



Porsgrunn kommune

Byutvikling

Arkivsak-dok.	20/14317-14
Saksbehandler	Thea Ulrikke Ryen Haakonsen
Saksgang	Møtedato
Utvalg for miljø og byutvikling	01.06.2021

Forslag til reguleringsplan for Prestmoen Moheim – 1. gangsbehandling og offentlig ettersyn

Rådmannens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 5-2 og 12-10, legges forslag til reguleringsplan for Prestmoen Moheim, planid: 654, datert 03.04.21 med tilhørende plandokumenter ut til offentlig ettersyn.

Før høring tas følgende tekst inn i planbestemmelsene punkt 6:

a) 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 høring settes byggegrense fra E18 til 40 meter på plankartet.

Vedlegg

1. Forslag til plankart, datert 03.04.21
2. Forslag til planbestemmelser, datert 03.04.21
3. Forslag til planbeskrivelse, datert 03.04.21
4. Forslag til illustrasjonsplan, datert 03.04.21
5. ROS-analyse, datert 21.04.21
6. Mottatte innspill/merknader i varslingsperioden
7. Innkomne merknader med forslagsstillers kommentarer, datert 03.04.21
8. Geoteknisk vurdering, datert 29.04.21
9. Støynotat, datert 07.05.21
10. Vurdering av naturmangfold, datert 01.05.21
11. Referat fra oppstartsmøte, datert 10.11.20

Tiltakshaver/forslagsstiller: PHI AS

Plankonsulent: Landskapsarkitekt John Lie

Viktige punkter i saken

- Planområdet ligger i enden av Prestmoen mot E18. Planområdet er ca. 20,5 daa. Formålet å utvikle nytt næringsområde på Moheim i samsvar med kommuneplanens arealdel. Det legges til rette for virksomheter innen håndverksbedrifter, verksted, industri og lager.
- Oppstart av planarbeidet ble varslet i avisa TA 26.11.20 i tillegg ble det sendt ut brev til berørte parter og offentlige instanser. Frist for merknader var den 10.01.21. Det er mottatt 9 innspill/ merknader til varsel om planoppstart.
- Rådmannen anbefaler at det tilføyes rekkefølgekrav i bestemmelsene punkt 6 ang. avtale med VTFK om kryssløsning mellom Prestmoen og FV 32. I tillegg anbefaler rådmannen at byggegrensen endres fra 30 til 40 meter fra E18.

Saksframstilling

Bakgrunn

Kommuneplanens arealdel åpner for et nytt næringsområde på Moheim, i enden av Prestmoen. Det er i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel satt krav til detaljregulering før området kan tas i bruk. Det er nå utarbeidet et planforslag som ønskes lagt på høring og offentlig ettersyn.

Selve planforslaget

Planområdet ligger ved E18 ved Moheim i Porsgrunn kommune med avkjørsel til planområdet fra Fv32. Størrelsen på planområdet er ca. 20,5 dekar, og det er et ønske å utvikle et næringsområde ved Prestmoen Moheim i samsvar med kommuneplanens arealdel. Det ønskes å legge til rette for håndverksbedrifter, verksted, industri og lager på det nye næringsområdet. Grunneier av gbnr. 43/343 og 43/393 er ISOLA fabrikker.

Eiendom gbnr. 43/393 er regulert til formål forretning, kontor mm. i reguleringsplanen for *del av Moheim-området* (planid: 618), vedtatt 15.09.88. Formålet er imidlertid opphevet/erstattet av kommuneplanens arealdel i forbindelse med vedtak av ny reguleringsplan 369. Planområdet er uregulert, med unntak av del av vegarealene for vegen Prestmoen nord i planområde. Planområdet er avsatt til framtidig næringsområde i kommuneplanens arealdel.

Medvirkning

Det ble avholdt oppstartsmøte 10.11.20 (se vedlegg 11). Oppstart av planarbeidet ble varslet i avisa TA 26.11.20. I tillegg ble det sendt ut brev til berørte parter og offentlige instanser. Frist for merknader var den 10.01.21. Det er mottatt 9 innspill/ merknader til varsel om planoppstart. Disse er: Statsforvalteren i Vestfold og Telemark, Vestfold og Telemark fylkeskommune, Bane Nor, Statens Vegvesen, Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), Skagerak Nett AS, Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB), Opplysningsvesenets fond (OVF) og Den Norske Kirke (Agder og Telemark bisperåd). Innspillene kan leses i sin helhet i vedlegg 6. De er også oppsummert og vurdert av forslagsstiller (se vedlegg 7).

Gjentakende innspill/ merknader til varsel om planoppstart var:

- Hensynet til Eidanger kirke- og kirkegård ift. støy, forurensing og visuelle konsekvenser.
- Hensynet til kulturminner innenfor planområdet
- Trafikkbelastning på krysset Movegen/ Prestmoen i fylkesvegen.
- Byggegrense mot E18.

Rådmannens vurdering

Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel, og legger til rette for nytt næringsareal i Porsgrunn kommune i et område som allerede består av tilsvarende aktiviteter som planforslaget legger til rette for. Rådmannen har vurdert planforslag og oppsummerer tematisk i det følgende.

Egnethet som næringsområde:

Planområdet er avsatt til framtidig næringsområde i kommuneplanens arealdel. Rådmannen vurderer det som positivt at Moheim-området videreutvikles til dette formålet og at plasseringen er god.

Grunnforhold:

Det er utarbeidet ROS-analyse som følger planen. Her blir masseskred/ leirskred vurdert. Konklusjonen i de utredninger som gjort er at områdestabiliteten vurderes som tilfredsstillende og at kravene til sikkerhet mot naturpåkjenninger iht. pbl§ 28-1 og TEK17 § 7 er svart ut. Rådmannen vurderer at grunnforholdene er tilfredsstillende dokumentert og at sikkerheten er ivaretatt.

Støy:

Planområdet ligger innenfor rød og gul støysone fra E18. Det er utarbeidet eget notat om støy, og hvor vises det til at det under selve anleggsperioden kan bli en del sjenerende støy i området og for Eidanger kirke- og kirkegård. Støy fra selve næringsvirksomheten beskrives derimot som beskjeden. E18 vil dermed fortsatt være hovedstøykilden i området, og rådmannen vurderer støy som tilfredsstillende redegjort for i planforslaget.

Energibruk:

Rådmannen er tilfreds med planforslagets løsninger, og vurderer temaet som godt ivaretatt i forslag til planbestemmelser.

Naturmangfold:

Det er gjort en vurdering etter naturmangfoldloven §§ 8-12 (vedlegg 10). Innenfor området ble det funnet en del større trær som anbefales ivaretatt. Blant annet ble det i knausene ut mot E18 registrert en furu med omkrets 1,65m, en osp med omkrets 1,55m og en eik med omkrets 0,90m. Disse ligger i et vegetasjonsbelte mellom foreslått næringsbyggelse og E18, og er foreslått ivaretatt med hensynssone med tilhørende bestemmelser.

Videre er det registrert en uønsket fremmedart innenfor planområdet, nemlig Gravmyrt. Forekomsten dekker ca. 45 m² beliggende vest for en kommunal vannledning gjennom området. Det er foreslått at denne fjernes i forbindelse med tiltak, slik det fremkommer av foreslått rekkefølgegrav i planbestemmelsene. Forslaget er i tråd med anbefalinger gitt i vurderingen vedr. naturmangfold.

Kulturminner- og kulturmiljø:

Eidanger kirkested med kirke og kirkegård fra middelalder (id84065) ligger på en åsrygg knappe 400 meter øst for i planområdet. Både kirken og kirkegården er automatisk fredede kulturminner. Rådmannen vurderer at hensynet til Eidanger kirke- og kirkegård er ivaretatt i planen og støtter seg til forslagsstillers vurdering. Det er også sikret et område for etablering av 6 parkeringsplasser ved enden av vegen Prestmoen nord i planområdet som skal fungere som parkeringsplass for besøkende til Eidanger kirkegård. Dette vurderer rådmannen som positivt.

Det er påvist bosetningsspor fra steinalder, som er et automatisk fredet kulturminne (id109934). I tillegg er det kjente rester av et veganlegg i området (id109933). Veganlegget er datert til nyere tid og er ikke fredet. Det strekker seg over den automatisk fredede lokaliteten. Alle automatisk fredete kulturminner har en nasjonal verneverdi og skal primært bevares. Kulturminnet dekker det meste av selve formålet Næringsbebyggelse. Sammen med registrert ferdselsveg, utgjør kulturminnet 3,7 dekar, mens det regulerte næringsarealet er på 7,3 dekar. Det betinges derfor at kulturminnet må frigis før reguleringsplanen vedtas. Planforslaget har tatt høyde for dette ved å vise kulturminne som bestemmelsesområde #1, med krav om undersøkelse/utgraving, og med tilhørende bestemmelse hvor det fremkommer at registrert kulturminne søkes frigitt.

Risiko- og sårbarhetsanalyse:

Som en del av planforslaget er det utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse (vedlegg 5). Denne identifiserer ingen hendelser med konsekvenser til hinder for planen. Det konkluderes i risiko- og sårbarhetsanalysen med at planområdet er egnet for foreslått utbygging.

Byggegrense mot E18:

Foreslått byggegrense fra E18 er satt til 30 meter. Generell byggegrense er 50 meter for slike veganlegg. I reguleringsplanen for Del av Moheim-området (planid: 618) er byggegrensen satt til 45 meter. Statens vegvesen har uttalt at de ikke kan imøtekomme forslagsstillers ønske om 30 meters byggegrense, men kan akseptere 40 meter. Når ny E18, som nå er under regulering, står ferdig vil dagens vegstrekning nedklassifiseres til fylkesveg eller riksveg. Samtidig vil det antas at trafikken avtar noe. Rådmannen ser det derfor som positivt at vegeier kan redusere krav til byggegrense noe, og støtter en avstand på 40 meter slik Statens vegvesen krever. Endringen fra forslagsstillers ønske om 30 meter byggegrense til vegeiers krav om 40 meter fremkommer av innstillingen.

Rekkefølgegrav til kryssløsning:

Det er satt rekkefølgegrav til opparbeiding av ny kryssløsning ved avkjøringen til Moheim og Bjørkedalen i reguleringsplan for Moheim industri- og forretningsområde (planID 639). Planområdet som nå er under regulering grenser til denne planen, og forutsetter adkomst fra Fv32. Utbygging som foreslått vil med andre ord bidra til å øke belastningen i dette krysset, og det synes fornuftig at også dette delområdet bidrar til å realisere en mer trafikksikker løsning for fremtiden. Det er igangsatt en planprosess for å optimalisere den regulerte kryssløsningen i planID 639, hvor det tas sikte på å realisere ny rundkjøring før arbeidet med E18 starter for fullt. Krav til bidrag og samtidighet forsterkes av vegeier (Vestfold og Telemark fylkeskommune), som i sin uttalelse til varsel om oppstart varsler mulig innsigelse om ikke det stilles rekkefølgegrav som omtalt over. Rådmannen har hatt dialog med forslagsstiller om et slikt rekkefølgegrav uten å komme til enighet.

Rådmannen innstiller derfor på følgende ordlyd innarbeides i bestemmelsen punkt 6 før planforslaget sendes på høring: «a) 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».

Økonomiske konsekvenser:

Planforslagets løsning vil sannsynligvis ikke medføre uønskede økonomiske konsekvenser for kommunen, men rådmannen ser det som sannsynlig at det må på plass en avtale mellom forslagstiller og vegeier som sikrer bidrag til ny kryssløsning mellom Prestmoen og FV32.

Miljømessige konsekvenser:

Planforslaget vil medføre økt trafikk i området og nedbygging av skog. Planforslaget legger til rette for ivaretagelse av verdifulle trær ved bruk av hensynssone. Konsekvensene av utbyggingen er vurdert til å være lav med bakgrunn i at det ikke er registrert spesielt viktige områder for naturmangfold. Planområdet ligger i noe avstand fra kollektivtilbudet i Grenland, men har gode forbindelser for syklende.

Konklusjon

Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel, og det er gitt en utforming som i best mulig grad ivaretar berørte interesser i området. Rådmannen anbefaler at planforslaget kan legges ut til offentlig ettersyn og høring gitt endringer av plankart og bestemmelser som foreslått i saken.