



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

Saksnavn: Detaljregulering for Ekrevegen

Saksnummer: 20/10474

Plan ID: ID 653

Saksbehandler: Heidi Østby

Møtested: Skypemøte

Møtedato: 11.09.2020

Til stede fra forslagsstiller

Kristoffer Moen, Moen eiendom AS
Anne Karin Haukland, Asplan Viak AS

Til stede fra kommunen

John Lium, Plan- og miljø avd.
Heidi Østby, Plan- og miljø avd.
Kjell-Henrik Semb, Byutvikling
Karina Kristina Moen Wallekjær,
Kommunalteknikk

1. Bakgrunnen for oppstartsmøtet

Ønske fra planforslagstiller Asplan Viak AS og Kristoffer Moen, Moen Eiendom om igangsetting av reguleringsplanprosess for nytt boligområde ved Ekrevegen.

Materiale som forelå fra forslagsstiller til oppstartsmøte:

Utfylt skjema «Bestilling av oppstartsmøte», med opplysninger om grunneier /naboforhold, varslingsliste, forslag til planavgrensning og foreløpige skisser/bilder av ønsket tiltak.

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)
ID 609	07.04.1974	Tveten søndre	Frrområde, jordbruk plan for Tveten Søndre m.m. Plankart på papir samsvarer ikke med plankart digitalt.

ID 1406	26.06.2020	Kommuneplanens arealdel 2018-2030	Bolig LNFR
---------	------------	-----------------------------------	------------

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.)

- | | |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> ATP Grenland (17.06.14) | <input type="checkbox"/> Vegnormal for Porsgrunn kommune |
| <input checked="" type="checkbox"/> Strategi og plan for myke trafikanter (15.05.13) | <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> Hovedvegnett for sykkeltrafikk i Grenland (13.11.09) | <input type="checkbox"/> |

Det er kun privatvei som er regulert, så veinormal for Porsgrunn kommune er bare delvis relevant vedrørende dimensjonering for renovasjon og utryknings kjøretøy.

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

PlanID	Godkjent	Plannavn
ID 609	07.04.1974	Tveten søndre, delvis erstattet

Merknad:

Pågår det annet planarbeid i nærområdet? Ja Nei

Merknad: E18 Pretåsen- Kjørholt, nordvest for området.

Vil planforslaget samsvare med overordnet plan? Ja Nei

Merknad: Noe mindre avik

Utløser planforslaget krav om KU/planprogram? Ja Nei

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

Merknad: Kommunen vil vurdere dette nærmere.

Kan ny plan utløse behov for utbyggingsavtale? Ja Nei

Jfr. PBL kapittel 17

Merknad: Kommunen vil undersøke dette nærmere.

Har kommunen tilfredsstillende kartgrunnlag for området? Ja Nei

Merknad:

Foreligger det usikre eiendomsgrenser innenfor planområdet? Ja Nei

Merknad: Eiendomsgrenser mot Ekrevegen

Foreligger det kjente tinglyste heftelser innenfor planområdet?

Ja

 Nei

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](#)

- 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 og klimatilpasning](#)
 [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. [Forhåndsvarse 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 website). 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	Grad av utnytting, utearealer/ lekearealer, visuelle eksponering.
4.2 Jordvern- og landbruksfaglige vurderinger	Buffersone i kommuneplanen min 15m mot landbruksdrift må tilfredsstilles.
4.3 Miljøvernfaglige vurderinger	Uklare hvilke naturregistreringer som er gjennomført. Behovet for grundigere undersøkelser må avklares.
4.4 Kulturlandskap og kulturminner	Behov for kulturminneregistreringer, hensynet til gårdstunet må vurderes
4.5 Samfunnsikkerhet - Risiko og Sårbarhet	Behov for grunnundersøkelser

4.6 Barn/unge, funksjonshemmede og eldres interesser	Må ivaretas
4.7 Veg- og vegtekniske forhold / trafiksikkerhet	Bør tenke fremkommelig for utrykningskjøretøy og renovasjon. Siktlinjer må ivaretas.
4.8 Andre kommentarer	Endelig avklaring av ytre grenser i planområdet vil bli avklart etter en befaring på planområdet, og en diskusjon med kommunens miljørådgiver.

5. Spesielle forhold med hensyn til kommunaltekniske anlegg

Veg	Privat
Vann	Påkobling mot offentlig nett, Kommunal. Tek. Sender over kart om VA nett. Påkobling kommer an på om det skal etableres egen kum.
Avløp	Avklares med kommunalteknikk.
Overvann	Håndteres på eiendommen. Tre trinns prinsippet, kan benyttes. Jf. Kom. Best. 1.6.6.1/2
Renovasjon	Krav til nedgravd container. Jf. Kom. Best 2.1.1.2
Annet	Ved behov avklarer dette nærmere med 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 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 sjekkliste (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	
Fotomontasjer	x
Sol-/skyggediagram	x
Perspektivtegninger	x
Lengdesnitt gjennom området	x
Byggetegninger	
Modell (fysisk/digital) Det er ønskelig med digital modell.	x
Vegprofiler	
Landskapsanalyser (etc. fjernvirkning) Svert viktig!	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

8. Kommunens foreløpige råd og vurderinger

Kommunen ettersender sine råd og vurderinger

9. Prosessen videre

Kommunen vurderinger av foreslått plan-avgrensninger vil snarlig bli oversendt.

Når antar forslagsstiller at komplett planmateriale sendes kommunen?

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

-
-

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](#)

13. Underskrift

Porsgrunn kommune, den 29.09.2020

Referent: Heidi Østby 

Referatet er godkjent og mottatt:

For forslagsstiller: 