



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: Drangedalsvegen 102- 116
Saksnummer: 23/23796
Plan ID: 2017
Saksbehandler: Ulrikke Ryen/ Fridrik Bergsteinsson
Møtested: Rådhusgata 7
Møtedato: 08.01.24

Til stede fra forslagsstiller

Mathias Aasland, Forslagsstiller

Olav Backe-Hansen, Børve
Borchsenius Arkitekter As

Til stede fra kommunen

Ulrikke Ryen
Marius Lid

1. Bakgrunnen for oppstartsmøtet

Materiale som forelå fra forslagsstiller til oppstartsmøtet:

- Skjema for bestilling av oppstartsmøte
- Forslag til planområde
- Forslag til varslingsliste
- Grunneiere

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)
128	20.09.2001	Porsgrunn Næringspark (Industri Vest del 1 og utvidet område)	Forretning/ kontor/ industri Kommunalteknisk virksomhet Parkbelte i industriområde
103	18.06.1985	Knardalsstrand	Industri

1406	13.06.2019	Kommuneplanens arealdel 2018-2030	Næringsvirksomhet
------	------------	-----------------------------------	-------------------

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
128	20.09.2001	Porsgrunn Næringspark (Industri Vest del 1 og utvidet område)
103	18.06.1985	Knardalsstrand

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.

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 ikke behov for oppmåling.

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 forslagstiller 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	<u>Planavgrensning</u> Kommunen stilte spørsmål ved om gbnr. 200/1451 kan inkluderes i planavgrensningen? Grunneier har i midlertidig ikke vist interesse for dette. <u>Fortau/ bussholdeplass</u> Det må reguleres og opparbeides fortau langs hele utbyggingsområde langs Fylkesvegen. Det må avklares med Telemark Fylkeskommunen tidlig i planprosessen om eksisterende kantstopp kan beholdes, eller om busslomme må etableres. <u>Friluftsområder/ elvepromenade</u>

4.2 Jordvern- og landbruksfaglige vurderinger

4.3 Miljøvern faglige vurderinger

Områder langs elva, nord- øst for planområdet er registrert som svært viktig friluftsområde. Kommunen ønsker at elvepromenade vurderes jf. 7.1 i gjeldende plan.

Utdrag fra gjeldende reg. plan

7.1. Elvepromenade. Det skal opparbeides en elvepromenade langs hele planområdet. Elvepromenaden skal etableres i kontakt med elva så langt dette ikke kommer i konflikt med bruken av området for næringsformål med tilhørende logistikkfunksjoner. Plan for promenaden skal godkjennes av kommunen. Allmennheten skal sikres tilgjengelighet til bruk av promenaden. Promenaden skal være ferdig opparbeidet på de ulike delfelt før nye bygninger kan tas i bruk.

Flom

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

Brann- og eksplosjonsfare

Ligger innenfor ytre hensynssone for brann-/ eksplosjonsfare. I Ytre hensynssone skal det ikke etableres nye skoler, barnehager, sykehjem, sykehus o.l. institusjoner, kjøpesentre og hoteller eller tilsvarende installasjoner med større ansamlinger av publikum i ytre hensynssone. Se 3.3.3.3 i KPA.

Byggegrenser

Byggegrensene mot vassdrag og Fylkesveg i planID 128 (Porsgrunn næringspark) videreføres. Byggegrense mot Fv må også avklares med Fylkeskommunen.

Støy

Området ligger innenfor rød- og gul støysone. Må vurderes ihht. rundskriv T-1442.

Naturmangfold

I Naturbase er området markert som kartlagt område. Den østligste delen er kartlagt i 2019 for Statens vegvesen(Rv36) og den vestre delen er kartlagt i 2020 for Miljødirektoratet. Ved slik overordnet kartlegging tar man seg ikke inn på avstengte/privatiserte områder, noe som er tilfelle her. Derfor bør området kartlegges for naturtyper, arter og fremmede arter.

Området må også kartlegges for fremmede skadelige arter. Ved funn av fremmede skadelige arter, må man lage en masseforvaltningsplan.

Kartlegging må utføres av fagkyndig biolog eller tilsvarende.

Vegetasjonsbelte/ grønn beplantning

Kommunen ønsker at det etableres et vegetasjonsbelte/ grønn korridor (trerekke, buskvekster, prydrær eller lignende) mot gbnr. 200/1451. Grøntbelte mot Fv må videreføres.

Forurensset grunn

På nærliggende tomter er det påvist/mistanke om forurensning. Derfor er det behov for å kartlegge/ undersøke om grunnen er forurenset også i denne planen. Med bakgrunn i størrelsen på planområdet er det hensiktsmessig at alle undersøkelser av forurenset grunn gjøres i ett trinn.

Saken omfattes da av forurensningsforskriften kapittel 2 Opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeider.

Miljødirektoratets faktaark M-813/2017

(<https://www.miljodirektoratet.no/globalassets/publikasjoner/M813/M813.pdf>) gir en oversikt over mulige forurensninger etter ulike typer bransjer. Dersom det er påvist eller grunn til å tro at grunnen er forurenset skal det utarbeides en tiltaksplan som skal godkjennes av forurensningsmyndigheten (i dette tilfellet kommunen) før terrenginngrep kan starte (IG).

Terrenginngrep er i forurensningsforskriften 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/forurensning/forurenset-grunn/for-naringsliv/forurenset-grunn---kartlegge-risikovurdere-og-gjore-tiltak/>

Vannmiljø

Dersom det skal etableres en brygge må det avklares med Kystverket, Grenland Havn og Statsforvalteren ved eventuell mudring. Viser til KPA 2.5.1.

Planområdet går ned til vannforekomsten Frierfjorden (vannforekomstID 0110010701-C). Frierfjorden har som mål å få god kjemisk og økologisk tilstand innen 2033, ref.

Vannforskriften. Den økologiske tilstanden til Frierfjorden per i dag er moderat, mens kjemisk tilstand er per i dag dårlig

(<https://vann-nett.no/saksbehandler/index.html#/waterbody/0110010701-C>).

Planen bør kort ta med informasjon om vannforekomst navn, vannforekomstID, økologisk tilstand og kjemisk tilstand til vannforekomsten per i dag, økologisk mål, kjemisk mål, frist for å nå målene, osv. Dette er informasjon man henter fra vann-nett.

Det bør så beskrives kort hvordan planen ikke påvirker vannforekomsten om slikt er tilfelle. Grunnet vannforekomstens tilstand må det iverksettes tiltak for å forhindre ytterligere forringelse, Vannforskriften §12

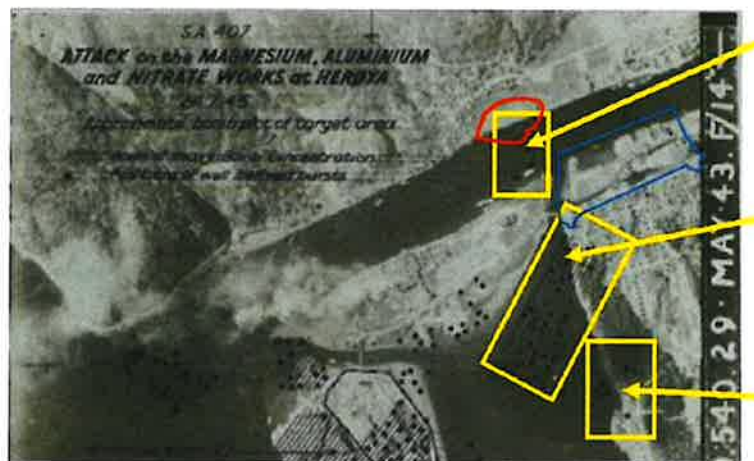
(<https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2006-12-15-1446>).

Deriblant forhindre avrenning fra området, plan for håndtering av snø og overvannshåndtering.

4.4 Kulturlandskap og kulturminner

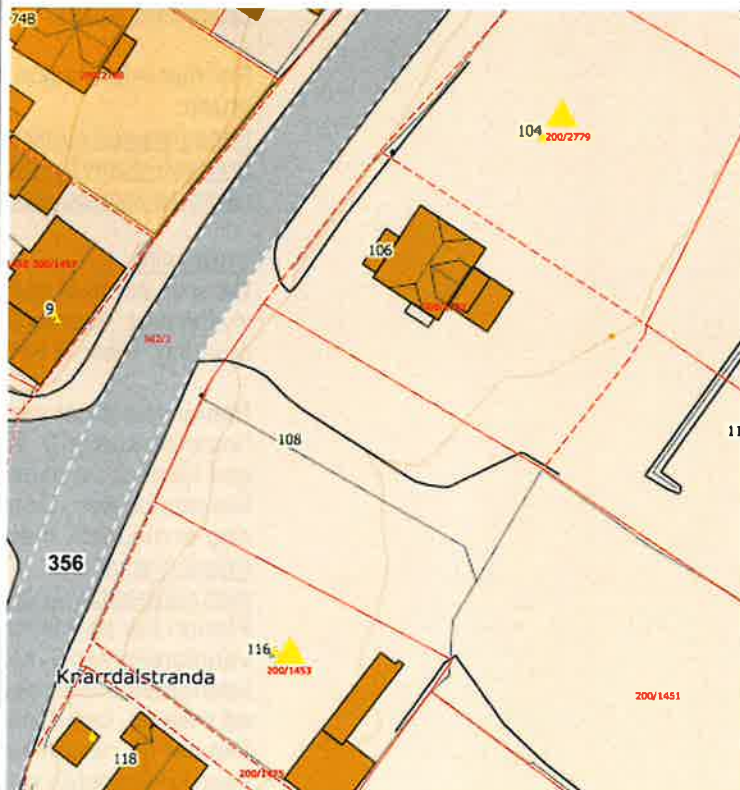
Eksploderer fra bombingene under 2. verdenskrig

Ca. 500 meter sydvest for planområdet ligger det en eksplodert bombe fra bombingene av Hydro i 1943, se [historisk rapport 13.08.2021](#).



Sefrak- registreringer

Det er registrert sefrak-bygninger innenfor planområdet. Må undersøkes/ vurderes.



ROS- analyse

DSBs nyeste veileder må legges til grunn. Viser til [dsb veileder s.30.](#)

- 4.5 Samfunnssikkerhet - Risiko og Sårbarhet
- 4.6 Barn/unge, funksjonshemmede og eldres interesser
- 4.7 Veg- og vegtekniske forhold / trafiksikkerhet
- 4.8 Andre kommentarer

5. Spesielle forhold med hensyn til kommunaltekniske anlegg

Veg

Vann

Når det gjelder byggegrense mot Fv og pumpestasjon må dette avklares med Fylkeskommunen.

Kommunalteknikk har hatt kontakt med utbygger ang flytting av pumpestasjonen tidligere. Dette er innledningsvis akseptert av Kommunalteknikk gitt de skissene og de dataene de har levert. Men det må mer detaljer til i en videre prosess for dette.

Fra Kommunalteknikk sin side så skal denne settes så langt vekk at de skal kunne grave seg ned på denne i fremtiden uten at de må inn på FV, undergrave bygg eller gjøre andre kostnadsøkende tiltak som spunt, grøftekasser osv. Pumpestasjonen må ha tilkomst som er ihht kommunale krav.

Vanlige pumpestasjoner måler ca. 2,4x3,0m. I tillegg må det være minst 1m buffer rundt samt oppstillingsplass for sugebil. Størrelsen på avsatt areal avhenger av pumpestasjonens plassering ift. veg og annet areal som kan benyttes til oppstilling av sugebil.

Noen generelle krav til pumpestasjon:

- Alle pumpestasjoner skal i prinsippet ha et over-bygg med et areal som sikrer gode arbeidsforhold, gir tilstrekkelig plass for drifts- og vedlikeholdsoppgaver og nødvendig utstyr.
- Minimum bør grunnflaten være 2,4x3,0 meter målt utvendig. Mindre dimensjoner kan i noen tilfeller være hensiktsmessig, men dette må avklares særskilt.
- Kommunen bør stå som eier av grunn hvor avløpspumpestasjoner plasseres. Alternativt skal det foreligge grunneiers erklæring som sikrer atkomst, samt forsvarlig drift og vedlikehold av anlegget. Denne erklæringen skal tinglyses.
- Det skal til enhver tid være kjørbare vei frem til pumpestasjonen og oppstillingsplass for servicebil og tankbil.

Formålet BKT kan benyttes for pumpestasjon. Det er viktig at det i bestemmelsene sikres bruk for pumpestasjon innenfor BKT.

De VA ledningene som legges om må minst ligge 4,0m fra vegskulder FV.

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 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	x
Sol-/skyggediagram	
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 2024](#)

13. Underskrift

Porsgrunn kommune, den 11/1-24

Referent: 

Referatet er godkjent og mottatt:

For forslagsstiller:

