



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:** Adminiet Bryggepark

**Saksnummer:** 19/04661

**Plan ID:** 427 (GNR/BNR 56/560).

**Saksbehandler:** Arne R. Lunde, medsaksbehandler Kristin Bjerkeseth Vindvad

**Møtested:** Geodata møterom, Byutvikling Rådhusgata 7

**Møtedato:** 02.04.2019

Til stede fra forslagsstiller

Siv Wiersdalen, SWECO

Siv Hauge, SWECO

Robert Nilsson, repr. eier Polly Invest

Til stede fra kommunen

Kristin Bjerkeseth Vindvad

Karina Kristina Moen Wallekjær

Arne R. Lunde (ref).

## 1. Bakgrunnen for oppstartsmøtet

Forslagsstiller presenterte foreløpige planer for prosjektet. Hovedintensjon er å skape foretting og nye leiligheter på Herøya. En mulighetsstudie ligger til grunn med vekt på høy utnyttning. Planen bygger på Områdeplan for Herøya, vedtatt 2012 hvor også byggehøyder er regulert inn. Planen stiller krav til detaljregulering innenfor området. Det er planlagt 24 terrasserte leiligheter over tre etasjer mot Axel Aubertsgate og fem eneboliger i 2 etasjer – gesims 7,5 m - i nedkant av disse mot sjøen. Leilighetene får kjeller med parkeringsmuligheter. Planområdet utgjør ca 6 mål. Innfrir krav iht kommuneplanens arealdel innenfor bybåndet, også krav til uteoppholdsareal og lekeområder.

Topplan på leiligheter går til kjelleretg på eksisterende bebyggelse i Axel Aubertsgate og skaper derfor ikke problem med utsikt eller sol for disse. Det er planlagt å benytte eksisterende adkomst og det skal anlegges en sti mot Frierstranda (som også skal pusses opp). Dette har stor betydning for attraktiviteten i området. Eier Polly Invest bidrar til dette. Terranget er fylt opp og enhetene etableres oppå en fylling med kotehøyde 2,1m (kravet er 1,9m) for å forhindre flomfare.

Planavgrensning ble diskutert og det ble stilt spørsmål om en evt kunne gå for en dispensasjon i stedet for reguleringsplan.

Utbygger planlegger boligbygging innenfor område AB3 og ASV2 i områdereguleringsplan, som begge har kombinert formål som også åpner for boligbygging, samt på utfylt område SH1 Småbåthavn. Gjeldende områderegulering setter krav om detaljregulering for områdene før utbygging. Videre inneholder områdereguleringen rekkefølgekrav i forhold til lekeplass og nærmiljøanlegg før brukstillatelse for boliger. Dette må følges opp i en detaljregulering. Turveg og adkomst til Frierstranda må avklares nærmere gjennom detaljreguleringen. Det er tenkt oppfylling/terrengheving for å få bebyggelsen flomsikker. Det er videre fylt ut innenfor moloen (etter dispensasjon) i område regulert til småbåthavn, og det er tenkt fortsettelse av bearbeiding av terreng sør for moloen som grunnlag for sikring av tomten og avslutning av eksisterende bearbeidelse.

Det ble enighet om at disse forholdene, samt byggehøyder, avklares og synliggjøres i en detaljregulering. En reguleringsplanprosess vil også ivareta krav til medvirkning, både av naboer og offentlige myndigheter.

Konklusjon: Det bør utarbeides en detaljregulering for området som grunnlag for byggesøknad.

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

I forkant av møtet mottok kommunen utfylt notat (etter mal) som illustrerte bakgrunn for prosjektet, hovedintensjon, kartillustrasjon/forslag til planavgrensning, avklaring av konsekvensutredning (ikke aktuelt) mm.

**2. Planforutsetninger**

**Reguleringsplanform:** Jfr. **PBL kapittel 12**  Detaljregulering  Områderegulering

**Merknad:** Jfr forgående vedr konklusjon om detaljreguleringsplan.

**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)
422	29.03.12.	Områderegulering for Herøya	
1403	26.03.2015	Kommuneplanens arealdel 2014-2018	
1406	Ikke godkjent ennå	Kommuneplanens arealdel 2018-2030	

**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) følgende andre planer (reguleringsplaner, bebyggelsesplaner)**

PlanID	Godkjent	Plannavn
422	29.03.12	Områdeplan for Herøya

**Merknad:** Berører det området som ønskes regulert

**Pågår det annet planarbeid i nærområdet?**  Ja  Nei

**Merknad:**

Vil planforslaget samsvare med overordnet plan?  Ja /  Nei

Merknad: I hovedsak, dvs at en avklaring av byggehøyder må foretas

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.

Dette kan gjelde adkomstveg, evt kloakksystem (inntil nærmeste punkt med kapasitet).

Har kommunen tilfredsstillende kartgrunnlag for området?  Ja  Nei

Merknad: Kartgrunnlaget er ikke ajourført grunnet utfyllingen av området som nylig er gjennomført (delvis pga dispensasjon innenfor moloen) og ovenfor mot Axel Aubertsgate. Nåværende laserdata er fra 2016 og må oppdateres, men dette er ikke påtenkt foreløpig for kommunen som helhet. Det er behov for innmålinger med nøyaktighetsavvik inntil 5cm – pbl § 2-1. Dette er viktig for videre prosjektering. Flyfoto ajourføres i løpet av månedene april, mai, juni i år.

Foreligger det usikre eiendomsgrenser innenfor planområdet?  Ja  Nei

Merknad: Usikker grense mot vei Axel Aubertsgate og øst innenfor planområdet som bør oppmåles før 1. gangs behandling, jfr også notat fra Geodata pr 03.04.19 (oversendt SWECO i etterkant av møtet).

Foreligger det kjente tinglyste heftelser innenfor planområdet?  Ja  Nei

Merknad: Området er kjøpt uten 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](#)

**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	Det refereres til pkt. 1 i referatet vedr avklaring av dispensasjon vs reguleringsplan.
4.2 Jordvern- og landbruksfaglige vurderinger	-
4.3 Miljøvern faglige vurderinger	Ivaretas
4.4 Kulturlandskap og kulturminner	Ivaretas
4.5 Samfunnssikkerhet - Risiko og Sårbarhet	Bygger på nåværende lokale forhold. Skråningen mot veien kan innebære en viss skredrisiko. Også forhold rundt naturmiljø og evt flomfare utredes. Det spesifiseres at prosjektet ligger i ytre sone av hensynssone eksplosjonsfare hvor boligbygging er tillat.
4.6 Barn/unge, funksjonshemmede og eldres interesser	Det foreligger rekkefølgekrav iht lekeplasser og uteoppholdsareal som følger Områdeplanen for Herøya.
4.7 Veg- og vegtekniske forhold / trafiksikkerhet	Det er tiltenkt å benytte samme avkjørsel som nåværende og heller ikke påvirke bæreevnen av veien. Byggelinje avklares i planen.
4.8 Andre kommentarer	

## 6. Spesielle forhold med hensyn til kommunaltekniske anlegg

Veg	Jfr over.
Vann	Avklares med Kommunalteknikk og sjekklister Teknisk plan som ettersendes.
Avløp	Tilsvarende som ovenfor. Det bemerkes at forhold rundt veg, vann og avløp ønskes overtatt av kommunen.
Overvann	Sannsynligvis ikke aktuelt for området med beliggenhet mot sjøen.
Renovasjon	Renovasjon i Grenland foretar dette.
Annet	Det planlegges en nedgravd miljøstasjon og det trengs da en snuplass/vendehammer evt liten blindveg som blir kommunal. Det bør også tas høyde for snøopplag.

## 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	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 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
<b>Vurderes i den enkelte sak</b>	
Fotomontasjer	x
Sol-/skyggediagram	
Perspektivtegninger	x
Lengdesnitt gjennom området	x

Byggetegninger	x
Modell (fysisk/digital)	
Vegprofiler	x
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.

## 7. Drøfting

Jfr avklaring/konklusjon om å utarbeide detaljreguleringsplan.

## 8. Kommunens foreløpige råd og vurderinger

Utarbeide detaljreguleringsplan og ikke basere prosjektet på dispensasjoner.

## 9. Prosessen videre

Når antar forslagsstiller at komplett planmateriale sendes kommunen?

Planoppstart ønskes varslet raskest mulig. Det ble antydnet en mulig 1. gangs behandling av forslaget i Utvalg for Miljø og Byutvikling sitt møte 20. august med skrivefrist 30. juli. Planmaterialet må innsendes i god tid før dette. Ønskelig med oppstart av prosjektet i mars/april 2020.

*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

- Mal: Referat fra oppstartsmøte i plansaker (52-012)
- Mal: Krav til materiale ved innsending av forslag til reguleringsplaner (52-013).

## 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](#)



