



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Oppstartsmøtereferat

Kiæråsen





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):		
Plantype:		
☐	Områdereguleringsplan	
☒	Detaljreguleringsplan	
☐	Forenklet planendring. Gjeldende plan:	
Eiendom (gnr./bnr.): 206/330 og 206/301		
Plankonsulent: FESTE LANDSKAP • ARKITEKTUR		org.nr: 960910680
Adresse: Tordenskjoldsgate 21, 3921 Porsgrunn		
E-post: slo@feste.no		
Tlf: 47010330		
Forslagsstiller: FREVAR org.nr: <u>979 952 171</u>		
Fakturaadresse: Postboks 1430, 1602 Fredrikstad		
Nasjonal planID:	3107	1244
Kommunens saksbehandler: Emilie Jenssen		
Tlf: +4769305564		
E-post: emjens@fredrikstad.kommune.no		
Møtested: Møterom Nygaard		Møtedato: 21.08.26
Deltakere:		
Fra forslagsstiller: Pål Erling Johnsen og Tove Tesdal		
Fra plankonsulent: Stina Lindland Østevik og Aslaug Norendal		
Fra kommunen: Emilie Jenssen, Øivind Juel Kristiansen, Simone Lundstrøm og Ivar Andreas Grønli		
Referent: Øivind Juel Kristiansen		
Dato for godkjent referat: 24.09.26		
Godkjent av: Emilie Jenssen og Stina Lindland Østevik		



2. Kort presentasjon av prosjekt

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for igjenfylling og istandsetting av det gamle steinbruddet i Kiæråsen.

Planarbeidet skal klargjøre arealbruken i Kiæråsen for mottak av masser fra mudringsprosjekter og byggeprosjekter i regionen. For masser som kan fraktes sjøveien, planlegges det for at transporten inn til bruddet kan gå fra kai ved Glomma via lekter og transportbånd. Oppfyllingen skal bidra til at opprinnelig terreng gjenskapes og tilrettelegges for ny bruk av området. Aktuelt formål er massedeponi (annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg) eller grønnstruktur med bestemmelsesområde midlertidig anleggsvirksomhet. Se planinitiativ for en mer omfattende beskrivelse av prosjektet.

3. Tidligere vedtak i saken

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

Ja: ☒

Nei: ☐

Hvis ja, beskriv:

1. Planutvalget stiller seg bak hoveddrammene i planinitiativet og anbefaler oppstart av detaljregulering for Kiæråsen.
2. Det legges til grunn følgende forutsetninger og føringer for planarbeidet:
 - Hensynet til friluftsliv og områdets funksjon som del av et sammenhengende grøntdrag skal ivaretas i planarbeidet.
 - Det skal etableres tett dialog med relevante aktører, herunder Bane NOR og Kjærs Brug Eiendom AS, særlig med hensyn til adkomst og transportløsninger.
 - Planavgrensningen vurderes nærmere, og tilpasses planens formål og behov for tilhørende arealer.
 - Forslagsstiller må sørge for god involvering og medvirkning fra naboer.

Votering: Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

4. Planavgrensning

Det ønskes varslet oppstart etter følgende avgrensning:



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

Som et resultat av planarbeidelsen kan endelig planforslag få en endret avgrensning.

Kommunens foreløpige kommentar til ønsket planavgrensning:

Kommunen mener planavgrensningen bør utvides noe. Vist grense bør også kvalitetssikres i forhold til eiendomsgrenser der det er ment at disse skal være sammenfallende.

Plankonsulent gjør vurderinger på dette og oversender det til kommunen for en vurdering.

Forslagsstiller/plankonsulent kontakter berørte grunneiere ved utvidelse av avgrensningen inn på annen manns grunn. De orienteres før det varsles oppstart.

Forslagsstiller/plankonsulent gjør en utsjekk på hvilke eiendommer som blir direkte berørt av dette. Kommunen oversender kontaktinformasjon til kommunens representant i eiendomsavdelingen - Rasmus Vatne.

Frevar bemerker avgrensningen mot Lislebyveien 114 – trenger en avklaring/vurdering i sammenheng med en evt. justering av grensen. Også avgrensningen mot regulert naturvernområde NV1 i gjeldende reguleringsplan i dette området må vurderes.

Den planmessige situasjonen i forhold til eksisterende reguleringsplan helt nord i foreslått planområde må vurderes og avklares. Ved varsel om oppstart bruker man foreslått avgrensning. Det bør tas kontakt med berørte boligeiere for å forklare hvorfor de er inkludert i planområdet i utgangspunktet.

5. Eiendomsforhold

☒ Det er behov for oppmåling/påvisning av usikre eiendomsgrenser.

☐ Alle hjemmelshavere innenfor planområdet er tilsluttet planarbeidet

Hvis nei, beskriv:



Fredrikstad kommune, Bingedammen AS, hjemmelshavere i nordøst (boliger), evt. flere berørte.

☐ Det er bruksrettigheter eller andre rettigheter tilknyttet planområdet.

Hvis ja, beskriv:

☒ Det er andre eiendomsforhold som må avklares.

Hvis ja, beskriv:

Planområdet eies av Isegran eiendom. Frevar og Isegran eiendom er i dialog om en mulig eiendomsoverdragelse, og Frevar tar utgangspunkt i at dette går i orden. Det er så langt inngått en intensjonsavtale rundt dette. Frevar ønsker primært å eie. Kommunen bemerker at formalitetene rundt eieforholdet må på plass, og at den formelle hjemmelshaveren ikke er til stede i oppstartmøtet.

6. Eksisterende arealbruk innenfor planområdet

Området ligger i dag som et åpent nedlagt steinbrudd. Det har vært benyttet av kommunen til mellomlagring av masser. Bruddkanten er sikret med gjerde rundt hele området.

Det er adkomst inn til bruddområdet via Lislebyveien sørøst for bruddet.

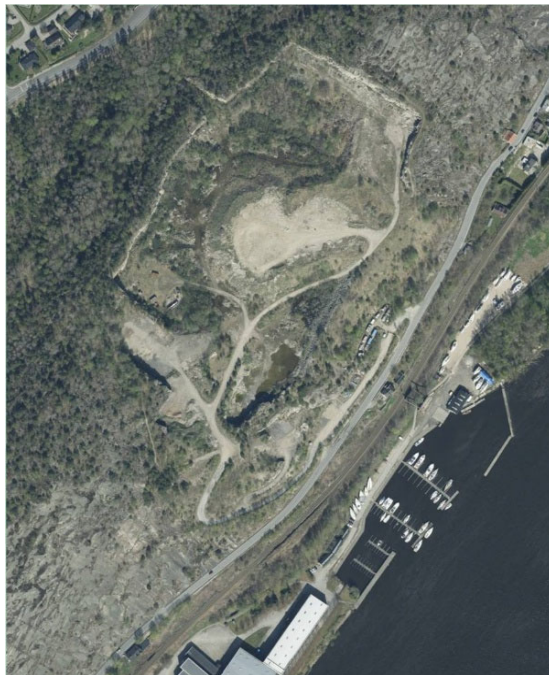
Planområdet innbefatter også opplagsareal og kaianlegg ved Kjær bruk, samt areal ut i Glomma.

Det er tidligere gjort funn av kulturminner innenfor planområdet, men dette er fjernet. Det er ikke registrert nåværende kjente kulturminner innenfor området.

Det er utført naturtypekartlegging i området 2020. I kommunekartet til Fredrikstad kommune er den delen av planområdet som omfatter Mørkedalen kartlagt som svært viktig og viktig naturtype etter Miljødirektoratets metode. I forbindelse med planarbeidet og konsekvensutredning skal biolog sjekke status på registreringer og utarbeide en rapport med tanke på tiltakets virkning på planområdet og omgivelsene.

Planområdet er kartlagt som viktig friluftslivsområde. Mørkedalen og Bingedammen danner sammen et viktig natur/grønt område for lokalbefolkningen.

Glommastien, som går igjennom planområdet i sør, er kartlagt som svært viktig friluftsområde. Grøntdrag tilknyttet Glomma er viktige områder for friluftsliv og rekreasjon.



Bildene viser bruddet i Kiæråsen i 2006 til venstre og 2024 til høyre. Området har blitt brukt til mellomlagring av masser av Fredrikstad kommune Teknisk.

7. Omkringliggende bebyggelse og landskap

Planområdet ligger som en del av grøntdraget på Kiæråsen. Området er omkranset av naturområder i nord, vest og sør, mens jernbanen og Lislebyveien avgrenser området i sørøst.

Det er et godt utviklet stinett i naturområdene nordvest for planområdet. Disse forbinder boligbebyggelsen på Lisleby med sentrum av Fredrikstad. Boligbebyggelsen i bydelene Sentrum nord og øst har også god tilgang til skogsområdene som Kiæråsen er en del av. Langs Glomma går kyststien, en viktig tur- og transportrute for myke trafikanter.

8. Overordnede føringer

8.1 Planstatus

Regional planstatus

Merk aktuelle planer

Kommentar til aktuelle planer

☒ Fylkesplan for Østfold	Formål, aktuelle bestemmelser, hensynssoner etc.
☒ Fylkesdelplan: Kystsoneplan for Østfold	Det er et sterkt ønske fra både sentrale og lokale myndigheter at det skal tilrettelegges for økt blå vekst og næringsutvikling knyttet til kystsonen. Marin-/blå næring er en viktig del av Fredrikstadsamfunnet, og det er viktig



	at vi styrker og bevarer eksisterende og framtidige områder.
☒ Andre fylkesdelplaner se Østfold Fylkeskommune sine nettsider	Veileder for masseforvaltning

Kommunal planstatus

Merk aktuelle planer

Kommentar til aktuelle planer

☒ Kommuneplanens arealdel 2023-2035	Formål, aktuelle bestemmelser, hensynssoner etc. Utklipp fra relevante bestemmelser fra kommuneplanens arealdel: <i>Kiæråsen BA10</i> Bebyggelse og anlegg framtidig. Det skal etableres nærmiljøpark innenfor feltet. Massemottak tillates i en tidlig fase, før området utvikles til boligområde. Masser tillates ikke høyere enn til overkant på dagens fjellskjæring. I reguleringsplanen skal alternativer for adkomst både fra Lisleby Alle og fra Lislebyveien utredes. Av hensyn til flomutsatte områder i lavere terreng skal det etableres fordrøyningsbasseng som gir økt fordrøyning av overvann fra området før første bolig tas i bruk. <i>Blågrønne verdier jf. pbl § 11-9 nr. 6</i> Landskap og grønnstruktur Verdifull natur, landskap og grønnstruktur skal bevares mest mulig sammenhengende. <i>Massehåndtering jf. pbl. § 11-9 nr. 8</i> Massemottak og deponi Det kan i reguleringsplan fastsettes at det tillates mottak og deponi av urene masser. Fyllingsnivå i deponi skal fastsettes i reguleringsplan. <i>Felles planlegging jf. pbl. § 11-8 bokstav e</i> Krav om felles planlegging H810 Følgende områder har krav om felles planlegging i reguleringsplan: Kiæråsen
---	--



☐	Kommuneplanens samfunnsdel	
☒	Kommunedelplan for klima og energi	
☐	Kommunedelplan for kultur	
☐	Kommunedelplan for landbruk	
☒	Sykkelhovedplan for Fredrikstad	
☒	Trafikksikkerhetsplan	
☒	Overvannsrammeplan	
☒	Kommunedelplan for naturmangfold	
☒	Kommunedelplan for Aktive Liv	

Reguleringsplaner og annen planstatus

Merk aktuelle planer

Kommentar til aktuelle planer

☒	Gjeldende reguleringsplaner/ bebyggelsesplaner	Det gamle steinbruddområdet er ikke detaljregulert. Det er to tilgrensende reguleringsplaner til området.
☒	Tilliggende reguleringsplaner	Reguleringsplan for Lisleby alle, planID 319 , vedtatt 1991, representerer et stort og omfattende trafikkmessig grep. Planen er over 20 år gammel og det er ingen planer om å realisere den. Reguleringsplan for Kiærs Bruk Marina, PlanID 513, vedtatt 2010.
☐	Andre planer/vedtak	
☐	Annet planarbeid som kan ha betydning for utarbeiding av planforslaget	

8.2 Aktuelle statlige planretningslinjer

Statlige planretningslinjer

Merk aktuelle planretningslinjer

Kommentar



☒ 2025 Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet	
☒ 2021 Statlige planretningslinjer for strandsonen	
☒ 2024 Statlige planretningslinjer for klima og energi	
☒ 1995 Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen	

8.3 Rapporter og veiledere

Lokale rapporter og veiledere

Merk aktuelle rapporter og veiledere

Kommentar

☐ Gågatereglement	
☒ Lokalsamfunnsrapporter	
☒ Veinorm for Fredrikstad kommune	
☒ Renovasjonsveileder	
☒ Brannteknisk veileder	

Sentrale veiledere

For sentrale veiledere, se www.planlegging.no.

9. Avklaring av konsekvensutredning (KU)

Kommentar

☒ Tiltaket krever konsekvensutredning	Det er etter gjennomgang av punktene i § 10 i forskrift om konsekvensutredning vurdert at tiltakene planen skal legge til rette for kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn og derfor bør konsekvensutredes. Se planinitiativ
☐ Tiltaket krever ikke konsekvensutredning	



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>
☒ Bebyggelse <i>Typologi, høyder, terrengtilpasning, form, struktur, funksjon, uttrykk</i>		Dette omhandler først og fremst om utforming av deponiet, dessuten utforming og innpassing av andre installasjoner som er nødvendig for driften av deponiet.
☒ Uteoppholdsareal <i>Privat, felles og offentlig, nærmiljøpark</i>		Dette handler om tilretteleggingen for friluftsliv.
☒ Barn og unges interesser <i>Dagens bruk og fremtidig behov av areal til lek/aktiviteter</i>		
☒ Universell utforming <i>Tilgjengelige boenheter, offentlige byrom og uteoppholdsarealer</i>		
☒ Mobilitet <i>Kjøreveg, kollektivtilgjengelighet, sykkel og gange, bil- og sykkelparkering, varemottak, tungtransport</i>		
☒ Teknisk infrastruktur <i>Brannsikring, vann og avløp, fjernvarme, renovasjon</i>		
☐ Sosial infrastruktur <i>Skole, barnehage, andre institusjoner, kommunale boliger</i>		
☒ Miljøfaglige forhold <i>Luftforurensning, støy, områdestabilitet, drikkevann, forurenset grunn</i>		



☐			
☒	Overvann <i>Åpne vannveier, infiltrasjon, fordrøyning</i>		
☒	Natur <i>Registreringer av naturverdier, føre-var-prinsippet, økosystemtilnærming og samlet belastning</i>		
☒	Landskap <i>Terrengform, synlighet, vegetasjon, bylandskap</i>		
☒	Friluftsliv <i>Grønne korridorer, stisystemer, båt- og kajakkutsetning, badeplasser, skolens tursted</i>		
☒	Kulturmiljø <i>Verneverdige bygninger, anlegg og landskap, fornminner, tilpasning</i>		
☒	Risiko og sårbarhet <i>Flom, ulykker, klimaendringer etc.</i>	Forhold knyttet til deponi. Man bruker direktoratets mal for ROS-analyse. Framstillingene bør være mest mulig kortfattede og presise.	Er det spesielle forhold kommunen ser? Ønsker kommunen å behandle generelle situasjoner i ROS, eller kun akutte situasjoner?
☒	Levekår og folkehelse		
☐	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:
Frevar	Frevar informerte om innsending av planinitiativ og medvirkning i planprosessen på styremøte i Lisleby lokalutvalg 21.01.26.	ved oppstart av planinitiativ, utført 21.01.26
Frevar og Feste	Presentasjon av planforslaget i lokalutvalget	før innsending av planforslaget (november 26?)
Feste	Åpent prosjektkontor	før innsending av planforslaget (november 26?)

I tillegg er det også avholdt et åpent møte 27.05.26 på Lisleby samfunnshus i regi av Fredrikstad Venstre, der Frevar informerte om sine planer i Kjæråsen.

Kommunen støtter forslaget om åpent prosjektkontor og tenker at dette er en god metode for å få inn synspunkter fra flere.

Frevar ønsker å bruke sin hjemmeside aktivt i medvirkningsprosessen for spørsmål og svar.

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.

Vi ønsker dialog og samarbeid med kommunen i prosessen, gjerne via telefon eller møte. Planarbeidet er allerede godt i gang og vi ser for oss å ha et planutkast klart til gjennomsyn i løpet av november.



13. Oppstartsmøte – avklaringer og drøfting

Tema som ønskes drøftet i oppstartsmøtet:

- *Tema 1* Trafikkløsning, adkomst via Lislebyveien.
Plankonsulent mener det er godt egnet å ha adkomst via eksisterende punkt mot Lislebyveien. Hvor detaljert mener kommune man bør vurdere adkomstmuligheten?
- *Tema 2* Reguleringsformål for deponiområdet
- *Tema 3* KU-temaene

Drøfting og avklaringer gjort i oppstartsmøte:

- *Tema 1* Trafikkløsning, adkomst via Lislebyveien.
Kommunen mener begge adkomstmuligheter må vurderes og belyses, og er enig i at adkomst via Lislebyveien er best egnet. Adkomst mot Lisleby allé, som ligger inne i kommuneplanen som en vist mulighet, er ikke lenger aktuell fordi planene for overordnet veistruktur her er endret. Dette forklares og belyses.

Kommunen påpeker at dersom transport av masser sjøveien ikke lar seg gjennomføre, må Lislebyveiens kapasitet vurderes nærmere.

- *Tema 2* Reguleringsformål for deponiområdet

Kommunen mener formål masseinntak er mest nærliggende. Et kombinasjonsformål kan også være en mulighet, f.eks. masseinntak og grønnstruktur. Vegetasjonssoner kan vurderes i randsoner mot omgivelsen selv om det i utg. pkt. ikke er tenkt høyere skjermende vegetasjon rundt deponiet.

- *Tema 3* KU-temaene

Naturmangfold: Dersom det er aktuelt å ta inn masser fra elva kan det være aktuelt med mudring. Det kan i den sammenheng være aktuelt med marinbiologisk kartlegging.

Tema vannmiljø tangerer også forurensning og disse temaene kan muligens slås sammen.

Forurensset grunn

Luftforurensning, lukt og støy kan vurderes i sammenheng men styres av to ulike retningslinjer.

Landskapspåvirkning og friluftsliv kan være andre KU - tema.

- Annet:
Trafikkmengder i faser av prosjektets levetid kan være et tema som mange naboer vil kunne være interessert i. Dette vil det bli redegjort for i en egen trafikkanalyse.

Kommunen stilte spørsmål om det var innledet dialog med Bane NOR jfr. kryssing av toglinjen for evt. transportbånd. Frevar orienterte om at slik dialog er innledet. Kommunen understreket viktigheten av at denne dialogen videreføres.

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:

Planinitiativet fremmer en plan der hensikten er å gjenfylle og istandsette det gamle steinbruddet i Kiæråsen. Det er flere reguleringsformål som kan være egnet å benytte. Endelig valg av formål bør skje i dialog med kommuneadministrasjonen i løpet av planprosessen.

Alt 1. Aktuelt formål er massedeponi (annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg). Dersom området reguleres til massedeponi vil det være i tråd med hovedformålet i kommuneplanens arealdel (bebyggelse og anlegg) og bestemmelsen om at det tillates masseinntak i tidlig fase.

Det er usikkerhet knyttet til hvor lenge oppfyllingsfasen vil vare, men det er ønskelig å gjøre denne fasen så kort som mulig. Når oppfyllingen nærmer seg slutten legges det derfor opp til at en i samråd med kommunen blir enig om hva området skal reguleres til når oppfyllingsperioden er ferdig.

I og med at arealdelen har bestemmelser om ulike formål i ulike faser på samme areal vil det være naturlig å regulere for den første fasen, som er oppfylling, nå. Bestemmelsene vil sikre viktige hensyn som må ivaretas for etterbruken.

Alt 2. Aktuelt formål er grønnstruktur med bestemmelsesområde/midlertidig anleggsvirksomhet. Dette formålet vil ikke være i tråd med hovedformålet i kommuneplanens arealdel.

Formålet grønnstruktur vil være i tråd med bestemmelsen i kommuneplanen: *Det skal etableres nærmiljøpark innenfor feltet.* Reguleringsplanen kan legge opp til at området skal istandsettes og opparbeides som nærmiljøpark.

Dersom området reguleres til formålet *Grønnstruktur med bestemmelsesområde/midlertidig anleggsvirksomhet* vil det være i tråd med bestemmelsen om at det tillates masseinntak i tidlig fase. Det er ønskelig å begrense tidsperioden med oppfylling til maksimalt 10 år.

For begge alternativ gjelder at planinitiativet vil være i tråd med kommuneplanens arealdel med tanke på at planområdet som foreslås innbefatter arealet omfattet av H810_Felles planlegging.

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>
☒ Kommunaltekniske anlegg	Adkomst, overvannssystem langs Lislebyveien ved tiltaket	
☒ Grønn infrastruktur	Etterbruk, nærmiljøanlegg	
☐ Annen infrastruktur		

15. Oppsummering

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

Eventuelle uavklarte spørsmål:

Oppstart av planarbeidet:

☒ Kommunen anbefaler oppstart av reguleringsarbeidet
☐ 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	<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. <u>Plankart i gjeldende SOSI-versjon</u>. Digital fremstilling skal godkjennes av kommunen før planforslaget kan regnes som komplett. <u>Rapportfiler fra SOSI-kontroll</u> (.TXT .FYS .L1 .L2 .L3)
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 plankonsulents 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.	☐ Mobilitetsplan ☒ Trafikkanalyse ☐ Sol- og skyggestudier ☐ Renovasjonsteknisk plan ☐ Utomhusplan ☒ Geoteknisk vurdering ☒ Grunnforurensing



☒ Støyutredning ☒ 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):	September, 2026
Dialogmøte før oversendelse av komplett planforslag (Q1-Q4, år)	Q4, 2026
Plankonsulents planlagte dato for oversendelse av komplett planforslag (med dokumentasjonskrav/utredninger) til kommunen (Q1-Q4, år):	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. Gebyr

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

19. 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.