



Porsgrunn kommune
Postboks 128
3901 PORSGRUNN

Saksbehandler, innvalgstelefon
Solveig Dolven, 33371297

Referat fra dialogmøte - reguleringsplan - Porsgrunn 39/1 - 39/261 - 39/264 - Rørakollen i Bergsbygda - planID 1021

Vi viser til dialogmøte 26.05.2026.

Til stede

Fra Porsgrunn kommune: Marius Lid, Heidi M. Østby og Fridrik Bergsteinsson.

Fra Statsforvalteren i Vestfold og Telemark: Astrid Lie Olsen, Øivind Fredlund, Solveig Dolven.

Bakgrunn

Bakgrunnen for dialogmøtet er at Statsforvalteren ved landbruksdirektøren ved uttalelse datert 28.04.2026 fremmet innsigelse til reguleringsplan for Rørakollen i Bergsbygda (planID 1021). Planforslaget legger til rette for omdisponering av omtrent 11,6 dekar dyrkbar og fulldyrka jord, hvilket er i strid med nasjonale jordverninteresser.

Porsgrunn kommune hadde i hovedsak fire problemstillinger til diskusjon:

1. Arealet er avsatt i kommuneplanens arealdel. Det ble stilt spørsmål rundt hvilken betydning innsigelsen har for kommuneplanens arealdel som et forutsigbart styringsverktøy.
2. Utbygging på Rørakollen skal bidra til å delfinansiere tryggere vei for myke trafikanter på strekningen Vissevågan-Røra. Dette trafikksikkerhetstiltaket ligger i vedtatt reguleringsplan for Solbakkmoen (planID 1016), vedtatt i 2023. Det ble stilt spørsmål rundt hvordan denne samfunnsnyttene vektlegges i saken.
3. Det er varslet et planarbeid på Røra Søndre (planID 1018), tilgrensende til Rørakollen. Kommunen har mottatt planforslaget, men har avventet med å førstegangsbehandle det til Rørakollen er avklart. Problematikken er den samme med omdisponering av fulldyrket mark, her ca. 1,5 dekar. Kommunen ønsket at Statsforvalteren kan signalisere noe også i denne plansaken, sett i lys av dialogen rundt Rørakollen.
4. Videre saksgang og mulige løsningsforslag.

Problemstillingene ble diskutert og oppsummeres i det følgende:



1. Kommuneplanens arealdel som forutsigbart styringsverktøy:

Både Porsgrunn kommune og Statsforvalteren anerkjenner at det er krevende med innsigelse til en reguleringsplan som er i tråd med kommuneplanens arealdel (KPA). Statsforvalteren fremholder at det derfor er høyere terskel for å fremme innsigelse i slike saker.

Vesentlig for denne innsigelsen er endrede føringer på jordvern og forventninger om planvask som har kommet etter varsel om oppstart og etter forrige rullering av KPA. Fem år fremstår som lang tid mellom varsel om oppstart og høring av planforslag, særlig i lys av de mange nye styringsdokumenter som har kommet på arealplanfeltet. Det har i denne tiden kommet endrede føringer på jordvern gjennom revidert jordvernstrategi, tolkningsuttalelse fra KDD og nytt jordvernrunndskriv, som samlet gir sterke føringer for hvordan jordvernsaker skal vurderes av kommunen. Både tolkningsuttalelsen og jordvernrunndskrivet trekker frem at 10-årsfristen i PBL § 5-5 ikke skal forstås absolutt, men at det kan være adgang til å fremme innsigelse dersom det, etter at den gjeldende planen ble vedtatt, har kommet nye styringsdokumenter som det nye planforslaget ikke følger opp. Statsforvalteren viser også til at det i *Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging* fra 2023 og i nye Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet fra 2025 er det tatt inn forventninger om at kommunen gjør planvask, noe vi har lagt vekt på å videreformidle til våre kommuner.

Statsforvalteren bekrefter på bakgrunn av det overnevnte at nye styringsdokumenter derfor kan medføre at arealdelen ikke veier like tungt som den tidligere har gjort. Dette betyr at det er en endring av praksis i slike saker over de siste årene. Det ble videre påpekt at det er kommunen selv som skal sørge for å følge opp nye føringer. Dersom det er kommet nye føringer eller ny kunnskap etter at KPA er vedtatt, skal kommunen selv vurdere om det er enkelte planer det ikke bør gås videre med, selv om de i utgangspunktet var avklart i KPA.

Kommunen stilte spørsmål ved erfaringer fra andre kommuner, og om det er saker som har gått til departementet. Statsforvalteren beskrev dagens praksis og viste til andre saker i andre kommuner, der det er fremmet innsigelse på reguleringsplannivå på tross av at arealet var avsatt i overordnet plan. Ingen av disse sakene i Vestfold og Telemark har gått til avgjørelse departementet per i dag, men det har vært gjennomført mekling.

2. Delfinansiering av trafikksikkerhetstiltak:

Kommunen beskriver at utbygging på Rørakollen skulle bidra til å delfinansiere tryggere vei for myke trafikanter på strekningen Vissevågan-Røra. Dette trafikksikkerhetstiltaket ligger i vedtatt reguleringsplan for Solbakkmoen (planID 1016), vedtatt i 2023. Det ble stilt spørsmål rundt hvordan denne samfunnsnyttien vektlegges i saken.

Statsforvalteren har forståelse for at det er behov for finansiering til gang- og sykkelvei, og anser dette som et samfunnsnyttig tiltak. Statsforvalteren stilte spørsmål ved hvor stor andel av finansieringen av gang- og sykkelveien som Rørakollen skulle bidra med. Kommunen ønsket å komme tilbake med nærmere svar på dette. I etterkant av dialogmøtet har kommunen sendt ytterligere opplysninger om at Rørakollen står for finansiering av mellom 9 og 10% av de totale kostnadene, forutsatt at de bidrar med en andel tilsvarende 21 boenheter (planforslaget på høring).

Statsforvalteren bemerket at samfunnsnyttien ved finansiering av gang- og sykkelvei må vurderes opp mot nasjonale jordverninteresser. Statsforvalteren viste til at økonomisk finansiering av infrastruktur gjennom utbygging på dyrka eller dyrkbar jord generelt kan være krevende å vektlegge



tungt i jordvernsaker, ettersom en slik praksis kan bidra til økt press på nedbygging av jordbruksarealer. Statsforvalteren opplyste at de oversendte opplysningene etter møtet om Rørakollens andel av finansieringen vil vurderes.

Etter en nærmere vurdering mener Statsforvalteren at samfunnsnyttene ved delfinansiering til ny gang- og sykkelvei ikke veier tungt nok til at jordvernet bør vike i denne saken.

3. Tilgrensende planarbeid på Røra Søndre

Det er varslet et planarbeid på Røra Søndre (planID 1018), tilgrensende til Rørakollen. Kommunen har mottatt planforslaget, men har avventet med å førstegangsbehandle det til Rørakollen er avklart. Problematikken er den samme med omdisponering av fulldyrket mark i boligområde avsatt i KPA. På Røra Søndre er det ca. 1,5 dekar fulldyrket jord. Kommunen ønsket at Statsforvalteren kan signalisere noe også i denne plansaken, sett i lys av dialogen rundt Rørakollen.

Det ble varslet oppstart av planarbeidet på Røra Søndre i 2020. Tilsvarende som ved varsel om oppstart av Rørakollen i 2021, ble det ikke varslet om nasjonale interesser på landbruksområdet i uttalelsen fra Statsforvalteren.

På bakgrunn av at kommunen vurderte at det kunne være nye nasjonale føringer av betydning for saken, ble det i 2025 forespurt supplerende uttalelser til planarbeidet på Røra Søndre. Statsforvalteren avga supplerende uttalelse datert 23.05.2025. I denne uttalelsen viste Statsforvalteren til de nye føringene og oppfordret på bakgrunn av dette kommunen til å tilbakeføre hele eller deler av området til LNF. Videre ble det ikke varslet nasjonale interesser for Røra Søndre, det vil si at det ikke ble varslet *innsigelse*. Statsforvalteren ga imidlertid tydelig uttrykk for at nedbygging av den dyrka marka vil være i strid med nasjonale jordverninteresser, og at kommunen derfor burde sørge for at den dyrka marka ble ivaretatt.

Statsforvalteren ga i dialogmøtet tilbakemelding til kommunen om at det ikke vil fremmes innsigelse til planforslaget på Røra Søndre. Bakgrunnen for dette er i hovedsak den mindre størrelsen på den fulldyrka jorda (1,5 dekar), og at Statsforvalteren ved landbruksdirektøren vurderte i den konkrete saken at dette er under terskelen for innsigelse, gitt at det er en viss terskel for å fremme innsigelse når arealet er avsatt i KPA. Det gjøres likevel oppmerksom på at også mindre omdisponeringer er i strid med jordvernet, og at Statsforvalteren fraråder sterkt at kommunen lar området bygges ned. Statsforvalteren oppfordrer kommunen som planmyndighet til å vurdere helheten av området som bygges ned, og påpeker at det er uheldig at områdene ligger inne i to ulike planer. Selv om både omdisponering på Røra Søndre og Rørakollen frarådes sterkt, brukes kun innsigelsesverktøyet i en av planene, på bakgrunn av størrelsen på den fulldyrka jorda.

Kommunen stilte spørsmål ved konkret hvor terskelen for innsigelser ligger med hensyn til arealet på den dyrka jorda. Statsforvalteren opplyste at det ikke kan angis et konkret areal, og at dette vil vurderes i hver enkelt sak.

Det ble videre vist til avsnittet om Rørakollen i den supplerende uttalelsen til Røra Søndre. Det ble i denne uttalelsen vist til at de nye nasjonale føringene også vil gjelde Rørakollen, og det ble oppfordret til å se planene i sammenheng ved å gjøre en helhetlig vurdering. Det ble videre vist til jordvernruntskrivets punkt c som blant annet klargjør at det kan være grunn til å fremme innsigelse i reguleringsplan når det er kommet nye føringer, også når arealet er avsatt i overordnet plan.



4. Mulige løsningsforslag:

Videre saksgang og mulige løsningsforslag ble diskutert. Statsforvalterens utgangspunkt er at innsigelsen ikke er fremmet som et verktøy for å komme i dialog. Dette betyr at det som utgangspunkt er svært begrenset rom for å akseptere nedbygging på Rørakollen.

Kommunen stilte spørsmål ved om det kan være behov for befaring, da dette er et ønske fra forslagsgiver. Statsforvalteren vurderer på generelt grunnlag at befaring kan være nyttig, men at hensynet til ressursbruk, samt at det kan hentes mye informasjon og historikk ut fra flyfoto og skråfoto, medfører at det ikke fremstår som avgjørende i denne saken. Statsforvalteren vil imidlertid vurdere å delta på en befaring dersom kommunen mener at dette vil synliggjøre avgjørende momenter i saken.

På bakgrunn av en helhetlig vurdering av de to planene har kommunen skissert et mulig løsningsforslag som omfatter både Rørakollen og Røra Søndre. Løsningsforslaget innebærer at all dyrka jord på Røra Søndre, samt de nordlige jordene i Rørakollen (T12–T21), tilbakeføres til LNF, mens det sørlige jorden langs vegstrekningen Rørabakken (T1–T8) foreslås utbygd. Videre er T9–T11 ikke omfattet av innsigelsen, og planforslaget medfører derfor at planforslaget reduseres fra 21 til 11 boligtomter. Dette forslaget hensyntar delvis jordvernet, og bidrar samtidig noe til samfunnsnyttene ved finansiering av gang- og sykkelvei.

Statsforvalteren informerte om at forslaget ville legges frem for landbruksdirektøren i etterkant av møtet, da det er landbruksdirektøren som har myndighet til å trekke innsigelsen dersom et slikt forslag vurderes som akseptabelt. Det ble understreket at en slik løsning vil kreve at det sikres tilgang gjennom boligområdet både til drift av de gjenværende jordene og til kyststien.

I etterkant av møtet er forslaget lagt frem for landbruksdirektøren, som bekrefter at innsigelsen vil kunne frafalles dersom kommunen oversender revidert planforslag som følger opp dette løsningsforslaget.

Kommunen understreket under møtet at et løsningsforslag er avhengig av politisk behandling.

Dersom det ikke lykkes å finne en løsning som medfører at innsigelsen kan trekkes, kan saken fremmes for mekling.

Med hilsen

Astrid Lie Olsen
plansjef

Solveig Dolven
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent