



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: 30.01.2020

Saksnavn: Reguleringsplan for Smedgata 33

Saksnummer: 21/15073

Plan ID: PlanID kan først bestemmes når det avklares om planendringen fremmes som en «mindre endring» etter forenklet prosess, eller om endringen blir fremmet som en ny plan for denne del av gjeldende reguleringsplan for «Del av Bjørndalen m.m.»

Saksbehandler: John Lium

Møtested: Teknisk bygg 2. etg, Porsgrunn

Møtedato: 13.10.2021

Til stede fra forslagsstiller

Aslaug Norendal, Feste Sør AS
Eirik Stiansen, Telemarkhus AS

Til stede fra kommunen

John Lium
Maja M. Abburu

1. Bakgrunnen for oppstartsmøtet

Porsgrunn kommune har fått henvendelse med ønske om å regulere eiendommen gbnr. 123/189. Det ønskes å fortette og samtidig ivareta dagens nærmiljø.

Materiale som forelå fra forslagsstiller til oppstartsmøtet:

- Utfylt skjema for bestilling av oppstartsmøte
- Planinitiativ med bakgrunn og hensikt, beskrivelse av planområdet og tiltaket med foreløpige illustrasjoner, forhold til gjeldende planer, berørte interesser, samfunnssikkerhet, forslag til planavgrensning, vurdering av planprosess, vurdering av krav til konsekvensutredning.

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:

- Planområdet er del av gjeldende reguleringsplan for «Del av Bjørndalen m.m.», planID102 (byggeområde for boliger i denne planen).

PlanID	Godkjent	Plannavn	Formål (som blir berørt)
1406	13.06.2019 (siste endring KMD 26.06.2020)	Kommuneplanens arealdel 2018-2030	Boligbebyggelse nåværende

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

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

PlanID	Godkjent	Plannavn
102	22.10.1974	Regulerings og bebyggelsesplan for del av Bjørndalen m.m.

Merknad: _____

Pågår det annet planarbeid i nærområdet? Ja Nei

Merknad: Sykkelekspressveg (planID 1412)

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: _____

Kan ny plan utløse behov for utbyggingsavtale? Ja Nei

Jfr. [PBL kapittel 17](#)

Merknad: Så langt vurderes det ikke aktuelt med utbyggingsavtale, men det anbefales likevel at det 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: _____

Foreligger det kjente tinglyste heftelser innenfor planområdet? Ja Nei

Merknad: Ukjent. Forslagsstiller sjekker 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	Spesielt viktige punkter for denne plansaken
4.1 Planfaglige vurderinger	Strøkets karakter, utnyttelsesgrad, byggehøyder, takform, utsikt/innsyn, solforhold m.m.
4.2 Jordvern- og landbruksfaglige vurderinger	Det er ingen jordvern- eller landbruksinteresser i tilknytning til planområdet. Området er allerede regulert til boligformål.
4.3 Miljøvern faglige vurderinger	Behov for registrering av svartliste/rødlistede arter i ledningstrase i nordøstre del av eiendommen.
4.4 Kulturlandskap og kulturminner	Bygninger på vestsiden av Smedgata har vernestatus A (verneplan 1991). På 30-tallet ble det gjort funn av en grav fra vikingtid i denne bydelen.

4.5 Samfunnssikkerhet - Risiko og Sårbarhet	Grunnforhold må utredes. Radon aktsomhet (moderat til lav).
4.6 Barn/unge, funksjonshemmede og eldre interesser	Skal alltid ha høy prioritet.
4.7 Veg- og vegtekniske forhold / trafikkisikkerhet	Ingen gjennomkjøringsgate. Sone 30 km/t. Ny avkjørsel må utformes med siktlinjer.
4.8 Andre kommentarer	

5. Spesielle forhold med hensyn til kommunaltekniske anlegg

Veg	Avkjørsel til planområdet blir via privat veg. Viktig med siktlinjer.
Vann og avløp	Det er vann og spillvannsledning i Smedgata.
Overvann	Overvann skal i størst mulig grad håndteres lokalt. Eventuelt tilknytting til kommunal overvannsledning skal søkes om og godkjennes i sanitærmelding. Det går en overvannskulvert (tunnel under bakken) gjennom planområdet, som har 1200mm i diameter. Det kreves 4m avstand fra alle konstruksjoner til ytterkant ledning/kulvert. Det er ikke ønskelig å flytte kulverten.
Renovasjon	Må avklares med Renovasjon i Grenland.
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 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 sak

Alt illustrasjonsmateriale skal vise maksimal utnyttelse i planforslaget

Fotomontasjer	x
Sol-/skyggediagram	x
Perspektivtegninger (bl.a. fra flere standpunkt på bakkenivå)	x
Lengdesnitt gjennom området	
Byggetegninger	
Modell (fysisk/digital)	ønskelig
Vegprofiler	
Landskapsanalyser (etc. fjernvirkning)	
Snitt	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. Drøfting

Planprosessen: Ved inntil 2 boenheter i tillegg til dagens bolig kan endringen behandles etter enklere prosess. Ved flere nye boenheter må endringen behandles som «full» reguleringsprosess av dette konkrete planarealet.

Utnyttelsesgrad og volum: Gjeldende reguleringsplan åpner for fortetting av eiendommen, men forslag med 3-4 enheter kan oppleves for konsentrert ift. strøkets karakter. God tilpasning til omkringliggende bebyggelse er derfor et veldig viktig.

Forhold til nabobebyggelse: viktig å ivareta bokvalitet for ny bebyggelse og nabobebyggelse, bl.a. med tanke på innsyn og solforhold.

8. Kommunens foreløpige råd og vurderinger

Viktig å ta hensyn til strøkets karakter, med tanke på utforming, utnyttelsesgrad, høyder, takform, mm.

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

- Intet materiale ble delt ut i møtet

12. Materiale som skal ettersendes etter møtet

- 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

13. Underskrift

Porsgrunn kommune, den 4/11-2021

Referent:

John dium

Referatet er godkjent og mottatt:

For forslagsstiller: 16/11-2021 Aslaug Norendal

Aslaug Norendal