



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: 06.03.2025

Saksnavn: Herregårdsbekken

Saksnummer: 25/4306

Plan ID: 2025004

Saksbehandler: Heidi M Østby

Møtested: Byutvikling 2 etg Porsblomsten Møterom

Møtedato: 03.06.2025

Til stede fra forslagsstiller

ASPLAN VIAK AS v/Lars Krugerud
RABB84 AS v/Stian Holla

Til stede fra kommunen

Heidi M Østby, plan
Fridrik Ivar Bergsteinsson, plan
Kjell-Henrik Semb, miljørådgiver

1. Bakgrunnen for oppstartsmøtet

Tiltakshaver ønsker å utvikle eiendommen gbnr. 1/290. det er ønske om å regulere eiendom til næringsformål i tråd med KPA.

Materiale som forelå fra forslagsstiller til oppstartsmøtet:

- Utfylt skjema for bestilling av oppstartsmøte
- Kart med grunneieroversikt
- Forslag til varslingsgrense
- Forslag til illustrasjoner
- Forslag til utomhus situasjon
- Forslag til varslingsliste myndigheter

2. Planforutsetninger

Reguleringsplanform: Jfr. **PBL kapittel 12**

☒ Detaljregulering

☐ Områderegulering

Merknad: *Avklaringer rundt Bane Nords rettigheter til adkomst til sine anlegg*

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)
4001 376	07.06.2012	Vestfoldbanen12.2 dobbeltspor med endring	2010 Veg
4001 836	13.06.2019	Lanner - Presteåsen	5100 LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag # Midlertidig bygge og anleggsområde
4001 1406	13.06.2019 (Sist endret 13.03.2022)	Kommuneplanens arealdel, 2018-2030	2100 LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag 560 Bevaring naturmiljø 320 Flomfare 220 Gul støysone

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
4001 376	07.06.2012	Vestfoldbanen12.2 dobbeltspor med endring - Delvis
4001 836	13.06.2019	Lanner – Presteåsen- Helt

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:

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.
Usikkerhet rundt dette, utbygger tar kontakt med kommunalteknikk og Terje Madsen om det er aktuelt i forbindelse ved omlegging av VA rør og etablering av ny brannkum.

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.

Det er sikre grenser mot Movegen og mot jernbanen, men grensene i bekkeløpet (Herregårdsbekken) er usikre. Her er grensene vanskelig å måle siden bekken flytter bekkeløp over tid.

Foreligger det kjente tinglyste heftelser innenfor planområdet?

☐ Ja ☐ Nei

Merknad: Forslagstiller sjekker 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. [plan og bygningsloven av 2008 § 34-2](#)

☐ for styrking av barn og unges interesser

☐ for vernede vassdrag

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

☒ planretningslinjer for arealbruk og mobilitet

☒ planretningslinjer for klima og energi

☐ planretningslinjer 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

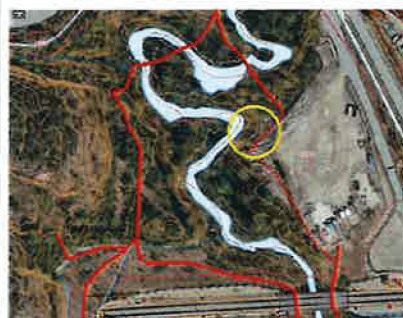
Jfr. Sjekkliste for reguleringsplaner 50-011

Hovedtema	Spesielt viktige punkter for denne plansaken
4.1 Planfaglige vurderinger	Planområdet har utfordrende grunnforhold med pågående erosjon og rasfare i tilknytning til Herregårdsbekken. Det er derfor avgjørende at det gjennomføres grundige grunnundersøkelser og at eventuell bebyggelse sikres med metoder som ikke forstyrrer bekkens naturlige løp eller fører til inngrep i verdifulle naturmiljøer. Sikring må løses gjennom lette konstruksjoner eller fundamentering på peler, og det må dokumenteres hvordan stabilitet ivaretas uten å skade naturverdiene. Tursti i området skal opprettholdes og legges i trygg avstand fra erosjonsutsatte partier. Det må etableres fysisk avgrensning mot eventuelle næringsarealer for å hindre negativ påvirkning. Det vises også til tidligere registrert arkeologisk kulturminne (ID 129488) i området. Selv om dette er gitt status som «fjernet», må det vises aktsomhet ved grunnarbeid.
4.2 Jordvern- og landbruksfaglige vurderinger	Planområdet omfatter ikke dyrka eller dyrkbar jord og er tidligere benyttet som riggområde. Det foreligger ingen aktiv landbruksdrift, og planforslaget vurderes derfor ikke å komme i konflikt med nasjonale jordverninteresser. Eventuelle tiltak utenfor plangrensen må vurderes særskilt dersom de berører landbruksarealer.
4.3 Miljøvern faglige vurderinger	Viktige hensyn knyttet til Herregårdsbekken og tilgrensende arealer Det er tre hovedforhold som må ivaretas ved videre planlegging i området: <u>1. Tilrettelegging for tursti:</u> Det er viktig å opprettholde turforbindelsen fra de

gamle brufundamentene over Herregårdsbekken til eksisterende tursti ved jernbanebrua. Turstien bør legges langs ytterkant av grusflaten mot vest, nært Herregårdsbekken, men likevel med hensyn til sikkerhet og naturverdier.

For å skjerme verdifulle naturarealer fra negativ påvirkning, som forsøpling, snødumping og annen belastning fra næringsvirksomhet, anbefales det at det etableres fysisk avgrensning (f.eks. gjerde) mellom turstien og tilstøtende nærings- og industriområder.

I området markert med gul ring er det registrert pågående erosjon og rasfare. For å redusere risiko og samtidig gi bekken rom til å endre løp naturlig over tid, bør turstien trekkes noe inn fra bekkekanten og legges i tryggere avstand fra erosjonsutsatte partier.



2. Biologisk mangfold:

Herregårdsbekken er en meanderende bekk med stor biologisk verdi. Bekken har naturlig løpsdynamikk, og det er et mål at bekken fortsatt får utvikle seg fritt uten tekniske inngrep. Statsforvalteren har ved tidligere anledninger avslått tiltak for erosjonssikring langs bekken.

Bekken er et viktig gyte- og oppvekstområde for både laks og sjørøtt, og det er gjennomført omfattende dokumentasjon av disse verdiene, blant annet gjennom langvarige elfiskeundersøkelser i regi av Statsforvalteren og NJFF.

Området har vært gjenstand for særlig oppfølging i forbindelse med store utbyggingsprosjekter som ny jernbane og E18. Det er gjennomført vannkvalitetsmålinger, bunndyrprøver og elfiske både før, under og etter anleggsperiodene.

Naturtypen Herregårdsbekken ble registrert i 2014 som en naturtype av verdi B (regionalt viktig). Kartleggingen er eldre og basert på få målepunkter. Ny avgrensning bør vurderes, gjerne langs høydekurver som følger dagens grusflate. Nedstrøms del av bekken ble registrert

i 2017 og er klassifisert med verdi A (nasjonalt viktig). Det er mulig at en ny vurdering av øvre del av bekken ville gitt høyere verdi enn dagens registrering, ettersom det er avdekket betydelige naturkvaliteter etter 2014.

Det må gjennomføres en ny naturtypekartlegging i henhold til gjeldende NiN-metodikk (Natur i Norge), for å sikre oppdatert og faglig korrekt grunnlag for vurdering av naturmangfoldet i planområdet. Det bør samtidig foretas en ny vurdering og eventuell justering av naturtypeavgrensningen, slik at denne i større grad reflekterer faktiske naturforhold og tilpasses terreng og økologiske sammenhenger.



Støy og støv

For anleggsperioden gjelder T-1442 kap. 6 om bygge- og anleggsstøy, og retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520) kapittel om begrensning av luftforurensning fra bygg- og anleggsvirksomhet.

Vi anbefaler at det settes krav om at døgkontinuerlig drift ikke skal forekomme. Erfaringsmessig vil støy som vedvarer hele døgnet oppleves sjenerende for naboer, spesielt gjelder dette drift som foregår om kvelden og natten. Miljørettet helsevern i Grenland har tidligere mottatt klager som omfatter støy fra næringsvirksomheter som har døgkontinuerlig drift. Det er derfor viktig at krav angående driftstid blir satt tidlig i planprosessen.

Lysforurensning mot bekkeløpet må unngås, da kunstig belysning kan påvirke det naturlige dyre- og plantelivet negativt. Det bør derfor benyttes skjermet og retningsstyrt belysning som ikke kaster lys direkte mot bekkendalen.

4.4 Kulturlandskap og kulturminner

Det ble gjort rede for et tidligere automatisk fredet arkeologisk kulturminne i planområdet. Kulturminnet er registrert som et bosetnings- og aktivitetsområde datert til jernalder–middelalder, med kulturminne-ID 129488. Ved sjaktning i forbindelse med jernbaneutbyggingen Porsgrunn–Larvik ble det funnet tre stolpehull, omtalt som S-19, S-20 og S-21 i registreringsrapporten. Kulturminnet er markert med status «**fjernet**», og forvaltes av Telemark

4.5 Samfunnssikkerhet - Risiko og Sårbarhet

fylkeskommune.

ROS

Nyeste veileder DSB (2017) må legges til grunn ved ROS-arbeid. Analyseeskjemaer og fremgangsmåte skal være tilnærmet lik den som er gjengitt i veilederen.

3. Rasfare og erosjonsproblematikk:

Bekken er i konstant endring grunnet sin meanderende karakter. Endringer i løpsretning og naturlig erosjon medfører risiko for nye ras. Statsforvalteren har uttrykt at denne utviklingen er ønsket og fraråder tiltak for erosjonssikring.

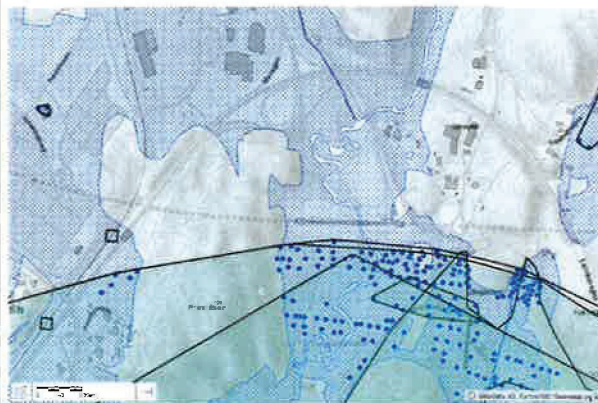
Det er derfor avgjørende at det i en eventuell utbyggingsfase tas hensyn til områdets sårbarhet, og at tiltak planlegges slik at man unngår å utløse skred eller forstyrre bekkens naturlige løpsutvikling.

Det vises til en kvartærgeologisk rapport innhentet av Nye Veier i forbindelse med planleggingen av kulturminneparken og ny bro/veibane. Rapporten konkluderte med at bekken har høy sannsynlighet for å etablere nytt løp over tid, og dette ble lagt til grunn i den videre prosjekteringen.

Området ligger under marin grense ref. KPA 1.6.2.2.

Kvikkleire:

NVE Atlas sier at området ligger i aktsomhetsområdet for kvikkleire. Dette må sjekkes mot NVEs veileder for kvikkleire.



4.6 Barn/unge, funksjonshemmede og eldres interesser

Planområdet er primært avsatt til næringsformål, og det legges ikke opp til boligbebyggelse eller offentlige funksjoner som normalt krever universell utforming av uterom og lekearealer. Det bør likevel legges vekt på å sikre trygg ferdsel og god tilgjengelighet for alle brukergrupper der det er aktuelt.

Turstien langs Herregårdsbekken bør videreføres og utformes med vekt på trygghet og fremkommelighet, så langt det er forenlig med terrengforhold og hensynet til naturverdier. Traseen bør tilpasses terrenget og legges utenom ras- og erosjonsutsatte partier. Det vurderes fysisk avgrensning, for eksempel i form av gjerde, mot tilgrensende næringsarealer for å sikre en skjermet og tydelig ferdselsåre.

Innenfor næringsområdet skal parkerings- og adkomstløsninger utformes i tråd med krav til universell utforming og sikre tilgjengelighet for alle.

4.7 Veg- og vegtekniske forhold / trafikksikkerhet

Eiendommen har grense mot fylkesvei, og eventuelle tiltak knyttet til avkjørsel må avklares med fylkeskommunen som veimyndighet.

4.8 Andre kommentarer

Det må avklares om det foreligger tinglyste rettigheter eller heftelser knyttet til adkomstvei, jernbanens anlegg eller annen infrastruktur i eller i tilknytning til planområdet. Eventuelle rettigheter eller begrensninger må kartlegges og hensyntas i det videre planarbeidet.

5. Spesielle forhold med hensyn til kommunaltekniske anlegg

Veg Eiendommen grenser til fylkesveg. Eventuelle tiltak knyttet til avkjørsel må derfor avklares med fylkeskommunen som veimyndighet.

Vann/avløp	Spillvannsledning må legges om, og det gjelder et krav om minimum fire meters avstand til konstruksjoner. For tilknytning til vannforsyning må det etableres en ny brannkum.
Overvann	Overvannet skal håndteres i henhold til tretrinnsprinsippe, og skal løses lokalt, jf. KPA 1.6.6.1
Renovasjon	Avtales med Renovasjon i Grenland
Annet	Er det behov for et møte med kommunalteknikk utover tilbakemelding, kan utbygger ta direktekontakt med kommunalteknikk om VA?

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
ROS-analyse iht. siste versjon av DSB veileder (pr nå Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging 2017. For å vurdere risiko og sårbarhet må analyseskjema fra veileder benyttes, side 44.)	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	
Alt illustrasjonsmateriale skal vise maksimal utnyttelse i planforslaget	
Fotomontasjer	x
Sol-/skyggediagram	
Perspektivtegninger	
Lengdesnitt gjennom området	x
Byggetegninger	
Modell (fysisk/digital)	
Vegprofiler (Kryssløsning)	x

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

Planområdet ligger i et område med flere utfordringer og hensyn som må veies opp mot hverandre i det videre planarbeidet. Det ble i møtet særlig drøftet hvordan næringsformålet kan realiseres innenfor rammene av kommuneplanens arealdel, samtidig som verdifulle naturverdier og sikkerhet for bebyggelse ivaretas på en tilfredsstillende måte.

Grunnforholdene i området er krevende, med registrert erosjon og rasfare langs Herregårdsbekken. Bekken har høy biologisk verdi og naturlig dynamikk, og Statsforvalteren har tidligere vært tydelig på at erosjonssikring ikke er ønskelig. Det ble derfor diskutert hvordan byggetiltak kan sikres uten inngrep i bekkeløpet, for eksempel gjennom lette konstruksjoner og pelefundamentering.

Det ble også drøftet hvordan turstien langs bekken kan opprettholdes på en trygg og hensynsfull måte. Det er ønskelig å videreføre stien mellom de gamle brufundamentene og jernbanebrua, men traseen må justeres noe i erosjonsutsatte partier. Et fysisk skille mellom tursti og næringsarealer ble trukket frem som et viktig tiltak for å skjerme natur og sikre allmenn ferdsel.

Videre ble det diskutert behovet for ny naturtypekartlegging i henhold til NiN-metodikk, og muligheten for å justere avgrensningen av eksisterende naturtype basert på ny kunnskap og topografiske forhold. Det ble også fremhevet at lysforurensning mot bekkeløpet må unngås, og at tiltak må planlegges slik at både belysning og driftstid ikke fører til uønskede miljøbelastninger.

Spørsmålet om tinglyste heftelser og eventuelle rettigheter knyttet til jernbanens infrastruktur og adkomst ble reist, og det ble anbefalt at forslagsstiller undersøker dette nærmere før innsending av planforslaget.

Selv om dette ikke ble nærmere drøftet i møtet, anses det som viktig at illustrasjonsmaterialet viser maksimal utnyttelse og byggehøyder i tråd med plankart og bestemmelser. Dette er nødvendig for å synliggjøre planens reelle konsekvenser for landskap, omgivelser og naturverdier, og gir et godt grunnlag for både saksbehandling og offentlig medvirkning.

Samlet sett må det videre planarbeidet sikre en balansert tilnærming, der næringsutvikling tilpasses stedlige forutsetninger og miljøverdier, og hvor sikkerhet, tilgjengelighet og hensyn til natur og friluftsliv ivaretas på en helhetlig måte.

8. Kommunens foreløpige råd og vurderinger

Kommunen stiller seg positiv til igangsatt planarbeid og vurderer at formålet er i tråd med kommuneplanens arealdel. Det forutsettes at utfordringer knyttet til grunnforhold, erosjon og naturmangfold følges opp i det videre arbeidet.

Det må gjennomføres nødvendige grunnundersøkelser, og sikringstiltak må ikke gripe inn i Herregårdsbekkens naturlige løpsutvikling. Ny naturtypekartlegging etter NiN-metodikk bør gjennomføres, og vannforskriftens krav må vurderes.

Tursti i området må opprettholdes og utformes med hensyn til trygg ferdsel og naturhensyn. Illustrasjonsmaterialet skal vise maksimal utnyttelse og byggehøyder i tråd med plankart og bestemmelser. Eventuelle tinglyste rettigheter må avklares.

9. Prosessen videre

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

- Kart over VA nettet på planområdet

12. Materiale som skal ettersendes etter møte

- 1.5 Oppstartsmøte- Krav til innsending av material til reguleringsplaner (52-013)
- 1.6 Oppstartsmøte- Sjekkliste grenlandsstandarden (50-011)
- 1.7 Oppstartsmøte- Mal for reguleringsbestemmelser
- 1.8 Oppstartsmøte- Mal for planbeskrivelse
- 1.9 Oppstartsmøte- Mal for varslingsannonse for private forslag
- 3.5 Høring – Generell varslingsliste
- [Lenke til gjeldende gebyrregulativ](#)
- Naboliste

13. Underskrift

Porsgrunn kommune, den 06.06.2025

Referent:



Referatet er godkjent og mottatt:

For forslagsstiller:

05.06.2025

