



Oppstartsmøtereferat regulering

Hjortsbergveien 9

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	5
9	Overordnede føringer	5
9.1	Aktuelle statlige planretningslinjer	5
9.2	Regional planstatus	5
9.3	Kommunal planstatus.....	6
9.4	Reguleringsplaner og annen planstatus	6
9.5	7
9.6	Lokale rapporter og veiledere	7
9.7	Sentrale veiledere.....	7
10	Avklaring av krav om konsekvensutredning (KU).....	7
11	Antatt viktige planfaglige tema for planarbeidet	8
12	Oppstartsmøte – tema for avklaring og drøfting	10
12.1	Tema som ønskes drøftet i oppstartsmøtet.....	10
	<i>(fyller inn av forslagstiller før oppstartsmøtet):</i>	Feil! Bokmerke er ikke definert.
12.2	Referat fra drøfting og avklaringer av tema i oppstartsmøte	10
12.3	Oppsummerende spørsmål	11
13	Medvirkning og åpenhet i planprosessen	12
14	Samarbeid og koordinering	12
15	Forutsetning for planoppstart	13
16	Materiale og innhold i et komplett planforslag.....	14
17	Stipulert fremdrift	15
18	Gebyr	15
19	Bekreftelser	15

1 Generelle opplysninger

Arbeidstitel (adresse/stedsnavn):		
Plantype:		
<input type="checkbox"/>	Områdereguleringsplan	
<input checked="" type="checkbox"/>	Detaljreguleringsplan	
<input type="checkbox"/>	Forenklet planendring. Gjeldende plan:	
Eiendom (gnr./bnr.): 98/1087		
Plankonsulent: Halden Arkitektkontor AS		
Adresse: Pb. 374, 1753 Halden		
E-post: erlend@haldenarkitektkontor.no		
Tlf: 930 96 985		
Forslagsstiller: CK Boliger AS		
Fakturaadresse:		
Nasjonal planID:	3001_G-756	
Kommunens saksbehandler: Inger Helene Kjerkreit		
Tlf: 47022257		
E-post: inger.helene.kjerkreit@halden.kommune.no		
Møtested: Planavdelingen		Møtedato: 24.10.2023
Deltakere:		
Fra forslagsstiller: Henrik Rød, Roger Caspersen		
Fra plankonsulent: Siv.ark. MNAL Erlend Eng Kristiansen		
Fra kommunen: Inger Helene Kjerkreit, Morten Høvik		
Andre:		
Referent: Inger Helene Kjerkreit		
Dato for godkjent referat: 15.11.23		
Godkjent av: Morten Høvik og Inger Helene Kjerkreit		

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 premisene 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

Dette er en boligeiendom, som også inneholder en mellomstor uthusbygning.

Eiendommen er uregulert, og det blir dermed nylig vedtatt kommuneplans arealdel med tilhørende planbestemmelser som blir førende for planarbeidet.

Planstatus for eiendommen er nåværende bebyggelse og anlegg (BA30). Ingen hensynssoner.

Siden det planlegges for mer enn 4 nye boenheter utløses krav om utarbeidelse av reguleringsplan.

(§ 2.2.1). § 9.1.1: 35% BYA, mønehøyde 9m, gesimshøyde 8m. § 4.1.2: 50 m² MUA pr bolig og

lekeplass på minimum 150 m² (når det er mer enn 6 boenheter). Krav til antall P-plasser etter tabell i § 4.2.4.

Planlagt arealbruk: Konsentrert småhusbebyggelse, i form av tomannsboliger og firemannsbolig.

4 Tidligere vedtak i saken

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

Ja:

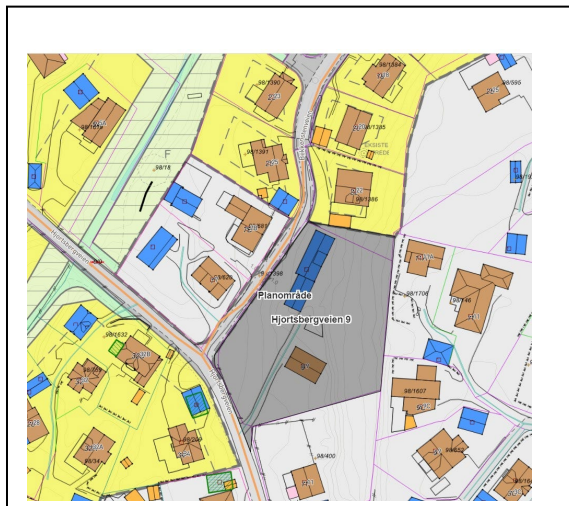
Nei:

Hvis ja, beskriv:

5 Planavgrensning

Foreslått reguleringsområde er på ca. 3,3 dekar, avgrenset av naboreguleringsplangrenser i nord og nord-vest, Hjortbergveien i syd-vest, og eiendomsgrenser mot øst og syd-øst.

Avkjørsel er tenkt fra Hjortbergveien - eventuelt og/ eller Bekkenstenveien om formålstjenlig.



Forslagstillers forslag til avgrensning av planarbeidet er vist på kartutsnittet til venstre.

Kommunens kommentar til planavgrensning:

Planområdet utvides mot syd til å omfatte Hjortbergveien og eventuelle frisisiktsoner der. Likeledes tas nødvendig areal med langs Bekkenstenveien, i fall det skulle vise seg ønskelig og mulig å benytte deler av denne til adkomst. Planområdet kan evt. reduseres i etterkant av varsling dersom dette ikke er aktuelt.

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 boligeiendom på ca. 3,2 daa. Dette er tunet på tidligere Bekkensten gård med bolighus og et uthus. Deler av eiendommen er opparbeidet hage, mens deler er uskjøttede skråningsarealer. Eiendommen er vestvendt med en høydeforskjell på 10-11 meter øst-vest på eiendommen. Dagens adkomst er fra Hjortsbergveien.

8 Omkringliggende bebyggelse og landskap

Planområdet ligger i et veletablert boligstrøk med eneboliger med varierende alder og arkitektur. Eiendommen ligger med skrånende terreng under bebyggelsen på platået ved Solerødveien. Ca. 50 m vest for eiendommen ligger nordøstre løp av turveidraget gjennom Schulzedalen. Der er også en åpen bekk. Området sokner til Hjortsberg barneskole (650 m) og Strupe ungdomsskole (ca. 1,4 km).

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 type="checkbox"/> Fylkesplan for Østfold	
<input type="checkbox"/> Fylkesdelplan: Kystsoneplan for Østfold	
<input 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 ligger innenfor areal avsatt til bebyggelse og anlegg.
<input checked="" type="checkbox"/>	Kommuneplanens samfunnsdel kommuneplanens-samfunnsdel-2018-2050.pdf (halden.kommune.no)	Fortetting i eksisterende boligområder skal skje skånsomt og i harmoni med eldre bebyggelse.
<input type="checkbox"/>	Sentrumsplan Sentrumsplan - Halden kommune	
<input checked="" type="checkbox"/>	Kommunedelplan for klima og energi Kommunedelplan for klima og energi - Halden kommune	Redusere klimagassutslipp og energibruk i bygg, redusere transportbehov og utslipp ved transport.
<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	Ingen hovedsykkelveier i nærområdet.
<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	«Trygge og tilrettelagte boliger i alle livets faser».
<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 Iddebekken 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 checked="" type="checkbox"/>	Gjeldende reguleringsplaner/ bebyggelsesplaner	Selve utbyggingsområdet er uregulert. Bekkenstenveien, som kan være aktuell for adkomst, er regulert til gangvei i Reguleringsplan for Bekkensten, vedtatt 04.03.1986 (G-258)

<input checked="" type="checkbox"/>	Tilliggende reguleringsplaner	Planområdet grenser mot Reguleringsplan for Bekkensten, vedtatt 04.03.1986 (G-258) i nord. Se også over.
<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

<i>Merk aktuelle rapporter og veiledere</i>		<i>Kommentar</i>
<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 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.

	<i>Kommentar til vurdering</i>
<input type="checkbox"/>	Tiltaket krever konsekvensutredning
<input checked="" type="checkbox"/>	Tiltaket krever ikke konsekvensutredning Planmyndigheten støtter forslagsstillers konklusjon. Tiltaket vurderes å ikke utløse krav om konsekvensutredning. Tiltaket er vurdert etter forskriftens §6.b, men omfatter ikke tiltak som alltid skal konsekvensutredes, jf. vedlegg 1. Tiltaket er også vurdert etter §8.a. og faller heller ikke inn under tiltak opplistet i vedlegg 2. Planforslaget omfatter et svært begrenset utbyggingsområde til boligformål og er i tråd med arealformålet i kommuneplanens arealdel. Aktuelle problemstillinger og utredninger vil inngå som del av planbeskrivelsen.

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 plankonsulenten:

<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>	Område som egner seg for fortetting. Relativt lite homogen bebyggelse i området i dag. Viktig med god tilpasning av bebyggelsen til terrenget. Må fremgå hva som evt. kan bygges utenfor byggegrenser.	
<input checked="" type="checkbox"/> Uteoppholdsareal <i>Privat, felles og offentlig, nærmiljøpark</i>	Må sikres egnethet og god kvalitet på utearealene.	Det er viktig med tilstrekkelige og gode uteoppholds- og lekeområder.
<input checked="" type="checkbox"/> Barn og unge <i>Dagens bruk og fremtidig behov av areal til lek/aktiviteter</i>		Lekeplassen 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>	Plankartet må vise frisiktlinjer i avkjørsel. Krav til å kunne snu på egen eiendom. Parkering må skje på egen eiendom. Legges til rette for trygg sykkelparkering. Gangadkomst gjennom Bekkensteneveien må opprettholdes, også i en byggefase.	Etterskrift: Frisiktskravet vil være 4x20 m.

<input checked="" type="checkbox"/>	Teknisk infrastruktur <i>Brannsikring, vann og avløp, fjernvarme, renovasjon</i>	Renovasjonsløsning må vises i planen. Anbefales at avløpsledninger blir koblet til ledningene i Bekkenstenveien, pga. problemer med VA-ledninger i Hjortbergveien. God kapasitet på vann.	Oversender uttalelse fra kommunens fagavdeling – som kan brukes til orientering i planbeskrivelsen.
<input checked="" type="checkbox"/>	Sosial infrastruktur <i>Skole, barnehage, andre institusjoner, kommunale boliger</i>		Området sogner i dag til Hjortsberg barneskole og Strupe ungdomsskole.
<input checked="" type="checkbox"/>	Miljøfaglige forhold <i>Luftforurensning, støy, områdestabilitet, drikkevann, forurenset grunn</i>	Områdestabilitet og sikkerhet mot naturfare må dokumenteres i plansaken. Det vises til: 20190841-01-r_sikkerhet-og-risiko-langs-bekkedrag-halden_final_v2_red.pdf Hverken støy eller luftforurensning ser ut til å være problematisk.	Har det vært gartneri i området?
<input checked="" type="checkbox"/>	Overvann <i>Åpne vannveier, infiltrasjon, fordrøyning</i>		Overvann skal håndteres lokalt og bør utnyttes som ressurs i grøntanlegg, jf. kommunens overvannsveileder.
<input checked="" type="checkbox"/>	Natur <i>Registreringer av naturverdier, føre-var-prinsippet, økosystemtilnærming og samlet belastning</i>		Etterskrift: Det er registrert uønskede arter innenfor planområdet: kanadagullris. Dette må hensyntas i planen.
<input checked="" type="checkbox"/>	Landskap <i>Terrangform, synlighet, vegetasjon, bylandskap</i>	Generelt bør grønnstruktur og f.eks. store trær beholdes.	
<input checked="" type="checkbox"/>	Friluftsliv <i>Grøntstruktur, korridorer, stisystemer, båt- og kajakkutsetning, badeplasser, skolens tursted</i>		
<input type="checkbox"/>	Kulturmiljø <i>Verneverdige bygninger, anlegg og landskap, fornminner, tilpasning</i>		
<input checked="" type="checkbox"/>	Risiko og sårbarhet <i>Flom, ulykker, klima, etc. ROS-analyse</i>		ROS-analyse skal alltid følge en detaljregulering.
<input checked="" type="checkbox"/>	Levekår og folkehelse		

<input checked="" type="checkbox"/>	Andre relevante temaer	Klimavennlige og ressursbesparende energiløsninger bør vurderes i et områdeperspektiv. Det oppfordres til å planlegge for plussusstandard. Likeså å tilstrebe utslippsfrie/ klimavennlige løsninger ved anleggsarbeider/transport/ massehåndtering. Det bør unngås riving av eksisterende bygninger – klimahensyn. Benytt materialer med lang levetid og materialer som er egnet for gjenbruk.	
<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>			

12 Opstartsmøte – tema for avklaring og drøfting

12.1 Tema som ønskes drøftet i opstartsmøtet

- Planavgrensning og avklaring av forholdet til forskrift om konsekvensutredning
- Forholdet til kommuneplanens arealdel
- Øvrige aktuelle forhold eller rammebetingelser
- Kommunale normkrav: infrastruktur, avfallsordning etc

12.2 Referat fra drøfting og avklaringer av tema i opstartsmøte

Se også punkt 11.

- Hjortbergveien 9 ligger i et relativt sentrumsnært område, med kort vei til barneskole og nærbutikk. Eiendommen er godt egnet for fortetting. Det er ønskelig med høy arealutnyttelse, men fortetting i eksisterende boligområder som dette må også skje skånsomt og i harmoni med eksisterende bebyggelse.
- Eksisterende bebyggelse på eiendommen innehar, etter det kommunen kjenner til nå, ingen særskilte verneverdier. I et miljø- og klimaperspektiv bør likevel muligheten for å bevare eksisterende bebyggelse vurderes.
- Området er skrånende og det blir viktig med god tilpasning av ny bebyggelse til terrenget. Dette må sikres i planens bestemmelser. *Etterskrift: Terrassert bebyggelse bør vurderes.*
- Utformingen av området må sikre god bokvalitet og mulighet for sosiale møteplasser for folk i alle aldersgrupper. Aldersvennlighet må vektlegges i utforming av bebyggelse og uteområder. Det er viktig med tilstrekkelige og egnede uteoppholds- og lekearealer. Utbyggingen vil utløse krav om etablering av sandlekeplass. Kommuneplanens krav til størrelse på lekeplass er et minimumskrav.
- 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. *Etterskrift: Det vil bli tatt en gjennomgang på hvilke krav kommunen skal stille i fremtiden. Inntil videre oppfordres det til at så mange av boligene som mulig etableres med alle hovedfunksjoner på inngangsplan.*

- Bebyggelsens eventuelle fjernvirkning må vurderes og visualiseres og påvirkning på eksisterende bebyggelse i nærområdet synliggjøres.
- Hjortbergveien er smal. All parkering må skje på egen grunn og det må være snumulighet innenfor egen tomt. Det kan være mulig å benytte Bekkenstenveien som adkomst. Dette må vurderes nærmere i planfasen. Det er ikke aktuelt å åpne Bekkenstenveien for gjennomkjøring mellom Hjortbergveien og BRA-veien. Bekkensten Velforening står oppført som eier av søndre del av Bekkenstenveien, og må kontaktes om veirett dersom dette blir aktuelt.
- Renovasjonsløsning må avklares i reguleringsfasen. Kommunens renovasjonsavdeling kan kontaktes for å diskutere aktuelle løsninger.
- Overvann skal håndteres lokalt i tråd med kommunens overvannsveileder. Dette bør utnyttes som ressurs i grøntanlegg.
- Statsforvalteren og mattilsynet har økt fokus på vann- og avløpsløsninger i plansaker. Planbeskrivelsen må inneholde informasjon om disse temaene. Det anbefales at avløpsledninger blir koblet til ledningene i Bekkenstenveien, pga. problemer med VA-ledninger i Hjortbergveien. Kommunen har god kapasitet på vann. Uttalelse fra kommunens fagavdeling følger vedlagt referatet.
- Hjortbergveien 9 ligger innenfor et område registrert med «hav- og fjordavsetninger, sammenhengende dekke, stedvis stor mektighet». Kommunen har i forbindelse med rullering av kommuneplanen fått NGI til å utarbeide en fare- og aktsomhetskartlegging langs Remmenbekken og Schultzebekken. Rapporten ([20190841-01-r sikkerhet-og-risiko-langs-bekkedrag-halden_final_v2_red.pdf](#)) viser at planområdet ligger innenfor aktsomhetszone kvikkleireskred. Grunnforholdene må utredes i tråd med NVEs veiledere.
- Planområdet er en del av en tidligere landbrukseiendom. Dersom det fremkommer kunnskap om at det har vært gartnerivirksomhet på eiendommen vil det kunne bli krav om forurensningsundersøkelser. Kommunen har pr. i dag ingen kunnskap om dette.

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
 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
-		

Ut fra foreliggende kunnskap anser planavdelingen at det ikke er nødvendig med en bredere medvirkningsprosess enn det som følger av plan -og bygningslovens bestemmelser. Det oppfordres likevel til god informasjon og kontakt med naboer.

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 forlagsstiller mottatte innspill og merknader og kommenterer de før de sendes til kommunen. Forslagstiller og kommunen går gjennom innspill i et merknadmøte.
- I merknadmøtet 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 forlagsstiller.
- Forslagsstiller lager sammendrag av innspill som har kommet inn med kommentarer.
- Innspill og merknader kan gi behov for å endre planforslaget.
- Forslagstiller 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, møtoreferat, innspill etc. som har betydning for vurdering av planforslaget
Utredninger Det kan bli behov for andre utredninger senere i planprosessen.	Utredninger / tilleggssrapporter av aktuelle tema: <input type="checkbox"/> Mobilitetsplan <input type="checkbox"/> Trafikkanalyse x Sol- og skyggestudier x Renovasjonsteknisk plan x Utomhusplan x Geoteknisk vurdering <input type="checkbox"/> Grunnforurensing <input type="checkbox"/> Støyutredning <input type="checkbox"/> Luftutredning Annet:

17 Stipulert fremdrift

Plankonsulents planlagte tidspunkt for varsling:	<i>(måned, år)</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>
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.