



Referat oppstartsmøte

Reguleringsplan for Torpum næringsområde

Innhold

Generelle opplysninger	3
1 Innledende presentasjon fra forslagstiller	3
2 Tidligere vedtak i saken	4
3 Planavgrensning	4
4 Eiendomsforhold	5
5 Eksisterende arealbruk innenfor planområdet	5
6 Omkringliggende bebyggelse og landskap	5
7 Overordnede føringer	5
7.1 Aktuelle statlige planretningslinjer	5
7.2 Regional planstatus	5
7.3 Kommunal planstatus.....	6
7.4 Reguleringsplaner og annen planstatus	6
7.5 Lokale rapporter og veiledere	7
7.6 Sentrale veiledere.....	7
8 Avklaring av krav om konsekvensutredning (KU).....	7
9 Antatt viktige planfaglige tema for planarbeidet – foreløpig vurdering.....	8
10 Oppstartsmøte – tema for avklaring og drøfting	9
10.1 Tema som ønskes drøftet i oppstartsmøtet (<i>fylles inn av forslagstiller før oppstartsmøtet</i>):	9
10.2 Referat fra drøfting og avklaringer av tema i oppstartsmøte:	9
10.3 Oppsummerende spørsmål	10
11 Medvirkning og åpenhet i planprosessen	10
12 Samarbeid og koordinering	11
13 Forutsetning for planoppstart	12
14 Materiale og innhold i et komplett planforslag.....	12
15 Stipulert remdrift.....	13
Gebyr	13
16 Bekreftelser	13

1 Generelle opplysninger

Arbeidstitel (adresse/stedsnavn): Reguleringsplan for Torpum næringsområde		
Plantype:		
<input type="checkbox"/>		Områdereguleringsplan
<input checked="" type="checkbox"/>		Detaljreguleringsplan
<input type="checkbox"/>		Forenklet planendring. Gjeldende plan:
Eiendom (gnr./bnr.): 15/4, 15/8, 12/19, 501/200, 12/1, 15/1		
Plankonsulent: Halden Arkitektkontor AS v/Erlend Eng Kristiansen		
Adresse:		
E-post:		
Tlf:		
Forslagsstiller: Halden kommune v/Eiendomsavdelingen		
Fakturaadresse:		
Nasjonal planID:	3001_G-748	
Kommunens saksbehandler: Bjørn Murvold		
Tlf: 477 92 175		
E-post: bjorn.murvold@halden.kommune.no		
Møtested: Halden kommune, Storgt. 7		Møtedato: 03.02.2023
Deltakere:		
Fra forslagsstiller: Simen Ystrøm, André Øraas		
Fra plankonsulent: Erlend Eng Kristiansen		
Fra kommunen/planavdelingen: Bjørn Murvold, Morten Høvik		
Andre:		
Referent: Bjørn Murvold		
Dato for godkjent referat:		
Godkjent av:		

2 Oppstartsmøte

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

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

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

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

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

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

3 Forslagstillers presentasjon av plantiltak

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

Hensikten med reguleringsarbeidet er å tilrettelegge for gjennomføring av kommuneplanens arealdel. Det er ønske om å ha byggeklare næringsstomter tilgjengelig når interesse for nyetableringer melder seg.

4 Tidligere vedtak i saken

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

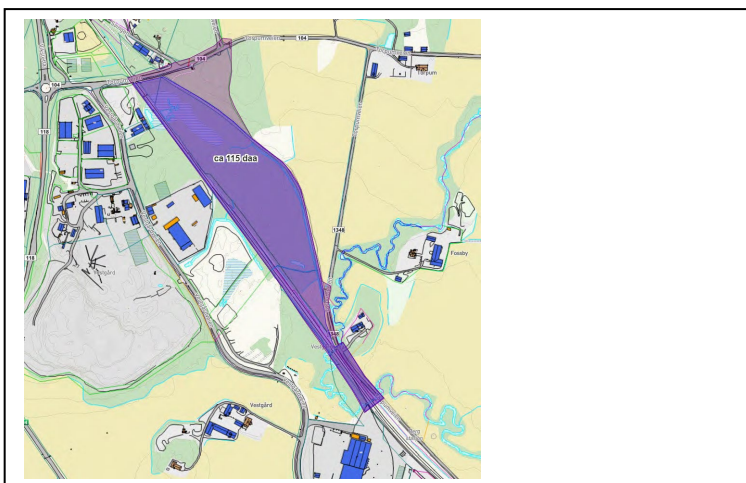
Ja:

Nei:

Hvis ja, beskriv:

5 Planavgrensning

Plangrensen settes mest mulig fornuftig og med utgangspunkt i et større heller enn et mindre område. En innskrenking av plangrensen i løpet av prosessen er uproblematisk, en utvidelse av plangrensen vil medføre ytterligere varsling. Slingringsmonnet kan beskrives i plandokumentet for å unngå unødige merknader.



Forslagstillers forslag til avgrensning av planarbeidet vist på kartutsnitt:

Kommunens kommentar til planavgrensning:

Det stilles spørsmål om det kan være hensiktsmessig å utvide planområdet noe i nordøst slik at hele området som er satt av til næringsformål i kommuneplanens arealdel vil inngå i reguleringsplanen.

Bl.a. vil dette kunne gi bedre løsninger for vegetasjonsskjerm mellom næringsområdet og jordbruks-/kulturlandskapet. En slik utvidelse vil imidlertid berøre en annen grunneier.

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

Området er i dag et landbruks- og naturområde med i all hovedsak skog. Jernbanen går vest i planområdet. Gjeldende reguleringsplan for Berg krysningsspor er ferdig utbygd. En del av arealet i nord inngår i reguleringsplan for Halden fengsel, hvor det er regulert til landbruk.

8 Omkringliggende bebyggelse og landskap

Området i vest er bebygd med jernbane og industriområde. I øst er det et kulturlandskap med jorder, skog og gårdsbruk.

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	
<input checked="" type="checkbox"/> 2018 Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning	Klimatilpasning: overvannshåndtering.
<input type="checkbox"/> 1995 Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen	
<input type="checkbox"/> 1994 Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag	
<input checked="" type="checkbox"/> Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging	

9.2 Regional planstatus

<i>Merk aktuelle planer</i>	<i>Kommentar til aktuelle planer</i>
<input checked="" type="checkbox"/> Fylkesplan for Østfold	Formål, aktuelle bestemmelser, hensynssoner etc.
<input type="checkbox"/> Fylkesdelplan: Kystsoneplan for Østfold	
<input type="checkbox"/> Andre fylkesdelplaner se Viken fylkeskommune internettsider	

9.3 Kommunal planstatus

<i>Merk aktuelle planer</i>		<i>Kommentar til aktuelle planer</i>
<input checked="" type="checkbox"/>	Kommuneplanens arealdel Arealdel 2011-2023 - Halden kommune	Formål, aktuelle bestemmelser, hensynssoner etc.
<input checked="" type="checkbox"/>	Kommuneplanens samfunnsdel kommuneplanens-samfunnsdel-2018-2050.pdf (halden.kommune.no)	Tilrettelegging for næringsutvikling Ivaretagelse av kulturlandskap og verdier All arealpolitikk skal baseres på bærekraft
<input type="checkbox"/>	Sentrumsplan Sentrumsplan - Halden kommune	
<input checked="" type="checkbox"/>	Kommunedelplan for klima og energi Kommunedelplan for klima og energi - Halden kommune	Bidra til lavutslippssamfunnet
<input type="checkbox"/>	Kommunedelplan kultur Kommunedelplan kultur - Halden kommune	
<input type="checkbox"/>	Landbruksplan Microsoft Word - Landbruksplan 22.5.2011 - etter Formannskapsbehandlingen..doc (halden.kommune.no)	
<input type="checkbox"/>	Hovednett for sykkeltrafikk i Halden plan-for-hovednett-for-sykeltrafikk-i-halden.pdf	
<input type="checkbox"/>	Kommunedelplan oppvekst Kommunedelplan oppvekst - Halden kommune	
<input type="checkbox"/>	Kommunedelplan for trafiksikkerhet Kommunedelplan for trafiksikkerhet - Halden kommune	
<input type="checkbox"/>	Kommunedelplan for idrett og friluftsliv idrettsdelplan-2016-2019.pdf (halden.kommune.no)	
<input type="checkbox"/>	Helse og omsorgsplan Helse og omsorg - Halden kommune	
<input checked="" type="checkbox"/>	Nærings- og sysselsettingsplan https://www.halden.kommune.no/tjenester/samfunn-og-samskaping/planer/kommunedelplaner/narings-og-sysselsettingsplan/	Sikre arealer til nye bedrifter
<input type="checkbox"/>	Hovedplan VA Hovedplan VA (halden.kommune.no)	
<input type="checkbox"/>	Forvaltningsplan for Iddebekken Microsoft Word - Forvaltningsplan for Iddebekken2_3 .doc (halden.kommune.no)	

9.4 Reguleringsplaner og annen planstatus

Reguleringsplaner og annen planstatus		
<i>Merk aktuelle planer</i>	<i>Kommentar til aktuelle planer</i>	
<input checked="" type="checkbox"/>	Gjeldende reguleringsplaner/ bebyggelsesplaner	Reguleringsplan for Berg krysningsspor (G-592) Reguleringsplan for Halden fengsel (G-391)

<input checked="" type="checkbox"/>	Tilliggende reguleringsplaner	Reguleringsplan for Sørli – E6 (G-280) Omregulering av rv. 104 v/Svingen (G-300)
<input type="checkbox"/>	Andre planer/vedtak	
<input type="checkbox"/>	Annet pågående planarbeid som kan ha betydning for utarbeiding av planforslaget	
<input type="checkbox"/>		

9.5 Lokale rapporter og veiledere

<i>Merk aktuelle rapporter og veiledere</i>		<i>Kommentar</i>
<input checked="" type="checkbox"/>	VA-norm for Halden Halden (va-norm.no)	
<input checked="" type="checkbox"/>	Vei og gatenorm for Halden kommune Vei- og gatenorm - Halden kommune	
<input type="checkbox"/>	Gatelysnorm -	
<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 type="checkbox"/>	Renovasjonsveileder -	
<input type="checkbox"/>	Brannteknisk veileder https://www.halden.kommune.no/f/p1/ib86bb2d5-9813-4a68-af19-4a00cf1a3932/tilrettelegging-for-rednings-og-slokkemannskap-halden-brannvesen.pdf	
<input checked="" type="checkbox"/>	Overvannsveileder for Halden kommune Rapportforside historiebla 2sider (halden.kommune.no)	overvannshåndtering

9.6 Sentrale veiledere

For sentrale veiledere, se 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	Arealet er avsatt til næringsformål i kommuneplan. Det er per nå ikke tenkt tilrettelagt for tiltak/virkosomhet som er omfattet av KU-forskriftens vedlegg 1.

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>
<input checked="" type="checkbox"/> Bebyggelse Byggeskikk, typologi, struktur, estetikk, høyder, terrengtilpasning, form, struktur, funksjon, uttrykk, etc.	Terreng-/landskapstilpasning	Se også nedenfor om vegetasjonsskjerm
<input type="checkbox"/> Uteoppholdsareal Privat, felles og offentlig, nærmiljøpark		
<input type="checkbox"/> Barn og unge Dagens bruk og fremtidig behov av areal til lek/aktiviteter		
<input checked="" type="checkbox"/> Universell utforming Tilgjengelige boenheter, offentlige byrom og uteoppholdsarealer		
<input checked="" type="checkbox"/> Mobilitet / transport Kjørevei, sykkel og gange, kollektivtilgjengelighet, bil- og sykkelparkering, varemottak, godstransport	Adkomst	Fra fv. 104 i nord og/eller fra fv. 1348 i sør.
<input checked="" type="checkbox"/> Teknisk infrastruktur Brannsikring, vann og avløp, fjernvarme, renovasjon		
<input type="checkbox"/> Sosial infrastruktur Skole, barnehage, andre institusjoner, kommunale boliger		
<input checked="" type="checkbox"/> Miljøfaglige forhold Luftforurensning, støy, områdestabilitet, drikkevann, forurenset grunn	Kvikkleire Støy	Områdestabilitet må dokumenteres Støyberegning, både av ev. uttak av fjellmasser og opparbeidelse av området og av ny virksomhet der, må inngå i vurderingen.
<input checked="" type="checkbox"/> Overvann Åpne vannveier, infiltrasjon, fordrøyning	Aksomhetsområde for flom, jf. NVE.	Sikkerhet mot flom Håndtering av overvann Høy grunnvannstand
<input checked="" type="checkbox"/> Natur Registreringer av naturverdier, føre-var-prinsippet,	Div. arter	Myr, dam/vassdrag, kulturlandskap

	<i>økosystemtilnærming og samlet belastning</i>		Det er flere artsregisteringer i og ved dammen, bl.a. gulflekktorvlibelle (<i>Leucorrhinia pectoralis</i>) som er fredet. Det må utarbeides egen fagrapport om biologisk mangfold som grunnlag for vurdering om og ev. hvordan disse interessene kan tas hensyn til.
<input checked="" type="checkbox"/>	Landskap <i>Terrengeform, synlighet, vegetasjon, bylandskap</i>	Synlighet	Vegetasjonsskjerm mellom næringsarealer og jordbrukslandskapet i øst.
<input type="checkbox"/>	Friluftsliv <i>Grøntstruktur, korridorer, stisystemer, båt- og kajakkutsetning, badeplasser, skolens tursted</i>		
<input checked="" type="checkbox"/>	Kulturmiljø <i>Verneverdige bygninger, anlegg og landskap, fornminner, tilpasning</i>	Kulturlandskap	Se merknad over om vegetasjonsskjerm
<input checked="" type="checkbox"/>	Risiko og sårbarhet <i>Flom, ulykker, klima, etc. ROS-analyse</i>		
<input type="checkbox"/>	Levekår og folkehelse		
<input checked="" type="checkbox"/>	Andre relevante temaer	Klimagassutslipp	Nedbygging av myr
<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

(fyller inn av forslagstiller før oppstartsmøtet):

- Tema 1
- Tema 2
- Osv.

12.2 Referat fra drøfting og avklaringer av tema i oppstartsmøte:

- Bane NOR har i 2020 utredet mulighetene for en multifunksjonell terminal i Berg. Det bør avklares med Bane NOR om status og videre prosess for dette arbeidet og det vil få betydning for reguleringsplanen.
- Det er flere registreringer av biologisk mangfold i dam-/myrområdet innenfor planområdet. Det anbefales innhenting av mer kunnskap (fagrapport om biologisk mangfold) om dette området før man går videre i arbeidet med et reguleringsplanforslag da ivaretagelse av ev. naturverdier vil kunne legge føringer for hvordan området kan utvikles.
- Det er en kolle i den sørlige delen av planområdet. Et ev. uttak av masser her må belyses som en del av planforslaget.
- Det er en del høydeforskjeller innenfor planområdet. Dette kan gi utfordringer/må tas hensyn til ift. innpassing av bygninger og veier i området

- Det stilles spørsmål om planområdet bør utvides noe i nord slik at skogsarealer på gnr. 15 bnr. 1 ev. kan inngå som vegetasjonsskjerm mellom næringsområdet og jordbruks-/kulturlandskapet.
- Hele eller store deler av området drenerer til Unnebergbekken som er et viktig og verdifullt vassdrag. Det må sikres at utviklingen av området ikke gir avrenning av forurenset vann til vassdraget.

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.

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

- Ja? Fangdammer/rensetiltak for avrenning til Unnebergbekken
 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:

	<i>Utbyggingsavtale</i>	<i>Merknader</i>
<input type="checkbox"/> Kommunaltekniske anlegg		
<input type="checkbox"/> Grønn infrastruktur		
<input type="checkbox"/> Annen infrastruktur		

13 Medvirkning og åpenhet i planprosessen

Medvirkning og åpenhet i plansaker følger av *plan- og bygningsloven § 5.1 Medvirkning* og *§ 5.2 Høring og offentlig ettersyn*. Enhver som fremmer planforslag, skal legge til rette for medvirkning. Kommunen skal påse at dette er oppfylt i planprosesser som utføres av andre offentlige organer eller private.

Kommunen har et særlig ansvar for å sikre aktiv medvirkning fra grupper som krever spesiell tilrettelegging, herunder barn og unge. Grupper og interesser som ikke er i stand til å delta direkte, skal sikres gode muligheter for medvirkning på annen måte.

Formell høringsbehandling er lovens minstekrav, og i mange saker er det behov for ytterligere medvirkning. I planprosesser med særlige og viktige konfliktområder, skal det beskrives en strategi for hvordan disse utfordringene er tenkt håndtert.

Det skal legges til rette for elektronisk presentasjon og dialog i alle faser av planprosessen.

Forslagsstiller tar sikte på å gjennomføre følgende medvirkningsaktiviteter:

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

Medvirkningsmålgruppe	Medvirkningsmetode	Tidspunkt for medvirkning
-		
-		

14 Samarbeid og koordinering

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

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

Før oppstart kunngjøres

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

Merknadsmøte etter varsling av oppstart

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

Planutviklingsmøte

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

Før offentlig ettersyn

- I et avsluttende avklaringsmøte blir nær ferdigstilt planforslag gjennomgått og nødvendige rettinger/supplement gitt.
- Materialet til avklaringsmøtet må sendes saksbehandler min. 3 uker før møtet.
- Etter møtet sendes det justerte materiale til kommunens saksbehandler for gjennomgang.
- Digital plan i SOSI-format skal være godkjent.
- Komplette planforslag sendes til kommunen for videre behandling.
- Planforslaget legges fram til politisk behandling (1. gang).

Etter høring og offentlig ettersyn

- Kommunen sender mottatte innspill fra høring og offentlig ettersyn til forlagsstiller.

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

15 Forutsetning for planoppstart

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

<input checked="" type="checkbox"/> Nei.
<input type="checkbox"/> Ja. (Eventuelle uavklarte tema eller forutsetninger)

Vurdering av oppstart av planarbeidet:

<input checked="" type="checkbox"/> Kommunen anbefaler oppstart av reguleringsarbeidet
<input type="checkbox"/> Kommunen anbefaler <i>ikke</i> oppstart av reguleringsarbeidet.

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

Vurdering av utbyggingsavtale:

<input type="checkbox"/> Kommunen anbefaler oppstart av utbyggingsavtale, med prosess i henhold til plan- og bygningslovens kapittel 17

16 Materiale og innhold i et komplett planforslag

Etter varslingsperioden leveres:	
Varslingsdokumenter ved planoppstart	Kopi av annonse "igangsatt regulering" påført dato Kopi av varslingsbrev Varslingsliste
Varslingsinnspill ved planoppstart	Sammendrag, liste og kopi av og merknader og innspill.
Før førstegangsbehandling leveres:	
Plankart	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: <input type="checkbox"/> Mobilitetsplan <input type="checkbox"/> Trafikkanalyse <input type="checkbox"/> Sol- og skyggestudier <input type="checkbox"/> Renovasjonsteknisk plan <input type="checkbox"/> Utomhusplan <input type="checkbox"/> Geoteknisk vurdering <input type="checkbox"/> Grunnforurensing x Støyutredning <input type="checkbox"/> Luftutredning Annet: Fagrapport biologisk mangfold

17 Stipulert fremdrift

Plankonsulents planlagte tidspunkt for varsling:	(måned, år)
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)
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.