



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: «Elverhøy Park»

Saksnummer: 18/07119

Planid: 259

Saksbehandler: John Lium

Møtested: Teknisk bygg, Rådhusgata 7, Porsgrunn

Møtedato: 13.06.2018

Til stede fra forslagsstiller

Frederic Kristoffersen, Elverhøy Park AS
Matias Amundsen, Elverhøy Park AS
Torstein Synnes, Arkitektkontoret Børve og
Borchsenius AS

Til stede fra kommunen

John Lium, Byutvikling, Plan- og miljøavdelingen
Heidi Lange, Plan- og miljøavdelingen
Thomas Nøklegård, Kommunalteknikk
Terje Madsen, Rådmannens stab
Marit Røsvik, Miljørettet helsevern

1. Bakgrunnen for oppstartsmøtet

Planforslagsstiller ønsker utvikling av et boligprosjekt i området og er også i dialog med eierne av den barnehage som ligger i planområdet om hvilke tanker de har for barnehagens framtidige utvikling.

Materiale som forelå fra forslagsstiller til oppstartsmøtet:

- Mottatt informasjonsskjema

2. Planforutsetninger

Reguleringsplanform: *Jfr. PBL kapittel 12* Detaljregulering Områderegulering

Merknad:

Forholdet til andre planer og veiledere

Arealplaner:

PlanID	Godkjent	Plannavn	Formål (som blir berørt)
1403	26.03.2015	Kommuneplanens arealdel 2014-2025	Kombinert formål bolig/offentlig og privat tjenesteyting, boligbebyggelse og grønnstruktur

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 (Planen er foreløpig ikke sluttbehandlet/vedtatt)
- 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
201	19.06.69	Reguleringsplan for Kjølnesområdet, skole og idrettssenter i Porsgrunn
244	04.04.13	Reguleringsplan (detaljregulering) for Fv32 Gimlevegen - Augestadvegen

Merknad:

Pågår det annet planarbeid i nærområdet? Ja Nei

Merknad: Pågående omregulering av reguleringsplan for Fv32 Gimlevegen - Augestadvegen

Vil planforslaget samsvare med overordnet plan? Ja Nei

Merknad: Er i samsvar med forslag til revidert KPs arealdel

Utløser planforslaget krav om KU/planprogram? Ja Nei

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

Merknad: Foreslått endret arealbruk er KU-utredet i forbindelse med pågående KP-revisjon, og kommende reguleringsplan synes ikke å bli i konflikt med bystyrets forslag til revidert kommuneplans arealdel som til høsten vil bli lagt ut på høring/offentlig ettersyn.

Kan ny plan utløse behov for utbyggingsavtale? Ja Nei

Jfr. PBL kapittel 17

Merknad: Det vil trolig ikke bli aktuelt med noen utbyggingsavtale i denne reguleringsplansaken. Det vil likevel bli varslet mulig utbyggingsavtale i planoppstartsvarslingen. Dette vil bli gjort i tilfelle det likevel viser seg nødvendig med slik avtale.

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. 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. 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. Kommunen vil oversende varslingslister/neighborlister.

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

Vi viser til bestemmelsene i kommuneplanens arealdel om minst 4 boenheter pr. daa. Det er samtidig ønskelig at det legges opp til en type bebyggelse som tar hensyn til nabolagets karakter. Beliggenheten tett inntil campusområdet tilsier at det vil være spesielt aktuelt å legge til rette for boligtyper som appellerer til yngre grupper. Kommunen har ingen maksimumskrav til parkeringsplasser.

	Kommunen tar til etterretning planforslagsstillers opplysninger om at grunnforholdene tilsier at det ikke vil være aktuelt å oppføre bebyggelse høyere enn i to etasjer. Grunnforholdene vil også kunne påvirke ny bebyggelses grad av utnytting.
4.2 Jordvern- og landbruksfaglige vurderinger	Ikke relevant tema i denne plansaken.
4.3 Miljøvern faglige vurderinger	Det er spesielt viktig ved nye tiltak i området å holde god avstand fra kantskogen langs Leirkup. Det er registrert den fremmede arten parksiirekne i planområdet. Det er viktig å se til at utbygging ikke medfører ytterligere spredning av denne uønskede arten.
4.4 Kulturlandskap og kulturminner	Ny bebyggelse må ta nødvendig hensyn til kulturlandskapet.
4.5 Samfunnssikkerhet - Risiko og Sårbarhet	Svært viktig å få gjennomført grundige undersøkelser og vurderinger av planområdets utfordrende grunnforhold. På bakgrunn av at det er registrert utslipp av forurensninger i området, må det foretas grundige undersøkelser av forurensningsstatus som del av planregistreringene. Gjennomførte beregninger for trafikkstøy og luftforurensning fra ny fv32-trasé innhentes og må hensynstas ved reguleringsplanleggingen.
4.6 Barn/unge, funksjonshemmede og eldres interesser	Terrangforholdene tilsier at det ligger godt til rette for at ta hensyn til disse grupper.
4.7 Veg- og vegtekniske forhold / trafiksikkerhet	Det må tas spesielt hensyn til at Leirkupgata er svært trafikkert av syklende og gående. Det anbefales at kjøreatkomst til ny boligbebyggelse blir fra Grenlandsgata i øst.
4.8 Andre kommentarer	Planen må vise eksisterende snarveg/ turstiforbindelse fra Grenlandsgata og mot skoleområdet (rett nord for Grenlandsgata 5b).

5. Spesielle forhold med hensyn til kommunaltekniske anlegg

Merknader:

Veg	Viktig å redusere bilkjøring i Leirkupgata. Bilkjøring mellom Kjølnesgata og Leirkupgata må hindres. Aktuelt med fortau langs Leirkupgata dersom gatestrekningen fortsatt skal benyttes til biltrafikk . Beste løsning for bilatkomst til ny boligbebyggelse vil være fra Grenlandsgata i øst.
Vann	Det er ingen kapasitetsutfordringer
Avløp	Det er god kapasitet i områdets ledningsnett
Overvann	Overvann må ikke føres innpå kommunalt ledningsnett

Renovasjon	Eventuelle spørsmål må rette til renovasjonsselskapet (RIG)
Annet	Oppfølgende spørsmål i tilknytning til kommunaltekniske anlegg rettes til Virksomhet for Kommunalteknikk

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 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
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	
Sol-/skyggediagram	(x)
	VURDERES KREVD NÅR DET BLIR KLART HVILKE BYGNINGSVOLUMER OG KARAKTER SOM PLANLAGT BEBYGGELSE HAR
Perspektivtegninger	
Lengdesnitt gjennom området	
Byggetegninger	
Modell (fysisk/digital)	(x)
	VURDERES KREVD NÅR DET BLIR KLART HVILKE BYGNINGSVOLUMER OG KARAKTER SOM PLANLAGT BEBYGGELSE HAR
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

(Viktige synspunkter/forhold fra diskusjonen)

Grunnforholdene vil kunne skape utfordringer for å kunne gi området høy grad av utnytting. Området er mest egnet for konsentrert bebyggelse i maks. to etasjer. Kjøreatkomst til ny bebyggelse må være fra Grenlandsgata i øst for slik å sikre trafikksikkerheten for gående/syklende langs Leirkupgata.

8. Kommunens foreløpige råd og vurderinger

Viktig å få godt registrert og grundig vurderte de utfordrende grunnforholdene. Dette sentrumsnære planområdet må få en god arealutnyttelse samtidig som det må tas nødvendig hensyn til eksisterende boligbebyggelse (spesielt sol/skyggeforhold). Det er foreløpig uklart hvilke tanker eier av barnehagen har for barnehagens videre utvikling.

9. Prosessen videre

Når antar forslagsstiller at komplett planmateriale sendes kommunen?

Dette vil være opp til planforslagsstiller å avgjøre. Oppstartsvarsling er mest aktuelt etter sommerferien (juli/august).

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
- Diverse skjemaer om rutiner i tilknytning til reguleringsplanprosessen
-

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. Underskrift

Porsgrunn kommune, den 13.06.2018 _____

Referent: John dium

Referatet er godkjent og mottatt:

For forslagsstiller: 
15.6.18

BØRVE BØRCHSENIUS
Arkitektur siden 1889