



## OPPSTARTSMØTE I PRIVAT REGULERINGSSAK REFERAT



Planens navn: **Kala**

Gårds- og bruksnummer, eller kvartalsnummer: 1042/2 m.fl

Dato: 23.02.24



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

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

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

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

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



## Referatets innhold

1	Generelle opplysninger .....	4
2	Hensikten med planarbeidet .....	5
3	Arealstatus .....	5
3.1	Eksisterende arealbruk.....	5
3.2	Planstatus .....	6
3.3	Aktuelle statlige planretningslinjer og -bestemmelser .....	9
3.4	Andre aktuelle rundskriv og veiledere.....	9
4	Kommunale vedtekter og retningslinjer/veiledere.....	9
5	Avklaring av konsekvensutredning (KU).....	10
6	Tema til drøfting og avklaring .....	10
7	Vurdering av oppstart .....	12
8	Antatt viktige planfaglige tema for planarbeidet – foreløpig vurdering.....	12
8.1	Faglige utredninger.....	19
9	Andre forhold.....	20
10	Åpenhet og medvirkning (utvidet).....	20
11	Planavgrensning .....	21
12	Videre arbeid .....	22
13	Komplett planforslag – innhold og materiell.....	23
13.1	Teknisk kvalitet på plandokumentene .....	23
14	Kart og matrikkel .....	23
15	Gjennomføring.....	24
16	Framdrift .....	25
17	Gebyr .....	25
18	Bekreftelser.....	25



## 1 Generelle opplysninger

<b>Planens navn(adresse/stedsnavn):</b> Kala	
<b>Plantype:</b>	
<input checked="" type="checkbox"/>	Områdereguleringsplan
<input type="checkbox"/>	Detaljreguleringsplan
<input type="checkbox"/>	Forenklet planendring. Gjeldende plan:
<b>Eiendom (gnr./bnr.):</b>	1042/2 m.fl.
<b>Forslagsstiller:</b>	Kamperhaug Boligutvikling as
<b>Adresse:</b>	Rokkeveien 41
	1743 Klavestadhaugen
<b>Konsulent:</b>	Kamperhaug Utvikling as
<b>Tlf:</b>	92055252
<b>E-post:</b>	einar@kamperhaug.no
<b>Vurdering av fagkyndighet, jf. pbl. § 12-3 4. ledd:</b>	<i>KONSULENT VURDERES SOM FAGKYNDIG</i>
<b>Saksnummer:</b> PLAN-24/00044	<b>Nasjonal planID:</b> 3105_202402
<b>Kommunens saksbehandler:</b>	Katarzyna Mitwicka Sandra Hinsch (medsaksbehandler) Eivor Bjørnarsdotter Bø (medsaksbehandler)
<b>Tlf:</b>	481 90 465
<b>E-post:</b>	katarzyna.mitwicka@sarpsborg.com
<b>Planinitiativ mottatt:</b>	09.01.2024
<b>Møtested:</b> Sarpsborg rådhus	<b>Møtedato:</b> 06.02.2024
<b>Deltakere:</b>	
Fra forslagsstiller:	Einar Ballestad-Mender Henrik Stenrød
Fra kommunen:	Katarzyna Mitwicka Sandra Hinsch Eivor Bjørnarsdotter Bø



## 2 Hensikten med planarbeidet

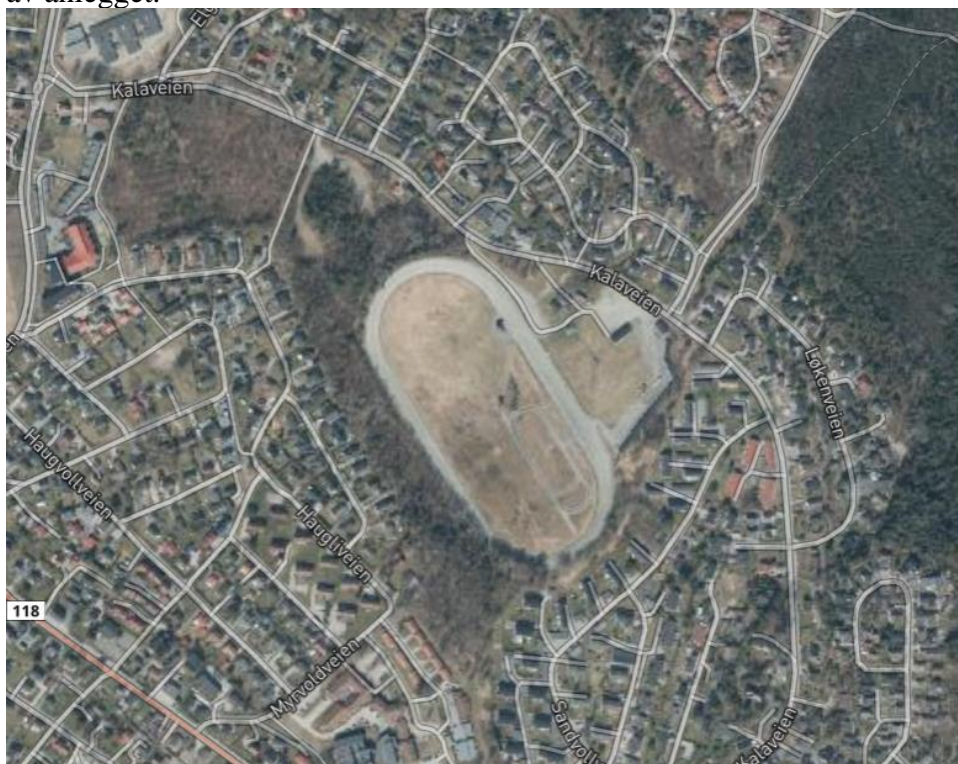
Det skal utarbeides en områdereguleringsplan for utvikling av bolig med tilhørende infrastruktur, grønnstruktur og fellesområder.

Intensjonen er å etablere en miks av boligtyper som kan dekke et bredt spekter av Sarpsborg kommunens befolkning. Deler av område skal bebygges med høy utnyttelse, men samtidig skape større sammenhengende fellesområder på bakken. Banen/ovalformen eller deler av denne vil bevares for å gi en referanse til hva som har vært i området. Det skal vektlegges gode og sammenhengende grønnstrukturer med vekt på blå-grønne strukturer. Det er også viktig at prosjektet kobler seg opp til naturlige grønne/gangstrukturer utenfor prosjektområdet.

## 3 Arealstatus

### 3.1 Eksisterende arealbruk

Området blir i dag benyttet som travbane av Kala Travlag som består av flere travlag i Østfold. Området inneholder en del skogsarealet mot vest samt en stor travbane, islandshestbane og bygninger tilhørende travlaget som brukes til drift av anlegget.



## 3.2 Planstatus

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

Vedtatt 12.4.2018

Visjon:

Sammen skaper vi Sarpsborg.

### ■ Et mangfold av boligtilbud i gode bomiljø

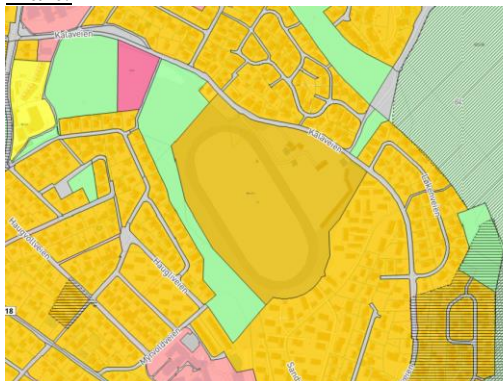
- legger til rette for flere boliger gjennom fortetting, transformasjon og utvikling av nye boligområder i bysentrum og bydelssentre
- serger for gode bomiljøer med grøntområder og andre møteplasser
- stimulerer til bygging av alternative boliger tilpasset ulike livsfaser
- bygger miljøvennlig, med blågrønne kvaliteter
- tilstreber minst mulig støy og best mulig luft

Merknader:

Området Kala Park er ikke nevnt spesifikt i samfunnsdelen, men det er laget en målsetning for boligtilbudet i kommunen som påvirker utformingen av område.

Kommuneplanens arealdel 2015 - 2026:Status:

Vedtatt 18.6.2015.

Kart:Merknader:

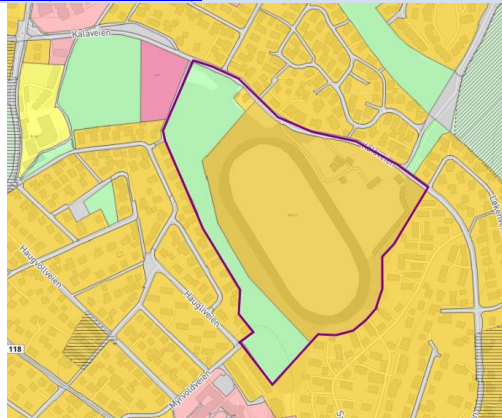
Området er i dag satt av til «Bebyggelse og anlegg – fremtidig» med betegnelsen BA-5.1.

Deler av eiendommene er også avsatt til «Friområde – nåværende» i vest.

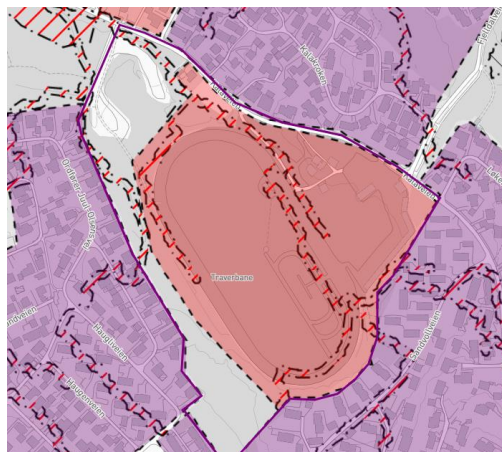
Beskrivelsen angir følgende: *Forutsetter bred buffersone mot Solskogen og korridorer må ivaretas. Dersom forholdene tillater det, skal den lukka bekken åpnes for å bidra til blågrønn struktur. Det er noe utfordrende grunnforhold i området. 48 Omsorgsboliger i neste planperiode. Krav om områderegulering.*

**Kommuneplanens arealdel (2024-2036)**

Status:  
Planforslag



Merknader:  
Området er avsatt til fremtidig «bebyggelse og anlegg» B-29, og nåværende «friområde». *Krav om områderegulering. Forutsetter bred buffersone mot Solskogen. Dersom forholdene tillater det, skal den lukka bekken åpnes for å bidra til blågrønn struktur. Det er noe utfordrende grunnforhold i området. Det må utarbeides en trafikkanalyse for å konkludere om plassering av adkomstveiene. Varierte boligtyper, men noen eneboliger (30-60).*

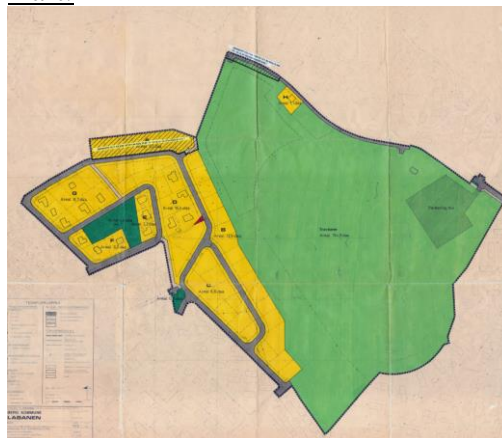


Tilgrensede areal: fremtidig «offentlig og privat tjenesteyting» - barnehage.  
Fortetningsstrategi: vesentlig fortetting.  
Aksomhetsområde for overvannsflo.

**Reguleringsplan Kalabanen:**

Status:  
Gjeldende – Vedtatt  
14.09.84

Kart:



Merknader:  
Området er i hovedsak regulert til travbane med noe areal for bolig i vest. Det foreligger bestemmelser for området.

**Tilleggende reguleringsplaner:**

Status:

Kart:

Merknader:

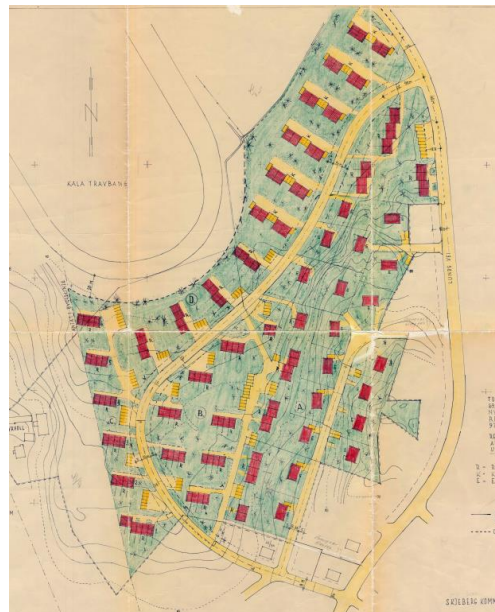


Haugvoll sykehjem.  
Vedtatt 14.12.2023



Hensikten med planen er å  
legge til rette for utvidelse av  
Haugvoll sykehjem.

Myrvoll – 29.01.65



Boligregulering

Lundsvei – 16.12.81



Boligregulering





Skjebergsenteret –  
27.0.78



Reguleringsformål: bolig, offentlig bygg – kirke, undervisning, administrativt bygg, forretning/kontor og friområde.

Andre planer/vedtak:

### 3.3 Aktuelle statlige planretningslinjer og -bestemmelser

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

### 3.4 Andre aktuelle rundskriv og veiledere

Opplistingen er ikke ment å være uttømmende.

X	<a href="#">Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging</a> (T-1442/2016)
X	<a href="#">Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging</a> (T-1520)
X	<a href="#">Flaum- og skredfare i arealplanar (NVE, retningslinje nr. 2/2011, sist revidert 22.05.2014.)</a>
X	<a href="#">Sikkerhet mot kvikkleireskred (NVE, veileder nr. 1/2019, desember 2020)</a>
X	<a href="#">Tryggere nærmiljøer, håndbok</a>
X	<a href="#">Fortetting med kvalitet</a>

## 4 Kommunale vedtekter og retningslinjer/veiledere

	<a href="#">Renovasjonsforskriften</a>
X	<a href="#">Renovasjonsforskrift - retningslinjer</a>
X	<a href="#">Veinorm for Sarpsborg kommune, sist revidert mars 2020</a>
	Verneverdivurdering i byområdene utenom sentrum
X	Fortettingsstrategi (forslag)
X	<a href="#">Overvannsveileder</a>
X	<a href="#">Kommunedelplan for naturmangfold</a>
X	<a href="#">Klima og energiplan</a>

## 5 Avklaring av konsekvensutredning (KU)

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

		Konklusjon
x	Planen krever konsekvensutredning	Krav om KU og planprogram.
	Merknad:	
		<i>Forslagsstiller skal i eget notat beskrive planlagt prosess for konsekvensutredning, herunder aktuelle utredningstema og opplegg for medvirkning.</i>
	Planen krever ikke konsekvensutredning	
	Merknader:	
	Se eget notat	

*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 til drøfting	Kommunedirektørens anbefaling	Konklusjoner/merknader
Adkomster	Det må utarbeides trafikkanalyse til planen. Primær adkomst for biltrafikk anbefales fra Kalaveien for å unngå inngrep i friområdet.  Gang- og sykkeladkomster skal tilpasses viktige målpunkter (skolevei, bussholdeplasser, friluftsområder, osv).	Biladkomst via Myrvoldveien kan også vurderes som et alternativ i planprosessen, men koblingen i sør er hovedsakelig tenkt som en gang- og sykkel forbindelse (jf. hovedsykkelplan). Planavgrensning må derfor utvides.  Det må vurderes en oppgradering av hovedadkomstveier til samleveistandard – avklares gjennom trafikkanalyse.
Vurdering av friområdet	KPA forutsetter en bred buffer mot sørvest (friområde).  Formålet med bufferen skal beskrives (det kan bl.a. være hensyn til overvann, biologisk mangfold og/eller en grønn buffer mellom ny bygningstypologi og eksisterende småhusbebyggelse).	Det kan vurderes justeringer for avgrensning mellom formål «friområde» og «bebyggelse og anlegg» med forutsetning om at areal for friområde ikke reduseres.



	<p>Det skal utarbeides en rapport for biologisk mangfold for å vurdere hvilke deler av dagens skog er verneverdige/sårbare.</p>	
Planavgrensning	<p>O-2 (barnehage) i forslaget til ny KPA og friområde i vest skal inkluderes i planen, eiendommene gnr. bnr. 1051/605 og 1051/292, som i dag er regulert til kirke.</p> <p>I tillegg skal det sikres arealer for samferdselsinfrastruktur (Kalaveien frem til kryss med Rådhusveien, og Myrvoldveien).</p>	<p>Intensjonen er å sikre arealreserve for nødvendig infrastruktur og sosial infrastruktur gjennom områderegulering.</p>
Bruk	<p>Hovedsakelig bolig, men formål «bebyggelse og anlegg» kan gi mer fleksibilitet og åpner for flere underformål enn kun bolig.</p> <p>Det kan vurderes et alternativ i planen hvor barnehage plasseres et annet sted, f.eks. i et bygg med flerbruksfunksjon.</p>	<p>Forslagstiller vurderer å legge til rette for fellesarealer for beboere i form av f.eks. større lokaler til selskap eller trimrom. Dette faller under boligformål.</p> <p>Det vurderes også mulighet for etablering av lokaler til annet bruk. Disse delfelt kan reguleres til bebyggelse- og anlegg, og bruk kan detaljeres i bestemmelser. Utgangspunktet er at planlagt bruk skal ikke være til sjenanse for boliger. Samordnet areal-bolig og transportplanlegging vil tilsi at planlagt bruk bør dekke lokalt behov.</p>
Plantype og prosess	<p>Det anbefales en områderegulering, for å avklare overordnede rammer først. Krav om KU og planprogram.</p> <p>Om deler av område kan få en detaljeringsgrad som åpner for utbygging etter at planen er vedtatt (unntak fra plankrav for noen delområder) vil eventuelt vurderes i senere prosessen (planutviklingsfase).</p>	<p>Dialog om planprogram fortsettes etter oppstartsmøte.</p> <p>Planprogram skal behandles i formannskapet.</p> <p>Det er per i dag ingen gebyr for områderegulering i gebyrregulativet, men kommunen skal behandle justeringer i gebyrregulativ som kan påvirke det.</p>
Medvirkning	<p>Det anbefales å utarbeide illustrasjoner til varsel om oppstart for bedre medvirkning - det kan være eksempler fra andre planer</p>	<p>Det stilles ingen krav om mulighetsstudie for området så tidlig i planprosessen. Mulighetsrom for boligutvikling i</p>



	<p>eller prosjekter i Norge eller Europa, som gjenspeiler intensjoner og skala for utvikling av området.</p> <p>Behov for møter med hjemmelshavere i nærområdet vurderes fortløpende.</p> <p>Det kan vurderes møter med regionale myndigheter eller i regionalt planforum i planutviklingsfasen (konkrete plangrep/problemstillinger til avklaring).</p>	<p>området avklares i planutviklingsfasen, gjennom utredninger/rapporter.</p> <p>Hensikten med illustrasjoner i oppstartsfasen er å vise intensjoner/eksempler for hvilken type utvikling kan forventes på planområdet.</p> <p>Forslagstiller viser til Max-Herz-Ring i Hamburg som mulig eksempel.</p>
Travbane	<p>Ny travbane planlegges på nytt sted for å frigjøre arealene på Kala til boligutbygging.</p> <p>Det pågår en parallell reguleringssak på Rønneld for idrettsanlegget (PlanID 3105_202403).</p>	<p>Arealer på Rønneld er avsatt til fremtidig idrettsanlegg i forslag til ny KPA (2024-2036).</p> <p>Utbygger har en privatrettslig avtale om tiltaket med travlaget.</p>

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

## 7 Vurdering av oppstart

x	Anbefaler oppstart av reguleringsarbeidet, jf. pbl. § 12-8 2. ledd
	Anbefaler ikke oppstart av reguleringsarbeidet
	Forslaget bringes inn for regionalt planforum
<p>Merknader:</p> <p>Planoppstart anbefales varslet samtidig med planprogram, og utbyggingsavtale.</p> <p>Det anbefales illustrasjoner/eksempler fra andre områder som viser intensjoner for utvikling av området, for en bedre medvirkning.</p> <p>Planavgrensning skal utvides mot nordvest.</p>	

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

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



Følgende tema må belyses av forslagsstiller.	Krav og supplerende kommentarer:
<p>Barn og unges interesser i planområdet <i>(behov/bruk av areal til lek/aktiviteter, barnetråkk)</i></p>	<p>Arealet som benyttes til travbane er ikke i bruk av barn og unge, men det går noen stier gjennom området som indikerer snarveier til bruk for beboerne rundt området. Det er gjennomført en skoleveisregistrering i 2020 for området som anviser skolevei og antall brukere.</p> <p>Skogen har en verdi som friluftsområde for alle aldersgrupper.</p> <p>Felles leke- og uteoppholdsarealer for nye boliger skal planlegges med gode kvaliteter, det vil si bl.a. tilrettelegging for ulike aldersgrupper og ulike aktiviteter, estetiske og funksjonelle verdier (materialbruk av god kvalitet, blågrønne elementer), gunstige solforhold, plassering skjermet fra trafikk.</p> <p>Det anbefales 1-2 større lekeplasser sentralt på området, samt flere mindre lekeplasser som ligger i umiddelbar nærhet til boliger.</p>
<p>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>	<p><b>SAMFERDSEL</b></p> <p>Det må gjennomføres en trafikkanalyse for å se på adkomst/trafikkforhold knyttet til utbyggingen.</p> <p>Biladkomst anbefales primært fra Kalaveien. Kalaveien har i dag en varierende standard og behov for en oppgradering til samleveistandard må vurderes nærmere i planen (se kommunal veinorm).</p> <p>Biladkomst fra sør skal i utgangspunktet unngås for å bevare skogen. Hvis det er aktuelt med biladkomst fra Myrvoldveien som berører friluftsområde, så må dette vurderes og veies opp mot hensyn til friluftsliv/natur i videre planlegging.</p> <p>Gode offentlige gang- og sykkel forbindelser internt på området er viktig. Plassering/struktur bør vurderes i forhold til målpunkter og snarveier, samt trygg og kort</p>



	<p>skolevei til Borgen skole.</p> <p>Plan for hovedsykkelveinett forutsetter en sykkelvei gjennom området som kobler Myrvoldveien og Fjelldalveien.</p> <p>Kollektiv: behov for holdeplasser må vurderes.</p> <p>Parkeringsdekning skal brukes som trafikkregulerende tiltak. Parkering bør plasseres primært under bebyggelse. Det må legges til rette for gode løsninger for sykkelparkering.</p> <p><b>OVERVANN</b></p> <p>Overvannshåndteringen skal opparbeides iht. kommunens gjeldende overvannsveileder. Det må redegjøres for overvann i hele nedslagsfeltet som området er en del av.</p> <p>Det er en bekkelukking i området som må vurderes sammen med overvannshåndtering.</p> <p>Overvannshåndteringen kan kombineres med grønnstruktur og uteopphold, og brukes som opplevelseselement.</p> <p>Aktsomhetsområdene for overvann i temakart flom i ny arealplan er kartlagt kun for potensiell fare basert på dreneringslinjer med 5m buffer, og mangler lavpunkter. Det må gjennomføres en mer detaljert analyse for å kartlegge en reel fare for skade fra overvann.</p> <p><b>VA</b></p> <p>Det skal foreligge en helhetlig plan for vann- og avløpsforsyning, samt overvannshåndtering for området.</p> <p>Vann: Planen kan medføre behov for oppgradering av kommunalt ledningsnett/trykkforsterker utenfor planområdet, for å sikre tilstrekkelig vannforsyning/brannvannsdekning.</p>
--	---



	<p>Avløp: 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.</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>Behov for oppgradering av VA-anlegget forutsetter ønske om utbyggingsavtale for VA.</p> <p><b>BRANNVANN/SLUKKEVANN</b>          Det legges opp til høy utnyttelsesgrad her, med tanke på høyde på enkelte bygg. Viktig at det legges opp til at det er tilstrekkelig slokkevann tilgjengelig. Minimumskravet her vil være 50 l/s fordelt på minst 2 uttak.</p> <p><b>RENOVASJON</b>          Den renovasjonstekniske planleggingen bør prioriteres tidlig i dette arbeidet slik at tilstrekkelig areal avsettes til formålet. Det anbefales nedgravd avfallsløsning med flere punkter fordelt i området, med en plassering basert på optimal avstand til innganger. Viktig at det legges opp til gjennomkjøring slik at renovasjonsbilen slipper å rygge.</p>
<p>Sosial infrastruktur  <i>Skoler, barnehage, bibliotek etc.</i></p>	<p>Barnehager: Fosbyløkka, Borgen, Fjelldal, Sandbakken          Skoler: Borgen barneskole og Hafslund ungdomsskole.          Kapasitet: Det har vært et økende press på behov for barnehageplasser i området. Skolene har per i dag ledig kapasitet. Prognoser fra skolekapasitetsplan 2015-2026 viser at skolene muligens vil ha sprengt kapasitet om få år.</p> <p>Utbygging i dette omfang kan medføre at det blir behov for en ny barnehage. Tomt avsatt til barnehage (O-2) og tilgrensede friluftsområde i vest bør derfor inkluderes i</p>



	planen (område som i dag er regulert til kirke).
Miljøfaglige forhold <i>Luftforurensning, støy, grunnforurensning, drikkevann</i>	<p>Forurenset grunn: Det skal tidlig i planleggingsprosessen tas en vurdering av om det er mistanke om forurenset grunn i området. Konklusjonen av vurderingen vil gi svar på om det må utføres videre undersøkelser av området.</p> <p>Luft- og støyforurensning: i henhold til gjeldende nasjonale retningslinjer og veiledere. Trafikkstøy fra Kalaveien (gul sone).</p>
Universell utforming	Gjeldende lover og forskrifter vil bli fulgt opp.
Natur og ressursgrunnlag <i>Landskap (behov/bruk, sti/korridor, tur, strand), landbruk</i>	Det er gjort en registrering til temakart for gjeldende kommuneplan som angir skogen sørvest på området som grønnstruktur.
Estetikk/Typologi/Byggeskikk <i>Form, struktur, funksjon, uttrykk</i>	<p><b>HOVEDGREP</b></p> <p>Det vil være interessant å ta vare på den ovale formen, og videreføre den i planen.</p> <p>Det bør vurderes en blågrønn akse/korridor gjennom området, som har en kobling til eksisterende skog – sees i sammenheng med overvannshåndtering.</p> <p><b>TYOLOGI</b></p> <p>Det er stort sett småskala boligbebyggelse i området rundt med noen grad av fortetting med flermannsboliger/lavblokk. Det er primært bebyggelse i tre med varierende arkitektonisk uttrykk. Takformen i nærområdet er hovedsakelig saltak og noe valmet og flatt tak.</p> <p>Vesentlig fortetting er tillatt for området i forslag ny KPA, som åpner for at nye tiltak kan i noen grad bryte med bygningstypologi i nærområdet. Maks høyder er 4-6 etasjer, men det er forutsetning om variasjon i boligtyper og høyder. Det er viktig å finne gode overganger for høyder og utforming mellom eksisterende bygg og ny bebyggelse.</p>





	<p><b>UTTRYKK</b></p> <p>I forslaget til ny KPA settes det spesielt høye krav til kvalitet i utforming av byrom og felles uteoppholdsarealer for områder avsatt til vesentlig fortetting. Lange, monotone fasader skal unngås.</p> <p>Det må finnes en god balanse mellom tilpasning og variasjon i utforming av ny bebyggelse - for lite variasjon kan gjøre at bebyggelsen fremstår monotont, men for mye variasjon kan skape uryddig uttrykk og uønskede kontraster på området.</p> <p>Det anbefales sterkt å utarbeide en landskapsanalyse og estetisk analyse, som kan videre brukes til å lage en overordnet estetikkveileder til planen, som vil sikre et helhetlig preg for alle tiltak på planområdet.</p>
<p>Verneinteresser</p> <p><i>Biologisk mangfold, kulturminner og kulturmiljø, SEFRAK, verneverdige bygninger og anlegg, etc.</i></p>	<p><b>NATUR</b></p> <p>Det er registret forekomster av vilt i boligområdet vest for Kala Park. Registreringen viser funn av piggsvin som har stor forvaltningsinteresse. Videre er det registret boskjølsnegl som er en fremmed art. Det er ikke registret noen spesielle naturtyper eller svartelistede arter.</p> <p>Det skal gjøres en utredning for biologisk mangfold, for å kartlegge verdier i planområdet.</p> <p><b>JORDVERN</b></p> <p>Det aktuelle området var fulldyrket mark frem til cirka 1950, og tilgrensende skogareal (28 dekar) er registrert som dyrkbar mark, jf. tiltaksanalyse. Dette er en grov markering, og arealene må vurderes nærmere gjennom en analyse.</p> <p><b>VERNEVERDIGE BYGNINGER OG ANLEGG</b></p> <p>Banen og eksisterende bygg (tårn) i midten gjenspeiler områdets historie, og bør utnyttes som ressurs i planen.</p> <p><b>KULTURMINNER</b></p> <p>Se <a href="#">her</a> - løsfunn fra steinalder, ID 120657.</p>



<p>Samfunnssikkerhet <i>Flom, rasfare mm.</i></p>	<p><b>OVERVANNSFLOM</b> Reel fare for skade fra overvannsfloam skal utredes, og gjenspeiles i planen i form av en faresone/hensynsone. Forholdet til bekkelukkingen må utredes.</p> <p><b>GEOTEKNIKK</b> Geoteknikk og områdestabilitet må dokumenteres i plansaken. Området ligger innenfor temakart for kvikkleire/mulighet for marin leire.</p> <p>Viktig at ROS-analysen beskriver sammenhengene mellom vannveier/overvann/bekk og fare for erosjon hvor det er mulighet for marin leire.</p>
<p>Andre forhold</p>	<p><b>BOLIGSOSIALE HENSYN</b> Det skal legges til rette for variasjon i boligtyper og størrelser.</p> <p>Boligkontoret ønsker en tilvisningsavtale med utbygger (frivillig).</p> <p><b>OPPMÅLING</b> Dersom det skal legges formålsgrenser langs eksisterende eiendomsgrenser, bør de sjekkes om disse er av tilfredsstillende nøyaktighet. Dersom formålsgrenser/planavgrensning skal følge eksisterende eiendomsgrenser oppfordres det til at eiendomsgrensene klarlegges før reguleringsplan vedtas. Dersom det skjer en oppmåling i etterkant av vedtatt reguleringsplan, kan konsekvensene være at de klarlagte eiendomsgrensene ikke følger vedtatte formålsgrenser/planavgrensning, og at utnytting av arealene ikke kan gjennomføres som planlagt.</p>

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

Alternativvurderinger skal dokumenteres i planbeskrivelsen.

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



### 8.1 Faglige utredninger

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

Fag	Merknader	Ved plan-behandlingen
Geoteknikk - Områdestabilitet	Skal utarbeides av fagkyndige, eventuelt med uavhengig kontroll. Konsulent må fortløpende i planprosessen sørge for innmelding av geotekniske rapporter og kvikkleiresoner. NADAG: <a href="https://registrer.nadag.ngu.no/inngang">https://registrer.nadag.ngu.no/inngang</a> Innmeldingsløsning: <a href="https://www.nve.no/flaum-og-skred/kartlegging/innmelding-av-farekartlegging/innmelding-av-kvikkleiresoner/">https://www.nve.no/flaum-og-skred/kartlegging/innmelding-av-farekartlegging/innmelding-av-kvikkleiresoner/</a>	X
Trafikkvurderinger	Eksisterende trafikkmengder må beregnes, ev. telles, ny trafikk som følge av tiltaket må beregnes og konsekvenser/avbøtende tiltak for tilliggende veisystem og -kryss må beskrives.	X
Overvann	Overvannsmengder skal beregnes. Fysiske tiltak som kan påvirke planforslaget skal framgå på plankart og i bestemmelser.	X
Støy	Avbøtende tiltak skal framgå på plankart og i bestemmelser.	X
Biologisk mangfold	Kartlegging av verdier, hovedsakelig i eksisterende skog.	X
Grunn-forurensning	Undersøkes nærmere om det kan være mistanke om forurensede masser på planområdet, basert på historisk bruk av området.	X
Renovasjons-teknisk plan	Anbefales nedgravd løsning.	X
Slukkevann	Kapasiteten må dokumenteres i planbeskrivelsen, og avbøtende tiltak beskrives.	X
Miljøoppfølging og overvåking - Kvalitetsprogram	Jf. arealplanen § 4.23: Ved regulering av utbyggingsprosjekter med mer enn 15 000 m <sup>2</sup> BRA skal det utarbeides et kvalitetsprogram for godkjenning av Sarpsborg kommune.  <i>Retningslinje for § 4.23:</i>	X

	<i>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.	
Landskapsanalyse/ Estetisk analyse	Utredning for nær- og fjernvirkning. Anbefaler å utarbeide estetisk veileder til planen (form- material og fargeveileder) for å sikre helhetlig utvikling.	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 grunnverv? KAN VÆRE AKTUELT FOR BL.A. SAMFERDSELSINFRASTRUKTUR OG BARNEHAGETOMT. EIENDOM MED ADRESSE KALAVEIEN 47 HAR EN ANNEN PRIVAT EIER.
- Er det eksisterende anlegg (f.eks. gang- og sykkelveier, lekeplass) som må fungere i anleggsperioden? NEI
- Skal det reguleres riggplass? NEI
  - Er det noen aktuelle trafiksikkerhetstiltak for ev. riggplass? JA
- Bør det reguleres anleggsveier? NEI
  - Ev. anleggsvei bør fortrinnsvis legges utenom skolevei.
- Skal det kreves opparbeidelse av tiltak for allmennheten (f.eks. lekeplass, gangforbindelse) utenfor planområdet? NEI
- Hva kan prosjektet bidra med som merverdi til bomiljø/nærmiljø (kultur/skulptur, effektbelysning, mm)? BEKKEÅPNING, FELLESOMRÅDER, BEVARING AV DEN OVALE BANE-FORMEN OG TÅRN.

## 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.

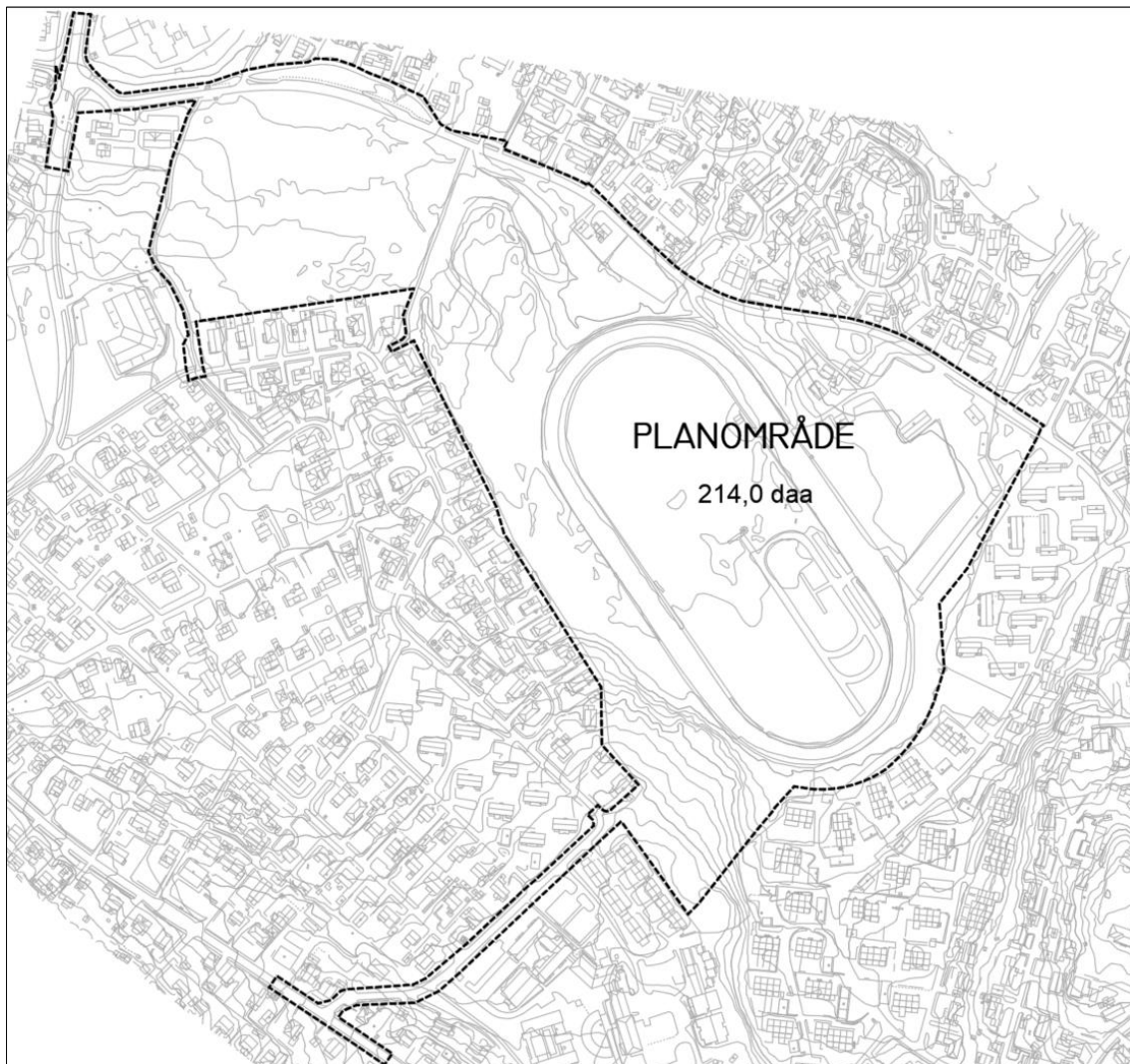


Forslagstiller tar sikte på å gjennomføre følgende medvirkningsaktiviteter for naboer og offentlige myndigheter (ikke kommunen), utover lovpålagte minstekrav til medvirkning (varsel om oppstart og offentlig ettersyn):

	<b>Hvordan:</b>	<b>Hvem:</b>	<b>Når:</b>
	Informasjonsmøte	Berørte parter/naboer	Vurderes fortløpende. Anbefales ved varsel om oppstart og ved offentlig ettersyn.
	Drøftingsmøte / regionalt planforum	Offentlige myndigheter	Vurderes fortløpende. Kan være aktuelt i planutviklingsfase

## 11 Planavgrensning

Det varsles oppstart etter følgende avgrensning:



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

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

## 12 Videre arbeid

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

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

### Før oppstart kunngjøres

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

### Merknadsmøte

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

### Planutviklingsmøte

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

### Før offentlig ettersyn

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



**Etter offentlig ettersyn**

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

Annen type samhandling kan avtales

**13 Komplette planforslag – innhold og materiell**

	<b>Oversendelsestidspunkt</b>
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 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

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

**13.1 Teknisk kvalitet på plandokumentene****Planbeskrivelsen**

- Nyeste versjon av kommunens mal skal benyttes
- Sideantall: Maks 30-35 sider, 50-55 sider med KU
- Filstørrelse: Maks 20 Mb (sendbar på e-post)
- Leveres i Word-format, både underveis i planprosessen og ved endelig innlevering

**Reguleringsbestemmelsene**

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

**14 Kart og matrikkel**

<b>Grunnkart og matrikkelopplysninger</b>	<b>Merknader</b>
---	------------------



	Digitalt grunnkart	Bestilles via Infoland ( <a href="http://www.infoland.no">www.infoland.no</a> ), og leveres på SOSI-format i henhold til gjeldende versjon.
	Kommunale plandata	Bestilles av Sarpsborg kommune, ved Espen Foss, tlf: 415 30 231 Epost: <a href="mailto:mette.bentsen@sarpsborg.com">mette.bentsen@sarpsborg.com</a>
	Vann- og avløpsdata	Bestilles av Sarpsborg kommune, ved Morten Strøm, tlf: Epost: <a href="mailto:morten.stroem@sarpsborg.com">morten.stroem@sarpsborg.com</a>
	Oppmåling av usikre eiendomsgrenser	Dersom det er usikre eiendomsgrenser som har betydning for reguleringen innenfor planområdet, må disse oppmåles før planarbeidet slutføres.
	Behov for tilleggsoppmålinger (f.eks. trær).	
	Oversikt over hjemmelshavere, naboer og gjenboere.	Bestilles via Infoland. For planområder som omfatter mer enn en eiendom; velg produkt «Eierliste»
	3D bymodell, utsnitt	Bestilles fra Sarpsborg kommune, ved Espen Danevad Epost: <a href="mailto:espen.danevad@sarpsborg.com">espen.danevad@sarpsborg.com</a>
<b>Plankart</b>		
x	Plankartet leveres digitalt i SOSI-standard og som pdf-fil.	Inkl. SOSI-kontroll
x	Digital fremstilling skal godkjennes av kommunen før planforslaget kan regnes som komplett.	

## 15 Gjennomføring

<b>Aktuelle rekkefølgekrav (p.t. ikke uttømmende):</b>		
	Utbyggingsrekkefølge	Til vurdering
	Infrastruktur: samferdsel, VAO, renovasjon	
	Fellesområder: lek, grønnstruktur	
<b>Utbyggingsavtale:</b>		
	Forslagsstiller ønsker å inngå utbyggingsavtale	
X	Det skal forhandles utbyggingsavtale med kommunen parallelt med planprosessen	Tiltak som VAO og samferdselsinfrastruktur bør vurderes i avtalen. Det kan også være aktuelt å vurdere en avtale for plassering av





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

## 16 Framdrift

	Forslagsstillers planlagte dato for varsling av oppstart av plan og utbyggingsavtale, samt planprogram.  Planprogram behandles i formannskapet 04.04, 07.05 eller 06.06.	andre kvartal 2024
	Forslagsstillers planlagte dato for oversendelse av komplett planforslag (med dokumentasjonskrav/utredninger) til kommunen:	Uavklart
	Antatt førstegangsvedtak i antall uker etter at komplett søknad er mottatt	Inntil 12 uker
	Antatt endelig planvedtak i antall uker etter at komplett søknad er mottatt	<40 uker*

\*Anslaget baserer seg på erfaringstall.

## 17 Gebyr

	Behandling av planforslaget vil bli ilagt gebyr etter <a href="#">kommunens gjeldende gebyrregulativ</a> for saksbehandling etter plan- og bygningsloven.	Områderegulering er per i dag ikke gebyrbelagt.
--	---	---

## 18 Bekreftelser

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

Virksomhet plan og samfunnsutvikling:

Dato: 13.02.2024

*Katarzyna Mitnicka*

Referat mottatt og godkjent.

Forslagsstiller:

Dato: 23.02.24

*Eileen B. Hendon*



# KRAVSPEKIFIKASJON FOR UTVEKSLING AV DIGITALE KARTDATA I REGULERINGSPLANPROSESSER

## 1. INNLEDNING

### 1.1 Kart- og planforskriften

Miljøverndepartementet kunngjorde 1. juni 2007 "Forskrift om kart, stedfestet informasjon, arealformål og kommunalt planregister (kart- og planforskriften)". Forskriften gir kommunene muligheten til å kreve at plandata leveres på digital form (§7), og utarbeidet i henhold til nasjonale standarder (§8).

### 1.2 Formål

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

### 1.2 Målsetning

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

## 2. GRUNNLAGSDATA

### 2.1 Grunnkart og plankart

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

### 2.2 Automatisk kartbestillingsløsning

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

### 2.2 Koordinatsystem

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

### 2.3 Innhold

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

## 3. PLANDATA

### 3.1 Veiledere

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

[http://www.regjeringen.no/nb/dep/md/tema/planlegging\\_plan-\\_og\\_bygningsloven/kart--og-planforskriften-.html?id=570324](http://www.regjeringen.no/nb/dep/md/tema/planlegging_plan-_og_bygningsloven/kart--og-planforskriften-.html?id=570324)



### **3.2 Prinsipper for konstruksjon**

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

### **3.3 Digitale formater**

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

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

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

