



Oppstartsmøtereferat
detaljregulering for
Billebakken syd

Innhold

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

1 Generelle opplysninger

Arbeidstitel (adresse/stedsnavn):		
Plantype:		
<input type="checkbox"/>	Områdereguleringsplan	
<input checked="" type="checkbox"/>	Detaljreguleringsplan	
<input type="checkbox"/>	Forenklet planendring. Gjeldende plan:	
Eiendom (gnr./bnr.): g/bnr 51/12, samt deler av g/bnr; 49/1, 51/1 & 50/19		
Plankonsulent: SH Prosjekt AS		
Adresse: Morstongveien 60		
E-post: martin@shprosjekt.no		
Tlf: 45 69 09 86		
Forslagsstiller: GG Bolig AS		
Fakturaadresse: Svinesundsveien 336, 1788 Halden		
Nasjonal planID:	3001_G-758	
Kommunens saksbehandler: Inger Helene Kjerkreit		
Tlf: 47022257		
E-post: inger.helene.kjerkreit@halden.kommune.no		
Møtested: Storgata 7		Møtedato: 15.05.2024
Deltakere:		
Fra forslagsstiller: Jan Erik Herft, Carl-Stener Garder		
Fra plankonsulent: Martin F. Andresen, Stian S. Holmen		
Andre:		
Fra kommunen: Morten Høvik – fagleder Plan, Inger Helene Kjerkreit - saksbehandler		
Referent: Inger Helene Kjerkreit		
Dato for godkjent referat: 18.06.24		
Godkjent av: Morten Høvik, Inger Helene Kjerkreit		

2 Oppstartsmøte

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

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

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

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

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

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

3 Forslagstillers presentasjon av plantiltaket

Formålet med planen er å legge til rette for småhusbebyggelse på Soltoppen. Planforslaget skal etablere nye internveier, varierte og attraktive boliger med gode uteoppholdsarealer.

Tenkt adkomst til planområde er forholdsvis bratt. Høyden som er avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel består av variert terreng og er lett skogkledd. Området oppleves som lite kupert når man beveger seg gjennom til fots. Planområdet ligger på en høyde med god utsikt mot høyskolen, sentrum og festningen. Dette legger grunnlag for boliger med gode solforhold. Det er flere turstier som går gjennom området.

4 Tidligere vedtak i saken

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

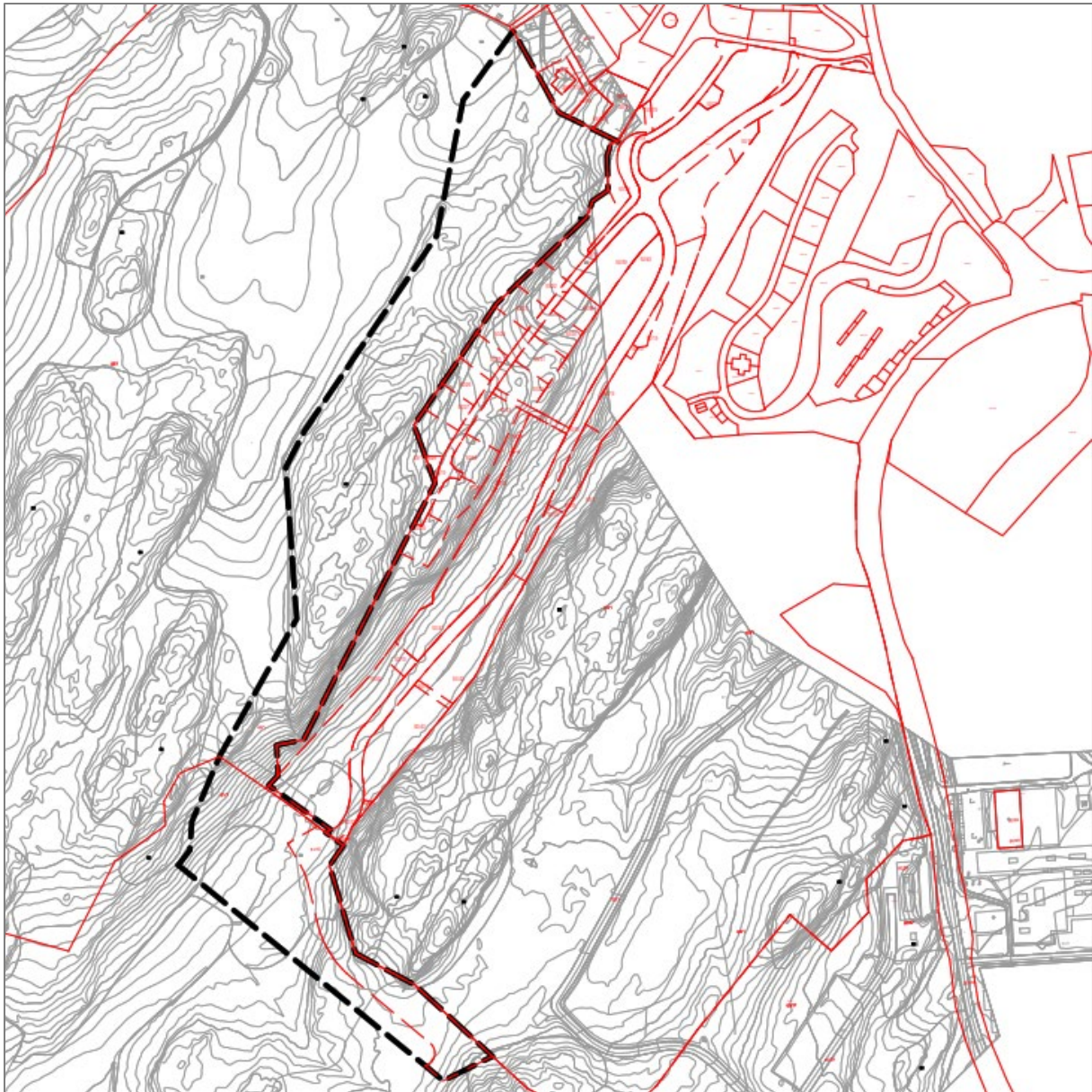
Ja:

Nei:

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:



Planområdet er på omtrent 66 daa.

Kommunens kommentar til planavgrensning:

Det må sikres tilstrekkelig areal innenfor plangrensen for etablering av adkomstvei(er) og gangadkomster til feltet. Dette gjelder både mot syd og i nord.

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.

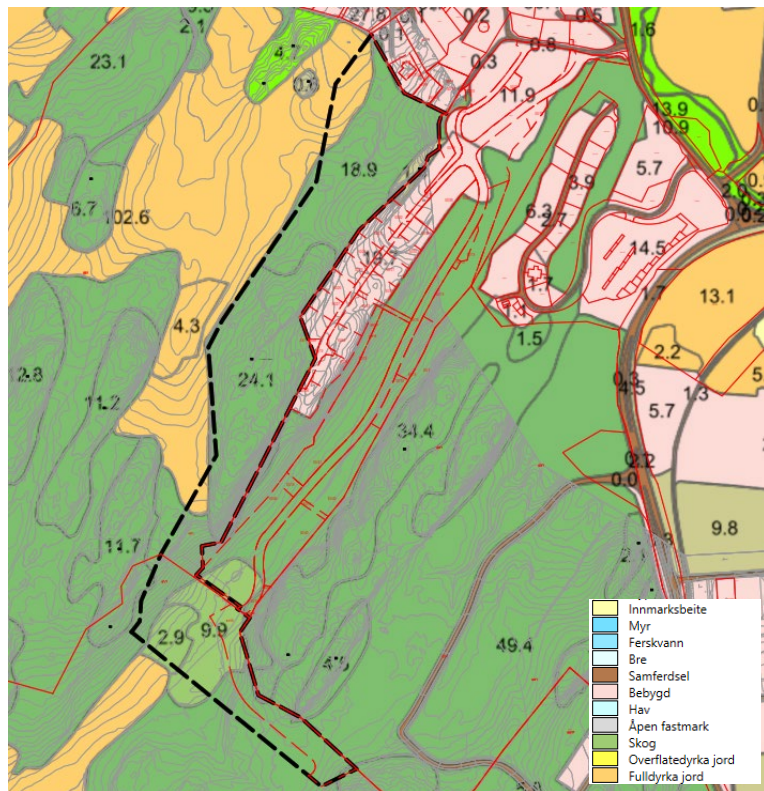
Hvis ja, beskriv:

- Det er andre eiendomsforhold som må avklares.

Hvis ja, beskriv:

7 Eksisterende arealbruk innenfor planområdet

Store deler av planområdet er i kommuneplanens arealdel for Halden kommune 2023-2035 avsatt til nåværende boligformål. Lengst i sør er det et areal på ca. 18 daa som er avsatt til landbruk, natur og friluftsmål (LNFR) i kommuneplanen. Området er ubebygget og omfatter i hovedsak skog. To ulike områder innenfor planavgrensningen er kategorisert som fulldyrka jord i NIBIO sitt arealressurskart, jf. figuren under og noe areal i syd er registrert som dyrkbar jord.



Det går flere stier gjennom planområdet og planområdet berører startpunkt for Østgaard frisbeegolfbane. I syd berører planen et område regulert med Hensynssone H570_Bevaring kulturmiljø. Her ligger et steingjerde. Planområdet overlapper delvis med et mindre område som er markert som faresone H310_2 – ras- og skredfare, aktsomhet jordskred.

8 Omkringliggende bebyggelse og landskap

I nord og øst grenser utbyggingsområdet til eksisterende boligfelt med eneboliger og noe rekkehus. Resterende omkringliggende områder kan karakteriseres som landbrukseiendommer – se figuren i pkt. 7. Adkomst er planlagt lagt fra Håkon Melbergs vei og er ferdig regulert fram til Gabriels vei. Derfra planlegges veien lagt gjennom LNF-området og krysser også gjennom et regulert grøntareal og Hensynssone H570_Bevaring kulturmiljø før den når utbyggingsområdet. Veiens fotavtrykk med sideareal er foreløpig beregnet til ca. 4 daa.

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	
<input checked="" type="checkbox"/> 1995 Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen	
<input type="checkbox"/> 1994 Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag	
<input checked="" type="checkbox"/> Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging	

9.2 Regional planstatus

<i>Merk aktuelle planer/</i>	<i>Kommentar til aktuelle planer</i>
<input type="checkbox"/> Fylkesplan for Østfold	
<input type="checkbox"/> Fylkesdelplan: Kystsoneplan for Østfold	
<input type="checkbox"/> Andre fylkesdelplaner se Viken fylkeskommune internetsider	

9.3 Kommunal planstatus

<i>Merk aktuelle planer</i>	<i>Kommentar til aktuelle planer</i>
<input checked="" type="checkbox"/> Kommuneplanens arealdel Arealplan 2023-2050 - Halden kommune	Store deler av området er avsatt til boligformål i KPA. Deler er avsatt til LNF-formål.
<input checked="" type="checkbox"/> Kommuneplanens samfunnsdel kommuneplanens-samfunnsdel-2018-2050.pdf (halden.kommune.no)	
<input type="checkbox"/> Sentrumsplan Sentrumsplan - Halden kommune	
<input checked="" type="checkbox"/> Kommunedelplan for klima og energi Kommunedelplan for klima og energi - Halden kommune	Redusere klimagassutslipp og energibruk i bygg, redusere transportbehov og utslipp ved transport.
<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)	Krav til buffersoner mm.
<input type="checkbox"/> Hovednett for sykkeltrafikk i Halden plan-for-hovednett-for-sykeltrafikk-i-halden.pdf	Ingen hovedsykkelveier i nærområdet. Rute 3 følger fylkesveien ved Remmen.

<input type="checkbox"/>	Kommunedelplan oppvekst <u>Kommunedelplan oppvekst - Halden kommune</u>	
<input checked="" type="checkbox"/>	Kommunedelplan for trafiksikkerhet <u>Kommunedelplan for trafiksikkerhet - Halden kommune</u>	
<input type="checkbox"/>	Kommunedelplan for idrett og friluftsliv <u>idrettsdelplan-2016-2019.pdf (halden.kommune.no)</u>	
<input checked="" type="checkbox"/>	Helse og omsorgsplan <u>Helse og omsorg - Halden kommune</u>	«Trygge og tilrettelagte boliger i alle livets faser».
<input type="checkbox"/>	Nærings- og sysselsettingsplan <u>https://www.halden.kommune.no/tjenester/samfunn-og-samskaping/planer/kommunedelplaner/narings-og-sysselsettingsplan/</u>	
<input checked="" type="checkbox"/>	Hovedplan VA <u>Hovedplan VA (halden.kommune.no)</u>	
<input type="checkbox"/>	Forvaltningsplan for Iddebekken <u>Microsoft Word - Forvaltningsplan for Iddebekken2_3 .doc (halden.kommune.no)</u>	

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	Store deler av planområdet er uregulert. I sydvest berører det veiregulering, naturområde-grønnstrukturformål og henyssone bevaring kulturmiljø i Reguleringsplan for Gnr 50 bnr 1, Englekor, Plan id: G-663, fra 2011.
<input checked="" type="checkbox"/>	Tilliggende reguleringsplaner	Området grenser inn mot Reguleringsplan for Gnr 50 bnr 1, Englekor, Plan id: G-663 i øst, i nord berøres muligens Reguleringsplan for Billebakken G-015, vedtatt 17.03.1969.
<input type="checkbox"/>	Andre planer/vedtak	
<input type="checkbox"/>	Annet pågående planarbeid som kan ha betydning for utarbeiding av planforslaget	Ikke kjent.
<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 <u>Halden (va-norm.no)</u>	
<input checked="" type="checkbox"/>	Vei og gatenorm for Halden kommune <u>Vei- og gatenorm - Halden kommune</u>	
<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 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	
<input checked="" type="checkbox"/>	Overvannsveileder for Halden kommune Rapportforside historiebla 2sider (halden.kommune.no)	

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	Planmyndighetens vurdering er at planen ikke utløser krav om konsekvensutredning etter forskriftens § 6b, jf. vedlegg I pkt. 25. Området som ikke er i samsvar med arealformålet i kommuneplanen er av begrenset størrelse og vurderes å ikke berøre natur- og miljøinteresser i en slik grad at det utløser krav om KU. Konsekvenser for natur og miljøfaglige forhold, eks. hule eiker, må fremgå av planbeskrivelsen. Planen er også vurdert etter § 8, vedlegg II pkt. 10 b) med samme konklusjon. Planinitiativets vedlegg med plankonsulentens KU-vurdering er ikke logisk og må skrives om. Opplysninger om §9 kan fjernes.

11 Antatt viktige planfaglige tema for planarbeidet

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

Følgende tema må belyses av plankonsulentene:

	<i>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 <i>Byggeskikk, typologi, struktur, estetikk, høyder, terrengtilpasning, form, struktur, funksjon, uttrykk, etc.</i>		Viktig med god terrengtilpasning av veier og bebyggelse. Frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse er aktuelle boligtyper.
<input checked="" type="checkbox"/>	Uteoppholdsareal <i>Privat, felles og offentlig, nærmiljøpark</i>		Det er viktig med tilstrekkelige og gode uteoppholds- og lekeområder.
<input checked="" type="checkbox"/>	Barn og unge <i>Dagens bruk og fremtidig behov av areal til lek/aktiviteter</i>	Må tilrettelegges for gode leke- og uteområder for barn og unge. Frisbeebanen bør bestå.	Lekeplassen bør utformes med lekemuligheter og som møtested for alle generasjoner.
<input checked="" type="checkbox"/>	Universell utforming <i>Tilgjengelige boenheter, offentlige byrom og uteoppholdsarealer</i>		Universell utforming bør vektlegges generelt, også på lekearealer. Det er ønskelig med etablering av flere tilgjengelige boenheter i kommunen for å møte en aldrende befolkning. Krav om at en viss andel av boenhetene skal være tilgjengelige bør settes i bestemmelsene. Husbanken kan gi lån til livsløpsboliger.
<input checked="" type="checkbox"/>	Mobilitet / transport <i>Kjørevei, sykkel og gange, kollektivtilgjengelighet, bil- og sykkelparkering, varemottak, godstransport</i>	Adkomstveien skal gå via /fra Håkon Melbergs vei. Det er ikke aktuelt å benytte Mikaelss vei. Veien skal bygges etter Statens vegvesens standard. Anbefales å legge til rette for sykkeltraséer og gode sykkelparkeringsmuligheter.	Snarveier i form av gode og raske gang- og sykkeladkomster er viktig.
<input checked="" type="checkbox"/>	Teknisk infrastruktur <i>Brannsikring, vann og avløp, fjernvarme, renovasjon</i>	Halden kommune har pr i dag ikke vannledninger som kan gi nok brannvannsdekning til ny bebyggelse i planområdet. Det er heller ingen planer i neste Hovedplan for VA om å legge nye vannledninger i nærområdet. For å kunne få brannvanns-dekning må det legges en vannledning fra de	Renovasjonsløsning må vises i planen. Må orientere om vann- og avløp i planbeskrivelsen, kapasitet og kvalitet på vann og renseanlegg.

		kommunale vannledningene i Håkon Melbergs vei, og så eventuelt sammenkoble vannledningen som skal gå gjennom boligfeltet med vannledningen på Billebakken.	
<input checked="" type="checkbox"/>	Sosial infrastruktur <i>Skole, barnehage, andre institusjoner, kommunale boliger</i>		Området sogner til Berg barneskole og Rødsberg ungdomsskole.
<input checked="" type="checkbox"/>	Miljøfaglige forhold <i>Luftforurensning, støy, områdestabilitet, drikkevann, forurenset grunn</i>	Deler av planområdet ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleire. Påvist kvikkleire i regulert adkomstvei (påkobling ved Gabriels vei). Støy og luftforurensning ser ikke ut til å være problem innenfor planområdet. Ikke registrert grunnforurensning innenfor området.	
<input checked="" type="checkbox"/>	Overvann <i>Åpne vannveier, infiltrasjon, fordrøyning</i>	Må utarbeides overvannsnotat og overvannsplan som viser hvordan overvannet skal håndteres. Løsninger må sikres i reguleringsplanen, samt sørge for at overvannshåndteringen skjer i tråd med kommunens overvannsveileder. Ved planlegging er det viktig å være obs. på situasjons/lavbrekksområder nedstrøms planområdet. ser ikke for oss at det er kapasitet for tilknytning til overvannsnettet på Englekor.	Overvann skal håndteres lokalt og bør utnyttes som ressurs i grøntanlegg, jf. kommunens overvannsveileder.
<input checked="" type="checkbox"/>	Natur <i>Registreringer av naturverdier, føre-var-prinsippet, økosystemtilnærming og samlet belastning</i>	Ingen naturregistreringer. Virkninger for naturmangfold må synliggjøres i planen.	Hule eiker må registreres av noen med biologisk kompetanse.
<input checked="" type="checkbox"/>	Landskap <i>Terrengform, synlighet, vegetasjon, bylandskap</i>	Området ligger på et høydedrag. Fjernvirkning må vurderes. Det må gis tydelige føringer for tilpasning til eksisterende terreng, og sikre at man unngår store skjæringer og fyllinger. Skepsis til det omfattende terrenngrepet adkomstveien vil kreve.	

		Generelt sett bør grønnstruktur og grønne elementer som store trær, skog, myr og jordsmonn med høyt karboninnhold (CO2-lagre) bevares.	
<input checked="" type="checkbox"/>	Friluftsliv <i>Grøntstruktur, korridorer, stisystemer, båt- og kajakkutsetning, badeplasser, skolens tursted</i>	Registrert som viktig friluftsområde – nærturterreng.	Området ligger inne i kommuneplanen, men det betyr ikke at det kan påregnes at alt kan bygges ut. Viktig f.eks. at ganglinjer gjennom området må opprettholdes.
<input checked="" type="checkbox"/>	Kulturmiljø <i>Verneverdige bygninger, anlegg og landskap, fornminner, tilpasning</i>		Steingjerde gjennom området.
<input checked="" type="checkbox"/>	Risiko og sårbarhet <i>Flom, ulykker, klima, etc. ROS-analyse</i>		ROS-analyse skal alltid følge en detaljregulering.
<input checked="" type="checkbox"/>	Levekår og folkehelse		
<input checked="" type="checkbox"/>	Andre relevante temaer	Dyrka mark bør bestå. 15 meter buffer mellom boligområder og dyrka mark for å unngå drifts og miljømessige ulemper. Klimavennlige og ressursbesparende energiløsninger bør vurderes i et områdeperspektiv. Det oppfordres til å planlegge for plussstandard. Likeså å tilstrebe utslippsfrie/ klimavennlige løsninger ved anleggsarbeider/transport/massehåndtering. Bør benyttes materialer med lang levetid og materialer som er egnet for gjenbruk.	
<p><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></p>			

12 Oppstartsmøte – tema for avklaring og drøfting

12.1 Tema som ønskes drøftet i oppstartsmøtet

(fyller inn av forslagstiller før oppstartsmøtet):

12.2 Referat fra drøfting og avklaringer av tema i oppstartsmøte

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

Planområdet er smalt, ligger på en høyde med noen småkoller/fjellformasjoner og med variert terreng. Det er viktig med god terrengtilpasning både av veier og bebyggelse. Både enkeltstående trær og soner med eksisterende vegetasjon bør bevares både med tanke på å dempe fjernvirkning og som attraktive elementer i et nytt boligfelt. Fjernvirkningen må illustreres. Lekeplassen/-e bør plasseres på attraktive steder og ikke på typiske restarealer.

Forslagsstiller ønsker å legge til rette for etablering av frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse, med deler av området med relativt kompakt utbygging. Aktuelle boligtyper er tomannsboliger, rekkehus og evt. noen eneboliger. Dette ansees som akseptable boligtyper.

Det må tilrettelegges for gode gang- og sykkeladkomster som snarveier gjennom og til områdene rundt.

Adkomsten til området planlegges fra Håkon Melbergs vei og er regulert fram til Gabriels vei. Eksisterende regulering er utformet med tanke på videreføring (i krysset med Gabriels vei). Derfra går den gjennom et område som er avsatt til LNF-formål i kommuneplanen. Veien er utfordrende terrengmessig. Det har vært jobbet med flere forskjellige løsninger tidligere. Det må redegjøres for dette i planbeskrivelsen. Planmyndigheten ser det vil bli store terrenginngrep ved etablering av veien og er skeptiske til om adkomsten lar seg løse på en akseptabel måte. Konsekvensene må synliggjøres. Det anbefales at det jobbes med avklaringer ift. veiføring før det legges ressurser i det videre planarbeidet. Adkomstveien må planlegges i tråd med Statens vegvesens standarder.

Det må redegjøres for dagens trafikkforhold og konsekvenser av ny utbygging i planbeskrivelsen. Det kreves i utgangspunktet ikke egen trafikkanalyse.

Det finnes hule eiker (utvalgt naturtype) i den sydvestvendte skråningen hvor adkomstveien planlegges. I tråd med naturmangfoldloven § 53 må det gjøres en kartlegging av forekomstene av den utvalgte naturtypen, beskrivelse av forekomstenes utbredelse og tilstand isolert sett og den samlede belastningen på naturtypen som sådan. Se bl.a. kap. 3.4 i Veileder til forskrift om utvalgte naturtyper <https://www.miljodirektoratet.no/publikasjoner/andre/veileder-til-forskrifter-om-utvalgte-naturtyper/> Her er lenke til kartleggingsinstruksen:

<https://www.miljodirektoratet.no/publikasjoner/2022/januar/kartleggingsinstruks-kartlegging-av-terrestriske-naturtyper-etter-nin/>

Ut over kartleggingen av de hule eikene stilles det ikke krav om ytterligere biologisk kartlegging/utredninger, men en beskrivelse av dagens situasjon og konsekvenser for biologisk mangfold av planforslaget må inngå og belyses i planbeskrivelsen.

Dyrka mark nord i planområdet må bevares. Det må bevares en kantsone på minimum 15 meter mot dyrka mark for å unngå drifts- og miljømessige ulemper. *Etterskrift: Det må også redegjøres for konsekvenser for evt. dyrkbar mark som blir berørt.*

Med tanke på Haldens demografi og boligtilbud, og som en oppfølging av kommuneplanens føringer og strategiene i kommunedelplan for helse, omsorg og mestring bør det settes krav i bestemmelsene

om at en viss andel av boenhetene skal være tilgjengelige/ha alle funksjoner på inngangsplan. Det påpekes at Husbanken kan gi lån til Livsløpsboliger.

Overvann skal håndteres lokalt i tråd med kommunens overvannsveileder. Dette bør utnyttes som ressurs i grøntanlegg. Se også pkt. 11.

Statsforvalteren og mattilsynet har økt fokus på vann- og avløpsløsninger i plansaker. Planbeskrivelsen må inneholde informasjon om disse temaene. Området har ikke tilstrekkelig brannvannsdekning og det må påregnes rekkefølgekrav i forhold til etablering av dette. Det anbefales at det tas kontakt med kommunens VA-avdeling ved Lene Bergstrøm ved spørsmål ift. dette.

Geoteknikk – områdestabiliteten må være avklart på reguleringsplannivå. Grunnforholdene må utredes i tråd med NVEs veiledere. Deler av planområdet er markert i NVEs aktsomhetskart for kvikkleire: <https://temakart.nve.no/tema/kvikkleire>. Det er registrert punkter med bløt og sensitiv siltig leirmasser som er antatt å være kvikk i fire borpunkter i den sørligste delen av Gabriels vei. Rapporter fra undersøkelsene følger vedlagt møtereferatet. Under følger også lenke til geotekniske vurderinger som er gjort av NGI langs Remmenbekken i forbindelse med rullering av kommuneplanen. Rapporten er kalt «Sikkerhet og risiko langs bekke drag Halden» og er tilgjengelig på denne nettsiden: <https://www.halden.kommune.no/tjenester/sentraladministrasjon/planer-strategier-og-rapporter/kommuneplan-areal-og-samfunnsdel/kommuneplanens-arealdel-2023-2050/planarbeidet-ram-til-planvedtak-2023/delutredninger-og-rapporter-arealdelen/>

Frisbeegolfbanen vurderes å være et positivt tilbud i nærområdet. Det er mange som parkerer i Håkon Melbergs vei når de bruke banen. Ny adkomstvei nærmere banen vil trolig føre til endringer i dette. Parkering for brukere av frisbeegolfbanen må være et tema i planarbeidet. Forslagsstiller bes vurdere om regulering av frisbeegolfbanen kan inngå i planarbeidet.

Se også pkt. 11.

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) - Adkomstveien vil gå gjennom LNF-formål.
 Nei, det er ikke kjente avvik per nå.

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

- Ja – Vannkapasitet, adkomstvei. Ellers krav til ferdigstilling av lekeplasser ol.
 Nei, det er ikke kjente behov for rekkefølgebestemmelser per nå.

Er det behov for å inngå utbyggingsavtale?

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

Aktuelle rekkefølgekrav der tiltaket krever utbygging/utbedring av:

	Utbyggingsavtale	Merknader
<input checked="" type="checkbox"/> Kommunaltekniske anlegg		Vann- og avløp og vei
<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:

Planarbeidet blir varslet i samsvar med plan- og bygningslovens krav, med annonsering i lokalavisa og på kommunens hjemmeside og brev til berørte parter. Berørte parter:

- Grunneiere/naboer
- Vanlige høringsorgan (fylkeskommune, Statsforvalter, NVE, Statens vegvesen m.fl.)
- Østgaardskogen Discgolf

(I tilknytning til planområdet ligger Østgaardskogen frisbeegolfbane. Banen er på 18 hull hvorav planområdet overlapper med utkastpunktet til hull nr. 1.)

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

Se også punkt 14 i dette referatet.

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

Planutviklingsmøte

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

Før offentlig ettersyn

- I et avsluttende avklaringsmøte blir nær ferdigstilt planforslag gjennomgått og nødvendige rettinger/supplement gitt.
- Materialet til avklaringsmøtet må sendes saksbehandler min. 3 uker før møtet.
- Etter møtet sendes det justerte materiale til kommunens saksbehandler for gjennomgang.
- Digital plan i SOSI-format skal være godkjent.
- 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.
- 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 checked="" type="checkbox"/> Nei.
<input type="checkbox"/> Ja. <i>(Eventuelle uavklarte tema eller forutsetninger)</i>

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) <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: <input type="checkbox"/> Mobilitetsplan <input type="checkbox"/> Trafikkanalyse x Sol- og skyggestudier x Renovasjonsteknisk plan x Utomhusplan x Geoteknisk vurdering <input type="checkbox"/> Grunnforurensing <input type="checkbox"/> Støyutredning <input type="checkbox"/> Luftutredning Annet:

17 Stipulert fremdrift

Plankonsulents planlagte tidspunkt for varsling:	<i>(måned, år)</i>
Avklaringsmøte før oversendelse av komplett planforslag:	<i>(Q1-Q4, år)</i>
Plankonsulents planlagte dato for oversendelse av komplett planforslag (med dokumentasjonskrav/utredninger) til kommunen:	<i>(Q1-Q4, år)</i>
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.	

18 Gebyr

Behandling av planforslaget vil bli ilagt gebyr etter kommunens betalingsregulativ for saksbehandling etter plan- og bygningsloven. Første betaling er etter planinitiativ/oppstartsmøte. Andre betaling er før 1.gangs behandling.

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.