Sarpsborg kommune

Nasjonal planID.: 3105_202507

OPPSTARTSMØTE I PRIVAT REGULERINGSSAK
UTKAST TIL REFERAT

Eldre bilde av Søsterboligen.

Planens navn: Søsterboligen

Gårds- og bruksnummer, eller kvartalsnummer: 1/2547

Dato: 18.12.2025, revidert 02.07.2026

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

KRAVSPESIFIKASJON FOR UTVEKSLING AV DIGITALE KARTDATA I REGULERINGSPLANPROSESSER 26

1. Generelle opplysninger

Planens navn: Søsterboligen			
Plantype:			
		Områdereguleringsplan	
	x	Detaljreguleringsplan	
Eiendom (gnr./bnr.):		1/2547	
Forslagsstiller:		Bison AS	
Adresse:			
Fakturaadresse:		Bison AS	
Konsulent:		Plus Arkitektur AS, Alexander Mysen	
Tlf:		90952269	
E-post:		alexander@plusarkitektur.no	
Vurdering av fagkyndighet, jf. pbl. § 12-3 4. ledd:		*KONSULENT VURDERES SOM FAGKYNDIG*	
Saksnummer:		**Nasjonal planID:**	3105_202507
Kommunens saksbehandler:		Lisa Kristiansen	
Tlf:		41552980	
E-post:		lisa.kristiansen@sarpsborg.com	
Planinitiativ mottatt:		12.11.2025	
Møtested:	Sarpsborg rådhus	**Møtedato:**	18.12.2025
Deltakere:			
Fra forslagsstiller:		Maria Benedikte Gärtner Margrét Kristín Gunnarsdóttir Jørgen Aaserud Tormod Andreas Ruud Paul Ruud	
Fra kommunen:		Lisa Kristiansen Katarzyna Mitwicka	

2. Hensikten med planarbeidet

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge eiendommen for fortetting i tråd med sentrumsplanen.

3. Arealstatus

3.1. Eksisterende arealbruk

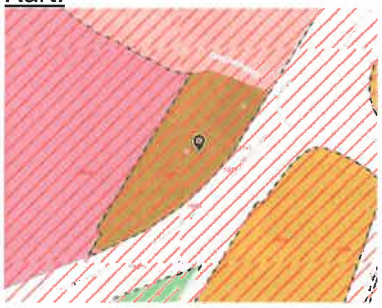
Planområdet er ca. 1,5 daa og består av et eksisterende bygg på folkemunne kalt Søsterboligen, mens resterende arealer i all hovedsak benyttes til parkering.

3.2. Planstatus

Kommuneplan for Sarpsborg 2018 – 2030 (samfunnsdelen):

Status:	Visjon:	Merknader:
Vedtatt 12.4.2018	Sammen skaper vi Sarpsborg.	

Kommunedelplan sentrum 2019-2031

Status:	Kart:	Merknader:
Vedtatt 20.06.2019		Kommunedelplan for sentrum 2019-2031: Området er avsatt til fremtidig sentrumsformål, med områdenavn S1. Høyde- og bygningstypologi urban-høy C. Hensynsone H310 ras- og skredfare.

Reguleringsplan (Navn):

Status:	Kart:	Merknader:
Planområdet er uregulert.		

Tilliggende reguleringsplaner:

Status:	Kart:	Merknader:
Gjeldende reguleringsplan sør for planområdet: *Torget og del av Roald Amundsens Gate,* datert 21.09.2006.		

Status:	Kart:	Merknader:
Gjeldende reguleringsplan nord for planområdet: *Ny ambulansestasjon* datert: 06.10.2020		

3.3. Aktuelle statlige planretningslinjer og -bestemmelser

x	Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet
	Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen
x	Statlige planretninglinjer 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
x	Barn og unge i plan og byggesak, veileder
x	Rom for kvalitet – Nasjonal arkitekturstrategi

4. Kommunale vedtekter og retningslinjer/veiledere

x	Renovasjonsforskriften
x	Renovasjonsforskrift - retningslinjer (dokumentet er under revidering, se kommunens nettsider for oppdatert informasjon)
x	Veinorm for Sarpsborg kommune, sist revidert september 2021
	Verneverdivurdering i byområdene utenom sentrum
x	Kommunedelplan klima og energi 2021-2030
x	Overvannsveileder for kommunene i vannområdene Morsa og Glomma sør
x	Kommunedelplan naturmangfold 2023-2031

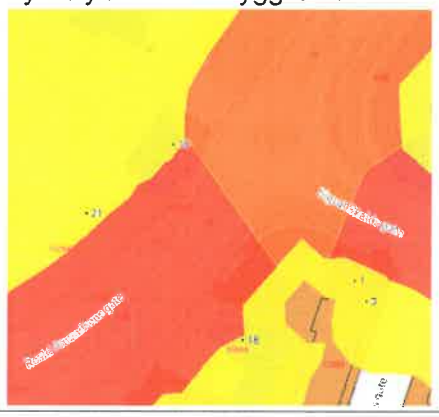
5. Avklaring av konsekvensutredning (KU)

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

		Konklusjon
	Planen krever konsekvens-utredning	
x	Planen krever ikke konsekvensutredning	Forslagsstiller vurderer at planarbeidet ikke utløser krav om konsekvensutredning. Se eget vedlegg for utfyllende vurdering.

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 er ønsker å drøfte	Kommunedirektørens anbefaling	Supplering og konklusjon
Støy, dempet fasade	Eiendommen ligger i gul støysone fra fv. 118 og gul/rød støysone fra Roald Amundsens gate. Bestemmelse §§ 4.3 og 4.6 i sentrumsplanen, samt *Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging* (T-1442) må følges, og skal ligge til grunn gjennom hele prosjektet. I retningslinjene (T-1442) står det at gul støysone er en vurderingssone, der man må vurdere om det kan tillates støyfølsom bebyggelse, f.eks. boliger. Rød støysone er i utgangspunktet ikke egnet for utbygging av ny støyfølsom bebyggelse. 	Forslagsstiller anser at det ikke er marked for næring på tomten. De mener de vil klare å finne boligløsninger som gir god nok bokvalitet og som tilfredsstiller støygrensene i tilstrekkelig grad. Forslagsstiller ser på flere ulike løsninger, som gjennomgående leiligheter og alternative planløsninger med stille side og dempet fasade, for å sikre dette. Konklusjon: som kommunedirektørens anbefaling

	Utfordringer med støy og luftkvalitet, gjør i utgangspunktet at området er mindre egnet til boligformål. Kommunedirektøren vurderer at mindre støyfølsom bebyggelse ville vært bedre egnet for området, og lurer på om det er vurdert andre typer formål, f.eks. kontor eller næring? Skal det likevel tilrettelegges for boliger i gul og rød støysone, vil det forutsette at man sikrer god bokvalitet. Boligene og uteoppholdsarealer må tilfredsstille støygrensene i tabell 2 i T-1442. Gitt støyforholdene på denne eiendommen, må det gjøres en grundig støyfaglig utredning. Utredningen må se på både dagens forhold og framskrevne forhold, samt hvilke avbøtende tiltak som kan iverksettes for å sikre at grenseverdiene ikke overskrides. Det bør etterstrebes en stor andel av boenheter med tilgang til naturlig stille side. Der det kan dokumenteres at en slik løsning ikke er gjennomførbar, kan det vurderes bruk av dempet fasade som erstatning for stille side. Planforslaget skal sette en begrensing for maksimal andel/antall boenheter med avvik i planområdet, og anbefaling for avbøtende tiltak. Det bør vurderes nøye hvilke typer næring som tillates i bygg som også skal huse boliger eller annet støyfølsomt formål. Næring som forårsaker støy, lukt eller mye matavfall kan skape konflikt med beboere i samme bygg, og anbefales ikke. Kirkegården er regnet som et stille område, og det kan ikke tillates tiltak som forringer støykvaliteten i denne sonen – hverken opplevd eller målt.	

	Støy må sees i sammenheng med luftkvalitet, da disse har negative samvirkende effekter. Se bestemmelse § 4.7 d i sentrumsplanen med tilhørende retningslinje. Ved kombinasjon av gul sone for luftforurensning og gul eller rød støysone, skal det stilles ekstra store krav til avbøtende tiltak.	
Uteopphold sareal, lekeplass på tak, min 30% mua på bakken	Det er krav til uteoppholdsareal (MUA) gjennom sentrumsplanens bestemmelse § 5.4 a, c, e og f. For området er MUA 15 m^2 per boenhet og minimum 30% på bakkeplan (inkludert minimum 100 m^2 til lek per 50 boenheter). Se også øvrige bestemmelser og retningslinjer for funksjon, kvalitet o.l. Kommunedirektøren anbefaler å prioritere uteopphold på bakkeplan (minimum 30% av MUA) til lek. Noe areal til opphold kan etableres på takterrasse (inntil 70% av MUA).	Forslagsstiller mener at det er lite attraktivt areal til uteopphold og lek på tomten. De ønsker derfor å beholde dagens parkeringsplasser, og flytte uteoppholds- og lekeareal til taket på nybygget. Kommunedirektøren mener det kan åpnes for noe uteoppholdsareal på tak, men at kravet til 30% MUA på bakken må overholdes. Tiltak som utforming av bygg eller støyskjerm kan vurderes for å få tilfredsstillende støygrenser og skjerming fra trafikk. Konklusjon: som kommunedirektørens anbefaling.
Vertikal oppdeling av fasade	Det er krav til vertikaloppdelte fasader for ny bebyggelse. Ensartede fasader skal ikke ha lengde mer enn 15-20m. Kravet til vertikaloppdelte fasader kan løses gjennom material- og/eller fargeskifte, inntrekning av volum og opptrapping/nedtrapping i høyde. Grepene kan gjerne kombineres for å oppnå god variasjon.	Konklusjon: som kommunedirektørens anbefaling.
Adkomst og parkering	Adkomst bør reguleres etter eksisterende forhold (nordvest i planområdet). Det må utarbeides bestemmelser om parkering i tråd med sentrumsplanen § 5.3 med tilhørende retningslinjer, som angir maks antall parkeringsplasser for bil og minimum antall parkeringsplasser for sykkel. Minst 25% av sykkelplassene skal ha overbygg. Nærmere detaljer om antall og standard avhenger bl.a. av antall leiligheter og type virksomhet i første etasje. For antall	Konklusjon: som kommunedirektørens anbefaling.

	sykkelplasser er også størrelsen på leiligheter/næringslokaler avgjørende.	
Byggehøyder	Sentrumsplanen § 6.4 b iv. b) slår fast at ved regulering av mindre deler av et kvartal, så er maksimale høyder, jf. § 6.4 pkt. a som gjelder. Dvs. maksimal gesimshøyde 15 meter og mønehøyde 18,5 meter eller ytre gesimshøyde 15 meter og indre gesims 18,5 meter. Det er ingen automatikk i at maks høyder kan oppnås i hvert enkelt prosjekt i sentrum. Tilpasning til omgivelsene må vurderes i hvert enkelt prosjekt.	Forslagsstiller mener eiendommen må regnes som et selvstendig kvartal på grunnlag av at den ikke har en naturlig tilknytning til naboliggende tomter og den arealbruk som er etablert her. Eiendommen er avsatt til sentrumsformål, men nabotomtene er avsatt til tjenesteyting og gravlund. Siden forslagsstiller regulerer hele eiendommen som er avsatt til sentrumsformål mener de derfor at det er hovedregelen for høydekategori C etter sentrumsplanen § 6.4 b iv. a) som bør gjelde, dvs. maksimal ytre gesimshøyde 15 meter og indre gesims 21, 5 meter. Kommunedirektøren påpeker at tomten ikke er et eget kvartal, men inngår i kvartal 512. Hensikten med å tillate høyere byggehøyder ved regulering av større deler av et kvartal er å stimulere til samarbeid på tvers av eiendomsgrenser, for å oppnå gode, helhetlige løsninger ved å se området i sammenheng. Å regulere et større område gir også mer fleksibilitet til fordeling av volumene, og dermed mulighet til å finne hensiktsmessige løsninger som minimerer eventuelle negative konsekvenser. Ettersom nabotomtene til Søsterboligen er Helsehuset Sarpsborg og St. Olavs gravlund, vurderer kommunedirektøren den førstnevnte hensikten som mindre relevant.

		Kommunedirektøren er derfor åpen for å vurdere noe høyere bebyggelse, dersom forslagsstiller klarer å oppnå en estetisk god utforming som hensyntar verdiene og bebyggelsen rundt tomten. Dette må vurderes nærmere gjennom planprosessen. Beskrivelse av virkninger og gode skisser/volumstudier etc. må ligge til grunn for en slik vurdering.

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: Dersom området skal tilrettelegges for boliger, må det dokumenteres i saken at bebyggelse får tilstrekkelig bokvalitet og hensiktsmessig løsning for støy

8. Antatt viktige planfaglige tema for planarbeidet – foreløpig vurdering

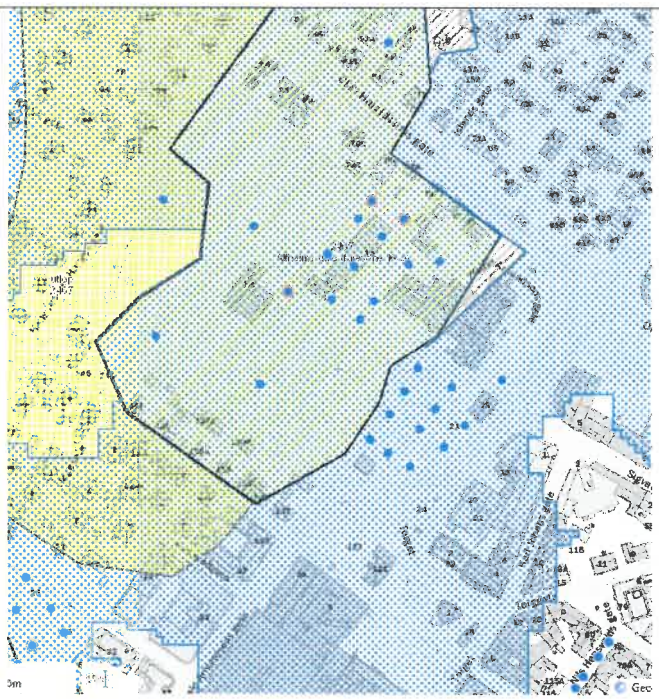
Opplistingen er ikke nødvendigvis uttømmende, jf. PBL §§ 1-1, 3-1 og 4-3 m fl.
Se også temakart i kommuneplanens arealdel 2024-2036 som utgangspunkt.

Følgende tema må belyses av forslagsstiller.	**Krav og supplerende kommentarer:**
Barn og unges interesser i planområdet *(behov/bruk av areal til lek/aktiviteter, barnetråkk)*	Tidligere barnetråkkregistreringer viser at Roald Amundsens gate er en mye brukt skolevei. Det er krav til uteoppholdsareal og lek gjennom sentrumsplanen. Se kommunedirektørens anbefaling under punkt 6 *Tema til drøfting og avklaring*. Det bør vurderes om et eventuelt nytt bygg bør plasseres langs Roald Amundsens gate for å få skjermet lek/uteopphold fra støy og trafikk på vestre del av tomten.

Teknisk infrastruktur og trafikkforhold *Gang- og sykkelveier, kollektiv-tilgjengelighet, parkering, adkomst, kapasitet, sikkerhet og standard, VA, overvann, fjernvarme, høyspentanlegg og renovasjons-teknisk plan*	<u>Fortau</u> Minstebredde for fortau i sentrum skal være 2,8 meter i henhold til Sarpsborg kommunes veinorm. Dersom dette ikke er oppfylt i eksisterende situasjon, må det settes av areal til dette i planområdet. <u>Kollektiv tilgjengelighet</u> Bussholdeplassen i Roald Amundsens gate er et av de mest brukte i sentrum. Kommunen mener at det er behov for å oppgradere den til en universelt utformet holdeplass, og det kan være nødvendig med mer areal i bakkant for å få til oppgraderingen. Forslagstiller mener oppgradering av bussholdeplassen ikke er nødvendig. <u>Utrykningsvei</u> Både ambulansen og legevaktbilen har utrykning som grenser til planområdet. Adkomsten til tomten krysser utrykningsveien. Denne må hensyntas, slik at tiltak for Søsterboligen ikke påvirker fremkommeligheten på utrykningsveien. <u>Adkomst</u> Se kommunedirektørens anbefaling under punkt 6 *Tema til drøfting og avklaring*. <u>Sikt</u> Frisikt i kryss skal ivaretas gjennom kart og bestemmelser. <u>Parkering</u> Se kommunedirektørens anbefaling under punkt 6 *Tema til drøfting og avklaring*. <u>VA og overvann</u> Det skal foreligge en helhetlig plan for vann- og avløpsforsyning for området. Utbyggingen skal kobles til kommunalt separatsystem. Kommunen godtar ikke tilkobling til fellesledning for avløp. Kommunens VA-norm skal følges, og kommunalt VA-anlegg i tilknytning til planområdet må hensyntas. 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.

	Behov for oppgradering av VA-anlegget forutsetter ønske om utbyggingsavtale for VA. Det tillates ikke nye tilknytninger eller økt påslipp til det kommunale avløpsanlegget, før nytt renseanlegg på Alvim er i drift. For påslipp av fett- og oljeholdig avløpsvann, setter kommunen krav til avløpsvannet beskaffenhet. Se *Forskrift om påslipp av olje- og fettholdig avløpsvann for Sarpsborg kommune*. Det må foreligge godkjent påslippstillatelse før påslipp kan tillates. Tiltaket skal primært håndtere overvann på egen eiendom. Det skal lages en overvannsplan for å sikre forsvarlig overvannshåndtering. Overvannshåndteringen skal opparbeides iht. kommunenes gjeldende overvannsveileder. Blågrønne strukturer kan være et nyttig tiltak for overvannshåndtering. <u>Fjernvarme</u> Nybygg eller hovedombygging over 500m^2 BRA bør tilknyttes fjernvarmeanlegget. <u>Renovasjon</u> Det skal foreligge en renovasjonsteknisk plan for tiltaket. Planen skal være i tråd med kommunens føringer, og følge kommunens renovasjonsforskrift og dens retningslinjer. Retningslinjene er under revidering, og det må tas hensyn til følgende punkter, som ikke er gitt i retningslinjene: 3.1 og 4.1. Det anbefales nedgravd renovasjonsløsning, spesielt for prosjekter med 20 eller flere boliger. Alternativt kan avfallsrom vurderes. Valg av renovasjonsløsning og plassering av denne bør avklares så tidlig som mulig mtp fremkommelighet for renovasjonsbil, gåavstand til renovasjonspunkt osv. I utgangspunktet skal renovasjonspunkt etableres i planområdet. For næringsavfall: Næringsavfallskunder kan frivillig delta i kommunens renovasjonsordning under forutsetning av at de følger samme retningslinjer som husholdningene. Næringsavfallet må tilsvare husholdningsavfallet i mengde og

	art. Ved prosjektering må utbygger selv estimere avfallsmengder fra næring, og inkludere dette i planleggingen. Dette skal ikke være en del av renovasjonsteknisk plan for husholdningsenhetene. <u>Brannvann/slukkevann</u> Det forutsettes at krav til slokkevann og sprinkling blir ivaretatt i videre prosjektering. Både med hensyn til vannmengde/ trykk, og plassering av brannkummer. Videre forutsettes det at det prosjekteres og utføres slik at det blir tilrettelagt for redning- og slokkemannskap. Kravet til tilgjengelighet for brannvesenets høyberedskap er spesielt viktig i denne sammenheng.
Sosial infrastruktur *Skoler, barnehage, bibliotek etc.*	Følgende barnehager ligger i nærheten: - Fritznerbakken - Askeladden Færders gate - Grotterødløkka Disse har for tiden god kapasitet. Sandesundsveien barneskole har god kapasitet. Kruseløkka ungdomsskole har lav kapasitet.
Miljøfaglige forhold *Luftforurensning, støy, geoteknikk, grunnforurensning, drikkevann*	<u>Geoteknikk</u> Geoteknikk og områdestabilitet må dokumenteres i plansaken. Planområdet ligger i nærheten av utløpsområdet ved Alfheims gate og innenfor aktsomhetsområdet for kvikkleireskred og det er gjennomført flere grunnundersøkelser på tomten, jf. utklipp fra NVEs Atlas nedenfor. Gul markering viser løsne- og utløpsområdet, blå punkter markerer gjennomførte grunnundersøkelser, og området med blå punktskravur viser aktsomhetskartet for kvikkleireskred. For en reguleringsplan må det utarbeides en geoteknisk rapport.



Støy
Se kommunedirektørens anbefaling under punkt 6 *Tema til drøfting og avklaring*.

Luftforurensning
Eiendommen ligger i beregnet gul sone for årsmiddel på NO_2 (nitrogendioksid) og $PM_{2,5}$, (fint svevestøv), i tillegg til gul sone for SO_2 (svoveldioksid) fra Borregaard. Det må derfor gjøres en faglig vurdering av luftkvaliteten på arealet, og hvilke tiltak som kan iverksettes for at luftkvaliteten skal være god nok.

Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520/2012) er under revidering, og Norge er i prosess med å ta inn EU sitt luftkvalitetsdirektiv. Dette vil medføre strengere grenseverdier og vurderingssoner enn hva man har i dag. Det anbefales at man legger seg opp mot de nye forventningene.

Støy må sees i sammenheng med luftkvalitet, da disse har negative samvirkende effekter.

Grunnforurensning
Planområdet ligger i sentrum, hvor det har vært menneskelig aktivitet i mange år. Det er derfor automatisk mistanke om forurenset grunn. Denne mistanken må vurderes, og det skal

	tas prøver i henhold til Miljødirektoratets veiledere. Dersom prøvene viser verdier over normverdiene, må det utarbeides en tiltaksplan for terrenginngrep i forurenset grunn. Tiltaksplanen skal utarbeides av fagpersoner med særlig faglig kunnskap på temaet og godkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse kan gis. Det må påregnes en saksbehandlingstid på opptil 12 uker.
Universell utforming	Det forutsettes at universell utforming følger kravene i TEK17. Det kan vurderes å gi unntak for bruksendring av eksisterende bygg, dersom vilkårene i pbl. § 31-4 er oppfylt.
Natur og ressursgrunnlag *Landskap (behov/bruk, sti/korridor, tur, strand), landbruk*	<u>Fremmede arter</u> Dersom det oppdages fremmede arter på eiendommen, må disse håndteres i tråd med Miljødirektoratets veileder M-982. <u>Naturmangfold</u> Det må ikke gjøres tiltak som skader de utvalgte naturtypene vest for eiendommen. Dersom det hekker måker på taket, må disse ikke forstyrres i hekkesesongen.
Estetikk/Typologi/Byggeskikk *Form, struktur, funksjon, uttrykk*	Viser til § 5.9 i sentrumsplanen. Ethvert tiltak skal planlegges, prosjekteres og utformes på en slik måte at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon, dets bygde og naturlige omgivelser og plassering. Ved et eventuelt nybygg vil det derfor være viktig at bygget tilpasses og harmonerer med eksisterende bebyggelse og omgivelser. Estetikk og utforming må vurderes og beskrives i det videre planarbeidet. Det er krav til vertikaloppdelte fasader for ny bebyggelse, samt at bebyggelse skal tilpasses terreng (høye sokler må unngås). Materialbruk skal fortrinnsvis baseres på tradisjonelle materialer som tre, tegl og puss og være utført med høy kvalitet. Utenfor bykjernegrensen kan tjeneste- og handelsvirksomhet som betjener boligområdene innredes på gateplan. Bevertningssteder og uteservering utenfor bykjernen kan tillates så sant dette ikke er til urimelig sjenanse for naboene. Det er viktig å legge til rette for boliger med gode lys- og solforhold og at uteområdet innbyr til opphold med forskjellige soner.

Verneinteresser *Biologisk mangfold, kulturminner og kulturmiljø, SEFRAK, verneverdige bygninger og anlegg, etc.*	<u>Utvalgte naturtyper</u> Det er kartlagt utvalgte naturtyper (hule eiker) vest for planområdet. Det er viktig at tiltaket hensyntar disse gjennom bl.a. tilstrekkelig avstand til rotsystemet. Forhold til naturtyper skal beskrives i planen. Det bør også fremkomme hvordan store, gamle trær i og ved planområdet kan ivaretas, i tråd med *Kommunedelplanen for naturmangfold*.
Samfunnssikkerhet *Flom, rasfare mm.*	<u>Ras- og skredfare</u> Planområdet er underlagt hensynssone H310_01 Ras og skredfare i sentrumsplanen. Områdestabilitet må vurderes.
Andre forhold	<u>Boligsosiale forhold</u> Det må vurderes hvordan det kan legges til rette for et godt og variert boligmiljø, deriblant variasjon av boligstørrelser, som henvender seg til folk i ulike livsfaser og med ulike behov. Heriblant: • Førstegangsetablerere • Boliger tilpasset eldre • Boliger tilpasset barnefamilier • Personer med funksjonsnedsettelse • Trygge leieordninger for de som ikke har mulighet til eller vil kjøpe egen bolig Husbanken presenterer flere virkemidler som gjør det mulig å oppnå dette og kan bidra positivt til utviklingen. Blant annet kan det nevnes tilvisningsboliger, tilskuddsordninger osv. Det bør vurderes å etablere felles ute- og innearealer, og fellesfunksjoner som sykkel- og bildelingstjenester. <u>Miljømessig kvalitet</u> I planinitiativet rad e, står det at det «vil legges vekt på at løsningene i planforslaget blir funksjonelle og har en grad av miljømessig kvalitet». Det må i planbeskrivelsen defineres hvilken grad av miljømessig kvalitet man ser for seg, og beskrives hvordan man skal oppnå dette, f.eks. gjennom valg av byggematerialer og gjenbruk av eksisterende bygningsmasse. <u>Klima og energi</u> Vi gjør oppmerksom på at Sarpsborg kommune har en kommunedelplan for klima- og energi 2021-2030. Her nevnes blant annet følgende strategier og mål: • Oppføring av bygg bør gjøres så miljø- og klimavennlig som mulig for å redusere klimagassutslipp

	• Det bør i anleggsfasen fokuseres på å ha klima- og miljøvennlige løsninger og tiltak • Ved bygging bør det velges klima- og miljøvennlige bygningsmaterialer • Byggene bør ha lavt energiforbruk og gode energieffektive løsninger • Ved rehabilitering av bygg og anlegg skal energiforbruket reduseres, og det skal velges klimavennlige energiløsninger og materialer. Det er i tråd med den sirkulære tankegangen i klima- og energiplanen at bygningsmassen skal gjenbrukes, fremfor å rive og bygge nytt. Dette må sikres i planbestemmelsene. Det bør gjøres gode vurderinger for å gjenbruke så mye som mulig av materialene. Nye materialer bør velges med hensyn til klima, og bygget bør rehabiliteres slik at det får gode energiløsninger. Det er positivt om det blir vurdert solceller på taket. Energibrønner kan være et alternativ til strøm for oppvarming, dersom fjernvarme ikke er aktuelt. Det oppfordres til fossilfri anleggsplass.

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

Alternativvurderinger skal dokumenteres i planbeskrivelsen.

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

8.1. Faglige utredninger

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

Fag	Merknader	Ved plan-behandlingen
Geoteknikk - Områdestabilitet	Skal utarbeides av fagkyndige, eventuelt med uavhengig kvalitetssikring. Konsulent må sørge for innmelding av geotekniske rapporter og kvikkleiresoner i NADAG før førstegangsbehandling: https://registrer.nadag.ngu.no/inngang Innmeldingsløsning NVE:	X

	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.	Trafikk skal omtales i planbeskrivelsen.
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. 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.	x
Luftforurensning	Avbøtende tiltak skal framgå på plankart og i bestemmelser.	x
Biologisk mangfold	Forholdet til utvalgte naturtyper i nærområdet må beskrives i planbeskrivelsen	x
Grunnforurensning	Generell mistanke om grunnforurensning i hele sentrum. Må undersøkes nærmere.	x
Renovasjons-teknisk plan	Aktuelt for boligformål.	x
Slukkevann	Kapasiteten må dokumenteres i planbeskrivelsen, og avbøtende tiltak beskrives.	x
Estetikk	Utredes i planbeskrivelsen	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 for miljø og klima for godkjenning av Sarpsborg kommune. Kvalitetsprogrammet skal utarbeides etter kommunens mal og følge saken til offentlig ettersyn.	Avhengig av prosjektets BRA
Arkeologisk utgraving	Det må være dialog med grunneier/den som drifter eventuelt dyrket mark, for å unngå utgraving i vekstsesongen.	

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

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

9. Andre forhold

Dette er punkter å tenke gjennom (listen er ikke uttømmende):

- Er det behov for grunnerverv?
  - Nei, ikke som er kjent i denne fasen av planprosessen.
- Er det eksisterende anlegg (f.eks. gang- og sykkelveier, lekeplass) som må fungere i anleggsperioden?
  - Ja, utrykningsveien til helsehuset må fungere under hele anleggsperioden. Det samme må bussholdeplassene i Roald Amundsens gate.
    Det kan bli behov for å stenge fortauet som ligger i direkte tilknytning til prosjektet i en periode under anleggsperioden. Det er fortau på andre siden av veien som kan benyttes. Konkret løsning må ses nærmere på.
- Skal det reguleres riggplass? Er det noen aktuelle trafikksikkerhetstiltak for ev. riggplass?
  - Dette må vurderes gjennom planarbeidet.
- Bør det reguleres anleggsveier? Eventuell anleggsvei bør fortrinnsvis legges utenom skolevei.
  - Det vurderes at det ikke er behov for å regulere anleggsvei.
- Skal det kreves opparbeidelse av tiltak for allmennheten (f.eks. lekeplass, gangforbindelse) utenfor planområdet?
  - Det skal ikke kreves opparbeidelse av tiltak for allmennheten utenfor planområdet.
- Hva kan prosjektet bidra med som merverdi til bomiljø/nærmiljø (kultur/skulptur, effektbelysning, m.m.)?
  - Det må ses på gjennom planarbeidet.

10. Åpenhet og medvirkning (utvidet)

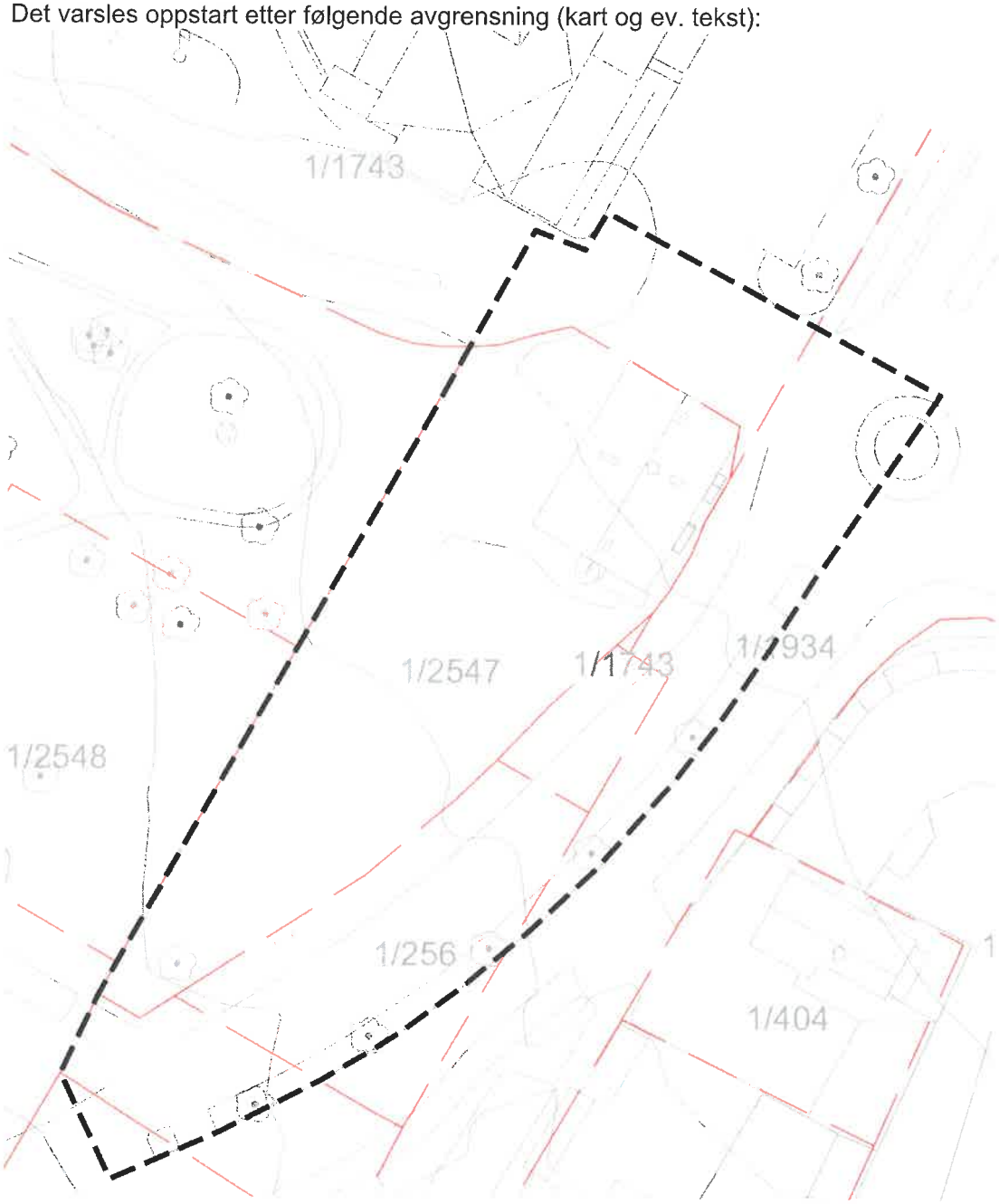
Åpenhet og medvirkning i planlegging er en viktig premiss i plan- og bygningslovgivningen (bl.a. gjennom § 5-1 og de enkelte prosessbestemmelser). Berørte enkeltpersoner og grupper skal på et tidlig tidspunkt gis anledning til å delta aktivt i planprosessen.

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):

- Det er ikke planlagt medvirkningsopplegg utover normal høringsprosess i tråd med loven.

11. Planavgrensning

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



Avgrensningen vist på kartet er ikke presist vist.

Kommunedirektøren anbefalte utvidelse av plangrensen for å få mer fleksibilitet i videre planlegging og mulighet til å vurdere hele atkomstsituasjonen. Planavgrensningen ble derfor utvidet og inkluderer nå fortau og kjørevei til veimidt/midtrabatt i Roald Amundsens gate (både i nord og øst) frem til veikryss.

Ny planavgrensning må 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 innspillsperioden er over og forslagsstiller har sammenfattet og kommentert innspillene, avholdes et møte med kommunen. Det kan være aktuelt å gi endrede føringer for reguleringsarbeidet.

Planutviklingsmøte

- Til dette møtet skal fagrapportene og nødvendige analyser være utarbeidet. Det kan gjerne utarbeides alternative skisseløsninger i 3D-modell. Dette møtet skal fastlegge plangrepet for reguleringsplanen. Vi trenger derfor ikke ferdig uttegnet plankart, bestemmelser eller planbeskrivelse til møtet.
- Det nødvendige materiale må sendes saksbehandler min. 2 uker før møtet.
- Det kan avholdes flere møter fram mot endelig planforslag.

Før offentlig ettersyn

- Når planforslaget er ferdig utarbeidet avholdes et avklaringsmøte. Det nødvendige materiale må sendes saksbehandler min. 3 uker før møtet. Her gjennomgås dokumentene og nødvendige rettinger/supplement.
- Reviderte dokumenter oversendes saksbehandler for gjennomgang.
- Digital plan i SOSI-format (gjeldende versjon) skal være godkjent.
- Komplett planforslag sendes til kommunen for videre behandling, minimum 8 uker før møtedato i utvalg for plan, miljø og teknikk.

Etter offentlig ettersyn

- Etter at høringsperioden er over og forslagsstiller har sammenfattet og kommentert uttalelsene, avholdes et møte med kommunen.
- Det kan være aktuelt å endre plandokumentene som følge av innspillene ved offentlig ettersyn.

Annen type samhandling kan avtales, men det må avholdes minst et planutviklingsmøte før innsendelse av planforslag.

13. Komplett planforslag – innhold og materiell

	Oversendelsestidspunkt
Kopi av kunngjøringsannonse med dato	Etter innspillsperioden
Kopi av varslingsbrev	Etter innspillsperioden
Kopi av varslingslisten	Etter innspillsperioden
Kopi av innkomne merknader ved oppstart	Etter innspillsperioden
Plankart	Før førstegangsbehandling
Reguleringsbestemmelser	Før førstegangsbehandling
Planbeskrivelse (m/ ev. KU)	Før førstegangsbehandling
Sammendrag av innkomne merknader med 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
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 anbefaleringer: Feltkoder til arealplaner

14. Teknisk kvalitet på plandokumentene

Planbeskrivelsen

- Nyeste versjon av kommunens mal skal benyttes
- Alle dokumenter skal være universelt utformet, se mer info her: Tilsynet for universell utforming av ikt (uutilsynet.no)
- Sideantall: Maks 30-35 sider, 50-55 sider med KU
  Filstørrelse: Maks 20 Mb (sendbar på e-post)
- Leveres i Word-format, både underveis i planprosessen og ved endelig innlevering

Reguleringsbestemmelsene

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

3D-modell

- Leveres i IFC-format, koordinatfestet

15. Kart og matrikkel

Grunnkart og matrikkelopplysninger	Merknader
Digitalt grunnkart	Bestilles via Infoland (www.infoland.no), og leveres på SOSI-format i henhold til gjeldende versjon.

	Kommunale plandata	Bestilles av Sarpsborg kommune, ved Espen Foss, tlf: 415 30 258 Epost: espen-foss.strand@sarpsborg.com
	Vann- og avløpsdata	Bestilles av Sarpsborg kommune, ved Morten Strøm, tlf: Epost: morten.stroem@sarpsborg.com
	Oppmåling av usikre eiendomsgrenser	Dersom det er usikre eiendomsgrenser som har betydning for reguleringen innenfor planområdet, må disse oppmåles før planarbeidet sluttføres. Rekvisisjon sendes til: postmottak@sarpsborg.com
	Behov for tilleggsoppmålinger (f.eks. trær).	
	Oversikt over hjemmelshavere, naboer og gjenboere.	Bestilles via Infoland (www.infoland.no). For planområder som omfatter mer enn en eiendom; velg produkt «Eierliste»
	3D bymodell, utsnitt	Bestilles fra Sarpsborg kommune, ved Espen Danevad Epost: espen.danevad@sarpsborg.com
Plankart		
x	Plankartet leveres digitalt i SOSI-standard og som pdf-fil.	Inkl. SOSI-kontroll
x	Digital fremstilling skal godkjennes av kommunen før planforslaget kan regnes som komplett.	

16. Gjennomføring

Aktuelle rekkefølgekrav (p.t. ikke uttømmende):		
x	Oppgradering av bussholdeplass i Roald Amundsens gate, universell utforming.	Det er uenighet mellom kommunen og forslagsstiller om nødvendigheten av dette rekkefølgekravet.
x	Teknisk infrastruktur (VAO, renovasjon, fjernvarme)	
x	Uteopphold og lek, før boliger tas i bruk.	
x	Ytterligere behov vurderes under planprosessen	
Utbyggingsavtale:		
x	Forslagsstiller ønsker å inngå utbyggingsavtale	
x	Det skal forhandles utbyggingsavtale med kommunen parallelt med planprosessen	
Felles behandling av plan- og byggesak, jf. pbl. § 12-15:		
	Forslagsstiller ønsker felles behandling	

17. Framdrift

Forslagsstillers planlagte dato for varsling:	Januar/februar 2026
Forslagsstillers planlagte dato for oversendelse av komplett planforslag (med dokumentasjonskrav/utredninger) til kommunen:	Høst 2026/vår 2027
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: Lisa Kristiansen

Dato: 2. juli 2026

Referat mottatt og godkjent.

Forslagsstiller: HRILD HASERUD.

Dato: 2 Juli 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