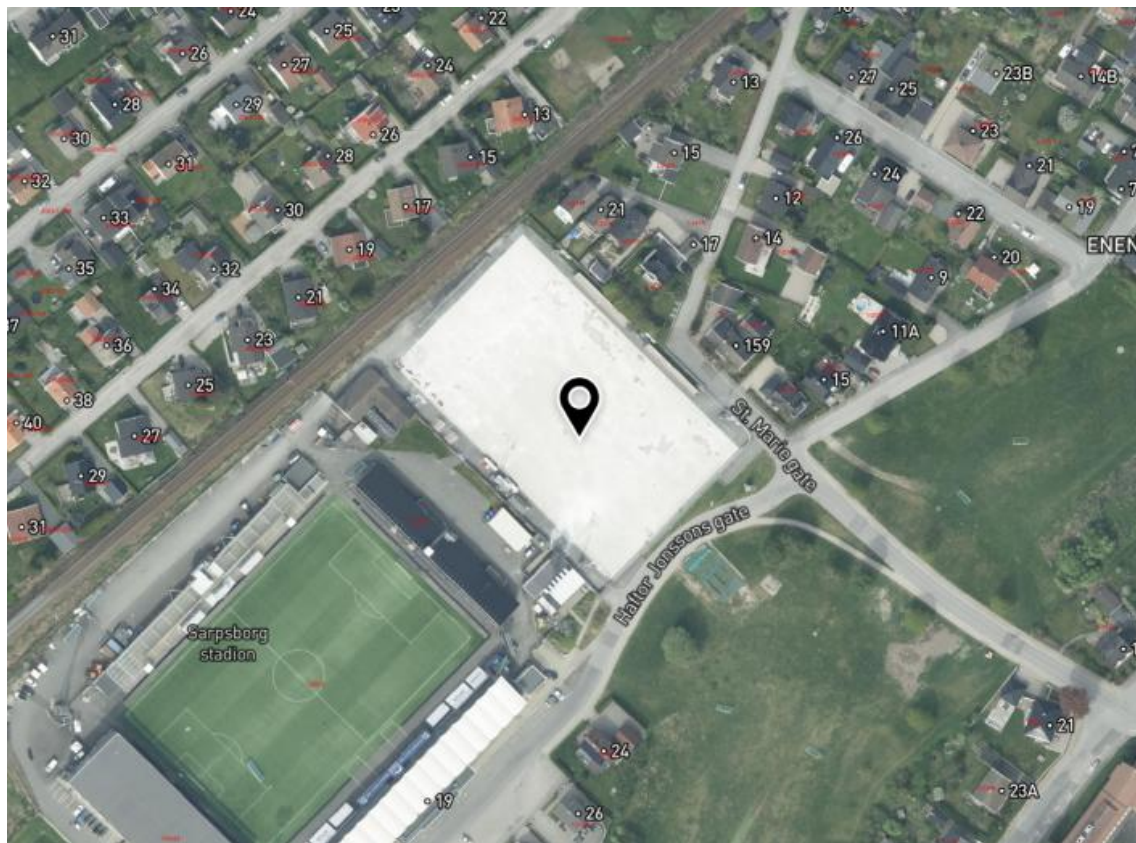




OPPSTARTSMØTE I PRIVAT REGULERINGSSAK REFERAT



Planens navn: Bandyhall ved Sarpsborg stadion

Gårds- og bruksnummer, eller kvartalsnummer: 1/2000

Dato: 13.11.2025

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	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	9
8.	Antatt viktige planfaglige tema for planarbeidet – foreløpig vurdering	9
8.1.	Faglige utredninger	16
9.	Andre forhold.....	19
10.	Åpenhet og medvirkning (utvidet)	19
11.	Planavgrensning.....	20
12.	Videre arbeid	20
13.	Komplett planforslag – innhold og materiell	21
14.	Teknisk kvalitet på plandokumentene	22
15.	Kart og matrikkel	22
16.	Gjennomføring.....	23
17.	Framdrift.....	23
18.	Gebyr	23
19.	Bekreftelser	24
KRAVSPESIFIKASJON FOR UTVEKSLING AV DIGITALE KARTDATA I REGULERINGSPLANPROSESSER		25

1. Generelle opplysninger

Planens navn (adresse/stedsnavn):			
Plantype:			
		Områdereguleringsplan	
	☒	Detaljreguleringsplan	
Eiendom (gnr./bnr.):		1/2000	
Forslagsstiller:		Sarpsborg bandyklubb	
Adresse:		Haftor Jonssonsgate 17, 1725 Sarpsborg	
Fakturaadresse:		kasserer@sarpsborgbandyklubb.no	
Konsulent:		BAS Arkitekter AS v/ Karoline Bergdal	
Tlf:		97011495	
E-post:		karoline@bas-ark.no	
Vurdering av fagkyndighet, jf. pbl. § 12-3 4. ledd:		KONSULENT VURDERES SOM FAGKYNDIG	
Saksnummer:	PLAN-25/00684	Nasjonal planID:	3105_202504
Kommunens saksbehandler:		Erland Mentzoni Elle	
Tlf:		90860693	
E-post:		erland-mentzoni.elle@sarpsborg.com	
Planinitiativ mottatt:		22.05.2025	
Møtested:	Sarpsborg rådhus	Møtedato:	19.08.2025
Deltakere:			
Fra forslagsstiller:		Sarpsborg Bandyklubb v/ Christer Lystad BAS Arkitekter AS v/ Karoline Bergdal og Kjell Christian Krange Thorsen	
Fra kommunen:		Erland Mentzoni Elle (team regulering) Katarzyna Mitwicka (team regulering) Camilla Helene Kilstad (virksomhet eiendom)	
Andre:			

2. Hensikten med planarbeidet

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for å etablere isolert hall over eksisterende isflate ved Sarpsborg stadion. Dette vil forbedre forholdene for idretten og forenkle vedlikeholdet og driften av banen.

3. Arealstatus

3.1. Eksisterende arealbruk

Området er i dag opparbeidet som bandybane med kjøleanlegg for å legge is i vinterhalvåret. Anlegget er i full bruk både for bandyklubben og allmennheten med alle nødvendige fasiliteter for å kunne drive idretten utendørs.

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> Planarbeidet vil strebe til å følge opp visjonene i samfunnsdelen. Sentrale temaer: - Opplevelser for livet (idrett).
-------------------------------------	---	--

Kommunedelplan for Sarpsborg sentrum 2019-2031:

<u>Status:</u> Vedtatt 20.06.2019	<u>Kart:</u> 	<u>Merknader:</u> Området omfattes av kommunedelplan for sentrum og inngår ikke i kommuneplanens arealdel. Kombinert formål idrettsformål og sentrumsformål. Fortrinnsvis kontor/servicefunksjoner og idrettsrelatert handel. • Hensynssone H710_01 båndlegging for regulering (Intercity). Planområdet berører del av IC-plan for dobbeltspor, men realisering er foreløpig satt på vent. Hensynssonen skal vurderes oppheves i sentrumsplanen. • Hensynssone H130_01 byggeforbud rundt veg, bane og flyplass • Hensynssone - faresone ras og skredfare H310_01
--------------------------------------	---	---

Området grenser også inntil aksen St. Marie gate. St. Marie gate er som pilgrimsleden markert i kartlag for kulturminner. Hensynssone bevaring kulturmiljø for St. Marie gate stopper før «Dumpa» rett etter Ringgata.

Reguleringsplan (Navn):

Status:

-

Kart:

-

Merknader:

Uregulert område

Tilliggende reguleringsplaner: 11068 Del av kv.407-406

Status:

Vedtatt 11.02.1988

Kart:



Merknader:

Bestemmelser knyttet til vei og friområde.

Andre planer/vedtak:

Hall over isflaten på Sarpsborg stadion - foreløpig vurdering

Status:

Vedtatt 19.06.2025

Saksnr: 25/03200

Bh.nr: PS 46/25

Kart:

-

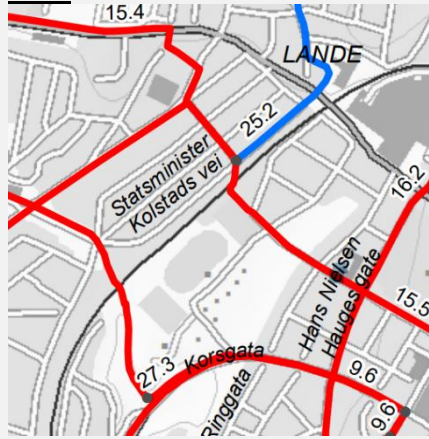
Merknader:

Sarpsborg kommune er med forbehold positiv til oppføring av et bygg over kunstisbanen ved Sarpsborg stadion ([se vedtak](#)).

Hovedsykkelveier i Fredrikstad og Sarpsborg

Status:
Vedtatt juni 2017

Kart:



Merknader:

Viser den fremtidige standarden for hovedsykkelnettet i Sarpsborg og Fredrikstad.

Røde linjer: eget anlegg sykkel
Blå linje: blandet sykkel/bil

3.3. Aktuelle statlige planretningslinjer og -bestemmelser

x	Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet
	Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen
x	Statlige planretningslinjer for klima- og energi
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

	Renovasjonsforskriften
	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	[Konklusjon]
	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	Tiltaket omfattes av vedlegg II pkt 10b og 11j) da det vurderes å være et utviklingsprosjekt, samt et allmennyttig formål. Tiltaket er derfor iht §8a) vurdert videre etter §10. <u>Det vurderes at det ikke er krav om konsekvensutredning for detaljregulering av bandyhall ved Sarpsborg stadion.</u>
	Merknader:	
	Utredningen av krav om konsekvensutredning foreligger som eget vedlegg. Oppsummeringen konkluderer med følgende: Tiltaket omfatter oppføring av en isolert PVC hall over en eksisterende veletablert funksjon som ikke endrer bruken eller er i konflikt med overordnede føringer. Tiltaket er av en slik karakter at det vil være mulig å demontere og ombrukes uten at det vil sette store spor i terrenget. Tiltaket har et stort volum og ligger tett på jernbane, boliger og St.Marie gate. Forhold som fjernvirkning, nærhet til jernbane, konsekvenser for tilliggende boliger, trafikk, flom/rasfare, og forholdet til pilgrimsleden og skulpturen ballspillergruppe utredes i planarbeidet.	

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
Planavgrensing	Justere avgrensning mot sør-øst, ved å tilpasse den til tilgrensede reguleringsplan. Vurdere å inkludere tilliggende samferdselsarealer i større grad.	Plangrense er foreløpig justert.
Skisser	Utarbeide skisser for to forskjellige alternativer til plassering. Alt. 1: Over nåværende isflate. Alt. 2: Trukket 15 meter vekk fra jernbane og inn i Haftor Jonssons gate,	Skisser legges ved til varsling.

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
	Merknader:

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 2024-2036 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>	Tiltaket omfatter etablering av hall over eksisterende isflate. Bandybanen er en veletablert funksjon som er i bruk både av bandyklubben og allmennheten. Isflaten er mye brukt fritidstilbud for barn og unge som videreføres med økt kvalitet som følge av tiltaket. Det er gratis bruk ved faste tidspunkter for publikum. Barnetråkk Innenfor planområdet er det registrert lekeområder. Det må beskrives i planbeskrivelsen hvordan barn- og unges interesser vil bli påvirket som følge av tiltaket.
Teknisk infrastruktur og trafikkforhold <i>Gang- og sykkelveier, kollektivtilgjengelighet, parkering, adkomst, kapasitet, sikkerhet og standard, VA, overvann, fjernvarme,</i>	All nødvendig teknisk infrastruktur er lagt opp til drift av isen. Dette ivaretas og videreføres ved oppføring av hall. Adkomst, vei og annen infrastruktur berøres ikke som følge av tiltaket.

<i>høyspentanlegg og renovasjons-teknisk plan</i>	Banen ligger sentralt og lett tilgjengelig for alle trafikantgrupper. Gang- og sykkelvei En av hovedsykkelveiene i Sarpsborg er tenkt gjennom St. Marie gate, forbi det aktuelle planinitiativet, og videre i en undergang til Statsminister Kolstadsvei. Tidligere har Statens vegvesen utarbeidet et reguleringsplanforslag for undergangen, men denne planen ble ikke vedtatt av ukjente årsaker. Dersom undergangen fortsatt er aktuell, bør planene vurderes i sammenheng. VA Behov må undersøkes ift. utredninger for VA / utarbeidelse av VAO-notat. Overvann Overvann skal håndteres etter gjeldende overvannsveileder. Ev. påslipp til kommunalt nett skal kobles til overvannsledning. Som følge av endring med tak over hallen vil overvann måtte håndteres rundt hallen. - Herunder avrenning, flomveier og sikring av bygget mot vanninntrenging. - Ledningsnettet som dagens hall er tilkoblet må separeres slik at overvann fra nytt bygg ledes til overvannledning/Torsbekken nord for St.Mariegate. Kapasitet Ved planer om en hall som kan avholde større arrangementer, må forhold rundt kapasitet, parkering, sikkerhet og kollektivtilgjengelighet evalueres. Spesielt om arrangementer skal avholdes samtidig som hjemmekamper på Sarpsborg Stadion.
--	---

	Brannvann/slukkevann Det forutsettes fra brannvesenets side at krav til slokkevann blir ivarettatt i videre prosjektering. Med bakgrunn i størrelse på byggverk så vil det her være krav om minimum 50 l/s til slokkevann. Slukkevannskapasiteten er 35-50 l/s fordelt på to uttak. - Hvis kapasitet, eller avstand ikke er tilstrekkelig, så må det etableres nytt uttak eller kobling mellom Haftor Jonssongate og Ringgata. Videre brannprosjektering må blant annet ta for seg hva brannbelastning og påkjenning vil kunne være for nærliggende bygninger, med tanke på at dette er en bygning i PVC som har en høy brannbelastning. Må generelt avklares videre i planprosessen vedr. kapasitet og behov for utbedringer. TEK17 må følges.
Sosial infrastruktur <i>Skoler, barnehage, bibliotek etc.</i>	Tiltaket er som offentlig tilgjengelig isflate i seg selv et idrettsformål og sosial infrastruktur. Isflaten benyttes mye av barn og unge. Det er viktig for friluftslivet og folkehelsen at en fremtidig bandyhall gir publikum/kommunens innbyggere fortsatt tilgang til gratis bruk av isflaten slik som nå.
Miljøfaglige forhold <i>Luftforurensning, støy, geoteknikk, grunnforurensning, drikkevann</i>	Geoteknikk Geoteknikk og områdestabilitet må dokumenteres i plansaken (<i>se tema: Samfunnssikkerhet: flom, rasfare mm</i>). Luftforurensning T-1520 skal følges gjennom hele prosjektet. Støy Anleggsfasen skal ikke føre til støy høyere enn grenseverdiene satt i T-1442/2021 Området berøres av gul og delvis rød støysone fra jernbanen. Tiltaket i seg selv

	vil trolig ikke generere egen støy i driftsfasen, men hallen vil påvirke støyutbredelsen. Hvordan hallen påvirker støybildet på nærliggende støyfølsom bebyggelse, må undersøkes. Medfører hallen forverret støysituasjon for nærliggende støyfølsom bebyggelse, må det iverksettes avbøtende tiltak. Dette må sikres i bestemmelsene. Grunnforurensning Området ligger i sentrumsplanen, og her er det en generell mistanke for forurenset grunn. Tiltaksplan må godkjennes før det gjennomføres eventuelle terrenginngrep. Det planlegges bruk av punktfundamenter, og derfor ikke større inngrep i terrenget. Det stilles ikke krav om grunnundersøkelse. Det er likevel viktig å presisere at det er tiltakshaver som er ansvarlig dersom det likevel viser at grunnen er forurenset. Dersom det under gravearbeid eller andre terrenginngrep avdekkes forurensede masser, skal arbeidet stanses umiddelbart for å hindre spredning av forurensning. Kommunen skal varsles, og eventuelle tiltak for å hindre forurensning skal iverksettes, jf. forurensningsforskriften § 2-10. Videre arbeid med forurensede masser skal utføres i henhold til forurensningsforskriften kapittel 2. Drikkevann Tiltaket ligger ikke innenfor nedslagsfelt for drikkevann
Universell utforming	Krav om universell tilgjengelighet ivaretas for tiltaket. Generelle TEK-17 krav gjelder for tiltaket.
Natur og ressursgrunnlag <i>Landskap (behov/bruk, sti/korridor, tur, strand), landbruk</i>	Tiltaket er en allerede opparbeidet funksjon med beliggenhet i Sarpsborg sentrum, tilliggende St.Marie gate som

	inngår i Pilgrimsleden. Tiltaket vil ikke være til hinder for eller medføre behov for å endre Pilgrimsleden.
Estetikk/Typologi/Byggeskikk <i>Form, struktur, funksjon, uttrykk</i>	Tiltaket omfatter oppføring av hall i isolert PVC duk over eksisterende bandybane. Hensikten med hallen er primært og forbedre forholdene for idretten. Hallens mål som følge av dette ha en størrelse som ivaretar mulighetene for å spille kamper på høyt nivå. Det anslås behov for en størrelse på 70 x 108 meter i grunnflate, gesims 14,7 meter og mønehøyde ca. 22,7 meter. Hallen grenser inn til stadion til Sarpsborg 08 i syd og mot småhus i nord. Hallen vil med dette være et stort volum sett opp mot småhusområdet. Mulig forringelse av siktlinje mellom sentrum og Tune kirke. Dette må sees videre på i planprosessen. Nærvirkning og sol-/skyggeforhold må vurderes da tiltaket vil påvirke naboer mot nord-øst. Det blir ellers viktig å vurdere hvordan et slikt tiltak kan se «best mulig ut» estetisk i området, da det vil bli relativt stort.
Verneinteresser <i>Biologisk mangfold, kulturminner og kulturmiljø, SEFRAK, verneverdige bygninger og anlegg, etc.</i>	Naturmangfold Fremmedarter: Det må beskrives i planbeskrivelsen hvordan man forhindrer spredning av fremmedarter og hvordan eventuelle funn håndteres i henhold til regelverk. Viser til veileder M-982 for metodikk. Registrerte arter: Observert tjeld (NT – nært truet), grønnfink (VU -sårbar) og kornkråke (VU – sårbar) i området. Piggsvin (NT-nært truet) observert utenfor planavgrensningen i fri/lek-området i øst. Pinnsvin og fuglearter: Som følge av at området innenfor planavgrensningen er innestengt og

	opparbeidet, vurderes det som tilstrekkelig at det beskrives i planbeskrivelsen hvorfor tiltaket ikke vil påvirke de registrerte artene i området. Ved funn av pinnsvin eller pinnsvinreir under byggeprosessen skal disse hensyntas og trygt flyttes. Kulturminner og kulturmiljø Hallen ligger tilliggende St. Marie gate i Sarpsborg sentrum som er en del av Sarpsborg akse-system og inngår i riksantikvarens register over kulturmiljøer og landskap av nasjonal interesse. Hensynssonen St.Marie gate stopper ved Ringgata, men siktlinje mellom sentrum og Tune kirke er fortsatt av betydning Pilgrimsleden følger St.Marie gate videre forbi bandybanen. Skulpturen ballspillergruppe som ligger mellom Bandybanen og Haftor Jonssonsgate. Verneverdige bygninger St. Marie gate 159 og skulpturen Ballspillergruppe har verneverdi.
Samfunnssikkerhet <i>Flom, rasfare mm.</i>	Planområdet er berørt av faresone for ras og skredfare H310_01. Ifølge NVE Atlas er det mulighet for forekomst av marin leire i tiltaksområdet. I sørvestlig retning, i et nærliggende område, ble det registrert et skred i 2011. Det foreligger også flere grunnundersøkelser i umiddelbar nærhet. Det skal utarbeides en geoteknisk rapport som vurderer områdestabiliteten og evaluerer om tiltaket oppfyller gjeldende sikkerhetskrav (etter NVEs veileder 1/2019).

	I sørøstlig retning er det registrert en hensynssone for flom. Selv om denne ikke direkte berører planområdet, må den vurderes i sammenheng med planarbeidet. Det anbefales at flomfaren evalueres nærmere og at dette reflekteres i ROS-analysen.
Andre forhold	Forhold til jernbane Tiltaket ligger tett på jernbanen. Det har vært sendt ut en henvendelse til jernbaneverket angående en forhåndsuttalelse. Bane NOR vil komme med innspill ved varsel om oppstart, men følgende trekkes fram fra jernbaneverkets svar: «Alle nye tiltak blir vurdert på avstand til spormidt, eiendomsgrense og kontaktledningsanlegg. Vi har mulighet til å gi dispensasjoner nærmere enn 30 meter der vi vurderer at det er sikkerhetsmessig forsvarlig og innenfor gjeldende forskrifter og praksis. Gjeldende praksis gir oss rom til å vurdere tiltak ikke nærmere enn 20 meter fra spormidt til boligbygg og ikke nærmere enn 15 meter fra spormidt til alle andre tiltak.» Dagens bane ligger på det nærmeste punktet ca 12 meter fra spormidt og det vil etterstrebes å trekke tiltaket så langt som mulig bort fra spormidt. Oppmåling Det er unøyaktige grenser mot vei jernbanen (2063/259). Det anbefales at denne klarlegges i forkant av regulering. Kommunen anbefaler å klarlegge grenser før offentlig ettersyn. Planens avgrensning Når det gjelder eventuell justering av planavgrensning ut mot Haftor Jonssons gate, så er det viktig at det tilrettelegges

	for gående og syklende i gata. Spesielt viktig er det med tanke på at det er tidvis høy trafikk i området til stadion og eventuell ny bandyhall. Det kan ikke fastslås på nåværende tidspunkt hvilken bredde som kreves på normalprofilen, men det er viktig at det sikres tilstrekkelig areal i tråd med fremtidige behov - behov for fortau må avklares. Det er viktig at enkeltminnet Ballspillergruppe ivaretas. Andre tema som må avklares videre i planprosessen: - Behov for uteareal - Rømningsveg - Hensyn til myke trafikanter
--	--

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	Det må gjennomføres en trafikkanalyse som en del av planarbeidet. Dette for å unngå trafikale konsekvenser, både nå og ved eventuelle fremtidige arrangementer.	X

	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. Det er allerede noen utfordringer knyttet til parkering i området, og det er viktig at det også legges til rette for trygg og god adkomst for gående og syklende til og fra planområdet. Tiltaket vil mulig kunne sperre for framkommelighet i anleggsperioden i Haftor Jonssons gate og St. Marie gate, både for bilister, gående og syklende.	
Vann og avløp	Må vurderes behov for helhetlig plan for vannforsyning og avløpshåndtering. Det skal fremgå informasjon om prosjektets belastning på kommunens ledningsnett, samt overordnet teknisk løsning.	X
Overvann	Må vurderes behov for 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. Tiltaket omfatter ikke støysensitivt formål. Hvordan hallen påvirker støybildet på nærliggende støyfølsom bebyggelse, må undersøkes.	X
Biologisk mangfold	Planområdet er i sin helhet opparbeidet. Det er ingen registrerte fremmede eller sårbare arter innenfor planområdet. Det kreves ikke en fullstendig naturmangfoldkartlegging, men enkelte forhold må utredes. Viser til pkt. 8 – Verneinteresser – Naturmangfold.	Tema skal omtales i planbeskrivelsen
Grunn-forurensning	Området er allerede i sin helhet opparbeidet med bandybanen.	Tema skal omtales i planbeskrivelsen

	Området ligger i sentrumsplanen, og her er det en generell mistanke for forurenset grunn. Som følge av at det er tenkt punktfundamentering, stilles det ikke krav om grunnundersøkelse, men forbehold tas. Se pkt. 8: Miljøfaglige forhold – Grunnforurensning. Ved eventuelle terrenginngrep må tiltaksplan godkjennes før terrenginngrepet gjennomføres.	
Renovasjons-teknisk plan	Tiltaket medfører ingen endringer av forholdet og det er ikke behov for å utrede dette utover at temaet redegjøres for i planbeskrivelsen.	Næringsavfall – omtales i planbeskrivelsen hvordan avfall skal håndteres.
Slukkevann	Kapasiteten må dokumenteres i planbeskrivelsen, og avbøtende tiltak beskrives. Slokkevannsbehov og kapasiteten skal dokumenteres og fremlegges.	X
Miljøoppfølging og overvåking - Kvalitetsprogram	Jf. sentrumsplanen § 5.12 og arealplanen § 4.20: Ved regulering av utbyggingsprosjekter med mer enn 15 000/10 000 m² BRA skal det utarbeides et kvalitetsprogram for miljø og klima for godkjenning av Sarpsborg kommune. Kvalitetsprogrammet skal utarbeides etter kommunens mal og følge saken til offentlig ettersyn. <i>Tiltaket er under 10.000 m² BRA og utløser ikke krav om utarbeidelse av kvalitetsprogram</i>	Ikke relevant, se Regjeringen 7.1.2
Arkeologisk utgraving	Det må være dialog med grunneier/den som drifter eventuelt dyrket mark, for å unngå utgraving i vekstsesongen. <i>Planområdet er opparbeidet i sin helhet i dagens situasjon og det vil sannsynligvis ikke være behov for arkeologisk registrering som følge av tiltaket.</i>	Avklares etter varsel om oppstart. Avventer innspill fra fylkeskommune.
Landskap	Nær- og fjernvirkningsanalyse, inkludert vurdering av konsekvenser for byakse gåata-Tune kirke	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 grunnnerverv?**
Nei, det er ikke behov for grunnnerverv
- **Er det eksisterende anlegg (f.eks. gang- og sykkelveier, lekeplass) som må fungere i anleggsperioden?**
Oppføring av tiltaket vil ikke medføre hinder for fortau, lekeplass eller annet som må fungere gjennom anleggsperioden
- **Skal det reguleres riggplass eller anleggsveier?**
Det er ikke behov for å regulere riggplass eller anleggsveier.
- **Skal det kreves opparbeidelse av tiltak for allmennheten (f.eks. lekeplass, gangforbindelse) utenfor planområdet?**
Vurderes i løpet av planprosessen
- **Hva kan prosjektet bidra med som merverdi til bomiljø/nærmiljø (kultur/skulptur, effektbelysning, m.m.)?**
Tiltaket vil i seg selv gi merverdi for allmennheten som allment tilgjengelig isflaten utenfor treningstid.

10. Åpenhet og medvirkning (utvidet)

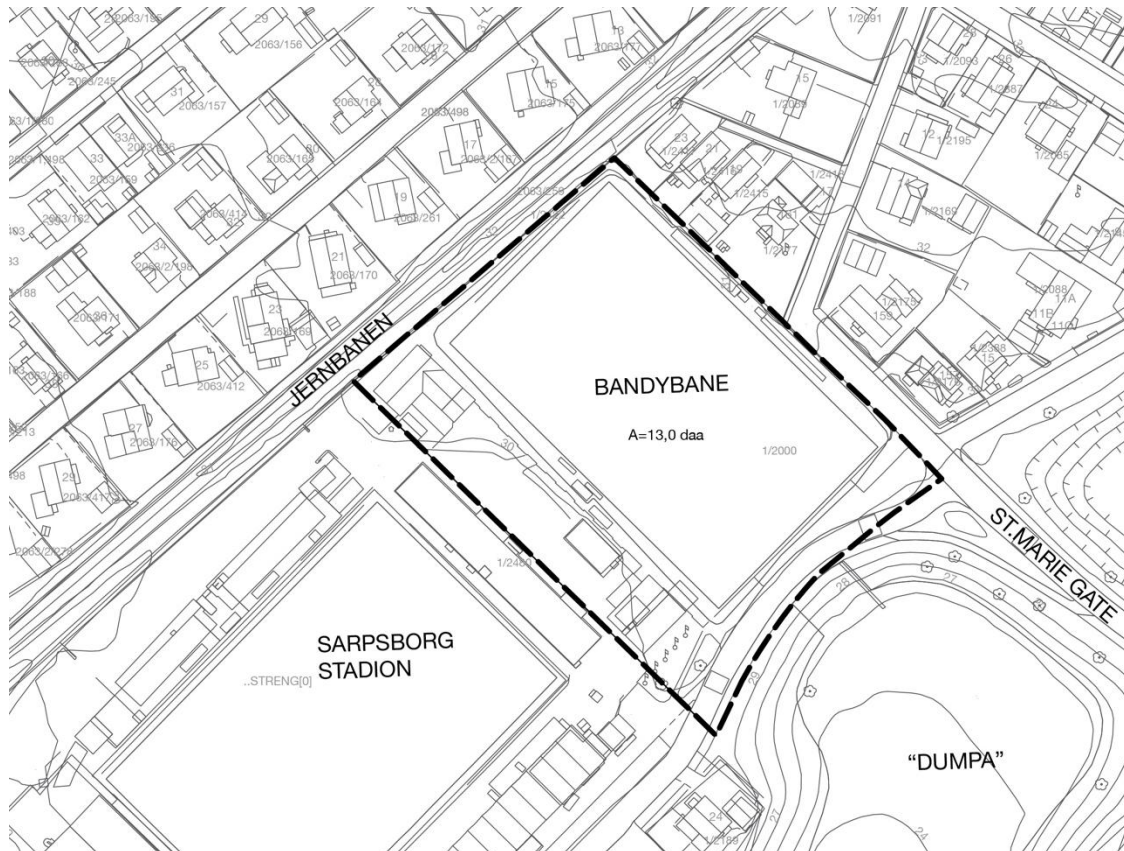
Åpenhet og medvirkning i planlegging er en viktig premiss i plan- og bygningslovgivningen (bl.a. gjennom § 5-1 og de enkelte prosessbestemmelser). Berørte enkeltpersoner og grupper skal på et tidlig tidspunkt gis anledning til å delta aktivt i planprosessen.

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):

	Hvordan:	Hvem:	Når:
	Informasjonsmøte	Berørte parter/naboer	Varsel om oppstart
	Informasjonsmøte	Berørte parter/naboer	Høring av planforslag

11. Planavgrensning

Det varsles oppstart etter følgende avgrensning:



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

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 innspillsperioden 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.
- Komplett 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. Komplett 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 / tilleggssrapporter (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, koordinatfestet

15. Kart og matrikkel

Grunnkart og matrikkelopplysninger		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):		
	Det kan være behov for samferdselstiltak og teknisk infrastruktur i forbindelse med planen, blant annet VAO og veiltak.	
Utbyggingsavtale:		
	Forslagsstiller ønsker å inngå utbyggingsavtale	Kan vurderes senere i planprosessen. Ikke behov pdd.
	Det skal forhandles utbyggingsavtale med kommunen parallelt med planprosessen	
Felles behandling av plan- og byggesak, jf. pbl. § 12-15:		
	Forslagsstiller ønsker felles behandling	Kommunen anbefaler ikke felles behandling.

17. Framdrift

	Forslagsstillers planlagte dato for varslings:	September/oktober 2025
	Forslagsstillers planlagte dato for oversendelse av komplett planforslag (med dokumentasjonskrav/utredninger) til kommunen:	2026
	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
Saksbehandler:

Dato:13.11.2025

Erland Mentzon, Elle

Referat mottatt og godkjent.

Plankonsulent for
Forslagsstiller:

Dato:13.11.2025

Kari Bugge

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