



Referat oppstartsmøte

**Oppheving av del av
Detaljregulering for del av
Karrestad og del av
Reguleringsplan for Karrestad**

Innhold

1	Generelle opplysninger.....	3
2	Oppstartsmøte.....	3
3	Forslagstillers presentasjon av plantiltak	4
4	Tidligere vedtak i saken	4
5	Planavgrensning.....	5
6	Eiendomsforhold	5
7	Eksisterende arealbruk innenfor planområdet	5
8	Omkringliggende bebyggelse og landskap	5
9	Oppstartsmøte – tema for avklaring og drøfting.....	5
9.1	Referat fra drøfting og avklaringer av tema i oppstartsmøte:.....	5
9.2	Oppsummerende spørsmål	6
10	Medvirkning og åpenhet i planprosessen	6
11	Samarbeid og koordinering	6
12	Forutsetning for planoppstart	7
13	Materiale og innhold i et komplett planforslag.....	8
14	Stipulert fremdrift.....	8
15	Gebyr	8
16	Bekreftelser	8

1 Generelle opplysninger

Arbeidstitel (adresse/stedsnavn): Oppheving av del av Detaljregulering for del av Karrestad og del av Reguleringsplan for Karrestad	
Plantype:	
<input type="checkbox"/>	Områdereguleringsplan
<input type="checkbox"/>	Detaljreguleringsplan
<input checked="" type="checkbox"/>	Oppheving av del av reguleringsplaner.
Eiendom (gnr./bnr.): 64/305	
Plankonsulent: Stenseth Grimsrud arkitekter AS v/Jon Rongen	
Adresse: Strandstredet 1, 1751 Halden	
E-post: jon.rongen@sgarkitekter.no	
Tlf: 913 11 275	
Forslagsstiller: Uniped AS, org. nr. 997398890	
Fakturaadresse:	
Nasjonal planID:	
Kommunens saksbehandler: Bjørn Murvold	
Tlf: 477 92 175	
E-post: bjorn.murvold@halden.kommune.no	
Møtested: Halden kommune, Storgt. 7	Møtedato: 09.01.2024
Deltakere: Fra plankonsulent: Jon Rongen Fra kommunen/planavdelingen: Bjørn Murvold, Morten Høvik	
Referent: Bjørn Murvold	
Dato for godkjent referat: 26.01.2024	
Godkjent av: Jon Rongen	

2 Oppstartsmøte

Hensikt og gjennomføring av oppstartsmøtet er beskrevet i *Plan og bygningsloven §12-8* og *Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven §2* og *§3*.

Oppstartsmøtet innleder planprosessen, etter eventuell forprosess og tidligere kontakt med kommunen om planspørsmålet, og/eller med grunnlag i et *planinitiativ*. Planinitiativet omtaler premissene i planarbeidet og redegjør for plantiltaket i henhold til forskriftens *§1 Planinitiativ, a) - l)*. Alle tema som er nødvendig for å klargjøre forutsetningene for det videre planarbeidet og utformingen av det endelige planforslaget skal behandles i oppstartsmøtet.

Forskriftens *§2 Gjennomføring av oppstartsmøte a)-i)* lister temaene *tilrettelegging for samarbeid, medvirkning og samfunnssikkerhet, konsekvensutredningsplikt, utredninger om bestemte temaer, felles behandling av plan- og byggesak, hva kommunen skal bidra med underveis i planarbeidet,*

behov for senere dialogmøter mellom forslagsstilleren og kommunen, overordnet fremdriftsplan for planarbeidet, kontaktpersoner og om det kan være aktuelt å stoppe planinitiativet.

I henhold til forskriften §3 Krav til referat fra oppstartsmøte fører kommunen referat. Referatet skal inneholde opplysninger om temaene som ble drøftet i møtet, avklaringer og konklusjoner det ble enighet om, vesentlige punkter det er uenighet om og punkter som gjenstår å avklare.

Fremlagt planinitiativ, forslagstillers presentasjon og drøftelser med kommunen i oppstartsmøtet, danner grunnlaget for kommunens vurdering av plansaken. Hovedvekten er på å avklare interesser, problemstillinger og hva som bør løses eller utredes særskilt i den videre prosessen.

Vurderinger fra forslagstiller i planinitiativet og drøftinger og tilbakemelding fra kommunen i oppstartsmøtet og oppstartsmøtereferatet, skal belyse plansaken tilstrekkelig til at regionale myndigheter og sektormyndigheter kan gi respons og faglig avklaring allerede ved sin merknad til kunngjøring av oppstart.

3 Forslagstillers presentasjon av plantiltak

En prinsipiell og faktabasert beskrivelse av plan/prosjekt, hensikten med planarbeidet og eventuell utdypning eller videreføring av beskrivelsen i planinitiativet:

Arealet eies av Tune AS.

Eiendommen omfatter det som tidligere var Ynglingen barnehage med tilhørende leke-/uteområde. Det er ikke lenger drift i barnehagen, og det er derfor ønskelig å gi bygningsmassen annen bruk. Ny arealbruk kan være f.eks. boligformål eller en form for tilrettelagte boliger.

Den ønskede fremtidige bruken innebærer ikke behov for store bygningsmessige endringer eller omdisponering av uteområdene. Boligformål (ev. offentlig/privat tjenesteyting – tilrettelagte boliger/institusjon) vil ikke være i tråd med gjeldende reguleringsplan, men vil imidlertid kunne være i tråd med kommuneplanens arealdel. Hensikten med planarbeidet er å oppheve gjeldende reguleringsplaner på eiendommen. Eiendommen inngår i reguleringsplanen «Del av Karrestad», plan-ID G-308 vedtatt 24.03.1988, og den underliggende Reguleringsplan for Karrestad, plan-ID G-514 vedtatt 05.02.1973. Ved å oppheve reguleringsplanene for eiendommen vil ny bruk av bygninger og uteområder behandles etter reglene i kommuneplanens arealdel.

Reguleringsplanen «Del av Karrestad» omfatter også naboeiendommen gnr./bnr. 64/83 som er regulert til lekeplass. Dette arealet vil ikke inngå i opphevingen da det er ønske om å fortsatt ha dette arealet som lekeplass.

4 Tidligere vedtak i saken

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

Ja:

Nei:

Hvis ja, beskriv:

5 Planavgrensning



Forslagstillers forslag til avgrensning av planarbeidet vist på kartutsnitt med rosa linje:

Kommunens kommentar til planavgrensning:
Ingen merknader.

6 Eiendomsforhold

Hjemmelshavere innenfor planområdet, interne eierforhold etc.

- Det er behov for oppmåling/påvisning av usikre eiendomsgrænser.
 Alle hjemmelshavere innenfor planområdet er tilsluttet planarbeidet

Hvis nei, beskriv:

- Det er bruksrettigheter eller andre rettigheter som ikke er tilknyttet planområdet.

Hvis ja, beskriv:

- Det er andre eiendomsforhold som må avklares.

Hvis ja, beskriv:

7 Eksisterende arealbruk innenfor planområdet

Arealet er tidligere Ynglingen barnehage med tilhørende uteområde.

8 Omkringliggende bebyggelse og landskap

Området består i hovedsak av boligbebyggelse, med eneboliger og blokker/leilighetsbygg og tilhørende hager og uteområder. På en naboeiendom (Vidar's vei 42) er det i dag barnehage og på en naboeiendom er det lekeplass. Oppheving av reguleringsplanene vil ikke påvirke landskap og omgivelser.

9 Oppstartsmøte – tema for avklaring og drøfting

9.1 Referat fra drøfting og avklaringer av tema i oppstartsmøte:

- Kommunen ønsker å beholde lekeplassen på naboeiendommen som et grøntområde. Dette arealet vil derfor ikke være en del av reguleringsplanene som oppheves.
- Området ligger innenfor hensynssone H810 i kommuneplanens arealdel med krav om felles planlegging/områderegulering på Brødløs. Kommunen kan ikke se at tiltaket kommer i konflikt med intensjonen bak dette kravet og ser ikke at det er grunn til å avvente videre prosess om oppheving av deler av reguleringsplaner til områdereguleringen er gjennomført.
- Plankonsulenten tar kontakt med geodataavdelingen for avklaring av den karttekniske løsningen på hvordan deler av reguleringsplaner oppheves og andre deler fortsatt skal være gjeldende.

- Det ble stilt spørsmål om hvordan bruksendring og ombygging av eksisterende bygg på eiendommen gnr. 64 bnr. 305 er tenkt og om hvor mange boenheter som er ønsket, men dette er uavklart per nå. Det ble gjort oppmerksom på kommuneplanens bestemmelser i § 2.2 om krav til utarbeidelse av reguleringsplan ved ulike tiltak og at det ikke kan utelukkes at det på et senere tidspunkt kan bli krevd utarbeidelse av reguleringsplan. Jf. også referat fra forhåndskonferanse den 03.05.2023.

9.2 Oppsummerende spørsmål

Er forslagsstiller kjent med kommuneplanens bestemmelser?

- Ja
 Nei

10 Medvirkning og åpenhet i planprosessen

Medvirkning og åpenhet i plansaker følger av *plan- og bygningsloven § 5.1 Medvirkning* og *§ 5.2 Høring og offentlig ettersyn*. Ved oppheving av reguleringsplan gjelder samme bestemmelser som for utarbeidelse av plan, jf. pbl. § 12-14. Det skal derfor legges til rette for medvirkning. Kommunen skal påse at dette er oppfylt i planprosesser som utføres av andre offentlige organer eller private. Kommunen har et særlig ansvar for å sikre aktiv medvirkning fra grupper som krever spesiell tilrettelegging, herunder barn og unge. Grupper og interesser som ikke er i stand til å delta direkte, skal sikres gode muligheter for medvirkning på annen måte.

Formell høringsbehandling er lovens minstekrav, og i mange saker er det behov for ytterligere medvirkning. I planprosesser med særlige og viktige konfliktområder, skal det beskrives en strategi for hvordan disse utfordringene er tenkt håndtert.

Det skal legges til rette for elektronisk presentasjon og dialog i alle faser av planprosessen.

Medvirkningsmålgruppe	Medvirkningsmetode	Tidspunkt for medvirkning
Naboer	Tilskrives	Ved varsel om oppstart av planarbeid.

11 Samarbeid og koordinering

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

Etter oppstartsmøtet vil de viktigste samhandlingsfasene for forslagstiller mot kommunen være:

Før oppstart kunngjøres

- Ev. bestille digitale kart fra kommunens geodataavdeling.
- Forslagsstiller oversender forslag til planavgrensning til saksbehandler.
- Planavgrensningen skal godkjennes av kommunen før planområdet kunngjøres. Annonsetekst, varslingsbrev og varslingsliste avklares med saksbehandler før utsendelse.
- Annonsering i avis skal koordineres med annonsering på kommunens nettside.

Merknadsmøte etter varslings av oppstart

- Etter varsel om oppstart av planarbeid sammenfatter forslagsstiller mottatte innspill og merknader og kommenterer de før de sendes til kommunen. Forslagsstiller og kommunen går gjennom innspill i et merknadsmøte.
- I merknadsmøtet kan ulike føringer for reguleringsarbeidet endres eller bekreftes på bakgrunn av innspill.
- Møtet skal fastlegge hovedgrepet for reguleringsplanen i en tidlig fase av planarbeidet.

Før offentlig ettersyn

- I et avsluttende avklaringsmøte blir forslag gjennomgått og nødvendige rettinger/supplement gitt.
- Materialet til avklaringsmøtet må sendes saksbehandler min. 3 uker før møtet.
- Etter møtet sendes det justerte materiale til kommunens saksbehandler for gjennomgang.
- Forslag om oppheving av reguleringsplaner sendes til kommunen for videre behandling.
- Saken legges fram til politisk behandling (1. gang).

Etter høring og offentlig ettersyn

- Kommunen sender mottatte innspill fra høring og offentlig ettersyn til forslagsstiller.
- Forslagsstiller lager sammendrag av innspill som har kommet inn med kommentarer.
- Innspill og merknader kan gi behov for å endre forslaget.
- Forslagsstiller foreslår eventuelle endringer eller justeringer av plandokumentene.
- Sammendrag av innspill og justert forslag om oppheving av reguleringsplaner sendes til kommunen for videre saksbehandling.
- Ved behov avholdes et møte for gjennomgang av merknadene fra høring og offentlig ettersyn for å avklare innvirkninger på forslaget om oppheving av reguleringsplanene.
- Forslaget om oppheving legges fram til politisk (2. gangs) behandling.

12 Forutsetning for planoppstart

Er det uavklarte tema eller forutsetninger for et planarbeid eller planprosess?

<input checked="" type="checkbox"/> Nei.
<input type="checkbox"/> Ja. (Eventuelle uavklarte tema eller forutsetninger)

Vurdering av oppstart av planarbeidet:

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

Begrunnelse for kommunens vurdering skal gis ved ikke anbefalt oppstart av planarbeid.

Vurdering av utbyggingsavtale:

<input type="checkbox"/> Kommunen anbefaler oppstart av utbyggingsavtale, med prosess i henhold til plan- og bygningslovens kapittel 17

13 Materiale og innhold i et komplett planforslag

Etter varslingsperioden leveres:	
Varslingsdokumenter ved planoppstart	Kopi av annonse "igangsatt regulering" påført dato Kopi av varslingsbrev Varslingsliste
Varslingsinnspill ved planoppstart	Sammendrag, liste og kopi av og merknader og innspill.
Før førstegangsbehandling leveres:	
Plankart	<u>Kart over området med gjeldende reguleringsplaner i PDF-format i målestokk 1:1000 eller 1:500. Annen målestokk kan i enkelte tilfeller være hensiktsmessig og avtales med saksbehandler.</u> Format i en gitt størrelse (A0, A1, A2, A3, eller A4)
Reguleringsbestemmelser	Gjeldende reguleringsbestemmelser på PDF- og Word-format.
Beskrivelse av forslaget	Beskrivelse av hensikt og virkninger av forslaget om oppheving av gjeldende reguleringsplaner for området
Høring og offentlig ettersyn	Sammendrag, liste og kopi av og merknader og innspill.
Samråd og medvirkning	Dokumentasjon av samråds- og medvirkningsprosess.
Annet relevant materiale	Kopi av utredninger, møtereferat, innspill etc. som har betydning for vurdering av forslaget om oppheving av reguleringsplanene.

14 Stipulert fremdrift

Plankonsulents planlagte tidspunkt for varsling:	<i>Februar 2024</i>
Avklaringsmøte før oversendelse av komplett planforslag:	<i>(Q1-Q4, år)</i>
Plankonsulents planlagte dato for oversendelse av komplett planforslag (med dokumentasjonskrav/utredninger) til kommunen:	<i>(Q1-Q4, år)</i>

15 Gebyr

Behandling av planforslaget vil bli ilagt gebyr etter kommunens betalingsregulativ for saksbehandling etter plan- og bygningsloven. Det kan bli vurdert redusert gebyr iht. gebyrregulativets § 1-7 om urimelig gebyr, men dette vil avhenge av det arbeid og de kostnader kommunen får i saken. Betalingstidspunkt for saksbehandling av planforslag i kommunen er senest innen 1.gangsbehandling.

16 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.

Planarbeidet skal utføres av fagkyndige.