



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 nettstedet.

**NB!** Dette dokumentet er en kommunal versjon av regionens fellesmal, tilpasset Porsgrunn kommune

**Saksnavn:** Detaljregulering for COOP Dr. Munks gate

**Saksnummer:**

**Plan ID:** 260

**Saksbehandler:** John Lium

**Medsaksbehandler:** Heidi Lange

**Møtested:** Teknisk bygg, Rådhusgata 7

**Møtedato:** 11.04.2019

Til stede fra forslagsstiller

Tor Johansen, COOP Eiendom  
Kristian Ottesen, Spir Arkitekter

Til stede fra kommunen

John Lium, Byutvikling  
Heidi lange, Byutvikling  
Karina Kristina Moen Wallekjær, Kommunalteknikk  
Bjørnar Andersen, Kommunalteknikk  
Anders Bonden, Miljørettet helsevern

## 1. Bakgrunnen for oppstartsmøtet

**Materiale som forelå fra forslagsstiller til oppstartsmøtet:**

Skissert illustrasjon av arealbruk, to alternativer  
Handelsanalyse

## 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:**

<u>PlanID</u>	<u>Godkjent</u>	<u>Plannavn</u>	<u>Formål (som blir berørt)</u>
		Kommuneplanens arealdel 2014 – 2025	Område for bebyggelse og anlegg, bolig/næring

**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)

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

PlanID	Godkjent	Plannavn
253	20.12.18	Reguleringsplan for Del av fylkesveg 32 på strekningen Elverhøy – Hovenga (Vil kunne berøre vestre del av Dr. Munks veg)
244	04.04.13	Foreløpig ikke avklart om reguleringsplan for Fv 32 Gimlevegen – Augestadvegen blir noe berørt

Merknad:

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 Grenlandsstandard**  
Næringsformålet i kommuneplanens arealdel omfatter også forretningsareal mindre enn 1500 m2 (inkl. lager), dvs planarbeidet synes ikke å medføre konflikt med kommuneplanens arealdel

Merknad:

Kan ny plan utløse behov for utbyggingsavtale?  Ja  Nei

Jfr. **PBL kapittel 17**. Kanskje lurt for sikkerhets skyld i varsle om mulig behov for utbyggingsavtale (pga nærliggende infrastruktur i tilknytning til fylkesveganlegget)

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

Har kommunen tilfredsstillende kartgrunnlag for området?  Ja  Nei

Merknad: Kart over vegvesenets tilstøtende veganlegg, som kanskje også vil berøre planområdet, mangler så langt.

Foreligger det usikre eiendomsgrenser innenfor planområdet?  Ja  Nei

*Merknad: Kan være usikre eiendomsgrenser nær Dr. Munks gate*

**Foreligger det kjente tinglyste heftelser innenfor planområdet?**

? Ja

? Nei

*Merknad: Er foreløpig ikke sjekket ut. Det kan foreligge noen muntlige avtaler for planområdet*

*Bjørnar Andersen (Kommunalteknikk) vil være kontaktperson i forhold til planforslagsstiller vedrørende ledninger/grøfter i planområdet. Det ble opplyst at en ledning krysser nordvestlige del området.*

**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 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, for gjennom dialog med planforslagsstiller å endelig bestemme planavgrensningen..

#### 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

Den nå foreslåtte arealbruken «forretning» er i samsvar med arealbruken «bolig/næring» i gjeldende kommuneplans arealdel. Jf. bestemmelser i kommuneplanens arealdel.

For at dagligvareforretning kan tillates må det dokumenteres at forretningsetablering her ikke medfører svekkelse av lokalsenteret Hovenga, eller svekkelse av attraktiviteten for nordre del av Porsgrunn sentrum. Det forutsettes utarbeidet en handelsanalyse.

En forretning i dette området må ha tilfredsstillende atkomstmuligheter for gående/syklende.

Det vil være viktig å få avklart hvilken vurdering Statens Vegvesen har av dagligvareforretningsetablering nær fv32-rundkjøringen. Planforslagsstiller må få utarbeidet en analyse av trafikksituasjonen ved en slik dagligvareforretningsetablering, spesielt med tanke på å få avklart risikoen for eventuell trafikkoppstuvning i rundkjøringen.

##### 4.2 Jordvern- og landbruksfaglige vurderinger

Det er ingen landbruksinteresser i området.

##### 4.3 Miljøvern faglige vurderinger

Eksisterende bebygde næringstomter synes i utgangspunktet ikke å ha spesielle naturkvaliteter (Uttalelse fra miljørådgiver må innhentes for å få bekreftet dette).

Det må foretas nærmere undersøkelser om det kan være forurensninger i grunnen.

##### 4.4 Kulturlandskap og kulturminner

Eventuell kulturminner på avklares med fagmyndighet. Det knytter seg ingen kulturlandskapsinteresser til planområdet.

##### 4.5 Samfunnssikkerhet - Risiko og Sårbarhet

Generelt utfordrende grunnforhold langs Lilleelva, nødvendige geotekniske undersøkelser må gjennomføres.

Risiko for togavsporing/avkjøring med farlig gods fra bane/veg? (Må belyses i ROS-analysen).

##### 4.6 Barn/unge, funksjonshemmede og eldres interesser

Viktig å ta hensyn til disse gruppens interesser hva angår tilgjengelig/sikkerhet.

## 4.7 Veg- og vegtekniske forhold / trafiksikkerhet

Må forutsettes at forretningsetablering i planområdet ikke medfører uheldige konsekvenser for trafikkavviklingen i FV-rundkjøringen (se også ovenforstående pkt. 4.1) Fortauet langs Dr. Munks gate må hensyntas i reguleringsplanen, kan nærheten til fylkesvegen innebære begrensninger for «reklameinstallasjoner» på området?

## 4.8 Andre kommentarer

En forretningsetablering i planområdet synes nå, etter Kommuneplanutvalgets behandling 11.04.19 av høringsutkastet til ny kommuneplans arealdel, også å være i samsvar med arealformålet i denne kommende ny KPs arealdel.

Sett fra Miljørettet helseverns side ble det orientert om hvordan utfordringer knyttet til støy og luftforurensning kan løses.

## 6. Spesielle forhold med hensyn til kommunaltekniske anlegg

Følgende temaer innenfor ansvarsområdet (unntatt renovasjon) for Virksomhet for kommunalteknikk, får planforslagsstiller avklart direkte fra denne virksomheten

Veg

Vann

Avløp

Overvann

Renovasjon

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 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
Annonseringstekst som kan benyttes på kommunens nettside	X
Kopi av innkomne merknader	X
Utfylt sjekkliste (50-011)	X
Målestokkriktig illustrasjonsplan som pdf-fil	X
NBI 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 nærmere i denne saken (i dialog med planforslagsstiller)

Fotomontasjer  
Sol-/skyggediagram  
Perspektivtegninger  
Lengdesnitt gjennom området  
Byggetegninger  
Modell (fysisk/digital)  
Vegprofiler  
Landskapsanalyser (etc. fjernvirkning)  
Illustrasjonskart med målestokklinjal

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

Planforslagsstiller la fram hovedpunkt fra sin handelsanalyse der det bl.a. framkommer at en dagligvareetablering i planområdet hverken svekker lokalsenteret Hovenga eller svekker nordre del av Porsgrunn sentrum. Fra kommunens side ble påpekt at en viktig side ved vurderingen av en forretningsetablering i planområdet også vil være at det legges til rette for god og sikker gang- og sykkelatkomst til området.

## 8. Kommunens foreløpige råd og vurderinger

Det vil være viktig å få utarbeidet grundig dokumentasjon på at eksisterende sentra ikke svekkes av en ny dagligvareforretning og at trafikksituasjonen i/ved rundkjøringen i Dr. Munks gate «tåler» trafikken til/fra forretningen.

## 9. Prosessen videre

Det ble ikke spesifisert nærmere hvilken framdrift av planarbeidet fram til overlevering av reguleringsplanforslag som planforslagsstiller legger opp til.

**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

- Referatmal for oppstartsmøte
- Gjeldende gebyrregulativ

## 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 \(50-011\)](#)

## 13. Underskrift

Porsgrunn kommune, den 25.04.2019

Referent: *John dium*

Referatet er godkjent og mottatt:

For forslagsstiller:

*Kristian Allesen*  
*Spir arkitekter AS* 24/4-19

