



Sarpsborg
kommune

OPPSTARTSMØTE I PRIVAT REGULERINGSSAK

UTKAST TIL REFERAT



Planens navn: **Rønneld travbane**

Gårds- og bruksnummer, eller kvartalsnummer: Del av 1081/1

Dato: 23.02.24



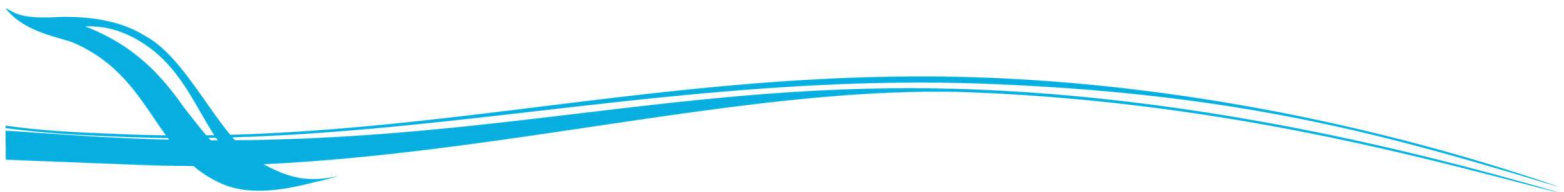
Et oppstartsmøte i reguleringsaker er lovpålagt (pbl. § 12-8), og er et forberedt møte fra begge parter.

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.

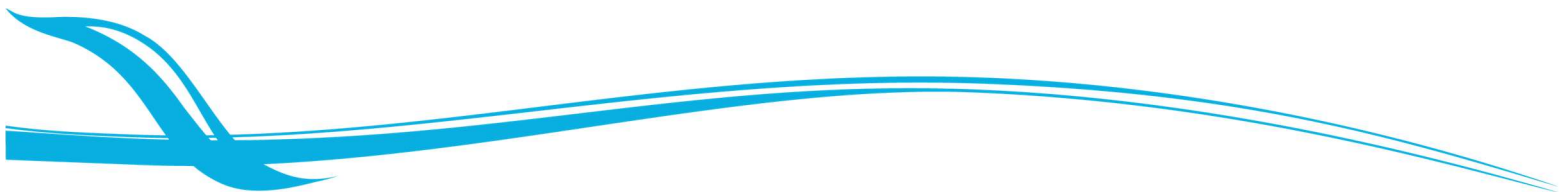
Naboprotester, protester fra beboerorganisasjoner, krav fra offentlige myndigheter m.m. vil kunne medføre krav om endring av prosjektet og endring av fremdriften for prosjektet.

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



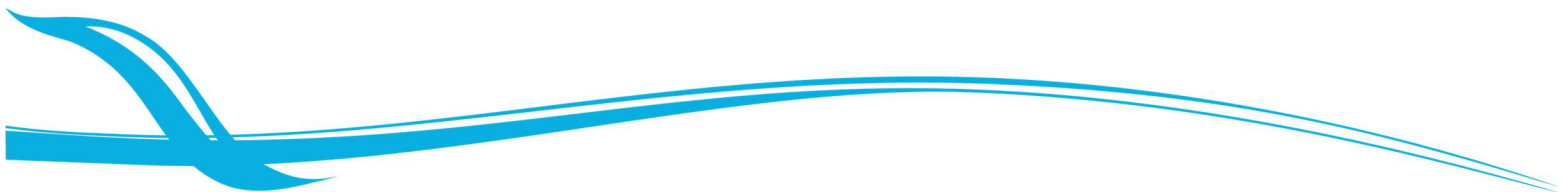
Referatets innhold

1	Generelle opplysninger	4
2	Hensikten med planarbeidet	5
3	Arealstatus	5
3.1	Eksisterende arealbruk.....	5
3.2	Planstatus.....	5
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.....	16
9	Andre forhold.....	17
10	Åpenhet og medvirkning (utvidet).....	17
11	Planavgrensning.....	18
12	Videre arbeid	19
13	Komplett planforslag – innhold og materiell.....	20
13.1	Teknisk kvalitet på plandokumentene	20
14	Kart og matrikkel	21
15	Gjennomføring.....	21
16	Framdrift	22
17	Gebyr	22
18	Bekreftelser.....	23



1 Generelle opplysninger

Planens navn(adresse/stedsnavn): Rønneld travbane	
Plantype:	
<input type="checkbox"/>	Områdereguleringsplan
<input checked="" type="checkbox"/>	Detaljreguleringsplan
<input type="checkbox"/>	Forenklet planendring. Gjeldende plan:
Eiendom (gnr./bnr.):	Del av 1081/1
Forslagsstiller:	Kamperhaug Boligutvikling as
Adresse:	Rokkeveien 41
	1743 Klavestadhaugen
Fakturaadresse:	Som over
Konsulent:	Kamperhaug Utvikling as
Tlf:	92055252
E-post:	einar@kamperhaug.no
Vurdering av fagkyndighet, jf. pbl. § 12-3 4. ledd:	KONSULENT VURDERES SOM FAGKYNDIG
Saksnummer: 24/01210	Nasjonal planID: 3105_202403
Kommunens saksbehandler:	Sandra Hinsch Katarzyna Mitwicka (medsaksbehandler)
Tlf:	
E-post:	sandra.hinsch@sarpsborg.com
Planinitiativ mottatt:	
Møtested: Sarpsborg rådhus	Møtedato: 12.02.2024
Deltakere:	
Fra forslagsstiller:	Einar Ballestad-Mender
Fra kommunen:	Sandra Hinsch og Katarzyna Mitwicka



2 Hensikten med planarbeidet

Det skal utarbeides en reguleringsplan for utvikling av et idrettsanlegg for travsport med tilhørende infrastruktur, som skal erstatte eksisterende anlegg på Kala. Reguleringsplan ønskes igangsatt i tråd med formålet i forslaget til ny arealplan, med forutsetning om at sluttbehandling skjer etter at ny KPA er vedtatt.

3 Arealstatus

3.1 Eksisterende arealbruk

Området er i dag LNFR-område (skogbruk) i gjeldende kommuneplanens arealdel, men er avsatt til fremtidig idrettsanlegg i planforslaget til ny arealplan som er ute på 3. gangs høring.



3.2 Planstatus

Kommuneplan for Sarpsborg 2018 – 2030 (samfunnsdelen):

Status:

Vedtatt 12.4.2018

Visjon:

Sammen skaper vi Sarpsborg.

Merknader:

Planen er med på å oppfylle visjonen om å «gi gode betingelser for å utøve idrett, ...». Travbanen vil kunne bidra med en idrettsarena for alle aldre. Tiltaket vil også fremme god folkehelse.



■ Meningsfull hverdag i alle livsfaser

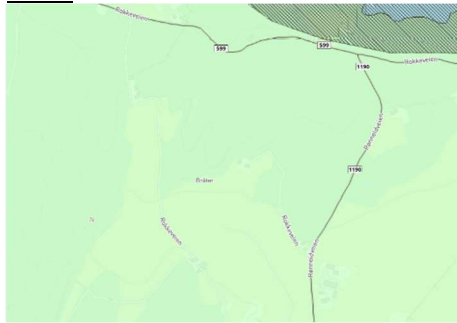
- gir barn og unge som vokser opp i Sarpsborg mulighet til å realisere sitt personlige, sosiale og faglige potensial
- lar innbyggerne ta i bruk skoler og andre bygg til aktiviteter og kunnskapsdeling
- gir gode betingelser for å utøve idrett, kultur og friluftsliv
- legger til rette for at innbyggerne kan være mest mulig selvhjulpne i alle livsfaser
- deltakelse for alle sikres gjennom universell utforming

Kommuneplanens arealdel 2015 - 2026:

Status:

Vedtatt 18.6.2015.

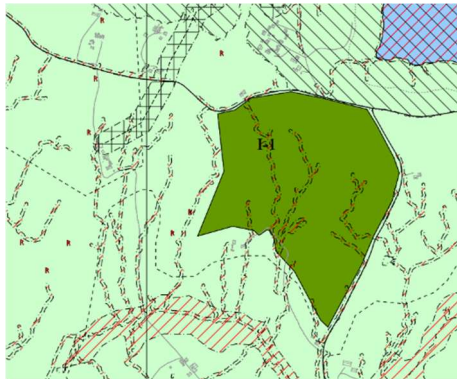
Kart:



Merknader:

Området er i dag satt av til «LNFR -nåværende» med betegnelsen «område B».

Forslag til ny KPA
(2024-2036)



I høringsutkastet til ny arealdel til kommuneplanen (2024-2036) er området avsatt til fremtidig idrettsanlegg med betegnelsen «I-1». I planbeskrivelsen omtales området slik: *Krav om detaljregulering. Bygninger og anlegg må plasseres for i størst mulig grad å unngå dyrkbar mark.*

Hensynsone for overvannsflokk på deler av området.

Reguleringsplan:

Status:

Kart:

Merknader:

Ingen reguleringsplaner i området.

Tilliggende reguleringsplaner:

Status:

Kart:

Merknader:



Ingen tilgrensende
reguleringsplaner.

Andre planer/vedtak:

Status:

Kart:

Merknader:

3.3 Aktuelle statlige planretningslinjer og -bestemmelser

x	Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
	Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen
x	Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning
	Om barn og planlegging (T-2/08)
x	Ny jordvernstrategi - nytt skjerpa mål for jordvern - regjeringen.no

3.4 Andre aktuelle rundskriv og veiledere

Opplistingen er ikke ment å være uttømmende.

x	Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016)
x	Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520)
x	Flom- og skredfare i arealplaner (NVE, retningslinje nr. 2/2011, sist revidert 22.05.2014.)
x	Sikkerhet mot kvikkleireskred (NVE, veileder nr. 1/2019, desember 2020)
	Tryggere nærmiljøer, håndbok
x	Overvannsveileder

4 Kommunale vedtekter og retningslinjer/veiledere

	Renovasjonsforskriften
x	Renovasjonsforskrift - retningslinjer
x	Veinorm for Sarpsborg kommune, sist revidert mars 2020
	Verneverdivurdering i byområdene utenom sentrum

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
x	Planen krever konsekvensutredning	Krav om KU (se eget notat).
	Merknad:	



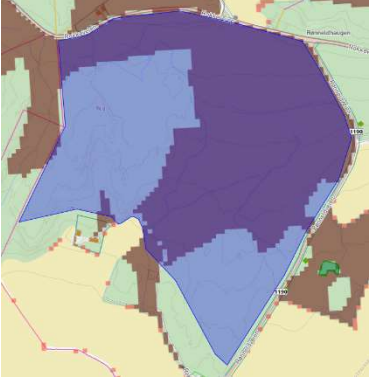
<i>Forslagsstiller skal i eget notat beskrive planlagt prosess for konsekvensutredning, herunder aktuelle utredningstema og opplegg for medvirkning.</i>	
Planen krever ikke konsekvensutredning	
Merknader: Behovet vurderes fortløpende.	

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.

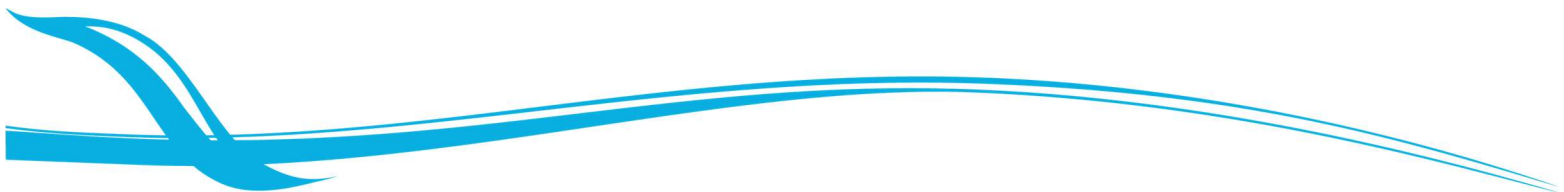
6 Tema til drøfting og avklaring

Tema som forslagsstiller ønsker å drøfte	Kommunedirektørens anbefaling	Konklusjon/merknader
Adkomster	Både Rønneldveien og Rokkeveien er fylkeskommunale; og avklaringer må gjøres med Østfold fylkeskommune. Det er ikke tilrettelagt for myke trafikanter til området.	Adkomst fra Rønneldveien gir ikke behov for flere adkomster fra Rokkeveien, men det skal tas hensyn til innspill fra fylkeskommune v/samferdsel i videre planlegging.
Planavgrensning	Det anbefales å varsle planavgrensning med gode marginer, inkludert siktsone for adkomster. Kommunen er åpen for å redusere/tilpasse planavgrensning etter behov for travbane til planforslaget er avklart.	Planavgrensning utvides og det anbefales å inkludere Rokkeveien og areal i krysset. Planområde kan senere snevres inn og tilpasses planforslaget, når areal som er nødvendig for tiltaket er avklart.
Landskapstilpasning (terrenginngrep/fjernvirkning)	Høydeforskjellen fra nord (Rokkeveien) og ned til jordene på nedsiden av raet er ca. 30 m. Det må være fokus på fjernvirkning fra de åpne arealene på sørsiden.	Fjernvirkning og terrenginngrep skal tas hensikt til. Det må inkludere banen og i tillegg ønsker travforeningen areal til en rettstrekning for intervalltrening. Overvannshåndtering og beplantning kan vurderes i midten av banen.
Plassering	Plassering av tiltak med hensyn til dyrkbar jord.	FS har vurdert ulike alternativer for plassering. Den illustrerte plassering er mest optimalt for massehåndtering. Det er



		<p>enighet om at det må også tas hensyn til andre verdier, som f.eks. biologisk mangfold, terrengtilpasning osv. Andre alternativer for plassering bør derfor ikke utelukkes så tidlig i prosessen.</p>
<p>Utredning av natur-/biomangfold.</p>	<p>Det er viktig at planarbeid omfatter en grundig utredning og analyse på naturmangfold og naturverdiene. Plassering bør i best mulig grad ivareta verdiene.</p>	<p>Det er enighet om at planarbeid skal omfatte en grundig utredning og analyse på naturmangfold og naturverdiene, og at plassering bør i best mulig grad ivareta verdiene.</p>
<p>Størrelse</p>	<p>Det er viktig å avklare hvilke behov travbanen med tilhørende funksjoner vil ha.</p>	<p>Størrelse skal være omtrent det samme som på Kala i dag. Konkret vurdering av areal til parkering og andre bygg skal gjøres, og behovet må beskrives.</p> <p>Travforening ønsker et areal i tillegg til selve banen for å ha en buffer. Det er også ønskelig å vurdere en «trenings-sløyfe» (en slags skogsbilvei) i det arealet som ikke er travbane med infrastruktur. Det er ikke planlagt faste tribuner, men å bruke terrenget rundt banen. Det vurderes ekstra bygg til f.eks. kiosk, veterinær og klubbhus.</p>
<p>Bruk</p>	<p>Midlertidig bruk til andre type arrangement kan vurderes nærmere, og det må tas hensyn til samordnet bolig- real og transportplanlegging.</p>	<p>FS lurer på om det er ønskelig med flerbruk. I hovedsak skal det brukes kun til travsport og det kan være utfordrende med transport til andre arrangement.</p>

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

x	Anbefaler oppstart av reguleringsarbeidet, jf. pbl. § 12-8 2. ledd
	Anbefaler ikke oppstart av reguleringsarbeidet
	Forslaget bringes inn for regionalt planforum
<p>Merknader:</p> <p>Det anbefales oppstart, men det er viktig at det utarbeides en grundig utredning og analyse på bl.a. naturmangfold og naturverdiene. Videre må det sees på alternativer på hvordan anlegget plasseres for å best mulig ivareta verdiene, landskap og dyrkbar jord.</p>	

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 <i>(behov/bruk av areal til lek/aktiviteter, barnetråkk)</i>	Det er ikke registret noen interesser for barn og unge i planområdet, foruten deltagelse i friluftsliv.
Teknisk infrastruktur og trafikkforhold <i>Gang- og sykkelveier, kollektivtilgjengelighet, parkering, adkomst, kapasitet, sikkerhet og standard, VA, overvann, fjernvarme, høyspentanlegg og renovasjons-teknisk plan</i>	<p><u>Samferdsel:</u> Planlagt adkomst fra Rønneldveien må avklares med Østfold fylkeskommune. Bussforbindelse ligger i Rokkeveien. Det er ikke tilrettelagt for myke trafikanter til området. Det skal belyses hvordan infrastruktur knyttet til travvirksomhet, skal løses.</p> <p><u>VA:</u> Det er ikke etablert kommunalt vann- og avløpsnett i området, og kommunen har ingen fremtidig planer for dette. Overvann må håndteres iht. kommunens overvannsveileder. Overvannshåndtering kan kanskje løses i midten av banen.</p>



	<p>For å etablere VA-ledninger til planområdet blir det behov for grunneieravtaler/tilkoblingsavtaler med lendingseiere/grunneiere.</p> <p><u>Slukkevann:</u> Krav til slukkevann blir avhengig av type bygninger, som ble etablert, og plassering av disse. Hvis det er planer om å etablere vannforsyning til byggverk fra vannledning som kommer fra Sandbæk, så bør det også sørges for at ledningen er minimum av samme dimensjon og at det blir etablert uttak for slukkevann på området. I dette området så er det langt mellom påkoblingsmuligheter for brannvesenet.</p> <p><u>Renovasjon:</u> Næringsavfallskunder kan frivillig delta i kommunens renovasjonsordning under forutsetning av at de følger samme retningslinjer som husholdningene. Næringsavfallet må tilsvare husholdningsavfallet i <u>mengde</u> og <u>art</u>. Aktuelt næringsavfall her vil være fra f.eks. kiosk. Da må avfallsbeholderne plasseres innenfor 3 meter fra kjørbarevei for renovasjonsbil på tømmedag. Oppstillingsplass kan altså være et annet sted enn hentested.</p>
<p>Miljøfaglige forhold <i>Luftforurensning, støy, geoteknikk, grunnforurensning, drikkevann</i></p>	<p><u>Geoteknikk:</u> Områdestabilitet må dokumenteres i plansaken. Området ligger innenfor temakart for kvikkleire/mulighet for marin leire.</p> <p><u>Naturmangfold:</u> Det er registrert en nøkkelbiotop av gamle trær, 3 dekar med cirka 180-190 år</p>



	<p>gammel furu omkring midt i planområdet (MIS). Det må gjøres en grundig undersøkelse av verdien på disse arealene, og arealene rundt, for naturmangfold og det må gjøres en vurdering av konsekvensene av utbyggingen. Hele området som er avsatt i arealplan til utbygging bør naturtype registreres etter metodikk fra Miljødirektoratet.</p> <p>Det er registrert en del fugler og insekter i og i nærheten av tiltaksområdet, både livskraftige og rødlistede arter. På bakgrunn av at dette område mistenkes å være et verdifullt område for naturmangfold, bør det også systematisk registreres for rødlistede arter. Det må vurderes hva konsekvensene av arealbeslaget og den økte aktiviteten blir for arter registrert i og i nærheten av tiltaksområdet. Det er viktig at den samlede belastningen blir vurdert og ikke bare dette tiltaket isolert.</p> <p>Høring burde sendes til Birdlife Østfold og Fredrikstad rovfugl- og uglegruppe (FRUG), for å få informasjon om evt. hekkelokalteter på rovfugl. Informasjon om hekkelokalteter er skjermet for allment innsyn.</p> <p>Befaringer og undersøkelser må gjøres i vekstsesong, av et uavhengig firma med relevant fagkompetanse. Resultater fra befaringer og undersøkelser skal registreres i nasjonale databaser.</p>
--	--



	<p>Det må lages en helhetlig plan for hele prosjektet for å belyse konsekvensene for naturmangfoldet.</p> <p><u>Fremmede arter:</u> Det er registrert en del fremmede arter i nærheten av tiltaksområdet. Det bør inkluderes i den biologiske undersøkelsen at det også skal registreres fremmede arter. Masser infisert av fremmede arter skal følge metodikk i rapport "Håndtering av løsmasser med fremmede skadelige plantearter og forsvarlig kompostering av planteavfall med fremmede skadelige plantearter"</p> <p><u>Vilt:</u> Området har potensielt viktig funksjon for flere viltarter, da særlig hjortevilt. Dette bør undersøkes konsekvensene og om tiltaket vil kunne øke faren for viltpåkørsler på Rokkeveien. Utvalg for vilt og innlandsfiske bør høres.</p> <p><u>Skog og jordvern:</u> Planområdet består hovedsakelig av gran- og furuskog med noe lauv. Høyproduktiv skog med god tilvekst.</p> <p>Det er ikke registrert dyrket mark innenfor planområdet, men cirka 200 dekar dyrkbar mark på god bonitet.</p> <p><u>Generelt (miljø):</u> Størrelse av travbane skal være omtrent lik den eksisterende bane på Kala. Det må sikres en god overvannshåndtering, og det må sikres at ikke medisinerester osv. blir med overvannet. Overvannshåndteringen må</p>
--	--



	etableres slik at den ikke drenerer til Tvetervannet. Dersom det skal etableres toaletter her, må det søkes om utslippstillatelse og etableres privat renseløsning eller kobles på private stikkledninger da det ikke er kommunalt ledningsnett i området.
Universell utforming	Anlegget vil bli utformet i henhold til veileder for UU.
Natur og ressursgrunnlag <i>Landskap (behov/bruk, sti/korridor, tur, strand), landbruk</i>	Det er store terrenginngrep som må belyses i forhold til landskapsvirkning. Det skal velges alternativ med minst mulig beslaglegning av dyrkbar mark.
Estetikk/Typologi/Byggeskikk <i>Form, struktur, funksjon, uttrykk</i>	Bebyggelsen i området vil ligne på landbruksbygg som vil gli inn i typologien i området. Midten av banen kan vurderes for blågrønne kvaliteter som kan bidra til overvannshåndtering eller forbedre fjernvirkning.
Verneinteresser <i>Biologisk mangfold, kulturminner og kulturmiljø, SEFRAK, verneverdige bygninger og anlegg, etc.</i>	<u>Biologisk mangfold</u> Naturverdier og biologisk mangfold må vurderes. Plassering av tiltak bør gi minst mulig ulempe til verdifull natur. <u>Kulturminner:</u> Det er viktig å ha fokus på fjernvirkning av tiltaket og bevaring av Raet. Dette områder er av stor betydning for friluftslivet med mange stier i området. Et så stort terrenginngrep kan ødelegge kulturlandskapet og opplevelsen av raet. Langs ra-ryggen, i området ikke veldig langt unna plasseringen av den tiltenkte travbanen, er det en rekke gravrøyser og andre fornminner. I Sarpsborg turkart er dette området beskrevet som «Fornminnenes rike».

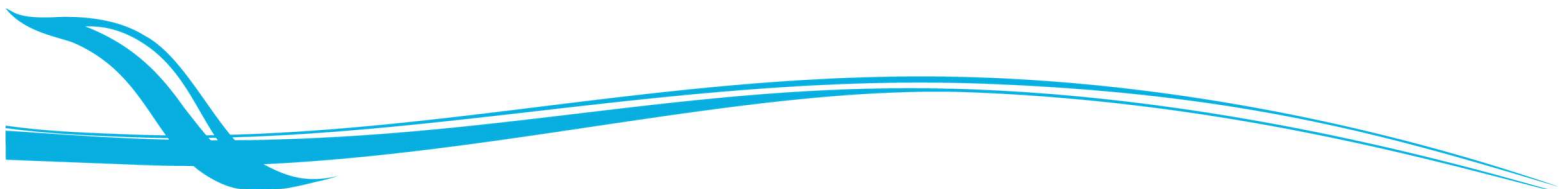


	<p>Det bør gjennomføres en arkeologisk registrering i området avhengig av innspill fra fylkeskommune.</p> <p>Det er ingen verneverdig bebyggelse i området.</p>
<p>Samfunnssikkerhet</p> <p><i>Flom, rasfare mm.</i></p>	<p>Rasfare må vurderes.</p>
<p>Andre forhold</p>	<p><u>Oppmåling:</u></p> <p>Det er grenser av lav nøyaktighet i vest og nord. Grensen mot Rokkeveien ligger kun inne med hjelpelinjer. Grensen mot vest bør klarlegges. 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 (for eksempel at man regulerer inn på naboenes eiendom uten å være klar over det). Se ellers dok. 18/00875-1 om departementets uttalelse angående klarlegging av eksisterende eiendomsgrenser ifbm. reguleringsplanarbeid.</p>

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 fortløpende i planprosessen sørge for innmelding av geotekniske rapporter og kvikkleiresoner. NADAG: https://registrer.nadag.ngu.no/inngang Innmeldingsløsning: https://www.nve.no/flaum-og-skred/kartlegging/innmelding-av-farekartlegging/innmelding-av-kvikkleiresoner/	X
Trafikkvurderinger	Eksisterende trafikkmengder må beregnes, ev. telles, ny trafikk som følge av tiltaket må beregnes og konsekvenser/avbøtende tiltak for tilliggende 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.	
Biologisk mangfold	Biologisk mangfold skal vurderes av kompetent ekstern rådgiver.	X
Grunn-forurensning	Ingen mistanke om grunnforurensning.	
Renovasjons-teknisk plan	(Næringsavfall)	X
Slukkevann	Kapasiteten må dokumenteres i planbeskrivelsen, og avbøtende tiltak beskrives.	X
Miljøoppfølging og overvåking - Kvalitetsprogram	Jf. sentrumsplanen § 5.12 og arealplanen § 4.23: Ved regulering av utbyggingsprosjekter med mer enn 15 000 m ² 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</i>	Ikke relevant

	<i>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.	Det må gjennomføres en registrering
Landskap	Stor bestemt dimensjon – behov for inngrep – fjernvirkning.	X

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 behov for grunnerverv? Det foreligger avtaler med grunneier.
- Er det eksisterende anlegg (f.eks. gang- og sykkelveier, lekeplass) som må fungere i anleggsperioden? NEI
- Skal det reguleres riggplass? NEI
 - Er det noen aktuelle trafikksikkerhetstiltak for ev. riggplass? NEI
- Bør det reguleres anleggsveier? NEI
 - Ev. anleggsvei bør fortrinnsvis legges utenom skolevei.
- Skal det kreves opparbeidelse av tiltak for allmennheten (f.eks. lekeplass, gangforbindelse) utenfor planområdet? NEI
- Hva kan prosjektet bidra med som merverdi til bomiljø/nærmiljø (kultur/skulptur, effektbelysning, mm)?

10 Åpenhet og medvirkning (utvidet)

Åpenhet og medvirkning i planlegging er en viktig premis 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.

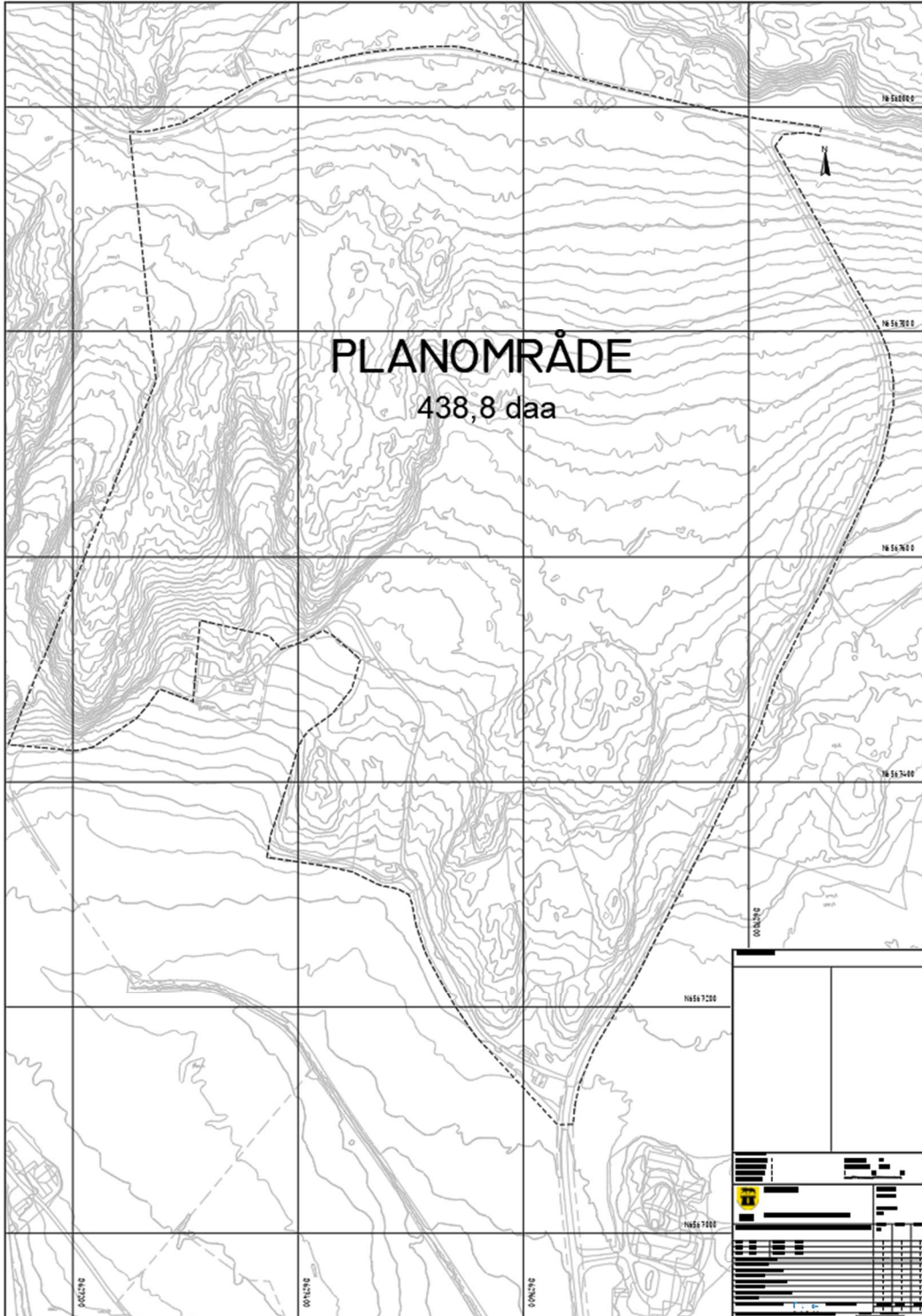
Forslagstiller tar sikte på å gjennomføre følgende medvirkningsaktiviteter for naboer og offentlige myndigheter (ikke kommunen), utover lovpålagte minstekrav til medvirkning (varsel om oppstart og offentlig ettersyn):

	Hvordan:	Hvem:	Når:
	<i>Informasjonsmøte</i>	Berørte parter/naboer	Varsel om oppstart
	Behov for møte på regionalt nivå vurderes	Regionalt planforum	Før første gangs behandling



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 innspillsperioden 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 uttegnert 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

	Oversendelsestidspunkt
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

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

13.1 Teknisk kvalitet på plandokumentene**Planbeskrivelsen**

- Nyeste versjon av kommunens mal skal benyttes
- 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



14 Kart og matrikkel

Grunnkart og matrikelopplysninger		Merknader
	Digitalt grunnkart	Bestilles via Infoland (www.infoland.no), og leveres på SOSI-format i henhold til gjeldende versjon.
	Kommunale plandata	Bestilles av Sarpsborg kommune, ved Espen Foss, tlf: 415 30 231 Epost: mette.bentsen@sarpsborg.com
	Vann- og avløpsdata	Bestilles av Sarpsborg kommune, ved Morten Strøm, tlf: Epost: morten.stroem@sarpsborg.com
	Oppmåling av usikre eiendomsgrenser	Dersom det er usikre eiendomsgrenser som har betydning for reguleringen innenfor planområdet, må disse oppmåles før planarbeidet sluttføres.
	Behov for tilleggsoppmålinger (f.eks. trær).	
	Oversikt over hjemmelshavere, naboer og gjenboere.	Bestilles via Infoland. For planområder som omfatter mer enn en eiendom; velg produkt «Eierliste»
	3D bymodell, utsnitt	Bestilles fra Sarpsborg kommune, ved Espen Danevad Epost: espen.danevad@sarpsborg.com
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.	

15 Gjennomføring

Aktuelle rekkefølgekrav (p.t. ikke uttømmende):	
	Infrastruktur: vei, adkomst, overvannshåndtering, m.m.
	Tiltaksplan for flytting av dyrkbar jord



Utbyggingsavtale:		
	Forslagsstiller ønsker å inngå utbyggingsavtale	
	Det skal forhandles utbyggingsavtale med kommunen parallelt med planprosessen	
Felles behandling av plan- og byggesak, jf. pbl. § 12-15:		
	Forslagsstiller ønsker felles behandling	nei

16 Framdrift

	Forslagsstillerens planlagte dato for varsling:	Andre kvartal 2024
	Forslagsstillerens planlagte dato for oversendelse av komplett planforslag (med dokumentasjonskrav/utredninger) til kommunen:	Uavklart
	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.

17 Gebyr

x	Behandling av planforslaget vil bli ilagt gebyr etter kommunens gjeldende gebyrregulativ for saksbehandling etter plan- og bygningsloven.	
---	---	--

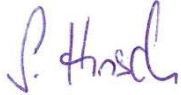


18 Bekreftelser

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:

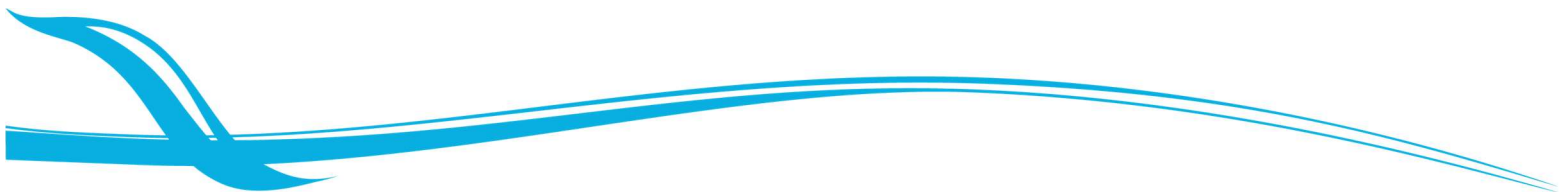
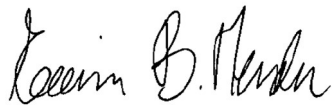
Dato: 04.03.24



Referat mottatt og godkjent.

Forslagsstiller:

Dato: 01.03.24



KRAVSPESIFIKASJON FOR UTVEKSLING AV DIGITALE KARTDATA I REGULERINGSPLANPROSESSER

1. INNLEDNING

1.1 Kart- og planforskriften

Miljøverndepartementet kunngjorde 1. juni 2007 "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).

1.2 Formål

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

1.2 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.

2. GRUNNLAGSDATA

2.1 Grunnkart og plankart

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

2.2 Automatisk kartbestillingsløsning

Grunnkart og plankart bestilles via Infoland (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).

2.2 Koordinatsystem

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

2.3 Innhold

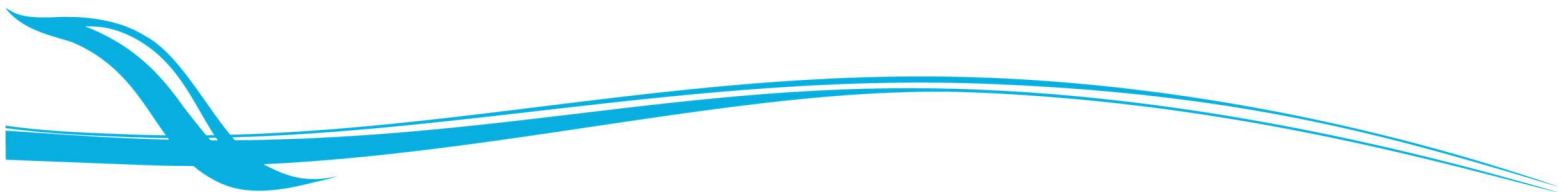
Alle objekter som inngår i den ferdige planen skal leveres tilbake til kommunen på digital form. Grunnkartet skal ikke følge med.

3. PLANDATA

3.1 Veiledere

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

http://www.regjeringen.no/nb/dep/md/tema/planlegging_plan-_og_bygningsloven/kart-og-planforskriften-.html?id=570324



3.2 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.

3.3 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:

<http://www.statkart.no/IPS/?module=Articles;action=ArticleFolder.publicOpenFolder;ID=1918>

