



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: Reguleringsplan for Sandtaket

Saksnummer:

Planid: 650

Saksbehandler: Fridrik Bergsteinsson

Møtested: Rådhusgata 7, 2. etg

Møtedato: 25.04.18

Til stede fra forslagsstiller

Torstein Synnes
Petter Øygarden
Per Presthammer
Rune Sjølland
Svein Ellingsen
Ida Johansson
Carl Fagernæs

Til stede fra kommunen

Fridrik Bergsteinsson
Marius Lid
Terje Madsen
Torbjørn Krogstad
Kjell-Henrik Semb

1. Bakgrunnen for oppstartsmøtet

Forslagsstiller ønsker å sette i gang planarbeidet for regulering av Sandtaket. Området ønskes primært regulert til boligformål – småhus/konsentrert småhusbebyggelse, hvor Stasjonsområdet ønskes regulert til kombinert formål.

Materiale som forelå fra forslagsstiller til oppstartsmøtet:

- beskrivelse av intensjonen med planarbeidet.

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)
1403	26.03.15	Kommuneplanens arealdel 2014-2025	

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) Kulturminneplan for Porsgrunn
- 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
631		Eidanger kirkegård
611		Riksveg 36b
616		Eidanger kirkegård, boligfelt
621		Rv. 36

Merknad:

Pågår det annet planarbeid i nærområdet? Ja Nei

Merknad:

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

Har kommunen tilfredsstillende kartgrunnlag for området? Ja Nei

Merknad: SOSI-fil med endelig planavgrensning utarbeides av kommunen i etterkant av oppstartsmøtet. Saksbehandler oversender denne til plankonsulent som grunnlag for varsling av plan.

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.

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 varslingsmateriale. 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

Kommunen mener at planområdet er godt egnet til boligformål og anbefaler foreslåtte formål. Det er ønske om at området planlegges med tilfredsstillende tetthet, hvor vi ønsker konsentrert småhusbebyggelse med muligheter for småblokker. Kan være mulighet for å tilrettelegge for små eneboligtomter. Må innfri tetthetskravet i overordnet plan.

4.2 Jordvern- og landbruksfaglige vurderinger

4.3 Miljøvern faglige vurderinger

Naturmangfold viktig tema.

Det er publisert to funn av høyt rødliste arter i Artskart, og sammen med opplysningen om junisandbie og tussejordmaur (disse to er ikke

- publisert i Artskart) er det minst fire høyt rødliste arter i området.
- Leveområdene til disse artene må ivaretas.
- 4.4 Kulturlandskap og kulturminner
- Forsøk å ivareta historisk kulturlandskap i sandtaket. Skal ses i sammenheng med pkt. 4,3
- For at planarbeidet/prosjektet skal kunne realiseres forutsettes det samtidig at terrengbearbeiding kan gjennomføres på en måte som legger til rette for ønsket utvikling og utbygging - til beste for samfunnet. Terrenget skal bearbeides med tiltransporterte masser fra planlagt E-18-anlegg.
- 4.5 Samfunnssikkerhet - Risiko og Sårbarhet
- Støy
Forurenset grunn
Støy og støv i anleggsfasen
- 4.6 Barn/unge, funksjonshemmede og eldres interesser
- Viktig å tilføy området bra uteoppholdsarealer for alle aldergrupper. Et felles/offentlig parkområde kunne være interessant her. Viktig å sikre god forhold for myke trafikanter.
- 4.7 Veg- og vegtekniske forhold / trafiksikkerhet
- Adkomst til boligområdet kan tilrettelegges via Ullinvegen.
- 4.8 Andre kommentarer
- Samordning og inngåelse av nødvendige avtaler med Nye Veier er et sentralt tema – jf. pkt. 4.4
- 4.9 Infrastruktur
- Viktig at planen sikrer tverrforbindelser for myke trafikanter mellom Moheim og planområdet.
- 4.10 Oppfyllingshøyder
- Det er vanskelig å gi tilbakemelding på dette punktet. Kommunen ønsker en tett dialog om tema når forslagsstiller har mere konkret opplysninger.
- 4.11 Planens avgrensning
- 4.12 Trasè for adkomst ifm. oppfylling
- Foreløpig mener vi at tilflytting av masser til området kan skje via Ullinvegen. Der må innhentes en godkjennelse fra Staten vegvesen/Fylkeskommunen.
- På grunn av Ullinvegen anses som viktig skoleveg ønsker vi at anleggstrafikk begrenses til

å være kun tillatt uten skole-rushtiden.

Muligens er tilstrekkelig med overvåking av veien i skole-rushtiden.

4.13 Forholdet til gravplassen

Deler av området er i dag regulert til gravlund, og kommunens behov til grav- og urnelund må avklares i planprosessen. Det foreligger en rapport fra Feste som sier noe om antatt behov, og som må vurderes i den sammenheng. Viktig med dialog med kirken om dette temaet..

6. Spesielle forhold med hensyn til kommunaltekniske anlegg

Merknader:

Veg	Må være i tråd med kommunens vegnormal
Vann	Hovenett for vann godt nokk ivaretatt
Avløp	Unngå pumping – tilknytningspunkt FV 32
Overvann	Lokal håndtering av overvann – Blågrønn faktor
Renovasjon	Renovasjonsforskrift

Annet

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 tilbagemeldinger 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	x
Lengdesnitt gjennom området	x
Byggetegninger	
Modell (fysisk/digital)	x
Vegprofiler	

Landskapsanalyser (f.eks. for 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. Drøfting

(Viktige synspunkter/forhold fra diskusjonen)

8. Kommunens foreløpige råd og vurderinger

9. Prosessen videre

Forslagsstiller ønsker å varsle oppstart snarest mulig.

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

- Kopi av møtereferatet

-
-

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

13. UnderskriftPorsgrunn kommune, den 25.04.18Referent: Trude F. Bergström

Referatet er godkjent og mottatt:

For forslagsstiller: [Signature]

FOR EIDANGER BORGUTVIKLING AS.

BORVE BORCHSENIUS

Arkitektur siden 1889