



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: Vetle Mules veg 6 og 8

Saksnummer: 21/09445

Plan ID: 789

Saksbehandler: Ulrikke R. Haakonsen

Møtested: Rådhusgata 7

Møtedato: 25.08.21

Til stede fra forslagsstiller

Tore Thorsteinsen (grunneier)
Arild Sannes (plankons.)

Til stede fra kommunen

Ulrikke R. Haakonsen, planlegger
Heidi Lange, planlegger og co- pilot
Kjell- Henrik Semb, miljørådgiver

1. Bakgrunnen for oppstartsmøtet

Materiale som forelå fra forslagsstiller til oppstartsmøtet:

- 52-010 Skjema for bestilling av oppstartsmøte
- Situasjonkart
- Oversikt over tiltak
- Grunneierforhold
- Forslag til varslingsliste
- Egnethetsanalyse

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	16.6.2019	Kommuneplanens arealdel	Boligbebyggelse-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) 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
--------	----------	----------

Merknad:

Pågår det annet planarbeid i nærområdet? Ja Nei

Merknad:

Vil planforslaget samsvare med overordnet plan? Ja Nei

Merknad: Kommuneplanen viser fritidsbebyggelse- nåværende, planområdet ligger i 100-metersbeltet. Dersom planforslaget forholder seg til byggegrense i KPA vil planforslaget samsvare.

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 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: Det er usikre grenser mot sjø.

Foreligger det kjente tinglyste heftelser innenfor planområdet?

Ja

Nei

Merknad: Forslagsstiller må undersøke om eventuelle heftelser vil påvirke planarbeidet.

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
- for planlegging i kyst- og sjøområder i Oslofjordregionen

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 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	Byggegrensen i kommuneplanen med tilhørende bestemmelser i punkt 2.1.2.5 og 2.1.2.6 må vurderes i planarbeidet. <u>Drivhus</u> Forslagsstiller ønsker å bygge et drivhus på ca. 13m ² (4,5x3m). Drivhuset ønskes primært plassert innenfor byggegrensen mot sjø, på en

allerede opparbeidet del av hagen som bl.a. består av gressplen. Det bør vurderes om drivhuset kan plasseres innenfor byggegrensen og om det kan gjøres tiltak for å dempe fjernvirkningen av drivhuset.

Gapahuk

Gapahuken er foreslått plassert på utvalgt naturtype «åpen kalkmark» og utenfor byggegrensen. Dersom gapahuk skal vurderes videre, bør denne søkes lokalisert nærmere boligbebyggelsen (for å ivareta naturverdier og unngå ytterligere privatisering). Fjernvirkning er også et viktig element her.

Tennisbane

Tennisbanen ønskes plassert på en allerede planert slette og delvis tilbaketrukket i terrenget men innenfor 100-metersgrensen fra sjø. Det er behov for støttemur (en meter fra eiendomsgrense og med varierende høyder fra 1-3 m) om tennisbanen skal ha lokalisering som foreløpig foreslått. Videre er det behov for et gjerde rundt tennisbanen. Slik tennisbanen er foreslått grenser den til skog (kommunal eiendom), og er plassert delvis innenfor byggegrensen mot sjø. Det bør vurderes om tennisbanen kan «trekkes» noe lengre inn på eiendommen. Forslagstiller ønsker ikke å hindre utsyn fra leilighet/garasjebygget til fjorden, og vil vurdere en «skyvedørsløsning» eller sammenleggbart gjerde. Det må vurderes mulige tiltak i forhold til utforming for å redusere fjernvirkningen av banen/anlegget.

Håndtering av overvann må utredes i planarbeidet.

Kulturmiljøverdier

Bolighuset (på gbnr.59/6) "Glitre" med tilhørende badehus og båthus ble bygget i 1916 som sommerhus for familien Tanche-Nielsen fra Skien. Sommerhuset er i dag enebolig og har gjennomgått betydelige endringer og fått moderne tilbygg siden opprinnelsen. Badehuset og båthuset derimot fremstår tilnærmet autentiske. Det bør vurderes om det er hensiktsmessig å sikre det historiske kulturmiljøet for ettertiden f.eks. med en hensynssone. Bygningene synes å ha lokalhistorisk verdi, det vises til kulturminneplan for Porsgrunn kommune, vedlegg 1, *Oversikt over bygninger fra sommervilla og*

fritidshustradisjonen. Dette må vurderes nærmere av fagkyndig i planarbeidet.

Badehuset

Badehuset ønskes hevet om lag 30- 35 cm og i tillegg ønskes badehuset utvidet 1 meter (mot sjø) for å etablere en badstue. Heving av badehuset ønskes for å hindre oversvømmelse ved høyvann. Kommunen vurderer foreløpig at heving av bygget kan være positivt dersom tiltaket bidrar til å ivareta badehuset for ettertiden. Etersom badehuset fremstår som et tidstypisk badehus, er det viktig at eventuell utvidelse ikke endrer byggets karakter. Forøvrig ligger badehuset like ved utvalgt naturtype «åpen kalkmark». Skygge på kalkmark kan påvirke naturtypen negativt.

Dersom badstue skal vurderes videre, bør denne søkes etablert innenfor eksisterende bygningsmasse (f.eks. i båthuset?) slik at eksteriøret på bygningene opprettholdes som i dag. Virkningen fra sjøsiden er viktigst å ivareta videre.

Bolig med garasje

Det planlegges bygging av en ny boenhet på en etasje over garasjeanlegg. Bygget legges delvis inn i terreng, og med adkomst i forkant (retning mot sjøen). Det er allerede i dag en eksisterende garasje på to etasjer i dette området, som nytt bygg vil erstatte. Det legges til rette for 3 parkeringsplasser i garasjen (underetasjen). BOA ca 80 m². Bygget er skissert utenfor eksisterende byggegrense mot sjø, men innenfor 100-metersgrensen.

4.2 Jordvern- og landbruksfaglige vurderinger

Planavgrensningen inneholder et mindre område som er markert som dyrkbar jord. Ikke realistisk med jordbruk i området. Må omtales i planen.

4.3 Miljøvern faglige vurderinger

Naturtyper

Det er registrert utvalgt naturtype åpen kalkmark. Statsforvalteren er forvaltningsmyndighet for utvalgte naturtyper.

Like på utsiden av planavgrensningen:
Rik edelløvsskog .

Arter av særlig forv. Int

Vifteglye (lav), ligger innenfor grensen for åpen kalkmark.

Punktene ovenfor må tas hensyn til og omtales i planen.

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 (som f.eks. nedgravde oljetanker). 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.

Eiendommene er ikke registrert i Grunnforurensningsdatabasen. Det foreligger heller ikke noe registrering i nærheten. Basert på tilgjengelige flyfoto (norgebilder.no) så kan det se ut som området har vært benyttet til bolig og landbruk tidligere. Så vidt kommunen erfarer ut i fra tilgjengelig informasjon kan vi ikke se at det foreligger mistanke om grunnforurensning innenfor det aktuelle området, men dette må vurderes av tiltakshaver som har detaljkunnskap.

Vannforvaltning

Planområdet går ned til vannforekomsten Eidangerfjorden (vannforekomstID 0110010600-C). Eidangerfjorden har som mål å få god kjemisk og økologisk tilstand, ref. Vannforskriften. Den økologiske tilstanden til Eidangerfjorden per i dag er moderat, mens kjemisk tilstand er per i dag dårlig (<https://vann-nett.no/portal/#/waterbody/0110010600-C>). Planen bør kort ta med informasjon om vannforekomst navn, vannforekomstID, økologisk tilstand og kjemisk tilstand til vannforekomsten per i dag, økologisk mål, kjemisk mål, frist for å nå målene, osv. Dette er informasjon man henter fra vann-nett. Det bør så beskrives kort hvordan planen ikke påvirker vannforekomsten om slikt er tilfelle.

Det er registrert et kulturminne innenfor planområdet (automatisk fredet). (id: 50580-1). Sikringszone på 5 meter.

Se planfaglige vurderinger ift. kulturmiljøverdier.

4.4 Kulturlandskap og kulturminner

4.5 Samfunnssikkerhet - Risiko og Sårbarhet

Grunnforhold

Det aktuelle området ligger under marin grense og det foreligger da krav i Kommuneplanens arealdel 2018-2030 punkt 1.6.2.2

Kvikkleireskred.

«Ved reguleringsplanlegging i områder under marin grense, skal eventuell forekomst av kvikkleire og rasfare vurderes av geotekniker. Vurdering skal følge planforslaget ved behandling. Sikringstiltak må være gjennomført før bygging.»

I dokumentasjonen fra geotekniker bør det fremgå at vurderingen er gjort i henhold til TEK17 og NVEs veileder 1/2019 og det bør foreligge en tydelig konklusjon.

Støy

Planavgrensningen ligger delvis i gul støysone. Må omtales i planen.

Krav om ROS- analyse, eventuelle funn må innarbeides i planen.

4.6 Barn/unge, funksjonshemmede og eldres interesser

4.7 Veg- og vegtekniske forhold / trafiksikkerhet

Se planfaglige vurderinger, bolig med garasje.

4.8 Andre kommentarer

5. Spesielle forhold med hensyn til kommunaltekniske anlegg

Veg	Adkomst via fylkesveg. Ellers privat veg.
Vann	Kobles på privat VA.
Avløp	Kobles på privat VA..
Overvann	Løses lokalt.
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 tilbagemeldinger 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 <i>forskrift om konsekvensutredninger</i> .	X
Vurderes i den enkelte sak	
<u>Alt illustrasjonsmateriale skal vise maksimal utnyttelse i planforslaget</u>	
Fotomontasjer	X
Sol-/skyggediagram	
Perspektivtegninger	
Lengdesnitt gjennom området	
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. Drøfting

8. Kommunens foreløpige råd og vurderinger

Det er ønskelig med gode illustrasjoner av planlagte tiltak (hvordan området og tiltakene oppleves fra sjøsiden).

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

-
-

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 grenlandsstandarden (50-011)
- 1.9 Oppstartsmøte- Gjeldende gebyrregulativ
- Adresseliste
- Utkast til kulturminneplan

13. Underskrift

Porsgrunn kommune, den

Referent: *Vincke Eyer, 31.8.21*

Referatet er godkjent og mottatt:

For forslagsstiller: *[Signature]*, 31.8.21

