



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: 30.01.2020

**Saksnavn: Detaljregulering for Rørakollen**

**Saksnummer: 21/02315**

**Plan ID: 1021**

**Saksbehandler: Heidi M Østby**

**Møtested: Teams**

**Møtedato: 06.04.2021**

Til stede fra forslagsstiller

Lise Sterner Sweco Norge AS, prosjektleder  
Ingrid Lien Sweco Norge AS, arealplanlegger

Hallgeir Lie Tveito Maskin AS, forslagstiller  
Erlend Solheim Tveito Maskin AS, forslagstiller

Til stede fra kommunen

Heidi M Østby, arealplanlegger  
Fridrik Ivar Bergsteinsson, arealplanlegger  
Kjell-Henrik Semb, miljørådgiver  
Yngvil Holt, miljørådgiver  
John Andre Nordhus, kommunalteknikk  
Terje Madsen, utbyggingsjef  
Bjørnar Andersen, kommunalteknisk  
Terje Sjøvaag, Landbrukssjef

## 1. Bakgrunnen for oppstartsmøtet

Formålet med planen er å legge til rette for etablering av frittliggende småhusbebyggelse i form av eneboliger.

**Materiale som forelå fra forslagsstiller til oppstartsmøtet:**

- Utfylt skjema *Bestilling av oppstartsmøte*
- Varslingsliste
- Følgeskriv
- Situasjonsskart
- Enker Skisse
- Oversikt over grunneierforhold

## 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	13.06.2019 (siste endring KMD 26.06.2020)	Kommuneplanens arealdel	Formål: Boligbebyggelse, kombinert bebyggelse og anleggsformål, friorråde, LNFR (hvis utvidelse av planområdet)  Hensynssoner: Landskap, naturtyper-Svært viktig og viktig, flomfare

## 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)  Vegnormal for Porsgrunn kommune
- Strategi og plan for myke trafikanter (15.05.13)  Kommuneplan for grønnstruktur og friluftsliv (pågår)
- Hovedvegnett for sykkeltrafikk i Grenland (13.11.09).  Landbruksplan for Porsgrunn og Skien 2016-2025

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

PlanID	Godkjent	Plannavn
1007	18.06.2003	Røraåsen
1016	Under arbeid	Solbakkmoen

Merknad: \_\_\_\_\_

Pågår det annet planarbeid i nærområdet?  Ja  Nei

Merknad: PlanID 1016, Solbakkmoen  
KPA 1.1.4.2. Rekkefølgekrav innebærer en utbyggingsavtale.  
PlanID 1018 Røra Søndre, Valset oppstart

Vil planforslaget samsvare med overordnet plan?  Ja  Nei

Merknad: Endelig planavgrensning vil være avgjørende.

Utløser planforslaget krav om KU/planprogram?  Ja  Nei

Jfr. [Forskrift om konsekvensutredninger](#) samt hjelpemiddel [50-014](#) i Grenlandsstandarden

Merknad: Kommer tilbake med en utfyllende beskrivelse ang KU.

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. Dette blir et spleiselag fra mange aktører, prosessen er i gang. Kontaktperson i Porsgrunn kommune er Terje Madsen, utbyggingsjef.

KPA 1.1.4.2 Bergsbydda. Rekkefølgekrav må være etablert før IG gis.

Har kommunen tilfredsstillende kartgrunnlag for området?  Ja  Nei

*Merknad:*

Foreligger det usikre eiendomsgrenser innenfor planområdet?  Ja  Nei

*Merknad:*

Foreligger det kjente tinglyste heftelser innenfor planområdet?  Ja  Nei

*Merknad:* Usikkert, må sjekke matrikkelen. Utbygger må sjekker opp dette.

**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](#)  
 [FNs Bærekraftsmål](#)

**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](#)

<i>Hovedtema</i>	<i>Spesielt viktige punkter for denne plansaken</i>
4.1 Planfaglige vurderinger	<p>Gode områder for lek og uteopphold, sol /skygge. Bygningene bør tilpasses omgivelsene og legges til rette for åpne områder, snarveier og siktlinjer mellom boligene.</p> <p>Behov for landskapsvurdering nær/fjernvirkning, hensynssone landskap. Grønnstruktur, rekreasjon og friluftsliv i område, må ivaretas.</p>
4.2 Jordvern- og landbruksfaglige vurderinger	<p>I området som skal reguleres er det registrert 10,4 daa dyrka mark, og nær 3,0 daa dyrkbar mark. Begge disse arealklassene har et sterkt vern i jordloven. Av det fulldyrka arealet er om lag halvparten av svært god kvalitet, og resten av god kvalitet. Skogen innenfor området har høy bonitet. Jordvernet har fått langt større vekt de siste årene.</p> <p>Landbrukskontoret vil understreke så sterkt som råd at jordvern hensyn må veie tungt i denne saken.</p> <p>Buffersone til landbruk og bredden på denne, i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel (KPA) 1.4.4 er det oppgitt 15 meter.</p>
4.3 Miljøvern faglige vurderinger	<p>Avgrensningen for hensynssone H560 mot planområdet, vil bli vurderet etter det er gjennomført ny biologisk undersøkelse.</p> <p>Status på bekker ang hensynssone flom, må avklares.</p> <p>Naturlig vegetasjon belte på minimum 5 m fra bekkekant og ut. Ref. KPA 1.4.3.1</p> <p>Kyststien som er merket med stiplede linje på kart, må videreføres i plankart.</p> <p>Se pkt. 8 for vannforvaltning og forurenset grunn.</p>
4.4 Kulturlandskap og kulturminner	<p>Planområdet er for det meste skogkledd, hvor deler av planområdet i øst ligger innenfor et større område i Røraåsen med lågurteikeskog (naturtypen rik edelløvsskog). Det samme området er avgrenset i kommuneplanens arealdel med hensynssone for bevaring naturmiljø (H560).</p> <p>Kan være behov for arkeologiske undersøkelser, utbygger er i dialog med Vestfold og Telemark fylkeskommune.</p>
4.5 Samfunnssikkerhet - Risiko og Sårbarhet	<p>Se hensynssoner i KPA. Landskap, båndlegging etter lov om kulturminner, flomfare. Grunnforhold, områdestabilitet, forurensing, vannmiljø, bekk, luft- og støyforurensing, radon, trafikk sikkerhet,</p>

	<p>høyspent.</p> <p>Området ligger under marin grense ref. KPA 1.6.2.2.</p>
4.6 Barn/unge, funksjonshemmede og eldres interesser	Gode områder (blant annet med tanke på sol/skygge, utforming, plassering) for lekeplass, privat og felles uteoppholdsareal. Tilrettelegging og lesbarhet for myke trafikanter, kyststien gjennom området, skoleveg, universell utforming.
4.7 Veg- og vegtekniske forhold / trafiksikkerhet	GS veg må være på plass før IG gis ref. KPA 1.1.4.2
4.8 Andre kommentarer	<p>Utdrag fra NVDB (kartbasen til Vegvesenet) viser at dette «vassdraget igjennom planområdet» sannsynligvis ender opp i en stikkrenne under fylkesveien. Stikkrennen har dimensjon 250mm.</p> <p>Kyststien går gjennom planområdet og må sikres i videre planarbeidet.</p> <p>I etterkant av møte har det kommet frem at, norddelen av planområdet ligger i aktsomhetsområde for snøskred. Ref. KPA 3.3.1</p>

## 5. Spesielle forhold med hensyn til kommunaltekniske anlegg

Veg	Siktlinjer er viktig, og det må etableres så få avkjørsler som mulig. Se vegnormalen til Porsgrunn Kommune.
Vann	Kommunale ledninger ligger rett før kryss i Bergsbygda vegen. Dimensjonen for V-ledning er 160mm. Brannvann på 20 l/s må sjekkes. Det ligger en brannkum nede ved Bergsbygdaveien, men det kan være behov for flere brannkummer for å dekke kravet slokkevann på 20 l/s..
Avløp	SV-ledning på 160mm ligger i Bergsbygdaveien
Overvann	Overvannet skal håndteres i henhold til tretrinnsprinsipp, og skal løses lokalt, KPA 1.6.6.1
Renovasjon	Avtales med Renovasjon i Grenland. Viktig å sikre siktlinjer i kryss.
Annet	Avklare med kommunalteknikk. Det skal godkjennes tekniskplan med egen overvanns plan. VA anlegget inne på selve feltet, vil også bli en del av utbyggeravtalen.

## 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
Liste over hvem som er varslet	x
Varslingsbrev	x
Avisannonse	x
Kopi av innkomne merknader	x
Utfylt sjekkliste (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
<b>Vurderes i den enkelte sak</b>	
<u>Alt illustrasjonsmateriale skal vise maksimal utnyttelse i planforslaget</u>	
Fotomontasjer	
Sol-/skyggediagram	x
Perspektivtegninger	x
Lengdesnitt gjennom området	x
Byggetegninger	
Modell (fysisk/digital, arkitekt og plankonsulent presenterte mulighet for digital 3D-modell for å vise planforslaget og nær/fjernvirkning)	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

Bakgrunnen for planinitiativet er å legge til rette for etablering av frittliggende småhusbebyggelse i form av eneboliger, på området med formål boligbebyggelse B42), samt fremtidig område med kombinert formål boligbebyggelse/offentlig eller privat tjenesteyting (K24) i samsvar med Kommuneplanens arealdel.

I møtet ble det diskutert muligheten for å utvide det aktuelle planområde noe i nord og sørvest. Ved å foreta en ny biologisk undersøkelse av hensynsonen for bevaring naturmiljø H560 (naturtypen rik edelløvsskog). Hensynsonen ligger delvis i og grenser mot planområdet. Undersøkelsen vil gi en klarere avgrensning av hensynssonen, slik at det blir enklere å sette plangrensen.

Det ble også diskutert muligheten for å øke plangrensen i nord av området slik at planområdet går fri fra hensynsonen H560. Området det er snakk om er i dag satt av til LNFR område i KPA, og vil måtte avklares med en prinsipp sak, før det kan legges til i planområdet.

I planforslaget bør bygningene tilpasses omgivelsene, og legge til rette for åpne områder, snarveier og siktlinjer mellom boligene. Det må tilrettelegges for gode uteområder, blant annet med tanke på plassering, utforming, sol/skygge-forhold, for lekeplass, privat og felles uteoppholdsareal, hvordan ivareta og legge til rette for grønnstruktur, rekreasjon, og friluftsliv i området.

Behov for landskapsvurdering som viser nær/fjernvirkning (hensynssone landskap i KPA), for eksempel bruk av digital 3D-modell. Hvordan buffersonen utformes mot LNFR-formålet og hensynsonene blir et viktig tema.

Kvikkleireskred, se bestemmelse 1.6.2.2 til KPA. Kommunen ber at det tydelig konkluderes i den geotekniske vurderingen om sikkerhet mot kvikkleireskred er ivarettatt i henhold til byggtknisk forskrift (TEK17) §7-3 og NVEs veileder 1/2019. Kommunen ber om at geotekniske rapporter sendes inn til NADAG og at konsulentene melder inn kvikkleiresoner eller endringer i eksisterende soner til NVE.

Forslagsstiller har foreløpig vurdert at tiltakene innenfor planområdet ikke vil få vesentlig virkning for miljø eller samfunn. Forslagsstiller kommer tilbake med en mer utfyllende beskrivelse på dette, men kommunen forventer at følgende tema blir en del av planforslaget: vurdering av grunnforhold, forurensning, vannforvaltning, flom, radon, luft- og støyforurensning, landskapsvirkning, trafikksikkerhet, eventuelt behov for arkeologiske undersøkelser. Se også punkt 4 og 8.

## 8. Kommunens foreløpige råd og vurderinger

### Vannforvaltning

Formålet med Vannforskriften er å gi rammer for fastsettelse av miljømål som skal sikre en mest mulig helhetlig beskyttelse og bærekraftig bruk av vannforekomstene (§1). Tilstanden i overflatevann skal beskyttes mot forringelse, forbedres og gjenopprettes med sikte på at vannforekomstene skal ha minst god økologisk og god kjemisk tilstand (§4). Vannforskriftens § 12 skal vurderes når det skal fattes enkeltvedtak om ny aktivitet eller nye inngrep i en vannforekomst som kan medføre at miljømålene ikke nås eller at tilstanden forringes.

Tiltakshaver må gjøre en vurdering om tiltaket må vurderes opp mot Vannforskriften basert på omfang av planen og eventuell påvirkning på vannforekomsten.

### Forurenset grunn

Forurensningsforskriftens kapittel 2 gjelder ved terrenginngrep i områder hvor det har vært virksomhet som kan ha forurenset grunnen, det finnes tilkørte forurensete masser eller det av andre årsaker er grunn til å tro at det er forurenset grunn. Tiltakshaver skal vurdere om det er forurenset grunn i området der et terrenginngrep er planlagt gjennomført. Miljødirektoratets faktaark M-813/201 gir en oversikt over mulige forurensninger etter ulike typer bransjer. F.eks. er korn- og forprodusenter blant bransjene som står i faktaarket med mulig forurensning av kvikksølv, kobber og sink. Nedgravde oljetanker er et annet eksempel på ting som kan gi en mistanke til forurensning. Dersom det er grunn til å tro at det er forurenset grunn i området, skal tiltakshaver sørge for at det blir utført nødvendige undersøkelser for å få klarlagt omfanget og betydningen av eventuell forurensning i grunnen.

## 9. Prosessen videre

Når antar forslagsstiller at komplett planmateriale sendes kommunen?

Planavgrensningen vil først settes etter ny økologisk undersøkelse av grensen for edelskogen H560.

*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

## 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 grenlandsstandard \(50-011\)](#)
- [1.9 Oppstartsmøte- Gjeldende gebyrregulativ](#)
- [Porsgrunn kommunes Veinormal](#)
- [Forurenset grunn, faktaark M-813/2017](#)

## 13. Underskrift

Porsgrunn kommune, den 09.04.2021

Referent:     Heidi M Østby    

**Referatet er godkjent og mottatt:**

For forslagsstiller: \_\_\_\_\_