



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: 08.08.2022

Saksnavn: Reguleringsplan for kvartal Sverresgate, Skolegata, Olavsgate og Aallsgate

Saksnummer: 22/14105

Plan ID: 2006

Saksbehandler: Heidi Østby, Hans Magnus K. Kristensen

Møtested: Rådhusgata 7, 2. etasje

Møtedato: 30.11.2022

Til stede fra forslagsstiller

Ellen Sigernes Grønstad, Sweco Norge AS
Alexander Stettin, Sweco Norge AS
Martin Johannessen, GI Eiendom AS v/Sverresgate 20 AS
Lars Bratli, GI Eiendom AS v/ Sverresgate 20 AS

Til stede fra kommunen

Marius Lid, plan og miljø
Hans Magnus Kristensen, plan og miljø
Yngvil Holt, plan og miljø
Isak Sølje, byggesak
Mikkel Johannesen, kommunalteknikk
Terje Madsen, utbyggingssjef
Annette Solheim, miljørettet helsevern
Eirik Gjeitanger, barnerepresentant

1. Bakgrunnen for oppstartsmøtet

Legge til rette for oppføring av nytt kontorbygg med parkeringskjeller. Eventuelt med publikumsfunksjoner (bevertning).

Materiale som forelå fra forslagsstiller til oppstartsmøtet:

- Utfylt skjema for bestilling av oppstartsmøte
- Situasjonsskart med forslag til plangrense
- Oversikt over grunneierforhold
- Felles varslingsliste med forslag til varslingsinstanser
- Vurdering av behov for konsekvensutredning
- Referat fra medvirkningsmøte 6. september 2022

2. Planforutsetninger

Reguleringsplanform: Jfr. **PBL kapittel 12** x 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	13.06.2019 (rev. 4.4.22)	Kommuneplanens arealdel	Sentrumsformål

Andre planer og veiledere:

(Her synliggjøres andre typer planer og retningslinjer som inneholder føringer som er relevante f.eks. kulturminnerplan, 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)
- Vegnormal for Porsgrunn kommune
- Estetisk veileder for Porsgrunn kommune
- Verneplan for Porsgrunn kommune

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

PlanID	Godkjent	Plannavn
322	15.03.1983	Kvartal begrenset av Sverresgt., Skolegt., Olavs gt. og Aallsgt
372	11.09.2008	Deler av Nedre Bjørntvedt, Skolegata 10, 12, 14 og 16
370	11.09.2008	St. Josephs

Merknad: _____

Pågår det annet planarbeid i nærområdet? Ja Nei

Merknad: Kommunedelplan for RV 36

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 Grenlandsstandard

Merknad: Se redegjørelse fra Sweco datert 26.09.22

Kan ny plan utløse behov for utbyggingsavtale? Ja Nei

Jfr. PBL kapittel 17

Merknad: Utbygger bør ha løpende dialog med kommunen angående potensielle utbyggingsavtaler, avhengig av prosjektets utforming. Arbeid med utbyggingsavtale bør 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: *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: *Ukjent. Forslagstiller må sjekke ut før saken sendes til førstegangsbehandling.*

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 og klimatilpasning

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 website). 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

4.1 Planfaglige vurderinger

Spesielt viktige punkter for denne plansaken

Tilpasning til eksisterende bebyggelse, ivareta lekeplass/aktivitetsområde, sol/skygge, forholdet til kulturskolen, adkomst og parkering, trafiksikkerhet, koblinger for gående gjennom planområdet, grønnstruktur, aktive fasader på gateplan

4.2 Jordvern- og landbruksfaglige vurderinger

Det er ingen jordvern- eller landbruksinteresser i tilknytning til planområdet

4.3 Miljøvern faglige vurderinger

Natur

Det er registrert forekomster av buktmessaginglav på eksisterende trær langs Sverresgate. Øvrige trær i planområdet må kartlegges for rødlistearter. Videre undersøkes planområdet for fremmede arter. Finner man dette så må det lages en plan for håndtering av infiserte masser.

Grunnforurensning

Forurensningsforskriftens kapittel 2 gjelder ved terrenginngrep i områder hvor det har vært virksomhet som kan ha forurenset grunnen, det finnes tilkjørte forurensete masser eller det av andre årsaker er grunn til å tro at det er forurenset grunn. Tiltakshaver skal vurdere om det er forurenset grunn i området der et terrenginngrep er planlagt gjennomført.

Kommunen har ikke kjennskap til noe mistanke om forurenset grunn i det foreslåtte planområdet.

4.4 Kulturlandskap og kulturminner

Trekantbygget (Trygdegården) er ikke listeført i gjeldende verneplan for Porsgrunn kommune, men har verneinteresser. På den ene fasaden er det integrert porselenskunst som bør bevares. Bygget er tegnet av Johs. Borchsenius.

Ny bebyggelse må ta hensyn til omkringliggende verneverdig bebyggelse, spesielt skolebygget og småhusbebyggelsen i Olavsgate.

4.5 Samfunnsikkerhet - Risiko og Sårbarhet

Grunnforhold

Grenser til kvikkleiresone 1068 Midtbyen. Potensielt utfordrende grunnforhold. Det aktuelle området ligger under marin grense, og det foreligger da krav i kommuneplanens arealdel 2018-2030 pkt. 1.6.2.2 Kvikkleireskred. I dokumentasjonen fra geotekniker skal det fremgå at vurderingen er gjort i henhold til TEK17 og NVEs veileder 1/2019 og det skal foreligge en tydelig konklusjon.

Det er indikasjoner på høy grunnvannstand i området. Naboer har uttrykt bekymring for endringer som følge av en utbygging. Avklares i planprosessen.

Flom/overvann

Potensiell flomvei innenfor planområdet. Videre avklaringer med kommunalteknikk. Håndtering av flomveier avklares i planen.

Overvannsproblem utredes på reguleringsplannivå slik at vannmengde som skal håndteres og sannsynlig overvannskorridor blir en kjent rammebetingelse for prosjektering i

4.6 Barn/unge, funksjonshemmede og eldres interesser	<p> neste fase.</p> <p><u>Støy</u> Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442/2021) skal følges. Vurderes videre i plansaken.</p> <p><u>Støv</u> Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520) skal følges. Støv må vurderes i plansaken (både anleggsfase og drift). Det er målestasjon i Sverresgate, rett ved planområdet.</p> <p>Lekeplassen/aktivitetsområdet ved skolen er viktig å ivareta for barn og unge og lokalbefolkningen ellers i området. Det er viktig å beholde gode solforhold, spesielt på ettermiddagen. Fungerer i dag som lekeplass/aktivitetsområde for et større område. Lekeplassen/aktivitetsområdet er plassert i formål for offentlig bebyggelse i gjeldende reguleringsplan.</p> <p>Gode koblinger gjennom kvartalet, blant annet til bussholdeplassen. Universell utforming.</p>
4.7 Veg- og vegtekniske forhold / trafiksikkerhet	<p>Trafiksikkerhet, siktlinjer, snarveier gjennom området, myke trafikanter, opprettholde én avkjørsel fra Olavsgate</p>
4.8 Andre kommentarer	<p>Det foreligger en opsjonsavtale mellom utbygger og Bygg- og eiendomsdrift i Porsgrunn kommune om kjøp av kommunal eiendom. Det omfatter blant annet gymsal/dansesal og deler av leke-/aktivitetsområde.</p>

5. Spesielle forhold med hensyn til kommunaltekniske anlegg

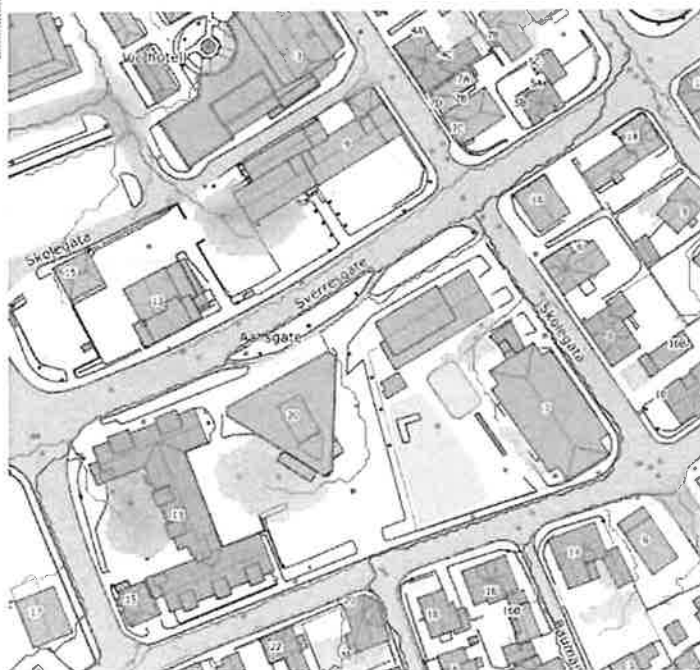
Veg	<ul style="list-style-type: none"> - Det er i eksisterende reguleringsplan kun gitt tillatelse til 1 avkjørsel til tomten. Det er ikke ønskelig med flere avkjørsler. - Det må gjøres en trafikkanalyse/vurdering om Olavsgate har kapasitet til trafikkøkningen. - Olavsgate fungerer som skoleveg, vil trafikkøkning kreve trafiksikkerhetstiltak? - Flomveg må styres til Sverresgate for videre ned Stangsgate og til elva.
Vann	<p>Dette må tas detaljert med Kommunalteknikk.</p>
Avløp	<p>Dette må tas detaljert med Kommunalteknikk.</p>
Overvann	<p>Dette må tas detaljert med Kommunalteknikk, prinsippet vil være tretrinnsstrategien. Overvann må håndteres på egen tomt, det kan bli gitt tillatelse til utslipp på kommunal</p>

OV-ledning, men da strupet og det må legges til rette for åpne flomveger.

Vannmengder som skal håndteres: Vann som skal håndteres er overvann fra eget område. Vann skal i størst mulig grad infiltreres. Dersom det ikke er mulig med infiltrasjon tillater vi tilknytning av drenering. Dersom det ønskes å tilknytte vann fra harde flater som asfalt og tak må det forklares hvorfor infiltrasjon ikke er mulig. Det må også regnes med å fordrøye vannet. I beregning av nødvendig magasin skal man i utgangspunktet bruke IVF-kurve fra Kjølnes, 20 års regn og 1,4 i klimafaktor. Mengde som evt kan slippes på er 1l/s pr 1000 m². Det må regnes med at det blir behov for pumping av overvannet, avhengig av løsning.

Sannsynlig overvannskorridor: overvannet ut over 20 års regn skal sikres trygg bortledning på overflaten. Se kart under som viser hvordan dette ledes i dag. Planen er at det skal være slik i fremtiden også.

OBS: Vær OBS på mulighetene for at overvann kan fylle parkeringskjellere eller andre kjellere. Det må velges løsninger som hindrer vannet i å komme inn, og det må regnes med å pumpe overvannet siden overvannsledningene i gata ligger grunt.



Renovasjon Må avklares med Renovasjon i Grenland

Annet Det anbefales direkte dialog med Kommunalteknikk om kommunaltekniske forhold

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
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 forskrift om konsekvensutredninger.	X

Vurderes i den enkelte sakAlt illustrasjonsmateriale skal vise maksimal utnyttelse i planforslaget

Fotomontasjer	X
Sol-/skyggediagram	X
Perspektivtegninger	X
Lengdesnitt gjennom området	X
Byggetegninger	
Modell (fysisk/digital)	X
Vegprofiler	
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. / 8. Drøfting / kommunens foreløpige råd og vurderinger

- Det anbefales at planavgrensning som varsles utvides slik at planområdet omfatter hele kvartalet, inkl. deler av vegareal rundt, slik at kvartalet kan vurderes helhetlig og den gjeldende planen kan erstattes i sin helhet. Kommunen oversender forslag til planavgrensning etter møtet.
- Utbyggingsvolum og byggehøyder skal være i tråd med retningslinjer og føringer i KPA, hensynta nærliggende bygg og lekeplass.
- Kommunen stiller seg positiv til forslagsstillers intensjoner om at tiltaket skal ha en forbedrende effekt sett i forhold til eksisterende bygningsmiljø og nærliggende infrastruktur, og at det planlegges utført med en helhetlig og kvalitetsmessig utforming i kvartalet. Det er også positivt at gangforbindelser gjennom området ivaretas.
- Krav om publikumsrettede funksjoner på bakkeplan (gjelder mot Sverresgate).
- Det anbefales videre medvirkningsopplegg rettet spesielt mot barn og unge, samt naboer/gjenboere og velforeninger, før innsending av planforslag

- I møtet orienterte tiltakshaver om at det i etterkant av medvirkningsmøtet i september har kommet brev fra naboer som ikke hadde anledning til å delta.
- Det er viktig at illustrasjonsmateriale viser maksimal grad av utnyttning og byggehøyder som angitt på plankartet eller i bestemmelsene.

9. Prosessen videre

Når antar forslagsstiller at komplett planmateriale sendes kommunen? Mulig 1. kvartal 2023, avhengig av naturkartlegging

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 delt ut

12. Materiale som skal ettersendes etter møte

- 1.5 Oppstartsmøte- Krav til innsending av material til reguleringsplaner (52-013)
- 1.6 Oppstartsmøte- Sjekkliste grenlandsstandard (50-011)
- 1.7 Oppstartsmøte- Mal for reguleringsbestemmelser
- 1.8 Oppstartsmøte- Mal for planbeskrivelse
- 1.9 Oppstartsvarsel- Mal for varslingsannonse for private forslag
- 3.5 Høring – Generell varslingsliste
- Lenke til gjeldende gebyrregulativ

13. Underskrift

Porsgrunn kommune, den 31.01.23

Referent: 

Referatet er godkjent og mottatt:

For forslagsstiller: 