



PORSGRUNN KOMMUNE

Arkivsak:

PlanID: 1021

Sakstittel: Reguleringsplan for Rørakollen

Rørakollen

Detaljreguleringsplan

PLANBESTEMMELSER

Datert 01.07.2025

Godkjent av bystyret <sett inn dato> i sak <sett inn sak>

1 Om detaljreguleringen

1.1 Planens hensikt

Hensikten er å legge til rette for etablering av frittliggende småhusbebyggelse i form av eneboliger og tomannsboliger.

1.2 Planens avgrensning

Reguleringsbestemmelsene gjelder for regulert område som er vist med plangrense i plankart i målestokk 1:1500 datert 05.11.2024, med revisjoner.

1.3 Arealformål (Plan- og bygningsloven § 12-5)

Bebyggelse og anlegg (pbl§12-5 nr.1)

- | | |
|--|-------------|
| • Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse | BF1 – BF4 |
| • Energianlegg | BE1 – BE2 |
| • Renovasjon | RA |
| • Lekeplass | LEK1 – LEK3 |

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl§12-5 nr.2)

- | | |
|-------------------------------|-----------|
| • Kjøraveg | KV1 – KV6 |
| • Fortau | FO1 – FO2 |
| • Annen veggrunn - grøntareal | AVG |
| • Parkeringsplasser | PP |

Grønnstruktur (pbl§12-5 nr.3)

- | | |
|---------------------|-----------|
| • Blå/grønnstruktur | BG1 – BG2 |
| • Turdrag | TD1 – TD2 |
| • Turveg | TV |
| • Friområde | FRI |

Landbruks-, natur- og friluftsmål (pbl§12-5 nr.4)

- Skogbruk SKOG
- Naturvern NV

1.4 Henssynssoner (Plan- og bygningsloven § 12-6, jf. § 11-8)

- Frisikt H140
- Gul sone iht. T-1442 H220
- Ras- og skredfare H310_1 til H310_2
- Flomfare H320_1 til H320_2
- Høyspenningsanlegg H370_1 til H370_2
- Bevaring av naturmiljø H560_1 til H560_5
- Båndlegging etter lov om kulturminner H730

1.5 Bestemmelsesområder (Plan- og bygningsloven § 12-7)

- Bestemmelsesområde #1

2 Fellesbestemmelser

2.1 Dokumentasjonskrav

2.1.1 Tiltaksplan for håndtering av fremmede arter

Det skal utarbeides tiltaksplan for å unngå spredning av fremmede arter i henhold til forskrift FOR-2015-06-19-716. Iverksettelse/gjennomføring defineres i tiltaksplan.

2.1.2 Overordnet utomhusplan 1:500

Ved søknad om tillatelse til tiltak innenfor alle byggeområder skal det følge med en samlet, kotesatt (nytt terreng) landskapsplan i målestokk 1:500.

Landskapsplanen skal blant annet vise tiltakets virkning på utomhusarealene, herunder utforming av felles lekeplasser og beplantning, løsninger for universell utforming og løsninger for felles overvannshåndtering i veggrøfter og teig BG1 og BG2.

2.1.3 Detaljert landskapsplan 1:200

Ved søknad om tillatelse til tiltak på enkelttomter skal det følge med en mer detaljert landskapsplan i 1:200 eller bedre over den omsøkte eiendommen.

Detaljert landskapsplan skal blant annet vise innkjøring, opparbeidelse av uteareal med faste dekker, biloppstillingsplasser, trapper, terrengmurer, terrengbearbeiding og åpen overvannshåndtering.

2.1.4 Teknisk Plan og overvannshåndtering

Ved søknad om igangsettingstillatelse for veger og teknisk infrastruktur skal det følge med kotesatt teknisk plan, godkjent av Porsgrunn kommune v/Kommunalteknikk, som blant annet skal vise opparbeidelse av veg med skjæringer/fyllinger og forstøtningsmurer, framføring av vann- og avløpsledninger, brannhydranter, overvannshåndtering, strømforsyning og annen teknisk infrastruktur. Belysning og eventuell miljøstasjon skal dokumenteres i planen.

Ved søknad om tiltak skal det redegjøres for hvordan overvann skal håndteres i området. Forholdet mellom harde og permeable flater skal dokumenteres. Tretrinnsprinsippet for håndtering av

overvann skal brukes, der overordnet flomvei ligger i fareområde H320_1 og H320_2. Se ellers krav i kap. 2.4

2.1.5 Slokkevann

Tilgang til slokkevann, brannsikkerhetstiltak og adkomst/opstillingsplass for brann- og redningsbiler skal være godkjent.

2.1.6 Gjenbruk av matjord

Det skal utarbeides en matjordplan som omfatter håndtering av matjordressurser innenfor dyrket jord og dyrbar jord. Matjordplan skal utarbeides i samråd med landbrukskontoret.

2.1.7 Geotekniske forhold/grunnforhold

Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det følge med dokumentasjon fra geotekniker om at lokalstabilitet og evt. sikringsbehov er ivaretatt ved valgte fundamentering av ny bebyggelse.

Dersom den geotekniske vurderingen viser at det må gjennomføres sikringstiltak for å oppnå tilstrekkelig stabilitet, må plan for utførelsen legges ved søknad om igangsettingstillatelse. Kontroll med utførelsen av sikringsarbeidet innarbeides i kontrollplan, og dokumentasjon på gjennomført sikring fremlegges før brukstillatelse og ferdigattest gis.

2.2 Miljøforhold

2.2.1 Støy

De til enhver tid gjeldende retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging skal ligge til grunn for tiltak etter pbl. § 20-1. (Gjeldende retningslinje er pr. nå T-1442/2021)

2.2.2 Forurensning i grunn

Forurensningsforskriften kapittel 2 gjelder ved terrenginngrep i områder hvor det foreligger mistanke om forurenset grunn. Ved mistanke/funn av forurenset grunn, skal tiltaksplan utarbeides og godkjennes av forurensningsmyndighet før terrenginngrep

2.2.3 Luftkvalitet

Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen T-1520, skal legges til grunn for tiltak etter pbl § 20-1. Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen (T-1520) kap. 6 gjøres gjeldende under anleggsperioden.

2.3 Overvann

Overvannet skal renne kontrollert igjennom området. Det kan tillates anleggelse av midlertidige eller permanente bassenger og kulper. Overvann skal gis avløp gjennom infiltrasjon i grunnen og åpne vannveger. Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveger ivaretas og tilstrekkelig sikkerhet mot oversvømmelse oppnås.

Det skal etableres et blågrønt overvannssystem, hovedsakelig lokalisert i BG1 og BG2.

Overvannssystemet skal utformes med hensyn til lokal infiltrasjon, opptak i vegetasjon og fordampning til luft. Det skal etableres en avskjæringsgrøft i AVG inntil SKOG, som sikrer at overlateavrenning fra tilstøtende terreng ikke kommer inn på byggeområder. Vannet skal tilføres det blågrønne overvannssystemet i BG1 og BG2.

Overvann fra tak og uteareal skal tilføres overflaten på en måte som ikke medfører oversvømmelse eller ødeleggelse av bygg og anlegg. Overvann skal fortrinnsvis håndteres på overflaten av terrenget og ledes til permeable flater. Anlegget skal ha et grønt preg og kan ha innslag av steinsetting/tekniske installasjoner for avrenningskontroll. Vegetasjonen som beplantes skal ha en særlig god evne til vannopptak.

2.4 Universell utforming

Ved utbygging og gjennomføring av tiltak, skal det sikres god tilgjengelighet for alle befolkningsgrupper, herunder bevegelseshemmede, orienteringshemmede og miljøhemmede. Bygninger og anlegg skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av en så stor del av befolkningen som mulig, i samsvar med de føringer som er gitt i Teknisk Forskrift og Vegnormal.

2.5 Automatisk freda kulturminner

Om det viser seg først mens arbeidet er i gang at det kan virke inn på et automatisk fredet kulturminne, skal Vestfold og Telemark fylkeskommune kontaktes og arbeidet stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminnet. Kulturminnemyndighetene avgjør snarest mulig – og senest innen 3 uker – om arbeidet kan fortsette og vilkårene for det. Fristen kan forlenges når særlige grunner tilsier det (jf. kulturminneloven § 8 andre ledd).

3 Bestemmelser til arealformål

3.1 Bebyggelse og anlegg (§12-5. nr. 1)

3.1.1 Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse (BF1-BF4)

Områdene BF1 – BF4 er satt av til frittliggende småhusbebyggelse, med tilhørende garasjer og boder. BF1 er eksisterende boligeiendom, som strekker seg over to teiger. BF2 er nye tomter langs eksisterende offentlig veg. BF3 og BF4 er nye tomter langs ny, felles veg med noe forskjell i utforming.

Det skal være tilgang til slokkevann i hydrant eller kum i maksimalt 150 m avstand fra hver tomt i BF2-BF4.

3.1.1.1 Bebyggelsens plassering, byggegrenser og utforming

- a) Primærbygg skal plasseres innenfor byggegrenser angitt på plankartet. Sekundærbygg, anlegg for parkering og øvrige anlegg tilhørende uteoppholdsanlegg kan etableres 1 m fra veg og tomtegrense.
Innenfor tomtene markert med regulert tomtegrense skal det ikke etableres mer enn 1 primærbygg for boenheter.
- b) Maksimal tillatt %-BYA er oppgitt på plankartet.
- c) Sekundærbygg som garasje og uthus skal klart underordnes primærbygget i størrelse og høyde, og utformes i samsvar med sin funksjon. Garasjebygg skal ikke overstige BYA=50 m².
- d) Sekundærbygg skal være underordnet primærbygg.
- e) Sekundærbygg med rom for varig opphold kan ikke plasseres 1 meter fra tomtegrense, men må følge avstandsregler i Pbl. § 29-4.
- f) Innenfor områdene BF1-4 skal det bygges med flatt tak, pulttak eller saltak.
- g) Byggehøyder BF1-BF3: Ved saltak skal gesimshøyde være maks 6 meter og mønehøyde maks 8,5 meter. Velt pult- eller flate tak skal gesimshøyden ikke overstige 7,5 m.

- h) Byggehøyder BF4: Ved saltak skal gesimshøyde være maks 4 meter og mønehøyde maks 7,0 meter. Ved pult- eller flate tak skal gesimshøyden ikke overstige 6,5 m.

3.1.1.2 Tilpasning til landskapet og terrengform

- Det tillates at terrenget fylles opp og endres i forhold til opprinnelig terreng, dersom det dokumenteres at terrengbearbeidelsen ikke forringer eller på annen måte er til hinder for geotekniske forhold eller jordvern.
- Terrengmurer over 0,5m må sikres med rekkverk eller vegetasjon. Det tillates ikke etablert terrengmurer med høyde over 2 m. Ved større nivåforskjeller enn 2m skal terrenget oppdeles i terrasser.
- I BF3 skal skråning mot bekken i BG holdes naturlig og vegetert. Det er tillatt å etablere mindre plattinger fundamentert i tråd med geoteknisk prosjektering.
- Maksimale planeringshøyder for byggegrop er angitt på plankartet med kotehøyde for den enkelte tomten med en toleranse på 0,5 m. Planeringshøyden er også gjengitt i tabell under gjeldende punkt (d).

Tomt	Planeringshøyde	Tomt	Planeringshøyde
T1	14,0	T13	33,0
T2	17,0	T14	30,0
T3	21,0	T15	27,0
T4	23,7	T16	30,0
T5	26,0	T17	30,0
T6	27,5	T18	29,0
T7	29,5	T19	31,0
T8	32,0	T20	29,5,0
T9	14,0	T21	31,0
T10	13,0		
T11	17,0		
T12	36,0		

3.1.1.3 Uterom bolig

- Område- og boligtype skal oppfylle minimumskrav til samlet uterom som følge av den til enhver tid gjeldende arealdel i kommuneplanen.
- Uterom skal ha gode klima- og solforhold. Arealene plasseres og opparbeides med sikte på best mulig utnyttelse av solforhold og lokalklima. Det skal skjermes mot vanlig vindretning og området skal ha sol på minst halvparten av arealet kl. 15 vårjevndøgn.
- Takterrasse/takhage skal være utformet slik at den gir tilstrekkelig sikkerhet og trygghet, med særlig vekt på barns bruk. Takterrasse/takhage skal utformes slik at utearealene får tilstrekkelig le.
- T8 skal bruke eksisterende lekeplass på gnr./bnr. 39/245.

3.1.1.4 Avfallshåndtering

- Avfallshåndtering skal skje fra den enkelte bolig med maks 5m avstand fra veg.
- Felles anlegg, fortrinnsvis dypoppsamler/nedgravd container kan etableres innenfor areal avsatt til boligbebyggelse.

- c) Avfallshåndtering skal være i tråd med Forskrift om renovasjon, Porsgrunn kommune og Statens Vegvesens normal N100.

3.1.1.5 Adkomst

- a) Adkomst til tomter er angitt med punktsymbol i plankartet. Det skal være toleranse på 5 m for senterlinje avkjørsel.
- b) Bredden på avkjørsler til tomter skal ikke overstige 5 m.

3.1.1.6 Parkering

- a) Opparbeiding av bil- og sykkelparkering skal tilfredsstille den til enhver tid gjeldende arealdel til kommuneplanen.

3.1.2 Renovasjonsanlegg (RA)

- a) Formålet skal brukes for oppstilling av individuelle renovasjonsløsninger for gbnr 39/194 og tomtene T9 – T11.
- b) Det skal etableres visuell skjerming på minst 1,8 m høyde mot formålene KV1 (den eksisterende samleveien innover Rørabakken), BE1 og BF2.

3.1.3 Energianlegg (BE1 og BE2)

- a) Områdene anviser areal for energianlegg/trafostasjon innenfor området. Det tillates utført nødvendig utvidelse av denne.
- b) Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrense. Det er 5 m byggeforbud rundt nettstasjonen.

3.1.4 Lekeplass (LEK1 til LEK3)

- a) LEK1 er småbarnslekeplass felles for tomtene T1-T7 og T9. LEK2 skal inneholde småbarnslekeplass felles for tomtene T12-T17. LEK2 skal i tillegg inneholde leke- og møtefunksjoner for større barn og ungdommer, felles for alle boenheter innenfor BF2 til BF4. LEK3 er småbarnslekeplass for tomtene T18-T21.
- b) Innenfor formålsgrensen kan arealet opparbeides med lekeapparater, vegetasjon og benker.
- c) Minst 50% av lekearealet skal være flatt (stigning maks 1:20) og ha fast dekke. Lekeplassen skal ha fast dekke for trehjuls sykkel/barnevogn. Lekeplassen skal være egnet for barn med nedsatt funksjonsevne.
- d) Arealer for uteopphold og lek skal ha direkte sollys på minst 50% av areal kl. 1500 på vårjevndøgn.

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

3.2.1 Kjøreveg (KV1 til KV6)

- a) Formålet skal benyttes til kjøretrafikk og gang- og sykkeltrafikk.
- b) Det skal legges fast dekke innenfor formålene.
- c) Formålene skal lyssettes, med unntak av KV3. Lyktestolper skal ha maksimal høyde på lyspunktet på 4 m innenfor KV4 til KV6.

3.2.2 Fortau (FO1 til FO2)

- a) Fortauet skal ha en bredde på 2,5 meter. Fortauet skal senkes ved innkjørsler og det skal sikres friskt iht. gjeldende forskrifter.
- b) Gatelys, skilt og andre hindringer for vintervedlikehold skal plasseres minimum 50 cm utenfor fortauskanten.

3.2.3 Annen veggrunn – grøntareal (AVG)

Innenfor områder avsatt til annen veggrunn tillates etablering av nødvendige skjæringer, fyllinger og støttemurer, samt nødvendige tekniske installasjoner og lignende, som ikke er til hinder for områdets bruk som del av trafikkområdet.

3.2.4 Parkeringsplasser (PP)

Det er tillatt å etablere ett lyspunkt med maksimalt 4 m lyspunkthøyde. Det skal ikke legges fast dekke i formålet.

3.3 Grønnstruktur (§12-5. nr. 3)

3.3.1 Blå/grønnstruktur (BG1 og BG2)

- Områdene skal beholde et naturlig, vegetert preg.
- Formålet skal utformes som blågrønt fordrøyningsanlegg for overvann, som ikke kan infiltreres/håndteres på private tomter.

3.3.2 Turdrag (TD1 og TD2)

- Området TD1 skal være allment tilgjengelig for å knytte intern infrastruktur til omliggende, eksisterende stisystem.
- Det tillates ikke tiltak som er til hinder for fri ferdsel gjennom turdrag TD1. Det skal etableres en sti med bredde på minst 1,2 m, med gruslagt dekke.
- TD2 er adkomst til gnr./bnr. 39/190 utenfor planområdet. Det skal etableres en sti på minst 1,8 m bredde, som knytter formål PP til eiendommen.

3.3.3 Turveg (TV)

- Område TV er turveg/kyststi som skal være allment tilgjengelig.
- Det tillates ikke tiltak som er til hinder for fri ferdsel

3.3.4 Friområde (FRI)

- Området skal beholde sitt naturpreg.
- Tilrettelegging for friluftsliv, stier, turveier, lekeplass, sittegrupper med mer tillates.

3.4 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (§12-5. nr. 5)

3.4.1 Skogbruk (SKOG)

Ingen bestemmelser.

3.4.2 Naturvern (NV)

- Vegetasjonen skal bevares i henhold til Forskrift om utvalgte naturtyper etter Naturmangfoldloven.
- Det tillates ikke inngrep, arbeid eller andre tiltak som skader eller påvirker vegetasjon eller rotsystemet.

4 4. Bestemmelser til hensynssoner

4.1 Frisikt (H140)

Det skal ikke være sikthindringer på mer enn 15 cm i diameter og mer enn 0,5 m høyde over tilstøtende vegbane.

4.2 Gul støysone iht. T1442 (H220)

- Det skal ikke legges bebyggelse med oppholdsfunksjoner innenfor gul støysone.

- b) For at uteareal innenfor hensynssonen skal kunne medregnes i MUA, skal støyskjermingstiltak dokumentere en L_{den} på under 55 dB.
- c) Det er ikke tillatt å legge lekefunksjoner i hensynssonen, med mindre støyskjermingstiltak dokumenter en L_{den} på under 55 dB.

4.3 Ras- og skredfare (H310_1 og H310_2)

4.3.1 Steinsprang (H310_1)

- a) H310_1 gjelder fare for steinsprang. Hensynssonene viser områder med både mulige løsne- og utløpsområder for steinsprang.
- b) I faresone steinsprang skal sikringstiltak gjennomføres før det tillates tiltak med krav om sikkerhet mot steinsprang.
- c) Prosjekteringen skal utarbeides av fagkyndige, og skal dokumentere at området er tilstrekkelig sikret i tråd med kravene fastsatt i den til enhver tid gjeldende byggeteknisk forskrift.

4.3.2 Jordskred (H310_2)

- a) H310_2 gjelder fare for jordskred. Hensynssonene viser områder med både mulige løsne- og utløpsområder for jordskred. Prosjekteringen av nødvendig sikringstiltak i ravinedal skal utarbeides av fagkyndige, og skal dokumentere at området er tilstrekkelig sikkert i tråd med kravene fastsatt i den til enhver tid gjeldende byggeteknisk forskrift.
- b) Innenfor fareområdene skal bekkebunnen og -skråningene sikres mot erosjon. Det naturlige preget skal bevares i størst mulig grad. Tiltak skal ikke gjennomføres innenfor hensynssone H650_4.
- c) Lokal stabilitet i bekkeravinene skal tilfredsstilles. Aktuelle sikringstiltak langs bekkeraviner skal prosjekteres og utføres i forkant av utbygging på tomtene innenfor faresone H310_2.

4.4 Flomfare (H320_1 og H320_2)

- a) Områder innenfor faresone flomfare er avsatt til åpen vannvei for overvannshåndtering (flomvei).
- b) Ved tiltak innenfor hensynssone flomfare skal det dokumenteres at flomavledningskapasiteten ikke reduseres.
- c) I tilfeller der H320 overlapper med H560, er det ikke tillatt å utføre tiltak.

4.5 Høyspenningsanlegg (H370_1 og H370_2)

Innenfor faresonene godkjennes ikke tiltak for varig opphold eller tiltak som er til hinder for, som kan skade eller ta skade av drift og vedlikehold av energianlegg.

4.6 Bevaring naturmiljø (H560_1 og H560_2)

- a) Det er ikke tillatt å utføre tiltak innenfor hensynssonene:
 - H560_1 Hule eiker (høy kvalitet)
 - H560_2 Lågurteikeskog (høy kvalitet)
 - H560_3 Lågurteikeskog (høy kvalitet)
 - H560_4 Frisk lågurtedellauvskog (svært høy kvalitet)
- b) Skjøtsel i områdene skal være på en slik måte at artsmangfold sikres innenfor hensynssone:
 - H560_5 Lågurtalm-lind-hasselskog (lav kvalitet)

4.7 Båndlegging etter Lov om kulturminner (H730)

Bosetning-aktivitetsområdet (ID 288911) er automatisk fredet etter kulturminnelovens § 4.

5 Bestemmelser til bestemmelsesområder

5.1 Bestemmelsesområde #1

I områdene #1 er det registrert automatisk fredete kulturminner. Før iverksetting av tiltak i medhold av planen skal det være gitt dispensasjon fra fredning etter *Lov om kulturminner*.

6 Rekkefølgebestemmelser

6.1 Før rammetillatelse

Før det gis rammetillatelse skal følgende dokumentasjon legges fram og godkjennes av kommunen:

- Dokumentasjonskrav skal være oppfylt.
- Før iverksettingen av tiltak BG4 i medhold av planen skal det foretas arkeologisk utgravning av det berørte automatisk fredete kulturminnene ID288911, markert som bestemmelsesområdet_#1 i plankartet.
- Det skal tas kontakt med Vestfold og Telemark fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske granskingen kan fastsettes.
- Nye enheter innen planområdet skal ha bidratt til å sikre opparbeidelse av en etappe med trygg gangforbindelse med minimum ensidig fortau på strekningen mellom Lillegården (planID 1009) og bro over Bergselva (planID 1007).

6.2 Før igangsettingstillatelse

- Dokumentasjonskrav skal være oppfylt
- Sanitærmelding for kommunaltekniske anlegg skal være godkjent av kommunen v/ Kommunalteknikk.
- Godkjenning/aksept fra Porsgrunn brann- og feiervesen for tilkomst/oppstillingsplass for brann- og redningsbiler.
- Kjøreadkomst til omsøkt tiltak innenfor BF skal være etablert.
- Bekkedalen i BG1 skal være sikret mot erosjon før tiltak på tomtene T12-T14 kan settes i gang.
- Trygg gangforbindelse med minimum ensidig fortau på strekningen mellom Lillegården (planID1009) og bro over Bergselva (planID 1007) må være etablert før det kan gis igangsettingstillatelse for nye bruksenheter.
- Nødvendige beskyttelsestiltak, inkludert beskyttelse av markdekke, og eksisterende vegetasjon (trær) som planlegges bevart skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.
- Etappen med trygg gangforbindelse nevnt i kulepunkt fire under kapittel 6.1 skal være ferdig opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse.

6.3 Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest innenfor planområdet

- Dokumentasjonskrav skal være oppfylt.
- Før boligene tas i bruk skal det være opparbeidet tilfredsstillende tekniske løsninger for vann og avløp.
- Turdrag i TD1 skal være etablert, før KV5 kan få brukstillatelse.

- Lekeplasser skal være etablert i samsvar med krav i bestemmelser.