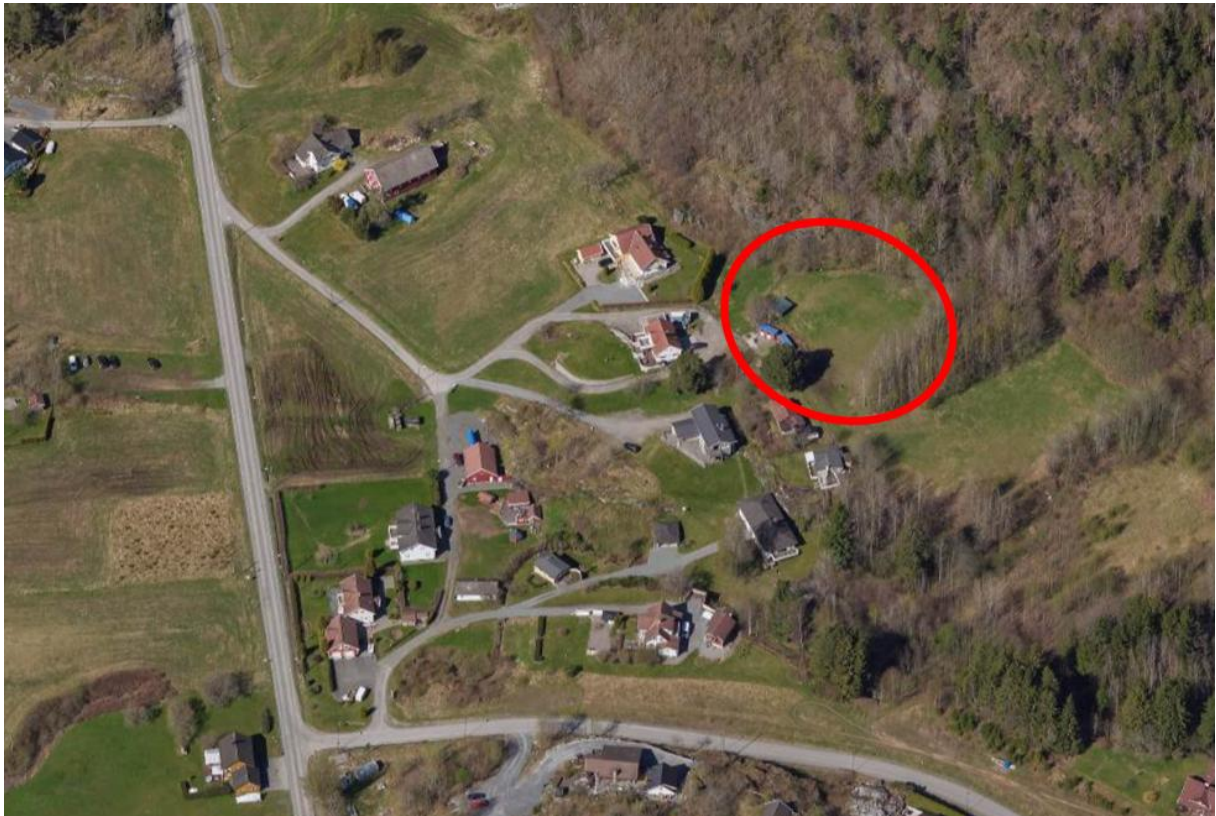


Arkivsak: 2025/6151
PlanID: 1018

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

PLANBESKRIVELSE



Dato: 25.08.2025, rev. 13.11.2025

BØRVE BØRCHSENIUS

Arkitektur siden 1889

INNHOLDSFORTEGNELSE

1. Sammendrag	3
2. Bakgrunn	4
2.1. Hensikten med planen	4
2.2. Opplysninger om forslagsstiller	4
2.3. Utbyggingsavtale	4
2.4. Krav om konsekvensutredning	4
3. Planstatus og rammebetingelser	4
3.1. Statlige føringer	4
3.2. Regionale føringer	5
3.3. Kommunale føringer	5
4. Eiendomsforhold	7
5. Beskrivelse av planområdet	8
5.1. Beliggenhet og avgrensning	8
5.2. Historikk og tidligere bruk av området	8
5.3. Dagens bruk og tilstøtende arealbruk	8
5.4. Stedets karakter og landskap	9
5.5. Kulturminner og kulturmiljø	9
5.6. Naturverdier	10
5.7. Trafikkforhold	11
5.8. Barn og unges interesser – friluftsliv	11
5.9. Vannmiljø	12
5.10. Sosial infrastruktur	12
5.11. Universell tilgjengelighet	12
5.12. Teknisk infrastruktur – VA	13
5.13. Grunnforhold	13
5.14. Støyforhold	13
5.15. Luftkvalitet	14
6. Planprosess og medvirkning	15
6.1. Oppstartsmøte	15
6.2. Varsel om oppstart av planarbeid	15
7. Innkomne merknader til varsel om planarbeid	15
8. Beskrivelse av planforslaget	21
8.1. Planforslaget	21
8.2. Arealbruk	21
8.3. Forholdet til overordna planer	21
8.4. Forholdet til tilgrensende planer	21
8.5. Utbyggingsområdet	22
8.6. Tilknytning til infrastruktur (VA + overvann)	24
8.7. Trafikk og trafiksikkerhet	24

8.8.	Naturmangfold	25
8.9.	Kulturminner	25
8.10.	Landbruk	25
8.11.	Landskap	26
8.12.	Friluftsliv	27
8.13.	Energiforsyning	27
8.14.	Grunnforhold – områdestabilitet og annen skredfare	27
8.15.	Vannmiljø	27
8.16.	Barn og unges interesser	28
8.17.	Folkehelse – kriminalitetsforebygging	28
8.18.	ROS-analyse	28
8.19.	Rekkefølge- og dokumentasjonskrav	29
9.	Vedlegg	29

1 SAMMENDRAG

Foreliggende planforslag er utarbeidet for å legge til rette for utbygging av boliger på eiendommen Røra Søndre, Bergsbygdavegen 430, gbnr. 39/13. Planforslaget er i samsvar med kommuneplanens arealdel, sist vedtatt 21.11.2019.

Planområdet ligger ca. 600 meter fra Bergsbygda Montessoriskole, og ca. 400 meter fra den kommunale badeplassen på Røra. Området ligger vestvendt, med utsikt over Eidangerfjorden. Området er på ca. 5,3 daa, hvorav ca. 2,6 daa er utbyggingsareal.

Planforslaget er utformet i dialog med kommunen og med naboer og andre berørte, og i samsvar med nasjonale miljømål. Håndtering av flomfare og overflatevann er ivaretatt. ROS-analyse følger vedlagt.

Planforslaget utløser ikke krav om konsekvensutredning. Varsling om oppstart av planarbeid og mulig inngåelse av utbyggingsavtale ble kunngjort 15.04.2020.

2 BAKGRUNN

2.1 Hensikten med planen

Hensikten med planen er å legge til rette for utbygging av frittliggende eneboliger i samsvar med kommuneplanens arealdel.

2.2 Opplysninger om forslagsstiller

Planforslaget fremmes av grunneier Arne Rørå. Børve Borchsenius Arkitekter AS har bistått forslagsstiller i planarbeidet.

2.3 Utbyggingsavtale

Det planlegges å inngå utbyggingsavtale med Porsgrunn kommune.

2.4 Krav om konsekvensutredning

Planforslaget er vurdert opp mot forskrift om konsekvensutredninger. Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel. Reguleringsplaner som legger til rette for boligutbygging, og som er i tråd med kommuneplanens arealdel, utløser ikke krav om konsekvensutredning jfr. forskrift om konsekvensutredninger.

3 PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

3.1 Statlige føringer

3.1.1 RPR for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995)

- Krav til fysisk utforming skal vies spesiell oppmerksomhet:
- Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.

3.1.2 Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet (2025)

- Planlegging av arealbruk og transportsystem skal fremme et lavutslippssamfunn gjennom utvikling av bærekraftige, kompakte og attraktive byer og tettsteder. Arealbruken skal tilrettelegge for gode mobilitetsløsninger og redusert transportbehov. Planleggingen skal legge til rette for tilstrekkelig boligbygging og næringsutvikling, med vekt på gode regionale løsninger: Kommunene skal ha handlingsrom til å kunne bestemme hvor nye boliger skal bygges ut fra lokale forutsetninger.

3.1.3 Statlige planretningslinjer for klima- og energi (2024)

- Kommunene, fylkeskommunene og statens skal gjennom planlegging og øvrig myndighetsutøvelse og bidra til at Norge når sine nasjonale klimamål, at livsgrunnlag og naturmangfold sikres for dagens og framtidige generasjoner, at god forsyningssikkerhet for energi opprettholdes, at samfunnet og økosystemene forberedes på og tilpasses klimaendringene og at energi- og miljømål ses i sammenheng.

3.1.4 DSBs veiledere om samfunnssikkerhet, forebygging og beredskap for arealplanlegging

3.2 Regionale føringer

3.2.1 Regional plan for samordna areal og transport i Grenland (ATP Grenland), vedtatt 17.06.14.

- Befolkningsvekst skal skapes ved å velge løsninger som sikrer attraktivitet for bedrifter, beboere og besøkende.
- Bærekraft skal skapes ved å velge areal- og transportløsninger som fremmer miljøvennlig transport, trafiksikkerhet, god folkehelse og god samfunnsøkonomi.

3.2.2 Regional plan for vannforvaltning for Vestfold og Telemark vannregional 2022-2027, vedtatt 14.12.2021

Planen viser hvordan vannregionen mener at forvaltning av vannmiljø og vannressursen bør foregå i et langsiktig perspektiv. Planen bygger på EU's vanndirektiv, og fastsetter miljømål for alt vann, både elver, innsjøer, kystvann og grunnvann. Planen inneholder også et tiltaksprogram.

3.2.2 Regional klimaplan for Telemark 2019-2026, vedtatt 11.04.2019

- Telemark skal redusere sitt direkteutslipp av klimagasser med 30% innen 2026 (sammenlignet med 2015-nivået)
- Telemark fylkeskommunes egen virksomhet skal redusere klimafotavtrykket sitt med 30% innen 2026 (sammenlignet med 2015-nivået)
- Telemarksamfunnet skal i 2026 være godt forberedt på og tilpasset til klimaendringene

3.3 Kommunale føringer

3.3.1 Kommuneplanens arealdel, vedtatt 26.06.2020

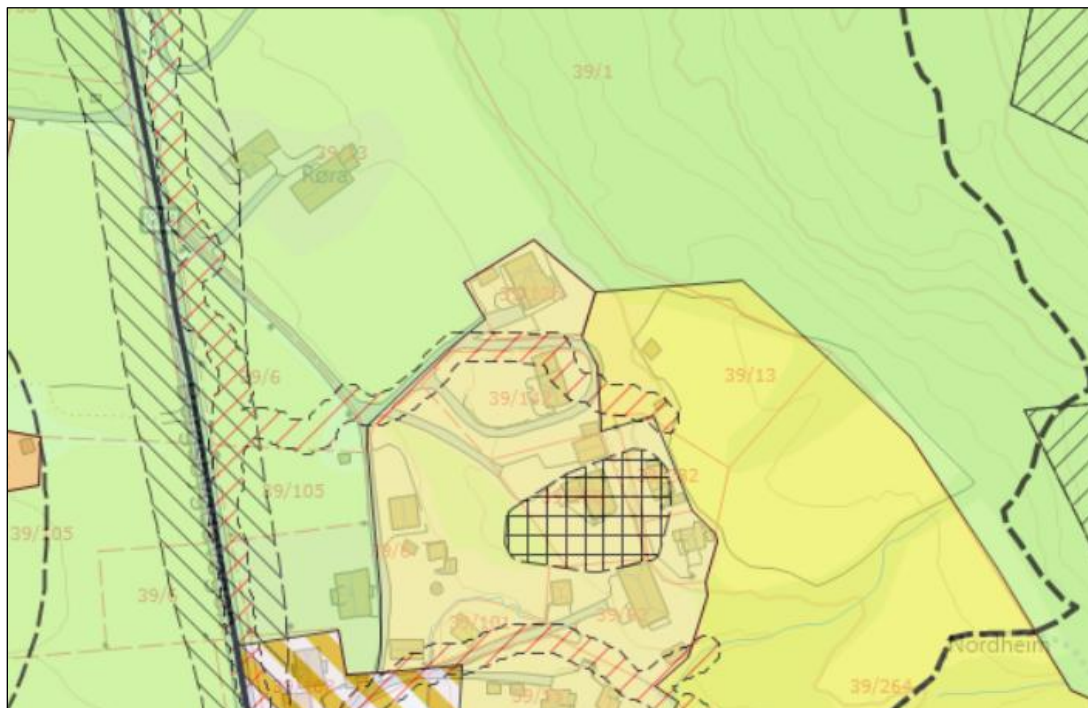


Fig. 1: Utsnitt av arealdelen for området

Planen følger opp kommuneplanens arealdel, hvor det planlagte boligfeltet er avsatt til framtidig boligområde. Området ligger utenfor bybåndsavgrensningen. Arealdelen beskriver en ønsket fordeling av nye boliger med min. 80% innenfor bybåndet og maks. 20% utenfor. Dette området blir derfor en

del av «kvoten» for boliger utenfor bybåndet. Det er ikke satt noen krav til boligtetthet (antall boliger pr. daa) utenfor bybåndet.

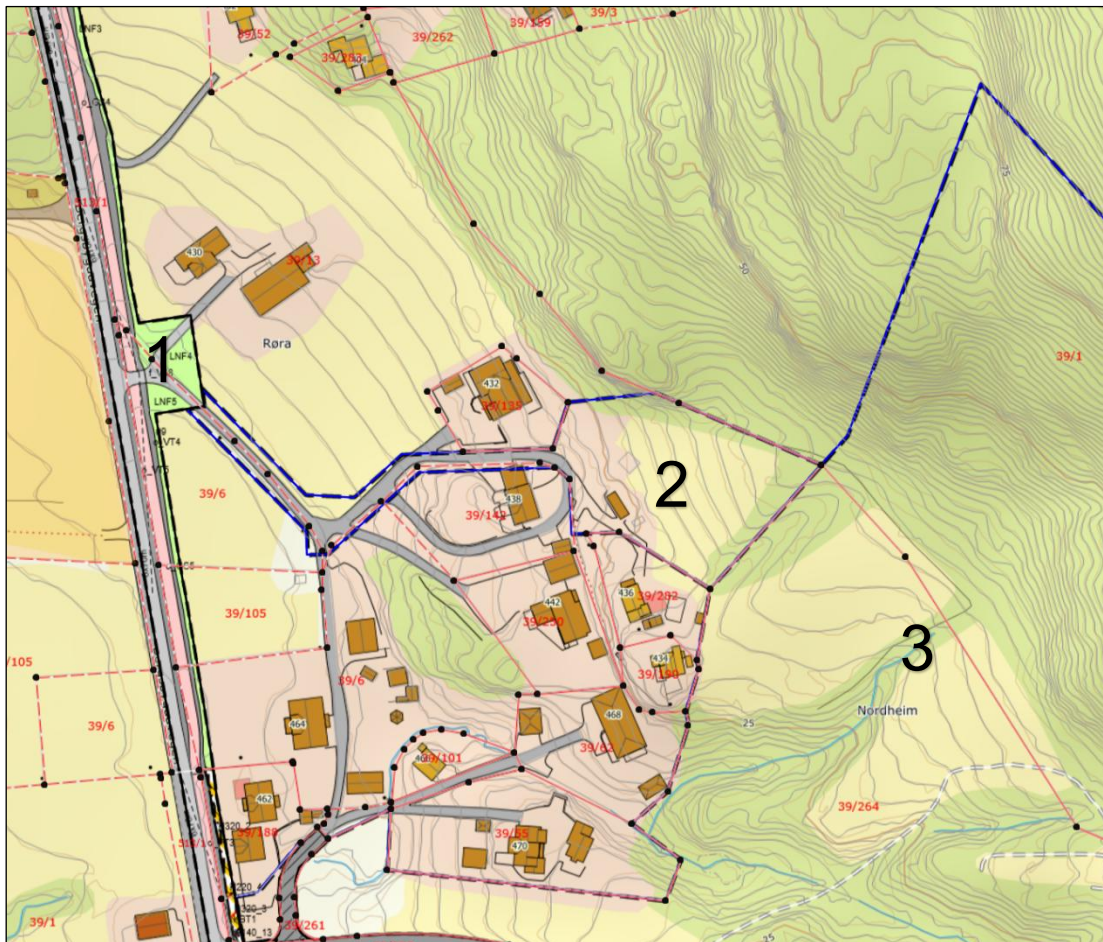
I gjeldende arealdel til kommuneplanen er planområdet og omgivelser vist med følgende arealbruk:

- Framtidig boligområde
- Eksisterende boligområde (gjelder adkomstveg)
- LNF-område (gjelder adkomstveg)

Det er vist flomveg i deler av planområdet som må hensyntas.

3.3.2 Gjeldende reguleringsplaner

Reguleringsplan for Solbakkmoen (vedtatt 15.06.2023 – planID 1016) omfatter deler av Bergsbygdavegen forbi planområdet. Adkomst til eksisterende boliger som er regulert i denne planen, er tenkt å være adkomst til planområdet. Denne planen viser regulert gs-veg langs Bergsbygdavegen fram til Bergsbygda skole. Utbyggingsavtale med kommunen er vedtatt. Ifølge utbyggingsavtalen skal utbygger betale anleggsbidrag til kommunen som del av finansiering av gs-vegen.



4 EIENDOMSFORHOLD

Arne Rørå er grunneier av området som planlegges bygd ut. Deler av adkomstvegen ligger på naboeiendommen 39/6. Deler av hensynssone ras- og steinsprang ligger på eiendommen 39/1.

Liste over eiendommene innenfor planområdet, med tilhørende eiere, er vist i tabellen nedenfor.

Eiendommens adresse	Gbnr	Eiers navn	Eiers rolle
Bergsbygdavegen 430	39/13	Arne Rørå	Hjemmelshaver
Bergsbygdavegen 464	39/6	Privat	Hjemmelshaver
Bergsbygdavegen 497	39/1	Privat	Hjemmelshaver

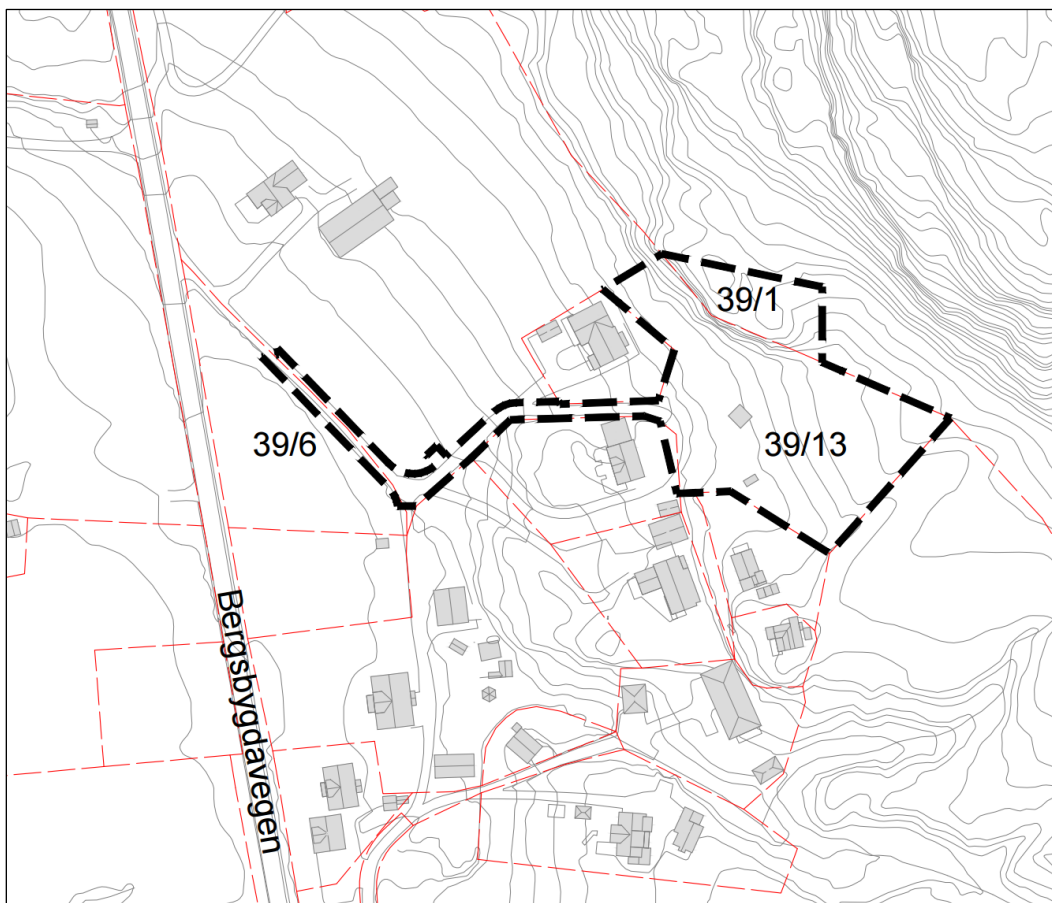


Fig. 3: Kartillustrasjon av planområdet med eiendomsgrenser

5 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

5.1 Beliggenhet og avgrensning

Området ligger på eiendommen Bergsbygdavegen 430, gbnr. 39/13, ved Røra i Bergsbygda, Porsgrunn. Avgrensning av planområdet er vist i figur 3 på forrige side.

5.2 Historikk og tidligere bruk av området

Området er en del av landbrukseiendommen, og har fram til ca. 1990 vært drevet som dyrka mark. Område blir beskrevet som tørkutsatt, og inneholder en del siltig sand. Siden har området vært benyttet til hestebeite fram til for noe over 10 år siden. Etter dette har området ligget brakk. Pga. størrelsen på arealet og beliggenheten er denne delen av eiendommen ikke drivverdig med moderne landbruksmaskiner.

Øvre del av utbyggingsområdet, 1,5 daa, er klassifisert som fulldyrka jord med svært god jordkvalitet. Nedre del av utbyggingsområdet er ikke klassifisert som dyrka eller dyrkbark mark. Området ligger innklemt mellom eksisterende bebyggelse og bakenforliggende ås med produktiv skog.

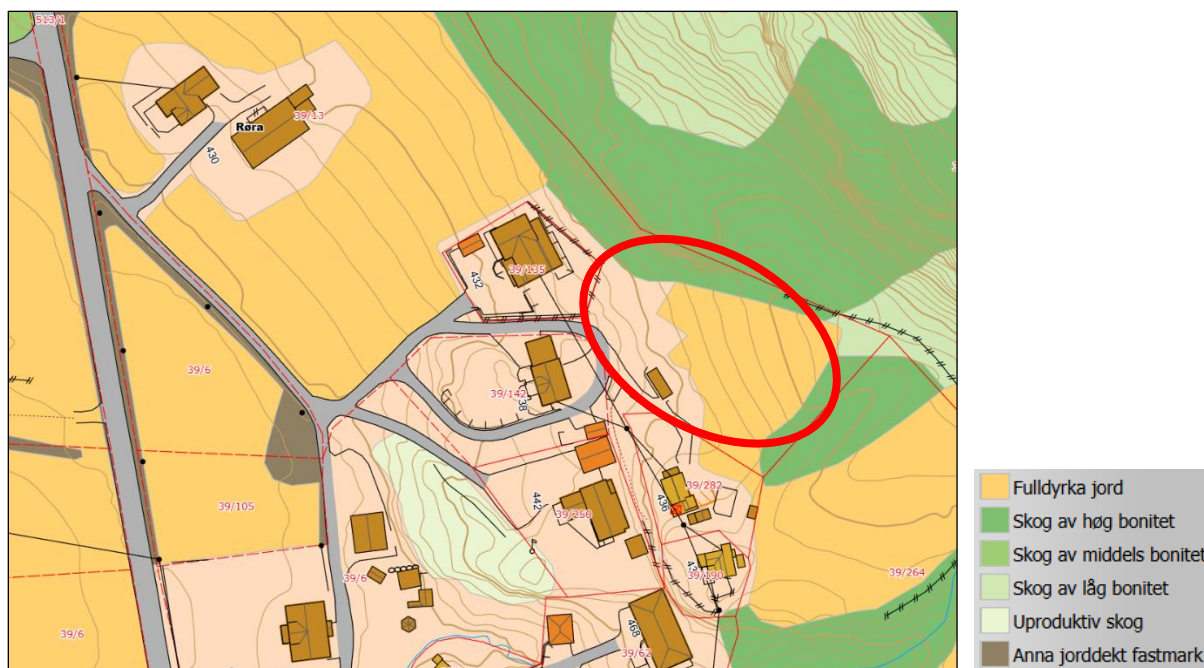


Fig. 4: Arealressurskart (AR5). Plassering av utbyggingsområdet er vist med rød linje.

5.3 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Planområdet ligger inntil et eksisterende boligområde og er en del av et større område som er avsatt til framtidig boligbygging. Resten av det framtidige boligområdet ligger på naboeiendom. Det har vært vurdert et samarbeid om en felles plan, men dette har ikke ført fram. Det synes naturlig at de to eiendommene får hver sin adkomst fra offentlig veg.

I 2003 ble det vedtatt reguleringsplan for et boligfelt i Rørabakken. Dette er på det nærmeste utbygd. Dette feltet har en snarveg direkte ned til Bergsbygda skole.

5.4 Stedets karakter og landskap

Området ligger inntil en husklynge med flere fradelte eneboliger i et landskap med gårder og landbruksdrift. Planområdet ligger inneklemt mellom eneboliger og åsen og skogen ovenfor, og med utsikt mot vest mot Eidangerfjorden.

5.5 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke Sefrak-registrerte bygninger innenfor eller i umiddelbar nærhet av planområdet. Det er heller ikke registrert bevaringsverdig kulturmiljø i eller i nærheten av planområdet.

I forbindelse med planarbeidet er det foretatt registrering av automatisk freda kulturminner. Se vedlegg 4. Dette er også foretatt i forbindelse med planarbeidet lenger sør (Rørakollen).

Innenfor det aktuelle planområdet ble det gjort følgende funn:

1. Dyrkingsspor fra jernalder (ID 324661-0)
2. Kokegrop (ID 324660-4)
3. Kokegrop og dyrkingsspor fra romertid og senmiddelalder (ID 324660-1-3)

På naboeiendommer sør og vest for planområdet er det tre freda kulturminner, kalt Røra Gravfelt, med følgende beskrivelser i riksantikvarens database:

4. Gravhaug – fjernet. En hytte er bygd der haugen lå. Opprinnelig d 8m.
5. Rundhaug. Temmelig dårlig markert. Svært ødelagt. Bare en rest av V-del står igjen som en voll, her står en stor furu.
6. Rundhaug. Temmelig klart markert. Stort krater i midten hvor det er plassert et havebord. Haugen er bevokst med en tett klynge løvtrær.

I forbindelse med reguleringsplan for naboområdet øst for planområdet er det registrert et automatisk freda bosetnings/aktivitetsområde (område 7 på figuren nedenfor).

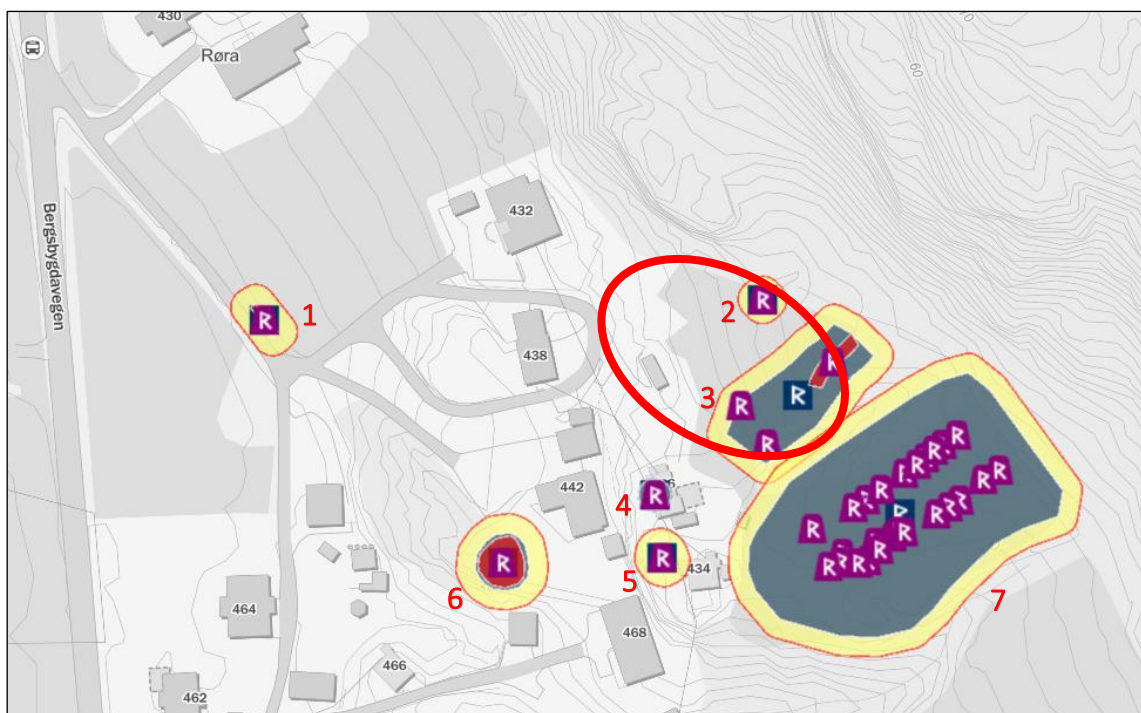


Fig. 5: Kartutsnitt med registrerte kulturminner. Plassering av utbyggingsområdet er vist med rød linje.

Det er kulturminnene markert som nr. 1-3 på figuren ovenfor som vurderes å ha direkte relevans for planforslaget. Kulturarv har signalisert at de registrerte kulturminnene kan frigis uten krav om ytterligere utgraving.

5.6 Naturverdier

I forbindelse med reguleringsarbeidet for Rørakollen (planID 1021) ble det i 2022-233 foretatt naturtypekartlegging etter Miljødirektoratets veileder M-2209. Det ble her registrert naturtyper i skogområdene ovenfor. Disse er lagt inn i Miljødirektoratets nettside. Registreringene nærmest planområdet framgår av figuren nedenfor, med følgende beskrivelse:

1. Rik edellauvskog – stor verdi
2. Lågurteikeskog – stor verdi
3. Rik edellauvskog – middels verdi

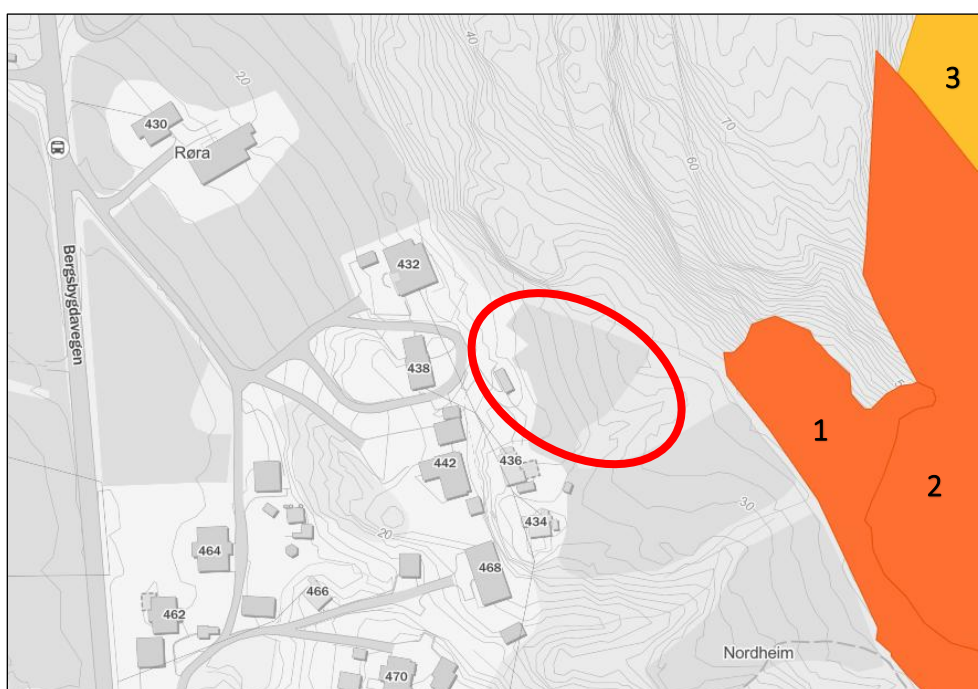


Fig. 6: Registrerte naturverdier. Plassering av utbyggingsområdet er vist med rød linje.
(Kilde: naturbase.no)

Det er ikke registrert arter av nasjonal forvaltningsinteresse innenfor eller i nærheten av planområdet.

I følge NGUs berggrunnskart ligger planområdet innenfor et større område hvor berggrunnen består av Larvikitt, se fig. 7 nedenfor.

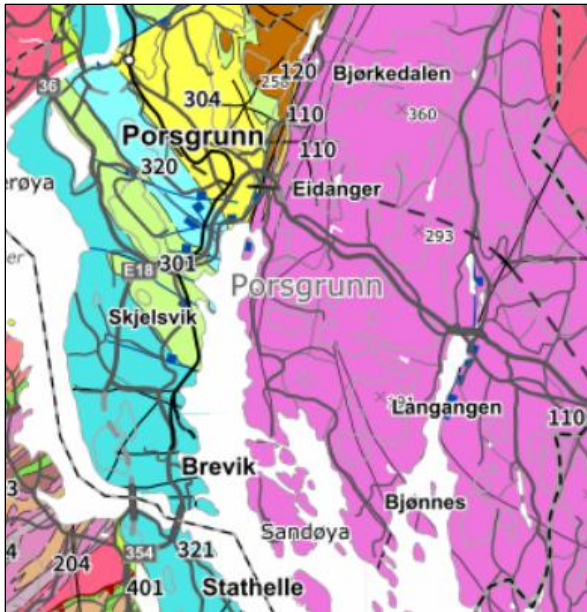


Fig. 7: Utsnitt av berggrunnskart (kilde: ngu.no)

Området er befart av plankonsulent og grunneier 15.05.2025. Den delen av planområdet som ikke er opparbeidet veg, består i all hovedsak av tidligere beitemark. Grensene mot skogområdene mot øst og mot planlagt utbyggingsområde mot sørøst består av blandingsskog. Det ble ikke registrert hule eiker eller andre store edelløvtrær så tett innpå planområdet at de vil bli påvirket av planlagt utbygging.

5.7 Trafikkforhold

Området har adkomst fra Bergsbygdavegen Denne har tidligere vært fylkeskommunal, men er nå kommunal veg. Veggen har en gjennomsnittlig årsdøgnetrafikk (ÅDT) på ca. 1500 forbi planområdet.

Fartsgrensen er 50 km/t fra Lillegården til Røra, deretter 40 km/t forbi badeplassen og skolen.

Bergsbygdavegen er smal, svingete og stedvis med dårlig sikt forbi fjellskjæringer. Veggen benyttes av kjørende, syklende og gående. Det er i dag ikke etablert gs-veg eller fortau sør for Lillegården. I reguleringsplan for Solbakkmoen er det regulert gs-veg/fortau mellom Oksumvegen og Bergsbygda skole. Det er igangsatt reguleringsarbeid med sikte på legge til rette for fortau/gs-veg langs Bergsbygdavegen fra Haslerlia til Vissevåg. Dette prosjektet er et prioritert prosjekt i bypakke Grenland fase 2.

Det går skolebuss mellom Bergsbygda og Porsgrunn på skoledager, for skyss av elever til Bergsbygda Montessoriskole og til Tveten kommunale barne- og ungdomsskole. Det er bussholdeplass ved regulert avkjøring til planområdet ved Bergsbygdavegen 430.

5.8 Barns interesser - friluftsliv

Barn og unge i Bergsbygda har gjennom registreringer av barnetråkk i forbindelse med kommunedelplan for Bergsbygda beskrevet at skogen, strandsonen, interne veger og Bergsbygdavegen i stor grad benyttes til lek og opphold.

Det er opparbeidede lekeplasser i de eksisterende boligområdene, ved Bergsbygda Montessoriskole, og ved Røra badeplass. Ved skolen er det også opparbeidet grusbane og asfaltert dekke for ballek.

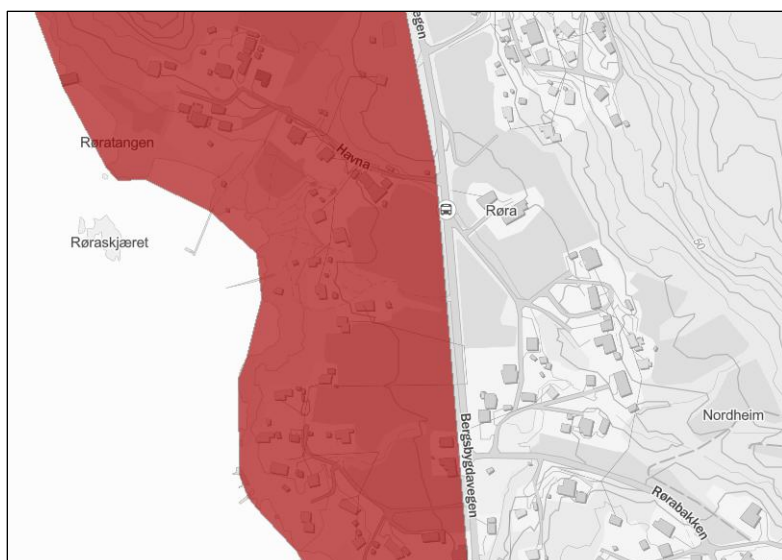


Fig. 7: Kartlagte og verdsatte friluftsområder (kilde naturbase.no)

Områdene mellom Bergsbygdavegen og Eidangerfjorden er på Miljødirektoratets nettside vist som svært viktige friluftsområder. Det er lokalt store rekreasjonsverdier i skogsområdene øst for planområder, og det går stier opp hit fra flere steder.

5.9 Vannmiljø

Planområdet ligger ved Eidangerfjorden vannforekomst, som er i kategorien kystvann innenfor Skiensvassdraget/Langesundsfjorden vannområde. Vannforekomsten omfattes av Regional plan for vannforvaltning i Vestfold og Telemark vannregion 2022-2027. Tilstanden i denne vannforekomsten er klassifisert som moderat økologisk tilstand og dårlig kjemisk tilstand.

Det er satt mål om å oppnå god økologisk tilstand og god kjemisk tilstand i 2027-33.

Vedtatt tiltaksprogram inneholder en rekke tiltak for denne vannforekomsten, med ulik status fra foreslått til startet. Tiltakene handler i hovedsak om kartlegging og opprydding av forurensning fra havner og industrivirksomhet langs sjøen samt oppgradering av avløpsnett.

5.10 Sosial infrastruktur

Bergsbygda ligger nå i skolekretsen til Tveten barne- og ungdomsskole. Skolevegen fra planområdet og til Tveten skole er ca. 6,5 km langs vegen. Området ligger ca. 700 meter fra Bergsbygda Montessori-skole. I skoleåret 2024-25 er det 61 elever ved denne skolen. Ca. 50% av elevene kommer fra utenfor skolekretsen. Skolen har kapasitet til 80 elever. Elever fra skolekretsen vil bli prioritert. Skolen vurderer at det er kapasitet på skolen til å ta imot elever fra planlagt utbygging.

Det er ca. 5 km til Nystrand barnehage langs vegen.

5.11 Universell tilgjengelighet

Området er skrående mot vest med en stigning på ca. 1,6. Det vil være mulig å bygge boliger som tilfredsstiller krav til tilgjengelighet. Krav til tilgjengelighet framgår av teknisk forskrift (TEK 17). Det foreslås ikke krav ut over kravene i TEK 17.

5.12 Teknisk infrastruktur - VA

Eksisterende boligbebyggelse i området er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett. Det ligger offentlige ledninger langs Bergsbygdavegen, og det er etablert private ledninger som knytter seg til dette. Det ligger også en privat overvannsledning fra planområdet og ned mot Bergbygdavegen med ukjent utløp. Overflatevann krysser Bergbygdavegen via eksisterende stikkrenne litt lenger sør.

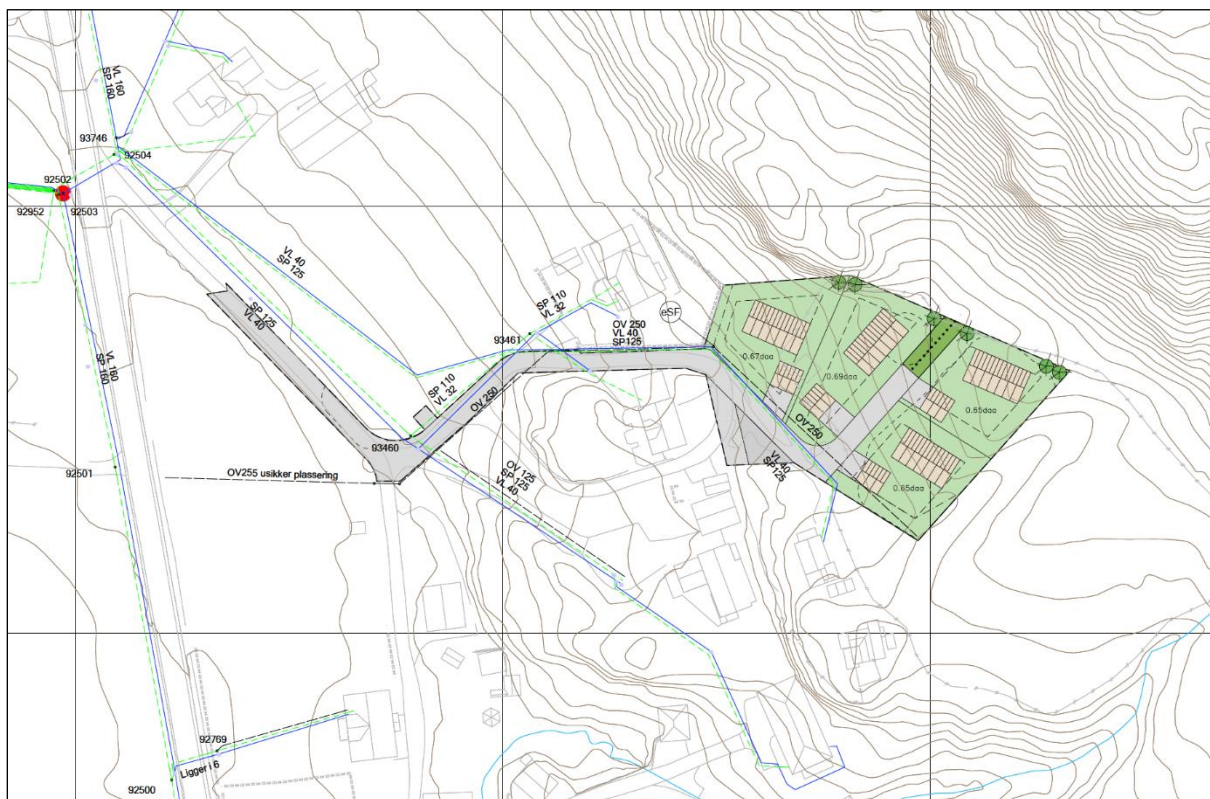


Fig. 8: Eksisterende VA-ledninger i området. Illustrasjonsplanen er lagt på for å vise den nye planområdet.

5.13 Grunnforhold

Planområdet ligger opp til ca. kote 33, og dermed under marin grense (147 moh). Marin grense regnes som et aktsomhetsområde for områdeskred.

NGUs løsmassekart viser at området består av et tykt dekke av hav- og fjordavsetninger, i grensen mot bart fjell og tynt/usammenhengende løsmasselag. Områdestabilitet må vurderes av geoteknisk kompetanse.

NVE-Atlas (2023) viser at byggeområdet ligger innenfor aktsomhetsområde for snøskred. Fare for snøskred må vurderes nærmere.

Byggeområdet ligger nedenfor en skråning med løsmasser og en bratt fjellknaus. Fare for steinsprang må vurderes nærmere.

5.14 Støyforhold

Boligtomtene ligger godt utenfor gul støysone langs Bergsbygdavegen, jf. vegvesenets nettside. Det er ikke andre støykilder i nærheten som har betydning for støysituasjonen i området. Det vurderes som ikke nødvendig å foreta støytutredning for denne planen.

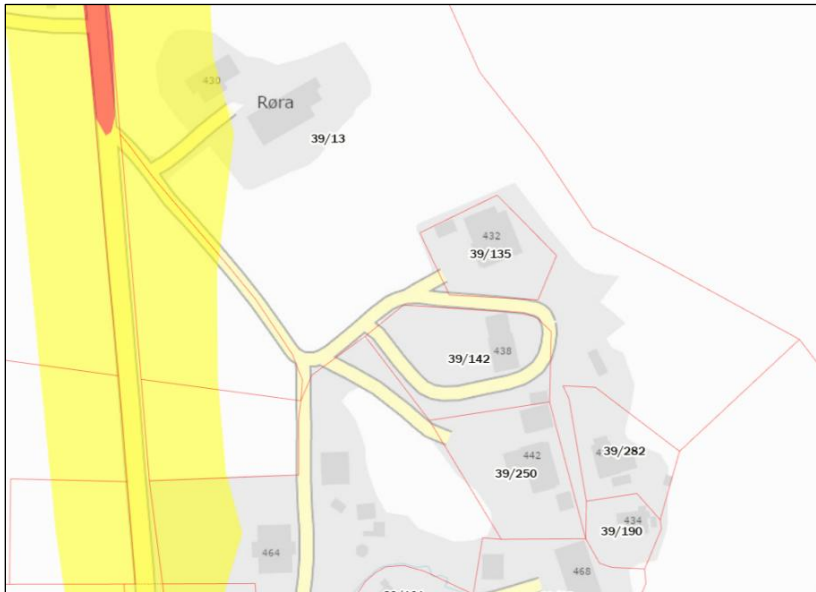


Fig. 9: Gul støysone langs Bergsbygdavegen. Plassering av utbyggingsområdet er vist med rød linje. (Kilde: vegvesen.no)

5.15 Luftkvalitet

På Miljødirektoratets nettside vises luftsonekart for kommunene. Luftsonekart er utarbeidet som del av T-1520 (Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging), og brukes til å vurdere luftkvaliteten på bakgrunn av gule og røde soner. Luftsonekartet er basert på konsentrasjoner av grovt og fint svevestøv (PM10) og Nitrogenoksyd (NO2). Ifølge luftsonekartet ligger planområdet utenfor rød og gul sone. Det vurderes som ikke nødvendig å foreta ytterligere vurderinger av luftkvalitet for denne planen.

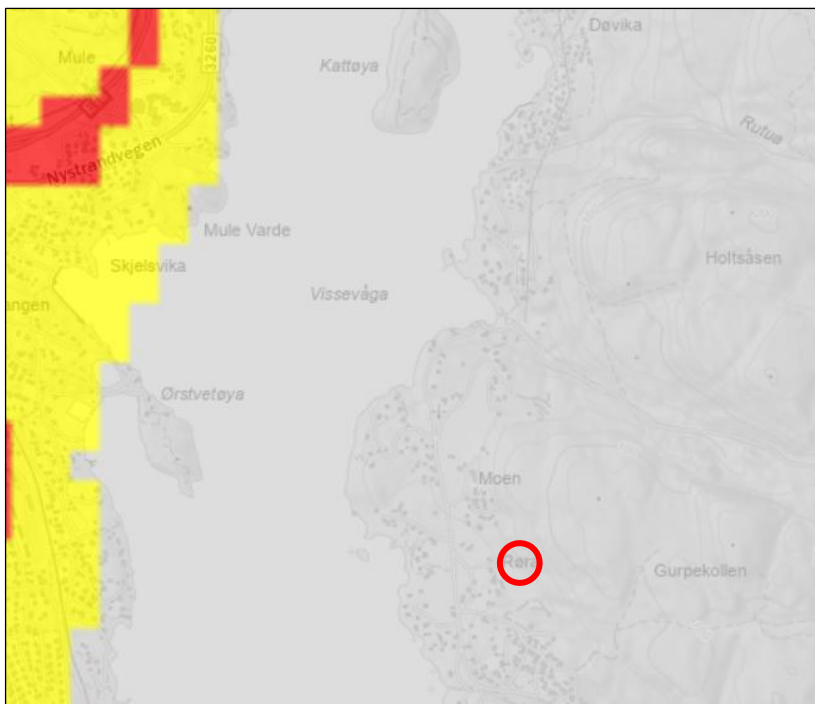


Fig. 10: Utsnitt av luftsonekart for Porsgrunn kommune. Kilde: Miljødirektoratets nettside. Planområdet er markert med rød ring

6 PLANPROSESS OG MEDVIRKNING

6.1 Oppstartsmøte

Oppstartsmøte ble avholdt 19.03.2020. Planforslaget er i samsvar med kommuneplanens arealdel. Det ble vurdert at planforslaget ikke utløser krav om konsekvensutredning.

6.2 Varsel om oppstart av planarbeid

Oppstart av reguleringsarbeidet ble varslet 18.04.2020 i PD, og med brev til grunneiere innenfor og naboer til planområdet, samt til relevante myndigheter og andre instanser, med frist for uttalelser 19.05.2020.

I uttalelse fra fylkeskommunen framgår at det ble stilt krav om arkeologiske registreringer. Evt. funn ville ha stor betydning for utbyggingsmulighetene. I samråd med kommunen, og med tanke på en mest mulig forutsigbar prosess, ble følgende prosesser prioritert:

1. Vedtak av reguleringsplan for Solbakkmoen, med gs-veg langs Bergsbygdavegen fram til Bergsbygd skole
2. Vedtatt utbyggingsavtale med anleggsbidrag til bygging av gs-veg
3. Gjennomføring av arkeologiske registreringer (2024)

23.04.2025 ble det sendt ut et supplerende brev til regionale myndigheter for avklaring av evt. nye nasjonale føringer av betydning for planarbeidet.

I slutfasen av planarbeidet er planen utvidet mot nord. Dette for at mulig løsneområde for steinsprang blir medtatt innenfor planområdet. Berørt nabo er varslet, og har ingen merknader, se vedlegg 12.

7 INNKOMNE MERKNADER TIL VARSEL PLANARBEID

Det kom inn 5 merknader ved varsel om oppstart av planarbeidet. Ved supplerende varsel i 2025 kom det inn 3 merknader. Oppsummering av merknadene følger nedenfor. Merknadene følger som fulltekst i vedlegg 11.

Høringsinstans	Høringsuttalelse	Forslagsstillers kommentarer
Uttalelser ved opprinnelig oppstartsvarsel		
Fylkesmannen i Vestfold og Telemark, 13.05.2020	Det stilles krav om utarbeidelse av risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) etter oppdatert veiledningsmateriell. Planområdet er hellende og består i hovedsak av hav- og fjordavsetninger. Det anbefales gjennomført geotekniske undersøkelser av planområdet. I mindre nedbørsfelt skal det gjøres beregninger med klimapåslag for flomvannsføring på 20%. Evt. avbøtende tiltak bør innarbeides i bestemmelsene. Det legges til grunn at kommunen vurderer om planen medfører begrensninger eller ulemper	<i>Det er utarbeidet ROS-analyse etter oppdatert veiledningsmateriell. Det er også utarbeidet rapport med geotekniske vurderinger av områdestabilitet ihht. NVEs kvikkleireveileder. Også andre relevante skredfaretyper er vurdert.</i> <i>Det er utarbeidet VA-rammeplan som også inneholder anbefalinger ang. håndtering av overvann. Disse anbefalingene er innarbeidet i planmaterialet.</i>

	på tilgrensende eiendommer. Store deler av planområdet er dyrka mark. Området er omdisponert i kommuneplanens arealdel, og fylkesmannen har derfor ikke innvendinger til boligutbygging. Med henvisning til ATP Grenland bør det vurderes nøye om området bør ha en høy arealutnyttelse, noe fylkesmannen normalt forventer ved omdisponering av dyrka mark. Det gis faglig råd om å stille krav til utarbeidelse av matjordplan for gjenbruk av næringsrike jordsjikt. Det minnes om kommunens krav til lekearealer jf. pkt. 2.1.1.4 i arealdelen. Det er ikke registrert naturverdier i området. Det må gjøres en konkret vurdering av kunnskapsgrunnlaget og om dette er tilstrekkelig. Hensynet til naturmangfoldet skal veie tungt i vurderingen.	<i>Det er foretatt vurdering av områdets status som dyrka mark, og det stilles krav om matjordplan. Utbygging av området er i tråd med kommuneplanens arealdel.</i> <i>Krav til lekeplasser er vurdert i hht. kommuneplanens arealdel.</i> <i>Det er foretatt en vurdering av kunnskapsgrunnlaget for naturmangfold mm. ihht. kravene i naturmangfoldloven.</i>
Vestfold og Telemark fylkeskommune, 14.05.2020	Planområdet ligger utenfor bybåndet, med svært begrenset kollektivtilbud og uten tilgang til lokalsenter med offentlig skole, butikk og idrettsanlegg i gang- og sykkelavstand. Boligområder i Bergsbygda vil bli bilbaserte, i strid med målene for økt andel miljøvennlige reiser. Fylkeskommunen ber om at barn og unges arealinteresser beskrives og vurderes i saksutredningen. Det vises til kravene i kommuneplanens arealdel. Det bes om sol-/skyggediagram som viser hvordan lekearealene er belyst mellom kl. 10-17 jevnfølgende. Det anmodes om at minst mulig dyrka mark tas ut. Det forutsettes en landbruksfaglig vurdering fra lokal landbruksmyndighet. Det anbefales å utarbeide en matjordplan.	<i>Området er avsatt til boligutbygging i kommuneplanens arealdel.</i> <i>Barn og unges interesser er beskrevet i planbeskrivelsen. Antall planlagte boenheter utløser ikke krav til lekeplass. Det legges til rette for god tilgang til skogen øst for planområdet, og til planlagt boligfelt mot sør (Rørakollen).</i> <i>Det er foretatt vurdering av områdets status som dyrka mark, og det stilles krav om matjordplan. Utbygging av området er i tråd med kommuneplanens arealdel. I forbindelse med oppstartsmøtet fikk vi oversendt uttalelse fra</i>

		<i>Grenland landbrukskontor, datert 29.03.2020. Denne lyder:</i> <i>«Vi har sett på reguleringsforslaget ut i fra landbruks-hensyn.</i> <i>Arealet er vist som formål bolig-utbygging i arealdelen. Rett sør for reguleringsforslaget er det også dyrket mark som er vist som utbyggingsområde. Bygges begge områdene ut vil det jo ikke være mening i en buffersone. Bygges bare reguleringsforslaget ut så ser det ut som det er et lite skogholt som skiller de to jordene. Skogholtet er på ca. 15 m og kan tjene som buffersone.</i> <i>Vi har derfor ikke merknader til reguleringsforslaget.</i> <i>Ved videre utbygging sørover må det sikres adkomst og velteplass for drift av skog-områdene ovenfor. Både jordet sør for reguleringsforslaget og skogområdene har samme eier.»</i> <i>Forholdet til vannforekomst og gjeldende vannforvaltningsplan er vurdert og omtalt i planbeskrivelsen.</i> <i>Kryssløsning med fylkesvegen er håndtert i reguleringsplan for Solbakkmoen. Rekkefølgekrav til opparbeidelse av gs-veg er innarbeidet.</i> <i>Relevante bestemmelser om klimavennlige boliger er vurdert. Det er lagt vekt på å følge kravene i kommuneplanens arealdel, og balansere ønske om høy areal-</i>
	Det minnes om at regional vannforvaltningsplan skal legges til grunn for kommunens planlegging og virksomhet i vannregionen. Det bør vurderes om vannforekomster i nærheten kan bli berørt direkte eller indirekte. Det er satt i gang rullering av vannforvaltningsplanene. Oppdatert plan vil gjelde for ny vannregion: Vestfold og Telemark. Krysset med fylkesvegen må reguleres i tråd med gjeldende håndbøker. Det må stilles rekkefølgekrav til opparbeidelse av tiltak for myke trafikanter langs Bergsbygdavegen, jf. krav stilt i reguleringsplan for Solbakkmoen. Det oppfordres til å vurdere følgende for å oppnå klimavennlige boliger/bygg: • Klimavennlig materialbruk, med lav miljøbelastning basert på	

	produktets livsløpsvurdering (LCA) • tilrettelegging for forsyning av vannbåren varme, se plan- og bygningsloven § 12-7 punkt 8 • tilrettelegge for solenergi-løsninger på tak og fasader • etablere/ tilrettelegge for ladepunkter for elbiler Klimatilpasning skal inn i alle regionale og kommunale planer. Farekart og ROS-analyser forventes bruk for å unngå negative konsekvenser av klimaendringer. Det må innarbeides krav til håndtering av vann, inkl. overvann. Det må utføres en arkeologisk registrering før det kan gis endelig uttalelse til planforslaget. Dette må gjøres på bar mark. Det vedlegges budsjett og vilkår for slik registrering. Det anbefales at meldeplikten etter kulturminneloven innarbeides i planbestemmelsene. Landskapstilpasning av ny bebyggelse vil bli vektlagt av kommunen. Dette vurderes som positivt. Det må utarbeides perspektivtegninger, terrengsnitt og illustrasjonsplan. Dersom utbyggingen vil bli synlig fra fjorden må dette vises.	<i>utnyttelse mot tilpasning til eksisterende boligbebyggelse. Hensyn til overvann og ROS-analyse: se kommentarer til fylkesmannens uttalelse ovenfor.</i> <i>Det er foretatt arkeologisk registrering. Det er gjort funn av automatisk freda kulturminner. I møte har fylkeskommunen signalisert at det kan gis dispensasjon i forbindelse med behandling av reguleringsplanen.</i> <i>Landskapstilpasning er vurdert. Det vurderes at ny bebyggelse vil bli godt tilpasset eksisterende boligbebyggelse med plassering bakenfor, sett fra sjøen.</i>
Statens vegvesen, 13.05.2020	Ansvar for fylkesvegnettet er overført til fylkeskommunen. Vegvesenet har ingen merknader.	<i>Tas til orientering.</i>
Skagerak Energi, 13.05.2020	Skagerak Nett AS har elektriske anlegg i planområdet. Planforslaget må ta høyde for og ta hensyn til anlegg som det er nødvendig for nettselskapet å etablere og drifte. Det vedlegges kart over eksisterende anlegg i området, og gis anvisninger for krav til tilkomst og avstandskrav. Endringer som utløses av plan-forslaget må normalt dekkes av tiltakshaver.	<i>Ved kontakt med Lede AS i juni 2025 blir det opplyst at eksisterende nettstasjon P 1041 pr. nå har kapasitet til 4 nye boliger. Det vurderes ikke nødvendig å sette av areal til en ny nettstasjon. Lede AS bes om å bli kontaktet når utbygging skal skje.</i>
Veggruppa i Bergsbygda, 18.05.2020	Det forventes at all nybygging i området skal bidra med å trygge vegen i Bergsbygda, på samme måte som utbyggingen av Solbakkmoen.	<i>Det er innarbeidet rekkefølgekrav som skal bidra til dette, på samme måte som i vedtatt reguleringsplan for Solbakkmoen.</i>

Morten Auen, nabo, 15.05.2020	Han er eier av gbnr. 39/6. Han har tatt kontakt pr. telefon, og er opptatt av at den planlagte utbyggingen ikke fører til problemer med overvann på deres eiendom, som ligger på nedsiden av adkomstvegen. Han er bekymret for at boligutbyggingen kan føre til økt vannføring ved store nedbørsmengder, som da vil renne inn på hans jorder.	<i>Det er utarbeidet en rammeplan for VA. Overvann skal håndteres etter tre-trinnsprinsippet, og overvann fra planområdet skal infiltreres lokalt. Det legges til grunn at planforslaget ikke skal føre til økt vannføring på jordene nedenfor.</i>
Uttalelser ved supplerende varsel, april 2025		
NVE, 15.05.2025	NVE ble ikke varslet i 2020, og gir sin uttalelse nå. Området ligger innenfor aktsomhetsområde for snøskred. Reell fare for skred må vurderes av fagkyndig og sikkerheten må dokumenteres. NVE publiserte nye aktsomhetskart for snøskred i 2023 med vesentlig bedre kvalitet. Området ligger også innenfor aktsomhetsområde for marin leire. Fare for kvikkleireskred må vurderes i henhold til NVEs kvikkleireveileder nr. 1/2029. NVE ber om å få planen tilsendt ved offentlig ettersyn.	<i>Med utgangspunkt i NVEs aktsomhetskart for snøskred er det foretatt en vurdering av snøskredfaren i området. Geotekniker konkluderer med at det ikke er grunnlag for å definere området som et løснеområde, og at kravene til sikkerhetsklasse S2 i TEK 17 til er oppfylt uten ytterligere tiltak.</i> <i>Områdestabilitet er vurdert ihht NVEs kvikkleireveileder. Områdestabiliteten vurderes som tilfredsstillende.</i>
Telemark fylkeskommune, 22.05.2025	Det vises til uttalelsen som ble gitt ved oppstartsvarsel, og har bare mindre endringer å tilføye. ATP Grenland gjelder fortsatt. Den skal nå rulleres, og planprogram er sendt på høring, med frist for innspill 1. august 2025. Revidert forventes vedtatt i 2027. Fokus på jordvern har de siste årene blitt strengere. Det anmodes om at minst mulig dyrka mark tas. Landbruksfaglig vurdering bør foreligge. Ved omdisponering av dyrka mark skal det foreligge en matjordplan. Regional vannforvaltningsplan er revidert. Informasjon om vannforekomstene finnes på oppgitt lenke. Fylkeskommunen har gjennomført arkeologisk registrering i planområdet,	<i>Tas til orientering.</i> <i>Det vises til at området fortsatt er avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel, og at dette er ikke endret siden oppstartsvarsel.</i> <i>Det stilles krav til matjordplan ved opparbeidelse av området. En slik plan er etter forslagsstillers oppfatning en plan for gjennomføring, og skal sikre at matjord blir benyttet til beste for landbruket i området. Denne bør utarbeides nært opp til gjennomføring for å sikre at planen er mest mulig oppdatert mht. hvor matjorda vil gi best nytte.</i> <i>Funn av automatisk fredede kulturminner vises som</i>

	og det er påvist automatisk fredede kulturminner. Det vises til dialog om dette. Evt. tillatelse til inngrep innhentes i forbindelse med at planen legges ut til offentlig ettersyn. Bergsbygdavegen har blitt omklassifisert fra fylkesveg til kommunale veg. Fylkeskommunen er dermed ikke lenger vegmyndighet.	<i>bestemmelsesområder på plankartet. Det anmodes om at det gis dispensasjon fra kulturminneloven i forbindelse med at planen legges ut til offentlig ettersyn.</i> <i>Tas til orientering.</i>
Statsforvalteren i Vestfold og Telemark, 23.05.2025	Det vises til uttalelsen som ble gitt ved oppstartsvarsel. Planområdet berøre ca. 1,5 daa fulldyrka dyrka av svært god jordkvalitet. Det er et nasjonalt mål om omdisponering av maks. 2000 daa dyrka jord pr. år. Det er viktig at kommunen praktiserer en svært restriktiv holdning til å bygge ned matjord. Det må gjøres en konkret vurdering av om tilgjengelig kunnskapsgrunnlag mht. naturverdier er tilstrekkelig, jf. tidligere uttalelse. Oppdaterte statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet ble vedtatt 24.01.2025 og bes lagt til grunn for planforslaget. Nye statlige planretningslinjer for klima og energi ble fastsatt 20.12.2024. Her blir det presisert at arealplanleggingen skal legges til rette for utslippsfrie, arealeffektive, energieffektive og ressurseffektive løsninger dersom nasjonale klimamål skal nås. Alle planer skal ha en ROS-analyse som viser alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealer er egnet til utbygging. Det legges til grunn at faren for snø- og kvikkleireskred utredes og vurderes i ROS-analysen. Ved oppstartsvarsel ble det vist til statlig støyretningslinje T-1442/2016. Disse retningslinjene er nå T-1442/2021. Det forventes at oppdaterte støyretningslinjer legges til grunn for planarbeidet.	<i>Tas til orientering. Det vises til at området fortsatt er avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel, og at dette er ikke endret siden oppstartsvarsel.</i> <i>Dette er fulgt opp i planbeskrivelsen.</i> <i>Tas til etterretning.</i> <i>Tas til etterretning. Fare for snø- og kvikkleireskred er vurdert av relevante fagressurser.</i> <i>Området ligger godt utenfor gul støysone langs Bergsbygdavegen, jf. T-1441/2021. Det vurderes at det ikke er behov for ytterligere vurdering av støy.</i>

8 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

8.1 Planforslaget

Planforslaget består av:

1. Plankart, datert 25.08.2025, rev. 28.10.2025. Kartet foreligger i pdf- og sosiformat.
2. Reguleringsbestemmelser, datert 25.08.2025, rev. 28.10.2025
3. Planbeskrivelse (dette dokument) datert 25.08.2025, rev. 28.10.2025, med tilhørende vedlegg

8.2 Arealbruk

Planforslaget viser regulering til følgende formål:

1.	Bebyggelse og anlegg – pbl § 12-5 nr. 1:		
	- bolig, frittliggende småhusbebyggelse	BF1-2	2,66 daa
	- renovasjonsanlegg	f_RA	0,02 daa
2.	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – pbl §12-5 nr. 2:		
	- vei, felles	f_V1-2	1,16 daa
	- parkering, felles	f_P	0,08 daa
3.	Grønnstruktur – pbl §§ 12-5 nr. 3:		
	- turdrag	TD	0,08 daa
4.	LNF-område – pbl §§ 12-5 nr. 5:		
	- skogbruk	SKOG	1,29 daa
5.	Hensynssoner – pbl §§ 12-6 og 11-8:		
	- hensynssone a, faresone ras og skred	H310	1,96 daa
	- hensynssone a, faresone flom	H320	0,16 daa
6.	Bestemmelsesområder – pbl §§ 12-6:	#1-2	1,27 daa

8.3 Forholdet til overordna planer

Området som er regulert til utbygging, er avsatt til framtidig boligbebyggelse. Det er her krav til reguleringsplan før området kan bygges ut. Utbyggingsområdet grenser til et område med eksisterende boliger, avsatt til nåværende boligbebyggelse i arealdelen. Regulert adkomst er eksisterende veg som betjener de eksisterende boligene. Denne ligger i LNF-område.

8.4 Forholdet til tilgrensende planer

Adkomstvegen knytter seg til Reguleringsplan for Solbakkmoen, der avkjørsel fra Bergsbygdavegen er regulert. Se figur nedenfor.

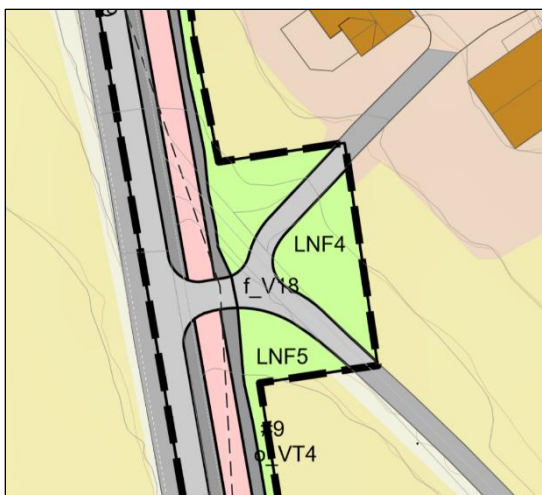


Fig. 11: Eksisterende avkjørsel slik denne er regulert i Reguleringsplan for Solbakkmoen.

Mot sørøst grenser planen til Reguleringsplan for Rørakollen. Dette planforslaget er pr. oktober 2025 lagt ut til offentlig ettersyn.

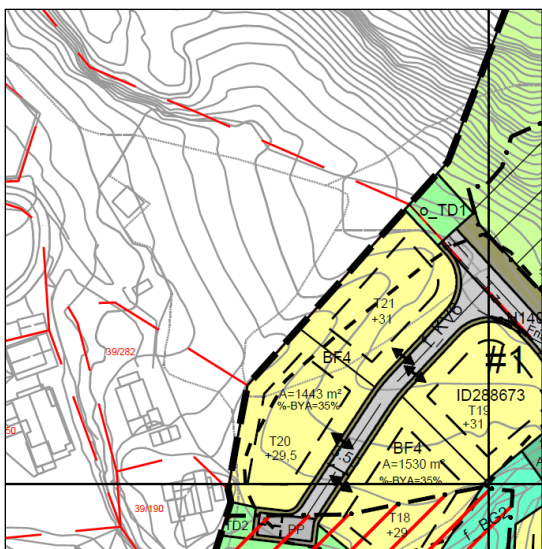


Fig. 12: Utsnitt av forslag til reguleringsplan for Rørakollen, som viser tilgrensende arealer.

8.5 Utbyggingsområdet

Området ligger mellom eksisterende boliger og skogen, og heller mot sørvest. Området reguleres til 4 tomter for frittliggende eneboliger, med størrelse ca. 650 m². Tomtene vil få gode solforhold, og utsikt til Eidangerfjorden. I henhold til kommuneplanens arealdel pkt. 2.1.1.3 er det ikke krav til felles uterom/lekeplass for utbygging av 4 boenheter eller mindre. Det er regulert inn et turdrag som gir forbindelse til skog- og friluftsområdene mot nordøst / ovenfor planområdet.

Det foreslås utnyttelse på maks. 35 % BYA, jf. forslag til reguleringsplan for Rørakollen.

Parkering for bil skal tilfredsstille kravene i kommuneplanens arealdel: min. 2 plasser pr. boenhet. Det stilles ikke krav til sykkelparkering for frittliggende småhusbebyggelse.

Område SKOG nord for område BF1 er tatt med innenfor planområdet, og sammen med område BF1 er dette området regulert med hensynssone ras- og skredfare. Dette for å sikre gjennomføring av aktuelle sikringstiltak mot steinsprang.

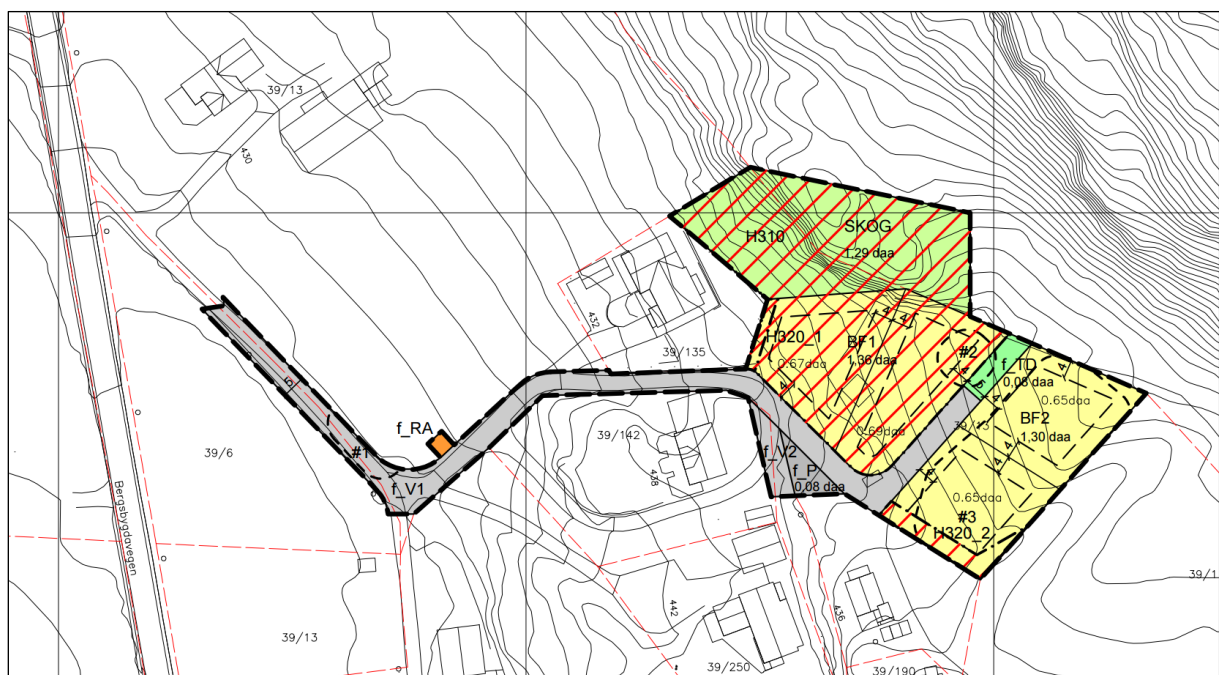


Fig. 13: Utsnitt av plankartet



Fig. 14: Illustrasjonsplan

8.6 Tilknytning til infrastruktur (VA + overvann)

Vann og avløp skal tilkobles kommunalt VA-nett. For å sikre tilstrekkelig brannvann, må det legges ny privat vannledning fram til kommunal ledning. Spillvann fra nye boliger kan kobles til eksisterende privat spillvannsledning.

Overvann fra planområdet skal håndteres basert på lokal infiltrasjon. Takvann skal ledes ut på bakken og tillates ikke tilkoblet overvannsledninger.

Flomvann fra ovenforliggende arealer skal kunne ledes gjennom planområdet. Det er lagt inn to hensynssoner for flomveg som skal sikre at disse holdes ubebygde. Også turdrag og veger i planområdet skal utformes slik at de vil fungere som flomveg. Det skal etableres avskjærende grøfter i overkant av bebyggelsen for å lede flomvann til nevnte flomveger. Plan for flomveger vises i figur nedenfor.

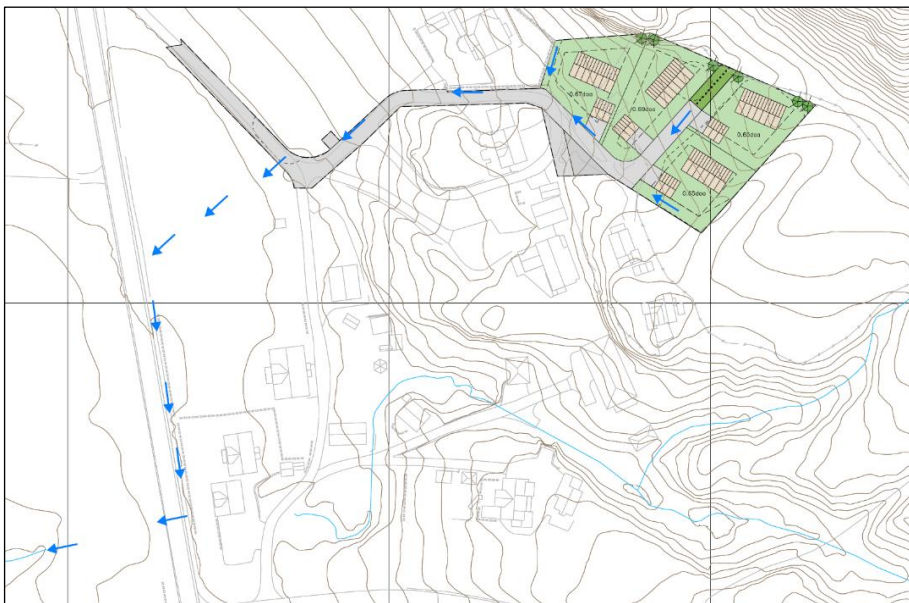


Fig. 15: Flomvegplan

8.7 Trafikk og trafiksikkerhet

Planforslaget legger opp til 4 nye boenheter. Det vurderes at felles adkomstveger har god kapasitet til den trafikkøkningen som dette vil føre til. Adkomst fra Bergsbygdavegen er regulert, og det vurderes at det ikke er behov for justering av den regulerte adkomstløsningen mht. bredde på veg, siktforhold etc.

Det er regulert gs-veg langs Bergsbygdavegen mot Vissevåg og mot Bergsbygda skole. Planen knytter seg til denne løsningen, og det er satt rekkefølgekrav knyttet til opparbeidelse av gs-vegen. Det tas sikte på å inngå utbyggingsavtale som sikrer anleggsbidrag til utbygging av gs-veg.

Det er god forbindelse til bussholdeplass, som trafikkeres av skolebuss, se pkt. 5.7.

8.8 Naturmangfold

Det planlagte utbyggingsområdet består av jordbruksarealer, tidligere beitemark. Det er registrert flere naturtyper i skogområdene øst for planområdet i forbindelse med reguleringsprosessen for det tilgrensende området Rørakollen. Berggrunnen består av Larvikitt. Mot sørvest og vest grenser planområdets til eksisterende boligtomter. Randsonen mot skogområdene mot øst og mot planlagt utbyggingsområde mot sørøst (Rørakollen) består av blandingsskog. Ved befaring våren 2025 ble det her ikke registrert hule eiker eller andre store edelløvtrær så tett innpå plan-området at de vil bli påvirket av den planlagte utbyggingen. Det er ikke foretatt egen naturmangfoldsregistrering i forbindelse med planarbeidet.

Det vurderes at potensialet for naturtyper og rødlista arter innenfor planområdet er svært lite. Prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 er vurdert på følgende måte:

§8 Kunnskapsgrunnlag

Det vises til tidligere registreringer og beskrivelse av planlagt utbyggingsområde, se ovenfor. Kunnskapsgrunnlag om naturmangfold i planområdet vurderes som tilfredsstillende.

§9 og 10 Føre var – prinsipp, økosystemtilnærming og samlet belastning

Utbygging skal gjennomføres på tidligere beitearealer – i hovedsak gressarealer, med begynnende tilgroing. Randsonen mot skogområdene mot øst og sør består av blandingsskog uten store edelløvtrær. Planlagt opparbeiding av eneboligtomter vurderes å ikke ha negative konsekvenser for det biologiske mangfoldet i de tilgrensende skogområdene inkl. registrerte naturtyper.

§11 Kostnader ved miljøforringelse

Planforslaget medfører ikke miljøforringelse. Det vurderes ikke nødvendig med særlige tiltak for å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet, og det vil dermed ikke påløpe kostnader knyttet dette.

§12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

Det forutsettes at utbygging/anleggsvirksomhet gjennomføres forskriftsmessig – i samsvar med foreliggende planforslag og overordnede planer.

8.9 Kulturminner

Etter avtale med fylkeskommunen v/kulturarv er de registrerte automatisk fredede kulturminnene vist som bestemmelsesområder #1-3 på plankartet. Når fylkeskommunen avgir uttalelse til reguleringsplanen ved offentlig ettersyn vil det tas stilling til om kulturminnene kan frigis, og evt. hvilke bestemmelser som skal knyttes til bestemmelsesområdene.

8.10 Landbruk

Planområdet utgjør en mindre del av eiendommen gbnr. 39/13 Røra Søndre. Dette er en landbruks-eiendom som består av flere parseller, og har ca. 33,7 daa dyrka mark og 211,6 daa produktiv skog. Deler av eiendommen er nå regulert til boligutbygging gjennom vedtak av reguleringsplan for Solbakkmoen, hvor 12,4 daa fulldyrka jord er omdisponert til boligformål.

Den delen av eiendommen som nå foreslås regulert til bolig, ligger inneklemt mellom boligbebyggelse og skogen østenfor. Arealet som er registrert som fulldyrka, utgjør et areal på ca. 1,5 daa. Pga. størrelsen på arealet og beliggenheten er denne delen ikke drivverdig med moderne landbruks-

maskiner. I perioder har det vært benyttet til hestebeite. I mer enn 10 år har området ligget brakk og er nå under gjengroing.

Området er avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel. Det legges til grunn at kommunen gjennom dette har tatt stilling til arealbruken, og har fått dette avklart med regionale myndigheter.

Det stilles krav til matjordplan for å sikre at matjord som ikke blir benyttet innenfor planområdet, blir benyttet på nærliggende jordbruksarealer. Det vil være særlig aktuelt å tilføre til andre jordbruksarealer på grunneiers eiendom.

Område SKOG er medtatt av hensyn til sikring av område BF1 mot steinsprang. Regulering til dette formålet er i samsvar med dagens bruk og innebærer ikke endring av formål.

8.11 Landskap

Bebyggelsen blir liggende bakenfor eksisterende bolighus, inn mot skogen. Terrenget bak den nye bebyggelsen stiger ganske kraftig opp mot Røraåsen. Bildet nedenfor viser eksisterende situasjon sett fra litt på nedsiden av Bergsbygdavegen. Planlagt bebyggelse blir liggende til høyre for nr. 432 og bak nr. 438. Planlagt bebyggelse vil få utsikt mot sjøen, men vil framstå som en utvidelse av eksisterende boligkrull, og vil ikke stikke seg særlig ut i landskapet. Den vil bli liggende godt under horisonten, og vil ha små konsekvenser for landskapsbildet.

Sett fra sjøen vil planlagt bebyggelse være enda mindre synlig, da det blir lengre unna, og ytterligere bebyggelse og vegetasjon som vil skjerme for innsyn.



Fig. 16: Eksisterende situasjon ved Bergsbygdavegen 432-442.

8.12 Friluftsliv

Verken utbyggingsområdet eller skogområdet øst for planområdet er registrert som friluftsområde, men skogen øst for planområdet er et lokalt viktig nærfriluftsområde. Det legges til rette for at allmennheten skal ha tilgang til skogen fra felles adkomstveg f_V1 via regulert turdrag TD. Fra østkanten av planområdet er det stier i flere retninger oppover i skogen. Via denne stiforbindelsen kan det også etableres forbindelse til planlagt boligområde på Rørakollen.

8.13 Energiforsyning

Planområdet ligger ikke innenfor et konsesjonsområde for fjernvarme. Bebyggelsen skal tilfredsstillende kravene i teknisk forskrift når det gjelder krav til isolasjon, tetthet og energiforsyning.

8.14 Grunnforhold – områdestabilitet og annen skredfare

I forbindelse med planarbeidet er Tomstad AS engasjert til å vurdere områdestabilitet, fare for snøskred og fare for steinsprang fra ovenforliggende områder.

Områdestabilitet er vurdert i hht. NVEs kvikkleireveileder. Basert på utførte grunnundersøkelser, befaring og vurdering av skredmekanismer vurderes områdestabiliteten å være tilfredsstillende.

Siden planområdet ligger innenfor aktsomhetsområde for snøskred er det foretatt en nærmere vurdering av fare for snøskred. En samlet vurdering av klimatiske og topografiske forhold, snømengde og fravær av skredindikasjoner tilsier at området ikke utgjør et potensielt løsnedområde innenfor en nominell årlig sannsynlighet på 1/1000. Dette innebærer at kravene til sikkerhetsklasse S2 i TEK 17 er oppfylt.

I bakkant av boligtomtene, ca. 15-20 m utenfor planområdet starter den bratte stigningen opp til Røraåsen. Inn mot fjellet ligger en del moreneavsetninger i form av løsmasser og avsatte steinmasser. Basert på befaring vurderes det som svært lite sannsynlig at steinsprang fra Røraåsen vil nå ut til de aktuelle tomtene. Videre utredning anses ikke nødvendig.

Like nord for område BF1 reiser en fjellknaus seg opp 5-6 m. Her er det to store blokker som synes å være løse og innebære en fare for de nærmeste tomtene. Det vurderes at disse må fjernes eller sikres. Som følge av dette er det i sluttfasen av planarbeidet tatt inn et område som omfatter disse arealene. De er regulert til skogbruksformål, og det er innarbeidet hensynssone som omfatter både det aktuelle løsnedområdet og område BF1, som er et mulig utløpsområde for steinsprang. Det er satt bestemmelser til hensynssonen og dokumentasjonskrav som skal sikre at dette blir håndtert før utbygging av BF1 kan skje.

8.15 Vannmiljø

Det vurderes at viktigste forhold knyttet til foreliggende planforslag er forurensning av sjøen (vannforekomsten) skal unngås, både ved utbygging og ved ordinær drift. Dersom planforslaget kan føre til økt forurensning i en vannforekomst, skal planen vurderes av vannregionmyndigheten etter Vannforskriftens § 12.

Det legges til grunn at selve byggeprosessen gjennomføres etter miljømessig gode metoder og at risiko for forurensning av vannforekomsten minimeres.

Planlagt virksomhet i planområdet i tråd med reguleringsplanen vurderes å ikke bidra til økt forurensning av vannforekomsten.

På denne bakgrunn vurderes at planforslaget ikke vil kunne føre til økt forurensning av vannforekomsten, og at planforslaget dermed ikke skal vurderes av vannregionmyndigheten etter Vannforskriftens § 12.

8.16 Barn og unges interesser

Boligtomtene i planen vil ha gode gang- og sykkelforbindelser til bussholdeplass, regulert gs-veg og barneskole (Bergsbygda Montessorriskole) med leke- og aktivitetsområde, samt til friområdet ved Røra badeplass.

Boligtomtene har en størrelse og utforming som legger til rette for at kommunens krav til uteoppholdsarealer kan tilfredsstilles.

Det legges til rette for at det skal etableres stiforbindelse opp i skogområdene ovenfor, som også vil gi forbindelse til framtidig boligområde mot sørøst (Rørakollen).

8.17 Folkehelse – kriminalitetsforebygging

Planområdet knytter seg til planlagt gs-veg langs Bergsbygdavegen, og vil bidra til finansiering av denne gjennom utbyggingsavtale. Planforslaget legger til rette for forbindelse til friluftsområder. Begge deler bidrar til at beboerne får gode muligheter for å ferdes trygt til fots og på sykkel.

Planområdet ligger innerst i en privat blindveg, og legger til rette for en oversiktlig boligsituasjon. Det vurderes at utbyggingen har liten betydning for evt. kriminalitet i området.

8.18 ROS-analyse

Det er utarbeidet ROS-analyse for planområdet. Analysen følger retningslinjene i DSBs veileder *Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging*. Analysen følger som vedlegg til planbeskrivelsen, se vedlegg 7.

Det har blitt gjennomført en innledende fareidentifikasjon og sårbarhetsvurdering av de temaer som gjennom fareidentifikasjonen framsto som relevante. Følgende farer har blitt utredet:

- Store nedbørsmengder / urban flom / overvann
- Skred:
 - a. kvikkleireskred
 - b. snøskred
 - c. steinsprang
- Skogbrann

Det er også identifisert risikoreduserende tiltak som det ut fra samfunnssikkerhetshensyn anbefales å gjennomføre. Følgende tiltak er identifisert gjennom risiko- og sårbarhetsanalysen som nødvendige å innarbeide i den videre utvikling av planområdet:

Fare	Sårbarhets- og risikoreduserende tiltak
Store nedbørsmengder / urban flom / overvann	Det anbefales å sikre at flomveger gjennom planområdet fra ovenforliggende arealer holdes ubebygde
Steinsprang	Det anbefales krav om at løse steinblokker i fjellknausen nord for område BK1 må sikres før utbygging.

Ovennevnte krav er innarbeidet i planbestemmelsene. Planområdet med ønsket utvikling framstår generelt, med de tiltak som er beskrevet og forutsatt fulgt, som lite sårbart.

8.19 Rekkefølge- og dokumentasjonskrav

8.19.1 Rekkefølgekrav

Det er stilt følgende rekkefølgekrav i planen:

- Regulert gs-veg/fortau langs Bergsbygdavegen skal være sikret opparbeidet
- Det skal foreligge godkjent teknisk plan

Før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest skal følgende være opparbeidet:

- Avkjøring fra Bergsbygdavegen skal opparbeides i tråd med reguleringsplan
- Felles veger, turdrag og område for renovasjonsanlegg

8.19.2 Dokumentasjonskrav

I tillegg til de dokumentasjonskrav som følger av saksforskriften er det innarbeidet dokumentasjonskrav knyttet til:

- Utforming av utearealer, inkl. terrengbearbeiding
- Tekniske anlegg; vei, vann, avløp, kabler, renovasjonsløsninger, overvannshåndtering
- Sikring av løse steinblokker i fjellknausen nord for område BF1

9 VEDLEGG

1. Plankart, datert 25.08.2025, rev. 28.10.2025
2. Planbestemmelser, datert 25.08.2025, rev. 28.10.2025
3. Illustrasjonsplan, datert 25.08.2025
4. Rapport arkeologisk registrering, Telemark fylkeskommune, 18.10.2024
5. Sikkerhet mot naturpåkjenninger, Tomstad AS, datert 14.08.2025
6. VA-rammeplan, Sweco, datert 05.06.2025
7. ROS – analyse, datert 25.08.2025
8. Referat fra oppstartsmøte
9. Kopi av varsling / kunngjøring av oppstart av planarbeid
10. Adresseliste varsling
11. Kopi av mottatte uttalelser
12. Kopi av varsel og uttalelse ved utvidelse av planområdet oktober 2025
13. Sjekkliste for planlegging