



PORSGRUNN KOMMUNE

Arkivsak: 2025/6151

PlanID: 1018

Detaljregulering for del av gbnr. 39/13 – Røra Søndre

REGULERINGSBESTEMMELSER

Datert 25.08.2025, rev. 28.20.2025

Godkjent av bystyret i sak

1 GENERELT

1.1 Avgrensning av planområdet

Reguleringsbestemmelsene gjelder for regulert område som er vist med plangrense i plankartet i målestokk 1:1000, datert 25.08.2025.

1.2 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med planen er å legge til rette for utbygging av frittliggende eneboliger og tilhørende anlegg.

1.3 Arealformål (jfr. plan- og bygningslovens § 12-5)

Bebyggelse og anlegg – pbl § 12-5 nr. 1

- | | |
|---|-------|
| - Boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse | BF1-2 |
| - Renovasjonsanlegg | f_RA |

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

- | | |
|---------------------|--------|
| - veg, felles | f_V1-2 |
| - parkering, felles | f_P |

Grønnstruktur – pbl § 12-5 nr. 3

- | | |
|-----------|----|
| - turdrag | TD |
|-----------|----|

LNF-område – pbl § 12-5 nr. 5

- | | |
|------------|------|
| - skogbruk | SKOG |
|------------|------|

Hensynssoner – pbl §§ 12-6 og 11-8

- | | |
|--|----------|
| - hensynssone a, faresone ras og skred | H310 |
| - hensynssone a, faresone flom | H320_1-2 |

Bestemmelsesområder – pbl § 12-6

#1-3

2 FELLESBESTEMMELSER

2.1 Dokumentasjonskrav

Landskapsplan

Før det kan gis rammetillatelse/byggetillatelse til tiltak skal det foreligge landskapsplan i målestokk 1.500. Planen skal vise:

- Bebyggelses plassering og kotehøyde målsatt ved inngangsparti.
- Utforming av utearealer, terrengbehandling, støttemurer, vegetasjon, parkeringsplass for bil.

Teknisk plan

Før det kan gis rammetillatelse/byggetillatelse til tiltak skal det foreligge teknisk plan for:

- Veg, vann og avløp, inkl. overvannshåndtering og flomveger på terreng samt avfallsløsning. Plan for overvannshåndtering skal følge 3-trinnsprinsippet, jfr. kommuneplanens arealdel.
- Kabler.

Geoteknikk

Før det kan gis rammetillatelse/byggetillatelse til tiltak innenfor BF1 skal det foreligge dokumentasjon på at løse steinblokker innenfor område SKOG er sikret forsvarlig, jf. pkt. 4.1.

2.2 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 (jfr. kulturminne-loven § 8 andre ledd).

2.3 Matjordplan

I områder med dyrka mark skal matjordlaget fjernes og legges til side for benyttelse på nærliggende jordbruksarealer, i samråd med landbrukskontoret. Det skal utarbeides matjordplan før tiltak innenfor planområdet kan igangsettes.

3 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

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

Byggeområde for boliger BF1-2

- Type bebyggelse: Frittliggende eneboliger
- Grad av utnyttning: 30% BYA
- Byggehøyder: Gesimshøyde inntil 6,5 meter og mønehøyde inntil 9,0 meter. For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5 meter, laveste gesims inntil 6,5 meter. For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter. Med flate tak mener tak med maksimalt 6 graders takvinkel. Alle høyder måles fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

- Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet. Frittstående garasjer og boder kan plasseres utenfor byggegrense mot nabotomt. Det tillates ikke bebyggelse innenfor fareområde flomveg, jf. pkt. 4.1.
- Det skal være min. 125 m² uteoppholdsareal pr. boenhet. Minimum 7x9 m skal være sammenhengende areal.
- Det skal opparbeides parkering for bil i henhold til kravene i kommuneplanens arealdel.
- Garasjer skal tilpasses boligene med hensyn til materialvalg, form og farge.
- Overvann fra område BF1-2 skal utformes med lokal infiltrasjon. Takvann tillates ikke koblet til overvannsledninger. I overkant av områdene skal det etableres avskjærende grøfter for å lede overvann fra tilstøtende terreng til flomveger.

Felles renovasjon RA

Området skal være område for felles renovasjonsanlegg for bebyggelsen i planområdet. Det tillates etablert en bod for avfallskontainere. Byggegrense er lagt i formålsgrense.

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

Felles veg f_V1

Felles veg f_V1 skal være felles adkomstveg for boligene i planområdet samt eksisterende bolig- og landbrukseiendommer som har adkomst fra denne vegen. Vegen skal koble seg på adkomst fra Bergsbygdavegen slik denne er regulert i reguleringsplan for Solbakkmoen, planID 1016. Vegen skal utformes slik at den kan fungere som flomveg gjennom planområdet.

Felles veg f_V2

Felles veg f_V2 skal være felles adkomstveg for eiendommene gbnr. 39/190.

Felles parkeringsplass f_P

Felles parkeringsplass f_P skal være parkeringsplass for eiendommen gbnr. 39/190.

3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

Turdrag TD

TD1 skal etableres som stiforbindelse mellom felles veg f_V1 og friluftsområdene øst for planområdet, og skal være tilgjengelig for allmennheten. Stiforbindelsen skal utformes slik at den kan fungere som flomveg.

4 BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER (§§ 12-6 og 11-8)

4.1 Faresone ras- og skredfare (§ 11-8 a) sone H310

- Område H310 gjelder fareområde for steinsprang. Hensynssonen viser både mulige løsne- og utløpsområde for steinsprang.
- I faresone steinsprang skal sikringstiltak gjennomføres før det tillates tiltak med krav om sikkerhet mot steinsprang.
- Prosjekteringen skal utarbeides av fagkyndige, og skal dokumentere at området er tilstrekkelig sikret i tråd med kravene i teknisk forskrift.

4.2 Faresone flomveg (§ 11-8 a) sone H370_1-2

Områdene skal holdes fritt for bebyggelse, og skal kunne lede flomvann gjennom planområdet.

5 BESTEMMELSER TIL BESTEMMELSESONMRÅDER (§ 12-6)

5.1 Område #1 – ID 324661-0

I område #1 er det registrert automatisk fredet kulturminne. Før det tillates tiltak innenfor bestemmelsesområdet i medhold av planen, skal det være gitt dispensasjon etter kulturminneloven.

5.2 Område #2 – ID 324660-4

I område #1 er det registrert automatisk fredet kulturminne. Før det tillates tiltak innenfor bestemmelsesområdet i medhold av planen, skal det være gitt dispensasjon etter kulturminneloven.

5.3 Område #3 – ID 324660-1 – 324660-3

I område #1 er det registrert automatisk fredede kulturminner. Før det tillates tiltak innenfor bestemmelsesområdet i medhold av planen, skal det være gitt dispensasjon etter kulturminneloven.

6 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

6.1 Før det gis tillatelse til tiltak innenfor område BF1-2

skal regulert gs-veg/fortau fra Bergsbygdavegen 268 til Bergsbygda skole være sikret opparbeidet.

6.2 Før det gis tillatelse til tiltak for veger og teknisk infrastruktur

skal det foreligge godkjent teknisk plan fra kommunen v/kommunalteknikk.

6.3 Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest innenfor område BF1-2

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse / ferdigattest til nye boliger innenfor område BF1 og BF2 skal følgende være opparbeidet i samsvar med godkjent landskapsplan:

- Avkjøring fra Bergsbygdavegen i tråd med reguleringsplan for Solbakkmoen, planID 1016.
- Felles veg f_V1
- Felles veg FV2
- Turdrag f_TD
- Område for renovasjonsanlegg f_RA