



Oppstartsmøtereferat regulering

Aasekjær miljøpark

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.....	7
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.....	8
12	Oppstartsmøte – tema for avklaring og drøfting	14
12.1	Tema som ønskes drøftet i oppstartsmøtet.....	14
	<i>(fylles inn av forslagstiller før oppstartsmøtet):</i>	14
12.2	Referat fra drøfting og avklaringer av tema i oppstartsmøte	14
12.3	Oppsummerende spørsmål	14
13	Medvirkning og åpenhet i planprosessen	15
14	Samarbeid og koordinering	15
15	Forutsetning for planoppstart	16
16	Materiale og innhold i et komplett planforslag.....	16
17	Stipulert fremdrift	17
18	Gebyr	18
19	Bekreftelser	18

1 Generelle opplysninger

Arbeidstittel (adresse/stedsnavn): Aasekjær miljøpark		
Plantype:		
<input type="checkbox"/>	Områdereguleringsplan	
<input checked="" type="checkbox"/>	Detaljreguleringsplan	
<input type="checkbox"/>	Forenklet planendring. Gjeldende plan:	
Eiendom (gnr./bnr.): 2/1, 14/1, 39/1 og 399/1/1, 501/200		
Plankonsulent: Feste NordØst AS		
Adresse: Besøk: Gata 1, 2540 Tolga. Post: Postboks 33, 2541 Tolga.		
E-post: hb@feste.no		
Tlf: 95874217		
Forslagsstiller: Nordsiden Anleggseiendom AS		
Fakturaadresse: Aasekjær Miljøpark AS, Torpumveien 309, 1763 Halden.		
Orgnr. 929218078		
Nasjonal planID:	3001_G-755	
Kommunens saksbehandler: Ole Bernt Kvisgaard		
Tlf: 457 22 628		
E-post: ole.bernt.kvisgaard@halden.kommune.no		
Møtested: Storgata 7,		Møtedato: 31.10.2023
Deltakere:		
Fra forslagsstiller: Einar Egeland, Kjell-Arne Leinum, Henrik Rød.		
Fra plankonsulent: Helge Bakke, Anja Ø. Ryen (på teams).		
Fra kommunen: Morten Høvik, Ole Bernt Kvisgaard		
Referent: Helge Bakke / Ole Bernt Kvisgaard		
Dato for godkjent referat: 14.11.2023		
Godkjent av: Ole Bernt Kvisgaard		

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 samfunnsikkerhet, 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 resirkulering med mottak og kompostering av hageavfall, samt gjenvinning og behandling av avfall.

Fremtidig drift i Aasekjær Miljøpark vil være mottak og gjenvinning av næringsavfall (jord og steinmasser) og inert avfall (avfall som ikke gjennomgår noen fysisk, kjemisk eller biologisk omdanning). Gjenbruk av allerede etablert infrastruktur i planområdet. I kommuneplanens arealdel ligger planområdet som; «område unntatt rettsvirkning».

Planområdet totale størrelse er ca. 62,5 daa, mens området for miljøpark har en størrelse på ca. 35,5 daa.

4 Tidligere vedtak i saken

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

Ja:

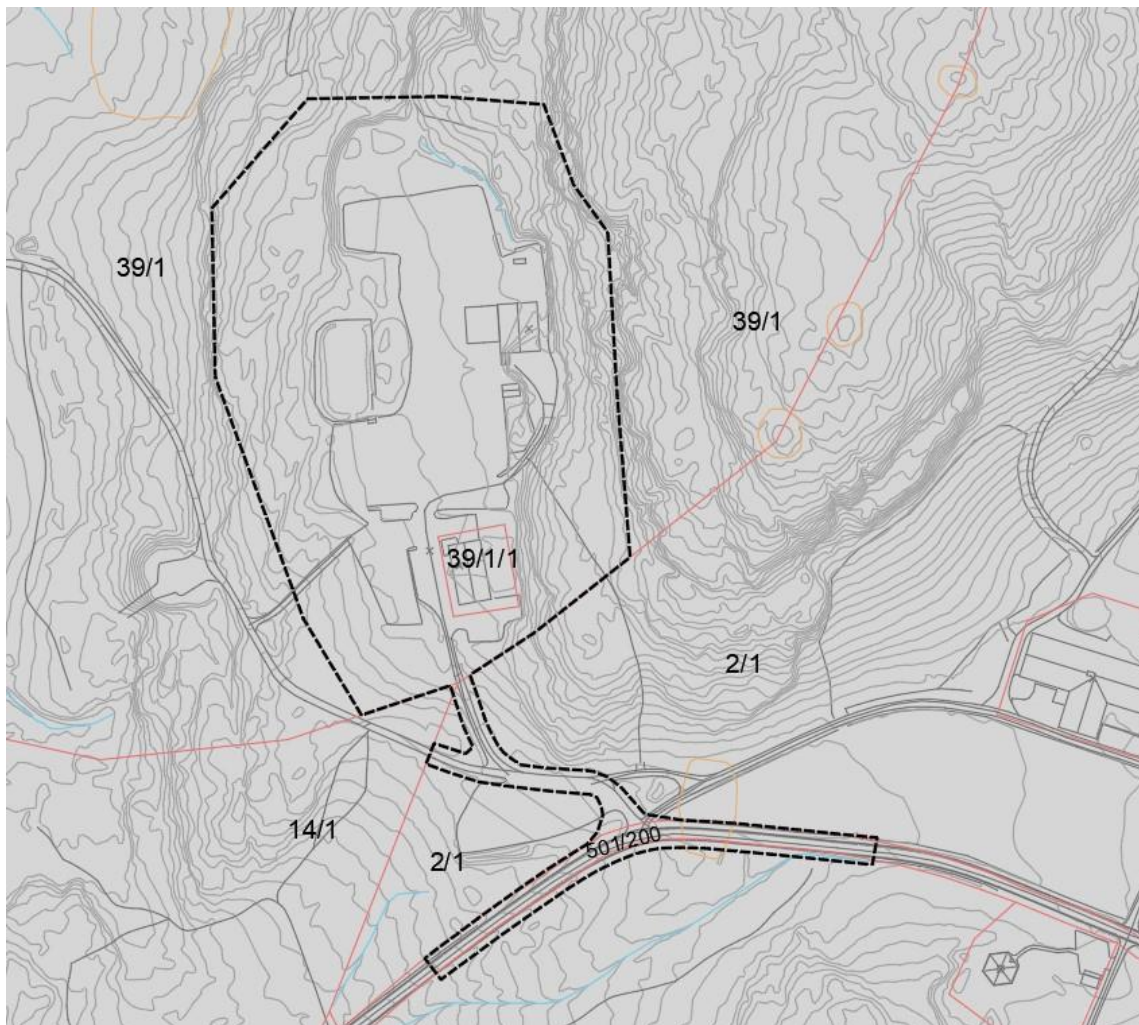
Nei:

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:



Kommunens kommentar til planavgrensning:

Planavgrensningen virker fornuftig. Det inkluderer arealer utenfor anlegget som kan skjerme virksomheten visuelt, og adkomstveier med kryss og avkjørsel til virksomheten i Torpumveien.

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

Beskriv kort eksisterende arealbruk og forhold innenfor planområdet. Aktuelle temaer kan være:

Det finnes et kontorbygg/verksted og et lagerbygg i planområdet.

Grunnforholdene er gode/stabile. Det er utbygd system for håndtering av overvann.
Sedimentasjonsdam/fordrøyningsdam er etablert vest på området.
Plasseringen av området ligger godt i terrenget og er lite vindutsatt.
Støy fra aktiviteten i miljøparken er minimal og nærmeste bebyggelse (Boberg) i øst er skjermet av terrengformasjonen til Bobergåsen og vegetasjon.
Det er ikke registrert kulturminner innen planområdet.

8 Omkringliggende bebyggelse og landskap

Nærmeste bebyggelse til planområdet er garden Boberg (ca.300 meter mot øst).
Søtorphaugen (ca. 500 meter) og Søtorp (ca.700 meter) ligger sørvest for planområdet. Gården Aasekjær ligger ca. 750 meter nordvest for planområdet.
Området er omkranset av vegetasjon, og ligger skjermet i landskapet. Planområdet er forankret i den sørvestre delen av foten til Bobergåsen.
Det er etablert adkomst fra fv104-Torpumveien via privat veg til planområdet.
Nordvest for planområdet er det registrert et automatisk fredet kulturminne (boplass). Øst for planområdet er det registrert 3 automatisk fredete kulturminner (gravrøys) i Bobergåsen. Ved og i Torpumveien (øst for avkjøringen til planområdet) er det registrert et automatisk fredet kulturminne (gravfelt).
Det er ingen registrerte naturverdier inne planområdet.

9 Overordnede føringer

9.1 Aktuelle statlige planretningslinjer

Merk aktuelle planretningslinjer	Kommentar
<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	Planområdet grenser i nord og øst mot et viktig friluftsområde (Homansrøset) med områdetype nærturterreng.
<input type="checkbox"/> 1994 Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag	
<input checked="" type="checkbox"/> Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging	

9.2 Regional planstatus

Merk aktuelle planer/	Kommentar til aktuelle planer
<input checked="" type="checkbox"/> Fylkesplan for Østfold	Formål, aktuelle bestemmelser, hensynssoner etc.
<input type="checkbox"/> Fylkesdelplan: Kystsoneplan for Østfold	
<input checked="" type="checkbox"/> Andre fylkesdelplaner se Viken fylkeskommune internettsider	Regional vannforvaltningsplan for Innlandet og Viken 2022-2027 (Unnebergbekken)

9.3 Kommunal planstatus

<i>Merk aktuelle planer</i>		<i>Kommentar til aktuelle planer</i>
<input checked="" type="checkbox"/>	Kommuneplanens arealdel Arealplan 2011-2023 - Halden kommune	Formål, aktuelle bestemmelser, hensynssoner etc.
<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	Veiutforming og transport.
<input checked="" type="checkbox"/>	Kommunedelplan for idrett og friluftsliv idrettsdelplan-2016-2019.pdf (halden.kommune.no)	Jf. tilgrensende kartlagt friluftsområde Homansrøset.
<input type="checkbox"/>	Helse og omsorgsplan Helse og omsorg - Halden kommune	
<input checked="" 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 type="checkbox"/>	Gjeldende reguleringsplaner/ bebyggelsesplaner	Formål, navn på plan, vedtaksdato, etc.
<input type="checkbox"/>	Tilliggende reguleringsplaner	Formål, navn på plan, vedtaksdato, etc.
<input checked="" type="checkbox"/>	Andre planer/vedtak	Vedtak: Unntatt rettsvirkning i kommuneplanens arealdel.
<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 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	Utforming av den private adkomsten til planområdet.
<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 type="checkbox"/>	Renovasjonsveileder -	
<input 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 checked="" type="checkbox"/>	Tiltaket krever konsekvensutredning	Det vurderes at reguleringen av Aasekjær Miljøpark kommer inn under Forskrift om konsekvensutredninger § 8. Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de får vesentlig virkninger for miljø og samfunn. Tiltaket utløser KU-plikt etter § 10, tredje ledd pkt. d) større omdisponering av områder avsatt til LNF.
<input type="checkbox"/>	Tiltaket krever ikke konsekvensutredning	

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 type="checkbox"/> Bebyggelse <i>Byggeskikk, typologi, struktur, estetikk, høyder, terrengtilpasning, form, struktur, funksjon, uttrykk, etc.</i>		
<input type="checkbox"/> Uteoppholdsareal <i>Privat, felles og offentlig, nærmiljøpark</i>		
<input type="checkbox"/> Barn og unge <i>Dagens bruk og fremtidig behov av areal til lek/aktiviteter</i>		
<input type="checkbox"/> Universell utforming <i>Tilgjengelige boenheter, offentlige byrom og uteoppholdsarealer</i>		
<input checked="" type="checkbox"/> Mobilitet / transport <i>Kjørevei, sykkel og gange, kollektivtilgjengelighet, bil- og sykkelparkering, varemottak, godstransport</i>	Utkjøringen går ut på privat vei og videre ut på fylkesvei.	Sikre eksisterende adkomst for lange kjøretøy, samt avkjøring fra fylkesveg.
<input checked="" type="checkbox"/> Teknisk infrastruktur <i>Brannsikring, vann og avløp, fjernvarme, renovasjon</i>		Brannvann, vann og avløp.
<input type="checkbox"/> Sosial infrastruktur <i>Skole, barnehage, andre institusjoner, kommunale boliger</i>		
<input checked="" type="checkbox"/> Miljøfaglige forhold <i>Luftforurensning, støy, områdestabilitet, drikkevann, forurenset grunn</i>	Gjenvinning av masser er positivt på dette i et sirkulært perspektiv. Alle overskuddsmasser fra bygge- og anleggsaktivitet er definert som næringsavfall, med krav til videre håndtering i forurensningsloven. Planlagt virksomhet kan kreve tillatelse fra Statsforvalter. Støy, vibrasjoner og støv fra virksomheten til omgivelsene må utredes. Avrenning av partikler, også fra rene masser, regnes som forurensning. F.eks. må ikke	Utarbeidelse av støyanalyse/ støyberegning av aktiviteten i planområdet. Utrede avrenning og mulig forurensning.

		Unnebergbekken påvirkes negativt.	
<input checked="" type="checkbox"/>	Overvann <i>Åpne vannveier, infiltrasjon, fordrøyning</i>		Overvann skal håndteres lokalt og eksisterende ov-system skal benyttes.
<input checked="" type="checkbox"/>	Natur <i>Registreringer av naturverdier, føre-var-prinsippet, økosystemtilnærming og samlet belastning</i>	<i>Naturmangfold:</i> Naturbase: Ingen registreringer. Artskart: Livskraftige fuglearter og sopp er registrert i eller i nærheten av planområdet. Vipe, som er kritisk truet, er registrert på Bobergåsen.	Beskrives og avklares i planbeskrivelsen.
<input type="checkbox"/>	Landskap <i>Terrengform, synlighet, vegetasjon, bylandskap</i>		
<input 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>		
<input checked="" type="checkbox"/>	Levekår og folkehelse	<i>Friluftsliv:</i> Planområdet ligger inntil en registrering i naturbase: Områdenavn: Homansrøset ID: FK00019654 Områdeverdi: Viktig friluftslivsområde Områdetype: Nærturterreng Opphav: Kartlegging og verdsetting, Østfold Kommune: Halden	Beskrives og avklares i planbeskrivelsen.
<input checked="" type="checkbox"/>	Landbruk	<i>Landbruk:</i> Planområdet ligger på en landbrukseiendom, gnr/bnr 39/1 i Gårdskart, registrert som bebygd eller annet markslag. Får planen negativ virkning på landbruksdriften?	Beskrives og avklares i planbeskrivelsen.
<input checked="" type="checkbox"/>	Om planavgrensning og formål	Område unntatt rettsvirkning i kommuneplan. Planinitiativets	

		<p>avgrensning avviker noe fra avsatt område og inngår delvis i LNF-areal i kommuneplanen. Avgrensningen i planinitiativet virker hensiktsmessig. Alle arealer for virksomheten og diverse avbøtende tiltak må reguleres. Hele dammen bør tas med i planområdet ift. Miljøoppfølging.</p> <p>Statsforvalter har i kommuneplanprosessen uttalt at den avsatte skogbufferen ikke er sikret mot hogst som LNF-formål. Virkemidler for å sikre skogen som buffer mot deponiet må innarbeides.</p> <p>Innenfor planområdet må det reguleres grønnstruktur eller vegetasjonsskjerm med bestemmelser om buffer mot innsyn til området. Jfr. kommuneplanen § 2.3.4 om terreng- og landskapshensyn. Det må tas høyde for krav til renseløsninger og avsettes tilstrekkelig areal til dette, ut fra hva slags typer masser /avfallstyper man skal motta.</p> <p>Bør arealet reguleres til «Andre typer bebyggelse og anlegg» med SOSI-kode 1500, eller spesifiseres nærmere med et underformål. Kategorien åpner for en rekke ulike formål. Vurdere om det er ønskelig å åpne for mulige virksomheter.</p>	
	Dagens arealbruk - type virksomhet	<p>Det er angitt at «Planarbeidet vil ikke få virkninger utenfor planområdet, da reguleringen i prinsippet er en stadfesting av dagens arealbruk». Aasekjær Miljøpark har først relativt nylig (2022) startet sin virksomhet. Lotus Nordica AS benyttet området for logistikk/lastebilfirma fra ca.</p>	

		<p>2019. Virksomheten er ikke lovlig etablert. Det er ny arealbruk.</p>	
	<p>Om og behov for utredninger i planarbeidet</p>	<p>Virksomhetens påvirkning på omkringliggende miljø må utredes, deriblant støv, støy og konsekvenser for vannmiljø, jfr. kpl. § 2.3 om forhold som skal avklares og belyses. Det forutsettes at relevante tema blir fulgt opp i planarbeidet.</p> <p>Kpl. § 2.3.12 Naturmangfold, forurensning og miljøovervåking: (...) Ved gjennomføring av reguleringsplaner og kommunedelplaner skal planen avklare og belyse nødvendig miljøoppfølging og miljøovervåking. Dette kan omfatte støy, luftkvalitet, utslipp, avfallshåndtering, grunnforurensning og påvirkning på naturmangfold mv. Vurdering av behovet for oppfølging og tiltak skal omfatte både byggeperioden og etter at tiltaket er gjennomført. I reguleringsplanarbeidet skal det redegjøres for hvordan nye tiltak og inngrep kan påvirke miljøtilstanden til vannforekomsten. Konsekvensene av tiltak vurderes ut fra miljømålet for vannforekomsten, jf. vannforskriften § 12. Forslag til ny aktivitet vil kunne påvirke miljøtilstanden, eller mulighetene til å nå vannmiljømålene.</p> <p>Unnebergbekken ligger i vest, og har dårlig økologisk tilstand. Mulige konsekvenser for vannmiljøet og behov for avbøtende tiltak må utredes i reguleringsplanarbeidet.</p> <p>Det må gjennomføres konsekvensutredning. Det er</p>	<p>Støv, støy og konsekvenser for vannmiljø skal inngå som konsekvensutredningstema.</p> <p>Miljøoppfølging og miljøovervåking skal utredes. Vurdering av behov for oppfølging skal avklares.</p> <p>Konsekvenser for vannmiljø (Unnebergbekken) og evt. behov for avbøtende tiltak skal utredes.</p> <p>I tillegg til ROS-analyse skal det gjennomføres en konsekvensutredning.</p>

		ikke tilstrekkelig med ROS-analyse.	
	Hva slags type virksomhet planen skal åpnes for? Forslaget til retningslinjer i kommuneplanen for Åsekjær:	«Området bør benyttes til anlegg for sortering og gjenvinning av ikke-forurensede masser. Definisjonen av ikke-forurensede masser er at de ikke overskrider gitte normverdier i forurensningsforskriften kap. 2, vedlegg 1.» Virksomheten opplyser selv at de blant annet mottar asfaltflak og rivebetong i dag. Dette er ikke å anse som rene jord- og steinmasser, og en slik aktivitet vil kreve tillatelse etter forurensningsloven. I formålsbestemmelsen må det framgå tydelig hva området skal benyttes til.	Innenfor kvaliteter som kan benyttes til gjenbruksmasser skal miljøparken motta næringsavfall og inerte masser.
	Kommuneplanens arealdel – prosessen	Arealet ble unntatt rettsvirkning da kommuneplanens arealdel ble vedtatt i februar 2023. sammen med to andre arealer pågår det en egen prosess med høringer for å avklare arealbruken på kommuneplannivået. Det har vært høring og blitt gitt innspill fra flere aktører. Vi forventer at arealformål i kommuneplanens arealdel vil være ferdig behandlet før årssikftet 2023/24. Siden dette er en pågående prosess og innspill er gitt for kort tid siden, kan man forvente at overordnet myndighet vil gi tilsvarende innspill i reguleringsprosessen som kommuneplanprosessen.	
	Annet lovverk	Det vises til innspill fra overordnet myndighet for vurdering av avklaringer og tillatelser etter annet lovverk og føringer, blant annet forurensningsloven, vannforskriften og fylkesplan	

		for Østfold (bestemmelser om lokalisering, og retningslinjer ang. masseforvaltning). Viken har også utarbeidet en egen veileder for masseforvaltning , og kunnskapsgrunnlag om masseforvaltning .	
	Konsekvensutredning av tiltak	Selv om det er gjort en konsekvensutredning av arealet på kommuneplannivå (arealformål), må det gjøres en selvstendig vurdering av om det er behov for konsekvensutredning på reguleringsplannivå (tiltak).	Det skal utarbeides planprogram og konsekvensutredning.
<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 Oppstartsmøte – tema for avklaring og drøfting

12.1 Tema som ønskes drøftet i oppstartsmøtet

(fyller inn av forslagstiller før oppstartsmøtet):

12.2 Referat fra drøfting og avklaringer av tema i oppstartsmøte

(Drøfting av tema i pkt. 10.1 og andre refereres fra møtet).

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 – kan være aktuelt i forbindelse med sikring av friskt ifbm. avkjøring fra fv.104.
 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:

Ut over lovpålagt prosess skal tilgrensende naboer inviteres til informasjonsmøte tidlig i planprosessen.

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

Fortløpende dialog og nødvendige avklaringer med saksbehandler i kommunen.

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 varsling 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 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, møtereferat, 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 <input type="checkbox"/> Sol- og skyggestudier <input type="checkbox"/> Renovasjonsteknisk plan <input type="checkbox"/> Utomhusplan <input type="checkbox"/> Geoteknisk vurdering <input type="checkbox"/> Grunnforurensing <input type="checkbox"/> Støyutredning <input type="checkbox"/> Luftutredning Annet: <u>Konsekvensutredning</u>

17 Stipulert fremdrift

Plankonsulents planlagte tidspunkt for varsling:	<i>(november 2023)</i>
Avklaringsmøte før oversendelse av komplett planforslag:	<i>(mars 2023)</i>
Plankonsulents planlagte dato for oversendelse av komplett planforslag (med dokumentasjonskrav/utredninger) til kommunen:	<i>(april 2023)</i>
For di 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

Oppstartsmøtoreferatet 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.