



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:** Stasjonsvegen ved Eidanger Stasjon

**Saksnummer:** [22/15171](#)

**Plan ID:** 2005

**Saksbehandler:** Ulrikke Ryen Haakonsen

**Møtested:** Teknisk bygg, Rådhusgata 7

**Møtedato:** 14.12.2022 kl.09:00

Til stede fra forslagsstiller

Lars Krugerød- Asplan Viak

Eli Eikeland- Asplan Viak

Lars Haakanes- Porsgrunn utvikling

Til stede fra kommunen

Ulrikke Ryen

Marte Lifjeld

Yngvil Holt

Anette Solheim

Kjell Henrik Semb

## 1. Bakgrunnen for oppstartsmøtet

### Materiale som forelå fra forslagsstiller til oppstartsmøtet:

- Bestillingsskjema iht. Grenlandsstandarden
- Forslag til varslingsliste (får ikke åpnet fila, sender de ny liste)
- Varslingsgrense
- Kart som viser eksisterende VA-ledninger (HB001)

## 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 områdereguleringplaner)*

### Arealplaner:

PlanID	Godkjent	Plannavn	Formål (som blir berørt)
1406	13.06.2019	Kommuneplanens arealdel	Fremtidig boligbebyggelse

**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
- Estetisk veileder for Porsgrunn kommune
- Kulturminneplan for Porsgrunn kommune

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

PlanID	Godkjent	Plannavn
621	1990-02-15	Rv.36 fra Eidanger vegkryss til NSB ved Stasjonsv., Trekanten og en del tilliggende arealer

Merknad: .....

**Pågår det annet planarbeid i nærområdet?**

Ja  Nei

Merknad: .....

**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: *Se redegjørelse fra forslagstiller i skjema 52-012.*

**Kan ny plan utløse behov for [utbyggingsavtale](#)?**

Ja  Nei

Jfr. [PBL kapittel 17](#)

Merknad: Kommunen ønsker ikke å overta eventuelle VA- ledninger og det er derfor ikke aktuelt med utbyggingsavtalt ift. VA- ledninger pdd.

*Kommentar fra kommunalteknikk, tilføyd i etterkant av møte:* Kommunen ønsker at fortau langs Stasjonsvegen videreføres. Enten som en fortsettelse på samme side av vegen (må avklares med grunneier) eller på nordsiden. Evnt. Utbyggingsavtale med kommunen må avklares ift. fortau.

*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 nord (mot gbnr. 501/1), sør og øst (mot gbnr. 601/10).  
*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:* Forslagstiller 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

**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).

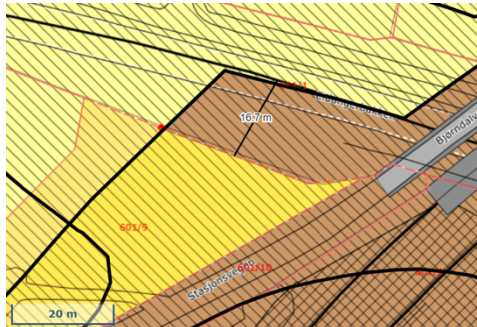
Porsgrunn kommune oversender «Forslag på utforming av varslingsannonse for private forslag» i etterkant av møte.

### 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	Tilpasning til eksisterende bebyggelse (spesielt Eidanger stasjon som er listeført i kulturminneplanen), tilfredsstillende KPA krav til uterom/ lekeplass, sol/ skygge, grønnstruktur (lokalt viktige trær), støv/ støy, parkering osv.

	<p>Spørsmål om lekeplass kan løses på gbnr. 43/454 «trekanten».</p> <p>Kommunen er i utgangspunktet positive til dette men viser samtidig til at da bør det gjøres en oppgradering av «trekanten». Kommunen viser videre til KPA 2.1.1.4 Lekeplasser utenfor sentrumsformål - <i>område for småbarnslekeplass skal ikke ligge lenger enn 50 m fra boenhet</i>. Det må i planforslaget redegjøres for hvordan dette ivaretas og hvordan trygge forbindelser skal sikres. Det presiseres at avstanden ikke er i luftlinje, men i gåavstand.</p>
4.2 Jordvern- og landbruksfaglige vurderinger	Ikke aktuelt.
4.3 Miljøvern faglige vurderinger	<p><u>Natur</u> I Naturbase er det registrert 4 naturtyper med verdi C- lokale verdier (3 x lind og 1 bjørk), samt art av nasjonal forvaltningsinteresse (hvitkløver). Det er også mistanke om at det kan være svartelistede arter innenfor planområdet. Området må kartlegges.</p> <p><u>Grunnforurensning</u> Forurensningsforskriftens kapittel 2 gjelder ved terrenginngrep i områder hvor det har vært virksomhet som kan ha forurenset grunn, 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. Kommunen har ikke kjennskap til noe mistanke om forurenset grunn i det foreslåtte planområdet.</p> <p><u>Støy</u> Området ligger innenfor rød- og gul støysone, se kpa pkt 3.2. Må vurderes ihht. rundskriv T-1442.</p> <p><u>Støv</u> Området ligger innenfor gul sone i luftsonekart, dvs. at det er potensiell støvproblematikk. Det bør vurderes hvilke plangrep som kan tas for å oppnå best mulig luftkvalitet, spesielt på uteoppholdsarealer. I denne vurderingen bør både arealformål og lokalisering inngå. Det bør legges vekt på at bebyggelsen og spesielt uteoppholdsarealene får så god luftkvalitet som mulig innen sonen. Det bør videre legges vekt på et godt inn klima for å redusere den totale eksponeringen. Se retningslinje T-1520.</p>
4.4 Kulturlandskap og kulturminner	Det er noen stabbesteiner langs Stasjonsvegen som potensielt kan ha verneverdi. Dette må sjekkes ut med fylkeskommunen. Rekken med

4.5 Samfunnssikkerhet - Risiko og Sårbarhet	<p>lindetrær må undersøkes ift. bevaringsverdi.</p> <p><u>Geoteknikk</u> Planområdet er under marin grense og ifølge KPA 1.6.2.2 skal eventuell forekomst av kvikkleire og rasfare vurderes av geotekniker. Vurdering skal følge planforslaget ved behandling. Kommunen ber at det tydelig konkluderes i den geotekniske vurderingen om sikkerhet mot kvikkleireskred er ivarettatt i henhold til byggt teknisk forskrift (TEK17) §7-3 og NVEs veileder 1/2019. Kommunene ber om at geotekniske rapporter sendes inn til NADAG og at konsulentene melder inn kvikkleiresoner eller endringer i eksisterende soner til NVE.</p> <p>ROS analyse: DSBs nyeste veileder må legges til grunn ved ROS arbeid.</p>
4.6 Barn/unge, funksjonshemmede og eldres interesser	<p>Felles uterom (og lekeplass) bør ha støynivå på maks 55 dB(A) jf. retningslinje i KPA 2.1.1.3. Planen må ivareta sol/skygge forhold, trygg skoleveg, tilgang til kollektiv transport, skoler og barnehager osv.</p>
4.7 Veg- og vegtekniske forhold / trafiksikkerhet	<p>Byggegrense fra FV 32 er 50 meter, eventuell dispensasjon må avklares med veimyndighet.</p> 
4.8 Andre kommentarer	<p>Adkomsten til gbnr. 43/1/56 må løses.</p> <p><u>Mineralforekomst</u> Planområdet ligger innenfor Forekomstområde 0805 - 001 Eidanger i NGUs grusdatabase. Det bør gjøres en vurdering av størrelse på planområdet opp mot råstoffbetydningen. Ifølge Grusdatabasen til NGU er råstoffbetydningen til forekomsten liten. Kommunen antar derfor at planens påvirkning på forekomsten vil være liten.</p>

## 5. Spesielle forhold med hensyn til kommunaltekniske anlegg

Veg	<p>Det bør etableres færrest mulig avkjørsler til kommunal vei. Det skal være maks 4m bredde på innkjørsel, eventuelt 6m ved direkte utkjøring fra dobbelt garasje. Husk oppstillingsplass foran garasjer.</p> <p>Krav til frisikt må ivaretas. Kravet når fartsgrensen er 30 km/t er minimum 4 x 30 m. 4 m er målt fra veikant og inn i avkjørselen, og 30 m er målt i begge retninger langs den kommunale veien. Innafor frisiktsonen skal det ikke være noe sikthinder som overstiger 50 cm over den kommunale veien.</p> <p><i>Kommentar fra kommunalteknikk, tilføyd i etterkant av møte:</i> Fortau langs Stasjonsvegen bør videreføres (se punkt om utbyggingsavtale).</p>
Vann	<p>Alle ledninger:</p> <p>For hvert hus kreves det utvendig stoppekran på drikkevann, stake-/ spylegrener spillvann (min Ø160 stigerør) og dreivannskum for overvann (min Ø 400)</p> <p>Alle ledninger må bygges så de kan vedlikeholdes. 4m avstandskrav til bygg også fra private er standard godkjent, men de kan komme frem til andre løsninger. Krav i Tek17.</p>
Avløp	<p>Spillvann:</p> <p>Kan tilkobles kommunal ledning «trekanten», eller privat ledning fra Eidanger stasjon. Denne er betong fra 1950 og bør vurderes renoveret. Husk rettigheter for å koble seg på privat ledning, og rett til å gå over annen manns grunn.</p>
Overvann	Overvann må håndteres lokalt da det ikke er kapasitet nedstrøms på Enger. Dette må tas detaljert med Kommunalteknikk.
Renovasjon	Må avtales med Renovasjon i Grenland.
Annet	Anbefaler direkte dialog med kommunalteknikk ift. kommunaltekniske forhold.

## 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	x
NB! Ved eventuelle funn av nye naturtyper i forbindelse med reguleringsplanarbeid som utløser konsekvensutredning skal dette sendes kommunen sammen med det øvrige	x

planmaterialet (kart-fil og tekst-fil på gjeldende format) – jfr. <a href="#">§8</a> i forskrift om konsekvensutredninger.	
<b>Vurderes i den enkelte sak</b> <u>Alt illustrasjonsmateriale skal vise maksimal utnyttelse i planforslaget</u>	
Fotomontasjer	x
Sol-/skyggediagram	x
Perspektivtegninger	x
Lengdesnitt gjennom området	x
Byggetegninger	x
Modell (fysisk/digital)	
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. / 8. Drøfting / kommunens foreløpige råd og vurderinger

Støyproblematikken bør avklares så tidlig som mulig for å avklare potensiale for utbygging i planområdet. Ved varsel om oppstart bør det hentes inn uttalelse/ tillatelse fra veimyndighetene (byggegrense fra FV 32 er 50 m) og Bane NOR (byggegrense fra jernbane 30 m).

Naturtypekartlegging må utføres.

Det anbefales at planavgrensning som varsles utvides slik at planområdet omfatter frem til midtlinje vei i Stasjonsvegen med tanke på mulig omlegging av VA-ledninger og ev. fortau. Kommunen oversender forslag til planavgrensning etter møtet (20.12.22).

Utbyggingsvolum og byggehøyder skal være i tråd med retningslinjer og føringer i KPA, hensynta nærliggende bygg og lekeplass.

Det er viktig at illustrasjonsmateriale viser maksimal grad av utnyttning og byggehøyder som angitt på plankartet eller i bestemmelsene.

## 9. Prosessen videre

Når antar forslagsstiller at komplett planmateriale sendes kommunen? Ikke angitt

*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**

- Ikke aktuelt

## **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](#)
- Nytt forslag til planavgrensning

## **13. Underskrift**

Porsgrunn kommune, den

Referent: Ulrikke Ryen, 06.01.23

**Referatet er godkjent og mottatt:**

For forslagsstiller: 06.01.23

*Leiv Haskanes*