



PORSGRUNN KOMMUNE

Arkivsak:

PlanID: 1021

Sakstittel: Reguleringsplan for Rørakollen

Rørakollen

Detaljreguleringsplan

PLANBESTEMMELSER

Datert **02.09.2026**

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 1:750 datert 01.09.2026.

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

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

- | | |
|--|-----------|
| • Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse | BF1 – BF3 |
| • Energianlegg | EA |
| • Renovasjonsanlegg | f_RA |
| • Lekeplass | f_LEK |

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

- | | |
|-------------------------------|----------------------|
| • Kjøraveg | o_KV1, f_KV2 – f_KV3 |
| • Fortau | o_FO1 – o_FO2 |
| • Annen veggrunn - grøntareal | o_AVG, f_AVG |

Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

- | | |
|---------------------|------|
| • Blå/grønnstruktur | f_BG |
|---------------------|------|

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

- | | |
|------------------------|------|
| • Frisikt | H140 |
| • Gul sone iht. T-1442 | H220 |
| • Ras- og skredfare | H310 |

- Flomfare
- Høyspenningsanlegg

H320_1 - H320_2
H370

2 Fellesbestemmelser

2.1 Dokumentasjonskrav

2.1.1 Tiltaksplan for håndtering av fremmede arter

Ved søknad om igangsettingstillatelse til terrengarbeider skal det følge med tiltaksplan for håndtering av registrerte fremmede arter. Tiltaksplanen skal beskrive tiltak for å hindre spredning før, under og etter anleggsarbeid.

2.1.2 Overordnet utomhusplan 1:500

Ved søknad om tillatelse til tiltak innenfor arealer avsatt til bebyggelse og anlegg skal det følge med en samlet, kotesatt (nytt terreng) landskapsplan i målestokk 1:500.

Utomhusplanen skal blant annet vise utforming av utomhusarealer og lekeplass, beplantning, løsninger for universell utforming og overvannshåndtering, herunder veggrøfter og blågrønnstruktur f_BG.

2.1.3 Detaljert utomhusplan 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 en kotesatt teknisk plan. Planen skal vise opparbeidelse av veg med skjæringer, fyllinger og murer, framføring av vann- og avløpsledninger, slokkevannsuttak, overvannshåndtering, strømforsyning, belysning, eventuell felles renovasjonsløsning og annen teknisk infrastruktur.

Ved søknad om tiltak skal det følge med en redegjørelse for overvannshåndtering. Redegjørelsen skal blant annet vise forholdet mellom tette og permeable flater.

2.1.5 Gjenbruk av matjord

Ved søknad om igangsettingstillatelse til tiltak som berører dyrka eller dyrkbar jord, skal det følge med en matjordplan for håndtering og gjenbruk av matjord. Planen skal omfatte kartlegging av planteskadegjørere og floghavre og beskrive nødvendige tiltak for å hindre spredning dersom det påvises. Matjordplan skal utarbeides i samråd med kommunens landbruksforvaltning.

2.1.6 Geotekniske forhold

Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det følge med dokumentasjon fra geoteknisk-fagkyndig på at lokalstabilitet og eventuelle sikringsbehov er ivarettatt ved den valgte fundamenteringen av ny bebyggelse.

Dersom den geotekniske vurderingen viser at det er nødvendig med sikringstiltak for å oppnå tilstrekkelig stabilitet, skal plan for utførelsen følge søknaden om igangsettingstillatelse. Gjennomførte sikringstiltak skal dokumenteres før det gis midlertidig brukstillatelse og før det gis ferdigattest for tiltak som er avhengige av sikringen.

2.1.7 Støy

Ved søknad om rammetillatelse for bolig på T9 og T10 skal det følge med en støyrapport som dokumenterer at kravene i punkt 2.2.1. er oppfylt.

2.2 Miljøforhold

2.2.1 Støy

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021) skal legges til grunn for gjennomføringen av planen. Dette gjelder også støy fra bygge- og anleggsvirksomhet.

- a) Fasade utenfor rom med støyfølsomt bruksformål skal ha dokumentert L_{den} på under 55 dB.
- b) For at uteareal skal kunne medregnes i MUA, skal støyskjermingstiltak dokumentere en L_{den} på under 55 dB.
- c) Støy fra bygge- og anleggsvirksomhet skal ikke overskride grenseverdiene i tabell 4 og 5 i retningslinje 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

Det skal etableres et blågrønt overvannssystem, hovedsakelig innenfor f_{BG} . Overvannssystemet skal utformes med åpne og vegeterte løsninger. Innenfor f_{BG} kan det etableres bassenger, kulper, steinsetting og tekniske installasjoner som er nødvendige for overvannshåndteringen.

Overvann fra tak og utearealer skal ledes på overflaten til vegeterte eller andre permeable flater.

3 Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1 Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse (BF1 – BF3)

Områdene BF1 – BF3 er satt av til frittliggende småhusbebyggelse, med tilhørende garasjer og boder. Det skal sikres tilstrekkelig tilgang til slokkevann for bebyggelsen innenfor planområdet.

3.1.1.1 Bebyggelsens plassering, utnyttelsesgrad og utforming

- a) På hver tomt markert med regulert tomtegrense tillates ett primærbygg i form av en enebolig eller tomannsbolig, med maksimalt to boenheter per tomt.
- b) Boligbygninger skal plasseres innenfor byggegrensene som er vist på plankartet.
- c) Garasje, carport og uthus, parkeringsareal og øvrige anlegg tilknyttet uteoppholdsareal kan plasseres 1,0 meter fra formålsgrensen mot veg og nabogrense. Unntaket gjelder ikke for bygninger med rom for varig opphold.
- d) Maksimal tillatt %-BYA er angitt på plankartet.
- e) Garasje, carport og uthus skal være klart underordnet boligbygningen i størrelse og høyde og utformes i samsvar med sin funksjon. Garasje og carport skal samlet ikke overstige 50 m² BYA per tomt.
- f) Bebyggelsen skal utformes med flatt tak, pulttak eller saltak.
- g) Ved saltak skal gesimshøyde ikke overstige 6,0 meter og mønehøyden ikke overstige 8,5 meter. Ved pult- og flate tak skal gesimshøyden ikke overstige 7,5 meter.

3.1.1.2 Tilpasning til landskapet og terrengform

- a) Terrenget kan fylles opp og endres i forhold til opprinnelig terreng, forutsatt at terrengbearbeidingen ikke svekker stabiliteten eller er til hinder for jordvern.
- b) Terrengmurer kan ha en høyde på inntil 2,0 meter. Ved større nivåforskjeller skal terrengmurene deles opp i terrasser.
- c) Maksimal kotehøyde for ferdig planert terreng er angitt på plankartet og gjengitt i tabellen nedenfor. Angitt kotehøyde kan fravikes med inntil 0,5 meter.

Tomt	Planeringshøyde
T1	14,0
T2	17,0
T3	21,0
T4	23,7
T5	26,0
T6	27,5
T7	29,5
T8	32,0
T9	14,0
T10	13,0
T11	17,0

3.1.1.3 Uteoppholdsareal for bolig

- a) For enebolig skal det avsettes minimum 125 m² uteoppholdsareal per boenhet. Minimum 7 × 9 meter skal være sammenhengende areal. For tomannsbolig skal det avsettes minimum 50 m² uteoppholdsareal per boenhet eller per 100 m² BRA boligformål. Minimum 5 × 7 meter skal være sammenhengende areal per boenhet.
- b) Minst halvparten av uteoppholdsarealet skal ha direkte sollys kl. 15.00 ved vårjevndøgn.

3.1.1.4 Avfallshåndtering

- a) Oppstillingsplass for avfallsbeholdere skal ligge maksimalt 5,0 meter avstand fra kjørbare veg.

- b) Felles renovasjonsanlegg, fortrinnsvis nedgravd avfallsløsning kan etableres innenfor areal avsatt til boligbebyggelse.

3.1.1.5 Adkomst

- a) Avkjørsel til tomtene er angitt med punktsymbol i plankartet. Det skal være toleranse på 5 m for senterlinje avkjørsel. Avkjørselens senterlinje kan forskyves med inntil 5,0 meter langs formålsgrensen.
- b) Avkjørsler til tomtene skal ikke være bredere enn 5,0 meter.

3.1.1.6 Parkering

Bil- og sykkelparkering skal opparbeides i samsvar med kommuneplanens arealdel 2018–2030, vedtatt 13.06.2019.

3.1.2 Renovasjonsanlegg (RA)

- a) Formålet skal brukes til oppstilling av individuelle renovasjonsløsninger for gbnr. 39/194 og tomtene T9 – T11.
- b) Det skal etableres minst 1,8 meter høy visuell skjerming mot o_KV1, EA og BF2.

3.1.3 Energianlegg (EA)

- a) Område er avsatt til energianlegg. Eksisterende nettstasjon kan utvide.
- b) Nettstasjon kan plasseres inntil 1,0 meter fra eiendomsgrense.

3.1.4 Lekeplass (LEK)

- a) f_LEK skal være felles småbarnslekeplass felles for boligene innenfor planområdet BF3.
- b) Innenfor formålsgrensen skal arealet opparbeides med lekeapparater, vegetasjon og benker.
- c) Minst halvparten av lekearealet skal ha en stigning på maks 1:20. Det skal ha fast dekke for trehjulssykkel og barnevogn.
- d) Minst halvparten av lekeplassens areal skal ha direkte sollys kl. 1500 ved vårjevndøgn.

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

3.2.1 Kjøreveg (o_KV1, f_KV2 og f_KV3)

- a) Formålet skal benyttes til kjøretrafikk og gang- og sykkeltrafikk.
- b) Det skal legges fast dekke innenfor formålene.
- c) Formålene skal belyses.

3.2.2 Fortau (o_FO1 til o_FO2)

- a) Fortauet skal ha en bredde på 2,5 meter, og senkes ved avkjørsler.
- b) Gatelys, skilt og andre hindringer for vintervedlikehold skal plasseres minst 0,50 meter utenfor fortauskanten.

3.2.3 Annen veggrunn – grøntareal (o_AVG og f_AVG)

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

3.3 Grønnstruktur (pbl. § 12-5. nr. 3)

3.3.1 Blå/grønnstruktur (f_BG)

BG skal benyttes til håndtering og fordrøyning av overvann og opprettholdes med et naturlig og vegetert preg. Eksisterende tilgang gjennom området til drift av bakenforliggende jordbruksarealer og til kyststien skal opprettholdes.

4 Bestemmelser til hensynssoner

4.1 Frisikt (H140)

Innenfor frisiktsonen skal ikke være sikhindringer på høyere enn 0,5 meter høyde over tilstøtende vegbane.

4.2 Gul støysone iht. T-1442 (H220)

- a) Langs Bergsbygdavegen skal det etableres støyskjerm som vist i plankartet. Skjermen skal være minst 1,8 meter høy, tett mot terrenget og ha støyaabsorberende overflate mot vegen.
- b) Innenfor støysonen tillates ikke bebyggelse med støyfølsomt bruksformål.
- c) Innenfor støysonen tillates ikke lekeareal med støynivå over L_{den} 55 dB.

4.3 Ras- og skredfare (H310)

- a) H310 gjelder fare for jordskred, og viser mulige løsne- og utløpsområder. Nødvendige sikringstiltak i ravinedalen skal prosjekteres av fagkyndig.
- b) Innenfor fareområdene skal bekkebunnen og -bekkekråningene sikres mot erosjon. Det naturlige preget skal bevares i størst mulig grad.
- c) Nødvendige sikringstiltak langs bekkeavinene skal utføres før utbygging av tomter som er avhengig av sikringstiltakene.

4.4 Flomfare (H320_1 og H320_2)

- a) Områdene til skal opprettholdes som åpne flomveier.
- b) Ved tiltak skal det dokumenteres at flomavledningskapasiteten ikke reduseres.

4.5 Høyspenningsanlegg (H370)

Innenfor faresonen tillates ikke tiltak for varig opphold eller tiltak som hindrer, kan skade eller kan ta skade av drift og vedlikehold av energianlegget.

5 Rekkefølgebestemmelser

5.1 Før igangsettingstillatelse

- Innenfor hensynssone H310 skal nødvendige sikringstiltak være utført før det gis igangsettingstillatelse for tiltak ut over grunn- og betongarbeider.
- Kjøreadkomst til omsøkt tiltak innenfor BF skal være etablert.
- Fortau o_FO1 og o_FO2 skal være sikret opparbeidet. Trygg gangforbindelse med minimum ensidig fortau på en etappe av strekningen mellom Lillegården (planID 1009) og broen over Bergselva (planID 1007) skal være sikret opparbeidet.

5.2 Før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest innenfor planområdet

- Fortau o_FO1 og o_FO2 skal være ferdig opparbeidet. Trygg gangforbindelse med minimum ensidig fortau på en etappe av strekningen mellom Lillegården (planID 1009) og broen over Bergselva (planID 1007) skal være etablert.
- Tekniske løsninger for vann og avløp skal være opparbeidet.
- F_LEK skal være etablert.
- For T9 og T10 skal støyskjerm som vist på plankart være etablert.