HALDEN KOMMUNE

Referat oppstartsmøte

Detaljregulering for Remmen renseanlegg

Plan-ID G-770

Innhold

1 Generelle opplysninger ... 3
2 Oppstartsmøte ... 3
3 Forslagstillers presentasjon av plantiltak ... 4
4 Tidligere vedtak i saken ... 4
5 Planavgrensning ... 4
6 Eiendomsforhold ... 5
7 Eksisterende arealbruk innenfor planområdet ... 5
8 Omkringliggende bebyggelse og landskap ... 5
9 Overordnede føringer ... 5
9.1 Aktuelle statlige planretningslinjer ... 5
9.2 Regional planstatus ... 6
9.3 Kommunal planstatus ... 6
9.4 Reguleringsplaner og annen planstatus ... 7
9.5 Lokale rapporter og veiledere ... 8
9.6 Sentrale veiledere ... 8
10 Avklaring av krav om konsekvensutredning (KU) ... 8
11 Antatt viktige planfaglige tema for planarbeidet ... 8
12 Oppstartsmøte – tema for avklaring og drøfting ... 10
12.1 Tema som ønskes drøftet i oppstartsmøtet ... 10
12.2 Referat fra drøfting og avklaringer av tema i oppstartsmøte: ... 10
12.3 Oppsummerende spørsmål ... 11
13 Medvirkning og åpenhet i planprosessen ... 12
14 Samarbeid og koordinering ... 12
15 Forutsetning for planoppstart ... 13
16 Materiale og innhold i et komplett planforslag ... 14
17 Stipulert fremdrift ... 15
18 Gebyr ... 15
19 Bekreftelser ... 15

1 Generelle opplysninger

Arbeidstittel (adresse/stedsnavn): Detaljregulering for Remmen renseanlegg		
Plantype: [ ] Områdereguleringsplan [X] Detaljreguleringsplan [ ] Forenklet planendring. Gjeldende plan:		
Eiendom (gnr./bnr.): 62/618, 62/31, 62/393 – Refneveien		
Plankonsulent: Cowi AS		
Adresse:		
E-post:		
Tlf:		
Forslagsstiller: Halden kommune, kommunalteknikk		
Fakturaadresse: Storgt. 7, 17 Halden		
Nasjonal planID:	3001_G-770	
Kommunens saksbehandler: Bjørn Murvold		
Tlf: 477 92 175		
E-post: bjorn.murvold@halden.kommune.no		
Møtested: Halden kommune, Storgt. 7	**Møtedato:** 14.10.2026	
Deltakere: Fra forslagsstiller: Marit Nilsen, Bjørn Nøstvik og Raymond Kildebo (Halden kommune, kommunalteknikk) Fra plankonsulenten: Atle Finstad, Katrine Haugesten, Christoffer Ståhl (Cowi) Fra kommunen: Kristine Schneede (byggesaksavdelingen) og Bjørn Murvold (planavdelingen)		
Referent: Bjørn Murvold		
Dato for godkjent referat: 02.11.2026		
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 plantiltak

Formålet med planen er å legge til rette for ombygging og utvidelse av Remmen renseanlegg for å møte fremtidige krav nitrogenfjerning. Det skal også legges ny utslippsledning fra kum og ut i Ringdalsfjorden.

4 Tidligere vedtak i saken

Er det gjort tidligere vedtak (politisk behandling av planinitiativ, byggesak, temaplan etc.) i saken?
Ja: ☐
Nei: ☒

Hvis ja, beskriv:

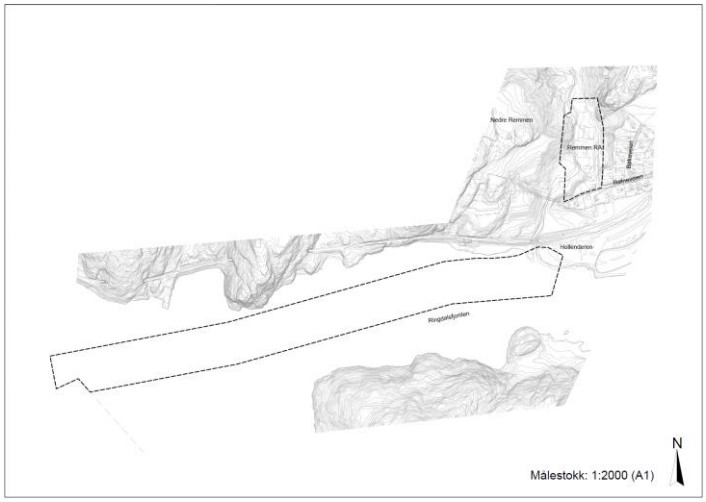
5 Planavgrensning

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:

Oversiktskart/ortofoto



Detaljkart M 1:2000

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

6 Eiendomsforhold

Hjemmelshavere innenfor planområdet, interne eierforhold etc.

☒ Det er ikke kjent behov for oppmåling/påvisning av usikre eiendomsgrenser.

☐ Alle hjemmelshavere innenfor planområdet er tilsluttet planarbeidet

Hvis nei, beskriv:

☐ Det er bruksrettigheter eller andre rettigheter som ikke er tilknyttet planområdet.

Hvis ja, beskriv:

☐ Det er andre eiendomsforhold som må avklares.

Hvis ja, beskriv:

7 Eksisterende arealbruk innenfor planområdet

Området har vært regulert til renseanlegg siden 1976 og har vært benyttet til dette siden da.

8 Omkringliggende bebyggelse og landskap

Renseanlegget ligger i hovedsak i en skogkledt dal. Remmendalen naturreservat ligger rundt området på tre sider. I sør og øst av renseanlegget ligger det noe eldre boligbebyggelse. Mellom renseanlegget og boligområdet er det en vegetasjonsskjerm som hindrer innsyn.

9 Overordnede føringer

9.1 Aktuelle statlige planretningslinjer

Merk aktuelle planretningslinjer		*Kommentar*
☒	2025 Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet	Utvikle bærekraftige byer og lokalsamfunn, og samtidig bidra til reduserte klimagassutslipp, et

		klimatilpasset samfunn og ivaretakelse av kulturmiljø og naturmangfold.
☒	2021 Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen	Utslippsledning og kum ligger i sjø og i strandsonen
☒	2024 Statlige planretningslinjer for klima og energi	Energieffektiv og klimavennlig bebyggelse. Klimatilpasning: økt/hyppigere og mer intens nedbør
☐	1995 Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging	
☐	1994 Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag	
☒	Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging	Se også Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus sitt forventningsbrev til kommunene

9.2 Regional planstatus

Merk aktuelle planer		*Kommentar til aktuelle planer*
☒	Fylkesplan for Østfold	Formål, aktuelle retningslinjer, bestemmelser, hensynssoner etc.
☒	Fylkesdelplan: Kystsoneplan for Østfold	Kyststien går gjennom området
☒	Andre fylkesdelplaner, se Østfold fylkeskommunes internettsider	

9.3 Kommunal planstatus

Merk aktuelle planer		*Kommentar til aktuelle planer*
☒	Kommuneplanens arealdel Arealdel 2023 – 2035 Halden kommune	Renseanlegget er satt av til bebyggelse og anlegg – nåværende. Omkringliggende arealer er satt av til blågrønn struktur eller naturområde-grønnstruktur. Kommunedelplan for sentrum går foran kommuneplanens arealdel ved motstrid, men kommuneplanen utfyller sentrumsplanen der denne er taus.
☒	Kommuneplanens samfunnsdel kommuneplanens-samfunnsdel-2018-2050.pdf (halden.kommune.no)	Mål om bl.a. å sikre god vannkvalitet i Ringdals- og Iddefjorden, ivaretakelse av naturmangfold, aktiv og offensiv eiendoms- og næringspolitikk m.m.
☒	Sentrumsplan Sentrumsplan - Halden kommune	Renseanlegget er satt av til offentlig og privat tjenesteyting (noe som strengt tatt er feil arealformål, det burde ha vært Andre typer bebyggelse og anlegg – avløpsanlegg). Omkringliggende arealer er satt av til blå/grønnstruktur, samt angitt med hensynssone H720 Båndlegging etter naturnagfoldsloven. Et mindre areal er

		også angitt med faresone H310 Ras- og skredfare
☒	Kommunedelplan for klima og energi Kommunedelplan for klima og energi - Halden kommune	Mål om effektiv energibruk og fornybare energikilder.
☐	Kommunedelplan kultur Kommunedelplan kultur - Halden kommune	
☐	Landbruksplan https://www.halden.kommune.no/_f/p1/i12e2b568-5743-47d4-8264-25f139c17535/landbruksplan-for-halden-kommune-2023-2027.pdf	
☐	Hovednett for sykkeltrafikk i Halden plan-for-hovednett-for-sykkeltrafikk-i-halden.pdf	
☐	Kommunedelplan oppvekst Kommunedelplan oppvekst - Halden kommune	
☐	Kommunedelplan for trafikksikkerhet Kommunedelplan for trafikksikkerhet - Halden kommune	
☒	Kommunedelplan for idrett og friluftsliv idrettsdelplan-2016-2019.pdf (halden.kommune.no)	Kyststien
☐	Helse og omsorgsplan Helse og omsorg - Halden kommune	
☐	Nærings- og sysselsettingsplan https://www.halden.kommune.no/tjenester/samfunn-og-samskaping/planer/kommunedelplaner/narings-og-sysselsettingsplan/	
☒	Hovedplan VA Hovedplan VA (halden.kommune.no)	
☐	Forvaltningsplan for Iddebekkene Microsoft Word - Forvaltningsplan for Iddebekken2_3_.doc (halden.kommune.no)	

9.4 Reguleringsplaner og annen planstatus

Reguleringsplaner og annen planstatus		
Merk aktuelle planer		*Kommentar til aktuelle planer*
☒	Gjeldende reguleringsplaner/ bebyggelsesplaner	Reguleringsplan for Remmendalen, plan-ID G-108, vedtatt 18.11.1976. Kommunedelplan for sentrum gjelder foran denne planen. Den gjeldende reguleringsplanen oppheves.
☒	Tilliggende reguleringsplaner	Reguleringsplan for Refne, gnr. 60 bnr. 4 og 8, plan-ID G-509 vedtatt 06.08.1970. Reguleringsplan for Tyska-Hollenderen, plan-ID G-628 vedtatt 19.11.2009.
☐	Andre planer/vedtak	
☐	Annet pågående planarbeid som kan ha betydning for utarbeiding av planforslaget	
☐		

9.5 Lokale rapporter og veiledere

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

9.6 Sentrale veiledere

For sentrale veiledere, se www.planlegging.no.

10 Avklaring av krav om konsekvensutredning (KU)

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

Dette spørsmålet må vurderes fortløpende gjennom planprosessen.

		Kommentar til vurdering
☒	Tiltaket krever konsekvensutredning	Se vedlegg.
☐	Tiltaket krever ikke konsekvensutredning	

11 Antatt viktige planfaglige tema for planarbeidet

Planprosessen skal i nødvendig grad vurdere områdets egnethet gjennom registreringer og analyse, og beskrive virkning av plantiltaket for ulike tema.

Følgende tema må belyses av plankonsulenten:

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.*
☒	**Bebyggelse** *Byggeskikk, typologi, struktur, estetikk, høyder, terrengtilpasning, form, struktur, funksjon, uttrykk, etc.*		Det må gis bestemmelser i plan om maksimal kotehøyde også på konstruksjoner, og ikke bare på gesims. Utfordring: Det bør gis bestemmelser som sikrer så gode visuelle kvaliteter som

			mulig, selv om det er et renseanlegg. Jf. også pkt. om landskapsvirkning.
☐	**Uteoppholdsareal** *Privat, felles og offentlig, nærmiljøpark*		
☐	**Barn og unge** *Dagens bruk og fremtidig behov av areal til lek/aktiviteter*		
☒	**Universell utforming** *Tilgjengelige boenheter, offentlige byrom og uteoppholdsarealer*		Hensynet innarbeides så langt mulig
☒	**Mobilitet / transport** *Kjørevei, sykkel og gange, kollektivtilgjengelighet, bil- og sykkelparkering, varemottak, godstransport*	Parkering skal løses internt på området. (Kommuneplanen § 2.3.12 har krav om utarbeiding av mobilitetsplan ved etablering av virksomheter med over 50 ansatte eller utbyggingsprosjekter større enn 3000 m^2.)	Trafikkforhold/trafikksikkerhet utredes som del av planbeskrivelsen. Også anleggsperioden må omtales. Jf. at Refneveien er også skolevei.
☒	**Teknisk infrastruktur** *Brannsikring, vann og avløp, fjernvarme, renovasjon*	Bør ny utslippsledning inngå i reguleringsplanen?	Vil (ny) avløpsledning medføre begrensninger eller vilkår for bruk av sjøen senere, f.eks. ved ankring av båter? Dette bør da synliggjøres i reguleringsplan.
☐	**Sosial infrastruktur** *Skole, barnehage, andre institusjoner, kommunale boliger*		
☒	**Miljøfaglige forhold** *Luftforurensning, støy, områdestabilitet, drikkevann, forurenset grunn*	Luftforurensning Lukt Støy Overskuddsvarme Aktsomhetsområde for flom Havnivåstigning Områdestabilitet	Gjøres rede for i planen. Vurderes som tema for KU og ROS-analyse. Se også nedenforstående punkt om risiko og sårbarhet
☒	**Overvann** *Åpne vannveier, infiltrasjon, fordrøyning*	Overvann skal i utgangspunktet håndteres lokalt	Ved bortleding av overvann til Remmenbekken må det sikres mot avrenning av ev. forurensning. Det vises ellers til bestemmelsene i kommuneplanens arealdel og kommunens overvannsveileder.
☒	**Natur** *Registreringer av naturverdier, føre-var-prinsippet, økosystemtilnærming og samlet belastning*	Naturreservat og viktige områder for biologisk mangfold Fremmede arter	Inngår i KU og må omtales i planbeskrivelsen og håndteres/sikres iht. Naturmangfoldloven og

			forskrift om fremmede organismer.
☒	**Landskap** *Terrengform, synlighet, vegetasjon, bylandskap*	Synlighet og fjernvirkning må utredes og hensyntas	Digital modell og illustrasjoner, snitt o.l. må utarbeides. Tema inngår i KU.
☒	**Friluftsliv** *Grøntstruktur, korridorer, stisystemer, båt- og kajakkutsetning, badeplasser, skolens tursted*	Kyststien går igjennom området og må ivaretas/sikres.	Tema inngår i KU.
☒	**Kulturmiljø** *Verneverdige bygninger, anlegg og landskap, fornminner, tilpasning*	Nærhet til Rød herregård og Rødsparken i øst og viktig kulturlandskap i vest, jf. hensynssone H550 i kommuneplanens arealdel.	Se ovenfor om landskap.
☒	**Risiko og sårbarhet** *Flom, ulykker, klima, etc. ROS-analyse*	Aktsomhetsområde for kvikkleire og flom, jf. NVE sine kart. Også stormflo/havnivåstigning må tas hensyn til.	Vurdering av fare for steinsprang, kvikkleireskred og flom må gjøres, jf. prosedyrer i NVE sine veiledere nr. 1/2019 og nr. 3/2022. Kombinasjon av flom og stormflo må gjøres rede for.
☐	**Levekår og folkehelse**		
☐	**Andre relevante temaer**		
Listen over tema er ikke nødvendigvis uttømmende, jf plan og bygningsloven §§ 1-1 Lovens formål, 3-1 Oppgaver og hensyn i planlegging etter loven og 4-3 Samfunnssikkerhet og risiko- og sårbarhetsanalyse, med flere.			

12 Oppstartsmøte – tema for avklaring og drøfting

12.1 Tema som ønskes drøftet i oppstartsmøtet

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

12.2 Referat fra drøfting og avklaringer av tema i oppstartsmøte:

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

- *Fremdriftsplan og samarbeid:*
  - Det vurderes om det kan være aktuelt med parallell eller noe tidsforskjøvet behandling av byggesøknad og reguleringsplan for å minimere tiden frem til igangsetting av utbygging.
- *Medvirkning:*
  - Det bør vurderes om det skal legges opp til folkemøte eller åpen kontordag 2 uker inn i høringsperioden.
  - Det stilles spørsmål om det bør vurderes eget informasjonsmøte med naboer.
  - Ellers ordinært opplegg med høring og offentlig ettersyn.
  - I denne saken må det vurderes en tidlig orientering til regionalt planforum før førstegangsbehandling av planforslaget.
- *Kontakt med myndigheter*

  - Iht. KU-forskriften og ESPOO-regelverket må det etableres kontakt med svenske myndigheter, dvs. Länsstyrelsen i Västra Götaland og Strömstad kommune. Det antas at det kan tas direkte kontakt ang. varsel om oppstart og høring av planprogram og planforslag i stedet for å gå via Miljødirektoratet.
  - Det avtales statusmøter mellom forslagstiller/plankonsulent og kommunen ved behov underveis i prosessen.
- *Planavgrensning:*
  - Forslagsstiller detaljerer forslag til planområde. Generell anbefaling er at det bør varsles oppstart av planarbeid på et større enn et mindre område, da utvidelse av planområdet på et senere tidspunkt vil utløse krav om nytt varsel om oppstart.
- *Oppheving av underliggende reguleringsplaner:*
  - Gjeldende reguleringsplan skal oppheves samtidig som ny plan vedtas.
- *Null-alternativet i konsekvensutredninger:*
  - Kommunal- og distriktsdepartementets uttalelse 20.05.2025 slår fast at det er den nåværende faktiske miljøtilstanden som skal være nullalternativet i en konsekvensutredning, og ikke en fremtidig utbygd tilstand etter gjeldende regulering. Jf. https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/tolkningsuttalelse-nullalternativet-etter-forskrift-om-konsekvensutredninger-20/id3101847/
- *Alternativ-vurderinger i konsekvensutredningen:*
  - Det må synliggjøres vurderinger av alternative lokaliseringer og utbygginger som del av konsekvensutredningen/planforslaget, jf. KU-forskriften § 19 andre avsnitt.
- *Generelt om utredninger:*
  - Behov for og krav til utredninger i reguleringsplanarbeidet må samordnes med de krav til utredninger og dokumentasjon som må gjøres i fbm. søknad om utslippstillatelse etter forurensningsregelverket og ev. annet regelverk slik at det ikke blir «dobbelt-arbeid» i de forskjellige prosessene.
- *Krav om nye kartlegginger i fbm. konsekvensutredning:*
  - Det er trolig lite biologisk mangfold inne på renseanleggområdet som krever spesielle hensyn. Området rundt renseanlegget er vernet som naturreservat og er registrert som rik edelløvskog og av stor verdi, jf. Naturbase. Remmenbekken er en del av verneområdet. Den er registrert som viktig bekkedrag og av middels verdi. Det må vurderes om det er behov for supplerende undersøkelser. Virkninger av tiltaket ved utslipp til luft og vann må utredes og vurderes. Forslagsstiller/plankonsulent må vurdere om det kan være spesielle forhold som de mener det kan være behov for å vite noe mer om i forbindelse med KU.
- *Grunnforhold:*
  - Deler av området er i NVE sitt kartverktøy Atlas angitt som aktsomhetsområder for flom og kvikkleire. Dette må avklares gjennom prosedyrer i NVE sine veiledere nr. 1/2019 og nr. 3/2022
- *Nær- og fjernperspektiver, hvilke standpunkter som er aktuelle å belyse:*
  - Det bør vises illustrasjoner fra bl.a. omkringliggende boligområder og fra Rødsparken.
  - Det må i tillegg til ulike illustrasjoner og snitt, utarbeides en digital 3D-modell (IFC-filformat).

12.3 Oppsummerende spørsmål

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

☒ Ja
☐ Nei

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

☒ Ja. (Området er satt av til offentlig og privat tjenesteyting i kommunedelplan for sentrum, noe som er feil arealbruksformål)
☐ Nei, det er ikke kjente avvik per nå.

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

☒ Ja. (flomsikring, tilbakeføring av anleggsområde, sikring/opparbeidelse av kyststien m.m.)
☐ Nei, det er per nå ikke kjente behov for rekkefølgebestemmelser.

Er det behov for å inngå utbyggingsavtale?

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

Aktuelle rekkefølgekrav der tiltaket krever utbygging/utbedring av:

	Utbyggingsavtale	*Merknader*
☐ Kommunaltekniske anlegg		
☐ Grønn infrastruktur		
☐ Annen infrastruktur		

13 Medvirkning og åpenhet i planprosessen

Medvirkning og åpenhet i plansaker følger av *plan- og bygningsloven § 5.1 Medvirkning* og § *5.2 Høring og offentlig ettersyn*. Enhver som fremmer planforslag, skal legge til rette for medvirkning. Kommunen skal påse at dette er oppfylt i planprosesser som utføres av andre offentlige organer eller private.
Kommunen har et særlig ansvar for å sikre aktiv medvirkning fra grupper som krever spesiell tilrettelegging, herunder barn og unge. Grupper og interesser som ikke er i stand til å delta direkte, skal sikres gode muligheter for medvirkning på annen måte.
Formell høringsbehandling er lovens minstekrav, og i mange saker er det behov for ytterligere medvirkning. I planprosesser med særlige og viktige konfliktområder, skal det beskrives en strategi for hvordan disse utfordringene er tenkt håndtert.
Det skal legges til rette for elektronisk presentasjon og dialog i alle faser av planprosessen.

Forslagsstiller tar sikte på å gjennomføre følgende medvirkningsaktiviteter:

Ordinær medvirkningsprosess med varsling og høring.
Det legges opp til folkemøte eller åpen kontordag 2 uker inn i høringsperioden.
Det må vurderes å avholde eget informasjonsmøte for naboer/beboere i området.

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 forslagsstiller 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.
- Komplett 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.
- 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?

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

Vurdering av oppstart av planarbeidet:

☒	Kommunen anbefaler oppstart av reguleringsarbeidet
☐	Kommunen anbefaler *ikke* oppstart av reguleringsarbeidet.

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

Vurdering av utbyggingsavtale:

☐ Kommunen anbefaler oppstart av utbyggingsavtale, med prosess i henhold til plan- og bygningslovens kapittel 17

16 Materiale og innhold i et komplett planforslag

Etter varslingsperioden leveres:	
Varslingsdokumenter ved planoppstart	Kopi av annonse "igangsatt regulering" påført dato Kopi av varslingsbrev Varslingsliste
Varslingsinnspill ved planoppstart	Sammendrag, liste og kopi av og merknader og innspill.
Før førstegangsbehandling leveres:	
Plankart	Plankart i PDF- format i målestokk 1:1000 eller 1:500. Annen målestokk kan i enkelte tilfeller være hensiktsmessig og avtales med saksbehandler. Format i en gitt størrelse (A0, A1, A2, A3, eller A4) Digitalt plankart 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)
Reguleringsbestemmelser	Reguleringsbestemmelser på PDF- og Word-format. Planbestemmelser skal utformes etter departementets maler eller etter Halden kommunens mal
Planbeskrivelse	Planbeskrivelse med ROS-analyse og eventuell konsekvensutredning på PDF- og Word-format-. Planbeskrivelse skal utformes etter departementets maler.
Visualiseringsmateriale	Nødvendige illustrasjoner. Det må også kunne leveres digital 3D-modell av området vist med maksimalt utbyggingsvolum.
Høring og offentlig ettersyn	Sammendrag, liste og kopi av og merknader og innspill.
Samråd og medvirkning	Dokumentasjon av samråds- og medvirkningsprosess.
Annet relevant materiale	Kopi av utredninger, møtereferat, innspill etc. som har betydning for vurdering av planforslaget
Utredninger **Det kan bli behov for andre utredninger senere i planprosessen.**	Utredninger / tilleggsrapporter av aktuelle tema: ☐ Mobilitetsplan ☐ Trafikkanalyse ☐ Sol- og skyggestudier ☐ Renovasjonsteknisk plan x Flomutredning

	x Geoteknisk vurdering x Grunnforurensing x Støyutredning x Luft-/luktutredning Annet: Se vedlegg om KU

17 Stipulert fremdrift

Plankonsulents planlagte tidspunkt for varsling:	*Uke 45, 2026*
Avklaringsmøte før oversendelse av komplett planforslag:	*uke x-x, 2027*
Plankonsulents planlagte dato for oversendelse av komplett planforslag (med dokumentasjonskrav/utredninger) til kommunen:	*Uke xx, 2027*
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.