



Referat oppstartsmøte

Detaljregulering for Saugbrugs næringsområde

Plan-ID G-768

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.....	7
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	12
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	15

1 Generelle opplysninger

Arbeidstitel (adresse/stedsnavn): Detaljregulering for Saugbrugs næringsområde	
Plantype:	
<input type="checkbox"/>	Områdereguleringsplan
<input checked="" type="checkbox"/>	Detaljreguleringsplan
<input type="checkbox"/>	Forenklet planendring. Gjeldende plan:
Eiendom (gnr./bnr.): 66/301, 66/302, 66/890, 66/884, 98/641, 98/5, 69/2, 69/574, 69/575, 156/28 m.fl. – Tistedalsgata 9-11	
Plankonsulent: Asplan Viak AS	
Adresse:	
E-post:	
Tlf:	
Forslagsstiller: Norske Skog Saugbrugs AS	
Fakturaadresse: Tistedalsgt. 9-11, 1772 Halden	
Nasjonal planID:	3001_G-768
Kommunens saksbehandler: Bjørn Murvold	
Tlf: 477 92 175	
E-post: bjorn.murvold@halden.kommune.no	
Møtested: Halden kommune, Storgt. 7	Møtedato: 24.09.2025
Deltakere:	
Fra forslagsstiller: Anders Johansen, Karl Mosbye og Even Lund (på Teams)(Norske Skog Saugbrugs)	
Fra plankonsulenten: Kristi K Galleberg og Einar Grøtvedt (Asplan Viak)	
Fra kommunen: Bernt-Henrik Hansen (enhetsleder plan og miljø), Espen Berntsen Sørås (samfunnsavdelingen) og Bjørn Murvold (planavdelingen)	
Referent: Bjørn Murvold	
Dato for godkjent referat: xx.xx.2025	
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

Formålet med planen er å legge til rette for at området også kan utvikles til datalagringscenter, samtidig som man opprettholder muligheter for treforedling i tråd med gjeldende regulering.

4 Tidligere vedtak i saken

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

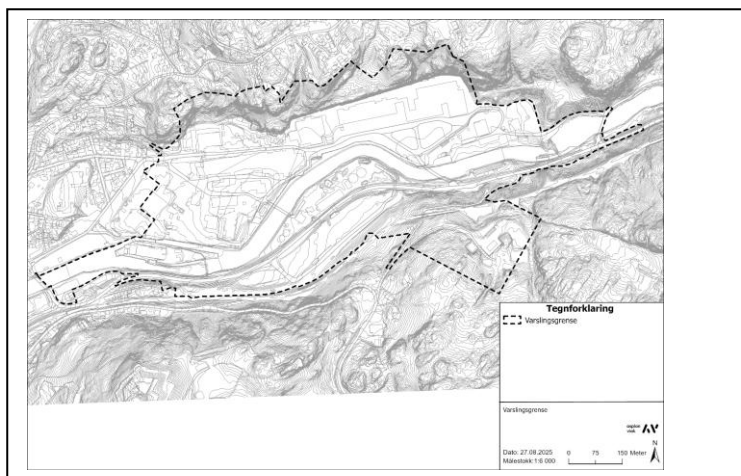
Ja:

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:

Det presiseres at det ikke er aktuelt å ta edelløvs-kogsarealene i øst (bøkeskogen) inn i reguleringsplanarbeidet nå. Fylkesvei 21 og elveløpet Tista er også tenkt holdt utenfor den endelige planavgrensningen.

Kommunens kommentar til planavgrensning:

Dersom Statsnett sin transformatorstasjon i Bondebakken skal inngå i planen, må planområdet utvides til også å omfatte eiendommen gbnr. 156/29.
Erfaring tilsier at det er bedre å varsle opp start 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 industri siden 1989 og store deler av planområdet har vært benyttet til industri siden lenge før dette også.

8 Omkringliggende bebyggelse og landskap

Omkringliggende områder består i hovedsak av eldre boligbebyggelse i nord, og med lager- og industribebyggelse i øst og sør. I vest ligger også NND sitt anlegg med atomreaktoren, samt Halden videregående skole avd. Porsnes.

9 Overordnede føringer

9.1 Aktuelle statlige planretningslinjer

<i>Merk aktuelle planretningslinjer</i>	<i>Kommentar</i>
<input checked="" type="checkbox"/> 2025 Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet	
<input type="checkbox"/> 2021 Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen	
<input checked="" type="checkbox"/> 2024 Statlige planretningslinjer for klima og energi	Energieffektiv og klimavennlig bebyggelse. Klimatilpasning: økt/hyppigere og mer intens nedbør
<input type="checkbox"/> 1995 Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging	
<input checked="" type="checkbox"/> 1994 Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag	
<input checked="" type="checkbox"/> 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
<input checked="" type="checkbox"/>	Fylkesplan for Østfold	Formål, aktuelle retningslinjer, bestemmelser, hensynssoner etc.
<input type="checkbox"/>	Fylkesdelplan: Kystsoneplan for Østfold	
<input checked="" type="checkbox"/>	Andre fylkesdelplaner, se Østfold fylkeskommunes internettider	

9.3 Kommunal planstatus

Merk aktuelle planer		Kommentar til aktuelle planer
<input checked="" type="checkbox"/>	Kommuneplanens arealdel Arealplan 2023 – 2035 Halden kommune	Planområdet er i hovedsak satt av til næringsvirksomhet – nåværende – delfelt BN22, BN23, BN26 og BN29 – i kommuneplanen. En del av planområdet er satt av til sentrumsformål. Planlagt arealbruk vil ikke være i tråd med dette, men ny reguleringsplan vil gjelde foran kommuneplan.
<input checked="" type="checkbox"/>	Kommuneplanens samfunnsdel kommuneplanens-samfunnsdel-2018-2050.pdf (halden.kommune.no)	Mål om bl.a. å tilrettelegge for gode næringsområder som ivaretar behovene for arbeidsplassutvikling/næringsutvikling i regionen.
<input checked="" type="checkbox"/>	Sentrumsplan Sentrumsplan - Halden kommune	Grenser inn til planområdet i vest.
<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 https://www.halden.kommune.no/f/p1/i12e2b568-5743-47d4-8264-25f139c17535/landbruksplan-for-halden-kommune-2023-2027.pdf	
<input checked="" type="checkbox"/>	Hovednett for sykkeltrafikk i Halden plan-for-hovednett-for-sykeltrafikk-i-halden.pdf	Rute 1 fra Tistedal til sentrum går gjennom planområdet
<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 type="checkbox"/>	Helse og omsorgsplan Helse og omsorg - Halden kommune	
<input checked="" 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	Det finnes flere eldre reguleringsplan innenfor planområdet, f.eks. plan-ID G-328, vedtatt 15.06.1989. Kommuneplanens arealdel gjelder foran denne planen. Det må vurderes om denne gamle reguleringsplanen skal oppheves helt eller delvis.
<input checked="" type="checkbox"/> Tilliggende reguleringsplaner	Reguleringsplan for Saugbrugs vest (Plan-ID G-722)
<input type="checkbox"/> Andre planer/vedtak	
<input checked="" type="checkbox"/> Annet pågående planarbeid som kan ha betydning for utarbeiding av planforslaget	Planarbeidet må samordnes med NND sitt arbeid med dekommisjonering av Halden reaktor og ev. utarbeidelse av detaljregulering ifm. dette.
<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"/> 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"/> 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 checked="" type="checkbox"/>	Tiltaket krever konsekvensutredning	Se vedlegg
<input type="checkbox"/>	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.
<input checked="" type="checkbox"/>	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 industrianlegg. Jf. også pkt. om landskapsvirkning.
<input type="checkbox"/>	Uteoppholdsareal Privat, felles og offentlig, nærmiljøpark		
<input type="checkbox"/>	Barn og unge Dagens bruk og fremtidig behov av areal til lek/aktiviteter		
<input checked="" type="checkbox"/>	Universell utforming Tilgjengelige boenheter, offentlige byrom og uteoppholdsarealer		Hensynet innarbeides så langt mulig
<input checked="" type="checkbox"/>	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 .	Trafikkutredning utarbeides som grunnlag for vurdering av adkomstforhold. Ved utarbeidelse av mobilitetsplan inngår bl.a. vurdering av reisemiddel, parkeringsbehov og tilrettelegging for økt bruk av gange, sykkel og kollektivtrafikk.

<input checked="" type="checkbox"/>	Teknisk infrastruktur <i>Brannsikring, vann og avløp, fjernvarme, renovasjon</i>	Løsning for renovasjon må omtales og bør vises i plankartet. Et datalagringscenter vil generere store mengder overskuddsvarme. Det må utredes mulighet for å kunne utnytte denne energien i f.eks. et fjernvarmeanlegg.	Det ligger VA-ledninger i området. Ta ev. kontakt med VA-avd. i kommunen for nærmere opplysninger om hvor dette ligger. I utgangspunktet vil det ikke være tillatt med bebyggelse nærmere enn 4 meter fra kommunalt ledningsnett.
<input checked="" type="checkbox"/>	Sosial infrastruktur <i>Skole, barnehage, andre institusjoner, kommunale boliger</i>	Planområdet grenser inn til videregående skole.	Den videregående skolen må hensyntas i planarbeidet ift. støy, trafikk m.m.
<input checked="" type="checkbox"/>	Miljøfaglige forhold <i>Luftforurensning, støy, områdestabilitet, drikkevann, forurenset grunn</i>	Forurenset grunn Luftforurensning Støy Overskuddsvarme Aktomsomhetsområde for flom Områdestabilitet	Gjøres rede for i planen. Vurderes som tema for KU og ROS-analyse. Se også nedenforstående punkt om risiko og sårbarhet
<input checked="" type="checkbox"/>	Overvann <i>Åpne vannveier, infiltrasjon, fordrøyning</i>	Overvann skal i utgangspunktet håndteres lokalt	Ved bortledning av overvann til Tista må det sikres mot avrenning av ev. forurensning. Det vises ellers til bestemmelsene i kommuneplanens arealdel og kommunens overvannsveileder, samt til utslippstillatelsen fra Miljødirektoratet vedr. håndtering av overvann.
<input checked="" type="checkbox"/>	Natur <i>Registreringer av naturverdier, føre-var-prinsippet, økosystemtilnærming og samlet belastning</i>	Fremmede arter Viktige områder for biologisk mangfold	Ev. forekomster omtales i planbeskrivelsen og håndteres/sikres iht. Naturmangfoldloven og forskrift om fremmede organismer.
<input checked="" type="checkbox"/>	Landskap <i>Terrengform, synlighet, vegetasjon, bylandskap</i>	Synlighet og fjernvirkning på bysentrum og til/fra festningen må utredes og hensyntas	Digital modell og illustrasjoner, snitt o.l. må utarbeides.
<input checked="" type="checkbox"/>	Friluftsliv <i>Grøntstruktur, korridorer, stisystemer, båt- og kajakkutsetning, badeplasser, skolens tursted</i>	Turvei fra Porsnes til Møllergata må ivaretas/sikres, jf. gjeldende plan.	
<input checked="" type="checkbox"/>	Kulturmiljø <i>Verneverdige bygninger, anlegg og landskap, fornminner, tilpasning</i>		Se ovenfor om landskap. Fornminner og bygninger med kulturhistoriske interesser må hensyntas og sikres i planen
<input checked="" type="checkbox"/>	Risiko og sårbarhet <i>Flom, ulykker, klima, etc. ROS-analyse</i>	Aktomsomhetsområde for kvikkleire og flom, jf. NVE sine kart.	Vurdering av fare for steinsprang, kvikkleireskred og flom må gjøres, jf. prosedyrer i

			NVE sine veiledere nr. 1/2019 og nr. 3/2022.
<input type="checkbox"/>	Levekår og folkehelse		
<input type="checkbox"/>	Andre relevante temaer		
<i>Listen over tema er ikke nødvendigvis uttømmende, jf plan og bygningsloven §§ 1-1 Lovens formål, 3-1 Oppgaver og hensyn i planlegging etter loven og 4-3 Samfunnssikkerhet og risiko- og sårbarhetsanalyse, med flere.</i>			

12 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:*
 - Vedtak av planprogram kan gjøres av hovedutvalget (HTEK), og ikke kommunestyret jf. kommunens delegeringsreglement.
 - 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 legges opp til folkemøte eller åpen kontordag 2 uker inn i høringsperiodene.
 - Ellers ordinært opplegg med høring og offentlig ettersyn.
 - I denne saken bør det vurderes både en tidlig orientering til regionalt planforum om planarbeidet/høring av planprogrammet og før førstegangsbehandling av planforslaget.
- *Kontakt med myndigheter*
 - Iht. KU-forskriften og ESPO-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 er avtales statusmøter mellom forslagstiller/plankonsulent og kommunen ved behov underveis i prosessen.
- *Samordning med NND og dekommisjonering av Halden reaktor:*
 - Planarbeidet må samordnes med NND og deres virksomhet. Det må fortsatt holdes åpen mulighet for uttransport fra reaktorområdet til Tistedalsveien gjennom Saugbrugs sitt område.
- *Nær- og fjernperspektiver, hvilke standpunkter som er aktuelle å belyse:*
 - Det må i tillegg til ulike illustrasjoner og snitt, utarbeides en digital 3D-modell (IFC-filformat).
- *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
 - Deler av området er angitt som forurenset grunn i Miljødirektoratets Naturbase. Dette må avklares og tas hensyn til videre i planarbeidet.
- *Planavgrensning:*

- Forslagsstiller kommer tilbake med forslag til endelig planavgrensning. 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:**
 - Kommunen tar en nærmere vurdering av om hele eller deler av gjeldende reguleringsplaner 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/>
- **Krav om nye kartlegginger ifm. konsekvensutredning:**
 - Det er trolig lite biologisk mangfold inne på industriområdet som krever spesielle hensyn. Området i nord og øst er registrert som naturtyper av stor verdi (Tistedalen edelløvsskog, jf. Naturbase) og er i hovedsak regulert til parkbelte i gjeldende plan. Det bør være tilstrekkelig å basere seg på kjent kunnskap om biologisk mangfold i planarbeidet. Ev. virkninger av tiltaket ved utslipp til luft og vann må utredes og vurderes, men vil sannsynligvis kunne baseres på kunnskap bl.a. fra dagens miljøoppfølging/-overvåking fra NIVA. 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.

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. (En mindre del av området er satt av til sentrumsformål i kommuneplanens arealdel)
 Nei, det er ikke kjente avvik per nå.

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

- Ja. (Det må vurderes om det kan være behov for krav til etablering av fjernvarmeanlegg)
 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:

	<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:

Ordinær medvirkningsprosess med varslings og høring.

Det legges opp til folkemøte eller åpen kontordag 2 uker inn i høringsperiodene.

Medvirkningsmålgruppe	Medvirkningsmetode	Tidspunkt for medvirkning

14 Samarbeid og koordinering

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

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

Før oppstart kunngjøres

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

Merknadsmøte etter varslings av oppstart

- Etter varsel om oppstart av planforslaget sammenfatter forlagsstiller mottatte innspill og merknader og kommenterer de før de sendes til kommunen. Forslagstiller og kommunen går gjennom innspill i et merknadsmøte.
- I merknadsmøtet kan ulike føringer for reguleringsarbeidet endres eller bekreftes på bakgrunn av innspill.
- Møtet skal fastlegge hovedgrepet for reguleringsplanen i en tidlig fase av planarbeidet.
- Forslag til planprogram må legges frem for politisk behandling av Hovedutvalg for plan, teknisk, landbruk, klima og miljø (HTEK).

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><u>Plankart</u> 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 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.
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.	Utredninger / tilleggsrapporter av aktuelle tema: x Mobilitetsplan x Trafikkanalyse <input type="checkbox"/> Sol- og skyggestudier <input type="checkbox"/> Renovasjonsteknisk plan <input type="checkbox"/> Utomhusplan x Geoteknisk vurdering x Grunnforurensing x Støyutredning <input type="checkbox"/> Luftutredning Annet: Se vedlegg om KU

17 Stipulert fremdrift

Plankonsulents planlagte tidspunkt for varsling:	<i>Uke xx, 2025</i>
Vedtak av planprogram	<i>Uke x-x, 202x</i>
Avklaringsmøte før oversendelse av komplett planforslag:	<i>uke x-x, 2026</i>
Plankonsulents planlagte dato for oversendelse av komplett planforslag (med dokumentasjonskrav/utredninger) til kommunen:	<i>Uke 50 (?), 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.