



REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE I PLANSAKER

52-012

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

del av
Saksnavn: Tveitanlia nord

Planident: 647

Saksbehandler: Heidi Lange

Møtested: Teknisk bygg, 4.etg.

Møtedato: 31.05.2016

Til stede fra forslagsstiller

Anders Aamot (PK, Eiendomsforvaltningen, oppdragsgiver)
 Jon Øivind Reme (Cowi as, plankonsulent)
 Tore Ruud (Cowi as, plankonsulent)

Til stede fra kommunen

Ena Selimotic, Plan og miljø

Heidi Lange, Plan og miljø
 Kjell Henrik Semb, Plan og miljø
 Ole Helgedagsrud, Kommunalteknikk.
 Bjørnar Andersen, Kommunalteknikk

1. Bakgrunnen for oppstartsmøtet

Oppdragsbeskrivelse (området er her betegnet Vikingvegen 17). Eiendomsforvaltningen har engasjert Cowi as til å utarbeide mulighetsstudie og reguleringsplan for området. Hensikten er å tilrettelegge for boligutvikling, tettstilt bebyggelse, lavblokk med høy utnyttelsesgrad.

Materiale som forelå fra forslagsstiller til oppstartsmøtet:

Oppdragsbeskrivelse oversendt fra Eiendomsforvaltningen.

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) |
|--------|------------|-----------------------------------|--|
| 1403 | 26.03.2015 | Kommuneplanens arealdel 2014-2025 | Eksist. og fremtidig boligområde + friområde (lek) + forretning (nabotomt) |

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 (13.11.13)
 Boligstrategi for Porsgrunn kommune (10.03.16)

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

| PlanID | Godkjent | Plannavn |
|--------|----------|----------------|
| 614 | 03.02.84 | Tveitanlia |
| 602 | 27.11.64 | Snekkeråsen II |
| 604 | 01.12.66 | Tveitanlia |

Merknad: _____

Pågår det annet planarbeid i nærområdet?

Ja Nei

Merknad: _____

Vil planforslaget samsvare med overordnet plan?

Ja Nei

Merknad: *Nabotomt 51/361 (regulert til forretning – men i bruk som bolig) tas med i planvarselet. Forslagsstiller kontakter eier og sjekker om det er ønskelig å utvikle eiendommen videre med tanke på boligformål - og om dette er hensiktsmessig å ta inn i samme planprosess.*

Utløser planforslaget krav om KU/planprogram?

Ja Nei

Jfr. **Forskrift om konsekvensutredninger samt hjelpemiddel 50-014 i Grenlandsstandard**

Merknad: Det må opplyses om mulig arealformålsendring på forretningstomta i planvarselet og redegjøres godt i planbeskrivelsen for endringen av arealbruken på den regulerte forretningstomta (vist som næring i kommuneplanen), dersom denne skal utvikles til rent boligformål i fremtiden.

Kan ny plan utløse behov for utbyggingsavtale?

Ja Nei

Jfr. PBL kapittel 17

Merknad: Arbeid med utbyggingsavtale varsles samtidig med varslingen av igangsetting av planarbeidet.

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.*

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. 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. 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).

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 bør tilrettelegges for et differensiert boligtilbud til området, med høy utnyttelse, samtidig som en må ivareta dagens kvaliteter i området. Følge opp kommuneplanens arealdel. |
| 4.2 Jordvern- og landbruksfaglige vurderinger | - |
| 4.3 Miljøvern faglige vurderinger | Naturtypekartlegging. Redegjøre NML §8-12. |

| | |
|--|--|
| 4.4 Kulturlandskap og kulturminner | Avklare eventuelt behov for kulturminneregistreringer med kulturminnevernet (Telemark fylkeskommune). |
| 4.5 Samfunnssikkerhet - Risiko og Sårbarhet | Klimaendringer må håndteres i planforslaget. Klimatilpasning - flom og overvann er utfordringer... kanskje kan en bruke vannet som en ressurs som bidrar til opplevelseskvaliteter i utemiljøet? Se bestemmelse 16 i arealdelen. |
| 4.6 Barn/unge, funksjonshemmede og eldres interesser | Deler av område er avsatt til lekeområde/strøkslekeplass i gjeldende reg.plan. Bruken må ivaretas i planforslaget – dvs. opprettholde areal til kvartalslekeplass + småbarnslekeplass (ref. arealkrav i best. 29 i kom.. arealdel). Gjennomtenkte løsninger som sikrer tilgjengelighet for alle forventes. |
| 4.7 Veg- og vegtekniske forhold / trafiksikkerhet | Kan bli aktuelt å vurdere fartsreducerende tiltak (f.eks. innsnevring av vegbane). |
| 4.8 Andre kommentarer | OBS! Krav til uterom (ref. bestemmelse 29 i kommuneplan) + tetthetskrav (minimum 2 boliger/daa her) + retningslinjer for parkering (sone C: Minimum 1,2 parkeringsplasser pr boligenhet). |

5. Spesielle forhold med hensyn til kommunaltekniske anlegg

| | <i>Merknader:</i> |
|------------|---|
| Veg | |
| Vann | God drikkevannsforsyning i området. |
| Avløp | God kapasitet. |
| Overvann | Begrensning i påslipp må påregnes. Lokal overvannshåndtering må påregnes – fordrøyning/infiltrasjon i grunnen fortrinnsvis. F.eks. grønne tak kan vurderes som et tiltak for å håndtere vann. |
| Renovasjon | Se kommuneplanens arealdel, bestemmelse 24. |
| Annet | Ny kommunal vegnormal + utomhusnormal antas vedtatt i Bystyret juni 2016. Digitale data med ledningsnett kan fås ved henvendelse til kommunalteknikk v/Rannveig Karlsen, tlf. 35547084. |

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.

| 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 |
| 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 | |
| Målestokkriktig illustrasjonsplan som pdf-fil | X |
| Fotomontasjer | X |
| Sol-/skyggediagram | X |
| Perspektivtegninger | |
| Lengdesnitt gjennom området | |
| Byggetegninger | |
| Modell (fysisk/digital) | X |
| Vegprofiler | |
| 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

(Viktige synspunkter/forhold fra diskusjonen)

8. Kommunens foreløpige råd og vurderinger

9. Prosessen videre

Når antar forslagsstiller at komplett planmateriale sendes kommunen? Antatt september 2016

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

- Kopi av referatet
- Sjekkliste for planlegging

12. Materiale som skal ettersendes etter møte

- SOSI-fil med planavgrensning (avgrensning avklart i møte – tar med bl.a. gbnr. 51/361 + nok areal for frisikt).

13. Underskrift

Porsgrunn kommune, den

1. juli 2016

Referent : HL

Stine Lange

Referatet er godkjent og mottatt:

[Signature]
PORSGRUNN KOMMUNE
Eiendomsforvaltningen

For forslagsstiller: