



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: Reguleringsplan for boligfelt Farmannvegen

Saksnummer: 22/04723

Plan ID: 2001

Saksbehandler: Heidi M. Østby

Medsaksbehandler: Maja M. Abburu

Møtested: Byutvikling 2.etg Stort møterom (20 pers)

Møtedato: 22.04.2022

<u>Til stede fra forslagsstiller</u>	<u>Til stede fra kommunen</u>
Per Helge Ollestad, Prosjektil sør AS	Heidi M. Østby, plan
Remi Gundersen	Maja M. Abburu, plan
Bjørn Maurits Gundersen	Karina Kristina Moen Wallekjær, kommunalteknikk
	Bjørnar Andersen, kommunalteknikk
	Terje Madsen, utbyggingsavtale

1. Bakgrunnen for oppstartsmøtet

Tiltakshaver CRG INVEST AS ønsker å utvikle eiendommen i Farmannsvegen på Øyekast (200/2847). Det ønskes å etablere ny småhusbebyggelse, i form av 4-manns bolig og rekkehus med egen lekeplass, samt regulere parkering for eksisterende borettslag.

Materiale som forelå fra forslagsstiller til oppstartsmøtet:

- Utfylt skjema for bestilling av oppstartsmøte
- Forslag til plangrensing
- Foreløpig skisse av reguleringsplan
- Foreløpig naboliste

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 områdereguleringer)

Arealplaner:

PlanID	Godkjent	Plannavn	Formål (som blir berørt)
310	11.05.1967	Rønninglia, nordre del	Felles lekeareal Felles garasjeanlegg Noe nåværende boligformål
1406	13.06.2019 (siste endring KMD 26.06.2020)	Kommuneplanens arealdel 2018-2030	Boligbebyggelse – nåværende Boligbebyggelse – framtidig Bevaring Naturmiljø Bevaring Kulturmiljø Hensynsone 350 Brann-/eksplosjonsfare, Ytre hensynssone Flomfare

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

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

PlanID	Godkjent	Plannavn
310	11.05.1967	Rønninglia, nordre del

Merknad: _____

Pågår det annet planarbeid i nærområdet? Ja Nei

Merknad: Forslag til endring av reguleringsplan for Gunneklevfjorden II - PlanID 430

Vil planforslaget samsvare med overordnet plan? Ja Nei

Merknad: Kommuneplanen viser «Boligbebyggelse – nåværende og Boligbebyggelse – Framtidig»

Utløser planforslaget krav om KU/planprogram? Ja Nei

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

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: *Usikre eiendomsgrense mot Farmannvegen og Gjøavegen (gbnr. 402/1), samt eiendommer 200/994, 200/752, 200/750, 200/747, 200/756 og 200/754.*

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: *Ukjent. 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](#)

- | | |
|-------------------------------------|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> | <u>for styrking av barn og unges interesser</u> |
| <input type="checkbox"/> | <u>for vernede vassdrag</u> |

Statlige planretningslinjer, jfr. [PBL 2008 § 6-2](#)

- | | |
|-------------------------------------|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> | <u>for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging</u> |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <u>for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning</u> |
| <input type="checkbox"/> | <u>for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen</u> |

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>Området ligger innenfor bybåndet og 1 km sone rundt sentrum.</p> <p>Det er viktig med tilpasning til omgivelsene. Viktig med snarvegen og siktlinjer mellom volumene.</p> <p>Krav til uterom 2.1.1.3 og kvaliteten på uterom er viktig å ivareta. Retningslinjer er førende. Sammenhengende uteoppholdsareal (5x7m) må vises i illustrasjonsplan. Det må også sikres at minst halvparten av arealet har sol kl15 vårjevndøgn (21.mars), jf. KPA punkt 2.1.1.3</p> <p>Bruk av permeable flater skal vurderes blant annet opp mot overvannsproblematikk i området, jf. KPA punkt 1.6.1.8</p>
4.2 Jordvern- og landbruksfaglige vurderinger	Uaktuelt
4.3 Miljøvern faglige vurderinger	<p><u>Naturtype:</u> Det ble registrert (2017) utvalgt naturtyper i naturbase (svært viktig og viktig naturtype, Hule eiker). Det er også registret trua arter med særlig stor forvaltningsinteresse (MIL).</p>  <p>Dagens registrering er relativ ny, og vi forholder oss til registrert avgrensning som er godkjent (av Statsforvalteren og Miljødirektoratet før registrering i naturbase).</p> <p>Det må lages en masseforvaltningsplan, da det i 2017 ble registrert tre ulike fremmede arter (sprikemispel, høstberberis og gravmyrt).</p>

	<p><u>Grunnforurensning:</u> Eiendommen er ikke registrert i Grunnforurensningsdatabasen.</p> <p>Forurensningsforskriftens kapittel 2 gjelder ved terrenginngrep i områder hvor det har vært 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 må selv vurdere om det er forurenset grunn i området der et terrenginngrep er planlagt gjennomført. 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.</p>
4.4 Kulturlandskap og kulturminner	Ingen funn så langt.
4.5 Samfunnssikkerhet - Risiko og Sårbarhet	<p><u>Områdestabilitet:</u> KPA stiller krav om vurdering av eventuelle forekomst av kvikkleire og rasfare i områder under marin grense, jf. punkt 1.6.2</p> <p>Området ligger under marin grense.</p> <p>Det må gjøres en vurdering i henhold til TEK17 og NVEs veileder 1/2019 og det bør foreligge en tydelig konklusjon om NVEs veileder er oppfylt, ref. KPA punkt 1.6.2.</p> <p>Kommunene ber også om at geotekniske rapporter sendes inn til NADAG og at konsulentene melder inn kvikkleiresoner eller endringer i eksisterende soner til NVE.</p> <p><u>Hensynsone H350:</u> Området ligger i Hensynsone 350 Brann-/eksplosjonsfare (Ytre hensynssone). Det skal ikke etableres nye skoler, barnehager, sykehjem, sykehus o.l. institusjoner, kjøpesentre og hoteller eller tilsvarende installasjoner med større ansamlinger av publikum i ytre hensynssone, jf. KPA punkt 3.3.3.3</p> <p><u>ROS analyse:</u> Veileder DSB må legges til grunn ved ROS arbeid.</p> <p><u>Annet:</u> Området ligger innenfor sone Radon aktsomhet (moderat til lavt nivå). Det må i nevnes i ROS-analyse.</p>

4.6 Barn/unge, funksjonshemmede og eldres interesser	<p>Det må sikres god kvalitet på lekeplass, på privat og felles uteoppholdsareal (bl.a. med tanke på sol/skygge, utforming og plassering), se retningslinjer KPA punkt 2.1.1.3 og 2.1.1.4</p> <p>Trafikksikkerhet, hensyn til myke trafikanter, gode koblinger gjennom området, skoleveg, siktlinjer og universell utforming er også viktige temaer.</p>
4.7 Veg- og vegtekniske forhold / trafikksikkerhet	<p>Det er viktig med trafikksikkerhet og tydelig lesbart trafikkmønster for alle trafikanter.</p> <p>Det skal være færrest mulig avkjørsler til en eiendom, jf. KPA punkt 1.6.1.7.</p>
4.8 Andre kommentarer	<p>Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021) og retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520), legges til grunn.</p>

5. Spesielle forhold med hensyn til kommunaltekniske anlegg

Veg	<p>Aksepterer ikke parkering direkte fra kommunal veg, og dermed ikke plassering av ny garasje langs Farmannvegen. Lite trafikksikker løsning.</p> <p>Nye boliger skal ha felles avkjørsel så langt det lar seg løse.</p> <p>Skal dette strekket av Farmannvegen benyttes til kjøring må utbygger ruste opp vegen. Per i dag vil den ikke tåle økt trafikk.</p>
Vann og avløp	<p>God kapasitet og nye VA-ledninger i Gjøavegen fra 2020.</p> <p>Det ligger idag eksisterende private stikkledninger over tomta. Disse må håndteres før bygging.</p>
Overvann	<p>Håndteres i hovedsak på egen tomt. I og med at det blir foretting av eksisterende tomt, må evt. strupet påslipp til kommunal overvannsledning avtales med Kommunalteknikk.</p>
Renovasjon	<p>Avtales med «Renovasjon i Grenland».</p>
Annet	<p>Avhengig av valgt løsning for Farmannvegen, kan det bli aktuelt med Utbyggingsavtale og videre samhandling med Kommunalteknikk.</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 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
Vurderes i den enkelte sak	
<u>Alt illustrasjonsmateriale skal vise maksimal utnyttelse i planforslaget</u>	
Fotomontasjer	
Sol-/skyggediagram	x
Perspektivtegninger (noen må være fra øyehøyde)	x
Lengdesnitt gjennom området (snittet må vise noe eksisterende bebyggelse)	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

Foreløpig skisse viser småhusbebyggelse i form av firemannsbolig og (4) rekkehus, til sammen ca 8 boenheter. I møtet ble det nevnt at det skal ta hensyn til område med tanke på høyder og takform.

I planforslaget må tilrettelegges for god tilpasning til omgivelsene. Begrensinger og muligheter i området må vurderes, og det må tas hensyn til områdets karakter. Det er ønskelig med skråtak. Det må også sikres gode uteområder, blant annet med tanke på plassering, utforming, sol/skygge-forhold. Småbarnslekeplass må gis en god plassering og ikke bære preg av restarealer.

Området ligger i sone 1 km rundt bysentrum (dvs. tetthetskravet pr plan er 4 boenheter/dekar). Det kan likevel være andre forhold som avdekkes i en planprosess, og som kan påvirke vurdering av tetthet.

Foreløpig skisse viser flere avkjørsler til eiendom 200/2847. I planforslaget bør det være færrest mulig avkjørsler fra veg til eiendom.

Eiendom 200/994 og 200/2069 har adkomst via Farnmannvegen i dag. Det kan vurderes mulighet til å flytte stengsel for å endre kjøremønster for de to eiendommene.

Det må tas hensyn til kommunaltekniske anlegg og veier i området, ta kontakt med Kommunalteknikk.

8. Kommunens foreløpige råd og vurderinger

Se punkt 4 og punkt 7.

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

- Intet materiale ble delt ut i 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 grenlandsstandard (50-011)
- 1.11 Oppstartsmøte - Mal for planbeskrivelse
- 3.5 Høring – Generell varslingsliste
- [Lenke til gjeldende gebyrregulativ](#)

13. Underskrift

Porsgrunn kommune, den 17.06.2022

Referent:

Referatet er godkjent og mottatt:

For forslagsstiller: _____