



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: Sommerro ved Seivall.

Saksnummer:

Plan ID: 1019

Saksbehandler: Simen Storøy.

Møtested: Porsgrunn

Møtedato: 5.9.2019

Til stede fra forslagsstiller

Adurna as
Siv Wiersdalen, Sweco

Til stede fra kommunen

Kristin B Vindvad, plan og miljøavd.
Simen Storøy, plan og miljøavd
Jan Tore Andersen, kommunalteknikk

1. Bakgrunnen for oppstartsmøtet

Materiale som forelå fra forslagsstiller til oppstartsmøtet:

Utfyllt skjema for oversendelse av informasjon i forkant av oppstartsmøte.

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)
1406	13.6.2019	Kommuneplanens arealdel	Fritidsbebyggelse-nåværende

Andre planer og veiledere: SPR for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen.

(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
--------	----------	----------

Merknad:

Pågår det annet planarbeid i nærområdet? Ja Nei

Merknad:

Vil planforslaget samsvare med overordnet plan? Ja Nei

Merknad: Kommuneplanen viser fritidsbebyggelse- nåværende, planområdet ligger i 100-metersbelte. Dersom planforslaget forholder seg til byggegrense i KPA vil planforslaget samsvare.

Utløser planforslaget krav om KU/planprogram? Ja Nei

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

Merknad: Usikkerhet om planforslaget vil utløse krav om KU. Det varsles oppstart av plan med KU uten planprogram.

Kan ny plan utløse behov for utbyggingsavtale? Ja Nei

Jfr. PBL kapittel 17

Merknad:

Har kommunen tilfredsstillende kartgrunnlag for området? Ja Nei

Merknad:

Foreligger det usikre eiendomsgrenser innenfor planområdet? Ja Nei

Merknad: Grenser ønskes justert i løpet av planprosessen. Dette bekostes av forslagsstiller. Avklares direkte med geo-data hos kommunen.

Foreligger det kjente tinglyste heftelser innenfor planområdet? Ja Nei

Merknad: Forslagstiller må undersøke om eventuelle heftelser vil påvirke planarbeidet.

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.

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

Allmenhetene har store interesser knyttet til strandsonen. Planforslaget bør synliggjøre en gevinst for allmenheten.

Byggegrensen i kommuneplanen med tilhørende bestemmelser i punkt 2.1.3.1 og 2.1.3.3 må følges opp.

4.2 Jordvern- og landbruksfaglige vurderinger	
4.3 Miljøvern faglige vurderinger	Bløtbunnsområde i sjø. Forurenset sjøbunn, Mudringstillatelse må søkes om hvis det er aktuelt. Vurdere hensyn til fuktdrag i ytterkant av eiendom.
4.4 Kulturlandskap og kulturminner	Vil trolig komme krav fra Fylkeskommunen om arkeologiske utgravninger.
4.5 Samfunnssikkerhet - Risiko og Sårbarhet	Minner om kravet til ROS-analyse. Eventuelle funn må innarbeides i planen.
4.6 Barn/unge, funksjonshemmede og eldres interesser	Kvalitet på uteområder hytter.
4.7 Veg- og vegtekniske forhold / trafiksikkerhet	Privat VA og privat veg.
4.8 Andre kommentarer	Hensynet til friluftsliv og kyststien må vurderes i planarbeidet. Allmenhetens tilgang til strandsonen bør ses på. Planarbeidet bør se på mulighetene for å bedre tilgangen til strandsonen.

6. Spesielle forhold med hensyn til kommunaltekniske anlegg

Veg	Privat veg – må ha privat avtale.
Vann	Må kobles på privat VA lag.
Avløp	Må kobles på privat VA lag.
Overvann	
Renovasjon	Hytte renovasjon. Må avklares med Renovasjon i Grenland i løpet av prosessen.
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

Målestokkriktig plankart som pdf-fil

Skal
leveres
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 pdf-fil	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	
Sol-/skyggediagram	
Perspektivtegninger	
Lengdesnitt gjennom området	
Byggetegninger	
Modell (fysisk/digital)	
Vegprofiler	
Landskapsanalyser (etc. fjernvirkning)	
Annet, det utarbeides en digital 3D modell som viser bygg plassering og landskapsvirkning.	X

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

Etter drøftingene i oppstartsmøtet forutsetter kommunen at det ikke skal gjennomføres nye tiltak i sjøen.

8. Kommunens foreløpige råd og vurderinger

Administrasjonen viser til nylig vedtatt kommuneplan med byggegrense mot sjø og tilhørende bestemmelser, blant annet om størrelser på bygg. Videre må planforslaget vurderes ut fra en helhet, der også eventuelle gevinster for allmenheten vurderes.

Vi vil likevel være tydelig på at et eventuelt planforslag som avviker fra kommuneplanen og bryter med nasjonale føringer for forvaltning av strandsonene med stor sannsynlighet vil bli avvist jf. § 12-8. i Plan og bygningsloven. Et slikt planforslag vil trolig også kunne bli gjenstand for en mulig innsigelse fra Fylkesmannen da det er en streng praksis i 100-meters-beltet.

Videre informerer kommunen om at det er en liten usikkerhet knyttet til Hvordan Fylkesmannen forholder seg til endring av bestemmelsene for områder mellom byggegrense og 100 meters-beltet.

9. Prosessen videre

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..

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 16. 9. 19

Referent: Simen Storgyl

Referatet er godkjent og mottatt:

For forslagsstiller: Siv Wiersdalen