



Oppstartsmøtereferat regulering

# **“Brattås nord”**

# Innhold

1	Generelle opplysninger .....	3
2	Oppstartsmøte .....	3
3	Forslagstillers presentasjon av plantiltaket.....	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 .....	12
13	Medvirkning og åpenhet i planprosessen .....	12
14	Samarbeid og koordinering .....	13
15	Forutsetning for planoppstart .....	14
16	Materiale og innhold i et komplett planforslag.....	14
17	Stipulert fremdrift .....	15
18	Gebyr .....	15
19	Bekreftelser .....	16

## 1 Generelle opplysninger

<b>Arbeidstitel (adresse/stedsnavn):</b>	
<b>Plantype:</b>	
<input type="checkbox"/>	Områdereguleringsplan
<input checked="" type="checkbox"/>	Detaljreguleringsplan
<input type="checkbox"/>	Forenklet planendring. Gjeldende plan:
<b>Eiendom (gnr./bnr.):</b> 179/4, 179/20, 178/36 & 178/40 (hjemmelshaver er Brattås Halden AS). 179/40, 179/42 & 178/92 (hjemmelshaver Halden Kommune)	
<b>Plankonsulent:</b> SH Prosjekt	
<b>Adresse:</b> Morstongveien 60, 1851 Slitu	
<b>E-post:</b> martin@shprosjekt.no	
<b>Tlf:</b> 45 69 09 86	
<b>Forslagsstiller:</b> Brattås Halden AS	
<b>Fakturaadresse:</b> Svinesundsveien 336, 1788 Halden	
<b>Nasjonal planID:</b>	3001_G-757
<b>Kommunens saksbehandler:</b> Inger Helene Kjerkeite	
<b>Tlf:</b> 47022257	
<b>E-post:</b> inger.helene.kjerkeite@halden.kommune.no	
<b>Møtested:</b> Storgata 7	<b>Møtedato:</b> 10.11.23
<b>Deltakere:</b>	
Fra forslagsstiller: Jan-Erik Herft	
Fra plankonsulent: Stian Holmen & Martin Andresen	
Fra kommunen: Bjørn Murvold og Inger Helene Kjerkeite	
Andre:	
<b>Referent:</b> Inger Helene Kjerkeite	
<b>Dato for godkjent referat:</b> 29.11.23	
<b>Godkjent av:</b> Bjørn Murvold og Inger Helene Kjerkeite	

## 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

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for utbygging med eneboliger og tomannsboliger, jf. planinitiativet.

### 4 Tidligere vedtak i saken

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

Ja:

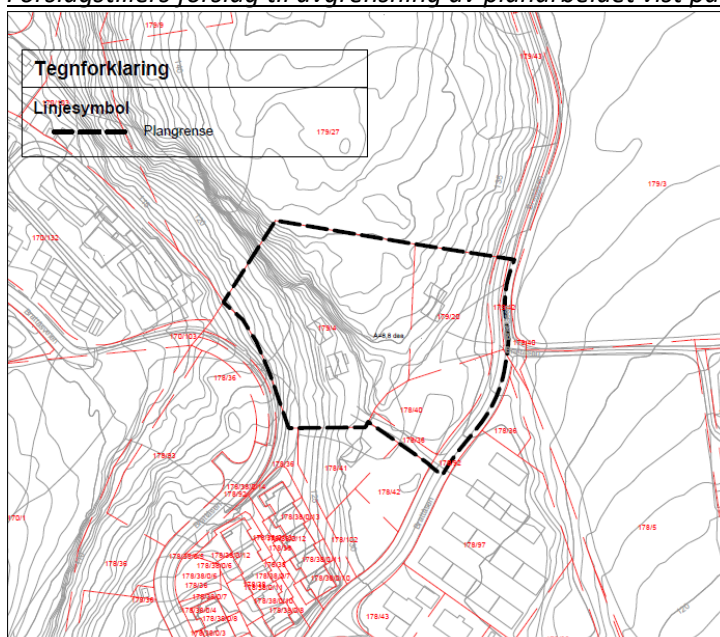
Nei:

Det har tidligere vært fremmet planinitiativ for området. Dette ble stoppet i kommunen i påvente av rullering av kommuneplanens arealdel.

### 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 unødvige merknader.

Forslagstillers forslag til avgrensning av planarbeidet vist på kartutsnitt:



Planavgrensningen foreslås utvidet fra opprinnelig innsendt planinitiativ. Plangrensen strekker seg nå til midtlinje vei Brattåsen. Utvidelsen omfatter g/bnr.: 179/40, 179/42 & 178/92.

### Kommunens kommentar til planavgrensning:

Plangrensen foreslås utvidet ned til regulerte gang-sykkelvei i vest. Snarveimulighet dit skal vurderes. I øst utvides varslingsgrensen til å omfatte også området for miljøstasjon. Dette kan være en aktuell plassering av renovasjon for de nye boligene. Det er enklere å begrense planområdet underveis i planprosessen, enn å måtte utvide det etter varsling.

## 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

Planområdet er forholdsvis kupert, med spredt vegetasjon og fjell i dagen. Eiendommene er i dag bebygde med en helårsbolig og en fritidsbolig. Disse forutsettes revet.

## 8 Omkringliggende bebyggelse og landskap

Planområdet ligger i sydenden av en skogkledd kolle mellom Måstad og Brattås. Deler av kollen er avsatt til fremtidig boligbebyggelse i kommuneplanen. Området ligger i tilknytning til et eksisterende ungt boligområde kalt Brattås. Det meste av bebyggelsen i nærheten er av nyere karakter. Området består av småhusbebyggelse. Øst for adkomstveien til feltet er det dyrkamark.

## 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	Ikke relevant
<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	Ikke relevant
<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	
<input type="checkbox"/> Fylkesdelplan: Kystsoneplan for Østfold	
<input type="checkbox"/> Andre fylkesdelplaner se <a href="#">Viken fylkeskommune internettsider</a>	

## 9.3 Kommunal planstatus

<i>Merk aktuelle planer</i>	<i>Kommentar til aktuelle planer</i>
<input checked="" type="checkbox"/> Kommuneplanens arealdel <a href="#">Arealdel 2023-2050 - Halden kommune</a>	Området er i gjeldende KPA avsatt til boligbebyggelse.
<input checked="" type="checkbox"/> Kommuneplanens samfunnsdel <a href="#">kommuneplanens-samfunnsdel-2018-2050.pdf (halden.kommune.no)</a>	
<input type="checkbox"/> Sentrumsplan <a href="#">Sentrumsplan - Halden kommune</a>	
<input checked="" type="checkbox"/> Kommunedelplan for klima og energi <a href="#">Kommunedelplan for klima og energi - Halden kommune</a>	Redusere klimagassutslipp og energibruk i bygg, redusere transportbehov og utslipp ved transport.
<input type="checkbox"/> Kommunedelplan kultur <a href="#">Kommunedelplan kultur - Halden kommune</a>	
<input type="checkbox"/> Landbruksplan <a href="#">Microsoft Word - Landbruksplan 22.5.2011 - etter Formannskapsbehandlingen..doc (halden.kommune.no)</a>	
<input type="checkbox"/> Hovednett for sykkeltrafikk i Halden <a href="#">plan-for-hovednett-for-sykeltrafikk-i-halden.pdf</a>	Planområdet er ikke direkte knyttet opp mot noen av hovedsykkelveiene. Nærmeste strekning er Rute 3 fra Remmen til Øberg.
<input type="checkbox"/> Kommunedelplan oppvekst <a href="#">Kommunedelplan oppvekst - Halden kommune</a>	
<input checked="" type="checkbox"/> Kommunedelplan for trafiksikkerhet <a href="#">Kommunedelplan for trafiksikkerhet - Halden kommune</a>	
<input type="checkbox"/> Kommunedelplan for idrett og friluftsliv <a href="#">idrettsdelplan-2016-2019.pdf (halden.kommune.no)</a>	
<input checked="" type="checkbox"/> Helse og omsorgsplan <a href="#">Helse og omsorg - Halden kommune</a>	«Trygge og tilrettelagte boliger i alle livets faser».
<input type="checkbox"/> Nærings- og sysselsettingsplan <a href="https://www.halden.kommune.no/tjenester/samfunn-og-samskaping/planer/kommunedelplaner/narings-og-sysselsettingsplan/">https://www.halden.kommune.no/tjenester/samfunn-og-samskaping/planer/kommunedelplaner/narings-og-sysselsettingsplan/</a>	
<input type="checkbox"/> Hovedplan VA <a href="#">Hovedplan VA (halden.kommune.no)</a>	
<input type="checkbox"/> Forvaltningsplan for Iddebekken <a href="#">Microsoft Word - Forvaltningsplan for Iddebekken2_3 .doc (halden.kommune.no)</a>	

#### 9.4 Reguleringsplaner og annen planstatus

Reguleringsplaner og annen planstatus	
Merk aktuelle planer	Kommentar til aktuelle planer
<input checked="" type="checkbox"/> Gjeldende reguleringsplaner/ bebyggelsesplaner	Nordre deler av planområdet er regulert gjennom reguleringsplanen Boligfelt av Vold skog, Plan id: G-008, fra 1966. Regulert område omfatter formålene «grøntdrag» og «bolig». Kommuneplanens arealdel gjelder foran denne planen ved motstrid.  Østre deler av planområdet er regulert til boligformål - frittliggende enebolig - i reguleringsplan for Brattås fra 2014, plan id: G-666, fra 2014. Det omfatter også arealer regulert til veiformål og miljøstasjon.
<input checked="" type="checkbox"/> Tilliggende reguleringsplaner	Reguleringsplan for Brattås ligger sør for planområdet. Området er i hovedsak regulert til frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse. Selve Brattåstoppen er regulert til naturområde.
<input type="checkbox"/> Andre planer/vedtak	
<input type="checkbox"/> Annet pågående planarbeid som kan ha betydning for utarbeiding av planforslaget	
<input type="checkbox"/>	

#### 9.5 Lokale rapporter og veiledere

Merk aktuelle rapporter og veiledere	Kommentar
<input checked="" type="checkbox"/> VA-norm for Halden <a href="https://www.halden.kommune.no/veiledere/veiledere/VA-norm-for-halden">Halden (va-norm.no)</a>	
<input checked="" type="checkbox"/> Vei og gatenorm for Halden kommune <a href="https://www.halden.kommune.no/veiledere/veiledere/vei-og-gatenorm-for-halden-kommune">Vei- og gatenorm - Halden kommune</a>	
<input type="checkbox"/> Gatelysnorm -	
<input type="checkbox"/> Grave- og arbeidsinstruks <a href="https://www.halden.kommune.no/tjenester/miljo-og-teknisk/vei-og-parkering/vei/arbeid-pa-og-ved-vei/">https://www.halden.kommune.no/tjenester/miljo-og-teknisk/vei-og-parkering/vei/arbeid-pa-og-ved-vei/</a>	
<input checked="" type="checkbox"/> Brannteknisk veileder <a href="https://www.halden.kommune.no/f/p1/ib86bb2d5-9813-4a68-af19-4a00cf1a3932/tilrettelegging-for-rednings-og-slokkemannskap-halden-brannvesen.pdf">https://www.halden.kommune.no/f/p1/ib86bb2d5-9813-4a68-af19-4a00cf1a3932/tilrettelegging-for-rednings-og-slokkemannskap-halden-brannvesen.pdf</a>	
<input checked="" type="checkbox"/> Overvannsveileder for Halden kommune <a href="https://www.halden.kommune.no/veiledere/veiledere/overvannsveileder-for-halden-kommune">Rapportforside historiebla 2sider (halden.kommune.no)</a>	

#### 9.6 Sentrale veiledere

For sentrale veiledere, se [www.planlegging.no](https://www.planlegging.no).

## 10 Avklaring av krav om konsekvensutredning (KU)

Før oppstartsmøtet avholdes skal plankonsulentene 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	Planmyndigheten støtter forslagsstillers konklusjon. Husk å kommentere også ift. vedlegg 2, pkt. 10 b.

## 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 plankonsulentene:**

		<i>Tema fra faggrupper i kommunen sine innspill til innsendt planinitiativ.</i>	<i>Tema og problemstillinger som er aktuelle for planarbeidet, som er kommet fram i oppstartsmøtet.</i>
<i>Merk aktuelle planfaglige tema</i>			
<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Bebyggelse</b> <i>Byggeskikk, typologi, struktur, estetikk, høyder, terrengtilpasning, form, struktur, funksjon, uttrykk, etc.</i>	Sørvestre deler av området svært bratte. Stiller spørsmålstegn ved egnethet for utbygging der. Viktig m. god terrengtilpasning av bebyggelsen. Split-level o.l. kan være aktuelt. Hva som evt. kan plasseres utenfor byggegrenser må angis i planbestemmelsene.	Eneboliger og tomannsboliger anses som akseptable boligtyper. Bebyggelsens fjernvirkning må visualiseres. Utformingen av området må sikre god bokvalitet. Aldersvennlighet må vektlegges.
<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Uteoppholdsareal</b> <i>Privat, felles og offentlig, nærmiljøpark</i>		Det er viktig med tilstrekkelige og gode uteoppholds- og lekeområder.
<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Barn og unge</b> <i>Dagens bruk og fremtidig behov av areal til lek/aktiviteter</i>		
<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Universell utforming</b> <i>Tilgjengelige boenheter, offentlige byrom og uteoppholdsarealer</i>		Universell utforming bør vektlegges generelt, også på lekearealer. Det er ønskelig med etablering av flere tilgjengelige boenheter i kommunen for å møte en aldrende befolkning.



<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Mobilitet / transport</b> <i>Kjørveei, sykkel og gange, kollektivtilgjengelighet, bil- og sykkelparkering, varemottak, godstransport</i>	Adkomstvei i bratt terreng – terrenngrep, fare for steinsprang og ras.  Sikt og avkjørsler skal utformes iht. vegvesenets Håndbok N-100. Planbestemmelsene må inneholde krav om ikke sikthemmende elementer over 50 cm i siktsonen.  Viktig å sike gode gang- og sykkelforbindelser.	Krav om gangadkomst mot friluftsområde i nord. Bør også etableres mot gangs-sykkelvei i vest.
<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Teknisk infrastruktur</b> <i>Brannsikring, vann og avløp, fjernvarme, renovasjon</i>	Renovasjon må vises i plankartet.	
<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Sosial infrastruktur</b> <i>Skole, barnehage, andre institusjoner, kommunale boliger</i>		
<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Miljøfaglige forhold</b> <i>Luftforurensning, støy, områdestabilitet, drikkevann, forurenset grunn</i>	Ikke registrert grunnforurensning. Luftforurensning ser ikke ut til å være noe problem. NGU og DSAs aktsomhetskart for radon viser høy sannsynlighet for radon.	Geoteknikk – trolig ikke problematisk. Prosedyre i NVEs veileder må gjennomgås og synliggjøres.
<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Overvann</b> <i>Åpne vannveier, infiltrasjon, fordrøyning</i>		Overvann skal håndteres lokalt.
<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Natur</b> <i>Registreringer av naturverdier, føre-var-prinsippet, økosystemtilnærming og samlet belastning</i>	Ingen registreringer i naturbase eller artskart.	
<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Landskap</b> <i>Terrengform, synlighet, vegetasjon, bylandskap</i>	Bør angis hvor vegetasjonsbelter skal ivaretas og gis tilstrekkelige bestemmelser for dette.	
<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Friluftsliv</b> <i>Grøntstruktur, korridorer, stisystemer, båt- og kajakkutsetning, badeplasser, skolens tursted</i>		Sikre gangadkomst mot friluftsområde i nord. Sikre gangadkomst mot gang-sykkelvei i vest, jf. pkt. om mobilitet over.
<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Kulturmiljø</b> <i>Verneverdige bygninger, anlegg og landskap, fornminner, tilpasning</i>		

<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Risiko og sårbarhet</b> <i>Flom, ulykker, klima, etc. ROS-analyse</i>	Planen må gis bestemmelser for sikring av bratte skråninger.	
<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Levekår og folkehelse</b>		
<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Andre relevante temaer</b>	Klimavennlige og ressursbesparende energiløsninger bør vurderes i et områdeperspektiv. Det oppfordres til å planlegge for plusshusstandard. Likeså å tilstrebe utslippsfrie/ klimavennlige løsninger ved anleggsarbeider/transport/massehåndtering.	
<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

- Er det mulig å vurdere behovet for et eget **merknadsmøte** til etter vi har mottatt eventuelle merknader? Hvis vi finner at det er behov for et merknadsmøte, er det eventuelt mulig å gjennomføre dette digitalt?  
Svar: Det avholdes merknadsmøte kun ved behov. Dette kan gjennomføres på teams.
- Da dette på nærværende tidspunkt fremstår dette som en relativ liten plan uten de store interessekonfliktene, stiller vi spørsmål rundt nødvendigheten av et eget **planutviklingsmøte**. Ber om muligheten til å avgjøre om det er behov for et eget planutviklingsmøte til etter vi har mottatt eventuelle merknader og kommet i gang med reguleringsarbeidet.  
Svar: Det avholdes møte kun ved behov. Dette avklares etter hvert. Møter kan avholdes på teams.

### 12.2 Referat fra drøfting og avklaringer av tema i oppstartsmøte

- Se også punkt 11.
- Eneboliger og tomannsboliger å være akseptable boligtyper innenfor området.
- Områdets vestre del er svært bratt og planmyndigheten er svært skeptisk til å åpne opp for boligformål der. Iht. kommuneplanens bestemmelse § 9-1-1 g skal det ikke etableres boligbebyggelse i terreng brattere enn 1:4. Det er ikke ulovlig å regulere i strid med kommuneplanen, men det fordrer at det vises en løsning som kan fungere på en god måte både praktisk og estetisk. En videreføring av grønt formål i hellingen, lik tilliggende reguleringsplan, synes i utgangspunktet mer naturlig. Bebyggelsens eventuelle fjernvirkning må vurderes og visualiseres.
- Området er kupert. Det må vektlegges at veier og bygninger skal tilpasses terrenget, og ikke omvendt, slik at man i størst mulig grad unngår store skjæringer og fyllinger. Krav mht.

terrengtilpasning av bebyggelse må sikres i planens bestemmelser.

- Det stilles krav om levering av digital modell som kan legges inn i kommunens visningsverktøy City-planner. Planforslaget må i tillegg følges av illustrasjonsplan/utomhusplan som viser terrengbearbeiding.
- Utformingen av området må sikre god bokvalitet for folk i alle aldersgrupper. Aldersvennlighet må vektlegges i utforming av bebyggelse og uteområder. Det er viktig med tilstrekkelige og egnede uteoppholds- og lekearealer. Iht. kommuneplanens § 4.1.2 skal det etableres sandlekeplass ved etablering av mer enn 6 boenheter. I møtet ble krav/behovet for sandlekeplass diskutert.

*Etterskrift: Planmyndigheten mener i utgangspunktet at det skal etableres sandlekeplass i tråd med kravet i kommuneplanen innenfor planområdet. Dersom dette kravet skal fravikes må planforslaget vise at barn og unge samlet sett får en bedre løsning.*

- Med tanke på Haldens demografi og boligtilbud, og som en oppfølging av kommuneplanens føringer og strategiene i kommunedelplan for helse, omsorg og mestring bør det settes krav i bestemmelsene om at en viss andel av boenhetene skal være tilgjengelige/ha alle funksjoner på inngangsplan. Det påpekes at Husbanken kan gi lån til Livsløpsboliger. Det oppfordres til at så mange av boligene som mulig etableres med alle hovedfunksjoner på inngangsplan.
- Eksisterende bebyggelse på eiendommen innehar, etter det kommunen kjenner til, ingen særskilte verneverdier.
- Renovasjonsløsning må avklares i reguleringsfasen. Kommunens renovasjonsavdeling kan kontaktes for å diskutere aktuelle løsninger. Området avsatt til miljøstasjon øst for Brattåsveien kan være en aktuell lokalisering. Det skal ikke være mer enn 100 m fra bolig til renovasjonspunkt.
- Overvann skal håndteres lokalt i tråd med kommunens overvannsveileder. Dette bør utnyttes som ressurs i grøntanlegg.
- Det bør sikres gangadkomster/snarveier mot nord og vest gjennom planområdet.
- Detaljregulering for Brattås har rekkefølgekrav ift. vurdering av behov og evt. gjennomføring av nødvendige støytiltak for noen boliger langs Måstadveien som følge av etablering av boligfeltet på Brattås. Forslagsstiller påpekte at det var dokumentert at det ikke var behov for tiltak og at dette var avklart tidligere.  
*Etterskrift: Det vil ikke bli stilt krav om ny støytredning i denne saken. Planforslaget kan basere seg på tidligere støyvurderinger og må vise støysonene langs veien Brattåsen som ligger inne i gjeldene plan for Brattås.*
- Ny vei antas å bli privat vei.  
*Etterskrift: Det bør etableres snumulighet i veien.  
Iht. kommunens veinormal skal vei som skal betjene 15 boenheter eller mer som hovedregel reguleres og bygges som offentlig vei. Normalen stiller krav til hvordan veien skal bygges for at den skal være aktuell for kommunal overtakelse.*

- *Etterskrift: Statsforvalteren og mattilsynet har økt fokus på vann- og avløpsløsninger i plansaker. Planbeskrivelsen må inneholde informasjon om disse temaene.*
- *Etterskrift: Tomtegrensene i vest og nord er usikre og bør gås opp for å få en riktig avgrensning av planen. Forslagsstiller bes om å bestille grenseoppgang.*

### 12.3 Oppsummerende spørsmål

Er forslagsstiller kjent med kommuneplanens bestemmelser?

- Ja  
 Nei

Er det kjente avvik mellom planinitiativ og kommuneplanens arealdel (formål, høyder, uteoppholdsareal, nærmiljøpark, parkering etc.)?

- Ja. (Dersom det er kjente avvik, list opp og begrunn)  
 Nei, det er ikke kjente avvik per nå.

*Tillatt møne- og gesimshøyde på bolig er henholdsvis 9 og 8 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terreng jf. § 9.1 b) i kommuneplan for Halden kommune. I planinitiativet foreslås det en tillatt byggehøyde på 10 meter. Byggehøyde er satt høyere enn gjeldende KPA, av hensyn til forventet fremtidige krav til energieffektivitet, isolasjon, passivhus etc. Kommentar: Dette temaet ble ikke drøftet i oppstartsmøtet og vil være gjenstand for vurdering gjennom planarbeidet.*

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:

	Utbyggingsavtale	Merknader
<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:

Nabovarsling, varsling i lokalavis, kommunens hjemmesider under kunngjøringer og høringer, samt vår egen hjemmeside.

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

Medvirkningsmålgruppe	Medvirkningsmetode	Tidspunkt for medvirkning
Utover reglene om varsling, høring, offentlig ettersyn og saksbehandling, legger vi opp til å kontakte den lokale velforeningen på Brattås. Hensikten med å kontakte velforeningen er at beskjeden om oppstart på denne måten vil nå ut til flere.	Formidle informasjon om planoppstart. Hvis mulig ønsker vi å benytte oss av velforeningens formidlingskanaler.	Samtidig med den ordinære varslingen nevnt ovenfor.

## 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 forslagstiller 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:	
<b>Varslingsdokumenter ved planoppstart</b>	Kopi av annonse "igangsatt regulering" påført dato Kopi av varslingsbrev Varslingsliste
<b>Varslingsinnspill ved planoppstart</b>	Sammendrag, liste og kopi av og merknader og innspill.
Før førstegangsbehandling leveres:	

<b>Plankart</b>	<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 <a href="#">kart- og planforskriften</a>.  <a href="#">Rapportfiler</a> fra SOSI-kontroll (.TXT. FYS .L1 .L2 .L3)</p>
<b>Reguleringsbestemmelser</b>	<p>Reguleringsbestemmelser på PDF- og Word-format.                      Planbestemmelser skal utformes etter <a href="#">departementets maler</a>.</p>
<b>Planbeskrivelse</b>	<p>Planbeskrivelse med ROS-analyse og eventuell konsekvensutredning på PDF- og Word-format.                      Planbeskrivelse skal utformes etter <a href="#">departementets maler</a>.</p>
<b>Visualiseringsmateriale</b>	Nødvendige illustrasjoner.
<b>Høring og offentlig ettersyn</b>	Sammendrag, liste og kopi av og merknader og innspill.
<b>Samråds og medvirkning</b>	Dokumentasjon av samråds- og medvirkningsprosess.
<b>Annet relevant materiale</b>	Kopi av utredninger, møtereferat, innspill etc. som har betydning for vurdering av planforslaget
<b>Utredninger</b>  <b>Det kan bli behov for andre utredninger senere i planprosessen.</b>	<p>Utredninger / tilleggssrapporter av aktuelle tema:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Mobilitetsplan</li> <li><input type="checkbox"/> Trafikkanalyse</li> <li><input type="checkbox"/> Sol- og skyggestudier</li> <li>x Renovasjonsteknisk plan</li> <li>x Utomhusplan</li> <li><input type="checkbox"/> Geoteknisk vurdering</li> <li><input type="checkbox"/> Grunnforurensing</li> <li><input type="checkbox"/> Støyutredning</li> <li><input type="checkbox"/> Luftutredning</li> </ul> <p>Annet:</p>

## 17 Stipulert fremdrift

Plankonsulents planlagte tidspunkt for varsling:	<i>(Desember, 2023)</i>
Avklaringsmøte før oversendelse av komplett planforslag:	
Plankonsulents planlagte dato for oversendelse av komplett planforslag (med dokumentasjonskrav/utredninger) til kommunen:	<i>(Q4, 2024)</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.