



# PORSGRUNN KOMMUNE

Arkivsak: 20/14317

PlanID: 654

---

## Reguleringsplan for Prestmoen Moheim

### REGULERINGSBESTEMMELSER

Detaljregulering

---

Datert 03.04.2021, revidert 04.01.2022  
Godkjent av bystyret 10.02.2022 i sak 2/22

---

#### 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 20.12.2021 revidert 21.02.2022.

##### 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 parkeringsplasser, 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:

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 (pbl § 12-5 nr. 3):

Grønnstruktur

G1-4

HENSYNSSONER, jf. pbl §§ 12-6 og 11-8:

Faresone (pbl § 11-8 a)

Høyspenningsanlegg – Trafo

H370

Infrastruktursoner (pbl § 11-8 b)

Krav infrastruktur

H410

Sone med angitte særlige hensyn (pbl § 11-8 c)  
Hensynssone grønnstruktur

H540\_1-2

BESTEMMELSESONRÅDE, jf. pbl § 12-7:  
Registrerte kulturminner – søkes frigitt

#1

## 2. FELLESBESTEMMELSER

### 2.1 Dokumentasjonskrav

#### 2.1.1 Kartlegging og plan for håndtering av uønsket fremmedart

Ved søknad om tillatelse for tiltak innenfor planområdet

- Kreves kartlegging og plan for forsvarlig håndtering av uønsket fremmedart i samråd med Porsgrunn kommune v/ Plan og miljøavdelingen.

#### 2.1.2 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 minimum vise:

- Plassering av planlagt bebyggelse, med koteangivelse på maksimal byggehøyde.
- 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 avkjørsler 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.

#### 2.1.3 Teknisk Plan

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 minimum vise:

- Avkjørsler, veger og parkeringsplasser
- Vann og avløpsledninger – avløpsanlegg
- Overvannshåndtering jf. punkt 2.1.4
- Renovasjonsløsning
- Lavspentanlegg med kabelgrøfter
- Kabelnett for tele-/tv-/data-kommunikasjon
- Veglys

Anleggsmelding for kommunaltekniske anlegg skal være godkjent av kommunen v/ Kommunalteknikk før igangsettingstillatelse kan gis.

#### 2.1.4 Plan for overvannshåndtering

Plan for overvannshåndtering skal gi prinsipløsninger for området, og en sammenheng med overordnet hovedsystem. Overvannshåndtering skal baseres på lokale løsninger, dette inkluderer dimensjonering, grønnstruktur og løsninger/krav 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.

## **2.2 Miljøforhold**

### 2.2.1 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 med særlig hensyn til Eidanger kirkegård.
- 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.
- Grenseverdien gitt i tabell 3 i retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016) gjøres gjeldende i plan.
- Støy fra bygge- og anleggsvirksomhet skal tilfredsstillende kravene i T-1442/2016 kapittel 4: Retningslinjer for begrenning av støy fra bygge- og anleggsvirksomhet.
- For anleggsperioden gjøres tabell 4 i retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016) gjeldende. Dersom anleggsperioden overstiger 6 uker gjøres tabell 5 gjeldende.
- Støyende arbeider i anleggsperioden skal foregå på tidspunkt som, i samråd med Porsgrunn kirkelige fellesråd som den lokale gravplassforvaltningen, er akseptable i forhold til kirkegårdens funksjon.

### 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, halvtekker 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/containerer skal samles og plasseres i tilknytning til varelevering.
- Utvendig lagring og avfallshåndtering skal ikke plasseres nordvest i planområdet.

## 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

- De blågrønne områdene skal være en del av fordrøyningsløsningen for overvann.

### 2.3.3 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.

### 2.3.4 Parkering

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

### 2.3.5 Avkjørsler

Atkomst til områdene er vist med avkjørselssymboler på plankartet. Avkjørsel til område BN kan justeres/flyttes i samråd med Porsgrunn kommune, så lenge forskriftsmessige siktforhold i kryss/avkjørsler opprettholdes.

## 2.4 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 inkludert Eidanger kirkegård, 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 45 % bebygd areal – BYA=45 %. % BYA skal omfatte alle bygninger, konstruksjoner og overbygde arealer.
- Biloppstillingsplassene skal være en del av BYA – se pkt. 2.3.4.

##### d) Høyder

- Tillatt maksimum bygningshøyde er 12 meter. Høyden skal måles ut fra nivået på gjennomsnittlig planert terreng, og skal gå opp til maks kote 48,5 moh.
- 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.

Bygninger og annet som er nødvendige for jernbandriften kan oppføres innenfor STJ1-2.

#### 3.2.4 Parkeringsplass – offentlig (felt o\_SPP)

Parkeringsplassen o\_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)**

#### Grønnstruktur (felt G1-4)

- 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 fordrøyningstiltak som er i henhold til landskapsplan og plan for overvann.
- Felt G2- 4 eksisterende vegetasjon skal søkes bevart.
- Felt G2 sikrer deler av fjellryggen mellom felt BN og E18. Det skal etableres sikringsgjerd i grønnsonen på toppen av fjellryggen - innenfor plangrensen. Se bestemmelser under pkt. 4.3 –Hensyn grønnstruktur.
- 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 – Særlig hensyn til grønnstruktur.
- 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.

## 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 formåls grensen for næringsområde BN) langs vegen Prestmoen - mot vest og mot nordøst. Frisiktkravet 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 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 veger og plasser etableres innenfor sonen.

### 4.3 Soner med angitte særlige hensyn (§ 11-8 c)

#### Særlig hensyn til grønnstruktur (H540 1-2)

- Trær og øvrig vegetasjon innenfor området skal bevares, og skape en visuell skjerming mellom planområdet og Eidanger kirkegård. Verdifull bestående vegetasjon skal sikres i ulike høyder og sjikt. Planer for nødvendig tynning og vedlikehold skal utføres i samråd med kommunen v/ virksomhet for Byutvikling.

## 5. BESTEMMELSE TIL BESTEMMELSESONER

#### 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 igangsettelse på område BN

- Før iverksettelse av tiltak i medhold av planen skal det foretas arkeologisk utgraving av det berørte automatisk fredede kulturminnet ID109934, bosetning- og aktivitetsområde fra steinalder, som er markert som bestemmelsesområde nr. 1 i plankartet. Det skal tas kontakt med Vestfold og Telemark fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske granskingen kan fastsettes.
- Skal fremmedarten Gravmyrt – som er registrert i et område (ca. 45 m2 per 2021) på vestsiden av kommunal vannledningstrasé som går gjennom planområdet, og i overgangen mellom områdene BN og G3, være fjernet.

***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. 2.1.2;
- Skal øvrige uteområder for omsøkt område være ferdig opparbeidet i tråd med landskapsplan; se pkt. 2.1.2; 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 sikringsgjerde mot både Brevikbanen og E18 – vist i landskapsplanen, være ferdig anlagt.
- Skal all infrastruktur være ferdig opparbeidet.