



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: Prestmoen Moheim

Saksnummer: 20/14317

Plan ID: 654

Saksbehandler: Ulrikke Ryen, Heidi Østby

Møtested: Skype

Møtedato: 10.11.20

Til stede fra forslagsstiller

Thomas Solli, oppdragsgiver
Terje Kaasa Larsen, oppdragsgiver

John Lie, konsulent

Til stede fra kommunen

Heidi Østby, byutvikling
Kjell- Henrik Semb, miljørådgiver
Karina Kristina Wallekjær, kommunalteknikk
Ulrikke Ryen Haakonsen, byutvikling

1. Bakgrunnen for oppstartsmøtet

Formålet med planen er å legge til rette for at det kan etableres næringsvirksomhet på eiendommen gbnr. 43/393 og deler av 43/343 ved Moheim.

Ønsker virksomhet innen logistikk, verksted eller håndverk.

Eiendommen er i dag ubebygd.

Materiale som forelå fra forslagsstiller til oppstartsmøtet:

- Utfylt skjema. *Bestilling av oppstartsmøte*
- Oversiktskart/ planskisse over planområde
- Relevante planbestemmelser

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)
618	15.09.1988	Del av Moheimområdet	Forretning
639	09.07.2009	Moheim industri- og forretningsområde	Forretning BF5-2
	13.06.2019	Kommuneplanens arealdel 2018- 2030	Næringsvirksomhet framtidig Jernbane Båndlegging etter lov om kulturminner Sikringssoner hovedvann (kommunalteknisk anlegg) Bybånd Gul sone (støy) Rød sone (støy) Samferdsel (veg og gang- og sykkelveg)
1405	03.09.2015	E18 Langangen- Bamble	Båndlegging for regulering av E18

Kommunen ønsker at forslagsstiller utvider planområdet i sørvest for å få med hele planid: 618.

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.)

- | | |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> ATP Grenland (17.06.14) | <input checked="" type="checkbox"/> Vegnormal for Porsgrunn kommune |
| <input checked="" type="checkbox"/> Strategi og plan for myke trafikanter (15.05.13) | <input checked="" type="checkbox"/> Kommunedelplan for grønnstruktur og friluftsliv (pågått) |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

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

PlanID	Godkjent	Plannavn
618	15.09.88	Del av Moheimområdet
639	09.07.09	Moheim industri- og forretningsområde (erstattes delvis)

Merknad: Kommunen ønsker at hele planid: 618 erstattes.

Pågår det annet planarbeid i nærområdet?

Ja

Nei

Merknad: E18 Langangen- Bamble (id 1405)
Fornminnepark ved Herregårdsbekken (id 652)
Reguleringsplan Moheim (id 649)
Eidanger sandtak (id 650)

Vil planforslaget samsvare med overordnet plan?

Ja

Nei

Merknad:

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: Se punkt 7.

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: Uavklart. 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](#)

x	for styrking av barn og unges interesser
x	Retningslinje for støy i arealplanlegging ,T-1442 (20.12.16)

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

x	for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
x	for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning
x	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. [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	<p>2.1.9 Næringsbebyggelse</p> <p><i>Næring omfatter industri-, håndverks- og lagervirksomhet. Kontorarbeidsplasser med støttefunksjon for ovennevnte virksomheter kan tillates. Næringsbebyggelse omfatter ikke handel, forretning og tjenesteyting.</i></p> <p>Jernbane, 30m byggegrense fra senterlinjen.</p> <p>Dagens E18- byggegrense 50m fra senterlinje.</p> <p>Nye E18 avsettes som båndleggingszone.</p> <p>Utnyttingsgrad og høyde?</p> <p>Forslagsstiller foreslår:</p>

	<ul style="list-style-type: none">- 70 % BYA inkl. parkeringsareal.- Høyde på 12 meter (flatt tak). <p>Kommunen foreslår at BYA og høyde avklares nærmere når det bestemt hva slags næringsformål/ virksomhet som skal etableres.</p>
4.2 Jordvern- og landbruksfaglige vurderinger	<p>På skogoglandskap.no er det registrert følgende:</p> <ul style="list-style-type: none">- Dyrkbar jord- Skog av høy bonitet <p>Må omtales i planbeskrivelsen.</p>
4.3 Miljøvern faglige vurderinger	<p>Det er behov for naturtypekartlegging (potensielt KU-tema).</p> <ul style="list-style-type: none">- Det er registrert to rødlista arter ved dagens E18 og en rekke registrerte arter av stor forvaltningsinteresser- «alle fremmede arter» <p>Ivareta vegetasjon og terrengform (voll) mot E18. Virker støydempende.</p> <p>Naturtypekartlegging må planlegges med tanke på vekstsesong.</p>
4.4 Kulturlandskap og kulturminner	<p>Må søke dispensasjon fra kulturminneloven for frigivelse av kulturminner.</p> <p>Standardtekst om dispensasjon fra kulturminneloven må tas inn i planbestemmelsene.</p> <p>Fylkeskommunen må kontaktes.</p> <p>Lokalitet 109934-1 (automatisk fredet)</p> <p>Steinalderboplass lokalisert ved prøvestikking. Funn av flint og bergkrystall. Det ble tatt 20 prøvestikk, og 12 av disse var funnførende.</p> <p>Lokalitet 109933-1</p>

4.5 Samfunnssikkerhet - Risiko og Sårbarhet

Hulvei som går nedover skogsflata. Den går igjennom en steinalderboplass. Hulveien er ca 63 meter lang, og av varierende bredde og dybde. Fylkeskommunen har uttalt at det er positivt å bevare hulvei men det er ikke et krav.

NB! Frigivelse av kulturminner må skje før saken går til bystyret for endelig vedtak.

Stor del av området er innenfor sone Radon aktsomhet (moderat til lav)

Området ligger innenfor gul og delvis rød støysesone. Det må etableres skjermingstiltak.

Blåasbest: Ved bygging av ny dobbeltsporet jernbane støtte man på en tynn åre blåasbest ved Lillegårdskrysset. Dette førte til fordyrende HMS-tiltak i anleggsfasen. Man vet ikke hvor åren går. Trolig ikke et problem i denne plansaken.

4.6 Barn/unge, funksjonshemmede og eldres interesser

Det må sikres trygg adkomst for barn i Bjørkedalen som går på Tvedten barne- og ungdomsskole.

Gang- og sykkelveg langs Prestmoen og bort til kulverten under jernbanen må bli ivaretatt på en god og trygg måte (færrest mulig krysninger, avkjørsler o.l.)

4.7 Veg- og vegtekniske forhold / trafiksikkerhet

I forbindelse med trafikk må hele området ses som en helhet og ha en overordnet trafikk-løsning.

God adkomst til område må sikres. Planforslaget må redegjør for hvordan hensyn til barn, unge og myke trafikanter skal ivaretas.

Det bør reguleres en parkeringsplass for besøkende til gravlunden innenfor planområdet (ved jernbaneundergangen)

Det må avklares om Isola AS trenger areal til trailerparkering i svingen ved Prestmoen.

Dagens E18 vil nedklassifiseres til riksveg (?) ca. 2025 når nye E18 erstatter dagens.

Det antas at dagens E18 vil fortsette å ha høy trafikkmengde også etter at nye E18 åpnes.

4.8 Andre kommentarer

Det foreligger avtale m/ grunneier (Isola As) om utvikling og disponering av tomt.

Innspill fra miljørettet helsevern i etterkant av møte:

Av hensyn til Eidanger kirkegård bør det ikke tillates støyende virksomhet på planområdet.

Lukt fra Isola kan tidvis virke sjenerende. Bør tas hensyn til.

Støv og støy i anleggsperioden:
Anbefalinger i T-1442 må legges til grunn.

5. Spesielle forhold med hensyn til kommunaltekniske anlegg

Veg	GS- veg må ivaretas. Sti gjennom området må bevares (trenger ikke opparbeiding).
Vann	Eier av tomta kan ikke bygge bygninger og andre konstruksjoner nærmere enn 5 m fra hovedvannledning. Utbygger kan ikke koble seg til drikkevann/ slukkevann via hovedvannledning, da dette er en ren overføringsledning. Tilknytningspunkt for drikkevann, spillvann og evt. overvann blir derfor 150 m i nordøst.
Avløp	Jf. Punkt om vann.
Overvann	Må håndteres i størst mulig grad lokalt. Eventuell tilknytning kan skje til OV1000 i nordøst, men dette må avtales m/ kommunalteknikk i forkant med begrunnelse på hvorfor ikke overvann kan håndteres lokalt. Utbygger skal utarbeide egen overvannsplan. Teknisk plan skal godkjennes av kommunalteknikk før rammetillatelse eller IG gis.
Renovasjon	Næringsrenovasjon- container. Løsning for renovasjon må det samarbeides med Renovasjon Grenland om.
Annet	

6. Krav til planforslaget – innhold og materiale

Forslagsstiller er gjort kjent med Grenlandsstandardens sjekkliste 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. §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	
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

Dersom det skal etableres en næringsvirksomhet som generer stor trafikkøkning kan det utløse behov for utbyggingsavtale (ift. Avkjøring fra FV 32) og rekkefølgekrav i planbestemmelsene (dialog m/ Terje Madsen etter oppstartsmøte).

8. Kommunens foreløpige råd og vurderinger

9. Prosessen videre

Ønsker varsling av planoppstart før jul.

Forventer å fremlegge planforslag til førstegangsbehandling våren 2021.

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](#)
- 1.11 Oppstartsmøte- Mal for planbeskrivelse
- 3.5 Høring- generell varslingsliste
- Adresseliste til naboer
- SOSI- fil (planavgrensning)
- SOSI- fil for nye E18 (ift. Avgrensning).
- Veileder teknisk plan

13. Underskrift

Porsgrunn kommune, den 16.11.20

Referent: *Ulnikke Ryen*

Referatet er godkjent og mottatt:

For forslagsstiller: *Tuete Kaasala*

