



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: 08.08.2022

Saksnavn: Tårnfjellvegen syd

Saksnummer: 23/03147

Plan ID: 2013

Saksbehandler: Fridrik Bergsteinsson

Møtested: Rådhusgata 7

Møtedato: 19.04.2023

Til stede fra forslagsstiller

Therese Hagen, Feste
Aslaug Norendal, Feste

Til stede fra kommunen

Marius B. Lid
Hans Magnus Kristensen
Kjell-Henrik Semb
Yngvil Holt

1. Bakgrunnen for oppstartsmøtet

Formålet med planen er å tilrettelegge for 2 eneboliger og et leilighetsbygg på eiendommen 375/91 samt forbindelse til leke- og friareal ved ballbanen på naboeiendommen 75/333. Stiforbindelser til naturområdet og lekeplass skal inkluderes i planarbeidet innenfor eiendom 375/91.

Materiale som forelå fra forslagsstiller til oppstartsmøtet:

Bestilling av oppstartsmøte 52-010
Planområde
Planskisse
Felles varslingsliste
Følgeskriv

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 (rev. 17.03.2022)	Kommuneplanens arealdel	LNFR – H560

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 for Porsgrunn og Skien 2016-2025

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

PlanID	Godkjent	Plannavn
202	17.11.1970	Tårnfjellet

Merknad: Friområde, lekeplass

Pågår det annet planarbeid i nærområdet? Ja Nei

Merknad:

Vil planforslaget samsvare med overordnet plan? Ja Nei

Merknad:

Utløser planforslaget krav om KU/planprogram? Ja Nei

Jfr. Forskrift om konsekvensutredninger samt hjelpemiddel 50-014 i Grenlandsstandarden

Merknad: Ja, planen omfattes av forskrift om konsekvensutredning og det er krav til planprogram og KU. Tiltaket faller inn under vedlegg I; Nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordna plan (KPA)

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.

Har kommunen tilfredsstillende kartgrunnlag for området? Ja Nei

Merknad:

Foreligger det usikre eiendomsgrenser innenfor planområdet? Ja Nei

Merknad: 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: 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](#)

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	KU – naturmangfold, friluftsliv, barn og unges interesser, landskap / fjernvirkning
4.2 Jordvern- og landbruksfaglige vurderinger	Jf. Landbruksplan for Porsgrunn og Skien 2016-2025
4.3 Miljøvern faglige vurderinger	Naturmangfold av nasjonal og regional verdi.

Siden forrige runde med planarbeid i Tårnfjellvegen har naturtypene fått økt verdi.

Øst for «rundkjøringen» er det registrert naturtype «rik barskog», utforming «lågurtfurskog», verdi B. Denne tilsvarer naturtypen «kalk- og lågurtfurskog», som er rødlistet som sårbar VU.

Vest for «rundkjøringen» er det registrert naturtypen «kalkbarskog», utforming urterik kalkfurskog», verdi A. Den er rødlistet som sårbar VU. Videre er det registrert utvalgt naturtype åpen grunnlendt kalkmark, verdi B.

Det er registrert friluftlivsverdier i området, klassifisert som svært viktig. Det er også viktige stiforbindelser i området.

Rådmannen forholder seg til de kartfigurene (med faktaark) som er registrert i Miljødirektoratets naturbase.

Ev. fremmede arter innenfor planområdet må håndteres iht. gjeldende regelverk.

4.4 Kulturlandskap og kulturminner

4.5 Samfunnssikkerhet - Risiko og Sårbarhet

Grunnforurensning

Det er ikke registrert noe innenfor planområdet i Miljødirektoratets grunnforurensningsdatabase.

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. Tiltakshaver skal vurdere om det er forurenset grunn i området der et terrenginngrep er planlagt gjennomført. Forslagsstiller må selv gjøre en vurdering.

Geoteknikk

Planområdet er under marin grense og ifølge KPA 1.6.2.2 skal eventuell forekomst av kvikkleire og rasfare vurderes av geotekniker. Vurdering skal følge planforslaget ved behandling. Kommunen ber om at det tydelig konkluderes i den geotekniske vurderingen om sikkerhet mot kvikkleireskred er ivarettatt i henhold til byggeteknisk forskrift (TEK17) §7-3 og NVEs veileder 1/2019. Kommunene ber 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

Rådmannen fraråder å redusere omfanget av lekeplasser i området. Rådmannen minner om at ved omdisponering av arealer som i planer er avsatt til fellesareal eller friområde som er i bruk eller er egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning. Erstatning skal også skaffes ved utbygging eller omdisponering av uregulert areal som barn bruker som lekeareal.

RPR for styrking av barns interesser vektlegger lekeplasser, stier og barnetråkk. Det bør utføres en kartlegging av barns bruk av området (barnetråkk-registrering).

4.7 Veg- og vegtekniske forhold / trafiksikkerhet

4.8 Andre kommentarer

5. Spesielle forhold med hensyn til kommunaltekniske anlegg

Veg	Tårnfjellvegen er smal så det bør legges kun opp til parkering på egen tomt. Kommunalteknikk har spesielt sett på utfordringer med parkering og avkjørsler til leilighetsbygget som er planlagt. Det skal kun være én avkjørsel til hver tomt.
Vann	Det er usikkert hvor mye brannvann som kan leveres. Dette skal vi sjekke med konsulent. Det er lagt ut stikk for kum ved Tårnfjellvegen 36/37.
Avløp	Har nok kapasitet og er lagt ut ledning fra kum.
Overvann	Alt overvann skal håndteres lokalt, men det er lagt klar en overvannsledning ut av kum. Det skal argumenteres for å benytte denne.
Renovasjon	Sjekkes ut med Renovasjon i Grenland.
Annet	

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 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

Vurderes i den enkelte sak

Alt illustrasjonsmateriale skal vise maksimal utnyttelse i planforslaget

Fotomontasjer	X
Sol-/skyggediagram	X
Perspektivtegninger	X
Lengdesnitt gjennom området	X
Byggetegninger	
Modell (fysisk/digital)	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. / 8. Kommunens foreløpige råd og vurderinger / drøfting

Rådmannen mener at det er utfordrende med nedbygging av arealer med viktige natur- og friluftsverdier og arealer regulert til lekeplass. Planarbeidet er i strid med arealformål i både kommuneplanens arealdel og gjeldende reguleringsplan, og det ligger da i utgangspunktet ikke til rette for utbygging i området.

Ny bebyggelse tilpasses omkringliggende omgivelser.

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

9. Prosessen videre

Når antar forslagsstiller at komplett planmateriale sendes kommunen? Vår 2024

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- Krav til innsending av material til reguleringsplaner (52-013)
- 1.6 Oppstartsmøte- Sjekkliste grenlandsstandard (50-011)
- 1.7 Oppstartsmøte- Mal for reguleringsbestemmelser
- 1.8 Oppstartsmøte- Mal for planbeskrivelse
- 1.9 Oppstartsvarsel- Mal for varslingsannonse for private forslag
- 3.5 Høring – Generell varslingsliste
- [Lenke til gjeldende gebyrregulativ](#)

13. Underskrift

Porsgrunn kommune, den 3.5.2023

Referent: 

Referatet er godkjent og mottatt:

For forslagsstiller:

