



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

<b>Saksnavn:</b>	<b>Reguleringsplan for Vestheimvegen</b>
<b>Saksnummer:</b>	<b>24/2297</b>
<b>Plan ID:</b>	2019
<b>Saksbehandler:</b>	Heidi Østby
<b>Møtested:</b>	Byutvikling 2.etg, Stort møterom
<b>Møtedato:</b>	07.03.2024

#### Til stede fra forslagsstiller

Tiltakshaver: Anne Marit og Trygve Ekelund  
Plankonsulent: Torstein Synnes, Børve  
Borchsenius Arkitekter AS

#### Til stede fra kommunen

Heidi Østby, plan  
Ulrikke Ryen, plan

Margrete Saugestad, miljørettet helsevern  
Annette Solheim, miljørettet helsevern

## 1. Bakgrunnen for oppstartsmøtet

Tiltakshaver ønsker å utvikle eiendommene gbnr. 121/1798. Det ønskes å legge til rette for ny boligbebyggelse, i form av frittliggende småhusbebyggelse med utforming tilpasset omkringliggende bygningsmiljø/bebyggelsesstruktur. I vedlagte skisse er det vist 6 boenheter med garasjer og med tomtestørrelse ca. 0,5daa. Mot idrettsanlegget vurderes det anlagt en voll med høyde ca. 1,5 meter supplert med vegetasjon og evt. ballnett.

#### Materiale som forelå fra forslagsstiller til oppstartsmøtet:

- Forespørsel om arealbruksavklaring
- Utfylt skjema for bestilling av oppstartsmøte
- Forslag til plangrensing
- Foreløpig prinsippskisse
- Forslag til varslingsliste

## 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)
1406	13.06.2019 (siste endring 17.03.2022)	Kommuneplanens arealdel 2018-2030	Idrettsanlegg Hensynssone: Ras og skredfare
134	12.10.2006	Eikelund området	Anlegg for idrett og sport

#### 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
134	12.10.2006	Reguleringsplan for Eikelund, Vestsiden 6

Merknad:

#### Pågår det annet planarbeid i nærområdet?

Ja  Nei

Merknad: Elvegata Elvesiden planID 164

#### Vil planforslaget samsvare med overordnet plan?

Ja  Nei

Merknad: Saken ble i Formannskapet sitt møte 25.01.2024 behandlet gjennom er prinsippavklaringen, sak 06/24. Formålet med reguleringsplanen er i strid med KPA. Det ble fattet følgende:

#### FORM - 06/24 vedtak

For å utvikle og styrke Porsgrunn som en attraktiv kommune å bo i er det positivt at det reguleres for nye boliger sentralt i byen. Det støttes derfor at reguleringsplanarbeid som innebærer at idrettsformålet på del av gbnr. 121/1798 mot Vestheimvegen i kommuneplanens arealdel 2018-2030 reguleres til boligformål.

#### Utløser planforslaget krav om KU/planprogram?

Ja  Nei

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

Merknad: Planområdet er ikke tidligere konsekvensutredet, jf. pbl § 4-2  
Planområdet faller da innenfor [Forskrift om konsekvensutredninger § 6 første ledd bokstav b](#): Reguleringsplaner for tiltak i vedlegg I skal alltid konsekvensutredes og ha planprogram.  
Tiltaket sorterer inn under punkt 25 i vedlegg I. Nye bolig- og fritidsboligområder som

ikke er i samsvar med overordnet plan.

Størrelsen på planområdet har ikke relevans når virkningen kan bli vesentlig (sone for kvikkleire).

Kan ny plan utløse behov for utbyggingsavtale?

Ja

Nei

Jfr. PBL kapittel 17

**Merknad:** Mulighet for arbeid med utbyggingsavtale bør varsles samtidig med varslingen av igangsetting av planarbeid.

Kontaktperson i Porsgrunn kommune er Terje Madsen, utbyggingssjef

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

Foreligger det kjente tinglyste heftelser innenfor planområdet?

Ja

Nei

Merknad: Forslagstiller må sjekke ut dette, 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

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	<p>Området ligger innenfor bybåndet og 1 km sone rundt sentrum, med tetthetskravet 4 boenheter/dekar. Det kan likevel være andre forhold som avdekkes i en planprosess og kan påvirke vurdering av tetthet.</p> <p>Det er viktig med gode områder for lek og uteoppholdsareal. Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer om uterom må sikres i planforslaget (punkt 2.1.1.3). Viktig med god avstand mellom volumene som sikrer variasjon, samt kan skape nye møteplasser. Det bør skilles mellom privat, felles og offentlig rom.</p> <p>Sol/skygge påvirkning må vurderes, for både nye og eksisterende bebyggelse.</p>
4.2 Jordvern- og landbruksfaglige vurderinger	<p>Trenger ikke mer oppfølging av landbrukskontoret, da det ikke drives landbruk pr i dag på området. Det bør sikres en buffersone mot fotballbanen.</p>
4.3 Miljøvern faglige vurderinger	<p><u>Naturmangfold</u> Det er ikke registrert naturverdier i området. Fremmede arter må håndteres etter Forskrift om fremmede organismer</p> <p><u>Grunnforurensning:</u> Det er ikke registrert noe innenfor planområdet i Miljødirektoratets grunnforurensningsdatabase.</p> <p>Øst for planområdet ligger forurensningslokaliteten Telemark Treimpregnering (lokalitetsID2981)</p> 

Figur 1: Forurensningslokaliteten er markert med gult.

Forurensningsforskriftens kapittel 2 gjelder ved terrenginngrep i områder hvor det har vært virksomhet som kan ha forurenset grunnen, det finnes tilkjørte forurensede 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. Forslagsstiller må selv gjøre en vurdering.  
<https://grunnforurensning.miljodirektoratet.no/>

#### Vannmiljø

Noe av området brukes i dag til snøhåndtering ifm. Kunstgressbanen.

Gummigranulater- I nåværende plan er det avsatt et område til en voll, men det vil likevel være gummigranulater på avveie fra banen (spesielt om vinteren). Her bør det være flere tiltak for å forhindre spredning.

Planen bør kort ta med informasjon om vannforekomst Skienselva Klosterfoss (vannforekomst ID 016-3203-R), 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 med tanke på gummigranulater, plan for håndtering av snø og overvannshåndtering.

#### Lysforurensning/ støy fra nærmiljøanlegg

Retningslinje for nærmiljøanlegg og T-1442.

Nærmiljøanlegg bør legges minst 100 m fra bolig.

Kortere avstand gir høyere risiko for konflikt.

Sikre gode nivåer for lys og lyd. Vurdere tiltak for best mulig skjerming mot fotballbanen.

#### 4.4 Kulturlandskap og kulturminner

Det er flere SEFRAK- registrerte bygninger i Vestheimvegen. Disse objektene er også listeført i kommunens kulturminneplan (1993). Det oppfordres til at disse hensynstas i best mulig grad, gjennom tilpasning, volum og fargebruk.

#### 4.5 Samfunnssikkerhet - Risiko og Sårbarhet



Figur 2, SEFRAK- registrerte bygninger markert med gul prikk.

##### Områdestabilitet:

KPA stiller krav om vurdering av eventuelle forekomst av kvikkleire og rasfare i områder under marin grense, jf. punkt 1.6.2  
Området ligger under marin grense.

##### Kvikkleire:

I NVEs faktaark sist oppdatert i 2023, vises det at planavgrensningen ligger innenfor Kvikkleiresone 52: Tollnes - Kommune: Skien.

Området må vurderes 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

Geoteknisk forhold (bl.a. områdestabilitet) må avklares tydelig i planprosessen. Områdene vest og øst for planområdet må sees i en sammenheng.

Kommunene ber også om at geotekniske rapporter sendes inn til NADAG og at konsulentene melder inn kvikkleiresoner eller endringer i eksisterende soner til NVE.

##### Konsekvensutredning- KU

Planområdet er ikke tidligere konsekvensutredet, jf. pbl § 4-2

I tillegg er vi gjort kjent med at området inngår i en større sammenhengende kvikkleiresone (Kvikkleiresone 52: Tollnes- Kommune: Skien) Dette samlet gjør at vi vurderer behov for konsekvensutredning.

##### ROS analyse:

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

## 4.6 Barn/unge, funksjonshemmede og eldres interesser

Annet:

Området ligger innenfor sone radon aktsomhet (moderat til lavt nivå), flomfare, ras- og skredfare og berører hensynssone farled.

Det må sikres god kvalitet på lekeplass (privat og felles) og uteoppholdsareal, bl.a. med tanke på sol/skygge, utforming og plassering. Se retningslinjer KPA punkt 2.1.1.3 og 2.1.1.4

Trafikksikkerhet, hensyn til myke trafikanter, gode koblinger gjennom området, skoleveg, kapasitet på skole og barnehager, avstand til kollektiv transport, siktlinjer og universell utforming er også viktige temaer

## 4.7 Veg- og vegtekniske forhold / trafikksikkerhet

Det ønskes færrest mulig avkjørsler til kommunal veg og avkjørsler som skal krysse fortau.

## 4.8 Andre kommentarer

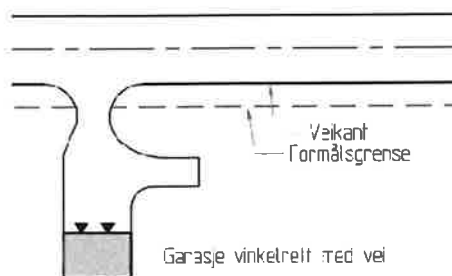
Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021) og retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520), legges til grunn

## 5. Spesielle forhold med hensyn til kommunaltekniske anlegg

## Veg

Det ønskes færrest mulig avkjørsler til kommunal veg og avkjørsler som skal krysse fortau. Det er ønskelig med helst 1 avkjørsel.

Det må være vendbar mulighet for alle avkjørslene, slik at de ikke må rygge inn/ut. Det er ikke lov å måtte legge opp til rygging over fortau, enten ved innkjøring eller utkjøring. Se prinsipp under.



## Vann

Det ligger Vannledning langs tomten, bygninger, konstruksjoner osv. må ligge minst 4,0m fra denne. Dette gjelder alle VA-ledninger.

Kapasiteten må sjekkes før påkobling, i dialog med kommunalteknikk.



Avløp Det ligger avløp langs tomten, her må kapasiteten sjekkes før påkobling.

Overvann Overvann skal håndteres på egen tomt.

Det gjøres oppmerksom på at det går en flomlinje over område fra Pors banen. Denne må derfor hensyntas og føres videre. Se utklipp under:



Figur 3, Utklipp fra Scalgo

Renovasjon Adkomst og utforming på løsninger avtales med «Renovasjon i Grenland».

Annet Valg av løsning for trafikksikkerhet og adkomst til boligområde, samt dialog rundt områdestabilitet for påvirkningen av tiltaket i forhold til hele kvikkleiresonen

## 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.



<b>Skal alltid foreligge</b>	<b>Skal leveres</b>
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 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. <a href="#">§8</a> i forskrift om konsekvensutredninger.	X
<b>Vurderes i den enkelte sak</b>	
<u>Alt illustrasjonsmateriale skal vise maksimal utnyttelse i planforslaget</u>	
Fotomontasjer	
Sol-/skyggediagram	X
Perspektivtegninger	
Lengdesnitt gjennom området	X
Byggetegninger	
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. Drøfting

Planavgrensning: Planavgrensningen vil følge eiendomsgrensen

Utnyttelse på tomta og høyder: 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 som kan påvirke vurdering av tetthet (f.eks. begrensninger og muligheter i området, det som kommer fram ved varsling, geoteknisk forhold, mm). Planområdet ligger i et etablert boligområde, med småhusbebyggelse. Høydene bør ikke utfordre maksimale høyder på naboprosjektet), også med tanke på at planområdet ligger lengre fra sentrum.

## 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

- Intet materiale ble utdelt

## 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](#)

## 13. Underskrift

Porsgrunn kommune, den

Referent:



Referatet er godkjent og mottatt:

For forslagsstiller:



**TORBJØRN BORGENSEN**  
Arkitektur siden 1989