



Porsgrunn kommune

Vår ref. 23/16250 - Ugyldig
flettefelt
Saksbehandler Heidi Marczynski Østby
Dato 01.09.2025

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
76/25	Utvalg for miljø og byutvikling	23.09.2025

Forslag til reguleringsplan for Rørakollen (planID 1021) - 1.gangsbehandling, høring og offentlig ettersyn

Kommunedirektørens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 5-2 og 12-10 legges «Forslag til reguleringsplan for Rørakollen (planID 1021)», datert 01.07.2025 og med tilhørende plandokumenter, ut til høring og offentlig ettersyn.

Gjeldende reguleringsplan for Røraåsen (PlanID 1007), vedtatt 18.06.2003, oppheves delvis ved godkjenning av den nye planen. Opphevingen inkluderer alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser innenfor det området som omfattes av ny reguleringsplan for Rørakollen.

Utvalg for miljø og byutvikling 23.09.2025

Behandling

Ingen merknad til Kommunedirektørens innstilling.

Votering

Kommunedirektørens innstilling vedtatt mot 2 stemmer fra Rødt og MDG.

UMB - 76/25 vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 5-2 og 12-10 legges «Forslag til reguleringsplan for Rørakollen (planID 1021)», datert 01.07.2025 og med tilhørende plandokumenter, ut til høring og offentlig ettersyn.

Gjeldende reguleringsplan for Røraåsen (PlanID 1007), vedtatt 18.06.2003, oppheves delvis ved godkjenning av den nye planen. Opphevingen inkluderer alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser innenfor det området som omfattes av ny reguleringsplan for Rørakollen.

Bakgrunn for saken

Planarbeidet for Rørakollen i Bergsbygda er igangsatt av Tveito Maskin AS, og planforslaget er utarbeidet av Sweco Norge AS. Planforslaget gjelder detaljregulering for frittliggende småhusbebyggelse i form av eneboliger og tomannsboliger med tilhørende infrastruktur.

Forslagsstiller: Tveito Maskin AS

Plankonsulent: Sweco Norge AS

Viktige punkter i saken

- Forslaget til reguleringsplan for Rørakollen i Bergsbygda legger til rette for frittliggende småhusbebyggelse med tilhørende infrastruktur innenfor et planområde på cirka 57 daa.
- Planområdet er i kommuneplanens arealdel avsatt til boligformål (framtidig), LNF-formål (nåværende landbruks-, natur- og friluftsareal) og til kombinert formål bebyggelse og anleggsformål (framtidig).
- Planarbeidet ble varslet 24.10.2021, og det har kommet 15 innspill fra både offentlige instanser, organisasjoner og private aktører.
- Hovedtemaene i de mottatte merknadene omfatter blant annet trafikksikkerhet, behov for gang- og sykkelvei langs Bergsbygdavegen, håndtering av flom- og overvannsproblematikk, skredsikring og områdestabilitet, samt bevaring av natur- og friluftsområder.
- Naturtypene i området har vært et sentralt tema i planprosessen. Statsforvalteren påpeker at det er naturverdier av nasjonal interesse innenfor planområdet, og forventer at disse hensyntas og ivaretas i planarbeidet. Naturtypene er i planforslaget vist med en hensynssone H560 Bevaring naturmiljø med tilhørende bestemmelser.

Beskrivelse av planforslaget

Planområdet ligger i Bergsbygda i Porsgrunn kommune, øst for Eidangerfjorden.

Planforslaget åpner for etablering av frittliggende småhusbebyggelse innenfor et areal på ca. 57 dekar. Det legges opp til totalt 21 tomter, med maks to etasjer og 35 % bebygd areal (BYA). Planen tilrettelegger for interne kjøreveger, gang- og sykkelveger, felles lekeplasser og grøntområder som del av en helhetlig struktur.

Området består i dag av grønnstruktur i tilknytning til eksisterende boligbebyggelse, og omfatter eiendommene gbnr. 39/1, 39/261 og 39/264, samt deler av offentlig veg og naboeiendommen gbnr. 39/188. Kyststien går gjennom området og videre nordover, med eksisterende boligfelt i sør.

Planprosess

Planarbeidet ble varslet 24.09.2021, med frist for merknader 22.10.2021 (vedlegg 21-23), etter oppstartsmøte med kommunen den 06.04.2021. Det kom inn 15 innspill fra offentlige

instanser, organisasjoner og private. Hovedtemaene var knyttet til naturvern, skredfare, barn og unges interesser, kulturminner og trafikksikkerhet. Uttalelsene følger i sin helhet som vedlegg 24 til planforslaget og er kommentert av forslagsstiller i planbeskrivelsen (vedlegg 3).

Kommunedirektørens vurdering

Planforslaget for Rørakollen legger til rette for etablering av frittliggende småhusbebyggelse med felles og privat uteoppholdsarealer. Samtidig berører planen flere hensyn som må vurderes opp mot hverandre, herunder naturmangfold, kulturminner, sikkerhet, teknisk infrastruktur og allmennhetens interesser.

Boligstruktur og bokvalitet

Reguleringsplanen legger til rette for frittliggende småhusbebyggelse (BF), med tilhørende anlegg for lek (LEK), samferdsel (SV) og blågrønn struktur (BG). Bebyggelsen fordeles på tre boligfelt, og er tilpasset terrengets form og omgivelser. Boligene tillates med inntil to etasjer og maks 35 % BYA per tomt. Bestemmelsene åpner for at bebyggelsen kan oppføres med flatt tak, pulttak eller saltak. Bestemmelsene legger vekt på tilpasning til landskapet. Tomtene er orientert med tanke på solforhold og skjerming mot gjennomgangstrafikk. Grønnstruktur og gangveger danner sammenhengende forbindelser i området, og gir både visuelle kvaliteter og funksjonell kobling mellom de nye boligene og omkringliggende grøntarealer. Dette styrker bokvaliteten og gir gode rammer for rekreasjon og ferdsel. Kommunedirektøren vurderer at planens oppbygging gir fleksibilitet innenfor rammene av god byggeskikk og funksjonelle løsninger.

Barn og unges interesser

Barn og unges interesser er ivaretatt gjennom tre planlagte lekeplasser (LEK1, LEK2 og LEK3) plassert slik at alle boliger får avstand til nærmeste lekeområde innenfor kravene i kommuneplanens arealdel (KPA). Lekeplassene er markert på plankartet med tilhørende bestemmelser. Lekeplassene får god soltilgang og kombinasjon av opparbeidede arealer og naturlige terrengformer. Det er stilt krav til at LEK2 også skal inneholde leke- og møtefunksjoner for større barn og ungdom. LEK2 ligger innenfor hensynssone for ras- og skredfare (H310_2). Det legges til grunn at bekkeravinen sikres som del av utbyggingen. Med dette forutsettes det at LEK2 vil kunne etableres utenfor fareområde. Kommunedirektøren vurderer at løsningen med tre lekeplasser oppfyller kravene i KPA for avstand, størrelse og utforming. Tilbudet vurderes å gi gode rammer for lek og aktivitet.

Risiko og sårbarhet

Det er gjennomført en risiko- og sårbarhetsanalyse, og ROS-analysen registrerer 4 potensielle hendelser: skredfare, adkomstforhold, brannberedskap og overvannshåndtering. ROS-analysen gir utfyllende informasjon og henvisninger til aktuelle rapporter/notater for de uønskede hendelsene, og konklusjoner fra disse.

Skredfare

Det har blitt gjennomført skredvurdering av fagkyndig personell etter NVEs veileder *Sikkerhet mot skred i bratt terreng*. Områdestabiliteten er ifølge geotekniker vurdert som tilfredsstillende. Utbygging av både tomter og infrastruktur langs ravinene kan bli påvirket av mulige utglidninger i ravineskråningen ifølge geotekniker. Lokalstabilitet i ravinene må derfor kontrolleres i forbindelse med videre geoteknisk prosjektering, og sikringstiltak mot skred må sees i sammenheng med håndtering av vann og flom. Tilfredsstillende stabilitet i bekkeravinene kan ifølge geotekniker oppnås ved å etablere en erosjonssikret motfylling.

Områdene som ifølge geotekniker kan påvirkes av utglidning langs ravinene, er vist med en hensynssone for ras- og skredfare (H310_2) i plankartet.

Naturtyper

Naturtypene i området har vært et sentralt tema i planprosessen. Planområdet inneholder rik edelløvskog (Røraåsen, ID BN00005702) som er avgrenset som hensynssone H560 i kommuneplanen. Statsforvalteren påpeker at forekomsten er av nasjonal interesse, og foreslår at det utføres ny kartlegging av forekomsten. Statsforvalteren forventer at naturforekomsten hensyntas og ivaretas i planarbeidet. Naturtypekartlegginger ble utført i 2022 og 2023 (vedlegg 19), og har dokumentert forekomst av fire naturtypelokaliteter innenfor planområdet. Disse er hule eiker, frisk lågurtedallauvskog, lågurteikeskog og lågurtalm-lind-hasselskog. Naturtypene er vist med en hensynssone H560 Bevaring naturmiljø med tilhørende bestemmelser som ikke tillater å utføre tiltak innenfor hensynssonene.

Kommunen har foretatt en vurdering av prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12, jf. naturmangfoldloven § 7, og vurderer at planforslaget er tilstrekkelig utredet og begrunnet i tråd med prinsippene i naturmangfoldloven. Det foreligger naturtypekartlegging av nyere dato, som etter kommunens vurdering gir tilstrekkelig kunnskapsgrunnlag om planområdet og forslagets betydning for naturmangfold, jf. naturmangfoldloven § 8 (kunnskapsgrunnlaget). Kommunen har videre vurdert at planforslaget ivaretar de andre prinsippene jf. naturmangfoldloven §§ 9-12 på en tilfredsstillende måte, og stiller seg bak de vurderinger som fremkommer av planforslaget, herunder planbeskrivelsen pkt. 7.3.1.

Utbygging av tomt T12

Tomt T12 ligger i overkant av registrert naturlokalitet frisk lågurtedallauvskog av svært høy kvalitet. Denne lokaliteten ligger tett inntil planlagt byggeområde og er sårbar både for direkte terrenginngrep og indirekte påvirkning som endret vannavrenning og reduksjon av kantsoner. Samtidig ligger hensynssoner ras- og skredfare (H310_2) og flomfare (H320_1) i naturområde (H560_4). For å oppnå utbygging av T12 og ivareta skredfare, samt naturlokaliteten, er det utarbeidet teknisk notat (vedlegg 10) der hensynssone for skredfare langs ravinedalen er revidert. Ifølge geotekniker er sikkerhet mot skred for tomt T12 vurdert som tilfredsstillende, dersom tomtegrensen flyttes utenfor kartlagt revidert hensynssone. Dette er ivaretatt i planforslaget.

Kyststi og ferdsel

Kyststien går gjennom planområdet og ut i naturen nordøst for de nye foreslåtte boligene. Stien er regulert til formål turveg (TV). Planforslaget legger til rette for at stien skal være allment tilgjengelig og tillater ikke tiltak som er til hinder for fri ferdsel. Kommunedirektøren vurderer at kyststien er godt ivaretatt i planforslaget.

Dyrka mark/matjord

Det er i forslag til bestemmelsene satt krav til utarbeidelse av en matjordplan, som skal omfatte håndtering av matjordressurser innenfor dyrket jord og dyrkbar jord. Matjordplanen skal utarbeides i samråd med landbrukskontoret. Planforslaget innebærer nedbygging av matjord, og Kommunedirektøren er derfor fornøyd med at ressursen sikres ivaretatt best mulig gjennom flytting og gjenbruk.

Kulturminner

Det er registrert automatisk fredete kulturminner i planområdet. Ett av funnstedene ligger i konflikt med utbygging, og vil kreve dispensasjon fra kulturminneloven og arkeologisk utgraving før tiltak kan igangsettes (vedlegg 25). Etter gjennomført utgraving vil behovet for

en permanent buffersone bortfalle, ettersom hensynet til kulturminnet da er ivaretatt. Planen sikrer dette gjennom båndlegging (H730) og rekkefølgebestemmelser. Kommunedirektøren anser at hensynet til kulturminnene er ivaretatt gjennom hensynssoner og båndlegging.

Teknisk infrastruktur og overvann

Planområdet skal tilknyttes kommunalt vann- og avløpsnett. Det er utarbeidet VA-rammeplan og dimensjoneringstabell på dette. Vann- og avløpsledninger vil bli etablert som del av tiltaket. Vegsystemet består av både eksisterende og nye felles private veier (KV1–KV6), og det er utarbeidet vegtegninger og lengdeprofiler som viser høyder, fyllinger og kryssinger. Overvann skal håndteres etter tretrinnsprinsippet, med lokal infiltrasjon og fordrøyning i blågrønnstruktur (BG1–BG2). Kommunedirektøren vurderer at planen gir tilfredsstillende rammer for teknisk infrastruktur og overvannshåndtering.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planområdet omfattes av rekkefølgekrav i kommuneplanens arealdel (KPA § 1.1.4.2) om trygg gangforbindelse langs Bergsbygdavegen. Kravet gjelder nye bruksenheter med adkomst fra Fv4, og kan oppfylles gjennom utbyggingsavtale. Det pågår forhandlinger med tiltakshaver for å avklare dette.

De økonomiske konsekvensene for kommunen vil bli avklart gjennom forhandlinger om utbyggingsavtale. Bidrag til opparbeidelse av en mer trafikksikker veg fra Lillegården til Røra er ivaretatt i forslag til bestemmelser.

Miljømessige konsekvenser for kommunen

For å beregne utslipp av CO₂-ekvivalenter fra omdisponering av areal har forslagsstiller brukt en beregningsmetode utarbeidet av Nibio. Utslippstallene er basert på arealressurskartet (AR5). Beregningene viser nettoeffekt av CO₂-ekvivalenter for arealbruksendringen over 20 år. I sum legger planforslaget opp til at det blir en økning av CO₂-utslipp som en følge av arealbruksendringer.

Konklusjon

Planforslaget legger til rette for en utbygging med frittliggende småhusbebyggelse på 21 tomter, samtidig som det tas hensyn til naturtypelokaliteter og allmenn tilgjengelig turveg innenfor planområdet, og Kommunedirektøren innstiller på at planforslaget kan legges ut til høring og offentlig ettersyn som det fremkommer av saken.

Vedlegg

- Vedlegg 1_Forslag til plankart, sist revidert 01.07.2025
- Vedlegg 2_Forslag til planbestemmelser, datert 01.07.2025
- Vedlegg 3_Forslag til planbeskrivelse, datert 1.07.2025
- Vedlegg 4_Forslag til illustrasjon, sist revidert 16.06.2025
- Vedlegg 5_ROS-analyse, datert 1.07.2025
- Vedlegg 6_Områdestabilitet, datert 13.08.2025
- Vedlegg 7_Stabilitetsberegning, datert 13.08.2025
- Vedlegg 8_Grunnundersøkelse, datert 11.06.2021
- Vedlegg 9_Skredvurdering, sist revidert 25.06.2025
- Vedlegg 10_Skredfare tomt T12, datert 13.08.2025
- Vedlegg 11_Resultat av arkeologiske funn, datert 20.06.2022

Vedlegg 12_KU vurdering, datert 08.09.2021
Vedlegg 13_Trafikknotat, sist revidert 01.07.2025
Vedlegg 14_C-tegninger nye veger, sist revidert 21.02.2025
Vedlegg 15_Dimensjoneringsnotat for overvannsanlegg, datert 02.04.20252025
Vedlegg 16_VA-rammeplan, sist revidert 07.04.2025
Vedlegg 17_Landskapsanalyse, datert 29.03.2023
Vedlegg 18_Sol-skyggediagram, datert 01.06.2024
Vedlegg 19_Faun rapport R023-2022, sist revidert 12.05.2025
Vedlegg 20_Oppstartsmøte, datert 06.04.2021
Vedlegg 21_Varslingsgrense
Vedlegg 22_Varselannonse
Vedlegg 23_Varslingsbrev, datert 22.09.2021
Vedlegg 24_Alle merknader samlet