



Oppstartsmøtereferat regulering

Grimsrødhøgda tomtefelt, omregulering

Innhold

1	Generelle opplysninger	3
2	Oppstartsmøte	Feil! Bokmerke er ikke definert.
3	Forslagstillers presentasjon av plantiltak	4
4	Tidligere vedtak i saken	4
5	Planavgrensning	5
6	Eiendomsforhold	5
7	Eksisterende arealbruk innenfor planområdet	6
8	Omkringliggende bebyggelse og landskap	6
9	Overordnede føringer	6
9.1	Aktuelle statlige planretningslinjer	6
9.2	Regional planstatus	7
9.3	Kommunal planstatus.....	7
9.4	Reguleringsplaner og annen planstatus	9
9.5	Lokale rapporter og veiledere	10
9.6	Sentrale veiledere.....	10
10	Avklaring av krav om konsekvensutredning (KU).....	10
11	Antatt viktige planfaglige tema for planarbeidet.....	11
12	Oppstartsmøte – tema for avklaring og drøfting	15
12.1	Tema som ønskes drøftet i oppstartsmøtet.....	15
12.2	Referat fra drøfting og avklaringer av tema i oppstartsmøte:	15
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): Grimsrødhøgda tomtefelt, omregulering	
Plantype:	
<input type="checkbox"/>	Områdereguleringsplan
<input checked="" type="checkbox"/>	Detaljreguleringsplan
<input type="checkbox"/>	Forenklet planendring. Gjeldende plan:
Eiendom (gnr./bnr.): 69/561	
Plankonsulent: BAS Arkitekter AS	
Adresse: St.Marie gate 96-98, 1706 Sarpsborg	
E-post: karoline@bas-ark.no	
Tlf: 97011495	
Forslagsstiller: MBE Utvikling AS	
Fakturaadresse: Marcus Thranes gate 2 A, 1776 Halden	
Nasjonal planID:	3001_G-742
Kommunens saksbehandler: Ole Bernt Kvisgaard	
Tlf: 457 22 628	
E-post: ole.bernt.kvisgaard@halden.kommune.no	
Møtested: Storgata 7	Møtedato: 08.06.2022
Deltakere:	
Fra forslagsstiller: Marie Montelius, Dan Levi Berg	
Fra plankonsulent: Karoline Bergdal	
Fra kommunen: Inger Helene Kjerkreit, Ulf André Ellingsen (delvis), Ole Bernt Kvisgaard	
I avklaringsmøte 09.11.2022 deltok Marie Montelius, Dan Levi Berg, Morten Høvik og Ole Bernt Kvisgaard.	
Referent: Ole Bernt Kvisgaard	
Dato for godkjent referat: 12.12.2022	
Godkjent av: Ole Bernt Kvisgaard / Morten Høvik	

2 Oppstartsmøtereferat.

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)*. 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

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for en økt utnyttelse av gjeldende reguleringplan, Grimsrødhøgda boligfelt. Forslag til omregulering gjelder formålene bolig på felt KS3-4 og FS 8-12, formål lek 2 og 3, friområde 2 og tilhørende infrastruktur.

Deler av gjeldende reguleringsplan er allerede utbygget med småhusbebyggelse. Nærområdet er utbygget i hovedsak med bolig, med frittliggende småhus og innslag av konsentrert småhus. Øst for planområdet ligger Bergheim bo- og aktivitetssenter.

Det er lite variasjon i boligtilbudet i nærområdet. Tiltakshaver ønsker derfor å etablere konsentrert småhus og leiligheter som det er lite av i området i dag og som vil kunne bidra til at det vil være mulig å bli boende i området selv om man ikke lenger har behov for en enebolig. Det er ønske om at deler av bebyggelsen etableres som aldersvennlige samfunn med boligkonsepter tilsvarende Doyèn eller Signaturhagen. Dette er boliger med utvidet service- og tjenestetilbud samt sosiale møteplasser for beboerne. Det er også ønske om å tilrettelegge for et nærsenter med dagligvare og eventuelt andre typer handel og service som f.eks apotek, frisør etc.

Det er gjennomført et mulighetsstudie for tiltaket. Alle alternativer baserer seg på en blanding av leiligheter med parkering under bakken og konsentrert småhusbebyggelse.

Det er vurdert ulike alternativer for utnyttelsen av området med organisering i grupper, rekke eller tun. Det er også vurdert alternativer med en eller to adkomster til området, eventuelt med en ny rundkjøring ved kryss mot Bergheimveien. Det er vurdert konsentrert småhus i 2-3 etasjer og blokkbebyggelse med variasjon fra 3-7 etasjer.

Området er av en slik størrelse av det vil være naturlig med en etappevis utbygging fordelt etter formålsfelt.

4 Tidligere vedtak i saken

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

Ja:

Nei:

(Hvis ja, beskriv:)

Det er ikke gjort tidligere vedtak i denne saken, men det er utført en mindre endring av reguleringsplanen for Grimsrødhøgda boligfelt i 2017. KS 3 og 4 ble åpnet for friere utnyttelse med hensyn til antall enheter, boligtype og tetthet innenfor samme betegnelse «konsentrert småhusbebyggelse». (se kapittel 9.4).

5 Planavgrensning

Forslagstillers forslag til avgrensning av planarbeidet vist på kartutsnitt:



Hensikten er en omregulering av feltene KS 3-4 og FS8-12 pluss lek 2-3 og friområde 2. For å sikre flere muligheter for adkomst til området inkluderes tilgrensende veiareal.

Kommunens kommentar til planavgrensning:

Generelt anbefaler kommunen å «offsette» forventet planavgrensning, slik at man slipper å varsle om igjen ved behov for utvidelser. For eksempel kan en eventuell ny adkomstvei fra fylkesvei gi behov for å utvide plangrensen her.

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:

En eneboligeiendom gnr/bnr 69/590 er inkludert i avgrensningen for det foreslåtte planområdet av

hensyn til eventuelle behov ved adkomst. Boligområdet grenser til fylkesvei og kommunale adkomstveier, og deler av disse er også tatt med for eventuelle reguleringsbehov *på veiformål*.

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

Området er i dag ubebygget grøntareal mellom vei (Grimsrødhøgda) i syd og dyrket mark i nord. Det har vært flatehogst på området som vokser opp som krattskog med eldre skog med høyere trær i et vegetasjonsbelte langs veien.

Dette er den midtre delen og til nå ubebygde delen av boligplanen Grimsrødhøgda boligfelt, regulert til henholdsvis konsentrert småhusbebyggelse i feltene KS3-4 mot åkeren i nord, og eneboliger i feltene FS8-12 langs veien Grimsrødhøgda. Den midtre og østre delen av boligområdet har regulert adkomst via Wilhelm Hansens vei øst for høyspentlinje.

8 Omkringliggende bebyggelse og landskap

Planområdet ligger avgrenset av dyrket mark i nord, veien Grimsrødhøgda i syd og boligbebyggelse i øst og vest. Ca 100 meter øst for planområdet ligger Bergheim bo- og aktivitetssenter. Det er ca 3 kilometer til sentrum fra planområdet. Og det er gangavstand til skole og barnehage. Langs Grimsrødhøgda går det buss inn til sentrum. Planområdet ligger i hellende terreng fra nord mot syd med en høydeforskjell på 8 meter på det meste med laveste punkt syd/øst i planområdet hvor det går et bekke drag. I østre del av planområdet går det en høyspentledning med tilhørende hensynssone. Hoveddelen av tomten er relativt flat, med ca. stigning 1:30 fra veien og opp til jordekanten. I vest er den avgrenset av en liten kolle, regulert som felt KS2, utenfor avgrensning for planinitiativet. I øst avsluttes området ved ett småkupert bekkeleie og en høyspents luftlinje mellom midtre og østre boligfelt. En eiendom i østre eneboligfelt er tatt med i avgrensningen av hensyn til eventuelle behov knyttet til adkomst fra Wilhelm Hansens vei.

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	Mål om å redusere transportbehov.
<input type="checkbox"/> 2011 Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen	Ikke aktuelt.
<input checked="" type="checkbox"/> 2018 Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning	Generell føring.
<input checked="" type="checkbox"/> 1995 Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen	Planlegging for barn og unge. Lek, uteopphold og mobilitet, skol, etc..
<input type="checkbox"/> 1994 Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag	Ikke aktuelt.
<input checked="" type="checkbox"/> Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging	Generell føring.

9.2 Regional planstatus

Merk aktuelle planer/	Kommentar til aktuelle planer
<input checked="" type="checkbox"/> Fylkesplan for Østfold	Området ligger innenfor og inntil fylkesplanens grense for tettbebyggelse i avgrensningen mot jordbruksområdet.
<input type="checkbox"/> Fylkesdelplan: Kystsoneplan for Østfold	Ikke aktuelt.
<input checked="" type="checkbox"/> Andre fylkesdelplaner se Viken fylkeskommune internettsider	Generelle føringer.

9.3 Kommunal planstatus

Merk aktuelle planer	Kommentar til aktuelle planer
<input checked="" type="checkbox"/> Kommuneplanens arealdel Arealplan 2011-2023 - Halden kommune	<p>Området ligger innenfor framtidig boligbebyggelse og med hensynssone høyspent.</p> <p>Kommuneplanens arealdel er det konkrete styringsverktøyet for gjennomføring av langsiktige mål, strategier og tiltak. Disse er blant annet fortetningsstrategi og å stimulere til utvikling av sentrum og definerte delsentra.</p>
<input checked="" type="checkbox"/> Kommuneplanens samfunnsdel kommuneplanens-samfunnsdel-2018-2050.pdf (halden.kommune.no)	<p>Relevante tema bolig, oppvekst og omsorg.</p> <p>I samfunnsdelen (2018) er Brødløs, Risum og Tistedalen valgt til å utvikles som bydelssentra. Her ønsker man å stimulere til vekst og utvikling, fordi de har utgangspunkt i en samling av handel, skoler, service-funksjoner og gode muligheter for å bli sterkere bydelssentra. Dette er i tråd med nasjonale føringer. Tistedalen er det nærmeste delsentret i kommuneplanen. Det er etablert bydel som vil stimulere med flere boliger og bedre næringsgrunnlag innenfor delsentret.</p> <p>Fortetting i eksisterende boligområder skal skje skånsomt og i harmoni med eldre bebyggelse.</p> <p><u>Etterskrift 06.12.2022:</u></p> <p>Forslagstiller kommenterer at i fortetningsstrategien (Asplan via 2019) står det at Tistedal har lavt potensial for fortetting. Bakgrunnen for denne vurderingen er at Tistedal har et kulturmiljø med bebyggelse i mindre skala. Det er imidlertid utpekt som et av tre bydelssentra i Halden, der det er behov for å utvikle bedre nærings-</p>

		og tjenestetilbud. Etableringer av næring mellom sentra vil kunne svekke grunnlaget for et bydelscenter.
<input type="checkbox"/>	Sentrumsplan Sentrumsplan - Halden kommune	Ikke aktuell.
<input checked="" type="checkbox"/>	Kommunedelplan for klima og energi Kommunedelplan for klima og energi - Halden kommune	<i>Øke karbonbinding, redusere klimagassutslipp og energibruk i bygg, redusere transportbehov.</i>
<input type="checkbox"/>	Kommunedelplan kultur Kommunedelplan kultur - Halden kommune	
<input checked="" type="checkbox"/>	Landbruksplan Microsoft Word - Landbruksplan 22.5.2011 - etter Formannskapsbehandlingen..doc (halden.kommune.no)	Tomten grenser til dyrket mark. Halden kommune praktiserer 15 meters byggegrense fra dyrket mark.
<input checked="" type="checkbox"/>	Hovednett for sykkeltrafikk i Halden plan-for-hovednett-for-sykeltrafikk-i-halden.pdf	<i>Hovedsykkelnett rute 3 går forbi planområdet. Det er planlagt tosidig sykkelfelt langs Grimsrødhøgda. Sykkelplanen sier, at «selv om lenkene 3.3 og 3.5 allerede har gang og sykkelveg, anbefales det likevel å benytte tosidig sykkelfelt på rute 3, langs BRA-veien og Grimsrødhøgda, på strekningen fra Rødsveien til Tistedal. Årsaken til dette er at biltrafikken ikke er stor (3.000 – 6.000 ÅDT) og at det vil gi en enhetlig løsning over en lang strekning»</i>
<input checked="" type="checkbox"/>	Kommunedelplan oppvekst Kommunedelplan oppvekst - Halden kommune	<i>Planarbeidet tilrettelegger for etablering av bolig.</i>
<input checked="" type="checkbox"/>	Kommunedelplan for trafikksikkerhet Kommunedelplan for trafikksikkerhet - Halden kommune	Veiutforming og trafikksikkerhet.
<input type="checkbox"/>	Kommunedelplan for idrett og friluftsliv idrettsdelplan-2016-2019.pdf (halden.kommune.no)	
<input checked="" type="checkbox"/>	Helse og omsorgsplan Helse og omsorg - Halden kommune	<i>Det er ønske om å tilrettelegge for etablering av aldersvennlig samfunn. Helse og omsorgsplanen uttaler seg ikke om «aldersvennlig samfunn», men kommunestyret vedtok i økonomiplan for 2020-2023 at «Aldersvennlig samfunn» skulle være ett av flere felles satsningsområder. Etterskrift 06.12.2022: Forslagstiller kommenterer, at det framkom av høringsinnspill til planinitiativ at området vil være godt egnet for å etablere et boligområde for mennesker i ulike livsfaser og med ulike behov. Innspillet som kom i intern høringsgruppe representerer en av</i>

		mange faginteresser og ikke nødvendigvis øvrige fag eller kommunens syn. Fra forslagstiller kom forslaget i planinitiativ 2.
<input type="checkbox"/>	Nærings- og sysselsettingsplan https://www.halden.kommune.no/tjenester/samfunn-og-samskaping/planer/kommunedelplaner/narings-og-sysselsettingsplan/	
<input type="checkbox"/>	Hovedplan VA Hovedplan VA (halden.kommune.no)	

9.4 Reguleringsplaner og annen planstatus

Reguleringsplaner og annen planstatus	
Merk aktuelle planer	Kommentar til aktuelle planer
<input checked="" type="checkbox"/> Gjeldende reguleringsplaner/ bebyggelsesplaner	<p><i>Grimsrødhøgda boligfelt G-605, vedtatt 23.11.2006. Formål er frittliggende småhus, konsentrert småhus, vei, lekeplass, friområde og hensynssone høyspent.</i></p> <p>I 2017 ble planbestemmelsene §2.3 og §2.5 endret. Utnyttelsesgrad for delområdene for konsentrert småhusbebyggelse (KS1-4) økte fra 25 til 30 % bebygd areal (BYA) og angivelse av antall boenheter ble fjernet, slik at KS1-4 har uspesifisert antall boenheter. Planen ble mer fleksibel og fikk mulighet for flere boliger innenfor samme betegnelse konsentrert småhusbebyggelse.</p>
<input checked="" type="checkbox"/> Tilliggende reguleringsplaner	<p><i>I syd/øst grenser planområdet til detaljregulering Bergheim demenssenter G-711, vedtatt 14.9.2017. Formål er bolig, tjenesteyting, parkering, park, vegetasjonsskjerm og naturområde. For øvrig grenser det mot uregulert og regulert boligbebyggelse, vesentlig eneboliger med hager.</i></p>
<input checked="" type="checkbox"/> Andre planer/vedtak	<i>Strategiplan for fortetting</i>
<input checked="" type="checkbox"/> Annet pågående planarbeid som kan ha betydning for utarbeiding av planforslaget	Kommuneplanens arealdel er under rullering. Det forventes ingen endring i formål fra hørings-forslaget, i det aktuelle området.

<input checked="" type="checkbox"/>	Temaplaner og registreringer som er utført i forbindelse med høringsforslaget til kommuneplan	Byggehøyder Båndleggingssone Flomsoneområde Grønnstruktur Hovedvegssystem Lek aktivitetsområder Støysonekart Utbyggingsområder Utnyttelsesgrad-BYA Vernet bebyggelse
-------------------------------------	---	---

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)	<i>Følges opp i planutarbeidelsen</i>
<input checked="" type="checkbox"/>	Vei og gatenorm for Halden kommune Vei- og gatenorm - Halden kommune	<i>Følges opp i planutarbeidelsen</i>
<input checked="" type="checkbox"/>	Gatelysnorm -	<i>Følges opp i planutarbeidelsen</i>
<input 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	<i>Følges opp i planutarbeidelsen</i>
<input checked="" type="checkbox"/>	Overvannsveileder for Halden kommune Rapportforside historiebla 2sider (halden.kommune.no)	<i>Følges opp i planutarbeidelsen</i>

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.

		<i>Kommentar til vurdering</i>
<input type="checkbox"/>	Tiltaket krever konsekvensutredning	
<input checked="" type="checkbox"/>	Tiltaket krever ikke konsekvensutredning	<i>Plankonsulenten har i et notat utredet konsekvensutrednings(KU)plikt for tiltaket etter kriteriene i §§6-10 i konsekvensforskriften, og konkludert med at tiltak etter planen ikke vil utløse krav om konsekvensutredning.</i>

		Planavdelingens foreløpige vurdering er, at en plan innenfor rammer og formål i kommuneplanen, ikke vil medføre plikt til konsekvensutredning. Ny vurdering vil inngå i planbeskrivelsen.
--	--	---

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:

<i>Merk aktuelle planfaglige tema</i>	<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>
<p><input checked="" type="checkbox"/> Bebyggelse Byggeskikk, typologi, struktur, estetikk, høyder, terrengtilpasning, form, struktur, funksjon, uttrykk, etc.</p>	<p><i>Typologi og høyder.</i> <i>Bebyggelsens virkning i landskapet</i> <i>Vurdere flere alternativer for utnyttelse av området.</i> <i>Vurdering av hvor mange boenheter området tåler</i></p> <p>Tema i innspill var grad av utnytting ved fortetting. Beliggenhet senter-periferi og infrastruktur har betydning for transportbehov. Beliggenhet bysenter omland har betydning for tetthet og tilpasning til bygningsmiljø, landskap, etc..</p> <p>Et innspill Halden har behov for boliger, leiligheter og byvekst. I første rekke kan det bygges mer kompakt nærmere sentrum, men på Grimsrødhøgda er et større ubebygget areal, som kan egne seg for høyere utnyttelse enn konsentrert småhusbebyggelse. Det har rimelig avstand til sentrum, kollektive muligheter, eldresenter like ved og kapasitet på Gimle barneskole. Samtidig er det andre forhold som bør begrense omfanget av en endring av planen.</p>	<p><i>Det er ønske om å utnytte området med variert bebyggelse i form av konsentrert småhusbebyggelse i inntil 3 etasjer og blokkbebyggelse i inntil 7 etasjer. Det etableres i hovedsak ordinære boliger og aldersvennlig samfunn med bolig, tjenesteyting, handel og service.</i></p> <p>Kommuneplanen forutsetter, at også en tyngre bebyggelse må samspille med lokalt miljø og omgivelser rundt tomten.</p> <p><u>Etterskrift 06.12.2022</u> ref. kommuneplanbestemmelse § e) «Estetikk, arkitektur og landskapstilpasning skal omtales som egne tema i alle reguleringsplaner. Ved utforming av ny bebyggelse skal det legges vekt på tilpasning til stedets karakter med hensyn på volum, materialvalg, farger og bygningstypologi. Ny bebyggelse skal ikke blokkere viktige siktlinjer og skal tilpasses viktige landskapstrekk.»</p> <p>Det innebærer at planinitiativ må avklare grensene for økning</p>

		<p>Det ble foreslått å se på området som et «aldersvennlig samfunn», et boligområde for mennesker i ulike livsfaser og med ulike behov. Bergheim bo- og aktivitetssenter ligger rett over og kunne inngå i planleggingen av et aldersvennlig boligområde. Kommunestyret har vedtatt at «Aldersvennlig samfunn» skulle være ett av flere felles satsningsområder. Se etterskrift punkt 9.3 Kommuneplanens samfunnsdel.</p>	<p>der ny bebyggelse fortsatt er forenlig med kvalitetene kommuneplanen vil fremheve.</p> <p>Både planlagt og eksisterende bebyggelse skal gis gode boforhold og betingelser for solforhold, uteoppholds- og lekearealer og møteplasser ellers for barn, unge og eldre.</p> <p>Det er ut ifra materialet levert til planinitiativ og oppstartsmøte vanskelig å vurdere om en slik utbygging kan utføres i samspill med lokalt boligmiljø.</p> <p>«Aldersmessig samfunn» er bragt inn som et element i det reviderte planinitiativ 2. Service og ytelser som dagligvarehandel, apotek, etc. er nye funksjoner som er med som tilbud til eldreboligene. Forslagstiller mener også at for å gjennomføre prosjektet med eldreboliger er det nødvendig med et visst omfang for at det skal kunne etableres og driftes nødvendig omfang av fellesfunksjoner.</p> <p>Dagligvarebygg i alternativet er 1000 m².</p> <p>Forslagstiller har beregnet antall boenheter til mellom 150-200 i delfelt KS3-4. Den opprinnelige reguleringsplanen (2006) som er grunnlag for den øvrige bebyggelse, angir maksimal antall enheter til 12 for KS3 og 6 for KS4. Planendringen i 2017 har fjernet maksimalverdier for boenheter. Utnyttelse er begrenset av betegnelsen konsentrert bebyggelse, som småhus i tun/grupper eller tomanns-boliger. Maks gesimshøyde er 6 meter,</p>
--	--	---	--

			<p>utnyttingsgrad 30% og det skal være 1,25 garasje per boenhet.</p> <p>Egen adkomst fra hovedvei, evt. rundkjøring.</p>
<input checked="" type="checkbox"/>	<p>Uteoppholdsareal Privat, felles og offentlig, nærmiljøpark</p>	<p>Solforhold på uteoppholdsareal Tilstrekkelig areal til rekreasjon Større fellesarealer</p>	<p>Temaene utredes i planarbeidet. Det er ønske om at deler av felles uteoppholdsareal skal være innklassert og ønskes godkjent som MUA i forbindelse med aldersvennlig samfunn. Uteoppholdsareal er et generelt formål som også vil gjelde boliger med henblikk på eldre. Boligbruk kan endre seg over tid, og uteoppholdsareal skal sikres for framtidig bruk.</p>
<input checked="" type="checkbox"/>	<p>Barn og unge Dagens bruk og fremtidig behov av areal til lek/aktiviteter</p>	<p>Tilstrekkelig areal til lek</p>	<p>Det legges inn ett stort felles uteoppholdsareal som tilrettelegges for lek, rekreasjon, aktivitet og opphold for alle aldre.</p>
<input checked="" type="checkbox"/>	<p>Universell utforming Tilgjengelige boenheter, offentlige byrom og uteoppholdsarealer</p>		<p>Det vil i forbindelse med tilrettelegging av aldersvennlig samfunn være fokus på universell utforming av uteoppholdsareal.</p>
<input checked="" type="checkbox"/>	<p>Mobilitet / transport Kjørevei, sykkel og gange, kollektivtilgjengelighet, bil- og sykkelparkering, varemottak, godstransport</p>	<p>Merbelastning på adkomstvei Ny KP har makskrav til parkering Kommunal veinorm Ladeinfrastruktur for bil og sykkel</p>	<p>Det utredes ulike alternativer for adkomst – en eller to adkomstveier samt eventuelt behov for rundkjøring. Det vil engasjeres en veikonsulent.</p>
<input checked="" type="checkbox"/>	<p>Teknisk infrastruktur Brannsikring, vann og avløp, fjernvarme, renovasjon</p>	<p>Renovasjonsløsningen må være universelt utformet og renovasjonsbil må ha snuplass VA ledning i nord har mindre avstand enn 4 meter til byggegrense</p>	<p>Det utarbeides renovasjonsteknisk plan og løsninger i tråd med kommunens krav. Avstand til VA ledning i nord ivaretas.</p>
<input checked="" type="checkbox"/>	<p>Sosial infrastruktur Skole, barnehage, andre institusjoner, kommunale boliger</p>	<p>Det er kapasitet på Gimle skole Eldresenter like ved Ønsker at det vurderes etablering av «aldersvennlig samfunn». Det ble foreslått i internhøring å se på området som et «aldersvennlig samfunn», et boligområde for mennesker i ulike livsfaser og med ulike</p>	<p>Det er ønske om å tilrettelegge for aldersvennlig samfunn. Ønsket om å etablere et bosamfunn for eldre kan oppfylles innenfor formålet bolig. Andre formål som er trukket inn i planinitiativet, forretning, serviceytelser, etc. ligger ikke innenfor formålet i kommuneplanen, fremtidige</p>

		<p>behov. Bergheim bo- og aktivitetssenter ligger rett over og kunne inngå i planleggingen av et aldersvennlig boligområde. Kommunestyret har vedtatt at «Aldersvennlig samfunn» skulle være ett av flere felles satsningsområder. Se etterskrift punkt 9.32 Kommuneplanens samfunnsdel.</p>	<p>boliger, og vil skape store virkninger for hele planområdet Grimsrødhøgda boligfelt. Det vil også undergrave kommunens strategi for fortetting i sentrum og 3 delsentra, der Tistedalen vil bli svekket av en slik utvikling her. Etterskrift, forslagstiller tilføyer: «Servicefunksjoner som base for helsetjenesten, fysioterapeut, frisør e.l. forutsetter formål tjenesteyting. Tiltakshaver har ønske om striperegulering for i sikre mulighet for etablering av et begrenset omfang av støttefunksjoner til et aldersvennlig samfunn.»</p>
<input checked="" type="checkbox"/>	<p>Miljøfaglige forhold Luftforurensning, støy, områdestabilitet, drikkevann, forurenset grunn</p>	<p>Hensynssone høyspent er bredere i KP enn i regplan Visuell skjerming av høyspentlinje Gul og rød støysone fra vei</p>	<p>Hensynssone høyspent i tråd med kommuneplanens arealdel er lagt inn i mulighetsstudie og sikres i plankart. Støysone fra vei hensyntas og legges inn i plankart. Feltene FS 8-12 ligger hovedsakelig innenfor gul støysone, og vil kreve tiltak mot støy. Bygg må planlegges slik at en unngår behov for støyskjerm. Tilstrekkelig avstand fra støykilode/vei er et godt virkemiddel. Høye fasader ermer krevende å skjerme. Det skal kunne luftes gjennom åpent vindu i oppholdsrom.</p>
<input checked="" type="checkbox"/>	<p>Overvann Åpne vannveier, infiltrasjon, fordrøyning</p>	<p>Overvannshåndtering iht kommunal veileder</p>	<p>Det renner en bekk gjennom østre del av planområdet som tenkes bevart og benyttes som del av fordrøyning av overvann.</p>
<input checked="" type="checkbox"/>	<p>Natur Registreringer av naturverdier, føre-var-prinsippet, økosystemtilnærming og samlet belastning</p>	<p>Det er registrert en alm og to ask (rødlistet) innenfor «friområde 2» og to ask i «friområde 1».</p>	<p>Alm og ask hensyntas i planarbeidet.</p>
<input checked="" type="checkbox"/>	<p>Landskap Terrengform, synlighet, vegetasjon, bylandskap</p>	<p>Fjernvirkning og silhuett av ny bebyggelse</p>	<p>Planområdet har fallende terreng fra nord mot syd og ligger i et søkk i terrenget. Fjernvirkning vil utredes som del av planarbeidet.</p>

<input checked="" type="checkbox"/>	Friluftsliv <i>Grøntstruktur, korridorer, stisystemer, båt- og kajakkutsetning, badeplasser, skolens tursted</i>		<i>Tilgang til tilliggende friluftslivsområder og skolevei vil ivaretas.</i>
<input type="checkbox"/>	Kulturmiljø <i>Verneverdige bygninger, anlegg og landskap, fornminner, tilpasning</i>		<i>Det er ingen kjente kulturminner eller kulturmiljøer innenfor eller tilliggende planområdet.</i>
<input checked="" type="checkbox"/>	Risiko og sårbarhet <i>Flom, ulykker, klima, etc. ROS-analyse</i>	<i>Geoteknikk</i>	<i>Det utarbeides risiko og sårbarhetsanalyse som del av planarbeidet. ROS analyse vil avklare eventuelle utredningsbehov.</i>
<input type="checkbox"/>	Levekår og folkehelse		<i>Det er ønske om å legge til rette for bebyggelse som åpner for en blanding av alle aldersgrupper – lettstelte familieboliger i rekke eller tun og leiligheter og aldersvennlig samfunn.</i>
<input checked="" type="checkbox"/>	Andre relevante temaer	<i>Halden planlegger for byvekst og har behov for boliger/leiligheter. Ønsker klimavennlige energiløsninger og byggematerialer. Det anbefales 15 meter buffer mellom bolig og dyrket mark.</i>	<i>Temaene opplistet ivaretas i planarbeidet.</i>
<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 Opstartsmøte – tema for avklaring og drøfting

12.1 Tema som ønskes drøftet i opstartsmøtet

- *Etablering av tjenesteyting/servicefunksjoner ifbm vurdering av aldersvennlige samfunn*

12.2 Referat fra drøfting og avklaringer av tema i opstartsmøte:

(Drøfting av tema i pkt. 10.1 og andre refereres fra møtet).

Tema er referert under pkt. 11 Antatt viktige planfaglige tema for planarbeidet

Aldersvennlig samfunn:

Kombinasjon eneboliger /småhusbebyggelse og blokker kan tilby ulike kvaliteter for ulike livsfaser, familier, par og enslige. For eldre ønskes å etablere et anlegg for et bofelleskap der eldre beboere kan dele funksjoner i fellesrom, treningsrom, selskapsrom etc. Det foreslås også felles innglasset og overdekket «uterom» for eldre. Referanse er boformen «Doyen». Fordeler med den er at seniorer

kan bo lenger i egen bolig, og det er enklere for kommunen å gi felles bistand når flere seniorer er samlet på samme område. Når seniorer flytter hit, frigjøres eneboliger for barnefamilier.

Det er ingen forskjell i reguleringsformål enten det er ordinære boliger, eldre- eller studentboliger. Organisering og utforming av bebyggelsen kan differensieres og tilpasses ulike målgrupper. Bebyggelsen må gjerne være egnet for og rettet mot eldre.

Forslagstillers ønske om næring og ytelsestjenester vil kunne gi uønskede virkninger i regulert boligområde avhengig av omfanget. Dagligvare forretning i et regulert boligområde vil påvirke området mye.

Grimsrødhøgda er ikke et delsentre i kommuneplanen. Forslaget innebærer å opprette tilbud med tjenesteytelser og forretninger som dagligvarer, apotek, osv. Dette er ikke i tråd med kommunens plan for senterstruktur.

Forslagstiller hevder det vil kreve en høy utnyttning for å gjennomføre aldersvennlig samfunn etter de ideene de refererer til.

Planavdelingen mener at området ikke nødvendigvis er egnet for et aldersvennlig samfunn, slik det er beskrevet i planinitiativet, og dersom det forutsetter høy utnyttning, men gjerne tilrettelagt for eldre innenfor formålet «bolig».

Høy grad av fortetting og etablering av næringsfunksjoner utenfor de 3 planlagte bydelsentre, Tistedalen, Brødløs og Risum, kan svekke strategien som er å styrke disse. Strategisk konsentrasjon av boligfortetting, forretnings og servicetilbud kan gi utvikling av delsentra i sammenheng med resten av bystrukturen. Tistedal har et potensiale som delsentre, dersom man følger opp kommuneplanens by og delsentrestruktur. Sterkere delsentra vil gi bedre grunnlag for samling av mer variert forretnings-, service-, og næringsvirksomhet, og redusert transportbehov.

Planinitiativet på Grimsrødhøgda innebærer en høy utnyttning med mange boenheter på et begrenset område. Planavdelingen mener det hverken er ønskelig eller behov for en så tett utbygging i gjenværende felt mellom enebolig og småhusbebyggelse. Det er ikke hensiktsmessig fortettingsstrategi, og svekker kommunens fortettings og delsentrestrategi. Planinitiativet tar sikte på en svært stor utnyttingsgrad i forhold til hva området er regulert til i dag, og tilstøtende områder er utbygd etter. Det er ikke redegjort for tilstrekkelig i planinitiativ om innvirkning på området og omgivelser.

Planavdelingen oppfatter at planinitiativets forslag til bebyggelse utfordrer eksisterende situasjon i området, annen bebyggelse, by og kulturlandskap. Forslaget vil kreve mer dokumentasjon enn det planinitiativet har lagt fram, og da spesielt i sammenheng med omgivelser. Materiale og framstilling i planinitiativ gir ikke tilstrekkelig beskrivelse av forutsetninger og plansammenheng, eller virkninger av forslaget.

Forslagstiller ønsket å kunne utrede høyder under planprosessen. Planavdelingen er skeptisk til høydene i bebyggelsen. I gjeldende reguleringsplan ligger tomten i et område med frittliggende småhus (eneboliger) og konsentrert småhusbebyggelse (rekker/grupper). Tomten er regulert til konsentrert småhusbebyggelse. Denne betegnelsen har ingen juridisk definisjon, heller ikke med hensyn til antall plan. I reguleringsplanen for Grimsrødhøgda boligfelt er gesimshøyden imidlertid regulert til 6 meter, som innebærer 2 plan. Betegnelsen innebærer rekker eller tun, mellom og rundt åpne rom, med både egne og felles uteoppholdsareal.

Planavdelingen mener en eventuelt videre økning av antall enheter bør være begrenset til en mindre justering av boligtype, høyde og utnyttelse, som ivaretar kvalitetene i gjeldende reguleringsplans virkeområde, og til omgivelsene.

Det har allerede vært gjennomført en endring av samme del av reguleringsplanen, for å utnytte området mer ekstensivt. En ny endring av planen bør derfor skje ved en omregulering med full reguleringsprosess, også selv om planen blir for en mer moderat utbygging enn det som ble foreslått i oppstartsmøtet.

Etterskrift 06.12.2022

Forslagstiller, plankonsulent og planavdelingen hadde et avklaringsmøte 09.11.2022. Planavdelingen mottok 02.12.2022 oppstartsmøtereferat med forslagstillers kommentarer. Kommentarer er påført som etterskrift i aktuelle punkter.

Forslagstillers kommentarer til pkt.12.2:

Støttefunksjoner til et aldersvennlig samfunn som innebærer arbeidsplasser medfører behov for å muliggjøre etablering av formål tjenesteyting.

Forslagsstillers ønske om næring og ytelsestjenester vil også kunne gi positive virkninger og imøtekomme behov både for nærområdet og for etablering av et aldersvennlig samfunn. Virkninger og behovet for næring og servicefunksjoner samt omfanget vil bli utredet som del av planprosessen.

Et mindre omfang av servicefunksjoner tilknyttet et aldersvennlig samfunn vil ikke nødvendigvis medføre at tiltaket defineres som delcenter.

For å kunne tilrettelegge for et aldersvennlig samfunn innebærer det etablering av fellesfunksjoner og mulighet for ulike servicefunksjoner innenfor området, eventuelt supplert med noe handel. Dette medfører igjen behov for en viss mengde boliger for at felleskostnader for beboerne ikke skal bli for høye.

Planavdelingens kommentar:

Formålet med planinitiativ er blant annet å avklare forutsetninger og definere rammer for tiltak. Det vil avgrense problemstillinger og skape en mer forutsigbar planprosess. Foreliggende 2 planinitiativ har ikke i tilstrekkelig grad avdekket forutsetninger og virkninger av tiltakene planinitiativet foreslår, blant annet virkninger i området og på omgivelser.

Planavdelingen er skeptisk til en stor oppskalering og virkningen av dette. Planavdeling er usikker på hvorvidt dette er riktig beliggenhet for næringsformål med hensyn til virkninger i boligområdet og med hensyn til overordnet strategi for å styrke bydeler.

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.

Nei, det er ikke kjente avvik per nå.

Planinitivet innfører nye formål i det som i sentrumsplanen er fremtidig boligbebyggelse.

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

Ja

Nei, det er ikke kjente behov for rekkefølgebestemmelser per nå.

Ingen kjente særskilte behov utover alminnelige behov som ferdigstilling av uteoppholdsarealer, lekeplasser, fortau mv.

Er det behov for å inngå utbyggingsavtale?

Ja

Nei, det er ikke kjente forhold som utløser behov for utbyggingsavtale per nå.

Det kan være aktuelt i forbindelse med veiareal som eventuelt skal overtas av kommunen.

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:

Det foreligger forløpig ingen planer om særskilt medvirkning utover lovpålagt prosess gjennom varsel om oppstart og høring av planforslag.

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

Planavdelingen anser at et moderat planforslag ikke nødvendigvis iverksetter behov for bredere brukermedvirkning. Reguleringsforslag som gir større virkning for lokalmiljø, samfunn og strukturelt, bør planlegge en strategi for medvirkning.

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

15 Forutsetning for planoppstart

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

<input type="checkbox"/> Nei.
<input checked="" type="checkbox"/> Ja. Bygningshøyde og tetthet, stor økning i antall enheter på regulert boligfelt. Formål.

Vurdering av oppstart av planarbeidet:

<input checked="" type="checkbox"/> Kommunen anbefaler oppstart av et reguleringsarbeid med justeringer i planarbeidet.
<input type="checkbox"/> Kommunen anbefaler <i>ikke</i> oppstart av reguleringsarbeidet.

Begrunnelse for kommunens vurdering:

Kommunen er skeptisk til omfanget i planinitiativ for omregulering av deler av Grimsrødhøgda boligfelt. Kommunen forutsetter for sin anbefaling om oppstart, at planarbeidet justeres i retning av en mer moderat plan for boligfortetting, og i henhold til tilbakemeldinger i planoppstartsmøtet.

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	<u>Plankart i PDF-format i målestokk 1:1000 eller 1:500.</u> Annen målestokk kan i enkelte tilfeller være hensiktsmessig og avtales med saksbehandler. Format i en gitt størrelse (A0, A1, A2, A3, eller A4) <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 . <u>Rapportfiler</u> 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	Utredninger / tilleggsrapporter av aktuelle tema: <input type="checkbox"/> Mobilitetsplan <input checked="" type="checkbox"/> X Trafikkanalyse

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

17 Stipulert fremdrift

Plankonsulents planlagte tidspunkt for varsling:	(05, 2022)
Avklaringsmøte før oversendelse av komplett planforslag:	(Q1, 2023)
Plankonsulents planlagte dato for oversendelse av komplett planforslag (med dokumentasjonskrav/utredninger) til kommunen:	(Q2, 2023)
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. Betalingsstidspunkt 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.

Vedlegg

1. Mulighetsstudie Grimsrød boligfelt, datert juni 2021, mottatt 2021.08.18
2. P (1) Planendring Grimsrød tomtefelt, mottatt 2021.12.01
3. ILLUSTRASJONER mulig framtidig utnyttelse av området, mottatt 2021.12.01:
4. UTREDNING AV KONSEKVENSTREDNINGSPLIKT, 20.9.21, mottatt 2022.01.03
5. PLANINITIATIV for regulerings sak, revidert, mottatt 2022.04.29
6. GRIMSRØD TOMTEFELT vedlegg til planinitiativ og oppstartsmøte mars 2022, mottatt 2022.04.29

7. UNDERLAG FOR OPPSTARTSMØTEREFERAT for omregulering av Grimsrødhøgda tomtefelt, mottatt 2022.04.29
8. VEDLEGGSBREV: Oppstart av planarbeid, endring av detaljregulering for Grimsrød tomtefelt datert xx.04.22, mottatt 2022.04.29

Lagres sammen med endelig godkjent dokument.