



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: 25.06.2025

Saksnavn: Nordre Enger

Saksnummer: 25/11145

Plan ID: 2025007

Saksbehandler: Heidi Østby

Møtested: Byutvikling 2 etg. Porsblomsten Møterom

Møtedato: 18.11.2025

Til stede fra forslagsstiller

Eivind Orre - plankonsulent
Andreas Thomassen - tiltakshaver

Til stede fra kommunen

Heidi M Østby - plan
Fridrik Ivar Bergsteinsson - plan
Marius Lid - plan
Ulrikke Ryen - plan
Mikkel Johannesen - kommunalteknikk
Melissa Frivold Egeland - kommunalteknikk

1. Bakgrunnen for oppstartsmøtet

Formålet med planarbeidet er å slette siste punkt i planbestemmelsenes § 2.2 som omhandler rekkefølgekrav om bygging av fotgjengerundergang knyttet til etablering av dagligvareforretning. Forslagsstiller mener at bygging av en undergang er lite realistisk ettersom veianlegget nå allerede er ferdig bygget med lysregulert overgang.

Materiale som forelå fra forslagsstiller til oppstartsmøtet:

- Skjema for bestilling av oppstartsmøte
- Ullinveien- eiendomskart Ullinveien AS
- Extra Nordre Enger- Arealøvelse

2. Planforutsetninger

Reguleringsplanform: Jfr. **PBL kapittel 12**

Detaljregulering

Områderegulering

Merknad: [Eiendomsgrenser og plangrense](#)

Det pågår i samarbeid mellom Telemark fylkeskommune og Porsgrunn kommune et arbeid med å avklare eiendomsgrenser og plangrense i området (gjeldende reguleringsplan planID 640), og dette legges til grunn som en forutsetning for det videre arbeidet med reguleringsplan Enger nord (planID 2025007).

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)
640	11.02.2016	Enger handelsområde	Forretning/Næringsbebyggelse/ Tjenesteyting
1406	17.03.2022	Kommuneplanens arealdel	Kombinert bebyggelse og anleggsformål

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
640	11.02.2016	Enger handelsområde

Merknad:

Pågår det annet planarbeid i nærområdet? Ja Nei

Merknad: Det er igangsatt en enklere endring av gjeldende plankart for planID 640, der grenser og arealformål justeres slik at plankartet samsvarer med gjennomført utbygging.

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 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.

Det er i gjeldende reguleringsplan (planID 640) etablert et spleiselag mellom berørte parter for gjennomføring av felles tiltak/infrastruktur. Det er en forutsetning at ny reguleringsplan for Enger nord (planID 2025007) viderefører og bygger på denne kostnadsfordelingsordningen.

Har kommunen tilfredsstillende kartgrunnlag for området? Ja Nei

Merknad:

Foreligger det usikre eiendomsgrenser innenfor planområdet? Ja Nei

Merknad: «Fylkeskommune har imidlertid etablert veg og busslommer som ikke fullt ut følger gjeldende reguleringsplan (planID 640), og det er ikke gjennomført oppmålingsforretning for veggrunn/berørte arealer. Nødvendige oppmålingsforretninger må avklares i samarbeid mellom Telemark fylkeskommune og Porsgrunn kommune, og legges til grunn for planforslaget.»

Foreligger det kjente tinglyste heftelser innenfor planområdet? Ja Nei

Merknad: Ikke avklart per oppstartsmøte. Forslagstiller avklarer tinglyste heftelser før innsending av planforslag.

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

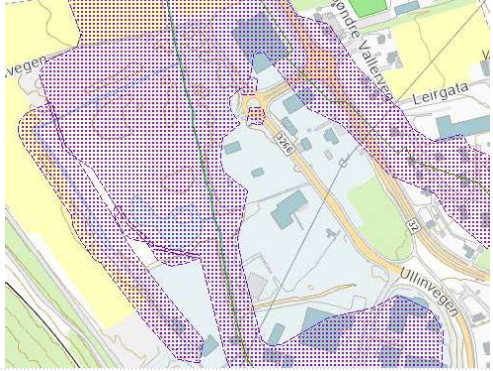
Jfr. [Forhåndsvarsle oppstart av planarbeid 52-02](#)

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).

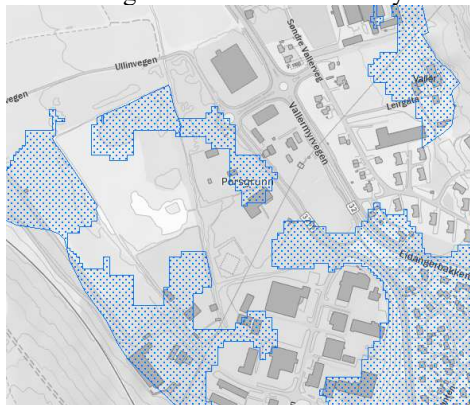
Porsgrunn kommune oversender «Forslag på utforming av varslingsannonse for private forslag» i etterkant av møte.

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	Alt planmateriale som inngår i plansaken skal oppdateres i samsvar med dagens krav.
4.2 Jordvern- og landbruksfaglige vurderinger	Grenland landbrukskontor har ingen merknader til planarbeidet.
4.3 Miljøvern faglige vurderinger	<p><u>Støy/Støv</u> På bakgrunn av at planarbeidet ikke vurderes å innebære endringer av betydning sammenlignet med tidligere sak, har Miljørettet helsevern ingen merknader til oppstarten</p> <p><u>Grunnforurensning</u> Det er registrert grunnforurensning innenfor planområdet, datert 24. april 2024. Området skal derfor behandles som potensielt forurenset ved videre planlegging.</p>
4.4 Kulturlandskap og kulturminner	Gjeldende bestemmelser og plankart knyttet til automatisk fredete kulturminner og hensynet til Vallermyrene leir som kulturminne skal videreføres fra eksisterende reguleringsplan.
4.5 Samfunnsikkerhet - Risiko og Sårbarhet	<p>Det foreligger en ROS-analyse for området datert 09.01.2012. Det må utarbeides oppdatert ROS-analyse for planområdet i tråd med DSBs veileder (2017), med særlig vekt på nye forhold som er avdekket siden forrige analyse.</p> <p><u>Flom (aktsomhetskart)</u> Avklares og innarbeides i ROS-analysen</p>  <p><u>Områdestabilitet:</u> KPA stiller krav om vurdering av eventuelle forekomster av kvikkleire og rasfare i områder under marin grense, jf. punkt 1.6.2 Området ligger under marin grense</p>

Aktsomhetsområde for kvikkleireskred
Avklares og innarbeides i ROS-analysen



4.6 Barn/unge, funksjonshemmede og eldres interesser

Hensynet til barn og unge, funksjonshemmede og eldre videreføres fra gjeldende reguleringsplan. Ved utforming av atkomst, gang- og sykkelforbindelser, kryssing av riksveg 32 og eventuelle oppholds- og nærmiljøarealer må trygg ferdsel og universell utforming prioriteres.

4.7 Veg- og vegtekniske forhold / trafiksikkerhet

Det skal utarbeides en trafikk- og trafiksikkerhetsanalyse som grunnlag for etablering av dagligvare innenfor planområdet. Analysen skal særlig vurdere kapasitet og trafiksikkerhet knyttet til kryssing av riksveg 32 ved eksisterende lysregulert gangfelt og tilhørende kryssområde, herunder forholdene for myke trafikanter.

4.8 Andre kommentarer

5. Spesielle forhold med hensyn til kommunaltekniske anlegg

Veg	
Vann, avløp og overvann	Det ligger eksisterende ledningsanlegg for vann, avløp og overvann innenfor arealet som ønskes utbygd, og disse må kartlegges og hensyntas i det videre planarbeidet. På grunn av begrenset fallforhold for avløp kan det bli nødvendig å etablere en pumpestasjon for å sikre tilfredsstillende avløpsløsning. I tråd med VA-normen for Porsgrunn kommune skal det som hovedregel legges inn hensynssone langs VA-ledninger med 4 meters avstand fra utside rør. Eventuell reduksjon av avstanden kan bare vurderes dersom det etableres nødvendige sikringstiltak, og dette må avklares gjennom avtale med kommunalteknisk enhet. Overvann må håndteres på egen tomt.
Renovasjon	Avtales med «Renovasjon Grenland»
Annet	

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 (må gjennomgås slik at de er oppdatert etter dagens krav).	X
Planbeskrivelse med vekt på hvorfor rekkefølgekravet bortfaller.	X
Oppdatert 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 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 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	
Perspektivtegninger (noen sett fra bakkeplan)	
Lengdesnitt gjennom området (både på langs og på tvers gjennom planområdet, inkludert eksisterende omkringliggende bebyggelse)	
Byggetegninger	
Modell (fysisk/digital)	
Vegprofiler	
Landskapsanalyser (etc. fjernvirkning i sammenheng med tilgrensende arealer og eksisterende bebyggelse)	
Trafikkanalyse	
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

Endring av rekkefølgekrav knyttet til kryssing av riksveg 32

Det legges til grunn at gjeldende reguleringsplan for Enger-området (planID 640) i all hovedsak videreføres uendret. Den eneste endringen som ønskes vurdert i denne plansaken, er oppheving av rekkefølgebestemmelsen som krever at undergang for gående og syklende skal være etablert før det kan skje etablering av dagligvare innenfor planområdet.

Forslaget innebærer ikke å fjerne muligheten for framtidig undergang som trafikksikkerhetstiltak, men å fjerne rekkefølgekravet som en betingelse for etablering av dagligvare. Det skal utarbeides en trafikk- og trafikksikkerhetsanalyse som belyser virkninger for trafikkavvikling og trafikksikkerhet for gående og syklende ved kryssing av riksveg 32 i en situasjon med dagligvareetablering. Analysen skal blant annet vurdere forholdene for barn og unge som fotgjengere og syklister. Denne dokumentasjonen vil gi et faglig grunnlag for den videre politiske behandlingen av spørsmålet om rekkefølgekravet bør oppheves.

Grunnforurensning og oppdatering av ROS

Etter vedtak av gjeldende reguleringsplan (planID 640) er det registrert grunnforurensning innenfor planområdet (jf. registrering 24. april 2024), blant annet knyttet til tidligere bensinstasjonsdrift. Det må derfor gjennomføres nødvendige miljøtekniske grunnundersøkelser og, ved påvist forurensning, planlegges og gjennomføres tiltak i tråd med gjeldende regelverk før bygging kan igangsettes. Funn og vurderinger skal innarbeides i en oppdatert ROS-analyse for planområdet, hvor det også vurderes om det er ytterligere tema som bør belyses.

8. Kommunens foreløpige råd og vurderinger

Pågående planendring og opprydding i grenser

Det pågår en enklere endring av plankartet i gjeldende reguleringsplan (planID 640). Det er et behov for å rydde opp i eiendomsgrenser og plangrense i Enger-området/Enger-kryssområdet (Floodmyrvegen x Ullinvegen), som i dag er omfattet av planID 640. Kommunen er kjent med at Telemark fylkeskommune allerede har igangsatt et arbeid med opprydding i eiendoms- og plangrensene, blant annet som oppfølging av gjennomførte makebytter og faktisk utbygd situasjon, men uten å ha full oversikt over hvor langt dette arbeidet er kommet. På bakgrunn av dette har kommunen tatt kontakt med fylkeskommunen for å få avklart status og videre prosess, og det er nå avtalt møte mellom Telemark fylkeskommune og Porsgrunn kommune. Formålet med møtet er å avklare prosessen for videre opprydding i eiendoms- og plangrensene, slik at disse forholdene kan være avklart før videre behandling av ny reguleringsplan for Enger nord (planID 2025007).

Tiltakshaver må vurdere tiltaket opp mot vannforskriften basert på omfang av planen og eventuell påvirkning på vannforekomsten. Dersom omfang og plassering i eller ved vannforekomsten utgjør en risiko for at miljømålene ikke nås, må dette tydeliggjøres i planforslaget.

Oppdatering av planmateriale

Relevat planmateriale som inngår i saken (plankart, bestemmelser, planbeskrivelse, ROS-analyse og øvrige utredninger) skal oppdateres i samsvar med dagens krav før planforslaget legges ut til Høring.

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

- ingen

12. Materiale som skal ettersendes etter møte

- 3.5 Høring – Generell varslingsliste
- Naboliste
- Kart med planavgrensning og SOSI-fil
- [Lenke til maler og sjekklister](#)
- [Lenke til gjeldende gebyrregulativ](#)

13. Underskrift

Porsgrunn kommune, den 26.02.2026

Referent:



Referatet er godkjent og mottatt:



For forslagsstiller: _____