



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:** Forslag til reguleringsplan for Anders Baars Veg

**Saksnummer:** 22/05198

**Plan ID:** 164

**Saksbehandler:** Heidi M. Østby

**Medsaksbehandler:** Fridrik Ivar Bergsteinsson

**Møtested:** Byutvikling 2.etg Stort møterom (20 pers)

**Møtedato:** 29.04.2022

Til stede fra forslagsstiller

Torstein Synnes, Børve Borchsenius  
Arkitekter AS  
Kotryna Navickaite, Børve  
Borchsenius Arkitekter AS  
Dag Haraldsen, Børve Borchsenius  
Arkitekter AS  
Lars Haakanes, Porsgrunn Utvikling  
AS

Til stede fra kommunen

Heidi M. Østby, plan  
Fridrik Ivar Bergsteinsson, plan  
Karina Kristina Moen Wallekjær, kommunalteknikk  
Bjørnar Andersen,  
kommunalteknikk/Utbyggeravtaler  
Kathrine Kværne, miljørettet helsevern

## 1. Bakgrunnen for oppstartsmøtet

Tiltakshaver Porsgrunn Utvikling AS ønsker å utvikle eiendommen 123/14 og 200/3106 i på Vestsida. Det ønskes å etablere et lite boligområde med konsentrert småhusbebyggelse. Samordnet og moderne utforming av boliger og tilhørende anlegg. Jf. vedlagt mulighetsstudie. Det tas sikte på at boliger skal ha utforming og pris som vil appellere også til unge huskjøpere.

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

- Utfylt skjema for bestilling av oppstartsmøte
- Mulighetsstudie, utbyggingskonsept
- Utfylt adresseliste, instanser som bør varsles

## 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)
112	16.06.1988	Ny RV 354 Porsgrunn bru - Bygrensa	Felles lekeareal Felles garasjeanlegg Noe nåværende boligformål
121	23.05.1995	Ny RV 354 Drangedalsvegen - Linaaesgates forlengelse med tilliggende arealer	Offentlig trafikkområde Boligbebyggelse Park Felles avkjørsler
1406	13.06.2019 (siste endring KMD 26.06.2020)	Kommuneplanens arealdel 2018-2030	Boligbebyggelse – nåværende Boligbebyggelse – framtidig Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)- nåværende Friområde- nåværende 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)
- Strategi og plan for myke trafikanter (15.05.13)
- Hovedvegnett for sykkeltrafikk i Grenland (13.11.09)
- Vegnormal for Porsgrunn kommune
- Landbruksplan Porsgrunn og Skien (8.09.2016)
- Veileder matjordplan, VTFK (okt.2021)

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

PlanID	Godkjent	Plannavn
112	16.06.1988	Ny RV 354 Porsgrunn bru - Bygrensa
121	23.05.1995	Ny RV 354 Drangedalsvegen - Linaaesgates forlengelse med tilliggende arealer

*Merknad:*

**Pågår det annet planarbeid i nærområdet?**

Ja  Nei

*Merknad:*

**Vil planforslaget samsvare med overordnet plan?**

Ja  Nei

*Merknad: Kommuneplanen viser «Boligbebyggelse – nåværende og Boligbebyggelse – Framtidig»*

**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: *En utbyggingsavtale avhenger av hvorvidt det blir en eller annen offentlig infrastruktur PK skal overta. I så fall ønsker vi med en parallell prosess utbyggingsavtale og reguleringsplan. 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: *Usikre eiendomsgrense mellom eiendom med gbnr. 200/3106 og 200/3085, samt grensen mellom eiendommer med gbnr 200/3106 og 200/3085.*

*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.*

Porsgrunn kommune (PK) er grunneier på gbnr. 123/14 og 200/3106. Gbnr. 123/14 (som utgjør hoveddel av aktuelt byggeområde) og har utstrekning ca. 5,5daa. Det foreligger utviklingsavtale mellom PK og PU for utvikling og fradeling av tomtearealet, før tomtearealet overføres til PU etter at reguleringsplan er godkjent.

PK og PU har avtale med grunneier på gbnr. 200/19 (Turid Kjellevold og Øyvind Fredriksen) om kjøp av grunn, slik at adkomst fra vest kan utvides til 6m bredde – og evt. også slik at østre grense av gbnr. 200/19 kan justeres.

Det tas sikte på del av gbnr. 200/3106 (kommunal grunn) kan disponeres ifm. planlagt utbygging

**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. 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 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	<p>Området ligger i sone 1 km rundt bysentrum (dvs. tetthetskravet pr plan er 4 boenheter/dekar). Det kan likevel være andre forhold som avdekkes i en planprosess, og som kan påvirke vurdering av tetthet.</p> <p>Foreløpig skisse viser konsentrert småhusbebyggelse i form av rekkehus, til sammen ca 16 boenheter.</p> <p>Planforslaget må tilrettelegges for god tilpasning til omgivelsene. Begrensinger og muligheter i området må vurderes, og det må tas hensyn til områdets karakter.</p> <p>Krav til uterom 2.1.1.3 og kvaliteten på uterom er viktig å ivareta. Retningslinjer er førende. Sammenhengende uteoppholdsareal (5x7m) må vises i illustrasjonsplan. Småbarnslekeplass må gis en god plassering og ikke bære preg av restarealer. Det må også sikres at minst halvparten av arealet har sol kl1500 på vårjevndøgn (21.mars), jf. KPA punkt 2.1.1.3</p> <p>Foreløpig skisse viser småhusbebyggelse i form av rekkehus, til sammen ca 16 boenheter</p>

## 4.2 Jordvern- og landbruksfaglige vurderinger

Byggegrense mot RV36 og FV er 50m ifølge veglova § 29.

Store deler av planområdet har kvalitet som dyrkbar jord med skog av høy bonitet

Beskrivelse av omdisponering av dyrkbar jord.



Det er ønskelig å ivareta trær i planområdet så langt det er mulig

## 4.3 Miljøvern faglige vurderinger

Naturtype:

Dette området må naturtypekartlegges etter DN-håndbok 13. Det må også gjøres en kartlegging av fremmede arter, blir det påvist skadelig fremmede arter så må det lages en masseforvaltningsplan.

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.

I reguleringsplanområdet er det en vannforekomst Skienselva bekkefelt (vannforekomstID 016-2987-R), som stort sett ligger i rør fra Kverndammen. Skienselva bekkefelt omfatter flere bekker og er d.d. registrert med moderat økologisk tilstand og udefinert kjemisk tilstand. Det må tas hensyn til vannforekomsten slik at den beskyttes mot ytterlig forringelse.

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

4.4 Kulturlandskap og kulturminner

4.5 Samfunnssikkerhet - Risiko og Sårbarhet

Grunnforurensning:

Eiendommen er ikke registrert i Grunnforurensningsdatabasen

Kommunen vet ikke om noe mistanke om forurensning

Forurensningsforskriftens kapittel 2 gjelder ved terrenginngrep i områder hvor det har vært virksomhet som kan ha forurenset grunnen, det finnes tilkjørte forurensede masser eller det av andre årsaker er grunn til å tro at det er forurenset grunn. Tiltakshaver må selv vurdere om det er forurenset grunn i området der et terrenginngrep er planlagt gjennomført. 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.

Flomfare:

Planområdet ligger innenfor et område hvor det kan være fare for flom. Reell flomfare må avklares og tas hensyn til. Les i TEK17 § 7-2 i hvilken sikkerhetsklasse tiltaket faller inn i.



Ingen funn så langt.

Områdestabilitet:

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 (NVE).



Geoteknikk:

Det må gjøres en vurdering i henhold til TEK17 §7-3, og NVEs veileder 1/2019 og det bør foreligge en tydelig konklusjon om NVEs veileder er oppfylt, ref. KPA punkt 1.6.2.

Kommunene ber også om at geotekniske rapporter sendes inn til NADAG og at konsulentene melder inn kvikkleiresoner eller endringer i eksisterende soner til NVE.

4.6 Barn/unge, funksjonshemmede og eldres interesser

Områdeskred (kvikkleire):

Deler av planområdet ligger innenfor kartlagt faresone for kvikkleireskred i NVE sine kartbaser.



Skred:

Er det brattere enn 25 grader helling så kan man ikke utelukke at skred kan løsne.



Lys grønn - 25-30° - Mulig løsneområde for jordskred.

ROS analyse:

Veileder DSB må legges til grunn ved ROS arbeid.

Annet:

Området ligger innenfor sone Radon aktsomhet (moderat til lavt nivå). Det må nevnes i ROS-analyse.

4.7 Veg- og vegtekniske forhold / trafiksikkerhet

Det må sikres god kvalitet på lekeplass, på privat og felles uteoppholdsareal (bl.a. med tanke på sol/skygge, utforming og plassering), se retningslinjer KPA punkt 2.1.1.3 og 2.1.1.4

Trafikksikkerhet, hensyn til myke trafikanter, gode koblinger gjennom området, skoleveg, siktlinjer og universell utforming er også viktige temaer.

4.8 Andre kommentarer

Naturlig å tenke privat vei inne på området, men avkjørsel ut i Anders Baars veg må ivareta siktkrav og lages på en slik måte at de eksisterende boligene sine avkjørsler også ivaretas på en god måte. Ellers må gangforbindelsen igjennom område ivaretas og dette innebærer å sperre for gjennomkjøring ned mot G/S-vegen og undergangen. Det er ikke ønskelig med avkjøring fra GS-veg

Miljørettet helsevern:

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021) og retningslinje for behandling av luftkvalitet (T-1520) må legges til grunn for planarbeidet. (støv følger i stor grad støvvurderingene)

Støyvurderinger må utføres av fagfolk med støyfaglige kompetanse, det må brukes anerkjente metoder som er i tråd med T-1442 Kap 2-4.

Støy og støv utredninger må være et dokumentasjonskrav i planen.



## 5. Spesielle forhold med hensyn til kommunaltekniske anlegg

Veg	Løsning for renovasjon og eventuell vendehammer må løses på en slik måte at det fremdeles ivaretar trafikksikkerheten og de myke trafikantene
Vann	God kapasitet på relativt nye vannledninger i Anders Baars veg
Avløp	Begrenset kapasitet, med noe lang og utfordrende adkomst til eksisterende spillvannsledninger i Anders Baars veg eller Tørmogata. Høyder, kapasitetsbehov og tilknytning løses i videre prosjektering
Overvann	Håndteres i hovedsak på egen tomt. Området er per i dag en buffer og fordøyning mot tilgrensende vegsystemer  Begrenset mulighet for påslipp til kommunalteknisk overvannssystem. Løsninger må avklares i overvannsplaner og avtales med Kommunalteknikk i videre planprosess.
Renovasjon	Adkomst og utforming på løsninger avtales med «Renovasjon i Grenland»
Annet	Avhengig av valgt løsning for trafikksikkerhet og adkomst til boligområde, kan det bli aktuelt med Utbyggingsavtale og videre samhandling med Kommunalteknikk

## 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. <a href="#">§8</a> i forskrift om konsekvensutredninger.	X
<b>Vurderes i den enkelte sak</b>	
<b>Alt illustrasjonsmateriale skal vise maksimal utnyttelse i planforslaget</b>	
Fotomontasjer	
Sol-/skyggediagram	X
Perspektivtegninger (noen må være fra øyehøyde)	X
Lengdesnitt gjennom området (snittet må vise noe eksisterende bebyggelse)	X
Byggetegninger	
Modell (fysisk/digital)	
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

Den foreslåtte planavgrensningen utvides mot vest for å ta med noe av Anders Baars veg, dette for å sikre trafikksikkerheten mot det eksisterende veikrysset mot Hovlandvegen. Plangrensen utvides også i sørvest-retning for å sikre gangveien og mulig adkomst fra Tørmogata. Administrasjonen er enig i vurderingen av utvidelse av planområdet.

Det er ikke ønskelig fra kommunens side å ha adkomstvei via gangveien fra Tørmogata, da denne er mye brukt og det vil redusere sikkerheten til myke trafikanter.

Det må avklares med veimyndighetene ang byggegrensen mot RV og FV.

Det er ønskelig fra forslagstiller å ha et opplysningsmøte for allmennheten før fristen utløper i forhold til varsel om oppstart. Kommunen stiller seg positivt til dette. Det tas sikte på å varsle oppstart av planen før sommeren 2022.

Planforslaget må tilrettelegges for god tilpasning til omgivelsene. Begrensinger og muligheter i området må vurderes, og det må tas hensyn til områdets karakter. Det må også sikres gode uteområder, blant annet med tanke på plassering, utforming, sol/skygge-forhold. Småbarns lekeplass må gis en god plassering og ikke bære preg av restarealer.

Kommuneplanbestemmelse 1.6.3 Støy med bl.a. krav til støyfaglig utredning med redegjørelse for eventuelle avbøtende tiltak.

Her er det potensielt flere støykilder, så støy må kartlegges. Det bør også være en kartlegging av støy pga. nærheten til vei.

## 8. Kommunens foreløpige råd og vurderinger

Se punkt 4 og punkt 7.

## 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 ble delt ut i møtet

## 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)
- 1.11 Oppstartsmøte - Mal for planbeskrivelse
- 3.5 Høring – Generell varslingsliste
- Landbruksplan Porsgrunn og Skien (8.09.2016)
- Veileder matjordplan, VTFK (okt.2021)
- [Lenke til gjeldende gebyrregulativ](#)

## 13. Underskrift

Porsgrunn kommune, den 12.05.2022

Referent:

Referatet er godkjent og mottatt:

For forslagsstiller:

5.5.22.

**BØRVE BØRCHSENIUS**

Arkitektur siden 1889