



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 Drangedalsvegen 13

**Saksnummer: 21/01624**

**Plan ID: 160**

**Saksbehandler: Ulrikke Ryen Haakonsen**

**Møtested: Teams**

**Møtedato: 02.03.21**

#### Til stede fra forslagsstiller

Petter Øygarden, forslagsstiller  
Olav Backe- Hansen, Børve Borchsenius  
Tord Krogstad, Børve Borchsenius  
Lars Gabrielsen, Børve Borchsenius

#### Til stede fra kommunen

Ulrikke Ryen Haakonsen, plan og miljø avd.  
Heidi Lange, plan og miljø avd.  
Yngvil Holt, plan og miljø avd.  
John Andre Nordhus, kommunalteknikk  
Terje Madsen, rådmannens stab  
Marit Røsvik, miljørettet helsevern

## 1. Bakgrunnen for oppstartsmøtet

Ønske om å etablere «Porsgrunn helsepark» på den gamle Aasland-tomta, med et bredt spekter av helserelevante virksomheter og tjenestetilbud.

Materiale som forelå fra forslagsstiller til oppstartsmøtet:

- Skjema 1.1 Oppstartsmøte- skjema for oversendelse av informasjon før oppstartsmøte
- Brev, anmodning om oppstartsmøte
- Skisser

## 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	13.06.19	Kommuneplanens arealdel	Boligbebyggelse- fremtidig
104	1975	Reguleringsplan for Langgata 20 m.fl.	Forretningsformål

(parkering for  
lagervirksomhet)**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)
- Hovedvegnett for sykkeltrafikk i Grenland (13.11.09)

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

PlanID	Godkjent	Plannavn
104	1975	Reguleringsplan for Langgata 20 m.fl. (delvis)

Merknad: .....

Pågår det annet planarbeid i nærområdet?  Ja  Nei

Merknad: PMV planid 148 (Porsgrunn mekaniske verksted) på høring

Vil planforslaget samsvare med overordnet plan?  Ja  Nei

Merknad: Området er avsatt til boligbebyggelse- fremtidig i kommuneplanens arealdel

Utløser planforslaget krav om KU/planprogram?  Ja  NeiJfr. **Forskrift om konsekvensutredninger samt hjelpemiddel 50-014 i Grenlandsstandarden**

Merknad: Kommunen vurderer at planarbeidet kan falle inn under KU- forskriftens § 8a) vedlegg II (10 b) og 11 j)). Planarbeidet er også vurdert etter § 10 og pga. lokaliseringen utenfor senterstrukturen (i strid med både kommuneplanens arealdel, og med gjeldende regionale planbestemmelser, ATP Grenland). Det kreves derfor konsekvensutredning. Det stilles ikke krav om planprogram, men aktuelle temaer skal tydeliggjøres i varslingsbrev ifbm oppstartsvarsling.

Kan ny plan utløse behov for utbyggingsavtale?  Ja  NeiJfr. **PBL kapittel 17**

Merknad:

Arbeid med utbyggingsavtale bør varsles samtidig med varslingen av igangsetting av planarbeid i tilfelle dette blir aktuelt senere. Eventuell utbyggingsavtale kan vurderes utfra hvilke løsninger forslagsstiller ønsker inn i planforslaget (f.eks. om kommunen skal overta infrastruktur senere (f.eks. i forhold til vann og avløp, gang/sykkelveg e.l.).

Har kommunen tilfredsstillende kartgrunnlag for området?  Ja  Nei

Merknad: .....

Foreligger det usikre eiendomsgrenser innenfor  Ja  Nei

planområdet?

*Merknad: Usikre grenser bør måles opp (slik at de blir sikre) før planforslaget fremmes – om de skal være formålsgrenser.*

Foreligger det kjente tinglyste heftelser innenfor planområdet?

Ja

Nei

*Merknad: Uvisst. Må undersøkes av forslagsstiller/ konsulent.*

**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. 02.03.21)

### 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>Godt og viktig grep å tenke oppbrutte volumer på ny bebyggelse. Atriumstanken til utbygger her er god. Planforslaget må sikre at ny bebyggelse tilpasser seg de omkringliggende omgivelsene de skal inn i. Volum, høyde og materialvalg må vurderes i planprosessen. Forslaget skal tilstrebe at boligkvaliteter kan ivaretas. Behovet for parkering skal vurderes i reguleringsplanarbeidet, jf. kommuneplanens bestemmelse 1.6.1.8.</p> <p>Det er en utfordring at ønsket formål er i strid med kommuneplanens arealdel (kpa viser kun boligbebyggelse- fremtidig) og ATP- Grenland (etablering utenfor sentrumsstrukturen, med antatt høy besøksfrekvens og mulig utvikling av noe handelsvirksomhet). Det blir derfor viktig å belyse /vurdere arealbruken i forhold til sentrumsutvikling.</p> <p>Det foreligger en politisk prinsippavklaring i FS-sak 8/21 den 21.01.2021 som nå legitimerer det videre planarbeidet her. Vedtaket lød: «<i>Formannskapet støtter at det settes i gang et reguleringsplanarbeid for Drangedalsvegen 13 som legger til rette for kombinert formål for bolig, forretning og tjenesteyting.</i>»</p> <p>En konsekvensutredning bør legge til grunn flere alternative utviklinger av området for å ha ulike utviklingsmuligheter åpne videre:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Rent boligformål (i hht. KPA)</li> <li>2. Kombinerte formål bolig, forretning og tjenesteyting (i hht. Formannskapetets vedtak)</li> <li>3. Tjenesteyting primært og noe forretning (i hht. forslagsstillers ønskede utvikling).</li> </ol>
4.2 Jordvern- og landbruksfaglige vurderinger	Det er ingen landbruksinteresser i området.
4.3 Miljøvern faglige vurderinger	<p>Det må vurderes om det kan være forurenset grunn (forurensningsforskriften kap 2).</p> <p>Støy fra Drangedalsvegen må vurderes.</p> <p>Støyskjerm/ vegetasjon mot boliger.</p>

4.4 Kulturlandskap og kulturminner	Det er ingen registrerte kulturminner eller verneinteresser inne på Aasland-tomta. Men det er verneinteresser i nær tilknytning til tomta, bl.a. boligen i Drangedalsvegen 19 (verneklasse B) samt at området syd for Drangedalsvegen er registrert som viktig byområde med nasjonale kulturminneinteresser i Riksantikvarens NB!-register (Verkstedet, brynsteins- og porselensområdet).
4.5 Samfunnssikkerhet - Risiko og Sårbarhet	ROS-analyse skal følge med planforslaget. Geoteknisk undersøkelse med klar konklusjon (om det anbefales tiltak videre) er viktig å få på plass tidlig (sikrer forutsigbarhet til utnyttelsen av område).
4.6 Barn/unge, funksjonshemmede og eldres interesser	Viktig å ta hensyn til disse gruppernes interesser hva angår tilgjengelighet/ sikkerhet. Ved boligutvikling må det sikres egnede areal til lek og trygg skoleveg.
4.7 Veg- og vegtekniske forhold / trafikksikkerhet	Trafikk og trafikksikkerhet må utredes. Det tillates maks 1 adkomst direkte til Drangedalsvegen. Det er viktig at adkomst ikke kommer i konflikt med det allerede belastede krysset Porselensvegen/Drangedalsvegen. Kanalisering av trafikk til kommunale tilgrensende veger kan vurderes (primært ved boligutvikling inne på området). Siktforhold må ivaretas også for myke trafikanter.
4.8 Andre kommentarer	Innspill i etterkant av møte: Det må gjøres en naturtyperegistrering med et spesielt fokus på uønskede fremmede arter som kan befinne seg i grenseområdene for eiendommen. Ut ifra funnene må man vurdere om det skal lages en tiltaksplan for sanering av fremmede arter.

## 5. Spesielle forhold med hensyn til kommunaltekniske anlegg

Veg	Det tas hensyn til siktlinjer ved avkjørsler mot kommunal veg. Løsninger for parkering, kjøreretninger og adkomster mot tilgrensende veger og GS-løsninger utredes/ sikres ifbm planarbeider.
Vann	Brannvannsprinkling må vurderes. Sjekk ift brannvann (kontakt kommunalteknikk).
Avløp	Tilkobling til kommunalt VA- nett (rett over Drangedalsvegen)
Overvann	Lokal overvannshåndtering Alternativt lede vannet ut til elva (krever avtale over private eiendommer)
Renovasjon	Avtales med renovasjon 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 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 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	
Lengdesnitt gjennom området	
Byggetegninger	
Modell (fysisk/digital)	x
Vegprofiler	
Landskapsanalyser (etc. fjernvirkning)	
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

Medvirkning:

For best mulig kjennskap til og kunnskap om planområdet anbefales god dialog med naboer/berørte allerede i tidlig planfase.

Forslagsstiller vil avholde et møte for naboer og andre interessenter (antakelig nærmere sommeren 2021).

## 8. Kommunens foreløpige råd og vurderinger

### Planavgrensning:

Det er ønskelig at utvikling av hele området som i kommuneplanen er avsatt til «fremtidig boligområde» sees i sammenheng og inngår i planavgrensningen. Tiltakshaver bes gå i dialog med hjemmelshaver for de aktuelle eiendommene (Heigata 4, 6, 8 og 10) for å avklare videre utvikling og mulig samarbeid. Avgrensningen må også ta med areal slik at en sikrer gode, sammenhengende løsninger for gående/syklende langs Drangedalsvegen. Kommunen ønsker derfor å utvide planavgrensning her også forbi gbnr. 200/1858 og 200/3053. Kommunen lager ny planavgrensning og sender over omriss på SOSI til plankonsulent, som grunnlag for planvarsling.

## 9. Prosessen videre

Når antar forslagsstiller at komplett planmateriale sendes kommunen?

Foreløpig anslås det at planforslaget sendes kommunen for politisk behandling sommer/ høst 2021.

*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](#)
- 1.11 Oppstartsmøte- Mal for planbeskrivelsen

Ettersender 3.5 Høring- generell varslingsliste og varslingsliste til naboer etter at planavgrensningen er avklart.

**13. Underskrift**

Porsgrunn kommune, den 23.03.21

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

**Referatet er godkjent og mottatt:**

For forslagsstiller: Olav Færevik-Hansen