



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: 30.01.2020

Saksnavn: Blåbæråsen hytteområde

Saksnummer: 20/16662

Plan ID: 1020

Saksbehandler: Ulrikke Ryen Haakonsen

Møtested: Skype

Møtedato: 06.01.2021

Til stede fra forslagsstiller

Ole Christian Solli, utbygger
Torstein Synnes, forslagsstiller
Marie Bang Synnes, forslagsstiller

Til stede fra kommunen

Ulrikke Ryen Haakonsen, plan og miljø avd.
Fridrik I. Bergsteinsson, plan og miljø avd.
Kjell Henrik Semb, miljørådgiver
John Andre Nordhus, kommunalteknikk
Terje Madsen, ansvarlig for utbyggingsavtaler
Bjørnar Andersen, kommunalteknikk
Anders Bonden, miljørettet helsevern

1. Bakgrunnen for oppstartsmøtet

Materiale som forelå fra forslagsstiller til oppstartsmøtet:

- Utfylt skjema for bestilling av oppstartsmøte
- Forslagsstillers forslag til plangrense

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	13.06.2019	Kommuneplanens arealdel	Fritidsbebyggelse- fremtidig

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) Vegnormal for Porsgrunn kommune
- 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

Merknad: _____

Pågår det annet planarbeid i nærområdet? Ja Nei

Merknad: Sommerro ved Seivall (planid: 1019), reguleringsplan- fritidsbebyggelse

Vil planforslaget samsvare med overordnet plan? Ja Nei

Merknad: Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel, fritidsbebyggelse- fremtidig. En liten del av planområdet ligger innenfor 100 metersbelte langs sjø men dette området skal ikke bebygges.

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: Kommuneplanens rekkefølgekrav for Bergsbygda skal sikre at alle nye bruksenheter bidrar til å sikre viktige trafikkisikkerhetstiltak langs Bergsbygdavegen. Kommuneplanens bestemmelse 1.1.4.2 setter krav til at trygg gangforbindelse med minimum ensidig fortau på strekningen mellom Lillegården og Bergselva må være etablert før det kan gis igangsettingstillatelse for nye bruksenheter med adkomst fra fylkesvegen. Trafikkisikkerhetstiltakene kan utføres i etapper. Igangsettingstillatelse kan gis dersom enheten bidrar til etablering av trygg gangforbindelse ved å inngå en utbyggingsavtale.

Det pågår et spleiselag som utbygger bør knytte seg til.

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: Mot sør og øst i planområdet er det usikre eiendomsgrenser. Det må bestilles oppmåling før planen kan vedtas.

Foreligger det kjente tinglyste heftelser innenfor planområdet?

 Ja

 Nei

Merknad: Forslagstiller må undersøke dette.

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 og klimatilpassning](#)
 [for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen](#)

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 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

Hovedtema	Spesielt viktige punkter for denne plansaken
4.1 Planfaglige vurderinger	Rekkefølgekrav i kommuneplanen 1.1.4.2 Bergsbygda må ivaretas i planen.

	Deler av planområdet ligger innenfor hensynssone landskap. «Verneverdige enkeltbygninger, bygningsmiljø og andre kulturminner skal i størst mulig grad tas vare på og istandsettes som bruksressurser» jf. 3.4.2 i kommuneplanen.
4.2 Jordvern- og landbruksfaglige vurderinger	Det er registrert dyrkbar jord innenfor planområdet. Bør omtales i planen.
4.3 Miljøvern faglige vurderinger	<ul style="list-style-type: none"> - Det er registrert flere arter av nasjonal forvaltningsinteresse innenfor planområdet (svartonekjuke, alm x 2 og en ask). - Det er registrert lokalt viktige naturtyper (rik blandingsskog). - Området er kartlagt som <i>svært viktig friluftsområde</i>, kilde: https://faktaark.naturbase.no/?id=FK0001421. - Brønnstabukta er statlig sikra friluftsområde, kilde: https://faktaark.naturbase.no/?id=FS00001271. <p>Punktene ovenfor må tas hensyn til og omtales i planen.</p>
4.4 Kulturlandskap og kulturminner	Det er registrert et kulturminne innenfor planområdet (automatisk fredet). Og et kulturminne er delvis innenfor planområdet (automatisk fredet). Sikringssone på 5 meter.
4.5 Samfunnssikkerhet - Risiko og Sårbarhet	<p>Planområdet ligger innenfor aktsomhetsområde for marin leire (kvikkleire).</p> <p>Krav om grunnundersøkelser.</p> <p>Krav om ROS- analyse, eventuelle funn må innarbeides i planen.</p>
4.6 Barn/unge, funksjonshemmede og eldres interesser	Kyststien som går igjennom planområdet må ivaretas i planen.
4.7 Veg- og vegtekniske forhold / trafiksikkerhet	Se kommuneplanens bestemmelse 1.1.4.2 ift trafiksikkerhetstiltak langs Bergbygdavegen.
4.8 Andre kommentarer	

5. Spesielle forhold med hensyn til kommunaltekniske anlegg

Veg	Adkomst via fylkesveg. Ellers privat veg.
Vann	Kan kobles på privat VA- lag eller til kommunen VA. Avklares i videre planarbeid.
Avløp	Kan kobles på privat VA- lag eller til kommunen VA. Avklares i videre planarbeid.
Overvann	Løses lokalt. Det er identifisert utfordringer med overvann på nabotomt nedstrøms. Avklares i videre planarbeid.
Renovasjon	Hytte renovasjon. Må avklares med renovasjon Grenland i løpet av prosessen.
Annet	

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 sjekklister (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. §8 i forskrift om konsekvensutredninger.	X
Vurderes i den enkelte sak	
<u>Alt illustrasjonsmateriale skal vise maksimal utnyttelse i planforslaget</u>	
Fotomontasjer	
Sol-/skyggediagram	
Perspektivtegninger	
Lengdesnitt gjennom området	X
Byggetegninger	
Modell (fysisk/digital)	
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

9. Prosessen videre

- Utarbeide planforslag med forslag til bestemmelser.
- Utbyggingsavtale ift. rekkefølgekravet.

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 grenlandsstandarden \(50-011\)](#)
- [1.9 Oppstartsmøte- Gjeldende gebyrregulativ](#)
- 1.11 Oppstartsmøte- Mal for planbeskrivelse
- Adresseliste til naboer og offentlige instanser
- Veileder teknisk plan

13. Underskrift

Porsgrunn kommune, den 07.01.21

Referent: Ulrikke Pegen

Referatet er godkjent og mottatt:

For forslagsstiller: Maane Bang Symnes