



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: Forslag til reguleringsplan for studentboliger Kjølnes, Campus Porsgrunn**

**Saksnummer:** 22/01409

**Plan ID:** 2000

**Saksbehandler:** Heidi Lange

**Møtested:** Teams

**Møtedato:** 28.01.2022

Til stede fra forslagsstiller

Henrik Mæland, CODE Arkitektur

Henning Kaland, CODE Arkitektur

Christian Berg, Studentsamskipnaden i Sørøst-Norge (SSN)

Til stede fra kommunen

Karina Kristina Moen Wallekjær  
(kommunalteknikk) Bjørnar Andersen/

Terje Madsen (utbyggingsavtale)

Yngvil Holt og Martine Hem (miljø),  
Isak Sørli (byggesak),  
Heidi Østby og Heidi Lange (plan)

## 1. Bakgrunnen for oppstartsmøtet

Code Arkitektur i samarbeid med Studentsamskipnaden i sørøst Norge ønsker på etablere studentboliger (med ca. 250 boenheter – men ikke familieleiligheter) på Kjølnes i tilknytning til Campus Porsgrunn.

**Materiale som forelå fra forslagsstiller til oppstartsmøtet:**

Forhåndsutfyllt skjema.

Enkle skisser og forslag til planavgrensning med oversikt over grunneiere.

I møtet la CODE frem flere illustrasjoner og ny informasjon om annen arealbruk enn bare studentboliger. CODE ettersendte dette.

## 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	Kommuneplanens arealdel 2018-2030	Offentlig privat tjenesteyting (nåværende)  Berører også noe hensynssone landskap og sikringssone 190 (andre sikringssoner)

**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
201	19.06.1969	Kjølnesområdet, skole og idrettssenter for Porsgrunn
353	14.12.2002	Kjølnes syd

Merknad:

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

Merknad: 397 Knutepunkt Porsgrunn

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

Merknad: *Kommuneplanen viser Offentlig eller privat tjenesteyting (nåværende) og åpner ikke for boliger i området. Studentboliger bør reguleres til boligformål.*

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

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

Merknad: Studentboliger er ikke et eget reguleringsformål. Administrasjonen har derfor vært i dialog med Statsforvalteren og fått råd om egnet arealformål. Nye studentboliger bør reguleres som boligformål. Da denne arealbruken er i strid med både reguleringsplan og kommuneplan, ser administrasjonen behov for å legge frem en prinsippsak om ønsket arealbruk (boligformål) i Formannskapet (kommuneplanutvalget).

Det følger videre av forskrift om konsekvensutredning § 6 bokstav b, jf. vedlegg I nr. 25, at det i utgangspunktet kreves planprogram og konsekvensutredning (KU), fordi boligformål ikke vil være i samsvar med overordnet plan (da arealet er avsatt til offentlig/privat tjenesteyting i kommuneplanens arealdel).

Administrasjonen vurderer at det foreløpig ikke vil være krav til KU, basert på skissert arealbruk og at planområdet er under 15 daa. Tiltaket med skissert arealbruk (studentboliger) knytter seg studentsamskipnaden og dermed indirekte skolevirksomheten på Kjølnes. Forslagsstiller redegjorde også i oppstartsmøtet for at det kan være aktuelt med noe tjenesteyting i området videre (treningssenter, sykkelverksted, vaktmester- og renholdertjenester) og noen få kontorer - alt knyttet til Studentsamskipnaden. I tillegg inngår etablert studenthus i planområdet. Området bør derfor vurderes regulert til kombinerte formål, som dermed delvis blir i tråd med overordna plan.

Kan ny plan utløse behov for utbyggingsavtale?

Ja

Nei

Jfr. [PBL kapittel 17](#)

*Merknad:* Per i dag kan vi ikke se at det er grunnlag for forhandling om en utbyggingsavtale. Kan revurderes etter tekniske avklaringer med Kommunalteknikk og Utbyggingssjef i den videre dialog.

Har kommunen tilfredsstillende kartgrunnlag for området?

Ja

Nei

*Merknad:*

Foreligger det usikre eiendomsgrenser innenfor planområdet?

Ja

Nei

*Merknad:* Gjeldende reguleringsplaner har avgrenset arealformål som ikke samsvarer med eiendomsgrenser (se planavgrensning planene 353 og 201). Det kan være fornuftig å gjennomgå eiendomsgrenser mht. formålsavgrensning og planavgrensning. Forslagsstiller søker dialog med berørte grunneiere, og melder tilbake før planavgrensningen avklares endelig.

Foreligger det kjente tinglyste heftelser innenfor planområdet?

Ja

Nei

*Merknad:* Usikkert. Forslagsstiller er selv ansvarlig for å sjekke ut 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. [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>Anbefaler å bruke bestemmelser til kommuneplanens arealdel (KPA) aktivt, og huske å ivareta uteromskrav.</p> <p>Ny bygningsmasse bør også ha en tydelig karakter.</p> <p>Uteareal - viktig å unngå mørke/skyggefulle plasser (trygghet) og gjerne få inn luftighet i bygningsvolumer med varierte soner/møteplasser utenfor.</p> <p>Viktig å visualisere virkninger av ny bebyggelse i forhold til omgivelsene, siden eksisterende byggehøyder i området utfordres.</p> <p>Sikre gode overganger mellom de nye og de allerede etablerte omgivelsene.</p>
4.2 Jordvern- og landbruksfaglige vurderinger	<p>Området på motsatt side av vegen er landbruksareal og dyrka mark. KPA best. 1.4.4.</p> <p>Boliger kan tidvis oppleve ulemper f.eks. luktproblematikk fra landbruksdrift, - bør tenkes på ved plassering og utforming av ny(e) bygg og uteareal.</p>
4.3 Miljøvurderinger	<p>Se KPA 1.6.6.1. om åpning av bekker (vannforekomst under planområdet).</p> <p>Tiltakshaver må gjøre en vurdering av om tiltaket må vurderes opp mot Vannforskriften basert på omfang av planen og eventuell påvirkning på vannforekomsten.</p> <p>Naturkartlegging bør vurderes.</p> <p>Forurensningsforskriftens kapittel 2 gjelder ved terrenginngrep i områder hvor det har vært</p>

	<p>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.</p> <p>Det er ønskelig med klimaregnskap og vurderinger opp mot FNs bærekraftsmål.</p>
4.4 Kulturlandskap og kulturminner	Planområdet berøres av hensynssone landskap (KPA).
4.5 Samfunnssikkerhet - Risiko og Sårbarhet	<p>Det er allerede etablert viktige overføringsledninger for vann i nær tilknytning til eiendom. Disse må tas hensyn til under planlegging, bygging og videre opphold.</p> <p>Det er en kjent problemstilling med utfordrende grunnforhold på hele Kjølnesområdet. Følg kommuneplanbestemmelse 1.6.2. Kommunen ber om at det tydelig konkluderes i den geotekniske vurderingen om sikkerhet mot kvikkleireskred er ivaretatt i henhold til byggteknisk forskrift (TEK17) §7-3 og NVEs veileder 1/2019. Eventuelle geotekniske rapporter sendes inn til NADAG (konsulentene melder inn kvikkleiresoner eller endringer i eksisterende soner til NVE).</p>
4.6 Barn/unge, funksjonshemmede og eldres interesser	Ivareta gode boliger og UU-krav. Folkehelse – positivt om det kan legges til rette for aktivitetstilbud ute som kan brukes av folk i alle aldre.
4.7 Veg- og vegtekniske forhold / trafiksikkerhet	<p>Generelt må det planlegges for gode ferdselsårer for gående og syklende på Campus, og helst skille disse fra trafikkert bilveg.</p> <p>Vurdere parkeringsbehov.</p>
4.8 Andre kommentarer	<p>OBS! Kommuneplanbestemmelse 1.6.3 Støy med bl.a. krav til støyfaglig utredning med redegjørelse for eventuelle avbøtende tiltak. Her er det potensielt flere støykilder, så støy må kartlegges. Selv med flere støykilder (studenthus med musikk, kulturtorg, trafikkstøy fra veier), anser vi treningssenter som mest utfordrende. Iht NS-8175 kap. 5.1 (kap. 6.1 i NS-8175/2019) frarådes treningssenter i samme bygg som boliger. Diskotek, dansesteder og treningssentre bør ikke plasseres i samme bygning som boliger. Slik aktivitet i tiliggende bygninger er også ofte et problem. Dersom slik plassering likevel velges, skal grenseverdiene for lydnivå for aktiviteter settes tilsvarende som for tekniske installasjoner i nærings- og servicevirksomhet og brukes som utgangspunkt for grenseverdier for</p>

dimensjonering av lydisolerende tiltak. Det er tabell 3 i NS-8175 det vises til.

## 5. Spesielle forhold med hensyn til kommunaltekniske anlegg

Veg	<p>Det ser ikke ut til at adkomst fra kommunal veg er planlagt endret.</p> <p>Adkomstveg inn til skolen er privat. Sikker adkomst til ny parkering må sees i sammenheng med myke trafikanters ferdsel i området. Spesielt ved kryssing av GS-veg langs Kjølnes Ring.</p> <p>Overordnede løsninger sees i sammenheng med planer for nytt «Knutepunkt Porsgrunn».</p>
Vann	<p>Det er god kapasitet på vann, både til forbruk og slukkevann, i adkomstveg til eiendom. Det finnes eksisterende stikkledninger på eiendom som må håndteres før oppstart bygging.</p> <p>Nærmere avklaringer om tilknytningspunkt og forbruk tas med Kommunalteknikk.</p>
Avløp	<p>Det er god kapasitet på spillvann i adkomstveg til eiendom. Det finnes eksisterende stikkledninger på eiendom som må håndteres før oppstart bygging.</p> <p>Nærmere avklaringer om tilknytningspunkt og kapasitet tas med Kommunalteknikk.</p>
Overvann	<p>Overvann skal håndteres lokalt uten at det oppstår oversvømmelse eller andre ulemper for naboer. Dette gjelder også hvis naboen er en veg. Det finnes eksisterende overvannsystem på eiendom som må håndteres før oppstart bygging.</p> <p>Lukket bekkeløp vurderes åpnet ihht arealplan.</p>
Renovasjon	KPA – se best. Avtales med «Renovasjon i Grenland».
Annet	<p>Avstandskrav til kommunale VA-ledninger må overholdes ved bygging av tiltak.</p> <p>Dette gjelder alt av nytt byggverk, gjerder og trær.</p>

## 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 <u>maksimal</u> 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. <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 (disse som egne vedlegg)</u>	
Fotomontasjer (fra bakkenivå)	x
Sol-/skyggediagram	x
Perspektivtegninger (nær/fjernvirkning)	x
Lengdesnitt gjennom området	x
Byggetegninger	
Modell (fysisk/digital)	x
Vegprofiler	
Landskapsanalyser	
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** Oppsummert i punkt 4.

**8. Kommunens foreløpige råd og vurderinger** Oppsummert i punkt 4.

**9. Prosessen videre**

Når antar forslagsstiller at komplett planmateriale sendes kommunen? Ikke opplyst i møtet.

*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.

Kommunen har opplyst om gjeldende gebyrregulativ for behandling av plansaker.

### 11. Materiale utdelt til forslagsstiller på oppstartsmøtet

- Avtalt på oppstartsmøte å oversende dokumentene i etterkant av møtet.
- 

### 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](#)

### 13. Underskrift

Porsgrunn kommune, den 17.02.2022

Referent :

Referatet er godkjent og mottatt:

For forslagsstiller:

Christian Berg - Studentsamskipnaden i Sørøst-Norge