



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:** Reguleringsplan for Vestsiden Terrasse

**Saksnummer:**

**Planid:**157

**Saksbehandler:** Einar Barosen

**Møtested:** Rådhusgt 7

**Møtedato:** 18.08.18

Til stede fra forslagsstiller

Espen S. Andersen, Vestsiden Terrasse  
Tom Erik Johnsen, Mynd Bolig  
Thomas Hansen, Privatmegleren  
Marie Bang Synnes Børve Borchsenius

Til stede fra kommunen

Heidi Lange  
Einar Barosen  
Jan Tore Andersen

## 1. Bakgrunnen for oppstartsmøtet

*Legge til rette for ny boligbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse og leilighetsbygg*

Illustrasjoner, dat.25.06.18 lå til grunn for oppstartsmøtet. I tillegg en modell/skisseforslag

## 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	Framtidig boligformål
130	24.01.2002	Klyvejordet, vestsiden Hageby	Jernbaneformål
		Alternativ for sykkeleक्सpressveg langs riksveg-	

**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)  x Kulturminneplan for Porsgrunn
- Strategi og plan for myke trafikanter (15.05.13)
- Hovedvegnett for sykkeltrafikk i Grenland (13.11.09)

I tillegg veg og V/A-normer

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

PlanID	Godkjent	Plannavn
130	24.01.02	Klyvejordet, Vestsiden hageby

**Merknad:** Gjeldende reguleringsplan viser jernbaneformål fordi området var båndlagt til ny trasé for jernbane. Båndleggingen er nå opphevet og kommuneplanen viser nå framtidig boligformål

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

**Merknad:** Rullering av arealdelen til kommuneplanen

**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:** Arbeid med utbyggingsavtale bør varsles samtidig med varslingen av igangsetting av planarbeid.

**Har kommunen tilfredsstillende kartgrunnlag for området?**  Ja  Nei

**Merknad:** SOSI-fil med endelig planavgrensning utarbeides av kommunen i etterkant av oppstartsmøtet. Saksbehandler oversender denne til plankonsulent som grunnlag for varsling av plan.

**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. Forhåndsvarse 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).

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	Ja
4.2 Jordvern- og landbruksfaglige vurderinger	Nei
4.3 Miljøvern faglige vurderinger	Ja
4.4 Kulturlandskap og kulturminner	Ja
4.5 Samfunnssikkerhet - Risiko og Sårbarhet	Ja
4.6 Barn/unge, funksjonshemmede og eldres interesser	Ja

4.7 Veg- og vegtekniske forhold / trafikksikkerhet	Ja
4.8 Andre kommentarer	Trafikkstøy – spesielt i forhold til riksveg 36

## 6. Spesielle forhold med hensyn til kommunaltekniske anlegg

### Merknader:

Veg	I hovedsak private interne veger innenfor planområdet. Mindre del av offentlig veg (Østre Klyvevegen) legges om.
Vann	Tilkopling til offentlig vann i Østre Klyveveg
Avløp	Tilkopling til offentlig vann i Østre Klyveveg. Eksisterende spillvannsledning krysser område. Kan legges om i privat veg, men kommunen krever rett til drift og vedlikehold.
Overvann	Overvann må dimensjoneres etter kommunal v/a-norm 7.2 og 7.3 i samarbeid med kommunalteknikk.
Renovasjon	Løses i henhold til arealdelens bestemmelser
Annet	Behov for fortau og andre trafikksikkerhetstiltak vurderes.

## 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
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>	
Målestokkriktig illustrasjonsplan som pdf-fil	x

Fotomontasjer	
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. Drøfting

(Viktige synspunkter/forhold fra diskusjonen)

Utrede støy og håndtering av overvann er viktig. Behov for fortau? Høye radonverdier i deler av området.

## 8. Kommunens foreløpige råd og vurderinger

Kommunen ser det som viktig at området utnyttes på en effektiv måte. Ligger i bybåndet og nært Porsgrunn sentrum.

## 9. Prosessen videre

Når antar forslagsstiller at komplett planmateriale sendes kommunen? november 2018

*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 møtereferatet
- 
-

## 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](#)
- [1.8 Oppstartsmøte- Sjekkliste grenlandsstandarden \(50-011\)](#)
- [1.9 Oppstartsmøte- Gjeldende gebyrregulativ](#)
- [1.11 Oppstartsmøte- Mal for planbeskrivelse](#)

Ble utdelt på oppstartsmøtet. Enighet om planavgrensning – kommunen oversender sosifil av planområde.

## 13. Underskrift

Porsgrunn kommune, den 15. august 2018

Referent : Øinar Barosen

Referatet er godkjent og mottatt:

For forslagsstiller: Maai Pang Symes





# PORSGRUNN KOMMUNE

## Gebyrregulativ for plan- og byggesak

Gjeldende fra 1.1.2018. Økningen fra 2017 er på ca. 2,5 % og avrundet til nærmeste 50 for bedre selvkostdekning. Gebyrregulativet er samordnet mellom Grenlandskommunene.

A	GEBYRREGULATIV FOR PLANSAKER 2018:	2018
1 a	<b>Oppstartsmøte:</b> <i>Gebyr for oppstartsmøte godskrives ved fastsettelse av gebyr for plansaksbehandling dersom planforslaget sendes kommunen innen ett år etter avholdt oppstartsmøte</i>	18 000
1 b	<b>Behandlingsgebyr:</b> Fast gebyr for å ta sak til behandling	71 800
1 c	<b>Arealgebyr:</b> Pr. 100 m <sup>2</sup> planareal <20.daa m <sup>2</sup> Ved %-BRA > 100% eller BYA > 50% regnes gebyret ut per 100 m <sup>2</sup> BRA (BRA = bruksareal, BYA= bebygd areal, jfr. Miljøverndepartementets veileder H-2300)	1 150
	Pr. 100 m <sup>2</sup> planareal >20 daa	650
1 d	<b>Unntak fra gebyrer:</b> Følgende formål blir ikke gebyrbelagt: <ul style="list-style-type: none"><li>• Eksisterende bebyggelse, herunder idrettsanlegg som er offentlig tilgjengelig og grav- og urnelunder, i områder for bebyggelse og anlegg, når det ikke legges til rette for høyere utnyttelse.</li><li>• Offentlig vegareal</li><li>• Grønnstruktur</li><li>• Landbruks-, natur- og friluftformål</li><li>• Hensynssoner, når areal innenfor hensynssonene ikke kan brukes på regningssvarende måte.</li></ul>	
1 e	<b>Mindre endringer av reguleringsplaner etter plan- og bygningslovens § 12-14:</b>	10 500
1 f	<b>Behandling av planprogram:</b>	39 000
1 g	<b>Urimelig gebyr:</b> Dersom gebyret er klart urimelig i forhold til de prinsipper som er lagt til grunn, og det arbeidet og de kostnadene kommunen har hatt, kan Rådmannen etter eget initiativ fastsette et passende gebyr	

