



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.

Saksnavn: Solbakken-Kjerkebukta
Saksnummer:
Saksbehandler: Einar Barosen
Møtested: Teknisk bygg, 2.etg.
Møtedato: 04.09.16

Til stede fra forslagsstiller

Thor Arne Svanberg, Svanberg Byggteknikk
Arve Haugseter

Til stede fra kommunen

Bjørnar Andersen, kommunalteknikk
Einar Barosen, plan
Kjell-Henrik Semb, miljø
Heidi Lange, plan

1. Bakgrunnen for oppstartsmøtet

Tiltakshaver ønsker å utvikle området til boligformål, ca 10 eneboliger evt i kombinasjon med noe leiligheter. Det vurderes også et mulig småbåtanlegg (flytebrygge).

Materiale som forelå fra forslagsstiller til oppstartsmøtet: Anmodning om oppstartsmøte med situasjonskart datert 04.10.16.

2. Planforutsetninger

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

Merknad:

Følgende overordnede planer er relevante for området (regionale planer, areal og transportplaner (ATP), kommuneplanens arealdel, kommunedelplaner, områdereguleringsplaner, temaplaner med mer):

Arealplaner:

PlanID	Godkjent	Plannavn	Tema/Formål (som blir berørt)
1403	26.03.15	Kommuneplanens arealdel	Fremtidig boligområde (primært)

Andre planer:

(Her synliggjøres andre typer planer og retningslinjer som inneholder føringer som er relevante).

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

PlanID	Godkjent	Plannavn
--------	----------	----------

Merknad:

Pågår det annet planarbeid i nærområdet? Ja Nei

Merknad: Planarbeid på gang på motsatt side av Bergsbygdavegen (større boligområde).

Vil planforslaget samsvare med overordnet plan? Ja Nei

Merknad: Mulig noe avvik fra 100-metersbeltet.

Utløser planforslaget krav om KU/planprogram? Ja Nei

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

Merknad:

Vil ny plan utløse behov for utbyggingsavtale? Ja Nei

Jfr. PBL kapittel 17

Merknad: Arbeid med utbyggingsavtale bør varsles samtidig med varslingen av at planarbeid igangsetting.

Har kommunen tilfredsstillende kartgrunnlag for området x Ja Nei

Merknad: Tiltakshaver oversender forslag til planavgrensning etter oppstartsmøtet – som kommunen bruker som grunnlag for å lage planavgrensning (denne sendes tilbake på sosi før varsling).

Foreligger det usikre eiendomsgrenser innenfor planområdet Ja Nei

Merknad: Inneholder planområdet usikre eiendomsgrenser - og juridiske grenser på plankartet er ment å følge disse - bør grensene måles inn. Kommunen melder tilbake dette i etterkant av møtet.

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 sosifil av varslingsgrensen – skal sendes som vedlegg til epost. Husk å oppgi PlanId (fås av saksbehandler seinest ved tilbakemelding på varslingsmaterialet).

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	
4.2 Jordvern- og landbruksfaglige vurderinger	
4.3 Miljøvern faglige vurderinger	Området må naturtypekartlegges etter DN-håndboka og registreres i Naturbase.
4.4 Kulturlandskap og kulturminner	Kulturminneregistrering (fylkeskommunen vil antakelig kreve dette).
4.5 Samfunnssikkerhet - Risiko og Sårbarhet	Flomveger i arealdelen. Aktsomhetsområde med moderate radonverdier i området.
4.6 Barn/unge, funksjonshemmede og eldres interesser	Lekeområde må etableres i området. Ref. kommuneplanens bestemmelser.
4.7 Veg- og vegtekniske forhold / trafiksikkerhet	Pågår en prosess i kommunen for ny G/S-veg langs Bergsbygdavegen (ligger an til at utbyggere må bidra noe i et spleiselag). Vurdere behov for mulig offentlig parkeringsplass i området - utbyggingsavtale (området brukes i dag til parkering –uavklart av hvem).
4.8 Andre kommentarer	Forholdet til allmennheten – sikre adkomst i strandsonen v/Kjerkebukta.

5. 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
Sosifil	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
NB! Ved eventuelle funn av nye naturtyper i forbindelse med reguleringsplanarbeid som utløser konsekvensutredning skal dette sendes kommunen sammen med det øvrige planmaterialet (kartfil og tekstfil 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	
Perspektivtegninger	
Lengdesnitt gjennom området	x
Byggetegninger	
Modell (fysisk/digital)	
Vegprofiler	
Landskapsanalyser	
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 er åpnet for i bestemmelsene.

6. Spesielle forhold med hensyn til kommunaltekniske anlegg

Merknader:

Veg Normer for veg og utomhusareal ligger tilgjengelig på kommunens webside (under organisasjon - kommunalteknikk). Ønsker sløyfer på veg primært. Dersom ikke kommunens norm følges er det ikke ønskelig å overta vegen.

Vann	Klargjort offentlig frem til krysset ved kum 92510. Pumpe kan være aktuelt.
Avløp	Klargjort offentlig frem til krysset ved kum 92510.
Overvann	Overvann skal håndteres lokalt, men kan antakelig ledes naturlig til sjøen.
Renovasjon	Kontakt RiG (Renovasjon i Grenland) for anbefaling av egnet løsning.
Annet	Det må lages en VA-plan som sendes til godkjenning (legges inn i reg.best).

7. Drøfting

(Viktige synspunkter/forhold som kommer fram i diskusjonen.)

Se tidligere råd/punkt. Rekkefølgekrav g/s-veg.

8. Kommunens foreløpige råd og vurderinger

9. Prosessen videre

Når antar forslagsstiller at komplett planmateriale sendes kommunen? Våren 2017.

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 (oversendes etter møtet).

11. Materiale utdelt til forslagsstiller på oppstartsmøtet

- Kopi av referatet
- Annet (flyfoto)

12. Materiale som er avtalt ettersendes etter møtet

Gebyrregulativ.

13. Underskrift

Porsgrunn kommune, den 04.11.2016

Referent :  HL

Referatet er godkjent og mottatt.

For forslagsstiller: 