



OPPSTARTSMØTE I PRIVAT REGULERINGSSAK REFERAT



(Flyfoto som viser båthavnen sammen med tilstøtende arealer. Plangrensen er vist med sort stiplet linje)

Planens navn: Høysand småbåthavn

Gårds- og bruksnummer: 1107/68, 1107/121, 1107/3, 1108/100, 505/22 og 505/37.

Dato: 06.08.2025 (oppdatert 03.06.2026).

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	8
3.4.	Andre aktuelle rundskriv og veiledere.....	8
4.	Kommunale vedtekter og retningslinjer/veiledere	8
5.	Avklaring av konsekvensutredning (KU)	8
6.	Tema til drøfting og avklaring	9
7.	Vurdering av oppstart	9
8.	Antatt viktige planfaglige tema for planarbeidet – foreløpig vurdering	9
8.1.	Faglige utredninger	16
9.	Andre forhold.....	18
10.	Åpenhet og medvirkning (utvidet)	19
11.	Planavgrensning.....	19
12.	Videre arbeid	20
13.	Komplett planforslag – innhold og materiell	21
14.	Teknisk kvalitet på plandokumentene	22
15.	Kart og matrikkel	22
16.	Gjennomføring.....	23
17.	Framdrift.....	23
18.	Gebyr	24
19.	Bekreftelser	24
	KRAVSPESIFIKASJON FOR UTVEKSLING AV DIGITALE KARTDATA I REGULERINGSPLANPROSESSER	25

1. Generelle opplysninger

Planens navn (adresse/stedsnavn): Høysand småbåthavn			
Plantype:			
		Områderegeringsplan	
	<input checked="" type="checkbox"/>	Detaljreguleringsplan	
Eiendom (gnr./bnr.):	1107/68, 1107/3, 1107/121, 1108/100, 505/22 og 505/37.		
Forslagsstiller:	Sarpsborg baatforening		
Adresse:	Høysandveien 211, 1747 Skjeberg		
Fakturaadresse:	Postboks 77, 1745 Skjeberg		
Konsulent:	HS Arealplan AS		
	Tif:	41676496	
	E-post:	hs@hsarealplan.no	
Vurdering av fagkyndighet, jf. pbl. § 12-3 4. ledd:	HS AREALPLAN AS VURDERES SOM FAGKYNDIG.		
Saksnummer:	PLAN-25/00838	Nasjonal planID:	3105_202506
Kommunens saksbehandler:	Erland Mentzoni Elle		
	Tif:	90860693	
	E-post:	erland-mentzoni.elle@sarpsborg.com	
Planinitiativ mottatt:			
Møtested:	Sarpsborg rådhus	Møtedato:	10.09.2025
Deltakere:			
Fra forslagsstiller:	Simen Pedersen (Sarpsborg Baatforening) Håvard Skaaden (plankonsulent)		
Fra kommunen:	Erland M. Elle (hovedsaksbehandler) Ingrid Ekelii Boge (medsaksbehandler)		
Andre:			

2. Hensikten med planarbeidet

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for en fremtidsrettet utvikling av båthavnen. Med «fremtidsrettet» menes i denne sammenhengen nye tiltak som sikrer at båthavnen også i fremtiden vil være trygg, miljøvennlig og funksjonell.

De mest relevante og nødvendige tiltakene som må gjennomføres på kort sikt er følgende:

- Utbedring av spunt
- Mudring
- Etablering av oppsamlingsanlegg for spylevann
- Etablering av ny slipp eller oppgradering av kran

I tillegg er det viktig å trekke frem tilrettelegging for etablering av septiktømmestasjon. Dette tiltaket er imidlertid ikke noe båtforeningen selv er avhengig av eller initierer, men de ønsker å undersøke muligheten for slik tilrettelegging. Hvem som til slutt skal ha ansvar for gjennomføringen, må avklares i samarbeid med blant annet Sarpsborg kommune.

Det er også ønskelig å utvikle en robust plan som legger til rette for fremtidige behov, som for eksempel noen få båtplasser og økt bygningsmasse på land.

3. Arealstatus

3.1. Eksisterende arealbruk

Planområdet omfatter i hovedsak eksisterende båthavn med tilstøtende arealer. Dette omfatter brygger, vannspeil, opplagsplass for båter, kran, slipp, molo, del av fylkesvei 1187, gressarealer, inngrepssvone. I tillegg inngår flere bygninger som omfatter verksted/lager/garasje og foreningshus.

3.2. Planstatus

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

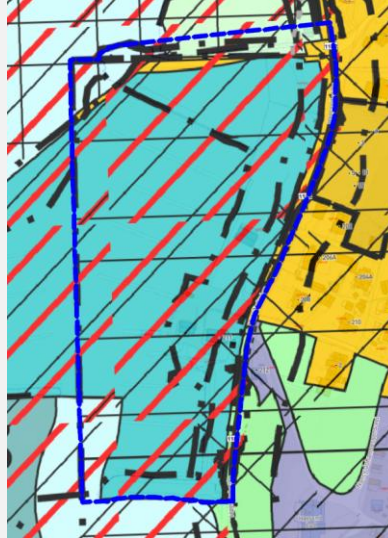
<u>Status:</u> Gjeldende Vedtatt 12.4.2018	<u>Visjon:</u> Sammen skaper vi Sarpsborg.	<u>Merknader:</u> Visjonen er knyttet til et overordnet mål og tre innsatsområder: Det overordnede målet er «Et attraktivt sted å bo, jobbe og oppleve». De tre innsatsområdene er: <ul style="list-style-type: none"> - Det gode hjemstedet. - Jobbene for fremtiden. - Opplevelser for livet. Samfunnsplanen omtaler i begrenset grad temaer som er relevante for dette planarbeidet. Uansett er det ikke motstrid mellom planene,
---	---	--

og forholdet til samfunnsplanen vil belyses mer grundig i planarbeidet.

Kommunedelplan for Kystsonen 2022-2034:

Status: Gjeldende
Vedtatt 17.11.2022.

Kart:



Merknader:

Planområdet er angitt med følgende arealformål: småbåthavn, bebyggelse og anlegg, landbruks-, natur- og friluftsområder (LNF), friområde, samt bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner.

Planområdet berøres av følgende hensynssoner: hensynssone landskap (H550_02), bevaring naturmiljø (H560), faresone flomfare (H320), støysone (H220 gul sone) og båndleggingssone etter lov om naturvern (H720 Skjebergkilen naturreservat). Planområdet berører også delvis bestemmelsesområdet for Høysand H570_1 (kulturmiljø), samt KULA-området Oldtidsveien – Skjebergsetta. Videre berøres området av detaljeringssone (35008) i Kystsonenplanen (reguleringsplan skal fortsatt gjelde).

Kystsonenplanen har føringer knyttet til de ulike hensynssonene. Dette vil bli fulgt opp, belyst og ivarettatt i planarbeidet.

Reguleringsplan (Høysand Sør – [ID 35008](#)):

Status: Gjeldende
Vedtatt: 15.10.1987

Kart:



Merknader:

Arealene innenfor planområdet er regulert til formålene kjørevei, kommunaltekniske anlegg, småbåthavn og friområde i sjø og vassdrag.

Dagens anlegg er utviklet i tråd med gjeldende reguleringsplan. I henhold til gjeldende reguleringsplan § 11.2, kan kommunen stille krav om en bebyggelsesplan for nye anlegg.

Tilliggende reguleringsplaner: Strandvollen ([ID 35021](#)):

Status: Gjeldende
Vedtatt: 09.12.2013, revidert
sist i 2023

Kart:



Merknader:

Strandvollen er en reguleringsplan som omfatter et ubebygget område nordøst for planområdet. Strandvollen-planen legger opp til etablering av konsentrert småhusbebyggelse, og det er ikke usannsynlig at dette kan bli realisert i nær fremtid, uten at forslagsstiller har kjennskap til konkret oppstart. Det antas at det ikke vil oppstå interessekonflikter eller motstrid mellom de to planene.

Andre planer/vedtak: [Hovedsykkelveier i Sarpsborg og Fredrikstad](#):

Status:
Vedtatt juni 2017

Kart:



Merknader:

Deler av hovedrute 15.10 Skjebergveien–Høysandveien Fra Skadalsveien til P-plass ved brygga i Høysand, inngår i planområdet. Planleggingsansvar ØFK. Fremtidig standard: Blandet sykkel/fotgjenger. Prioritet 03.

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)

3.4. Andre aktuelle rundskriv og veiledere

Opplistingen er ikke ment å være uttømmende.

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

4. Kommunale vedtekter og retningslinjer/veiledere

x	Renovasjonsforskriften
x	Renovasjonsforskrift - retningslinjer
x	Veinorm for Sarpsborg kommune, sist revidert september 2021
	Verneverdivurdering i byområdene utenom sentrum

5. Avklaring av **konsekvensutredning (KU)**

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

		Konklusjon
X	Planen krever konsekvens-utredning	Det vurderes jf. pbl § 4-2 og KU-forskriften at det stilles krav om konsekvensutredning i denne planen. Se utførlig omtale i vedlegg 2-5.
	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:	

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
Plangrense	Nærhet til naturreservat, ingen øvrige merknader p.t.	
Hovedgrep jfr. planinitiativ	Ingen merknader p.t.	
Avklaringer knyttet til pumpestasjon/trafo i nord. Se omtale i planinitiativ.	Kommunedirektøren er positiv til at arealene inngår i planen.	
Generelle avklaringer		

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

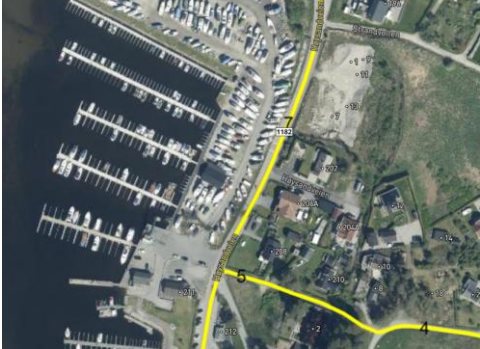
7. Vurdering av oppstart

X	Anbefaler oppstart av reguleringsarbeidet, jf. pbl. § 12-8 2. ledd
	Anbefaler ikke oppstart av reguleringsarbeidet
	Forslaget bringes inn for regionalt planforum
	Merknader: Forhold til KU-forskrift må avklares før oppstart

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>	Planarbeidets karakter og hovedformål tilsier at det ikke behøves tilrettelagt for lekeplasser el.l. innenfor planområdet. enkelte tiltak, som f.eks. kajakk og møteplasser kan likevel være relevante mtp. barne- og unges interesser. Skoleveisanalyse viser at Høysandveien er skolevei for ca. 7


	<p>elever.</p>  <p>Det må redegjøres for i planbeskrivelsen hvordan tiltakene vil påvirke barn og unges interesser.</p>
<p>Teknisk infrastruktur og trafikkforhold <i>Gang- og sykkelveier, kollektivtilgjengelighet, parkering, adkomst, kapasitet, sikkerhet og standard, VA, overvann, fjernvarme, høyspentanlegg og renovasjonsteknisk plan</i></p>	<p>Det planlegges ikke etablert nye samferdselstiltak. I planarbeidet vil det likevel vurderes muligheten for etablering av mindre gangadkomster, enkle snarveier o.l. innenfor planområdet. Behov/kapasitet for parkering må vurderes.</p> <p>Det er ikke kjent at de planlagte tiltakene vil ha betydning for tekniske forhold som angår VA, elektrisk forsyning mv. Tilknytning til fjernvarme er ikke aktuelt.</p> <p>Det vil utarbeides en renovasjonsteknisk plan som en del av planarbeidet.</p> <p>Nevnte tema vil vurderes mer grundig i planarbeidet.</p> <p><u>Samferdsel</u> Høysandveien (fv. 1182) er fylkeskommunal. Det er utfordringer knyttet til parkering langs Høysandveien, dette må tas hensyn til i videre arbeid.</p> <p>Det er i dag ikke tilrettelagt for gående og syklende i Høysandveien innenfor</p>

	<p>planområdet. I hovedsykkelplanen er hovedrute 15.10 angitt frem til parkering ved Høysand, fremtidig standard blandet sykkel/fotgjenger (gs-vei).</p> <p><u>Vann og avløp</u> Pumpestasjon KP420 Strandbakken - må sikres at kommunen har tilstrekkelig areal til fremtidig drift og vedlikehold, må sikres med arealformål. Kommunale ledninger går gjennom planområdet i sjø og langs Høysandveien – avstandskrav må sikres i bestemmelsene.</p> <p><u>Renovasjon:</u> Ønskelig å utvide eksisterende areal ved pumpestasjon, med bakgrunn i behov for å utplassere mer utstyr. Alternativt flere renovasjonspunkter i planområdet.</p>
<p>Sosial infrastruktur <i>Skoler, barnehage, bibliotek etc.</i></p>	<p>Ikke relevant</p>
<p>Miljøfaglige forhold <i>Luftforurensning, støy, geoteknikk, grunnforurensning, drikkevann</i></p>	<p>Ligger i aktsomhetsområde for kvikkleireskred, kvikkleire er påvist i nærområdet. Geoteknikk og områdestabilitet må dokumenteres i plansaken.</p> <p><u>Forurensning:</u> Store deler av området er registrert med mistanke om forurenset grunn (lokalitet 196). Må håndteres i tråd med forurensningsforskriften, og utarbeides bestemmelser. Tiltaksplan må godkjennes før IG gis og terrenginngrep gjøres, dette innebærer også å dekke til områder som vanskeliggjør tilgangen til forurensede områder (f.eks ved asfaltering).</p>

	<p>Ev. mudring og tiltak angående potensiell forurensning i mudderet sikres i bestemmelsene. Overskuddsmasser håndteres forsvarlig iht. regelverk. Statsforvalter/Miljødirektoratet er myndighet, og det må undersøkes om det kreves ekstra tillatelse.</p> <p>Både renseanlegg for spylevann og tømme plass for septikk bør sikres etablert. Skal leveres til godkjent mottak. Det bør gjøres tiltak som sikrer at ev. søl ved drivstoffbrygge fanges opp. Eventuelt samarbeid med Walberg kan undersøkes.</p> <p>Økt støy- og luftforurensning for nærliggende bebyggelse må vurderes, og avbøtende tiltak må sikres i bestemmelser dersom påvirkning forverres.</p> <p>Høy aktsomhetsgrad ift. radonforekomst ved pumpestasjon.</p>
<p>Universell utforming</p>	<p>Universell utforming for nye anlegg vil sikres i tråd med gjeldende krav.</p>
<p>Natur og ressursgrunnlag <i>Landskap (behov/bruk, sti/korridor, tur, strand), landbruk</i></p>	<p>Tiltakene vil ikke berøre naturressurser. I planarbeidet vil hensynet til landskap, naturverdier med mere vil vurderes mer grundig.</p> <p>Omfattes av hensynssone landskap i KDP kystsonen.</p>
<p>Estetikk/Typologi/Byggeskikk <i>Form, struktur, funksjon, uttrykk</i></p>	<p>I reguleringsplanens bestemmelser vil det gis rammer som sikrer at ny bebyggelse tilpasses dagens bygningsmiljø på en god måte.</p> <p>Viktig at det settes av tilstrekkelig areal i sjø, slik at bryggeanlegg og moringer ligger innenfor formålsområdet og byggegrenser.</p>

	<p>Bestemmelsene bør i nødvendig grad være utfyllende for de tiltak som er tenkt, herunder:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Antall båtplasser må defineres - Ev. kran bør sikres i bestemmelser - Kranens utforming må vurderes opp mot kystlandskapets visuelle kvaliteter - Skilt - Belysning/lysetting av brygger – kun for sikkerhet. Må ikke være sjenerende. <p>I gjeldende kystsoneplan (2022-2034) fremkommer det av retningslinje for § 5.5.1: i. «Ved utvidelse av eksisterende småbåthavn skal rapporten; Helhetlig kartlegging og analyse av småbåthavner fra 2013 legges til grunn».</p> <p>Ev. badstue skal meldes til kommunen ved miljørettet helsevern og sikres i bestemmelser. Universell utforming må sikres i tråd med gjeldende regelverk, og det vil være viktig å vurdere adkomst, risiko for brannfare og risiko tilknyttet bading i områder med båttrafikk.</p> <p><u>Kulturmiljø:</u> H570 i KDP gir føringer for utforming. Må tilpasses kulturmiljø i Høysand. Bestemmelser må innarbeides.</p>
<p>Verneinteresser <i>Biologisk mangfold, kulturminner og kulturmiljø, SEFRAK, verneverdige bygninger og anlegg, etc.</i></p>	<p>Planområdet grenser til/berører Skjebergkilen naturreservat. Det er registrert høye naturverdier i og rundt området, herunder svært viktige naturtyper, bl.a. <i>ålegrasenger</i> og <i>strandsumper</i>. Disse er sårbare for både fysiske inngrep og økt aktivitet, og er viktige leveområder for en rekke arter. Dette vil vurderes mer grundig i</p>

	<p>planarbeidet, og nødvendige hensyn vil ivaretas.</p> <p><u>Mudring og andre inngrep i sjø.</u> Konsekvenser av slike inngrep må vurderes grundig av person med fagperson med relevant økologisk kompetanse, både i planområdet og i influensområdet, og det må redegjøres for forebygging og redusering av negative virkninger. Bør utformes bestemmelser og vises i plankart. Tiltakshierarkiet skal følges.</p> <p>Planarbeidet må bygge på tilstrekkelig og oppdatert kunnskapsgrunnlag. Planbeskrivelsen må redegjøre for den samlede belastningen på naturmangfoldet sett opp mot eksisterende tiltak i nærområdet. Det bør vurderes tiltak for å redusere press på sårbare naturverdier - f.eks. ved å styre ferdsel, fart og bruksmønster.</p> <p>Uunngåelige inngrep må kompenseres med tiltak som gjenoppretter, forbedrer eller erstatter tapte naturverdier. Disse vurderingene må fremgå tydelig i planmaterialet.</p> <p>Hoveddelen av planområdet er registrert som svært viktig friluftsområde jfr. Miljødirektoratets kartbase.</p> <p>I øst berører planområdet dyrkbar jord og område med svært god jordkvalitet, men området ligger under reguleringsplan for Strandvollen (id: 3105_35021).</p>
--	--

	<p>Del av enkeltminne Høisand bad (id: 325086-1) berøres av planavgrensningen, men det antas ingen konsekvenser for enkeltminnet som følge av tiltakene.</p> <p>Evt. fremmedarter må håndteres forsvarlig iht. regelverk.</p>
<p>Samfunnssikkerhet <i>Flom, rasfare mm.</i></p>	<p>Det vil utarbeides en egen risiko- og sårbarhetsanalyse, der nødvendige temaer vil bli grundig vurdert og nødvendige hensyn vil innarbeides i reguleringsplanen.</p> <p>Viktige temaer: - Flomsone - Aktsomhet kvikkleire.</p> <p>Tiltaksområdet ligger i utløpsområde til kjent kvikkleiresone. Områdestabilitet må vurderes gjennom geoteknisk rapport.</p> <p>Det er registrert to objekter med farlig stoff. Ett objekt innenfor havneområdet, og ett like øst for planavgrensningen.</p>
<p>Andre forhold</p>	<p><u>Usikre eiendomsgrenser:</u> En liten del av nordre / nordøstre grense for 1107/121 har lav nøyaktighet – hvis formålsgrense skal sammenfalle med eiendomsgrense så anbefales klarlegging før plan vedtas.</p> 

	<p>Virkingen av å videreføre Z-linjer i reguleringsplanen må fremkomme i bestemmelsene.</p> <p><u>Tidligere sak om fradeling:</u> Gbn. 1107/3 og teig av 1107/3 – Følges opp i det videre planarbeidet.</p> <p><u>Manøvreringsareal for båter</u> Må redegjøres for slik at en forholder seg til nødvendige avstander. Dette er særskilt viktig ved en eventuell utvidelse av brygger/antall båtplasser.</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	<p>Skal utarbeides av fagkyndige, eventuelt med uavhengig kvalitetssikring.</p> <p>Konsulent må sørge for innmelding av geotekniske rapporter og kvikkleiresoner i NADAG før førstegangsbehandling: https://registrer.nadag.ngu.no/innga</p> <p>Innmeldingsløsning NVE: https://www.nve.no/flaum-og-skred/kartlegging/innmelding-av-farekartlegging/innmelding-av-kvikkleiresoner/</p>	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.	Dette vil omtales i planbeskrivelsen. Omfanget av dette vil vurderes etter varsel om oppstart av planarbeidet.
Vann og avløp	Det skal foreligge en helhetlig plan for vannforsyning og	Dette vil omtales i planbeskrivelsen.

	avløpshåndtering. Det skal fremgå informasjon om prosjektets belastning på kommunens ledningsnett, samt overordnet teknisk løsning. Slokkevannsbehov og kapasiteten skal dokumenteres og fremlegges.	Omfanget av dette vil vurderes etter varsel om oppstart av planarbeidet.
Overvann	Det skal foreligge en helhetlig plan for overvannshåndtering inkl. beregninger. Flomveier skal vurderes i en større sammenheng enn kun planområdet isolert sett. Evt. påslipp til kommunal overvannsledning skal godkjennes av VA-avdelingen.	Dette vil omtales i planbeskrivelsen. Omfanget av dette vil vurderes etter varsel om oppstart av planarbeidet.
Støy	Avbøtende tiltak skal framgå på plankart og i bestemmelser.	Det planlegges ikke for støyfølsom bebyggelse. Det er imidlertid støyfølsom bebyggelse i form av boligbebyggelse øst for planområdet. Hensynet til dette må vurderes som en del av planarbeidet. Det forventes ikke at de planlagte tiltakene vil påføre området mer støy enn i dag. Dette vil vurderes mer grundig i det videre planarbeidet.
Biologisk mangfold	Der det mangler nye kartlegginger, må det vurderes behov for feltkartlegging, særlig i sjø og strandsonen.	Fagrapport vil utredes av fagkyndig personell.
Grunnforurensning	Mistanke om forurenset grunn innenfor planområdet	Grunnforurensningsprøve må tas for å bekrefte/avkrefte. Bør videre omtales i planbeskrivelsen og i planbestemmelser.
Renovasjonteknisk plan		Det vil utarbeides en egen renovasjonsteknisk plan som skal godkjennes av kommunen.
Slukkevann	Kapasiteten må dokumenteres i planbeskrivelsen, og avbøtende tiltak beskrives.	Dette vil uansett omtales i planbeskrivelsen. Hvor grundig vurderinger som kreves vil vurderes etter varsel om oppstart av planarbeidet.

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 for miljø og klima for godkjenning av Sarpsborg kommune. Kvalitetsprogrammet skal utarbeides etter kommunens mal og følge saken til offentlig ettersyn.	Ikke relevant
Arkeologisk utgraving	Det må være dialog med grunneier/den som drifter eventuelt dyrket mark, for å unngå utgraving i vekstsesongen.	Det antas å ikke oppstå behov for arkeologisk registrering. Vi avventer innspill fra fylkeskonservator ved varsel om oppstart av planarbeidet.

Tabellen er et uttrykk for hva som må vurderes spesielt på dette stadiet i planprosessen, og gir ingen bindende føringer på om det på et senere tidspunkt anses nødvendig med ytterligere dokumentasjon.

Det forutsettes at analysearbeidet utføres av personer med fagkompetanse innenfor det aktuelle temaet.

9. Andre forhold

Dette er punkter å tenke gjennom (listen er ikke uttømmende, slett det som ikke passer):

- Er det behov for grunnnerverv?
 - **Nei**
- Er det eksisterende anlegg (f.eks. gang- og sykkelveier, lekeplass) som må fungere i anleggsperioden?
 - **Nei**
- Skal det reguleres riggplass?
 - **Det antas å ikke være behov for egen riggplass.**
- Bør det reguleres anleggsveier?
 - **Det antas å ikke oppstå behov for anleggsveier. Nødvendige anleggsarbeider kan løses internt på båtforeningens eiendom, uten å berøre Høysandveien / FV1182.**
- Skal det kreves opparbeidelse av tiltak for allmennheten (f.eks. lekeplass, gangforbindelse) utenfor planområdet?
 - **Nei**
- Hva kan prosjektet bidra med som merverdi til bomiljø/nærmiljø (kultur/skulptur, effektbelysning, m.m.)?
 - **Sosiale møteplasser, kajakkfasiliteter, badstue og lignende.**

10. Åpenhet og medvirkning (utvidet)

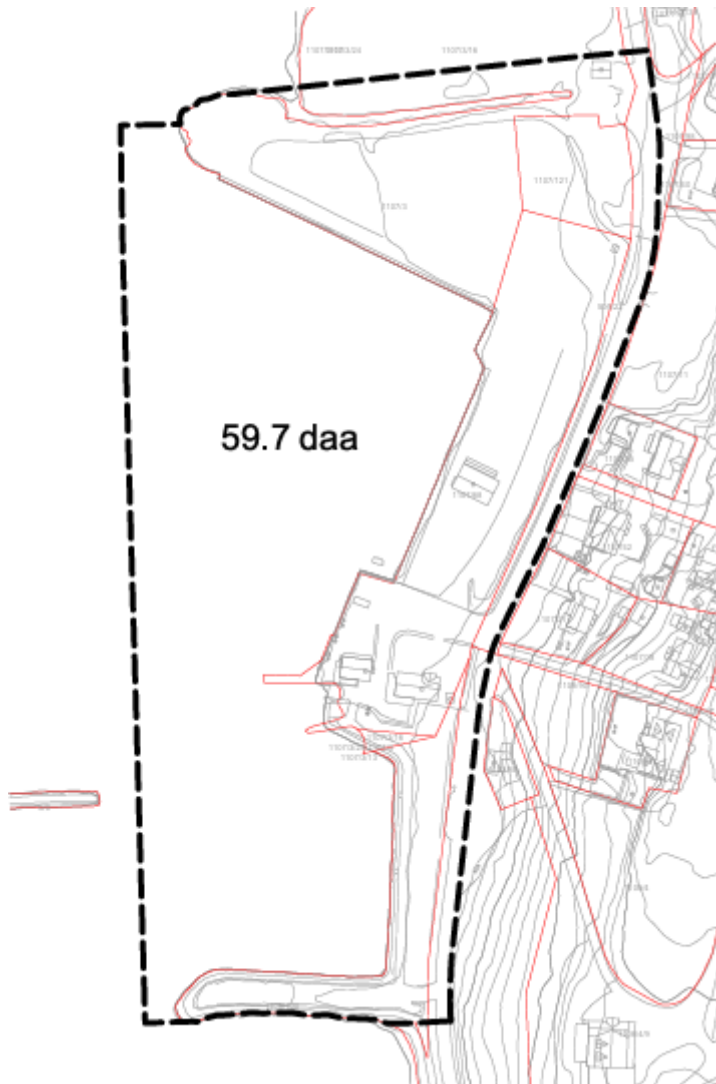
Åpenhet og medvirkning i planlegging er en viktig premiss i plan- og bygningslovgivningen (bl.a. gjennom § 5-1 og de enkelte prosessbestemmelser). Berørte enkeltpersoner og grupper skal på et tidlig tidspunkt gis anledning til å delta aktivt i planprosessen.

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
	<i>Dialogmøte</i>	<i>Walberg marineservice</i>	Etter varsel om oppstart og før offentlig ettersyn
	Åpent møte		Ved offentlig ettersyn

11. Planavgrensning

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



Avgrensningen 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. Komplette planforslag – innhold og materiell

	Oversendelsestidspunkt
Kopi av kunngjøringsannonse med dato	Etter innspillperioden
Kopi av varslingsbrev	Etter innspillperioden
Kopi av varslingslisten	Etter innspillperioden
Kopi av innkomne merknader ved oppstart	Etter innspillperioden
Plankart	Før førstegangsbehandling
Reguleringsbestemmelser	Før førstegangsbehandling
Planbeskrivelse (m/ ev. KU)	Før førstegangsbehandling
Sammendrag av innkomne merknader med 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, koordinatfestet

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
X	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):		
	Rekkefølgekrav innad i planområdet må påregnes. Behov for eventuelle rekkefølgekrav utenfor planområdet må avklares.	
Utbyggingsavtale:		
	Forslagsstiller ønsker å inngå utbyggingsavtale	Kan være aktuelt mtp. tømmestasjon for septik og et eventuelt renovasjonsanlegg.
	Det skal forhandles utbyggingsavtale med kommunen parallelt med planprosessen	Vi kan uansett kunngjøre oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale samtidig med varsel om oppstart.
Felles behandling av plan- og byggesak, jf. pbl. § 12-15:		
	Forslagsstiller ønsker felles behandling	

17. Framdrift

	Forslagsstillers planlagte dato for varsling:	25.06.2026
	Forslagsstillers planlagte dato for oversendelse av komplett planforslag (med dokumentasjonskrav/utredninger) til kommunen:	
	Antatt førstegangsvedtak i antall uker etter at komplett søknad er mottatt	Inntil 12 uker
	Antatt endelig planvedtak i antall uker etter at komplett søknad er mottatt	<40 uker*

*Anslaget baserer seg på erfaringstall.

18. Gebyr

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

19. Bekreftelser

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

Virksomhet plan og samfunnsutvikling:


Dato: 02.06.2026



Referat mottatt og godkjent.

Forslagsstiller:

Dato: 03.06.2026



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