



HALDEN
KOMMUNE

Oppstartsmøtereferat regulering

Brattskott

Innhold

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

Generelle opplysninger

Arbeidstittel (adresse/stedsnavn): Brattskott B14, omregulering		
Plantype:		
☐	Områderegeringsplan	
☒	Detaljreguleringsplan	
☐	Forenklet planendring. Gjeldende plan:	
Eiendom (gnr./bnr.): 168/154		
Plankonsulent: SG & Co AS		
Adresse: Strandstredet 1, 1767 Halden		
E-post: Jon.Rongen@sgarkitekter.no		
Tlf: 91311275		
Forslagsstiller: Brattskott AS		
Fakturaadresse: moksness@online.no		
Nasjonal planID:	3001_G-746	
Kommunens saksbehandler: Morten Høvik		
Tlf: 45255590		
E-post: morten.hovik@halden.kommune.no		
Møtested: Storgata 7, Møterom 1		Møtedato: 28.9.2022
Deltakere:		
Fra forslagsstiller: Ludvig Moksness, Brattskott AS		
Fra plankonsulent: Jon Rongen, SG & Co AS		
Fra kommunen: Morten Høvik, Planavdelingen		
Bjørn Murvold, Planavdelingen		
Andre:		
Referent: Morten Høvik		
Dato for godkjent referat: 11.11.2022		
Godkjent av: SG & Co AS v/Jon Rongen og Halden kommune v/Morten Høvik		

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*.

1 Forslagstillers presentasjon av plantiltak

Hensikten med planarbeidet er å omregulere et ubebygget område fra «barnehage» til «boligformål», da det har vist seg å være uaktuelt å etablere en barnehage i området. Nærområdet er i all hovedsak bebygget med frittliggende eneboliger, med noe innslag av tomannsboliger. Plangrepet innebærer at det vil legges til rette for en utvidelse av det eksisterende boligområdet med mer konsentrert småhusbebyggelse.

De nye boligene vil bygges i maks. to etasjer, eventuelt over en sokkeletasje/p-kjeller der landskapet legger til rette for dette. Det kan være aktuelt med tomannsboliger eller boliger i rekke. For å få til mest mulig støyfrie og solrike uteoppholdsarealer, vil det trolig en løsning med rekkehus gi de beste bokvalitetene.



Figur 1. Foreløpig skisse som viser en mulig arealutnyttelse. Her er vist 11 boenheter i form av rekkehusbebyggelse.

Området er i dag dekket av spredt eldre furuskog som vil måtte fjernes. Skogen har ingen særskilt stor verdi, men ved at skogen fjernes påvirkes også landskapet og fjernvirkningen.

2 Tidligere vedtak i saken

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

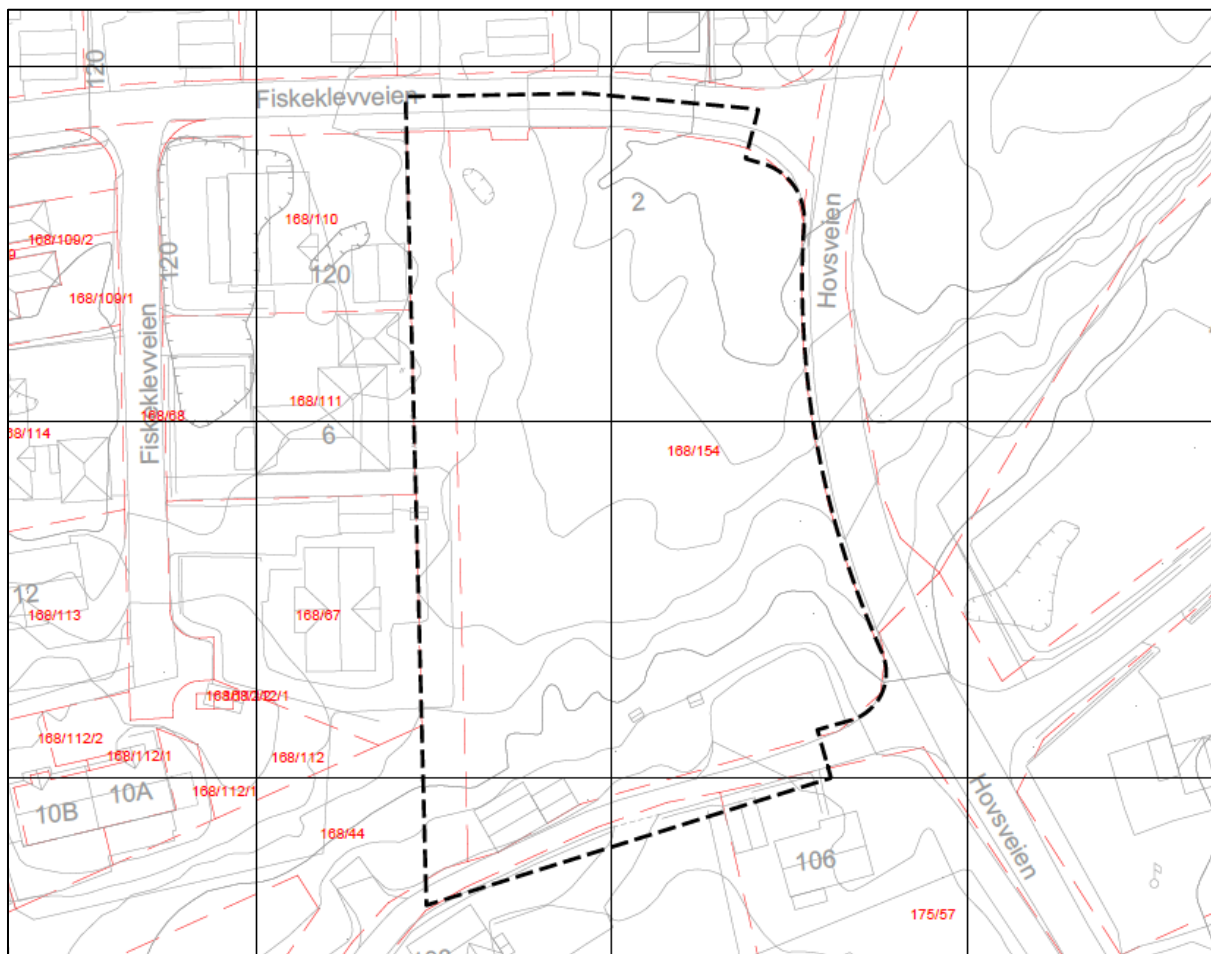
Ja: ☐

Nei: ☒

Hvis ja, beskriv:

3 Planavgrensning

Forslagstillers forslag til avgrensning av planarbeidet vist på kartutsnitt:



Forslag til planavgrensning er satt med utgangspunkt i gjeldende plansituasjon mot Hovsveien i øst, eiendomsgrensen i vest og midtlinjen av Fiskekleveveien i nord. I sør er plangrensen foreløpig vist et stykke over eksisterende eiendommer. Her vil grensen følge veiformålet, og det er ikke intensjonen å skyve veiformålet inn på de eksisterende eiendommen.

Kommunens kommentar til planavgrensning:

Kommunen er enig i planavgrensningen for oppstart av planarbeidet.

4 Eiendomsforhold

Plangrensen omfatter eiendommene 168/154

Gnr./Bnr.	Hjemmelshaver	Kommentar
168/154	Moksness Ludvig Birger	Omfatter det aktuelle byggeområdet
168/157	Halden Kommune	Omfatter offentlig vei
168/44	Moksness Ludvig Birger	Omfatter Grønnstruktur mot ekst. bebyggelse
0/0	????	Omfatter privat vei



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: Kjenner ikke hjemmelshaver på veien på eiendom 0\0. Veien driftes ikke av kommunen. Her er det behov for å avklare veiretter.

- ☐ Det er andre eiendomsforhold som må avklares.

Hvis ja, beskriv:

5 Eksisterende arealbruk innenfor planområdet

Planområdet omfatter et område på ca. 6 daa, hvorav om lag 4,8 daa vil reguleres til boligfunksjoner. Planområdet skråner generelt svakt fra nordøst mot sørvest. Landskapsforholdene gir gode solforhold. Mot syd, ned mot veien sør for planområdet, er høydeforskjellene større enn i resten av planområdet. Området består av fast fjell dekket med spredt lyng og furutrær. Det vokser også enkelte mindre løvtrær i området. Planområdet er omgitt av vei langs mot nord, øst og sør. Langs vestsiden ligger det et grønndrag mot det ferdig utbygde boligområdet vest for planområdet.

Planområdet er i dag ubebygget, og har ingen klar funksjon eller bruksverdi. Siden arealet er omgitt av vei på tre sider, og det ellers finnes god tilgang på grønnstruktur i området, er ikke området godt egnet for rekreasjon. Det er ikke registrert verneverdige kulturmiljø eller naturforhold innenfor planområdet.



Figur 2. Utsnitt fra Google-streetview, viser planområdet sett fra nordøst mot sørvest. Bildet beskriver forholdene i området.

6 Omkringliggende bebyggelse og landskap



Figur 3. Skråfoto fra 2021.

Planområdet ligger som en del av et eksisterende boligområde, om lag 3,5 km sør for Halden sentrum. Området er forholdsvis isolert, omgitt av skog og landbruksområder. Skråfoto fra 2021 viser den ubebygde tomte langs Hovsveien, omgitt av vei på tre sider. Eksisterende bebyggelse med frittliggende eneboliger nord for planområdet er svært enhetlig organisert. Rett vest for planområdet, er det noe mer variasjon i typologien og utformingen, men samtidig forholdsvis enhetlig. Sør for planområdet finnes eldre bebyggelse som er ført opp til ulike tider, og med varierende utforming.

Planområdet får veitilknytning til Hovsveien via Fiskeklevveien og/eller veien som ligger sør for planområdet. Det er etablert vann- og avløpsanlegg i Fiskeklevveien som kan benyttes for deler av bebyggelse. Tilknytningsmulighetene sør for planområdet må undersøkes nærmere.

Rett øst for Hovsveien er det opparbeidet en balløkke. Denne er privat, men åpen for beboere i området.

Planområdet inngår som en del av «Iddefjordsfjella», som regnes som kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse.

7 Overordnede føringer

7.1 Aktuelle statlige planretningslinjer

<i>Merk aktuelle planretningslinjer</i>	<i>Kommentar</i>
☒ 2014 Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging	
☐ 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	

7.2 Regional planstatus

<i>Merk aktuelle planer/</i>	<i>Kommentar til aktuelle planer</i>
☒ Fylkesplan for Østfold	Formål, aktuelle bestemmelser, hensynssoner etc.
☐ Fylkesdelplan: Kystsoneplan for Østfold	
☐ Andre fylkesdelplaner se Viken fylkeskommune internettsider	

7.3 Kommunal planstatus

<i>Merk aktuelle planer</i>	<i>Kommentar til aktuelle planer</i>
☒ Kommuneplanens arealdel Arealplan 2011-2023 - Halden kommune	Formål, aktuelle bestemmelser, hensynssoner etc.
☒ Kommuneplanens samfunnsdel kommuneplanens-samfunnsdel-2018-2050.pdf (halden.kommune.no)	
☐ 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 trafiksikkerhet Kommunedelplan for trafiksikkerhet - 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 Iddebekken Microsoft Word - Forvaltningsplan for Iddebekken2_3 .doc (halden.kommune.no)	

7.4 Reguleringsplaner og annen planstatus

Reguleringsplaner og annen planstatus		
Merk aktuelle planer		Kommentar til aktuelle planer
☒	Gjeldende reguleringsplaner/ bebyggelsesplaner	I reguleringsplan for Hovsfjellet, vedtatt 29.9.2005 er område B14 regulert til barnehageformål.
☒	Tilliggende reguleringsplaner	Reguleringsplan for fortau langs Hovsveien vedtatt 14.3.2019.
☐	Andre planer/vedtak	
☐	Annet pågående planarbeid som kan ha betydning for utarbeiding av planforslaget	
☐		

7.5 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)	
--------------------------	--	--

7.6 Sentrale veiledere

For sentrale veiledere, se www.planlegging.no.

8 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 faller ikke inn under kriteriene i forskriftens §§ 6 og 8 som utløser krav om konsekvensutredning. Planen skal derfor ikke konsekvensutredes.

9 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.		Lav tett trehusbebyggelse vil passe inn i området, og utvide boligtilbudet.
☐	Uteoppholdsareal Privat, felles og offentlig, nærmiljøpark		Beskrives i planbeskrivelsen
☐	Barn og unge Dagens bruk og fremtidig behov av areal til lek/aktiviteter		Området bærer ikke preg av å være mye brukt av barn og unge.
☐	Universell utforming Tilgjengelige boenheter, offentlige byrom og uteoppholdsarealer		Krav om UU vil ikke slå inn. Planområdet vil allikevel opparbeides etter idealene om UU.
☐	Mobilitet / transport Kjørevei, sykkel og gange, kollektivtilgjengelighet, bil- og		Det er etablert vei og fortau til planområdet. Det er ikke behov

	<i>sykkelparkering, varemottak, godstransport</i>		for å utbedre denne infrastrukturen.
☐	Teknisk infrastruktur <i>Brannsikring, vann og avløp, fjernvarme, renovasjon</i>		Tilgang og kapasitet til avløpsanlegg i den sydlige enden av planområdet må undersøkes. Fjernvarme er ikke aktuelt i området. Renovasjonsløsning organiseres som en fellesløsning, enten som nedgravd avfallsløsning eller i felles avfallshus. I og med at det er få boenheter vil trolig avfallshus være en god løsning.
☐	Sosial infrastruktur <i>Skole, barnehage, andre institusjoner, kommunale boliger</i>		Beskrives i planbeskrivelsen. Det er press på Kongeveien skole, men dette vil endre seg over tid.
☐	Miljøfaglige forhold <i>Luftforurensning, støy, områdestabilitet, drikkevann, forurenset grunn</i>		Støy fra Hovsveien bør beskrives/utredes. Ellers er det stort sett bare fast fjell i området.
☐	Overvann <i>Åpne vannveier, infiltrasjon, fordrøyning</i>		Det er vanskelig å infiltrere vann i deler av planområdet, da det er fast fjell. Syd i området vil man kunne fordrøye og evt. infiltrere vann.
☐	Natur <i>Registreringer av naturverdier, føre-var-prinsippet, økosystemtilnærming og samlet belastning</i>		Ikke registrert naturverdier innenfor planområdet ved befaring eller søk i tilgjengelig kilder. Beskrives i planbeskrivelsen
☐	Landskap <i>Terrengform, synlighet, vegetasjon, bylandskap</i>		Beskrives i planbeskrivelsen
☐	Friluftsliv <i>Grøntstruktur, korridorer, stisystemer, båt- og kajakkutsetning, badeplasser, skolens tursted</i>		Området har ingen stor verdi som friluftsområde.
☐	Kulturmiljø <i>Verneverdige bygninger, anlegg og landskap, fornminner, tilpasning</i>		Ingen registrerte kulturminner i området.
☐	Risiko og sårbarhet <i>Flom, ulykker, klima, etc. ROS-analyse</i>		Området er trolig utsatt for radon. Ellers ingen særskilte forhold.
☐	Levekår og folkehelse		Innførsel av flere boligtypologier gir et godt bomiljø.

☐	Andre relevante temaer		
<i>Listen over tema er ikke nødvendigvis uttømmende, jf plan og bygningsloven §§ 1-1 Lovens formål, 3-1 Oppgaver og hensyn i planlegging etter loven og 4-3 Samfunnssikkerhet og risiko- og sårbarhetsanalyse, med flere.</i>			

10 Oppstartsmøte – tema for avklaring og drøfting

10.1 Tema som ønskes drøftet i oppstartsmøtet

(fylles inn av forslagsstiller før oppstartsmøtet):

- Avgrensning av planområdet
- Ønsket detaljeringsgrad på planen.

10.2 Referat fra drøfting og avklaringer av tema i oppstartsmøte:

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

10.3 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
☒ 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>
☐ Kommunaltekniske anlegg		
☐ Grønn infrastruktur		
☐ Annen infrastruktur		

11 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
-Naboer i området	Varsel om oppstart	Innspillsperioden/ved behov
-		

12 Samarbeid og koordinering

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

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

Før oppstart kunngjøres

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

Merknadsmøte etter varsling av oppstart

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

Planutviklingsmøte

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

Før offentlig ettersyn

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

Etter høring og offentlig ettersyn

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

13 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
--------------------------	--

14 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)

	<u>Digitalt plankart</u> i gjeldende SOSI-versjon skal godkjennes av kommunen før planforslaget kan regnes som komplett. Plankart skal utformes i henhold til <u>kart- og planforskriften</u> . <u>Rapportfiler</u> fra SOSI-kontroll (.TXT. FYS .L1 .L2 .L3)
Reguleringsbestemmelser	Reguleringsbestemmelser på PDF- og Word-format. Planbestemmelser skal utformes etter <u>departementets maler</u> .
Planbeskrivelse	Planbeskrivelse med ROS-analyse og eventuell konsekvensutredning på PDF- og Word-format-. Planbeskrivelse skal utformes etter <u>departementets maler</u> .
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: ☐ Mobilitetsplan ☐ Trafikkanalyse ☒ Sol- og skyggestudier ☐ Renovasjonsteknisk plan ☒ Utomhusplan ☒ Geoteknisk vurdering ☐ Grunnforurensing ☒ Støyutredning ☐ Luftutredning Annet:

15 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)
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.	

16 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.

17 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.