



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: Storvegen 33-35

Saksnummer: 17/13192

Planid: 155

Saksbehandler: Heidi Lange

Møtested: Teknisk bygg, 2.etg., møterom geodata

Møtedato: 08.12.2017

Til stede fra forslagsstiller

Elisabeth Realfsen (grunneier)
Torstein Synnes (plankonsulent, Børve
Borchsenius as)

Til stede fra kommunen

Fridrik Bergsteinsson (copilot plan)
Hanne- Birte Hulløen (kulturminneplan)

Terje Madsen (utbyggingsavtaler)
Jan-Tore Andersen (kommunalteknikk)
Isak Sølve(byggesak)
Heidi Lange (plan)

1. Bakgrunnen for oppstartsmøtet

Grunneierne ønsker utvikling av egne eiendommer – med boligbygging utover hva gjeldende reguleringsplan legger opp til (fortetting jf. oversendt redegjørelse). De ønsker primært 3 boliger på de 2 ubebygde boligtomtene, og 2 boenheter i sjøbod (gbnr.200/2704), samt utskilt en ny boligtomt fra gbnr. 200/2706. De betrakter selv sjøbod som en kulturarv, men ønsker å legge til rette for at den kan vernes gjennom bruk til bolig.

Materiale som forelå fra forslagsstiller til oppstartsmøtet:

Forespørsel datert 11.10.17 og utfylt skjema datert 21.11.17.

2. Planforutsetninger

Reguleringsplanform: Jfr. **PBL kapittel 12**

Detaljregulering

Områderegulering

Merknad: _____

Forholdet til andre gjeldende planer og veiledere

Arealplaner:

PlanID	Godkjent	Plannavn	Formål (som blir berørt)
1403	26.03.2015	Kommuneplanens arealdel 2014-2025	Boligbebyggelse nåværende, flomfare, bevaring naturmiljø. Bruk og vern av sjø og vassdrag.
111	30.04.1987	Regulerings- og bebyggelsesplan for Moldhaugen nord	Spesialområde: bevaringsverdig bebyggelse (boliger og naust).

Andre planer og veiledere:

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

Ny plan vil erstatte (delvis) følgende plan

PlanID	Godkjent	Plannavn
111	30.04.87	Regulerings- og bebyggelsesplan for Moldhaugen nord

Merknad: _____

Pågår det annet planarbeid i nærområdet? Ja Nei

Merknad: *Kulturminneplan for Porsgrunn under arbeid. Planområdet inngår der i en forslått hensynssone for bevaring av bygninger og kulturmiljøer, samt at planforslaget viser begge bygningene i planområdet med høyeste vernekategori (A).*

Vil planforslaget samsvare med overordnet plan? Ja Nei

Merknad: *Om planarbeidet tar hensyn til eksisterende verdier i området slik forslagsstiller antydte at de ønsket å gjøre i møtet.*

Utløser planforslaget krav om KU/planprogram? Ja Nei

Jfr. **Forskrift om konsekvensutredninger samt hjelpemiddel 50-014 i Grenlandsstandard**

Merknad: Det vurderes ikke behov for konsekvensutredning, da forslagsstiller opplyser at de har intensjon om å ivareta eksisterende naturverdier/friluftsinnteresser, og verneinteressene i planforslaget.

Kan ny plan utløse behov for utbyggingsavtale? Ja Nei
Jfr. PBL kapittel 17

Merknad: _____

Har kommunen tilfredsstillende kartgrunnlag for området? Ja Nei

Merknad: *Digitalt kart over kommunale ledningsnett kan fås ved henvendelse til kommunalteknikk ved Rannveig Karlsen (Rannveig.Karlsen@porsgrunn.kommune.no).*

Foreligger det usikre eiendomsgrenser innenfor planområdet Ja Nei

Merknad: *Ja, grense mellom eiendommene 200/2706 og 200/2717 er usikker. 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.*

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 varsling. NB! Alt materiale til regionale myndigheter – blant annet sosi-fil av varslingsgrensen – skal sendes som vedlegg til epost. Husk å oppgi planid (155).

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	Bevaringshensyn.
4.2 Jordvern- og landbruksfaglige vurderinger	-
4.3 Miljøvern faglige vurderinger	Det er kartlagt naturverdier og friluftslivverdier i området (ref. faktaark fra miljødirektoratets naturbase) - må kartlegges på nytt om disse ikke skal hensyntas i planforslaget.
4.4 Kulturlandskap og kulturminner	Behov for kulturminnefaglig rapport om historien til Realfsens sjøbod, opprinnelse og tidligere bruk. Vurdering av tålegrense fortetting, hvordan ta hensyn til eksisterende bebyggelse, muligheter/begrensinger i sjøbod, osv.
4.5 Samfunnsikkerhet - Risiko og Sårbarhet	Deler av området er flomutsatt. Kommunen er også usikre på byggegrunnen i området, og ser derfor behov for geoteknisk vurdering/temarapport med en klar konklusjon/anbefaling. I rapporten må konsekvenser av foreslått arealbruk gå klart frem, og geotekniker må ha vurdert geotekniske forhold - om det er behov for tiltak før/i forbindelse med evt. foreslått utbygging eller eksisterende bygningsmasse (spesielt obs ved sjøboden!).
4.6 Barn/unge, funksjonshemmede og eldres interesser	
4.7 Veg- og vegtekniske forhold / trafiksikkerhet	
4.8 Andre kommentarer	

6. Spesielle forhold med hensyn til kommunaltekniske anlegg

	Merknader:
Veg	Ok. Privat veg inn til området fra Storvegen også i fremtiden.
Vann	
Avløp	Behov for trykkavløp for boligene til kommunal veg (Storvegen).
Overvann	
Renovasjon	
Annet	Utsjekk mot kommunalteknikk underveis når forslag til løsninger foreligger, før planforslag sendes inn.

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
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	
Målestokkriktig illustrasjonsplan som pdf-fil	X
Fotomontasjer	X
Sol-/skyggediagram	X
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

(Viktige synspunkter/forhold fra diskusjonen)

Kommunalt verneverdige kulturminner og kulturmiljø.

Den store sjøboden/varelageret oppleves i dag som kanskje siste synlige uberørte «historieforteller» fra seilskutetida langs Porsgrunnselva.

Den er registrert som «Naust fra 1870» og vist som B-objekt i verneplan for Porsgrunn (vedtatt 28.10.93). Kommuneplanens arealdel, vedtatt 26.3.2015, har bestemmelser i kap. 10 som angir hvordan verneplanen skal tas hensyn til i plan- og byggesaksbehandling.

Bevaringshensynet gjenspeiles også i gjeldende reguleringsplan for området, og forsterkes gjennom forslaget til ny kulturminneplan for Porsgrunn som viderefører Realfsens sjøbod som A-objekt. Planområdet utgjør en mindre del av forslag til hensynssone for bevaring av kulturmiljø «Moldhaugen»: «Herskapsbebyggelse fra 1780-tallet finnes fortsatt her, og området fikk tilskudd av nyere boliger med høy arkitektonisk verdi, som ble bygget i mellomkrigstida av flere kjente Porsgrunnsarkitekter. Sjøboden er den siste lagerbygningen som ennå står og forteller om Porsgrunns storhetstid som sjøfarts- og trelastby.».

8. Kommunens foreløpige råd og vurderinger

Viktig at en i planarbeidet tar hensyn til eksisterende bevaringsområder og bebyggelse – slik en har gjort i gjeldende reguleringsplan/bebyggelsesplan.

Administrasjonen vil gi foreløpige råd om å unngå endringer ved eiendommen 200/2706 (Storvegen 34), da denne eiendommen er berørt av flere kartlagte områder med regionalt viktige naturverdier (ref. Miljødirektoratets Naturbase, Høyås naturtype åpen kalkmark id BN00091222 og Høyås naturtype kalkskog id BN00049152). I tillegg grenser eiendommen til *Moldehaugen* (Storvegen 100) som er et *statlig sikret friluftsområde*, og berøres av A27 Høyås (kartlagt som *svært viktig friluftslivsområde* i 2017). Kommunen vurderer at en tilrettelegging for fortetting inn mot dette området kan endre forholdene i og opplevelsen av friluftsområdet som mer privatisert (i forhold til dagens situasjon). Gjeldende reguleringsplan som er svært detaljert viser spesialområde bevaring av eiendommen som i dag, og åpner altså heller ikke for nye boliger/fortetting her.

Kommunen anbefaler at møneretning på nye bygg heller legges slik gjeldende reg.plan legger opp til (langsiden mot elva), unngå å legge parkeringsplasser ytterst mot elva.

Vi anbefaler også å unngå nye småbåtanlegg i sjø av hensyn til sjøboden, men heller ta inn og vise dagens båtplasser i et planforslag. Moderne bryggeanlegg vil fremstå som dominerende fremmedelement i det historiske miljøet - heller vurdere å vise båtplasser langs eksisterende bryggefront som i dag. Viktig å konkretisere detaljer ved sjøboden om denne skal gjøres om til boliger.

Kommunen ga råd utifra bevaringshensyn å opprettholde dagens plan for eiendommen Storvegen 34, og droppe elementet med moderne bryggeanlegg med flytebrygge og uttriggere.

9. Prosessen videre

Når antar forslagsstiller at komplett planmateriale sendes kommunen? Uavklart foreløpig. Tar kontakt.

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 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](#)
- 4 Fakta-ark fra Miljødirektoratets Naturbase

12. Underskrift

Porsgrunn kommune, den 15.12.17.

Referent : HL _____

Referatet er godkjent og mottatt:

For forslagsstiller:


FOR FAM. BØRCHSEN

BØRVE BØRCHSENIUS

Arkitektur siden 1889