



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: Strømtangen

Saksnummer: 19/13011

Plan ID: 839

Saksbehandler: Maja Mercina Abburu

Møtested: Teknisk bygg 2.etg, Porsgrunn

Møtedato: 22.11.2019

Til stede fra forslagsstiller

Torstein Synnes
Torger Wendelbo
Kenneth Larssen Lønning
Petter Øygarden
Emil Paaske
Anders Buchardt

Til stede fra kommunen

Marius Lid
Fridrik Ivar Bergsteinsson (for Heidi Lange)
Kjell-Henrik Semb
Terje Madsen
Bjørnar Andersen
Anders Bonden
Maja Mercina Abburu

1. Bakgrunnen for oppstartsmøtet

Porsgrunn kommune har fått henvendelse med ønske om å transformere eiendommene gbnr 83/1986 og 83/203 i hovedsak til bolig- og næringsformål, samt småbåthavn.

Det forventes en oppdeling med næringsformål i nord (nærmest verftet) og kombinert formål bolig / næring i sør (mot Breviksbrua). Planforslaget vil også ta hensyn til kulturverninteresser.

Materiale som forelå fra forslagsstiller til oppstartsmøtet:

Utfylt skjema for oversendelse av informasjon i forkant av oppstartsmøte, samt presentasjon «Vannkanten – masterplan Trosvik Næringspark»

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 områderegeringsplaner)

Arealplaner:

PlanID	Godkjent	Plannavn	Formål (som blir berørt)
1406	13.06.19	Kommuneplanens arealdel 2018-2030	Næringsvirksomhet – nåværende; Bevaring naturmiljø; Båndlegging etter andre lover – Nåværende; Andre sikringssoner – H190_11 Farled

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 grønstruktur etc.)

- | | |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> ATP Grenland (17.06.14) | <input checked="" type="checkbox"/> Kommunedelplan for klima og energi Skien og Porsgrunn 2018-2025 (06.02.2018) |
| <input checked="" type="checkbox"/> Strategi og plan for myke trafikanter (15.05.13) | <input checked="" type="checkbox"/> Regional plan for vannforvaltning i vannregion Vest-Viken 2016-2021 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Hovedvegnett for sykkeltrafikk i Grenland (13.11.09) | |

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

PlanID	Godkjent	Plannavn
808	30.08.85	Område på og ved Brevik tidligere jernbanestasjon
830	08.05.14	Detaljert reguleringsplan for Torskeberget

Merknad: Gjeldende plan (Område på og ved Brevik tidligere jernbanestasjon) viser følgende: byggeområder, trafikkområder og andre bestemmelser

Pågår det annet planarbeid i nærområdet? Ja Nei

Merknad:

Vil planforslaget samsvare med overordnet plan? Ja Nei

Merknad: Planforslag avviker fra arealbruk i kommuneplanens arealdel.

Utløser planforslaget krav om KU/planprogram? Ja Nei

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

Merknad: Pga Vedlegg II (punkt 10b) § 10 - tredje ledd punkt b og c (ikke krav til planprogram § 8) Kommunen ga innspill om mulige temaer under punkt 4, men det er for tidlig å konkludere. Dersom det foreslås nye temaer i varslingsperiode, må disse

vurderes konsekvensutredet i planprosessen.

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. Ta kontakt med Terje Madsen, tlf 95232108, epost terje.madsen@porsgrunn.kommune.no

Har kommunen tilfredsstillende kartgrunnlag for området?

Ja

Nei

Merknad:

Foreligger det usikre eiendomsgrenser innenfor planområdet?

Ja

Nei

Merknad: *Inneholder planområdet usikre eiendomsgrenser som vil bli sammenfallende med juridiske grenser på plankartet skal det foretas oppmåling av disse grensene før planmaterialet oversendes for førstegangsbehandling.*

Foreligger det kjente tinglyste heftelser innenfor planområdet?

Ja

Nei

Merknad: *Uavklart. Forslagsstiller må sjekke ut eventuelle tinglyste heftelser.*

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](#)

Statlige planbestemmelser, jfr. [PBL 2008 § 6-3 \(foreligger ingen pr. 16.10.19\)](#)

3. Krav til varsel om oppstart av planarbeidet

Jfr. *Forhåndsvarsele om 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, se under Grenlandsstandarden del 5 Plansaker

Hovedtema	Spesielt viktige punkter for denne plansaken
4.1 Planfaglige vurderinger	<p>Område Trosvik Næringspark ligger innenfor 100-metersbeltet. Byggegrense i 100-beltet er plassert på utsiden av eiendommene. <i>(potensielt KU-tema)</i></p> <p>Sørlige del av planområde viser boligformål, med leilighetsbygninger fra tre opp til åtte etasjer. Landskapsvirkning bør vurderes pga høye bygninger mot sjø. Konsekvenser til tilgrensende bebyggelse skal også vurderes.</p> <p>I området er det en bygning/kaiplass til «Dikkon», som er båten til en kommunal leirskole. I gjeldende reguleringsplan er område regulert til offentlige bygninger, men den nåværende skisse inkluderer ikke bygget. Forholdet til «Dikkon» må avklares i løpet av planprosessen.</p> <p>Sjøgang/turvei (vist på skisse) er i potensiell konflikt med naturtypen i dette området.</p> <p>Det må sikres god kontakt med sjø (gode tverrforbindelse mellom bakenforliggende områder og sjø).</p> <p>Breviksbanen har sin endestasjon i planområdet. I dag fungerer den som tursti, men har fortsatt formell banestatus. Det betyr at planen (sannsynligvis) må regulere inn baneformål. Adkomst mot nord for myke trafikanter må derfor søkes løst i planforslaget vest for jernbanen.</p>
4.2 Jordvern- og landbruksfaglige vurderinger	Uaktuelt.
4.3 Miljøvern faglige vurderinger	<p>Det er behov for naturtypekartlegging. <i>(potensielt KU-tema)</i></p> <p>Det er registrert regional naturtype i naturbase og flere rødlistet arter (arter av stor forvaltningsinteresse).</p> <p>Forurenset grunn – det er behov for nærmere undersøkelser av grunnen (pga gammel jernbane/verft/havne område). <i>(potensielt KU-tema)</i></p> <p>Det må avklares om det er noen utfordringer knyttet til forurensning i sjø.</p>
4.4 Kulturlandskap og kulturminner	Området grenser til Brevik jernbanestasjon og park (gbnr 83/199) som er registrert som kulturminner «Fredet lokalitet» og

	<p>«Enkeltminner». Begge bygningene er registrert som «Fredete bygninger».</p> <p>Strømtangvegen 23 er registrert som «SefrakBygninger»</p> <p>Det er registrert et større bunkersanlegg fra andre verdenskrig.</p>
4.5 Samfunnssikkerhet - Risiko og Sårbarhet	<p>Farled for skipstrafikk ligger tett inntil planområdet.</p> <p>Stor del av planområdet er innenfor sone Radon aktsomhet (moderat til lav).</p> <p>En mindre del av området i sørøst ligger innenfor fareområde for flom. Område er i kommuneplanens arealdel vist med hensynssone for flom.</p>
4.6 Barn/unge, funksjonshemmede og eldres interesser	<p>Brevik barnehage og Brevik skole ligger i en avstand på ca. 1km. Det må sikres trygg skoleveg.</p> <p>Utvikling av området skal oppfylle kommuneplanens krav til uterom og lekeplasser. Det vises forøvrig til kommuneplanens retningslinje for kvalitet på uterom.</p>
4.7 Veg- og vegtekniske forhold / trafiksikkerhet	<p>I forbindelse med trafikk må hele området ses som en helhet og ha en overordnet trafikkløsning.</p> <p>God adkomst til område må sikres. Veiforbindelse ved Korvetten er i dag utfordrerne i forhold til kryssing av hovedvegen. I tillegg er det utfordringer knyttet til trase for myke trafikanter langs Torskebergvegen.</p> <p>Det må vurderes alternativ/ eventuelt ekstra adkomst fra nord.</p> <p>Skisse viser at tungtrafikk skal gå gjennom planområde til verftet (som ligger nord av område). Planforslaget må redegjør for hvordan hensyn til barn, unge og myke trafikanter skal ivaretas.</p>
4.8 Andre kommentarer	<p>Småbåthavna og en god del av sjøgang (som vist i skisse) ligger tett på farled areal.</p> <p>Det må sikres grønnstruktur i område, god kvalitet på oppholdsareal med plassering og gode solforhold.</p> <p>Støy må kartlegges (hva blir konsekvensene i området og for nabolaget).</p>

5. Spesielle forhold med hensyn til kommunaltekniske anlegg

Veg	En utbygging av foreslått størrelse medfører behov for trafikkanalyser med påfølgende trafikksikkerhetstiltak, med spesielt fokus på myke trafikanter i området fra Breviksvegen Fv354 i øst og nord og ned til planlagt utbyggingsområde. I eksisterende reguleringsplan ved Torskebergvegen er det lagt inn gangveg/arealer/fortau. Det er midlertid ikke bygget tilfredsstillende fortau langs Torskebergvegen. Det er behov for å «spore» Torskebergvegen med stor lastebil og sjekke om det er avsatt nok arealer til veg og fortausløsninger. Hvis det ikke er avsatt nok arealer, må Torskebergvegen inngå i ny reguleringsplan.
Vann	Drikkevann: Det kommer en 150mm fra sør, men det er ikke langt til en 250mm heller. Fra nord kommer det en 200mm. Det er med andre ord god tilgang på vann og tosidig forsyning. Internt nett må bygges etter Porsgrunn kommunes VA-norm om kommunen skal ta over noe.
Avløp	Spillvann (kloakk) sendes mot sør eller nord. Ser ut til at det må regnes med noen egne private pumper for spillvann. Kapasitetsbehov må kartlegges i prosjektering slik at kommunen kan sjekke tilgjengelig kapasitet. Avløpsnett eller pumpestasjoner dere vil at kommunen skal overta må bygges etter kommunens VA-norm (www.va-norm.no). Kommunen har også en annen spesifisering på pumpestasjoner som må diskuteres. Pumpestasjoner skal ligge som egne bygg med tilgang for lastebil (suge/spyle-bil) med parkeringsplass.
Overvann	Overvann: overvann håndteres lokalt og sendes eventuelt ut i fjorden.
Renovasjon	Løsning for renovasjon må det samarbeides med Renovasjon Grenland om.
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 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

Fotomontasjer (fra bakkenivå / båtnivå)	X
Sol-/skyggediagram	X
Perspektivtegninger	
Lengdesnitt gjennom området	X
Byggetegninger	
Modell (fysisk/digital)	X
Vegprofiler	(X)
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 gjeldende plan «Område på og ved Brevik tidligere jernbanestasjon» er eiendommene gbnr 83/1986 og 83/203 regulert til formål: industri, kontorer og offentlige bygninger. Det er i hovedsak kontor-/industribygninger i område i dag. Forslagsstiller ønsker å transformere område til bolig- og næringsformål, med en fleksibilitet i plan og viser til behov for trinnvis utbygging.

Kommunen hadde ikke svar på endelig avgrensning av planområdet under møtet og det avklares etter nærmere avtale mellom plankonsulent og saksbehandler.

Andre temaer er drøftet under punkt 4.

8. Kommunens foreløpige råd og vurderinger

Område omfattes av «sone 500m rundt lokalsenter» med minimums krav til tetthet på 3 boenheter/dekar.

Hva gjelder høyder, åtte etasjer er høyt i Porsgrunn/ Brevik skala. Nærmere utredning bør kunne gi mer konkret svar om tålegrensener i området.

Kommunen har gjennomført en kartlegging av synlige krigsminner (bunker) og det er spennende å se hvordan planforslaget vil ivareta dette.

9. Prosessen videre

Forslagsstiller vurderer mulighet å legge saken fram til 1.gangs behandling rundt sommeren 2020.

Kommunen ønsker dialog i løpet av prosessen for å avklare mest mulig underveis og det er ønskelig at kommunen får anledning til å kvalitetssikre planforslaget før den sendes formelt inn til behandling.

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

- Intet materiale ble delt ut i møtet

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
- 1.11 Oppstartsmøte – Mal for planbeskrivelse
- 3.5 Høring – generell varslingsliste
- Adresseliste til naboer
- Planavgrensning SOSI-fil
- Veileder til teknisk plan
- VA-kart

13. Underskrift

Porsgrunn kommune, den 07.01.2020

Referent: *Maja M. Aburn*

Referatet er godkjent og mottatt:

For forslagsstiller:

TROSNIK NÆRINGSSTYR AS 03.01.20
[Signature]

BØRVE BØRCHSENIUS

Arkitektur siden 1889