



PORSGRUNN KOMMUNE

Arkivsak: <saksnummer>

PlanID: 654

Reguleringsplan for Prestmoen Moheim

REGULERINGSBESTEMMELSER

Detaljregulering

Datert 03.04.2021

Godkjent av bystyret <sett inn dato> i sak <sett inn sak>

Dato for siste mindre endring 10.06.2021

1 GENERELT

1.1 Avgrensning av planområdet

Reguleringsbestemmelsene gjelder for regulert område som er vist med plangrense i plankartet i målestokk 1:1000 (A1) datert 03.04.2021.

1.2 Hensikten med reguleringsplanen

Hovedmålet med planen for næringsområde Prestmoen Moheim – på eiendommen gnr. 43 bnr. 393 og søndre del av gnr. 43 og bnr. 343, er å legge til rette for etablering av næringsareal med tilhørende veger og plasser, og gi området en god arealmessig og bygningsmessig standard slik at det kan skapes trivsel og aktivitet på området. Området skal omfatte håndverksbedrifter, verksted, industri og lager.

1.3 Området reguleres til følgende:

(jfr. plan- og bygningslovens § 12-5)

AREALFORMÅL, jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 12-5

Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5 nr. 1):

Næringsbebyggelse	BN
Energianlegg	BE

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5 nr. 2):

Kjøreveg - offentlig	o_SKV
Gang- og sykkelveg – offentlig	o_SGS
Annen veggrunn – tekniske anl. – grøft - offentlig	o_SVT
Trasé jernbane – offentlig	o_STJ1-2
Parkeringsplass - offentlig	o_SPP
Trasé for infrastruktur – kombinert - offentlig	o_SAA

Grønnstruktur:

Blå/grønnstruktur (pbl § 12-5 nr. 3):	G1-6
---------------------------------------	------

HENSYNSSONER, jf. pbl § (11-8) 12-6:

Sikringsone (pbl § 11-8 a)

Frisikt

Faresone (pbl § 11-8 a)

Høyspenningsanlegg – Trafo	H370
----------------------------	------

Infrastruktursoner (pbl § 11-8 b)

Krav infrastruktur	H410
Rekkefølgekrav infrastruktur	H430
Sone med angitte særlige hensyn (pbl § 11-8 c)	
Bevaring naturmiljø	H560_1-2
BESTEMMELSESONRÅDE, jf. pbl § 12-7:	
Registrerte kulturminner – søkes frigitt	#1

2. FELLESBESTEMMELSER

2.1 Dokumentasjonskrav

2.1.1 Landskapsplan 1:500

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det innsendes landskapsplan for planområdet. Planen skal samordnes med overordnet teknisk plan og plan for overvannshåndtering, og skal vise:

- Plassering av planlagt bebyggelse, med koteangivelse på maksimal byggehøyde.
- Hvordan hensyn til universell utforming er ivaretatt.
- Hvordan bygg tar opp eventuelle terrengsprang.
- Perspektivskisser/3D modell av planlagt bebyggelse sett i sammenheng med eksisterende, omkringliggende bebyggelse, terrenglinjer med koteangivelse før og etter bygging.
- Lokalisering og utforming av atkomstveger med stigningsforhold og avkjørslar som viser siktlinjer.
- Interne veger, vareleveranser og snuplass, areal for parkering, inkludert handicap parkering og sykkelparkering, manøvreringsarealer og miljøstasjoner for den enkelte næringsvirksomhet som etablerer seg.
- Nødvendige overdekte areal og andre markfaste installasjoner,
- Utvendig lagringsareal.
- Opparbeiding av grøntarealer/ grønnstruktur med planlagt ny beplantning
- Del av overvannshåndteringen trinn 1 og 2 – se krav til plan for overvannshåndtering under.
- Tilliggende vegetasjonsskjerm med eksisterende vegetasjon og skjøtsel av denne.
- Forstøtningsmurer
- Skiltbruk
- Belysning
- Inngjerding av næringsområde, herunder sikringsgjerde mot E18 og Brevikbanen - med angivelse av type gjerde.

2.1.2 Plan for overvannshåndtering 1:500

Plan for overvannshåndtering skal gi prinsippløsninger for området, og en sammenheng med overordnet hovedsystem. Dette inkluderer dimensjonering, lokal håndtering av overvann, grønnstruktur og løsninger/krav for dette m.v. Planen skal samordnes med landskapsplan. Ved planlegging av overvannshåndteringen skal tretrinnsprinsippet legges til grunn – og overvann fra trinn 1 og 2 skal innarbeides i landskapsplanen. Planen skal vise opplegg for fordrøyning og løsning for hele område BN1 – med tilliggende grønnstruktur. Planen skal godkjennes av Porsgrunn kommune v/Kommunalteknikk.

(Tretrinnsprinsippet er et prinsipp om forvaltning av regnvann hvor mindre vannmengder infiltreres i bakken (trinn 1) slik at grønnstrukturen styrkes, moderate vannmengder avledes i rør (trinn 2) og store vannmengder gis fritt løp gjennom åpne flomveger. Tretrinnsprinsippet sikrer god kapasitet til lagring av vann i landskapet og minsker faren for urbanflom).

2.1.3 Teknisk Plan 1:500

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det innsendes godkjent overordnet teknisk plan som redegjør for vann- og avløpssituasjonen samt vegforhold i planområdet. Det skal sikres tilstrekkelig brannvannsforsyning. Planen skal godkjennes av Porsgrunn kommune v/Kommunalteknikk. Planen skal samordnes med landskapsplanen og skal vise:

- Avkjørsler, veier og plasser.
- Vann og avløpsledninger – avløpsanlegg.
- Renovasjonsløsning.
- Lavspenning med kabelgrøfter.
- Kabelnett for tele-/tv-/data-kommunikasjon.
- Veglys

2.2 Miljøforhold

2.3.1 Støy, støv og lukt

- Innenfor planområdet tillates ikke etablering av virksomhet eller anlegg som medfører fare for forurensning som støy, støv, lukt o.l. som vil være til ulempe for omgivelsene.
- Man skal ta hensyn til at støyutslippet kan være forskjellig i ulike retninger, slik at gjeldende støygrenser overholdes ved naboer. Bestemmelsene gjelder både for planområdet og i omkringliggende støyømfintlige arealer.
- Støy fra bygge- og anleggsvirksomhet skal tilfredsstillende kravene i T-1442/2016 kapittel 4: *Retningslinjer for begrenning av støy fra bygge- og anleggsvirksomhet.*

2.2.2 Forurensning

Del av virksomhet som kan gi lukt eller annen lokal forurensning skal dokumenteres å skje innelukket og være teknisk effektivt ivaretatt.

2.2.3 Utvendig lagring - avfallshåndtering

- For felt BN tillates utvendig lagring av materiell og utstyr som inngår i produksjonen.
- Lagringsareal skal framgå av landskapsplanen og skal ikke overstige 20 % av brutto regulert byggeformål (BN), og skal ikke være i strid med andre bestemmelser.
- Utelagring av råvarer, halvfabrikata, ferdigprodukter eller oppsetting av provisoriske eller midlertidige lagerkonstruksjoner (telt, halvtteker etc.) innenfor næringsområdene skal utføres på en slik måte at det ikke virker skjæmmende for omgivelsene.
- Alt avfall innenfor næringsområdene skal oppbevares i innelukkede containere eller i særskilt bygg. Avfall som pga. volum eller av andre årsaker må lagres ute, skal skjules med tett og tilstrekkelig høyt gjerde.
- Plassering av miljøstasjon/avfallsboder vises i landskapsplan ved utendørs plassering. Avfallsdunker/containere skal samles og plasseres i tilknytning til varelevering.

2.3 Funksjons- og kvalitetskrav

2.3.1 Utforming ny bebyggelse

- Ny bebyggelse skal i volum, takform, stiluttrykk, materialbruk og fargesetting, utformes slik at området samlet fremstår med et godt helhetlig preg.
- Bygg med over 50 meters lengde skal etableres med brudd i fasaden i form av endret byggehøyde, fremspring eller tilbaketrekking av fasadelinje eller annen materialbruk.
- Det skal ikke benyttes reflekterende platekledning i fasader og takene skal være matte. Fargesettingen skal være fra middels til mørk, og det bør tilstrebes mørke farger på bygninger som eksponeres spesielt mot omgivelsene ved fjernvirkning.
- Takform skal være tilnærmet flat og ha takvinkel mellom 0 og 10 grader.

- Utforming og plassering av bygninger og anlegg skal tilpasses eksisterende terreng, og skal vises på landskapsplanen.

2.3.2 Grøntområde

- Det skal legges til rette for at minimum 10 % av eiendommen gnr. 43 bnr. 393 sitt totale areal inkludert regulert blå grønnstruktur, enten det er naturlig terreng med påstående vegetasjon som bevares innenfor området, eller blir opparbeidet som grøntområde med nødvendig og hensiktsmessig vegetasjonsetablering.
- De blågrønne områdene skal være en del av fordrøyningsløsningen for overvann.

2.3.3 Overflatevann

Overvannshåndteringen innenfor området skal baseres på lokale løsninger. Se pkt. 2.1.2 Plan for overvannshåndtering.

2.3.4 Teknisk anlegg

Fordelingsnett for strømforsyning og for tele-/tv-/data-kommunikasjon og lignende skal innenfor planområdet legges som jordkabler. Tilsvarende gjelder ved større utskiftninger eller utbedringer av eksisterende nett.

2.3.5 Parkering

- Kunde- og personalparkering utendørs skal være med i beregningsgrunnlaget for BYA. I beregning av BYA inngår hver parkeringsplass for personbil med 18 m², vogntog/lastebil med 70 m². For personalparkering inngår 2 p-plasser pr. 100 m² BRA kontor og 1 p-plass pr. 100 m² BRA for øvrig virksomhet.
- For sykkelparkering skal det legges til rette for 0,4 plasser pr. 100 m² BRA.
- Det skal etableres 4 HC-plasser nært til næringsbyggets inngangsparti.
- Det skal være el-ladestasjoner ved parkeringsplasser som etableres innenfor næringsområde.

2.3.6 Avkjørsler

Lokalisering av avkjørsel til område BN1 er vist med avkjørsels-pil (ut- og innkjøring) på plankartet fra veg SKV 1 – Prestmoen. Endelig lokalisering av avkjørselen skal gå fram av Teknisk plan og Landskapsplan som er dokumentasjonskrav knyttet til planen.

2.3.7 Universell utforming

Tilgjengelighet for alle skal i størst mulig grad sikres gjennom universell utforming, jf. Byggteknisk forskrift – TEK17. Utearealene, parkeringsareal og inngangspartier skal tilfredsstillende kravene til universell utforming.

2.4 Samfunnssikkerhet og beredskap

Brannsikkerhet

I henhold til *Krav til sikkerhet ved brann gitt i Forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK17)*, skal det legges til rette for at brannvesenet skal kunne utføre effektiv rednings- og sløkkeinnsats uten unødvendig risiko for skader på personell og utstyr.

2.5 Energibruk i bygg

Ved prosjektering av og oppføring av bygg skal det velges miljøvennlige energiløsninger som gir minst mulig energiforbruk per bebygd areal.

2.6 Automatisk freda kulturminner

Om det viser seg først mens arbeidet er i gang at det kan virke inn på et automatisk fredet kulturminne som ikke er registrert, skal Vestfold og Telemark fylkeskommune kontaktes og arbeidet stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminnet. Kulturminnemyndighetene avgjør snarest mulig – og senest innen 3 uker – om arbeidet kan fortsette og vilkårene for det. Fristen kan forlenges når særlige grunner tilsier det (jf. kulturminneloven § 8 andre ledd).

3. BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

3.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

3.1.1 Næringsbebyggelse (felt BN)

a) Generelt

- Felt BN kan benyttes til håndverksbedrifter, verksted, industri og lager.
- Etablering av støykrevende-, forurensende (luft/vann/grunn) og/eller brann- og eksplosjonsfarlig industri, som vil være til vesentlig ulempe for omkringliggende områder, tillates ikke.
- Det kan knyttes nødvendig kontorvirksomhet til bedriftene som etablerer seg innenfor områdene.

b) Utforming

- Fasademateriale skal være av høy kvalitet og kan bestå av glass og behandlet betong, tre eller stål.
- Tekniske installasjoner på tak skal være mest mulig tilbaketrukket mot øst og arkitektonisk tilpasset bygningen.
- Kontinuerlige støykilder som vifter, avsug ol., må i størst mulig grad plasseres på østsiden av næringsbygget – dvs. mot E18.
- Portåpner og lasteplass for lastebil må plasseres der dette er hensiktsmessig i forhold til atkomst og manøvreringsplass.
- Utvendig lagring tillates på områder vist i landskapsplanen.
- Anlegg av parkeringsplasser skal skje som vist i landskapsplanen.

c) Utnyttelse

- Innenfor området tillates maksimum 70 % bebygd areal – BYA=70 %. % BYA skal omfatte alle bygninger, konstruksjoner og overbygde arealer.
- Biloppstillingsplassene skal være en del av BYA – se pkt. 2.3.5.

d) Høyder

- Tillatt maksimum bygningshøyde er 12 meter. Høyden skal måles ut fra nivået på gjennomsnittlig planert terreng, og kal gå opp til maks kote 48,5 noh.
- Det skal være tilnærmet flatt tak på byggene (0-10 grader). Det tillates mindre takoppbygg for heissjakt, kanalføringer og tekniske installasjoner inntil 2,5 meter over den tillatte bygningshøyden, og opp til maks kote 51,0 moh.

3.1.2 Energianlegg (felt BE)

- Felt BE skal sikre areal for plassering av transformatoriosk.
- Trafoen skal sikre fremtidig behov for strøm til internt bruk, og også for tilliggende regulert forretningsareal inn til Prestmoen – på eiendommen 43/343, nord for planområdet.

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

3.2.1 Kjøreveg - offentlig (felt o_SKV)

Vegen Prestmoen – felt o_SKV, er offentlig veg og atkomst- og samleveg for planområdet, og all trafikk til og fra næringsområdet skal skje etter denne vegen. Svingradius går frem av plankartet og skal tilfredsstillende sporingskurver for vogntog.

3.2.2 Gang- og sykkelveg - offentlig (felt o_SGS)

Felt o_SGS - som er offentlig gang- og sykkelveg, sikrer opprettholdelse av eksisterende gang- og sykkelveg langs vegen Prestmoen.

3.2.3 Trasé for jernbane - offentlig (felt o_STJ1-2)

Trasé for jernbane – område o_STJ1-2, er offentlig område og gjelder del av Brevikbanen innenfor planområdet på eiendommen 601/2.

3.2.4 Parkeringsplass – offentlig (felt o_SPP)

Parkeringsplassen SPP er offentlig område og gjelder parkering for besøkende til Eidanger kirkegård. Det kan etableres 6 plasser innenfor område.

3.2.5 Trasé for infrastruktur – kombinert - offentlig (felt o_SAA)

Felt o_SAA, sikrer kombinert regulering av jernbanen og gang- og sykkelvegen som går under jernbanen i tunnel.

3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

Blå-/grønnstruktur (felt G1-6)

- Felt G1 skal sikre gjennomrenning av overflatevann som kommer fra områdene vest for område BN, og som skal ledes mot eksisterende kommunalt overvannsluk ved planområde i nordøst. Innenfor området kan det etableres fordrøyningsiltak som er i henhold til landskapsplan og plan for overvann. Mest mulig av eksisterende vegetasjon skal søkes bevart – og underlegges parkmessig skjøtsel.
- Felt G2 sikrer deler av fjellryggen mellom felt BN og E18. Det skal etableres sikringsgjerde i grønnsonen på toppen av fjellryggen - innenfor plangrensen. Se bestemmelser under pkt. 4.3 - Bevaring naturmiljø.
- Felt G3 sikrer øvrig grønnstruktur på del av eiendommen gnr. 43 bnr. 393 i vest og grenser mot Brevikbanen - jernbaneområde STJ1. Området skal sikre avskjæring av overvannssig fra området vest for planområdet. Se bestemmelser under pkt. 4.3 - Bevaring naturmiljø.
- Felt G4 sikrer øvrig grønnstruktur med påstående vegetasjon på annen eiendom – tilhørende Porsgrunn kommune, inntil parkeringsområde SPP, nord for gang- og sykkelvegen mot Eidanger kirkegård – mellom avkjørselen til ISOLA og Brevikbanen - jernbaneområde STJ1.
- Felt G5-6 sikrer øvrig grønnstruktur med påstående vegetasjon på annen eiendom – tilhørende Statens vegvesen, sør for eiendommen gnr. 43 bnr. 393 – mellom E18 og Brevikbanen - jernbaneområde STJ1.

4. BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

4.1 Sikrings- og faresone (§ 11-8 a)

4.1.1 Frisikt (sone H140)

Frisikt for avkjørselen til område BN fra kjørebane kant for vegen Prestmoen skal være 7,6x60 meter (7,6 meter er avstanden fra kjørebane kant til formålsgrensen for næringsområde BN) langs vegen Prestmoen - mot vest og mot nordøst. Frisikt kravet sikrer også frisikt etter regulert gang- og sykkelveg langs vegen Prestmoen, og skal være fri for vegetasjon og sikthindrende gjenstander i en høyde av 0,5 m over planet.

4.1.2 Faresone - Høyspenningsanlegg – Trafo (sone H370)

Sone H370_1 viser faresone ved regulert transformator kiosk nord i planområdet.

Sikkerhetsavstanden for hensynssone/faresone fra yttervegg på trafoen skal være 5 meter.

4.2 Særlige krav til infrastruktur (§ 11-8 b)

4.2.1 Krav infrastruktur (sone H410)

Sone H410 er vist med 4 meters bredde og markerer kommunal vannledning gjennom planområdet. Det skal ikke etableres byggkonstruksjoner over eller innenfor byggegrense på 5 meter til hver side i forhold til midtlinjen av kommunal vannledning. Der terrenget tillater det og i regulert område BN, kan vegger og plasser etableres innenfor sonen.

4.2.2 Rækkefølgekrav infrastruktur (sone H430)

Infrastruktursonen H430 markerer sonen der nye E18 vil krysse planområdet i grunnen under. Det vil ikke være behov for å gjennomføre gravetiltak i dette område som vedrører utbyggingen av område BN. Om det er behov for gjennomføring av evt. andre tiltak innenfor sonen - må dette avklares med Statens vegvesen.

4.3 Soner med særlige hensyn til naturmiljø (§ 11-8 c)

Bevaring naturmiljø (sone H560_1-2)

- Sone H560_1 er del av grønnstrukturområdene G2, G3 og G5, og som ligger øst for kommunal vannledningstrasé - infrastruktursonen H410.
- Område H560_2 er del av grønnstruktursonen G3 og G5 samt del av jernbaneområde STJ2 – Brevikbanen, og som ligger vest for kommunal vannledningstrasé - infrastruktursonen H410.
- Trær og øvrig vegetasjon innenfor områdene H560_1-2 - markert som hensynssone naturmiljø, skal bevares intakt uten hogst av trær eller fjerning av vegetasjon. Unødvendig hogst må unngås, og trær med omkrets over 0.90 m og død ved må i særdeleshet bevares hvis fjerning av trær i vegetasjonsskjerm må gjennomføres. Nødvendig hogst kan imidlertid utføres for å sikre bebyggelse og parkeringsplasser innenfor område BN1 mot vindfall.

5. BESTEMMELSE TIL BESTEMMELSESONRÅDE

Registrerte kulturminner – søkes frigitt (område #1)

For automatisk fredet kulturminne - område #1, ID 109934 - bosetningsspor fra steinalder, er det gitt dispensasjon fra kulturminneloven, med vilkår for utgraving/ undersøkelser.

Det er i tillegg kjent rester av et ikke fredet veganlegg; ID 109933 som er datert til nyere tid og strekker seg over den automatisk fredede lokaliteten.

6. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Før det godkjennes nye tiltak på område BN1

- Skal bidrag til ny kryssløsning mellom Prestmoen og fv. 32 være innbetalt VTFK, eller bidraget skal være sikret ved påkravsgaranti fra godkjent kredittinstitusjon til fordel for VTFK. Tilsvarende sikkerhet kan aksepteres.
Størrelsen på bidraget vurderes i forhold til en kostnadsdeling mellom VTFK og de offentlige og private utbyggere i området.

Før bebyggelse tas i bruk/ gis midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest

- Skal avkjørsel fra vegen Prestmoen være ferdig opparbeidet i henhold til landskapsplanen og ha utforming som tilfredsstillende sporingskurvene for vogntog;
- Skal plasser og parkering internt i område BN – i henhold til landskapsplan være ferdig opparbeidet; se pkt. 2.1.1;
- Skal øvrige uteområder for omsøkt område være ferdig opparbeidet i tråd med godkjent landskapsplan; se pkt. 2.1.1; ved ferdigstilling av bygg vinterstid skal arealene være ferdig opparbeidet innen rimelig tid påfølgende sommer;

- Skal fordrøyningsmagasin i grunnen, evt. «grønne/blå» tak og regnbed, samt ledegrøfter for overvann i nødvendig grønnstruktur og evt. nye stikkrenner – og som er dimensjonert for å ta flomvann, være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan for overvannshåndtering for området.
- Skal sikringsgjerdet mot både Brevikbanen og E18 – vist i landskapsplanen, være ferdig anlagt.
- Skal all infrastruktur være ferdig opparbeidet.
- Skal fremmedarten Gravmyrt – som er registrert i et område (ca. 45 m²) på vestsiden av kommunal vannledningstrasé som går gjennom planområdet, og i overgangen mellom områdene BN og G3, være fjernet. Dette skal utføres i henhold til anbefalinger gitt i vurderingen vedr. naturmangfold – datert 01.05.2021.