



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

Oppstartsmøtet ble avholdt som telefonmøte - Oppstartsmøtereferatet er supplert med innspill fra kommunale avdelinger/virksomheter i etterkant av møtet

Saksnavn: Detaljregulering for Del av gbnr 39/3 – Røra Søndre

Saksnummer:

Plan ID: 1018

Saksbehandler: John Lium

Møtested: Telefonmøte med innhenting av innspill fra kommunale avdelinger/virksomheter i ettertid.

Møtedato: 19.03.20

Til stede på telefon fra forslagsstiller
Olav Backe-Hansen, plankonsulent

Til stede på telefon fra kommunen
John Lium, saksbehandler

1. Bakgrunnen for oppstartsmøtet

Ønske fra grunneier Arne Rørå om etablering av byggeområde for boliger.

Materiale som forelå fra forslagsstiller til oppstartsmøtet:

-Brev dat. 26.02.20 med anmodning om oppstartsmøte.
-Planskisse

2. Planforutsetninger

Reguleringsplanform: *Jfr. PBL kapittel 12* Detaljregulering Områderegulering

Merknad:

Forholdet til andre planer og veiledere

Arealplaner:

PlanID	Godkjent	Plannavn	Formål (som blir berørt)
	13.06.19	Kommuneplanens arealdel 2018 - 30	Byggeområde for boliger

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) x Vegnormal for Porsgrunn kommune
- 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
--------	----------	----------

Merknad:

Pågår det annet planarbeid i nærområdet? Ja Nei

Merknad: Forslag til reguleringsplan for Solbakkmoen, planID 1017

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:

Foreligger det usikre eiendomsgrenser innenfor planområdet? Ja Nei

Merknad:

Foreligger det kjente tinglyste heftelser innenfor Ja Nei

planområdet?

Merknad:

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](#)

- | | |
|-------------------------------------|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> | for styrking av barn og unges interesser |
| <input type="checkbox"/> | for vernede vassdrag |

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

- | | |
|-------------------------------------|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> | for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging |
| <input checked="" type="checkbox"/> | for klima- og energiplanlegging i kommunene |
| <input type="checkbox"/> | 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

Ved valg av utnyttingsgrad må det tas hensyn til at boligutbygging i dette planområdet innebærer omdisponering av dyrka mark, men u-graden må samtidig avveies sett i forhold til avstand fra sentrum og områdets kollektivtransporttilbud. Landskapsmessig tilpassing av ny bebyggelse inkl. hensynet til fjernvirkning må ivaretas.

- | | |
|--|---|
| 4.2 Jordvern- og landbruksfaglige vurderinger | Kommuneplanens avstandskrav om minst 15 m mellom ny bebyggelse og dyrka mark vil i denne saken ikke være relevant pga at tilgrensende dyrka mark i kommuneplanens arealdel er vist som framtidig byggeområde for boliger. |
| 4.3 Miljøvern faglige vurderinger | Det vurderes ikke nødvendig med naturtypekartlegging, pga at området er tidligere dyrka mark. Dersom det skulle bli behov for sikringstiltak mot skred/steinsprang vil det kunne bli nødvendig med naturtypekartlegging av områder med slike tiltak. |
| 4.4 Kulturlandskap og kulturminner | Omfanget av kulturminneregistreringer må avklares med fagmyndigheten. |
| 4.5 Samfunnssikkerhet - Risiko og Sårbarhet | Viktig å avklare eventuell skred/steinsprang-fare, og hvilke eventuelle sikringstiltak slike eventuelle farer vil kreve. |
| 4.6 Barn/unge, funksjonshemmede og eldres interesser | Som i alle plansaker må hensynet til disse grupper hensyntas. |
| 4.7 Veg- og vegtekniske forhold / trafiksikkerhet | Viktig å se til at krysset med Bergsbygdavegen FV 3264 får en trafiksikker utforming.

I bestemmelsene til kommuneplanens areal er lagt inn rekkefølgekrav om etablering av trygg gangforbindelse langs Bergsbygdavegen Fv 3264. I reguleringsplan under arbeid for Solbakken, planID 1017 er rekkefølgekrav i tråd med KPs arealdel lagt inn i dette planforslagets reguleringsbestemmelser. |
| 4.8 Andre kommentarer | Selve avkjørselen til FV3264 og kryssområdet ligger innenfor planområdet for Solbakken, planID 1017. Igangsatt planarbeid for dette området er derfor allerede varslet i forbindelse med dette reguleringsplanarbeidet. |

5. Spesielle forhold med hensyn til kommunaltekniske anlegg

Kommunalteknikk sitt innspill om dette tema ved reguleringsplanoppstarten framgår av oversendt epost dat. 30.03.20 .

Veg

Vann

Avløp

Overvann

Renovasjon

Annet

6. 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 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 sjekklister (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 (kryss betyr at illustrasjon skal leveres)

Fotomontasjer	X
Sol-/skyggediagram	
Perspektivtegninger (fotomontasjer vil i kanskje være godt nok illustrerende)	(X)
Lengdesnitt gjennom området	X
Byggetegninger	
Modell (fysisk/digital)	
Vegprofil	
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. Drøfting

I møtet ble spesielt forhold knyttet til utnytningsgrad med tanke på sentrumsavstand og kollektivtransporttilbud belyst. Også landskapsmessig tilpasning og fjernvirkning ble spesielt omtalt.

8. Kommunens foreløpige råd og vurderinger

Viktig å se til at ny boligbebyggelse får sikker beliggenhet i forhold til eventuell skred/steinsprangfare. Vedrørende utforming/volumer av ny bebyggelse må en vektlegge god landskapsmessig tilpassing, ikke minst med tanke på fjernvirkning.

9. Prosessen videre

Planforslagsstiller har så langt ikke antydnet noe nærmere tidspunkt for når et komplett planmateriale vil bli oversendt kommunen.

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

Se pkt. 1.

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 grenlandsstandarden \(50-011\)](#)
- [1.9 Oppstartsmøte- Gjeldende gebyrregulativ](#)

13. Underskrift

Porsgrunn kommune, den 6/4-2020

Referent:

John dium

Referatet er godkjent og mottatt:

For forslagsstiller:

14.04.2020

Olav Badde-Kause