



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Oppstartsmøte regulering
- referat

**Områderegulering
for Gamlebyen,
Kongsten og
Hagebyen**



Referatets innhold

1. [Generelle opplysninger](#)
2. [Kort presentasjon av planen](#)
3. [Tidligere vedtak i saken](#)
4. [Planavgrensning](#)
5. [Eiendomsforhold](#)
6. [Eksisterende arealbruk innenfor planområdet](#)
7. [Omkringliggende bebyggelse og landskap](#)
8. [Overordnede føringer](#)
 - 8.1 Planstatus
 - 8.2 Aktuelle statlige planretningslinjer
 - 8.3 Rapporter og veiledere
9. [Avklaring av konsekvensutredning](#)
10. [Antatt viktige planfaglige tema for planarbeidet – foreløpig vurdering](#)
11. [Åpenhet og medvirkning](#)
12. [Samarbeid og koordinering](#)
13. [Oppstartsmøte - avklaringer og drøfting](#)
14. [Gjennomføring](#)
15. [Oppsummering](#)
16. [Komplett planforslag - innhold og materiell](#)
17. [Fremdrift](#)
18. [Gebyr](#)
19. [Bekreftelser](#)



1. Generelle opplysninger

Arbeidstitel (adresse/stedsnavn):	
Plantype:	
<input checked="" type="checkbox"/>	Områdereguleringsplan
<input type="checkbox"/>	Detaljreguleringsplan
<input type="checkbox"/>	Forenklet planendring. Gjeldende plan:
Eiendom (gnr./bnr.): Se vedlagt liste	
Plankonsulent: Mari Oline Giske Stendebakken, Fredrikstad kommune	
Adresse: Postboks 1405, 1602 Fredrikstad	
E-post: manste@fredrikstad.kommune.no	
Tlf: 48 99 62 61	
Forslagsstiller: Fredrikstad kommune	
Fakturaadresse: Postboks 1405, 1602 Fredrikstad	
Nasjonal planID:	30041116
Kommunens saksbehandler: Øivind Juel Kristiansen	
Tlf: 69305653	
E-post: oiikri@fredrikstyad.kommune.no	
Møtested: Rådhuset	Møtedato: 09-03-2022
Deltakere:	
Fra forslagsstiller: Mari Oline Giske Stendebakken	
Fra plankonsulent:	
Fra kommunen: Øivind Juel Kristiansen, Ivar Andreas Grønli	
Andre:	
Referent: Øivind Juel Kristiansen	
Dato for godkjent referat: 14.03.2022	
Godkjent av: Øivind J. Kristiansen	



2. Kort presentasjon av prosjekt

Planområdet inkluderer Gamlebyen, Kongsten og Hagebyen. Hovedmålet med områdereguleringsplanen er å sikre en bærekraftig utvikling av Gamlebyen, Hagebyen og Kongsten som kulturminne. Reguleringsplanen skal ha som premiss at det vernede kulturmiljøet i Gamlebyen skal bevares. Det skal samtidig gis rom og tilrettelegges for bydelsutvikling, næringsutvikling og bokvalitet. I dette ligger ønsket om en helhetlig steds- og sentrumsutvikling, og en attraktiv og levende bydel.

3. Tidligere vedtak i saken

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

Ja:

Nei:

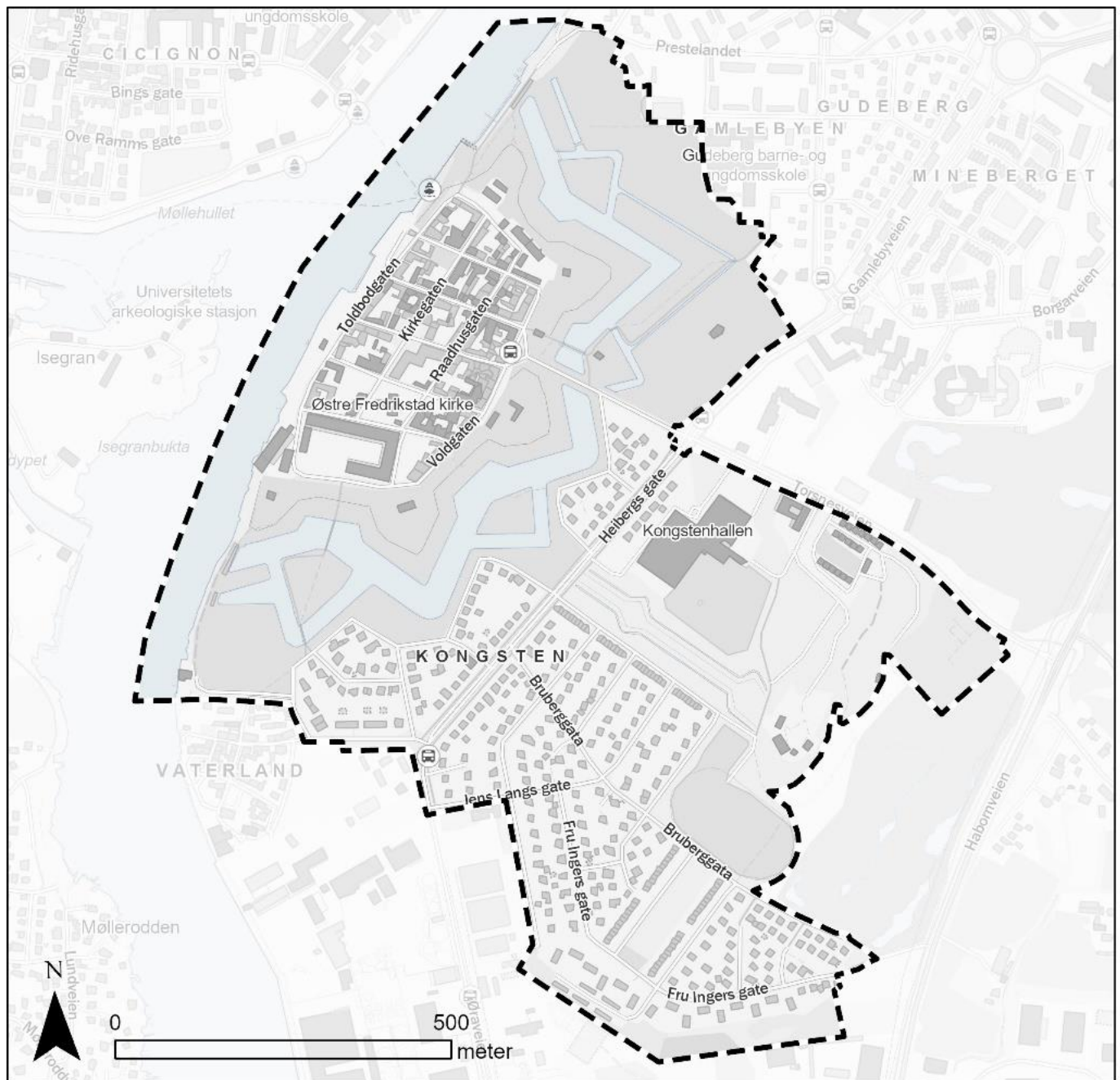
Hvis ja, beskriv: Planprogrammet er vedtatt for offentlig høring og ettersyn av formannskapet.

Formannskapetets vedtak – sak 8/12, 03.02.2022:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-8 varsles oppstart av arbeid med områderegulering for Gamlebyen, Kongsten og Hagebyen. Forslag til planprogram legges samtidig ut til høring og offentlig ettersyn.

4. Planavgrensning

Det ønskes varslet oppstart etter følgende avgrensning:



Avgrensningen vist på kartet er ikke presist vist, og må endelig godkjennes av kommunen.

Som et resultat av planutarbeidelsen kan endelig planforslag få en endret avgrensning.

Kommunens foreløpige kommentar til ønsket planavgrensning:

Planavgrensningen som vist benyttes ved varsel om oppstart av planarbeidet.

5. Eiendomsforhold

Det er behov for oppmåling/påvisning av usikre eiendomsgrenser. Forslagsstiller avklarer dette med Geomatikkavdelingen. I forbindelse med varsling av oppstart er dette ikke avgjørende, men korrekte eiendomsgrenser vil være viktig når planforslaget skal utarbeides, f.eks. der formålsgrenser sammenfaller med eiendomsgrenser.



- Alle hjemmelshavere innenfor planområdet er tilsluttet planarbeidet

Hvis nei, beskriv: Dette er en kommunalt initiert plan der det ikke er private forslagsstillere. Med unntak av kommunen er ikke hjemmelshaverne innenfor planområdet tilsluttet planarbeidet.

- Det er bruksrettigheter eller andre rettigheter tilknyttet planområdet.

Hvis ja, beskriv: Det er på dette stadiet ikke kjent rettigheter av betydning for planarbeidet.

- Det er andre eiendomsforhold som må avklares.

Hvis ja, beskriv: Ikke som man kjenner til på dette stadiet i planarbeidet.

6. Eksisterende arealbruk innenfor planområdet

Gamlebyen

Fredrikstad by ble grunnlagt i 1567, og Fredrikstad festning i 1663. Første kommandant ble utnevnt i 1658. Gamlebyens nåværende form, med gatestruktur og festningsanlegg, er fra slutten av 1600- tallet. Gamlebyen er unik i Norge, og regnes også som Nordens eneste bevarte festningsby.

Fredrikstad ble en viktig grenseby da Norge-Danmark mistet Båhuslen i 1660. Planen om en permanent befestning av byen ble approbert av Fredrik III den 27. mars 1663. Planen var tegnet av Willem Coucheron. Den fulgte prinsippene i det gammelnederlandske bastionsystem, med dype bastioner omkranset av en bred vannfylt vollgrav.

Festningsstrukturen har vært lite endret, og Fredrikstad festning er i dag en av de mest intakte festningsbyer i Nord-Europa.

Dette unike kulturmiljøet ble administrativ fredet allerede i 1928. Festningen som aktivt anlegg ble nedlagt i 1903, vel etter vel 240 år siden anleggelsen. Smålenenes regiment (senere Østfold regiment) hadde fortsatt sitt hovedkvarter her, til garnisonen ble nedlagt i 2002.

Gamlebyen er et kulturmiljø med høy kulturhistorisk verdi. Gamlebyen er i sin helhet regulert til spesialområde bevaring i gjeldende reguleringsplan for Gamlebyen. På grunn av det statlige verneplansarbeidet er det i hovedsak Forsvarets bygninger som er fredet etter kulturminneloven. Det følger av verneplanarbeidets oppdrag og juridiske verktøy. Forsvaret har vurdert sine eiendommer i Gamlebyen for vern. Bygninger eid av andre enn Forsvaret ble ikke underlagt de samme verne vurderingene. Dette følger av landsverneplanarbeidets mandat og juridiske verktøy, men kan gi et skjevt bilde av de faktiske kulturminneverdiene som enkeltbygningene i Gamlebyen besitter. Man kan ikke uten videre veie bygningers grad av formelt vern mot hverandre, fordi de ikke har vært gjennom de samme vurderingsprosessene.

Gamlebyen har likevel et omfattende vern. Gamlebyen er i sin helhet regulert til hensynssone bevaring. Gamlebyen har hensynssone både for kulturmiljø og landskap i kommuneplanen. Alle bygningene innenfor vollene er rødlistet med rivingsforbud i kommuneplanen. Mange private hus er fra før 1850, som medfører at alle byggetiltak må meldes til Viken fylkeskommune. Kirken i Gamlebyen er listeført kirke, som tilsvarer fredning. Gamlebyen og dens omgivelser er både kulturmiljø og kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse. Like fullt er det viktig å fortsette arbeidet med å styrke helheten.

Gamlebyen er samtidig Fredrikstads viktigste attraksjon i et turist- og opplevelsesperspektiv, og årlig danner bydelen unike rammer rundt en rekke arrangementer, som festivaler, konserter, markeder og vandreteaterforestillinger. Særlig i sommerhalvåret trekker Gamlebyen store mengder turister og tilreisende til byen. Fredrikstadfolk er glade i bydelen, og benytter den ofte til rekreasjon og opplevelser.

Den historiske bydelen er også et levende samfunn, med omlag 300 innbyggere. Som lokalsamfunn har Gamlebyen betydning både for dem som bor i og for dem som bor i nærheten av bydelen.

Gamlebyen er ansett som et attraktivt og aktivt bomiljø, med en rekke ulike forretninger, serveringssteder, museer, gallerier, konsertarenaer, kontorarbeidsplasser, lekeplass, og et



aktivt kultur- og foreningsliv. I Gamlebyen ligger byens rådhus fra 1864 hvor bystyret fortsatt avholder sine møter.

Hagebyen

Kongsten hageby er et helhetlig boligområde med tilhørende grøntområder. Hagebyplanen ble påbegynt allerede i 1904, men ble planlagt av Sverre Pedersen på tyvetallet. Sverre Pedersen kan sies å være Norges mest kjente byplanlegger i nyere tid. Pedersen la i sine planer vekt på å forsterke lokal identitet, blant annet ved å integrere landskap med topografi og kjennemerker i planene. Det meste av utbyggingen av hagebyen skjedde etter andre verdenskrig. Hagebyen er et område som gjenspeiler historiske reguleringer og gjenreisningen etter andre verdenskrig.

Hovedtrekkene i utbyggingen følger Byplanen for Fredrikstad som ble utarbeidet av Sverre Pedersen i 1929. Sverre Pedersen var en norsk arkitekt og byplanlegger som har utarbeidet planer for om lag 100 norske byer. Han var leder av organisasjonen Brente Steders Regulering (BSR) 1940–45 og ledet arbeidet med nye reguleringsplaner for alle byer og tettsteder som var ødelagt under andre verdenskrig. De fleste planene ble gjennomført, og slik fikk Pedersen stor betydning for utviklingen av en rekke norske byer. Byene ble gjenreiste etter hovedretningslinjene til Pedersen med siktsakser og terrengtilpassing. I Kongsten hageby er det registrert ønsker om fortetting og påbygg av eksisterende bebyggelse. Dette gjør at områdets karakter står i fare for å endres.

Kongsten

Delområdet Kongsten har en blandet arealbruk. Dette er en del av Byens marker som også har enkelte anlegg som ble brukt av Forsvaret. Området har noen boliger, et stort idretts- og badeanlegg, en campingplass og noe grøntarealer, som blant annet omfatter Krigskirkegården fra 1789. Kongsten fort er fredet. Store deler av delområdet er uregulert. Reguleringsplan for Kongstenhallen mangler bestemmelser.

Idrettsanlegget Kongstenanlegget består blant annet av to idrettshaller med mulighet for håndball, fotball, turn, svømming, bowling med mer. Anlegget kan også benyttes til stevner, messer og utstillinger. Utendørs har anlegget et friluftsbad med stupetårn og sklier. Langs Torsnesveien ligger Fredrikstad Motell & Camping. Kongsten fort ligger på en bergknaus ca. 500 m øst for Gamlebyen/Fredrikstad festning. Byen og festningen var ett, og for at ikke eventuelle angripere skulle kunne sette seg fast på bergknausen, ble den provisorisk befestet fra 1677. I 1685 var den ytre muren ferdig, oppført etter Cicignons plan. Forbindelseslinjen mellom fortet og Gamlebyen er den såkalte dekkede vei - en i terrenget nedgravd vei beskyttet av lave voller.

Innenfor fortets murer er det fire hus: Portbygningen, provianthuset, brønnhuset og kommandantboligen. Bergknausens gamle navn var Galgeberget der det lå trukket tilbake fra Fredrikstad festning bak byens marker. I 1677 satte Johan Caspar von Cicignon i gang byggingen av provisoriske skanser av jord og tømmer på Galgeberget. Skansen fikk navnet "Svenskeskremme". Cicignon utformet også hovedplanen for Kongsten fort, men de ble i detalj utformet av kommandanten på Fredrikstad festning generalmajor Hans Rasmus van der Pfordten. Kongsten fort ble bygget i perioden 1682-1685 da hovedmurer og Proviantmagasinet sto ferdig. Fortet består av murverk som hornverk, redanger, kurtiner, stjerneverk og kontreskarpe. Utenfor kontreskarpen var det også palisadeverk. Kongsten fort ble viden kjent for sine underjordiske rom – kasematter. Det var i alt 10 slike rom fordelt på tre kasematter. Disse rommene var egentlige dekningsrom, bombesikre rom, foruten at noen også skulle ha kanon.

Kongsten fort ble nedlagt i 1903 som militært anlegg sammen med hovedfestningen i Gamlebyen. Fra 1942 sto Fredrikstad kommune som eier, etter et makeskifte med forsvaret. Fortet ble fra da av forvaltet av en komité. Fra ca 1980 ble fortet forvaltet av det kommunale



Områdereguleringsplan for Gamlebyen, Kongsten og Hagebyen – høringsutkast 18
Fredrikstad Museum. Fra 1. januar 2005 ble Fredrikstad Museum omorganisert til en stiftelse og Fredrikstad kommune overdro eierskapet til Stiftelsen Fredrikstad museum. Krigskirkegården i Fredrikstad ble anlagt i 1789 nordøst for Kongsten fort, på Festningsløkken. Kirkegården ble opprettet på grunn av mangel på gravsteder ved kirken i festningsbyen ved at Christi kirkegård ved Vaterland og fattigkirkegården inne i Gamlebyen ble lagt ned. Et av de nyeste gravminnene er reist over Sessan og Carsten Thiis, dette er utført av Per Vigeland.

Ved siden av garnisonens graver, er kirkegården mest kjent for sine krigsgraver og monumenter knyttet til begge verdenskriger, deriblant flere felt med Commonwealth War Graves.

Sosial infrastruktur

Det er to barnehager i området - Kongsten barnehage og Vaterland barnehage. Gudeberg barne- og ungdomsskole ligger like utenfor planavgrensningen i nord. CIS Fredrikstad (Children's International School) ligger like utenfor planavgrensningen i øst. Østsiden helsestasjon og Østsiden sykehjem er lokalisert utenfor planområdet øst for Gamlebyen.

Park- og grøntområder

Planområdet inneholder svært verdifulle kulturminner og landskapet er ett av disse. Åpenhet, siktlinjer, voller, vann, grusganger og gressletter er en del av en mange hundre år gammel historie i området. Området har høy nasjonal verdi, også som rekreasjonsområde. Det er derfor svært viktig å ta vare på disse elementene og ikke bygge inn eller bygge ned noe av dette.

Den store gressletten ved Kongsten, avgrenset av friluftsbadet, motellet og Kongsten fort, er et flott område for befolkningen og fungerer både som ballplass, til rekreasjon, solbading, piknik og frilek. Det er viktig å opprettholde slike områder til uorganisert aktivitet, og den er også et område som kan benyttes til ulike store arrangementer. I forbindelse med for eksempel Fredrikstadcup benyttes området mye i pauser og av familiemedlemmer. Oase leier arealet, og det er en «buffer» for mange anledninger. Området har også blitt brukt til store enkeltstående populærkonserter og er et interessant område for festivaler. Det store området er også et pluss for campingplassen som tilgjengelig, åpent aktivitetsareal.

7. Overordnede føringer

7.1 Planstatus

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 checked="" type="checkbox"/> Andre fylkesdelplaner se Viken fylkeskommune internettider	Relevante planer gjennomgås, og aktuelle føringer belyses og følges opp i planarbeidet.

Kommunal planstatus



Merk aktuelle planer

Kommentar til aktuelle planer

<input checked="" type="checkbox"/> Kommuneplanens arealdel	Formål, aktuelle bestemmelser, hensynssoner etc. <i>Faresone Flomfare, henynssone kulturmiljø og naturmiljø,</i>
<input checked="" type="checkbox"/> Kommuneplanens samfunnsdel	Gjennomgås – relevante forhold vil bli belyst i planarbeidet.
<input checked="" type="checkbox"/> Kommunedelplan for klima og energi	Gjennomgås – relevante forhold vil bli belyst i planarbeidet
<input checked="" type="checkbox"/> Kommunedelplan for kultur	Gjennomgås – relevante forhold vil bli belyst i planarbeidet
<input type="checkbox"/> Kommunedelplan for landbruk	
<input checked="" type="checkbox"/> Sykkelhovedplan for Fredrikstad	Gjennomgås – relevante forhold vil bli belyst i planarbeidet
<input checked="" type="checkbox"/> Trafikksikkerhetsplan	Gjennomgås – relevante forhold vil bli belyst i planarbeidet
<input checked="" type="checkbox"/> Overvannsrammeplan	Gjennomgås – relevante forhold vil bli belyst i planarbeidet
<input checked="" type="checkbox"/> Kommunedelplan for naturmangfold	Gjennomgås – relevante forhold vil bli belyst i planarbeidet
<input checked="" type="checkbox"/> Kommunedelplan for Aktive Liv	Gjennomgås – relevante forhold vil bli belyst i planarbeidet

Reguleringsplaner og annen planstatus

Merk aktuelle planer

Kommentar til aktuelle planer

<input checked="" type="checkbox"/> Gjeldende reguleringsplaner/ bebyggelsesplaner	Formål, vedtaksdato, etc. Gamlebyen 29.01.1998 Kongstensletta 12.05.1970 Et omr. ved Spørchs-Gruners- og Rehbindersgate 16.04.1946 Kvart. sydøst for Jens Langs gate 24.04.1947 Omr. syd-vest for Blakstadsgate 10.01.1946 Kvar. begr. av Sigerstadvn. - Jens Langs-Bruberggt. 24.04.1947 Rekkehusbebygg. langs Blakstads gate 08.03.1952
--	--



	<p>8 tomter ved Heibergsgt., Øravn,- Jens Langsgt. 18.12.1951</p> <p>Kvart. sydøst for veikrysset Jens Langsgate og Sigerstadvn 24.04.1947</p> <p>Kvart. syd for veikryss Jens Langsgt. - Bruberggt. 24.04.1947</p> <p>Parsellene A.B.C.D E ved W.Hansteensgt./Wichstrømsg/fru Ingers g. 11.11.1948</p> <p>Omr. begr. av Rolf Wickstrøms gt.- Bruberggata og Industriområdet Øra 28.11.1955 28.11.1985 (sic, men ser ut til å være en feil)</p> <p>Omr. begr. av Rolf Wickstrøms gt.- Bruberggata og Industriområdet Øra 28.11.1955</p> <p>Kong Fredrik II Golfbane 11.09.2008</p>
<p><input checked="" type="checkbox"/> Tilliggende reguleringsplaner</p>	<p>Formål, vedtaksdato, etc.</p> <p>Kong Fredrik II Golfbane 11.09.2008</p> <p>Øra 03.11.1976</p> <p>Vaterland 04.09.1980</p> <p>Offisersporten 14.09.2021</p> <p>Østsiden eldresenter 06.02.1997</p> <p>Østre Fredrikstad gravlund 23.10.2014</p> <p>Gudeberg og Råkollen skole 11.02.2021</p> <p>Del av Presteløkka 08.05.1957</p>



<input type="checkbox"/> Andre planer/vedtak	
<input checked="" type="checkbox"/> Annet planarbeid som kan ha betydning for utarbeiding av planforslaget	Kommunens kulturminneplan (under utarbeidelse).

7.2 Aktuelle statlige planretningslinjer

Statlige planretningslinjer

Merk aktuelle planretningslinjer

Kommentar

<input 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	Relevans sjekkes ut.
<input checked="" type="checkbox"/> 1995 Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen	Relevant, god medvirkning fra barn- og unge skal sikres og dokumenteres i planprosessen.
<input type="checkbox"/> 1994 Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag	

7.3 Rapporter og veiledere

Lokale rapporter og veiledere

Merk aktuelle rapporter og veiledere

Kommentar

<input type="checkbox"/> Gågatereglement	
<input checked="" type="checkbox"/> Lokalsamfunnsrapporter	
<input type="checkbox"/> Veinorm for Fredrikstad kommune	
<input checked="" type="checkbox"/> Renovasjonsveileder	
<input type="checkbox"/> Brannteknisk veileder	

Sentrale veiledere



For sentrale veiledere, se www.planlegging.no.

8. Avklaring av konsekvensutredning (KU)

Kommentar

<input checked="" type="checkbox"/> Tiltaket krever konsekvensutredning	Se vurdering i forslag til planprogram.
<input type="checkbox"/> Tiltaket krever ikke konsekvensutredning	

9. Antatt viktige planfaglige tema for planarbeidet – foreløpig vurdering

Opplistingen er ikke nødvendigvis uttømmende, jf pbl §§ 1-1, 3-1 og 4-3 m fl. Aktuelle deler av innspill gitt ved behandling av planinitiativet i kommunens interne høringsgruppe er gjengitt i tabellen under «kommunens kommentar».

Følgende tema må belyses av plankonsulent

Merk aktuelle planfaglige tema

Kommunens kommentar

Kommentar

<input checked="" type="checkbox"/> Bebyggelse <i>Typologi, høyder, terrengtilpasning, form, struktur, funksjon, uttrykk</i>		
<input checked="" type="checkbox"/> Uteoppholdsareal <i>Privat, felles og offentlig, nærmiljøpark</i>		
<input checked="" type="checkbox"/> Barn og unges interesser <i>Dagens bruk og fremtidig behov av areal til lek/aktiviteter</i>	Barn og unges medvirkning dokumenteres i plandokumentene.	
<input checked="" type="checkbox"/> Universell utforming <i>Tilgjengelige boenheter, offentlige byrom og uteoppholdsarealer</i>	Vurderes i planarbeidet.	
<input checked="" type="checkbox"/> Mobilitet <i>Kjøreveg, kollektivtilgjengelighet, sykkel og gange, bil- og sykkelparkering, varemottak, tungtransport</i>	Vurderes i planarbeidet.	
<input checked="" type="checkbox"/> Teknisk infrastruktur <i>Brannsikring, vann og avløp, fjernvarme, renovasjon</i>	Vurderes i planarbeidet.	
<input type="checkbox"/> Sosial infrastruktur		



<i>Skole, barnehage, andre institusjoner, kommunale boliger</i>		
<input checked="" type="checkbox"/> Miljøfaglige forhold <i>Luftforurensning, støy, områdestabilitet, drikkevann, forurenset grunn</i>		
<input type="checkbox"/> Overvann <i>Åpne vannveier, infiltrasjon, fordrøyning</i>		
<input checked="" type="checkbox"/> Natur <i>Registreringer av naturverdier, føre-var-prinsippet, økosystemtilnærming og samlet belastning</i>		
<input checked="" type="checkbox"/> Landskap <i>Terrengform, synlighet, vegetasjon, bylandskap</i>		
<input checked="" type="checkbox"/> Friluftsliv <i>Grønne korridorer, stisystemer, båt- og kajakkutsetning, badeplasser, skolens tursted</i>		
<input checked="" type="checkbox"/> Kulturmiljø <i>Verneverdige bygninger, anlegg og landskap, fornminner, tilpasning</i>		
<input checked="" type="checkbox"/> Risiko og sårbarhet <i>Flom, ulykker, klimaendringer etc.</i>		
<input type="checkbox"/> Levekår og folkehelse		
<input type="checkbox"/> Andre relevante temaer		

Planprosessen skal i nødvendig grad vurdere områdets egnethet (analyse) og alternativvurderinger skal dokumenteres. Konsekvenser for miljø og samfunn skal beskrives.



10. Åpenhet og medvirkning

Åpenhet og medvirkning i planlegging er en viktig premiss i plan- og bygningslovgivningen (bl.a. gjennom § 5-1 og de enkelte prosessbestemmelser), og berørte enkeltpersoner og grupper skal gis anledning til å delta aktivt i planprosessen. Grupper og interesser som ikke er i stand til å delta direkte, skal sikres gode muligheter for medvirkning på annen måte.

Medvirkningsaktiviteter

Medvirkning skjer gjennom den formelle planprosessen ved varsel om oppstart, samt høring og offentlig ettersyn. Kommunen oppfordrer forslagsstiller til å avholde medvirkningsaktiviteter utover lovens minstekrav. Forslagsstiller anbefales å gjøre seg tilgjengelig for medvirkning i oppstartsfasen.

Forslagstiller sikte på å gjennomføre følgende medvirkningsaktiviteter i forhold til naboer, barn og unge, og offentlige myndigheter (ikke kommunen):

Hvem:	Hvordan:	Når:
Allmenhet	Dialogmøte	Ved varsel om oppstart.
Allmenhet	Dialogmøte	Ved høring og offentlig ettersyn av planforslag.
Barn og unge	Eget opplegg	

11. Samarbeid og koordinering

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

Forslagsstiller tar kontakt med kommunens saksbehandler for en gjennomgang av varslingsuttalelser etter varslingsfristen, og for å kartlegge utredningsbehov og nødvendige tilpasninger i prosjektet. Det er hensiktsmessig å avdekke eventuelle kritiske temaer tidligst mulig i prosessen. Utover dette vil utfallet av innspill med videre avdekke behov for koordinering og møter, men det forutsettes i utgangspunktet en løpende dialog mellom BSU som forslagsstiller og reguleringsavdelingen som planmyndighet.

I tillegg til et tidlig møte for gjennomgang av uttalelser ved varsling av oppstart, bør det som et minimum bli gjennomført et dialogmøte når det foreligger planskisser/løsninger som er egnet for drøfting (midtveismøte), og et dialogmøte når det foreligger et utkast til planforslag før formell oversendelse av planforslag, herunder avklaring vedr. medvirkning.

12. Oppstartsmøte – avklaringer og drøfting

Tema som ønskes drøftet i oppstartsmøtet:

- *Varsling oppstart*
- *Videre prosess*



Drøfting og avklaringer gjort i oppstartsmøte:

Varsling oppstart: Forslagsstiller oversender varslingsdokumenter til saksbehandler. Når OK sender forslagsstiller ut varslingsbrev og rykker inn kunngjøring i avisen. Tidspunkt for utsendelse og innrykk koordineres med varsling på kommunens hjemmeside. Saksbehandler sørger for at aktuelle dokumenter blir lagt inn på hjemmesiden.

Videre prosess: Det forutsettes løpende kontakt og avklaringer i utarbeidelsesfasen, arbeider følger de vanlige prosessreglene i plan- og bygningsloven.

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.

Dersom det er kjente avvik, list opp og begrunn: Det er ikke utarbeidet planinitiativ i denne saken, da det er tatt stilling til reguleringsspørsmålet gjennom de vedtakene som tidligere er fattet om formål, organisering og igangsetting av dette planarbeidet.

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.

Gjennomføring

Aktuelle rekkefølgekrav der tiltaket krever utbygging/utbedring av følgende:

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

13. Oppsummering

Er det uavklarte spørsmål mellom forslagsstiller og kommunen etter drøfting? Ja Nei

Eventuelle uavklarte spørsmål:

Oppstart av planarbeidet:



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

Oppstart av utbyggingsavtale

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

Leveranser før varsel om oppstart:

Planavgrensningen skal godkjennes av kommunen før planarbeidet kunngjøres. Annonsetekst, varslingsbrev, varslingsliste og evt. planprogram avklares med saksbehandler før utsendelse.
Plankonsulent oversender senest 1 uke før varslingsbrev: <ul style="list-style-type: none">• Dato for planlagt kunngjøring i avisen• SOSI-fil av varslingsområdet• Varslingsbrev (i PDF- eller Word format)• Varslingsliste (i PDF- eller Word format)• Varslingsannonse (i PDF- eller Word format)

14. Komplette planforslag – innhold og materiell

For et komplett planforslag skal planbeskrivelse og planbestemmelser utformes etter [departementets maler](#) (gjelder også strukturering av plandokumentene). Plankart skal utformes i henhold til [kart- og planforskriften](#).

Plankart	<p><u>Plankart i målestokk 1:1000</u> (.pdf-fil). Annen målestokk kan i enkelte tilfeller være hensiktsmessig. Dette avtales med saksbehandler i det enkelte tilfelle. PDF-fila må være definert til en fast størrelse (A0, A1, A2, A3, eller A4) i målestokk 1:1000 (eller 1:500) slik at den kan skrives ut i riktig målestokk.</p> <p><u>Plankart i gjeldende SOSI-versjon</u>. Digital fremstilling skal godkjennes av kommunen før planforslaget kan regnes som komplett.</p> <p><u>Rapportfiler fra SOSI-kontroll</u> (.TXT .FYS .L1 .L2 .L3)</p>
Reguleringsbestemmelser	Reguleringsbestemmelser på PDF- eller Word-format.
Planbeskrivelse	Planbeskrivelse med eventuell konsekvensutredning på PDF- eller Word-format ROS-analyse
Visualiseringsmateriale	Nødvendige illustrasjoner
Varslingsmateriale	Kopi av annonse "igangsatt regulering" påført dato Kopi av varslingsbrev



	Varslingsliste
Dokumentasjon: samråds- og medvirkningsprosess	
Liste over merknader med plankonsulents kommentar	Liste over merknader til varsel om oppstart Liste over merknader til høring og offentlig ettersyn
Kopi av utredninger, møtereferat, innspill etc. som har betydning for vurdering av planforslaget	
Annet materiale – foreløpig vurdering. Merk aktuelt materiale. Det kan bli behov for andre utredninger senere i planprosessen.	<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 <input type="checkbox"/> Støyutredning <input type="checkbox"/> Luftutredning Annet:

Informasjon – Grunnkart og matrikelopplysninger

Digitalt grunnkart: Grunnkart og plankart bestilles via Geomatikk-avdelingen, og leveres på SOSI-format i henhold til gjeldende SOSI-standard.

Oversikt over hjemmelshavere, naboer og gjenboere: Henvendelse til Geomatikk-avdelingen. Gnr/bnr må oppgis for de eiendommer det ønskes opplysninger om.

15. Fremdrift

Framdriftsplanen er veiledende, justeringer kan være nødvendig underveis i planprosessen.

Tidspunkt

Plankonsulents planlagte tidspunkt for varsling (måned, år):	Uke 11. 1 uke utsatt frist pga. påsken. Frist for å komme med merknader uke 18.
--	---



Dialogmøte før oversendelse av komplett planforslag (Q1-Q4, år)	Q3, 2022
Plankonsulentens planlagte dato for oversendelse av komplett planforslag (med dokumentasjonskrav/utredninger) til kommunen (Q1-Q4, år):	Q3, 2022
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

Områdereguleringer er ikke gebyrbelagt.

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.

Dersom avtalte innsendelser ikke er mottatt i henhold til avtalt fremdrift, uten at det er avtalt nytt tidspunkt for innsendelse, kan kommunen anse saken som uaktuell og etter en periode avslutte saken.

Planforslaget utarbeides av fagkyndige.