



HALDEN
KOMMUNE

Oppstartsmøtereferat regulering

“Busterudgata 8”

Innhold

1	Generelle opplysninger	3
2	Oppstartsmøte	3
3	Forslagstillers presentasjon av plantiltaket	4
4	Tidligere vedtak i saken	6
5	Planavgrensning	6
6	Eiendomsforhold	7
7	Eksisterende arealbruk innenfor planområdet	7
8	Omkringliggende bebyggelse og landskap	8
9	Overordnede føringer.....	10
9.1	Aktuelle statlige planretningslinjer.....	10
9.2	Regional planstatus	10
9.3	Kommunal planstatus.....	10
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.....	19
12.1	Tema som ønskes drøftet i oppstartsmøtet	19
12.2	Referat fra drøfting og avklaringer av tema i oppstartsmøte.....	19
12.3	Oppsummerende spørsmål	19
13	Medvirkning og åpenhet i planprosessen	19
14	Samarbeid og koordinering	20
15	Forutsetning for planoppstart	21
16	Materiale og innhold i et komplett planforslag.....	21
17	Stipulert fremdrift	22
18	Gebyr	22
19	Bekreftelser	23

1 Generelle opplysninger

Arbeidstittel (adresse/stedsnavn): Grønland 2	
Plantype:	
<input type="checkbox"/>	Områdereguleringsplan
<input checked="" type="checkbox"/>	Detaljreguleringsplan
<input type="checkbox"/>	Forenklet planendring. Gjeldende plan:
Eiendom (gnr./bnr.): 62/119	
Plankonsulent: Halden kommune i egen regi	
Adresse: Storgata 7	
E-post: simen.ystrom@halden.kommune.no	
Tlf: 90713045	
Forslagsstiller: Halden kommune v/eiendom	
Fakturaadresse: Halden kommune v/eiendom, Postboks 36, 1751 Halden	
Nasjonal planID:	3001_G-769
Kommunens saksbehandler: Ole Bernt Kvisgaard	
Tlf: 45722628	
E-post: ole.bernt.kvisgaard@halden.kommune.no	
Møtested: Storgata 7	Møtedato: 17.11.2025
Deltakere:	
Fra forslagsstiller: Simen Ystrøm, Erik Vitanza, Eiendomsavdelingen	
Fra plankonsulent: N/A	
Fra kommunen: Ole Bernt Kvisgaard, Morten Høvik	
Referent: Erik Vitanza, Ole Bernt Kvisgaard,	
Dato for godkjent referat: 2026-01-20	
Godkjent av: Ole Bernt Kvisgaard, Morten Høvik	

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

Tilrettelegge for fortetting med nye boliger i Halden sentrum, og generelt styrke tilbudet av nye boliger i Halden kommune. Oppfylle Samfunnsdelens og sentrumsplanens målsettinger, samt plan- og bygningslovens krav om utarbeidelse av reguleringsplan (reguleringsendring) for endringer som dette.

Viser også til PS 60/2024, vedtakspunkt 4: «*Reguleringsprosessen skal ta for seg hvordan en del av prosjektet kan dekke boligtypene Halden kommune har behov for, jamfør «boligtrappa» i rapporten fra Agenda Kaupang. Det skal også sees på hvordan prosjektet kan tilpasses for å få lån eller tilskudd fra Husbanken eller lignende ordninger. Bestemmelser til byggehøyde skal utfordres, slik at det kan bygges høyere enn det som er angitt i eksisterende sentrumsplan» (Veiledende byggehøyde for kvartalet er 8,5 m jf. sentrumsplan.)*

Planområdet/omgivelser - under egne kapittel 6 og 7

Viser til kap. 6&7.

Registreringer og analyse av sted/område/strukturer/typologi

Planområdet ligger i den etablerte kvartalsstrukturen i Halden sentrum, og tiltaket vil tilpasses denne. Reguleringsplanen vil legge til rette for nye boliger i sentrumsområdet, samt eventuelle nye næring/handelslokaler. Utover dette vil planarbeidet få begrensede virkninger utenfor planområdet. Viser til vedlagt skisse som illustrerer ønsket med planprosessen.

Mulighetsstudie – beskrive alternative løsningsforslag

Illustrasjonen viser mulighetsstudie utarbeidet av MAD arkitekter, og som vil legges til grunn for planarbeidet. Det vil bli aktuelt å vurdere både høyere og lavere utnyttelse enn det som er vist i mulighetsstudien.



Arealbruk - planlagt bebyggelse/anlegg/vei etc.

Bebyggelse og anlegg, herunder arealer for boligbebyggelse, sentrumsformål, forretninger, bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, nærmere spesifisert næringsbebyggelse og uteoppholdsarealer.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, herunder areal for veg, gangveg og parkeringsplasser.

Grønnstruktur.

Utviklingsfaser

Forslagsstiller ser for seg at tiltaket gjennomføres i én fase.

4 Tidligere vedtak i saken

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

Ja:

Nei:

Hvis ja, beskriv:

PS 60/2024 Videre bruk av "Esso-tomta" Kommunestyrets behandling av saken i møte den 16.05.2024:

Kommunedirektørens innstilling i saken gjaldt midlertid bruk av eiendom Gnr./Bnr. 62/119 som P-plass i inntil to år, og i mellomtiden vurdere, hvorvidt kommunen har behov for eiendommen til egne formål, eller om den kan selges med henblikk på utvikling i regi av private aktører. Kommunestyret vedtok at eiendommen søkes opparbeidet som P-plass i inntil to år, mens den reguleres.

1. Eiendom med Gnr./Bnr. 62/119 søkes opparbeidet som P-plass, som et midlertidig tiltak med varighet på inntil to år.
2. Gitt tiltakets midlertidige karakter, gjøres opparbeidelsen med enklest mulige grep og minst mulige kostnader.
3. Samtidig som eiendommen brukes som P-plass, regulerer kommunen tomta til boligformål med hensikt på salg i markedet. Det legges opp til en tidsplan for planarbeidet der tomta fremstår som ferdig regulert før den midlertidige tillatelsen utløper om to år.
4. Reguleringsprosessen skal ta for seg hvordan en del av prosjektet kan dekke boligtypene Halden kommune har behov for, jamfør «boligtrappa» i rapporten fra Agenda Kaupang. Det skal også sees på hvordan prosjektet kan tilpasses for å få lån eller tilskudd fra Husbanken eller lignende ordninger. Bestemmelser til byggehøyde skal utfordres, slik at det kan bygges høyere enn det som er angitt i eksisterende sentrumsplan.
5. Tomta opparbeides innenfor en ramme på kr. 350.000, -, som tas fra parkeringsfondet.
6. I reguleringsprosessen skal kommunen utfordre bestemmelser knyttet til parkering i sentrumsplanen, slik at kravet til parkering blir maksimalt 0,5 plass per boligenhet.

5 Planavgrensning

Plangrensen settes mest mulig fornuftig og med utgangspunkt i et større heller enn et mindre område. En innskrenking av plangrensen i løpet av prosessen er uproblematisk, en utvidelse av plangrensen vil medføre ytterligere varsling. Slingringsmonnet kan beskrives i plandokumentet for å unngå unødige merknader.

Forslagstillers forslag til avgrensning av planarbeidet vist på kartutsnitt:



Kommunens kommentar til planavgrensning:

6 Eiendomsforhold

Hjemmelshavere innenfor planområdet, interne eierforhold etc.

Det er behov for oppmåling/påvisning av usikre eiendomsgrenser.

Alle hjemmelshavere innenfor planområdet er tilsluttet planarbeidet

Hvis nei, beskriv:

Det er bruksrettigheter eller andre rettigheter tilknyttet planområdet.

Hvis ja, beskriv:

Det er andre eiendomsforhold som må avklares.

Hvis ja, beskriv:

7 Eksisterende arealbruk innenfor planområdet

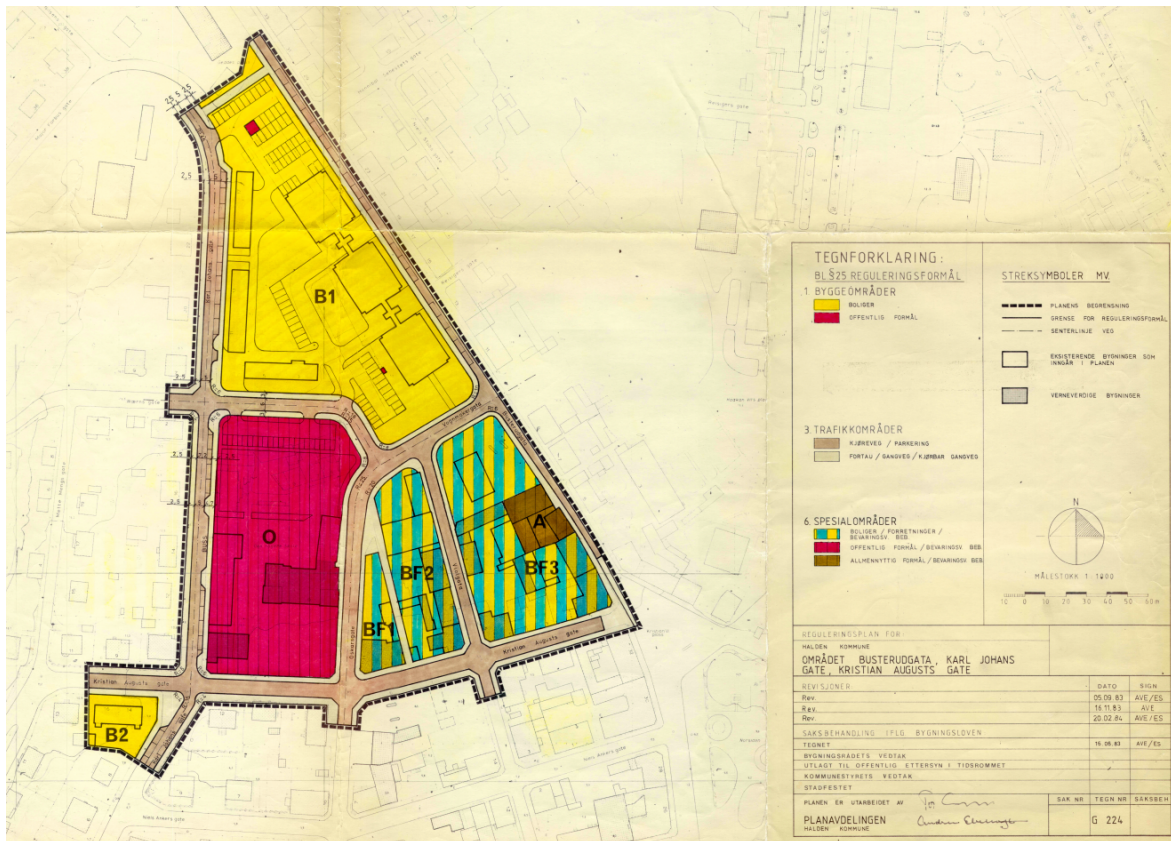
Beskriv kort eksisterende arealbruk og forhold innenfor planområdet. Aktuelle temaer kan være: vegetasjon, landskap, bebyggelse, infrastruktur, grunnforhold, overvann, sol og vind, støy, kulturmiljø, naturverdier og eventuelt annet relevant.

Offentlig parkeringsplass, som er tillatt gjennom dispensasjon med varighet inntil to år.

Regulert til Bevaringsområde - Bevaring av bygninger, Bolig/Forretning

Regulering av Buserudgata, Karl Johans gt, Kristian August gt. (omfatter planområdet)

18.06.1984. Planidentifikasjon G-224



8 Omkringliggende bebyggelse og landskap

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

Bymiljø; beliggenhet i grensesnitt mellom bymessig kvartalsstruktur og en løsere og mere variert bebyggelsesstruktur (punkthus, blokkbebyggelse, hagebybebyggelse) med høyere andel bolig. Vognmakergata avgrensner kvartalbebyggelsen, og tomta tilbyr en mulighet til å komplettere sentrumsområdet. Arbeiderstredet er en reminisens av et historisk gateløp som fortsatte over Busterudgata inn i tiliggende kvartal mot øst.

Kvartalet ligger nært inn til det nasjonalt viktige kulturmiljøet (tidligere NB! -området) «Halden sentrum». Kirken og Violgata 7A er i sentrumsplanen er angitt hhv. med «bygning med høy verneverdi som enkeltobjekt» (lilla farge) og bygning med høy verneverdi som del av miljø (turkis farge).

Regulert til Bevaringsområde - Bevaring av bygninger, Bolig/Forretning.

Reguleringsendring for del av Nordsiden nord. 12.12.1996. Planidentifikasjon G-368

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	
<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 Viken fylkeskommune internetsider	

9.3 Kommunal planstatus

<i>Merk aktuelle planer</i>	<i>Kommentar til aktuelle planer</i>
<input checked="" type="checkbox"/> Kommuneplanens arealdel Arealplan 2011-2023 - Halden kommune	Formål, aktuelle bestemmelser, hensynssoner etc.
<input checked="" type="checkbox"/> Kommuneplanens samfunnsdel kommuneplanens-samfunnsdel-2018-2050.pdf (halden.kommune.no)	
<input checked="" type="checkbox"/> Sentrumsplan Sentrumsplan - Halden kommune	
<input type="checkbox"/> Kommunedelplan for klima og energi Kommunedelplan for klima og energi - Halden kommune	
<input type="checkbox"/> Kommunedelplan kultur Kommunedelplan kultur - Halden kommune	
<input type="checkbox"/> Landbruksplan Microsoft Word - Landbruksplan 22.5.2011 - etter Formannskapsbehandlingen..doc (halden.kommune.no)	
<input checked="" type="checkbox"/> Hovednett for sykkeltrafikk i Halden plan-for-hovednett-for-sykeltrafikk-i-halden.pdf	
<input type="checkbox"/> Kommunedelplan oppvekst Kommunedelplan oppvekst - Halden kommune	

<input checked="" type="checkbox"/>	Kommunedelplan for trafiksikkerhet Kommunedelplan for trafiksikkerhet - Halden kommune	
<input type="checkbox"/>	Kommunedelplan for idrett og friluftsliv idrettsdelplan-2016-2019.pdf (halden.kommune.no)	
<input checked="" type="checkbox"/>	Helse og omsorgsplan Helse og omsorg - Halden kommune	
<input type="checkbox"/>	Nærings- og sysselsettingsplan https://www.halden.kommune.no/tjenester/samfunn-og-samskaping/planer/kommunedelplaner/narings-og-sysselsettingsplan/	
<input checked="" type="checkbox"/>	Hovedplan VA Hovedplan VA (halden.kommune.no)	
<input type="checkbox"/>	Forvaltningsplan for Iddebekken Microsoft Word - Forvaltningsplan for Iddebekken2_3 .doc (halden.kommune.no)	

9.4 Reguleringsplaner og annen planstatus

Reguleringsplaner og annen planstatus		
<i>Merk aktuelle planer</i>		<i>Kommentar til aktuelle planer</i>
<input checked="" type="checkbox"/>	Gjeldende reguleringsplaner/ bebyggelsesplaner	G-728 Os skole og idrettsanlegg G-224 Regulering av Busterudgata, Karl Johans gt, Kristian August gt
<input checked="" type="checkbox"/>	Tilliggende reguleringsplaner	G-368 Reguleringsendring for del av Nordsiden nord G-327 Nordsiden nord G-285 Østre tangent syd, felt A-F G-149 Østre Tangent - syd
<input checked="" type="checkbox"/>	Andre planer/vedtak	Kommunedelplan Sentrum
<input checked="" type="checkbox"/>	Annet pågående planarbeid som kan ha betydning for utarbeiding av planforslaget	Rullering av sentrumsplan
<input type="checkbox"/>		

9.5 Lokale rapporter og veiledere

<i>Merk aktuelle rapporter og veiledere</i>		<i>Kommentar</i>
<input checked="" type="checkbox"/>	VA-norm for Halden Halden (va-norm.no)	
<input checked="" type="checkbox"/>	Vei og gatenorm for Halden kommune Vei- og gatenorm - Halden kommune	
<input checked="" type="checkbox"/>	Gatelysnorm -	
<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/	
<input checked="" type="checkbox"/>	Renovasjonsveileder -	
<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	
<input checked="" type="checkbox"/>	Overvannsveileder for Halden kommune Rapportforside historiebla 2sider (halden.kommune.no)	

9.6 Sentrale veiledere

For sentrale veiledere, se www.planlegging.no.

10 Avklaring av krav om konsekvensutredning (KU)

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

Dette spørsmålet må vurderes fortløpende gjennom planprosessen.

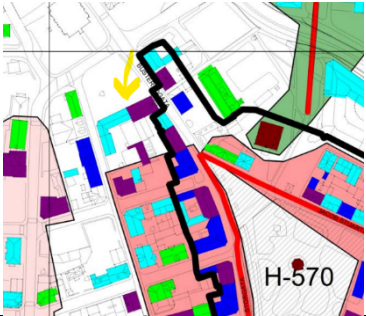
		<i>Kommentar til vurdering</i>
<input type="checkbox"/>	Tiltaket krever konsekvensutredning	
<input checked="" type="checkbox"/>	Tiltaket krever ikke konsekvensutredning	<p>Vurdering etter forskriftens §6b: Tiltaket faller ikke inn under forskriftens Vedlegg I.</p> <p>Vurdering etter forskriftens §8: Tiltaket faller ikke inn under forskriftens Vedlegg II.</p> <p>Det gjøres derfor ikke videre vurderinger etter forskriftens §10 som vedlegg til planinitiativet.</p>

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>
<input checked="" type="checkbox"/>	Arealformål	I sentrumsplanen er det sentrumsformål. I reguleringsplanen er formålet bolig/forretning. Sentrumsformål angitt i planinitiativet kan omfatte forretninger, boligbebyggelse, kontor, hotell/overnatting og bevertning, samt nødvendig grøntareal.	Sentrumsformål spesifiseres.

		<p>Det kan være hensiktsmessig å snevre inn arealformålet noe – spesielt dersom man skal ha boliger. Det kan oppstå konflikter mellom ulike type bruk, spesielt spisesteder (lukt, støy mm.) og utesteder ift. boligbebyggelse.</p>	
<input checked="" type="checkbox"/>	<p>Bebyggelse <i>Byggeskikk, typologi, struktur, estetikk, høyder, terrengtilpasning, form, struktur, funksjon, uttrykk, etc.</i></p>	<p>Kvartalet ligger nær kulturmiljøet (tidligere NB!-området) «Halden sentrum». Utbyggingsvolum, høyder og arkitektur må tilpasses omgivelsene. Vi peker spesielt på kirka og Violgata 7A som i sentrumsplanen er angitt hhv. med «bygning med høy verneverdi som enkeltobjekt» (lilla farge) og bygning med høy verneverdi som del av miljø (turkis farge), se kartet nedenfor.</p> 	
<input checked="" type="checkbox"/>	<p>Uteoppholdsareal <i>Privat, felles og offentlig, nærmiljøpark</i></p>		
<input type="checkbox"/>	<p>Barn og unge <i>Dagens bruk og fremtidig behov av areal til lek/aktiviteter</i></p>		
<input checked="" type="checkbox"/>	<p>Universell utforming <i>Tilgjengelige boenheter, offentlige byrom og uteoppholdsarealer</i></p>		
<input checked="" type="checkbox"/>	<p>Mobilitet / transport <i>Kjørevei, sykkel og gange, kollektivtilgjengelighet, bil- og sykkelparkering, varemottak, godstransport</i></p>	<p>Parkeringsbehovet kan eventuelt løses med parkeringshus i samarbeid med kommunen? Det bør ses på mulighet for å ta inn planbestemmelser om</p>	

		<p>utbyggingsavtaler for infrastruktur.</p> <p>Utkjøring fra Busterudgata 8 bør gå ut i Busterudgata og/eller Violgata.</p> <p>Fortauet i Busterudgata er oppgradert til Halden modell og skal ikke endres.</p> <p>All utkjøring fra denne eiendommen vil skje over fortau og det er viktig at det blir tatt hensyn til de gående/syklende. Frisikt er viktig.</p> <p>Parkering må skje på egen eiendom, eller kjøpes fri, se krav i sentrumsplan. Om det etableres parkeringsplass på egen eiendom er det viktig at den etableres slik at man unngår å måtte rygge ut på offentlig vei (snuplass på egen eiendom).</p> <p>Det er viktig at frisikt overholdes ved tilrettelagte krysningspunkter og overgangsfelt. Trær og busker skal ikke settes slik at dette ikke blir overholdt.</p> <p>Fortau utformes som Halden-modell.</p> <p>Svært sentral beliggenhet. Beboerne kan nå de fleste funksjoner til fots eller sykkel. Trygg sykkelparkering. Kort avstand til bussholdeplass.</p>	
<input checked="" type="checkbox"/>	<p>Teknisk infrastruktur <i>Brannsikring, vann og avløp, fjernvarme, renovasjon</i></p>	<p>Renovasjon må være i nedgravde beholdere maks 5 m fra vei kjørbare for renovasjons kjøretøyet.</p>	
<input checked="" type="checkbox"/>	<p>Sosial infrastruktur <i>Skole, barnehage, andre institusjoner, kommunale boliger</i></p>	<p>Boligsosiale forhold Det er kommet inn endringer i plan- og bygningsloven som skal gjøre det enklere å kunne angi bestemmelser for boligsosiale forhold. I</p>	

		<p>planarbeidet bør det ses på om det kan være hensiktsmessig å ha slike bestemmelser.</p> <p>Hyblifisering Det bør også vurderes å ta inn bestemmelser som sikrer at man unngår hyblifisering</p>	
☒	<p>Miljøfaglige forhold <i>Luftforurensning, støy, områdestabilitet, drikkevann, forurenset grunn</i></p>	<p>Forurenset grunn Det er forurenset grunn fra bensinstasjonsdrift. Dette må undersøkes og hensyntas før terrenginngrep igangsettes, jf. forurensningsforskriften kap. 2.</p> <p>Støy og luftkvalitet Planområdet er midt i Halden sentrum, noe som kan medføre tidvis dårlig luftkvalitet. Området ligger i gul sone på luftsonekart fra Miljødirektoratet 2019-2023. Både veitrafikk og vedfyring spiller trolig inn her. Det er ikke registrert gul eller rød støysone fra vei innenfor planområdet, men det vil være naturlig å forvente noe støy midt i sentrum. Bussene kjører bl.a. via Busterudgata på vei fra bussholdeplassen ved parken. Planen må ta hensyn til disse faktorene slik at et godt bomiljø kan sikres.</p> <p>Klima Fortetting. Ikke bygger ned grønnstruktur og grønne elementer. Det bør reguleres inn grøntområder i planen. Spesielt trær er med på å redusere virkningene av et klima i endring.</p> <p>Det bør vurderes klimavennlige og ressursbesparende energiløsninger i et</p>	

		<p>områdeperspektiv. Lokal produksjon av energi. Varme eller kjøling fra fornybare kilder, f.eks. solenergi. Samspillsløsninger med nærliggende bygg og anlegg? Oppfordrer til plusshus-standard. Materialer med lave utslipp gjennom hele livsløpet, inkludert produksjon og transport. Materialer med lang levetid, som vil tåle framtidens klimaendringer og materialer som er egnet til gjenbruk.</p> <p>Unngå bruk av fossil energi og tilstrebe utslippsfrie løsninger i anleggsarbeidene og ved transport til og fra anleggsplassen. Lokal og klimavennlig.</p>	
<input checked="" type="checkbox"/>	<p>Overvann <i>Åpne vannveier, infiltrasjon, fordrøyning</i></p>	<p>Planområdet ligger i to avrenningsområder for nedbør– ett som drenerer mot Busterudgata og ett mot Violgata. Det er usikkert om dette er hensiktsmessig å beholde. Kommunens prosjekt for å kartlegge flomveier i sentrum skal ferdigstilles innen høsten 2026. Føringer i kommunens overvannsveileder, sentrumsplan og kommuneplan.</p>	
<input type="checkbox"/>	<p>Natur <i>Registreringer av naturverdier, føre-var-prinsippet, økosystemtilnærming og samlet belastning</i></p>		
<input checked="" type="checkbox"/>	<p>Landskap <i>Terrangform, synlighet, vegetasjon, bylandskap</i></p>		
<input type="checkbox"/>	<p>Friluftsliv <i>Grøntstruktur, korridorer, stisystemer, båt- og</i></p>		

	<i>kajakkutsetning, badeplasser, skolens tursted</i>		
<input checked="" type="checkbox"/>	Kulturmiljø <i>Verneverdige bygninger, anlegg og landskap, fornminner, tilpasning</i>		
<input checked="" type="checkbox"/>	Risiko og sårbarhet <i>Flom, ulykker, klima, etc. ROS-analyse</i>		
<input checked="" type="checkbox"/>	Levekår og folkehelse		
<input checked="" type="checkbox"/>	Næring	<p>I Nærings- og sysselsettingsplan for Halden kommune 2021 – 2025 er det i strategi 2.1: sikre arealer til nye bedrifter og boliger hvor tiltak 2 ser det ikke ønskelig å omdisponere av eksisterende næringsområder til boligformål. Men det gjelder egne bestemmelser innenfor sentrumsplanen, og derav er den førende.</p> <p>Generelt er det ønskelig å tilrettelegge for næring i sentrum der det er hensiktsmessig.</p>	
<input checked="" type="checkbox"/>	Andre relevante temaer	<p>Ta med reguleringsplan G-728 Os skole og idrettsanlegg, med en gangveg, i oversikt over reguleringsplaner.</p> <p>I samme planprosess opphever gjeldende reguleringsplaner for de arealene som overlappes av ny plan.</p> <p>Det bør undersøkes om det er underliggende eldre reguleringsplaner som delvis fortsatt gjelder.</p> <p>Jf. sentrumsplanens motstridsbestemmelse § 1.2 pkt 6, skal byggetiltak som går over tillatt gesimshøyde for et kvartal, reguleres. Et viktig kunnskapsgrunnlag vil være «NIKU</p>	

		<p>oppdragsrapport Halden sentrum Nordsiden utviklings potensiale. Her er det gjort en konkret vurdering og anbefaling av hva dette arealet kan tåle, se s 24-27 i rapporten. Anbefalingene tar utgangspunkt i kulturhistorisk verdi og vurderer samtidig sentrale mål i sentrumsplanen, og kan legges til grunn for planarbeidet for Esso-tomta.</p> <p>Arealet er et av de foreslåtte utbyggingsområder som sentrumsplanen peker spesielt på, se sentrumsplanens kapitler om boliger fra s 18 i planbeskrivelsen. Sentrumsplanen gir på s 19 konkrete føringer for høyde, antall boenheter og sosial boligbygging på denne tomte.</p> <p>Kommunen er med i DOGAs program «GNIST» (2025-26) i en prosess hvor vi skal se nærmere på forholdet mellom sosiale behov, økonomisk bilde og kulturminnehensyn. Siden dette er en kommunalt eid eiendom, vil det være ønskelig å se til prosessene i GNIST og samkjøre planarbeidet med eventuelle nyskapende løsninger der, hvis det viser seg å være relevant.</p>	
<p><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></p>			

12 Oppstartsmøte – tema for avklaring og drøfting

12.1 Tema som ønskes drøftet i oppstartsmøtet

- Grad av utnytting, ref. foregående vedtak om å utfordre sentrumsplanens bestemmelser.
- I hvilken grad planforslaget skal detaljstyre utforming og estetikk.
- Vurdering av *endring av gjeldende plan vs. utarbeidelse av ny plan*.

12.2 Referat fra drøfting og avklaringer av tema i oppstartsmøte

Planarbeidet krever ikke KU.

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. Det er ikke kjente avvik fra kommuneplanens arealdel, men foregående vedtak tilsier at *høydebestemmelser i kommunedelplan sentrum skal utfordres. Dette utløser da plankrav iht. sentrumsplanens bestemmelser, men ingen KU.*
- Nei, det er ikke kjente avvik per nå.

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

- Ja
 Nei, det er 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:

Planarbeidet ansees som lite kontroversielt og har begrenset omfang. Forslagsstiller mener at lovens minstekrav i dette tilfellet vil være akseptabelt nivå for medvirkning i planprosessen.

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

Planarbeidet ansees som lite kontroversielt og har begrenset omfang. Forslagsstiller mener at lovens minstekrav i dette tilfellet vil være akseptabelt nivå for medvirkning i planprosessen.

Medvirkningsmålgruppe	Medvirkningsmetode	Tidspunkt for medvirkning
-		
-		

14 Samarbeid og koordinering

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

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

Før oppstart kunngjøres

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

Merknadsmøte etter varsling av oppstart

- Etter varsel om oppstart av planforslaget sammenfatter forlagsstiller mottatte innspill og merknader og kommenterer de før de sendes til kommunen. Forslagstiller og kommunen går gjennom innspill i et merknadsmøte.
- I merknadsmøtet kan ulike føringer for reguleringsarbeidet endres eller bekreftes på bakgrunn av innspill.
- Møtet skal fastlegge hovedgrepet for reguleringsplanen i en tidlig fase av planarbeidet.

Planutviklingsmøte

- Til dette møtet bør nødvendige analyser, fagrapporter og planbeskrivelsen være oppdatert med tilgjengelig kunnskap.
- Ta gjerne med alternative skisseløsninger, samt plankart og bestemmelser.

- Det nødvendige materiale må sendes saksbehandler min. 3 uker før møtet.
- Det beregnes ett eller flere møter fram til et endelig planforslag er utarbeidet.

Før offentlig ettersyn

- I et avsluttende avklaringsmøte blir nær ferdigstilt planforslag gjennomgått og nødvendige rettinger/supplement gitt.
- Materialet til avklaringsmøtet må sendes saksbehandler min. 3 uker før møtet.
- Etter møtet sendes det justerte materiale til kommunens saksbehandler for gjennomgang.
- Digital plan i SOSI-format skal være godkjent.
- Komplette planforslag sendes til kommunen for videre behandling.
- Planforslaget legges fram til politisk behandling (1. gang).

Etter høring og offentlig ettersyn

- Kommunen sender mottatte innspill fra høring og offentlig ettersyn til forslagsstiller.
- Forslagsstiller lager sammendrag av innspill som har kommet inn med kommentarer.
- Innspill og merknader kan gi behov for å endre planforslaget.
- Forslagsstiller foreslår eventuelle endringer eller justeringer av plandokumentene.
- Sammendrag av innspill og justert planforslag sendes til kommunen for videre saksbehandling.
- Ved behov avholdes et møte for gjennomgang av merknadene fra høring og offentlig ettersyn for å avklare innvirkninger på planforslaget.
- Planforslaget legges fram til politisk (2. gangs) behandling.

15 Forutsetning for planoppstart

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

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

Vurdering av oppstart av planarbeidet:

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

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

Vurdering av utbyggingsavtale:

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

16 Materiale og innhold i et komplett planforslag

Etter varslingsperioden leveres:	
Varslingsdokumenter ved planoppstart	Kopi av annonse "igangsatt regulering" påført dato Kopi av varslingsbrev Varslingsliste
Varslingsinnspill ved planoppstart	Sammendrag, liste og kopi av og merknader og innspill.
Før førstegangsbehandling leveres:	

Plankart	<p>Plankart i PDF- format i målestokk 1:1000 eller 1:500. Annen målestokk kan i enkelte tilfeller være hensiktsmessig og avtales med saksbehandler. Format i en gitt størrelse (A0, A1, A2, A3, eller A4)</p> <p><u>Digitalt plankart</u> i gjeldende SOSI-versjon skal godkjennes av kommunen før planforslaget kan regnes som komplett. Plankart skal utformes i henhold til kart- og planforskriften. Rapportfiler fra SOSI-kontroll (.TXT. FYS .L1 .L2 .L3)</p>
Reguleringsbestemmelser	Reguleringsbestemmelser på PDF- og Word-format. Planbestemmelser skal utformes etter departementets maler .
Planbeskrivelse	Planbeskrivelse med ROS-analyse og eventuell konsekvensutredning på PDF- og Word-format. Planbeskrivelse skal utformes etter departementets maler .
Visualiseringsmateriale	Nødvendige illustrasjoner.
Høring og offentlig ettersyn	Sammendrag, liste og kopi av og merknader og innspill.
Samråds og medvirkning	Dokumentasjon av samråds- og medvirkningsprosess.
Annet relevant materiale	Kopi av utredninger, møtereferat, innspill etc. som har betydning for vurdering av planforslaget
Utredninger Det kan bli behov for andre utredninger senere i planprosessen.	<p>Utredninger / tilleggsrapporter av aktuelle tema:</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Mobilitetsplan <input type="checkbox"/> Trafikkanalyse <input checked="" type="checkbox"/> Sol- og skyggestudier <input checked="" type="checkbox"/> Renovasjonsteknisk plan <input checked="" type="checkbox"/> Utomhusplan <input checked="" type="checkbox"/> Geoteknisk vurdering <input checked="" type="checkbox"/> Grunnforurensing <input checked="" type="checkbox"/> Støyutredning <input type="checkbox"/> Luftutredning <p>Annet:</p>

17 Stipulert fremdrift

Plankonsulents planlagte tidspunkt for varsling:	<i>(måned, år)</i>
Avklaringsmøte før oversendelse av komplett planforslag:	<i>(Q4, 2026)</i>
Plankonsulents planlagte dato for oversendelse av komplett planforslag (med dokumentasjonskrav/utredninger) til kommunen:	<i>(Q4, 2026)</i>
Fordi planen er særlig komplisert og/eller i strid med overordnede planer og/eller begge parter er enige om det, skal det avtales egen frist for behandling når komplett planforslag foreligger.	

18 Gebyr

Behandling av planforslaget vil bli ilagt gebyr etter kommunens betalingsregulativ for saksbehandling etter plan- og bygningsloven. Betalingstidspunkt for saksbehandling av planforslag i kommunen er senest innen 1.gangsbehandling.

19 Bekreftelser

Oppstartsmøtereferatet bygger på de opplysninger og planfaglige forhold som forelå på det tidspunktet oppstartsmøtet ble avholdt. Planfaglige tema og prioriterte utredningsbehov for planarbeidet er angitt så langt dette har vært mulig på grunnlag av tilgjengelige opplysninger gitt i planinitiativet og etter interne kommunale avklaringer.

Konklusjonene er derfor foreløpige og verken oppstartsmøtet eller referatet gir rettigheter i den senere saksbehandlingen. Det tas forbehold om endringer i rammebetingelser, i kommunens rutiner og politikk og at nye opplysninger kan føre til endrede faglige vurderinger. Naboprotester, protester fra beboerorganisasjoner, krav fra offentlige myndigheter m.m. vil kunne medføre krav om endring av prosjektet og endring av fremdriften for prosjektet.

Planforslaget skal utarbeides av fagkyndige.