusere de i tråd med nullvekstmål. Det kan være aktuelt å kombinere parkeringsarealer med grønn struktur/ overvannshåndtering (f.eks. armert gress).	I bestemmelser til KPA, § 4.6 Parkering kommer det frem at maks 2,5 bilplasser per 100m <sup>2</sup> BRA skal beregnes.
Trafikk. Kreves det egen trafikkanalyse? Andre utredningsbehov (planer/rapporter) Det bør gjøres en vurdering av trafikksituasjonen for myke trafikanter. Kjøremonster for bil bør forbedres.	Ja, vi henviser til punkt 8.1.	Det skal utarbeides en trafikkanalyse.
Støy. Kreves støyrapport? Det legges ikke opp til støyfølsom bebyggelse. Tiltakene vil ikke generere økt støybelastning for omgivelsene.	Ja, vi henviser til punkt 8.1, hvor det finnes en liste med faglige utredninger.	Det skal utarbeides en støyrapport.
Kreves det utomhusplan? Rekkefølgekrav til utomhusplan til IG. Ikke juridisk bindende illustrasjonsplan til plansaken.	Vi krever utomhusplan i form av en illustrasjon som forklarer intensjonen med planen.	Det kreves en utomhusplan.
Kreves OVA-plan på plan- eller byggesaksnivå? OVA-plan	Det trengs overordnet OVA-plan ved plannivå, med krav om ytterligere	OVA-plan trengs ved plannivå.



legges inn som rekkefølgekrav til IG.	detaljeringsplan til byggesøknad	
Kommende endring av arealformål i KPA – ny høring planlagt høsten 2023.	Arealformål i forslag til ny kommuneplanens arealdel er næringsbebyggelse, ikke lenger kjøpesenter. Bilforretning vil ikke være innenfor formålet. Det kan være aktuelt for vurdering av behov for KU.	Arealformål av gjeldene KPA kan brukes. Kommune ønsker å gjøre forslagsstiller oppmerksom på prosessen av kommuneplanen (=KPA). Fylkesplanen Østfold mot 2050 setter rammer for hvor områder for kjøpesenter kan etableres. Revidert utgave av KPA må forholde seg til fylkesplanen.
Samferdsel - avkjørsler	Kommunen ønsker å redusere antall avkjørsler til et minimum og vise tydelige skiller mellom kommunal vei og eiendommer. Det skal legges opp til tilstrekkelig snu- og vendeareal inne på egen eiendom.	FS er skeptisk til reduksjon, men vurderer kommunens tilbakemelding i videre planprosessen.
Samferdsel – gang- og sykkeltrafikk	Trygge gang- og sykkelvei rundt planavgrensning skal vurderes. Det er naturlig å fortsette fortau langs Tuneveien (fylkeskommunal vei).	Fortau langs Tuneveien skal fortsettes.
Grønnstruktur og overvann	Overvannshåndtering og blågrønn faktor skal sees i sammenheng. Forslag: bryte opp parkeringsoverflate, skaffe grønne strukturer innenfor planområde.	Overvannshåndtering og blågrønn faktor skal sees i sammenheng.
Plassering av bebyggelse – byggegrenser mot vei og mot naboeiendom	Plassering av bebyggelse og byggegrenser skal ta utgangspunkt i generelle pbl-krav/veiloven. Ønske om høy	Byggegrense skal settes i formålsgrensen og konsekvensene må belyses.

	<p>arealutnyttelse vil legge press på arealene. Avvik må begrunnes og konsekvensene belyses i planen.</p> 	
Utforming	<p>Drøfte tema estetikk, UU og høyder. Transformere/bryte opp den store asfaltflaten.</p>	<p>Planbeskrivelse skal ta hensyn til estetikk, UU, høyder og hvordan den store asfaltflaten kan brytes opp. Estetikk er viktigst mot hovedveien. Vurdere grep på fasaden, beplantning og volumoppbygging.</p>
	Vise bruksareal	Det skal beregnes utnyttelse i plansaken.

Dersom det i oppstartsmøtet er uenighet om vesentlige punkter i det videre planarbeidet eller om planinitiativet skal stoppes, kan forslagsstilleren kreve spørsmålet forelagt kommunestyret eller et politisk utvalg som kommunestyret har delegert oppgaven til, til vurdering eller avgjørelse, jf. § 12-8 første og andre ledd. Vedtaket fra behandlingen vedlegges referatet fra oppstartsmøtet. ([FOR-2017-12-08-1950 § 4](#))

## 7. Vurdering av oppstart

<input checked="" type="checkbox"/>	Anbefaler oppstart av reguleringsarbeidet, jf. pbl. § 12-8 2. ledd
<input type="checkbox"/>	Anbefaler ikke oppstart av reguleringsarbeidet
<input type="checkbox"/>	Forslaget bringes inn for regionalt planforum
<input type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/>	Merknader:
<input type="checkbox"/>	

## 8. Antatt viktige planfaglige tema for planarbeidet – foreløpig vurdering

Opplistingen er ikke nødvendigvis uttømmende, jf. PBL §§ 1-1, 3-1 og 4-3 m fl. Se også temakart i kommuneplanens arealdel 2015-2026 som utgangspunkt.

Følgende tema må belyses av forslagsstiller.	Krav og supplerende kommentarer:
Barn og unges interesser i planområdet	Området vurderes ikke å ha verdi for barn og unge.

<i>(behov/bruk av areal til lek/aktiviteter, barnetråkk)</i>	Det er flere skoler og barnehager innenfor gangavstand fra planområdet, som medfører stor sannsynlighet for bruk av tilgrensende veier av barn og unge.
<p>Teknisk infrastruktur og trafikkforhold</p> <p><i>Gang- og sykkelveier, kollektivtilgjengelighet, parkering, adkomst, kapasitet, sikkerhet og standard, VA, overvann, fjernvarme, høyspentanlegg og renovasjonsteknisk plan</i></p>	<p><u>Samferdsel</u></p> <p>Planområdet skal vise tydelige skiller mellom eiendom og kommunal vei. Det skal legges opp til tilstrekkelig snu- og vendeareal inne på egen eiendom. Antall avkjørsler bør reduseres til et minimum.</p> <p><u>Renovasjon</u></p> <p>Næringsavfall er ikke omfattet av kommunens renovasjonsforskrift og kommunen har ikke noe tilbud for dette; da er det NGR eller Ragn Sells som håndterer avfallet. Det anbefales å høre hvilke krav de stiller. Renovasjonsløsning for området må tidlig avklares og skal løses på egen eiendom.</p> <p><u>VA</u></p> <p>Det skal foreligge en helhetlig plan for vann- og avløpsforsyning, samt overvannshåndtering for området. Utbyggingen skal kobles til kommunalt separatsystem som ligger i Lunds vei. Tiltaket må følge kommunens VA-norm, og hensynta kommunalt VA-anlegg innenfor planområdet. Det er behov for oppdatert informasjon om antall PE (avløpsmengde) som utbyggingen medfører. Tiltaket vil medføre økt belastning på det kommunale VA-anlegget. Utbyggingsavtale er ønskelig for VA.</p>
<p>Sosial infrastruktur</p> <p><i>Skoler, barnehage, bibliotek etc.</i></p>	

<p>Miljøfaglige forhold  <i>Luftforurensning, støy, geoteknikk, grunnforurensning, drikkevann</i></p>	<p>Geoteknikk og områdestabilitet må dokumenteres i plansaken.</p> <p><u>Klima</u>  Planprosessen skal se på muligheten for å bedre overvannshåndteringen innenfor planområdet, gjerne ved å legge inn blågrønne elementer med permeable flater (f.eks. regnbed, blågrønne tak, trær m.m.).</p> <p><u>Naturmangfold</u>  Det er ikke registrert arter eller naturtyper i artskart eller naturbase av forvaltningsmessig interessant verdi. Det kan finnes fremmede arter på eiendommen selv om det ikke er noen registreringer på det. Er det mistanke om fremmede arter der, må tiltakshaver bruke rapport M-982 som veiledning på hvordan man skal håndtere masser som er infisert av fremmede arter.</p> <p>Det oppfordres til ny beplantning.</p> <p><u>Luft</u>  Den versjonen av retningslinje <i>T-1520 – Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging</i> (under revisjon) som er gjeldende på oppstarttidspunktet skal ligge til grunn. Fokuset bør være på å skjerme nærliggende følsom bebyggelse. Dersom dette tiltaket bidrar til verdier over grenseverdiene i retningslinjen, må det iverksettes avbøtende tiltak.</p> <p><u>Støy</u>  Store deler av eiendommen ligger i gul og noe rød støysone fra fylkesvei og kommunal vei. I anleggsperioden skal støygrensene i <i>tabell 4 i</i></p>
---	--

	<p><i>retningslinje T-1442</i> gjelde. Støy fra planlagt aktivitet i planområdet, når det er ferdig, må ikke overstige støygrensene i tabell 2 i T-1442 hos nærmeste bolig. <i>T-1442/2021 – Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging</i> skal ligge til grunn gjennom hele arbeidet. Dersom dette tiltaket fører til økte støynivåer for nærliggende bebyggelse utover grenseverdiene gitt i retningslinjen, må det iverksettes avbøtende tiltak.</p> <p><u>Støy og luftkvalitet må sees i sammenheng da de har samvirkende negative effekter.</u></p> <p><u>Forurenset grunn</u> Her er det mistanke om forurenset grunn på bakgrunn av eiendommens historikk og tidligere bruk. Det må derfor tas prøver for å bekrefte/avkrefte mistanken. Dersom disse prøvene viser at grunnen er forurenset skal det utarbeides en tiltaksplan for terrenginngrep i forurenset grunn som skal godkjennes av forurensningsmyndigheten. Denne tiltaksplanen skal være godkjent før IG kan gis. <u>Tiltaksplanen må leveres i god tid før planlagt oppstart av bygningsarbeidet, da det må forventes en behandlingstid opp mot 12 uker.</u></p>
Universell utforming	Planområdet er relativt flatt, og det antas at universell utforming/tilgjengelighet kan oppnås internt i planområdet.
Natur og ressursgrunnlag <i>Landskap (behov/bruk, sti/korridor, tur, strand), landbruk</i>	Planarbeidet vurderes ikke å medføre påvirkning på natur og ressursgrunnlag.
Estetikk/Typologi/Byggeskikk <i>Form, struktur, funksjon, uttrykk</i>	Generelle estetikk-krav som følger av pbl kap.29 og KPA kan være utgangspunkt for planlegging. Bygg

	skal gjenspeile sin funksjon, og ha gode visuelle kvaliteter. Material- og fargebruk, volumoppbygging, høyder og andre elementer skal vurderes i planen og sikres i bestemmelser og kart. Fylkesveien er en av hovedferdselsårene til byen, og fasade mot veien må utformes med estetisk bidrag til aksene. Beplantning skal brukes aktivt med tanke på estetikk og luftforurensning. Store asfaltflater må brytes opp.
Verneinteresser <i>Biologisk mangfold, kulturminner og kulturmiljø, SEFRAK, verneverdige bygninger og anlegg, etc.</i>	Det er ikke registrert verneinteresser innenfor planområdet.
Samfunnssikkerhet <i>Flom, rasfare mm.</i>	Det skal utarbeides ROS-analyse, som vil redegjøre for eventuelle temaer knyttet til samfunnssikkerhet.
Andre forhold	<u>Oppmåling</u> 2063/306 og 2063/448 ligger inne i matrikkelen med unøyaktige grenser / grenser med lav nøyaktighet. Dersom formålsgrenser/planavgrensning skal følge eksisterende eiendomsgrenser oppfordres det til at eiendomsgrensene klarlegges før reguleringsplan vedtas. Dersom det skjer en oppmåling i etterkant av vedtatt reguleringsplan, kan konsekvensene være at de klarlagte eiendomsgrensene ikke følger vedtatte formålsgrenser/planavgrensning, og at utnytting av arealene ikke kan gjennomføres som planlagt

Planprosessen skal i nødvendig grad vurdere områdets egnethet (analyse) og risiko- og sårbarhet.

Alternativvurderinger skal dokumenteres i planbeskrivelsen.

Konsekvenser for miljø og samfunn, heriblant samfunnssikkerhet skal redegjøres for i planbeskrivelsen.

### 8.1. Faglige utredninger

Som en del av den dokumentasjonen som skal utarbeides gjennom plansaken, skal forslagsstiller utrede følgende fagområder:

Fag	Merknader	Ved plan-behandlingen
Geoteknikk - Områdestabilitet	Skal utarbeides av fagkyndige, eventuelt med uavhengig kontroll. Konsulent må sørge for innmelding av geotekniske rapporter og kvikkleiresoner i NADAG før førstegangsbehandling: <a href="https://registrar.nadag.ngu.no/inngang">https://registrar.nadag.ngu.no/inngang</a> Innmeldingsløsning NVE: <a href="https://www.nve.no/flaum-og-skred/kartlegging/innmelding-av-farekartlegging/innmelding-av-kvikkleiresoner/">https://www.nve.no/flaum-og-skred/kartlegging/innmelding-av-farekartlegging/innmelding-av-kvikkleiresoner/</a>	X
Trafikkvurderinger	Eksisterende trafikkmengder må beregnes, ev. telles, ny trafikk som følge av tiltaket må beregnes og konsekvenser/avbøtende tiltak for tiliggende veisystem og -kryss må beskrives.	X
Overvann	Overvannsmengder skal beregnes. Fysiske tiltak som kan påvirke planforslaget skal framgå på plankart og i bestemmelser.	X
Støy	Avbøtende tiltak skal framgå på plankart og i bestemmelser.	X
Biologisk mangfold	Det er registrert arter eller naturtyper i artskart eller naturbase av forvaltningsmessig interessant verdi. Det kan finnes fremmede arter på eiendommen selv om det ikke er noen registreringer på det. Er det mistanke om fremmede arter der, må tiltakshaver bruke rapport M-982 som veiledning på hvordan man skal håndtere masser som er infisert av fremmede arter.	
Grunn-forurensning	Her er det mistanke om forurenset grunn på bakgrunn av eiendommens historikk og tidligere bruk. Det må derfor tas prøver for å bekrefte/avkrefte mistanken. Dersom disse prøvene viser at grunnen er forurenset skal det utarbeides en tiltaksplan for terrenginngrep i forurenset grunn som skal godkjennes av forurensningsmyndigheten. Denne tiltaksplanen skal være godkjent før IG kan gis. Tiltaksplanen må leveres i god tid før planlagt oppstart av	X

	byggningsarbeidet, da det må forventes en behandlingstid opp mot 12 uker.	
Renovasjons-teknisk plan	Hvis avfallet ikke er husholdningslignende så har ikke kommunen noe tilbud for dette, og da er det NGR eller Ragn Sells som håndterer avfallet. Anbefaler å høre hvilke krav de stiller for fremkommelighet for renovasjonsbil osv.	
Slukkevann	Kapasiteten må dokumenteres i planbeskrivelsen, og avbøtende tiltak beskrives.	X
Miljøoppfølging og overvåking - Kvalitetsprogram	Jf. arealplanen § 4.23: Ved regulering av utbyggingsprosjekter med mer enn 15 000 m <sup>2</sup> BRA skal det utarbeides et kvalitetsprogram for godkjenning av Sarpsborg kommune.  <i>Retningslinje for § 5.12 og § 4.23: Kvalitetsprogrammet bør redegjøre for prosjektets miljøprofil med hensyn på transport, energibruk, utslipp, støy, luft, avfall, arealbruk, materialvalg og massehåndtering, samt oppfølging gjennom alle ledd frem til gjennomføring.</i>	
Arkeologisk utgraving	Det må være dialog med grunneier/den som drifter eventuelt dyrket mark, for å unngå utgraving i vekstsesongen.	

Tabellen er et uttrykk for hva som må vurderes spesielt på dette stadiet i planprosessen, og gir ingen bindende føringer på om det på et senere tidspunkt anses nødvendig med ytterligere dokumentasjon.

Det forutsettes at analysearbeidet utføres av personer med fagkompetanse innenfor det aktuelle temaet.

## 9. Andre forhold

Dette er punkter å tenke gjennom (listen er ikke uttømmende, slett det som ikke passer):

- Er det eksisterende anlegg (f.eks. gang- og sykkelveier, lekeplass) som må fungere i anleggsperioden?  
*Ivaretas i bestemmelse (plan for anleggsfasen).*
- Skal det reguleres riggplass?  
*Det planlegges at riggområde etableres innenfor regulert byggesone. Ivaretas i plan for anleggsfasen.*
- Bør det reguleres anleggsveier?  
*Det vurderes ikke behov for å regulere anleggsveier. Det planlegges å bruke eksisterende infrastruktur.*



- Skal det kreves opparbeidelse av tiltak for allmennheten (f.eks. lekeplass, gangforbindelse) utenfor planområdet?  
*Forhold for myke trafikanter i tilgrensende veisystem vurderes i planarbeidet.*

## 10. Åpenhet og medvirkning (utvidet)

Åpenhet og medvirkning i planlegging er en viktig premiss i plan- og bygningslovgivningen (bl.a. gjennom § 5-1 og de enkelte prosessbestemmelser). Berørte enkeltpersoner og grupper skal på et tidlig tidspunkt gis anledning til å delta aktivt i planprosessen.

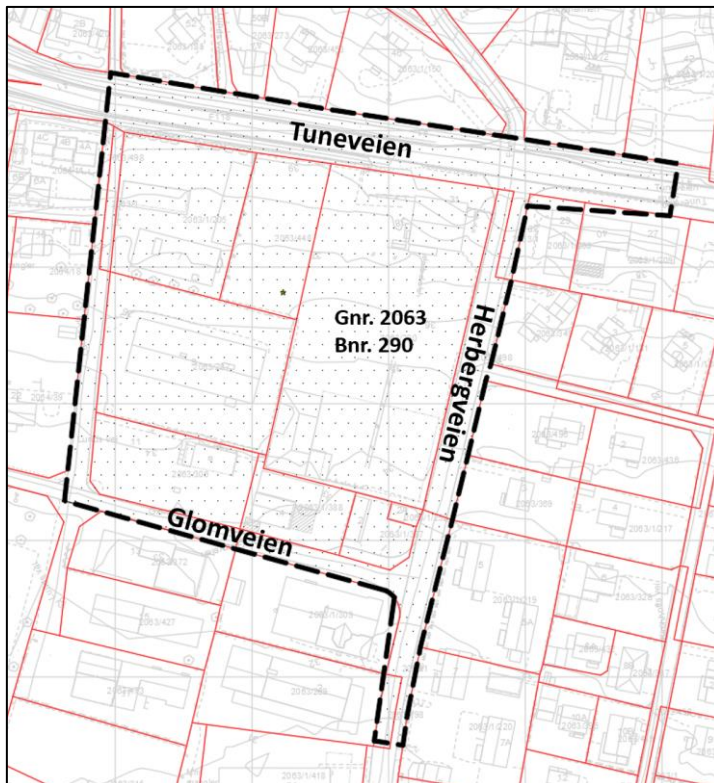
Forslagstiller tar sikte på å gjennomføre følgende medvirkningsaktiviteter for naboer og offentlige myndigheter (ikke kommunen), utover lovpålagte minstekrav til medvirkning (varsel om oppstart og offentlig ettersyn):

Det planlegges ikke medvirkning utover lovpålagte minimumskrav.

	Hvordan:	Hvem:	Når:
	Det vurderes informasjonsmøter	Berørte parter/naboer	Senere i planprosessen

## 11. Planavgrensning

Det varsles oppstart etter følgende avgrensning (kart og ev. tekst):



Avgrensningen vist på kartet er ikke presist vist, og må endelig godkjennes av kommunen før varsel om oppstart.

Som et resultat av planutarbeidelsen kan endelig planforslag få en endret avgrensning.

## 12. Videre arbeid

Forslagsstiller og kommunen bør ha en løpende dialog gjennom planprosessen, med et konstruktivt samarbeid før komplett planforslag oversendes. Kommunen kan gi tilbakemelding på utkast i prosessen.

Denne oversikten er ikke komplett, men omhandler de viktigste samhandlingselementer mot kommunen etter oppstartsmøtet:

### Før oppstart kunngjøres

- Bestille digitale kart, jf. kap 14.
- Forslagsstiller oversender forslag til planavgrensning til saksbehandler, i SOSI-format (gjeldende versjon).
- Planavgrensningen skal godkjennes av kommunen før planområdet kunngjøres. Annonsetekst, varslingsbrev, varslingsliste og ev. planprogram avklares med saksbehandler før utsendelse.
- Annonsering i avis skal koordineres med annonsering på kommunens nettside.

### Merknadsmøte

- Etter at innspillperioden er over og forslagsstiller har sammenfattet innspillene og gitt noen foreløpige kommentarer, avholdes et møte med kommunen. Det kan også være aktuelt å gi endrede føringer for reguleringsarbeidet.
- Fastlegge plangrepet  
Dette møtet skal fastlegge hovedgrepet for reguleringsplanen. Vi trenger derfor ikke et uttegnet plankart med bestemmelser til møtet.

### Planutviklingsmøte

- Til dette møtet skal fagrapportene være utarbeidet og planbeskrivelsen oppdatert med tilgjengelig kunnskap. Nødvendige analyser bør være gjort før møtet, og det kan gjerne utarbeides alternative skisseløsninger, samt plankart og bestemmelser
- Det nødvendige materiale må sendes saksbehandler min. 3 uker før møtet.
- En eller flere møter fram mot endelig planforslag.

### Før offentlig ettersyn

- Et avsluttende avklaringsmøte når planforslaget på det nærmeste er ferdig. Det nødvendige materiale må sendes saksbehandler min. 3 uker før møtet. Her gjennomgås materialet og nødvendige rettinger/supplement gjennomgås.
- Det justerte materialet oversendes saksbehandler for gjennomgang.
- Digital plan i SOSI-format (gjeldende versjon) skal være godkjent.
- Komplett planforslag sendes til kommunen for videre behandling, minimum 8 uker før møtedato i utvalg for plansaker.

### Etter offentlig ettersyn



- I forbindelse med saksbehandlingen før saken fremmes for avsluttende behandling, blir forslagsstiller invitert til å kommentere de innkomne uttalelser.
- Det kan være aktuelt å endre plandokumentene som følge av innspillene ved offentlig ettersyn.

Annen type samhandling kan avtales

### 13. Komplette planforslag – innhold og materiell

	Overensendelsestidspunkt
Kopi av kunngjøringsannonse med dato	Etter innspillsperioden
Kopi av varslingsbrev	Etter innspillsperioden
Kopi av varslingslisten	Etter innspillsperioden
Kopi av innkomne merknader ved oppstart	Etter innspillsperioden
Plankart	Før førstegangsbehandling
Reguleringsbestemmelser	Før førstegangsbehandling
Planbeskrivelse (m/ ev. KU)	Før førstegangsbehandling
Sammendrag av innkomne merknader med forslagsstillerens kommentarer	Før førstegangsbehandling
Illustrasjonsmateriale / 3D-modell	Før førstegangsbehandling
Utredninger / tilleggsrapporter (jf. pkt 8.1)	Før førstegangsbehandling
Kopi av rekvisisjon på oppmålingsforretning hvis usikre eiendomsgrenser	Før førstegangsbehandling
Kopi av kvittering fra NADAG/NVE	Før førstegangsbehandling

Ved framstilling av analogt plankart, oppfordres det til bruk av feltkoder i henhold til kommunal- og moderniseringsdepartementets anbefalinger: [Feltkoder til arealplaner](#)

### 14. Teknisk kvalitet på plandokumentene

#### Planbeskrivelsen

- Nyeste versjon av kommunens mal skal benyttes
- Alle dokumenter skal være universelt utformet, se mer info her: [Tilsynet for universell utforming av ikt \(uutilsynet.no\)](#)
- Sideantall: Maks 30-35 sider, 50-55 sider med KU  
Filstørrelse: Maks 20 Mb (sendbar på e-post)
- Leveres i Word-format, både underveis i planprosessen og ved endelig innlevering

#### Reguleringsbestemmelsene

- Leveres i Word-format, både underveis i planprosessen og ved endelig innlevering
- Nyeste versjon av kommunens mal skal benyttes
- Alle dokumenter skal være universelt utformet

#### 3D-modell

- Leveres i IFC-format

## 15. Kart og matrikkel

Grunnkart og matrikelopplysninger		Merknader
	Digitalt grunnkart	Bestilles via Infoland ( <a href="http://www.infoland.no">www.infoland.no</a> ), og leveres på SOSI-format i henhold til gjeldende versjon.
	Kommunale plandata	Bestilles av Sarpsborg kommune, ved Espen Foss, tlf: 415 30 258 Epost: <a href="mailto:espen-foss.strand@sarpsborg.com">espen-foss.strand@sarpsborg.com</a>
	Vann- og avløpsdata	Bestilles av Sarpsborg kommune, ved Morten Strøm, tlf: Epost: <a href="mailto:morten.stroem@sarpsborg.com">morten.stroem@sarpsborg.com</a>
x	Oppmåling av usikre eiendomsgrenser	Dersom det er usikre eiendomsgrenser som har betydning for reguleringen innenfor planområdet, må disse oppmåles før planarbeidet slutføres. Rekvisisjon sendes til: <a href="mailto:postmottak@sarpsborg.com">postmottak@sarpsborg.com</a>
	Behov for tilleggsoppmålinger (f.eks. trær).	
	Oversikt over hjemmelshavere, naboer og gjenboere.	Bestilles via Infoland ( <a href="http://www.infoland.no">www.infoland.no</a> ). For planområder som omfatter mer enn en eiendom; velg produkt «Eierliste»
	3D bymodell, utsnitt	Bestilles fra Sarpsborg kommune, ved Espen Danevad Epost: <a href="mailto:espen.danevad@sarpsborg.com">espen.danevad@sarpsborg.com</a>
Plankart		
x	Plankartet leveres digitalt i SOSI-standard og som pdf-fil.	Inkl. SOSI-kontroll
x	Digital fremstilling skal godkjennes av kommunen før planforslaget kan regnes som komplett.	

## 16. Gjennomføring

Aktuelle rekkefølgekrav (p.t. ikke uttømmende):	
	Interne veier, fortau, beplantning, avkjørsler fra offentlig vei.
Utbyggingsavtale:	
x	Forslagsstiller ønsker å inngå utbyggingsavtale
	Det skal forhandles utbyggingsavtale med kommunen parallelt med planprosessen

<b>Felles behandling av plan- og byggesak, jf. pbl. § 12-15:</b>		
	Forslagsstiller ønsker felles behandling	

## 17. Framdrift

	Forslagsstillers planlagte dato for varslings:	Sept/Okt
	Forslagsstillers planlagte dato for oversendelse av komplett planforslag (med dokumentasjonskrav/utredninger) til kommunen:	01.03.2024
	Antatt førstegangsvedtak i antall uker etter at komplett søknad er mottatt	Inntil 12 uker
	Antatt endelig planvedtak i antall uker etter at komplett søknad er mottatt	<40 uker*

\*Anslaget baserer seg på erfaringstall.

## 18. Gebyr

x	Behandling av planforslaget vil bli ilagt gebyr etter <a href="#">kommunens gjeldende gebyrregulativ</a> for saksbehandling etter plan- og bygningsloven.	
---	---	--

## 19. Bekreftelser

Dersom saken stagnerer kan kommunen etter en tid vurdere behov for et nytt oppstartsmøte, før saken kan gjenopptas. Dersom saken ansees som uaktuell kan kommunen etter en periode avslutte saken.

Virksomhet plan og samfunnsutvikling:

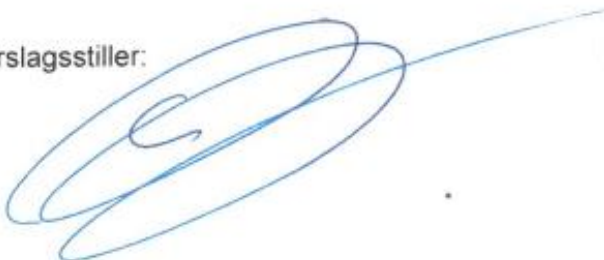
Dato: 13.10.2023



Referat mottatt og godkjent.

Forslagsstiller:

Dato: 13/10-23



# KRAVSPESIFIKASJON FOR UTVEKSLING AV DIGITALE KARTDATA I REGULERINGSPLANPROSESSER

## INNLEDNING

### Kart- og planforskriften

Miljøverndepartementet kunngjorde 30. juni 2009 "Forskrift om kart, stedfestet informasjon, arealformål og kommunalt planregister (kart- og planforskriften)". Forskriften gir kommunene muligheten til å kreve at plandata leveres på digital form (§7), og utarbeidet i henhold til nasjonale standarder (§8).

### Formål

Denne kravspesifikasjonen er laget for nærmere å spesifisere hvilken form digitale data som leveres kommunen skal ha.

### Målsetning

Erfaringsmessig er det som oftest mye arbeid å legge digitale plandata fra en forslagstiller inn i kommunens planbase. Ved å sette noen krav til formen på de dataene som leveres håper vi at prosessen med innlegging av data kan effektiviseres betydelig.

## GRUNNLAGSDATA

### Grunnkart og plankart

Alle som utarbeider digitale reguleringsplaner skal bruke oppdatert grunnkart og plankart.

### Automatisk kartbestillingsløsning

Grunnkart og plankart bestilles via Infoland ([www.infoland.no](http://www.infoland.no)), og leveres på SOSI-format i henhold til gjeldende SOSI-standard. Løsningen gir bestiller mulighet til selv å definere det område som ønsket levert. Pris på kartdata beregnes automatisk og ved betaling sendes kartdata på e-post til bestiller i løpet av noen få minutter (avhengig av datamengde).

### Koordinatsystem

Plandata SKAL leveres tilbake til kommunen i Euref89, UTM sone 32.

### Innhold

Alle objekter som inngår i den ferdige planen skal leveres tilbake til kommunen på digital form. Grunnkartet skal ikke følge med.

## PLANDATA

### Veiledere

Digitale reguleringsplaner skal fremstilles i henhold til *Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og planregister*, del 1, 2 og 3. Denne kan lastes ned fra:

[www.regjeringen.no/veiledning/plankart](http://www.regjeringen.no/veiledning/plankart)

### Prinsipper for konstruksjon

For å sikre planer av god kvalitet skal disse konstrueres på en systematisk måte. Kapittel 1.7 i *Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister* beskriver denne systematikken.

### Digitale formater

Digitale plandata skal leveres til kommunen på SOSI-format, på gjeldende versjon. SOSI-kontroll rapport skal følge leveransen.

Program og veiledning for bruk av SOSI-kontroll kan lastes ned fra:

[www.kartverket.no](http://www.kartverket.no)