



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Oppstartsmøte regulering
- referat

**Ny bru Omberg-
Torp**



Referatets innhold

1. [Generelle opplysninger](#)
2. [Kort presentasjon av planen](#)
3. [Tidligere vedtak i saken](#)
4. [Planavgrensning](#)
5. [Eiendomsforhold](#)
6. [Eksisterende arealbruk innenfor planområdet](#)
7. [Omkringliggende bebyggelse og landskap](#)
8. [Overordnede føringer](#)
 - 8.1 Planstatus
 - 8.2 Aktuelle statlige planretningslinjer
 - 8.3 Rapporter og veiledere
9. [Avklaring av konsekvensutredning](#)
10. [Antatt viktige planfaglige tema for planarbeidet – foreløpig vurdering](#)
11. [Åpenhet og medvirkning](#)
12. [Samarbeid og koordinering](#)
13. [Oppstartsmøte - avklaringer og drøfting](#)
14. [Gjennomføring](#)
15. [Oppsummering](#)
16. [Komplett planforslag - innhold og materiell](#)
17. [Fremdrift](#)
18. [Gebyr](#)
19. [Bekreftelser](#)



1. Generelle opplysninger

Arbeidstitel (adresse/stedsnavn): Ny bru Omberg-Torp	
Plantype:	
<input type="checkbox"/>	Områdereguleringsplan
<input checked="" type="checkbox"/>	Detaljreguleringsplan
<input type="checkbox"/>	Forenklet planendring. Gjeldende plan:
Eiendom (gnr./bnr.):	
Plankonsulent: forslagsstiller har ikke engasjert plankonsulent ennå.	
Adresse: Postboks 220, 1702 Sarpsborg	
E-post: post@ofk.no	
Tlf: 69117000	
Forslagsstiller: Østfold fylkeskommune	
Fakturaadresse: EHF (Elektronisk handelsformat) til organisasjonsnummer 930 580 694	
Nasjonal planID:	3107 1234
Kommunens saksbehandler: Thomas Stokke	
Tlf:	
E-post:	
Møtested: Fredrikstad rådhus	Møtedato: 03.09.2024
Deltakere:	
Fra forslagsstiller: Jyar Dara, Alf Louis Solvang og Siri Rolland	
Fra plankonsulent: Ingen	
Fra kommunen: Ivar Andreas Grønli, Thomas Stokke, Eirik Berget og Karl-August Thorsby Eggen	
Referent: Karl-August Thorsby Eggen	
Dato for godkjent referat: 17.09.2024	
Godkjent av: saksbehandler Thomas Stokke	



2. Kort presentasjon av prosjekt

Formålet med planen er å legge til rette for en ny bru over Glomma mellom Omberg og Torp med tilknytning til hovedveinettet på hver side. Tilrettelegging for gående og syklende inngår også i planen.

Østfold fylkeskommune har fått ansvar for å utarbeide reguleringsplan for den nye kryssingen av Glomma i Fredrikstad. Arbeidet er forankret i Bypakke Nedre Glomma som ble vedtatt av Fredrikstad og Sarpsborg kommuner og Østfold fylkeskommune i juni 2015.

Kommunen viser til at tiltaket inngår i Bypakke Nedre Glomma fase 2. Bypakke fase 2 ble vedtatt av Fredrikstad og Sarpsborg kommuner og Viken fylkeskommune i perioden desember 2021–februar 2022 og av Stortinget i april 2023.

3. Tidligere vedtak i saken

Er det gjort tidligere vedtak (politisk behandling av planinitiativ, byggesak, temaplan etc.) i saken?

Ja:

Nei:

Hvis ja, beskriv: Bystyret vedtok 07.02.2019 (i sak 11/19) kommunedelplanen for ny bru over Glomma i Fredrikstad. Tiltaket inngår i Bypakke Nedre Glomma fase 2, se punkt 2 over.

4. Planavgrensning

Det ønskes varslet oppstart etter følgende avgrensning:



Kartet viser båndleggingsgrensen fra kommunedelplanen og er foreløpig avgrensning. Planavgrensningen ved varsel om oppstart kan bli noe justert etter funn av ny informasjon underveis i prosjektet.

Avgrensningen vist på kartet er ikke presist vist, og må endelig godkjennes av kommunen.

Kommunens foreløpige kommentar til ønsket planavgrensning:



Det kan være aktuelt å benytte båndlagt areal i kommunedelplan som varslet planavgrensning for det forestående planarbeidet. Det avklares nærmere mellom kommunen og forslagsstiller om endelig avgrensning ved varsel om oppstart.

5. Eiendomsforhold

Hjemmelshavere innenfor planområdet, interne eierforhold etc.

Det er behov for oppmåling/påvisning av usikre eiendomsgrenser. Forslagstiller sørger for å utføre eventuelle oppmålinger. Kommunen presiserer at forslagsstiller må bestille klarlegging av eventuelle usikre eiendomsgrenser fra kommunens geomatikkavdeling dersom det har betydning for utformingen av planen.

Alle hjemmelshavere innenfor planområdet er tilsluttet planarbeidet

Hvis nei, beskriv:

Det er bruksrettigheter eller andre rettigheter tilknyttet planområdet.

Hvis ja, beskriv:

Det er andre eiendomsforhold som må avklares.

Hvis ja, beskriv:

6. Eksisterende arealbruk innenfor planområdet

Eksisterende arealbruk og forhold innenfor planområdet er varierende og omfatter følgende: turstier og vegetasjon, landskap og jordbruk, bebyggelse i både boligformål og Industri- og næringsformål, Forskjellige viktige infrastruktur i form av både jernbanelinje riksveg, båttrafikk og lokale gater i tillegg til viktige høyspentlinjer og VA infrastruktur. Varierte grunnforhold (både i form av synlig berg og antatte kvikkleira områder), overvann og Glomma, kulturmiljø og hensyn som er allerede hensynlagt i kommunedelplanen. Området omfatter også viktige naturverdier både på land og langs Glomma. Det vises til nærmere beskrivelse i kommunedelplan sammen med konsekvensutredningsarbeidet.

7. Omkringliggende bebyggelse og landskap

Planområdet berører jordbruksområder med gårdstun så vel som industriområder og boliger. Elvelandskapet omfatter Glomma, elverommet, de avgrensede terrengformer og bebyggelse. Hovedveier og jernbane følger trekkene i landskapet og underbygger linjene nord-sør. Jernbane, veier og elva er både ferdselsårer og barrierer. Valle har store bygg med lagerpreg frem til jernbanesporet, deretter en stripe med dyrka mark før det er en kolle med fjell i dagen og et eneboligstrøk inn mot fv.109. Ombergfjellet er et landemerke og et kjent utsiktspunkt. Landskapet heller i et slakt og delvis flatt landskap mot elvebrinken og Ombergfjellet før terrenget bikker bratt ned mot elva.

Øst for Glomma ligger boligområdet Torpeberget på nesten blankskurt fjell. Nord for tettstedet er det et klart avgrenset landbruksareal som strekker seg frem til industriområdet i nord og til rv.22 i øst. Området har ganske blankskurte berg på begge sider av elva, noen som er unikt i denne delen av Glomma. Den nyere bebyggelsen forstyrrer inntrykket. Dette er mest påtagelig i øst. I vest danner jordbruksarealet på Omberg et stort åpent landskapsrom med vel definerte grenser mot jernbane og bebyggelse.

8. Overordnede føringer

8.1 Planstatus



Regional planstatus

Merk aktuelle planer

Kommentar til aktuelle planer

<input checked="" type="checkbox"/> Fylkesplan for Østfold	Prosjektet er nevnt som viktig strategisk tiltak for næringsvirksomheten og annen trafikk i Nedre Glomma.
<input type="checkbox"/> Fylkesdelplan: Kystsoneplan for Østfold	
<input checked="" type="checkbox"/> Andre fylkesdelplaner se Viken fylkeskommune internettsider	Prosjektet i tråd med samferdselsstrategien og ligger i planporteføljen i handlingsprogram samferdsel 2022-2025.

Kommunal planstatus

Merk aktuelle planer

Kommentar til aktuelle planer

<input checked="" type="checkbox"/> Kommuneplanens arealdel	<i>Båndlagt avgrensning for ny Fredrikstadbru er relevant å hensynta.</i>
<input checked="" type="checkbox"/> Kommuneplanens samfunnsdel, Fredrikstad mot 2030	
<input checked="" type="checkbox"/> Kommunedelplan for klima (2019-2030)	
<input type="checkbox"/> Kommunedelplan for kultur	
<input checked="" type="checkbox"/> Landbruksplan (2023-2033)	
<input checked="" type="checkbox"/> Sykkelhovedplan for Fredrikstad	Glommastiens funksjon må ivaretas på begge sider av elven innenfor planområdet. Tiltaket vil berøre hovedsykkelveinettet langs rv. 22 og fv. 109. Det vil være nærliggende å se bruprojektet i sammenheng med en påkobling tilknyttet det planlagte krysset ved fv. 109 og sykkelveiforbindelsen som befinner seg der. Arbeid med rulling av sykkelhovedplanen for Nedre Glomma vil foregå parallelt med planarbeidet. Vurdering av standard for sykkelanlegg i bruprojektet bør sees i sammenheng med denne rulleringen.
<input type="checkbox"/> Trafikksikkerhetsplan	



<input type="checkbox"/> Overvannsrammeplan	
<input checked="" type="checkbox"/> Kommunedelplan for naturmangfold	
<input checked="" type="checkbox"/> Kommunedelplan for Aktive Liv	

Reguleringsplaner og annen planstatus

Merk aktuelle planer

Kommentar til aktuelle planer

<input checked="" type="checkbox"/> Gjeldende reguleringsplaner/ bebyggelsesplaner	Liste over gjeldende reguleringsplaner: <ol style="list-style-type: none">1. Fv. 109 Råbekken-Alvim Parsell Råbekken-Rolvsøysund, planID 3004 1112, vedtatt 15.06.2023.2. Kirkestien – Valleberget, planID 321, vedtatt 14.02.1991.3. Dikeveien Nord, planID 586, 14.05.2009.4. Sidespor NSB terminaltomten, planID 286, vedtatt 27.04.19895. Valle industriområde – delfelt vest, planID 226, vedtatt 26.06.1986.6. Valle industriområde – terminaltomten, planID 229, vedtatt 04.09.1986.7. Valle industriområde, planID 126, vedtatt 20.11.1979.8. G/s-vei Moum – Sellebakk alt. vest. Rv. 110, planid 369, vedtatt 09.12.1993.9. Rv. 111 Holdeplasser Torpeveien-Vesten, planID 1140, vedtatt 20.10.2016.10. Rv. 111 Sellebakk-Moum, planID 427, vedtatt 03.12.199811. G/S-vei Moum/Vesten Rv. 111, planID 387, vedtatt 15.06.1995
<input type="checkbox"/> Tilliggende reguleringsplaner	
<input type="checkbox"/> Andre planer/vedtak	
<input checked="" type="checkbox"/> Annet planarbeid som kan ha betydning for utarbeiding av planforslaget	Det foregår flere parallelle planprosesser i nærområdet som er i ulike stadier. Blant annet vil det være relevant å se Moum næringsområde, og til dels også Viken park, i sammenheng med planarbeidet for Ny bru Omberg-Torp. Dette gjelder



	særlig de andre nevnte planenes påkobling til rv. 22. Her vil det potensielt bli flere påkoblinger til riksveien som vil komme tett på hverandre, noe som er uønsket fra Vegdirektoratet/Statens vegvesen sin side. Det må påberegnes flere runder med avklaringer tilknyttet en fremtidig kompleks trafikksituasjon i området. Sentralt vil være å se de ulike planene i en større helhet og finne løsninger som medfører at trafikksituasjonen løses best mulig.
--	--

8.2 Aktuelle statlige planretningslinjer

Statlige planretningslinjer

<i>Merk aktuelle planretningslinjer</i>	<i>Kommentar</i>
<input checked="" type="checkbox"/> 2014 Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging	
<input type="checkbox"/> 2011 Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen	
<input checked="" type="checkbox"/> 2018 Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning	
<input checked="" type="checkbox"/> 1995 Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen	
<input type="checkbox"/> 1994 Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag	

8.3 Rapporter og veiledere

Lokale rapporter og veiledere

<i>Merk aktuelle rapporter og veiledere</i>	<i>Kommentar</i>
<input type="checkbox"/> Gågatereglement	
<input checked="" type="checkbox"/> Lokalsamfunnsrapporter	Rapportene er tilgjengelige på kommunens hjemmeside .
<input checked="" type="checkbox"/> Veinorm for Fredrikstad kommune	Prosjektet vil bruke kravene fra kommunens veinorm for



	kommunale veier som blir berørt i prosjektet.
<input type="checkbox"/> Renovasjonsveileder	
<input type="checkbox"/> Brannteknisk veileder	

Sentrale veiledere

For sentrale veiledere, se www.planlegging.no.

9. Avklaring av konsekvensutredning (KU)

Kommentar

<input type="checkbox"/> Tiltaket krever konsekvensutredning	
<input checked="" type="checkbox"/> Tiltaket krever ikke konsekvensutredning	Tiltaket Ny bru over Glomma i Fredrikstad er kostnadsberegnet til ca. 1 626 millioner kr. (2023-nivå) og faller dermed inn under Vedlegg I nr. 7 e). Men tiltaket omfattes av unntaket i forskriften § 6 b. da det konkrete tiltaket tidligere er konsekvensutredet gjennom kommunedelplan og det er dette konkrete tiltaket som nå skal reguleres. Planprogrammet ga en utførlig beskrivelse av utredningstemaer, rammer for siliingsprosess og konsekvensutredning. Dette tilsier at vilkåret i forskriftens §13, tredje ledd, siste punktum for å påberope seg unntaket etter §6, bokstav b) om at intensjonen om å konsekvensutrede et konkret tiltak i overordnet plan fremgår av planprogrammet er oppfylt. Se for øvrig vedlegg 1 for mer info.

10. Antatt viktige planfaglige tema for planarbeidet – foreløpig vurdering



Opplistingen er ikke nødvendigvis uttømmende, jf pbl §§ 1-1, 3-1 og 4-3 m fl. Aktuelle deler av innspill gitt ved behandling av planinitiativet i kommunens interne høringsgruppe er gjengitt i tabellen under «kommunens kommentar».

Følgende tema må belyses av plankonsulent

<i>Merk aktuelle planfaglige tema</i>	<i>Kommunens kommentar</i>	<i>Kommentar</i>
<input type="checkbox"/> Bebyggelse <i>Typologi, høyder, terrengtilpasning, form, struktur, funksjon, uttrykk</i>		
<input type="checkbox"/> Uteoppholdsareal <i>Privat, felles og offentlig, nærmiljøpark</i>		
<input checked="" type="checkbox"/> Barn og unges interesser <i>Dagens bruk og fremtidig behov av areal til lek/aktiviteter</i>		
<input type="checkbox"/> Universell utforming <i>Tilgjengelige boenheter, offentlige byrom og uteoppholdsarealer</i>		
<input checked="" type="checkbox"/> Mobilitet <i>Kjøreveg, kollektivtilgjengelighet, sykkel og gange, bil- og sykkelparkering, varemottak, tungtransport</i>		
<input type="checkbox"/> Teknisk infrastruktur <i>Brannsikring, vann og avløp, fjernvarme, renovasjon</i>		
<input type="checkbox"/> Sosial infrastruktur <i>Skole, barnehage, andre institusjoner, kommunale boliger</i>		
<input checked="" type="checkbox"/> Miljøfaglige forhold <i>Luftforurensning, støy, områdestabilitet, drikkevann, forurenset grunn</i>		
<input checked="" type="checkbox"/> Overvann <i>Åpne vannveier, infiltrasjon, fordrøyning</i>		
<input checked="" type="checkbox"/> Natur <i>Registreringer av naturverdier, føre-var-</i>		



<i>prinsippet, økosystemtilnærming og samlet belastning</i>		
<input checked="" type="checkbox"/> Landskap <i>Terrengform, synlighet, vegetasjon, bylandskap</i>		
<input checked="" type="checkbox"/> Friluftsliv <i>Grønne korridorer, stisystemer, båt- og kajakkutsetning, badeplasser, skolens tursted</i>		
<input checked="" type="checkbox"/> Kulturmiljø <i>Verneverdige bygninger, anlegg og landskap, fornminner, tilpasning</i>	Det foreligger flere sefrak- registrerte bygninger samt kulturminnelokaliteter innenfor planavgrensningen til kommunedelplanen.	
<input checked="" type="checkbox"/> Risiko og sårbarhet <i>Flom, ulykker, klimaendringer etc.</i>		
<input checked="" type="checkbox"/> Levekår og folkehelse		
<input type="checkbox"/> Andre relevante temaer		

Planprosessen skal i nødvendig grad vurdere områdets egnethet (analyse) og alternativvurderinger skal dokumenteres. Konsekvenser for miljø og samfunn skal beskrives.



11. Åpenhet og medvirkning

Åpenhet og medvirkning i planlegging er en viktig premiss i plan- og bygningslovgivningen (bl.a. gjennom § 5-1 og de enkelte prosessbestemmelser), og berørte enkeltpersoner og grupper skal gis anledning til å delta aktivt i planprosessen. Grupper og interesser som ikke er i stand til å delta direkte, skal sikres gode muligheter for medvirkning på annen måte.

Medvirkningsaktiviteter

Medvirkning skjer gjennom den formelle planprosessen ved varsel om oppstart, samt høring og offentlig ettersyn. Kommunen oppfordrer forslagsstiller til å avholde medvirkningsaktiviteter utover lovens minstekrav. Forslagsstiller anbefales å gjøre seg tilgjengelig for medvirkning i oppstartsfasen.

Forslagstiller sikte på å gjennomføre følgende medvirkningsaktiviteter i forhold til naboer, barn og unge, og offentlige myndigheter (ikke kommunen):

Hvem:	Hvordan:	Når:
Lokalsamfunnsutvalg	Særmøter	Fylkeskommunen har avholdt møte med Hauge og Torp lokalsamfunnsutvalg i forkant av oppstartsmøtet. Rekustad lokalsamfunnsutvalg var også invitert.
Berørte offentlige myndigheter	Særmøter	Før oppstart og eventuelt underveis planarbeidet.
Felles politiskmøte	Særmøte	Før oppstart og øvrige møter i samråd med kommunen
Beboere, grunneiere og interessenter	Folkemøte	Ved varsel om oppstart og i høringsperioden. Eventuelt underveis ved behov.
Fredrikstad næringsforening, interesseorganisasjoner	Særmøter	Etter oppstart og Eventuelt underveis ved behov.
Berørte grunneiere og aktører	Særmøter	Etter oppstart Eventuelt underveis ved behov.
Barn og unge	Særmøter/åpen dag/workshop	Kommunen anbefaler blant annet at



		forslagsstiller går i dialog med elevrådene ved nærliggende skoler, samt frivillige lag og foreninger som organiserer aktiviteter for barn og unge.
Barnetalspersonen	Særmøter	særmøte for å avklare hvordan barn og unges medvirkning kan legges opp

12. Samarbeid og koordinering

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

Møter avholdes etter behov.

Beskriv forventninger til prosess/samarbeid frem til innlevering av planforslag:

Orientering for politikere

Det ble drøftet mulighet for at forslagsstiller kunne avholde en orientering for kommunens politiske ledelse før utleggelse av et planforslag til høring og offentlig ettersyn. Både forslagsstiller og kommunen stiller seg positive til dette. Eventuelle møter og kommunikasjon med politikere skal koordineres via administrasjonen i Fredrikstad kommune.

13. Oppstartsmøte – avklaringer og drøfting

Tema som ønskes drøftet i oppstartsmøtet:

- Tema 1: *Bruk av paragraf 3-7, Forslagsstiller legger ut planen på offentlig ettersyn.*
- Tema 2: *KU-plikten er ivare tatt gjennom kommunedelplanen.*

Drøfting og avklaringer gjort i oppstartsmøte:

Planprosess etter pbl. § 3-7

Det er enighet mellom kommunen og forslagsstiller at videre planprosess vil foregå i henhold til § 3-7 i plan- og bygningsloven. Det ble drøftet forutsetninger for hvordan planprosessen skulle håndteres best mulig.

En viktig forutsetning er at mal fra departementet følges med hensyn til struktur og innhold i planbeskrivelsen og bestemmelser samt at plankartet utformes i henhold til kart- og planforskriften og Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister (NPAD). Dette er med på å sikre at planen blir så godt opplyst som mulig ved å inkludere aktuelle tema nødvendig for behandling av reguleringsplanen. Der opplistede temaer i departementets maler og øvrig veiledningsmaterieell helt åpenbart ikke er relevante for



planarbeidet, kan disse utelates av forslagsstiller i samråd med kommunen, slik at planmaterialet fokuserer på innhold som er beslutningsrelevant for saken.

Det er ønskelig at planforslaget tilsendes kommunen for gjennomgang før planen legges ut til høring og offentlig ettersyn. Dette vil gi kommunen mulighet til å blant annet kvalitetssikre innholdet i plandokumentene.

Det ønskes at kommunen får tilsendt alle nødvendige dokumenter for arkivering fra forslagsstiller senest ved innsending til sluttbehandling. Med dette vil kommunen dokumentere at prosessen har oppfylt krav i plan- og bygningsloven.

Koordinering med andre pågående planprosesser i nærområdet

Det ble drøftet planstatus tilknyttet pågående planarbeid som grenser/er i nærheten til planområdet.

I forbindelse med det forestående planarbeidet tilknyttet Moum næringsområde, samt Viken park, vil det utvikle seg til et komplisert trafikkbilde dersom det skulle legges opp til flere påkoblinger til rv. 22 samtidig som ny bru kobler seg på riksveien. Det vil være viktig å se sammenhengene mellom de ulike planene og legge til rette for løsninger som er med på å løse den framtidige trafikksituasjonen. Forslagsstiller opplyste om at det kunne forventes en omfattende fraviksprosess overfor Vegdirektoratet på tilsvarende måte som med Viken park.

Sett i sammenheng med ny bru og Moum næringsområde, kan det være aktuelt å se nærmere på løsning med felleskryss tilknyttet rv. 22. Dette istedenfor to separate kryss. Kommunen har gitt informasjon til Moum næringspark om den framtidige trafikksituasjonen og at dette vil utløse behov for samkjøring mellom planene og tilhørende løsninger. Forslagsstiller lurte videre på status for planprosessen med Modum næringspark. Kommunen informerte om at planprogram er tilsendt, øvrig fremdrift i saken er foreløpig uavklart.

Det ble informert fra forslagsstiller om at Statens vegvesen skulle vurdere nærmere hvilken funksjon rv. 22 skulle ha i fremtiden.

Konsekvensutredning

Forslagsstiller viser til at det konkrete tiltaket for ny bru Omberg-Torp ble konsekvensutredet i forbindelse med kommunedelplanen, og påberoper seg derfor unntak fra konsekvensutredningsplikten med hjemmel i §6, bokstav b) i forskriften.

§13, tredje ledd, siste punktum i samme forskrift lyder som følger: «Hvis det i kommuneplanens arealdel eller en kommunedelplan tas sikte på å utrede konsekvensene av et konkret tiltak, jf. § 6 bokstav b eller § 8 bokstav a, må dette fremgå av planprogrammet».

Planprogrammet ga en utførlig beskrivelse av en rekke utredningstemaer, rammer for sliingsprosess og konsekvensutredning. Dette tilsier at vilkåret i forskriftens §13, tredje ledd, siste punktum for å påberope seg unntaket i §6, bokstav b) er innfridd.

Medvirkning og involvering av barn og unge

Kommunen presiserte at involvering av barn og unge må gjøres direkte med nettopp barn og unge. Kommunens barnetalsperson kan kun gi anbefalinger og føringer for hvordan dette medvirkningsarbeidet gjøres best mulig. Kommunen anbefaler blant annet at forslagsstiller går i dialog med elevrådene ved nærliggende skoler, samt frivillige lag og foreninger som organiserer aktiviteter for barn og unge.



Valg av plankonsulent

Det gjenstår for forslagsstiller å engasjere plankonsulent. Forslagsstiller vil selv føre den planfaglige dialogen med kommunen.

Oppsummerende spørsmål

Er forslagsstiller kjent med kommuneplanens bestemmelser?

- Ja
 Nei

Er det kjente avvik mellom planinitiativ og kommuneplanens arealdel (formål, høyder, uteoppholdsareal, nærmiljøpark, parkering etc.)?

- Ja
 Nei, det er ikke kjente avvik per nå.
Dersom det er kjente avvik, list opp og begrunn:

Er det behov for rekkefølgebestemmelser for å løse utfordringer innenfor eller utenfor planområdet?

- Ja
 Nei, det er ikke kjente behov for rekkefølgebestemmelser per nå.

Er det behov for å inngå utbyggingsavtale?

- Ja
 Nei, det er ikke kjente forhold som utløser behov for utbyggingsavtale per nå.

14. Gjennomføring

Aktuelle rekkefølgekrav der tiltaket krever utbygging/utbedring av følgende:

	<i>Utbyggingsavtale</i>	<i>Merknader</i>
<input type="checkbox"/> Kommunaltekniske anlegg		
<input type="checkbox"/> Grønn infrastruktur		
<input type="checkbox"/> Annen infrastruktur		

15. Oppsummering

Er det uavklarte spørsmål mellom forslagsstiller og kommunen etter drøfting? Ja Nei

Eventuelle uavklarte spørsmål:

Oppstart av planarbeidet:

<input checked="" type="checkbox"/> Kommunen anbefaler oppstart av reguleringsarbeidet
<input type="checkbox"/> Kommunen anbefaler <i>ikke</i> oppstart av reguleringsarbeidet

Oppstart av utbyggingsavtale



Kommunen anbefaler oppstart av utbyggingsavtale, med prosess i henhold til plan- og bygningslovens kapittel 17

Leveranser før varsel om oppstart:

Planavgrensningen skal godkjennes av kommunen før planarbeidet kunngjøres. Annonsetekst, varslingsbrev, varslingsliste og evt. planprogram avklares med saksbehandler før utsendelse.

Plankonsulent oversender senest 1 uke før varslingsbrev:

- Dato for planlagt kunngjøring i avisen
- SOSI-fil av varslingsområdet
- Varslingsbrev (i PDF- eller Word format)
- Varslingsliste (i PDF- eller Word format)
- Varslingsannonse (i PDF- eller Word format)

16. Komplette planforslag – innhold og materiell

For et komplett planforslag skal planbeskrivelse og planbestemmelser utformes etter [departementets maler](#). Plankart skal utformes i henhold til [kart- og planforskriften](#).

Plankart	<p><u>Plankart i målestokk 1:1000</u> (.pdf-fil). Annen målestokk kan i enkelte tilfeller være hensiktsmessig. Dette avtales med saksbehandler i det enkelte tilfelle. PDF-fila må være definert til en fast størrelse (A0, A1, A2, A3, eller A4) i målestokk 1:1000 (eller 1:500) slik at den kan skrives ut i riktig målestokk.</p> <p><u>Plankart i gjeldende SOSI-versjon</u>. Digital fremstilling skal godkjennes av kommunen før planforslaget kan regnes som komplett.</p> <p><u>Rapportfiler fra SOSI-kontroll</u> (.TXT .FYS .L1 .L2 .L3)</p>
Reguleringsbestemmelser	Reguleringsbestemmelser på PDF- eller Word-format.
Planbeskrivelse	Planbeskrivelse med eventuell konsekvensutredning på PDF- eller Word-format ROS-analyse
Visualiseringsmateriale	Nødvendige illustrasjoner
Varslingsmateriale	Kopi av annonse "igangsatt regulering" påført dato Kopi av varslingsbrev Varslingsliste
Dokumentasjon: samråds- og medvirkningsprosess	
Liste over merknader med forslagsstillers kommentar	Liste over merknader til varsel om oppstart Liste over merknader til høring og offentlig ettersyn



Kopi av utredninger, møtereferat, innspill etc. som har betydning for vurdering av planforslaget	
Annet materiale – foreløpig vurdering. Merk aktuelt materiale. Det kan bli behov for andre utredninger senere i planprosessen.	<input type="checkbox"/> Mobilitetsplan <input type="checkbox"/> Trafikkanalyse <input type="checkbox"/> Sol- og skyggestudier <input type="checkbox"/> Renovasjonsteknisk plan <input type="checkbox"/> Utomhusplan <input type="checkbox"/> Geoteknisk vurdering <input type="checkbox"/> Grunnforurensing <input type="checkbox"/> Støyutredning <input type="checkbox"/> Luftutredning Annet:

Informasjon – Grunnkart og matrikelopplysninger

Digitalt grunnkart: Grunnkart og plankart bestilles via Geomatikk-avdelingen, og leveres på SOSI-format i henhold til gjeldende SOSI-standard.

Oversikt over hjemmelshavere, naboer og gjenboere: Henvendelse til Geomatikk-avdelingen. Gnr/bnr må oppgis for de eiendommer det ønskes opplysninger om.

17. Fremdrift

	<i>Tidspunkt</i>
Plankonsulents planlagte tidspunkt for varsling (måned, år):	Q4-2024
Dialogmøte før oversendelse av komplett planforslag (Q1-Q4, år)	Q4-2025
Plankonsulents planlagte dato for oversendelse av komplett planforslag (med dokumentasjonskrav/utredninger) til kommunen (Q1-Q4, år):	Q2-2026 til Q1-2027.
Fordi planen er særlig komplisert og/eller i strid med overordnede planer og/eller begge parter er enige om det, skal det avtales egen frist for behandling når komplett planforslag foreligger.	

18. Bekreftelser

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



Konklusjonene er derfor foreløpige og verken oppstartsmøtet eller referatet gir rettigheter i den senere saksbehandlingen. Det tas forbehold om endringer i rammebetingelser, i kommunens rutiner og politikk og at nye opplysninger kan føre til endrede faglige vurderinger. Naboprotester, protester fra beboerorganisasjoner, krav fra offentlige myndigheter m.m. vil kunne medføre krav om endring av prosjektet og endring av fremdriften for prosjektet.

Dersom avtalte innsendelser ikke er mottatt i henhold til avtalt fremdrift, uten at det er avtalt nytt tidspunkt for innsendelse, kan kommunen anse saken som uaktuell og etter en periode avslutte saken.

Planforslaget utarbeides av fagkyndige.