



Oppstartsmøtereferat regulering

Detaljregulering Karrestadveien 63

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	7
7	Eksisterende arealbruk innenfor planområdet	7
8	Omkringliggende bebyggelse og landskap	7
9	Overordnede føringer.....	8
9.1	Aktuelle statlige planretningslinjer.....	8
9.2	Regional planstatus	8
9.3	Kommunal planstatus.....	8
9.4	Reguleringsplaner og annen planstatus	11
9.5	Lokale rapporter og veiledere	11
9.6	Sentrale veiledere.....	12
10	Avklaring av krav om konsekvensutredning (KU)	12
11	Antatt viktige planfaglige tema for planarbeidet	12
12	Oppstartsmøte – tema for avklaring og drøfting.....	14
12.1	Tema som ønskes drøftet i oppstartsmøtet	14
12.2	Referat fra drøfting og avklaringer av tema i oppstartsmøte.....	15
12.3	Oppsummerende spørsmål	15
13	Medvirkning og åpenhet i planprosessen	16
14	Samarbeid og koordinering	17
15	Forutsetning for planoppstart	18
16	Materiale og innhold i et komplett planforslag.....	18
17	Stipulert fremdrift	19
18	Gebyr	19
19	Bekreftelser	19

1 Generelle opplysninger

Arbeidstitel (adresse/stedsnavn): Karrestadveien 63, «Omsorgsboliger Karrestadveien»	
Plantype:	
<input type="checkbox"/>	Områdereguleringsplan
<input checked="" type="checkbox"/>	Detaljreguleringsplan
<input type="checkbox"/>	Forenklet planendring. Gjeldende plan:
Eiendom (gnr./bnr.): 64/152 og 64/155	
Plankonsulent: HRP AS, v/ Pernille Bjønness Waage og Hanne Tveter Åmdal	
Adresse: Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo	
E-post: perwaa@hrpas.no og hanamd@hrpas.no	
Tlf: 414 03 166 og 993 95 829	
Forslagsstiller: Halden kommune	
Fakturaadresse: PB. 150, 1751 Halden	
Nasjonal planID:	3001_G-765
Kommunens saksbehandler: Peter Nordbrøden	
Tlf: 904 18 350	
E-post: peter.nordbroden@halden.kommune.no	
Møtested: Halden	Møtedato: 20.03.2026
Deltakere: Fra forslagsstiller: Brynjar Teien, prosjektleder Halden kommune og Tommy Hansen, prosjektleder Park & Anlegg, Erik Vitanza, eiendom Halden kommune Fra plankonsulent: Pernille B. Waage og Olivera Beus, arkitekt Fra kommunen: Peter Nordbrøden, Arkitekt Plan og Morten Høvik, Fagleder Plan Andre:	
Referent: Peter Nordbrøden	
Dato for godkjent referat: 20.03.2026	
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 plantiltaket

Bakgrunn for planinitiativet

Formålet er å utarbeide detaljregulering som legger til rette for 10 omsorgsboliger med personalbase på Karrestadveien 63 (gnr./bnr. 64/152 og 64/155). Eksisterende bebyggelse har tidligere vært brukt som barnehage, men er ikke lenger i bruk. Gjeldende reguleringsplan fra 1981 gir ikke hensiktsmessige rammer for ønsket arealbruk, og ny detaljregulering er nødvendig for å fastsette formål, bebyggelsesstruktur og rammer for videre utvikling. Erfaringer fra tilsvarende prosjekter, blant annet Aspeveien, ligger til grunn for de overordnede vurderingene i planinitiativet

Planområde og omgivelser

Planområdet omfatter gnr./bnr. 64/155 og 64/152 med et totalt areal på 3 403,7 m². Området ligger i et etablert boligfelt med eneboliger, rekkehus og lavblokker. Terrenget har svak helning mot sør, og høyden varierer fra om lag 79,3 moh på det høyeste til 73,1 moh på det laveste.

Det er ca. 130 meter til nærmeste bussholdeplass (Bjørklund), ca. 550 meter til Båstadlund arbeids- og aktivitetssenter, ca. 1,0 km til bydelssenter og handelsområder ved Brødløs, ca. 1,4 km til Halden helsehus og om lag 3 km til Halden stasjon. Langs Karrestadveien finnes gang- og sykkelvei. Sør for tomten går en etablert sti over jordet, og det legges til grunn at denne forbindelsen kan opprettholdes og tydeliggjøres i planarbeidet.

Registreringer og analyser

Overordnede registreringer viser at eiendommen ligger innenfor aktsomhetssoner for kvikkleire og marin leire, og at radonrisikoen er moderat til lav. Støy fra Karrestadveien og busstrafikk vil vurderes nærmere i det videre planarbeidet. Det er ikke registrert truede arter eller fremmede arter innenfor planområdet, men hagelupin forekommer i nærområdet. Det finnes heller ingen registrerte kulturminner innenfor planområdet; mulige gravhauger ligger i skogbeltet utenfor og berøres ikke av tiltaket.

Mulighetsstudie (alternativer)

Det er utarbeidet tre enkle 3D-alternativer som illustrerer mulige løsninger med ett eller to etasjer. Modellene viser variasjoner i volum, plassering og byggehøyder, samt hvordan bebyggelsen kan tilpasses terreng og utearealer. Alternativene fungerer som visualisering av mulighetsrommet og er ikke forslag til endelig løsning.

Arealbruk og hovedgrep

Planen skal legge til rette for omsorgsboliger med personalbase, nødvendige uteoppholdsarealer og

parkering. Det er ønskelig å regulere et grunnareal på ca. 1 200 m², i tillegg til boder og støttefunksjoner. Planen skal åpne for både én og to etasjer, slik at endelig utforming kan tilpasses terreng, bokvalitet og utearealkrav. Eksisterende parkering på 64/152 vurderes innarbeidet som videreføring av etablert bruk. Planen søkes utformet slik at løsningen blir fleksibel uten at det reguleres for mer enn nødvendig.

Faser/videre arbeid

Området skal utvikles i sin helhet, uten oppdeling av byggetrinn.

Videre arbeid med planen omfatter utarbeidelse av detaljregulering med tilhørende fagutredninger, herunder overordnet geoteknisk vurdering, prinsipper for overvann og flomveier, støyvurdering, ROS-analyse og vurdering av naturmangfold og kulturminner. Varsel om oppstart planlegges før påske, med mål om politisk førstegangsbehandling i august.

4 Tidligere vedtak i saken

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

Ja:

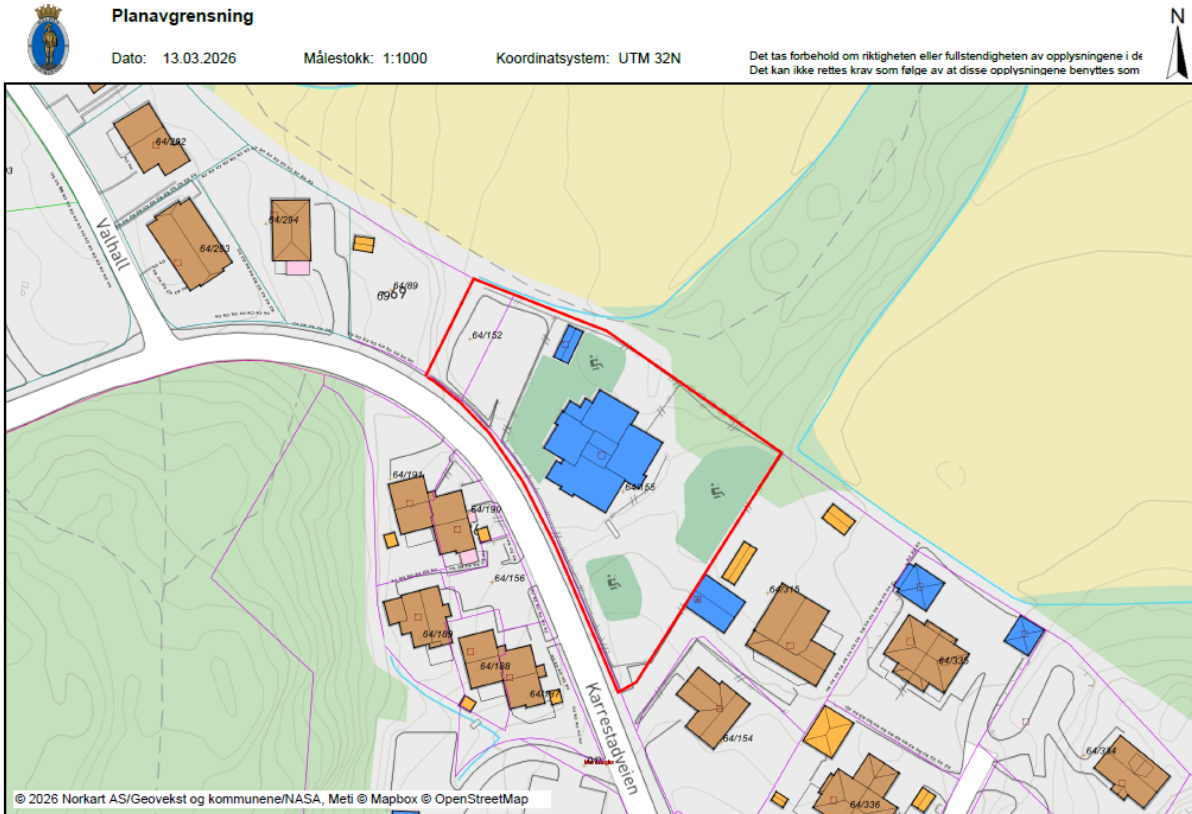
Nei:

Hvis ja, beskriv:

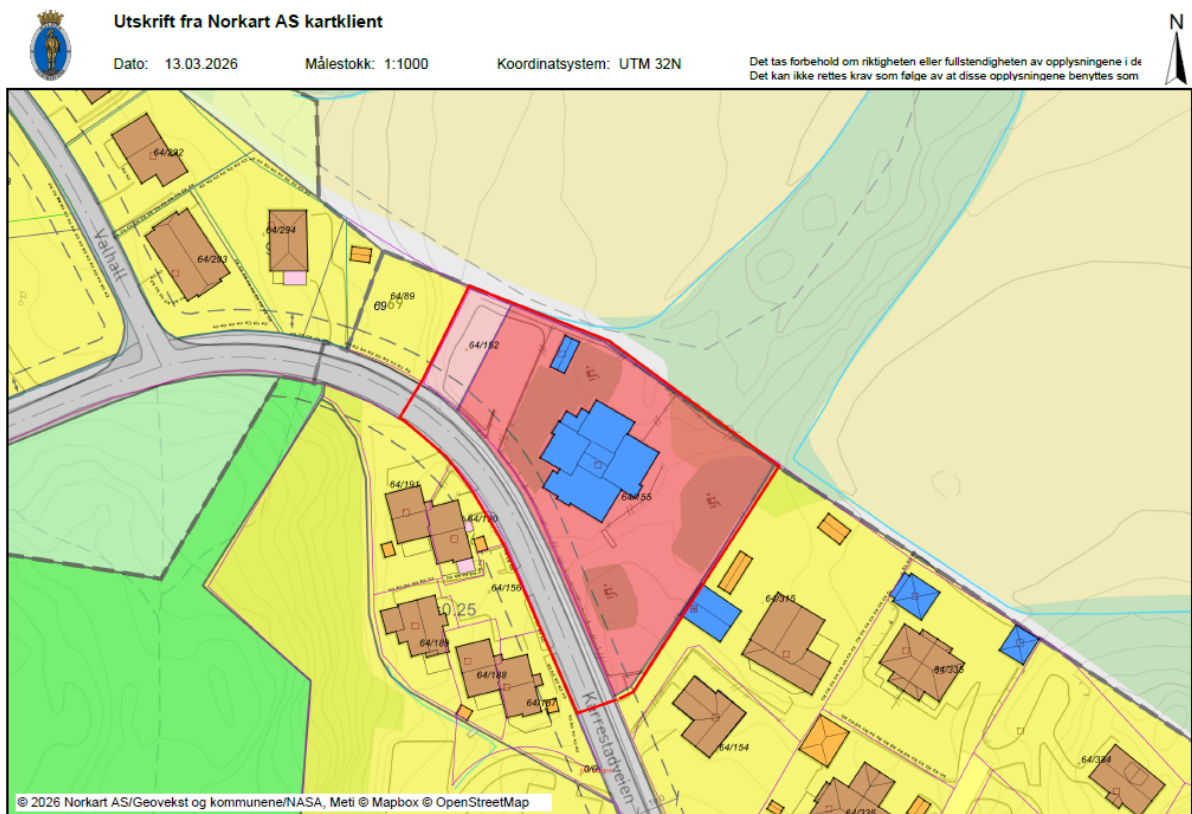
5 Planavgrensning

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:



Figur 1 Kartutsnitt som viser nødvendig planavgrensning



Figur 2 Kartutsnitt som viser forslag til planavgrensning, dersom kommunen ønsker å inkludere regulert vei i planforslaget

Kommunens kommentar til planavgrensning:

Kommunen er positiv til planområdets avgrensning, men anbefalte å utvide planavgrensningen for å være sikre på at alle berørte områder blir dekket. Spesielt med tanke på tursti nord for planområdet og adkomst fra vei.

6 Eiendomsforhold

Hjemmelshavere innenfor planområdet, interne eierforhold etc.

Det er behov for oppmåling/påvisning av usikre eiendomsgrenser.
(Sikkerhet for grenser: Grense < 200 cm)

Alle hjemmelshavere innenfor planområdet er tilsluttet planarbeidet

Hvis nei, beskriv:

Det er bruksrettigheter eller andre rettigheter tilknyttet planområdet.

Hvis ja, beskriv:

Det er andre eiendomsforhold som må avklares.

Hvis ja, beskriv:

7 Eksisterende arealbruk innenfor planområdet

Planområdet består av to kommunale eiendommer som tidligere har vært brukt til barnehageformål, med hovedbygg, tilhørende utearealer og parkeringsplass. Store deler av området er opparbeidet, men det finnes også mindre partier med gress, busker og trær, særlig mot sør og vest. Terrenget heller svakt nedover mot sør, og høyden varierer fra rundt 79 meter over havet på det høyeste punktet til omtrent 73 meter over havet på det laveste.

Det følger eksisterende gang- og sykkelvei langs Karrestadveien, og planområdet har direkte adkomst til offentlig vei. Det ligger kommunale vann- og avløpsledninger i Karrestadveien, og det forventes at tilknytning skjer herfra. Det antas at overvann i dag håndteres på egen eiendom.

Støyforholdene er preget av trafikk i Karrestadveien og busstrafikk i området, men nivåene er moderate og må vurderes nærmere ved planlegging av nye uteoppholdsarealer. Det er ikke registrert truede arter eller fremmede arter innenfor selve planområdet.

8 Omkringliggende bebyggelse og landskap

Planområdet ligger i et etablert boligområde med en variert bygningsstruktur som omfatter eneboliger, rekkehus og lavblokker. Bebyggelsen i nærområdet har hovedsakelig to etasjer og et småskalapreg som gir området en rolig boligkarakter. Terrenget rundt tomten faller svakt mot sør og øst, og landskapet består av åpne boligområder med mindre tregrupper og grøntlommer i tilknytning til private hager og fellesområder. Mot nord stiger Karrestadveien og ligger dermed høyere enn parkeringsplassen.

Nord for planområdet ligger et større jordbruksareal med en etablert sti som forbinder boligområdet med nærliggende grøntområder og skolen nord for området. Dette utgjør en viktig del av nærmiljøets rekreasjonsstruktur. Øvrige omgivelser består av boligfelt med korte avstander og tydelig sammenheng mellom bebyggelsen, interne veier og uteområder.

Det er ingen registrerte kulturmiljøer som preger området, men det finnes kulturminner lenger inn i skogbeltet nord for planavgrensningen. Det er heller ikke registrert naturtyper eller naturverdier som har vesentlig betydning for området karakter. Området fremstår som et etablert og

sammenhengende boligmiljø som gir gode forutsetninger for at ny bebyggelse kan tilpasses eksisterende struktur og landskap

9 Overordnede føringer

9.1 Aktuelle statlige planretningslinjer

<i>Merk aktuelle planretningslinjer</i>	<i>Kommentar</i>
<input checked="" type="checkbox"/> 2014 Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging	Tiltaket ligger i et etablert boligområde med god tilgang til gang- og sykkelruter og kollektivtransport.
<input type="checkbox"/> 2011 Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen	Planområdet ligger ikke i nærheten av sjø eller strandsone, og planen berører ikke kystsoneproblematikk.
<input checked="" type="checkbox"/> 2018 Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning	Relevante på et overordnet nivå. Overvann, klimatilpasning og mulighet for energivennlige løsninger kan ivaretas i planen.
<input type="checkbox"/> 1995 Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen	Relevante i begrenset grad. Planområdet brukes ikke av barn og unge, men stien sør for tomten inngår i nærmiljøet og kan videreføres.
<input type="checkbox"/> 1994 Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag	Ikke relevante. Planområdet berører ikke vernet vassdrag.
<input checked="" type="checkbox"/> Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging	Relevante overordnet. Tiltaket støtter mål om fortetting, tilgjengelighet, klima og universell utforming.

9.2 Regional planstatus

<i>Merk aktuelle planer/</i>	<i>Kommentar til aktuelle planer</i>
<input checked="" type="checkbox"/> Fylkesplan for Østfold	Fylkesplanens føringer for fortetting, nærhet til kollektivtransport og bærekraftige nærmiljø vurderes som overordnet relevante. Planen gir ingen spesifikke krav som påvirker dette planarbeidet.
<input type="checkbox"/> Fylkesdelplan: Kystsonenplan for Østfold	Ikke relevant.
<input type="checkbox"/> Andre fylkesdelplaner se Viken fylkeskommune internettsider	Regionale planer er i hovedsak ikke direkte relevante for tiltaket. Areal- og transportplanen og klimarelaterte planer er relevante på et overordnet nivå, mens øvrige planer ikke berøres av prosjektet.

9.3 Kommunal planstatus

<i>Merk aktuelle planer</i>	<i>Kommentar til aktuelle planer</i>
<input checked="" type="checkbox"/> Kommuneplanens arealdel Arealplan 2011-2023 - Halden kommune	Arealformål er for gbnr. 64/155 Bebyggelse og anlegg og for 64/152 LNF.

		<p>Aktuelle bestemmelser i KPA er: §2.3 Forhold som skal avklares og belyses i videre reguleringsarbeid § 4.1 Minste uteoppholdsarealer § 4.2 Parkering § 5.1 Arkitektur og landskapstilpasning § 6.1 Krav om risiko- og sårbarhetsanalyser § 6.2 Sikkerhet mot naturpåkjenninger § 6.3 Håndtering av overvann § 6.4 Støy og luftkvalitet § 6.5 Vann, avløp og renovasjon § 6.6 Landskap og grønstruktur § 7.3 Gangforbindelser § 9.1 Bebyggelse og anlegg § 9.4 Landbruks-, natur- og friluftsmål (LNF) 9.4.2 Retningslinjer for behandling av dispensasjoner i LNF-områder § 11.3 Spesielle bestemmelser til bestemte typer skilt Ingen hensynssoner for tiltaksområdet.</p>
<input checked="" type="checkbox"/>	<p>Kommuneplanens samfunnsdel kommuneplanens-samfunnsdel-2018-2050.pdf (halden.kommune.no)</p>	<p>De langsiktige målene er:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Utvikling av en kompakt by. • Tilrettelegge for gode næringsområder som ivaretar behovene for arbeidsplassutvikling/næringsutvikling i regionen. • Legge til rette for varierte boligtilbud som er tilpasset etterspørsel og befolkningsutvikling. • Legge til rette for å bygge opp kommunens sterke land- og skogbruksverdier. • Ivareta kommunens rike kulturlandskap. • Ivareta den historiske arven som byen og kommunen er svært rik på. <p>Målene skal realiseres innenfor Parisavtalens klimamål og et restriktivt jordvern.</p>
<input type="checkbox"/>	<p>Sentrumsplan Sentrumsplan - Halden kommune</p>	Ikke aktuell.
<input checked="" type="checkbox"/>	<p>Kommunedelplan for klima og energi Kommunedelplan for klima og energi - Halden kommune</p>	Planen er i tråd med klima- og energiplanen: sentral lokalisering, god gang-/sykkel og kollektiv, naturbasert overvann. Det legges også til rette for

		å vurdere solceller/andre fornybare energiløsninger i videre prosess.
<input type="checkbox"/>	Kommunedelplan kultur Kommunedelplan kultur - Halden kommune	Forslaget vurderes å ha liten relevans for kommunedelplan for kultur. Det berører ikke kulturarenaer eller kulturmiljø, men stiforbindelsen sør for området inngår i nærmiljøets bruk og kan opprettholdes.
<input type="checkbox"/>	Landbruksplan Microsoft Word - Landbruksplan 22.5.2011 - etter Formannskapsbehandlingen..doc (halden.kommune.no)	Tiltaket berører ikke landbruksinteresser. Planområdet består av tidligere barnehageareal og etablert parkering, og omfatter ikke jordbruks- eller kulturlandskapsarealer. Landbruksplan for Halden 2023–2027 gir derfor ingen særskilte føringer for dette planarbeidet.
<input type="checkbox"/>	Hovednett for sykkeltrafikk i Halden plan-for-hovednett-for-sykeltrafikk-i-halden.pdf	Nærmeste hovedsykkeltrasé går i BRA-veien. Planen utløser ingen krav for tiltaket, men området har god tilgjengelighet til sykkelnett.
<input type="checkbox"/>	Kommunedelplan oppvekst Kommunedelplan oppvekst - Halden kommune	Tiltaket berører ikke tjenesteområder eller målgrupper omfattet av kommunedelplan for oppvekst. Planområdet brukes ikke som arena for barn og unge, men stiforbindelsen sør for tomten inngår i nærmiljøet og kan videreføres. Planen gir derfor ingen særskilte føringer for dette prosjektet.
<input checked="" type="checkbox"/>	Kommunedelplan for trafiksikkerhet Kommunedelplan for trafiksikkerhet - Halden kommune	Planen er relevant for trygg ferdsel. Adkomst, gangarealer og stiforbindelsen sør for området må ivaretas slik at trafiksikkerhet opprettholdes.
<input type="checkbox"/>	Kommunedelplan for idrett og friluftsliv idrettsdelplan-2016-2019.pdf (halden.kommune.no)	Planen er i liten grad relevant. Stiforbindelsen sør for området inngår i nærmiljøets bruk og kan opprettholdes.
<input checked="" type="checkbox"/>	Helse og omsorgsplan Helse og omsorg - Halden kommune	Tiltaket er i tråd med kommunens helse- og omsorgsplan, som vektlegger behovet for egnede og tilpassede omsorgsboliger. Planen gir ingen særskilte krav for reguleringsarbeidet.
<input type="checkbox"/>	Nærings- og sysselsettingsplan https://www.halden.kommune.no/tjenester/samfunn-og-samskaping/planer/kommunedelplaner/narings-og-sysselsettingsplan/	Planen er ikke relevant. Tiltaket berører ikke næringsutvikling eller sysselsetting.
<input type="checkbox"/>	Hovedplan VA Hovedplan VA (halden.kommune.no)	Hovedplan VA er relevant. Tilknytning, kapasitet og slokkevann må avklares i videre prosjektering.

<input type="checkbox"/>	Forvaltningsplan for Iddebekkenene Microsoft Word - Forvaltningsplan for Iddebekken2_3 .doc (halden.kommune.no)	Planen er ikke relevant. Planområdet ligger ikke i influensområdet til Iddebekkenene.
--------------------------	--	---

9.4 Reguleringsplaner og annen planstatus

Reguleringsplaner og annen planstatus	
Merk aktuelle planer	Kommentar til aktuelle planer
<input checked="" type="checkbox"/> Gjeldende reguleringsplaner/ bebyggelsesplaner	«Del av Karrestad, Bjørklund-Nordlia» (planID 3101_G-197, 1981), stadfestet 05.02.1973.
<input type="checkbox"/> Tilliggende reguleringsplaner	Reguleringsplanen gjelder for området rundt planområdet. Kommuneplanens arealdel gjelder for området i nord.
<input type="checkbox"/> Andre planer/vedtak	
<input type="checkbox"/> Annet pågående planarbeid som kan ha betydning for utarbeiding av planforslaget	
<input type="checkbox"/>	

9.5 Lokale rapporter og veiledere

Merk aktuelle rapporter og veiledere	Kommentar
<input checked="" type="checkbox"/> VA-norm for Halden Halden (va-norm.no)	Det må sikres riktig tilknytning til kommunalt vann- og avløpsnett og dimensjonering iht. VA-normen. Endelige traseer, kummer og brannvannskrav må avklares i videre prosjektering.
<input checked="" type="checkbox"/> Vei og gatenorm for Halden kommune Vei- og gatenorm - Halden kommune	Adkomst, kjørearealer, snuplass og parkering må prosjekteres etter kommunens krav til bredder, kurvatur og tilgjengelighet. Dette gjelder spesielt fremkommelighet for renovasjonsbil og utrykningskjøretøy.
<input type="checkbox"/> Gatelysnorm -	Hvis nye vei- eller gangarealer etableres, må belysning planlegges i samsvar med gatelysnormen. Behovet avklares når adkomstløsning er endelig.
<input checked="" type="checkbox"/> Grave- og arbeidsinstruks https://www.halden.kommune.no/tjenester/miljo-og-teknisk/vei-og-parkering/vei/arbeid-pa-og-ved-vei/	Gravearbeid i Karrestadveien eller nær offentlig vei må gjennomføres etter kommunens instruks. Dette er et krav i anleggsfase og skal innarbeides i SHA-planen.
<input checked="" type="checkbox"/> Renovasjonsveileder -	Avfallsanlegg og renovasjonsadkomst må plassering- og utformingsmessig oppfylle kommunens krav. Dette

		inkluderer tilgjengelighet, snumulighet og driftssikkerhet.
<input checked="" type="checkbox"/>	Brannteknisk veileder https://www.halden.kommune.no/f/p1/ib86bb2d5-9813-4a68-af19-4a00cf1a3932/tilrettelegging-for-rednings-og-slokkemannskap-halden-brannvesen.pdf	Det må prosjekteres tilfredsstillende brannbiladkomst, oppstillingsplass og slokkevannstilgang. Krav til tilkomst for rednings- og slokkemannskap må være ivaretatt allerede i reguleringsplanen.
<input checked="" type="checkbox"/>	Overvannsveileder for Halden kommune Rapportforside historiebla 2sider (halden.kommune.no)	Planen må vise prinsipper for lokal håndtering av overvann, inkludert infiltrasjon, fordrøyning og trygg avledning. Flomveier må sikres og avsettes areal til.

9.6 Sentrale veiledere

For sentrale veiledere, se www.planlegging.no.

10 Avklaring av krav om konsekvensutredning (KU)

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

Dette spørsmålet må vurderes fortløpende gjennom planprosessen.

		<i>Kommentar til vurdering</i>
<input type="checkbox"/>	Tiltaket krever konsekvensutredning	
<input checked="" type="checkbox"/>	Tiltaket krever ikke konsekvensutredning	Planforslaget vurderes ikke å være KU-pliktig etter forskriftens vedlegg I eller II. Tema som overvann, geoteknikk, støy og ROS belyses i reguleringsprosessen.

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>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>
<i>Merk aktuelle planfaglige tema</i>		
<input checked="" type="checkbox"/> Bebyggelse <i>Byggeskikk, typologi, struktur, estetikk, høyder, terrengtilpasning, form, struktur, funksjon, uttrykk, etc.</i>		Temaet om antall etasjer ble diskutert, hvorvidt å holde muligheten åpen for både 1 og 2 etasjer. 1 etasje blir ansett som optimalt, men vurdering må gjøres ut ifra fotavtrykk, program og funksjon.

<input checked="" type="checkbox"/>	Uteoppholdsareal <i>Privat, felles og offentlig, nærmiljøpark</i>		Det ønskes vekt på gode uteoppholdsarealer, både for å sikre et godt estetisk prosjekt, men også for et prosjekt med gode funksjonelle uteområder for brukerne.
<input type="checkbox"/>	Barn og unge <i>Dagens bruk og fremtidig behov av areal til lek/aktiviteter</i>		Dagens bruk av lekeplass og tilhørende arealer vil opphøre som en konsekvens av utbyggingen.
<input checked="" type="checkbox"/>	Universell utforming <i>Tilgjengelige boenheter, offentlige byrom og uteoppholdsarealer</i>		Bygget prosjekteres i tett dialog med brukere, og det vil bli lagt til rette for behovene deretter.
<input checked="" type="checkbox"/>	Mobilitet / transport <i>Kjørevei, sykkel og gange, kollektivtilgjengelighet, bil- og sykkelparkering, varemottak, godstransport</i>	Det bør legges opp til at beboerne og ansatte kan benytte kollektivtransport og sykkel i stor grad. Det må legges til rette for trygg sykkelparkering for å bygge opp under denne forventningen.	
<input checked="" type="checkbox"/>	Teknisk infrastruktur <i>Brannsikring, vann og avløp, fjernvarme, renovasjon</i>	Ved etablering av omsorgsboliger med husholdningslignende avfall bør man regulere inn plass for nedgravde avfallsløsninger.	
<input type="checkbox"/>	Sosial infrastruktur <i>Skole, barnehage, andre institusjoner, kommunale boliger</i>		
<input checked="" type="checkbox"/>	Miljøfaglige forhold <i>Luftforurensning, støy, områdestabilitet, drikkevann, forurenset grunn</i>	Faggruppen for forurensing og klima er positive til at støy skal utredes i planprosessen, Miljødirektoratets veileder M-1941 bør legges til grunn. Det er ikke registrert noen grunnforurensning eller mistanke om dette i eller i nærheten av planområdet.	
<input checked="" type="checkbox"/>	Overvann <i>Åpne vannveier, infiltrasjon, fordrøyning</i>	Ved regulering av området må det utarbeides et notat med tilhørende plan som viser hvordan overvann og flomvann vil bli håndtert i planområdet. Overvannsveilederen for Halden kommune skal legges til grunn ved utarbeidelse av reguleringsplanen.	Diskutert at det blir urimelig å forvente at planområdet skal ta hånd om et stort nedbørsfelt utenfor. Områdene det er snakk om er også dyrket mark hvilket skal ha gode forutsetninger for infiltrering.

<input type="checkbox"/>	Natur <i>Registreringer av naturverdier, føre-var-prinsippet, økosystemtilnærming og samlet belastning</i>		Vurdert at ingen dyptdykkende vurdering av naturmangfold er nødvendig utover helt grunnleggende kartlegging.
<input type="checkbox"/>	Landskap <i>Terrengform, synlighet, vegetasjon, bylandskap</i>		Gjentagelse av ønsket om å beholde så mange som mulig av de eksisterende store trærne
<input checked="" type="checkbox"/>	Friluftsliv <i>Grøntstruktur, korridorer, stisystemer, båt- og kajakkutsetning, badeplasser, skolens tursted</i>		Eksisterende forbindelse mellom hovedvei og tursti ønskes bevart og om mulig forbedret.
<input type="checkbox"/>	Kulturmiljø <i>Verneverdige bygninger, anlegg og landskap, fornminner, tilpasning</i>		Eksisterende kulturminne påpekes og vurderes som utenfor påvirkningsområde
<input type="checkbox"/>	Risiko og sårbarhet <i>Flom, ulykker, klima, etc. ROS-analyse</i>		
<input type="checkbox"/>	Levekår og folkehelse		
<input type="checkbox"/>	Andre relevante temaer		
<i>Listen over tema er ikke nødvendigvis uttømmende, jf plan og bygningsloven §§ 1-1 Lovens formål, 3-1 Oppgaver og hensyn i planlegging etter loven og 4-3 Samfunnssikkerhet og risiko- og sårbarhetsanalyse, med flere.</i>			

12 Opstartsmøte – tema for avklaring og drøfting

12.1 Tema som ønskes drøftet i opstartsmøtet

1. Rammer og hovedgrep: Hvordan stiller kommunen seg til det fleksible forslaget (utnyttelse, høyder/1-2 etasjer, behov for MUA/utearealer og rent boligformål)? Vårt forslag og parkeringsløsning vil baseres på erfaringer fra Aspeveien – har kommunen konkrete krav eller begrensninger vi bør legge inn på reguleringsnivå?
2. Vi vurderer at tiltaket ikke er KU-pliktig, da endringen kun gjelder et svært lite LNRF-areal som i praksis har vært brukt som parkering over lang tid og ikke innebærer fysisk omlegging eller vesentlige miljø- eller samfunnsvirkninger. Vi ber om kommunens vurdering av dette.
3. Rapporter og dokumentasjonsnivå: Hvilke utredninger kreves ut over de vanlige overordnede vurderinger? Vi ber særlig om avklaring for: støy (omfang/metode), trafikk (notat vs. analyse), naturmangfold (overordnet vs. artskartlegging), kulturminneinteresser (utenfor planområdet), samt masseforvaltning (prinsipp vs. plan). Geoteknikk ble diskutert i første møte, men om dere har endret standpunkt ber vi om en avklaring for dette også.
4. Innspill fra vei og VA: Hvilke spesifikke krav eller forutsetninger har kommunen for overvann (tretrinn/flatebehov/flomveier), VA-kapasitet og tilknytning/slokkevann, samt adkomst, snuplass og servicearealer (renovasjon/utrykning) som bør sikres i reguleringsplanen?
5. Rekkefølgekrav: Hvilke rekkefølgebestemmelser forventer kommunen for denne typen prosjekt (overvannstiltak, stitilknytning/trafiksikkerhet, ferdigstilling av uteoppholdsarealer, teknisk infrastruktur)?

12.2 Referat fra drøfting og avklaringer av tema i oppstartsmøte

(Korte oppsummeringer diskutert i oppstartsmøtet)

1. Kommunen har som ønske å bevare så mye som mulig av allerede eksisterende natur på tomten, og de ønskede 1200 m2 bygd på én flate vil ta veldig mye av arealet på bakkeplan. Kommunen er også enig i at eiendommen visuelt tåler et to-etasjes bygg.

På bakgrunn av disse to punktene stiller kommunen seg positivt til at bestemmelsene ikke utelukker én eller to etasjer på tomten, men en maksimal byggehøyde bør settes. Å ha vide nok rammer for å kunne prosjektere, utforske og velge den løsningen som samlet sett gir de beste kvalitetene for tomten, utearealene og byggets funksjoner ses på som en nødvendighet.

2. Tiltaket vurderes som ikke KU-pliktig
3. Støy ønskes dokumentert av forurensning og klima
Trafikk ønskes dokumentert, om trafikken vil øke eller ikke
Naturmangfold ønskes overordnet dokumentert
Kulturminner ønskes påpekt og vurdert hvorvidt de blir påvirket eller ikke
4. Få innspill fra vei, ingen fra VA, se uttalelser
5. Uteoppholdsarealer og infrastruktur ønskes ferdig før bygningen kan tas i bruk

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. (Hvis man ser bort fra parkeringsplassen som er regulert til LNRF.)

Er det behov for rekkefølgebestemmelser for å løse utfordringer innenfor eller utenfor planområdet?

- Ja
 Nei, det er ikke kjente behov for rekkefølgebestemmelser per nå.

Er det behov for å inngå utbyggingsavtale?

- Ja
 Nei, det er ikke kjente forhold som utløser behov for utbyggingsavtale per nå

Aktuelle rekkefølgekrav der tiltaket krever utbygging/utbedring av:

	<i>Utbyggingsavtale</i>	<i>Merknader</i>
<input type="checkbox"/> Kommunaltekniske anlegg		
<input type="checkbox"/> Grønn infrastruktur		
<input 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:

- Varsel om oppstart til naboer, berørte grunneiere og offentlige myndigheter.
- Offentlig tilgjengelig planinformasjon digitalt.
- Dialogmøter med kommunen i planprosessen.
- Eventuelt informasjonsmøte dersom kommunen vurderer behov.
- Brukermedvirkning for fremtidige beboere gjennom arkitektens løpende dialog med aktuelle brukere for å sikre riktig utforming av boligene.

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

- **Naboer og grunneiere:** Får varsel om oppstart og mulighet til å komme med innspill ved oppstart og i høringsperioden.
- **Barn og unge:** Den nedlagte barnehagens uteareal kan brukes av barn og unge i dag, men området er ikke avsatt eller regulert til park eller lekeområde. Man vil derfor ikke kunne forvente at området forblir slik det er. Stien sør for eiendommen er del av nærmiljøets ferdsel og vil videreføres. I anleggsperioden vil det settes opp gjerde som hindrer ferdsel på området. Det vil, så langt det er mulig, legges til rette for at stien holdes åpen under anleggsperioden.
- **Offentlige myndigheter:** Statens vegvesen, Statsforvalteren, Østfold fylkeskommune og kommunale fagavdelinger får anledning til å gi faglige innspill i begge faser.
- **Brukere (fremtidige beboere):** Arkitekten har tett og jevn dialog med aktuelle brukere for å sikre at boligene utformes i tråd med deres behov. Dette inngår som en form for brukermedvirkning i utviklingen av prosjektet.

Medvirkningsmålgruppe	Medvirkningsmetode	Tidspunkt for medvirkning
Naboer og grunneiere	Varsel om oppstart, informasjon og skriftlige innspill	Oppstart og høring
Barn og unge	Ivareta stiforbindelse og nærmiljøhensyn	I reguleringsprosessen
Offentlige myndigheter	Varsel om oppstart og høring	Oppstart og høring
Kommunale fagavdelinger	Dialog og avklaringsmøter	Løpende

Fremtidige beboere/brukere	Arkitektens løpende brukerdialg	Prosjektering og detaljering
----------------------------	---------------------------------	------------------------------

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 forlagsstiller.
- Forslagsstiller lager sammendrag av innspill som har kommet inn med kommentarer.
- Innspill og merknader kan gi behov for å endre planforslaget.
- Forslagstiller foreslår eventuelle endringer eller justeringer av plandokumentene.
- Sammendrag av innspill og justert planforslag sendes til kommunen for videre saksbehandling.
- Ved behov avholdes et møte for gjennomgang av merknadene fra høring og offentlig ettersyn for å avklare innvirkninger på planforslaget.

- Planforslaget legges fram til politisk (2. gangs) behandling.

15 Forutsetning for planoppstart

Er det uavklarte tema eller forutsetninger for et planarbeid eller planprosess?

<input checked="" type="checkbox"/> Nei.
<input type="checkbox"/> Ja. (Eventuelle uavklarte tema eller forutsetninger)

Vurdering av oppstart av planarbeidet:

<input checked="" type="checkbox"/> Kommunen anbefaler oppstart av reguleringsarbeidet
<input type="checkbox"/> Kommunen anbefaler <i>ikke</i> oppstart av reguleringsarbeidet.

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

Vurdering av utbyggingsavtale:

<input type="checkbox"/> Kommunen anbefaler oppstart av utbyggingsavtale, med prosess i henhold til plan- og bygningslovens kapittel 17

16 Materiale og innhold i et komplett planforslag

Etter varslingsperioden leveres:	
Varslingsdokumenter ved planoppstart	Kopi av annonse "igangsatt regulering" påført dato Kopi av varslingsbrev Varslingsliste
Varslingsinnspill ved planoppstart	Sammendrag, liste og kopi av og merknader og innspill.
Før førstegangsbehandling leveres:	
Plankart	<u>Plankart i PDF-format</u> i målestokk 1:1000 eller 1:500. Annen målestokk kan i enkelte tilfeller være hensiktsmessig og avtales med saksbehandler. Format i en gitt størrelse (A0, A1, A2, A3, eller A4) <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 .
Planbeskrivelse	Planbeskrivelse med ROS-analyse og eventuell konsekvensutredning på PDF- og Word-format. Planbeskrivelse skal utformes etter departementets maler .
Visualiseringsmateriale	Nødvendige illustrasjoner.
Høring og offentlig ettersyn	Sammendrag, liste og kopi av og merknader og innspill.
Samråds og medvirkning	Dokumentasjon av samråds- og medvirkningsprosess.
Annet relevant materiale	Kopi av utredninger, møtereferat, innspill etc. som har betydning for vurdering av planforslaget
Utredninger	Utredninger / tilleggsrapporter av aktuelle tema: <input type="checkbox"/> Mobilitetsplan

Det kan bli behov for andre utredninger senere i planprosessen.	<input type="checkbox"/> Trafikkanalyse <input type="checkbox"/> Sol- og skyggestudier <input type="checkbox"/> Renovasjonsteknisk plan <input type="checkbox"/> Utomhusplan <input type="checkbox"/> Geoteknisk vurdering <input type="checkbox"/> Grunnforurensing <input type="checkbox"/> Støyutredning <input type="checkbox"/> Luftutredning Annet:
--	---

17 Stipulert fremdrift

Plankonsulents planlagte tidspunkt for varsling:	04, 2026
Avklaringsmøte før oversendelse av komplett planforslag:	Q2, 2026
Plankonsulents planlagte dato for oversendelse av komplett planforslag (med dokumentasjonskrav/utredninger) til kommunen:	Q2-Q3, 2026
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.