



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:** Forslag til reguleringsplan for BEHA-kvartalet

**Saksnummer:** 21/09099

**Plan ID:** 398

**Saksbehandler:** Hans Magnus Kristensen, Fridrik Bergsteinsson

**Møtested:** Digitalt møte

**Møtedato:** 02.07.2021

Til stede fra forslagsstiller

Alexander Stettin, Sweco Norge AS  
Ellen Sigernes Grønstrand, Sweco Norge AS  
Karianne Schanke, BEHA-kvartalet Eiendom  
Atle Monsen, BEHA-kvartalet Eiendom

Til stede fra kommunen

Fridrik Bergsteinsson  
Hans Magnus Kristensen  
Lars Martin Sørli  
Thomas Nøklegård  
Yngvil Holt  
Kjell-Henrik Semb  
Bjørnar Andersen

## 1. Bakgrunnen for oppstartsmøtet

Legge til rette for revitalisering og økt utnyttelse av BEHA-kvartalet med tilhørende infrastruktur og leke- og uteoppholdsareal.

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

- Utfyllt skjema «Bestilling av oppstartsmøte» mottatt 29.06.2021
- Kart med forslag til plangrense
- Utkast til planprogram
- Forslag til sjekklister ROS
- Felles varslingsliste som viser forslag til varslingsinstanser

## 2. Planforutsetninger

**Reguleringsplanform:** Jfr. [PBL kapittel 12](#)      X 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 KMD 26.06.2020)	Kommuneplanens arealdel 2018-2030	Kombinert bebyggelse og anlegg, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, boligbebyggelse, offentlig eller privat tjenesteyting, næring
------	--	-----------------------------------	---

**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.)

- |  |  |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> ATP Grenland (17.06.14)                              | <input checked="" type="checkbox"/> Estetikkveileder for Porsgrunn kommune |
| <input checked="" type="checkbox"/> Strategi og plan for myke trafikanter (15.05.13)     | <input checked="" type="checkbox"/> Vegnormal for Porsgrunn kommune        |
| <input checked="" type="checkbox"/> Hovedvegnett for sykkeltrafikk i Grenland (13.11.09) | <input checked="" type="checkbox"/> Uteromsnormal for Porsgrunn kommune    |

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

PlanID	Godkjent	Plannavn
339	29.03.01	Løvenskioldsgate/Vallermyrvegen (BEHA-området)
244	04.04.13	Fylkesveg 32
367	07.06.07	Gamle Urædd Stadion
321	27.12.82	Del av RV 36 og RV 356 begr. av Lilleelva, Håndtverksv., Hestehavna, Bjørnhullv., Sverdrupsg. og Løvenskjoldsg.
350	18.06.03	Myrene næringsområde

**Merknad:**

**Pågår det annet planarbeid i nærområdet?**  Ja  Nei

**Merknad:** Kommunedelplan for RV36.

Forarbeider til planarbeid på Knutepunkt Porsgrunn er kommet langt, og det skal etter planen varslet oppstart snarlig.

**Vil planforslaget samsvare med overordnet plan?**  Ja  Nei

**Merknad:** Forslagets arealformål for offentlig eller privat tjenesteyting/helsehus er ikke i samsvar med kommuneplanens arealdel. Vi vurderer at det kan varsles planoppstart, men med forbehold om at saken betinger en prinsippavklaring i formannskapet.

Ja  Nei

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

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

**Merknad:** Se pkt. 8

**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. Videre dialog om utbyggingsavtaler må tas på et senere tidspunkt.

Har kommunen tilfredsstillende kartgrunnlag for området? x Ja Nei

Merknad:

Foreligger det usikre eiendomsgrenser innenfor planområdet? x Ja Nei

Merknad:

Foreligger det kjente tinglyste heftelser innenfor planområdet? Ja Nei

Merknad: Ukjent. Forslagsstiller 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. [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 website). 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*

## 4.1 Planfaglige vurderinger

*Spesielt viktige punkter for denne plansaken*

Transport, plassering av jernbane og vei, mobilitet, arkitektur, byggehøyder, bokvalitet, kvalitet på uterom/møteplasser, støy, forbindelse til Campus Kjølnes, byliv/aktive fasader på gateplan, grønnstruktur

## 4.2 Jordvern- og landbruksfaglige vurderinger

Ikke aktuelt

## 4.3 Miljøvern faglige vurderinger

Naturmiljø

Det bør gjøres en naturmangfoldkartlegging hvor resultatene sendes til kommunen som sørger for registrering i Naturbase via Statsforvalteren. Naturtyper i området er antakelig kartlagt av Biofokus i 2020, (BioFokus –notat 2021-4). Det er ønskelig med et fokus på rødlista arter, spesielt buktmessinglav. Nærmeste kjente lokalitet er ved jernbanestasjonen og den nordiske hovedforekomsten er kun funnet på noen få eldre trær i Skien og Porsgrunn. Et tema som bør utredes er hvordan skape «rekrutteringstrær» som buktmessinglaven kan etablere seg på i fremtiden.

Det bør vurderes å lage en trebeplantningsplan der type trær er sentrale (f. eks. eik, lind). Det er ønskelig med stedegne norske arter. Langsiktige forhold som trærs vekst (høyde og bredde) kontra bebyggelse vurderes.

Det må også foretas en kartlegging av fremmede arter og lages en tiltaksplan for flytting av masser som inneholder fremmede arter.

Naturmangfold må være en del av KU-utredningen.

Forusenset grunn

Tiltakshaver skal vurdere om det er forurenset grunn i området der et terrenginngrep er planlagt gjennomført, ref. Forurensningsforskriftens kapittel 2. Da det tidligere blant annet har vært industriaktivitet og antatt bensinstasjon innenfor planområdet foreligger det mistanke om forurensning per i dag, ref. Miljødirektoratets faktaark M-813/2017. Dersom det er grunn til å tro at utfordrende forurensningsforhold i området kan begrense arealbruken, bør en ny miljøteknisk undersøkelse vurderes for å avklare forurensningsnivå på plannivå.

Vannmiljø

Tiltakshaver må gjøre en vurdering av om tiltaket må vurderes opp mot Vannforskriften basert på omfang av planen og eventuell påvirkning på vannforekomsten

4.4	Kulturlandskap og kulturminner	BEHA-lysskilt må sjekkes mht. verneinteresser
4.5	Samfunnssikkerhet - Risiko og Sårbarhet	Grunnforhold, støy, luftforurensning, flom, mistanke om forurenset grunn, transport av farlig gods på jernbane og vei, høyspent (tog)  Det aktuelle området ligger under marin grense og det foreligger da krav i Kommuneplanens arealdel 2018-2030 punkt 1.6.2.2 Kvikkleireskred. I dokumentasjonen fra geotekniker bør det fremgå at vurderingen er gjort i henhold til TEK17 og NVEs veileder 1/2019 og det bør foreligge en tydelig konklusjon.
4.6	Barn/unge, funksjonshemmede og eldres interesser	Gode områder for uteoppholdsareal, blant annet med tanke på sol/skygge, utforming og plassering. Gode koblinger gjennom området, siktlinjer, skoleveg, universell utforming
4.7	Veg- og vegtekniske forhold / trafiksikkerhet	Trafiksikkerhet og tydelig lesbart trafikkmønster, for alle trafikanter
4.8	Andre kommentarer	

## 5. Spesielle forhold med hensyn til kommunaltekniske anlegg

Veg	Det er blant annet skolevei innenfor planområdet. Det må søkes å legge mer til rette for myke trafikanter med brede nok fortau og sykkelfelt. Det må samtidig sikres gode løsninger for myke trafikanter mot Kjølnes og universitetsområdet. Det vurderes tiltak i forbindelse med gjennomkjøring via Feiselsvegen til Håndsverksvegen.
VA	Det er primært mindre overføringsledninger gjennom området som sannsynligvis må flyttes uavhengig av valgt alternativ. Dette må det kommes tilbake til ved utarbeidelse av tekniske planer. Vannledningene som ligger langs FV32 spesielt er å regne som hovedledninger.
Overvann	Det må lages en overordnet plan for håndtering av flomvann og overvann for planområdet. Denne bør ses i sammenheng med nedbørsfelt oppstrøms planområdet. Overvann skal fortrinnsvis håndteres lokalt som ved regnbed, infiltrasjon, fordrøyning etc. Det er begrenset med kapasitet ut til elv. Det kan ev. borres egen ledning. Planlagte løsninger må sees i sammenheng med Porsgrunn kommune sin overordnede Saneringsplan Sentrum. Det vises for øvrig til bestemmelsene til kommuneplanens arealdel pkt. 1.6.6 og referatets pkt. 4.3 om vannmiljø
Renovasjon	Må avklares med Renovasjon i Grenland
Annet	Det anbefales tett dialog med kommunalteknikk om kommunaltekniske forhold

## 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.

<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 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. <a href="#">§8</a> i forskrift om konsekvensutredninger.	X

### **Vurderes i den enkelte sak**

Alt illustrasjonsmateriale skal vise maksimal utnyttelse i planforslaget

Fotomontasjer	X
Sol-/skyggediagram	X
Perspektivtegninger	X
Lengdesnitt gjennom området	X
Byggetegninger	
Modell/volumstudier (fysisk/digital)	X
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**

Kommunen ønsker tett dialog med plankonsulent frem mot endelig planforslag, slik at planprosessen videre blir mest mulig forutsigbar. Det er ønskelig at planprosessen sees i sammenheng med videre utvikling av Knutepunkt Porsgrunn. Fremtidig trasé for jernbanen er foreløpig uavklart, og kan få betydning for planen.

## **8. Kommunens foreløpige råd og vurderinger**

- Diskusjon i møtet om utkast til planprogram med tanke på KU-forskriften og Statens vegvesens håndbok v712. Forslagsstiller tydeliggjør sine vurderinger i planprogrammet.
- Foreslått plangrense anbefales innskrenket noe mot sør.

- På grunn av planens størrelse anbefaler kommunen medvirkning noe utover det som er lovpålagt. Forslagsstiller ønsker å forholde seg til det lovpålagte, men ser for seg å invitere til et informasjonsmøte før førstegangsbehandling.
- Nærliggende velforeninger varsles.
- På grunn av sommerferie må det legges til minst 3 uker ekstra til varslingsfrist

## 9. Prosessen videre

Når antar forslagsstiller at komplett planmateriale sendes kommunen? Sent 2021/tidlig 2022

*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 delt ut

## 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)
- 1.9 Oppstartsmøte- Gjeldende gebyrregulativ

## 13. Underskrift

Porsgrunn kommune, den 02.07.2021

Referent: *Hans Magnus Hystem*

Referatet er godkjent og mottatt:

For forslagsstiller: .....



