

OPPSTARTSMØTE I PRIVAT REGULERINGSSAK UTKAST TIL REFERAT



Astrids gate 26

Kvartal 68, gnr 1 / bnr 676

31.januar 2024

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

1. Generelle opplysninger

Planens navn (adresse/stedsnavn): Astrids gate 26			
Plantype:			
		Områdereguleringsplan	
	<input checked="" type="checkbox"/>	Detaljreguleringsplan	
Eiendom (gnr./bnr.):	1/676		
Forslagsstiller:	Witor AS		
Forslagsstillers adresse:	Grini næringspark 8B, 1361 Østerås		
Fakturaadresse:	E-faktura-adresse 0192:917980020		
Konsulent:	PULS arkitekter as		
	Tif:	21699900	
	E-post:	puls@puls-a.no	
Vurdering av fagkyndighet, jf. pbl. § 12-3 4. ledd:			
Saksnummer:	23/03486	Nasjonal planID:	3105_202401
Kommunens saksbehandler:	Sandra Hinsch Katarzyna Mitwicka (medsaksbehandler)		
	Tif:	46813342	
	E-post:	Sandra.hinsch@sarpsborg.no	
Planinitiativ mottatt:			
Møtested:	Sarpsborg rådhus	Møtedato:	31.01.2024
Deltakere:			
Fra forslagsstiller:			
Tor Øyvind Skaug (Witor AS)			
Tim Resen (PULS arkitekter)			
Berit Ribsskog (PULS arkitekter)			
Fra kommunen:			
Sandra Hinsch			
Katarzyna Mitwicka			
Andre:			

2. Hensikten med planarbeidet

Det foreligger rammetillatelse for et prosjekt på planområdet. Det godkjente prosjektet er ikke salgbart, da det er lagt opp til for få, og for store, leiligheter.

Formålet med planen er å tilrettelegge for et bygg med ca. 50 nye leiligheter. Målet er å utvikle et helhetlig, moderne og attraktivt prosjekt med gode bokvaliteter.

3. Arealstatus

3.1. Eksisterende arealbruk

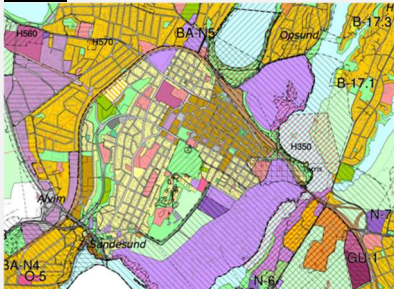
Eiendommen har tidligere huset to bygg langs Astrids gate. Resterende areal har vært benyttet til parkeringsplass. De to byggene er nå revet.

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> Området er avsatt til sentrumsformål.
--------------------------------------	--	--

[Kommunedelplan sentrum 2019-2031](#)

Status:
Vedtatt 20.06.2019. Mindre endringer: 14.04.2021 og 17.11.2022.



Merknader:
Sentrumsformål. Tiltaket vil i all hovedsak være i tråd med kommunedelplanens kart og bestemmelser. Faresone «ras- og skredfare»

Temakart til sentrumsplanen:
Høyder og bygningstypologi

Kart:



Merknader:
Planområdet ligger innenfor «urban-høy» bebyggelse i sentrumsplanen, kategori C.

Temakart til sentrumsplanen:
Bykjerne, strøkgater og kvartalsnummer

Kart:



Merknader:
Kvartal 68 ligger innenfor bykjernegrensen.

Temakart til sentrumsplanen:
Grønnstruktur

Kart:



Merknader:
Sverres gate, nordvest for kvartal 68, er markert som fremtidig grønn forbindelse på temakart for grønnstruktur.

Reguleringsplan:

Status:
Uregulert.

Kart:

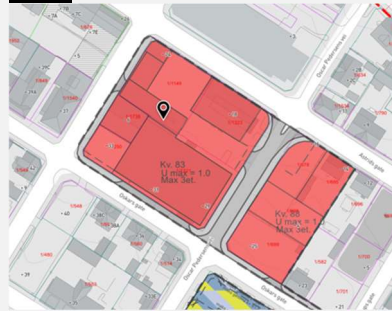


Merknader:

Tilliggende reguleringsplaner:
Kvartal 83 og 88

Status:
Vedtatt: 18.12.1979

Kart:



Merknader:
Eldre plan. Området er regulert for inntil 3 etasjer.

Kvartal 64

Status:
Vedtatt: 21.09.2023

Kart:



Merknader:
Ny plan. Bygg regulert til sentrumsformål. Planen åpner for bygg med varierende høyder, fra 3 til 10 etasjer.

Andre planer/vedtak:

Rammetillatelse for boligblokk, opprinnelig gitt 03.07.2017. Det ble gitt endring til tillatelsen den 04.11.2019 og endring til tillatelse med igangsetjingstillatelse den 06.11.2022. Det er gitt dispensasjon for maksimal ytre gesimshøyde på 17,92m.

3.3. Aktuelle statlige planretningslinjer og -bestemmelser

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen
Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning
Om barn og planlegging (T-2/08)

3.4. Andre aktuelle rundskriv og veiledere

Opplistingen er ikke ment å være uttømmende.

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

4. Kommunale vedtekter og retningslinjer/veiledere

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

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	Det er konkludert med at planen ikke utløser krav til KU.
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
Høyder	Høyde og beregning av ytre gesims i henhold til sentrumsplan. Det er ingen automatikk for at maks høyder for gjeldende bygningstypologi kan oppnås - høyder må vurderes i plansaken. Utgangspunktet er ytre gesims maks 15m, indre gesims maks 18,5 m hvis planavgrensning omfatter mindre del av kvartalet.	Sentrumsplan gjelder for reguleringssak, og det er ulike kriterier for forskjellige størrelsene av planområdet.
Utforming	Viktig å bidra til bybilde med materialer av høy kvalitet (tegl, tre og puss	Det er enighet om at det er viktig å ha god bokvalitet og bidra til bybildet. FS

	<p>jf.SP). Material og fargevalg skal være stedstilpasset. Hjørne skal være fremhevet (krav om skrått hjørne som utgangspunkt) - skrått, avrundet eller negativt hjørne (avhengig av det som er i nærområde og tiltakets arkitektoniske preg). Inngang skal plasseres fortrinnsvis i hjørnet - det kan være inngang til næringsvirksomhet i 1. etasje eller til bolig. 1 etasje skal fremheves, og min 60% av fasader skal være aktive. Høye tette sokler er ikke tillatt. Fasader skal ha vertikal oppdeling (maks 15-20 meter).</p>	<p>ønsker kun boligformål. Kvartal 68 ligger innenfor bestemmelsesområdet «bykjernen». Da skal 1. etasje i bygg som vender mot offentlig gate, fortau eller plass, ha høyde som tilfredsstillende til enhver tids gjeldende minimumskrav for næringsarealer (se KPA §§ 5.5 f og 5.9 b). Material og fargevalg skal være stedstilpasset. Hjørne og 1 etasje skal fremheves, og min 60% av fasader skal være aktive. Høye tette sokler er ikke tillatt. Fasader skal ha vertikal oppdeling (maks 15-20 meter).</p>
Planavgrensning	<p>Det kan vurderes å samarbeide med naboeiendommer og regulere større del av kvartalet – vil åpne for mer fleksibilitet for høydevurderinger. Anbefaler å inkludere samferdselsarealer i planavgrensning.</p>	<p>Planavgrensning skal utvides til veiens midtlinje. Kommune anbefaler dialog med naboeiendommene 34 og 37, og å varsle større område.</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](#))

Vurdering av oppstart


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 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>	For boligbebyggelse mer enn 10 enheter skal det etableres lekearealer (min. 100 kvm pr. 50. boenheter).
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> I sentrum skal det være minimumsbredde 2,8 meter på fortau og skal utformes med betongheller som er beskrevet i eget normblad som ligger i vedlegget til kommunens veinorm.</p> <p><u>VA</u> 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. VA-anlegg i Sverres gate, Oskars gate, Astrids gate og Nansens gate må oppgraderes. Overvannshåndteringen skal opparbeides iht. kommunenes gjeldende overvannsveileder.</p> <p>Tiltaket vil medføre økt belastning på det kommunale VA-anlegget. 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><u>Renovasjon</u> Det må utarbeides en renovasjonsteknisk plan (RTP). Sentrumsplanen stiller krav til avfallsrom eller nedgravd løsning. Renovasjon må løses på egen tomt.</p>

	<p>Det skal etableres et nedgravd renovasjonsanlegg på kvartal 65, og det er aktuelt for Astrids gate 26 å være en del av renovasjonsprosjektet.</p> <p><u>Brannvann/Slukkevann</u> Det må fylles krav til slukkevann, og tilgjengelighet for brannvesenets kjøretøy.</p>
<p>Sosial infrastruktur <i>Skoler, barnehage, bibliotek etc.</i></p>	<p>Barnehager: Askeladden St. Nikolas gate, Askeladden Færders gate, Fritznerbakken, Læringsverksted barnehage avd. Bamsebo, Kulås og St.Olav. Skoler: Sandesundveien barneskole og Kruseløkka ungdomsskole</p> <p>Kommunen har per i dag innfridd retten til barnehageplass for 2023/2024. God kapasitet på Sandesundveien barneskole. Kruseløkka har store kapasitetsutfordringer. Siden dette er et sentrumsområde, skal det tas hensyn til trygge skoleveier.</p>
<p>Miljøfaglige forhold <i>Luftforurensning, støy, geoteknikk, grunnforurensning, drikkevann</i></p>	<p><u>Geoteknikk</u> Geoteknisk vurdering og områdestabilitet må dokumenteres i plansaken. Tiltaket ligger i en kjent faresone og det bør tas stilling til det ved geoteknisk områdevurdering. Hvis nødvending skal det tas grunnundersøkelse og oppdateres avgrensning av faresone.</p>  <p><u>Forurenset grunn</u> Det er mistanke om grunnforurensning i hele sentrum og det skal undersøkes</p>

	<p>nærmere. Enhver form for terrenginngrep må være i samsvar med tiltaksplanen og dens godkjenning gjennom hele tiltaket.</p> <p>Dersom det graves utenfor det definerte tiltaksområdet i tiltaksplanen, må tiltaksplan revideres og godkjennes på nytt før graving kan starte i dette området. Etter avsluttet arbeid skal det sendes en sluttrapport til Miljø og landbruk, som skal inneholde beskrivelse av hvordan tiltaksplanen er fulgt opp.</p> <p><u>Støy</u></p> <p>Det må sikres god bokvalitet, selv om det er i sentrumssonen. Dersom støynivåene er høye, bør det legges opp til gjennomgående boenheter, slik at man får tilgang på stille side. Støyutredningen skal gjøres som i beskrevet i Miljødirektoratets retningslinjer.</p> <p><u>Luftkvalitet</u></p> <p>Planområdet ligger i gul sone for luftkvalitet, og det må derfor vurderes hvordan man kan sikre best mulig luftkvalitet i boligene. Luftkvalitet og støy må sees i sammenheng, da de har negative samvirkende effekter.</p> <p><u>Klima</u></p> <p>Det bør lages en overvannsplan for å sikre forsvarlig overvannshåndtering, og vurdering av blågrønne strukturer eller andre type tiltak for overvannshåndtering.</p> <p>Gjør oppmerksom på at Sarpsborg kommune har en kommunedelplan for klima- og energi 2021-2030.</p> <p>Det bør planlegges for tilkobling til fjernvarmenettet og unngå bruk av elektrisitet til direkte oppvarming. Kan det f.eks. legges opp til blågrønne tak i kombinasjon med egen energiproduksjon.</p>
Universell utforming	

<p>Estetikk/Typologi/Byggeskikk <i>Form, struktur, funksjon, uttrykk</i></p>	<p>Viktig å sikre fortetting med kvalitet. Bebyggelse skal ha vertikal oppdelte fasader, og fremhevet hjørne. Det skal velges materialer av høy kvalitet (tre, mue eller puss). Høye, tette sokler tillates ikke. Det tillates boligformål i 1.etasje.</p>
<p>Verneinteresser <i>Biologisk mangfold, kulturminner og kulturmiljø, SEFRAK, verneverdige bygninger og anlegg, etc.</i></p>	<p><u>Kulturminner</u> Ingen kulturmiljø eller bygg på gul liste i umiddelbar nærhet til tomten. Det oppfordres til å ta et generelt hensyn til omliggende bygninger og byens historie; det er i hvert fall viktig at det visuelle uttrykket harmonerer med omgivelser.</p>
<p>Samfunnssikkerhet <i>Flom, rasfare mm.</i></p>	<p>Se innspill til overvann og geoteknikk.</p>
<p>Andre forhold</p>	<p><u>Miljørettet helsevern</u> Må sikre gjennomgående leiligheter siden deler av bygget ligger i rød støvsone. Luftkvalitet må sjekkes.</p> <p>Det er ikke godt nok å sikre godt solforhold på takterrassen, solforhold på uteoppholdsarealet på bakken og for naboene skal gjennomtenkes.</p> <p><u>Boligsosialt hensyn</u> Det skal sikres variasjon i boligstørrelser og det skal tas boligsosiale hensyn.</p> <p><u>Oppmåling</u> Det er lav nøyaktighet på grenser mot 1/849 og 1/1540. Disse bør klarlegges for å være sikker på at planavgrensning følger de faktiske eiendomsgrensene. Dersom formålsgrenser/planavgrensning skal følge eksisterende eiendomsgrenser oppfordres det til at eiendomsgrensene klarlegges før reguleringsplan vedtas.</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 tiliggende veisystem og -kryss må beskrives.	
Overvann	Overvannsmengder skal beregnes. Fysiske tiltak som kan påvirke planforslaget skal framgå på plankart og i bestemmelser.	x
Støy	Avbøtende tiltak skal framgå på plankart og i bestemmelser.	x
Biologisk mangfold		
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</i>	

	<i>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

- Det må gjennom planarbeidet gjøres en vurdering av om det vil bli behov for riggplass i byggeperioden og videre om det vil bli behov for trafikksikkerhetstiltak for eventuell riggplass.
- De må i tillegg vurderes om det vil bli behov for anleggsveier.
- Det planlegges foreløpig ikke for opparbeidelse av tiltak for allmennheten.
- Prosjektet kan bidra med merverdi til nærmiljøet ved nye, gode boliger samt opprustning av gjeldende kvartalshjørne.

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:
	<i>Informasjonsmøte</i>	Berørte parter/naboer	Varsel om oppstart

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 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.
- 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 / 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):	
x	Renovasjonsløsning skal være ferdigstilt.
Utbyggingsavtale:	
x	Forslagsstiller vurderer 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

17. Framdrift

	Forslagsstillers planlagte dato for varsling:	Vår 2024
	Forslagsstillers planlagte dato for oversendelse av komplett planforslag (med dokumentasjonskrav/utredninger) til kommunen:	2024
	Antatt førstegangsvedtak i antall uker etter at komplett søknad er mottatt	Inntil 12 uker
	Antatt endelig planvedtak i antall uker etter at komplett søknad er mottatt	<40 uker*

*Anslaget baserer seg på erfaringstall.

18. Gebyr

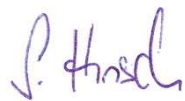
	Behandling av planforslaget vil bli ilagt gebyr etter kommunens gjeldende gebyrregulativ for saksbehandling etter plan- og bygningsloven.
--	---

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: 26.03.2024



Referat mottatt og godkjent.

Forslagsstiller:

Dato: 15.03.2024

PULS arkitekter as v/Berit Ribsskog



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

