



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:** Versvikvegen 6A næringsområde  
**Saksnummer:** 23/22300  
**Plan ID:** 2016  
**Saksbehandler:** Ulrikke Ryen Haakonsen  
**Møtested:** Rådhusgata 7  
**Møtedato:** 29.11.23

Til stede fra forslagsstiller

Kristian Ottesen, Spir Arkitekter  
Svein Olav Munte, Solvang Eiendom  
Knut Hagen, Maskintek.  
Håvard Lahne, Aven Holmestrand AS,  
avd.Solvang

Til stede fra kommunen

Ulrikke Ryen Haakonsen  
Maja M. Abburu

## 1. Bakgrunnen for oppstartsmøtet

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

- Bestilling av oppstartsmøte (52-010)
- Grunneierliste
- Planavgrensning
- Illustrasjonsplan (06.10 og 07.11.23)
- Foreløpig avklaring/ dialog med SVV

## 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)
841	2022-03-17	E18 Preståsen-Kjørholt	
738	27-04-1989	Skjelsvikdalen - ny E18 og tilliggende arealer	

**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
841	2022-03-17	E18 Preståsen-Kjørholt

Merknad: \_\_\_\_\_

**Pågår det annet planarbeid i nærområdet?**

Ja  Nei

Merknad: \_\_\_\_\_

**Vil planforslaget samsvare med overordnet plan?**

Ja  Nei

Merknad: I tråd med KPA

**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: 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. 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*

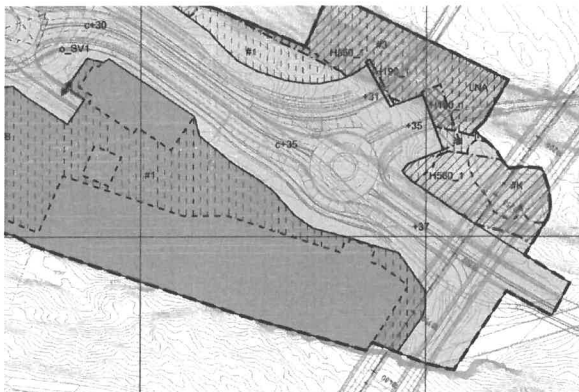
Hovedtema	Spesielt viktige punkter for denne plansaken
4.1 Planfaglige vurderinger	<p>-Det må være tett dialog med SVV om byggegrenser i løpet av planprosessen. Det er viktig at forslagsstiller i planarbeidet definerer hva som kan legges innenfor og utenfor byggegrensen (ev. differensiert byggegrense), f.eks. hvordan en skal forholde seg til parkering og manøvreringsareal i tolkning av planen, ref. uttalelse fra SVV.</p> <p>-Utfordrende med parkering og manøvrering utenfor formålsgrense.</p> <p>-I reg.plan for E18 Preståsen-Kjørholt er det regulert</p>

bestemmelsesområde (#1).

*#1: Gjelder områder i tilknytning til anlegget for ny E18. Innenfor områdene tillates nødvendige terrengarbeider, anleggsrigg, mellomlagring av masser lokalt og bygging av midlertidig anleggsvei. Permanent oppfylling og lagring av masser tillates ikke, jf. Reg. plan for E18.*

Nybygg og lager 5 ligger innenfor #1.

Må videreføre #1, alternativt må det foreligge godkjenning fra Nye Veger om at #1 kan tas ut.



Det skal sikres sykkelveg med fortau gjennom formålet som kobler seg på eksisterende nett for gang- og sykkeltrafikk.

Det er ras- og skredfare innenfor planområde, må ivaretas ihht. 1.6.2.1 i KPA.

Det er flomfare innenfor planområdet. Håndtering av overvann er derfor viktig, må ivaretas ihht. 1.6.6.1 i KPA.

4.2 Jordvern- og landbruksfaglige vurderinger

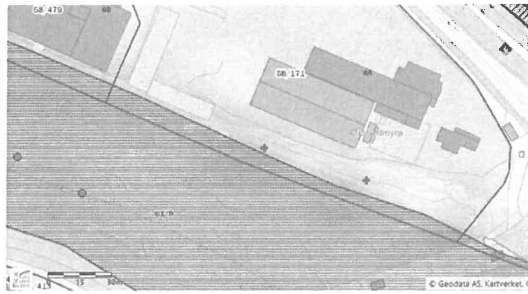
4.3 Miljøvern faglige vurderinger

#### Natur

-Det er 2 x registreringer av en art med stor forvaltningsmessig interesse, med rødlistestatus nær truet, *snau vaniljerot*.

-I tillegg ligger naturtypen, *Kalkbarskog*, innenfor planområdet. Kalkbarskog har A- verdi (svært viktig). Se naturbase. Lokaliteten er undersøkt flere ganger, rapport må innhentes og legges til grunn for det videre planarbeidet.

Disse må ivaretas. Tiltak kan være å hindre «utskygging» av fjellsiden og redusere/ hindre utslipp av varme/ damp mot fjellsiden fra lager 3 og 4.



### Forurenset grunn

Dette er et kjent område med utfordrende forureningsforhold, der et farlig avfallsdeponi, Skjelsvikdalen deponi (ID 2967), muligens ligger i randsonen/innenfor område som skal reguleres (se figuren nedenfor).

Dersom det skal graves dypere enn 1 meter, må det avklares med Miljødirektoratet da de er forureningsmyndighet for deponier. Dersom det kun skal graves maks 1 meter ned i bakken er kommunen forureningsmyndighet. Her må det avklares med utbygger hva som skal gjøres.

Siden det er grunn til å tro at grunnen er forurenset skal det utarbeides en tiltaksplan som skal godkjennes av forureningsmyndigheten (i dette tilfellet kommunen) før terrenginngrep kan starte.

Terrenginngrep er i forureningsforskriften definert som: graving, planering, masseuttak, utfylling og andre inngrep som kan medføre skade eller ulempe ved at eksisterende forurensning spres eller gjøres mindre tilgjengelig for oppryddingstiltak.

For mer informasjon se Miljødirektoratets veileder Forurenset grunn:

<https://www.miljodirektoratet.no/ansvarsomrader/forurenning/forurenset-grunn/for-naringsliv/forurenset-grunn---kartlegge-risikovurdere-og-gjore-tiltak/>

- Det må ikke etableres tiltak som medfører at økt mengde overvann tilføres deponiet.



Figur 6: Oversiktskart over Skjelsvikdalen med antatt utstrekning av Sjelvika deponi, skravert med rosa.

Kilde: Rapport Multiconsult 2020 (norgeskart.no).

	<u>Støy</u> Området ligger innenfor rød- og gul støysone, se Må vurderes ihht. rundskriv T-1442.
	<u>Støv</u> Området ligger innenfor rød sone i luftsonekart, må vurderes ihht. T-1520.
4.4 Kulturlandskap og kulturminner	
4.5 Samfunnssikkerhet - Risiko og Sårbarhet	<u>ROS- analyse</u> DSBs nyeste veileder må legges til grunn. Viser til <u>dsb veileder s.30.</u>
4.6 Barn/unge, funksjonshemmede og eldres interesser	
4.7 Veg- og vegtekniske forhold / trafikkisikkerhet	
4.8 Andre kommentarer	

## 5. Spesielle forhold med hensyn til kommunaltekniske anlegg

Veg	
Vann	
Avløp	
Overvann	
Renovasjon	
Annet	Det må leveres teknisk plan for veg-, vann- og avløpsanlegg, håndtering av overflatevann og for eventuell utskifting av masser. Planen skal godkjennes av Porsgrunn kommune, via kommunalteknikk, før det gis tillatelse til tiltak, se veileder til teknisk plan.

## 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 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
<b>Vurderes i den enkelte sak</b>	
<u>Alt illustrasjonsmateriale skal vise maksimal utnyttelse i planforslaget</u>	
Fotomontasjer / 3D illustrasjoner	x
Sol-/skyggediagram	x
Perspektivtegninger	
Lengdesnitt gjennom området	x
Byggetegninger	
Modell (fysisk/digital)	
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 viktig at illustrasjonsmateriale viser maksimal grad av utnytting og byggehøyder som angitt på plankartet eller i bestemmelsene.

## 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- 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

Referent: Ulrikke Reyer

Referatet er godkjent og mottatt:

For forslagsstiller:

Kristian Ottum

Spir arkitekter AS 4/12-23

**SPIR**  
Spir Arkitekter AS