



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: Forslag til reguleringsplan for Fredbovegen

Saksnummer: 19/00134

Plan ID: 158

Saksbehandler: Simen Storøy / Heidi Lange

Møtested: Porsgrunn kommune

Møtedato: 30.01.2019

<u>Til stede fra forslagsstiller</u>	<u>Til stede fra kommunen</u>
Tanja Vardund (plankonsulent)	Simen Storøy
Anette Albjerk (plankonsulent)	Heidi Lange
Børre Brekka (Fredbovegen Borettslag)	Jan Tore Andersen
Robert Hagen (Fredbovegen Borettslag)	Terje Madsen
Ivar Sandbu (Fredbovegen Borettslag)	

1. Bakgrunnen for oppstartsmøtet

Porsgrunn kommune har fått tilsendt planinitiativ fra Fredbovegen Borettslag med ønske om å regulere eiendommene gnr 121 / bnr 185, gnr 121 / bnr 46 og gnr 121 / bnr 1838 til bolig og idrettsformål. Det skal legges til rette for småskala boliger/ rekkehus. Det vurderes en boligblokk eventuelt 4 mannsboliger på deler av området. Det planlegges for en utnyttelse på enten 33 eller 41 enheter avhengig av valgt løsning, dersom dagens bebyggelse på området rives. Del av eiendommen 121/46 er planlagt regulert til idrettsformål, etter avtale med Pors idrettslag.

Materiale som forelå fra forslagsstiller til oppstartsmøtet:

Utfylt skjema med informasjon før oppstartsmøte.
Det ble vist skisser av mulige løsninger.

2. Planforutsetninger

Reguleringsplanform: Jfr. *PBL kapittel 12* Detaljregulering Områderegulering

Merknad: *Planområdet er i dag uregulert.*

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)
--------	----------	----------	--------------------------

	26.03.15	Kommuneplanens arealdel	Kombinert bebyggelse (fremtidig bolig/idrett/næring)

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
109	11.12.19 82	Nedre Tollnes, vil bli delvis berørt avhengig av planavgrensning.

Merknad:

Pågår det annet planarbeid i nærområdet? Ja Nei

Merknad: PlanID 151 Et område mellom Pors stadion og Porsgrunnsvegen

Vil planforslaget samsvare med overordnet plan? Ja Nei

Merknad: Planforslaget samsvarer med overordnet plan. I gjeldene er kommuneplan området avsatt til kombinert bolig og næring. I forslaget til ny kommuneplan er det kun avsatt til bolig.

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:

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. Forhåndsvarsle 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 varsling. 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. Sjekklister for reguleringsplaner 50-011

Hovedtema	Spesielt viktige punkter for denne plansaken
4.1 Planfaglige vurderinger	<p>Støy. Lysforurensning fra nærliggende idrettsanlegg.</p> <p>Muligheten for å flytte lekeareal mot eksisterende idrettsanlegg i nord.</p> <p>Behov for fortau langs Fredbovegen (rekkefølgekrav) krever noe utvidelse av planområdet.</p> <p>Krav til utnyttelse på 4 boliger pr daa jf. ATP-Grenland.</p>

4.2 Jordvern- og landbruksfaglige vurderinger	
4.3 Miljøvern faglige vurderinger	
4.4 Kulturlandskap og kulturminner	<p>Ja, Gbnr. 121/185 - Fredbovegen 61 - bygningsnummer 140516996 er Sefrak registrert. Også vist som A-objekt i kommunens forslag til kulturminneplan.</p> <p>Til planarbeidet må det lages en egen utredning der bygningens historie i korte trekk blir gjort rede for, som grunnlag for evt. om bør vises som hensynssone kulturmiljø med vekt på bevaring eller om det kan slås fast at dette huset må vike for andre samfunnsmessige viktigere formål.</p> <p>Se Kommuneplanen sine bestemmelser punkt 10 som omtaler hvordan bevaringsverdige bygninger skal saksbehandles i Porsgrunn. Ved søknad om riving skal «fagmessig tilstandsanalyse utført av en uhildet fagperson med kunnskap om bevaringsverdige hus» innsendes. Denne paragrafen bruker vi også dersom det foreslås at huset skal rives i forbindelse med utarbeidelse av en ny reguleringsplan.</p>
4.5 Samfunnssikkerhet - Risiko og Sårbarhet	Ja, krav om ROS-Analyse
4.6 Barn/unge, funksjonshemmede og eldres interesser	Ja, planforslaget og planbeskrivelsen må synliggjøre hvordan dette er ivaretatt.
4.7 Veg- og vegtekniske forhold / trafikksikkerhet	Ja, behov for etablering av fortau i Fredbovegen.
4.8 Andre kommentarer	Grunnforhold og geoteknikk.

6. Spesielle forhold med hensyn til kommunaltekniske anlegg

Veg	Rundkjøring i enden av ny veg og krav til frisisiktslinjer hvis kommunen skal overta vegen.
Vann	Kommunalteknikk opplyser at det er tilgang på nok vann for å dekke behovet etter en utbygging.
Avløp	Avløpet fra feltet splittes i to. En delen føres til eksisterende ledningsnett i Eklundvegen. Ander delen føres til ledningsnett i på ander siden av Porsgrunnsvegen.
Overvann	Se avrenningslinjer i Webkart som visert at avrenningen fra området er todelt. Overvann skal håndteres innen for planområdet med fordrøyning drenering i egen grunn. Det må gjøres beregninger som viser at det oppnås tilstrekkelig overvannshåndtering.
Renovasjon	Det må legges opp til felles renovasjonsanlegg.
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 sjekklister (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	
Lengdesnitt gjennom området	
Byggetegninger	
Modell (fysisk/digital)	x
Vegprofiler	
Landskapsanalyser (etc. fjernvirkning)	
Annet	

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

8. Kommunens foreløpige råd og vurderinger

Kommunen ser det som viktig at området utnyttes på en god måte. Planarbeidet må gjøre rede for hvordan mulig støy og lysforurensning fra Pors stadion håndteres. Grunnforhold og geoteknikk er også nødvendige utredningstemaer.

Det må gjennom planen legges til rette for etablering av fortau i Fredbovegen. Dette må sikres ved rekkefølgebestemmelse. Videre ønsker kommunen at enn ser på mulighetene for å lokalisere lekeområdet mot eksisterende idrettsanlegg i nord.

Det ble diskutert detaljeringsgraden i planforslaget. Forslagsstiller ønsker at planen gir en viss fleksibilitet slik at valget av løsninger kan tilpasses det som markedet etterspør. Kommunen på sin side ønsker en detaljeringsgrad som gir en viss forutsigbarhet. Det ble enighet i møte om å ha dialog om dette underveis i planarbeidet.

9. Prosessen videre

Når antar forslagsstiller at komplett planmateriale sendes kommunen?

Forslagsstiller har som mål å levere ett komplett planmateriale før sommeren 2019.

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

-

-


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

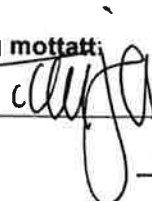
Porsgrunn kommune, den

Referent



Referatet er godkjent og mottatt:

For forslagsstiller:


tanja
SIVILARKITEKT vardund as

ROSENKRANTZ' GATE 7
0159 OSLO
mob 97 12 15 00