



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: Detaljreguleringsplan for Storgata 165

Saksnummer: 24/4729

Plan ID: 2020

Saksbehandler: Hans Magnus Kristensen

Møtested: Rådhusgata 7

Møtedato: 22.5.2024

Til stede fra forslagsstiller

Sujan Arnbjørn Lærdal

Sverre Helgesen

Robert Imre Lind

Morten Rygg

Til stede fra kommunen

Hans Magnus Kristensen

Maja M. Abburu

Marius Lid

Mikkel Johannesen

1. Bakgrunnen for oppstartsmøtet

Formålet med planen er å regulere Storgata 165 med leilighetsbygg i flere etasjer og næringsareal og parkering i 1. etasje.

Materiale som forelå fra forslagsstiller til oppstartsmøtet:

- Utfylt skjema for bestilling av oppstartsmøte
- Situasjonsplan med forslag til planavgrensning
- Grunneierforhold
- Skisser

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)
1406	13.6.2019 (rev. 17.3.22)	Kommuneplanens arealdel 2018-2030	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 (13.11.09)
- Vegnormal for Porsgrunn kommune ([lenke](#))
- Riksantikvarens strategi og faglige anbefalinger for by- og stedsutvikling (1.11.21) ([lenke](#))
- Estetisk veileder for Porsgrunn ([lenke](#))
- Byformveileder ([lenke](#))

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

PlanID	Godkjent	Plannavn
356	12.5.2005	Rådhuskvartalet - Osebro

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: Ikke avklart per dags dato. Ta kontakt med utbyggingssjef Terje Madsen hvis det viser seg å bli aktuelt. 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	Tilpasning til eksisterende historisk bebyggelse, volum, takform, byggehøyder. Storgata er et område der tilpasning til eksisterende bebyggelse er svært viktig for å bevare området karakter (særlig i forhold til hovedform og skala)

4.2 Jordvern- og landbruksfaglige vurderinger	Uaktuelt
4.3 Miljøvern faglige vurderinger	<p>Det er ikke registrert noe forurensning på eller i nærheten av planområdet i grunnforurensningsdatabasen, men brann på nabotomta (Kafé K) i 2018 kan ha ført til noe forurensning.</p> <p>Planen ligger i umiddelbar nærhet til vannforekomsten «Leirkup» som er i dårlig økologisk tilstand. For å unngå ytterligere forringelse bør det settes krav om overvåkning under byggeprosessen etter §4 vannforskriften. Et slikt krav kan være at vannforekomsten prøvetas månedlig der overvannet naturlig vil renne ut i elva (nedstrøms). Prøvene må sendes til et akkreditert laboratorium. Svarene videresendes kommunens miljøavdeling.</p> <p><u>Natur</u> Innenfor planområdet ligger naturlokalitet <i>Leirkulp, nedre</i>. Lokaliteten er vurdert som viktig (B) da lokaliteten er forlengelsen av det viktige vassdraget Leirkup gjennom Porsgrunn by. Leirkulp er en anadrom elv og av lokal betydning for fugl og insekter. Kantsonen er relativt intakt for beliggenheten og er et viktig «restområde» for natur i bylandskapet.</p> <p>Det er registrert to forekomster av buktmessinglav, en art av særlig forvaltningsinteresse, innenfor området.</p>
4.4 Kulturlandskap og kulturminner	<p>Området ligger innenfor hensynssone for bevaring kulturmiljø i kommuneplanens arealdel.</p> <p>Området ligger innenfor <i>Porsgrunn Osebrogata (K211), kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse</i></p> <p>Fra 2023 inngår kulturmiljøer i NB!-Registeret i en ny oversikt, <i>Kulturmiljøer og landskap av nasjonal interesse</i>.</p> <p>I NB!-områdene/kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse skal kulturmiljøene behandles som en helhet hvor nye tiltak skal innordne seg eksisterende bebyggelse. Nye tiltak skal videreføre områdenes særpreget.</p> <p>I denne sammenhengen er byggehøyder og volum viktig. God formgivning, materialvalg og farger er også svært viktig for å sikre samspill mellom gammelt og nytt.</p>

4.5 Samfunnssikkerhet - Risiko og Sårbarhet	<p><u>Geoteknikk</u> KPA stiller krav om vurdering av eventuelle forekomst av kvikkleire og rasfare i områder under marin grense, jf. punkt 1.6.2. Området ligger under marin grense. Området ligger innenfor hensynssone for ras- og skred i kommuneplanens arealdel.</p> <p>Planområdet ligger innenfor <i>Kvikkleiresone 1069: Rådhuset-Østre brygge</i>.</p> <p>Geoteknisk forhold (bl.a. områdestabilitet) må avklares tydelig i planprosessen. Området må vurderes i henhold til TEK17 og NVEs veileder 1/2019 og det bør foreligge en tydelig konklusjon om NVEs veileder er oppfylt, ref. KPA pkt. 1.6.2.</p> <p>Kommunen ber også om at geotekniske rapporter sendes inn til NADAG og at konsulentene melder inn kvikkleiresoner eller endringer i eksisterende soner til NVE.</p> <p><u>Mulig flomfare</u> NVE Atlas og kartbasert veiledning for reguleringsplan nr. 6 viser at planområdet ligger innenfor aktsomhetsområde for flom. Reell fare for flom må være avklart og sikkerheten dokumentert.</p> <p><u>ROS</u> Nyeste veileder DSB (2017) må legges til grunn ved ROS-arbeid. Analyseskjemaer og fremgangsmåte skal være tilnærmet lik den som er gjengitt i veilederen.</p> <p><u>Annet</u> Området ligger innenfor sone radon aktsomhet (moderat til lavt nivå).</p>
4.6 Barn/unge, funksjonshemmede og eldres interesser	Trafikksikkerhet, hensyn til myke trafikanter, uteoppholdsareal, kapasitet på skoler og barnehager, avstand til kollektivtransport, universell utforming
4.7 Veg- og vegtekniske forhold / trafikksikkerhet	Se pkt. 5
4.8 Andre kommentarer	<p>Det bør også settes tydelige krav til snøhåndtering og overvannshåndtering.</p> <p>Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021) og retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520) legges til grunn. For anleggsperioden gjøres tabell 4 i retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021) gjeldende.</p>

5. Spesielle forhold med hensyn til kommunaltekniske anlegg

Veg	<p>Avkjørsel kan ikke være fra Storgata. Frisikt må vurderes.</p> <p>Parkering må løses på egen tomt. Kan ikke legge opp til parkering langs Storgata for beboere.</p> <p>Utbyggingen må ivareta fortau og løsning for myke trafikanter som er der i dag. Minste frihøyde for gående (fortau) er 2,25 m i forbindelse med byggverk og skilt. Dette gjelder hele fortauet.</p>
VA	Det er tilkoblingsmuligheter for spillvann og vann i Storgata. Avklaringer for om det må settes nye kummer avhenger av ledningsdimensjoner.
Overvann	Overvann må i hovedsak løses på egen tomt, og deretter føres videre til Lilleelva. Områdestabilitet og tiltak mot elven for å hindre erosjon må dokumenteres
Renovasjon	Avklares med RiG
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
ROS-analyse iht. siste versjon av DSB veileder (pr nå Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging 2017. For å vurdere risiko og sårbarhet må analyseskjema fra veileder benyttes, side 44.)	x
Liste over hvem som er varslet	x
Varslingsbrev	x
Avisannonse	x
Kopi av inkomne 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	
Alt illustrasjonsmateriale skal vise maksimal utnyttelse i planforslaget	
Fotomontasjer	x

Sol-/skyggediagram	x
Perspektivtegninger (noen må være fra øyehøyde, 1.8m)	x
Lengdesnitt gjennom området (både på langs og på tvers gjennom planområdet, eksisterende og fremtidig situasjon for terreng må vises, inkl. noe eksisterende bebyggelse)	x
Byggetegninger	
Modell (fysisk/digital)	
Vegprofil	
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. / 8. Drøfting / Kommunens foreløpige råd og vurderinger

Det er viktig at illustrasjonsmateriale viser maksimal grad av utnyttning og byggehøyder som angitt på plankartet eller i bestemmelsene.

Parkeringsdekning

Løses på egen tomt. For boliger er det makskrav i KPA pkt. 1.6.1.8, mens parkeringsbehovet for andre formål må vurderes i planarbeidet. Det skal sikres minimum to sykkelparkeringsplasser per boenhet i tilknytning til leilighetsbygg. Av disse skal minimum 1 plass være under tak og med gode låsmuligheter.

Uteoppholdsareal

Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer om uterom må sikres i planforslaget (punkt 2.1.1.3). KPA åpner for at felles uteoppholdsareal kan legges til fellesområder som parker dersom avstand er mindre enn 100 meter. Lekeareal kan legges til fellesområder som parker og andre felles lekearealer, dersom adkomst mellom park og boliger er trafikktrygg for barn, og er under 250 meter.

Utforming

Fortettingen i Storgata (samt hjørne Storgata/Lilleelvgata) skal ta utgangspunkt i gatens historiske bebyggelsesstruktur og karakter. Nye bygninger skal tilpasses den eksisterende bevaringsverdige bebyggelsen og miljøet med hensyn til eksteriørets karakter, proporsjoner, utforming av fasader, takform og bygningsvolumenes størrelse. Utspring mot Storgata bør unngås. Fasadene bør preges av vertikale linjer. Møneretning bør være langsetter Storgata.

Foreløpig vurdering er at gesims- og mønehøyde på nabobygg i Storgata 163 ikke bør utfordres, og at de fremlagte skissene viser ny bebyggelse som i for stor grad bryter med områdets karakter.

Det følger også av Riksantikvarens bystrategi at kontrasterende uttrykk bør unngås. Videre kommer det fram at kulturmiljøet i helhetlige og homogene kulturmiljøer av nasjonal og regional interesse bør behandles som én helhet hvor nye tiltak innordner seg eksisterende bebyggelse og viderefører kulturmiljøets historiske egenart og særpreget.

Utnyttelse

Tetthetskravet i KPA pkt. 2.1.4.2 er 4 boenheter/dekar. Det kan likevel være andre forhold som avdekkes i en planprosess og kan påvirke vurdering av tetthet.

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 utdelt

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

13. Underskrift

Porsgrunn kommune, den 14.6.2024

Referent: 

Referatet er godkjent og mottatt:

For forslagsstiller: Sujan Arnbjørn Lærdal, EIKR Arkitektur AS

