



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:** Detaljregulering for Breidablikkbakken 27 og 29

**Saksnummer:**

**Plan ID:** 261

**Saksbehandler:** John Lium

**Møtested:** Byutvikling, Teknisk Bygg

**Møtedato:** 25.11.2019

Til stede fra forslagsstiller

Kristoffer Moen, planforsalgsstiller  
Laars Krugerud, plankonsulent fra Asplan Viak AS  
Roar Svendsen, ADAPT arkitekter

Til stede fra kommunen

John Lium, saksbehandler  
Elise Brændaa, medsaksbehandler  
Kjell Henrik Semb, miljørådgiver

## 1. Bakgrunnen for oppstartsmøtet

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

Enkel idéskisse for området (situasjonsplanskisse som bl.a. viser forslag til planavgrensning og to terrasserte boligblokker på henholdsvis 8 og 6 boenheter). Notat inneholdende opplysninger om bakgrunn for planarbeidet og intensjonen med planarbeidet.

## 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)
	13.06.19	Kommuneplanens arealdel	Boligformål

**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) ingen andre arealplaner**

Pågår det annet planarbeid i nærområdet?

Ja  Nei

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 Grenlandsstandarden

Merknad: Gjennomført faglig vurdering av naturmangfold, dat. 20.05.20, viser at det er lave konsekvensgrader ved en utbygging planområdet. Det anbefales at forekomsten av grenmarasal forsøkes graves opp og plantes ut i tilsvarende kalkskog i nærområdet som et skadereduserende tiltak (se også kommentar under pkt. 4.3. Miljøvern faglige vurderinger)

Kan ny plan utløse behov for utbyggingsavtale?

Ja  Nei

Jfr. PBL kapittel 17 Når kommunalteknikkens innspill til planarbeidet foreligger, vil det bli tatt stilling til om det vil være behov for utarbeidelse av utbyggingsavtale som del av dette planarbeidet.

Merknad: Dersom det blir aktuelt med utarbeidelse av utbyggingsavtale, bør dette varsles samtidig med varslingen av igangsetting av planarbeid.

Har kommunen tilfredsstillende kartgrunnlag for området?

Ja  Nei

Merknad:

Foreligger det usikre eiendomsgrenser innenfor planområdet?

Ja  Nei

*Merknad: Det var enighet om at planforslagsstiller/utbygger må få avklart områdets usikre grenser.*

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

Ja

Nei

*Merknad: Rettigheter vedrørende en trafo, inkl. kabler, i søndre del av planområdet må avklares av planforslagsstiller..*

**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. 11.12.15)

### 3. Krav til varsel om oppstart av planarbeidet

*Jfr. Forhåndsvarsele 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

Landskapsmessig tilpassing av ny bebyggelse er viktig. Også viktig å ta hensyn til den nye bebyggelsens konsekvenser for utsikt/innsyn/solforhold i nabolaget.

	<p>Pga at vi så langt ikke kjenner til hvilke faglige råd Kommunalteknikk har til planarbeidet, inkludert til opparbeiding av avkjørsel og eventuell endret behov for fortausbredde langs Breidablikkbakken, foreslår Byutvikling at planområdets vestgrense legges i Breidablikkbakkens senterlinje ved oppstartsvarslingen.</p>
4.2 Jordvern- og landbruksfaglige vurderinger	<p>Det er ingen jordverninteresser eller landbruksinteresser i tilknytning til planområdet.</p>
4.3 Miljøvern faglige vurderinger	<p>Det skal i samråd med miljøvernmyndighetene vurderes om forekomsten av grenmarasal skal forsøkes graves opp og plantes ut i tilsvarende kalkskog i nærområdet. Mulig konflikt i deler av planområdet med eventuell kalklindeskog må avklares.</p>
4.4 Kulturlandskap og kulturminner	<p>Behovet for nærmere kulturminneundersøkelser vil være opp til kulturminnemyndighetene å avgjøre.</p>
4.5 Samfunnssikkerhet - Risiko og Sårbarhet	<p>Planarbeidets kommende ROS-analyse vil avklare om det knytter seg spesielle utfordringer til planområdet. Generelt vil vegstøy og fare for steinsprang være relevante utfordringer.</p> <p>Pga at Breidablikkbakken er stengt med bom ca. 400 m nord for planområdet, er det i dag begrenset med trafikk forbi planområdet. Kommunens virksomhet for miljørettet helsevern har likevel påpekt behov for å få en vegstøymessig vurdering av planområdet.</p> <p>Vedrørende fare for steinsprang vil trolig det forhold at det må sprenges ut mye masser for å kunne bygge terrasseblokker i området, redusere denne faren.</p> <p>Flomveier gjennom området må tas hensyn til.</p>
4.6 Barn/unge, funksjonshemmede og eldres interesser	<p>Høydeforskjellene i planområdet, og naboskapet til Breidablikkbakken, vil gi utfordringer for å oppnå god kvalitet for disse grupperes interesser. Det vil være behov for tilrettelegging.</p>
4.7 Veg- og vegtekniske forhold / trafiksikkerhet	<p>Det vil kun bli tillatt med én avkjørsel til planområdet.</p>
4.8 Andre kommentarer	<p>For å oppnå god kvalitet på planområdets lekeareal i(i nordre del av planområdet) vil dette trolig innebære mye terrøngarbeider.</p> <p>Kommunen forventer at det blir lagt vel til rette for bruk av sykkel/el-sykkel ved et slikt relativt</p>

sentrumsnært boligprosjekt. Innendørs sykkelparkering, med lademuligheter, anbefales etablert.

## 5. Spesielle forhold med hensyn til kommunaltekniske anlegg

**På grunn av at kommunalteknikk ikke hadde anledning til å delta på oppstartsmøtet, vil Kommunalteknikk oversende sine faglig innspill direkte til plankonsulenten**

Veg

Vann

Avløp

Overvann

Renovasjon

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.

<b>Skal alltid foreligge</b>	<b>Skal leveres</b>
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
<b>Målestokkriktig</b> illustrasjonsplan, med målestokklinjal, 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. <b>§8</b> i forskrift om konsekvensutredninger.	x

Det var enighet om at det skal utarbeides en digital modell for planområdet der planlagt bebyggelse vises. Med denne modellen vil det være enkelt å vise sol/skygge-forhold på ulike tidspunkt.	X
I tillegg må det foreligge lengdesnitt normalt på terrengkoter gjennom kommende planlagte boligblokker, inkl. heishus.	X
Vi vil også anbefale at det utarbeides en illustrasjon for hvordan fjernvirkningen av bebyggelse framstår.	x
De illustrasjoner og temaplaner som kreves i kommunens mal for reguleringsbestemmelser må selvsagt foreligge i den videre utbyggingsprosess	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. og 8. Drøfting og foreløpige råd fra kommunen**

Landskapsmessig synes lokalisering av former for terrassehus i planområdet være aktuelt. En usikkerhet for planarbeidet er at vi foreløpig ikke kjenner til hvilke eventuelle naturkvaliteter som er i planområdet.

Det vil knytte seg utfordringer til å få plass for både kjøreatkomst og inngangsområde for Beboerne i det relativt smale området nærmest Breidablikkbakken.

## **9. Prosessen videre**

Det vil være opp til planforslagsstiller videre framdrift av planprosessen fram til oversendelsen av endelig planforslag.

Når antar forslagsstiller at komplett planmateriale sendes kommunen?

## **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

Plankonsulenten hadde selv lastet ned relevante dokumenter

-  
-

### 12. Materiale som blir ettersendt

- [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

Referatet er supplert med kommunens kommentarer etter mottak av fag-notat «Vurdering naturmangfold Breidablikkbakken, Asplan Viak 20.05.20.

Porsgrunn kommune, 17.06.2020

Referent:



Referatet er godkjent og mottatt:

For forslagsstiller:



