



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: 08.08.2022

Saksnavn: Reguleringsplan for Hukenkvarartalet

Saksnummer: 22/16566

Plan ID: 2009

Saksbehandler: Hans Magnus K. Kristensen, Fridrik Bergsteinsson

Møtested: Rådhusgata 7

Møtedato: 24.01.2023

Til stede fra forslagsstiller

Lars Krugerud, Asplan Viak AS
Hanne Porsholt Jensen, Asplan Viak AS
Lars Haakanes, Porsgrunn Utvikling AS
Skule Wærstad, Porsgrunn Utvikling AS

Til stede fra kommunen

Fridrik Bergsteinsson, plan og miljø
Hans Magnus Kristensen, plan og miljø
Yngvil Holt, plan og miljø
Marius Lid, plan og miljø
Mikkel Johannesen, kommunalteknikk
Marit Røsvik, miljørettet helsevern

1. Bakgrunnen for oppstartsmøtet

Formålet med planen er foretting innenfor formålene næring/kontor og boligformål.

Materiale som forelå fra forslagsstiller til oppstartsmøtet:

- Utfylt skjema for bestilling av oppstartsmøte
- Situasjonsskart med forslag til plangrense
- Forslag til varslingsliste

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 (rev. 17.3.22)	Kommuneplanens arealdel	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)
- Strategi og plan for myke trafikanter (15.05.13)
- Hovedvegnett for sykkeltrafikk i Grenland (13.11.09)
- Vegnormal for Porsgrunn kommune
- Landbruksplan for Porsgrunn og Skien 2016-2025
- Estetisk veileder for Porsgrunn kommune
- Verneplan for Porsgrunn kommune

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

PlanID	Godkjent	Plannavn
326	4.6.1986	Jønholt, del av Sentrumsringen med tilliggende veger og arealer
383	3.9.2015 (rev. 16.6.2020)	Porsgrunn sentrum sør
390	12.12.2019	Fv 356 Raschebakken

Merknad:

Pågår det annet planarbeid i nærområdet? Ja Nei

Merknad: *Kommunedelplan for RV 36*

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 Grenlandsstandard

Merknad:

Kan ny plan utløse behov for utbyggingsavtale? Ja Nei

Jfr. PBL kapittel 17

Merknad: *Ikke avklart per dags dato. Ta kontakt med Terje Madsen hvis det viser seg å bli aktuelt. 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: *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 før saken sendes til 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 og klimatilpasning

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 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	Tilpasning til eksisterende historisk bebyggelse, volum, byggehøyder, adkomst, trafikksikkerhet, parkering, støy
4.2 Jordvern- og landbruksfaglige vurderinger	Ikke relevant
4.3 Miljøvern faglige vurderinger	<u>Grunnforurensning</u> Det er påvist forurensning nærliggende

4.4 Kulturlandskap og kulturminner

4.5 Samfunnssikkerhet - Risiko og Sårbarhet

planområde på gbnr. 402/1 Franklintorget, lokalitetsid 17 681 i Miljødirektoratets grunnforurensningsdatabase. Området brant ned under bybrannen i 1905 og det kan potensielt finnes forurensning som følge av dette.

Forurensningsforskriftens kapittel 2 gjelder ved terrenginngrep i områder hvor det har vært virksomhet som kan ha forurenset grunnen, det finnes tilkjørte forurensete masser eller det av andre årsaker er grunn til å tro at det er forurenset grunn. Tiltakshaver skal vurdere om det er forurenset grunn i området der et terrenginngrep er planlagt gjennomført. Forslagsstiller må selv gjøre en vurdering.

Naturmangfold

Det bør kartlegges for rødlistearter og svartlistearter.

Kvartalet ligger i hensynssone for bevaring kulturmiljø i KPA. De fleste husene i kvartalet er vernet i gjeldende verneplan for Porsgrunn kommune. Listeførte kulturminner skal vurderes i egen utredning.

Forslagsstiller ønsker å involvere aktuelle myndigheter på et tidlig tidspunkt for å diskutere muligheter.

Geoteknikk

Planområdet er under marin grense og ifølge KPA 1.6.2.2 skal eventuell forekomst av kvikkleire og rasfare vurderes av geotekniker. Vurdering skal følge planforslaget ved behandling. Kommunen ber at det tydelig konkluderes i den geotekniske vurderingen om sikkerhet mot kvikkleireskred er ivaretatt i henhold til byggteknisk forskrift (TEK17) §7-3 og NVEs veileder 1/2019. Kommunene ber om at geotekniske rapporter sendes inn til NADAG og at konsulentene melder inn kvikkleiresoner eller endringer i eksisterende soner til NVE.

Flom

Planområdet ligger i hensynssone for flomfare. Reguleringsplaner som berører hensynssone for flom og havnivåstigning skal planlegges og utformes slik at tilstrekkelig sikkerhet oppnås. Behov for risikoreduserende tiltak skal alltid vurderes.

Ved planlegging langs hovedvassdraget skal sikkerhetsnivået for nye byggverk legges tilsvarende høyder for 200-årsflom (total elveflomhøyde på 3,1 moh.).

	<p><u>Støy</u> Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442/2021) skal følges. Rød og gul støysone i deler av området. Støy må kartlegges både når det gjelder veitrafikk og fra aktiviteter i et ev. gårdsrom der det kan gjennomføres arrangementer som innebærer bruk av høyttalere (teater, musikk mm.). Beskrivelse av løsninger må fremgå av planen.</p>
	<p><u>Støv</u> Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520) skal følges. Støv må vurderes i plansaken (både anleggsfase og drift).</p>
4.6 Barn/unge, funksjonshemmede og eldres interesser	<p>Universell utforming, trafiksikkerhet myke trafikanter, undersøke behov for lekeareal ut ifra planlagt bygging og se på eventuelt muligheter i bakgård, fokus på folkehelseperspektivet.</p> <p>Dagens bygg har høy førsteetasje og dette kan være problematisk med tanke på universell utforming av næringslokaler.</p>
4.7 Veg- og vegtekniske forhold / trafiksikkerhet	<p>Inn- og utkjøring både internt i planområdet og til hovedveg (Raschebakken) må sees på. Gjeldende reguleringsplan for fv. 356 viser et annet kjøremønster enn dagens og det bør undersøkes om denne endringen i kjøremønster er i nær fremtid med tanke på støy osv.</p> <p>Ulike mulige løsninger for parkering innenfor planområdet bør vurderes, for eksempel på gbnr. 200/214 og 200/326 for å se på mulighet for «trafikkfritt» gårdstun. Varslet planområdet bør derfor omfatte gbnr. 200/326 også.</p> <p>Bypakkas mulige «Grønn lenke»-prosjekt for Raschebakken må sjekkes ut i forhold til planen.</p> <p>Adkomstrettigheter til planområdet må være avklart før planforslag sendes til førstegangsbehandling.</p>
4.8 Andre kommentarer	<p>Det utarbeides en mulighetsstudie fra forslagsstiller.</p>

5. Spesielle forhold med hensyn til kommunaltekniske anlegg

Veg	Siktlinjer skal overholdes, også ved miljøstasjon/søppelkasser. Plassering avklares også med RIG.
Vann	Hvis det skal sprinkles må det hentes vann i øst. Ellers er det trolig greit med det vannet som allerede ligger inn til byggene. Det må utbygger vurdere. Det skal monteres tilbakestrømningssikring i henhold til NS-EN 1717

- Avløp
- Det skal være stake- / spylemulighet til alle bygg
 - Det er en mulighet for at kloakk må pumpes. Krav er 90 cm overhøyde fra sluk til topp kommunal ledning. Her ser bunn av ledningene ut til å ligge 1,34 under bakken, så da er det i praksis umulig med kjeller uten å pumpe.
 - Hvis det skal være kantinedrift eller restauranter er det krav om fettutskiller.
 - Kun kloakk i kloakken. Overvann i separat ledning.
- Overvann
- Her må det regnes med å måtte pumpe vann om det skal dreneres.
 - Vann fra harde flater skal helst håndteres lokalt, men siden området ligger så lavt kan det kobles på kommunal ledning om det fordrøyes. Forslag til fordrøyning må fremlegges.
 - Overvann må potensielt pumpes til kommunale ledninger, eller ha en tilbakeslagssikring.
 - Flomveier må kartlegges.
 - Det må planlegges for at alt opp til kote 3,1 moh vil bli oversvømt.
- Renovasjon Avklares med RiG
- Annet
- Veiledere fra kommunalteknikk ettersendes separat
 - Alle konstruksjoner skal bygges 4m fra kommunale ledninger og kummer. Det kan gis disp, men det krever tiltak. Går ikke under 2m avstand.
 - Ledninger over annen manns grunn krever tinglysning av rett til å ligge dere, drift og vedlikehold.

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 sakAlt illustrasjonsmateriale skal vise maksimal utnyttelse i planforslaget

Fotomontasjer	x
Sol-/skyggediagram	x
Perspektivtegninger	x
Lengdesnitt gjennom området	x
Byggetegninger	
Modell (fysisk/digital)	x
Vegprofiler	
Landskapsanalyser (etc. fjernvirkning)	x
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. / 8. Drøfting / kommunens foreløpige råd og vurderinger

Planavdelingen stiller seg positiv til en utvikling og revitalisering av Hukenkvartalet. Det er relativt lav tetthet i dag sett i forhold til at området ligger sentralt i byen. Bebyggelsen innenfor planområdet i dag er i stor grad bygd opp etter bybrannen i 1905 og flere av bygningene er dermed fra samme periode med visse likhetstrekk. Kommunen er positiv til at strukturen fra Storgata er tenkt videreført, og at det skal etableres en indre bakgård med gode uterom som er skjermet. Kvartalet har også potensial for å få et grønnere preg, slik det har hatt tidligere.

I det videre arbeidet tilpasses byggehøyder og volum til skalaen på eksisterende bebyggelse i kvartalet. Det er viktig at illustrasjonsmateriale viser maksimal grad av utnyttning og byggehøyder som angitt på plankartet eller i bestemmelsene.

Tiltakshaver legger opp til å avholde et åpent informasjonsmøte etter varsel om oppstart.

9. Prosessen videre

Når antar forslagsstiller at komplett planmateriale sendes kommunen? Sent 2023

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 utdelt

12. Materiale som skal ettersendes etter møte

- 1.5 Oppstartsmøte- Krav til innsending av material til reguleringsplaner (52-013)
- 1.6 Oppstartsmøte- Sjekkliste grenlandsstandarden (50-011)
- 1.7 Oppstartsmøte- Mal for reguleringsbestemmelser
- 1.8 Oppstartsmøte- Mal for planbeskrivelse
- 1.9 Oppstartsvarsel- Mal for varslingsannonse for private forslag
- 3.5 Høring – Generell varslingsliste
- [Lenke til gjeldende gebyrregulativ](#)

13. Underskrift

Porsgrunn kommune, den 15.02.23

Referent:



Referatet er godkjent og mottatt:

For forslagsstiller:



asplan
vik

