



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:** Storgata 132 og 134

**Saksnummer:** 19/12277

**Plan ID:** 395

**Saksbehandler:** Maja Mercina Abburu

**Møtested:** Teknisk bygg 2.etg, Porsgrunn

**Møtedato:** 29.10.2019

Til stede fra forslagsstiller

Geir Arnfinn Hansen  
(Brødrene Hansen Eiendom as)  
Siv Wiersdalen (Sweco – plankonsulent)

Til stede fra kommunen

Maja Mercina Abburu  
Elise Brændaaas  
Fridrik Ivar Bergsteinsson  
Karina Kristina Moen Wallekjær

## 1. Bakgrunnen for oppstartsmøtet

Porsgrunn kommune har fått henvendelse med ønske om å regulere eiendommene gbnr. 200/2526 og 200/2528, slik at arealene innenfor planområdet kan benyttes til sentrumsområde i tråd med arealbruken i kommuneplanens arealdel.

Det ønskes å etablere nytt bygg med bolig og næring.

**Materiale som forelå fra forslagsstiller til oppstartsmøtet:**

Utfylt skjema for oversendelse av informasjon i forkant av oppstartsmøte, samt med fotomontasjer og redegjørelse om prosjektet.

## 2. Planforutsetninger

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

Detaljregulering

Områderegulering

*Merknad:* \_\_\_\_\_

**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)
1406	13.06.19	Kommuneplanens arealdel 2018-2030	Sentrumsformål

**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)  Estetikk veileder for Porsgrunn (18.05.18)  
 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
358	15.12.05	Midtbyen

Merknad: \_\_\_\_\_

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

Merknad: \_\_\_\_\_

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

Merknad: Gjeldende reguleringsplan viser bolig/forretning/kontor/bevertning

**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. Ta kontakt med Terje Madsen, tlf 95232108, epost [terje.madsen@porsgrunn.kommune.no](mailto:terje.madsen@porsgrunn.kommune.no) Opparbeiding av veg og fortau.

**Har kommunen tilfredsstillende kartgrunnlag for området?**  Ja  Nei

Merknad: \_\_\_\_\_

**Foreligger det usikre eiendomsgrenser innenfor planområdet?**  Ja  Nei

Merknad: Inneholder planområdet usikre eiendomsgrenser som vil bli sammenfallende med juridiske grenser på plankartet skal det foretas oppmåling av disse grensene før planmaterialet oversendes for førstegangsbehandling.

**Foreligger det kjente tinglyste heftelser innenfor planområdet?**  Ja  Nei

Merknad: Forslagsstiller må sjekke ut eventuelle tinglyste heftelser

**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](#)

**Statlige planbestemmelser, jfr. [PBL 2008 § 6-3](#) (foreligger ingen pr. 16.10.19)**

### 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 varsling med info om 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, se under Grenlandsstandard del 5 Plansaker](#)

Hovedtema	Spesielt viktige punkter for denne plansaken
4.1 Planfaglige vurderinger	Storgata er et område der tilpasning til eksisterende bebyggelse er svært viktig for å bevare områdets karakter (særlig i forhold til hovedform og skala).  Byggehøyden må forholde seg til begrensning i gjeldende plan (punkt 3.1.2 i gjeldende bestemmelser for Midtbyen). Takform bør tilpasses eksisterende struktur (saltak mot Storgata) og forholde seg til gjeldende plan (punkt 3.1.4 i gjeldende bestemmelser for Midtbyen).
4.2 Jordvern- og landbruksfaglige vurderinger	Uaktuelt.
4.3 Miljøvern faglige vurderinger	

4.4 Kulturlandskap og kulturminner	Storgata 132 er i Riksantikvarens Nasjonale database registrert som «SEFRAK-bygg som ikke er omfattet av Kulturminneloven» – forslagstiller må svare ut dette.
4.5 Samfunnssikkerhet - Risiko og Sårbarhet	Minner om kravet til ROS-analyse. Dokumentere tilfredsstillende byggegrunn. Vurdere behovet for geotekniske undersøkelser.
4.6 Barn/unge, funksjonshemmede og eldres interesser	Krav til lekeplass forslår løst med henvisning til Rådhusparken
4.7 Veg- og vegtekniske forhold / trafiksikkerhet	Se punkt 5
4.8 Andre kommentarer	Begge eiendommene er innenfor «Område med rasfare» i plan «Midtbyen»

## 5. Spesielle forhold med hensyn til kommunaltekniske anlegg

Veg	Prosjekt i Sverresgate gjennomføres i 2020. Innebærer at Stangsgate benyttes som flomveg. Dette innebærer at det må gjøres tiltak for å ivareta gatas funksjon som flomveg ved et eventuelt nytt bygg.
Vann	Vannledning går under hus – mulig å omlegge. Forslagstiller må ta kostanden hvis kommunen ikke har behov for omleggingen. Det skal gjennomføres arbeid på VA i krysset Stangsgate/Storgata.
Avløp	Avstand til ledninger i grunnen må sees nærmere på.
Overvann	Overvannsledning må bevares – dialog med kommunalteknikk om hvordan det kan løses. Avstand til ledninger i grunnen må sees nærmere på.
Renovasjon	
Annet	Stangsgate er flomveg.

## 6. 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 viser maksimal tillatt utbygging etter planforslaget	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. <a href="#">§8</a> i forskrift om konsekvensutredninger.	x
<b>Vurderes i den enkelte sak</b>	
Fotomontasjer (fra bakkenivå)	X
Sol-/skyggediagram	X
Perspektivtegninger	
Lengdesnitt gjennom området	X
Byggetegninger	X
Modell (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

I gjeldende plan «Midtbyen» er eiendommene gbnr. 200/2526 og 200/2528 regulert til kombinert formål: bolig/forretning/kontor/bevertning (BK1). Nord for eiendommene er det regulert en felles avkjørsel (FA2), men denne er ikke for området BK1. Forslagsstiller spurte om det var noe kommunen kunne gjøre for å inkludere adkomst til BK1 gjennom felles avkjørsel (FA2), siden eierne av området FA2 ikke ønsker noen endringer.

Lignende situasjon forekommer også for oppholdsarealer. Området BK11 er i gjeldende plan regulert som felles leke- og uteoppholdsareal, som inkluderer område BK1 i bestemmelsene. Eierne av område BK11 ønsker ikke noe samarbeid, og forslagstiller spurte om muligheten til å ha felles leke- og uteoppholdsareal på takterrasse.

Dette påvirker også planavgrensningen. Kommunen hadde ikke svar på endelig avgrensning av planområdet under møtet og skal se på dette nærmere i etterkant av møtet.

Når det gjelder bygningsmassen er kommunen positiv til å aktivere første etasje, inkludert plassering av innganger til leilighetene fra Storgata. Kommunen forholder seg til gjeldende bestemmelser i gjeldende plan «Midtbyen» når det gjelder byggehøyden. I tillegg bør solforhold dokumenteres for å sikre god bo-kvalitet for nye og eksisterende bygninger og gateliv.

## 8. Kommunens foreløpige råd og vurderinger

Vi har sett nærmere på spørsmålene forslagsstiller hadde om kommunen muligens kan løse problematikken knyttet til både adkomst og felles lekeplass.

Hva gjelder adkomst, så foreslår vi at planområdet også omfatter adkomst (FA2). Vi ser på det som gunstig at det blir en felles adkomst for områdene SBK1b, BK10, BK11 og BK1.

Kommunen mener at krav til småbarnlekeplass kan løses i Rådhusparken.

## 9. Prosessen videre

Når antar forslagsstiller at komplett planmateriale sendes kommunen?

*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

- Intet materiale ble delt ut i møtet

## 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
- 1.11 Oppstartsmøte – Mal for planbeskrivelse
- 3.5 Høring – generell varslingsliste
- Adresseliste til naboer
- Planavgrensning SOSI-fil
- Veileder til teknisk plan
- VA-kart
- Estetisk veileder for Porsgrunn

**13. Underskrift**

Porsgrunn kommune, den 26. 11. 2016

Referent: Maja M. Abburn

Referatet er godkjent og mottatt:

For forslagsstiller: Alsa d h