



Referat oppstartsmøte

Detaljregulering for Kvartalet Violgata - Kr. Augusts gate – Oscars gate – Nils Ankers gate

Plan-ID G-754

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	7
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	10
13	Medvirkning og åpenhet i planprosessen	11
14	Samarbeid og koordinering	12
15	Forutsetning for planoppstart	13
16	Materiale og innhold i et komplett planforslag.....	13
17	Stipulert fremdrift	14
18	Gebyr	14
19	Bekreftelser	14

1 Generelle opplysninger

Arbeidstittel (adresse/stedsnavn): Detaljregulering for Kvartalet Violgata – Kristian Augusts gate – Oscars gate – Nils Ankers gate		
Plantype:		
<input type="checkbox"/>	Områdereguleringsplan	
<input checked="" type="checkbox"/>	Detaljreguleringsplan	
<input type="checkbox"/>	Forenklet planendring. Gjeldende plan:	
Eiendom (gnr./bnr.): 62/182, 62/183, 62/184 og 211, 62/185, 62/185/*1-5, 62/186		
Plankonsulent: Halden Arkitektkontor AS v/Erlend Eng Kristiansen		
Adresse: Pb.374, 1753 Halden		
E-post: erlend@haldenarkitektkontor.no		
Tlf: 930 96 985		
Forslagsstiller: Exenter AS		
Fakturaadresse:		
Nasjonal planID:	3001_G-754	
Kommunens saksbehandler: Bjørn Murvold		
Tlf: 477 92 175		
E-post: bjorn.murvold@halden.kommune.no		
Møtested: Halden kommune, Storgt. 7		Møtedato: 10.10.2023
Deltakere:		
Fra forslagsstiller: Henrik Rød, Reidar Bønøgård		
Fra plankonsulent: Siv.ark. MNAL Erlend Eng Kristiansen		
Fra kommunen/planavdelingen: Bjørn Murvold, Morten Høvik		
Andre: Simen Ystrøm, Halden kommune/eiendomsavdelingen, Espen Sørås, Halden kommune/samfunnsavdelingen		
Referent: Bjørn Murvold		
Dato for godkjent referat: 20.11.2023		
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 premisset 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

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

Arealet eies av flere: Exenter AS (Oscars gate 9 og Kr. Augusts gate 6), Halden kommune (Violgata 14 og 16), Jostein Tafjord og Mari Tafjord (Nils Ankers gate 5) og Anders Blå, Ella Andersson og Morten Jensen (Oscars gate 7).

Det er ønske om å regulere for utbygging med konsentrert sentrumsbebyggelse for flere byboliger i Halden sentrum. Det er også ønske om å se nærmere på muligheten for næring i 1.etg., primært for hjørnet Kristian Augusts gate – Violgata. For en del av arealet (langs Nils Ankers gate) vil reguleringsplanen i hovedsak stadfeste dagens arealbruk. Det kan også være aktuelt å se nærmere på mulighet for etablering av offentlig parkering sammen med beboerparkering i p-kjeller.

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:

Kommunens kommentar til planavgrensning:
Ingen merknader.

6 Eiendomsforhold

Hjemmelshavere innenfor planområdet, interne eierforhold etc.

- Det er behov for oppmåling/påvisning av usikre eiendomsgrenser.
- Alle hjemmelshavere innenfor planområdet er tilsluttet planarbeidet

Hvis nei, beskriv:

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

Planarbeidet er initiert av Exenter AS. Ikke alle grunneiere/hjemmelshavere er med i planarbeidet, men må selvsagt bli holdt orientert og involvert i det som berører deres eiendommer.

Hvis ja, beskriv:

- Det er andre eiendomsforhold som må avklares.

Hvis ja, beskriv:

7 Eksisterende arealbruk innenfor planområdet

En del av området er et tidligere bilverksted, i dag benyttet til lokale for utleie av diverse anleggsmaskiner m.m. En del av området er benyttet som parkeringsplass. Mye av området består av eksisterende bebyggelse benyttet til boliger, tannlegekontor, samt de tidligere lokalene til Frivillighetsentralen, med tilhørende parkering og uteoppholdsarealer.

8 Omkringliggende bebyggelse og landskap

Området består i hovedsak av eldre bybebyggelse, men der flere ulike byplanstrukturer møtes – byvillaer med hager, lave sluttede kvartaler og blokkområder. Planområdet er et av de siste kvartalene som ligger mot byvillabebyggelsen vest for Oscars gate. I nordvest grenser planområdet inn mot Rødsberg ungdomsskole.

9 Overordnede føringer

9.1 Aktuelle statlige planretningslinjer

Merk aktuelle planretningslinjer	Kommentar
<input checked="" type="checkbox"/> 2014 Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging	Fortetting i byområde

<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	Energieffektiv og klimavennlig bebyggelse. Klimatilpasning: overvannshåndtering
<input checked="" type="checkbox"/>	1995 Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen	Det må sikres arealer til lek og uteopphold for barn og unge.
<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 checked="" type="checkbox"/> Fylkesplan for Østfold	Formål, aktuelle retningslinjer, bestemmelser, hensynssoener etc.
<input type="checkbox"/> Fylkesdelplan: Kystsoneplan for Østfold	
<input checked="" 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 2023 – 2035 Halden kommune	Bebyggelse og anlegg – nåværende - i kommuneplanen.
<input checked="" type="checkbox"/> Kommuneplanens samfunnsdel kommuneplanens-samfunnsdel-2018-2050.pdf (halden.kommune.no)	Mål om mer kompakt byutvikling Mål om bevaring av Halden som historisk by/ivaretagelse av kulturhistoriske miljøer
<input checked="" type="checkbox"/> Sentrumsplan Sentrumsplan - Halden kommune	Sentrumsformål i sentrumsplanen. Del av området angitt med hensynssone H-390 – Annen fare - Mulig grunnforurensning
<input checked="" type="checkbox"/> Kommunedelplan for klima og energi Kommunedelplan for klima og energi - Halden kommune	Mål om effektiv energibruk og fornybare energikilder.
<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 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 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 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 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 type="checkbox"/>	Gjeldende reguleringsplaner/ bebyggelsesplaner	
<input checked="" type="checkbox"/>	Tilliggende reguleringsplaner	Regulering av Busterudgata, Karl Johans gt, Kristian August gt. (Plan-ID G-224)
<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

<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.

		Kommentar til vurdering
<input type="checkbox"/>	Tiltaket krever konsekvensutredning	
<input checked="" type="checkbox"/>	Tiltaket krever ikke konsekvensutredning	Se vedlegg

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:

		Tema fra faggrupper i kommunen sine innspill til innsendt planinitiativ.	Tema og problemstillinger som er aktuelle for planarbeidet, som er kommet fram i oppstartsmøtet.
<i>Merk aktuelle planfaglige tema</i>			
<input checked="" type="checkbox"/>	Bebyggelse <i>Byggeskikk, typologi, struktur, estetikk, høyder, terrengtilpasning, form, struktur, funksjon, uttrykk, etc.</i>	Kulturverninteresser	Planområdet grenser inn til område som inngår i Riksantikvaren sitt NB!-register (Halden sentrum) og det er et område med mye bevaringsverdig bebyggelse. Ny bebyggelse må tilpasses omgivelsene i form og uttrykk. Jf. også NIKU oppdragsrapport
<input checked="" type="checkbox"/>	Uteoppholdsareal <i>Privat, felles og offentlig, nærmiljøpark</i>	Min. 15 m ² per boenhet. Min. 150 m ² felles lekeplass	Lag også felles møteplass for beboerne, ikke bare en lekeplass.
<input checked="" type="checkbox"/>	Barn og unge <i>Dagens bruk og fremtidig behov av areal til lek/aktiviteter</i>		Se over
<input checked="" type="checkbox"/>	Universell utforming <i>Tilgjengelige boenheter, offentlige byrom og uteoppholdsarealer</i>	Livsløpsstandard på nye boliger. Universell utforming også på uteoppholdsarealer.	
<input checked="" type="checkbox"/>	Mobilitet / transport <i>Kjørevei, sykkel og gange, kollektivtilgjengelighet, bil- og sykkelparkering, varemottak, godstransport</i>	Parkering må løses internt på området. OBS: Siktlinjer ved utkjørsel fra ev. parkeringskjeller.	Det kan være aktuelt å se på mulighet for etablering av offentlig parkering sammen med beboerparkering i p-kjeller under.

<input checked="" type="checkbox"/>	Teknisk infrastruktur <i>Brannsikring, vann og avløp, fjernvarme, renovasjon</i>	Løsning for renovasjon må omtales og bør vises i plankartet.	
<input checked="" type="checkbox"/>	Sosial infrastruktur <i>Skole, barnehage, andre institusjoner, kommunale boliger</i>		Det kan være aktuelt med kjøp av kommunale leiligheter i prosjektet.
<input checked="" type="checkbox"/>	Miljøfaglige forhold <i>Luftforurensning, støy, områdestabilitet, drikkevann, forurenset grunn</i>	Forurenset grunn Luftforurensning Støy? Aktsomhetsområde for kvikkleire	
<input checked="" type="checkbox"/>	Overvann <i>Åpne vannveier, infiltrasjon, fordrøyning</i>	Overvann må håndteres lokalt	Kan være vanskelig med infiltrasjon på egen grunn. Fordrøyning før påslipp til kommunalt overvannsnett må i så fall vurderes.
<input checked="" type="checkbox"/>	Natur <i>Registreringer av naturverdier, føre-var-prinsippet, økosystemtilnærming og samlet belastning</i>	Pollinatorvennlig utbygging	Tas hensyn til ved etablering av grøntareal/uteoppholdsareal
<input checked="" type="checkbox"/>	Landskap <i>Terrengform, synlighet, vegetasjon, bylandskap</i>		
<input type="checkbox"/>	Friluftsliv <i>Grøntstruktur, korridorer, stisystemer, båt- og kajakkutsetning, badeplasser, skolens tursted</i>		
<input checked="" type="checkbox"/>	Kulturmiljø <i>Verneverdige bygninger, anlegg og landskap, fornminner, tilpasning</i>	Sefrak-registrert/bevaringsverdig bebyggelse i planområdet. Tilgrensende til NB!-område	Se ovenfor. Ny bebyggelse må tilpasses omgivelsene i form og uttrykk. Sefrak-registrert bebyggelse søkes bevart.
<input checked="" type="checkbox"/>	Risiko og sårbarhet <i>Flom, ulykker, klima, etc. ROS-analyse</i>	Aktsomhetsområde for marin leire, jf. NVE sine kart.	Vurdering av fare for kvikkleireskred må gjøres, jf. NVE sin veileder 1/2019.
<input checked="" type="checkbox"/>	Levekår og folkehelse	Variert botilbud for alle aldersgrupper og økonomier. Livsløpstandard	Dette må vurderes i planarbeidet. Livsløpsstandard anbefales, jf. kommunens befolkningssammensetning og -utvikling, samt mål om at flest mulig skal kunne bo og klare seg hjemme så lenge som mulig.
<input type="checkbox"/>	Andre relevante temaer		
<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

- *Byggehøyder:*
 - Ny bebyggelse i Oscars gate 9, Kristian Augusts gate 6 og Violgata 16 er tenkt oppført i 2 etasjer med loftsetasje og parkeringskjeller under, dvs. gesimshøyde på ca. 9,5 meter. Dette er noe høyere enn de 7,0 meter som er angitt i Sentrumsplanen og som baserer seg på høyeste bygg i kvartalet, dvs. Oscars gate 7. Gesimshøyde på ca. 9,5 meter vil imidlertid ikke avvike særlig fra bebyggelsen i de omkringliggende kvartalene mot nord og øst.
- *Parkeringskjeller:*
 - *Ved utbygging av eiendommen gbnr. 62/186 vil det omdisponeres ca. 21 offentlige parkeringsplasser. Det stilles spørsmål om det er av interesse for kommunen å erstatte dette ved å kjøpe offentlig tilgjengelige p-plasser i parkeringskjelleren som skal etableres for boligene.*

12.2 Referat fra drøfting og avklaringer av tema i oppstartsmøte:

- Kommunen slutter seg i hovedsak til vurderingen om utbyggingshøyder. Vi støtter også en vurdering av at ny bebyggelse bør ha samme takvinkel og -form som omkringliggende bebyggelse, samt at det bør benyttes rød takstein, jf. også sentrumsplanen § 2.7. Foreløpige skisser viser bebyggelse i klassisk stil i tydelig slektskap med bebyggelsen i tilgrensende kvartaler. Vi mener dette er et positivt grep. Jf. også sentrumsplanens § 2.5.
- Det kan være nødvendig med tidlig og god kontakt med Viken fylkeskommune og kulturminnemyndigheten, både for avklaring av hva som kan gjøres med eksisterende bygninger og ev. ny bebyggelse.
- Det er ønske om å rive et nyere tilbygg ved tidligere Frivillighetssentralen (Violgata 14) og åpne opp for etablering av et høyere tilbygg i to etasjer for å gi en bedre overgang mot ny bebyggelse i Violgata 16. Tilbygget ble satt opp på 1980-tallet og vi har ingen merknad til dette, forutsatt at nytt tilbygg blir tilpasset den eldre bebyggelsen.
- Parkering er tenkt løst med innkjøring fra Oscars gate. Det er stilt spørsmål om det er ønskelig med offentlig tilgjengelige parkeringsplasser i (tilknytning til) parkeringskjelleren som er tenkt etablert under ny bebyggelse og under bakgården til bebyggelsen. Dette er en interessant løsning, også sett i sammenheng med behovet for parkering til ny hall på Os og for parkeringsbehovet/-løsningen ellers i denne delen av sentrum. Kommunen kan imidlertid ikke binde seg til å kjøpe p-plasser i et slik parkeringsanlegg da dette vil kunne komme i konflikt med regelverket for offentlig anskaffelse. Det er ellers ikke noe i veien for at offentlig tilgjengelige p-plasser kan driftes av andre enn kommunen. Vi anbefaler derfor at det sees videre på muligheten for etablering av en større parkeringskjeller enn det som er nødvendig for å dekke behovet for beboerne. Vi minner også om at parkering ved ev. etablering av næringsvirksomhet innenfor planområdet, må løses i planen og på egen tomt. Utkjøring fra parkeringskjeller må ivareta kravet til siktlinjer. Terrengmessige høydeforskjeller gjør det mest aktuelt med ut-/innkjøring fra Oscars gate, noe som også er positivt ut ifra et ønske om å begrense trafikkbelastningen i Violgata.

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. *Byggehøyder*
 Nei, det er ikke kjente avvik per nå.

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

- Ja.
 Nei, det er per nå ikke kjente behov for rekkefølgebestemmelser ut over de vanlige om ferdigstillelse av leke- og uteoppholdsarealer, adkomst, parkering, renovasjon osv..

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:

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

Medvirkningsmålgruppe	Medvirkningsmetode	Tidspunkt for medvirkning
<i>-naboer og beboere innenfor områder</i>	<i>Direkte kontakt</i>	<i>Så fort som mulig, og før varsel om oppstart av planarbeid</i>
-		

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	<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. Det må også kunne leveres digital 3D-modell av området vist med maksimalt utbyggingsvolum, eksempelvis i Opencities Planner.
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 <input type="checkbox"/> Trafikkanalyse

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

17 Stipulert fremdrift

Plankonsulents planlagte tidspunkt for varsling:	<i>Oktober 2023</i>
Avklaringsmøte før oversendelse av komplett planforslag:	<i>(Q1-Q4, år)</i>
Plankonsulents planlagte dato for oversendelse av komplett planforslag (med dokumentasjonskrav/utredninger) til kommunen:	<i>(Q1-Q4, år)</i>
For di 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.