



Referat fra oppstartsmøte

Detaljregulering for Fjeldhøi – Hovsveien 152 C

Innhold

1	Generelle opplysninger	3
2	Oppstartsmøte	3
3	Forslagstillers presentasjon av plantiltaket	4
4	Tidligere vedtak i saken	4
5	Planavgrensning	4
6	Eiendomsforhold	5
7	Eksisterende arealbruk innenfor planområdet	5
8	Omkringliggende bebyggelse og landskap	6
9	Overordnede føringer	6
9.1	Aktuelle statlige planretningslinjer.....	6
9.2	Regional planstatus	6
9.3	Kommunal planstatus.....	6
9.4	Reguleringsplaner og annen planstatus	7
9.5	Lokale rapporter og veiledere	8
9.6	Sentrale veiledere.....	8
10	Avklaring av krav om konsekvensutredning (KU)	8
11	Antatt viktige planfaglige tema for planarbeidet	9
12	Oppstartsmøte – tema for avklaring og drøfting.....	11
12.1	Tema som ønskes drøftet i oppstartsmøtet	11
	<i>(fylles inn av forslagstiller før oppstartsmøtet):</i>	11
12.2	Referat fra drøfting og avklaringer av tema i oppstartsmøte.....	12
12.3	Oppsummerende spørsmål	12
13	Medvirkning og åpenhet i planprosessen	13
14	Samarbeid og koordinering	13
15	Forutsetning for planoppstart	14
16	Materiale og innhold i et komplett planforslag.....	15
17	Stipulert fremdrift	15
18	Gebyr	16
19	Bekreftelser	16

1 Generelle opplysninger

Arbeidstitel (adresse/stedsnavn):	
Plantype:	
<input type="checkbox"/>	Områderegulering
<input checked="" type="checkbox"/>	Detaljregulering
<input type="checkbox"/>	Forenklet planendring. Gjeldende plan:
Eiendom (gnr./bnr.): Deler av 175/ 9, 22, 31, 175/88 og 176/5. I tillegg kommer berørte eiendommer ved et evt. samarbeid med naboeiendommer i nord.	
Plankonsulent: Halden Arkitektkontor AS	
Adresse:	
E-post: erlend@haldenarkitektkontor.no	
Tlf: 930 96 985	
Forslagsstiller: Tom-Erik Sørensen	
Fakturaadresse: Brekkerødliia 46, 1782 Halden (tosor86@gmail.com)	
Nasjonal planID:	3001_G-750
Kommunens saksbehandler: Inger Helene Kjerkreit	
Tlf: 470 22 257	
E-post: inger.helene.kjerkreit@halden.kommune.no	
Møtested: Storgata 7	Møtedato: 27.06.23
Deltakere:	
Fra forslagsstiller: Tom-Erik Sørensen, grunneier og tiltakshaver	
Fra plankonsulent: Siv.ark.MNAL Erlend Eng Kristiansen, Halden Arkitektkontor AS	
Fra kommunen: Bernt Henrik Hansen - enhetsleder, Inger Helene Kjerkreit - saksbehandler	
Referent: Inger Helene Kjerkreit	
Dato for godkjent referat: 23.08.23	
Godkjent av:	

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 plantiltaket

Planinitiativet omfatter et område som tidligere har vært benyttet til drivhus/gartnerivirksomhet ved Hovsveien 152 C. Dette er et område som er avsatt til bebyggelse og anlegg i kommuneplanens arealdel. I tillegg omfatter det åpne arealer langs eksisterende adkomstvei fra Hovsveien. Her er ca. 4 daa avsatt til landbruk-, natur- og friluftsmål i kommuneplanen (LNF-formål). I nordvest grenser området mot eksisterende bebyggelse og i nordøst mot en kraftlinje og skogkledte arealer. Tilsammen utgjør foreslåtte planområde ca. 20 daa.

Området ønskes regulert for utvikling med enebolig- og konsentrert småhusbebyggelse i inntil 2 etasjer. BYA 35 %. Eksisterende driftsbygning forutsettes revet. Adkomst planlegges fra Hovsveien, ved Hovsveien 152, via eksisterende adkomstvei.

Det er foreslått en alternativ planavgrensning som omfatter ytterligere 9 daa avsatt til LNF-formål. Dette er skogkledt areal mellom kraftlinjen i nord og det åpne arealet langs adkomstveien.

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

Plangrensen settes mest mulig fornuftig og med utgangspunkt i et større heller enn et mindre område. En innskrenking av plangrensen i løpet av prosessen er uproblematisk, en utvidelse av plangrensen vil medføre ytterligere varsling. Slingringsmonnet kan beskrives i plandokumentet for å unngå unødige merknader.

Forslagstillers forslag til avgrensning av planarbeidet vist på kartutsnitt på nest side:



Fig: «Hovedforslag» for planavgrensning.

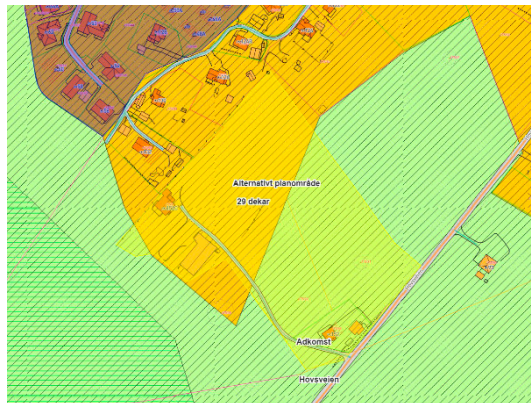


Fig.: Alternativt forslag for avgrensning

Kommunens kommentar til planavgrensning:

Området øst for adkomstveien som omfatter LNF-formål må begrenses i størst mulig grad. Det ansees ikke aktuelt med etablering av ny boligbebyggelse der.

Planområdet må utvides mot syd ved Hovsveien 152, for å muliggjøre justering av avkjøringen fra Hovsveien. Det må tas med tilstrekkelig areal for å regulere inn nødvendige siktsoner. Planområdet må også utvides langs Hovsveien mot nord. Her skal fortau reguleres inn fram til Fjellås. Hele veien med fortau tas med i planen, slik som i plan G-715 «Fortau langs Hovsveien».

Forslagsstiller ble også bedt om å kontakte eiere av nærliggende eiendommer 175/10 og 175/97 med tanke på et samarbeid om felles regulering. Dette er eiendommer som kan være aktuelle for boligutvikling.

I etterkant av oppstartsmøtet har planavdelingen kommet fram til at varslet planområde også bør omfatte den vestre delen av eiendom 175/9 som omfatter LNF-formål ut mot fjorden. Fjernvirkning skal vurderes i planprosessen og det kan være behov for å legge inn krav mht. å bevare vegetasjon i denne sonen, jf. reguleringsplan for Brattskott. I tillegg utvides planområdet slik at gangadkomst til adkomstveien mellom Hovsveien 124 og 124B kan sikres i planen.

6 Eiendomsforhold

Hjemmelshavere innenfor planområdet, interne eierforhold etc.

Det er behov for oppmåling/påvisning av usikre eiendomsgrenser.

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:

7 Eksisterende arealbruk innenfor planområdet

Planområdet omfatter en landbrukseiendom hvor det stått drivhus. I øst inngår også en boligeiendom med et SEFRAK-registrert bolighus. I nordvest inngår et bolighus og en driftsbygning. Størstedelen av planområdet omfatter åpne arealer. Se også punkt 3. Det går et lukket bekkedrag gjennom planområdet.

8 Omkringliggende bebyggelse og landskap

Planområdet ligger innenfor området «Iddefjordsfjella» som er klassifisert som et kulturhistorisk landskap av nasjonal interesse (historisk - landets viktigste uttaksområde for granitt).

Området ligger omlag 250 m fra fjorden. Det er ca. 4 km til torget i Halden.

Planområdet grenser inn mot et eksisterende boligområde i nordvest. Det er ellers omkranset av skogsvegetasjon samt åpner arealer langs adkomstveien fra Hovsveien.

9 Overordnede føringer

9.1 Aktuelle 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	
<input checked="" type="checkbox"/> Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging	

9.2 Regional planstatus

<i>Merk aktuelle planer/</i>	<i>Kommentar til aktuelle planer</i>
<input checked="" type="checkbox"/> Fylkesplan for Østfold	Planområdet ligger innenfor og inn mot fylkesplanens grense for tettbebyggelse i avgrensningen mot syd og øst.
<input type="checkbox"/> Fylkesdelplan: Kystsoneplan for Østfold	
<input checked="" type="checkbox"/> Andre fylkesdelplaner se Viken fylkeskommune internettsider	

9.3 Kommunal planstatus

<i>Merk aktuelle planer</i>	<i>Kommentar til aktuelle planer</i>
<input checked="" type="checkbox"/> Kommuneplanens arealdel Arealdel 2023-2050 - Halden kommune	Planområdet er i hovedsak avsatt til bebyggelse og anlegg (nåværende). Noe areal ligger innenfor LNF-formål. I tillegg hensynssone Bevaring kulturmiljø (KULA).
<input checked="" type="checkbox"/> Kommuneplanens samfunnsdel kommuneplanens-samfunnsdel-2018-2050.pdf (halden.kommune.no)	
<input type="checkbox"/> Sentrumsplan Sentrumsplan - Halden kommune	

<input checked="" type="checkbox"/>	Kommunedelplan for klima og energi Kommunedelplan for klima og energi - Halden kommune	
<input type="checkbox"/>	Kommunedelplan kultur Kommunedelplan kultur - Halden kommune	
<input type="checkbox"/>	Landbruksplan Microsoft Word - Landbruksplan 22.5.2011 - etter Formannskapsbehandlingen..doc (halden.kommune.no)	
<input type="checkbox"/>	Hovednett for sykkeltrafikk i Halden plan-for-hovednett-for-sykeltrafikk-i-halden.pdf	
<input type="checkbox"/>	Kommunedelplan oppvekst Kommunedelplan oppvekst - Halden kommune	
<input checked="" type="checkbox"/>	Kommunedelplan for trafiksikkerhet Kommunedelplan for trafiksikkerhet - Halden kommune	
<input type="checkbox"/>	Kommunedelplan for idrett og friluftsliv idrettsdelplan-2016-2019.pdf (halden.kommune.no)	
<input checked="" type="checkbox"/>	Helse og omsorgsplan Helse og omsorg - Halden kommune	
<input type="checkbox"/>	Nærings- og sysselsettingsplan https://www.halden.kommune.no/tjenester/samfunn-og-samskaping/planer/kommunedelplaner/narings-og-sysselsettingsplan/	
<input type="checkbox"/>	Hovedplan VA Hovedplan VA (halden.kommune.no)	
<input type="checkbox"/>	Forvaltningsplan for Iddebekkene Microsoft Word - Forvaltningsplan for Iddebekken2_3 .doc (halden.kommune.no)	

9.4 Reguleringsplaner og annen planstatus

Reguleringsplaner og annen planstatus	
<i>Merk aktuelle planer</i>	<i>Kommentar til aktuelle planer</i>
<input type="checkbox"/> Gjeldende reguleringsplaner/ bebyggelsesplaner	Området er uregulert.
<input type="checkbox"/> Tilliggende reguleringsplaner	Ingen direkte tilliggende planer, men noe lenger nord/vest ligger reguleringsplan for Hovsfjellet, G-613 og G-646. Forslag til detaljregulering for Fjellås G-743, et område ca. 200 m lenger nord ved Hovsveien, ligger ute til offentlig ettersyn.
<input type="checkbox"/> Andre planer/vedtak	
<input type="checkbox"/> Annet pågående planarbeid som kan ha betydning for utarbeiding av planforslaget	
<input type="checkbox"/>	

9.5 Lokale rapporter og veiledere

Merk aktuelle rapporter og veiledere		Kommentar
<input checked="" type="checkbox"/>	VA-norm for Halden Halden (va-norm.no)	
<input checked="" type="checkbox"/>	Vei og gatenorm for Halden kommune Vei- og gatenorm - Halden kommune	
<input checked="" type="checkbox"/>	Gatelysnorm -	
<input type="checkbox"/>	Grave- og arbeidsinstruks https://www.halden.kommune.no/tjenester/miljo-og-teknisk/vei-og-parkering/vei/arbeid-pa-og-ved-vei/	
<input checked="" type="checkbox"/>	Brannteknisk veileder https://www.halden.kommune.no/f/p1/ib86bb2d5-9813-4a68-af19-4a00cf1a3932/tilrettelegging-for-rednings-og-slokkemannskap-halden-brannvesen.pdf	
<input checked="" type="checkbox"/>	Overvannsveileder for Halden kommune Rapportforside historiebla 2sider (halden.kommune.no)	

9.6 Sentrale veiledere

For sentrale veiledere, se www.planlegging.no.

10 Avklaring av krav om konsekvensutredning (KU)

Før oppstartsmøtet avholdes skal plankonsulenten gjøre en vurdering av om planen vil utløse krav om konsekvensutredning etter forskrift om konsekvensutredning. Vurderingen skal følge referatet som vedlegg.

Dette spørsmålet må vurderes fortløpende gjennom planprosessen.

		Kommentar til vurdering
<input type="checkbox"/>	Tiltaket krever konsekvensutredning	
<input checked="" type="checkbox"/>	Tiltaket krever ikke konsekvensutredning	<p>Planinitiativet, med en begrensning i planområdes utstrekning i tråd med kommunens kommentar, er vurdert iht. forskrift om konsekvensutredninger.</p> <p>Initiativet er vurdert til ikke å falle inn under forskriftens §6 b, pkt. 25: «Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes, reguleringsplaner for tiltak i vedlegg I, Pkt. 25 - Nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan.» Planinitiativet omfatter et begrenset område til boligbebyggelse i tråd med arealformålet i kommuneplanens arealdel. Adkomst vil skje ved en opprustning av en eksisterende adkomstvei som går gjennom LNF-formål. I tillegg omfatter planområdet etablering av fortau langs Hovsveien. I veileder til KU-forskriften er det understreket at reguleringsplaner for utbedringstiltak langs eksisterende veger, samt etablering av gang- og sykkelveger langs eksisterende veg, omfattes av § 8 om tiltak som skal nærmere</p>

	<p>vurderes, og ikke av § 6 i forskriften om tiltak som alltid skal konsekvensutredes.</p> <p>Planinitiativet er også vurdert etter forskriftens §8 a, jf. vedlegg II. Tiltakene vurderes å ikke kunne få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. De omfatter ikke omdisponering av større områder avsatt til LNF-formål og vurderes ikke å kunne komme i konflikt med særskilte naturinteresser. Med sitt begrensede omfang og sin lokalisering vurderes ikke tiltakene å kunne komme i konflikt med verdifulle landskap, kulturminner og kulturmiljøer, selv om planområdet ligger innenfor et KULA-område. Landskaps-påvirkningen av boligtiltaket vil bli belyst i planbeskrivelsen.</p>
--	---

11 Antatt viktige planfaglige tema for planarbeidet

Planprosessen skal i nødvendig grad vurdere områdets egnethet gjennom registreringer og analyse, og beskrive virkning av plantiltaket for ulike tema.

Følgende tema må belyses av plankonsulentene:

<i>Merk aktuelle planfaglige tema</i>	<i>Tema fra faggrupper i kommunen sine innspill til innsendt planinitiativ.</i>	<i>Tema og problemstillinger som er aktuelle for planarbeidet, som er kommet fram i oppstartsmøtet.</i>
<input checked="" type="checkbox"/> Bebyggelse <i>Byggeskikk, typologi, struktur, estetikk, høyder, terrengtilpasning, form, struktur, funksjon, uttrykk, etc.</i>		<p>Med sin noe perifere beliggenhet i forhold til skole og sentrum er det i utgangspunktet ikke ønskelig med en hard utnyttelse av dette området. Skal området bebygges anses det likevel riktig å tillate boligtyper som tomannsboliger, rekkehus og kjedehus i tillegg til eneboliger. Mht. tetthet er det ønskelig å ta en ny vurdering etter at innspill fra regionale myndigheter ved offentlig ettersyn av forslag til Detaljregulering for Fjellås har kommet inn.</p> <p>Utformingen av området må sikre god bokvalitet og mulighet for sosiale møteplasser for folk i alle aldersgrupper. Aldersvennlighet må vektlegges.</p> <p>Bebyggelsens fjernvirkning må visualiseres og påvirkning også på eksisterende bebyggelse i nærområdet synliggjøres.</p>
<input checked="" type="checkbox"/> Uteoppholdsareal <i>Privat, felles og offentlig, nærmiljøpark</i>		<p>Det er viktig med tilstrekkelige og gode uteoppholds- og lekeområder.</p>

<input checked="" type="checkbox"/>	Barn og unge <i>Dagens bruk og fremtidig behov av areal til lek/aktiviteter</i>		Lekeklassen(-e) bør utformes med lekemuligheter og som møtested for alle generasjoner.
<input checked="" type="checkbox"/>	Universell utforming <i>Tilgjengelige boenheter, offentlige byrom og uteoppholdsarealer</i>	Universell utforming bør vektlegges generelt, også på lekearealer. Det er ønskelig med etablering av flere tilgjengelige boenheter i kommunen for å møte en aldrende befolkning. Krav om at en viss andel av boenhetene skal være tilgjengelige må settes i bestemmelsene. Husbanken kan gi lån til livsløpsboliger.	
<input checked="" type="checkbox"/>	Mobilitet / transport <i>Kjørevei, sykkel og gange, kollektivtilgjengelighet, bil- og sykkelparkering, varemottak, godstransport</i>	Adkomstveien er i dag privat. Dersom feltet blir av en slik størrelse at det utløser kommunal overtakelse må veier planlegges i tråd med kommunal standard. Uansett må tilkomst for utrykningskjøretøy og renovasjon, frisisiktsoner mm. hensyntas.	Det må reguleres inn fortau langs Hovsveien fram til eksisterende fortau ved Fjellås.
<input checked="" type="checkbox"/>	Teknisk infrastruktur <i>Brannsikring, vann og avløp, fjernvarme, renovasjon</i>		
<input checked="" type="checkbox"/>	Sosial infrastruktur <i>Skole, barnehage, andre institusjoner, kommunale boliger</i>	Risum er full i noen år fremover.	
<input checked="" type="checkbox"/>	Miljøfaglige forhold <i>Luftforurensning, støy, områdestabilitet, drikkevann, forurenset grunn</i>	Mulig forurensning i grunnen må undersøkes.	
<input checked="" type="checkbox"/>	Overvann <i>Åpne vannveier, infiltrasjon, fordrøyning</i>		Overvann skal håndteres lokalt. Mulighet for åpning av lukket bekk gjennom området bør vurderes.
<input checked="" type="checkbox"/>	Natur <i>Registreringer av naturverdier, føre-var-prinsippet, økosystemtilnærming og samlet belastning</i>	Ingen registreringer i naturbasen eller artskart.	Det er registrert uønskede arter innenfor planområdet. Dette må hensyntas i planen.
<input checked="" type="checkbox"/>	Landskap <i>Terrengform, synlighet, vegetasjon, bylandskap</i>	Planområdet ligger innenfor Kulturhistorisk landskap av nasjonal interesse (KULA)	Synlighet mot sjøen og fjernvirkning må belyses i planarbeidet.

<input checked="" type="checkbox"/>	Friluftsliv <i>Grøntstruktur, korridorer, stisystemer, båt- og kajakkutsetning, badeplasser, skolens tursted</i>	Stier i nærområdene.	Stisystemer til/gjennom området må ivaretas i planen.
<input checked="" type="checkbox"/>	Kulturmiljø <i>Verneverdige bygninger, anlegg og landskap, fornminner, tilpasning</i>		Forholdet til KULA-områdets verdier og SEFRAK-bygg må vurderes og kommenteres.
<input checked="" type="checkbox"/>	Risiko og sårbarhet <i>Flom, ulykker, klima, etc. ROS-analyse</i>		Grunnforhold – Prosedyren i NVEs veileder Nr. 1/2019- Sikkerhet mot kvikkleireskred må gjennomgås.
<input checked="" type="checkbox"/>	Levekår og folkehelse	Se uteoppholdsareal og barn- og unge over.	
<input checked="" type="checkbox"/>	Andre relevante temaer	<p>Klimavennlige og ressursbesparende energiløsninger bør vurderes i et områdeperspektiv. Det oppfordres om å planlegge for plussusstandard. Likeså å tilstrebe utslippsfrie/klimavennlige løsninger ved anleggsarbeider/transport/massehåndtering.</p> <p>Området omfatter et areal dyrka mark. Selv om området er avsatt til bebyggelse og anlegg i KPA må det redegjøres for historisk og dagens bruk av parsellen, eierforhold og potensiale for fremtidig drift. Likeledes berøring av områder med dyrkbar mark.</p>	<p>Planen bør tilrettelegge for/ikke hindre klimavennlige energiløsninger.</p> <p>Arealet ligger ikke inntil annen dyrka mark og er ikke knytta til noe gårdsbruk. Virkningene av tiltaket må synliggjøres i planbeskrivelsen.</p>
<p><i>Listen over tema er ikke nødvendigvis uttømmende, jf plan og bygningsloven §§ 1-1 Lovens formål, 3-1 Oppgaver og hensyn i planlegging etter loven og 4-3 Samfunnssikkerhet og risiko- og sårbarhetsanalyse, med flere.</i></p>			

12 Oppstartsmøte – tema for avklaring og drøfting

12.1 Tema som ønskes drøftet i oppstartsmøtet

(fyller inn av forslagstiller før oppstartsmøtet):

- Tema 1
- Tema 2
- Osv.

12.2 Referat fra drøfting og avklaringer av tema i oppstartsmøte

- Planavgrensning – se også pkt. 5. Fra planavdelingens side aksepteres kun utvidelse av adkomstvei og etablering av fortau i arealet avsatt til LNF-formål i kommuneplanens arealdel. Forslagsstiller ble også bedt om å kontakte eiere av nærliggende eiendommer 175/10 og 175/97 med tanke på et samarbeid om felles regulering. Dette er eiendommer som kan være aktuelle for boligutvikling og det er ønskelig og synes hensiktsmessig med en samlet plan for området. Planavdelingen ønsker en redegjørelse fra samtalen før plangrensen settes mot øst og nord.
- Fortau skal reguleres langs Hovsveien i tråd med allerede etablert fortau fram til Fjellås. Det stilles i første omgang ikke rekkefølgekrav for etablering av dette. En forutsetning for dette er at planen sikrer gangadkomst fram til adkomstveien mellom Hovsveien 124 og 124B.
- Med tanke på Haldens demografi og boligtilbud, og som en oppfølging av kommuneplanens føringer og strategiene i kommunedelplan for helse, omsorg og mestring må det settes krav i bestemmelsene om at en viss andel av boenhetene skal være tilgjengelige/ha alle funksjoner på inngangsplan. Det påpekes at Husbanken kan gi lån til Livsløpsboliger.
- Avstandskrav til høyspentlinje må ivaretas.
- Avstandskrav til vann- og avløpsledninger gjennom området må ivaretas.
- Det oppfordres til åpning av lukket bekk gjennom området. Dette kan utvikles til et positivt element i grønnstrukturen innen området.
- Se også pkt. 11.

12.3 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. (Dersom det er kjente avvik, list opp og begrunn)

Nei, det er ikke kjente avvik per nå.

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

Ja - Krav til etablering av gangadkomst mot nord inn ved Hovsveien nr. 124/124B.

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

Aktuelle rekkefølgekrav der tiltaket krever utbygging/utbedring av:

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

13 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*. Enhver som fremmer planforslag, skal legge 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.

Forslagsstiller tar sikte på å gjennomføre følgende medvirkningsaktiviteter:

Det foreligger foreløpig ingen planer om særskilt medvirkning utover lovpålagt prosess gjennom varsel om oppstart og høring av planforslag.

Forslagstiller beskriver medvirkningsprosess forhold til berørte naboer, barn og unge, og offentlige regionale myndigheter og fagmyndigheter:

Medvirkningsmålgruppe	Medvirkningsmetode	Tidspunkt for medvirkning
-		
-		

14 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

- Bestille digitale kart fra kommunens geodataavdeling.
- Forslagsstiller oversender forslag til planavgrensning til saksbehandler i SOSI-format.
- Planavgrensningen skal godkjennes av kommunen før planområdet kunngjøres. Annonsetekst, varslingsbrev, varslingsliste og ev. planprogram 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 planforslaget sammenfatter forslagstiller mottatte innspill og merknader og kommenterer de før de sendes til kommunen. Forslagstiller 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.

Planutviklingsmøte

- Til dette møtet bør nødvendige analyser, fagrapporter og planbeskrivelsen være oppdatert med tilgjengelig kunnskap.
- Ta gjerne med alternative skisseløsninger, samt plankart og bestemmelser.
- Det nødvendige materiale må sendes saksbehandler min. 3 uker før møtet.
- Det beregnes ett eller flere møter fram til et endelig planforslag er utarbeidet.

Før offentlig ettersyn

- I et avsluttende avklaringsmøte blir nær ferdigstilt planforslag 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.
- Digital plan i SOSI-format skal være godkjent.
- Komplette planforslag sendes til kommunen for videre behandling.
- Planforslaget 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 planforslaget.
- Forslagsstiller foreslår eventuelle endringer eller justeringer av plandokumentene.
- Sammendrag av innspill og justert planforslag 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 planforslaget.
- Planforslaget legges fram til politisk (2. gangs) behandling.

15 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
<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

16 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	Plankart i PDF- format i målestokk 1:1000 eller 1:500. Annen målestokk kan i enkelte tilfeller være hensiktsmessig og avtales med saksbehandler. Format i en gitt størrelse (A0, A1, A2, A3, eller A4) Digitalt plankart i gjeldende SOSI-versjon skal godkjennes av kommunen før planforslaget kan regnes som komplett. Plankart skal utformes i henhold til kart- og planforskriften . Rapportfiler fra SOSI-kontroll (.TXT. FYS .L1 .L2 .L3)
Reguleringsbestemmelser	Reguleringsbestemmelser på PDF- og Word-format. Planbestemmelser skal utformes etter departementets maler .
Planbeskrivelse	Planbeskrivelse med ROS-analyse og eventuell konsekvensutredning på PDF- og Word-format- Planbeskrivelse skal utformes etter departementets maler .
Visualiseringsmateriale	Nødvendige illustrasjoner.
Høring og offentlig ettersyn	Sammendrag, liste og kopi av og merknader og innspill.
Samråds og medvirkning	Dokumentasjon av samråds- og medvirkningsprosess.
Annet relevant materiale	Kopi av utredninger, møterefaterat, innspill etc. som har betydning for vurdering av planforslaget
Utredninger Det kan bli behov for andre utredninger senere i planprosessen.	Utredninger / tilleggsrapporter av aktuelle tema: <input type="checkbox"/> Mobilitetsplan <input type="checkbox"/> Trafikkanalyse x Sol- og skyggestudier <input type="checkbox"/> Renovasjonsteknisk plan x Utomhusplan x Geoteknisk vurdering x Grunnforurensing <input type="checkbox"/> Støyutredning <input type="checkbox"/> Luftutredning Annet:

17 Stipulert fremdrift

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

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. Betalingstidspunkt for saksbehandling av planforslag i kommunen er senest innen 1.gangsbehandling.

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.

Planforslaget skal utarbeides av fagkyndige.