



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: Heistad Marked

Saksnummer: 21/02755 (foreløpig)

Plan ID: 788

Saksbehandler: Marte Lifjeld

Møtested: Teams

Møtedato: 17.03.2021

Til stede fra forslagsstiller

Siv Wiersdalen (Sweco AS, planlegger)
Roar Svendsen (Adapt Arkitekter AS)
Tarjei Christiansen (Forslagsstiller)

Til stede fra kommunen

Marte Lifjeld (saksbehandler)
Ulrikke Ryen (medsaksbehandler)
Terje Madsen (utbyggingsavtaler)
John Andre Nordhus (kommunalteknikk)
Annette Solheim (miljørettet helsevern)

1. Bakgrunnen for oppstartsmøtet

Materiale som forelå fra forslagsstiller til oppstartsmøtet:

Bestilling av oppstartsmøte, forslag til sjekklister, forslag til varslingsliste (PDF og excel).

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)
		ATP-Grenland	
		Kommuneplanens arealdel	

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) 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
718	30.07.1975	Parsell av E18 fra Heistad til øvre lunde m.m

Merknad:

Pågår det annet planarbeid i nærområdet? Ja Nei

Merknad:

Vil planforslaget samsvare med overordnet plan? Ja Nei

Merknad: *Prinsippsak vedtatt 28.01.2021 i sak 20/14982 i formannskapet godkjenner videre prosess*

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.
Ved innsending av fullstendig planforslag vil vi koble på en eventuell utbyggingsavtale.

Har kommunen tilfredsstillende kartgrunnlag for området? Ja Nei

Merknad:

Foreligger det usikre eiendomsgrenser innenfor planområdet? Ja Nei

Merknad:

Foreligger det kjente tinglyste heftelser innenfor planområdet? Ja Nei

Merknad: *Forslagsstiller sjekker ut dette og gir tilbakemelding fortløpende*

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 og klimatilpasning |
| <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. *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	<p>Høyder: Kommunen ønsket i utgangspunktet maks 3 etasjer. Vi er likevel åpne for å vurdere skissen der det forespeiles en ekstra 4- etasje. Med forbehold om at planen tilfredsstiller krav om leke- og uteoppholdsareal, biloppstillingsplasser, støy, sol/skygge forhold, overvann m.m.</p> <p>Det er gul- og rød støysone fra fylkesveien, med bakgrunn i det kreves støyrapport.</p> <p>Planformål kombinert bolig, næring og forretning benyttes, istedenfor sentrumsformål.</p> <p>Geoteknisk vurdering må gjennomføres jf. NVEs veileder 1/2019, sikkerhet mot kvikkleireskred.</p> <p>Foreslått planavgrensning utvides, parkeringsplassen til dagens næringsareal må implementeres.</p>
4.2 Jordvern- og landbruksfaglige vurderinger	

4.3 Miljøvern faglige vurderinger	Middels- til lav radonfare. Støy fra næringsarealene i 1. etasje må ikke gå utover bokvalitet. Benytt veileder for støy T-1442. Det må vurderes en bestemmelse som begrenser adgang til etablering av spesielt støyende næring/forretning.
4.4 Kulturlandskap og kulturminner	
4.5 Samfunnssikkerhet - Risiko og Sårbarhet	Temaer som må håndteres i ROS: Trafikksikkerhet, radonfare, støy fra veg, støy fra næringsarealer i 1. etg. Sjekkliste for ROS: sjekklisten ser ok ut, den må suppleres med temaer påpekt i oppstartsmøtereferat. Det gjøres likevel oppmerksom på at det ved innsending av planforslag kan komme nye innspill til ROS, fordi det fremlegges mer informasjon og ny kunnskap som ikke er presentert på nåværende tidspunkt.
4.6 Barn/unge, funksjonshemmede og eldres interesser	Se krav i KPA.
4.7 Veg- og vegtekniske forhold / trafikksikkerhet	Er kommentert.
4.8 Andre kommentarer	

5. Spesielle forhold med hensyn til kommunaltekniske anlegg

Veg	Breviksvegen er fylkeskommunal med tilhørende fortau. Adkomst fra Molstadvegen og parkering er veldig utflytende i dag
Vann	Normalt sett er det 4m avstandskrav til kommunale ledninger og kummer. Rundt 600mm ledning er kravet 5m. Hvis fotavtrykket blir som før kan vi trolig dispensere for dette. Fint om vi kan diskutere fundamentering for deler som bygges opp på nytt.
Avløp	Er det planlagt med servering eller behandling av varm-mat er det krav om fettutskiller.
Overvann	Kommunalteknikk mener det er en god ide å benytte parkeringsplassen på gbnr 69/123 for mest mulig fordrøyning og infiltrasjon av eget overvann før det slippes på kommunalt nett.
Renovasjon	Se Kommuneplanens arealdel, bestemmelse 2.1.1.2. Avtales med Renovasjon Grenland.
Annet	

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 <i>forskrift om konsekvensutredninger</i> .	x

Vurderes i den enkelte sak

Alt illustrasjonsmateriale skal vise maksimal utnyttelse i planforslaget

Fotomontasjer	
Sol-/skyggediagram	x
Perspektivtegninger	x
Lengdesnitt gjennom området	x
Byggetegninger	
3D-Modell (digital)	x
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.

Tilleggsinformasjon/presisering om illustrasjonsmateriale:

illustrasjonsmateriale (inkl. perspektivtegninger) må vise maksimalt tillatt utbygging som samsvarer med byggehøyder, fasadelengde, m.m, regulert i planbestemmelsene.

Vi ønsker også et lengdesnitt gjennom planområde, som viser antall etasjer med maks byggehøyde. Det kan være nyttig å vise terreng slik at man ser hvordan volumene henger sammen med eksisterende terreng.

Perspektivtegninger/3D montasjer ønskes vist fra bakkenivå/menneskers ståsted.

7. Drøfting

8. Kommunens foreløpige råd og vurderinger

Alle illustrasjoner skal vises med maksimal utnyttelse.

Det skal tas utgangspunkt i maksimal utnyttelse for å belyse mulig konsekvens av planforslaget. Om dere i tillegg velger å legge ved skisser/illustrasjoner for det som faktisk er tenkt bygd, er opp til dere.

Parkering for næring, handel og tjenesteyting m.fl. skal vurderes ved reguleringsplanlegging, jf. Kpa og bestemmelse 1.6.1.8.

Leieavtalen er sannsynligvis ikke evigvarende/tinglyst, derfor må parkeringsbehovet løses innenfor planområdet (i dette tilfellet vil det si at foreslått planavgrensning må utvides til å gjelde parkeringsplassen også)

Grunnundersøkelser.

I følge løsmassekart (fra ngu) står bebyggelsen på et tykt dekke med hav- og fjordavsetninger og mindre deler av bebyggelsen står på forvittringsmateriale. Området ligger under marin grense, og noen meter unna på Heistad barneskole er det krav om geoteknisk vurdering. Vi vil, på bakgrunn av nevnte forhold, og for å ivareta pbl. § 4-3 kreve geoteknisk vurdering for Heistad marked. Følg NVEs veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred

Høyder.

Kommunen ønsket i utgangspunktet maks 3 etasjer. Vi er likevel åpne for å vurdere skissen der det forespeiles en ekstra 4- etasje. Med forbehold om at planen tilfredsstiller krav om leke- og uteoppholdsareal, biloppstillingsplasser, støy, sol/skygge forhold, overvann m.m

Sentrumsformål vs. kombinert formål for bolig, næring og forretning.

Heistad marked ligger ikke innenfor avgrensningen for Heistad lokalsenter, og vi ønsker derfor at formålet kombinert bolig, næring og forretning benyttes istedenfor. Når man plasserer næring/forretning i samme bygningskropp som boliger, vil det være behov for å se på begrensninger av type næring i 1. etasje for å unngå støyproblematikk/rystelser, som vi diskuterte i møtet.

Støyrapport kreves, da området ligger innenfor både rød- og gul støysone. Følg T-1442.

Hensynssoner i KPA og adkomster i tilgrensende reguleringsplaner må ivaretas.

Det er en sykkelvei innenfor planområdet som må ivaretas (se DOC dokument).

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. [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

- Blankt oppstartsmøtereferat
-

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, SE LINK:
<https://www.porsgrunn.kommune.no/organisasjon/priser-og-gebyrer/> under punkt 1.2.

13. Underskrift

Porsgrunn kommune, den 25.03.2021

Referent : Marte Lifjeld



Referatet er godkjent og mottatt:

For forslagsstiller: Siv Wiersdalen



المجلد الثاني