



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: Boliger Hovholt gård

Saksnummer: 21/02689

Plan ID: 532

Saksbehandler: Elise Brændaa, Maja Mercina Abburu

Møtested: Digitalt møte

Møtedato: 25.03.21

Til stede fra forslagsstiller

Bodil Edin, forslagsstiller
Sven Edin, forslagsstiller
Roar Svendsen, Adapt arkitekter
Siv Wiersdalen, plankonsulent, Sweco

Til stede fra kommunen

Kjell-Henrik Semb, Yngvil Holt,
John Andre Nordhus, Anders Bonden
Maja Mercina Abburu, Elise Brændaa
Terje Sjøvaag (Grenland landbrukskontor)

1. Bakgrunnen for oppstartsmøtet

Materiale som forelå fra forslagsstiller til oppstartsmøtet: utfylt skjema bestilling av oppstartsmøte, forslag til planområde, innledende kartlegging av mulige uønskede hendelser, forslag til varslingsliste.

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 KMD 26.06.2020)	Kommuneplanens arealdel	Formål: Boligbebyggelse, LNFR, friområde, offentlig eller privat tjenesteyting Hensynssoner: bybåndet, landskap, båndlegging etter lov om kulturminner, flomfare

Andre planer og veiledere:

(Her synliggjøres andre typer planer og retningslinjer som inneholder føringer som er relevante f.eks. kultuminneplan, 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
517	03.05.1977	Hovholtskogen
514	08.04.1976	Hovholtlia
529	07.06.2007	Område ved Stridsklev Ring/Malmvegen på Hovet

Merknad:

Pågår det annet planarbeid i nærområdet? Ja Nei

Merknad: E18 Preståsen-Kjørholt planID 841

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:

Kan ny plan utløse behov for utbyggingsavtale? Ja Nei

Jfr. **PBL kapittel 17**

Merknad: Arbeid med utbyggingsavtale 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: Usikkert, forslagsstiller må sjekke opp dette.

Foreligger det kjente tinglyste heftelser innenfor planområdet? Ja Nei

Merknad: Usikkert, forslagsstiller må sjekke opp dette.

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 website). 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	Gode områder for lek og uteopphold, sol/skygge. Bebyggelsen kan brytes opp i flere volumer, og disse kan forskyves og variere i utforming og høyde, slik at den samlede bebyggelsen ikke oppfattes som en dominerende sammenhengende rekke med boliger, men tilpasser seg omgivelsene og legger til rette for åpne områder, snarveger og siktlinjier mellom volumene. Behov for landskapsvurdering nær/fjernvirkning, hensynssone landskap. Grønnstruktur, rekreasjon og friluftsliv i området. Mulighet for parselhager, andelsjordbruk eller liknende må sees opp mot hva som er innenfor LNFR-formålet i KPA.
4.2 Jordvern- og landbruksfaglige vurderinger	Buffersone til landbruk og bredden på denne, i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel 1.4.4 er det oppgitt 15 meter. Jordkvalitet svært god, hvordan ivareta denne ressursen i planforslaget, kan buffersonen variere, ikke være en rett linje, hvilke eventuelle miljø- og driftsmessige forhold i LNFR-området kan påvirke boligene, og hvordan kan boligene påvirke LNFR-området.

4.3 Miljøvern faglige vurderinger	Se pkt 8 vannforvaltning og forurenset grunn.
4.4 Kulturlandskap og kulturminner	Kan være behov for arkeologiske undersøkelser, ta kontakt med Vestfold og Telemark fylkeskommune.
4.5 Samfunnssikkerhet - Risiko og Sårbarhet	Se hensynssoner i KPA. Landskap, båndlegging etter lov om kulturminner, flomfare. Grunnforhold, områdestabilitet, forurensing, vannmiljø, bekk, luft- og støyforurensing, radon, trafiksikkerhet, høyspent.
4.6 Barn/unge, funksjonshemmede og eldres interesser	Gode områder (blant annet med tanke på sol/skygge, utforming, plassering) for lekeplass, privat og felles uteoppholdsareal. Tilrettelegging og lesbarhet for myke trafikanter, gode koblinger gjennom området, siktlinjer, skoleveg, universell utforming.
4.7 Veg- og vegtekniske forhold / trafiksikkerhet	Trafiksikkerhet og tydelig lesbart trafikkmønster, for alle trafikanter, hensiktsmessig avkjørsel til ny bebyggelse.
4.8 Andre kommentarer	Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520) og Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016), både under bygging og når prosjektet er ferdigstilt. Høyspent, se bestemmelse i KPA 1.6.5, ta med som tema i ROS-analyse, ta kontakt med Lede (tidligere Skagerak nett).

5. Spesielle forhold med hensyn til kommunaltekniske anlegg

Veg	Ønsker så få avkjørsler som mulig, ivareta siktlinjer.
Vann	Hovedledning for drikkevann i sørøst må hensyntas spesielt, må ikke skades, ønsker så få påkoblinger som mulig. Kommende prosjekt med VA for disse ledningene. Koordiner med Kommunalteknikk i Porsgrunn kommune.
Avløp	
Overvann	Viktig tema i dette planforslaget, overvann løses lokalt.
Renovasjon	Avtales med Renovasjon i Grenland
Annet	Det er 4 meter byggegrense fra kommunale ledninger og kummer. Veileder private stikkledninger, veileder teknisk plan rev10, og frisikt kryss sendes i etterkant av møtet.

6. Krav til planforslaget – innhold og materiale

Forslagsstiller er gjort kjent med Grenlandsstandardens sjekkliste 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 (må blant annet vise plassering av bygg, lekeplass, uteoppholdsareal både felles og privat og antall m ² , veg, bilparkering, sykkelparkering, renovasjon, antall etasjer og boenheter må skrives på tegningen)	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 (noen må være fra øyehøyde)	x
Sol-/skyggediagram	x
Perspektivtegninger (noen må være fra øyehøyde)	x
Lengdesnitt gjennom området (både på langs og på tvers gjennom planområdet, snittet må være så langt at det inkluderer noe eksisterende bebyggelse)	x
Byggetegninger	
Modell (fysisk/digital, arkitekt og plankonsulent presenterte mulighet for digital 3D-modell for å vise planforslaget og nær/fjernvirkning)	x
Vegprofiler	
Landskapsvirkning (nær/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

Bakgrunnen for planinitiativet er å legge til rette for tett, lav boligbebyggelse, eneboliger i rekke på 1-3 etasjer, på området med formål boligbebyggelse (navngitt «B69 Hovholt sør») i Kommuneplanens arealdel, del av gnr/bnr 52/20. I møtet ble det presentert skisser som viste 15-19 boliger i rekke, og forslag om å benytte noe av LNFR-området (i KPA) til for eksempel andelsjordbruk, hageparseller eller liknende. Det ble opplyst om at det i LNFR-området har vært kornproduksjon i cirka 30 år, og gressproduksjon i cirka 20 år. Foreslått planavgrensning inkluderer området B69, noe LNFR-område i nord og øst, samt noe vegareal i sør og øst. Det foreslåtte planområdet er i hovedsak uregulert, men berører inntil 3 gjeldende reguleringsplaner som delvis vil bli erstattet av dette planforslaget.

I planforslaget kan bebyggelsen brytes opp i flere volumer, og disse kan forskyves og variere i utforming og høyde, slik at den samlede bebyggelsen ikke oppfattes som en dominerende sammenhengende rekke med boliger, men tilpasser seg omgivelsene og legger 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, for lekeplass, privat og felles uteoppholdsareal, hvordan ivareta og legge til rette for grønstruktur, rekreasjon, og friluftsliv i området.

Behov for landskapsvurdering som viser nær/fjernvirkning (hensynssone landskap i KPA), for eksempel bruk av digital 3D-modell. Hvordan buffersonen til LNFR-formålet utformes blir et viktig tema, og hvilke muligheter det er for parsellhager, andelsjordbruk eller liknende må sees opp mot hva som er innenfor LNFR-formålet i KPA. Se veileder H-2401 Garden som ressurs, utarbeidet av Landbruks- og matdepartementet og Kommunal- og moderniseringsdepartementet.

Trafikksikkerhet, avkjørsel til boligområdet, tilrettelegging og lesbarhet for myke trafikanter, koblinger gjennom området, skoleveg, universell utforming er viktig å løse på en god måte i planforslaget. Det må tas hensyn til kommunaltekniske anlegg og veier i området, ta kontakt med Kommunalteknikk.

Kvikkleireskred, se bestemmelse 1.6.2.2 til KPA. Kommunen ber at det tydelig konkluderes i den geotekniske vurderingen om sikkerhet mot kvikkleireskred er ivaretatt i henhold til byggt teknisk forskrift (TEK17) §7-3 og NVEs veileder 1/2019. Kommunen ber om at geotekniske rapporter sendes inn til NADAG og at konsulentene melder inn kvikkleiresoner eller endringer i eksisterende soner til NVE.

Forslagsstiller har foreløpig vurdert at tiltakene innenfor planområdet ikke vil få vesentlig virkning for miljø eller samfunn. Kommunen er foreløpig av samme oppfatning, men forventer at følgende tema blir en del av planforslaget: vurdering av grunnforhold, forurensing, vannforvaltning, flom, radon, luft- og støyforurensing, landskapsvirkning, høyspent, trafikksikkerhet, eventuelt behov for arkeologiske undersøkelser. Se også punkt 4, 5 og 8.

8. Kommunens foreløpige råd og vurderinger

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.

Øst for reguleringsplanområdet er det en vannforekomst Eidangerfjorden bekkefelt (vannforekomstID 016-2671-R), som renner ut i vannforekomsten Eidangerfjorden (vannforekomstID 0110010600-C). Eidangerfjorden bekkefelt omfatter flere bekker på begge sider av Eidangerfjorden og ikke kun bekken som renner ved aktuelt planområde. Både bekker på Heistad, Bergsbygda, Hovet, Skjelsvik m.m. og dammene på Ørvik og Lundedalen er inkludert i vannforekomsten. Eidangerfjorden bekkefelt både på har per i dag dårlig økologiske og kjemisk tilstand, men basert på informasjon i vann-nett.no skyldes dette funn i Heistadbekken, Rørabekken og dammene.

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

Forurenset grunn

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 skal vurdere om det er forurenset grunn i området der et terrenginngrep er planlagt gjennomført. Miljødirektoratets faktaark M-813/2017 (<https://www.miljodirektoratet.no/globalassets/publikasjoner/M813/M813.pdf>) gir en oversikt over mulige forurensninger etter ulike typer bransjer. F.eks. er korn- og forprodusenter blant bransjene som står i faktaarket med mulig forurensning av kvikksølv, kobber og sink. 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.

9. Prosessen videre

Når antar forslagsstiller at komplett planmateriale sendes kommunen? Oppdateringer underveis, dialog september 2021. Antar å levere komplett planforslag oktober 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

Intet materiale ble delt ut.

12. Materiale som skal ettersendes etter møtet

Mal for reguleringsbestemmelser, mal for planbeskrivelse, krav til innsending av materiale til reguleringsplaner, forslag til utforming av varslingsannonse, sjekklister grenlandsstandard, gjeldende gebyrregulativ 2021, generell varslingsliste, veileder private stikkledninger, veileder teknisk plan rev10, friskt kryss.

13. Underskrift

Porsgrunn kommune, 14.04.2021 Referent: Elise Brændaa

Signatur: Elise Brændaa

Referat godkjent og mottatt dato: 06.04.21 For forslagsstiller: Siv Wiersdalen, Sweco

Signatur: Siv Wiersdalen