



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: Skippergata 4

Saksnummer: 23/06329

Plan ID: 2014

Saksbehandler: Fridrik Bergsteinsson

Møtested: Byutvikling

Møtedato: 23.05.2023

Til stede fra forslagsstiller

Henrik Christiansen

Per Helge Ollestad

Til stede fra kommunen

Fridrik Bergsteinsson - saksbehandler

Ulrikke - medsaksbehandler

John Andre Nordhus - kommunalteknikk

Kathrine Kværne - miljørettet helsevern

1. Bakgrunnen for oppstartsmøtet

Materiale som forelå fra forslagsstiller til oppstartsmøtet:

Bestilling av oppstartsmøte
Planinitiativ
Planavgrensning

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)
	2022	KPA	Sentrumsformål, friområde, idrettsanlegg

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)
- Vegnormal for Porsgrunn kommune
- Landbruksplan for Porsgrunn og Skien 2016-2025

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

PlanID	Godkjent	Plannavn
390	2019	Fv. 356 Rachebakken
326	1986	Jønholt m.mer

Merknad: _____

Pågår det annet planarbeid i nærområdet?

Ja Nei

Merknad: Huken

Vil planforslaget samsvare med overordnet plan?

Ja Nei

Merknad: Trenger prinsipp avklaring fra Formannskapet. Må få tilsendt material i midten av juni.

Utløser planforslaget krav om KU/planprogram?

Ja Nei

Jfr. [Forskrift om konsekvensutredninger](#) samt hjelpemiddel [50-014](#) i Grenlandsstandard

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.

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: 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 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	Kombinert formål næring/bolig kan medføre konflikter, typisk er støy fra ulike aktiviteter som f.eks. varelevering. Lukt kan være en utfordring, særlig i forbindelse med matproduksjon. Plassering av soverom/stue er derfor en viktig faktor ift. hvor eksisterende varemottak, avtrekksvifter og inn- og utluft til ventilasjonsanlegg er plassert. Ulike typer næring som forårsaker støy, forurensning og lukt til omgivelsene er ikke tilrådelig i samme bygg som boliger.

4.2 Jordvern- og landbruksfaglige vurderinger

4.3 Miljøvern faglige vurderinger

Det bør gjennomføres en naturtypekartlegging, området er grovkartlagt.
Det må utføres en kartlegging av fremmede arter, ved funn skal det utarbeides en massehåndteringsplan

Følgende naturtyper er registrert i Naturbase:
Utvalgt naturtype Hul eik:



Regionalt viktig -B, Store gamle trær



Regionalt viktig – B, Rik edelløvskog



Arter av særlig stor forvaltningsmessig interesse, registrert i Naturbase:

Ask, Sterkt truet (EN) i Norsk rødliste for arter, Norge (Artsdatabanken)



Alm, Sterkt truet (EN) i Norsk rødliste for arter, Norge (Artsdatabanken)



Friluftslivsverdier

Følgende forekomst er registrert i Naturbase

Områdenavn: A33 Sundjordetbanen, barnehage

ID: FK00014200

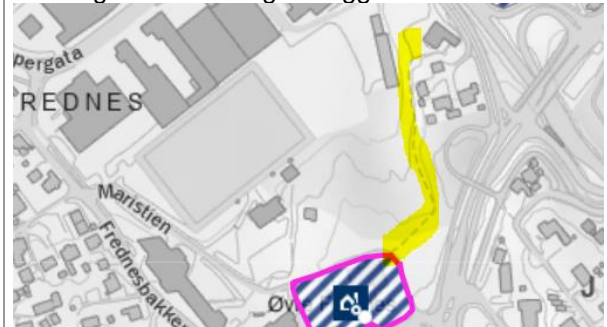
Områdeverdi: Svært viktig friluftslivsområde

Områdetype: Leke- og rekreasjonsområde



4.4 Kulturlandskap og kulturminner

Stien går fra Øvre Frednes og ned til Raskebakken Dagsenter. Den markerte stien er en integrert del av hageanlegget.



4.5 Samfunnssikkerhet - Risiko og Sårbarhet	<p>T-1442 skal legges til grunn for planarbeidet og støy skal kartlegges iht. til T-1442 og NS-8175. Deler av planområdet ligger i gul og delvis i rød støysone. Støyfølsom arealbruk, herunder boliger frarådes i rød støysone (jf. T-1442) Det er viktig at støy utredes mht. de ulike bruksformålene, slik at gode og riktige tiltak blir gjennomført. Det vises til retningslinje T-1442/2021.</p> <p>For anleggsperioden gjelder T-1442 kap. 6 om bygge- og anleggsstøy, og retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520) kapittel om begrensning av luftforurensning fra bygg- og anleggsvirksomhet.</p> <p>Luftkvalitet: Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen T-1520, skal legges til grunn for søknad om tiltak etter pbl § 20-1.</p> <p>Lysforurensning: Aktiviteten på idrettsbaner kan medføre ulemper for eventuelle nye boliger. Dette dreier seg i all hovedsak om sjenerende lys fra lyskastere og støy fra høyttalere og aktiviteter ved anlegget. Rom som er spesielt sårbare for støy- og lysforurensning er soverom og stue.</p>
4.6 Barn/unge, funksjonshemmede og eldres interesser	
4.7 Veg- og vegtekniske forhold / trafiksikkerhet	
4.8 Andre kommentarer	

5. Spesielle forhold med hensyn til kommunaltekniske anlegg

Veg	Det må sikres tinglyst veirett til eiendommen, også ved 200/1940.
Vann	Til kum 10983 hvis det er nok vann, evt til nord mot Raschebakken 400mm eller Skippergata 300mm. Kommunen foretrekker å ha minst mulig tilknytting på 300mm og 400mm.
Avløp	<p>Dere må regne med omlegging av AF under foreslått nytt bygg. Vi krever 4m avstand med mindre tiltak utføres. Husk at ledningen er dyp ved kum 23108, ca 4,5m.</p> <p>Det kan være at denne AF-ledningen i fremtiden skal bli overvann, eller muligens fjernes helt, så det kan være smart å koble seg på lengst mulig ut av deres område.</p>
Overvann	Overvann må håndteres lokalt. Drenering kan kobles på mot sørvest, men rettighet til å gå over grunn må hentes inn. Evt kan man gå via veien og til kum 11028. Da slipper man å krysse fotballbanen og man får god tilgang til kommunal 100mm drikkevannsledning.
Renovasjon	Hvordan er dette tenkt løst?

Annet	Se ellers generell veiledning vedlagt. Ledningsnett i SOSI-kan leveres om det er ønskelig.
-------	--

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 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	
<u>Alt illustrasjonsmateriale skal vise maksimal utnyttelse i planforslaget</u>	
Fotomontasjer	X
Sol-/skyggediagram	X
Perspektivtegninger	X
Lengdesnitt gjennom området	X
Byggetegninger	
Modell (fysisk/digital)	
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. Drøfting

8. Kommunens foreløpige råd og vurderinger

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?

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

-
-

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 Oppstartsmøte- Mal for varslingsannonse for private forslag
- 3.5 Høring – Generell varslingsliste
- [Lenke til gjeldende gebyrregulativ](#)

13. Underskrift

Porsgrunn kommune, den 8.6.2023

Referent: Fridrik Bergsteinsson

Referatet er godkjent og mottatt:

For forslagsstiller: _____

