



Oppstartsmøtets formål er å avklare offentlige forutsetninger for at planforslaget skal kunne realiseres, og skal danne grunnlaget for en god planprosess. Momentene i denne referatmalen skal fylles ut. Referatet godkjennes av partene i etterkant av møtet. Tekst i blått inneholder linker til nyttige nettsteder.

**NB! Dette dokumentet er en kommunal versjon av regionens fellesmal, tilpasset Porsgrunn kommune. Lokal mal er sist revidert: 14.01.2015**

**Saksnavn:** Reguleringsplan Roligheten Herøya

**Saksnummer:** 19/09561

**Plan ID:** 429

**Saksbehandler:** Arne R. Lunde

**Møtested:** Byutvikling, Rådhusgata 7.

**Møtedato:** 22.08.2019.

Til stede fra forslagsstiller

Siv Wiersdalen, SWECO  
Ragnhild Eiesland SWECO

Til stede fra kommunen

Fridrik Bergsteinsson (medsaksbehandler)  
Bjørnar Andersen. Kommunalteknikk  
Arne R. Lunde (ref).

## 1. Bakgrunnen for oppstartsmøtet

Hovedintensjonen med reguleringsplanen er å legge til rette for at arealene innenfor planområdet kan benyttes til næringsområde i tråd med arealbruken i kommuneplanens arealdel. Eiendommen består av næringsbygg med tilhørende adkomstsoner, parkeringsareal og lagerareal på bakkeplan.

Planområdet utgjør ca 8 daa. Forslag til planens avgrensning avgrenses av gbnr 200/3956, 200/1991, 200/1992 og vegkanten mot gbnr 200/1989.

Ny bebyggelse for verksted, kontor og lager ønskes etablert med en høyde på 2 etg. Eksisterende bygg på eiendommen 200/1991 beholdes mens tilgrensende bygg mot nord fjernes og erstattes med ny bebyggelse. Det ønskes etablert et nytt næringsbygg på eiendommen 200/1992. Kommuneplanens arealdel viser en bredde på adkomstvegen inn til området på 16m. Det ønskes avklart hvorvidt det er behov for en slik bredde, eller om deler av vegformålet kan inngå i næringsområdet. Strandsone skal ikke benyttes som del av næringsvirksomheten. Eksisterende rampe mot sjø skal fjernes. All adkomst til området skal skje på land.

**Materiale som forelå fra forslagsstiller til oppstartsmøtet:** Skjema for oversendelse av informasjon i forkant av oppstartsmøte iht mal. Redegjørelse for hovedintensjon med planforslaget mm iht ovenstående punkt.

## 2. Planforutsetninger

**Reguleringsplanform:** *Jfr. PBL kapittel 12*  Detaljregulering  Områderegulering

**Merknad:** Avklart reguleringsplan (ikke dispensasjon) pga formålsendring fra havneformål til næringsformål samt grøntområder til næring.

### Forholdet til andre planer og veiledere

*(Her synliggjøres overordnede arealplaner som er relevante for området f.eks. kommuneplanens arealdel, regionale planer, kommunedelplaner og områdereguleringsplaner)*

**Arealplaner:**

PlanID	Godkjent	Plannavn	Formål (som blir berørt)
-	25.05.91	Reguleringsplan for Roligheten	Havn, parkbelte, g/s fortau C5, C3 og næring.
	13.06.19	Kommuneplanens arealdel 2018-2030	Næring

(Kommunedelplan for Herøya som berører området gjelder ikke).

**Andre planer og veiledere:**

(Her synliggjøres andre typer planer og retningslinjer som inneholder føringer som er relevante f.eks. kulturminneplan, estetikkveileder, vegnormer, plan for bevaring grønnstruktur etc.)

- ATP Grenland (17.06.14)
- Strategi og plan for myke trafikanter (15.05.13)
- Hovedvegnett for sykkeltrafikk i Grenland (13.11.09)

**Ny plan vil erstatte (helt eller delvis) følgende andre planer (reguleringsplaner, bebyggelsesplaner)**

PlanID	Godkjent	Plannavn
-	25.05.91	Reguleringsplan for Roligheten

**Merknad:**

**Pågår det annet planarbeid i nærområdet?**  Ja  Nei

*Merknad:* Mulig utvidelse av brua på østre side av Hydrovegen i regi av SVV.

**Vil planforslaget samsvare med overordnet plan?**  Ja  Nei

*Merknad:* Havneformål eiet av Havnevesenet ønskes regulert til næring

**Utløser planforslaget krav om KU/planprogram?**  Ja  Nei

*Jfr. Forskrift om konsekvensutredninger samt hjelpemiddel [50-014](#) i Grenlandsstandarden*

**Merknad:**

**Kan ny plan utløse behov for utbyggingsavtale?**  Ja  Nei

*Jfr. PBL kapittel 17*

*Merknad:* Arbeid med utbyggingsavtale bør varsles samtidig med varslingen av igangsetting av planarbeid.

Har kommunen tilfredsstillende kartgrunnlag for området?  Ja  Nei

Merknad:

Foreligger det usikre eiendomsgrenser innenfor planområdet?  Ja  Nei

Merknad:

Foreligger det kjente tinglyste heftelser innenfor planområdet?  Ja  Nei

Merknad:

**Planforslaget må forholde seg til følgende rikspolitiske/statlige retningslinjer og bestemmelser (i planbeskrivelsen må forslagsstiller synliggjøre hvordan man har forholdt seg til disse)**

**Rikspolitiske retningslinjer, jfr. [PBL 1985 § 17-1 første ledd](#)**

- for styrking av barn og unges interesser  
 for vernede vassdrag

**Statlige planretningslinjer, jfr. [PBL 2008 § 6-2](#)**

- for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging  
 for klima- og energiplanlegging i kommunene  
 for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen

**Rikspolitiske bestemmelser, jfr. [PBL 1985 § 17-1 annet ledd](#)**

- for kjøpesentre

**Statlige planbestemmelser, jfr. [PBL 2008 § 6-3](#)  
 (foreligger ingen pr. 11.12.15)**

### 3. Krav til varsel om oppstart av planarbeidet

Jfr. *Forhåndsvarsele oppstart av planarbeid 52-02*

Forslagsstiller skal varsle oppstart av planarbeidet. Rutine 52-02 med tilhørende hjelpemidler beskriver hva varselet og annonsen skal inneholde. Forslag til varslingsmaterialet skal alltid oversendes saksbehandler for vurdering før varslingsdato (slik at kommunen også kan legge ut omriss og tekst på sin webside). NB! Alt materiale til regionale myndigheter – blant annet sosi-fil av varslingsgrensen – skal sendes som vedlegg til epost. Husk å oppgi planid (fås av saksbehandler seinest ved tilbakemelding på varslingsmaterialet).

Porsgrunn kommune oversender «Forslag på utforming av varslingsannonse for private forslag» i etterkant av møte.

### 4. Viktige utredningsbehov for planarbeidet – kommunens foreløpige vurdering

Jfr. *Sjekkliste for reguleringsplaner 50-011*

Hovedtema

Spesielt viktige punkter for denne plansaken

4.1 Planfaglige vurderinger

Endring av formål og veibredde jfr pkt 1.

4.2 Jordvern- og landbruksfaglige vurderinger	-
4.3 Miljøvern faglige vurderinger	Forurenset grunn, ivareta parkområde, evt sti. Arbeider med grunnundersøkelser av masser og stabilitet er startet opp.
4.4 Kulturlandskap og kulturminner	-
4.5 Samfunnssikkerhet - Risiko og Sårbarhet	ROS-analyse utarbeides
4.6 Barn/unge, funksjonshemmede og eldres interesser	-
4.7 Veg- og vegtekniske forhold / trafiksikkerhet	Ivaretas, jfr g/s-veg, bredde på Havnevesenets veg med evt innsnevring
4.8 Andre kommentarer	

## 6. Spesielle forhold med hensyn til kommunaltekniske anlegg

Veg	Hovedveien inn mot planområdet fra Hydrovegen bør strammes opp. Kommunen har ansvaret for fotgjengerfeltet og g/s-vegen.
Vann	Ny vannledning flyttes litt utfra bygget til Halvorsen (gnr/bnr 200/1991) mot Stabil Varmes eiendom (gnr/bnr 200/1992), anlegning av ny overførings- og stikkvannsledning sør for bygget. SOSI/Dwg-fil oversendes SWECO fra Kommunalteknikk.
Avløp	Spillvannsledning i samme trasé som nevnt ovenfor.
Overvann	Føres rett i elva.
Renovasjon	Vil bli som eksisterende situasjon. SWECO tar kontakt med Renovasjon Grenland som også skal inngå i varslingsliste.
Annet	

## 5. Krav til planforslaget – innhold og materiale

Forslagsstiller er gjort kjent med Grenlandsstandardens sjekklister for reguleringsplaner (50-011), og krav til materialet ved innsending av forslag til reguleringsplaner (52-013). Lista nedenfor viser hvilke forventninger kommunen har til komplett materiale på bakgrunn av det vi er kjent med på oppstartsmøtet. Forslagsstiller er ansvarlig for å vurdere behov for ytterligere dokumentasjon som et resultat av de tilbakemeldinger man får ved varsel om oppstart og eventuelt seinere i prosessen.

### Skal alltid foreligge

	Skal leveres
Målestokkriktig plankart som pdf-fil	x
Sosi-fil av planområdet	x
Planbestemmelser	x
Planbeskrivelse	x



Liste over hvem som er varslet	x
Varslingsbrev	x
Avisannonse	x
Kopi av innkomne merknader	x
Utfylt sjekkliste (50-011)	x
Målestokkriktig illustrasjonsplan som pdf-fil	x
NB! Ved eventuelle funn av nye naturtyper i forbindelse med reguleringsplanarbeid som utløser konsekvensutredning skal dette sendes kommunen sammen med det øvrige planmaterialet (kart-fil og tekst-fil på gjeldende format) – jfr. §8 i forskrift om konsekvensutredninger.	x

### Vurderes i den enkelte sak

Fotomontasjer	
Sol-/skyggediagram	
Perspektivtegninger , dvs lengdesnitt av bygninger	x)
Lengdesnitt gjennom området	
Byggetegninger	x
Modell (fysisk/digital)	
Vegprofiler – Ny veg tegnes inn i illustrasjonsplanen, men det er ikke planlagt vegprofiler	x)
Landskapsanalyser (etc. fjernvirkning)	
Annet	
Illustrasjonsplan utarbeides	x

I vurderingen av hvilke vedlegg som skal utarbeides i den enkelte sak skal det legges til grunn at den dokumentasjon man benytter i størst mulig grad skal synliggjøre konsekvensene av utbyggingen slik det åpnes for i bestemmelsene.

## 7. Drøfting

Det refereres til pkt 1 vedr utarbeidelse av reguleringsplan grunnet formålsendring fra havn til næring. Planavgrensningen ble diskutert og det er ønskelig at den avgrenses noe ut i sjø og tar med seg deler av Rolighetsveien. Det er gjort en naturlig avgrensning av Rolighetsveien inn mot området. Havnevesenet er eier av veien. Det er regulert fortau, men ikke anlagt. Hvis ikke fortau anlegges, ønskes næringsformål over dette arealet.

Multiconsult holder på med prøver av grunnen i området og det er påvist forurenset grunn.

Det ble fremlagt foreløpige skisser for diskusjon av type funksjoner på området med utvikling av lager, verksted og kontorfunksjoner. Det påpekes at kontorformål kun skal understøtte næringsformål, dvs at det ikke er planlagt mye kontorvirksomhet. Byggehøyde på nytt bygg ble angitt til å skulle bli 8,5m og som må karakteriseres som forholdsvis lavt iht omkringliggende bygg utenfor planområdet. Det ble også vist foreløpig skisse for evt ny vei forbi bygget til Halvorsen gnr/bnr 200/1991.

## 8. Kommunens foreløpige råd og vurderinger

Det er gjort tilstrekkelig arbeid rundt det foreløpige planforslaget slik at dette kan varsles.

## 9. Prosessen videre

Det legges opp til varsling av plan tidlig i september.

Når antar forslagsstiller at komplett planmateriale sendes kommunen?

Samlet planforslag planlegges innsendt før jul, evt tidlig januar 2020. 1. gangs behandling ønskes tidligst mulig etter leveransen. Mulig sluttbehandling våren 2020.

**Merknad:** Når forslaget til reguleringsplan er mottatt av kommunen, skal kommunen snarest, og senest innen tolv uker eller en annen frist som er avtalt med forslagsstiller, avgjøre om forslaget skal fremmes ved å sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn og behandles etter reglene i §§ 12-9 og 12-10, jfr. pbl kapittel 12-11.

## 10. Bekreftelser

Prioriterte utredningsbehov for planarbeidet er angitt så langt dette har vært mulig på grunnlag av tilgjengelige opplysninger under oppstartsmøtet.

Verken oppstartsmøtet eller referatet gir rettigheter i den senere saksbehandlingen. Naboprotester, protester fra beboerorganisasjoner, krav fra offentlige myndigheter mv. vil kunne føre til krav om endring av planforslaget, evt. endring av fremdriften på behandlingsprosessen.

Kommunen har opplyst om gjeldende gebyrregulativ for behandling av plansaker.

## 11. Materiale utdelt til forslagsstiller på oppstartsmøtet

- Krav til innsending av materielle til reguleringsplaner (52-013)
- Sjekkliste ved utarbeiding av reguleringsplaner

## 12. Materiale som skal ettersendes etter møte

- 1.5 Oppstartsmøte- Mal for reguleringsbestemmelser
- 1.6 Oppstartsmøte- Krav til innsending av material til reguleringsplaner (52-013)
- 1.7 Oppstartsmøte- Forslag til utforming av varslingsannonse for privat forslag
- 1.8 Oppstartsmøte- Sjekkliste grenlandsstandard (50-011)
- 1.9 Oppstartsmøte- Gjeldende gebyrregulativ

## 13. Underskrift

Porsgrunn kommune, den 06.09.2019.

Referent:



Referatet er godkjent og mottatt:

For forslagsstiller:

