



Oppstartsmøtereferat
detaljregulering for
Furuveien 7

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	8
9.5	8
9.6	Lokale rapporter og veiledere	8
9.7	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>(fyller inn av forslagstiller før oppstartsmøtet):</i>	11
12.2	Referat fra drøfting og avklaringer av tema i oppstartsmøte	11
12.3	Oppsummerende spørsmål	12
13	Medvirkning og åpenhet i planprosessen	12
14	Samarbeid og koordinering	13
15	Forutsetning for planoppstart	14
16	Materiale og innhold i et komplett planforslag.....	14
17	Stipulert fremdrift	15
18	Gebyr	15
19	Bekreftelser	16

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.): 61/311		
Plankonsulent: HS Arealplan AS		
Adresse: Stadion 21, 1671 Kråkerøy (besøksadresse)		
E-post: hs@hsarealplan.no		
Tlf: 41676496		
Forslagsstiller: Furuveien 7 AS		
Fakturaadresse: Klokkergårdveien 16, 1711 Sarpsborg		
Nasjonal planID:	3001_G-751	
Kommunens saksbehandler: Inger Helene Kjerkreit		
Tlf: 47022257		
E-post: inger.helene.kjerkreit@halden.kommune.no		
Møtested: Storgata 7		Møtedato: 25.08.2023
Deltakere:		
Fra forslagsstiller: Carl Ludvig Ystrøm, Janne Eidissen, Gisle Eidissen		
Fra plankonsulent: Håvard Skaaden		
Andre: Marie Andersen og Helene Sverdrup Lorentzen (SG & co)		
Fra kommunen: Morten Høvik – fagleder Plan, Inger Helene Kjerkreit - saksbehandler		
Referent: Inger Helene Kjerkreit		
Dato for godkjent referat: 13.12.23		
Godkjent av: Morten Høvik, 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 premisset 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

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for en utvikling av eiendommen med nye boliger i form av blokkbebyggelse. Parkering planlegges etablert som en egen parkeringskjeller under bebyggelsen. Det vil opparbeides en lekeplass og tilhørende uteoppholdsareal innenfor planområdet. En gjennomføring av prosjektet betinger at dagens bebyggelse rives.

Nærområdet er bebygget med en variasjon av frittliggende småhusbebyggelse og blokker. Den planlagte- og skisserte bebyggelse vurderes å representere en god tilpasning til den eksisterende bebyggelse i området, samtidig som det legges til rette for en fremtidsrettet utvikling av romslig tomt med en forholdsvis sentral beliggenhet.

I de foreløpige skissene er det inntegnet to punktblokker à fire etasjer med totalt 24 leiligheter. I planinitiativet er det vist illustrasjoner for ny bebyggelse/3D, snitt og situasjonsplan.

4 Tidligere vedtak i saken

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

Ja:

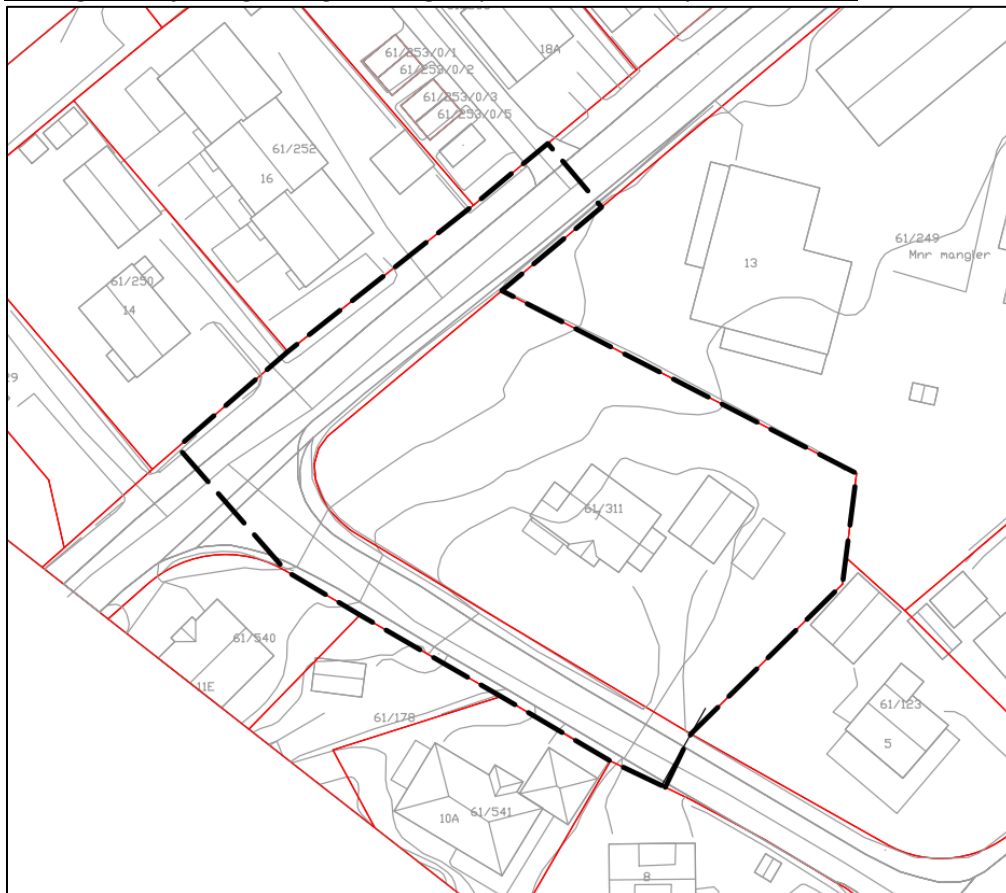
Nei:

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:

Planområdet må omfatte aktuelle frisisiktsoner i kryss og avkjørsler for de arealene som berøres av prosjektet. Ellers ingen kommentar.

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

Det er noe vegetasjon innenfor planområdet, både i form av større enkelttrær og prydbusker o.l. Utviklingseiendommen er bebygd med en enebolig og garasje. Dette vil rives ved gjennomføring av planen.

Det er ikke registrert kultur- eller naturverdier med behov for vern innenfor planområdet.

Utviklingseiendommen ligger i et rolig boligområde, og planområdet kan være svakt påvirket av noe trafikkstøy.

Utviklingseiendommen har god tilgjengelighet fra eksisterende boligater, og det er et velutbygd gang- og sykkelveinett i området.

8 Omkringliggende bebyggelse og landskap

Utbyggingsområdet planen omfatter ligger omkranset av veier mot syd og vest. Det ligger innenfor et «kvartal» som omfatter to boligblokker med 4 etasjer i nord, et næringsbygg og en enebolig i vest. Nærområdet ellers består av eneboliger, rekkehus og flermannsboliger.

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	Mål om å redusere transport behov.
<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	Generell føring.
<input checked="" type="checkbox"/> 1995 Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen	Medvirknings vil sikres i tråd med gjeldende planverk.
<input type="checkbox"/> 1994 Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag	
<input checked="" type="checkbox"/> Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging	Generell føring. Reguleringsplanen vil utarbeides i tråd med de nasjonale forventningene.

9.2 Regional planstatus

<i>Merk aktuelle planer</i>	<i>Kommentar til aktuelle planer</i>
<input checked="" type="checkbox"/> Fylkesplan for Østfold	Formål: tettbebyggelse. Ingen hensynssoner.
<input type="checkbox"/> Fylkesdelplan: Kystsoneplan for Østfold	
<input type="checkbox"/> Andre fylkesdelplaner se Viken fylkeskommune internettider	

9.3 Kommunal planstatus

<i>Merk aktuelle planer</i>	<i>Kommentar til aktuelle planer</i>
<input checked="" type="checkbox"/> Kommuneplanens arealdel Arealplan 2023-2050 - Halden kommune	Avsatt til bebyggelse og anlegg. Ingen hensynssoner. Aktuelle krav til parkering, renovasjon, MUA m.m. vil følges opp i reguleringsplanen. <i>Etterskrift: Forslagsstiller har vært opptatt av at kommuneplanens §9.1.1</i>

		<p><i>e også skal nevnes: «Ny bebyggelse skal plasseres i harmoni med eksisterende bebyggelse hva angår avstand fra kommunal vei, med mindre det går på bekostning av trafiksikkerheten.»</i></p> <p><i>Dette må vurderes sammen med andre punkter som f.eks. § 5.1 som fokuserer tilpasning til steds karakter etc.</i></p>
<input checked="" type="checkbox"/>	Kommuneplanens samfunnsdel kommuneplanens-samfunnsdel-2018-2050.pdf (halden.kommune.no)	Bærekraftig utvikling – kompakt byutvikling- fortetting innenfor tettsteds grensen. En kommune det er godt å bo i – gode levekår, en trygg oppvekst for barna med mangfold og høy livskvalitet. 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, redusere energibruk i bygg, redusere transportbehovet – legge til rette for gang- og sykkel mm.
<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	Planområdet ligger ikke nær hovedsykkelnett-traséer.
<input type="checkbox"/>	Kommunedelplan oppvekst Kommunedelplan oppvekst - Halden kommune	
<input 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 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 Iddebekken	

<u>Microsoft Word - Forvaltningsplan for Iddebekken2_3 .doc (halden.kommune.no)</u>	
---	--

9.4 Reguleringsplaner og annen planstatus

Reguleringsplaner og annen planstatus	
Merk aktuelle planer	Kommentar til aktuelle planer
<input checked="" type="checkbox"/> Gjeldende reguleringsplaner/ bebyggelsesplaner	Planområdet omfattes av reguleringsplan for Låby. Dette er en gammel plan (1959) med liten detaljering. Arealet er regulert til boligformål i inntil 2 etasjer.
<input checked="" type="checkbox"/> Tilliggende reguleringsplaner	Reguleringsplan for Rød, Glende og Laaby. Dette er en gammel plan (1952) med liten detaljering. Arealet er regulert til boligformål.
<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 <u>Halden (va-norm.no)</u>	Følges opp i planutarbeidelsen
<input checked="" type="checkbox"/> Vei og gatenorm for Halden kommune <u>Vei- og gatenorm - Halden kommune</u>	Følges opp i planutarbeidelsen
<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"/> Renovasjonsveileder -	Følges opp i planutarbeidelsen
<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	Følges opp i planutarbeidelsen.
<input checked="" type="checkbox"/> Overvannsveileder for Halden kommune <u>Rapportforside historiebla 2sider (halden.kommune.no)</u>	Følges opp i planutarbeidelsen.

9.6 Sentrale veiledere

For sentrale veiledere, se www.planlegging.no.

10 Avklaring av krav om konsekvensutredning (KU)

Før oppstartsmøtet avholdes skal plankonsulentene 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	Tiltaket fanges ikke opp av kriteriene i forskriften. Se eget notat. Areal til ny boligutbygging er lite.

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>	Kommunen trenger leiligheter. Akseptabelt med blokkbebyggelse. Ikke overstige totalhøyde på eksisterende blokker i vesentlig grad. Intrukket øvre etasje hensiktsmessig grep.	Tilpasning til området, utnyttelsesgrad, byggehøyder mm. – se pkt. 12.2.
<input checked="" type="checkbox"/>	Uteoppholdsareal <i>Privat, felles og offentlig, nærmiljøpark</i>	Må sikres god kvalitet på utearealer og tilstrekkelig med luft mellom bygninger. Lekeplass som møteplass og rekreasjonssted for alle generasjoner.	Høyt antall boenheter – krever høy kvalitet på leke/uteområder. Krav til størrelse på privat uteareal – se pkt. 12.2.
<input checked="" type="checkbox"/>	Barn og unge <i>Dagens bruk og fremtidig behov av areal til lek/aktiviteter</i>		Ved høyt antall boenheter bør det legges til rette for lekearealer ut over minstekravene i kommuneplanen.
<input checked="" type="checkbox"/>	Universell utforming <i>Tilgjengelige boenheter, offentlige byrom og uteoppholdsarealer</i>	Krav og ønske om tilgjengelige boenheter. Husbanken kan gi lån til Livsløpsboliger – stilles da noen krav ut over TEK17. Økt høyde i P-kjeller pga. høye biler. Lademulighet for rullestol i egen bod eller i fellesareal etc. Tilgjengelighet til uteområder også viktig. Lekeplasser for alle. Lavt innkast og trinnfri adkomst til avfallsløsninger.	<i>Ettskrift: Kommunen har ønsker ut over minstestandarden. Gjennom planfasen vil det bli vurdert om det er riktig/hensiktsmessig og mulig å kreve dette. Det er ikke mulig å stille strengere krav til tekniske løsninger i det enkelte bygg enn de minimumskrav som fremgår av byggeteknisk forskrift.</i>

<input checked="" type="checkbox"/>	Mobilitet / transport <i>Kjørevei, sykkel og gange, kollektivtilgjengelighet, bil- og sykkelparkering, varemottak, godstransport</i>	Frisikt og avstandskrav for avkjørsler må ivaretas, jf. kommunens vei og gatenorm. Trygg sykkelparkering.	Parkering under bygg er et godt grep. Tilrettelegge for lading/oppbevaring av elektriske rullestoler.
<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>		
<input checked="" type="checkbox"/>	Miljøfaglige forhold <i>Luftforurensning, støy, områdestabilitet, drikkevann, forurenset grunn</i>	Ikke registrert forurenset grunn. Støy og luftforurensning ser ikke ut til å være et problem.	<i>Etterskrift: Kommunen har ikke trafikk tall i umiddelbar nærhet, men en måling i Glenneveien nær krysset ved Furuveien (29/6-5/7.20) – ÅDT 1550.</i>
<input checked="" type="checkbox"/>	Overvann <i>Åpne vannveier, infiltrasjon, fordrøyning</i>		<i>Etterskrift: Kommunens overvannsveileder skal legges til grunn. Overvann bør utnyttes som ressurs i grøntanlegget.</i>
<input checked="" type="checkbox"/>	Natur <i>Registreringer av naturverdier, føre-var-prinsippet, økosystemtilnærming og samlet belastning</i>	Ingen registreringer i naturbasen eller artskart. Kan være positivt å beholde store trær.	Store trær innenfor planområdet bør bevares. Gjelder særskilt furuer og eiker i nordøstre hjørne.
<input checked="" type="checkbox"/>	Landskap <i>Terrengform, synlighet, vegetasjon, bylandskap</i>		Nær- og fjernvirkning må illustreres.
<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>		Geoteknikk – følge NVEs veiledere.
<input checked="" type="checkbox"/>	Levekår og folkehelse	Legge til rette for sosiale møteplasser både inne og ute, f.eks. grep rundt inngangsparti.	<i>Etterskrift: Sosiale møteplasser inne ble ikke kommentert i oppstartsmøtet, men det oppfordres til å legge til rette for dette i tillegg til gode møteplasser ute.</i>
<input checked="" type="checkbox"/>	Andre relevante temaer	Ønsker klimavennlige energiløsninger og byggematerialer. Oppfordrer til å planlegge for	Valg av energiløsninger må belyses i planforslaget. Planforslaget må ikke legge

		plussstandard og tilstrebe utslippsfrie anleggsarbeider og klimavennlig massehåndtering.	hindringer for fremtidige gode energiløsninger
<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):

- *Plangrense*
- *Konsept – skisseprosjekt*
- *Generelle drøftingspunkt*

12.2 Referat fra drøfting og avklaringer av tema i oppstartsmøte

Se også punkt 11.

Planinitiativet viser et skisseprosjekt med to blokker med 24 boenheter. Blokkene er vist med 4 etasjer, med en inntrukket øvre etasje mot syd og vest. Parkering er lagt i underjordisk anlegg med innkjøring fra Blåkklokkeveien. Tre gjesteparkeringsplasser er vist på terreng ved hovedgangadkomst fra Furuveien. Lekeplass er plassert nordøst i planområdet.

Det er behov for leiligheter i Halden. Planområdet ligger relativt sentrumsnært med kort vei til barneskole og bussholdeplass og med knapt en km til nærbutikk. Planavdelingen mener området er egnet for blokkbebyggelse. Dette er en boligtype som allerede finnes innenfor samme «kvartal». Rett nord for planområdet ligger to blokker med fire etasjer i hver. Det er ønskelig med en god utnyttelse av arealene. Planavdelingen er imidlertid skeptiske til den harde utnyttelsen og tettheten dette skisseprosjektet legger opp til. Utformingen av ny bebyggelse skal balansere hensynet til stedets karakter, naboers og egne/nye beboeres bokvalitet og økonomi. Planavdelingen mener det må jobbes videre med prosjektet gjennom reguleringsfasen for å få en bedre tilpasning til området. Tettheten som ligger i tilliggende blokkbebyggelse kan brukes som referanse. Dette er blokker med et tilnærmet likt fotavtrykk som foreslåtte blokker, men med langt mer luft seg i mellom og mot veier/nabobebyggelse.

Fra forslagstillers side er det ønskelig å sikre parkeringsplasser i egen p-kjeller under bebyggelsen, fremfor at det etableres som overflateparkering som i tilgrensende naboblokker. Dette gir bedre kvaliteter på bakkeplan, som vil være bilfritt og få høye kvaliteter som uteoppholdsareal for beboerne. Parkeringskjeller frigjør også verdifullt areal som kan benyttes til uteoppholdsareal og boligbebyggelse. De eksisterende blokkene er en typisk referanse fra da de ble bygget på 1960-tallet, med blant annet overflateparkering (garasje) og en forholdsvis høy andel harde flater og interne trafikkarealer.

En annen tilgrensende eiendom, gnr/bnr 61/248, består i sin helhet av harde flater og bebyggelse. Det skisserte prosjektet en bedre referanse til dagens forventninger om arealeffektivisering og fortetting i etablerte byggeområder, sammenlignet med tilgrensende bebyggelse. I reguleringsplanen vil det imidlertid gjøres mer grundige analyser/studier av tilpasning til eksisterende bebyggelse, det overordnede landskapet mv.

Planavdelingen mener plassering av parkering under bakken er svært positivt og ønskelig. Å begrense utbyggingsvolumet noe/tilpasse tiltaket bedre til omgivelsene burde ikke være til hinder for å gjennomføre dette grepet.

Høydene i eksisterende blokker bør ikke utfordres i særlig grad. Hvilke høyder som kan aksepteres avhenger av utforming av bebyggelsen sett i forhold til omgivelsene. Inntrukket toppetasje kan være et akseptabelt grep.

I utgangspunktet mener planavdelingen at kommuneplanens krav til 15 m² privat uteareal pr. boenhet bør oppfylles. *Etterskrift: Vi har forståelse for at dette kravet kan være vanskelig å oppfylle for alle leiligheter. Det kan derfor aksepteres at noen leiligheter ikke oppfyller dette kravet. Som erstatning forutsettes et noe høyere krav til felles uteoppholdsareal og at kvaliteten/standarden på utearealene er høy.*

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.

Potensielt avvik angående krav til minst 15m² balkong. Se kapittel 7 i planinitiativet.
Høyde, utnyttelsesgrad.

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:

	<i>Utbyggingsavtale</i>	<i>Merknader</i>
<input type="checkbox"/> Kommunaltekniske anlegg		
<input type="checkbox"/> Grønn infrastruktur		
<input checked="" type="checkbox"/> Annen infrastruktur		Etablering av lekeplass og uteoppholdsarealer Etablering av renovasjonsløsning.

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 tas sikte på å gjennomføre medvirkningsprosessene iht. Plan- og bygningslovens generelle bestemmelser. Behov for eventuell ekstraordinær medvirkning med f.eks. naboer eller sektormyndigheter vil vurderes underveis i planprosessen i samråd med planmyndigheten.

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

Se også punkt 14 i dette referatet.

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 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	<p><u>Plankart i PDF-format</u> 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)</p> <p><u>Digitalt plankart</u> i gjeldende SOSI-versjon skal godkjennes av kommunen før planforslaget kan regnes som komplett. Plankart skal utformes i henhold til <u>kart- og planforskriften</u>. <u>Rapportfiler</u> fra SOSI-kontroll (.TXT. FYS .L1 .L2 .L3)</p>
Reguleringsbestemmelser	Reguleringsbestemmelser på PDF- og Word-format. Planbestemmelser skal utformes etter <u>departementets maler</u> .
Planbeskrivelse	Planbeskrivelse med ROS-analyse og eventuell konsekvensutredning på PDF- og Word-format. Planbeskrivelse skal utformes etter <u>departementets maler</u> .
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 / tilleggsrapporter 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:	(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. Første betaling er etter planinitiativ/oppstartsmøte. Andre betaling er før 1.gangs behandling.

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.