



PORSGRUNN KOMMUNE

Arkivsak: 20/14317

PlanID: 654

Dato: 03.04.2022, revidert etter høring 17.12.2021

Prestmoen Moheim Detaljreguleringsplan PLANBESKRIVELSE



Planområdet sett fra E18 - Planområdet er i dag dekket av skog. Foto: John Lie

Innhold

1	Sammendrag	5
2	Bakgrunn	5
2.1	Hensikten med planen.....	5
2.2	Forslagsstiller, plankonsulent og eierforhold	5
2.3	Tidligere vedtak som er av betydning for planarbeidet	6
2.4	Utbyggingsavtaler.....	6
2.5	Krav om konsekvensutredning	6
3	Planstatus og rammebetingelser.....	6
3.1	Overordnede planer og formål.....	6
3.2	Gjeldende reguleringsplaner som helt eller delvis skal erstattes og hva området i dag er regulert til.....	7
3.3	Igangsatte planarbeid i nærheten av planområdet og hvilken betydning de har for planarbeidet	7
3.4	Temaplaner eller andre planer som legger føringer for utforming, arealbruk etc.	7
3.5	Statlige planretningslinjer/rammer/føringer	7
4	Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold	8
4.1	Beliggenhet og avgrensning/størrelse på området.....	8
4.2	Historikk og tidligere bruk av området.....	9
4.3	Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk.....	9
4.4	Stedets karakter	9
4.5	Landskap.....	9
4.6	Kulturminner og kulturmiljø.....	10
4.7	Naturverdier og fremmede arter	10
4.8	Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder	11
4.9	Trafikkforhold	11
4.10	Barns interesser.....	11
4.11	Sosial infrastruktur	11
4.12	Universell tilgjengelighet.....	11
4.13	Teknisk infrastruktur	11
4.14	Grunnforhold.....	12
4.15	Støyforhold.....	13
4.16	Luftforurensning.....	13
4.17	Elektromagnetisk stråling.....	13
4.18	Risiko- og sårbarhet.....	13

4.19	Næring	13
4.20	Analyser/utredninger	14
5	Planprosessen.....	14
5.1	Oppstartsmøte og eventuelle andre møter	14
5.2	Medvirkningsprosess, varsel om oppstart med dato for frist, evt. planprogram	14
6	Innkomne merknader	15
6.1	Statsforvalteren i Vestfold og Telemark – brev datert 05.01.2021.....	16
6.2	Vestfold og Telemark fylkeskommune – brev datert 01.02.2021	19
6.3	Bane Nor– brev datert 16.12.2020.....	23
6.4	Statens vegvesen – Brev datert 09.01.2021.....	24
6.5	Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) – epost mottatt 30.12.2020	25
6.6	Skagerak Nett AS – E-post datert 08.01.2021	26
6.7	Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap DSB – Brev datert 11.09.2019.....	26
6.8	Opplysningsvesenets fond (OVF) – epost mottatt 08.12.2020	26
6.9	Den Norske Kirke – brev datert 03.02.2020	27
7	Beskrivelse av planforslaget	27
7.1	Planlagt arealbruk.....	27
7.2	Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål med løsningsbeskrivelse	27
7.3	Bebyggelsens plassering og utforming.....	30
7.4	Boligmiljø/bokvalitet	30
7.5	Parkering	31
7.6	Tilknytning til infrastruktur.....	31
7.7	Trafikkløsning	31
7.8	Planlagte offentlige anlegg.....	31
7.9	Miljøoppfølging	31
7.10	Universell utforming.....	32
7.11	Uteoppholdsareal.....	32
7.12	Landbruksfaglige vurderinger.....	32
7.13	Kollektivtilbud.....	32
7.14	Kulturminner	32
7.15	Sosial infrastruktur	32
7.16	Kriminalitetsforebygging	32
7.17	Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett – teknisk plan	32
7.18	Plan for avfallshenting/sjøpølsug – utvendig lagring og avfallshåndtering	32

7.19	Avbøtende tiltak med hensyn til ROS.....	33
7.20	Rekkefølgebestemmelser	34
8	Konsekvensutredning:.....	34
9	Virkninger/konsekvenser av planforslaget:.....	34
9.1	Ny bebyggelse	34
9.2	Landskapsbilde	34
9.2.1	Nær- og fjernvirkning	35
9.3	Kulturminner og kulturmiljø.....	35
9.4	Forholdet til kravene i kap. II i Naturmangfoldloven	36
9.5	Friluftsliv	37
9.6	Trafikkforhold.....	38
9.7	Barns interesser.....	38
9.8	Universell utforming.....	38
9.9	Energibehov - energibruk	38
9.10	Støy.....	39
9.11	Utslipp til vann og grunn	40
9.12	Naturressurser - skog	40
9.13	Tekniske anlegg, renovasjon med mer.....	40
9.13.1	Vann og avløp	40
9.14	Næringsområde Prestmoen Moheim - Illustrasjonsplan	40
9.15	Rosanalyse, sikkerhet, etterbruk og istandsetting.....	41
9.16	Samfunnsmessige konsekvenser	41
10	Avsluttende kommentarer:	42

1 Sammendrag

Denne delen av Moheim omfatter et område som er lokalisert til eiendommen – gnr 42/ bnr 393. Planområdet ligger like ved enden av vegen Prestmoen og mellom Prestmoen og E18.

Forestående planlegging har som hensikt å utvikle nytt næringsområde ved Prestmoen Moheim i samsvar med kommuneplanens arealdel.

Planarbeidet er varslet med brev til berørte rettighetshavere, naboer og myndigheter. Planarbeidet ble kunngjort med annonse i TA i desember 2020, og på Porsgrunns kommunes hjemmeside – med frist for å komme med merknader 10. januar 2021.

Det kom inn 8 uttalelser fra berørte myndigheter, andre institusjoner og berørte parter. Sammendrag av høringsuttalelsene med kommentarer om hvordan disse er hensyntatt i planen, er tatt med i planbeskrivelsen i kapittel 6.

Det er ikke gjort støyvurdering spesielt – men det er laget et eget notat – datert 07.05.2021, utført av Norconsult. Det konkluderes med at støy fra et slikt næringsområde lokalisert slik som planen viser, vil være innenfor krav under forutsetning av at fasader i næringsbygg dimensjoneres for tilstrekkelig støydemping.

Videre er det gjort vurdering av naturmangfold - v/ AsplanViak, datert 01.05.202, i forhold til Naturmangfoldlovens §§8-12.

Grunnforholdene er stabile. Dette er dokumentert ved Geo-notat Naturfare - datert 29.03.2021, utført av siv.ing. Arvid O. Straumsnes.

Det ligger til rette for å benytte eksisterende veg Prestmoen som atkomst til planområdet – som også er atkomst til ISOLA – nærmeste nabo i nord. Tiltakshaver som er PHI AS har avtale med eier av den berørte eiendommen 43/393 om utbyggingen, og er ansvarlig for utarbeidelse av detaljreguleringsplan og for gjennomføring av nødvendige tiltak i samarbeid med kommunen og andre aktører slik at næringsvirksomhet kan etableres på området.

Det konkluderes med at tiltaket med etablering av Prestmoen Moheim ikke har særlige negative virkninger på miljø, naturressurser og samfunn.

Detaljreguleringsplan for Prestmoen Moheim blir behandlet i Porsgrunn kommune og sendt ut på høring til offentlige instanser, naboer og berørte parter. Frist for merknader vil gå fram av avisannonse og brev.

2 Bakgrunn

2.1 Hensikten med planen

Hensikten 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.

2.2 Forslagsstiller, plankonsulent og eierforhold

PHI AS er forslagsstiller for prosjektet. Eier er ISOLA fabrikk. Landskapsarkitekt John Lie er ansvarlig planlegger. Følgende eiendommer inngår i planområdet:

Gnr	Bnr	Navn	Hjemmelshaver
43	343		Isola Holding AS, 3946 PORSGRUNN
43	393		Isola Holding AS, 3946 PORSGRUNN
43	344	Kommunal veg Prestmoen	Porsgrunn kommune, Postboks 128, 3901 PORSGRUNN
601	2	Jernbanen	BANE NOR SF, Postboks 4350, 2308 HAMAR
500	1	E18	Statens vegvesen, Postboks 1010, Nordre Ål, 2605 LILLEHAMMER

Tabell: Berørte eiendommer

2.3 Tidligere vedtak som er av betydning for planarbeidet

Det er ingen tidligere vedtak som er av betydning for planarbeidet.

2.4 Utbyggingsavtaler

Det er ingen utbyggingsavtaler knyttet til planområdet.

2.5 Krav om konsekvensutredning

Det vises til Forskrift om konsekvensutredning – fastsatt ved kgl. res. 21. juni 2017. Planområde og formål er avklart i kommuneplanens arealdel. Det er videre få og ganske avklarte tema som skal beskrives/ utredes, og det er få konflikter som skal håndteres.

Det lages egen ROS-analyse for prosjektet.

3 Planstatus og rammebetingelser

3.1 Overordnede planer og formål

Kommuneplanens arealdel

Området som reguleres er avsatt til framtidig næringsområde i arealdelen til kommuneplanen for Porsgrunn.

Planarbeidet antas å få noe virkning på tiliggende eiendommer i form av mertrafikk til planområdet. Planområdet omfatter også tiliggende kjøreveg og gangveg i nord. Kjøre- og gangveg vil være adkomst til planområdet. Eksisterende gangforbindelse sikres i planen. Det går en anleggsveg som er regulert til Spesialområde - kommunalteknisk anlegg, i kommuneplanen, gjennom planområdet fra nord til sør. Dette er hovedvannledning. Denne skal hensyntas i reguleringsplanen.

Planområdet ligger i gul og rød støysone fra E18 som ligger sør/ sørøst for planområdet.

3.2 Gjeldende reguleringsplaner som helt eller delvis skal erstattes og hva området i dag er regulert til

Eiendom gbnr. 43/393 er regulert til formål forretning i reguleringsplanen for Del av Moheimområdet, vedtatt 15.09.88. Formålet er imidlertid opphevd og denne eiendommen reguleres derfor til næringsvirksomhet i samsvar med kommuneplanens arealdel – for nettopp å kunne utvikle eiendommen videre. Det er således ingen gjeldende reguleringsplan for dette område – med unntak av del av vegarealene for vegen Prestmoen nord i planområdet.

3.3 Igangsatte planarbeid i nærheten av planområdet og hvilken betydning de har for planarbeidet

Det er en tilgrensende plan til Detaljreguleringsplanen for Prestmoen Moheim – Reguleringsplan for Moheim industri- og forretningsområde» – område BF5-2 på eiendommen 43/343. Omsøkte plan er ikke en del av denne planens næringsformål.

Det pågår annet planarbeid i nærområdet: E18 Langanger- Bamle (id 1405), Fornminnepark ved Herregårdsbekken (id 652), Reguleringsplan Moheim (id 649) og Eidanger sandtak (id 650)

3.4 Temaplaner eller andre planer som legger føringer for utforming, arealbruk etc.

Det er ingen temaplaner eller andre planer som legger føringer for utforming, arealbruk etc.

3.5 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

Statlige planretningslinjer (SPR)

SPR for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging – 2014 *Hensikten med retningslinjene er å oppnå en bedre samordning av arealplanlegging og transportplanlegging både i kommunene og på tvers av kommuner, sektorer og forvaltningsnivåer.*

- *Det bør legges vekt på å få til løsninger som kan gi korte avstander i forhold til daglige gjøremål og effektiv samordning mellom ulike transportmåter.*
- *Det bør tilstrebes klare grenser mellom bebygde områder og landbruks-, natur- og friluftsområder.*
- *Hensynet til effektiv transport må avveies i forhold til vern av jordbruks- og naturområder.*
- *Ved utforming av boligområder og trafikksystem skal det tas hensyn til statlige normer og retningslinjer for miljøkvalitet.*
- *I regioner eller områder der befolkningstettheten kan gi grunnlag for kollektivbetjening som et miljøvennlig og effektivt transportalternativ, skal det ved utformingen av utbyggingsmønsteret og transportsystemet legges vekt på å tilrettelegge for kollektive transportformer.*
- *Regionale publikumsrettete offentlige eller private servicetilbud skal lokaliseres ut fra en regional helhetsvurdering tilpasset eksisterende og planlagt senterstruktur og kollektivknutepunkter.*

SPR for klima- og energiplanlegging i kommunene - 2009, skal legges til grunn for planleggingen av næringsområdet.

Den statlige retningslinjen setter nasjonale mål for klima- og energiplanleggingen i kommuner og fylkeskommuner. De skal gjennom planlegging og øvrig myndighets- og virksomhetsutøvelse stimulere og bidra til reduksjon av klimagassutslipp, samt økt miljøvennlig energiomlegging.

Kommunene skal i kommuneplanen eller i en egen kommunedelplan innarbeide tiltak og virkemidler for å redusere utslipp av klimagasser og sikre mer effektiv energibruk og miljøvennlig energiomlegging i tråd med denne retningslinjen.

Revisjon av planer som behandler klima- og energispørsmål, skal vurderes regelmessig og minst hvert fjerde år i forbindelse med kommunal planstrategi.

Areal og transportplan for Grenland (ATP Grenland)

Visjon for 2025:

I 2025 er Grenland et tyngdepunkt for befolkningsutvikling og næringsutvikling sør-vest for Oslo. På grunn av spennende jobbmuligheter og gode bykvaliteter velger folk fra hele landet å flytte til Grenland.

Hovedmål:

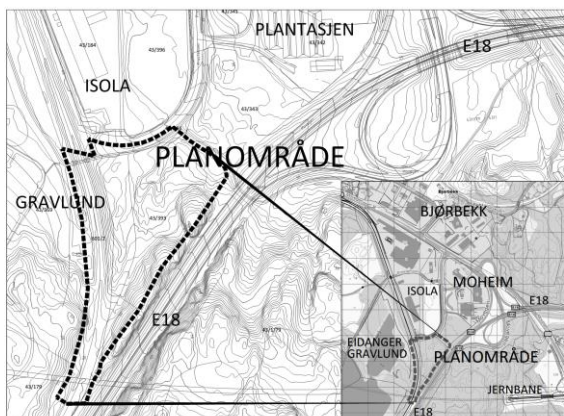
- Befolkningsvekst skal skapes ved å velge løsninger som sikrer attraktivitet for bedrifter, beboere og besøkende.
- Bærekraft skal skapes ved å velge areal- og transportløsninger som fremmer miljøvennlig transport, trafiksikkerhet, god folkehelse og god samfunnsøkonomi.

Rikspolitiske retningslinjer (RPR)

RPR for å styrke barn og unges interesser i planleggingen – T-2/08, skal også legges til grunn. *Retningslinjene er en av Norges oppfyllelse av forpliktelsene i FNs barnekonvensjon og skal synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven. Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. I nærmiljøet skal det avsettes tilstrekkelige, store nok og egnet areal til barnehager. Ved omdisponering av arealer som er i bruk eller egnet til lek, skal det skaffes fullverdig erstatning.*

4 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

4.1 Beliggenhet og avgrensning/størrelse på området



Planens geografiske avgrensning i forhold til omgivelsene – influensområde er de nære områdene til næringsområdet (nærvirkning) og landskapsrommet som åpner seg mot øst og nord.

Planområdet ligger ved E18 ved Moheim i Porsgrunn kommune – avkjørsel til planområdet skjer fra fv. 32, og etter vegen Prestmoen og til enden av denne ved avkjørselen til ISOLA. Størrelsen på planområdet er ca. 20,5 dekar.

4.2 Historikk og tidligere bruk av området

Planområdet er tidligere landbruks- og beiteområde for husdyr.

4.3 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Flyfoto viser dagens arealbruk innenfor planområde og på tiliggende arealer. Planområdet består av skog av hovedsakelig gran med lauvinnslag. Eidanger kirke med kirkegården som strekker seg ned til grensen mot planområde i vest, danner åpent landskapsrom. Industri og næringsvirksomheter ligger nord for planområdet, E18 går inn til planområdet i sørøst, og Brevikbanen danner avgrensningen mot vest.

4.4 Stedets karakter

Planområde består av skog av hovedsakelig gran med lauvinnslag. Eidanger kirke med kirkegården som strekker seg ned til plangrensen ved jernbanen i vest, danner åpent landskapsrom. Eksisterende industri og næringsvirksomheter ligger nord for planområdet, E18 går inn til planområdet i sørøst, og Brevikbanen danner avgrensningen mot vest.

4.5 Landskap



Flyfoto over dagens arealbruk. Planområdet er stiplet grønt

Landskapet har variasjon i terreng- og vegetasjonsbilde. Mot E18 i øst strekker en markert fjellformasjon seg langs store deler av plangrensen. Terrenget innenfor planområdet åpner seg mot øst og nord. Planområdet har liten eller ingen visuell fjernvirkning mot omgivelser der mennesker er etablert. Det vil være nærvirkning mot nærliggende næringsbebyggelse ved Moheim.

Skog og landskap viser at den aktuelle næringstomta i hovedsak består av produktiv skog – granskog av høy bonitet med lauvskoginnsalg. Planområdet er registret med dyrkbar mark.



Skog av hovedsakelig gran preger planområdet i dag – sett fra innkjøringen til Isola.

4.6 Kulturminner og kulturmiljø

Det er registrerte kulturminner innenfor planområdet.

Det er påvist ett automatisk fredet kulturminne; id109934 – bosetningsspor fra steinalder. I tillegg er det kjent rester av et veganlegg; id109933. Veganlegget er datert til nyere tid og er ikke fredet. Det strekker seg over den automatisk fredede lokaliteten.

Eidanger middelalderkirkested

Eidanger kirkested med kirke og kirkegård fra middelalder (id84065), ligger på en åsrygg knappe 400 meter vest for i planområdet. Både kirken og kirkegården er automatisk fredede kulturminner. Kirkegården strekker seg ned mot Brevikbanen som er en del av planområde, og ligger like sørvest for denne.

4.7 Naturverdier og fremmede arter

Det er i miljøforvaltningens databaser Naturbase og Artskart ikke registrert verdifulle naturtyper, arter eller biotoper. Det er gjort en egen registrering i område etter prinsipper for offentlig beslutningstaking, især §§ 8 – 12.

Det vises til rapport om naturmangfold datert 01.05.2021 – utført av Asplan Viak ved biolog Rune Solvang,

Det er registrert en fremmed art – gravmyrt, innenfor for planområdet.

4.8 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder

Innenfor planområdet er det ikke registrert stier som benyttes til allmenn ferdsel og / eller til friluftsliv. Like nord for planområde ligger en gangveg anlagt med grusdekke og som krysser E18 i undergang i nordøst, og som går inn i større friluftsområder mot Herregårdsbekken i daldraget øst for E18. Gangstien går ned til eksisterende gang- og sykkelveg som går langs Movegen og Nystrandvegen og som leder til sjøen ved Olavsberget.

4.9 Trafikkforhold

Avkjørselen fra f v. 32 som er samleveg/ hovedveg for planområdet. Atkomst fra fv. 32 går via vegen Prestmoen – og planområdet ligger ved enden av denne. Vegen Prestmoen har marginal trafikk forbi planområde – i hovedsak trafikk til og fra ISOLA.

4.10 Barns interesser

Det er ikke spesielle forhold ved eller innenfor planområde som er av betydning for barns lek og opphold i friluft.

4.11 Sosial infrastruktur

Planområdet ligger nært til viktige ferdselsårer som fylkesveg 32 og E18. Det er tilknytning til eksisterende gang- og sykkelvegnett.

4.12 Universell tilgjengelighet

Planområdet er per i dag lite tilgjengelig internt men er godt tilgjengelig med etablert kjøreveg – Prestmoen og gang- og sykkelveg langs denne.

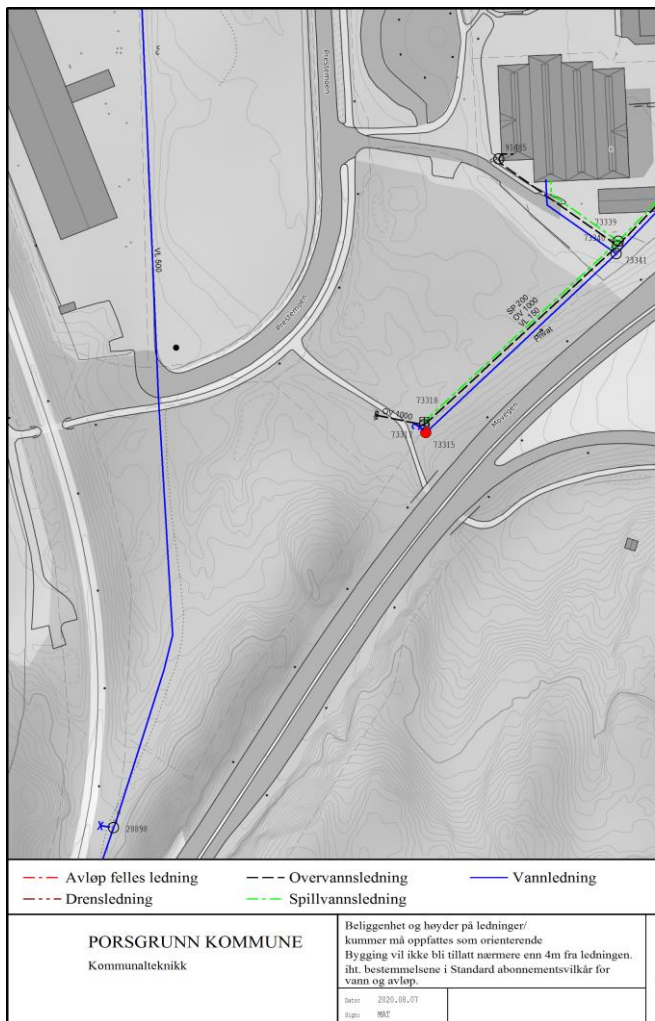
4.13 Teknisk infrastruktur

Vann- og avløpssystem – spillvannsledning, overvannsledning, vannledning, ligger i nærområde til planområdet.

Figuren under viser koplingspunktet for vann og avløp som rødt punkt – se bilde under.

Innløpet for overvann fra planområdet vises som svartstiplet linje inn mot det røde punktet fra vest. Se bilde over – sluket er inntaket for overvann fra område – det har god kapasitet med en innvendig diameter på ca. 0,9 m. Se bilde under.

Det er strømforsyning like i nærhet til område. En 500 mm kommunal hovedvannledning krysser planområdet i nord-sør-retning – se blå strek i venstre del av kartet under.



Innløp overvann – diameter 0,9 m.

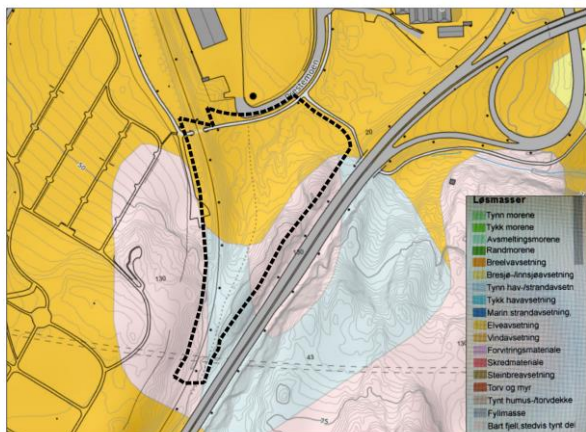
Koplingspkt.vann- og avløp – se rødt pkt. i kartet



4.14 Grunnforhold

Da grunnen delvis består av kvartærgeologiske avsetninger (elveavsetning), vil det være behov for geoteknisk dokumentasjon i hht. kravene i TEK17, for dette plan- og byggetiltaket.

Det er derfor utarbeidet et GEO-notat av sivil.ing. Arvid O. Straumsnes (geoteknikk/ing.geologi) datert 29. mars 2021.



Fra NGU - løsmassekart



Dette notatet omhandler naturfare- og grunn- og stabilitetsforhold for planområdet og det følger en oppsummering med konklusjon. I tillegg ligger notatet som vedlegg.

Tomteområdet er ikke omfattet av risiko- eller faresonekart med hensyn til skred eller annen naturskade. Det er ikke registrert forekomst av kvikkleire eller annet «sprøbruddsmateriale» i eller nær det aktuelle tomteområdet. Områdestabiliteten er etter min vurdering tilfredsstillende og kravene til sikkerhet mot naturpåkjenninger iht. Pbl.§28-1 og TEK 17§7 er på dette grunnlag tilfredsstillt.

Berggrunnen i planområdet består av sandstein og konglomerat (<http://geo.ngu.no/kart/berggrunn/>), se gul farge i figur under. Planområdet – rød stiplet linje, ligger utenfor Oslofeltets kalkrike berggrunn (se blå farge i figur under lenger sør ved Nyhusåsen). (Oslo-feltet har svært mange verdifulle naturtypelokaliteter for naturmangfold med svært mange funn av truede og rødlistede arter).

Planområde viser forvittringsmateriale med fjell i dagen sør og øst i planområde – i nord ligger et område med elvaavsetning over fjellgrunn. Dette er tilsvarende for omkringliggende områder – Eidanger kirkegård, og øvrige nærings- og industriområder ved Moheim.

Området som reguleres til næringsområde berører et rent skogsområde – grunnen er ikke forurenset – men det er registrert litt søppel innenfor område.

4.15 Støyforhold

Planområdet ligger i gul og rød støysone fra E18.

4.16 Luftforurensning

Deler av planområdet (mot E18) ligger i gul luftforurensningssone i luftsonkart for Grenland fra 2015 (www.luftkvalitet-nbv.no). Dette betyr at dette området er en vurderingssone hvor kommunen bør vise varsomhet med å tillate etablering av bebyggelse med bruksformål som er følsomt for luftforurensning. Kommunen bør vise varsomhet med å tillate etablering av ny virksomhet og vesentlig utvidelse av eksisterende virksomhet dersom det medfører vesentlig økning av luftforurensningen.

4.17 Elektromagnetisk stråling

Dette er ikke et aktuelt tema.

4.18 Risiko- og sårbarhet

Følgende mulige uønskede hendelser er funnet:

- Masseras/ leirskred (kvikkleireskred)/ erosjon
- Klimaendring/ ekstremnedbør/ overvann
- Større ulykker - trafikkforhold - Vei, bru, knutepunkt
- Brann i transportmiddel eller bygninger/ anlegg
- Annen infrastruktur
- Støv og støy; trafikk
- Støv og støy; andre kilder
- Ulykke med mye trafikanter

Det vises til egen ROS-analyse datert 21.04.2021.

4.19 Næring

Det er ingen næring innenfor planområdet i dag. Planområdet er imidlertid lokalisert til enden av vegen Prestmoen og er en forlengelse av belte med virksomheter langs denne vegen.

4.20 Analyser/utredninger

I forbindelse med planarbeidet er det utarbeidet:

- Støyvurdering Norconsult - datert 07.05.2021.
- GEO-notat sivil.ing. Arvid O. Straumsnes (geoteknikk/ ing. geologi) - datert 29. mars 2021.
- Notat Naturmangfold Asplan Viak - datert 01.05.2021.

5 Planprosessen

5.1 Oppstartsmøte og eventuelle andre møter

Det ble avholdt oppstartsmøte 10. november 2020 med Porsgrunn kommune i forkant av varslingen. Referat fra møtet foreligger.

Det er avholdt møter med tiltakshaver under arbeidet med planen.

5.2 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart med dato for frist, evt. planprogram

Oppstart av planarbeid ble annonsert i avisa TA 26. november 2020.

Det ble sendt varsel om oppstart den 25. november 2020, i form av brev, til:

- Grunneiere som er berørt av planarbeidet samt berørte og tilgrensende naboeiendommer
- Statsforvalteren i Vestfold og Telemark (Fylkesmannen i Telemark)
- Vestfold og Telemark fylkeskommune (Telemark fylkeskommune)
- Statens vegvesen
- NVE
- Skagerak Energi AS
- Etater og virksomheter i Porsgrunn kommune
- Indre Agder og Telemark avfallsselskap – IATA
- Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap – DSB
- Miljøhygienisk avdeling
- Med flere

Frist for merknader ble satt til 10. januar 2021.

Under kap. 6.0 er det laget en sammenfatning av innkomne merknader med kommentarer til disse.

Nå settes det i gang privat planarbeid for reguleringsplan for «Prestmoen Moheim» i Porsgrunn kommune. Samtidig kunngjøres oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale.

I henhold til plan- og bygningsloven §§ 12-8 og 17-4, varsles det nå oppstart av detaljreguleringsplan for Prestmoen Moheim, samtidig kunngjøres det også oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale.

Det betyr at hvem som helst har mulighet til å komme med synspunkter om det kommende planarbeidet fram til fristen den 10. januar 2021.

Mer om oppstartsvarsling finner du i plan- og bygningslovens § 12-8.



Formålet med planen er å legge til rette for at det kan etableres næringsvirksomhet på eiendommen gnr. 43/ bnr. 393 og del av gnr. 43/ bnr. 343 ved Moheim. Vegen Prestmoen samt jernbanetraseen mot vest blir delvis berørt av reguleringen. Planområdet er lokalisert til enden av vegen Prestmoen og vil bli en forlengelse av belte med virksomheter langs denne vegen. Naturmangfold og kulturminner skal kartlegges.

Planområdet er ca. 20,3 daa.
Plan ID er 654.

Området er satt av til næringsområde i kommuneplanens arealdel.

Planarbeidet utføres av landskapsarkitekt John Lie på vegne av PHI AS.

Varslingen av planarbeidet er avklart med administrasjonen i Porsgrunn kommune.

Eventuelle merknader sendes til:
Landskapsarkitekt John Lie – Porsgrunnsvegen 190, 3735 Skien
E-post: john.lie@online.no

Kopi av uttalelse sendes til:
Porsgrunn kommune, Postboks 128, 3901 Porsgrunn
E-post: postmottak@porsgrunn.kommune.no

Frist for å komme med merknader: 10. januar 2021.

Nå settes det i gang privat planarbeid for reguleringsplan for «Prestmoen Moheim» i Porsgrunn kommune

Samtidig kunngjøres oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale

I henhold til plan- og bygningsloven §§ 12-8 og 17-4, varsles det nå oppstart av detaljreguleringsplan for Prestmoen Moheim, samtidig kunngjøres det også oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale.

Det betyr at hvem som helst har mulighet til å komme med synspunkter om det kommende planarbeidet fram til fristen den 10. januar 2021.

Mer om oppstartsvarsling finner du i plan- og bygningslovens § 12-8. Formålet med planen er å legge til rette for at det kan etableres næringsvirksomhet på eiendommen gnr. 43/ bnr. 393 og del av gnr. 43/ bnr. 343 ved Moheim. Vegen Prestmoen samt jernbanetraseen mot vest blir delvis berørt av reguleringen. Planområdet er lokalisert til enden av vegen Prestmoen og vil bli en forlengelse av belte med virksomheter langs denne vegen.

Naturmangfold og kulturminner skal kartlegges.

Planområdet er ca. 20,3 daa.

Plan ID er 654.

Området er satt av til næringsområde i kommuneplanens arealdel.

Planarbeidet utføres av landskapsarkitekt John Lie på vegne av PHI AS.

Varslingen av planarbeidet er avklart med administrasjonen i Porsgrunn kommune.

Eventuelle merknader sendes til:

Landskapsarkitekt John Lie – Porsgrunnsvegen 190, 3735 Skien

E-post: john.lie@online.no

Kopi av uttalelse sendes til:

Porsgrunn kommune, Postboks 128, 3901 Porsgrunn

E-post: postmottak@porsgrunn.kommune.no

Frist for å komme med merknader: 10. januar 2021

Annonsen for varsling av planarbeid – slik den fremstod i TA 26. nov 2020

Frist for merknader ble satt til 10. januar 2021.

Under kap. 6 er det laget en sammenfatning av innkomne merknader med kommentarer til disse.

6 Innkomne merknader

Det kom inn 9 merknader fra: 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) – til varsel om oppstart av reguleringsplan for Prestmoen Moheim.

Nedenfor er merknadene referert og det kommenteres hvordan de tas hensyn til i forslag til reguleringsplan.

6.1 Statsforvalteren i Vestfold og Telemark – brev datert 05.01.2021

Det påpekes at Statsforvalterens fagavdelinger skal med hjemmel i plan- og bygningsloven § 3-2 påse at planer ikke er i strid med nasjonale og viktige regionale interesser innen miljøvern, klima, landbruk, samfunnssikkerhet, folkehelse, barn og unges interesser og knyttet til gravplasser.

Statsforvalteren har følgende merknader:

Arealformål

Har lagt til grunn for vurderingen av varselet at hensikten med planen er å legge til rette for næringsvirksomhet. Forventer således at området reguleres i samsvar med arealformålet i kommuneplanens arealdel og bestemmelsene til denne i punkt 2.1.9.

Samfunnssikkerhet og beredskap

Minner om plan- og bygningslovens krav til planbeskrivelse og sårbarhetsanalyse, og viser til §§ 4-2 og 4-3. Ifølge Norges geologiske undersøkelse (NGU) sin kartbase er størsteparten av planområdet omfattet av arealer med mulighet for marin leire. Det er derfor ikke utenkelig at området er utsatt for kvikkleireskred. Statsforvalteren forventer at det i forbindelse med videre planlegging foretas geotekniske grunnundersøkelser av området og at faren for kvikkleireskred utredes nærmere og vurderes i ROS-analysen. Minner ellers om kravet til sikker byggegrunn som følger av plan- og bygningsloven § 28–1.

Naturmangfold

Støtter at naturmangfold skal kartlegges og Statsforvalterens vurdering vil avhenge av denne kartleggingen. Dersom kartleggingen avdekker naturkvaliteter av nasjonal eller viktig regional interesse bør det legges stor vekt på hensynet til å ivareta disse i det videre planarbeidet.

Støy

Planområdet ligger i sin helhet delvis i rød og delvis i gul støysone. Statsforvalteren forutsetter at ny utbygging av boliger og uteområder følger Retningslinjer for støy i arealplanlegging, T-1442/2016.

Minner om at utendørs støy er et plantema og skal være avklart før byggesaksnivå, jf. T-1442/2016 punkt 3.5. Det er avgjørende at gode støyforhold og eventuelle nødvendige støyreducerende tiltak sikres gjennom planarbeidet.

Forventer at det ved offentlig ettersyn av planforslaget foreligger en støyfaglig utredning og at det redegjøres for nødvendige støyreducerende tiltak. Jf. T-1442/2016 punkt 3.2.1. Videre må planbestemmelsene sikre ivaretagelse av støykravene i T-1442/2016, både i- og etter anleggsperioden, og gjennomføring av nødvendige tiltak.

Gravplass

Fra 1. januar 2021 er Statsforvalteren regional gravplassmyndighet, og skal dermed gi innspill til arealplaner hvor gravplasser berøres.

Eidanger kirkegård ligger vest for planområdet. Gravplasser er steder for gravlegging og bearbeiding av sorg. De er også et felles minnested for samfunnet. Gjennom sin funksjon har gravplassene en egenart som gjør dem sårbare for endringer i sine omgivelser.

Gravplassforskriften slår § 2 fast at gravplasser skal skjermes mot støy i samsvar med gjeldende retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen. Dersom reguleringsplanen legger opp til virksomhet som generer støy må det sørges for at dette ikke medfører støy over tillatte grenseverdier. Vi forventer at mulig støypåvirkning for gravplassen er et tema i videre planarbeid og vurderes nærmere i støyfaglig utredning.

Det bør være buffersoner rundt gravplasser som skjerner dem mot naboskapet og bidrar til å opprettholde gravplassenes karakter som et sted preget av orden og verdighet. Jernbanelinjen ligger på en terrengforhøyning mellom Eidanger kirkegård og planområdet. Reguleringsplan bør likevel vise hvilke visuelle konsekvenser planforslaget vil få for gravplassen og hvorvidt det bør etableres en vegetasjonssone som skjerming.

I forlengelsen av Prestmoen går det en gangvei under jernbanelinjen. Gangveien har forbindelse videre inn på gravplassen. Eidanger kirkegård er en stor gravplass og det bør vurderes om det kan legges til rette for parkering på østsiden av jernbanen for å gi en enklere atkomst til den østlige delen av gravplassen.

Hvordan merknadene er hensyntatt i planen:

Arealformål

Planen skal legge til rette for næringsvirksomhet og reguleres i samsvar med arealformålet i kommuneplanens arealdel og bestemmelser.

Samfunnssikkerhet og beredskap

Det er utarbeidet ROS-analyse som følger planen. Her blir masseskred/ leirskred vurdert. Det står følgende i ROS-analysen:

Nordre del av planområdet er breelavsetning og er betegnet som aktsomhetsområde marin leire (NVE.no). Det er derimot ikke en fare eller risiko for kvikkleire i området og grunnforholdene er stabile (ngu.no). I sørlig del av planområdet er det tynn hav/ - elveavsetning i de lavere partiene og bart fjell i de høyere partiene (ngu.no).

Det er gjort nærmere vurdering av grunnforholdene – utført av siv. ing. Arvid O. Straumsnes – i notat datert 29.03.2021, med følgende konklusjon:

Tomteområdet er ikke omfattet av risiko- eller faresonekart med hensyn til skred eller annen naturskade. Det er ikke registrert forekomst av kvikkleire eller annet «sprøbruddsmateriale» i eller nær det aktuelle tomteområdet. Områdestabiliteten er etter min vurdering tilfredsstillende og kravene til sikkerhet mot naturpåvirkninger iht. Pbl. §28-1 og TEK 17§7 er på dette grunnlag tilfredsstillende.

Naturmangfold

Det er utarbeidet egen rapport om naturmangfold (Asplan Viak 01.05.2021). Her er det beskrevet:

Det er ikke registrert naturtypelokaliteter, dvs. spesielt viktige områder for naturmangfold, basert på Miljødirektoratets håndbok 13 i plan- og influensområdet. Av den grunn blir konsekvensene av utbyggingen lav. Tiltaket er vurdert til noe negativ konsekvens for naturmangfold (jfr. terminologi V712) da tiltaket vil føre til at en liten ravinedal og bergknauser ut mot E18 med naturlig vegetasjon, men uten spesielle naturverdier, vil bli berørt. Dersom ravinedalen nord for grusvegen ivaretas er det en fordel. Øvrige naturareal er uten særlig naturverdi.

Trær og øvrig vegetasjon innenfor områdene H560_1-2 - markert som hensynsområde 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.

Støy

Det er utarbeidet notat vedr. støy av Norconsult datert 07.05.2021.

Planområdet ligger i sin helhet delvis i rød og delvis i gul støysone fra E18. Dette vil imidlertid ikke ha innvirkning på bygging innenfor planområdet. Tiltakene er ikke omfattet av støyretningslinje T-1442, og kan legges i både gul og rød støysone.

Innvendig støy skal tilfredsstille krav gitt i TEK 17, som vist til NS8175. Dette sikres i bestemmelsene.

Gravplass

Det er utarbeidet støyrapport av Norconsult datert – se avsnittet over.

Dersom reguleringsplanen legger opp til virksomhet som generer støy må det sørges for at dette ikke medfører støy over tillatte grenseverdier. Støypåvirkning på gravplassen vil bli beskjeden (jmfør støyrapport).

Det er ikke støyfølsom bebyggelse nært til planområde. Uansett er det sikret i bestemmelsene at støy fra næringsvirksomheten ved boliger og annen støyfølsom bebyggelse skal holde seg innenfor krav gitt i TEK 17 (NS8175).

Videre sikrer planbestemmelsene ivaretagelse av støykravene i T-1442/2016, både i- og etter anleggsperioden, og gjennomføring av nødvendige tiltak.

Høydedraget der jernbanelinjen ligger, er med på å skjerme kirkegården mot innsyn til planområdet. I tillegg beholdes en vegetasjonsbuffer mellom jernbanelinjen og utbyggingsområdet – langs næringsområdets vestsida - slik reduseres den visuelle påvirkningen mot kirkegården. Toppen av selve næringsbygget – ca. 12 meter høyt, vil imidlertid være noe synlig fra midtre til øvre deler av kirkegården – slik som også er gjeldende for ISOLA-bygget som ligger inntil Brevikbanen like nordvest for planområdet.

Sør i området skal det ikke bygges, og eksisterende vegetasjon skal her beholdes.

Det er regulert 6 parkeringsplasser - som kan benyttes av besøkende til kirkegården, inntil gang- og sykkelvegen som går i tunnel under Brevikbanen og opp til nordøstlig del av Eidanger kirkegård.

6.2 Vestfold og Telemark fylkeskommune – brev datert 01.02.2021

Fylkeskommunen har følgende merknader:

Regionale planer

Påpeker at planområdet ligger derfor godt til rette for etablering av lager-, logistikk- og håndverksbedrifter. Fylkeskommunen ser positivt på at det legges til rette for næringsareal. Området virker godt lokalisert med henblikk på lager-, logistikk- og andre arealkrevende typer virksomheter som har særlig fordel av lokalisering tett på E18.

Barn og unge

Viser til referat fra oppstartsmøtet og støtter kommunens vurderinger om at det må sikres trygg adkomst for barn i Bjørkedalen som går på Tveten skole.

Samferdsel

Fylkeskommunen er i denne saken opptatt av trafikkbelastningen i krysset Movegen/Prestemoen i fylkesvegen. Dette krysset har trafikkavviklingsproblemer i dag, spesielt når det gjelder trafikk fra Prestemoen mot Porsgrunn sentrum.

Det er regulert rundkjøring i krysset Movegen/prestemoen i gjeldende reguleringsplan for Moheim industri- og forretningsområde vedtatt i 2009. I den planen fra 2009 er det stilt rekkefølgekrav om at rundkjøringen i fylkesvegen med tilhørende vegsystem skal være ferdig opparbeidet før nye bygg innenfor byggeområder i planen tas i bruk. Tilsvarende krav må nå stilles for byggeområdene som skal reguleres i reguleringsarbeidet for Moheim Prestmoen. Dette innebærer: Krysset med ny rundkjøring i fylkesvegen må være ferdigstilt i tråd med gjeldende reguleringsplan fra 2009, før ny bebyggelse innenfor byggeområder i Moheim/Prestmoen – planen tas i bruk. Dette kravet må framkomme på en presis måte i reguleringsbestemmelsene for Moheim Prestmoen.

Dersom dette kravet ikke blir stilt i reguleringsplanen, vil fylkeskommunen trolig fremme saken til politisk behandling med innstilling om innsigelse. Fylkeskommunen er åpen for å ha dialog med kommunen om dette før planforslag legges ut på høring.

Byggegrense mot eksisterende E18 må reguleres i tråd med veiloven.

Klima og energi

Fylkeskommunen oppfordrer derfor til å inkludere klima som et tema i den varslede detaljreguleringsplanen for Prestmoen Moheim.

Oppfordrer til å vektlegge følgende løsninger:

miljøvennlige alternative energikilder/ løsninger for bebyggelse og anlegg bør utredes og dokumenteres. Det innebærer: energieffektive bygg laget av materialer med lav miljøbelastning basert på produktets livsløpsvurdering (tre som bygningsmateriale bør vurderes), fornybare energiløsninger (som solenergi på fasader), se plan- og bygningsloven § 12-7 punkt 1, jfr. nr. 3, forsyning av vannbåren varme, se plan- og bygningsloven § 12-7 punkt 8 etablering av ladepunkter for elbiler. Dette vil muliggjøre mer miljøvennlig transport, se plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 2, jfr. nr. 4 og nr. 7. regulere parkeringsdekningen, herunder sette krav til maks antall parkeringsplasser, se plan- og bygningsloven § 12-7 punkt 7 stille krav om fossilfrie, utslippsfrie og avfallsfrie bygg- og anleggsplasser. Det å ta klima- og miljøhensyn ved alle offentlige innkjøp er forankret i regional klimaplan.

Det forventes at konsekvenser av klimaendringer, som flom, ras og skred inkluderes som ROS-tema. Det er positivt at det skal lages en egen plan for overvann. Det er anbefalt å fordrøye og håndtere overvann lokalt i henhold til tretrinnsprinsippet: 1. Fang opp, rens og infiltrer; 2. Forsink og fordrøy; 3. Sikre tygge flomveier. Dette kan løses ved etablering av blågrønn struktur med mest mulig bevaring av naturlige fordrøyningsystem som myrområder og skog.

Kulturarv

Hensynet til Eidanger middelalderkirkested

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.

Riksantikvaren påpeker at:

Eidanger middelalderkirke som er automatisk fredet i samsvar med lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50 (kml.), § 4 første ledd pkt. a. Eidanger kirke er en langkirke i stein oppført i 1150. Planområdet ligger øst for middelalderkirken. Kirken har nasjonal kulturminneverdi, og Riksantikvaren forutsetter derfor at planarbeidet tar tilbørlig hensyn til kirken og dens omgivelser. Anmoder om at dette dokumenteres og eventuelt illustreres i planforslaget.

Forvaltningsansvaret for den middelalderske kirkegården ligger hos fylkeskommunen, og det forutsettes at planarbeidet tar tilbørlig hensyn til denne, på samme måte som til kirken. Ber også om at dette dokumenteres og eventuelt illustreres i planforslaget.

Hensynet til kulturminner i planområdet

I forbindelse med tidligere prosjekter er det gjennomført en arkeologisk registrering i planområdet. Det er påvist ett automatisk fredet kulturminne; id109934 – bosetningsspor fra steinalder. I tillegg er det kjent rester av et veganlegg; 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. Automatisk fredete kulturminner skal vises som hensynssone d i plankartet (jf. plan- og bygningsloven (pbl) §§ 12-6 og 11-8 d). Avgrensingen av hensynssone d tilsvarer sikringssonen til kulturminnet (jf. kulml § 6). Hensynssone d skal fremstilles med sosi-kode H730_#.

Om det viser seg at et automatisk fredet kulturminne ikke kan sikres gjennom planen, kan det søkes om dispensasjon fra kulturminneloven. Eventuell tillatelse til inngrep innhentes i forbindelse med at planen legges ut til offentlig ettersyn, og må være grunnet i vesentlige samfunnsmessige hensyn. Tillatelse må foreligge før planen kan egengodkjennes av kommunen. Søknad sendes Vestfold og Telemark fylkeskommune, som har dispensasjonsmyndighet. Om det blir innvilget dispensasjon, vil det vanligvis stilles vilkår om en arkeologisk utgravning før tiltak i planen blir realisert. Dette vilkåret skal innarbeides i reguleringsbestemmelsene. Utgifter til en slik utgravning bæres av tiltakshaver (jf. kulml § 10). Gjør videre oppmerksom på at det må påregnes noe saksbehandlingstid ved behandling av dispensasjonssøknader.

Hvordan merknadene er hensyntatt i planen:

Regionale planer

Planområdet ligger som en forlengelse av næringsområder langs vegen Prestmoen.

Barn og unge

Avkjørselen til planområdet vil krysse gang- og sykkelveg i nord. Avkjørselen er imidlertid svært oversiktlig slik at det vil være trygt å ferdes her.

Samferdsel

Det vises til «Reguleringsplan for Moheim industri- og forretningsområde» - egengodkjent i 2009, og som også gjelder for naboområde nord for omsøkte planområde – på eiendommen 43/ 343 – betegnelse BF5-2. Deler av eiendommen 43/343 ligger innenfor omsøkte planområde.

I reguleringsplanen fra 2009, er det knyttet følgende rekkefølgekrav:

- *Før nye bygg tas i bruk på område BF2-2, BF3-1, BF3-2 og BF4 skal nye rundkjøringer med tilhørende vegsystem som vist på reguleringskartet være ferdig opparbeidet.*
- *Før det godkjennes nye tiltak på område BF1-1, BF1-2, BF2-1 og BF2-2 skal det foreligge en bankgaranti. Størrelsen på bankgarantien vurderes i forhold til en kostnadsdeling mellom vegvesenet og de offentlige og private utbyggere i området.*
- *Hvis det bygges på område BF2-1 før det nye vegsystemet anlegges må adkomsten til BF2-1 flyttes noe lenger inn på industrivegen. Vegvesenet aksepterer denne midlertidige adkomsten.*

Det går ikke fram at område **BF5-2** – som gjelder del av eiendommen 43/343 nord for regulert gangveg og nord for omsøkte plan, omfattes av disse planbestemmelsene. Det er ingen gjeldende reguleringsplan ved Moheim som omsøkte reguleringsplan er en del av – med unntak av deler vegen Prestmoen i nord.

Det er derfor urimelig at slikt krav nå skal stilles som rekkefølgekrav ved realiseringen av planen for «Prestmoen Moheim» - slik fylkeskommunen sier – *om at rundkjøringen i fylkesvegen med tilhørende vegsystem skal være ferdig opparbeidet før nye bygg innenfor byggeområder i planen tas i bruk.*

Det er derfor ikke foreslått noe rekkefølgekrav knyttet til dette i bestemmelsene til planen.

Klima og energi

Det er nedfelt i bestemmelsene at:

- det skal velges energiløsninger for næringsbebyggelsen innenfor planområdet som gir minst mulig energibruk per bebygd areal.
- det skal etableres el-ladere for el-biler.
- det legges til rette for etablering av sykkelparkering innenfor planområdet.

Klimaendringer, som flom, ras og skred er vurdert i ROS-analysen som følger planen.

Det er lite nedslagsfelt innenfor planområdet. Jernbanen skjærer av overvanns-sig fra lia i sør og delvis kirkegården i vest. Det meste av overvann kommer ved nedbør lokalt på tomten – de laveste partiene ligger etter en ravinedal som «skjærer» over tomten fra sør mot nord – gjennom et par stikkrenner til et kommunalt innløp for overvann i planområdets nordøstre hjørne.

Overvannet skal håndteres lokalt ved fordrøyningstiltak som skal være i henhold til plan for overvannshåndtering som er et dokumentasjonskrav i bestemmelsen til planen.

Overvannsplanen skal harmoneres med landskapsplanen. Fordrøyning skal i tillegg at grønnstrukturen mellom næringsbebyggelsen og Brevik banen benyttes, vurderes ved evt. tiltak på næringsbyggets tak – «blått» el. «grønt», i grunnen langs byggets østside, i infiltrasjonssoner i grunnen under atkomst/ manøvreringssonen for næringsbygget, i evt. regnbed, og i regulert grønnsoner langs byggets nordside – der en ser for seg regnbed og åpen overvannsbekk som ledes mot kommunal innløp for overvann i nordøst.

Kulturarv

Hensynet til Eidanger middelalderkirkested

Det er utarbeidet støyvurdering av Norconsult datert 27.01.2021.

Dersom reguleringsplanen legger opp til virksomhet som generer støy må det sørges for at dette ikke medfører støy over tillatte grenseverdier. Støypåvirkning på gravplassen vil bli beskjedent (jmfør støyrapport).

Det er ikke støyfølsom bebyggelse nært til planområde. Uansett er det sikret i bestemmelsene at støy fra næringsvirksomheten ved boliger og annen støyfølsom bebyggelse skal holde seg innenfor krav gitt i TEK (NS8175).

Videre sikrer planbestemmelsene ivaretagelse av støykravene i T-1442/2016, både i- og etter anleggsperioden, og gjennomføring av nødvendige tiltak.

Og det er sikret slik bestemmelse knyttet til etableringen av næringsbygget i område BN1:

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.

Høydedraget der jernbanelinjen ligger, er med på å skjerme kirkegården mot innsyn til planområdet. I tillegg beholdes en vegetasjonsbuffer mellom jernbanelinjen og utbyggingsområdet – langs næringsområdets vestsida - slik reduseres den visuelle påvirkningen mot kirkegården. Toppen av selve næringsbygget – ca. 12 meter høyt, vil imidlertid være noe synlig fra midtre til øvre deler av kirkegården – slik som også er gjeldende for ISOLA-bygget som ligger inntil Brevikbanen like nordvest for planområdet.

Sør i området skal det ikke bygges, og eksisterende vegetasjon skal her beholdes.

Hensynet til kulturminner i planområdet

Kulturminnet dekker det meste av selve byggeformålet Næringsbebyggelse – til sammen med registrert ferdselsveg, utgjør kulturminnet 3,7 dekar – regulert næringsareal er på 7,3 dekar.

For at planen skal bli realisert, legges det opp til gjennom reguleringsplan med bestemmelser, at kulturminnet søkes frigitt.

Det vil bli gjort formell henvendelse til kulturminnemyndighetene i Vestfold og Telemark fylkeskommune - ved skriftlig søknad, om å få kulturminnet frigitt.

I planen er kulturminnet gitt formålet Bestemmelsesområde - #1 – med krav om undersøkelse/ utgraving. Bestemmelsen knyttet til formålet er gitt slik ordlyd:

Bestemmelse område #1 – Registrerte kulturminner – søkes frigitt

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.

Det tas med bestemmelse om meldeplikt:

Om det viser seg først - mens arbeidet er i gang, at det kan virke inn på et automatisk fredet kulturminne som ikke er registrert innenfor planområdet, 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).

Tiltakshaver er innforstått med at tillatelse må foreligge før planen kan egengodkjennes av kommunen.

Vilkåret med utgraving er allerede innarbeidet i reguleringsbestemmelsene til planen.

Utgifter til en slik utgraving bæres av tiltakshaver (jf. kulml § 10).

6.3 Bane Nor– brev datert 16.12.2020

Beskriver at deler av planområdet overlapper Vestfoldbanen i tunnel, samt Brevikbanen i dagen. Begge banenetrafikkeres av daglige gods- og persontog.

Bane Nor ber om at plangrepet utformes slik at det ikke blir fare for økt ulovlig ferdsel på jernbanen, og at internveier i planområdet rettes mot undergangen under jernbanen. Intensjonen i gjeldende reguleringsplan for Vestfoldbanen i tunnel må videreføres. Det må også reguleres byggegrense langs Brevikbanen. Eiendommen til Bane Nor må reguleres til jernbane eller tas ut av planområdet ettersom det er meningen å videreføre bruken av banen.

Ber videre om at planen inneholder rekkefølgekrav om bygging av gjerde langs jernbanen. Ber også kommunen om å påse at det foreligger kvalitetssikrede vurderinger av grunnforhold, og at Bane NOR får innsyn i disse før det gis anledning til byggetiltak. Dersom det er aktuelt med dype inngrep i grunnen, inkludert sprenging, brønner e.l i nærheten av sikringsone for tunnel, må det dokumenteres at tunnelen ikke kan bli påvirket.

Minner om at tiltak innenfor 30 m fra jernbanespor er søknadspliktig i henhold til jernbanelovens §10.

Hvordan merkningene er hensyntatt i planen:

Jernbanen er regulert til jernbaneområde i planen og sikret i bestemmelsene. Det knyttes bestemmelser og rekkefølgekrav om bygging av gjerde mot Brevikbanens område.

6.4 Statens vegvesen – Brev datert 09.01.2021

Påpeker at den generelle byggegrensen til E18 er 50 meter. Det ligger en byggegrense i eksisterende reguleringsplan som kan/ bør videreføres. Statens Vegvesen nevner viktigheten av å planlegge for gode gang- og sykkelforbindelser i/gjennom området og å tilrettelegge for gode løsninger for kollektivtrafikken

Hvordan merkningene er hensyntatt i planen:

I gjeldende reguleringsplan for område nord for planområde og som omfatter naboeiendommen 43/343 – regulert til forretningsområde i plan fra 2009 – Reguleringsplan for Moheim industri- og forretningsområde, er det bestemt en byggegrense på 50 meter fra midtlinje E18.

Det er viktig at byggegrensen settes til 30 m av hensyn til bedre utnyttelse av den byggbare delen av eiendommen, som er betydelig redusert på grunn av kommunal vannledning som skjærer over eiendommen i i vestre del og umuliggjør utnyttelse i dette partiet. Det nå nevnes at Brevikbanen som er en del av planområde, ligger i en avstand på 20-25 m fra midtlinje E18. Brevikbanen skal fortsatt eksistere.

Det vil av den grunn ikke ha noen hensikt å opprettholde et krav på 40 m byggegrense som Statens vegvesen har gitt aksept til i e-post datert 25.9.2021: Da har vi diskutert saken internt og kommet fram til at vi kan godta 40 meter byggegrense. 30 meter blir nok vanskelig ser det ut til, da det ser ut til at E18 her blir riksveg i fremtiden også. Men jeg skal ta en befaring og se på forholdene, så tar vi det videre i plansaken.

Det søkes i denne planen om 30 meters byggegrense fra midtlinje E18.

Det sikres god og oversiktlig gang- og sykkelveg nord på tomten – som er eksisterende gang- og sykkelveg langs vegen Prestmoen.

6.5 Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) – epost mottatt 30.12.2020

Generelle merknader:

Flom, erosjon, skred og overvann

Faren for flom, erosjon, skred og overvann skal vurderes. Hensyn til klimaendringer skal også vurderes. Lokal overvannshåndtering og tilstrekkelig fordrøyningstiltak må inn i planen.

Vassdrag- og grunnvannstiltak

Det er store allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann. Tiltak som kan medføre skader eller ulemper for allmenne interesser, kan utløse konsesjonsplikt etter vannressursloven.

Hvis det er behov for at NVE gjør en konsesjonspliktavurdering av vassdragstiltak i planen, så ber de om at dette kommer klart frem av oversendelsesbrev.

Energianlegg

Planen må ta hensyn til anlegg som er planlagt eller har konsesjon etter energi- og vassdragslovgivningen.

Videre beskrives det at dersom planen berører NVEs saksområder, skal NVE ha tilsendt planen ved offentlig ettersyn. NVE legger til grunn at kommunen vurderer om planen ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser. I plandokumentene må det gå tydelig fram hvordan de ulike interessene er vurdert og innarbeidet i planen.

Hvordan merknadene er hensyntatt i planen:

Klimaendringer, som flom, ras og skred er vurdert i ROS-analysen som følger planen.

Det er nedfelt i bestemmelsene at:

- det skal velges energiløsninger for næringsbebyggelsen innenfor planområdet som gir minst mulig energibruk per bebygd areal.
- det skal etableres el-ladere for el-biler.
- det legges til rette for etablering av sykkelparkering innenfor planområdet.

Det er lite nedslagsfelt innenfor planområdet. Jernbanen skjærer av overvanns-sig fra lia i sør og delvis kirkegården i vest. Det meste av overvann kommer ved nedbør lokalt på tomten – de laveste partiene ligger etter en ravinedal som «skjærer» over tomten fra sør mot nord – gjennom et par stikkrenner til et kommunalt innløp for overvann i planområdets nordøstre hjørne.

Overvannet skal håndteres lokalt ved fordrøyningstiltak som skal være i henhold til plan for overvannshåndtering som er et dokumentasjonskrav i bestemmelsen til planen.

Overvannsplanen skal harmoneres med landskapsplanen. Fordrøyning skal i tillegg til at grønnstrukturen mellom næringsbebyggelsen og Brevikbanen benyttes som åpen vannvei, vurderes med evt. tiltak på næringsbyggets tak – «blått» el. «grønt», i grunnen langs byggets østside, i infiltrasjonssoner i grunnen under atkomst/ manøvreringsarealet for næringsbygget, i evt. regnbed, og i regulert grønnsoner langs byggets nordside – der en ser for seg regnbed og åpen overvannsbekk som ledes mot kommunal innløp for overvann i nordøst.

6.6 Skagerak Nett AS – E-post datert 08.01.2021

Nettselskapet har ikke per i dag elektriske anlegg i det aktuelle planområdet.

For å sikre strøm til bebyggelse, vil det bli behov for å sette av arealer til å etablere en eller flere nye nettstasjoner. Dette er avhengig av effektbehovet til planområdet. Nettselskapet ber om at forslagsstiller oppgir hvilket effektbehov planforslaget har.

Areal som avsettes til frittliggende nettstasjon må være av en slik størrelse at det er plass og adkomst til nettstasjonen med kranbil (med støttebein) Dette innebærer vanligvis at det er behov for et areal på ca. 70 kvm (7 m x 10 m). Størrelsen på nettstasjonen vil normalt være opptil 8 m2.

Følgende må spesifikt ivaretas i plan med bestemmelser:

- Der nettselskapet har angitt behov for plassering av ny nettstasjon, må det reguleres et areal til slikt formål
- Nettstasjoner tillates oppført i forbindelse med strøm til stedbunden næring i LNFR-område samt i areal regulert til utbyggingsformål
- Nettstasjoner tillates oppført også utenfor regulerte byggegrenser og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad.
- Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrense og at det generelt er 5 m byggegrense rundt nettstasjoner.

Det er viktig at det planlegges slik at ny bebyggelse og anlegg ikke kommer i konflikt med nettselskapet sine anlegg, dette gjelder særlig høyspenningsanlegg. Dersom planen forutsetter at eksisterende høyspenningsanlegg må flyttes eller legges om, må det settes av arealer til nye traseer og/eller nettstasjon(er). Nye traseer må gis rettigheter med minst like gode vilkår som det nettselskapet har til de eksisterende traseene/nettstasjonen.

Hvordan merknadene er hensyntatt i planen:

Merknaden tas til etterretning.

Det er regulert inn område for Energianlegg - trafo nordvest i planområde. Denne 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.

6.7 Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap DSB – Brev datert 11.09.2019

DSB sender automatisk tilbakemelding og påpeker at det er det er Fylkesmannen som skal følge opp at hensynet til samfunnssikkerhet er ivaretatt i plansaker. Fylkesmannen har også et ansvar for samordning av statlige innsigelser til kommunale planer.

Hvis det likevel er behov for direkte involvering av DSB i plansaken, bes det om at høringen sendes inn til DSB på nytt med tydelig angivelse av hvilket forhold det bes om DSBs uttalelse til.

Hvordan merknadene er hensyntatt i planen:

Merknaden tas til etterretning.

6.8 Opplysningsvesenets fond (OVF) – epost mottatt 08.12.2020

OVF har ingen bemerkninger ved oppstart, men ber om varsling ved kommende høringer også.

Hvordan merknadene er hensyntatt i planen:

Merknaden tas til etterretning.

6.9 Den Norske Kirke – brev datert 03.02.2020

Påpeker at planområdet grenser til Eidanger gravplass og ligger ca. 400 meter fra Eidanger kirke, bygget ca. 1200 og fredet etter kulturminneloven. Viser videre til Statsforvalterens, Fylkesmannens og Riksantikvarens uttalelse vedrørende gravplass. Agder og Telemark bispedømmeråd stiller seg bak fylkeskommunens uttalelse i forhold til planens virkning på Eidanger kirke som kulturminne. I forhold til planens virkning på kirken som gudstjenestested og gravplassen som seremonisted, er biskopen opptatt av at det ikke reguleres for virksomhet som fører til økt støy eller trafikk som skaper konflikt f.eks. i forbindelse med gravfølger.

Hvordan merknadene er hensyntatt i planen:

Se kommentarer over for Statsforvalteren for Vestfold og Telemark og Vestfold og Telemark fylkeskommune.

7 Beskrivelse av planforslaget

Planen er utformet som detaljreguleringsplan. Plankartet er i A1 format med målestokk 1:1000. Det er laget et sett bestemmelser som knytter seg til detaljreguleringsplanen.

Planforslaget har navnet: *Detaljreguleringsplan Prestmoen Moheim.*

Planområdet omfatter hovedsakelig eiendommen 43/ 393, og noe av naboeiendommen 43/343 – disse eiendommene eies i dag av ISOLA HOLDING AS. Deler av Vegen Prestmoen – til omtrent midtlinje veg, Brevikbanen og E18 omfattes også av planen.

7.1 Planlagt arealbruk

Hovedformålet i reguleringsplanen vil være Næringsbebyggelse. Videre reguleres nødvendig grønnstruktur og vegformål – samt jernbaneformålet.

7.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål med løsningsbeskrivelse

Planen omfatter et areal på omkring 20,5 dekar, der område for næringsformål utgjør ca. 7,3 dekar, og vei- og parkeringsareal ca. 1,05 dekar. Jernbaneformålte legger beslag på ca. 6,5 dekar. Bågrønnstruktur som sikrer bekkeløp/ løp for overvann og vegetasjonssone mot Brevikbanen og E18, utgjør til sammen ca. 5,6 dekar.

Planområdet omfattes av følgende formål:

Bebyggelse og anlegg

Næringsbebyggelse – BN1 – kode 1300

Område for næringsbebyggelse er vist som ett område – BN1. Areal ca 7,32 daa. Det er i hovedsak knyttet til eiendommen 43/ 393 – og søndre del av eiendommen 43/343.

Energianlegg – BE1- kode 1510

Område BE1 skal sikre areal for plassering av transformatoriosk. Kiosken som blir lokalisert til eget område BE1 tenkes å dekke fremtidig behov for område BN1 og behov ved utvikling av forretningsområde på naboeiendommen i nord – eiendommen 43/343. Areal ca 0,035 daa.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreveg – o_SKV1- kode 2011

Område o_SKV1 vegen Prestmoen som er offentlig veg og samleveg/ atkomstveg for planområdet. Avkjørselen fra Prestmoen er vist med avkjørselspil og kan anlegges der det er hensiktsmessig med hensyn til intern løsning i område BN1 hva gjelder lokalisering og utforming av nybygg og vegger og plasser. Areal ca 0,14 daa.

Gang- og sykkelveg – o_SGS1 – kode 2015

Område o_SGS1 - som er offentlig gang- og sykkelveg, sikrer opprettholdelse av eksisterende gang- og sykkelveg langs vegen Prestmoen. Areal ca 0,23 daa.

Annen veggrunn – tekniske anlegg - grøft – o_SVT – kode 2018

Annen veggrunn skal sikre grøfteprofil for drenering av vann og opplagring av snø med mer. Områdene o_SVT er offentlige områder og er knyttet til vegen Prestmoen. Areal ca 0,46 daa.

Trasé for jernbane – STJ1-2 – kode 2021

Trasé for jernbane gjelder del av Brevikbanen innenfor planområdet – eiendommen 601/2. Areal ca 6,20 daa.

Parkeringsplasser på grunnen – o_SPP1 – kode 2082

Parkeringsplassen o_SPP1 er offentlig område og gjelder parkering for besøkende til Eidanger kirkegård. Det kan etableres 6 p-plasser innenfor område. Areal 0,21 daa.

Trasé for infrastrukturene – kombinert – o_SAA1 – kode 2900

Område sikrer kombinert regulering av jernbanen og gang- og sykkelvegen som går under jernbanen i tunnel. Arealet måler ca. 0,077 daa.

Blå -grønnstruktur

Blå-grønnstruktur – G1-6 – kode 3002

Område G1 skal sikre gjennomrenning av overflatevann som kommer fra områdene vest for område BN1, og som skal ledes mot eksisterende kommunalt overvannsluk ved planområde i nordøst. Innenfor område 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.

Område G2 sikrer deler av fjellryggen mellom område BN1 og E18. Det skal etableres sikringsgjerd i grønnsonen på toppen av fjellryggen - innenfor plangrensen.

Område G3 sikrer øvrig grønnstruktur på del av eiendommen gnr. 43 bnr. 393 i vest og grenser mot Brevikbanen - jernbaneområde STJ1. Område skal sikre avskjæring av overvanns-sig fra område vest for planområdet.

Område G4 sikrer grønnstruktur med påstående vegetasjon på annen eiendom – tilhørende Porsgrunn kommune, inntil parkeringsområde SPP1, nord for gang- og sykkelvegen mot Eidanger kirkegård – mellom avkjørselen til ISOLA og Brevikbanen - jernbaneområde STJ1.

Område G5 og G6 sikrer øvrig grønnstruktur med påstående vegetasjon på annen eiendom – tilhørende Statens vegvesen, sør for eiendommen gnr. 43 bnr. 393 – mellom E18 og Brevikbanen - jernbaneområde STJ2.

Samlet areal 5,59 daa.

Hensynssoner

Sikringsone - Frisiktkrav

Frisiktlinjer for avkjørselen til område BN1 fra vegen Prestmoen skal være 6x80 meter langs vegen Prestmoen - mot vest og mot nord. Frisikten innenfor siktlinjene skal være fri for vegetasjon og sikthindrende gjenstander i en høyde av 0,5 m over planet.

Faresone - Høyspenningsanlegg – Trafostasjon – H370_1 – kode H370

Område H370_1 viser faresone på 5 meter fra formålslinjen for område BE1 som viser byggeformålet for trafostasjonen. Areal ca 0,15 daa.

Særlige krav til infrastruktursoner – Infrastruktursoner – H410_1 – kode H410

Soneområde H410_1 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 BN1, kan vegger og plasser etableres innenfor sonen. Areal ca 1,01 daa.

Særlige krav til infrastruktursoner – Infrastruktursoner – H430_1 – kode H430

Infrastruktursonen H430_1 markerer område der nye E18 vil krysse planområde i grunnen under. Det vil ikke være behov for å gjennomføre gravetiltak i dette område som vedrører utbyggingen av område BN1. Om det er behov for gjennomføring av evt. andre tiltak innenfor sonen - må dette avklares med Statens vegvesen. Areal ca 2,36 daa.

Særlige hensyn til landbruk, reindrift, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø – Bevaring naturmiljø – H560_1-2 – kode H560

Område H560_1 er del av grønnstruktursonene G2, G3 og G5, og som ligger øst for kommunal vannledningstrasé - infrastruktursoner H430_1.

Område H560_2 er del av grønnstruktursonen G3 og G5 samt del av jernbaneområde STJ2 – Brevikbanen, og som ligger vest for kommunal vannledningstrasé - infrastruktursone H430_1. Trær og øvrig vegetasjon innenfor områdene H560_1-2 - markert som hensynsområde 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.

Areal ca 4,02 daa.

Bestemmelser til bestemmelsesområde

Registrerte kulturminner – søkes frigitt – #1

Område #1 omfatter registrert kulturminne – steinalderboplass, som skal søkes frigitt. Dette legges det opp til i bestemmelsene til planen som har slik ordlyd:

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 som strekker seg over den automatisk fredede lokaliteten.

7.3 Bebyggelsens plassering og utforming

Bebyggelsen plasseres nærmest E18 mens manøvreringsområde med parkering er orientert mot vegen Pretsmoen. Det opprettholdes en god vegetasjonsbuffer/ terrengformasjon mot jernbanen og E18. Ny bebyggelse skal i volum, takform, stiluttrykk, materialbruk og fargesetting, utformes slik at området samlet fremstår med et godt helhetlig preg.

I gjeldende reguleringsplan for område nord for planområde og som omfatter naboeiendommen 43/343 – regulert til forretningsområde i plan fra 2009 – Regulerings plan for Moheim industri- og forretningsområde, er det bestemt en byggegrense på 50 meter fra midtlinje E18.

Det er viktig at byggegrensen settes til 30 m av hensyn til bedre utnyttelse av den byggbare delen av eiendommen, som er betydelig redusert på grunn av kommunal vannledning som skjærer over eiendommen i i vestre del og umuliggjør utnyttelse i dette partiet. Det nå nevnes at Brevikbanen som er en del av planområde, ligger i en avstand på 20-25 m fra midtlinje E18. Brevikbanen skal fortsatt eksistere.

Det vil av den grunn ikke ha noen hensikt å opprettholde et krav på 40 m byggegrense som Statens vegvesen har gitt aksept til i e-post datert 25.9.03.2021:

Da har vi diskutert saken internt og kommet fram til at vi kan godta 40 meter byggegrense. 30 meter blir nok vanskelig ser det ut til, da det ser ut til at E18 her blir riksveg i fremtiden også. Men jeg skal ta en befaring og se på forholdene, så tar vi det videre i plansaken.

Det søkes i denne planen om 30 meters byggegrense fra midtlinje E18.

7.4 Boligmiljø/bokvalitet

Dette er ikke aktuelt tema da planen tilrettelegger for etablering av næringsvirksomhet.

7.5 Parkering

Innenfor planområdet vil det være ca. 21 p-plasser tilknyttet næringsområdet, i tillegg er det lagt opp til 4 HC-plasser nært til inngang. Det er også sikret område for etablering av 6 parkeringsplasser ved enden av vegen Prestmoen nord i planområdet - som skal fungere som p-plass for besøkende til Eidanger kirkegård.

7.6 Tilknytning til infrastruktur

Det er behov for etablering av ny transformatoriosk innenfor planområdet for å sikre tilstrekkelig strømforsyning. Denne skal tilpasses behovet og avklares med lokalt nettselskap som er Skagerak Nett. Det er vist lokalisering av ny trafo i forslag til plan, plassert nordvest i planområde ved vegen Prestmoen. Plan for strømmettet som jordkabler sammen med annet kabelnett, skal være et dokumentasjonskrav i bestemmelsene til reguleringsplanen – vist i Teknisk plan.

Når det gjelder vann- og avløpsløsning for området så skal dette tilpasses fremtidig utvikling av forretningsområde i nord, og bygges ut etter behov i samsvar med Teknisk plan som skal utarbeides i henhold til dokumentasjonskravene i bestemmelsene til planen.

7.7 Trafikkløsning

Det vil skje marginal trafikkøkning til og fra det regulerte området. Således vil Trafikkmengden øke marginalt i avkjørselen ved fv. 32 som følge av utbyggingen av næringsområde Prestmoen Moheim.

Forholdet til nye E18

Nye avkjørsler fra E18 er besluttet – ved Lanner i nord og Heistad i sør. Det forventes da at forbipasserende på E18 ikke vil stoppe for å handle på Moheim i like stor grad som i dag. Derfor vil det bli redusert trafikk inn til Moheim-området.

Type næringsvirksomhet som blir etablert i området vil være avgjørende for hvor stor økning i trafikkmengden vil bli for området.

Vegen Prestmoen med tilliggende gang- og sykkelveg er bygget for å dekke behovet som det nye næringsområde vil ha med hensyn til kjøreatomst.

Det vil ikke bli gjort trafikkberegninger for etablering av næringsområde BN1.

7.8 Planlagte offentlige anlegg

Parkeringsplassen for besøkende til Eidanger kirkegård er sikret i planen og er et offentlig anlegg.

7.9 Miljøoppfølging

Støy

Virksomheter som skal etablere seg innenfor området må gjøre vurderinger av støyutslipp som viser at de ikke overskrider gjeldende støygrenser (retningslinje T-1442-2016). Samlet tillatt utslipp fordeles mellom virksomhetene som etablerer seg innenfor område BN1. Det skal tas hensyn til at støyutslippet kan være forskjellig i ulike retninger, slik at gjeldende støygrenser overholdes ved nabo.

Bestemmelsene skal gjelde både for planområdet og i eksisterende omkringliggende støyømfintlige arealer.

7.10 Universell utforming

Tilgjengelighet for alle skal i størst mulig grad sikres gjennom universell utforming, jf. Forskrift om tekniske krav til byggverk (Byggteknisk forskrift – TEK17). Utearealene, parkeringsareal og inngangspartier skal tilfredsstillere kravene til universell utforming.

Det er planlagt for 4 HC-parkeringer ved hovedinngang.

7.11 Uteoppholdsareal

Det er ikke lagt opp til at det etableres uteoppholdsareal innenfor planområdet. Det skal imidlertid sikres grønne områder som buffer mot vegen Prestmoen og i forhold til fordrøyning av overvann i grøntområder.

7.12 Landbruksfaglige vurderinger

Ikke aktuelt.

7.13 Kollektivtilbud

Det er i dag busslommer sentralt ved Moheim – i gangavstand fra næringsområde – og med godt etablert gang- og sykkelvei-forbindelse.

7.14 Kulturminner

Det er registrert kulturminner innenfor planområdet, og planen viser område markert med egen sone for undersøkelse, og bestemmelse knyttet til sonen som antyder at kulturminne skal søkes frigitt. Meldeplikten etter kulturminneloven er tatt med i bestemmelsene til planen. Se under pkt 7.3.

7.15 Sosial infrastruktur

Gang- og sykkelvegen innenfor planområdet blir opprettholdt. Dette er knyttet til overordnet offentlig gang- og sykkelvegnett.

Det er adkomst til friluftsområdene øst for E18 med tunnel under europavegen ved nordøstre del av planområdet.

Planområdet er for øvrig knyttet til overordnet veinett – fv. 32 og E18, som ligger nært til planområde, via vegen Prestmoen.

7.16 Kriminalitetsforebygging

Ikke aktuelt.

7.17 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett – teknisk plan

Det skal for hele planområdet foreligge godkjent overordnet Teknisk plan som skal vise ny bebyggelse, avkjørsler, veger og plasser, vann og avløpsledninger - avløpsanlegg, renovasjonsløsning, lavspentanlegg med kabelgrøfter, kabelnett for tele-/tv-/data-kommunikasjon, og veglys.

Ved prosjektering av og oppføring av bygg skal det velges miljøvennlige energiløsninger som gir lavt energiforbruk per bebygd areal. Strømforsyningen skal skje fra regulert energianlegg BE1. Det skal etableres el-ladestasjoner ved parkeringsplasser som etableres innenfor næringsområde.

7.18 Plan for avfallshenting/søppelsug – utvendig lagring og avfallshåndtering

Det skal gjennomføres kommunal ordning for avfallshenting ved næringsområde.

For område BN1 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 (BN1), og skal ikke være i strid med andre bestemmelser. Utelagring av råvarer, halvfabrikata, ferdigprodukter eller oppsetting av provisoriske eller midlertidige lagerkonstruksjoner (telt, halvtækker etc.) innenfor næringsområdene skal utføres på en slik måte at det ikke virker skjemmende 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.

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

7.19 Avbøtende tiltak med hensyn til ROS

Det er laget egen ROS-analyse for tiltaket – datert 21.04.2021.

Oppsummering av risikoanalysen er vist i tabellen under med risikoreduserende tiltak.

Uønsket hendelse	Risiko			Risikoreduserende tiltak
	Liv/helse	Stabilitet	Materielle verdier	
2. Masseras/ leirskred (kvikkleireskred)/ erosjon				Ingen risikoreduserende tiltak nødvendig
4. Klimaendring/ ekstremnedbør/ overvann				Overvannet skal håndteres lokalt ved fordrøynings tiltak som sikres i planens bestemmelser og i egen overvannsplan som dokumentasjonskrav.
11. Større ulykker - trafikkforhold - Vei, bru, knutepunkt				Det blir regulert tydelige gang- og sykkelarealer innenfor planområdet.
14. Brann i transportmiddel eller bygninger/ anlegg				Bygg vil etableres etter gjeldende krav til sikkerhet og sikkerhetsutstyr. Brannvann er tilgjengelig i området.
16. Annen infrastruktur				Hovedvannledningen sikres i plan og bestemmelser. Planområdet grenser også til jernbanen (Brevikbanen) i vest. Det knyttes rekkefølgekrav om bygging av gjerde langs jernbanens område.
21. Støv og støy; trafikk				Ikke nødvendig med risikoreduserende tiltak annet enn at fasadene i næringsbygget dimensjoneres for tilstrekkelig støydemping.
22. Støv og støy; andre kilder				Støy fra næringsvirksomheten ved boliger og annen støyfølsom bebyggelse skal holde seg innenfor krav gitt i TEK (NS8175). Dette sikres i bestemmelsene. Videre sikrer planbestemmelsene ivaretagelse av støykravene i T-1442/2016, både i- og etter anleggsperioden, og gjennomføring av nødvendige tiltak.
29. Ulykke med mye trafikanter				Avkjørsel og gang- og sykkelveg er regulert og tydelig markert

Med risikoreducerende tiltak implementert i planforslaget, vurderes risikoen å være akseptabel.

7.20 Rekkefølgebestemmelser

Det er vist egne bestemmelser om infrastrukturtiltak med mer, som må gjennomføres før det gis byggetillatelse og midlertidig brukstillatelse / ferdigattest for byggetiltakene innenfor byggeområde BN1:

Det skal foreligge god plandokumentasjon før byggetillatelse gis; som Landskapsplan og overordnet Teknisk plan, der blant annet veier og parkeringsplasser, vann- og avløpssystemet samt kabelnettet, skal dokumenteres. Videre skal det utarbeide en plan for overvannshåndtering.

I forhold til veiltak legges det opp til at avkjørsel skal være ferdig opparbeidet i henhold til reguleringsplanen med hensyn til horisontalgeometri som tilfredsstillende sporingskurver for vogntog. Videre skal veier/ manøvreringsareal og parkering til omsøkt område være ferdig opparbeidet, og øvrige uteområder for omsøkt område skal være ferdig opparbeidet i tråd med godkjent landskapsplan.

Ledegrøfter for overvann med nødvendige nye stikkrenner som er dimensjonert for å ta overflatevann skal også være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan for overvannshåndtering innenfor området - der det også legges vekt på å gjennomføre nødvendige fordrøynings tiltak etter det såkalte tre-trinns-prinsippet.

Og sikringsgjerd mot både Brevikbanen og E18 – vist i landskapsplanen, skal være ferdig anlagt.

8 Konsekvensutredning:

Det er ikke krav om konsekvensutredning for dette planprosjektet. Planen er i overensstemmelse med kommuneplanens arealdel - se også referat fra oppstartsmøte.

9 Virkinger/konsekvenser av planforslaget:

9.1 Ny bebyggelse

Det skal legges stor vekt på å få et helhetlig arkitektonisk uttrykk i bebyggelsen innenfor planområdet. Dette er viktig for å unngå at området får et preg av mange mindre og mellomstore bygg med hvert sitt arkitektoniske uttrykk. I reguleringsbestemmelsene kreves det at "Ny bebyggelse skal i volum, takform, stiluttrykk, materialbruk og fargesetting, utformes slik at området samlet fremstår med et godt helhetlig preg".

Målet er å få et område med god arkitektur, grønstruktur og standard på utearealene. Næringsområdet er relativt lite. Reguleringsbestemmelsene krever at det må vises en helhetsløsning i landskapsplanen for området, for å sikre det overordnede grepet.

9.2 Landskapsbilde

Influensområdet for landskapsbilde vil være selve planområdet og arealene omkring som kan sies å utgjøre en landskapsmessig helhet - nærvirkning.

Influensområdet gjelder også områder lengre unna der planområdet er synlig og har betydning for landskapsopplevelsen – fjernvirkning.

Planområdet ligger nordøst for et åpent landskapsrom som er knyttet til nedre del av kirkegården ved Eidanger kirke.

Landskapet har variasjon i terreng- og vegetasjonsbilde. Terrenget innenfor planområdet heller fra Brevikbanen i sør og slakt mot nord. Planområde består av skog dominert av større granbestand med innslag av lauvtrær – se eget Naturmangfold-notat.

I øst ligger en markert terrengrygg med fjell i dagen – mot E18.

Mot nord og vest preges landskapet av etablert næringsbebyggelse ved Moheim.

9.2.1 Nær- og fjernvirkning

Planområdet er relativt lite eksponert i forhold til fjernvirkning mot omgivelser som er bebyggt. Tiltaket vurderes å ha nærvirkning mot tilliggende næringsområder i nord og vest, og Brevikbanen og kirkegården i sør og sørvest, som ikke ligger så langt unna at det kan sies å være fjernvirkning.

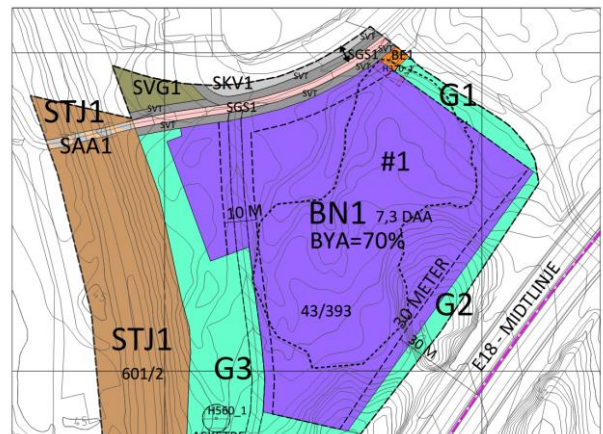
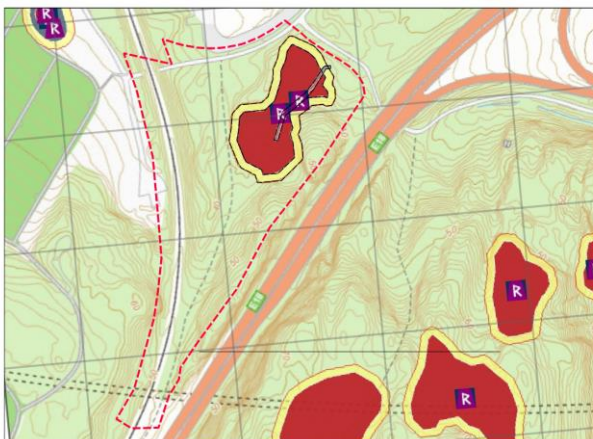
Planområdet har slik beliggenhet i landskapet at det vurderes å ha marginal fjernvirkning.

9.3 Kulturminner og kulturmiljø

Kulturminnet – Steinalderboplass, dekker det meste av selve byggeformålet

Næringsbebyggelse – til sammen med registrert ferdselsveg, utgjør kulturminnet 3,7 dekar – regulert næringsareal BN1 er på ca. 7,3 dekar.

For at planen skal bli realisert, legges det opp til gjennom reguleringsplan med bestemmelser, at kulturminnet søkes frigitt.



Kulturminnet dekker omtrent halvparten av næringsformålet BN1 – vist med #1 i reguleringsplankartet

Det vil bli gjort formell henvendelse til kulturminnemyndighetene i Vestfold og Telemark fylkeskommune - ved skriftlig søknad, om å få kulturminnet frigitt.

I planen er kulturminnet gitt formålet Bestemmelsesområde - #1 – med krav om undersøkelse/ utgraving. Bestemmelsen knyttet til formålet er gitt slik ordlyd:

Bestemmelse område #1 – Registrerte kulturminner – søkes frigitt:

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.

Tiltakshaver er innforstått med at tillatelse må foreligge før planen kan egengodkjennes av kommunen.

Vilkåret med utgraving er allerede innarbeidet i reguleringsbestemmelsene til planen.

Utgifter til en slik utgraving bæres av tiltakshaver (jf. kulml § 10).

Bestemmelse om meldeplikt:

Om det viser seg først - mens arbeidet er i gang, at det kan virke inn på et automatisk fredet kulturminne som ikke er registrert innenfor planområdet, 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).

9.4 Forholdet til kravene i kap. II i Naturmangfoldloven

Naturverdier - biologisk mangfold

I forbindelse med reguleringsplan ved Moheim, Porsgrunn er det gjennomført en naturfaglig befaring i planområdet av naturforvalter Rune Solvang (Asplan Viak) 01.05.2021. Det er ikke registrert naturtypelokaliteter, dvs. spesielt viktige områder for naturmangfold, basert på Miljødirektoratets håndbok 13 i plan- og influensområdet. Av den grunn blir konsekvensene av utbyggingen lav. Tiltaket er vurdert til noe negativ konsekvens for naturmangfold (jfr. terminologi V712) da tiltaket vil føre til at en liten ravinedal og bergknauser ut mot E18 med naturlig vegetasjon, men uten spesielle naturverdier, vil bli berørt. Dersom ravinedalen nord for grusvegen ivaretas er det en fordel. Øvrige naturareal er uten særlig naturverdi.

Det er gjennomført naturtypekartlegging etter Miljødirektoratets håndbok 13 (dvs. kartlegging av spesielt viktige områder for naturmangfold) og konsekvensutredning etter Statens Vegvesen håndbok V712 (Statens vegvesen 2018). Dette er standard metodikk ved vurdering av naturmangfold i plansaker. Terminologi for påvirkning og konsekvensgrad i håndbok V712 er fulgt, se kapittel 5 konsekvenser. Kategorier på rødlista følger standard terminologi.

Det vises til rapport datert 01.05.2021 som følger som vedlegg til denne planbeskrivelsen.

Til § 8 om kunnskapsgrunnlaget: Det foreligger god og oppdatert dokumentasjon av naturtypelokaliteter etter Miljødirektoratets håndbok 13 og relativt god kunnskap om arter i planområdet. Kunnskapsgrunnlaget er basert på feltarbeid, Naturbasen og Artskart

Til § 9 om føre-var-prinsippet: Siden kunnskapsgrunnlaget er godt er konsekvensene av tiltaket i forhold til naturmangfoldet godt kjent. Kunnskapsgrunnlaget vurderes som tilstrekkelig, slik at det er liten fare for at tiltaket vil ha store og ukjente negative konsekvenser for naturmangfoldet.

Til § 10 om økosystemtilnærming og samlet belastning: Tiltaket medfører at typisk natur for regionen nedbygges. En liten ravinedal med noe verdifull vegetasjon og noe verdifull landskapskarakter reguleres som hensynsområde og bygges ikke ned.

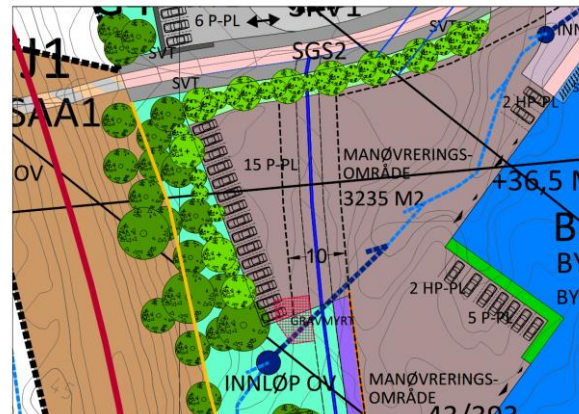
Til § 11 om at kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver: Det vil si at eventuelle skadereduserende tiltak dekkes av tiltakshaver. Tiltakshaver skal etter § 11 begrense skader på naturmangfoldet. I den videre prosessen vil derfor tiltakshaver stå ansvarlig for miljøoppfølging ved blant annet innarbeide at inngrep unngås i hensynssoner i byggefasen og hindre spredning av fremmede arter ved anleggsarbeid.

Til § 12 om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder: Det legges som en forutsetning at de mest miljøforsvarlige teknikker legges til grunn ved planlegging og utbygging av tiltaket, inkl arealminimerende tiltak slik at arealbeslaget av natur minimaliseres.

Gravmyrt

Gravmyrt er registrert som fremmedart på vestsiden av traséen for kommunal vannledning som går gjennom planområdet. Den dekker et område på ca. 45 m², og skal fjernes fra område. Det skal skje i hht. rekkefølgekrav knyttet til planens bestemmelser, og i henhold til anbefalinger gitt i vurderingen vedr. naturmangfold, på følgende måte:

Hovedplanten må graves opp først (for eksempel med et grep), og så følge "trådene" slik at man kan grave opp alle småplantene som sitter på den. Så må man gå over til «håndarbeid» og lukegaffel og fjerne plantene en for en. Om det skulle bli sittende igjen noen småplanter dras dem opp etter hvert som de dukker opp. Dette gjentas til planten er fjernet, Arten sprer seg sakte og «kontrollert». Det blir ikke nye planter av rotbiter på gravmyrt, men hovedplanten sender ut lange skudd i alle retninger som slår rot etter hvert så over tid vil den dekke store areal, og for eksempel kunne bevege seg ned i bekkedalen (hensynsområdet).



Gravmyrten er lokalisert til et felt – 45 m², ved siden av vannledningstraséen som går gjennom planområdet – vist med rødbrun skravur på illustrasjonsplanen

9.5 Friluftsliv

Det er ikke registrert spesielle verdier for allment friluftsliv innenfor planområdet, og det er lite eller ingen turaktivitet innenfor planområde, med unntak av gangtrafikken etter eksisterende gang- og sykkelveg langs vegen Prestmoen og som går i tunnel under Brevikbanen med forbindelse til kirkegården ved Eidanger kirke.

Like nord for planområde går en tursti – som ikke vil bli berørt av tiltaket, ei heller ved fremtidig utvikling av eiendommen 43/343 – til forretningsområde i henhold til godkjent reguleringsplan.

Stien fører fram til tunnel under E18 – med god tilgjengelighet mot de større friluftsområdene med Herregårdsbekken som ligger øst for E18. Turstien har forbindelse til gang- og

sykkelvegen som er etablert langs Movegen og Nystrandvegen – og som sikrer trygg gangforbindelse til Lillegården og Olavsberget med Katøen.

Tiltaket vil således ikke være til hinder for noen form for fritidsaktivitet.

9.6 Trafikkforhold

Trafikkbelastning på veinettet til/fra området

Det vises til kap. 6.7.

Vegen Prestmoen med tilliggende gang- og sykkelveg er bygget for å dekke behovet som det nye næringsområde vil ha med hensyn til kjøreatkomst.

Det vil ikke bli gjort trafikkberegninger for etablering av næringsområde BN1.

Kapasitets- og avviklingsmessige konsekvenser

Basert på trafikkveksten vil tiltaket bidra til liten endring av trafikkforholdene i området. Avkjørselen fra vegen Prestmoen skal tilpasses horisontalgeometri for vogntog.

Trafikksikkerhet

Trafikksikkerhet påvirkes av trafikkmengdene. I dette tilfelle vil økning av andel trafikk ut på fv32 være lite merkbar.

Det er trafikksikker gangatkomst fra fv. 32 etter etablert gang- og sykkelveg langs vegen Prestmoen og fram til planområde – gang- og sykkelvegen går videre i undergang under Brevikbanen til Eidanger kirkegård og kirkested.

Kollektivtrafikk

Kollektivholdeplasser sikres ikke i planen. Det er i dag busslommer sentralt ved Moheim – i gangavstand fra næringsområde – og med godt etablert gang- og sykkelvei-forbindelse.

9.7 Barns interesser

Det er ikke spesielle interesser knyttet til barns ferdsel eller behov for leke- og oppholdsarealer innenfor eller i nærheten av planområdet. Planen har derfor ingen negative konsekvenser for barns interesser. Når det gjelder sikring av trygg adkomst for barn i Bjørkedalen som går på Tveten skole, så skjer dette ved at eksisterende gang- og sykkelveg langs vegen Prestmoen opprettholdes, og reguleres til gang- og sykkelvegformål i reguleringsplanen.

9.8 Universell utforming

Tilgjengelighet for alle skal i størst mulig grad sikres gjennom universell utforming, jf. Forskrift om tekniske krav til byggverk (Byggteknisk forskrift – TEK17). Utearealene, parkeringsareal og inngangspartier skal tilfredsstillende kravene til universell utforming. Det skal etableres 4 HC-plasser nært til hovedinngang.

9.9 Energibehov - energibruk

Energibehovet skal løses slik Skagerak Nett kommenterer. Behovet for strømforsyning vil bli vurdert avhengig av type næringsvirksomhet som etablerer seg innenfor det regulerte næringsområdet. Det er vist lokalisering av transformatorstasjon nordvest i planområdet – ved veien Prestmoen og like inntil næringsområde. Transformator kiosken skal også tilfredsstillende strømforsyningsbehovet for regulert forretningsområde like nord for planområdet – område BF5-2 i «Reguleringsplan for Moheim industri- og forretningsområde» - egengodkjent i 2009.

9.10 Støy

Planområdet ligger innenfor rød og gul støysone fra E18. For næring/ industri er det imidlertid ikke hensynsone mht støy. Støysone i retningslinje T-1442 gir kun føringer for støyfølsom bebyggelse som bolig, skoler, helseinstitusjoner o.l. Det vil derfor ikke være hensiktsmessig å legge hensynsone for støy på planområdet.

Det vises til eget notat om støy datert 07.05.2021 – utført av **Norconsult**. Se også under kap. **7.9 Miljøoppfølging – Miljøtiltak** - under Støy.

Norconsult gir slik vurdering:

Anleggsstøy

Nærmeste boliger og evt. barnehage/ skole ligger i ca. 450 m til planområdet, skjermet i forhold til planområdet. En må regne med et støynivå på opp mot 55 dB de mest støyende dagene. Dette er innenfor krav.

Det ligger en kirke/ gravlund i relativt liten avstand til planområdet. Det er ikke krav til støy fra anleggsdrift på slike områder. Støy i anleggstiden vil imidlertid bli tidvis godt hørbar, og en bør

vurdere varsling av tidspunkter for de mest støyende arbeidene (boring/ pigging, peling o.l.).

Støy fra næringsvirksomheten

Lydeffekt fra utvendige tekniske installasjoner på planområdet skal samlet ikke overstige LWA 115/110/105 dB i tidsrommene 07-19/19-23/23-07. For normal næringsvirksomhet (ikke støyende industri) er dette uproblematisk å få til, selv med stor bygningsmasse på området. Støy fra transport på planområdet er uproblematisk i forhold til krav ved naboer.

Veitrafikk generert av tiltaket ved støyfølsom bebyggelse:

- Adkomst til planområdet ligger ikke inntil støyfølsom bebyggelse
- Ekstra trafikk generert av tiltaket på eksisterende veinett vil gi en økning på < 1 dB ved støyfølsom bebyggelse. Dette er uproblematisk i forhold til krav.

Det er ikke krav til støy fra næringsvirksomheten på planområdet til kirken/ gravlund. Støy fra virksomhetene vil bli beskjeden på kirkens område.

Støy i næringsvirksomheten fra utendørs lydkilder

Før rammesøknad skal det utarbeides et støysonekart/ støyberegninger for næringsområdet, for beregning av fasader. Dette er en del av byggesaken.

Foreløpig grov vurdering av støy på næringsområdet tilsier at en ikke vil ha et støynivå som er høyere enn $L_d = 70$ dB ved fasadene. Med standard fasade og valg av rette støydempede vinduer vil dette ta vare på krav til innendørs støy.

Hensynssone støy

For næring/ industri er det ikke noe hensynssone mht støy. Støysonene i retningslinje T-1442 gir kun føringer for støyfølsom bebyggelse som bolig, skoler, helseinstitusjoner o.l. Det vil derfor ikke være hensiktsmessig å legge hensynssoner for støy på planområdet.

9.11 Utslipp til vann og grunn

For virksomhet som medfører utslipp av forurenset vann skal det i følge med byggesøknad sendes inn søknad om utslippstillatelse som redegjør for type og mengde av utslipp og eventuelle rens tiltak. Dette sikres gjennom TEK17.

Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drenevann, ved søknad om rammetillatelse – dette skal skje ved fordrøying i henhold til tretrinnsprinsippet.

9.12 Naturressurser - skog

Skogen i området er produktiv av middels til høy bonitet. Det har tidligere vært dyrket mark her. Deler av område er i sin tid – 40-60 år siden, plantet til med grantrær.

I godkjent kommuneplan er område avsatt til næringsbebyggelse. Således er fremtid arealbruk bestemt, og område har ikke verdi som skogressurs.

Se også under pkt. **7.4.1 Naturverdier – biologisk mangfold**, under **pkt. 7.4 Forholdet til kravene i kap. II i Naturmangfoldloven**.

9.13 Tekniske anlegg, renovasjon med mer

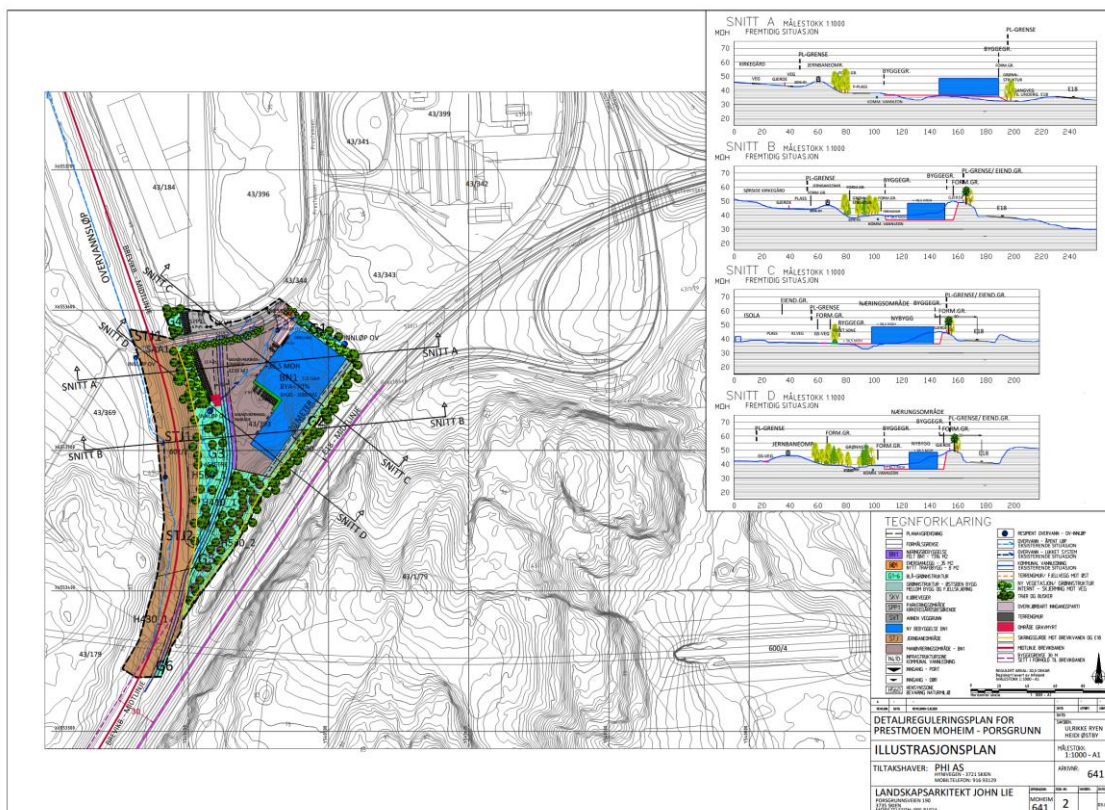
Utarbeidelse av planer for de tekniske anleggene skal skje i egen overordnet Teknisk plan som er et dokumentasjonskrav til planen. Kommunal vannledning som går gjennom planområde fra nordvest mot sør, vises i egen infrastrukturene, det samme gjelder ny E18-trasé som krysser søndre del av planområdet i tunnel. Innløp - beskyttet med metallrist, for overvannet som har eget løp gjennom planområdet, ligger like ved planavgrensningen i nordøst, og ledes videre parallelt med øvrig ledningsnett i sonen mellom nærings- og forretningsområde ved Moheim og E18.

Renovasjon skal håndteres i h.h.t. det til enhver tid gjeldende reglement i kommunen - herunder hvor søppelcontainere skal være lokalisert knyttet til den enkelte bedrift innenfor planområdet.

9.13.1 Vann og avløp

Vann- og avløpsforholdene skal utvikles i samsvar med godkjent Teknisk plan som plan for vann- og avløpssystemet skal være en del av. Se under kap. 5.11.

9.14 Næringsområde Prestmoen Moheim - Illustrasjonsplan



Intensjonen med reguleringsplan vises i illustrasjonsplanen som er en del av planmateriale

Illustrasjonsplanen viser reguleringsområde BN1 - med manøvreringsområde i svak lillabrun farge og ny bebyggelse i blå farge. Illustrasjonsplanen viser intensjonen for næringsområde BN1 med tilliggende arealer i forslag til reguleringsplan for Prestmoen Moheim. Den er ikke

bindende for den fremtidige løsningen for dette område, og vil være veiledende for utformingen av Landskapsplanen - et dokumentasjonskrav i bestemmelsene til reguleringsplanen, og som skal foreligge ved søknad om tillatelse til tiltak og skal godkjennes av kommunen før tiltak igangsettes.

Her vil nødvendige detaljer i utbyggingen bli nærmere avklart.

9.15 Rosanalyse, sikkerhet, etterbruk og istandsetting

Det er i egen Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) gjort vurderinger i forhold til sårbarhet og risiko knyttet til etablert næringsområde. Det vises til egen Risiko- og sårbarhetsanalyse for prosjektet – datert 21.04.2021. Det vises også til kapitlene 4.18 og 7.19 i planbeskrivelsen.

9.16 Samfunnsmessige konsekvenser

Næringsområde ligger sentralt ved Moheim like inn til E18.

Det er etterspørsel etter områder for etablering av næringsvirksomhet. Dette gir positiv effekt på Porsgrunn som næringslivskommune, og Grenland som region. Virksomheten som etableres vil generere arbeidsplasser og besøkende til Grenland. Disse vil i tillegg benytte tjenestetilbudet i kommunen forøvrig, noe som er positivt for øvrig næringsutvikling.

10 Avsluttende kommentarer:

Planforslaget er i samsvar med kommuneplanens arealdel og følger opp plan og bestemmelser i den nye kommuneplanen. Området ligger i forlengelsen av et større næringsområde ved Moheim og tett ved overordnet vegnett med kollektivholdeplass samt et sammenhengende nett av gang- og sykkelveier. Området har dermed en lokalisering som bygger opp under arealstrategien i Regional plan for samordna areal og transportplan i Grenland.