



PORSGRUNN KOMMUNE

Arkivsak:
PlanID: 1021
Sakstittel: Reguleringsplan for Rørakollen

Rørakollen

Detaljreguleringsplan

PLANBESTEMMELSER

Datert ~~25.03~~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~~på plankart i målestokk 1:~~1500-750~~ datert ~~05.11.2024~~, med revisjoner~~01.09.2026~~.

1.3 Arealformål (~~Planplan~~- og bygningsloven § 12-5)

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

- | | |
|--|--|
| • Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse | BF1 – BF ~~3~~ <u>4</u> |
| • Energianlegg | ~~EABE1~~ – BE2 |
| • Renovasjon ~~s~~ <u>anlegg</u> | — ~~f~~ RA |
| • Lekeplass | ~~f~~ LEK ~~1~~ – LEK ~~3~~ |

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

- | | |
|--------------------------------|--|
| • Kjørveg | ~~o~~ KV1, ~~f~~ KV2 – ~~f~~ KV ~~3~~ <u>6</u> |
| • Fortau | ~~o~~ FO1 – ~~o~~ FO2 |
| • Annen veggrunn - grøntareal | ~~o~~ AVG, ~~f~~ AVG |
| • ~~Parkeringsplasser~~ | ~~PP~~ |

Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

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

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

- ~~Skogbruk~~ ~~SKOG~~
- ~~Naturvern~~ ~~NV~~
- ~~Landbruks, Natur- og Friluftsmål~~ ~~LNF~~

1.4 Henssynssoner (~~p~~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~~
- ~~Bevaring kulturmiljø~~ ~~H570~~
- Båndlegging etter lov om kulturminner H730

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

- ~~Bestemmelsesområde~~ ~~#1, #2~~

2 Fellesbestemmelser

2.1 Dokumentasjonskrav registrerte

2.1.1 Tiltaksplan for håndtering av fremmede arter

~~Ved søknad om igangsettingstillatelse til terrengarbeider skal det følge med utarbeides tiltaksplan for håndteringå unngå spredning av registrerte fremmede arter i henhold til forskrift FOR-2015-06-19-716. Iverksettelse/gjennomføring defineres i t. 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 ~~alle byggeområder~~ 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.

~~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~~ 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, ~~godkjent av Porsgrunn kommune v/Kommunalteknikk Planen, som blant annet~~ skal vise opparbeidelse av veg med skjæringer, ~~fyllinger og~~ forstøtningsmurer, framføring av vann- og avløpsledninger, brannhydranters/slokkevannsuttak, overvannshåndtering, strømforsyning, belysning, eventuell felles renovasjonsløsning og annen teknisk infrastruktur. ~~Belysning og eventuell miljøstasjon skal dokumenteres i planen.~~

Ved søknad om tiltak skal det følge med en redegjørelse for overvannshåndtering. Redegjørelsen skal blant annet vise forholdet mellom tette og permeable flater. 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/oppstillingsplass for brann- og redningsbiler skal være godkjent.~~

~~2.1.6~~ 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.

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

~~2.1.7~~ 2.1.6 Geotekniske forhold/grunnforhold

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

Dersom den geotekniske vurderingen viser at det ~~må gjennomføres nødvendig med~~ sikringstiltak for å oppnå tilstrekkelig stabilitet, ~~må~~ skal plan for utførelsen ~~legges ved~~ følge søknad en om igangsettingstillatelse. ~~Kontroll med utførelsen av sikringsarbeidet innarbeides i kontrollplan, og dokumentasjon på gjennomførte sikringstiltak skal dokumenteres fremlegges før~~ det gis midlertidig brukstillatelse og før det gis ferdigattest for tiltak som er avhengig av sikring gis.

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

- 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 dokumenteres 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.

2.2.12.2.2 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

2.2.22.2.3 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 innenfor i f BG1 og BG2. Overvannssystemet skal utformes med åpne og vegeterte løsninger. 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. Innenfor f BG kan det etableres bassenger, kulper, steinsetting og tekniske installasjoner som er nødvendige for overvannshåndteringen.~~

~~Overvann fra tak og utearealer skal tilføres ledes på overflaten til vegeterte eller andre permeable flater 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 (pbl. § 12-5. nr. 1)

3.1.1 Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse (BF1-~~BF3~~4)

Områdene BF1 ~~BF3~~ 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 sikres tilstrekkelig tilgang til slokkevann for bebyggelsen innenfor planområdet. 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, utnyttelsesgrad~~byggegrenser~~ og utforming

- a) På hver tomt som vist med regulert tomtegrense på plankart, tillates en boligbygging i form av en enebolig eller tomannsbolig, med maksimalt to boenheter per tomt. Primærbygg skal plasseres innenfor byggegrenser angitt på plankartet.
 - b) Boligbygninger skal plasseres innenfor byggegrensene som er vist på plankartet.
 - a)c) Sekundærbygg Garasje, carport og uthus, parkeringsareal, anlegg for parkering og øvrige anlegg tilhørende tiknyttet uteoppholdsanlegg uteoppholdsareal kan etableres plaseres 1,0 meter fra formålsgrensen mot veg og tomtegrensen abogrense. Unntaket gjelder ikke for bygninger med rom for varig opphold. Innenfor tomtene markert med regulert tomtegrense skal det ikke etableres mer enn 1 primærbygg for boenheter.
 - b)d) Maksimal tillatt %-BYA er øppgitt angitt på plankartet.
 - e)e) Sekundærbygg som g Garasje, carport og uthus skal være klart underordnet ~~s~~ primærbygget boligbygningen i størrelse og høyde, og utformes i samsvar med sin funksjon. Garasjebygg og carpot skal samlet ikke overstige BYA=50 m² BYA per tomt.
 - 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) Bebyggelsen skal utformes Innenfor områdene BF1-4 skal det bygges med flatt tak, pulttak eller saltak.
 - g) Byggehøyder BF1-BF3: Ved saltak skal gesimshøyde være maks ikke overstige 6,0 meter og mønehøyden maks ikke overstige 8,5 meter. Ved ~~lt~~ pult- eller og flate tak skal gesimshøyden ikke overstige 7,5 meter.
 - 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
- a) ~~Det tillates at t~~Terrenget kan fylles opp og endres i forhold til opprinnelig terreng, dersom det dokumenteres forutsatt at ~~terrengbearbeidelsen terrengbearbeidingen~~ ikke ~~førringer svekker eller på annen måte er til hinder for~~ geotekniske forhold stabiliteten eller er til hinder for jordvern.
 - b) ~~Terrengmurer over 0,5m må sikres med rekkverk eller vegetasjon. Det tillates ikke etablert t~~Terrengmurer med kan ha en høyde over på intill 2,0 meter. Ved større nivåforskjeller ~~enn 2m~~ skal terrenget terrengmurene oppdeles opp i terrasser.

- c) ~~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.~~
- d) ~~c) Maksimale planeringshøyder kotehøyde for byggegrøp ferdig planert terreng er angitt på plankartet med kotehøyde for den enkelte tomten med en toleranse på 0,5 m. Planeringshøyden er også og gjengitt i tabellen under gjeldende punkt (d). Angitt kotehøyde kan fravikes med inntil 0,5 meter.~~

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 Uteoppholdsareal ~~rom~~ for bolig

- a) ~~For enebolig skal det avsettes minimum 125 m² uteoppholdsareal per boenhet. Minimum 7,0 x 9,0 meter skal være sammenhengende areal. For tomannsbolig skal det avsettes minimum 50 m² uteoppholdsareal per boenhet eller per 100 m² BRA boligformål. Minimum 5,0 x 7,0 meter skal være sammenhengende areal per boenhet. Område- og boligtype skal oppfylle minimumskrav til samlet uterom som følge av den til enhver tid gjeldende arealdel i kommuneplanen.~~
- b) ~~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 m~~Minst halvparten av ~~uteoppholds~~arealet skal ha direkte sollys kl. 15.00 ved vårjevndøgn.
- c) ~~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.~~
- d) ~~T8 skal bruke eksisterende lekeplass på gnr./bnr. 39/245.~~

3.1.1.4 Avfallshåndtering

- a) ~~Avfallshåndtering Oppstillingsplass for avfallsbeholdere skal skje fra den enkelte bolig med ligge~~ maksimalt 5,0 meter avstand fra ~~kjørbar~~ veg.
- b) Felles ~~renovasjons~~anlegg, fortrinnsvis ~~dypoppsamler/nedgravd container~~ ~~avfalls~~løsning 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-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) ~~Bredden på a~~Avkjørsler til tomtene skal ikke ~~øverstige være bredere enn 5,0 meter.~~

3.1.1.6 Parkering

~~a) Bil- og sykkelparkering skal opparbeides i samsvar med kommuneplanens arealdel 2018–2030, vedtatt 13.06.2019. Opparbeiding av bil- og sykkelparkering skal tilfredsstille den til enhver tid gjeldende arealdel til kommuneplanen.~~

3.1.2 Renovasjonsanlegg (RA)

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

3.1.3 Energianlegg (~~BE1A1 og BE2~~)

- a) Områdene ~~anviser areal for er avsatt til~~ energianlegg/~~trafostasjon innenfor området.~~ Eksisterende nettstasjon kan utvide. ~~Det tillates utført nødvendig utvidelse av denne.~~
- b) Nettstasjoner ~~er tillates oppført kan plasseres~~ inntil 1,0 meter fra eiendomsgrense. ~~Det er 5 m byggeforbud rundt nettstasjonen.~~

3.1.4 Lekeplass (~~LEK1 til LEK3~~)

- a) ~~f~~ LEK1 ~~erskal være felles~~ småbarnslekeplass ~~felles for boligene innenfor planområdet BF3.~~ 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 skal~~ arealet opparbeides med lekeapparater, vegetasjon og benker.
- c) Minst 50% ~~halvparten~~ av lekearealet skal ~~være flatt (ha en~~ stigning ~~på~~ maks 1:20) ~~og ha fast dekke.~~ Lekeplassen ~~Det~~ skal ha fast dekke for trehjulssykkel ~~og /barnevogn.~~ Lekeplassen skal være egnet for barn med nedsatt funksjonsevne.
- d) ~~Arealer for uteopphold og lek skal ha direkte sollys på m~~Minst 50% ~~halvparten~~ av lekeplassens areal ~~skal ha direkte sollys~~ kl. 1500 ~~på ved~~ vårjevndøgn.

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

3.2.1 Kjøreveg (o KV1, f KV2 ~~til og f~~ KV36)

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

3.2.2 Fortau (o FO1 til o FO2)

- a) Fortauet skal ha en bredde på 2,5 meter. ~~Fortauet skal, og~~ senkes ved ~~inn~~ avkjørsler ~~og det skal sikres friskt iht. gjeldende forskrifter.~~
- b) Gatelys, skilt og andre hindringer for vintervedlikehold skal plasseres ~~minimum~~ minst 0,50 meter utenfor fortauskanten.

3.2.3 Annen veggrunn – grøntareal (~~o AVG og f AVG~~AVG)

Innenfor områder avsatt til annen veggrunn tillates etablering av nødvendige skjæringer, ~~fyllinger og støttemurer~~fyllinger, støttemurer, ~~samt nødvendige~~og tekniske installasjoner ~~og lignende~~, som ikke er til hinder for området 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 (pbl. §12-5. nr. 3)

3.3.1 Blå/grønnstruktur (~~BG1 og BG2~~)

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

~~3.3.2~~ Turdrag (TD1 og TD2)

- ~~a) Området TD1 skal være allment tilgjengelig for å knytte intern infrastruktur til omliggende, eksisterende stisystem.~~
- ~~b) 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.~~
- ~~c) 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)

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

~~3.3.4~~ Friområde (FRI)

- ~~a) Området skal beholde sitt naturpreg.~~
- ~~b) 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)

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

4 4. Bestemmelser til hensynssoner

3.54.1 Frisikt (H140)

Innenfor frisiktsonen ~~Det~~ skal ikke være sikthindringer på mer høyere enn 15 cm i diameter og mer enn 0,5 meter høyde over tilstøtende vegbane.

3.64.2 Gul støysone iht. T-1442 (H220)

- a) ~~Det skal etableres støyskjerm i samsvar med linjesymbol for regulert støyskjerm i plankartet for å oppnå støysone som angitt i plankartet. Dersom ikke støyskjerm etableres, skal støykravene dokumenteres innfridd på annen måte.~~
Langs Bergsbygdavegen skal det etableres støyskjerm som vist på plankartet. Skjermen skal være minst 1,8 meter høy, tett mot terrenget og ha støyaabsorberende overflate mot vegen.
- a)b) ~~Innenfor støysonen tillates ikke~~Det skal ikke legges bebyggelse ~~støvfølsomt bruksformål med oppholdsfunksjoner innenfor gul støysone.~~
- b)c) ~~Innenfor støysonen tillates~~ Det er ikke tillatt å legge lekefunksjoner i hensynssonen, med mindre støyskjermingstiltak dokumenter en lekeareal med støynivå over L_{den} på under 55 dB.
- c) ~~For at uteareal innenfor hensynssonen skal kunne medregnes i MUA, skal støyskjermingstiltak dokumentere en L_{den} på under 55 dB.~~

3.74.3 Ras- og skredfare (H310_1 og H310_2)

3.7.1 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.~~

3.7.2 Jordskred (H310_2)

- a) ~~H310_2 gjelder fare for jordskred. Hensynssonene, og viser områder med både mulige løsne- og utløpsområder for jordskred. Prosjekteringen av en~~Nødvendige sikringstiltak i ravinedalen skal utarbeides prosjekteres 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 -bekkeskråningene 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~~Nødvendige sikringstiltak langs bekkeravinene skal prosjekteres og utføres i forkant av før utbygging på av tomterne som er avhengig av sikringstiltakene. innenfor faresone H310_2.

3.84.4 Flomfare (H320_1 og H320_2)

- a) ~~Områden~~er innenfor faresone flomfare er avsatt til skal opprettholdes som åpen åpne vannvei for overvannshåndtering (flomvei) flomveier.
- 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.~~

3.94.5 Høyspenningsanlegg (H370_1 og H370_2)

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

3.10 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 lågurtedellaauvskog (svært høy kvalitet)~~
- b) ~~Skjøtsel i områdene skal være på en slik måte at arts mangfold sikres innenfor hensynssone:~~
 - ~~H560_5 Lågurtalm lind hasselskog (lav kvalitet)~~

4.6 — Båndlegging etter Lov om kulturminner (H730)

Automatisk fredete kulturminner som er båndlagt etter kulturminneloven.

- a) ~~Innenfor hensynssone H730_1 (ID 288911) og H730_2 finnes automatisk fredete kulturminner, steinalderboplass. Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme de automatisk fredete kulturminnene eller framkalle fare for at dette kan skje.~~

4.7 — Bevaring kulturmiljø (H570)

Hensynssone H570 er en buffer rundt kulturminne i hensynssone H730_1.

- a) ~~Innenfor H570 (ID 288911) er det ikke lov å kjøre med tunge kjøretøy, lagre anleggsutstyr eller byggematerialer, eller gjøre inngrep i grunnen. Hensynssone H570 skal under anleggsperioden gjerdes inn med midlertidig gjerde av stålnett.~~

4 — Bestemmelser til bestemmelsesområder

4.1 — Bestemmelsesområde #1 og #2

I områdene #1 og #2 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*.

5 Rekkefølgebestemmelser

5.1 — 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). Skal nye enheter innenfor det aktuelle område ha bidratt til finansiering av trygg gangforbindelse med minimum ensidig fortau på strekningen mellom Lillegården (planID1009) og bro over Bergselva (planID 1007).~~
- ~~Matjordplan etter § 2.1.6 skal være godkjent av landbrukskontoret før det gis rammetillatelse.~~

5.25.1 Før igangsettingstillatelse

- ~~Dokumentasjonskrav skal være oppfylt~~
- Innenfor hensynssone H310 skal nødvendige sikringstiltak være utført før det gis igangsettingstillatelse for tiltak ut over grunn- og betongarbeider.
- ~~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.~~
- 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. Trygg gangforbindelse med minimum ensidig fortau på strekningen mellom Lillegården (planID 1009) 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.~~
- Nødvendige sikringstiltak innenfor hensynssonene H310-1 og H310-2 skal være gjennomført, og tilstrekkelig sikkerhet skal være dokumentert av fagkyndig, før det gis igangsettingstillatelse for tiltak ut over grunn- og betongarbeider.

5.35.2 Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest innenfor planområdet

- ~~Dokumentasjonskrav skal være oppfylt.~~
- 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.
- ~~Før boligene tas i bruk skal det være opparbeidet tilfredsstillende Tekniske løsninger for vann og avløp skal være opparbeidet.~~
- ~~Turdrag i TD1 skal være etablert, før KV5 kan få brukstillatelse.~~
- Lekeplasserf LEK skal være etablert i samsvar med krav i bestemmelser.
- For T9 og T10 skal støyskjerm som vist på plankart være etablert.