



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 (linker oppdatert i dette dokument oktober 2019)

Saksnavn: Njålsveg

Saksnummer: 19/12687

Plan ID: 393

Saksbehandler: Elise Brændaa

Møtested: Porsgrunn kommune, Rådhusgata 7, 3915 Porsgrunn

Møtedato: tirsdag 1. oktober kl 09:00-11:00

#### Til stede fra forslagsstiller

Ali Khaled, forslagsstiller og grunneier,  
[ak@bruktbilforum.as](mailto:ak@bruktbilforum.as)

Eli Eikeland, plankonsulent, Asplan Viak,  
[eli.eikeland@asplanviak.no](mailto:eli.eikeland@asplanviak.no)  
Sissel Nybro, plankonsulent, Asplan Viak,  
[sissel.nybro@asplanviak.no](mailto:sissel.nybro@asplanviak.no)

#### Til stede fra kommunen

Karina Kristina Moen Wallekjær,  
kommunalteknikk,  
[Karina.Kristina.Moen.Wallekjaer@porsgrunn.kommune.no](mailto:Karina.Kristina.Moen.Wallekjaer@porsgrunn.kommune.no)  
Heidi Lange, plan og miljø,  
[Heidi.Lange@porsgrunn.kommune.no](mailto:Heidi.Lange@porsgrunn.kommune.no)  
Anders Bonden, miljørettet helsevern,  
[Anders.Bonden@porsgrunn.kommune.no](mailto:Anders.Bonden@porsgrunn.kommune.no)  
Elise Brændaa, plan og miljø,  
[elise.braendaas@porsgrunn.kommune.no](mailto:elise.braendaas@porsgrunn.kommune.no)

## 1. Bakgrunnen for oppstartsmøtet

**Materiale som forelå fra forslagsstiller til oppstartsmøtet:** utfylt skjema «1.1 Oppstartsmøte – skjema for oversendelse av informasjon før oppstartsmøte». Forslagsstiller ønsker å oppføre cirka 12 boenheter i planområdet, kombinasjon av småhus og leiligheter.

## 2. Planforutsetninger

Reguleringsplanform: Jfr. **PBL kapittel 12**  Detaljregulering  Områderegulering

*Merknad:*

Forholdet til andre planer og veiledere

Arealplaner:

PlanID	Godkjent	Plannavn	Formål (som blir berørt)
1406	13.06.19	Kommuneplanens arealdel 2018-2030	B18 fremtidig boligbebyggelse, flomfare, gul støysone
306	21.12.65	Vallermyrene, Eidanger	Boligbebyggelse
350	18.06.03	Vallermyrene næringsområde	Kjøreveg, gang- og sykkelveg/fortau

392 pågående Porsgrunn vgs avd sør -

**Andre planer og veiledere:**[ATP Grenland \(17.06.14\)](#)[Boligstrategi med handlingsplan \(10.03.2016\)](#)[Strategi og plan for myke trafikanter \(15.05.13\)](#)[Mulighetsstudie for knutepunkt Porsgrunn \(30.05.18\)](#)[Hovedvegnett for sykkeltrafikk i Grenland \(13.11.09\)](#)[Kommunedelplan for klima og energi \(06.02.2018\)](#)[Trafikksikkerhetsplan for Porsgrunn kommune \(03.18\)](#)**Ny plan vil erstatte (helt eller delvis) følgende andre planer (reguleringsplaner, bebyggelsesplaner)**

PlanID	Godkjent	Plannavn
306	21.12.65	Vallermyrene, Eidanger (delvis)
350	18.06.03	Vallermyrene næringsområde (delvis)

Merknad:

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

Merknad: Se PlanID 392 Porsgrunn vgs avd sør

**Vil planforslaget samsvare med overordnet plan?** Ja Nei

Merknad: Ja, hvis arealformål boligbebyggelse (1 km sone rundt sentrum, 4 enheter pr daa), se også andre bestemmelser og retningslinjer knyttet til kommuneplanens arealdel 2018-2030, planID 1406, vedtatt 13.06.19

 Ja Nei**Utløser planforslaget krav om KU/planprogram?**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: Kan gjelde etablering av fortau. Arbeid med utbyggingsavtale bør varsles samtidig med varslingen av igangsetting av planarbeid. Ta kontakt med Terje Madsen, tlf 95232108, epost [terje.madsen@porsgrunn.kommune.no](mailto:terje.madsen@porsgrunn.kommune.no)**Har kommunen tilfredsstillende kartgrunnlag for området?** Ja Nei

Merknad:

**Foreligger det usikre eiendomsgrenser innenfor planområdet?** Ja Nei

Merknad: Forslagsstiller er ansvarlig for å søke om oppmålingsforretning.

**Foreligger det kjente tinglyste heftelser innenfor planområdet?** Ja Nei

*Merknad: Uavklart – forslagsstiller er ansvarlig for å sjekke dette nærmere.*

**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](#)**

- |                                     |  |
|-------------------------------------|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> | <a href="#">for styrking av barn og unges interesser</a> |
| <input type="checkbox"/>            | <a href="#">for vernede vassdrag</a>                     |

**Statlige planretningslinjer, jfr. [PBL 2008 § 6-2](#)**

- |                                     |  |
|-------------------------------------|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> | <a href="#">for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging</a>     |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <a href="#">for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning</a>       |
| <input type="checkbox"/>            | <a href="#">for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen</a> |

**Rikspolitiske bestemmelser, jfr. [PBL 1985 § 17-1 annet ledd](#)**

**Statlige planbestemmelser, jfr. [PBL 2008 § 6-3 \(foreligger ingen pr. 16.10.19\)](#)**

### 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 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, se under Grenlandsstandard [del 5 Plansaker](#)*

Hovedtema	Spesielt viktige punkter for denne plansaken
4.1 Planfaglige vurderinger	
4.2 Jordvern- og landbruksfaglige vurderinger	
4.3 Miljøvern faglige vurderinger	Deler av planområdet berører gul støvsone (iht T-1442)
4.4 Kulturlandskap og kulturminner	
4.5 Samfunnssikkerhet - Risiko og Sårbarhet	Deler av planområdet berøres av radon aktsomhet – moderat til lav
4.6 Barn/unge, funksjonshemmede og eldres interesser	Skoleveg
4.7 Veg- og vegtekniske forhold / trafiksikkerhet	Tilrettelegging for gående og syklende
4.8 Andre kommentarer	Dersom området er benyttet til verksted/industrivirksomhet tidligere, må det

påregnes behov for nærmere undersøkelser av grunnen (i tilfelle forurenset grunn).

## 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
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

Fotomontasjer	
Sol-/skyggediagram	X
Perspektivtegninger (som viser maksimalt tillatt utbygging etter planforslaget, volumstudie, trenger ikke være digital render, kan også være enklere 3D-modell fra for eksempel sketchup (eller tilsvarende) som man eksporterer bilder fra, evt håndtegnede skisser)	X
Lengdesnitt gjennom området	
Byggetegninger	
Modell (fysisk/digital)	
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.

## 6. Spesielle forhold med hensyn til kommunaltekniske anlegg

Veg

Vann

Avløp

Overvann Deler av planområdet berører hensynssone H320 faresone flomvei, i kommuneplanens arealdel 2018-2030

Renovasjon

Annet Fortau anbefales regulert inn

## 7. Drøfting

Plankonsulent presenterte kort forslaget for planområdet, oppføring av cirka 12 boenheter, en kombinasjon av småhus og leiligheter (på gnr/bnr 46/822 og 46/883). Plantegning viste fire rekkehus med hvert sitt parkeringsområde, åtte leiligheter, samt et område med 13 parkeringsplasser. Det var tegnet inn grønne områder i tilknytning til rekkehus og leiligheter, og eksisterende bygg nordøst i planområdet (på gnr/bnr 46/422) er beholdt. Plankonsulent ytret ønske om mulighet for en trinnvis utvikling på planområdet, med hensikt å etablere boliger også på den nordlige delen av planområdet på sikt (på gnr/bnr 46/882, 46/857 og 46/860).

## 8. Kommunens foreløpige råd og vurderinger

Kommunen er positiv til etablering av flere boliger på planområdet, slik at det blir en høyere utnyttelse av dette sentrumsnære området. Det er også kort vei fra planområdet til både barnehage, barneskole, ungdomsskole, videregående skole og universitet på Campus Kjølnes.

Omkringliggende boligbebyggelse består i dag primært av eneboliger og lave blokker på flatt terreng, med tilhørende åpne, grønne uteområder. Nytt bebyggelsesvolum bør til en viss grad ta innover seg eksisterende bebyggelsesstruktur i området, men kan gjerne utfordre denne, for eksempel med tanke på variasjon i form, fasade og fargebruk. For å skape uteområder med god kvalitet på planområdet (noen stikkord: romfølelse, areal til lek og rekreasjon, gode solforhold, beskyttelse mot vind, samt beskyttelse mot støy- og luftforurensing), må ny bebyggelse plasseres på en slik måte at den bidrar til dette.

Folk reiser mer, og veksten i persontransport skal løses med kollektivtransport, sykkel og gange. Fra planområdet er det kort avstand til bussholdeplass Tollskogvegen, hvor blant annet metrolinje M2 passerer. Med 1,5 km gangavstand til øvre del av sentrum og knutepunkt for buss og tog er det potensiale for at de aller fleste reiser gjøres med nevnte transportformer. Planforslaget bør bygge opp under og legge til rette for dette, et eksempel er å prioritere gående og syklister og deres behov i planområdet, for eksempel direkte og hensiktsmessig adkomst for de som går og sykler, foran areal til bilparkering og interne kjøreveger, som bør reduseres til et minimum. Adkomst til planområdet bør være færrest mulig, og skal være fra Njålsveg.

Blant annet er felles sykkelparkering med høy standard (noen stikkord: høy sikkerhet, værbeskyttet, tilstrekkelig kapasitet, belysning, ladefasiliteter for elsykler) avgjørende for bruk av sykkel i hverdagen, se nylig utarbeidet veileder for [sykkelparkering](#). Planområdet ligger delvis i gul støysone (iht T-1442), og ligger nær Vallermyrvegen med en ÅDT (årsdøgnstrafikk) på 16 150 (2018, Nasjonal vegdatabank). Henviser til retningslinjer for behandling av [støy](#), og retningslinje for behandling av [luftkvalitet](#) i arealplanlegging.

## 9. Prosessen videre

Forslagsstiller antar at komplett planmateriale sendes kommunen mars/april 2020.

*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 fra kommunen til plankonsulent 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 grenlandsstandard (50-011)
- 1.9 Oppstartsmøte – Gjeldende gebyrregulativ
- 1.11 Oppstartsmøte – Mal for planbeskrivelse
- 3.5 Høring – generell varslingsliste
- Adresseliste til naboer
- Planavgrensing SOSI-fil
- Veileder teknisk plan
- VA-kart Njålsveg

## 13. Underskrift

Porsgrunn kommune, 30.10.19

Referent Elise Brændaa

Referat godkjent og mottatt dato:

1/11-2019

For forslagsstiller