



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 Jernbanegata 15

Planid: 385

Saksnummer: 16/03455

Saksbehandler: Fridrik Bergsteinsson

Møtested: Rådhusgata 7

Møtedato: 11. april 2016

Til stede fra forslagsstiller

Siv Wiersdalen – L.arkitekt Børve og Borchsenius
Kjell Arne Lunde – Porsgrunn Utvikling AS
Brit Wiedswang – Arkitekt Børve og Borchsenius

Til stede fra kommunen

Fridrik Bergsteinsson - saksbehandler
John Lium – co-pilot
Jan Tore Andersen - kommunalteknikk
Marit Røsvik - Miljørettet helsevern
Harald Høifødt - Geodata

1. Bakgrunnen for oppstartsmøtet

Porsgrunn Utvikling AS ønsker at igangsette reguleringsarbeidet for Jernbanegata 15. Eiendommen ønskes utviklet til kombinert kontor/forretning/bolig. I tillegg til eksisterende bygningsmasse, ønskes etablert et bygg som strekker seg sydøst i området med fasade både mot Eidanger og mot Jernbanegata. Bygget ønskes opp til 7 etg med næringslokaler i 1. og delvis 2. etg og ca 20 leiligheter i de øvrige etasjene. Parkering i kjeller. Uteoppholdsareal ønskes i hovedsak løst på tak og terrasser.

Materiale som forelå fra forslagsstiller til oppstartsmøtet:

-

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	sentrumsformål

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)

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

PlanID	Godkjent	Plannavn
327	x	Reguleringsplan for «Kvartalet, begrenset av Jernbanegt., Grensegt., Eidangergt. og Sverdrupsgt.

Merknad:

Pågår det annet planarbeid i nærområdet? Ja Nei

Merknad:

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 Grenlandsstandarden

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.

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	By tetting med kvalitet, sol og skygge, uterom, parkering, volumstudier
4.2 Jordvern- og landbruksfaglige vurderinger	
4.3 Miljøvern faglige vurderinger	Overvannshåndtering
4.4 Kulturlandskap og kulturminner	
4.5 Samfunnssikkerhet - Risiko og Sårbarhet	Grunnforhold må undersøkes/vurderes
4.6 Barn/unge, funksjonshemmede og eldres interesser	Utearealer, Universell utforming
4.7 Veg- og vegtekniske forhold / trafikksikkerhet	Trafikksikkerhet
4.8 Andre kommentarer	

5. 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 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
Vurderes i den enkelte sak	
Målestokkriktig illustrasjonsplan som pdf-fil	X
Fotomontasjer	
Sol-/skyggediagram	X
Perspektivtegninger	
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.

6. Spesielle forhold med hensyn til kommunaltekniske anlegg

Merknader:

Veg	Ingen spesielle kommentarer
Vann	Vannledningsoppkobling i Jernbanegata
Avløp	Avløpsledningoppkobling i Grenlandsgate
Overvann	Overvann utover 150 l/sekund/hektar fordrøyes innenfor planområdet
Renovasjon	Krav om dypoppsamling ved 20 boligenheter eller flere.
Annet	

7. Drøfting

Sol/skygge-konsekvenser, byggehøyder, volumer og konsekvenser for nabolaget ble spesielt diskutert.

8. Kommunens foreløpige råd og vurderinger

Må vurdere prosjektet nærmere sett i forhold til omgivelsene.

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

- Kopi av referatet
-
-

12. Materiale som skal ettersendes etter møte

- Referat
-

13. Underskrift

Porsgrunn kommune, den 11. april 2016

Referent :

Frederik Bogsteinsson

Referatet er godkjent og mottatt:

22/4-2016

For forslagsstiller:

Siv Wiersdalen