

DETALJREGULERINGSPLAN FOR PRESTMOEN MOHEIM – PLANID 654

PORSGRUNN KOMMUNE – VESTFOLD OG TELEMARKE FYLKESKOMMUNE

MERKNADER TIL VARSEL OM OPPSTART AV REGULERINGSPLAN KOMMENTARER TIL MERKNADENE

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.

INNSPILL	KOMMENTARER
<p>1. Statsforvalteren i Vestfold og Telemark – Brev datert 15.01.2021</p> <p>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.</p> <p>Statsforvalteren har følgende merknader:</p> <p><u>Arealformål</u> 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.</p> <p><u>Samfunnssikkerhet og beredskap</u> 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.</p>	<p><u>Arealformål</u> Planen skal legge til rette for næringsvirksomhet og reguleres i samsvar med arealformålet i kommuneplanens arealdel og bestemmelser.</p> <p><u>Samfunnssikkerhet og beredskap</u> Det er utarbeidet ROS-analyse som følger planen. Her blir masseskred/ leirskred vurdert. Det står følgende i ROS-analysen: <i>Nordre del av planområdet er breelvvavsetning 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).</i> Det er gjort nærmere vurdering av grunnforholdene – utført av siv. ing. Arvid O. Straumsnes – i notat datert 29.03.2021, med følgende konklusjon: <i>Tomteområdet er ikke omfattet av risiko- eller faresonekart med hensyn til skred eller anna 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 naturpåværing iht. Pbl.§28-1 og TEK 17§7 er på dette grunnlag tilfredsstillt.</i></p> <p><u>Naturmangfold</u> Det er utarbeidet egen rapport om naturmangfold (Asplan Viak 10.01.2021). Her er det beskrevet: <i>Det er ikke registrert naturtypelokaliteter, dvs. spesielt viktige</i></p>

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 støyreduserende tiltak sikres gjennom planarbeidet.

Forventer at det ved offentlig ettersyn av planforslaget foreligger en støyfaglig utredning og at det redegjøres for nødvendige støyreduserende 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

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 støyrapport av Norconsult datert 27.01.2021.

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, som vist til NS8175. Dette sikres i bestemmelsene.

Gravplass

Det er utarbeidet støyrapport 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 (jamfør 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.

Høydedraget der jernbanelinjen ligger, er med på å skjerm 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

<p>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.</p>	<p>vegetasjon skal her beholdes. Det er regulert 6 parkeringsplasser - som kan benyttes av besøkende til kirkegården, inntil gang- og sykkelveggen som går i tunnel under Brevikbanen og opp til nordøstlig del av Eidanger kirkegård.</p>
<p>2. Vestfold og Telemark Fylkeskommune – Brev mottatt 01.02.2021</p> <p>Fylkeskommunen skal bidra til at nasjonale og regionale føringer blir fulgt opp i alt planarbeid.</p> <p>Fylkeskommunen har følgende merknader:</p> <p><u>Regionale planer</u> 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.</p> <p><u>Barn og unge</u> 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.</p> <p><u>Samferdsel</u> 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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p><u>Regionale planer</u> Planområdet ligger som en forlengelse av næringsområder langs vege Prestmoen.</p> <p><u>Barn og unge</u> Avkjørselen til planområdet vil krysse gang- og sykkelveg i nord. Avkjørselen er imidlertid svært oversiktlig slik at det vil være trygt å ferdes her.</p> <p><u>Samferdsel</u> Det vises til «Reguleringsplan for Moheim industri- og forretningsområde» - egendokjent 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: - <i>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.</i> - <i>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.</i> - <i>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.</i> 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 vege 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.</p> <p><u>Klima og energi</u> Det er nedfelt i bestemmelsene at:</p> <ul style="list-style-type: none"> • det skal velges energiløsninger for næringsbebyggelsen innenfor planområdet som gir minst mulig energibruk per bebygd

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. regulerer 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 for Telemark

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 fordrøyingssystem 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.

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 fordrøyingstiltak som skal være i henhold til plan for overvannshåndtering som er et dokumentasjonskrav i bestemmelsen til planen. Overvannsplanen skal harmoneres med landskapsplanen. Fordrøying 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 infiltrasjonssonen i grunnen under atkomst/ manøvreringssonen for næringsbygget, i evt. regnbed, og i regulert grønnsonen 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 (jamfør 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 vestside - slik reduseres den visuelle påvirkningen mot kirkegården. Toppen av selve næringsbygget – ca. 12 meter høyt, vil imidlertid være

<p>Forvaltningsansvaret for den middelalderiske 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.</p> <p><u>Hensynet til kulturminner i planområdet</u> 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.</p> <p>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_#.</p> <p>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 utgraving før tiltak i planen blir realisert. Dette vilkåret skal innarbeides i reguleringsbestemmelsene. Utgifter til en slik utgraving bæres av tiltakshaver (jf. kulml § 10). Gjør videre oppmerksom på at det må påregnes noe saksbehandlingstid ved behandling av dispensasjonssøknader.</p>	<p>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.</p> <p><u>Hensynet til kulturminner i planområdet</u> 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 <i>For automatisk fredet kulturminne - område #1, ID 109934 - bosetningsspor fra steinalder, er det gitt dispensasjon fra kulturminneloven, med vilkår for utgraving/ undersøkelser.</i> <i>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.</i> Det tas med bestemmelse om meldeplikt: <i>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).</i> 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).</p>
<p>3. Bane Nor – Brev datert 16.12.2020</p> <p>Beskriver at deler av planområdet overlapper Vestfoldbanen i tunnel, samt Brevikbanen i dagen. Begge banenetrafikkeres av daglige gods- og persontog.</p> <p>Bane Nor ber om at plangrepet utformes slik at det</p>	<p>Jernbanen er regulert til jernbaneområde i planen og sikret i bestemmelsene. Det knyttes bestemmelser og rekkefølgekrav om bygging av gjerde langs jernbanen.</p>

<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Minner om at tiltak innenfor 30 m fra jernbanespor er søknadspliktig i henhold til jernbanelovens §10.</p>	<p>Tiltak som omfatter opparbeidelse av parkeringsområder nordvest i planområde, ligger nærmere enn 30 meter fra jernbanespor – ca. 23 m fra – og skal byggemeldes i hht. jernbanelovens § 10.</p>
<p>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.</p>	<p>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.</p> <p>Det søkes i denne planen om 30 meters byggegrense fra midtlinje E18.</p> <p>Det sikres god og oversiktlig gang- og sykkelveg nord på tomten – som er eksisterende gang- og sykkelveg langs veggen Prestmoen.</p>
<p>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 fordrøyningsiltak må inn i planen.</p> <p>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.</p> <p>Energianlegg Planen må ta hensyn til anlegg som er planlagt eller</p>	<p>Klimaendringer, som flom, ras og skred er vurdert i ROS-analysen som følger planen.</p> <p>Det er nedfelt i bestemmelsene at:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>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 ravedal som «skjærer» over tomten fra sør mot nord – gjennom et par stikkrenner til et kommunalt innløp for overvann i planområdets</p>

<p>har konsesjon etter energi- og vassdragslovgivningen.</p> <p>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.</p>	<p>nordøstre hjørne.</p> <p>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.</p>
<p>6. Skagerak Nett AS – brev datert ??</p> <p>Nettselskapet har ikke per i dag elektriske anlegg i det aktuelle planområdet.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Følgende må spesifikt ivaretas i plan med bestemmelser:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>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</p>	<p>Merknaden tas til etterretning.</p> <p>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.</p>

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.	
7. Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) – Brev datert 27.11.20 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.	Merknaden tas til etterretning.
8. Opplysningsvesenets fond (OVF) – epost mottatt ?? OVF har ingen bemerkninger ved oppstart, men ber om varsling ved kommende høringer også.	Merknaden tas til etterretning
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 bispespedømmeråd 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 seremonistad, 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.	Se kommentarer over for Statsforvalteren og Vestfold og Telemark fylkeskommune.

Skien 03. april 2021

John Lie