



Referat oppstartsmøte

Detaljregulering for Saugbrugs industriområde

Plan-ID G-761

Innhold

1	Generelle opplysninger	3
2	Oppstartsmøte	3
3	Forslagstillers presentasjon av plantiltak	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	Lokale rapporter og veiledere	7
9.6	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
12.2	Referat fra drøfting og avklaringer av tema i oppstartsmøte:	10
12.3	Oppsummerende spørsmål	10
13	Medvirkning og åpenhet i planprosessen	11
14	Samarbeid og koordinering	12
15	Forutsetning for planoppstart	13
16	Materiale og innhold i et komplett planforslag.....	13
17	Stipulert fremdrift	14
18	Gebyr	14
19	Bekreftelser	14

1 Generelle opplysninger

Arbeidstittel (adresse/stedsnavn): Detaljregulering for Saugbrugs industriområde		
Plantype:		
☐	Områdereguleringsplan	
☒	Detaljreguleringsplan	
☐	Forenklet planendring. Gjeldende plan:	
Eiendom (gnr./bnr.): 69/21, 69/2, 69/574, 156/28 m.fl.		
Plankonsulent: Asplan Viak AS		
Adresse:		
E-post:		
Tlf:		
Forslagsstiller: Norske Skog Saugbruks AS		
Fakturaadresse: Tistedalsgt. 9-11, 1772 Halden		
Nasjonal planID:	3001_G-761	
Kommunens saksbehandler: Bjørn Murvold		
Tlf: 477 92 175		
E-post: bjorn.murvold@halden.kommune.no		
Møtested: Halden kommune, Storgt. 7		Møtedato: 08.11.2024
Deltakere:		
Fra forslagsstiller: Martin Myrvang, Rune Østgård og Erik Madsen		
Fra plankonsulent: Bjørn Aschjem, Kristi K Galleberg og Einar Grøtvedt		
Fra kommunen/planavdelingen: Bjørn Murvold, Morten Høvik		
Andre: Bernt-Henrik Hansen, Halden kommune, enhetsleder plan og miljø		
Referent: Bjørn Murvold		
Dato for godkjent referat: 12.12.2024		
Godkjent av:		

2 Oppstartsmøte

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

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

Forskriftens *§2 Gjennomføring av oppstartsmøte a)-i)* lister temaene *tilrettelegging for samarbeid, medvirkning og samfunnssikkerhet, konsekvensutredningsplikt, utredninger om bestemte temaer, felles behandling av plan- og byggesak, hva kommunen skal bidra med underveis i planarbeidet, behov for senere dialogmøter mellom forslagsstilleren og kommunen, overordnet fremdriftsplan for planarbeidet, kontaktpersoner og om det kan være aktuelt å stoppe planinitiativet*.

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

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

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

3 Forslagstillers presentasjon av plantiltak

Formålet med planen er å legge til rette for etablering av industrianlegg for produksjon av tremasse; BCTMP (bleket kjemisk-termomekanisk masse). Jf. også <https://www.norskeskog.com/investors/press-releases/norwegian-press-releases/norske-skog-planlegger-bctmp-produksjon-p%C3%A5-saugbrugs-i-halden?PID=4633&M=NewsV2&Action=1>

Det ser per nå ut til at nytt industrianlegg kan få en høyde på opptil 65 meter.

4 Tidligere vedtak i saken

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

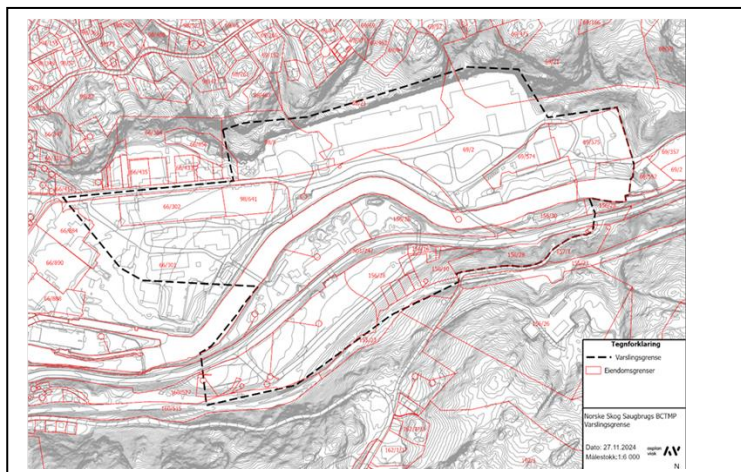
Ja: ☐

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:

Det gjøres en ny vurdering av planavgrensningen og nytt justert kart oversendes med det første.

Kommunens kommentar til planavgrensning:

Erfaring tilsier at det er bedre å varsle opp start av et større enn for lite område da prosessen vil ta lengre tid (nytt oppstart) dersom planområdet må utvides på et senere tidspunkt.

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 som ikke er tilknyttet planområdet.

Hvis ja, beskriv:

- ☒ Det er andre eiendomsforhold som må avklares.

Hvis ja, beskriv:

Eiendomsforholdene ved/til bru over Tista (PM6-brua) må avklares.

7 Eksisterende arealbruk innenfor planområdet

Området har vært regulert til industri siden 1989 og deler av planområdet har vært benyttet til industri siden før dette også.

8 Omkringliggende bebyggelse og landskap

Området består i hovedsak av eldre boligbebyggelse i nord, og med lager- og industribebyggelse i øst og sør. I vest ligger også IFE sitt anlegg med reaktoren.

9 Overordnede føringer

9.1 Aktuelle statlige planretningslinjer

<i>Merk aktuelle planretningslinjer</i>		<i>Kommentar</i>
☒	2014 Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging	
☐	2011 Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen	
☒	2018 Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning	Energieffektiv og klimavennlig bebyggelse. Klimatilpasning: økt/hyppigere og mer intens nedbør
☐	1995 Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen	
☒	1994 Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag	
☒	Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging	Se også Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus sitt forventningsbrev til kommunene

9.2 Regional planstatus

<i>Merk aktuelle planer</i>		<i>Kommentar til aktuelle planer</i>
☒	Fylkesplan for Østfold	Formål, aktuelle retningslinjer, bestemmelser, hensynssoner etc.

☐	Fylkesdelplan: Kystsoneplan for Østfold	
☒	Andre fylkesdelplaner, se Østfold fylkeskommunes internetsider	

9.3 Kommunal planstatus

Merk aktuelle planer		Kommentar til aktuelle planer
☒	Kommuneplanens arealdel Arealplan 2023 – 2035 Halden kommune	Næringsvirksomhet – nåværende – delfelt BN26 – i kommuneplanen.
☒	Kommuneplanens samfunnsdel kommuneplanens-samfunnsdel-2018-2050.pdf (halden.kommune.no)	Mål om bl.a. å tilrettelegge for gode næringsområder som ivaretar behovene for arbeidsplassutvikling/næringsutvikling i regionen.
☐	Sentrumsplan Sentrumsplan - Halden kommune	
☒	Kommunedelplan for klima og energi Kommunedelplan for klima og energi - Halden kommune	Mål om effektiv energibruk og fornybare energikilder.
☐	Kommunedelplan kultur Kommunedelplan kultur - Halden kommune	
☐	Landbruksplan https://www.halden.kommune.no/f/p1/i12e2b568-5743-47d4-8264-25f139c17535/landbruksplan-for-halden-kommune-2023-2027.pdf	
☐	Hovednett for sykkeltrafikk i Halden plan-for-hovednett-for-sykkeltrafikk-i-halden.pdf	
☐	Kommunedelplan oppvekst Kommunedelplan oppvekst - Halden kommune	
☒	Kommunedelplan for trafikkisikkerhet Kommunedelplan for trafikkisikkerhet - Halden kommune	
☐	Kommunedelplan for idrett og friluftsliv idrettsdelplan-2016-2019.pdf (halden.kommune.no)	
☐	Helse og omsorgsplan Helse og omsorg - Halden kommune	
☒	Nærings- og sysselsettingsplan https://www.halden.kommune.no/tjenester/samfunn-og-samskaping/planer/kommunedelplaner/narings-og-sysselsettingsplan/	
☒	Hovedplan VA Hovedplan VA (halden.kommune.no)	
☐	Forvaltningsplan for Iddebekken Microsoft Word - Forvaltningsplan for Iddebekken2_3 .doc (halden.kommune.no)	

9.4 Reguleringsplaner og annen planstatus

Reguleringsplaner og annen planstatus	
Merk aktuelle planer	Kommentar til aktuelle planer

☒	Gjeldende reguleringsplaner/ bebyggelsesplaner	Det finnes en eldre reguleringsplan innenfor planområdet: plan-ID G-328, vedtatt 15.06.1989. Kommuneplanens arealdel gjelder foran denne planen. Det må vurderes om del av den gamle reguleringsplanen skal oppheves eller om det er tilstrekkelig at ny plan går foran.
☒	Tilliggende reguleringsplaner	Reguleringplan for Saugbrugs vest (Plan-ID G-722)
☐	Andre planer/vedtak	
☐	Annet pågående planarbeid som kan ha betydning for utarbeiding av planforslaget	
☐		

9.5 Lokale rapporter og veiledere

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

9.6 Sentrale veiledere

For sentrale veiledere, se www.planlegging.no.

10 Avklaring av krav om konsekvensutredning (KU)

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

Dette spørsmålet må vurderes fortløpende gjennom planprosessen.

		Kommentar til vurdering
☒	Tiltaket krever konsekvensutredning	Se vedlegg
☐	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>
☒	Bebyggelse <i>Byggeskikk, typologi, struktur, estetikk, høyder, terrengtilpasning, form, struktur, funksjon, uttrykk, etc.</i>		Det bør gis bestemmelser til plan om maksimal kotehøyde også på konstruksjoner, og ikke bare på gesims. Utfordring: Kan det gis bestemmelser som sikrer så gode visuelle kvaliteter som mulig selv om det er et industrianlegg? Jf. også pkt. om landskapsvirkning.
☐	Uteoppholdsareal <i>Privat, felles og offentlig, nærmiljøpark</i>		
☐	Barn og unge <i>Dagens bruk og fremtidig behov av areal til lek/aktiviteter</i>		
☒	Universell utforming <i>Tilgjengelige boenheter, offentlige byrom og uteoppholdsarealer</i>		Hensynet innarbeides så langt mulig
☒	Mobilitet / transport <i>Kjørevei, sykkel og gange, kollektivtilgjengelighet, bil- og sykkelparkering, varemottak, godstransport</i>	Parkering skal løses internt på området. Kommuneplanen § 2.3.12 har krav om utarbeiding av mobilitetsplan ved etablering av virksomheter med over 50 ansatte eller utbyggingsprosjekter større enn 3000 m ² .	Det opplyses at transport til og fra nytt anlegg i hovedsak skal skje direkte til fv. 21 via Tistedalsveien og bro over Tista. Trafikkanalyse vil bli utarbeidet som del av KU. Det anses ikke nødvendig med utarbeidelse av egen mobilitetsplan, men bl.a. en vurdering av reisemiddel, parkeringsbehov og tilrettelegging for økt bruk av gange, sykkel og kollektivtrafikk må inngå som del av planbeskrivelsen.
☒	Teknisk infrastruktur <i>Brannsikring, vann og avløp, fjernvarme, renovasjon</i>	Løsning for renovasjon må omtales og bør vises i plankartet.	Det ligger VA-ledninger i området. Ta ev. kontakt med VA-avd. i kommunen for nærmere opplysninger om hvor dette ligger. I utgangspunktet

			vil det ikke være tillatt med bebyggelse nærmere enn 4 meter fra kommunalt ledningsnett.
☐	Sosial infrastruktur <i>Skole, barnehage, andre institusjoner, kommunale boliger</i>		
☒	Miljøfaglige forhold <i>Luftforurensning, støy, områdestabilitet, drikkevann, forurenset grunn</i>	Forurenset grunn Luftforurensning Støy Aktsomhetsområde for flom	Gjøres rede for i planen.
☒	Overvann <i>Åpne vannveier, infiltrasjon, fordrøyning</i>	Overvann skal i utgangspunktet håndteres lokalt	Ved bortledning av overvann til Tista må det sikres mot avrenning av ev. forurensning. Det vises ellers til bestemmelsene i kommuneplanens arealdel og kommunens overvannsveileder vedr. håndtering av overvann.
☒	Natur <i>Registreringer av naturverdier, føre-var-prinsippet, økosystemtilnærming og samlet belastning</i>	Fremmede arter	Ev. Forekomster omtales i planbeskrivelsen og håndteres iht. forskrift om fremmede organismer.
☒	Landskap <i>Terrengform, synlighet, vegetasjon, bylandskap</i>	Synlighet og fjernvirkning på bysentrum og til/fra festningen må utredes og hensyntas	Digital modell og illustrasjoner, snitt o.l. må utarbeides.
☐	Friluftsliv <i>Grøntstruktur, korridorer, stisystemer, båt- og kajakkutsetning, badeplasser, skolens tursted</i>		
☒	Kulturmiljø <i>Verneverdige bygninger, anlegg og landskap, fornminner, tilpasning</i>		Se ovenfor om landskap
☒	Risiko og sårbarhet <i>Flom, ulykker, klima, etc. ROS-analyse</i>	Aktsomhetsområde for kvikkleire og flom, jf. NVE sine kart.	Vurdering av fare for steinsprang, kvikkleireskred og flom må gjøres, jf. prosedyrer i NVE sine veiledere nr. 1/2019 og nr. 3/2022.
☐	Levekår og folkehelse		
☐	Andre relevante temaer		
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.			

12 Oppstartsmøte – tema for avklaring og drøfting

12.1 Tema som ønskes drøftet i oppstartsmøtet

- Fremdriftsplan og samarbeid
- Medvirkning
- Kontakt mot myndigheter
- Planavgrensning

12.2 Referat fra drøfting og avklaringer av tema i oppstartsmøte:

Avklaringer gjort av kommunen i etterkant av oppstartsmøtet er markert som etterskrift (ES).

- *Fremdriftsplan og samarbeid:*
 - Stram tidsplan, med planvedtak til sommeren 2025, krever godt samarbeid og høy prioritering av planarbeidet av både kommunen og forslagsstiller.
 - ES: På spørsmål om vedtak av planprogram, så kan dette gjøres av hovedutvalget (HTEK), og ikke kommunestyret jf. kommunens delegeringsreglement. Det vil være aktuelt med sak i ekstraordinært møte i HTEK i uke 9 (26.februar?) ift. fremdriften i prosessen.
 - Det vil være aktuelt med parallell eller noe tidsforskjøvet behandling av byggesøknad og reguleringsplan for å minimere tiden frem til igangsetting av utbygging.
 - Deler av området er i NVE sitt kartverktøy Atlas angitt som aktsomhetsområder for flom og kvikkleire. Dette må avklares gjennom prosedyrer i NVE sine veiledere nr. 1/2019 og nr. 3/2022.
 - Deler av området er angitt som forurenset grunn i Miljødirektoratets Naturbase. Dette må avklares og tas hensyn til videre i planarbeidet.
- *Medvirkning:*
 - Det legges opp til folkemøte eller åpen kontordag 2 uker inn i høringsperiodene.
 - Ellers ordinært opplegg med høring og offentlig ettersyn.
 - ES: I denne saken bør det vurderes en (tidlig) orientering til regionalt planforum.
- *Kontakt med myndigheter*
 - Iht. KU-forskriften og ESPO-regelverket må det etableres kontakt med svenske myndigheter, dvs. Länsstyrelsen i Västra Götaland og Strömstad kommune.
ES: Kommunen har vært i kontakt med Miljødirektoratet om saken. Det antas at kommunen kan ta direkte kontakt ang. høring av planprogram og planforslag.
 - Det er stilt spørsmål om det er mulig å fremskynde eller tilnærmet parallellbehandle tillatelse etter forurensningsregelverket og vedtak av reguleringsplan.
ES: Kommunen har vært i kontakt med Miljødirektoratet om dette og det antas at det kan la seg gjøre.
 - Det er avtalt ukentlige statusmøter mellom forslagstiller/plankonsulent og kommunen.
ES: Kommunen har i kontakt med Miljødirektoratet avtalt at de også kan delta på disse møtene ved behov.
- *Nær- og fjernperspektiver, hvilke standpunkter som er aktuelle å belyse:*
 - Det må i tillegg til ulike illustrasjoner og snitt, utarbeides en digital 3D-modell (IFC-filformat).
- *Adkomst:*
 - Transport til og fra nytt fabrikkbygg er i hovedsak tenkt løst over brua over Tista/Tistedalsveien til kryss med fv. 21.
ES: Per i dag er kommunens oppfatning at Østfold fylkeskommunen eier og har ansvar for brua over Tista.
- *Planavgrensning:*
 - Forslagsstiller kommer tilbake med forslag til endelig planavgrensning. Generell anbefaling er at det bør varsles oppstart av planarbeid på et større enn et mindre

område, da utvidelse av planområdet på et senere tidspunkt vil utløse krav om nytt varsel om oppstart.

- Krav om nye kartlegginger ifm. konsekvensutredning:
 - Det er trolig lite biologisk mangfold inne på industriområdet som krever spesielle hensyn, så det bør være tilstrekkelig å basere seg på kjent kunnskap. Ev. virkninger av tiltaket ved utslipp til luft og vann må utredes og vurderes, men vil sannsynligvis kunne baseres på kunnskap fra dagens miljøoppfølging/-overvåking fra NIVA.
ES: Forslagsstiller/plankonsulent må vurdere om det kan være spesielle forhold som de mener det kan være behov for å vite noe mer om i forbindelse med ny søknad om tillatelse etter forurensningsregleverket.
 - Tema for KU fremgår av vedlagte presentasjon. Andre tema vil inngå i planbeskrivelse og ROS-analyse.

12.3 Oppsummerende spørsmål

Er forslagsstiller kjent med kommune(del-)planens bestemmelser?

- ☒ Ja
☐ Nei

Er det kjente avvik mellom planinitiativ og kommune(del-)planens arealdel (formål, høyder, uteoppholdsareal, nærmiljøpark, parkering etc.)?

- ☐ Ja.
☒ 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 per nå ikke kjente behov for rekkefølgebestemmelser.

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
☐ Kommunaltekniske anlegg		
☐ Grønn infrastruktur		
☐ 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:

Ordinær medvirkningsprosess med varsling og høring.

Det legges opp til folkemøte eller åpen kontordag 2 uker inn i høringsperiodene.

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?

☒ Nei.
☐ Ja. (Eventuelle uavklarte tema eller forutsetninger)

Vurdering av oppstart av planarbeidet:

☒ Kommunen anbefaler oppstart av reguleringsarbeidet
☐ Kommunen anbefaler <i>ikke</i> oppstart av reguleringsarbeidet.

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

Vurdering av utbyggingsavtale:

☐ 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) <u>Digitalt plankart</u> i gjeldende SOSI-versjon skal godkjennes av kommunen før planforslaget kan regnes som komplett. Plankart skal utformes i henhold til kart- og planforskriften . <u>Rapportfiler</u> fra SOSI-kontroll (.TXT. FYS .L1 .L2 .L3)

Reguleringsbestemmelser	Reguleringsbestemmelser på PDF- og Word-format. Planbestemmelser skal utformes etter departementets maler eller etter Halden kommunens mal
Planbeskrivelse	Planbeskrivelse med ROS-analyse og eventuell konsekvensutredning på PDF- og Word-format- Planbeskrivelse skal utformes etter departementets maler .
Visualiseringsmateriale	Nødvendige illustrasjoner. Det må også kunne leveres digital 3D-modell av området vist med maksimalt utbyggingsvolum.
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: ☐ Mobilitetsplan ☐ Trafikkanalyse ☐ Sol- og skyggestudier ☐ Renovasjonsteknisk plan ☐ Utomhusplan ☐ Geoteknisk vurdering ☐ Grunnforurensing ☐ Støyutredning ☐ Luftutredning Annet: Se vedlegg om KU

17 Stipulert fremdrift

Plankonsulents planlagte tidspunkt for varsling:	<i>Uke 50, 2024</i>
Vedtak av planprogram	<i>Uke 7-9, 2025</i>
Avklaringsmøte før oversendelse av komplett planforslag:	<i>uke 8-10, 2025</i>
Plankonsulents planlagte dato for oversendelse av komplett planforslag (med dokumentasjonskrav/utredninger) til kommunen:	<i>Uke 8-10, 2025</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.