

Vurdering av innkomne merknader etter høring og offentlig ettersyn

Detaljregulering for Rørakollen (planID 1021)

Dette dokumentet oppsummerer innkomne merknader til planforslaget og kommunedirektørens vurdering av disse. Merknadene er vurdert på bakgrunn av det reviderte planforslaget som legges frem til sluttbehandling etter dialog med Statsforvalteren om innsigelsen til planen.

Oversikt over innkomne merknader

Nr.	Avsender	Dato for uttalelse	Tema
1	Statsforvalteren i Vestfold og Telemark	28.04.2026	Jordvern (innsigelse), støy og nasjonale interesser
2	Telemark fylkeskommune	27.10.2025	Barn og unge, planfaglige forhold, jordvern og kulturminner
3	NVE	20.11.2025	Flom, overvann og skred
4	Mattilsynet	26.11.2025	Drikkevann og plantehelse
5	Naturvernforbundet i Grenland	30.11.2025	Naturmangfold og jordvern
6	Bjørn Tore Hjartsjø	30.11.2025	Adkomst
7	Jesper Astrup	30.11.2025	Konsekvensutredning og trafiksikkerhet

Vurdering av innkomne merknader

1 Statsforvalteren i Vestfold og Telemark

Statsforvalteren fulgte opp planforslaget i høringsperioden og ba kommunen om supplerende dokumentasjon og vurderinger knyttet til blant annet jordvern, jordkvalitet, boligbehov, samfunnsnyttene ved utbyggingen og støy. Høringsfristen ble derfor forlenget, og kommunen oversendte et utvidet kunnskapsgrunnlag.

På bakgrunn av det samlede materialet fremmet Statsforvalteren 28.04.2026 innsigelse til planforslaget med hjemmel i plan- og bygningsloven § 5-4 første ledd. Innsigelsen var begrunnet i hensynet til nasjonale jordverninteresser og planforslagets omdisponering av fulldyrka og dyrkbar jord. Det ble ikke fremmet innsigelse knyttet til støy etter at revidert støyfaglig dokumentasjon var oversendt.

Kommunen og Statsforvalteren gjennomførte dialogmøte 26.05.2026. I møtet ble blant annet forholdet til kommuneplanens arealdel, samfunnsnyttene ved delfinansiering av gang- og sykkelveg og mulige løsninger på innsigelsen drøftet. Dialogen førte fram til et løsningsforslag som innebar en vesentlig reduksjon av utbyggingsomfanget og økt ivaretagelse av jordvernens hensynet.

Løsningsforslaget ble etter dialogmøtet forelagt landbruksdirektøren. Statsforvalteren opplyste deretter at løsningen kunne gi grunnlag for å frafalle innsigelsen. Kommunen sendte 03.07.2026 en formell anmodning om frafall. I brev datert 11.08.2026 frafalt Statsforvalteren innsigelsen, under forutsetning av at planen vedtas med de foreslåtte endringene og at forutsetningene i brevet følges opp.

1.1 Jordvern

Sammendrag av innspillet

Statsforvalteren viser til at planforslaget innebærer omdisponering av om lag 10,8 dekar fulldyrka jord og 0,7 dekar dyrkbar jord til boligformål. Arealene består av fire fulldyrka teiger, hvor jorda gjennomgående er vurdert å ha god til svært god kvalitet.

Statsforvalteren vurderer jordbruksarealene som en nasjonal og vesentlig regional verdi. Det legges særlig vekt på hensynet til framtidig matproduksjon, matsikkerhet og beredskap, samt at de nasjonale føringene for jordvern er blitt vesentlig skjerpet etter at området ble avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel. Også mindre og inneklemte jordbruksarealer vurderes som viktige å bevare.

Statsforvalteren viser videre til at Porsgrunn kommune har en omfattende boligreserve. Etter Statsforvalterens vurdering er samfunnsnyttene ved boligbyggingen ikke tilstrekkelig til å veie opp for de negative konsekvensene for jordverninteressene. Krav om matjordplan og flytting av matjord anses som avbøtende tiltak, men ikke som en fullgod erstatning for å bevare jorda der den ligger.

Statsforvalteren fremmet på denne bakgrunnen innsigelse til planforslaget. I den opprinnelige uttalelsen ble det lagt til grunn at innsigelsen kunne løses dersom de aktuelle arealene med dyrka og dyrkbar jord ikke ble omdisponert til andre formål enn LNF.

Kommunedirektørens vurdering- jordvern

Kommunedirektøren viser til at området har vært avsatt til framtidig boligformål siden kommuneplanens arealdel 2014–2025, og at formålet er videreført ved senere rulleringer. Planarbeidet er gjennomført på dette grunnlaget. Samtidig er de nasjonale jordvernføringene skjerpet etter at området først ble avsatt til boligformål. Disse føringene må tillegges betydelig vekt ved sluttbehandlingen av reguleringsplanen.

Det supplerende kunnskapsgrunnlaget omfatter blant annet en landbruksfaglig vurdering, resultater fra jordprøver analysert av Bionér 01.04.2026, opplysninger fra landbrukskontoret om arealenes driftshistorikk og Swecos supplerende notat om jordvern og samfunnsnytte. Opplysningene fra landbrukskontoret viser at jordbruksarealene ikke har vært i aktiv drift siden omkring 2002. Swecos vurdering av analyseresultatene tilsier at det vil være behov for jordforbedrende tiltak for å oppnå tilfredsstillende avlinger.

Arealenes driftssituasjon og arrondering reduserer etter kommunedirektørens vurdering den praktiske verdien for moderne landbruksdrift. Dette endrer likevel ikke at arealene representerer en framtidig jordressurs. Flytting og gjenbruk av matjord kan begrense tapet av jordressurser, men kan ikke sidestilles med å bevare dyrka jord der den ligger.

Kommunedirektøren har også lagt vekt på at utbyggingen vil bidra til finansieringen av gang- og sykkelveg langs Bergsbygdavegen. Tiltaket har dermed en samfunnsnytte utover boligbyggingen alene. Denne nytten må veies mot hensynet til jordvern.

I dialogmøtet med Statsforvalteren 26.05.2026 ble det skissert en løsning som innebærer at tomtene T12–T21 og tilhørende arealformål ikke videreføres i reguleringsplanen. Tomtene T1–T8 på det sørlige jordet videreføres, mens T9–T11 ikke omfattes av innsigelsen.

På bakgrunn av dialogen foreslår kommunedirektøren at plangrensen reduseres, slik at tomtene T12–T21 og øvrige arealer i den øvre delen tas ut av reguleringsplanen. For arealene som tas ut, vil arealformålet i kommuneplanens arealdel fortsatt gjelde. Tomtene T1–T11 foreslås videreført. Antallet boligtomter reduseres dermed fra 21 til 11.

Kommunedirektøren vurderer at den foreslåtte løsningen gir en rimelig avveining mellom jordvernhensynet og samfunnsnyttene ved utbyggingen. En vesentlig del av den opprinnelige foreslåtte utbyggingen på jordbruksarealene tas ut, samtidig som deler av boligområdet og bidraget til gang- og sykkelvegen kan realiseres. Løsningen følger opp dialogen med Statsforvalteren og legges til grunn for planforslaget som fremmes til sluttbehandling.

Kommunen sendte 03.07.2026 en formell anmodning om frafall av innsigelsen. I brev datert 11.08.2026 frafalt Statsforvalteren innsigelsen under forutsetning av at planen vedtas med de foreslåtte endringene. Statsforvalteren forutsetter blant annet at det sikres tilgang gjennom planområdet til gjenværende dyrka jord og kyststien, og at det utarbeides

matjordplan i samråd med landbrukskontoret som sikrer gjenbruk av matjord som omdisponeres.

Innarbeidet i planforslaget

- Plangrensen er foreslått redusert. Tomtene T12–T21 og øvrige arealer i den øvre delen er tatt ut av planforslaget. For disse arealene vil arealformålet i kommuneplanens arealdel fortsatt gjelde.
- **Planbestemmelse** punkt 2.1.5 stiller krav om matjordplan for tiltak som berører dyrka eller dyrkbar jord. Matjordplanen skal sikre håndtering og gjenbruk av matjord og skal utarbeides i samråd med kommunens landbruksforvaltning.
- **Supplementet til planbeskrivelsen** beskriver den foreslåtte løsningen etter dialogen med Statsforvalteren og hvilke konsekvenser endringene får for planforslaget.
- Den landbruksfaglige vurderingen, jordprøveresultatene, opplysningene om arealenes driftshistorikk og Swecos supplerende vurdering av jordvern og samfunnsnytte inngår i det faglige vurderingsgrunnlaget.

1.2 Naturmangfold

Sammendrag av innspillet

Statsforvalteren vurderer det som positivt at naturtyper av nasjonal interesse, herunder lågurtedellauvskog, lågurteikeskog og lågurtalm-lind-hasselskog, er ivaretatt gjennom hensynssoner for bevaring av naturmiljø med tilhørende bestemmelser. Hul eik innenfor planområdet er også sikret.

Statsforvalteren viser til at hensynssone H560_4, som omfatter frisk lågurtedellauvskog av svært høy kvalitet, ligger innenfor hensynssone H310_2 for jordskred. I planbestemmelsen om nødvendige sikringstiltak var det vist til hensynssone H650_4. Statsforvalteren la til grunn at dette var en feilhenvisning, og at riktig betegnelse skulle være H560_4.

Statsforvalteren viser videre til at det er registrert ask og alm innenfor planområdet. Én ask og én alm er registrert ved grensen mellom tomt T9 og Bergsbygdavegen. I tillegg er det registrert én alm mellom de tidligere foreslåtte tomtene T15 og T16 og én ask ved vegkrysset sørøst for tidligere tomt T16.

Ask og alm er vurdert som sterkt truede arter på Norsk rødliste for arter. Statsforvalteren kunne ikke se at de registrerte trærne var særskilt vurdert eller sikret i planforslaget, og ga derfor faglig råd om at det skulle foretas en konkret vurdering av om forekomstene bør bevarer og sikres i planen.

Kommunedirektørens vurdering – naturmangfold

Kommunedirektøren vurderer at de registrerte naturtypene i hovedsak er ivaretatt

gjennom utformingen av planforslaget. Som følge av at plangrensen foreslås redusert, vil naturtypene og artsforekomstene i den øvre delen av det opprinnelige planområdet ikke bli berørt av tiltakene som planen legger til rette for.

Statsforvalteren har særlig vist til registreringer av ask og alm innenfor planområdet. Forekomstene i den øvre delen ligger utenfor den reduserte plangrensen og berøres derfor ikke av planforslaget.

Artskart viser også registrering av én ask og én alm på østsiden av Bergsbygdavegen ved tomt T9. Begge registreringene er fra 1. september 2023 og har en oppgitt stedfestingsnøyaktighet på 10 meter. Registreringene ligger innenfor eller tett inntil arealet som er regulert til fortau o_F02. På grunn av stedfestingsnøyaktigheten og manglende bildedokumentasjon kan registreringene ikke med sikkerhet knyttes til bestemte enkelttrær på stedet.

Ask og alm er sterkt truede arter. Kommunedirektøren har derfor vurdert om forekomstene kan sikres gjennom plankartet eller planbestemmelsene. Det regulerte fortauet skal ivareta hensynet til trafiksikkerhet og framkommelighet langs Bergsbygdavegen. Et bindende krav om bevaring av trærne kan komme i konflikt med nødvendig bredde, universell utforming og en trafiksikker opparbeiding og drift av fortauet. Registreringenes stedfestingsnøyaktighet gjør det også vanskelig å utforme en entydig og håndhevbar bestemmelse om bestemte enkelttrær.

Det foreslås på denne bakgrunnen ikke en særskilt hensynssone eller planbestemmelse om bevaring av ask og alm ved T9. Muligheten for å bevare eksisterende trær bør likevel vurderes ved detaljprosjekteringen av fortauet, så langt dette kan gjennomføres uten å komme i konflikt med kravene til trafiksikkerhet, universell utforming, nødvendig bredde samt drift og vedlikehold.

Kommunedirektøren vurderer at Statsforvalterens faglige råd er fulgt opp gjennom en konkret vurdering av forekomstenes plassering og forholdet til planlagte tiltak. Kunnskapsgrunnlaget vurderes som tilstrekkelig for sluttbehandlingen av planen.

Innarbeidet i planforslaget

- Plangrensen foreslås redusert, slik at registrerte naturtyper og artsforekomster i den øvre delen av det opprinnelige planområdet ikke berøres av planforslaget.
- Forekomstene av ask og alm ved tomt T9 er vurdert på grunnlag av registreringene i Artskart og reguleringen av fortau o_F02.
- Det er ikke innarbeidet særskilt hensynssone eller planbestemmelse om bevaring av trærne, fordi enkelttrærne ikke er tilstrekkelig entydig stedfestet, og fordi et absolutt bevaringskrav kan komme i konflikt med nødvendig og trafiksikker opparbeiding av fortauet.

1.3 Støy

Sammendrag av innspillet

Statsforvalteren viser til at det opprinnelige planforslaget ikke inneholdt en støyfaglig utredning, selv om tomtene T9 og T10 og deler av eksisterende boligeiendom BF1 var berørt av gul støysone fra Bergsbygdavegen. Hensynssonen i det opprinnelige plankartet var dessuten mindre enn støysonen i Statens vegvesens støyvarselkart. Statsforvalteren vurderte derfor at hensynet til støy etter retningslinje T-1442/2021 var mangelfullt utredet og ivaretatt, og varslet mulig innsigelse.

I det reviderte planforslaget, mottatt 13.04.2026, var det utarbeidet en støyfaglig utredning. Plankartet var revidert med støyskjerm langs Bergsbygdavegen, og krav til skjerming og tilfredsstillende støyforhold var tatt inn i reguleringsbestemmelsene. Beregningene viste at skjermingstiltaket kunne gi tilfredsstillende støynivå på uteoppholdsarealene på tomtene T9 og T10. Statsforvalteren viste også til at de reviderte reguleringsbestemmelsene stilte krav som skulle sikre stille side og mulighet for plassering av soverom mot denne. Statsforvalteren vurderte på denne bakgrunnen at støyhensynet var bedre ivaretatt og fremmet ikke innsigelse til temaet.

Statsforvalteren anbefalte samtidig at reguleringsbestemmelsene skulle angi mer konkrete krav til støyskjermens høyde, støyabsorberende overflate og tette utførelse. Det ble også gitt faglig råd om at T-1442/2021 skulle gjøres gjeldende for hele planen, herunder bygge- og anleggsfasen.

Kommunedirektørens vurdering – støy

Kommunedirektøren vurderer at den reviderte støyfaglige utredningen gir et tilstrekkelig kunnskapsgrunnlag for å vurdere støyforholdene i planområdet. Utredningen viser at tomtene T9 og T10 er utsatt for vegtrafikkstøy, men at tilfredsstillende støynivå på uteoppholdsarealene kan oppnås ved etablering av støyskjerm langs Bergsbygdavegen. I støyutredningen er det modellert en 74 meter lang støyskjerm med en høyde på 1,8 meter over terrenget.

Støyhensynet er fulgt opp i plankartet og reguleringsbestemmelsene. Bestemmelsene stiller krav til dokumentasjon av støynivå ved fasader og på uteoppholdsarealer. Det er også fastsatt rekkefølgekrav om at støyskjermen skal være etablert før boliger på T9 og T10 kan tas i bruk.

Statsforvalterens faglige råd er fulgt opp ved at bestemmelsen til hensynssone H220 er supplert med konkrete krav til støyskjermens høyde, tette utførelse og støyabsorberende overflate mot Bergsbygdavegen. Det er videre tatt inn en konkret bestemmelse om at støy fra bygge- og anleggsvirksomhet ikke skal overskride grenseverdiene i tabell 4 og 5 i T-1442/2021.

Kommunedirektøren vurderer på denne bakgrunnen at støyhensynet er tilstrekkelig ivaretatt, og at Statsforvalterens merknad og faglige råd er fulgt opp i planforslaget.

Innarbeidet i planforslaget

- **Plankart:** Støyskjerm langs Bergsbygdavegen er vist med linjesymbol i plankartet. Hensynssone H220 er revidert i samsvar med det oppdaterte støyfaglige grunnlaget.
- **Planbestemmelser:** Punkt 2.1.7 stiller krav om støyrapport ved søknad om rammetillatelse for bolig på T9 og T10. Punkt 2.2.1 fastsetter krav til støy ved fasade og uteoppholdsareal og gjør T-1442/2021 gjeldende også for bygge- og anleggsvirksomhet. Bestemmelsen til hensynssone H220 stiller konkrete krav til støyskjermens høyde, tette utførelse og støyabsorberende overflate mot vegen. Rekkefølgekravet i punkt 5.2 sikrer at støyskjermen skal være etablert før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for T9 og T10.
- **Planbeskrivelsen** Støyforholdene og de innarbeidede tiltakene er omtalt i kapitlene 4.14 og 7.8.
- Støyvurderingen datert 17.02.2026 inngår som vedlegg og utgjør det støyfaglige grunnlaget for planforslaget.

2 Telemark fylkeskommune

Etter avtale med Telemark fylkeskommune ble fristen for endelig uttalelse utsatt, slik at fylkeskommunen kunne vurdere hvordan innspillene var fulgt opp i reviderte plandokumenter. Fristen ble senere forlenget ytterligere fordi de reviderte dokumentene ikke var ferdigstilt. Revidert planmateriale ble oversendt fylkeskommunen i april 2026, og endelig uttalelsesfrist ble satt til 4. mai 2026.

2.1 Barn og unges interesser

Sammendrag av innspillet

Telemark fylkeskommune vurderer at planforslaget i hovedsak ivaretar barn og unges interesser på en god måte. Fylkeskommunen anbefaler at bestemmelsene for lekeplassene LEK1–LEK3 sikrer lekeapparater for ulike aldersgrupper. Det anbefales også at lekeapparatene som er vist for LEK2 i illustrasjonsplanen, tas inn i bestemmelsene. Videre anbefales det at ordlyden endres fra «kan opparbeides» til «skal opparbeides».

Fylkeskommunen trekker fram som positivt at lekeplassene skal være etablert før det gis brukstillatelse eller ferdigattest. Det vurderes også som positivt at leke- og uteoppholdsarealene er egnet for barn og unge i en bred aldersgruppe, at lekeplassene er egnet for barn med nedsatt funksjonsevne, og at det er korte avstander mellom boligtomtene og leke- og oppholdsarealene.

Kommunedirektørens vurdering- barn og unges interesser

Som følge av den foreslåtte løsningen etter dialogen med Statsforvalteren foreslår kommunedirektøren at planområdet og antallet boligtomter reduseres. Tomtene T12–T21 foreslås tatt ut av reguleringsplanen. For arealene som tas ut, vil arealformålet i kommuneplanens arealdel fortsatt gjelde. Som følge av den foreslåtte reduksjonen i antall

boligtomter foreslås også LEK2 og LEK3 tatt ut av planen. Fylkeskommunens konkrete anbefaling om utforming og innhold på LEK2 er derfor ikke lenger aktuell.

Lekeplassen som tidligere var betegnet LEK1, foreslås videreført som felles småbarnslekeplass for de gjenværende boligtomtene. I det reviderte plankartet er lekeplassen betegnet LEK.

Bestemmelsene stiller krav til lekeplassens opparbeidelse, terreng, dekke, solforhold og egnethet for barn med nedsatt funksjonsevne. Bestemmelsen er revidert ved at ordlyden «kan opparbeides» er endret til «skal opparbeides», i samsvar med fylkeskommunens anbefaling. Rekkefølgekravet om at lekeplassen skal være etablert før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest, er videreført.

Kommunedirektøren vurderer at lekeplassen, regulert som LEK, sett i sammenheng med den foreslåtte reduksjonen i antall boligtomter, gir et tilstrekkelig leketilbud for den gjenværende utbyggingen.

Innarbeidet i planforslaget

- **Plankartet** er revidert ved at lekeplassen som tidligere var betegnet LEK1, er videreført med betegnelsen LEK. LEK2 og LEK3 foreslås tatt ut som følge av den foreslåtte reduksjonen av utbyggingsområdet.
- **Planbestemmelser** i punkt 3.1.4 er revidert ved at ordlyden «kan opparbeides» er endret til «skal opparbeides». Bestemmelsen stiller også krav til lekeplassens utforming og innhold. Rekkefølgekravet i punkt 5.2 sikrer at lekeplassen skal være etablert før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.
- **Planbeskrivelse** omtaler leke- og uteoppholdsarealene i kapitlene 4.9 og 7.6.
- **Supplementet til planbeskrivelsen** beskriver at LEK2 og LEK3 foreslås tatt ut som følge av reduksjonen av utbyggingsområdet, og at den gjenværende lekeplassen videreføres med betegnelsen LEK for de gjenværende boligtomtene.

2.2 Planfaglige forhold

Sammendrag av innspillet

Telemark fylkeskommune anbefaler at det sikres i reguleringsbestemmelsene når fortauene o_F01 og o_F02 skal være ferdigstilt. Fylkeskommunen påpeker også at fortauene er benevnt FO1 og FO2 i reguleringsbestemmelsene, men o_F01 og o_F02 i plankartet, og anbefaler at benevnelsene samordnes.

Kommunedirektørens vurdering- planfaglige forhold

Kommunedirektøren er enig i at benevnelsene for fortauene bør være like i plankartet og reguleringsbestemmelsene. Plandokumentene er derfor samordnet, slik at fortauene er betegnet o_F01 og o_F02 gjennomgående.

Fylkeskommunens anbefaling om å angi når fortauene o_F01 og o_F02 skal være ferdigstilt, er fulgt opp gjennom en presisering av rekkefølgekravet i punkt 5.1. Bestemmelsen fastsetter at o_F01 og o_F02 skal være ferdig opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse.

Trygg gangforbindelse med minimum ensidig fortau mellom Lillegården og broen over Bergselva skal være etablert. Igangsettingstillatelse kan likevel gis før gangforbindelsen er etablert dersom etableringen er tilstrekkelig sikret.

Kommunedirektøren vurderer at benevnelsene og tidspunktet for ferdigstillelse dermed er tilstrekkelig avklart og sikret i planforslaget.

Innarbeidet i planforslaget

- Plankartet og planbestemmelsene er samordnet slik at fortauene er betegnet o_F01 og o_F02 i begge dokumentene.
- **Planbestemmelser** i punkt 3.2.2 fastsetter krav til utformingen av o_F01 og o_F02. Rekkefølgekravet i punkt 5.1 fastsetter at fortauene skal være ferdig opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse. Bestemmelsen fastsetter samtidig at kravet om trygg gangforbindelse med minimum ensidig fortau mellom Lillegården og broen over Bergselva skal være oppfylt i samsvar med inngått utbyggingsavtale.
- **Planbeskrivelse** omtaler fortauene og gangforbindelsen i kapitlene 6.4 og 7.7.

2.3 Jordvern

Sammendrag av innspillet

Telemark fylkeskommune viser til at planforslaget innebærer omdisponering av om lag 10,4 dekar dyrka mark. Fylkeskommunen påpeker at dyrka mark av god kvalitet er en nasjonalt viktig ressurs, og viser til at reguleringsbestemmelsene stiller krav om matjordplan. Fylkeskommunen oppfordrer kommunen til å ta ut boligområdene som ligger på dyrka mark, eventuelt regulere arealene til grønnstruktur.

Kommunedirektørens vurdering - jordvern

Fylkeskommunens innspill gjelder det samme jordvernspørsmålet som Statsforvalterens innsigelse. Det vises derfor til kommunedirektørens vurdering under punkt 1.1, hvor det er redegjort for hvordan jordvern hensynet er fulgt opp i planforslaget.

2.4 Kulturminner

Sammendrag av innspillet

Telemark fylkeskommune viser til at det innenfor planområdet er registrert de automatisk fredete kulturminnene ID288673 og ID288911, samt deler av sikringssonen til kulturminne ID324660. ID288911 var foreslått regulert til bevaring, mens ID288673 og deler av sikringssonen til ID324660 var i konflikt med tiltak planen la til rette for.

Fylkeskommunen viser til tillatelsen etter kulturminneloven § 8 fjerde ledd og forutsetter at den angitte bestemmelsen om arkeologisk gransking innarbeides i planens fellesbestemmelser. Fylkeskommunen ber videre om at kulturminnene fremstilles korrekt i plankartet, at bestemmelsene revideres i samsvar med tillatelsen, og at det sikres at melding om ferdigstilt arkeologisk gransking er mottatt før tiltak kan iverksettes.

Forholdene forutsettes rettet før andre gangs behandling. Revidert plankart og reviderte bestemmelser bes oversendt fylkeskommunen for en siste gjennomgang før politisk behandling

Kommunedirektørens vurdering

Før Telemark fylkeskommune ga den formelle uttalelsen, hadde det vært dialog mellom kommunen og fylkeskommunen om oppfølgingen av de automatisk fredete kulturminnene. Kommunen fulgte deretter opp avklaringene i dialog med Sweco. På bakgrunn av dette og tillatelsen etter kulturminneloven § 8 fjerde ledd reviderte Sweco plandokumentene. Endringene bygde på at utbyggingsområdet som berørte kulturminnene, fortsatt skulle inngå i reguleringsplanen.

Kommunedirektøren har senere, som følge av dialogen med Statsforvalteren om jordverninnsigelsen, foreslått at planområdet reduseres vesentlig. Dersom kommunedirektørens forslag vedtas, blir de registrerte kulturminnene, tilhørende hensynssoner og bestemmelsesområdene #1 og #2 liggende utenfor den nye plangrensen. De kulturminnefaglige endringene som Sweco innarbeidet, vil dermed ikke inngå i plankartet og planbestemmelsene som følger kommunedirektørens forslag.

Det er fremmet innspill til revisjonen av kommuneplanens arealdel om at områdene med kulturminneverdier tas inn og sikres i den reviderte kommuneplanen.

Dersom den politiske behandlingen fører til at hele eller deler av utbyggingsområdet som kommunedirektøren foreslår tatt ut, likevel skal videreføres, må plandokumentene tilpasses det vedtatte planomfanget. For arealer som berører kulturminnene, må de relevante kulturminnefaglige endringene videreføres eller justeres i samsvar med Telemark fylkeskommunes uttalelse og tillatelsen etter kulturminneloven § 8 fjerde ledd før planen kan vedtas.

Innarbeidet i planforslaget

- Plangrensen foreslås redusert slik at de registrerte kulturminnene, tilhørende hensynssoner og bestemmelsesområdene #1 og #2 blir liggende utenfor planområdet.
- De kulturminnefaglige endringene som Sweco innarbeidet, inngår derfor ikke i plankartet og planbestemmelsene som følger kommunedirektørens forslag om redusert planområde.
- Dersom hele eller deler av det aktuelle utbyggingsområdet likevel videreføres ved den politiske behandlingen, må de relevante kulturminnefaglige endringene tas inn eller tilpasses før planen kan vedtas

3 Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

NVE avga uttalelse til planforslaget 20.11.2025. Uttalelsen omfatter flom og overvann, kvikkleire og skred i bratt terreng. NVE hadde ingen merknader til vurderingene av områdestabilitet og skredfare, men ga et faglig råd om rekkefølgebestemmelsene.

Sammendrag av merknaden

NVE viser til at det går et vassdrag gjennom ravedalen i planområdet. Bekkedalen er regulert til grønnstruktur, og det er lagt inn hensynssone for flom med bestemmelse om at området skal være en åpen vannvei for overvannshåndtering.

Deler av planområdet ligger innenfor aktsomhetsområde for marin leire.

Områdestabiliteten er vurdert i et geoteknisk notat. NVE har ingen merknader til vurderingen. Lokalstabilitet, fundamenteringsforhold og eventuelle sikringstiltak skal ivaretas gjennom senere geoteknisk prosjektering. Prosjekteringen skal gjennomføres av geoteknisk fagkyndig i samarbeid med VA-teknisk rådgiver.

For skred i bratt terreng viser NVE til gjennomført skredfarevurdering og hensynssonene for ras- og skredfare med tilhørende bestemmelser. NVE har ingen merknader til skredfarevurderingen.

NVE anbefaler at rekkefølgebestemmelsene suppleres med krav om at det innenfor hensynssonene H310_1 og H310_2 ikke skal gis igangsettingstillatelse for tiltak ut over grunn- og betongarbeider før nødvendige sikringstiltak er utført og sikkerheten dokumentert.

Kommunedirektørens vurdering

Naturfare er utredet gjennom geoteknisk vurdering, skredfarevurdering og overvannsutredning. Plankartet viser hensynssoner for ras- og skredfare og flomfare med tilhørende bestemmelser. Planbestemmelsene stiller krav til geoteknisk dokumentasjon, fagkyndig prosjektering og gjennomføring av nødvendige sikringstiltak.

Kommunedirektøren foreslår at planområdet reduseres vesentlig ved at tomtene T12–T21 og tilhørende utbyggingsformål tas ut. Den foreslåtte reduksjonen innebærer færre byggetiltak og mindre terrenginngrep enn i planforslaget som lå til grunn for NVEs uttalelse.

Hensynssone H310 for ras- og skredfare berører fortsatt deler av boligtomtene T4–T6 i kommunedirektørens forslag. Sonen går så vidt inn på T4, ligger delvis innenfor byggegrensen på T5 og tangerer byggegrensen på T6. NVEs faglige råd om gjennomføring og dokumentasjon av nødvendige sikringstiltak er derfor fortsatt relevant, særlig for T5.

Planbestemmelsene er supplert med et rekkefølgekrav om at nødvendige sikringstiltak skal være utført før det gis igangsettingstillatelse for tiltak ut over grunn- og betongarbeider innenfor hensynssone H310.

Kommunedirektøren vurderer at hensynet til flom, overvann, områdestabilitet og skredfare er tilfredsstillende ivaretatt gjennom fagutredningene, den foreslåtte reduksjonen av planområdet, hensynssonene og rekkefølgekravet.

Innarbeidet i planforslaget

- **Plankart:** Hensynssone H310 for ras- og skredfare er videreført.

- **Planbestemmelser:** punkt 5.1 er supplert med rekkefølgekrav knyttet til gjennomføring av sikringstiltak innenfor hensynssone H310.

4 Mattilsynet

Mattilsynet avga uttalelse til planforslaget 26.11.2025. Uttalelsen omfatter drikkevann og plantehelse og inneholder faglige råd om håndtering av jordmasser.

Sammendrag av merknaden

Mattilsynet vurderer at hensynet til drikkevannsforsyningen er ivaretatt i planforslaget.

Mattilsynet viser videre til at flytting av jordmasser og bruk av anleggsmaskiner kan medføre risiko for spredning av planteskadegjørere og floghavre. Risikoen er særlig knyttet til håndtering av masser fra tidligere eller nåværende dyrka mark.

Mattilsynet forventer at det kartlegges om tiltaket kan medføre slik spredning, og at det utarbeides en tiltaksplan dersom det påvises planteskadegjørere eller floghavre. Det presiseres at regelverket om plantehelse ikke må forveksles med regelverket om fremmede arter.

Kommunedirektørens vurdering

Kommunedirektørens forslag innebærer en vesentlig reduksjon av planområdet. Dyrka og dyrkbar jord berøres imidlertid fortsatt av den foreslåtte utbyggingen. Mattilsynets faglige råd om plantehelse og håndtering av jordmasser er derfor fortsatt relevant.

Planbestemmelse punkt 2.1.5 stiller krav om at matjordplanen skal omfatte kartlegging av planteskadegjørere og floghavre og beskrive nødvendige tiltak for å hindre spredning dersom det påvises. Matjordplanen skal utarbeides i samråd med kommunens landbruksforvaltning og skal følge søknad om igangsettingstillatelse til tiltak som berører dyrka eller dyrkbar jord.

Kommunedirektøren vurderer at hensynet til plantehelse dermed er tilstrekkelig ivaretatt i planforslaget.

Innarbeidet i planforslaget

- **Planbestemmelser:** Punkt 2.1.5 stiller krav om matjordplan for tiltak som berører dyrka eller dyrkbar jord. Matjordplanen skal omfatte kartlegging av planteskadegjørere og floghavre og beskrive nødvendige tiltak for å hindre spredning dersom det påvises. Matjordplanen skal utarbeides i samråd med kommunens landbruksforvaltning og skal følge søknad om igangsettingstillatelse.

5 Naturvernforbundet i Grenland

Naturvernforbundet i Grenland avga uttalelse til planforslaget 30.11.2025. Uttalelsen omhandler naturmangfold, jordvern, bevaring av vegetasjon og håndtering av matjord.

Sammendrag av merknaden

Naturvernforbundet peker på at planforslaget innebærer nedbygging av natur og dyrkbar mark. Samtidig mener forbundet at det er tatt hensyn til tidligere innspill i saken, særlig fra Statsforvalteren. Det understrekes at planen må følges under gjennomføringen, og at kommunen bør føre tilsyn med at entreprenøren ivaretar de fastsatte hensynene.

Naturvernforbundet spør om skogen av naturtypen frisk lågurtedellaauvskog i den sørlige delen av planområdet blir bevart rundt bekkedraget, og om bekken skal holdes åpen gjennom boligområdet. Forbundet framhever også betydningen av å bevare store, gamle trær.

Det foreslås å benytte deler av den dyrkbare jorda til kjøkkenhager, parsellhager eller beredskapshager, eventuelt i tilknytning til lekearealene. Naturvernforbundet understreker videre at matjord som må flyttes, må gjenbrukes andre steder.

Kommunedirektørens vurdering

Som omtalt under innspillet fra Statsforvalteren foreslår kommunedirektøren at planområdet reduseres vesentlig ved at tomtene T12–T21 og tilhørende utbyggingsformål tas ut. Dette innebærer at et større areal med natur og dyrkbar jord blir liggende utenfor reguleringsplanen og ikke blir berørt av den foreslåtte utbyggingen. Planforslaget berører likevel fortsatt matjord på arealene langs veien.

Som følge av reduksjonen vil også større deler av arealene med registrerte naturverdier bli liggende utenfor planområdet. Bekkedalen innenfor det gjenværende planområdet er regulert til blågrønn struktur. Planbestemmelsene sikrer at området skal benyttes til håndtering og fordrøyning av overvann og beholde et naturlig og vegetert preg. Bekken skal dermed opprettholdes som et åpent blågrønt element gjennom området.

Håndtering og gjenbruk av matjord som berøres av utbyggingen, er ivaretatt gjennom krav om matjordplan. Matjordplanen skal utarbeides i samråd med kommunens landbruksforvaltning og skal følge søknad om igangsettingstillatelse til tiltak som berører dyrka eller dyrkbar jord.

Naturvernforbundets forslag om kjøkkenhager, parsellhager eller beredskapshager er ikke innarbeidet. Kommunedirektøren vurderer at de gjenværende arealene med matjord langs veien må håndteres gjennom matjordplanen, og at det ikke er hensiktsmessig å regulere disse arealene til kjøkkenhager, parsellhager eller beredskapshager i denne planen.

Kommunen vil følge opp at reguleringsplanen og gitte tillatelser overholdes gjennom den ordinære byggesaksbehandlingen og kommunens tilsynsmyndighet.

Kommunedirektøren vurderer samlet at hensynene Naturvernforbundet har påpekt, er ivaretatt gjennom den foreslåtte reduksjonen av planområdet, planens løsninger for bekkedalen og kravene til håndtering og gjenbruk av matjord.

Innarbeidet i planforslaget

- **Plankart:** Plangrensen foreslås redusert slik at større natur- og jordbruksarealer ikke blir berørt av utbyggingen.
- **Planbestemmelser:** Bestemmelsene om blågrønn struktur sikrer håndtering og fordrøyning av overvann og et naturlig og vegetert preg.
- **Planbestemmelser:** Punkt 2.1.5 sikrer håndtering og gjenbruk av matjord gjennom krav om matjordplan. Matjordplanen skal utarbeides i samråd med kommunens landbruksforvaltning.

6 Bjørn Tore Hjartsjø

Sammendrag av innspill

Bjørn Tore Hjartsjø, eier av gbnr. 39/190, ber om at det tilrettelegges for kjøreadkomst frem til eiendommens tomtegrense. Han viser til at arealet er regulert til turdrag (TD2) og ber om at formålet endres til parkeringsplass (PP) eller kjøreveg (KV).

Kommunedirektørens vurdering

Som omtalt under Statsforvalterens innsigelse foreslår kommunedirektøren at planområdet reduseres. Det aktuelle arealet med turdrag TD2 tas ut og vil ikke inngå i den reduserte reguleringsplanen.

Kommunedirektøren vurderer derfor at kjøreadkomst eller parkeringsplass fram til gnr./bnr. 39/190 ikke bør reguleres gjennom denne planen. Innspillet er ikke innarbeidet i kommunedirektørens forslag.

7 Jesper Astrup

Jesper Astrup avga uttalelse til planforslaget **30.11.2025**. Uttalelsen omhandler behov for konsekvensutredning og trafiksikkerhet langs Rørabakken.

Sammendrag av merknaden

Astrup mener at planforslaget utløser krav om konsekvensutredning, jf. plan- og bygningsloven § 4-2 og forskrift om konsekvensutredninger. Han viser blant annet til at deler av planområdet er avsatt til LNFR-formål, og til registrerte naturverdier, skredfare og automatisk fredete kulturminner. Etter hans vurdering kan planen få vesentlige virkninger, og fagutredningene og ROS-analysen kan ikke erstatte en konsekvensutredning.

Astrup mener videre at fortau langs Rørabakken bør vurderes. Han viser til forventet trafikkøkning og etterlyser trafikktegneringer og fartsmålinger. Hensynet til trafiksikkerhet, universell utforming og trygg ferdsel for barn og unge må etter hans syn tillegges stor vekt.

Kommunedirektørens vurdering

Spørsmålet om konsekvensutredning ble vurdert før førstegangsbehandlingen av planforslaget, jf. plan- og bygningsloven § 4-2 og forskrift om konsekvensutredninger. Kommunen konkluderte med at planforslaget ikke utløste krav om konsekvensutredning. Naturmangfold, skredfare og automatisk fredete kulturminner er belyst i planbeskrivelsen, ROS-analysen og tilhørende fagutredninger.

Som omtalt under Statsforvalterens innsigelse foreslår kommunedirektøren at planområdet reduseres vesentlig. Det reviderte planforslaget har dermed et mindre utbyggingsomfang enn planforslaget som ble vurdert før førstegangsbehandlingen. Kommunedirektøren vurderer at innspillet ikke gir grunnlag for å endre den tidligere konklusjonen om at planen ikke utløser krav om konsekvensutredning.

Hensynet til gode bomiljøer og gode oppvekst- og levekår skal ivaretas i planleggingen, jf. plan- og bygningsloven § 3-1 første ledd bokstav e. Trafikkmengde og trafiksikkerhet langs Rørabakken er vurdert i trafikknotatet. Notatet bygger på 25 nye boenheter og en beregnet trafikkøkning på 140 kjøretøy per døgn. Kommunedirektørens forslag åpner for inntil 22 nye boenheter og ligger dermed innenfor trafikkgrunnlaget som er vurdert. Trafikknotatet konkluderer med at trafikkmengden ikke tilsier behov for fortau etter Porsgrunn kommunes vegnormal og vegnormal N100.

Kommunedirektøren vurderer samlet at innspillet ikke gir grunnlag for å gjennomføre konsekvensutredning, regulere fortau langs Rørabakken eller foreta ytterligere trafikkteellinger og fartsmålinger. Innspillet er ikke innarbeidet i kommunedirektørens forslag.