HALDEN KOMMUNE

Oppstartsmøtereferat regulering

"Folkvang"

Plan–ID G-771

Innhold

1 Generelle opplysninger 4
2 Oppstartsmøte 4
3 Forslagstillers presentasjon av plantiltaket 5
4 Tidligere vedtak i saken 7
5 Planavgrensning 7
6 Eiendomsforhold 8
7 Eksisterende arealbruk innenfor planområdet 8
8 Omkringliggende bebyggelse og landskap 9
9 Overordnede føringer 10
9.1 Aktuelle statlige planretningslinjer 10
9.2 Regional planstatus 10
9.3 Kommunal planstatus 10
9.4 Reguleringsplaner og annen planstatus 12
9.5 Lokale rapporter og veiledere 13
9.6 Sentrale veiledere 13
10 Avklaring av krav om konsekvensutredning (KU) 13
11 Antatt viktige planfaglige tema for planarbeidet 14
12 Oppstartsmøte – tema for avklaring og drøfting 16
12.1 Tema som ønskes drøftet i oppstartsmøtet 16
(fylles inn av forslagstiller før oppstartsmøtet): 16
12.2 Referat fra drøfting og avklaringer av tema i oppstartsmøte 17
12.3 Oppsummerende spørsmål 17
13 Medvirkning og åpenhet i planprosessen 18
14 Samarbeid og koordinering 19
15 Forutsetning for planoppstart 20
16 Materiale og innhold i et komplett planforslag 20
17 Stipulert fremdrift 21
18 Gebyr 21
19 Bekreftelser 21

1 Generelle opplysninger

Arbeidstittel (adresse/stedsnavn):		
Plantype: [ ] Områdereguleringsplan [X] Detaljreguleringsplan [ ] Forenklet planendring. Gjeldende plan:		
Eiendom (gnr./bnr.): 162/147 og 162/148.		
Plankonsulent: Stenseth Grimsrud arkitekter AS		
Adresse: Strandstredet 1, 1767 Halden		
E-post: jon.rongen@sgarkitekter.no		
Tlf: 91311275		
Forslagsstiller: Care living Folkvang AS, Org. Nr. 938673667		
Fakturaadresse: Nedre Skøyen vei 3, 0277 Oslo		
Nasjonal planID:	G-771	
Kommunens saksbehandler: Peter Nordbrøden		
Tlf: 90418350		
E-post: peter.nordbroden@halden.kommune.no		
Møtested: Storgata 7	**Møtedato:** 23.10.2026	
Deltakere: Fra forslagsstiller: Jon Strand & Jan Rune Nilsen Fra plankonsulent: Simon Øien & Jon Rongen Fra kommunen: Peter Nordbrøden, Hovedsaksbehandler Bjørn Murvold, Medsaksbehandler Morten Høvik, Fagleder plan		
Referent:		
Dato for godkjent referat: 26.10.2026		
Godkjent av:		

2 Oppstartsmøte

Hensikt og gjennomføring av *oppstartsmøtet* er beskrevet i *Plan og bygningsloven §12-8* og *Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven §2* og *§3*.

Oppstartsmøtet innleder planprosessen, etter eventuell forprosess og tidligere kontakt med kommunen om planspørsmålet, og/eller med grunnlag i et *planinitiativ.* Planinitiativet omtaler premissene i planarbeidet og redegjør for plantiltaket i henhold til forskriftens *§1 Planinitiativ, a) - l)*. Alle tema som er nødvendig for å klargjøre forutsetningene for det videre planarbeidet og utformingen av det endelige planforslaget skal behandles i oppstartsmøtet.

Forskriftens *§2 Gjennomføring av oppstartsmøte a)-i)* lister temaene *tilrettelegging for samarbeid, medvirkning og samfunnssikkerhet, konsekvensutredningsplikt, utredninger om bestemte temaer, felles behandling av plan- og byggesak, hva kommunen skal bidra med underveis i planarbeidet, behov for senere dialogmøter mellom forslagsstilleren og kommunen, overordnet fremdriftsplan for planarbeidet, kontaktpersoner og om det kan være aktuelt å stoppe planinitiativet*.

I henhold til forskriften §3 Krav til referat fra oppstartsmøte fører kommunen referat. Referatet skal inneholde opplysninger om temaene som ble drøftet i møtet, avklaringer og konklusjoner det ble enighet om, vesentlige punkter det er uenighet om og punkter som gjenstår å avklare.

Fremlagt planinitiativ, forslagstillers presentasjon og drøftelser med kommunen i oppstartsmøtet, danner grunnlaget for kommunens vurdering av plansaken. Hovedvekten er på å avklare interesser, problemstillinger og hva som bør løses eller utredes særskilt i den videre prosessen.

Vurderinger fra forslagstiller i planinitiativet og drøftinger og tilbakemelding fra kommunen i oppstartsmøtet og oppstartsmøtereferatet, skal belyse plansaken tilstrekkelig til at regionale myndigheter og sektormyndigheter kan gi respons og faglig avklaring allerede ved sin merknad til kunngjøring av *oppstart*.

3 Forslagstillers presentasjon av plantiltaket

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

Hensikten med planarbeidet er å transformere den nå nedlagte Folkvang skole til boligformål. En del av bygningsmassen vil tilrettelegges for eldre mennesker. Hovedformålet vil være blokkbebyggelse/mindre leilighetsbygg. Foreløpig er det beregnet at prosjektet vil kunne romme ca. 150 boenheter.

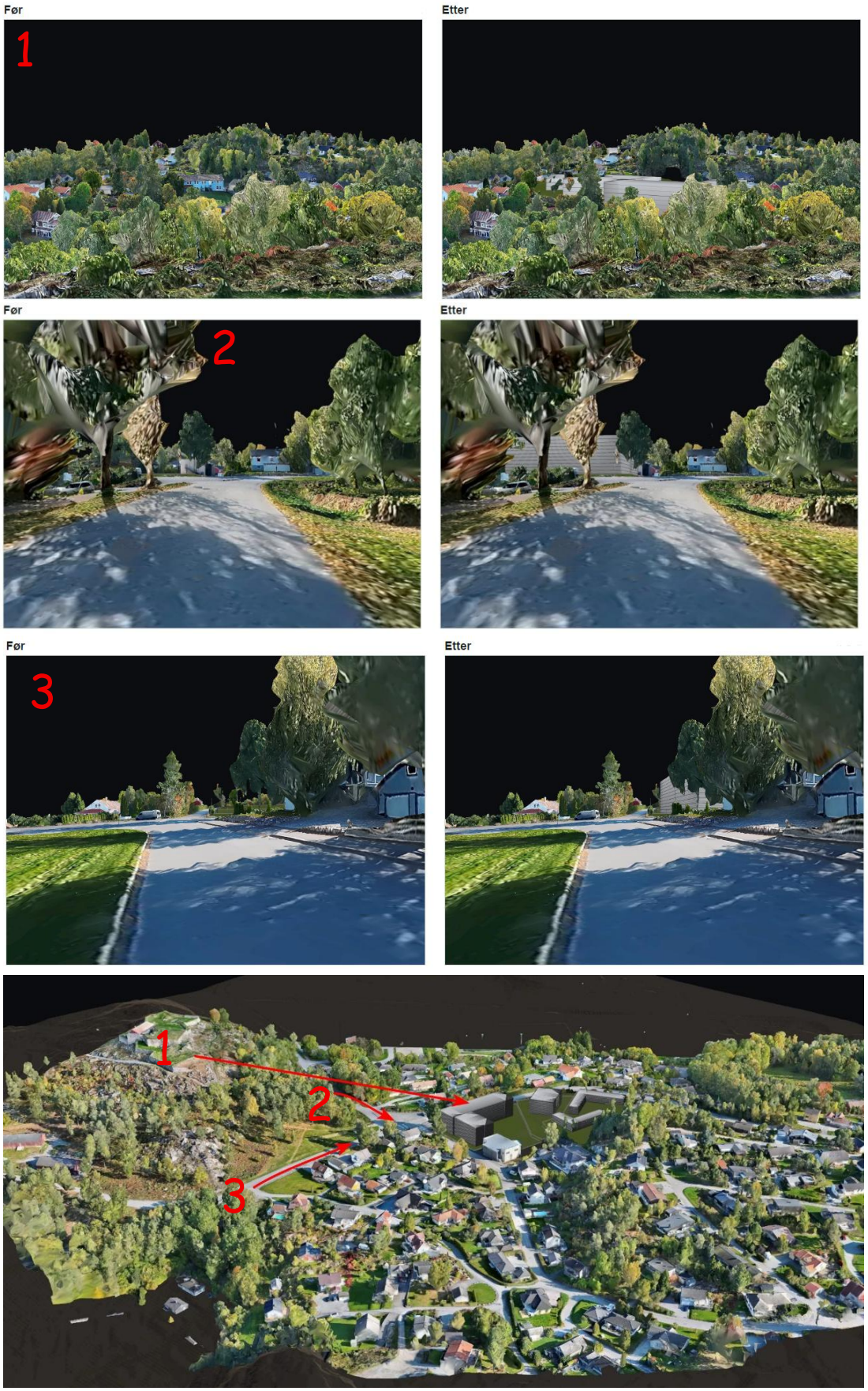
Den demografiske sammensettingen i Halden vil endre seg betydelig de nærmeste årene, med et voksende behov for boenheter egnet for eldre mennesker. Noe av intensjonen med planen er derfor å legge til rette for en kombinasjon av omsorgs-/livsløpsboliger og ordinære leiligheter. Det vil også legges inn solrike og støyfrie fellesarealer og nødvendige støtte-/tjenestefunksjoner. Planen vil eventuelt også kunne gi rom for et mindre antall demensboliger med tilhørende sansehage som er godt skjermet bak bebyggelsen.

Skolebebyggelsen planlegges i hovedsak revet, men en vil gjennom planarbeidet vurdere å bevare eksisterende gymsal for fellesfunksjoner, og eventuelt bevare andre.

I motsetning til dagens bebyggelse, planlegges det at framtidig bebyggelse i større grad skal legges langs Hovsveien. Bygningsmassen vil da kunne fungere som støyskjerm, samtidig som uteområdene i større grad får en vestlig orientering.



Figur 1. Enkle visualiseringer som viser tre alternative utbyggingsutforminger.



Figur 2. Utsnitt av fotogrammetrisk landskapsmodell der fjernvirkningen framkommer. Ståsted vist med røde piler.

4 Tidligere vedtak i saken

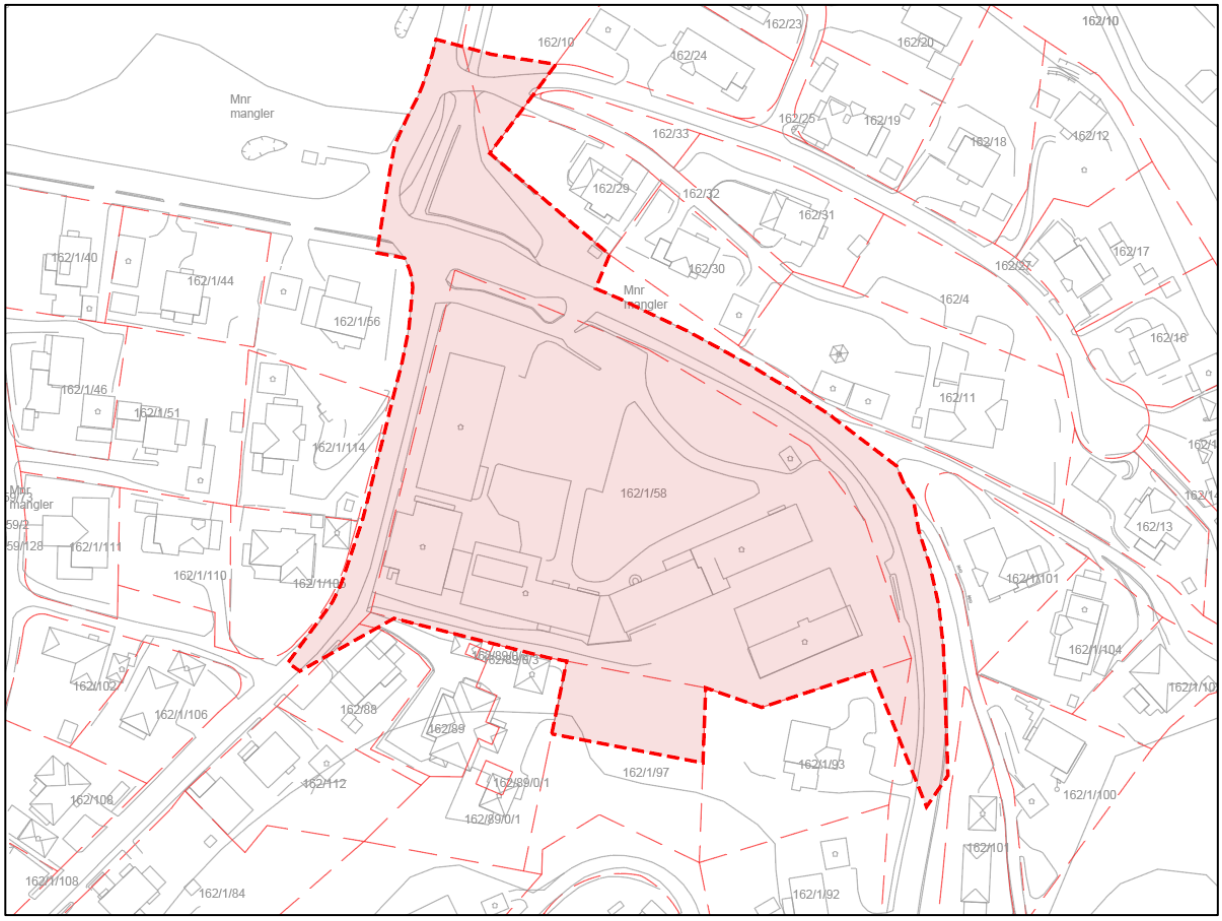
Er det gjort tidligere vedtak (politisk behandling av planinitiativ, byggesak, temaplan etc.) i saken?
Ja: ☐
Nei: ☒

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:



Figur 3. Foreløpig avgrensning av planområdet. Arealet dekker ca. 17,7 daa. Her er deler av Hovsveien og Grenaderveien tatt inn i planområdet. I tillegg er det tatt inn areal for eventuell frisikt, samt den eksisterende parkeringsplassen nord for Hovsveien, som tilhørte Folkvang skole.

Kommunens kommentar til planavgrensning:
Det ble besluttet i møtet å inkludere i utlysningen resten av eiendom 162/148 sør for den foreslåtte planavgrensningen

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 må kartlegges hvem som har bruksrett på parkeringsplass ved Kommandantveien.

☐ Det er andre eiendomsforhold som må avklares.

Hvis ja, beskriv:

6 Eksisterende arealbruk innenfor planområdet

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

Det aktuelle *byggeområdet* grenser mot Hovsveien mot nord og øst og Grenaderveien mot vest. De tilgrensende veiene og eksisterende parkeringsplass langs Kommandantveien inngår i *planområdet*. Mot sør grenser planområdet mot eksisterende bebyggelse og et skogsområde. Terrenget i planområdet skrår oppover fra nordvest mot sørøst.

Byggeområdet omfatter en nedlagt skole med flere skolebygninger som i dag står ubrukt. Mye av skolegården framstår som asfalterte flater, med innslag av noe plen et mindre lekeområde og en ballbinge.



Det er ikke registrert utvalgte naturtyper eller prioriterte arter i området, men det vokser et større eiketre sentralt i området.

Det er ikke registrert automatisk fredete kulturminner innenfor planområdet, men arealet inngår i forlandet til Fredriksten festning. Kulturminnestyresmaktene og forsvarsbygg vil varsles ved oppstart av planarbeid, slik at eventuelle behov kan innarbeides i planforslaget. Det er gjort noen midlertidige vurdringer/visualiseringer som viser hva slags virkning

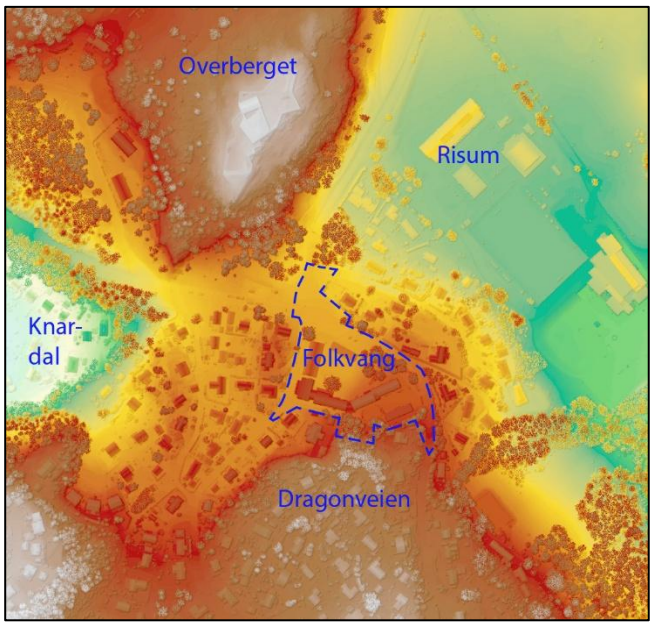
Folkvang ligger innenfor et aktsomhetsområde for kvikkleireskred, og det skal derfor gjennomføres geotekniske vurderinger av områdestabiliteten. Før disse vurderingene foreligger, kan det ikke konkluderes endelig med om naturfaren kan medføre vesentlige virkninger for miljø eller samfunn.

7 Omkringliggende bebyggelse og landskap

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

Planområdet ligger på en terskel mellom to høydedrag, med Overberget som en del av Fredriksten festning i nord og boligområdet ved Dragonveien i sør. Mot vest heller landskapet ned mot Knardal og videre mot Halden sentrum. Østover heller det mot Iddesletta.

Omkringliggende bygningstypologi består av frittliggende eneboliger og tomannsboliger med trekledning og saltak/valmet tak, oppført fra tidlig 1950 –tall fram til nylig. Bygningene er i all hovedsak sett satt opp langs veiene, men framstår ut over dette ikke som spesielt enhetlig.



Figur 4. Utsnitt av høydemodell for området.

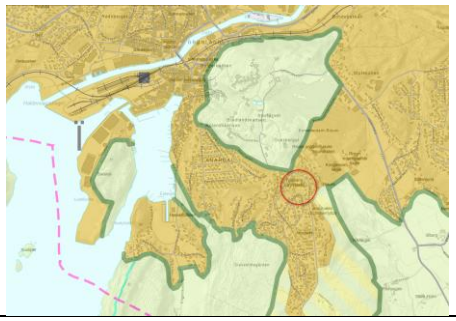
Festningen og skolegården er vurdert som «svært viktige friluftsområder». Det er registrert flere hule eiker på festningen og i Knardalområdet (utvalgt naturtype), deler av edelløvskogen nedenfor Overberget er registrert som naturskog/verdsatt naturtype. I tillegg er det registrert sommerfuglarten klippeblåvinge på Overberget (Nasjonal forvaltningsinteresse).

8 Overordnede føringer

8.1 Aktuelle statlige planretningslinjer

Merk aktuelle planretningslinjer		*Kommentar*
☒	2014 Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging	Det utarbeides mobilitetsplan
☐	2011 Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen	
☒	2018 Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning	
☒	1995 Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen	
☐	1994 Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag	
☒	Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging	

8.2 Regional planstatus

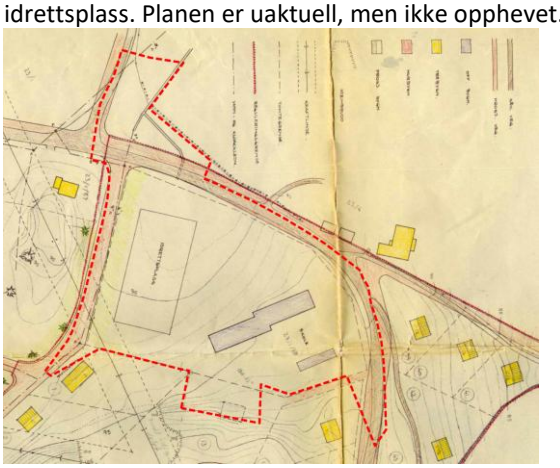
Merk aktuelle planer|		*Kommentar til aktuelle planer*
☒	Fylkesplan for Østfold	Planområdet ligger innenfor tettstedsgrensen i Fylkesplan for Østfold mot 2050. 
☐	Fylkesdelplan: Kystsoneplan for Østfold	
☐	Andre fylkesdelplaner se Viken fylkeskommune internettsider	

8.3 Kommunal planstatus

Merk aktuelle planer		*Kommentar til aktuelle planer*
☒	Kommuneplanens arealdel Arealdel 2023-2035 - Halden kommune	Det meste av området er vist som «framtidig boligbebyggelse, felt B3» i kommuneplanens arealdel 2023-2050. Områdene rundt B3 er vist som «nåværende bebyggelse og anlegg». Området opp mot festningen, nordvest for planområdet, er underlagt hensynssone H570. bevaring av kulturmiljø. B3 er avsatt til boligbebyggelse / leiligheter, og ligger i «utbyggingsgruppe 1» (2023-2030).

		
☒	Kommuneplanens samfunnsdel kommuneplanens-samfunnsdel-2018-2050.pdf (halden.kommune.no)	Samfunnsdelen peker på at utfordringer knyttet til befolkningsutviklingen og demens spesielt, vil bli en byrde for Halden kommune. Tiltaket planen legger opp til, vil redusere denne byrden.
☐	Sentrumsplan Sentrumsplan - Halden kommune	
☐	Kommunedelplan for klima og energi Kommunedelplan for klima og energi - Halden kommune	
☐	Kommunedelplan kultur Kommunedelplan kultur - Halden kommune	
☐	Landbruksplan Microsoft Word - Landbruksplan 22.5.2011 - etter Formannskapsbehandlingen..doc (halden.kommune.no)	
☒	Hovednett for sykkeltrafikk i Halden plan-for-hovednett-for-sykkeltrafikk-i-halden.pdf	
☐	Kommunedelplan oppvekst Kommunedelplan oppvekst - Halden kommune	
☐	Kommunedelplan for trafikksikkerhet Kommunedelplan for trafikksikkerhet - Halden kommune	
☐	Kommunedelplan for idrett og friluftsliv idrettsdelplan-2016-2019.pdf (halden.kommune.no)	
☒	Helse og omsorgsplan Helse og omsorg - Halden kommune	
☐	Nærings- og sysselsettingsplan https://www.halden.kommune.no/tjenester/samfunn-og-samskaping/planer/kommunedelplaner/narings-og-sysselsettingsplan/	
☒	Hovedplan VA Hovedplan VA (halden.kommune.no)	
☐	Forvaltningsplan for Iddebekkene Microsoft Word - Forvaltningsplan for Iddebekken2_3_.doc (halden.kommune.no)	

8.4 Reguleringsplaner og annen planstatus

Reguleringsplaner og annen planstatus		
Merk aktuelle planer		*Kommentar til aktuelle planer*
☒	Gjeldende reguleringsplaner/ bebyggelsesplaner	Planområdet inngår i «del av Folkvang», G-189, vedtatt 15.08.1959. Området er her vist som skole og idrettsplass. Planen er uaktuell, men ikke opphevet.  .
☒	Tilliggende reguleringsplaner	Rett vest for området ligger «Reguleringsplan for Del av Folkvang», G-189, fra 1980. Med bolig som hovedformål. Nord for planområdet ligger «Reguleringsplan for Viks Risum», G-291, fra 1987. Med bolig som hovedformål. Nordvest for planområdet ligger «Detaljreguleringsplan for Fredriksten festning», G-712, fra 2018. Med kulturvern og park som hovedformål. 
☐	Andre planer/vedtak	
☐	Annet pågående planarbeid som kan ha betydning for utarbeiding av planforslaget	
☐		

8.5 Lokale rapporter og veiledere

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

8.6 Sentrale veiledere

For sentrale veiledere, se www.planlegging.no.

9 Avklaring av krav om konsekvensutredning (KU)

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

Dette spørsmålet må vurderes fortløpende gjennom planprosessen.

		Kommentar til vurdering
☐	Tiltaket krever konsekvensutredning	
☒	Tiltaket krever ikke konsekvensutredning	Tiltaket omfattes ikke av vedlegg I og utløser derfor ikke krav om konsekvensutredning eller planprogram etter forskriftens § 6. Tiltaket omfattes imidlertid av vedlegg II og skal derfor vurderes etter forskriftens §§ 8 og 10. På bakgrunn av foreliggende kunnskap er det ikke identifisert vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Endelig konklusjon forutsetter likevel at de geotekniske vurderingene ikke avdekker vesentlig risiko knyttet til områdestabiliteten. Dersom slik risiko ikke avdekkes, skal planen ikke konsekvensutredes.

10 Antatt viktige planfaglige tema for planarbeidet

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

Følgende tema må belyses av plankonsulenten:

Merk aktuelle planfaglige tema		*Tema fra faggrupper i kommunen sine innspill til innsendt planinitiativ.*	*Tema og problemstillinger som er aktuelle for planarbeidet, som er kommet fram i oppstartsmøtet.*
☒	**Bebyggelse** *Byggeskikk, typologi, struktur, estetikk, høyder, terrengtilpasning, form, struktur, funksjon, uttrykk, etc.*	Det virker noe ambisiøst å planlegge for så mye som 150 boenheter på området. En så tett utnyttelse vil fort kunne komme i konflikt med andre hensyn som vil være viktige i et slikt område; som gode ute- og lekeområder og møteplasser.	Tilpassing til tilgrensende typologi? Det er en skole som erstattes. Estetikk og arkitektur omtales som egne tema.
☒	**Uteoppholdsareal** *Privat, felles og offentlig, nærmiljøpark*	Mer parkmessig vegetasjon vil bidra til å avbøte nedbør, som igjen vil gjøre det enklere å kontrollere avrenningen fra området.	Et offentlig tilgjengelig areal bygges ut.
☒	**Barn og unge** *Dagens bruk og fremtidig behov av areal til lek/aktiviteter*	Ved omdisponering av arealer som i planer er avsatt til fellesareal eller friområde som er i bruk eller er egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning i rimelig nærhet.	Området rommer i dag en ballbinge og noen lekeapparater. Området er også fraflyttet og uovervåket, noe som kan føre til hærverk mm.
☒	**Universell utforming** *Tilgjengelige boenheter, offentlige byrom og uteoppholdsarealer*	Det anbefales at prosjektet i første rekke utvikles etter prinsippene for aldersvennlige boliger og bomiljøer, med universell utforming, trinnfri adkomst, tilgjengelige utearealer, gode gangforbindelser og nærhet til daglige tjenester og kollektivtransport.	Sentralt tema, da utbyggingen til en viss grad henvender seg mot eldre.
☒	**Mobilitet / transport** *Kjørevei, sykkel og gange, kollektivtilgjengelighet, bil- og sykkelparkering, varemottak, godstransport*	Vi minner om at statlige planretningslinjer for klima og energi samt arealbruk og mobilitet må følges. Planområdets beliggenhet med tanke på nærhet til funksjoner som skole og nærbutikk må vurderes og det må legges til rette for at	Det utarbeides mobilitetsplan. I utgangspunktet ikke behov for å endre veistrukturen i området.

		beboere kan unngå eller redusere sin bilbruk. Bygget må plasseres slik at ingen frisikt i kryss langs veier blir borte.	
☒	**Teknisk infrastruktur** *Brannsikring, vann og avløp, fjernvarme, renovasjon*	Viktig å tidlig få avklart med VA hvilken kapasitet som er tilgjengelig for et boligprosjekt av denne størrelsen. Det må avsettes arealer ut mot kjørbar vei eller i forbindelse med snuplass for lastebil for etablering av nedgravd eller bunntømte kontainere.	Utredes
☒	**Sosial infrastruktur** *Skole, barnehage, andre institusjoner, kommunale boliger*	Et sentralt folkehelseperspektiv er å utvikle sosiale møteplasser på tvers av generasjoner, slik at området ikke blir et isolert bomiljø for eldre, men en naturlig del av nærmiljøet. Folkvang har tidligere hatt en viktig funksjon som skole og møteplass for barn og unge, og det bør vurderes hvordan denne kvaliteten kan videreføres.	Utredes
☒	**Miljøfaglige forhold** *Luftforurensning, støy, områdestabilitet, drikkevann, forurenset grunn*	Planområdet er ikke merket ut med mistanke om forurensning i grunnen.	Områdestabilitet vil utredes.
☒	**Overvann** *Åpne vannveier, infiltrasjon, fordrøyning*	Planområdet drenerer til Iddebekkene. Ved regulering av området må det utarbeides et overvannsnotat og en overvannsplan som viser hvordan overvann vil bli håndtert i planområdet. Overvann og flomvann fra planområdet skal håndteres i tråd med plan- og bygningsloven, byggteknisk forskrift, byggesaksforskriften og arealdelen til	Området vil omarbeides slik at det blir færre harde flater/økt mulighet for infiltrasjon.

		kommuneplanen for Halden kommune.	
☒	**Natur** *Registreringer av naturverdier, føre-var-prinsippet, økosystemtilnærming og samlet belastning*	En eik på eiendommen er ikke registrert i Naturbase, men ved synsbefaring i dag fremstår det som at denne eika sannsynligvis vil oppfylle kravene til å være hul eik.	Området vil befares for å avdekke eventuelle uønskede arter, slik at spredning kan hindres. Jf. Tiltaksplan for bekjempelse av Kanadagullris på festningen.
☒	**Landskap** *Terrengform, synlighet, vegetasjon, bylandskap*	Det er positivt at man tenker å trappe bebyggelsen etter terrenget. Illustrasjoner må vise hvordan en utbygging på evt. 5 etasjer vil påvirke omgivelsene.	Det utarbeides visualiseringer, snitt mm. som viser utbygging i kontekst. Planen vil gjøre rede for masseforvaltning innad i området.
☒	**Friluftsliv** *Grøntstruktur, korridorer, stisystemer, båt- og kajakkutsetning, badeplasser, skolens tursted*		Området ble registrert som «svært viktig friluftsområde» i 2017, da skolegården fremdeles fungerte som skolegård. Forholdet til rekreasjon vil beskrives i planen.
☒	**Kulturmiljø** *Verneverdige bygninger, anlegg og landskap, fornminner, tilpasning*		Forholdet til Fredriksten festning vil beskrives i planen.
☒	**Risiko og sårbarhet** *Flom, ulykker, klima, etc. ROS-analyse*		Det gjøres en ROS-analyse som en del av planbeskrivelsen.
☒	**Levekår og folkehelse**		Beskrives i planen.
☐	**Andre relevante temaer**		
Listen over tema er ikke nødvendigvis uttømmende, jf plan og bygningsloven §§ 1-1 Lovens formål, 3-1 Oppgaver og hensyn i planlegging etter loven og 4-3 Samfunnssikkerhet og risiko- og sårbarhetsanalyse, med flere.			

11 Oppstartsmøte – tema for avklaring og drøfting

11.1 Tema som ønskes drøftet i oppstartsmøtet

(fylles inn av forslagstiller før oppstartsmøtet):

- Arealformål?

  Boligbebyggelse-blokkbebyggelse (1113) + Offentlig eller privat tjenesteyting? (1160)/ Helse-, omsorgsinstitusjon (1168)

  Eller

  Kombinasjonsformål - *Bolig/tjenesteyting (1803)*

- Detaljnivå mht. utforming og estetikk.

11.2 Referat fra drøfting og avklaringer av tema i oppstartsmøte

Planavgrensning av planområdet utvides til å inkludere hele eiendom 162/148 sør for den foreslåtte planavgrensningen.

I henhold til spørsmålet om Arealformålet er dette noe kommunen ikke kan svare på, og det vil være planforestillers vurderinger og ønsker som bestemmer arealformålet.

Mtp. Detaljnivået på utforming og estetikk kan dette gjøres så spesifikt eller generelt man ønsker. For kommunen er det viktig at kvaliteter som beskrives enten i tekst eller visualiseringer sikres i bestemmelsene slik at man ikke lover noe man ikke kan holde.

Rundt krav til parkering er det viktig at vurderinger i planbeskrivelsen godt argumenterer for avgjørelsene som tas i planbestemmelsene og plankartet. Hvis man skal gå bort fra kravene må man godt begrunne hvorfor. Her særlig vekt på erfaringer i lignende prosjekter.

Planbestemmelser bør inkludere rekkefølgekrav om ferdigstilte uteområder før brukstillatelse gis. Kan inkludere klausuler om ferdigstillelse påfølgende vår/sommer om bygg ferdigstilles på vinteren el.
Vurderinger må utføres rundt trinnvis utbygging og rekkefølgekrav knyttet til uteområder. (Skal deler av uteområder være ferdigstilt? Må hele uteområdet være ferdigstilt? Skal deler tilhørende de ferdige byggene være ferdigstilt? Osv.)
Må vurderes et rekkefølgekrav til erstattelse av gamle eller utbedring/tilgjengeliggjøring av nye lekearealer.

Kan være aktuelt i dette prosjektet med et tidlig medvirkningsmøte med naboer.

11.3 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.

- Arealdelens krav til parkering, og da spesielt sykkelparkering, bør kunne tilpasses formålet. Sannsynligvis er behovet lavere enn kravet.
- Området er avsatt som boligformål. Planens hovedfunksjon vil også være «bolig», men med behov for støttetjenester som vil kunne regnes som tjenesteyting eller omsorgsinstitusjon. Dette et mindre avvik fra arealdelen.

ANTALL PARKERINGSPLASSER			
Arealkategori	**Grunnlag pr.**	**Bil/MC**	**Sykkel**
Forretning	100 m² BRA	Min. 1,0 – Maks. 3	Min. 2
Kontor	100 m² BRA	Min. 0,5 – Maks. 1,5	Min. 1,5
Næring	100 m² BRA	Min. 0,5 – Maks. 1	Min. 0,5
Industri/lager	100 m² BRA	Min. 0,5 – Maks. 1	Min. 0,5
Offentlig og privat tjenesteyting	100 m² BRA	Min. 0,5 – Maks. 2	Min. 1,5
Boligbebyggelse	Bolig < 80 m² (BRA)	Min. 0,5 - Maks 2	Min. 2
	Bolig 80-120 m² (BRA)	Min. 1 - Maks 2	Min. 2
	Bolig >120 m² (BRA)	Min. 1 - Maks 2	Min. 2
Småbåthavner	Pr. båtplass	Maks. 0,5	

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*
☐ Kommunaltekniske anlegg		
☐ Grønn infrastruktur		
☐ Annen infrastruktur		

12 Medvirkning og åpenhet i planprosessen

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

Forslagsstiller tar sikte på å gjennomføre følgende medvirkningsaktiviteter:

Planarbeidet ansees som lite kontroversielt men innebærer en begrenset endring for omgivelsene ved at bygningsmassen omdistribueres. Det vil ved behov avholdes medvirkningsmøter med berørte naboer.

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

En planrealisering innebærer at den tidligere skolegården, som har vært et samlingssted, bygges ned. Eksisterende ballbinge vil gis bort og trenger ny plassering. I den sammenheng vil f.eks. elevråd og FAU ved Kongeveien skole, samt velforening, kontaktes.

Medvirkningsmålgruppe	Medvirkningsmetode	Tidspunkt for medvirkning
-		
-		

13 Samarbeid og koordinering

Forslagsstiller og kommunen bør ha en løpende dialog gjennom planprosessen, med et konstruktivt samarbeid før et endelig og komplett planforslag oversendes. Kommunen kan gi tilbakemelding på utkast i prosessen.
Etter oppstartsmøtet vil de viktigste samhandlingsfasene for forslagstiller mot kommunen være:

Før oppstart kunngjøres

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

Merknadsmøte etter varsling av oppstart

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

Planutviklingsmøte

- Til dette møtet bør nødvendige analyser, fagrapporter og planbeskrivelsen være oppdatert med tilgjengelig kunnskap.
- Ta gjerne med alternative skisseløsninger, samt plankart og bestemmelser.
- Det nødvendige materiale må sendes saksbehandler min. 3 uker før møtet.
- Det beregnes ett eller flere møter fram til et endelig planforslag er utarbeidet.

Før offentlig ettersyn

- I et avsluttende avklaringsmøte blir nær ferdigstilt planforslag gjennomgått og nødvendige rettinger/supplement gitt.
- Materialet til avklaringsmøtet må sendes saksbehandler min. 3 uker før møtet.

- Etter møtet sendes det justerte materiale til kommunens saksbehandler for gjennomgang.
- Digital plan i SOSI-format skal være godkjent.
- Komplett planforslag sendes til kommunen for videre behandling.
- Planforslaget legges fram til politisk behandling (1. gang).

Etter høring og offentlig ettersyn

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

14 Forutsetning for planoppstart

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

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

Vurdering av oppstart av planarbeidet:

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

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

Vurdering av utbyggingsavtale:

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

15 Materiale og innhold i et komplett planforslag

Etter varslingsperioden leveres:	
Varslingsdokumenter ved planoppstart	Kopi av annonse "igangsatt regulering" påført dato Kopi av varslingsbrev Varslingsliste
Varslingsinnspill ved planoppstart	Sammendrag, liste og kopi av og merknader og innspill.
Før førstegangsbehandling leveres:	
Plankart	Plankart i PDF- format i målestokk 1:1000 eller 1:500. Annen målestokk kan i enkelte tilfeller være hensiktsmessig og avtales med saksbehandler. Format i en gitt størrelse (A0, A1, A2, A3, eller A4) Digitalt plankart i gjeldende SOSI-versjon skal godkjennes av kommunen før planforslaget kan regnes som komplett. Plankart skal utformes i henhold til kart- og planforskriften.

	Rapportfiler fra SOSI-kontroll (.TXT. FYS .L1 .L2 .L3)
Reguleringsbestemmelser	Reguleringsbestemmelser på PDF- og Word-format. Planbestemmelser skal utformes etter departementets maler.
Planbeskrivelse	Planbeskrivelse med ROS-analyse og eventuell konsekvensutredning på PDF- og Word-format-. Planbeskrivelse skal utformes etter departementets maler.
Visualiseringsmateriale	Nødvendige illustrasjoner.
Høring og offentlig ettersyn	Sammendrag, liste og kopi av og merknader og innspill.
Samråds og medvirkning	Dokumentasjon av samråds- og medvirkningsprosess.
Annet relevant materiale	Kopi av utredninger, møtereferat, innspill etc. som har betydning for vurdering av planforslaget
Utredninger **Det kan bli behov for andre utredninger senere i planprosessen.**	Utredninger / tilleggsrapporter av aktuelle tema: X Mobilitetsplan ☐ Trafikkanalyse X Sol- og skyggestudier X Renovasjonsteknisk plan X Utomhusplan X Geoteknisk vurdering ☐ Grunnforurensing ☐ Støyutredning ☐ Luftutredning Annet:

16 Stipulert fremdrift

Plankonsulents planlagte tidspunkt for varsling:	*November 2026*
Avklaringsmøte før oversendelse av komplett planforslag:	*(Q1-Q4, år?)*
Plankonsulents planlagte dato for oversendelse av komplett planforslag (med dokumentasjonskrav/utredninger) til kommunen:	*(Q1-Q4, år?)*
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.	

17 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?

18 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.