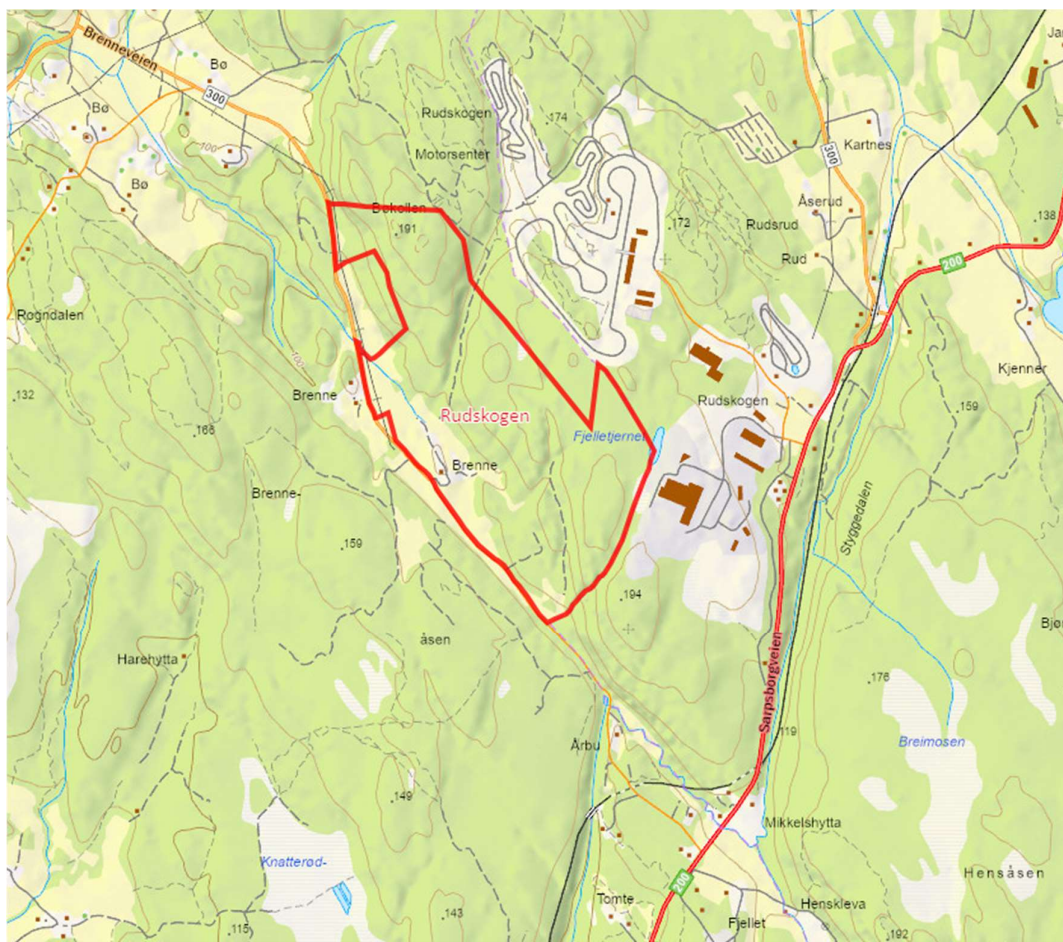




OPPSTARTSMØTE I PRIVAT REGULERINGSSAK REFERAT



Figur 1-1: Utklippet over viser foreløpig planavgrensning for Rudskogen vindkraftverk. Endelig planavgrensning avklares før varsel om oppstart.

Planens navn: Områderegulering Rudskogen vindkraftverk

Gårds- og bruksnummer: 3030/1.

Dato: 26.05.2025

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

1. Generelle opplysninger

Planens navn (adresse/stedsnavn):			
Plantype:			
☒	Områdereguleringsplan		
☐	Detaljreguleringsplan		
Eiendom (gnr./bnr.):			
Forslagsstiller:		Vindr Norge AS	
Adresse:			
Fakturaadresse:		Dronning Eufemiasgate 16, 0191 Oslo	
Konsulent:		Multiconsult Norge AS	
Tlf:		+47 21 58 50 00	
E-post:		Kjerstille.lovik@multiconsult.no	
Vurdering av fagkyndighet, jf. pbl. § 12-3 4. ledd:		KONSULENT VURDERES SOM FAGKYNDIG	
Saksnummer:	PLAN-24/00545	Nasjonal planID:	3105 202501
Kommunens saksbehandler:		Katarzyna Mitwicka	
Tlf:		+47 481 90 465	
E-post:		katarzyna.mitwicka@sarpsborg.com	
Planinitiativ mottatt:			
Møtested:	Sarpsborg rådhus	Møtedato:	26.05.2025
Deltakere:			
Fra forslagsstiller:		Tor Einar Lundteigen (Vindr)	
		Kjersti Lie Løvik (Multiconsult)	
		Heidi Høiseth (Multiconsult)	
Fra kommunen:		Julie Sand Haugerud	
		Maria Skåren	

2. Hensikten med planarbeidet

Hensikten med områderegulering og konsesjonssøknad er å legge til rette for et vindkraftverk i området ved Rudskogen i Sarpsborg kommune i Østfold fylke. Området har stabile og gode vindressurser gjennom store deler av året. Årsmiddelvind på 7,0 m/s i 150 m høyde.

Prosjektets navn er Rudskogen vindkraftverk.

3. Arealstatus

3.1. Eksisterende arealbruk

Planområdet er på ca. 1 km². Dagens arealbruk er hovedsakelig skogbruk. I deler av skogsområdet er det lagt til rette for motorsport i terrenget (enduro) og det er både grove stier og skogsbilvei.

Langs Brenneveien er det noe dyrka mark. Bebyggelse i planområdet er Brenne gård (Brenneveien 260-262).

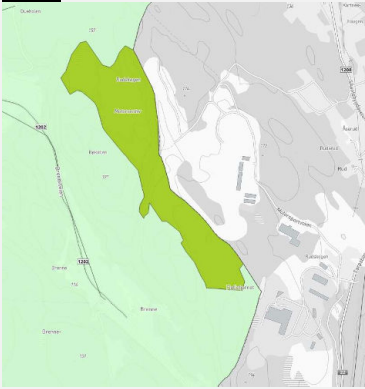
Bebyggelse på vestsiden av Brenneveien (Brenneveien 2107 og 217) ligger inntil planområdet i nord. Sørøst for planområdet i Rakkestad kommune er det noe næringsbebyggelse.

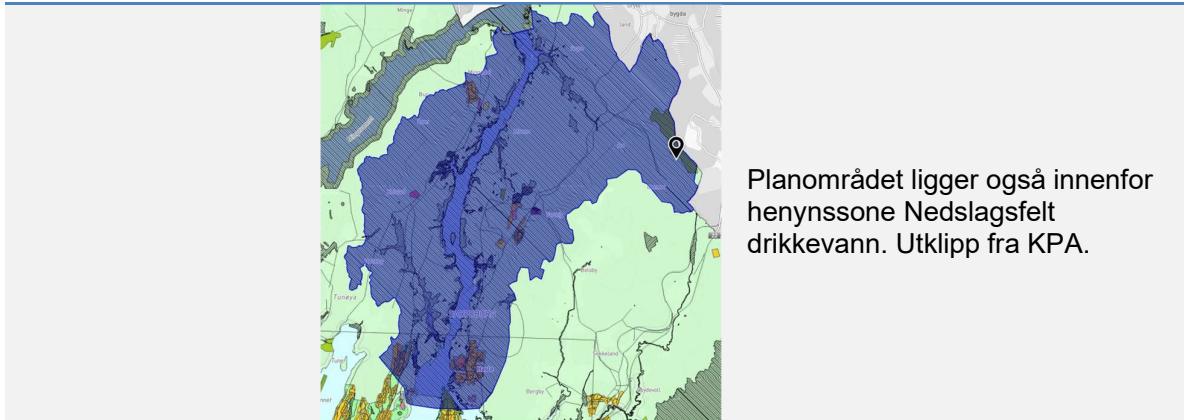
3.2. Planstatus

Kommuneplan for Sarpsborg 2018 – 2030 (samfunnsdelen):

<u>Status:</u>	<u>Vision:</u>	<u>Merknader:</u>
Vedtatt 12.4.2018	Sammen skaper vi Sarpsborg.	

Kommuneplanens arealdel 2024 - 2036:

<u>Status:</u>	<u>Kart:</u>	<u>Merknader:</u>
Vedtatt 10.10.2024. Vindkraftanlegg er ikke i tråd med formål i KPA. Det er ikke tatt stilling til vindkraft i arealdelen.		Nordøstre del av området er avsatt til Idrettsanlegg (nåværende), sørvestre del av området er avsatt til LNFR areal for spredt bolig- fritids eller næringsbebyggelse, mv (nåværende). Deler av området er berørt av hensynsone H320 (aktsomhetsområde overvann/flom) og faresone H310 (aktsomhet kvikkleire).



Kommunedelplan naturmangfold 2023-2031

Status:

Vedtatt: 13.04.2023

Hovedmål:

Sikre god tilstand i økosystemene og sikre trua og sårbare naturtyper.

Merknader:

Kommunedelplan Klima- og energiplanen 2021-2030

Status:

Vedtatt: 17.06.2021

Visjon:

Setter føringer for hvordan Sarpsborgsamfunnet skal kutte i utslipp, redusere energibruk, produsere mer fornybar energi og tilpasse seg klimaendringene.

Merknader:

Beskriver vindkraft som en potensiell energikilde, men tar ikke stilling til om kommunen bør tilrettelegge for dette. Kommunedelplanen peker også på at vindkraft ofte kommer i konflikt med naturmangfold og friluftsliv.

Kommunedelplan for kulturminner, kulturmiljøer og kulturlandskap 2022-2034

Status:

Vedtatt: 19.05.2022

Visjon:

Styrke kommunens kunnskapsgrunnlag om kulturminner og sikre en effektiv, langsiktig og forutsigbar forvaltning av kulturminner i Sarpsborg kommune. Planen skal inngå i kommunens styringsverktøy i planlegging og saksbehandling som berører kulturminner, kulturmiljøer og kulturlandskap.

Merknader:

Status:
Vedtatt: 14.11.2023

Vision:
Følger opp samfunnsplanens
visjon, mål og strategier for
næringsattraktivitet.

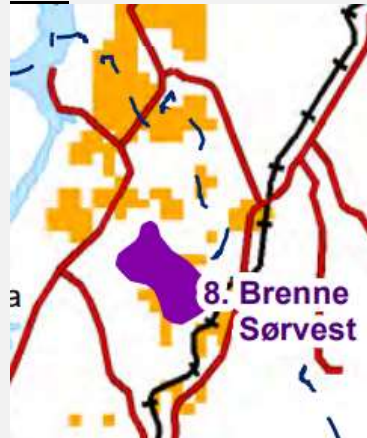
Merknader:
Beskriver et potensial for
verdiskaping innen det
grønne skifte for bedrifter
som produserer fornybar
energi, utstyrs- og
tjenesteleverandører til
produksjon av fornybar
energi, og aktører med ny
eller endret aktivitet på grunn
av det grønne skiftet.

Regional plan: Vindkraft i Østfold 2012

Status:
Vedtatt: 25.10.2012

De regionale planene er
under revidering. Det er
foreslått å oppheve regional
plan for vindkraft og at denne
innlemmes i planen for «Areal
og mobilitet».

Kart:

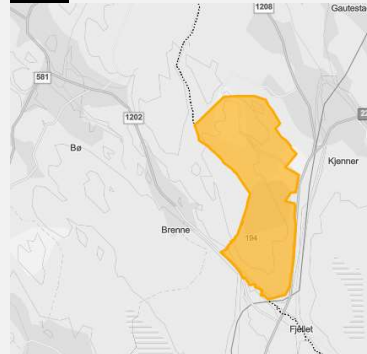


Merknader:
Rett sør for planområdet
ligger et område som er
vurdert som mulig egnet for
vindkraft i regional plan.

Under arbeid: Regional plan areal og mobilitet

Status:
Under arbeid
Høringsfrist 1.juli 2025

Kart:



Merknader:
Areal nord og øst for
planområdet er foreslått til
langsiktig utbyggingsgrense

Reguleringsplan Rudskogen Motorsportsenter:

Status:
Datert 25.06.2007,
sist endret 27.02.2010

Kart:

Merknader:



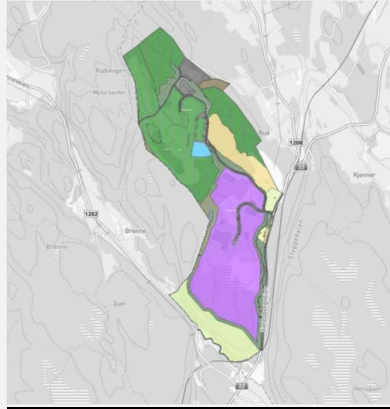
Store deler av området avsatt til idrettsanlegg (grønt), jord og skogbruk (lysegrønt) og spesialområde for bevaring av kulturminner (lys brun) og privat parkering (grått). Område ved Fjelletjernet i sørøst er avsatt til naturvernområde.

Tilliggende reguleringsplaner: Rudskogen Motorsportsenter i Rakkestad kommune

Status:

Vedtatt 09.04.2008

Kart:



Merknader:

Området er regulert til blant annet frittliggende småhusbebyggelse, industri, hotell, idrettsanlegg, offentlige trafikkområder og friområder, naturvernområde, bevaring av kulturminner mm

Andre planer/vedtak (Navn):

Status:

Vedtak i bystyret
10.04.2025, sak 22/25

Merknader:

Vedtatt igangsettelse av planarbeid, jf. pbl § 12-8.

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 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)
	Tryggere nærmiljøer, håndbok

x	Kunnskapsgrunnlag om virkninger av vindkraft på land - NVE
x	Planlegging og konsesjonsbehandling av vindkraftanlegg på land - regjeringen.no

4. Kommunale vedtekter og retningslinjer/veiledere

	Renovasjonsforskriften
	Renovasjonsforskrift - retningslinjer
x	Veinorm for Sarpsborg kommune, sist revidert mars 2020
	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 konsekvensutredning	Områderegulering av et vindkraftverk i denne størrelsen utløser krav til konsekvensutredning (pbl. § 4-1). Vindkraftverk med en installert effekt på mer enn 10 MW skal alltid ha planprogram eller melding og konsekvensutredning. Det skal derfor utarbeides et planprogram. Konsekvensutredningen kan samordnes med konsekvensutredning etter energiloven.
	Merknad:	<i>Forslagsstiller skal i eget notat beskrive planlagt prosess for konsekvensutredning, herunder aktuelle utredningstema og opplegg for medvirkning.</i> Konsekvensutredningen må ta for seg ulike alternativer. For eksempel alternative turbinhøyder kan være aktuelt. Det må også ses opp mot 0-alternativet (ingen utbygging). Det må også gjøres beskrivelse/framskrivninger av sannsynlig 0-alternativ. Beskrivelse av alternativer vil inngå i plan- og utredningsprogrammet.

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
Adkomstvei	Det kan vurderes ulike alternativer. Varsling av oppstart bør ivareta mulige	Viser til kommunedirektørens anbefaling.

	plasseringer av adkomster. Valg av plassering blir en del av planarbeidet.	Planavgrensningen bør følge Brenneveien helt ut til fv.22. Alternativt også ut til fv. 581. Dersom aktuelle adkomsteveier ikke varsles ved oppstart, må utvidelse av planområdet varsles på nytt senere.
Planavgrensning	Som et resultat av planutarbeidelsen kan endelig planforslag få en endret avgrensning fra varsel om oppstart. Utvidelser i løpet av planarbeidet vil kreve ny varsling. Adkomstvei(er) bør vurderes inkludert i planavgrensning, før varsel om oppstart.	Viser til kommunedirektørens anbefaling.
Medvirkning	Anbefaler folkemøte i høringsperioden. Aktuelle lokasjoner kan være Rakkestad/Ytterskogen, Varteig, Ise og Sarpsborg sentrum. Det bør fortrinnsvis ligge i nærheten av fylkesveien og planområdet. Det foreslås å varsle ca. 2 km radius fra planområdet, inkludert de som bor i Rakkestad.	Viser til kommunedirektørens anbefaling og tabell om medvirkning under kap. 10 i dette dokumentet.
Samordning med NVE	NVE kobles på til arbeidsmøte etter oppstart, ved utarbeidelse av planprogram. Kommunen tar kontakt med NVE før sommerferien.	Viser til kommunedirektørens anbefaling.
Prosess mot kommunen	Merknadsmøte til høsten etter varsel om oppstart, hvor NVE kobles på. Kommunen er positive til arbeidsmøter og ønsker oversendt materiale god tid i forkant av møte. Det vil avklares med NVE i hvor stor grad de skal være koblet på.	Viser til kommunedirektørens anbefaling.
Utbyggingsavtale	Anbefaler å varsle oppstart av utbyggingsavtale	Vurderes underveis.

	parallelt med varsel av oppstart for områderegulering.	
--	--	--

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	Forslaget bringes inn for regionalt planforum
<u>Merknader:</u> Anbefaler oppstart på grunnlag av vedtak i bystyret, sak 22/25 den 10.04.2025. Det kan være aktuelt å bringe saken til regionalt planforum i forbindelse med utarbeidelse 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.	Kommentarer:
Barn og unges interesser i planområdet (behov/bruk av areal til lek/aktiviteter, barnetråkk)	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 renovasjons-teknisk plan</i>	Overvann må vurderes i henhold til 3-trinns strategi. Det kan vurderes ulike alternativer for hovedadkomst til området fra offentlig vei. Tilrettelegging for midlertidige bygge- og anleggsområder for anleggsfasen, og ev. behov for lokale masseuttak skal vurderes i det videre arbeidet med plan og konsesjon. Vurdering for kraftinfrastruktur (høyspentnett og tilkoblingspunkt) må omtales i planarbeidet.
Sosial infrastruktur	Ikke relevant.

<i>Skoler, barnehage, bibliotek etc.</i>	Avstand til nærmeste skole/barnehage (Varteig) er ca 4,5 km i luftlinje.
Idrett	Rudskogen motorsenter i Rakkestad og endurobane på Sarpsborg siden ligger i umiddelbar nærhet til planområdet.
Miljøfaglige forhold <i>Luftforurensning, støy, geoteknikk, grunnforurensning, drikkevann</i>	Planområdet ligger i nedbørsfelt til Glomma/Baterød, og berører sikringssone for nedslagsfelt for drikkevannskilde i KPA. Allerede støybelastet område med støy fra Rudskogen motorsportsenter. I forbindelse med konsekvensutredningen skal alle aktuelle miljøfaglige tema bli utredet. .
Universell utforming	Ikke relevant.
Natur og ressursgrunnlag <i>Landskap (behov/bruk, sti/korridor, tur, strand), landbruk</i>	Det finnes kartlagte friluftsområder i området. Eksisterende landskap i området fremstår hovedsakelig av skog, fjell og jordbruksarealer. I forbindelse med konsekvensutredningen vil alle aktuelle temaer bli utredet.
Estetikk/Typologi/Byggeskikk <i>Form, struktur, funksjon, uttrykk</i>	Plassering av vindrubiner vil være avhengig av ulike faktorer/hensyn.
Verneinteresser <i>Biologisk mangfold, kulturminner og kulturmiljø, SEFRAK, verneverdige bygninger og anlegg, etc.</i>	Innenfor planområde er det flere registrerte kulturminner. Det er potensiale for funn av flere kulturminner i planområdet. Eksisterende kunnskapsgrunnlag for biologisk mangfold anses å være mangelfull. Det er potensiale for å finne naturtyper og verdifull flora og fauna i området. I forbindelse med konsekvensutredningen vil alle aktuelle verneinteressesetema bli utredet.

Samfunnssikkerhet <i>Flom, rasfare mm.</i>	Relevante temaer må utredes i ROS-analyse og/eller KU. Planprogram skal redegjøre for hvilke temaer er relevante for KU, og beskrive metodikk. Det er registrert flomsoner i området. Ingen registrerte kvikkleiresoner i planområdet. Løsmassekart fra NVE viser i de fleste områdene bart fjell, men også marine avsetninger.
Andre forhold	Nødvendige utredninger og metodikk avklares nærmere ved utarbeidelse av planprogrammet.

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

Alternativvurderinger skal dokumenteres i planbeskrivelsen og KU.

Konsekvenser for miljø og samfunn, heriblant samfunnssikkerhet skal redegjøres for i planbeskrivelsen, KU og ROS-analysen.

8.1. Faglige utredninger

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

Fag	Merknader	Ved plan-behandlingen
Geoteknikk - Områdestabilitet	Skal utarbeides av fagkyndige, eventuelt med uavhengig kvalitetssikring. Konsulent må sørge for innmelding av geotekniske rapporter og kvikkleiresoner i NADAG før førstegangsbehandling: https://registrer.nadag.ngu.no/inngang Innmeldingsløsning NVE: https://www.nve.no/flaum-og-skred/kartlegging/innmelding-av-farekartlegging/innmelding-av-kvikkleiresoner/	X
Trafikkvurderinger	Eksisterende trafikkmengder må beregnes, ev. telles, ny trafikk som følge av tiltaket må beregnes og konsekvenser/avbøtende tiltak for tilliggende veisystem og -kryss må beskrives. Ytterligere innhold avklares i planprogrammet.	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. Ytterligere innhold avklares i planprogrammet.	
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. Ytterligere innhold avklares i planprogrammet.	X
Støy	Avbøtende tiltak skal framgå på plankart og i bestemmelser. Ytterligere innhold avklares i planprogrammet.	X
Biologisk mangfold	Mangelfullt kunnskapsgrunnlag. Potensiale for funn av naturtyper og verdifull flora og fauna i området. Behov for kartlegging. Ytterligere innhold avklares i planprogrammet.	X
Renovasjons-teknisk plan		Ikke relevant
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 for miljø og klima for godkjenning av Sarpsborg kommune. Kvalitetsprogrammet skal utarbeides etter kommunens mal og følge saken til offentlig ettersyn.	Ikke relevant
Kraftinfrastruktur	Innhold avklares i planprogrammet.	X
Kulturminner og kulturmiljøer	Potensiale for funn av flere kulturminner i planområdet.	X
Arkeologisk utgraving	Behov avklares i planarbeidet. Det må være dialog med grunneier/den som drifter eventuelt dyrket mark, for å unngå utgraving i vekstsesongen.	(X)
Forurensning til vann og grunn	Vurdering av forurensning, inkludert påvirkning på drikkevannskilde.	X
Landskap	Nær- og fjernvirkningsanalyse, inkludert skyggekast. 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
Idrett	Konsekvenser for idrett må belyses. Innhold avklares i planprogrammet.	X

Tabellen er ikke uttømmende.

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. Nødvendige utredninger og metodikk avklares nærmere ved utarbeidelse av planprogrammet.

Kunnskapsgrunnlaget skal også i størst mulig grad kartfestes og gjøres tilgjengelig i offentlige baser.

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 grunnerverv? Avklares i videre planarbeid.
- Skal det reguleres riggplass?
 - Er det noen aktuelle trafikksikkerhetstiltak for ev. riggplass? Avklares i det videre planarbeidet.
- Skal det kreves opparbeidelse av tiltak for allmennheten (f.eks. lekeplass, gangforbindelse) utenfor planområdet? Avklares i det videre planarbeidet.
- Hva kan prosjektet bidra med som merverdi til bomiljø/nærmiljø (kultur/skulptur, effektbelysning, m.m.)? Avklares i det videre 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):

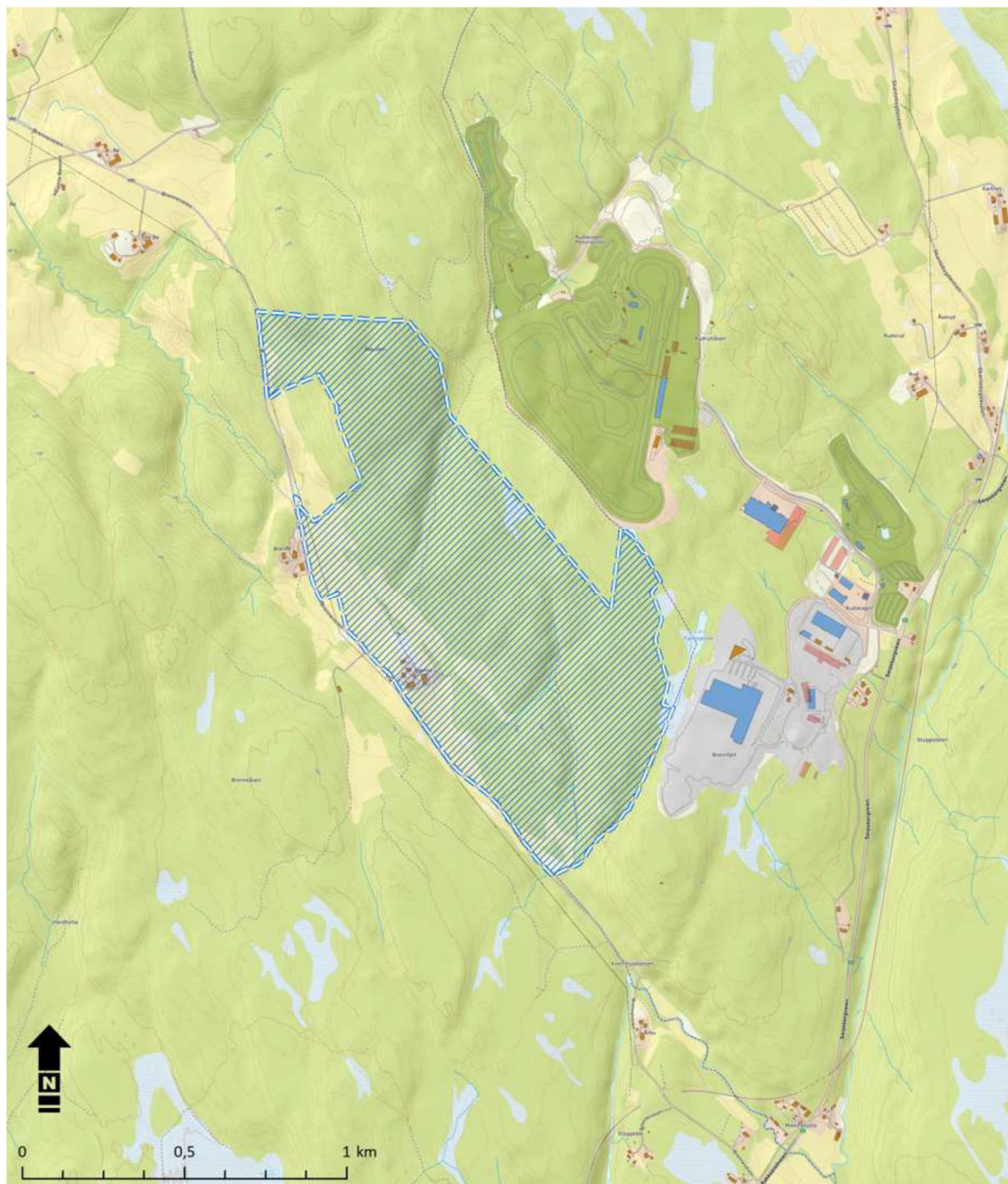
Hvordan:	Hvem:	Når:
Åpne kontordager lokalt i	Åpent for alle	Vurderes ved varsel om planoppstart, offentlig høring

Sarpsborg/Rakkestad og åpent møte		av planprogram og/eller planforslag
Samrådsgruppe	Representanter fra kommunen (eks. virksomhet plan- og samfunnsutvikling, evt. politisk representant), grunneiere og lokale/regionale organisasjoner	Løpende underveis i planarbeidet
Regionalt planforum	Offentlige myndigheter	Underveis i planarbeidet, vurderes i forbindelse med varsel om planoppstart, offentlig høring av planprogram og/eller planforslag
Møter	Rudskogen motorsport og andre aktører i området.	Underveis i planarbeidet

11. Planavgrensning

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





Figur 11-1: Foreløpig markering av planområdet. Endelig planavgrensning avklares før varsel om oppstart.

Avgrensningen vist på kartet er ikke presist vist, og må endelig godkjennes av kommunen før varsel om oppstart. Planavgrensningen vil justeres mht dyrket mark og veiadkomst 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. Det legges opp til en eller flere underveismeldinger i den videre behandlingen av saken.

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 (både Sarpsborg Arbeiderblad og Rakkestad 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.

Planprogram

- Forarbeid: Til dette møte må utkast til planprogram være utarbeidet og oversendt til kommunen minimum 4 uker før møtet. Forslag til planprogram utarbeides med utgangspunkt i kommunen og NVE sin mal for utredningsprogram og andre temaer som er avdekket i forbindelse med vurdering av KU.
- Utlegging av planprogram til høring og offentlig ettersyn behandles politisk.
- Etter offentlig ettersyn: merknadsmøte.
- Bearbeidet planprogram 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.
- Komplette planforslag sendes til kommunen for videre behandling, minimum 10 uker før møtedato i hovedutvalg 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/ KU)	Før førstegangsbehandling
Sammendrag av innkomne merknader med forslagsstillers kommentarer	Før førstegangsbehandling
Illustrasjonsmateriale / 3D-modell	Før førstegangsbehandling
Utredninger / tilleggssrapporter (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 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):		
	Behov vurderes nærmere under planprosessen.	
Utbyggingsavtale:		
x	Forslagsstiller ønsker å inngå utbyggingsavtale	Varsles ved oppstart
	Det skal forhandles utbyggingsavtale med kommunen parallelt med planprosessen	
Felles behandling av plan- og byggesak, jf. pbl. § 12-15:		
	Forslagsstiller ønsker felles behandling	Ikke relevant
Felles behandling av plan og konsesjon		
	Forslagsstiller ønsker felles behandling	Ja

17. Framdrift

	Forslagsstillers planlagte dato for varsling:	Høst 2025
	Forslagsstillers planlagt dato for oversendelse av planprogram	Høst 2025
	Forslagsstillers planlagte dato for oversendelse av komplett planforslag (med dokumentasjonskrav/utredninger) til kommunen:	Vinter 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.	Gebyr ved oppstartsmøte og ved utlegging av planforslag til offentlig ettersyn
---	---	--

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: 06.08.2025

Julie S. Haugenud

Referat mottatt og godkjent.

Forslagsstiller:

Dato: 27.06.2025

Vindr AS

Tor Einar Lundteigen

Tor Einar Lundteigen
Prosjektleder

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

