



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: Reguleringsplan for Elvegata elvesiden

Saksnummer: 22/04784

Plan ID: 163

Saksbehandler: Maja M. Abburu

Møtested: Byutvikling 2.etg Stort møterom

Møtedato: 02.05.2022

<u>Til stede fra forslagsstiller</u>	<u>Til stede fra kommunen</u>
Stina Lindland Østevik, Feste Sør AS	Maja Mercina Abburu, plan
Trine Hastad, Trysilhus Trykon AS	Heidi Lange, plan
	Yngvil Holt, miljø
	Martine Hem, miljø
	Karina Kristina Moen Wallekjær, kommunalteknikk
	Bjørnar Andersen, kommunalteknikk
	Terje Madsen, utbyggingsavtale

1. Bakgrunnen for oppstartsmøtet

Tiltakshaver ønsker å utvikle eiendommene 121/1744, 121/1903 og 121/1743. Det ønskes å legge til rette for leilighetsbygg (foreløpig skisser viser ca. 80 boenheter) og konsentrert småhusbebyggelse (foreløpig skisser viser ca. 13 enheter). Det foreslås 5 og 6 etasjer på leilighetsbygga med de høyeste byggene i senter og nedtrapping mot nord og sør. Leilighetene legges inn i terreng og vil ta opp en etasje inne i byggene slik at etasjene over bakkenivå i vest blir 4 og 5 etasjer.

Langs elva planlegges det et friområde med opparbeidet tursti. Det er ønske om å tilrettelegge for småbåtanlegg for deler av leilighetene.

Materiale som forelå fra forslagsstiller til oppstartsmøtet:

- Utfylt skjema for bestilling av oppstartsmøte
- Forslag til plangrensing/varslingskart
- Foreløpig situasjonsplan og snitt
- Forslag til varslingsliste
- Grunneiersforhold

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 17.03.2022)	Kommuneplanens arealdel 2018-2030	Boligbebyggelse (framtidig) Boligbebyggelse (nåværende) Friområde (nåværende) Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (nåværende)

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

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

PlanID	Godkjent	Plannavn
105	11.09.1975	Industriareal m.m. Vestheimvegen - Porsgrunnsvegen
134	12.10.2006	Eikelund området
137	12.03.2020	Vestsiden Brygge – Lahelle Nord

Merknad: *Avhengig av endelig planavgrensning.*

Pågår det annet planarbeid i nærområdet?

Ja Nei

Merknad: *Reguleringsplan Elvetunet, planID 152*

Vil planforslaget samsvare med overordnet plan?

Ja Nei

Merknad: *Planområdet på land vil samsvare med overordnet plan, som åpner for boligbebyggelse (framtidig) og friområde (nåværende).*

Det er ønskelig å tilrettelegge for småbåthavn, men kommuneplanens arealdel åpner ikke for dette. Evt. småbåthavn må derfor prinsippavklares.

Utløser planforslaget krav om KU/planprogram?

Ja Nei

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

Merknad: *Evt. småbåthavn må konsekvensutredes (vedlegg II, 12b).*

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. Kontaktperson i Porsgrunn kommune er Terje Madsen, utbyggingssjef.*

Har kommunen tilfredsstillende kartgrunnlag for området? Ja Nei

Merknad:

Foreligger det usikre eiendomsgrenser innenfor planområdet? Ja Nei

Merknad: *Noen usikre eiendomsgrenser ved veiene (eiendommer 121/1429, 121/1430, 121/59, 121/639 og 121-637)*

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: *Ukjent. Forslagsstiller 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](#)

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

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

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

Statlige planbestemmelser, jfr. [PBL 2008 § 6-3](#)

(foreligger ingen pr. 11.12.15)

3. Krav til varsel om oppstart av planarbeidet

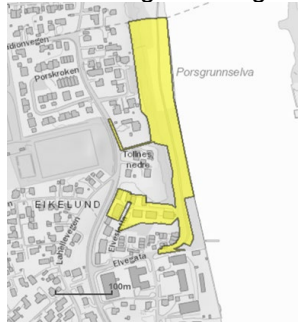
Jfr. [Forhåndsvarsle oppstart av planarbeid 52-02](#)

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	<p>Området ligger innenfor bybåndet og 1 km sone rundt sentrum, med tetthetskravet 4 boenheter/dekar. Det kan likevel være andre forhold som avdekkes i en planprosess og kan påvirke vurdering av tetthet.</p> <p>Det er viktig med gode områder for lek og uteoppholdsareal. Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer om uterom må sikres i planforslaget (punkt 2.1.1.3). Viktig med god avstand mellom volumene som sikrer variasjon, samt kan skape nye møteplasser. Det bør skilles mellom privat, felles og offentlig rom.</p> <p>Planforslaget må tilrettelegges for god tilpasning til omgivelsene, med tanke på høyder og virkninger fra elva.</p> <p>Sol/skygge påvirkning må vurderes, for både nye og eksisterende bebyggelse.</p> <p>Viktig med snarveger og siktlinjer mellom volumene.</p> <p>Byggegrenser langs vann og vassdrag må ivaretas, KPA punkt 1.4.3.2</p>
4.2 Jordvern- og landbruksfaglige vurderinger	Uaktuelt
4.3 Miljøvern faglige vurderinger	<p><u>Grunnforurensning:</u> Innenfor planavgrensningen ligger forurensningslokaliteten Telemark Treimpregnering (lokalitetsID2981). Det var et impregneringsverk i området mellom 1952-1989. Det skal ha blitt utført opprydningstiltak innenfor den registrerte lokaliteten, men det er fortsatt gjenværende masser over normverdi på tomta. Lokaliteten har ifølge Grunnforurensningsdatabasen akseptabel forurensning med dagens areal- og resipientbruk.</p>  <p>Se også punkt 8.</p>

	<p><u>Naturmangfold:</u> Det er ikke registrert naturverdier i området, men deler av området har vært avlåst, så det er trolig aldri kartlagt. Området bør naturtypekartlegges og det må kartlegges også for fremmede arter. Kommunen har mistanke om at det kan finnes parkslirekne og syrin på området, begge fremmede arter. Fremmede arter må håndteres etter Forskrift om fremmede organismer.</p> <p>Ifølge naturbase er det arter av nasjonal forvaltningsinteresse i deler av planområdet. Dette gjelder observasjoner av fugler som sivhøne, vandrefalk og hønsehauk. Dette er observasjoner av fugl på næringssøk utenom hekketiden, ikke reirlokalteter.</p> <p><u>Vannforekomst</u> Det må gjøres en vurdering av Vannforskriftens §§1-4, samt §12.</p> <p>I reguleringsplanområdet er det en vannforekomst Skienselva Klosterfoss (vannforekomstID 016-3203-R), som ligger innenfor avsatt planområde. Skienselva er registrert med moderat økologisk tilstand og dårlig kjemisk tilstand. Det må tas hensyn til vannforekomsten slik at den beskyttes mot ytterlig forringelse. I den aktuelle planen er det et utredningsbehov der vannforekomsten, miljøtilstand og mulig utslipp til forekomsten må tas hensyn til. Forekomsten er i middels grad påvirket av urban utvikling og har en forurenset sjøbunn.</p> <p>Se også punkt 8.</p>
4.4 Kulturlandskap og kulturminner	Det er to SEFRAK registrert bygninger med B-verdi (i gjeldende verneplan) på naboeiendom (gbnr. 121/38).
4.5 Samfunnssikkerhet - Risiko og Sårbarhet	<p><u>Områdestabilitet:</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.</p> <p><u>Kvikkleire:</u> Det ble utarbeidet et geoteknisk notat i 2017 som viser at planavgrensningen ligger innenfor Kvikkleiresone 2037: Elvegata - Kommune: Porsgrunn.</p> <p>Området må likevel vurderes i henhold til TEK17 og NVEs veileder 1/2019 og det bør foreligge en tydelig konklusjon om NVEs veileder er oppfylt, ref. KPA punkt 1.6.2.</p>

	<p>Geoteknisk forhold (bl.a. områdestabilitet) må avklares tydelig i planprosessen. Områdene vest og øst for Elvegata må sees i en sammenheng.</p> <p>Kommunene 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>ROS analyse:</u> Veileder DSB må legges til grunn ved ROS arbeid.</p> <p><u>Annet:</u> Området ligger innenfor sone radon aktsomhet (moderat til lavt nivå), flomfare, ras- og skredfare og berører hensynssone farled.</p>
4.6 Barn/unge, funksjonshemmede og eldres interesser	<p>Det må sikres god kvalitet på lekeplass og (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</p> <p>Trafikksikkerhet, hensyn til myke trafikanter, gode koblinger gjennom området, skoleveg, kapasitet på skole og barnehager, avstand til kollektiv transport, siktlinjer og universell utforming er også viktige temaer.</p>
4.7 Veg- og vegtekniske forhold / trafikksikkerhet	<p>Det er viktig med trafikksikkerhet og tydelig lesbart trafikkmønster for alle trafikanter.</p> <p>Trafikkfordeling og belastning på eksisterende vegnett må vurderes. Viktig at områdene øst og vest fra Elvegata sees i en sammenheng.</p>
4.8 Andre kommentarer	<p>Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021) og retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520), legges til grunn.</p> <p>Utbyggingsområdet ligger mellom to svært viktige friluftslivsområder (A29 Pors (v/elva) og A30 Vestheimvegen). Det bør sikres en god forbindelse gjennom planområdet.</p>

5. Spesielle forhold med hensyn til kommunaltekniske anlegg

Veg (trafikksikkerhet)	Mulig konflikt punkt ved avkjøring til parkeringskjeller og gangforbindelse til elva. Her må myke og harde trafikanter skilles. Mengden trafikk som tilføres i området tilsier at det er må etableres fortau langs nordsiden av den nordlige delen av Elvegata (fra Vestheimvegen ned mot elva). Det må også opprettes en trygg krysning av Vestheimvegen i forbindelse med fortauet.
------------------------	---

Vann	Det er OK kapasitet til drikkevann og slukkevann på relativt nye vannledninger i Elvegata. Utforming av evt. sprinkling og tilknytning avklares i Teknisk plan.
Avløp	Noe begrenset kapasitet på eksisterende kloakkpumpestasjon sør i reguleringsplanen. Kapasitet kan økes etter hvert som utbygging skjer trinnvis. Høyder, kapasitetsbehov og tilknytning avklares i Teknisk plan.
Overvann	Håndteres på egen tomt og videre til elva via erosjonssikre løsninger.
Renovasjon	Adkomst og utforming på løsninger avtales med «Renovasjon i Grenland».
Annet	Valg av løsning for trafikksikkerhet og adkomst til boligområde, samt dialog rundt områdestabilitet inntil elva tilsier at det er aktuelt med Utbyggingsavtale og videre samhandling med Kommunalteknikk. Ved forhandling om utbyggingsavtale vil samarbeid med tilgrensende planer bli vurdert.

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 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	
<u>Alt illustrasjonsmateriale skal vise maksimal utnyttelse i planforslaget</u>	
Fotomontasjer	
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)	
Vegprofiler	
Landskapsanalyser (etc. fjernvirkning og fra elva i sammenheng med tilgrensende arealer og eksisterende bebyggelse)	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

Planavgrensning: Planavgrensning ble diskutert i møtet og det vurderes foreløpig et litt større område enn foreslått. Dette for å ta med nødvendig areal i forhold til evt. erosjonssikring i elvekanten og Elvegata for evt. etablering av fortau. Kommunen sender forslag til planavgrensningen etter oppstartsmøte.

Utnyttelse på tomta og høyder: 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 som kan påvirke vurdering av tetthet (f.eks. begrensninger og muligheter i området, det som kommer fram ved varsling, geoteknisk forhold, mm).

Planområdet ligger i et etablert boligområde, med småhusbebyggelse og blokkbebyggelse. Høydene bør ikke utfordre maksimale høyder på naboprojektet (blokkbebyggelse i sør), også med tanke på at planområdet ligger lengre fra sentrum.

Småbåtanlegg: Kommuneplanens arealdel åpner ikke for småbåthavn i dette området. Det er likevel regulert (og etablert) småbåthavn på naboeiendommer. Småbåtanlegg må avklares i Formannskapet.

Tilgang til elva: Det er viktig å sikre tilgang til elva for allmennheten. Det er viktig å sikre at turveg langs elva ikke oppleves privatiserende, og det må sikres en sammenhengende forbindelse til naboområdene på hver side.

8. Kommunens foreløpige råd og vurderinger

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

Reguleringsplan på naboeiendom:

Det er pågående planarbeid på andre side av Elvegata. Det er viktig med samarbeid om planene. Det er flere forhold som gjelder begge områdene, og som derfor ikke kan vurderes isolert.

Grunnforurensning:

Forurensningsforskriftens kapittel 2 gjelder ved terrenginngrep i områder hvor det har vært virksomhet som kan ha forurenset grunnen, det finnes tilknyttede 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. 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.

Se også punkt 4.

Vannforekomst

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 gjenoprettes 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.

Dersom omfang og plassering i eller ved vannforekomsten utgjør en risiko for at miljømålene ikke nås, må dette tydeliggjøres i planforslaget.

Se også punkt 4.

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
- [Lenke til gjeldende gebyrregulativ](#)
- Forslag til planavgrensning

13. Underskrift

Porsgrunn kommune, den 08.06.2022

Referent:

Referatet er godkjent og mottatt:

For forslagsstiller: Stina Lindland Døstvik