



PORSGRUNN KOMMUNE

Arkivsak: 20/14317
PlanID: 654

Reguleringsplan for Prestmoen Moheim

Detaljregulering

Saksfremstilling med vedtak

Reguleringsplan for Prestmoen Moheim, godkjent av Bystyret 10.02.2022 i sak 2/22

INNHOOLD

- Bystyrets vedtak om godkjenning i møte den 10.02.2022 i sak 2/22.
- Utvalg for miljø og byutvikling sitt vedtak ved sluttbehandling i møte den 25.01.2022 i sak 6/22 .
- Saksframlegg for sluttbehandling (arkiv: 20/14317-33)
- Utvalg for miljø og byutvikling sitt vedtak ved 1.gangsbehandling i møte den 01.06.2021 i sak 40/21.
- Saksframlegg for 1.gangsbehandling (arkiv: 20/14317-14)
- Forslagsstillers planbeskrivelse som forelå til 1.gangs behandling

KLAGEBEHANDLING

Bystyrets godkjenning av planen ble kunngjort den 25.02.2022, med frist for eventuelle klager er satt til 21.03.2022.

Det er ikke mottatt klage(r) i saken.

Saksprotokoll

Reguleringsplan for Prestmoen Moheim (planID 654)- sluttbehandling

Arkivsak-dok.	20/14317
Saksbehandler	Thea Ulrikke Ryen Haakonsen

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Utvalg for miljø og byutvikling	25.01.2022	6/22
2 Bystyret	10.02.2022	2/22

Utvalg for miljø og byutviklings vedtak/innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas forslag til reguleringsplan for Prestmoen Moheim, planID 654, med plankart datert 20.12.2021 og bestemmelser sist datert 04.01.2022. Før kunngjøring justeres formålsgrensen mellom BN og G3 på plankart datert 20.12.2021 i tråd med illustrasjonsplanen i vedlegg 5.

Ovennevnte plan berører delvis reguleringsplan for Moheim industri- og forretningsområde (planID 639), som delvis oppheves ved godkjenning av den nye planen. Oppheving inkluderer alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser.

Bystyret har behandlet saken i møte 10.02.2022 sak 2/22

Møtebehandling

Ingen nye forslag fremlagt

Votering

UMBs innstilling enst vedtatt

Bystyrets vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas forslag til reguleringsplan for Prestmoen Moheim, planID 654, med plankart datert 20.12.2021 og bestemmelser sist datert 04.01.2022. Før kunngjøring justeres formålsgrensen mellom BN og G3 på plankart datert 20.12.2021 i tråd med illustrasjonsplanen i vedlegg 5.

Ovennevnte plan berører delvis reguleringsplan for Moheim industri- og forretningsområde (planID 639), som delvis oppheves ved godkjenning av den nye planen. Oppheving inkluderer alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser.

Saksprotokoll

Reguleringsplan for Prestmoen Moheim (planID 654)- sluttbehandling

Arkivsak-dok.	20/14317
Saksbehandler	Thea Ulrikke Ryen Haakonsen

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Utvalg for miljø og byutvikling	25.01.2022	6/22
2 Bystyret	10.02.2022	

Rådmannens innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas forslag til reguleringsplan for Prestmoen Moheim, planID 654, med plankart datert 20.12.2021 og bestemmelser sist datert 04.01.2022. Før kunngjøring justeres formålsgrensen mellom BN og G3 på plankart datert 20.12.2021 i tråd med illustrasjonsplanen i vedlegg 5.

Ovennevnte plan berører delvis reguleringsplan for Moheim industri- og forretningsområde (planID 639), som delvis oppheves ved godkjenning av den nye planen. Oppheving inkluderer alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser.

Utvalg for miljø og byutvikling har behandlet saken i møte 25.01.2022 sak 6/22

Møtebehandling

Ingen nye forslag fremlagt

Votering

Rådmannens innstilling enst vedtatt

Utvalg for miljø og byutviklings vedtak/innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas forslag til reguleringsplan for Prestmoen Moheim, planID 654, med plankart datert 20.12.2021 og bestemmelser sist datert 04.01.2022. Før kunngjøring justeres formålsgrensen mellom BN og G3 på plankart datert 20.12.2021 i tråd med illustrasjonsplanen i vedlegg 5.

Ovennevnte plan berører delvis reguleringsplan for Moheim industri- og forretningsområde (planID 639), som delvis oppheves ved godkjenning av den nye planen. Oppheving inkluderer alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser.



Porsgrunn kommune

Byutvikling

Arkivsak-dok. 20/14317-33
Saksbehandler Thea Ulrikke Ryen Haakonsen

Saksgang	Møtedato
Utvalg for miljø og byutvikling	25.01.2022
Bystyret	10.02.2022

Reguleringsplan for Prestmoen Moheim (planID 654)- sluttbehandling

Rådmannens innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas forslag til reguleringsplan for Prestmoen Moheim, planID 654, med plankart datert 20.12.2021 og bestemmelser sist datert 04.01.2022. Før kunngjøring justeres formåls grensen mellom BN og G3 på plankart datert 20.12.2021 i tråd med illustrasjonsplanen i vedlegg 5.

Ovennevnte plan berører delvis reguleringsplan for Moheim industri- og forretningsområde (planID 639), som delvis oppheves ved godkjenning av den nye planen. Oppheving inkluderer alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser.

Vedlegg:

1. Plankart, datert 20.12.2021
2. Planbestemmelser, datert 03.04.2022 endret 04.01.2022
3. Planbeskrivelse, datert 03.04.2021 endret 17.12.2021
4. Illustrasjonsplan (forslagsstillers forslag), datert 06.12.2021
5. Illustrasjonsplan (rådmannens forslag), datert 04.01.2021
6. Illustrasjon fra Eidanger Kirkested
7. Forslag til endringer i planbestemmelse m/rød skrift
8. Oppsummering av endringer m/ begrunnelse i plankart og planbestemmelser
9. Forslagsstiller forslag til endringer
10. Rådmannens kommentarer til høringsuttalelser
11. Alle innkomne merknader til høring og offentlig ettersyn
12. Alle innkomne merknader og frafall av innsigelse fra Vestfold og Telemark fylkeskommune
13. ROS-analyse, datert 11.05.21
14. Geoteknisk vurdering, datert 29.04.21
15. Støynotat, datert 07.05.21
16. Vurdering av naturmangfold, datert 01.05.21
17. Mottatte innspill/ merknader til varsel om oppstart
18. Merknader til varsel om oppstart med kommentarer, datert 03.01.21
19. Referat fra oppstartsmøte
20. Saksframlegg fra 1.gangsbehandling 01.06.21
21. Protokoll fra 1.gangsbehandling

Viktige punkter i saken

- Planforslagetets hensikt er å legge til rette for utvikling av et næringsområde i samsvar med føringer gitt i kommuneplanens arealdel. Saken ble lagt fram for 1.gangsbehandling i Utvalg for miljø- og byutvikling (UMB), sak 40/21 den 01.06.2021 og planen har vært på høring og offentlig ettersyn i perioden 17.06.- 20.08.21. Det kom inn 9 høringsuttalelser, hvorav en innsigelse.
- Vestfold og Telemark fremmet innsigelse til planforslaget med bakgrunn i manglende rekkefølgekrav om at ny rundkjøring på fylkesvegen må være ferdigstilt før ny bebyggelse innenfor planområdet kan tas i bruk. Fylkeskommunen frafalt innsigelsen før sluttbehandling.
- Vestfold og Telemark har innvilget tillatelse til at det automatisk fredede kulturminnet id109934 kan fjernes. De øvrige innkomne uttalelser etter høringsperioden omfatter i særlig grad temaer som påvirkningen mot Eidanger kirkested, mht. støy og visuell virkning samt hensyns- og bufferoner.
- Foreslåtte endringer av planforslaget etter høring omfatter i hovedsak en oppstramming og tydeliggjøring av bestemmelsene. Vegetasjonsbufferen mot Eidanger kirkegård og E18 er utvidet i for å ivareta omkringliggende omgivelser. Utnyttingsgraden er etter høring foreslått redusert fra 70% BYA til 45% BYA. Planavgrensningen mot sør foreslås justert for å unngå oppheving av plan *Vestfoldbanen med endring (niv3) planID 376*.

Saksframstilling

Bakgrunn

Planområdet ligger på Moheim, og grenser til E18, Isola og Breviksbanen/Eidanger kirkegård. Adkomstvei er Prestmoen via Fv32.

Hensikten med planforslaget er å legge til rette for utvikling av et næringsområde i samsvar med kommuneplanen, hvor det kan etableres næringsformål som håndverksbedrifter, verksted, industri eller lager. Planen legger til rette for en maksimum bygningshøyde på 12 meter med tilnærmet flatt tak (0-10 grader).

I reguleringsplanen for *del av Moheim-området* (planID 618), vedtatt 15.09.88 er planområdet regulert til formål forretning, kontor mm. Formålet er opphevet/erstattet av kommuneplanens arealdel i forbindelse med vedtak av ny reguleringsplan (*Reguleringsplan for Moheim planID 369, vedtatt 12.03.09*). Planområdet er i dag uregulert, med unntak av del av vegarealene for veien Prestmoen nord i planområde som inngår i *planID 369*. I kommuneplanens arealdel er området avsatt til fremtidig næringsvirksomhet.

Tidligere politisk behandling

Saken ble lagt fram for 1.gangsbehandling i Utvalg for miljø- og byutvikling (UMB), sak 40/21 den 01.06.2021. planforslaget ble vedtatt lagt på høring og offentlig ettersyn med følgende endringer:

- *Før høring tas følgende tekst inn i planbestemmelsene punkt 6: a) Før det godkjennes nye tiltak på område BN1 skal bidrag til ny kryssløsning mellom Prestmoen og FV 32 være innbetalt VTFK, eller bidraget skal være sikret ved påkravsgaranti fra godkjent kredittinstitusjon til fordel for VTFK. Tilsvarende sikkerhet kan aksepteres. Størrelsen på bidraget vurderes i forhold til en kostnadsdeling mellom VTFK og de offentlige og private utbyggere i området.*
- *Før høring settes byggegrense fra E18 til 40 meter på plankartet.*

Høring og offentlig ettersyn

Planforslaget var på høring og offentlig ettersyn i perioden 17.06.- 20.08.21. Kommunen mottok 9 høringsuttalelser, der én var innsigelse. Uttalelsene er oppsummert og kommentert av rådmannen i vedlegg 10 og kan leses i sin helhet i vedlegg 11 og 12.

Følgende har kommet med uttalelser: Vestfold og Telemark fylkeskommune, Statsforvalteren i Vestfold og Telemark, Statens vegvesen, Bane Nor, Den norske kirke Agder og Telemark biskop, Direktoratet for mineralforvaltning, Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap, Norges vassdrag- og energidirektorat og Phi AS (tiltakshaver i saken).

Et av temaene i uttalelsene både ved varsel om planoppstart og ved høring og offentlig ettersyn var hensynet til Eidanger kirkested. 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

Vestfold og Telemark fylkeskommune fremmet innsigelse til manglende rekkefølgekrav om at ny rundkjøring på fv. 32 må være ferdigstilt før ny bebyggelse innenfor planområdet kan tas i bruk (vedlegg 12). Kommunen og tiltakshaver fremla en redegjørelse for konsekvenser som følge av kravet. Fylkeskommunen frafalt senere innsigelsen.

Vestfold og Telemark har innvilget tillatelse til at det automatisk fredede kulturminnet id109934 kan fjernes fra planområdet (vedlegg 12).

Øvrige momenter var knyttet til støy, jernbane, grunnforhold og byggegrense mot E18.

Forslag til endringer etter høring og offentlig ettersyn

Det foreslås endringer i plankart, bestemmelser og planbeskrivelse med bakgrunn i vurderingene som er gjort i forbindelse med høringsuttalelsene og vedtak ved 1.gangs behandling. I planbeskrivelsen er bilde og påfølgende bildetekst i kapitel 4.5 *Landskap* foreslått endret for å imøtekomme merknad fra Bane Nor (se vedlegg 3, s.10). I planbestemmelser og plankart foreslås endringer for å imøtekomme høringsmerknader/- innspill, og går i hovedsak på endring av utnyttelsesgrader, skjerming mot Eidanger kirkested, vegetasjonsbuffer, byggegrense mot E18, bearbeiding av bestemmelser om støy, endring av hensynssone, m.m. Foreslåtte endringer i planbestemmelsene vises i vedlegg 7 med rød tekst. I vedlegg 2 er endringene innarbeidet.

Endringene i plandokumentene er oppsummert, vurdert og kommentert av rådmannen i vedlegg 8. Administrasjonen har vært i dialog med forslagsstiller og forslagsstiller har kommet med forslag til endringer. Disse er oppsummert i vedlegg 9.

Rådmannens vurdering

Det er mottatt enkelte merknader som er gitt en nærmere vurdering inn mot sluttbehandlingen, og som rådmannen vurderer som hensiktsmessig å vurdere nærmere i saksframlegget. For øvrige merknader vises det til vedlegg 10, hvor samtlige innspill er vurdert og kommentert av rådmannen.

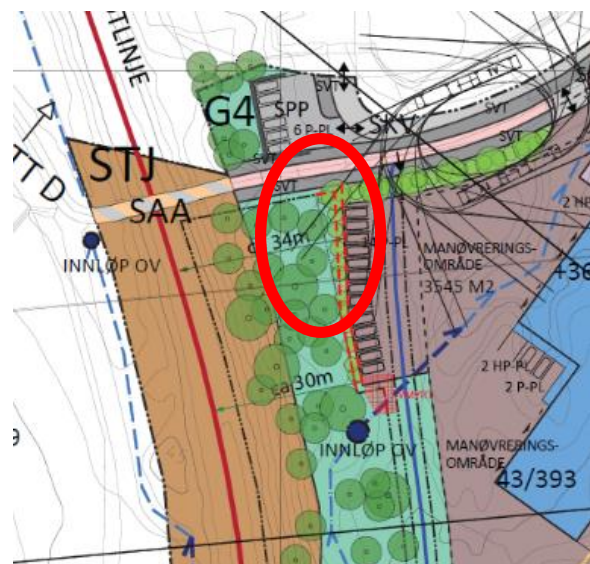
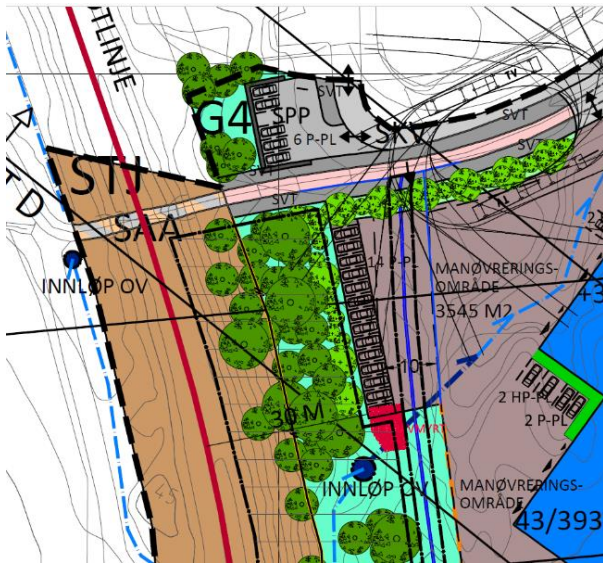
Hensynet til Eidanger kirkested

Rådmannen har i dialog med forslagsstiller foreslått endringer både i plankart og bestemmelser der det har vært hensiktsmessig å forbedre planforslaget jf. mottatte merknader. Endringene går i hovedsak på endring av utnyttelsesgrad, skjerming mot Eidanger kirkested, vegetasjonsbuffer og bearbeiding av bestemmelser om støy.

Eidanger kirkested med gravlund ligger tett på planområdet. Dagens vegetasjonsbuffer skjermer innsyn og bidrar til å redusere potensielt støy fra planområdet. Rådmannen ser derfor viktigheten av å sikre at vegetasjonen bevares i størst mulig grad. Reguleringsforslaget åpner for et bygg noe høyere enn dagens jernbanetrase, og som vil betyr at bygget blir synlig fra gravlundene. For å redusere visuell landskapsvirkning vurderer derfor rådmannen at det er nødvendig å bevare de høye bartrærne, spesielt med tanke på vinterstid. Dette fremkommer av illustrasjon i vedlegg 6, hvor administrasjonen har utarbeid noen enkle illustrasjoner som viser volum av nytt bygg og eksisterende vegetasjonsbuffer.

Rådmannen viser til reguleringsplanen for Eidanger Kirkegård (vedtatt 2002), hvor det er regulert inn en skjermingssone mot Breviksbanen og planområdet. I reguleringsbestemmelsene for Eidanger Kirkegård står det at *skjermingsbeltene skal inneholde vegetasjon som skaper en visuell skjerming mellom de ulike områdene*. Av illustrasjonen i vedlegg 6 vises dagens vegetasjon som er foreslått som skjermingssone i planforslaget. Skjermingssonen vil fungere som en god buffer mellom ny bebyggelse og kirkestedet.

Skjermingssonen er i plankartet satt av til grønnstruktur (G3), med tilhørende hensynssone (H540 grønnstruktur) for å sikre uheldig hogst, se vedlegg 1. skjermingssonen er satt 30 meter fra jernbanelinjen, og fremkommer tydelig på forslagsstillers illustrasjonsplan under til venstre (hentet fra vedlegg 4). Rådmannen mener imidlertid at et mindre areal inn mot Prestmoen bør inngå i skjermingssonen, og foreslår at dette innlemmes i grønnstrukturen (se under til høyre, jf. vedlegg 5). Ved å flytte byggegrensen parallelt med byggegrensen til den kommunale vannledningen så vil flere store trær ivaretas, og slik sikre en større buffer mellom parkeringsareal og kirkestedet uten at prosjektet forringes.



Støy

I Støynotat utarbeidet av Norconsult, datert 05.07.21 (vedlegg 15) påpekes at støy i anleggstiden vil bli tidvis godt hørbar. Det anbefales at det vurderes varsling av tidspunkter for de mest støyende arbeidene (boring, pigging, peling o.l.). Statsforvalteren har også uttalt at det må sikres god dialog mellom tiltakshaver og gravplassforvaltningen under anleggsfasen.

Rådmannen deler anbefaling at planforslaget bør suppleres med krav til støy, særlig i anleggsperiode. Det er derfor utformet et forslag til nye bestemmelser for å tydeliggjøre blant annet tillatte grenseverdier for støy. Det er også innarbeidet en egen bestemmelse om dialog med gravplassforvaltningen for regulering av tidspunkt for støyende arbeider.

Utnyttelsesgrad

Planen ble sendt på høring med 70% BYA. Etter høring er BYA redusert til 45%. Dette for å være i samsvar med illustrasjonsplanen som fulgte planforslaget på høring. Rådmannen vurderer også at det er hensiktsmessig å redusere planens avgrensning for å unngå konflikt med reguleringsplan for *Vestfoldbanen med endring (niv3) (planID 376)*, som har krav i bestemmelsene som vanskelig lar seg innarbeide i dette planforslaget. Som følge av dette er planområdet er redusert fra 20,5 til 17,4 daa.

Avkjørsler til planområdet

Justeringer på formålsgrenser på BN etter høring medfører at manøvreringsarealet innenfor BN reduseres. Som følge av dette ønsker forslagsstiller at det skal være mulighet for å etablere en ekstra (enveiskjørt) innkjøring, dvs. at det tillates 2 avkjørsler til planområdet. Normalt foretrekkes en adkomst per eiendom, men akkurat i dette tilfelle støtter rådmannen to adkomster for å bedre trafikksikkerheten. Ved å ha to adkomster som vist på plankart og illustrasjonsplan slipper nå større kjøretøy å rygge for å sneu inne på næringseiendommen.

Automatisk fredede kulturminner

Innenfor store deler av planområdet ligger det automatisk fredede kulturminnet ID109934. Etter innspill fra VTFK er det innarbeidet rekkefølgebestemmelse om at det før iverksettingen av tiltak i medhold av planen skal det foretas arkeologisk utgraving

Oppfølging av vedtak i UMB ved 1.gangsbehandling

Ved 1.gangsbehandling ble det vedtatt at det innarbeides et rekkefølgekrav som sikrer at «bidrag til ny kryssløsning mellom Prestmoen og fv. 32 være innbetalt VTFK, eller bidraget skal være sikret ved påkravsgaranti fra godkjent kredittinstitusjon til fordel for VTFK [...]».

Ved offentlig ettersyn ble det fra fylkeskommunen fremmet innsigelse til manglende rekkefølgekrav om at «ny rundkjøring på fylkesvegen må være ferdigstilt før ny bebyggelse innenfor planområdet kan tas i bruk».

Administrasjonen vurderte det som urimelig at rundkjøringen på fylkesvegen måtte være ferdigstilt før næringsområdet kunne tas i bruk, og var i dialog med fylkeskommunen etter høring. Fylkeskommunen har i ettertid frafalt innsigelsen, hvor det i fylkesvedtaket den 01.11.2021 blant annet pekes på at *rundkjøringen har finansiering og planlegges bygget i 2022*. Med bakgrunn i dette foreslår rådmannen å ta ut rekkefølgekravet om økonomisk bidrag til ny rundkjøring.

Ved 1.gangsbehandling ble det vedtatt at byggegrense mot E18 skulle settes til 40 meter. Dette er fulgt opp og innarbeidet i planforslaget.

Konklusjon

Planforslaget legger til rette for ny næringsbebyggelse i tråd med kommuneplanens arealdel. Moheim er et eksisterende handels- og næringsområde, og planforslaget utvikler dette videre. Planforslaget vil ikke hindre bygging av ny rundkjøring med tilhørende infrastruktur på Moheim, og hensyn og interesser synes godt svart ut og ivaretatt. Rådmannen anbefaler å vedta planforslaget som det fremgår av saken.

Saksprotokoll

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

Arkivsak-dok. 20/14317
Saksbehandler Thea Ulrikke Ryen Haakonsen

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Utvalg for miljø og byutvikling	01.06.2021	40/21

Rådmannens innstilling

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

Før høring tas følgende tekst inn i planbestemmelsene punkt 6:

a) Før det godkjennes nye tiltak på område BN1 skal bidrag til ny kryssløsning mellom Prestmoen og FV 32 være innbetalt VTFK, eller bidraget skal være sikret ved påkravsgaranti fra godkjent kredittinstitusjon til fordel for VTFK. Tilsvarende sikkerhet kan aksepteres. Størrelsen på bidraget vurderes i forhold til en kostnadsdeling mellom VTFK og de offentlige og private utbyggere i området

Før høring settes byggegrense fra E18 til 40 meter på plankartet.

Utvalg for miljø og byutvikling har behandlet saken i møte 01.06.2021 sak 40/21

Møtebehandling

Ingen nye forslag fremlagt

Votering

Rådmannens innstilling enst vedtatt

Utvalg for miljø og byutviklings vedtak/innstilling

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

Før høring tas følgende tekst inn i planbestemmelsene punkt 6:

a) Før det godkjennes nye tiltak på område BN1 skal bidrag til ny kryssløsning mellom Prestmoen og FV 32 være innbetalt VTFK, eller bidraget skal være sikret ved påkravsgaranti fra godkjent kredittinstitusjon til fordel for VTFK. Tilsvarende sikkerhet kan aksepteres. Størrelsen på bidraget vurderes i forhold til en kostnadsdeling mellom VTFK og de offentlige og private utbyggere i området

Før høring settes byggegrense fra E18 til 40 meter på plankartet.



Porsgrunn kommune

Byutvikling

Arkivsak-dok. 20/14317-14
Saksbehandler Thea Ulrikke Ryen Haakonsen

Saksgang Møtedato

Utvalg for miljø og byutvikling 01.06.2021

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

Rådmannens innstilling

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

Før høring tas følgende tekst inn i planbestemmelsene punkt 6:

a) Før det godkjennes nye tiltak på område BN1 skal bidrag til ny kryssløsning mellom Prestmoen og FV 32 være innbetalt VTFK, eller bidraget skal være sikret ved påkravsgaranti fra godkjent kredittinstitusjon til fordel for VTFK. Tilsvarende sikkerhet kan aksepteres. Størrelsen på bidraget vurderes i forhold til en kostnadsdeling mellom VTFK og de offentlige og private utbyggere i området

Før høring settes byggegrense fra E18 til 40 meter på plankartet.

Vedlegg

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

Tiltakshaver/forslagsstiller: PHI AS

Plankonsulent: Landskapsarkitekt John Lie

Viktige punkter i saken

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

Saksframstilling

Bakgrunn

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

Selve planforslaget

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

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

Medvirkning

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

Gjentakende innspill/ merknader til varsel om planoppstart var:

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

Rådmannens vurdering

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

Egnethet som næringsområde:

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

Grunnforhold:

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

Støy:

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

Energibruk:

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

Naturmangfold:

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

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

Kulturminner- og kulturmiljø:

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

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

Risiko- og sårbarhetsanalyse:

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

Byggegrense mot E18:

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

Rekkefølgegrav til kryssløsning:

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

Rådmannen innstiller derfor på følgende ordlyd innarbeides i bestemmelsen punkt 6 før planforslaget sendes på høring: «a) Før det godkjennes nye tiltak på område BN1 skal bidrag til ny kryssløsning mellom Prestmoen og FV 32 være innbetalt VTFK, eller bidraget skal være sikret ved påkravsgaranti fra godkjent kredittinstitusjon til fordel for VTFK. Tilsvarende sikkerhet kan aksepteres. Størrelsen på bidraget vurderes i forhold til en kostnadsdeling mellom VTFK og de offentlige og private utbyggere i området».

Økonomiske konsekvenser:

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

Miljømessige konsekvenser:

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

Konklusjon

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