



Oppstartsmøtereferat regulering

# **“Detaljregulering for Dyrendal Medisinske senter”**

# Innhold

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

## 1 Generelle opplysninger

|                                                                              |                                        |                             |
|------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|-----------------------------|
| <b>Arbeidstittel (adresse/stedsnavn):</b>                                    |                                        |                             |
| <b>Plantype:</b>                                                             |                                        |                             |
| <input type="checkbox"/>                                                     | Områdereguleringsplan                  |                             |
| <input checked="" type="checkbox"/>                                          | Detaljreguleringsplan                  |                             |
| <input type="checkbox"/>                                                     | Forenklet planendring. Gjeldende plan: |                             |
| <b>Eiendom (gnr./bnr.):</b> 141/680, 141/131, 141/473, 141/683, trafikkareal |                                        |                             |
| <b>Plankonsulent:</b> Halden Arkitektkontor AS                               |                                        |                             |
| <b>Adresse:</b> Pb.374, 1753 Halden                                          |                                        |                             |
| <b>E-post:</b> erlend@haldenarkitektkontor.no                                |                                        |                             |
| <b>Tlf:</b> 930 96 985                                                       |                                        |                             |
| <b>Forslagsstiller:</b> Ringstad Eiendom AS, 910 375 970                     |                                        |                             |
| <b>Fakturaadresse:</b> Tønne Huitfeldts Plass 2, 1767 Halden                 |                                        |                             |
| <b>Nasjonal planID:</b>                                                      | 3101_G-764                             |                             |
| <b>Kommunens saksbehandler:</b> Inger Helene Kjerkreit                       |                                        |                             |
| <b>Tlf:</b> 47022257                                                         |                                        |                             |
| <b>E-post:</b> inger.helene.kjerkreit@halden.kommune.no                      |                                        |                             |
| <b>Møtested:</b> Storgata 7                                                  |                                        | <b>Møtedato:</b> 09.01.2025 |
| <b>Deltakere:</b>                                                            |                                        |                             |
| Fra forslagsstiller: Anders Idebøen, Jon Ivar Ask, begge Ringstad Eiendom AS |                                        |                             |
| Fra plankonsulent: Erlend Eng Kristiansen, Halden arkitektkontor AS          |                                        |                             |
| Fra kommunen: Morten Høvik- fagleder, Inger Helene Kjerkreit - saksbehandler |                                        |                             |
| <b>Referent:</b> Inger Helene Kjerkreit                                      |                                        |                             |
| <b>Dato for godkjent referat:</b> 13.02.25                                   |                                        |                             |
| <b>Godkjent av:</b> 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 premissene i planarbeidet og redegjør for plantiltaket i henhold til forskriftens *§1 Planinitiativ, a) - l)*. Alle tema som er nødvendig for å klargjøre forutsetningene for det videre planarbeidet og utformingen av det endelige planforslaget skal behandles i oppstartsmøtet.

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

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

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

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

### **3 Forslagstillers presentasjon av plantiltaket**

En prinsipiell og faktabasert beskrivelse av plan/prosjekt, hensikten med planarbeidet og eventuell utdypning eller videreføring av beskrivelsen i planinitiativet:

- Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for etablering av ny ambulansestasjon i Halden og utvidelse av Dyrendal medisinske Senter (DMS).
- Halden vil få en moderne og fremtidsrettet ambulanse-stasjon med optimal beliggenhet i forhold til veisystem og befolkningen den skal betjene. Koblingen til et større helsehus (DMS) er en ytterligere fordel.
- Det legges til grunn at det utarbeides en robust reguleringsplan, som takler den eventuelitet at Sykehuset Østfold HF velger annen løsning/ lokalisering av ny ambulansestasjon i Halden.
- Området det skal bygges på består i prinsippet av to tidligere bebygde eiendommer: Dyrendalsveien 13A der det tidligere lå en enebolig, samt 13B der hovedbygget til Dyrendal gård tidligere lå. Ambulansestasjonen alene vil bli på anslagsvis 1000 m2.
- Visuelt og volummessig vil den nye bygningen forholde seg til DMS og bilforretningen Dahles Auto.
- Påtenkt nybygg (ambulansestasjon i sokkel- og 1.etasje, samt helsebygg i 2. og 3. etasje) blir liggende mellom bilforretning og eksisterende medisinsk senter på samme sted som tidligere (nedbrent) hovedbygning på Dyrendal lå. Dette var tidligere tilholdssted for biltilsynet (Statens vegvesen) i Halden, og det er reetablering av den tidligere hovedadkomst dit som planlegges å tjene som avkjørsel for ambulansene (allétrær står fortsatt).
- Det er ikke registrert forurensset grunn. Virksomheten medfører ikke nye utslipp. Relevante bestemmelser og aktuelle retningslinjer i kommuneplanens arealdel vil legges til grunn. Nærliggende natur- og friluftsområde blir ikke nevneverdig påvirket eller berørt.
- Ambulansene vil få særskilt og dedikert avkjørsel i utrykningsøyemed. Besøkende/ pasienter, taxi og arbeidsreisende/ ansatte vil benytte etablert avkjørsel videre som før.
- Byggeområdet grenser i øst mot Schulzedalen (viktig natur- og friluftsområde). I praksis vil eksisterende sydlig tilkomstvei til kjeller, baksiden av DMS og tursti-systemet fungere som «byggegrense», som naturlig vil danne en buffer mot det blå-grønne området.

- Konsekvensutredning (KU) vurderes å ikke være nødvendig. Det er allerede foretatt en innledende kontakt med fylkeskommunens trafikkavdeling vedrørende ambulanse-avkjørsel, samt utarbeidet geoteknisk rapport for byggsikkerhet (de to primære tema for reguleringsarbeidet). Tiltaket er ikke i strid med overordnede planer, verken på nasjonalt, regionalt eller kommunalt nivå. Utarbeidelse av ROS-analyse vil være dekkende for de aktuelle vurderinger i planprosessen, og sikre et godt og tilstrekkelig beslutningsgrunnlag. Reguleringen vil ikke tilsidesette eller utgjøre en fare eller mulig trussel for miljø og samfunn. Tvert imot vil tiltaket vesentlig forbedre en samfunnskritisk funksjon som har avgjørende og direkte betydning for innbyggernes liv og helse.

## 4 Tidligere vedtak i saken

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

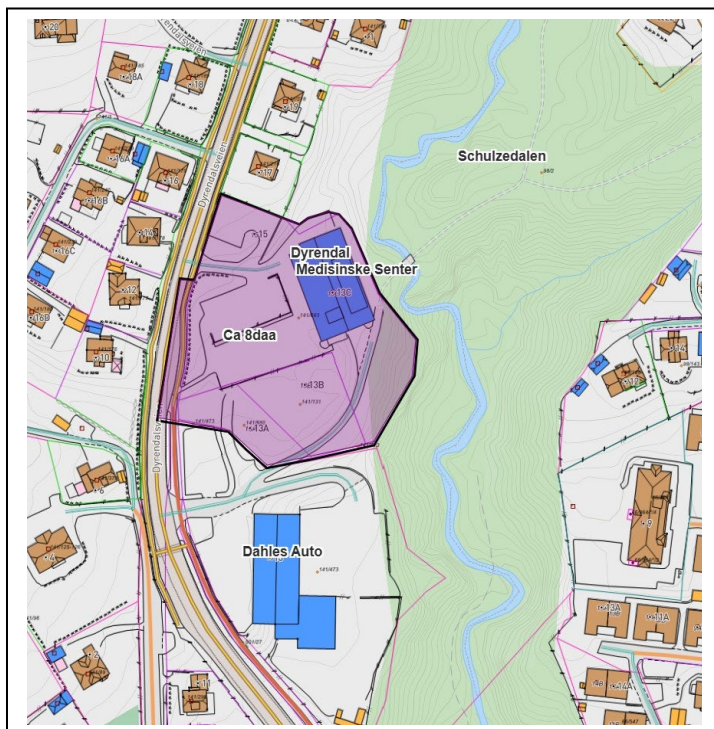
Ja: ☐

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:

Området ligger på nordsiden av Halden sentrum med adkomst fra Dyrendalsveien (fv. 220). Foreslått reguleringsområde er på ca. 8 dekar, og inkluderer Dyrendal Medisinske Senter, samt trafikkareal for vurdering av ny avkjørsel til Dyrendalsveien.

### Kommunens kommentar til planavgrensning:

Plangrensen utvides til å gå ut til midt vei også i nord mot Dyrendalsveien, slik at det ikke blir liggende igjen uregulert areal der. Det må tas med tilstrekkelig areal langs vei slik at siktsoner for avkjørsler kan inngå i planen. Eiendommen gnr/bnr 141/216 tas med i planen dersom dette viser

seg aktuelt. I nord anbefales det å utvide planområdet noe mot øst med hensikt å regulere i tråd med eksisterende situasjon samt sikre evt. nødvendig fremkommelighet for brannbil etc.

## 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: Evt. bruk av kommunal grunn i nordøst ved Dyrendal Medisinske Senter.*

## 7 Eksisterende arealbruk innenfor planområdet

*Beskriv kort eksisterende arealbruk og forhold innenfor planområdet. Aktuelle temaer kan være: vegetasjon, landskap, bebyggelse, infrastruktur, grunnforhold, overvann, sol og vind, støy, kulturmiljø, naturverdier og eventuelt annet relevant.*

Planområdet er på ca. 8 daa og omfatter Dyrendal Medisinske senter, et næringsbygg i tegl med tilhørende parkeringsarealer. Parkeringsarealene ligger i flere nivåer. I syd er det åpne gressarealer hvor hovedbygningen på Dyrendal lå tidligere. Planområdet ligger med adkomst fra fylkesvei 220, hvor det også er en busslomme. En adkomst til Schulzedalen, med snarvei over til Os, går gjennom planområdet.

## 8 Omkringliggende bebyggelse og landskap

*Beskriv kort forholdene rundt planområdet. Omkringliggende bebyggelse, landskap, infrastruktur, byrom, kulturmiljø, naturverdier eventuelt annet relevant.*

Planområdet grenser i øst mot Schulzedalen som er en viktig grønn korridor i Halden sentrum. Dalen, hvor Schulzebekken renner gjennom, har store verdier både mht. natur og rekreasjon. I syd grenser planområdet mot Dahles auto. Dette er et område med store parkeringsarealer og et næringsbygg. Nord og vest for planområdet ligger villabebyggelse.

## 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   |           |
| <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                                                      | Formål, aktuelle bestemmelser, hensynssoner etc. |
| <input type="checkbox"/> Fylkesdelplan: Kystsoneplan for Østfold                                     |                                                  |
| <input type="checkbox"/> Andre fylkesdelplaner se <a href="#">Viken fylkeskommune internettsider</a> |                                                  |

## 9.3 Kommunal planstatus

| <i>Merk aktuelle planer</i>                                                                                                                                  | <i>Kommentar til aktuelle planer</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Kommuneplanens arealdel<br><a href="#">Arealplan 2023-2050 - Halden kommune</a>                                          | I kommuneplanens arealdel er området i hovedsak avsatt som nåværende bebyggelse og anlegg, område BA30. Schulzedalen øst for området er avsatt som nåværende blå/grønnstruktur G32, med hensynssone H-740 (båndlagt etter annet lovverk). Dette formålet med hensynssonen strekker seg også inn langs adkomsten fra Schulzedalen mot Dyrendalsveien. |
| <input type="checkbox"/> Kommuneplanens samfunnsdel<br><a href="#">kommuneplanens-samfunnsdel-2018-2050.pdf (halden.kommune.no)</a>                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <input checked="" type="checkbox"/> Sentrumsplan<br><a href="#">Sentrumsplan - Halden kommune</a>                                                            | Grønn skråning, innenfor planområdet i syd-øst, er avsatt til næringsformål (eksisterende) i sentrumsplanen. Må nå sikres til grønt formål.                                                                                                                                                                                                          |
| <input checked="" type="checkbox"/> Kommunedelplan for klima og energi<br><a href="#">Kommunedelplan for klima og energi - Halden kommune</a>                | Redusere klimagassutslipp og energibruk i bygg, redusere transportbehov og utslipp ved transport.                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <input type="checkbox"/> Kommunedelplan kultur <a href="#">Kommunedelplan kultur - Halden kommune</a>                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <input type="checkbox"/> Landbruksplan<br><a href="#">Microsoft Word - Landbruksplan 22.5.2011 - etter Formannskapsbehandlingen..doc (halden.kommune.no)</a> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <input checked="" type="checkbox"/> Hovednett for sykkeltrafikk i Halden<br><a href="#">plan-for-hovednett-for-sykeltrafikk-i-halden.pdf</a>                 | Hovedsykkelvei rute 2 følger fylkesveien.                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <input type="checkbox"/> Kommunedelplan oppvekst <a href="#">Kommunedelplan oppvekst - Halden kommune</a>                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <input checked="" type="checkbox"/> Kommunedelplan for trafiksikkerhet<br><a href="#">Kommunedelplan for trafiksikkerhet - Halden kommune</a>                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <input type="checkbox"/> Kommunedelplan for idrett og friluftsliv<br><a href="#">idrettsdelplan-2016-2019.pdf (halden.kommune.no)</a>                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <input checked="" type="checkbox"/> Helse og omsorgsplan<br><a href="#">Helse og omsorg - Halden kommune</a>                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

|                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                        |
|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | <p>Nærings- og sysselsettingsplan<br/> <a href="https://www.halden.kommune.no/tjenester/samfunn-og-samskaping/planer/kommunedelplaner/narings-og-sysselsettingsplan/">https://www.halden.kommune.no/tjenester/samfunn-og-samskaping/planer/kommunedelplaner/narings-og-sysselsettingsplan/</a></p> | <p>Mål 3: Det skal være attraktivt og forutsigbart å drive næringsvirksomhet i Halden, og eksisterende bedrifter finner rom for vekst og utvikling</p> |
| <input type="checkbox"/>            | <p>Hovedplan VA<br/> <a href="https://www.halden.kommune.no/hovedplan-va/">Hovedplan VA (halden.kommune.no)</a></p>                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                        |
| <input type="checkbox"/>            | <p>Forvaltningsplan for Iddebekken<br/> <a href="#">Microsoft Word - Forvaltningsplan for Iddebekken2_3 .doc (halden.kommune.no)</a></p>                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                        |

## 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/<br>bebyggelsesplaner                               | Området er uregulert                                                                                                                                                                                                              |
| <input checked="" type="checkbox"/> Tilliggende reguleringsplaner                                        | Planområdet grenser i øst mot reguleringsplan for Sculzedalen G-347. Formålene er naturvernområde, friluftsområde og turvei. I vest grenser området mot reguleringsplan for Rv 22 Dyrendalsveien, G-652, med vei og gangveiformål |
| <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 type="checkbox"/>             | VA-norm for Halden<br><a href="#">Halden (va-norm.no)</a>                                                                                                                                                                                                                                                                            |           |
| <input checked="" type="checkbox"/>  | Vei og gatenorm for Halden kommune<br><a href="#">Vei- og gatenorm - Halden kommune</a>                                                                                                                                                                                                                                              |           |
| <input type="checkbox"/>             | Gatelysnorm<br>-                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |           |
| <input type="checkbox"/>             | Grave- og arbeidsinstruks<br><a href="https://www.halden.kommune.no/tjenester/miljo-og-teknisk/vei-og-parkering/vei/arbeid-pa-og-ved-vei/">https://www.halden.kommune.no/tjenester/miljo-og-teknisk/vei-og-parkering/vei/arbeid-pa-og-ved-vei/</a>                                                                                   |           |
| <input type="checkbox"/>             | Renovasjonsveileder<br>-                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |           |
| <input checked="" type="checkbox"/>  | Brannteknisk veileder<br><a href="https://www.halden.kommune.no/_f/p1/ib86bb2d5-9813-4a68-af19-4a00cf1a3932/tilrettelegging-for-rednings-og-slokkemannskap-halden-brannvesen.pdf">https://www.halden.kommune.no/_f/p1/ib86bb2d5-9813-4a68-af19-4a00cf1a3932/tilrettelegging-for-rednings-og-slokkemannskap-halden-brannvesen.pdf</a> |           |

|                                     |                                                                                                                                  |  |
|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Overvannsveileder for Halden kommune<br><a href="#">Rapportforside historiebla 2sider</a><br><a href="#">(halden.kommune.no)</a> |  |
|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

## 9.6 Sentrale veiledere

For sentrale veiledere, se [www.planlegging.no](http://www.planlegging.no).

## 10 Avklaring av krav om konsekvensutredning (KU)

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

Dette spørsmålet må vurderes fortløpende gjennom planprosessen.

|                                     |                                          | Kommentar til vurdering                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------------------------------|------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/>            | Tiltaket krever konsekvensutredning      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Tiltaket krever ikke konsekvensutredning | Planmyndigheten er enig i at det synes som det ikke er krav om KU. Plankonsulenten må oppdatere KU-vurderingen med mer nøyte henvisninger til KU forskriftens paragrafer, og hvilke vurderinger som ligger til grunn og oversende dette for gjennomgang. Vurderingen skal også følge varsling av planoppstart. |

## 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:**

|                                     | Merk aktuelle planfaglige tema                                                                                                    | Tema fra faggrupper i kommunen sine innspill til innsendt planinitiativ. | Tema og problemstillinger som er aktuelle for planarbeidet, som er kommet fram i oppstartsmøtet. |
|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | <b>Bebyggelse</b><br>Byggeskikk, typologi, struktur, estetikk, høyder, terrengtilpasning, form, struktur, funksjon, uttrykk, etc. |                                                                          | Høyder vil bli vurdert gjennom planprosessen. Bebyggelse bør tilpasses nærliggende bebyggelse.   |
| <input type="checkbox"/>            | <b>Uteoppholdsareal</b><br>Privat, felles og offentlig, nærmiljøpark                                                              |                                                                          |                                                                                                  |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <b>Barn og unge</b><br>Dagens bruk og fremtidig behov av areal til lek/aktiviteter                                                |                                                                          | Skal alltid kommenteres.                                                                         |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <b>Universell utforming</b>                                                                                                       |                                                                          | Tilgjengelighet er alltid viktig og særskilt ved denne type utbygging.                           |

|                                     |                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                               |
|-------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
|                                     | <i>Tilgjengelige boenheter, offentlige byrom og uteoppholdsarealer</i>                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                               |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <b>Mobilitet / transport</b><br><i>Kjørevei, sykkel og gange, kollektivtilgjengelighet, bil- og sykkelparkering, varemottak, godstransport</i> | Innersving og busslomme - avkjørselsproblematikken og siktforhold må avklares tidlig i prosessen.                                                                                                                                                                                                             | Hovedsykkelveien følger fylkesveien – vist som gang-sykkelvei                 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <b>Teknisk infrastruktur</b><br><i>Brannsikring, vann og avløp, fjernvarme, renovasjon</i>                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Evt. behov for brannadkomst rundt bygg må avklares.                           |
| <input type="checkbox"/>            | <b>Sosial infrastruktur</b><br><i>Skole, barnehage, andre institusjoner, kommunale boliger</i>                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                               |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <b>Miljøfaglige forhold</b><br><i>Luftforurensning, støy, områdestabilitet, drikkevann, forurenset grunn</i>                                   | Grunnforholdene må utredes tidlig. Det er registrert kvikkleire i nærliggende områder. Planen må sikre tilstrekkelig plass til evt. fysiske tiltak om dette er nødvendig. Gammel branntomt – mulig grunnforurensning må undersøkes nærmere. Gul og rød støysone langs fylkesvei må hensyntas i planleggingen. | Støyforhold må kommenteres. Foreslåtte arealbruk er ikke støyfølsomme formål. |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <b>Overvann</b><br><i>Åpne vannveier, infiltrasjon, fordrøyning</i>                                                                            | Overvannsnotat og overvannsplan må utarbeides. Nødvendige tiltak må sikres i planen.                                                                                                                                                                                                                          | Utnytte overvannet som ressurs i grøntanlegg.                                 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <b>Natur</b><br><i>Registreringer av naturverdier, føre-var-prinsippet, økosystemtilnærming og samlet belastning</i>                           | Skråning mot Schulzedalen er rik edellauskog med stor verdi. Skråningen bør ha formål naturvern som i tilliggende reguleringsplen. Oppfordrer til bruk av blomstrende busker og planter – pollinatorvennlighet.                                                                                               | Store trær innenfor planområdet bør ivaretas.                                 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <b>Landskap</b><br><i>Terrengform, synlighet, vegetasjon, bylandskap</i>                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Nær og fjernvirkning må visualiseres.                                         |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <b>Friluftsliv</b><br><i>Grøntstruktur, korridorer, stisystemer, båt- og kajakkutsetning, badeplasser, skolens tursted</i>                     | Schulzedalen er et mye brukt friluftsområde, ivaretagelse og evt. påvirkning må beskrives i planen.                                                                                                                                                                                                           | Adkomst til/fra Schulzedalen må ivaretas på en god måte.                      |
| <input type="checkbox"/>            | <b>Kulturmiljø</b>                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                               |

|                                                                                                                                                                                                                               |                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|                                                                                                                                                                                                                               | <i>Verneverdige bygninger, anlegg og landskap, fornminner, tilpasning</i>   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |
| <input checked="" type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                           | <b>Risiko og sårbarhet</b><br><i>Flom, ulykker, klima, etc. ROS-analyse</i> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |
| <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                      | <b>Levekår og folkehelse</b>                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |
| <input checked="" type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                           | <b>Andre relevante temaer</b>                                               | Klimavennlige og ressursbesparende energiløsninger bør vurderes i et områdeperspektiv. Det oppfordres til å planlegge for plusshusstandard. Likeså å tilstrebe utslippsfrie/ klimavennlige løsninger ved anleggsarbeider/transport/massehåndtering. Bør benyttes materialer med lave utslipp gjennom hele livsløpet, 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 Oppstartsmøte – tema for avklaring og drøfting

### 12.1 Tema som ønskes drøftet i oppstartsmøtet

### 12.2 Referat fra drøfting og avklaringer av tema i oppstartsmøte

Det vises også til kommentarer i kap. 11 og vedlagte kommentarer fra kommunale virksomheter ved høring av planinitiativet.

Det er viktig med utarbeiding av en robust plan, som det kan bygges etter også dersom ambulansestasjonen i Halden skulle bli lagt et annet sted. Planen må likevel ha klare rammer som gir forutsigbarhet for naboer, lokalsamfunn og myndigheter.

En utvidelse av et allerede etablert helsehus vil kunne gi muligheter for etablering av større fagmiljøer. Dette er i tråd med kommunens Plan for legetjenester.

Det er viktig med tidlig avklaring av avkjørselsforholdene fra fylkesveien. Busslomme og innersving medvirker til redusert sikt. Forslagsstiller opplyste at det allerede har vært kontakt med fylkeskommunen, og at det er tro på at foreslåtte løsning med utkjøring for ambulanse i tidligere adkomst til Dyrendal/gamle biltilsynet kan aksepteres. Avkjørselssituasjonen/siktforholdene og hvilke krav som stilles ift. ambulansedrift må belyses i planen.

Adkomsten til Dahles Auto er ikke ideell og det burde i utgangspunktet søkes å få til en felles adkomstløsning for Dyrendal Medisinske senter, ny bebyggelse og Dahles Auto om mulig. Kommunen

ser at dette synes vanskelig å få til, og forslagsstiller påpekte at dette ikke vil la seg løse. Det må redegjøres for dette i planarbeidet.

Det er store muligheter for miljøvennlig transport til det nye utbyggingsområdet, med bussholdeplass i fylkesveien, turvei gjennom Schulzedalen og med planlagt hovedsykkelveitrasé langs fylkesveien. Kommunen mener at bussholdeplass og hovedsykkelvei må hensyntas i planarbeidet. I plan for hovedsykkelvei er ønsket løsning forbi planområdet beskrevet som gang- sykkelvei. Dette må innarbeides i planen.

Det blir viktig å finne riktig nivå på parkeringsdekningen, som fremmer gange- og sykkelreiser.

Turveiadkomst inn til Shultzedalen må ivaretas på en god måte i planforslaget. Denne må være offentlig tilgjengelig og gangveien må være kjørbær for drift og vedlikehold av VA-anlegg og friluftsanlegg i Schulzedalen.

Det er registrert kvikkleire i nærliggende områder, og det er viktig med tidlig avklaring av om tomten er bebyggbar. Områdestabilitet skal avklares på reguleringsplannivå. Grunnforholdene må utredes i tråd med NVEs veiledere. Tiltakshaver opplyste at det allerede er utarbeidet geoteknisk rapport, med tredjeparts kontroll. Denne kan oversendes kommunen tidlig for gjennomsyn – viktig med tydelige konklusjoner i rapport og at NVEs metodikk er benyttet.

Overvannshåndtering – Det skal utarbeides et overvannsnotat og overvannsplan for området i tråd med kommunens overvannsveileder. I tillegg til intern håndtering av overvannet må overvannsplanen vise flomvei ut av planområdet. Området har i dag avrenning ned i Schulzedalen, noe som skal opprettholdes ved utbygging. Eventuelle nødvendige overvannstiltak må sikres i plankart og bestemmelser. Overvannet bør utnyttes som ressurs i grøntanlegget.

Forslagsstiller hevdet at det ikke har vært bilverksted/vaskehall el.l. i forbindelse med biltilsynets tidligere tilhold i området. Utbyggingsområdet er imidlertid en branntomt, som gjør at mulig grunnforurensning må undersøkes nærmere. Dersom det skal etableres vaskehall og/eller verksted for ambulansene, vil dette kreve etablering av oljeutskiller og søknad om utslippstillatelse.

Statsforvalteren og mattilsynet har økt fokus på vann- og avløpsløsninger i plansaker. Planbeskrivelsen må inneholde informasjon om disse temaene.

Støyforhold må kommenteres. Rød og gul støysone langs fylkesveien, men foreslåtte arealbruk er ikke støyfølsomme formål. Det må redegjøres for støy tiltaket eventuelt vil gi.

Store trær bør tas vare på. Parkeringsarealer bør gis et grønt preg. Ikke allergifremkallende arter og gjerne pollinatorvennlige arter bør benyttes.

Det oppfordres til miljøvennlige energiløsninger, materialer og anleggsplass.

Iht. kommuneplanen skal det utarbeides en mobilitetsplan for tiltaket, jf. kommuneplanens bestemmelse §2.3.13. Denne kan inngå som en del av planbeskrivelsen/ evt. fordelt på de aktuelle kapitler. Det må redegjøres for endrede trafikkmengder som følge av planforslaget.

*Etterskrift - Lilla tomtegrenser har en nøyaktighet på +/- 36 cm. Det ansees ikke nødvendig med påvisning tomtegrenser i forbindelse med plansaken. Gjennom planarbeidet må det vurderes om noen eiendommer bør sammenføres.*

### 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  
☒ Nei, det er ikke kjente behov for rekkefølgebestemmelser per nå.

Er det behov for å inngå utbyggingsavtale?

- ☐ Ja – kan være aktuelt  
☒ 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:

Ikke noe særskilt ut over ordinære varsling og høring i tråd med plan- og bygningslovens bestemmelser.

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

| Medvirkningsmålgruppe | Medvirkningsmetode | Tidspunkt for medvirkning |
|-----------------------|--------------------|---------------------------|
| -                     |                    |                           |
| -                     |                    |                           |

## 14 Samarbeid og koordinering

Forslagsstiller og kommunen bør ha en løpende dialog gjennom planprosessen, med et konstruktivt samarbeid før et endelig og komplett planforslag oversendes. Kommunen kan gi tilbakemelding på utkast i prosessen.

Etter oppstartsmøtet vil de viktigste samhandlingsfasene for forslagstiller mot kommunen være:

### Før oppstart kunngjøres

- Bestille digitale kart fra kommunens geodataavdeling.
- Forslagsstiller oversender forslag til planavgrensning til saksbehandler i SOSI-format.
- Planavgrensningen skal godkjennes av kommunen før planområdet kunngjøres.  
Annonsetekst, varslingsbrev, varslingsliste og ev. planprogram avklares med saksbehandler før utsendelse.
- Annonsering i avis skal koordineres med annonsering på kommunens nettside.

### Merknadsmøte etter varslings av oppstart

- Etter varsel om oppstart av planforslaget sammenfatter 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 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. <i>(Eventuelle uavklarte tema eller forutsetninger)</i> |

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:            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|---------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Varslingsdokumenter ved planoppstart</b> | Kopi av annonse "igangsatt regulering" påført dato<br>Kopi av varslingsbrev<br>Varslingsliste                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Varslingsinnspill ved planoppstart</b>   | Sammendrag, liste og kopi av og merknader og innspill.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Før førstegangsbehandling leveres:          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Plankart</b>                             | <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.<br>Format i en gitt størrelse (A0, A1, A2, A3, eller A4)<br><br><u>Digitalt plankart</u> i gjeldende SOSI-versjon skal godkjennes av kommunen før planforslaget kan regnes som komplett.<br>Plankart skal utformes i henhold til <a href="#">kart- og planforskriften</a> .<br><u>Rapportfiler</u> fra SOSI-kontroll (.TXT. FYS .L1 .L2 .L3) |
| <b>Reguleringsbestemmelser</b>              | Reguleringsbestemmelser på PDF- og Word-format.<br>Planbestemmelser skal utformes etter <a href="#">departementets maler</a> .                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Planbeskrivelse</b>                      | Planbeskrivelse med ROS-analyse og eventuell konsekvensutredning på PDF- og Word-format.<br>Planbeskrivelse skal utformes etter <a href="#">departementets maler</a> .                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Visualiseringsmateriale</b>              | Nødvendige illustrasjoner.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Høring og offentlig ettersyn</b>         | Sammendrag, liste og kopi av og merknader og innspill.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Samråds og medvirkning</b>               | Dokumentasjon av samråds- og medvirkningsprosess.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Annet relevant materiale</b>             | Kopi av utredninger, møtereferat, innspill etc. som har betydning for vurdering av planforslaget                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

|                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Utredninger</b><br><br><b>Det kan bli behov for andre utredninger senere i planprosessen.</b> | Utredninger / tilleggsrapporter av aktuelle tema:<br>x Mobilitetsplan<br><input type="checkbox"/> Trafikkanalyse<br><input type="checkbox"/> Sol- og skyggestudier<br><input type="checkbox"/> Renovasjonsteknisk plan<br>x Utomhusplan<br>x Geoteknisk vurdering<br>x Grunnforurensing<br><input type="checkbox"/> Støyutredning<br><input type="checkbox"/> Luftutredning<br>Annet: |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 17 Stipulert fremdrift

|                                                                                                                                                                                                  |             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Plankonsulents planlagte tidspunkt for varsling:                                                                                                                                                 | (måned, år) |
| Avklaringsmøte før oversendelse av komplett planforslag:                                                                                                                                         | (Q1-Q4, år) |
| Plankonsulents planlagte dato for oversendelse av komplett planforslag (med dokumentasjonskrav/utredninger) til kommunen:                                                                        | (Q1-Q4, år) |
| Fordi planen er særlig komplisert og/eller i strid med overordnede planer og/eller begge parter er enige om det, skal det avtales egen frist for behandling når komplett planforslag foreligger. |             |

## 18 Gebyr

Behandling av planforslaget vil bli ilagt gebyr etter kommunens betalingsregulativ for saksbehandling etter plan- og bygningsloven. Betalingstidspunkt for saksbehandling av planforslag i kommunen er første gang etter oppstartsmøtet og andre gang 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.