

# Endringsoversikt

## – detaljregulering for Rørakollen planID 1021

### 1. Innledning

Planforslaget er endret etter førstegangsbehandling og offentlig ettersyn. Endringene følger dels av innkomne merknader og faglige avklaringer, dels av dialogen med Statsforvalteren om innsigelsen til planen, og dels av kommunens juridiske og planfaglige kvalitetssikring før sluttbehandling.

Oversikten omfatter både endringer i plankartet og de viktigste endringene i planbestemmelsene. Mindre språklige, redaksjonelle og juridiske justeringer som ikke har vesentlig betydning for planens innhold, er ikke omtalt særskilt.

Høringsforslaget datert 01.07.2025 legges til grunn som utgangspunkt for oversikten.

### 2. Endringer i plankartet

#### 2.1 Endringer etter offentlig ettersyn

Etter offentlig ettersyn reviderte forslagsstiller planmaterialet på bakgrunn av innkomne høringsuttalelser og dialog med berørte fagmyndigheter. Endringene i plankartet gjaldt særlig kulturminner og støy.

| Tema                         | Hva er endret                                                                                                                             | Bakgrunnen for endringen                                                                       |
|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kulturminner og hensynssoner | Plankartet ble revidert med kulturminner, tilhørende hensynssoner og bestemmelsesområder i tråd med kulturminnemyndighetenes avklaringer. | Telemark fylkeskommunes høringsuttalelse og tillatelse etter kulturminneloven § 8 fjerde ledd. |
| Støy – T9 og T10             | Støyskjerm langs Bergsbygdavegen ble vist med linjesymbol, og hensynssone H220 ble revidert i samsvar med oppdatert støyfaglig grunnlag.  | Oppfølging av støyutredning og faglige merknader i høringsprosessen.                           |

#### 2.2 Endringer etter dialog med Statsforvalteren

Etter dialogmøtet med Statsforvalteren 26.05.2026 ble planforslaget vesentlig redusert som oppfølging av innsigelsen til jordvern. Tomtene T12–T21 ble tatt ut av planforslaget, mens T1–T11 ble videreført. Dette medførte følgeendringer i plangrense, arealformål, hensynssoner og øvrige kartobjekter.

| Tema     | Hva er endret                      | Bakgrunnen for endringen           |
|----------|------------------------------------|------------------------------------|
| Redusert | Plangrensen er vesentlig redusert. | Løsningsforslaget etter dialog med |

| <b>Tema</b>                       | <b>Hva er endret</b>                                                                                                                                                             | <b>Bakgrunnen for endringen</b>                                                  |
|-----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| plangrense                        | Tomtene T12–T21 og øvrige arealer i den øvre/nordlige delen av det opprinnelige planområdet er tatt ut av reguleringsplanen. T1–T11 videreføres.                                 | Statsforvalteren om jordverninnsigelsen.                                         |
| Boligområder og tilhørende formål | Bolig- og utbyggingsformål knyttet til T12–T21 er tatt ut sammen med den reduserte plangrensen. Kartet er justert med tilhørende grønnstruktur og øvrige arealformål.            | Følgeendring av reduksjonen av planområdet.                                      |
| Lekeplasser                       | LEK2 og LEK3 er tatt ut. Lekeplassen som tidligere var betegnet LEK1 er videreført som LEK for den gjenværende utbyggingen.                                                      | Følgeendring av reduksjonen fra 21 til 11 boligtomter.                           |
| Kulturminner i utgått del         | Kulturminner, tilhørende hensynssoner og bestemmelsesområdene # 1 og # 2- som ligger i den delen av planområdet som tas ut, inngår ikke i slutforslaget med redusert plangrense. | Følgeendring av reduksjonen av planområdet.                                      |
| Naturverdier i utgått del         | Registrerte naturtyper og artsforekomster i den øvre delen av det opprinnelige planområdet blir liggende utenfor den reduserte plangrensen.                                      | Følgeendring av reduksjonen av planområdet og oppfølging av naturmangfoldhensyn. |

### 2.3 Øvrige justeringer før sluttbehandling

Før sluttbehandling er plankartet gjennomgått for å sikre samsvar med planbestemmelsene og den reduserte plangrensen. Dette omfatter blant annet feltnavn, eierform og hensynssoner.

| <b>Tema</b>                      | <b>Hva er endret</b>                                                                                                                                                                                           | <b>Bakgrunnen for endringen</b>                                     |
|----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| Feltnavn og eierform             | Feltnavn og prefiks for offentlig/felles areal er samordnet mellom plankart og bestemmelser, blant annet for fortau, kjøreveg, annen veggrunn, renovasjon, lekeplass og blågrønnstruktur der dette er aktuelt. | Planfaglig kvalitetssikring og samordning av plandokumentene.       |
| Faresoner og øvrige hensynssoner | Hensynssoner er tilpasset den reduserte plangrensen og de forholdene som fortsatt er relevante for gjenværende utbygging. Endelig sonenavn og avgrensning skal kontrolleres mot sluttkartet.                   | Følgeendring av redusert planområde og planfaglig kvalitetssikring. |

### 3. Endringer i planbestemmelsene

#### 3.1 Endringer etter offentlig ettersyn

Etter offentlig ettersyn ble planbestemmelsene revidert på bakgrunn av høringsuttalelser og faglige avklaringer. Oversikten nedenfor viser de endringene som har størst betydning for planens innhold.

| <b>Tema</b>                   | <b>Hva er endret</b>                                                                                                                                                                               | <b>Bakgrunnen for endringen</b>                                                |
|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| Støy – T9 og T10              | Det ble tatt inn mer konkrete krav til støy, dokumentasjon for T9 og T10 og rekkefølgekrav om støyskjerm før boligene tas i bruk.                                                                  | Oppfølging av støyfaglig grunnlag og faglige merknader.                        |
| Lekeplass og trafikksikkerhet | Kravet til opparbeiding av lekeplass ble tydeliggjort. Benevnelser for fortau ble samordnet med plankartet, og rekkefølgekrav for ferdigstilling av fortau og trygg gangforbindelse ble presisert. | Oppfølging av Telemark fylkeskommunes høringsuttalelse.                        |
| Matjord og plantehelse        | Kravet til matjordplan ble supplert med forhold knyttet til plantehelse og senere bearbeidet som del av oppfølgingen av jordverninnsigelsen.                                                       | Oppfølging av Mattilsynets faglige råd og senere Statsforvalterens innsigelse. |
| Skred og rekkefølge           | Rekkefølgekrav ble supplert med krav om nødvendige sikringstiltak og dokumentert sikkerhet før videre utbygging innenfor aktuelle skredfareområder.                                                | Oppfølging av NVEs faglige råd.                                                |

#### 3.2 Endringer etter dialog med Statsforvalteren

Etter dialogen med Statsforvalteren og reduksjonen av planområdet ble planbestemmelsene samordnet med det reviderte plankartet. Bestemmelser knyttet til arealer og formål som ikke lenger inngår i planområdet ble fjernet eller tilpasset. De viktigste øvrige endringene er oppsummert nedenfor.

| <b>Tema</b>                           | <b>Hva er endret</b>                                                                                                                                                                                                                          | <b>Bakgrunnen for endringen</b>                                               |
|---------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| Følgeendringer av redusert planområde | Bestemmelser knyttet til tomtene T12–T21 og arealformål som ikke lenger inngår i planområdet er fjernet eller tilpasset. Dette omfatter også bestemmelser om kulturminner og bestemmelsesområder som etter reduksjonen ligger utenfor planen. | Samordning med revidert plankart etter dialogen med Statsforvalteren.         |
| Småhusbebyggelse                      | Det er presisert at det tillates én boligbygning per regulerte tomt, som enebolig eller tomannsbolig, med maksimalt to boenheter per tomt.                                                                                                    | Kommunens avklaring av planens tilsiktede utbyggingsform før sluttbehandling. |
| Matjord                               | Bestemmelser og rekkefølgekrav om                                                                                                                                                                                                             | Oppfølging av Statsforvalterens                                               |

| Tema               | Hva er endret                                                                                                                                           | Bakgrunnen for endringen                                                     |
|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
|                    | matjordplan er videreført og bearbeidet. Matjordplanen skal sikre gjenbruk av dyrka jord som omdisponeres og utarbeides i samråd med landbrukskontoret. | vilkår for frafall av innsigelsen.                                           |
| Støy og støyskjerm | Støybestemmelsene er ytterligere konkretisert, blant annet med krav til støyskjerm og ivaretagelse av støyforhold ved T9 og T10.                        | Oppfølging av Statsforvalterens faglige råd og det reviderte støygrunnlaget. |

### 3.3 Juridisk og planfaglig kvalitetssikring

Før sluttbehandling er planbestemmelsene gjennomgått juridisk og planfaglig. Gjennomgangen har medført presiseringer og omformuleringer av enkelte bestemmelser, blant annet knyttet til dokumentasjonskrav, uteoppholdsareal, teknisk infrastruktur, terreng og rekkefølgekrav. Bestemmelser som i hovedsak gjengir krav som allerede følger av annet regelverk, er tatt ut der dette ikke er nødvendig for å ivareta særskilte forhold i planen. Det er også gjort justeringer for å sikre samsvar mellom plankart og bestemmelser.