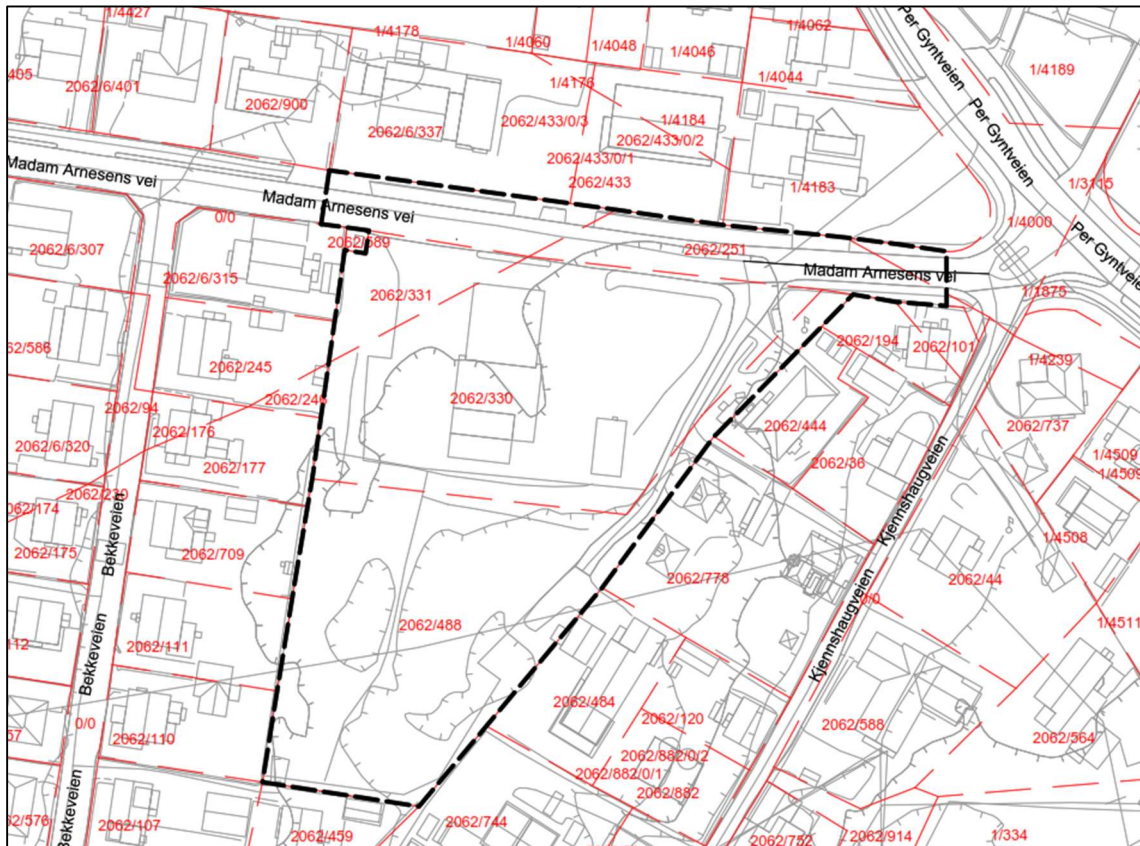




OPPSTARTSMØTE I PRIVAT REGULERINGSSAK UTKAST TIL REFERAT



Planens navn: Madam Arnesens vei 30

Gårds- og bruksnummer, eller kvartalsnummer: 2062/330, 2062/331, 2062/488,
2062/251 & 1/4000

Dato: 11.03.24

Oppstartsmøtet 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, 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 | 6 |
| 3.4. | Andre aktuelle rundskriv og veiledere..... | 6 |
| 4. | Kommunale vedtekter og retningslinjer/veiledere | 6 |
| 5. | Avklaring av konsekvensutredning (KU) | 7 |
| 6. | Tema til drøfting og avklaring | 7 |
| 7. | Vurdering av oppstart | 8 |
| 8. | Antatt viktige planfaglige tema for planarbeidet – foreløpig vurdering | 8 |
| 8.1. | Faglige utredninger | 14 |
| 9. | Andre forhold..... | 15 |
| 10. | Åpenhet og medvirkning (utvidet) | 15 |
| 11. | Planavgrensning..... | 16 |
| 12. | Videre arbeid | 16 |
| 13. | Komplett planforslag – innhold og materiell | 17 |
| 14. | Teknisk kvalitet på plandokumentene | 18 |
| 15. | Kart og matrikkel | 18 |
| 16. | Gjennomføring..... | 19 |
| 17. | Framdrift..... | 19 |
| 18. | Gebyr | 20 |
| 19. | Bekreftelser | 20 |
| | KRAVSPESIFIKASJON FOR UTVEKSLING AV DIGITALE KARTDATA I REGULERINGSPLANPROSESSER | 21 |

1. Generelle opplysninger

| | | | |
|--|--|--|-------------|
| Planens navn (adresse/stedsnavn): Madam Arnesens vei 30 | | | |
| Plantype: | | | |
| | | Områdereguleringsplan | |
| | X | Detaljreguleringsplan | |
| Eiendom (gnr./bnr.): | 2062/330 & 2062/331 | | |
| Forslagsstiller: | Gasolin Østfold AS – 996 257 673 | | |
| Adresse: | Madam Arnesens vei 30 | | |
| Fakturaadresse: | Gasolin Østfold AS Sarpsborg c/o AKA AS Hvervenmoveien 49, 3511 Hønefoss fakturamottak@aka.no | | |
| Konsulent: | SH Prosjekt AS - 998 850 606 | | |
| | Tlf: | 45 69 09 86 | |
| | E-post: | Martin@shprosjekt.no | |
| Vurdering av fagkyndighet, jf. pbl. § 12-3 4. ledd: | VURDERT SOM FAGKYNDIG. | | |
| Saksnummer: | PLAN-24/00147 | Nasjonal planID: | 3105_202404 |
| Kommunens saksbehandler: | Sandra Hinsch | | |
| | Tlf: | 468 13 342 | |
| | E-post: | sandra.hinsch@sarpsborg.com | |
| Planinitiativ mottatt: | 01.02.2024 | | |
| Møtested: | Sarpsborg rådhus/Teams | Møtedato: | 11.03.2024 |
| Deltakere: | | | |
| Fra forslagsstiller: | Odd Ivar Sæta Stian S. Holmen Martin F. Andresen | | |
| Fra kommunen: | Sandra Hinsch May E. Huru | | |
| Andre: | | | |

2. Hensikten med planarbeidet

Formålet med detaljreguleringen er å tilrettelegge for ny forretning på eiendommene 2062/330 & 2062/331. Innfor planområdet er det i dag en nedlagt YX-7 eleven stasjon med selvvaskehall.

3. Arealstatus

3.1. Eksisterende arealbruk

I kommuneplanens arealdel for Sarpsborg kommune 2015-2026 er planområdet hovedsakelig avsatt til bebyggelse og anlegg – nåværende. Bebyggelse og anleggsformål åpner for forretning og bolig.

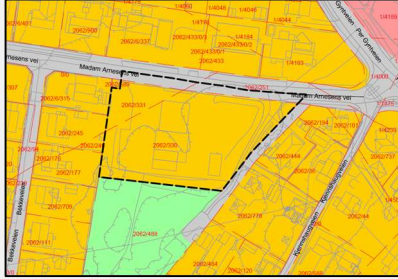
Da forslag til plangrense også omfatter Madam Arnesens vei er deler av planområdet avsatt til vegareal. Område sør for planområdet er i KPA avsatt som friområde.

3.2. Planstatus

[Kommuneplan for Sarpsborg 2018 – 2030 \(samfunnsdelen\):](#)

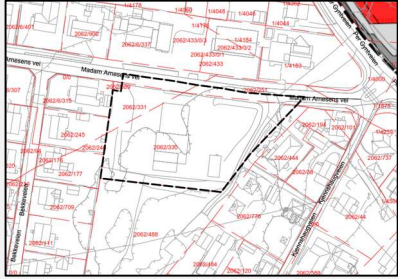
| | | |
|-------------------------------------|---|-------------------|
| <u>Status:</u> Vedtatt 12.4.2018 | <u>Visjon:</u> Sammen skaper vi Sarpsborg. | <u>Merknader:</u> |
|-------------------------------------|---|-------------------|

[Kommuneplanens arealdel 2015 - 2026:](#)

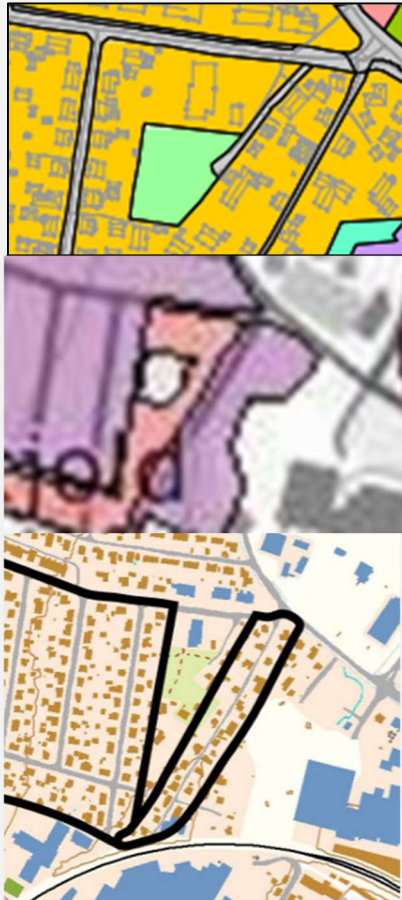
| | | |
|-------------------------------------|--|---|
| <u>Status:</u> Vedtatt 18.6.2015 | <u>Kart:</u>  | <u>Merknader:</u> Avsatt til bebyggelse og anlegg. |
|-------------------------------------|--|---|

Se side 16 for oppdatert plangrense*

[Reguleringsplan](#)

| | | |
|---------------------------------------|--|-------------------|
| <u>Status:</u> Område er uregulert | <u>Kart:</u>  | <u>Merknader:</u> |
|---------------------------------------|--|-------------------|

Kommuneplanens arealdel 2024 - 2036:

| | | |
|--|---|--|
| <p>Status: Ligger ute til off. ettersyn</p> | <p>Kart:</p>  | <p>Merknader:</p> <p>Avsatt til bebyggelse og anlegg, friområde er videreført.</p> <p>I temakart-fortetting som er lagt ut til off. ettersyn, er det vurdert at område egner seg for vesentlig fortetting eller transformasjon, jf. Fortettingsstrategi 2024-2036 til Sarpsborg kommune.</p> <p>Planområde grenser til kulturmiljøene Kjennshaugveien og Lande torg med omgivelser.</p> |
|--|---|--|

3.3. Aktuelle statlige planretningslinjer og -bestemmelser

| | |
|---|--|
| x | Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging |
| x | Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning |
| x | Om barn og planlegging (T-2/08) |

3.4. Andre aktuelle rundskriv og veiledere

Opplistingen er ikke ment å være uttømmende.

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

4. Kommunale vedtekter og retningslinjer/veiledere

| | |
|---|--|
| x | Renovasjonsforskriften |
|---|--|

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

5. Avklaring av konsekvensutredning (KU)

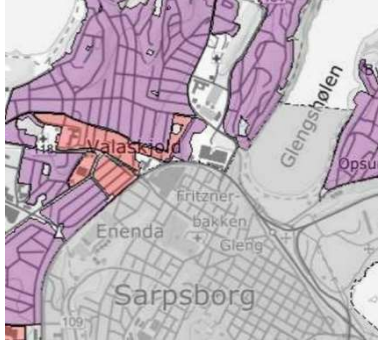
Før oppstartmøtet avholdes skal forslagsstiller gjøre en vurdering av om planen vil utløse krav om konsekvensutredning, jf. pbl. § 4-2 og forskrift om konsekvensutredning. Vurderingen skal følge referatet som vedlegg.

| | Konklusjon |
|--|--|
| Planen krever konsekvens-utredning | |
| 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 | Ikke krav om KU (se eget notat). |
| 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 |
|--|---|---|
| Plassering adkomst/utkjøring | En avkjørsel inn til eiendommen er bedre, men to kan vurderes. Det må være et fysisk skille mellom veiareal, eventuelt fortausareal og parkeringsareal. | Det er enighet om at det skal brukes et fysisk skille mellom veiareal, fortau og parkeringsareal. Vurdering om antall avkjørsel skal belyses i planbeskrivelse. Også må FS (forslagsstiller) finne løsning på krysningspunkt for myke trafikanter som skal til planområdet. |
| Utnyttelsesgrad | Mulighet for høy utnyttelse i dette området. KPA sier vesentlig fortetting. | Kommune henviser til fortettingsstrategien og at området er avsatt til vesentlig fortetting, men ligger også ved tett på viktige kulturmiljøer. Tiltaket må tilpasses (høyde, plassering, takform osv.) |

| | | |
|-----------------|--|---|
| | | <p>seg omgivelse og ikke skape for store kontraster med bebyggelse i nærheten.</p>  <p>FS er kritisk mot høyere utnyttelse, pga. det må bygges høyt for å åpne for andre formål (f.eks. bolig).</p> |
| Planavgrensning | <p>Det er en adkomstvei til friområdet og til boliger øst fra planområdet. Planområdet bør utvides i retning øst og sør, slik at friområdet inkluderes i planen samt at det sikres adkomst til boligene.</p> | <p>Det var konkludert med at planområdet skal utvides over veien, inkludere friområdet og adkomstvei til eiendommene (gnr/bnr: 2062/444, 2062/778, 2062/484 og 2062/488).</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

| | |
|-------------------------------------|--|
| <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"/> | |

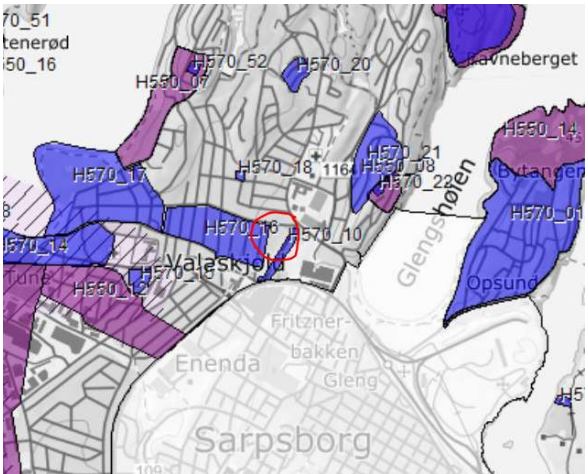
8. Antatt viktige planfaglige tema for planarbeidet – foreløpig vurdering

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 <i>(behov/bruk av areal til lek/aktiviteter, barnetråkk)</i> | Nærmeste skoler er Lande og Kurland barneskoler. Skolevei må trygges i byggeperioden. |
| Teknisk infrastruktur og trafikkforhold <i>Gang- og sykkelveier, kollektiv-tilgjengelighet, parkering, adkomst, kapasitet, sikkerhet og standard, VA, overvann, fjernvarme, høyspentanlegg og renovasjons-teknisk plan</i> | <p><u>Samferdsel</u></p> <p>Det bør legges opp til en fortausløsning langs planområdet. Det er mest hensiktsmessig med en avkjørsel inn til eiendommen, men to kan vurderes. Det må være et fysisk skille mellom veiareal, eventuelt fortausareal og parkeringsareal. Det skal etableres et tilrettelagt krysningspunkt for myke trafikanter som skal til planområdet.</p> <p>Det må legges opp til sykkelparkering dersom det skal være butikk her. I forhold til KPAs bestemmelse er det krav til ca. 18 sykkelplasser og 25% under tak. Sikt skal ivaretas 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, kommunen godtar ikke tilkobling til fellesledning for avløp. Kommunens VA-norm skal følges, og kommunalt VA-anlegg i tilknytning til planområdet må hensyntas. Overvannshåndteringen skal opparbeides iht. kommunenes gjeldende overvannsveileder.</p> <p>For påslipp av avløpsvann fra maskinvaskerhall, settes kommunen krav til avløpsvannet beskaffenhet. Se Forskrift om påslipp av olje- og fettholdig avløpsvann for Sarpsborg kommune. Det må foreligge godkjent påslippstillatelse før vaskehallen tas i bruk.</p> |

| | |
|--|--|
| | <p>Generelt er det ikke ønskelig med økt påslipp til et spillvannsnett som nedstrøms ledes til et fellessystem. Kapasiteten på det kommunale fellessystemet er begrenset, og ved nedbørshendelser medfører dette overløp til resipient.</p> <p>FS nevner at det blir en helt ny løsning for maskinvaskehall hvor vann blir gjenbrukt osv.</p> <p><u>Renovasjon</u> Retningslinjene til renovasjonsforskriften for Sarpsborg kommune vil i stor grad være førende selv om dette er næringsavfall. Det må tas hensyn til veistandard, fremkommelighet for renovasjonsbil osv.</p> <p><u>Brannvann/Slukkevann</u> Det forutsettes at krav til slukkevann, samt adkomst for brannvesens kjøretøy blir ivaretatt.</p> |
| <p>Sosial infrastruktur <i>Skoler, barnehage, bibliotek etc.</i></p> | <p>Fortau på andre siden av veien er ikke trafiksikkert nok, så det må vurderes gode overganger og evt. fortau på tiltakets side.</p> |
| <p>Miljøfaglige forhold <i>Luftforurensning, støy, geoteknikk, grunnforurensning, drikkevann</i></p> | <p>Geoteknikk og områdestabilitet må dokumenteres i plansaken.</p> <p><u>Forurenset grunn</u> Grunnet historikk på denne eiendommen, må det gjøres grunnundersøkelser for forurenset grunn. Eventuelle oljetanker må graves opp og fjernes. Viser prøver verdier over normverdi, må det utarbeides en tiltaksplan for terrenginngrep i forurenset grunn som skal være godkjent av kommunen før IG kan gis. Det må forventes en behandlingstid på opp mot 12 uker.</p> <p><u>Luftkvalitet</u> T-1520 skal ligge til grunn gjennom hele arbeidet og etter ferdigstillelse. Da dette ikke skal benyttes som boliger, bør fokus være</p> |

| | |
|--|--|
| | <p>på å sikre god luftkvalitet for nærliggende bebyggelse under anleggsfasen.</p> <p><u>Støy</u> T-1442/2021 skal ligge til grunn gjennom hele arbeidet og etter ferdigstillelse. Da dette ikke skal benyttes som boliger, bør fokus være på å sikre at grenseverdiene i retningslinjen ikke overskrides for nærliggende bebyggelse under anleggsfasen eller etter endt tiltak.</p> <p>I bygge- og anleggsperioden må retningslinje for støy i arealplanlegging, T-1442/2012, kapittel 6 og tabell 4 følges. Legg merke til kap 6.3.1 om varsling og dialog med naboer og berørte parter.</p> <p><u>Klima</u> Vi oppfordrer til at planen utarbeides på en arealeffektiv måte. Dersom det legges til rette for en dagligvarebutikk, kan dette medføre at terskelen for å gå til butikken senkes for nabolaget, hvilket vil være positivt i en klimasammenheng.</p> <p>God overvannshåndtering vil være relevant i dette området. Det skal vurderes blå/grønn faktor. F.eks. kan det være aktuelt med grønne tak, solceller, EL-lading og beplantning på parkeringsplass.</p> <p>Er det vurdert å legge til rette for ladestasjon for el-bil og egen energiproduksjon i form av solceller på takflater.</p> <p><u>Naturmangfold</u> Anleggsarbeid eller virksomhet i planområdet må ikke påvirke omkringliggende naturområder. Planområdet må undersøkes for fremmede arter, da det er mye fremmede arter i området rundt planområdet. Masser med</p> |
|--|--|

| | |
|---|---|
| | fremmede arter må behandles som angitt i Miljødirektoratets veileder M-982. |
| Universell utforming | Det tas til følge etter TEK 17. |
| Natur og ressursgrunnlag <i>Landskap (behov/bruk, sti/korridor, tur, strand), landbruk</i> | Det går en sti gjennom friområde, i hvilken grad stien er i bruk er ikke kartlagt. Ut fra Strava sitt varmekart kan det se ut som om det er en del gående og syklende som benytter seg av både Madam Arnesens vei i nord og Per Gyntveien i øst. |
| Estetikk/Typologi/Byggeskikk <i>Form, struktur, funksjon, uttrykk</i> | Det er viktig å ta hensyn estetikk med god materialbruk på fasaden, takform og f.eks. bruk av grønstruktur på utearealer. |
| Verneinteresser <i>Biologisk mangfold, kulturminner og kulturmiljø, SEFRAK, verneverdige bygninger og anlegg, etc.</i> | <u>Kulturminner/Friluftsliv/Folkehelse</u> Planområdet berører et friområde som eies av kommunen og må sikres, også adkomstvei til dette. På begge sider av området ligger det viktige kulturmiljøer.  |
| Samfunnssikkerhet <i>Flom, rasfare mm.</i> | Område omfattes av aktsomhetsområde for flom. |
| Andre forhold | <u>Eiendomsforhold</u> Planområde utvides med gnr/bnr: 2062/488. Dette har til hensikt å sikre adkomst til friområde, samt felles kjøreveg over 2062/488 til følgende eiendommer: gnr/bnr; 2062/444, 2062/778 og 2062/484. Ut fra flyfoto gjennomgått av kommunen og FS under oppstartmøtet, ser det ut som om naboer til planområde benytter seg av kommunens grunn (g/bnr 2062/488) for ulike |

| | |
|--|---|
| | <p>private tiltak. Hvilke tillatelser som er gitt til dette må avklares med kommunens eiendomsavdeling, da ingen rettigheter er tinglyst.</p> <p><u>Oppmåling</u> Planinitiativet berører 2062/330 og 2062/331. Det bør vurderes om eksisterende grense mellom disse eiendommene settes til å utgå med rettsvirkninger fastsatt i bestemmelsene (eks. bestemmelse om at området skal nyttes under ett).</p> <p>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 utnyttning av arealene ikke kan gjennomføres som planlagt. Se ellers dok. 18/00875-1 om departementets uttalelse angående klarlegging av eksisterende eiendomsgrenser ifbm. reguleringsplanarbeid.</p> <p>Grensene mot 2062/6/315, 2062/245, 2062/246 og 2062/177 bør rekvireres klarlagt. Det kan vurderes å klarlegge grense mot veien.</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 kvalitetssikring. Konsulent må sørge for innmelding av geotekniske rapporter og kvikkleiresoner i NADAG før førstegangsbehandling: https://registrer.nadag.ngu.no/inngang Innmeldingsløsning NVE: 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 |
| Vann og avløp | Det skal foreligge en helhetlig plan for vannforsyning og avløpshåndtering. Det skal fremgå informasjon om prosjektets belastning på kommunens ledningsnett, samt overordnet teknisk løsning. Slokkevannsbehov og kapasiteten skal dokumenteres og fremlegges. | X |
| Overvann | Det skal foreligge en helhetlig plan for overvannshåndtering inkl. beregninger. Flomveier skal vurderes i en større sammenheng enn kun planområdet isolert sett. Evt. påslipp til kommunal overvannsledning skal godkjennes av VA-avdelingen. | X |
| Støy | Avbøtende tiltak skal framgå på plankart og i bestemmelser. | X |
| Biologisk mangfold | I sammenheng med utsjekk av kantområdet til friområdet og evt. om det skal brukes en del av friområdet til lekeareal. | X |
| Grunn-forurensning | | X |
| Renovasjons-teknisk plan | | 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 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 behov for grunnnerverv?
 - Nei
- Er det eksisterende anlegg (f.eks. gang- og sykkelveier, lekeplass) som må fungere i anleggsperioden?
 - Fortau på andre siden av vegen vil ikke bli berørt under anleggsperioden.
- Skal det reguleres riggplass?
 - Det vil ikke bli regulert inn riggplass.
- Bør det reguleres anleggsveier?
 - Det er ikke behov for at anleggsveier reguleres.
- 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, m.m.)?
 - Prosjektet vil gjøre det lettere for de som bor i område å gå/sykle til butikken.

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.

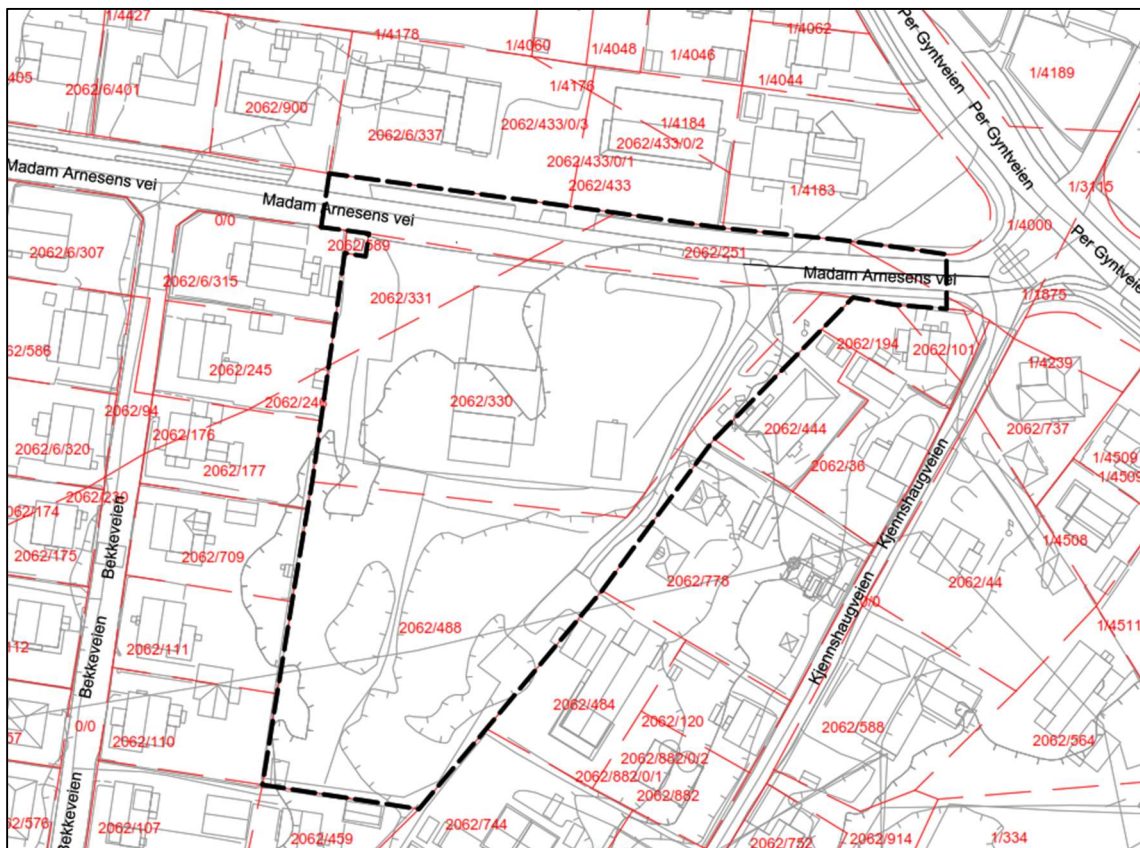
Forslagstiller tar sikte på å gjennomføre følgende medvirkningsaktiviteter for naboer og offentlige myndigheter (ikke kommunen), utover lovpålagte minstekrav til medvirkning (varsel om oppstart og offentlig ettersyn):

På nåværende tidspunkt er det ikke planlagt medvirkningsaktiviteter ut over kravene nedfelt i pbl kap. 12; Fagmyndigheter, offentlige organer, grunneiere, festere, naboer og andre berørte varsles om igangsetting av planarbeid.

Medvirkningsmøte/åpent møte kan arrangeres ved behov. Dette vil bli vurdert på nytt når innspillene fra varsel om oppstart er mottatt og gjennomgått.

11. Planavgrensning

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



12. Videre arbeid

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

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

Før oppstart kunngjøres

- Forslagsstiller må bestille digitale kart, jf. kap 14.
- Forslag til planavgrensning sendes til saksbehandler, i SOSI-format (gjeldende versjon). Planavgrensningen skal godkjennes av kommunen før kunngjøring.
- Annonsetekst, varslingsbrev, varslingsliste og ev. planprogram skal 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 og kommentert innspillene, avholdes et møte med kommunen. Det kan være aktuelt å gi endrede føringer for reguleringsarbeidet.

Planutviklingsmøte

- Til dette møtet skal fagrapportene og nødvendige analyser være utarbeidet. Det kan gjerne utarbeides alternative skisseløsninger i 3D-modell. Dette møtet skal fastlegge plangrepet for reguleringsplanen. Vi trenger derfor ikke ferdig uttegnet plankart, bestemmelser eller planbeskrivelse til møtet.
- Det nødvendige materiale må sendes saksbehandler min. 2 uker før møtet.
- Det kan avholdes flere møter fram mot endelig planforslag.

Før offentlig ettersyn

- Når planforslaget er ferdig utarbeidet avholdes et avklaringsmøte. Det nødvendige materiale må sendes saksbehandler min. 3 uker før møtet. Her gjennomgås dokumentene og nødvendige rettinger/supplement.
- Reviderte dokumenter oversendes saksbehandler for gjennomgang.
- Digital plan i SOSI-format (gjeldende versjon) skal være godkjent.
- Komplette planforslag sendes til kommunen for videre behandling, minimum 8 uker før møtedato i utvalg for plan, miljø og teknikk.

Etter offentlig ettersyn

- Etter at høringsperioden er over og forslagsstiller har sammenfattet og kommentert uttalelsene, avholdes et møte med kommunen.
- Det kan være aktuelt å endre plandokumentene som følge av innspillene ved offentlig ettersyn.

Annen type samhandling kan avtales, men det må avholdes minst et planutviklingsmøte før innsendelse av planforslag.

13. Komplette planforslag – innhold og materiell

| | Oversendelsestidspunkt |
|---|-------------------------------|
| Kopi av kunngjøringsannonse med dato | Etter innspillperioden |
| Kopi av varslingsbrev | Etter innspillperioden |
| Kopi av varslingslisten | Etter innspillperioden |
| Kopi av innkomne merknader ved oppstart | Etter innspillperioden |
| | |

| | |
|---|---------------------------|
| Plankart | Før førstegangsbehandling |
| Reguleringsbestemmelser | Før førstegangsbehandling |
| Planbeskrivelse (m/ ev. KU) | Før førstegangsbehandling |
| Sammendrag av innkomne merknader med forslagsstillers 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

- Nyeste versjon av kommunens mal skal benyttes
- Leveres i Word-format, både underveis i planprosessen og ved endelig innlevering
- 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 (www.infoland.no), og leveres på SOSI-format i henhold til gjeldende versjon. |
| Kommunale plandata | Bestilles av Sarpsborg kommune, ved Espen Foss, tlf: 415 30 258 Epost: espen-foss.strand@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 slutføres. Rekvisisjon sendes til: postmottak@sarpsborg.com |
| | Behov for tilleggsoppmålinger (f.eks. trær). | |
| | Oversikt over hjemmelshavere, naboer og gjenboere. | Bestilles via Infoland (www.infoland.no). 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. | |

16. Gjennomføring

| | | |
|--|--|--|
| Aktuelle rekkefølgekrav (p.t. ikke uttømmende): | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| Utbyggingsavtale: | | |
| | Det plages ingen utbyggingsavtaler for dette prosjektet. | |
| | | |
| | | |
| Felles behandling av plan- og byggesak, jf. pbl. § 12-15: | | |
| | | |
| | | |

17. Framdrift

| | | |
|--|---|----------|
| | Forslagsstillers planlagte dato for varsling: | 27.03.24 |
| | Forslagsstillers planlagte dato for oversendelse av komplett planforslag (med dokumentasjonskrav/utredninger) til kommunen: | Oktober |

| | | |
|--|---|----------------|
| | 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 kommunens gjeldende gebyrregulativ 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: 21.03.2024

Sandra Hinsch

Referat mottatt og godkjent.

Forslagsstiller:

Dato: 18.03.24

Martin F Andresen

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), 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

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

Ut fra flyfoto gjennomgått med kommunen under oppstartmøte ser det ut om naboer til planområde i benytter seg av kommunens grunn (g/bnr 2062/488). Hvilke rettigheter som foreligger må avklares med kommunens eiendomsavdeling.

