



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 Lunderingen 1-5

**Saksnummer:** 22/05433

**Plan ID:** 2002

**Saksbehandler:** Heidi Lange

**Medsaksbehandler:** Heidi M. Østby

**Møtested:** Teknisk bygg, 2.etg

**Møtedato:** 03.06.2022

<u>Til stede fra forslagsstiller</u>	<u>Til stede fra kommunen</u>
Per Helge Ollestad, Prosjektil Sør AS	Heidi Lange, plan og miljø
Kjetil Nesheim, Prosjektil Sør AS	Heidi M. Østby, plan og miljø
Remi Gundersen, CRG Invest AS	Yngvil Holt, plan og miljø
Steffan Gundersen, CRG Invest AS	Isak Sølve, byggesak
	Karina Kristina Moen Wallekjær, kommunalteknikk
	Bjørnar Andersen, kommunalteknikk
	Terje Madsen, utbyggingsavtale
	Kathrine Kværne, Miljørettet helsevern i Grenland

## 1. Bakgrunnen for oppstartsmøtet

Tiltakshaver CRG Invest AS ønsker å utvikle eiendommene i Lunderingen 1-5 til for boligformål med parkering og lekeplass.

Det er ønske om å etablere ny småhusbebyggelse, med parkering og lekeplass.

### Materiale som forelå fra forslagsstiller til oppstartsmøtet:

- Utfylt skjema for bestilling av oppstartsmøte
- Forslag til plangrensing-reguleringsområde
- Naboliste
- Skisse
- Varslingsliste 52-023

## 2. Planforutsetninger

**Reguleringsplanform:** Jfr. [PBL kapittel 12](#)

Ny detaljregulering

Ny 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 områderegeringsplaner)

**Arealplaner:**

PlanID	Godkjent	Plannavn	Formål (som blir berørt)
1406	13.06.2019 (siste endring KMD 26.06.2020)	Kommuneplanens arealdel 2018-2030	Boligbebyggelse – Fremtidig

**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](#)
- [Estetisk veileder for Porsgrunn](#) (2018-2030)

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

PlanID	Godkjent	Plannavn
732	19.09.1985	Lundejordet, gnr 67/ bnr 3 m.fl.
707	15.12.1966	Lunde Øvre
718	30.07.1975	Parsell av E18 fra Heistad til Øvre Lunde m.m

*Merknad:* Plan 732 blir helt erstattet. 707 og 718 blir bare delvis erstattet.

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

*Merknad:*

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

*Merknad:* Kommuneplanen viser «Boligbebyggelse – Framtidig»

**Utløser planforslaget krav om KU/planprogram?**  Ja  Nei

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

*Merknad:*

**Kan ny plan utløse behov for [utbyggingsavtale](#)?**  Ja  Nei

Jfr. [PBL kapittel 17](#)

*Merknad:* Forslagsstiller vil vurderes i den videre dialog med utbyggingssjef eventuelt kommunalteknikk. Valg av løsning for eksisterende VA-ledninger over tomt og

*trafikksikre løsninger langs planområde avgjør om det er aktuelt med utbyggingsavtale.*

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: Kommunen er hjemmelshaver på området i dag, utbygger må derfor kontakte Porsgrunn kommune, bygg og eiendomsdrift ved Ole Henrik Lia. Det kan være behov for gjennomgang av festeavtalen (siden det ønskes en endring i arealbruken fra industri til bolig). Forslagsstiller må sjekke ut før planforslaget sendes inn til kommunen.

**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*

<i>Hovedtema</i>	<i>Spesielt viktige punkter for denne plansaken</i>
4.1 Planfaglige vurderinger	<p>Området bør bebygges med småhusbebyggelse i pbl. § 29-4, for å ivareta hensynet til omkringliggende bebyggelse.</p> <p>Ref. kommuneplan med uteromskrav defineres småhus som rekkehus, atriumhus og to- og firemannsboliger.</p> <p>Viktig å ha en buffersone fra boligene mot eksisterende gangforbindelse til Heistad barne- og ungdomsskole og idrettsanlegg øst for planområdet.</p> <p>Kommunen ønsker ikke miks av industri og bolig videre, men at hele området reguleres til boligformål.</p>
4.2 Jordvern- og landbruksfaglige vurderinger	Ikke aktuelt i denne planen.
4.3 Miljøvern faglige vurderinger	<p><i>Naturverdier</i> Naturverdier må kartlegges (også for fremmede arter), da berggrunnen i området består av kalkstein. Ved funn av skadelig fremmede arter må Forskrift om fremmede organismer følges</p> <p><i>Grunnforurensing</i> Tiltakshaver må selv gjøre en vurdering om det kan foreligge mistanke om forurensning i grunn. Forurensningsforskriftens kapittel 2 gjelder ved terrenginngrep i områder hvor det har vært virksomhet som kan ha forurenset grunnen, det finnes tilkjørte forurensete masser eller det av andre årsaker er grunn til å tro at det er forurenset grunn. 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.</p> <p><i>Vannforekomst</i> Lundebekken har tidvis stor vannføring og det forventes økt vannføring (pga. ny E18 og ytterligere utbygging i Lundedalen). Bekken går i rør gjennom planområdet og ned til Lundedam (utvalgt naturtype Kalksjø). Det er viktig å ikke forverre miljøkvaliteten i bekken.</p>

	<p><i>Støy og støv</i> Området er støyutsatt (deler av området er i rød og gul støysone). Støy fra vegtrafikken må være utredet og anbefalte tiltak defineres i planforslaget. Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021), legges til grunn, både for anlegg- og driftsfasen.</p> <p>Støy og luftkvalitet henger ofte sammen, så tiltak må vurderes med tanke på begge utfordringene.</p> <p>Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520) skal legges til grunn i det videre planarbeidet. Det må redegjøres for støvreduserende tiltak i anleggsperioden og etter ferdig utbygging.</p>
4.4 Kulturlandskap og kulturminner	Ingen funn så langt.
4.5 Samfunnssikkerhet - Risiko og Sårbarhet	<p>Området ligger under marin grense, og kommuneplanens arealdel stiller krav om vurdering av eventuell forekomst av kvikkleire og rasfare i områder under marin grense, jf. punkt 1.6.2.</p> <p>Kommunen ber at geoteknisk vurdering har en tydelig konklusjon at sikkerhet mot kvikkleireskred er ivaretatt i henhold til byggeteknisk forskrift (TEK17) §7-3 og NVEs veileder 1/2019.</p> <p>Ifølge veileder krever det geoteknisk kompetanse fra trinn 4. 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><i>Flomsone:</i></p>  <p>Det går en faresone for flom tvers gjennom planområdet i dag. Tema må derfor utredes i planarbeidet. Det bør vurderes løsninger hvor vannet kan integreres som positivt element i boligområdet.</p> <p>Radon: Radon må også nevnes i ROS. NGU viser at deler av området er vist med moderat til lavt radonnivå (gult) og deler med usikkert</p>

	<p>radonnivå aktsomhet (grå):</p>  <p>Veileder fra DSB skal forøvrig legges til grunn ved ROS arbeid: <a href="#">Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging   Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (dsb.no)</a></p>
4.6 Barn/unge, funksjonshemmede og eldres interesser	<p><i>Skoleveg:</i> Lunderingen er del av eksisterende skolevei.</p> <p>Utbygger må ivareta sikker skolevei under anleggsfasen.</p> <p>Det må reguleres fortau langs Lunderingen og antall avkjørsler til planområdet bør reduseres.</p> <p>Det må sikres god kvalitet på lekeplass, på privat og felles uteoppholdsareal (bl.a. med tanke på sol/skygge, utforming og skjermet plassering i forhold til bl.a. støy), se retningslinjer KPA punkt 2.1.1.3 og 2.1.1.4. Universell utforming er også viktig tema.</p>
4.7 Veg- og vegtekniske forhold / trafiksikkerhet	Fortau langs Lunderingen må reguleres inn av trafiksikkerhetshensyn (skoleveg).
4.8 Andre kommentarer	

## 5. Spesielle forhold med hensyn til kommunaltekniske anlegg

Veg	Lunderingen er del av eksisterende skolevei, og det må reguleres fortau langs denne i planen. Antall avkjørsler til planområdet bør reduseres og frisiktlinjer må inn i planen.
Vann	OK kapasitet til drikkevann, og sannsynligvis også slukkevann i Lunderingen. Utforming og tilknytning til kommunalt nett avklares i Teknisk plan. Gjenbruk eller fjerning av eksisterende stikkledninger må vurderes.
Avløp	Det er tilgjengelige avløpsledninger i Lunderingen. OK kapasitet. Høyder, kapasitetsbehov og tilknytning avklares i Teknisk plan. Det ligger en 400mm spillvannsledning gjennom planområdet som må hensyntas før under og etter regulering. Gjenbruk eller fjerning av eksisterende stikkledninger må vurderes.

Overvann	Håndteres på egen tomt og videre til Lundebecken via erosjonssikre løsninger. Det ligger større eksisterende OV-ledninger over tomt som må ivaretas før, under og etter regulering. Området ligger inne som hensynsone flomfare på NVE sitt aktsomhetskart. Reguleringsplan må vise åpne og lukkede løsninger for trygg flomavrenning til resipient.
Renovasjon	Adkomst og utforming på løsninger avtales med Renovasjon i Grenland (RiG).
Annet	Avstandskrav på 4m til kommunale VA-ledninger må overholdes ved bygging av tiltak. Dette gjelder alt av nytt byggverk, gjerder og trær. Grunnforhold avklares mtp. overvann og løsninger for flomavrenning. Eksisterende GS-veg må reguleres og foreløpig innsendt <b>forslag</b> til varslingsgrense må derfor utvides noe (kommunen lager omriss og sender over etter møtet). Ha dialog med kommunalteknikk i forhold til utredning av flomfare og løsning for regulering av åpen flomveg samt avklaringer rundt behov for omlegging osv. av VA-nett og i området.

## 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	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 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 <i>forskrift om konsekvensutredninger</i> .	x
<b>Vurderes i den enkelte sak</b>	
<u>Alt illustrasjonsmateriale skal vise maksimal utnyttelse i planforslaget</u>	
Fotomontasjer (fra flere standpunkt på bakkenivå)	x
Sol/skyggediagram	x
Perspektivtegninger	

Lengdesnitt/snitt gjennom området	x
Byggetegninger	
Modell (fysisk/digital)	(x)
Vegprofiler	
Landskapsanalyser (etc. fjernvirkning) fra sjøen	

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

Området er utsatt for vegtrafikkstøy, og løsninger for støyskjerming mot fylkesvegen må vurderes grundig. Det kan være lurt å søke erfaringer fra vegvesenet rundt hva som fungerer best, og effekt av støytiltak må også illustreres og redegjøres for.

Et positivt grep kan være å forsøke å forsterke noe av grøntdraget fra Lundedalen (ikke bare grønt gjennom gressplener, men også trær som visuelt skjærer noe også).

Planavdelingen påpeker at tetthetskrav i KPA er en målsetning. Det kan likevel være ulike forhold som avdekkes i planprosessene som har innvirkning på egnet tetthet på områdene (som f.eks. støy/støv, grunnforhold, tilpasning til eksisterende bebyggelse).

## 8. Kommunens foreløpige råd og vurderinger

Ha dialog med kommunalteknikk i forhold til erosjonssikre løsninger for overføring av overvann videre til Lundebebben, regulering av åpen flomveg, avkjørsel til boligområdet, samt avklaringer rundt behov for omlegging osv. av VA-nett og i området.

Så snart det foreligger omforente løsninger for de forhold som berører kommunalteknikk sine ansvarsområder (veg, vann og avløp), bør utbygningssjef Terje Madsen også koples på for å se på mulighetene for en utbyggingsavtale. En evt. utbyggingsavtale bør være omtrent ferdigforhandlet før planen 1.gangs behandles politisk (vedtak om utlegging til offentlig ettersyn).

I planforslaget kan bebyggelsen variere i utforming og høyde. Utforming av bebyggelsen bør tilpasses seg til omgivelsene, og legge til rette for åpne områder, snarveger og siktlinjer mellom volumene. Det må tilrettelegges for gode uteområder, blant annet med tanke på plassering, utforming, sol/skygge-forhold og skjerming for støy.

## 9. Prosessen videre

Når antar forslagsstiller at komplett planmateriale sendes kommunen? Ikke avklart.

*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 at gjeldende gebyrregulativ for behandling av plansaker ([gebyrregulativ 2022](#)) skal benyttes og ligger tilgjengelig på kommunens nettside.

## **11. Materiale utdelt til forslagsstiller på oppstartsmøtet**

- Det ble ikke delt ut materiale i selve møtet.

## **12. Materiale som skal ettersendes etter møte**

- 1.5 Mal for reguleringsbestemmelser
- 1.6 Krav til innsending av material til reguleringsplaner (52-013)
- 1.7 Forslag til utforming av varslingsannonse for privat forslag
- 1.8 Sjekkliste grenlandsstandard (50-011)
- 1.11 Mal for planbeskrivelse
- 3.5 Generell varslingsliste
- Veileder Teknisk plan PK
- Veileder Vannforekomst PK

## **13. Underskrift**

Porsgrunn kommune, den 29.06.2022

Referent : \_\_\_\_\_

**Referatet er godkjent og mottatt:**

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