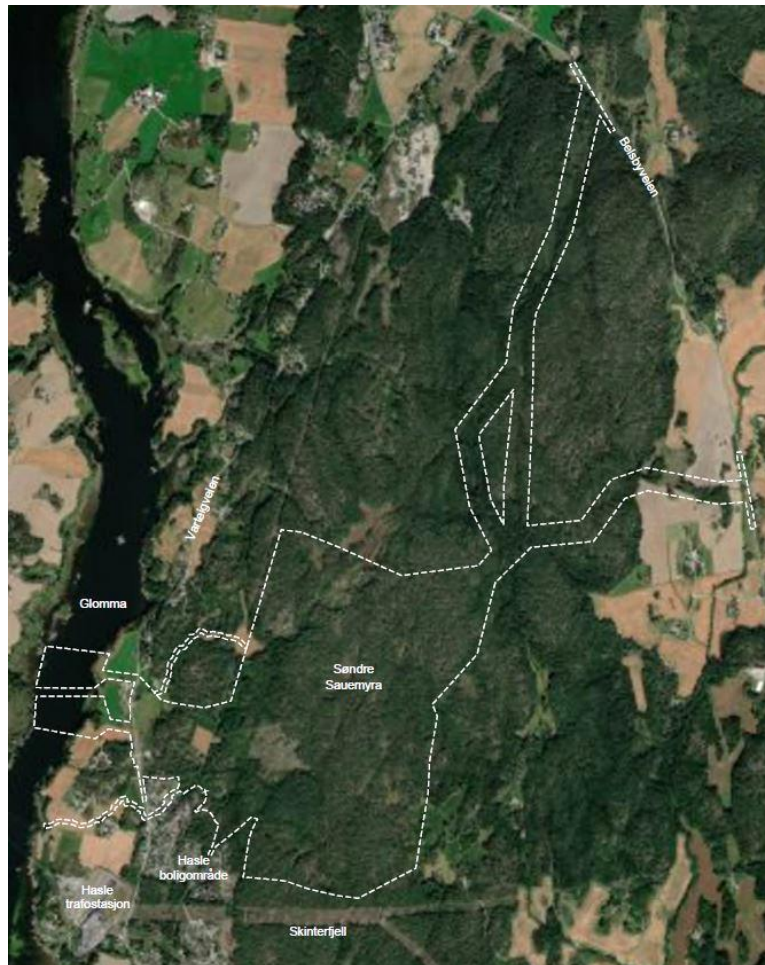


OPPSTARTSMØTE I PRIVAT REGULERINGSSAK UTKAST TIL REFERAT



Bilde over planområdet med foreløpig planavgrensning.

Planens navn: Områderegulering for Store datasenter Hasle

Gnr/bnr. 3002/2 m.fl.

Dato: 17.06.2025

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	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	9
8.1.	Faglige utredninger	11
9.	Andre forhold.....	13
10.	Åpenhet og medvirkning (utvidet)	14
11.	Planavgrensning.....	14
12.	Videre arbeid	15
13.	Komplett planforslag – innhold og materiell	16
14.	Teknisk kvalitet på plandokumentene	17
15.	Kart og matrikkel	17
16.	Gjennomføring.....	18
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): Store datasenter på Hasle			
Plantype:			
☒	Områdereguleringsplan		
☐	Detaljreguleringsplan		
Eiendom (gnr./bnr.):		• 505/17,31 • 3001/112, 133, 134 • 3001/2,3,4,6,7,8,10,15,23,28,41,57,87, 139, 140, 141, 144, 145, 146, 147, 148, 179, • 3002/1, 2, 3, 4 • 3003/1, 3, 4, 3004/16 • 3007/1, 10, 11 • 3008/1, 10, 23, 42 • 3035/1, 3, 6, 11 • 3036/2, 4, 6, 12 • 3037/2, 3, 5, 6, 7, 8, 9 • 3051/4, 5, 6, 7, 8, 11	
Forslagsstiller:		DC Sarpsborg AS	
Adresse:		c/o Østfold Energi AS, Kalnesveien 5	
		1712 Grålum	
Fakturaadresse:		c/o Østfold Energi AS, Kalnesveien 5	
		1712 Grålum	
Konsulent:		Sweco Norge AS	
Tlf:		+47 95992106	
E-post:		metteeng.pedersen@sweco.no	
Vurdering av fagkyndighet, jf. pbl. § 12-3 4. ledd:		KONSULENT VURDERES SOM FAGKYNDIG.	
Saksnummer:	PLAN-25/04501	Nasjonal planID:	3105_202502
Kommunens saksbehandler:		Ann-Magritt Holøs	
Tlf:		97571508	
E-post:		ann-magritt.holos@sarpsborg.com	
Planinitiativ mottatt:		03.02.2025	
Møtested:	Sarpsborg rådhus	Møtedato:	17.06.2025
Deltakere:			
Fra forslagsstiller:		Mette Eng Pedersen, SWECO AS	
		Ali Adjou, SWECO AS	
		Morten Karlsen, DC Sarpsborg	
		Dag Ivar Brekke, DC Sarpsborg	
Fra kommunen:		Ann-Magritt Holøs	
		Katarzyna Mitwicka	

2. Hensikten med planarbeidet

Formålet med planarbeidet på Hasle er å sikre areal for storskala datasentre med tilhørende teknisk infrastruktur, interne kjøreveier, energianlegg, grønnstruktur, turstinett, pumpestasjon, prosess- og kjølevann til anlegget, samt andre relevante arealformål relatert til datasenter. Planlagt bebyggelse består av datahaller, administrasjonsbygg, elkraftområder, parkering, arealer for logistikk og transport, energisentral med tilkobling til fjernvarme, m.m.

Varslingsområdets areal er ca. 2 152 dekar.

3. Arealstatus

3.1. Eksisterende arealbruk

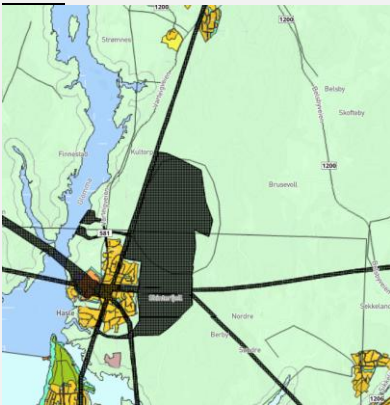
Planområdet er hovedsakelig ubebygd og består for det meste av skogdekte arealer. I tillegg består planområdet av myrer, samt flere områder med dyrka og dyrkbar jord. Sørvest for planområdet er det et etablert boligområde. Boligområdet har flere innganger til tur- og friluftsområder som ligger innenfor planområdet. Store deler av planområdet dekkes av området Sauemyr, og andre viktige friluftslivsområder. Areal ved og i Glomma er tatt med for å legge til rette for pumpestasjon og inntak- og utslippsledninger for kjølevann.

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> Vekt på omstilling og bærekraft. Sarpsborg skal være et attraktivt sted å bo, jobbe og oppleve.
-------------------------------------	---	--

Kommuneplanens arealdel 2024 - 2036:

<u>Status:</u> Vedtatt 10.10.2024	<u>Kart:</u> 	<u>Merknader:</u> LNF med båndleggingssone for regulering H710_01 (datasenter/batterifabrikk). Båndleggingssonen viser intensjonen om datasenter/batterifabrikk uten at det er gjort vurderinger knyttet til størrelse og avgrensning. Sikringssone H110_02 – nedslagsfelt drikkevannskilde Faresone - H310_Aktsomhet kvikkleire
--------------------------------------	--	---

Bestemmelsesområde
landskap BS_Landskap_21

[Kommunedelplan for naturmangfold 2023-2031](#)

Status:

Vedtatt 13.04.2023

Kommunedelplan for naturmangfold 2023-2031 har som hovedmål å sikre god tilstand i økosystemene og sikre trua og sårbare naturtyper i størst mulig grad. Et delmål er å få oversikt over naturmangfoldet gjennom kartlegging.

[Kommunedelplan for klima og energi 2021-2030](#)

Status:

Vedtatt 17.06.2021

Kommunedelplan for klima og energi har som hovedmålsetninger at klimagassutslippene i Sarpsborg skal være redusert med minst 50 % innen 2030 sammenlignet med 2016, at all energibruk i Sarpsborg skal være fossilfri eller avfallsbasert innen 2050, og at Sarpsborg kommune skal tilrettelegge for at alle aktører i Sarpsborgsamfunnet skal redusere sine klimagassutslipp. Målsetningene fordrer at industri og næringsliv får til en grønn omstilling. Ved eventuell etablering av datasenter, må utnyttelse av mulig overskuddsvarme utredes og det må vises til konkrete og faktiske muligheter.

[Overordnet energiutredning for Sarpsborg kommune og Søndre Østfold IPR](#)

Status:

Vedtatt 12.12.2024

Energiutredningen ble behandlet i bystyret 12.12.2024. Søndre Østfold-regionen importerer strøm fra andre regioner, da forbruket er høyere enn produksjonen. Det forventes økt etterspørsel etter strøm i årene som kommer. Samtidig er det lav overføringskapasitet i strømmettet inn til regionen, hvilket vanskeliggjør import av strøm i de mest kritiske timene. Utredningen påpeker imidlertid at «Søndre Østfold kan forvente en gradvis oppgradering av transmisjons- og regionalnettnettet slik at overføringskapasiteten av strøm til regionen forbedres. Full oppgradering av nettet er forventet ferdig i 2040». I dag er det en betydelig differanse mellom produsert og forbrukt effekt i de kaldeste timene, og dette er den begrensende faktoren for nye tilknytninger. I energiutredningen legges det til grunn at ny industrivirksomhet i regionen ikke vil benytte noe fossil energi, men en miks av strøm og annen grønn energi.

I Sarpsborg produseres det i dag nesten 1 400 GWh energi, hovedsakelig strøm fra elvekraft (ca. 1 000 GWh). Samtidig har Sarpsborg i dag et totalt energiforbruk på ca. 3 300 GWh. Ved etablering av datasenter, vil forventet energiforbruk i Sarpsborg ha økt til ca. 4 600 GWh i 2050. Dette er en økning på over 40 % fra dagens situasjon. Datasenter vil kreve ca. 1 700 GWh i året. Industri, datasentre og kjøleanlegg vil i de fleste tilfeller ha varme som biprodukt. I hvilken grad overskuddsvarmen kan benyttes avhenger av kvaliteten på varmekilden, tilgjengelig teknologi og kundegrunnlag.

Reguleringsplan Hasle Nord, plan-ID 20024:

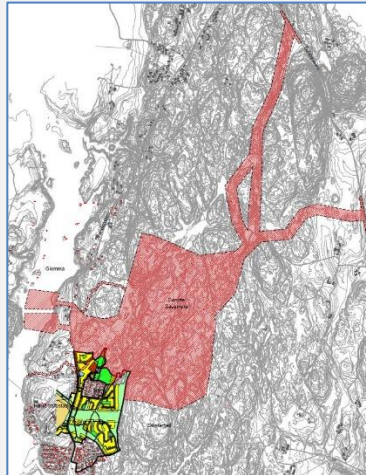
Status:

Vedtatt 16.06.1990

Kart:

Merknader:

Et lite areal av varslingsområdet er regulert til boligbebyggelse og



tilhørende teknisk og sosial infrastruktur. Årsaken til at varslingsgrensen berører en gjeldende reguleringsplan er tilknytning til teknisk infrastruktur og at hensynssoner for eksisterende flomveier bør reguleres.

Andre planer/vedtak:

Vedtak i bystyret den 22.05.2025, sak 34/25:

Planinitiativet er politisk behandlet: *I medhold av plan- og bygningsloven § 12-8, igangsettes planarbeid for reguleringsplan for Store datasenter Hasle.*

Kommunedirektøren gis fullmakt til å ta planinitiativet til behandling. Eventuell sak om å legge planforslag ut til offentlig ettersyn behandles av bystyret. Det legges opp til en eller flere underveismeldinger i den videre behandlingen av saken.

Det understrekes viktigheten av at utbygger i det videre planarbeidet gjennomfører en oppdatert og grundig naturkartlegging av hele området, med særlig fokus på å identifisere og ivareta viktige naturtyper og arter.

Det fremmes i arbeidet med saken underveismelding(er) som belyser følgende forhold: • Konsekvenser for den lokale kraftsituasjonen, og potensielle konsekvenser for krafttilgangen til eksisterende industri og næringsliv. • Direkte og indirekte potensial for arbeidsplasser. • Nasjonale føringer og incentiver

3.3. Aktuelle statlige planretningslinjer og -bestemmelser

X	Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet
X	Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen
X	Statlige planretningslinjer for klima- og energi
X	Om barn og planlegging (T-2/08)
X	Rettleiar for kommunene: Etablering av datasenter
X	Nasjonal digitaliseringsstrategi 2024-2030

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)
	Tryggere nærmiljøer, håndbok
X	Mål for Bypakke Nedre Glomma, vedtatt 07.05.2021
X	Meld. St. 36 (2020-2021) Energi til arbeid – langsiktig verdiskaping fra norske energiresurser

X	Kost-nytteanalyse av overskuddsvarme , NVE. (NVE må godkjenne analysen før byggeprosessen kan settes i gang)
---	--

4. Kommunale vedtekter og retningslinjer/veiledere

	Renovasjonsforskriften
	Renovasjonsforskrift - retningslinjer
X	Veinorm for Sarpsborg kommune, sist revidert mars 2020
	Verneverdivurdering i byområdene utenom sentrum
X	Handlingsplan for trafikksikkerhet, 2022-2025
X	Sarpsborg kulturminneplan, 2022-2030
X	Helhetlig risiko- og sårbarhetsanalyse, Sarpsborg kommune 2019-2030

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 konsekvens-utredning	Ja. KU med krav om planprogram.
X	Merknad:	<i>Forslagsstiller må i eget notat beskrive planlagt prosess for konsekvensutredning, herunder aktuelle utredningstemaer og opplegg for medvirkning. KU-notat skal følge SKs mal (sendt over).</i>
	Planen krever ikke konsekvensutredning	
	Merknader:	

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
Detaljregulering vs. Områderegulering	Det er ikke mulig å detaljere nok pr nå. Forslagsstiller går derfor for områderegulering.	Områderegulering.
Planprosess og fremdrift, inkl. behandling av planprogram	Det anbefales at hovedutvalg for plan, miljø og teknikk og formannskap behandler planprogram og legger dette ut på høring, jf. Saksframlegg for behandling av planinitiativ.	Planprogram skal politisk behandles før det legges ut på høring, høsten 2025. Utlegg av planprogram til høring kan ikke gjøres som administrativt vedtak.

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
X	Plansaken bringes inn for regionalt planforum
	Merknader: Planarbeidet igangsettes, jf. vedtak i bystyret, sak 34/25. Regionalt planforum i forbindelse med varsling og høring av planprogram.

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>	Planområdet kan berøre friluftsområder som brukes av både voksne, barn og unge.
Teknisk infrastruktur og trafikkforhold <i>Gang- og sykkelveier, kollektivtilgjengelighet, parkering, adkomst, kapasitet, sikkerhet og standard, VA, overvann, fjernvarme, høyspentanlegg og renovasjonsteknisk plan</i>	Ny trafikksituasjon, inkludert adkomst/adkomster til datasenteret må utredes i videre prosess. Kommunen har pr i dag ikke vann- og avløpskapasitet for stor utbygging i området. For utnyttelse av overskuddsvarme må tilknytning til fjernvarmenettet utredes. Tiltaket er avhengig av tilgjengelig nettkapasitet. Statnett må involveres i disse vurderingene. Det er ikke behov for RTP til kommunen. Avtale om næringsavfall må på plass senere.
Sosial infrastruktur <i>Skoler, barnehage, bibliotek etc.</i>	Ikke relevant.
Miljøfaglige forhold	Geoteknikk og områdestabilitet må dokumenteres i plansaken.

<i>Luftforurensning, støy, geoteknikk, grunnforurensning, drikkevann, vannmiljø, klimagassutslipp</i>	Sikringssone for drikkevann i Glomma. Planen må beskrive og risikovurdere hvordan tiltaket påvirker nedslagsfelt til Baterød Vannverk. Mattilsynet må involveres. Datasenter vil medføre støy både i anleggsperioden og i driftsfasen, og må utredes nærmere.
Universell utforming	I henhold til TEK17.
Natur og ressursgrunnlag <i>Landskap (behov/bruk, sti/korridor, tur, strand), landbruk, friluftsliv</i>	Sauemyr er registrert som viktig friluftslivsområde, Hasle-Skinterfjell som svært viktig friluftslivsområde. Området består av ca. 1 800 dekar produktiv skog. 97 dekar fulldyrket jord, 3,8 dekar beite og 113 dekar dyrkbar jord. Konsekvenser for skogbruk og landbruk må utredes.
Estetikk/Typologi/Byggeskikk <i>Form, struktur, funksjon og uttrykk</i>	Tiltaket krever etablering av store volumer i området. Maksimal byggehøyde kan være opp til ca. 24 meter, med opptil ca. 6 meter tekniske oppstikk. Tiltak kan medføre store endringer i landskapet. Nær- og fjernvirkning må utredes.
Verneinteresser <i>Biologisk mangfold, kulturminner og kulturmiljø, SEFRAK, verneverdige bygninger og anlegg, etc.</i>	Store, sammenhengende deler av planavgrensningen er registrert som «skog etablert før 1940, ikke flatehogd». Stort potensial for å finne rødlistede naturtyper eller arter av stor verdi. Det er registrert svært viktige og viktige naturtyper for biologisk mangfold. Nåværende kunnskapsgrunnlag om naturmangfold er mangelfullt, og må inkluderes i ny KU. Konsekvenser av nedbygging av uberørte arealer må utredes. Flere kartlagte kulturminner i området. Krever nærmere utredninger.

	Tiltaket berører ikke registrerte kulturmiljø- eller landskap. I KU må fagtema landskap vurderes, der det skal ses på nær- og fjernvirkninger av tiltaket.
Samfunnssikkerhet <i>Flom, rasfare mm.</i>	Området ligger innenfor aktsomhetsområde med mulighet for kvikkleireskred og i et område med flomfare og aktsomhet for overvannsflom. Områdestabilitet, flom og overvann må hensyntas og utredes i videre prosess.
Andre forhold <i>Massehåndtering, næringsutvikling og sysselsetting, gjenbruk av overskuddsvarme, energibehov</i>	Det skal redegjøres for massehåndtering i forbindelse med planlagt tiltak. Balansert massehåndtering skal etterstrebes. Det skal redegjøres for næringsutvikling og sysselsetting i planforslaget. Energi skal utredes i videre prosess, bl.a. effektbehov, energibehov, mulighet for bruk av fjernvarme.

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

Alternativvurderinger skal dokumenteres i planbeskrivelsen og KU. Dette handler hovedsakelig om alternative adkomstmuligheter til planområdet.

Konsekvenser for miljø og samfunn, heriblant samfunnssikkerhet skal redegjøres for i KU og 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	X

	Innmeldingsløsning NVE: https://www.nve.no/flaum-og-skred/kartlegging/innmelding-av-farekartlegging/innmelding-av-kvikkleiresoner/	
Trafikkvurderinger	Eksisterende trafikkmengder må beregnes, ev. telles, ny trafikk som følge av tiltaket må beregnes og konsekvenser/avbøtende tiltak for tilliggende veisystem og -kryss må beskrives.	X
Vann og avløp	Det skal foreligge en helhetlig plan for vannforsyning og avløpshåndtering. Det skal fremgå informasjon om prosjektets belastning på kommunens ledningsnett, samt overordnet teknisk løsning. Slokkevannsbehov og kapasiteten skal dokumenteres og fremlegges.	X
Overvann	Det skal foreligge en helhetlig plan for overvannshåndtering inkl. beregninger, som vedlegg til planforslaget. 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. Alternativt skal bestemmelsene stille krav til dette ifm. behandling av detaljreguleringsplanen.	X
Biologisk mangfold og naturkartlegging	Ref. vedtak fra bystyret: Det må gjennomføres en oppdatert og grundig naturkartlegging av hele området, med særlig fokus på å identifisere og ivareta viktige naturtyper og arter. Eksisterende kunnskapsgrunnlag for biologisk mangfold anses å være mangelfull. Det er potensiale for å finne naturtyper og verdifull flora og fauna i området.	X
Forurensning til vann og grunn	Vurdering av forurensning, inkludert påvirkning på drikkevannskilde.	X
Renovasjons-teknisk plan	Faller under kategori næringsavfall. Ikke behov for RTP til kommunen.	
Slukkevann	Kapasiteten må dokumenteres i planbeskrivelsen, og avbøtende tiltak beskrives.	X
Miljøoppfølging og overvåking - Kvalitetsprogram	Jf. sentrumsplanen § 5.12 og arealplanen § 4.20: Ved regulering av utbyggingsprosjekter med mer enn 15 000/10 000 m ² BRA skal det utarbeides et kvalitetsprogram	X

	for miljø og klima for godkjenning av Sarpsborg kommune. Kvalitetsprogrammet skal utarbeides etter kommunens mal og følge saken til offentlig ettersyn.	
Arkeologisk utgraving	Arkeologisk utgraving gjennomført 02.06.2021.	(X)
Miljøprogram (MOP)	Skal følgende gjeldende Norsk standards mal for miljøoppfølingsplan for ytre miljø for bygg-, anleggs- og eiendomsnæringen. MOP vil avklare miljømål, beskrive krav og organisering av miljøansvar, inneholde en miljørisikovurdering og beskrive forslag til tiltak som skal iverksettes for å redusere miljørisiko.	X
Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS)	Basert på «Metode for risiko og sårbarhetsanalyse i planleggingen», utarbeidet av DSB i 2017.	X
Energi	Konsekvenser for den lokal kraftsituasjonen skal belyses sammen med konsekvenser for krafttilgangen til eksisterende industri og næringsliv (ref. vedtak i bystyret).	X
Næring og sysselsetting	Direkte og indirekte potensial for arbeidsplasser skal belyses (ref. vedtak i bystyret).	X
Massehåndtering	Redegjørelse for massehåndtering. Balansert massehåndtering skal etterstrebes.	X
Landskap	Nær- og fjernvirkningsanalyse. Innhold avklares i planprogrammet.	X
Jordbruk og skogbruk	Konsekvenser ved tap av landbruksarealer og produktiv skog må belyses. Innhold avklares i planprogrammet.	X
Friluftsliv	Bruk av arealer til friluftsliv må kartlegges mer detaljert. Konsekvenser må belyses. Innhold avklares i planprogrammet.	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?

Avtaler for aktuelt planområde (ikke hele varslingsområdet) er inngått.
- Er det eksisterende anlegg (f.eks. gang- og sykkelveier, lekeplass) som må fungere i anleggsperioden?

Vurderes i videre prosess/planarbeid.
- Skal det reguleres riggplass?
 - Er det noen aktuelle trafikksikkerhetstiltak for ev. riggplass?

Ja.
- Bør det reguleres anleggsveier?
 - Ev. anleggsvei bør fortrinnsvis legges utenom skolevei.

Ja.
- Skal det kreves opparbeidelse av tiltak for allmennheten (f.eks. lekeplass, gangforbindelse) utenfor planområdet?

Vurderes i videre planarbeid/evt. utbyggingsavtale.

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.

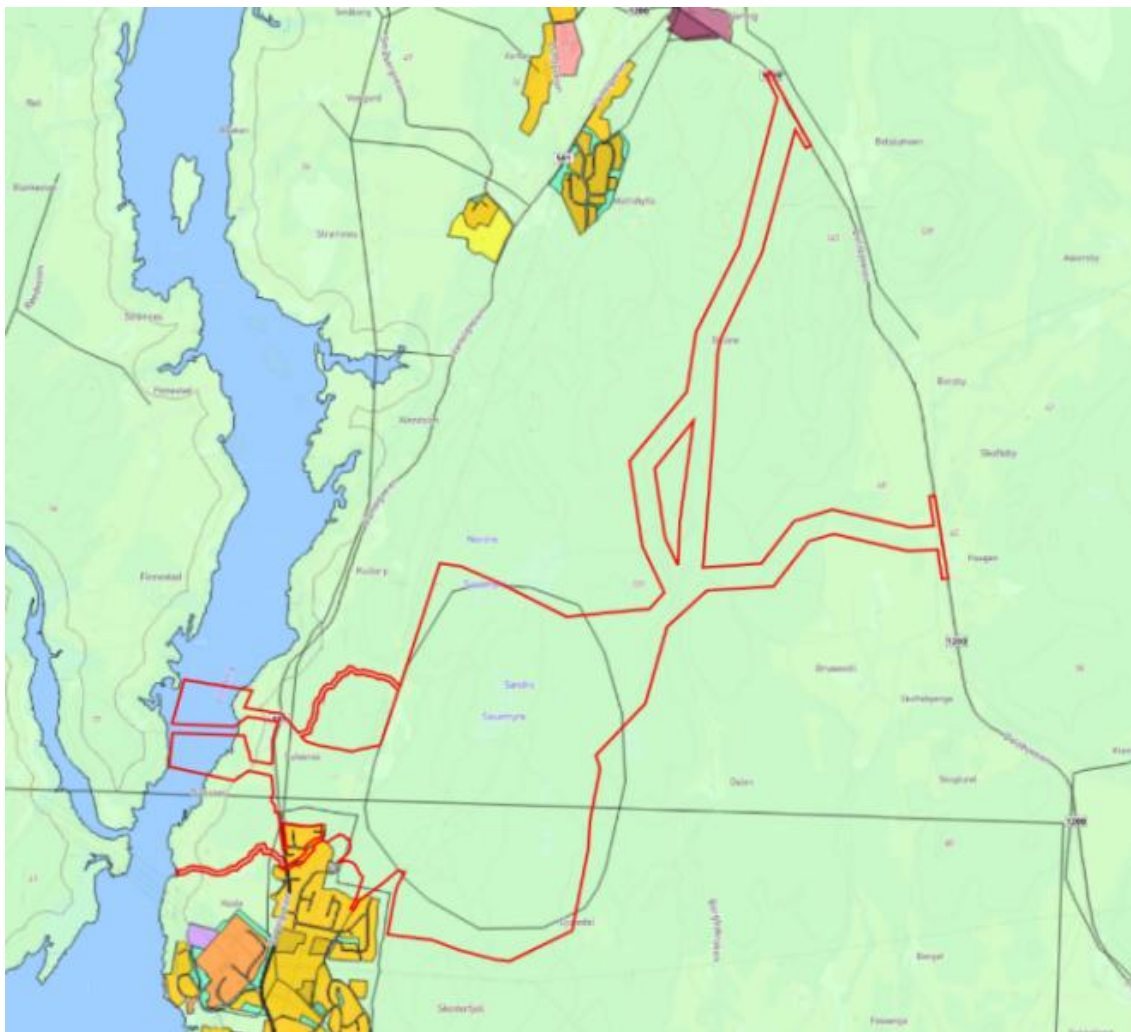
Forslagstiller tar sikte på å gjennomføre følgende medvirkningsaktiviteter for naboer og offentlige myndigheter (ikke kommunen), utover lovpålagte minstekrav til medvirkning (varsel om oppstart og offentlig ettersyn):

	Hvordan:	Hvem:	Når:
X	Informasjonsmøte	Berørte parter/naboer	Varsel om oppstart
X	Medvirkningsmøte	Berørte parter/naboer	1. kvartal 2026
X	Regionalt planforum		Ved behandling av planprogram + ved 1.gangsbehandling av planutkast

Innspill fra medvirkning i forrige runde (2017-2020) blir ivaretatt i revidert planprogram.

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.

Planprogram - høring

- Politisk behandling av planprogram. Utlekking til offentlig ettersyn koordineres samtidig med varsel om oppstart (minimum 6 uker).

Merknadsmøte etter varsling og høring av planprogram

- 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.

Fastsettelse av planprogram

- Etter at høringsperioden for planprogram er over, og forslagsstiller har sammenfattet og kommentert innspillene, skal planprogrammet bearbeides og fremmes til politisk behandling (vedtak om fastsettelse).

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. 4 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. 4 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 10 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
Planprogram	Politisk behandling. Offentlig ettersyn samtidig med varsling av oppstart
Plankart	Før førstegangsbehandling
Reguleringsbestemmelser	Før førstegangsbehandling
Planbeskrivelse (m KU)	Før førstegangsbehandling
Sammendrag av innkomne merknader med forslagsstillers kommentarer	Før førstegangsbehandling
Illustrasjonsmateriale / 3D-modell (IFC)	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: Mål på 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):

- For at tiltaket skal være gjennomførbart, vil det være behov for investering i teknisk infrastruktur. Det er aktuelt med rekkefølgekrav og tilhørende utbyggingsavtale for å sikre nødvendig infrastrukturetablering. Følgende investeringstiltak må vurderes i videre planprosess:
- Oppgradering av VA-nett og overvannstiltak. Kommunens vann- og avløpsnett har pr i dag ikke kapasitet til større utbygging i området.
 - Etablering av anlegg og infrastruktur for å kunne utnytte overskuddsvarmen (fjernvarmeanlegg). Fra 1.april 2025 stiller NVE krav om kost-nytte analyse av mulighetene for å utnytte overskuddsvarmen.
 - Oppgradering av veier. Belsbyveien (fylkesvei) er en smal vei som trolig vil kreve oppgraderinger for å kunne håndtere økt trafikk. Slike oppgraderinger kan innebære breddeutvidelse, kurveutretting og eventuelt flytting av veitraséen. Dette vil igjen kunne medføre tap av andre arealer som dyrket mark. Fylkeskommunen må involveres i disse vurderingene.
 - Energiforsyning. Tiltaket er avhengig av tilgjengelig nettkapasitet. Statnett må involveres i disse vurderingene.

Utbyggingsavtale:

	Forslagsstiller ønsker å inngå utbyggingsavtale	
X	Det skal forhandles utbyggingsavtale med kommunen parallelt med planprosessen	Kommunen anbefaler å varsle oppstart av utbyggingsavtale parallelt med varsel om oppstart.
Felles behandling av plan- og byggesak, jf. pbl. § 12-15:		
	Forslagsstiller ønsker felles behandling	Ikke anbefalt.

17. Framdrift

	Forslagsstillers planlagte dato for varsling av oppstart	Før sommeren
	Forslagsstillers planlagte dato for oversendelse av utkast til planprogram	Utført
	Antatt politisk behandling av planprogram (utlegg til offentlig ettersyn – hovedutvalg og formannskap)	September 2025
	Antatt vedtak av planprogram	Desember 2025
	Forslagsstillers planlagte dato for oversendelse av komplett planforslag (med dokumentasjonskrav/utredninger) til kommunen:	Vår 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

	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.

Referat mottatt og godkjent av:

Virksomhet plan og samfunnsutvikling:
Katarzyna Mitwicka, team regulering

Dato:
05.11.2025

Forslagsstiller:

Mette Eng Pedersen, SWECO AS
Ali Adjou, SWECO AS
Morten Karlsen, DC Sarpsborg
Dag Ivar Brekke, DC Sarpsborg

Dato:

04.11.2025
04.11.2025
04.11.2025
04.11.2025

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