

Innspill til referat fra dialogmøte reguleringsplan den 26.05.2026 – Rørakollen og Røra Søndre.

Statsforvalteren ga i dialogmøtet tilbakemelding til kommunen at det ikke vil fremmes innsigelse til planforslaget på Røra Søndre., men fraråder likevel nedbygging av dyrket mark. Bakgrunnen for at det ikke fremmes innsigelse er i hovedsak den mindre størrelsen på arealet med fulldyrket jord (1,5 dekar). Det er derfor forbausende at kommunen likevel i sitt forslag til løsning foreslår at det arealet hvor det ikke vil bli fremmet innsigelse tilbakeføres til LNF for å få til en kompromissløsning hvor noe over halvparten av tomtene på den tilgrensende arealplanen reddes.

Det er min vurdering at Porsgrunn kommunes vurdering av planforslaget Røra Søndre og forslag til løsning er for generelt og tar ikke inn over seg de faktiske forhold på stedet. Tilsvarende gjelder for Statsforvalterens vurderinger av planforslaget Røra Søndre sett i forhold til jordvern.

To separate arealplaner.

Røra Søndre og Rørakollen er to separate arealplaner som må behandles hver for seg. De to planområdene deler ikke infrastruktur hverken for strøm, vei, vann eller avløp. Selv om områdene er tilgrensende, er de ikke aktuelle for felles landbruksmessig drift. De to planområdene er skilt av en åpen bekk med sesongvariasjon i vannføring. Av hensyn til biologisk mangfold er det ikke aktuelt å foreta omfattende bakkeplanering og legge bekken i rør slik at de to områdene kan drives under ett.

I brev fra Statsforvalteren til Porsgrunn kommune av 28.04.2026 skriver Statsforvalteren om Rørakollen «Planområdet grenser i nordvest til Røra Søndre hvor planarbeid er igangsatt. Også dette varslede planområdet inkluderer omtrent 1,9 dekar dyrkbar og fulldyrka jord av svært god jordkvalitet som henger sammen med dyrkbare og fulldyrka arealer på Rørakollen». Det virker som om Porsgrunn kommune legger Statsforvalterens overordnede vurdering til grunn i sin vurdering av planområdet, uten å vurdere de faktiske forhold på stedet.

Når det gjelder planen for Røra Søndre innebærer denne også fremføring av brannvann som vil sikre slukningsmulighet for 5 eksisterende bygg. Kommunens forslag om å tilbakeføre arealet på Røra Søndre til LNF vil forhindre dette.

Røra Søndre må følgelig behandles som en selvstendig reguleringsplan uavhengig av planer for Rørakollen.

Forutsigbarhet

Arealet nevnt Røra Søndre har ligget inne i KPA i to rulleringer av arealplanen. Forslagsstiller startet reguleringsprosessen i 2020. Reguleringsrisiko ble underveis drøftet med Porsgrunn kommune og på grunn av usikkerhet knyttet til fremføring av gang- og sykkelvei ble arbeidet satt i bero for å unngå omfattende kostnader til

utredninger før sannsynligheten for å kunne lykkes var tilfredsstillende. Arbeidet ble startet opp igjen i 2025 da denne risikoen var betydelig redusert. Kommunens overtakelse av fylkesveien var et viktig element i risikoreduksjonen. Det er gjennomført arkeologiske registreringer, geotekniske registreringer, vurdering av risiko for kvikkleire og på oppfordring fra saksbehandler ble planområdet utvidet, og det ble også foretatt kartlegging av risiko for snøskred. Sammen med utarbeidelse av reguleringsplan har kostnadene vært betydelige for forslagstiller som gjør dette som privatperson.

I dialog mellom reguleringsarkitekt og kommunens saksbehandler anbefaler saksbehandler at behandling av reguleringsplanen for Røra Søndre utsettes. Begrunnelsen er bl.a. at dersom reguleringsplanen utløser innsigelse fra statsforvalteren, vil saken da automatisk ta lengre tid, og kreve flere ressurser fra kommunen, og antakelig også fra forslagsstiller. Jeg aksepterte dette. Nå vet vi at Statsforvalteren ikke vil reise innsigelse mot Røra Søndre og det er da naturlig at reguleringsplanen behandles som en separat plan så raskt som mulig.

I referatet fra dialogmøtet fremkommer det at 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». Statsforvalteren har valgt å følge denne overordnende linjen ved å ikke fremme innsigelse. Det er svært positivt at kommunen er opptatt av utviklers forutsigbarhet. Nettopp derfor er det forbausende at det er Porsgrunn kommune som i sitt forslag til løsning representerer en trussel mot forslagsstillers forutsigbarhet for å kunne gjennomføre en regulering som er i tråd med den politisk vedtatte arealplanen.

Jordkvalitet og egnethet

I epost fra saksbehandler den 11.12.2025 informerer saksbehandler om at Statsforvalter har bedt om en vurdering av jordkvalitet og egnethet.

Egnethet

Bakgrunnen for at det fremmes en reguleringsplan for området er at arealet ikke egner seg for dyrking. Det er to adkomster til arealet. Tidligere adkomst var øst for Bergsbygdavegen 432. Denne adkomsten er for smal for at moderne landbruksmaskiner kan komme frem. Det går en vei mellom Bergsbygdavegen 432 og 438. Denne er tilkomst for bl.a. Bergsbygdavegen 436 og 434. Veien har ikke bæreevne for en landbrukstraktor med tilhørende utstyr. Landbruksproduksjonen kan ikke forsvare en utbedring av veien. Arealets størrelse på 1,5 dekar sammen med den trekantede formen og bratt helning gjør at arealet ikke er hensiktsmessig for maskinell dyrking. Det er lite realistisk å tenke seg at et areal som ikke kan dyrkes maskinelt skal være en beredskapsressurs for fremtidig jordbruksproduksjon.

Jordkvalitet

Arealet er i Kilden fra NIBIO registrert med svært god til god kvalitet. Dette bunner i at

jordtypen er siltig sand som er godt egnet for dyrking. Jordtypen er bekreftet av arkeologer i deres rapport. Det stemmer at jordtypen er godt egnet, men sandfraksjonen gjør at arealet er meget godt drenert. Når dette sees i sammenheng med arealets bratte helning mot vest så er konklusjonen at en godt drenert jordtype i helning kombinert med soleksponering mot vest fører til at arealet er utsatt for tørke og da særlig forsommertørke. Det er ikke mulighet for kunstig vanning på stedet. Erfaringen er at arealets øvre del har vesentlig lavere avlinger enn hva som ellers er snittet på eiendommen. De lokale agronomiske forhold tilsier derfor at arealet ikke er godt egnet for dyrking.

Med bakgrunn i forholdene over har Lars Vassend som har drevet dyrkamarka på gården i mer enn 30 år ikke villet eller kunnet drive det arealet som omfattes av reguleringsplanen Røra Søndre. Se separat uttalelse fra Vassend.

Jeg har stor forståelse for et sterkt jordvern. Men det er ikke denne type arealer som i praksis ikke er dyrkbart som skal inngå i jordvernstrategien. Skulle dette arealet tilbakeføres til LNF vil det ikke ha betydning for matproduksjonen, kun for statistikken.

Delfinansiering trafikksikkerhetstiltak

Røra Søndre med sine 4 boligtomter inngår også i finansieringsplanen for trafikksikkerhetstiltak.

Politisk målsetting om å tilby attraktive tomter.

Porsgrunn kommune har en politisk målsetting om å øke tilflytting til kommunen og attraktive boligtomter tomter er et sentralt virkemiddel. Alle de 4 tomtene som ligger inne i reguleringsplanen for Røra Søndre vil få sjøutsikt, være meget solrike med eksponering mot sør og vest. Tomtene vil være svært attraktive og bidra til å oppfylle den tverrpolitiske målsettingen.

Det har vært tett og god dialog med Porsgrunn Kommune underveis i reguleringsprosessen. Reguleringsrisiko har vært lav og i hovedsak knyttet til GS. Forslagstiller har fulgt oppfordringer fra kommunen når det gjelder reguleringsarbeidet. Det oppleves derfor som forbausende at kommunen foreslår at arealet skal tilbakeføres til LNF område på tross av at statsforvalteren ikke vil fremme innsigelser. Forslagstiller har i argumentasjonen over vist at arealet ikke har betydning for fremtidig landbruk og mener at reguleringsplanen for Røra Søndre må behandles separat og anbefales godkjent i tråd med de signaler som ligger i KPA, og som er gitt av Porsgrunn kommune underveis i prosessen.

Anmodning.

Det anmodes herved om at kommuneadministrasjonen opptrer lojalt mot den arealbruken som er vedtatt i kommuneplanens arealdel, og at det foreliggende planforslaget for Røra Søndre så snart som mulig fremmes for politisk behandling.

Dette brevet inneholder opplysninger om blant annet kvaliteten på dyrket mark som ikke fremkommer av reguleringsplanen og som er viktig informasjon ved behandling av saken. Det anmodes derfor om at dette brevet i sin helhet vedlegges for politisk behandling av saken.

Det anmodes også om at kommunen holder meg orientert om videre saksgang.

Bergsbygda 18.06.2026

Med vennlig hilsen

Arne Rørå

Arne Rørå
e-post arne.rora@proton.me
tlf 91335914

04.09.2026

Porsgrunn Kommune
Postboks 128
3901 Porsgrunn

Protest mot Porsgrunn Kommunes forslag om å tilbakeføre Røra Søndre til LNF område, tilbaketrekking av aksept for utsettelse av 1. gangs behandling av freg. Plan for Røra Søndre og anmodning om umiddelbar 1. gangs behandling av reg.planforslaget.

Det vises til brev fra Statsforvalteren i Vestfold og Telemark til Porsgrunn kommune, datert 11.08.2026, med tittel Frafall av innsigelse – reguleringsplan – Porsgrunn 39/1 – 39/261 – 39/264 – Rørakollen i Bergsbygda – PlanID 1021.

Statsforvalteren viser til dialogmøte mellom Porsgrunn kommune og Statsforvalteren avholdt den 26.05.2026 og referat fra møtet datert den 08.06.2026. Dette referatet er tidligere kommentert fra undertegnede i e-post datert 18.06.2026 med vedlagt brev til saksbehandler Fridrik Bergsteinsson samt avdelingsleder for Plan og Miljø, Byutvikling Marius Lid.

I dialogmøtet fremmet Porsgrunn kommune et løsningsforslag som innebærer at areal som inngår i forslaget til reguleringsplanen Røra Søndre tilbakeføres til LNF formål. Statsforvalteren aksepterer at denne tilbakeføringen av areal for Røra Søndre samt ytterligere dyrket mark knyttet til prosjektet Rørakollen gir grunnlag for at Statsforvalteren trekker innsigelsen for Rørakollen, som er et annet planområde.

Undertegnede som eier av landbrukseiendommen Røra Søndre og som forslagstiller for innlevert reguleringsplan for Røra Søndre finner Porsgrunn kommunes forslag om tilbakeføring av Røra Søndre fullstendig uakseptabelt. Det finnes ingen saklig grunn for et slikt forslag.

Begrunnelse:

1. Reguleringsplanen er i samsvar med gjeldende arealplan for Porsgrunn kommune.

Reguleringsplanen for Røra Søndre er i samsvar med gjeldende arealplan og de føringer som er gitt i den politisk vedtatte arealplanen for Porsgrunn kommune. Reguleringsplanen for Røra Søndre ble innsendt den 25.08.2025 og revidert

planforslag med utvidet planområde etter begrenset høring ble sendt inn den 13.11.2025.

2. Reguleringsplanen er utformet i tråd med signaler fra Porsgrunn kommune.

I oppstartmøtet var signalene fra Porsgrunnkommune at grunneier kunne starte planarbeidet i samsvar med presenterte paner og gjeldende arealplan.

3. Utførte konsekvensutredninger tilsier at prosjektet kan gjennomføres.

Grunneier har utført en rekke konsekvensutredninger.

- Arkeologiske utredninger
- Geotekniske utredninger knyttet til ras og skred, risiko for snøskred, kvikkleire.
- Håndtering av overflatevann og løsninger for vann og avløp.
- Så sent som i november 2025 ble det utført tilleggsutredninger knyttet til ras og skred med utvidelse av planområdet etter forespørsel fra saksbehandler i Porsgrunn kommune.

Ingen av utredningene tilsier at prosjektet ikke kan gjennomføres.

4. Statsforvalteren har bekreftet at de ikke vil ha innsigelser mot omdisponering av dyrket mark for Røra Søndre.

Statsforvalteren bekrefter i referat fra dialogmøtet datert den 08.06.2025 at de ikke vil ha innsigelser mot omdisponeringen av dyrket mark for Røra Søndre på grunn av arealets størrelse.

5. Porsgrunn kommunes forslag om tilbakeføring av Røra Søndre til LNF er eneste hinder for videreføring.

Det eneste hinderet for gjennomføring av planen er Porsgrunn kommunes snuoperasjon hvor det fremmes et forslag om å ofre Røra Søndre for å redde tomter i et annet prosjekt. Forslaget er i strid med alle signaler gitt til utvikler og den politisk vedtatte og gjeldende arealplanen og har ingen saklig begrunnelse.

6. Porsgrunn kommunes forslag om tilbakeføring av Røra Søndre til LNF område har ingen forankring i kommunens gjeldende planverk, er svakt utredet og vil ikke føre til vern av jordressursen slik formålet med forslaget tilsynelatende er.

Undertegnede reagerer på at jeg ikke har vært involvert i en dialog knyttet til vurdering av dyrket mark som inngår i Røra Søndre. En slik dialog ville ha bragt på bordet en forståelse av at forslaget om å tilbakeføre Røra Søndre til LNF ikke er formålstjenlig i forhold til jordvernet. Jeg anser også at en slik dialog ville vært naturlig gitt de omfattende konsekvensene Porsgrunn kommunes forslag har for forslagsstiller.

Vurdering av arealets egnethet som jordbruksareal.

Jordkvalitet og egnethet

I epost fra saksbehandler den 11.12.2025 informerer saksbehandler om at Statsforvalter har bedt om en vurdering av jordkvalitet og egnethet.

Egnethet

Bakgrunnen for at det fremmes en reguleringsplan for området er at arealet ikke egner seg for dyrking. Det er to adkomster til arealet. Den ene er for smal for moderne landbruksmaskiner, den andre har ikke bæreevne for moderne maskiner. Landbruksproduksjonen kan ikke forsvare en utbedring av veien. Arealets størrelse på 1,5 dekar sammen med den trekantede formen og bratt helning gjør at arealet ikke er hensiktsmessig for maskinell dyrking. Det er lite realistisk å tenke seg at et areal som ikke kan dyrkes maskinelt skal være en beredskapsressurs for fremtidig jordbruksproduksjon.

Jordkvalitet

Arealet er i Kilden fra NIBIO registrert med svært god til god kvalitet. Dette bunner i at jordtypen er siltig sand som er godt egnet for dyrking. Det stemmer at jordtypen er godt egnet, men sandfraksjonen gjør at arealet er meget godt drenert. Når dette sees i sammenheng med arealets bratte helning mot vest så er konklusjonen at en godt drenert jordtype i helning kombinert med soleksponering mot vest fører til at arealet er utsatt for tørke og da særlig forsommertørke. Det er ikke mulighet for kunstig vanning på stedet. De lokale agronomiske forhold tilsier derfor at arealet ikke er godt egnet for dyrking.

Med bakgrunn i forholdene over har Lars Vassend, som har drevet dyrkamarka på gården i mer enn 30 år, ikke villet eller kunnet drive det arealet som omfattes av reguleringsplanen Røra Søndre. Vedlagt separat uttalelse fra Vassend.

I Porsgrunn kommune og statsforvalterens vurdering av dyrket mark fremstår det kun som om man har vurdert de dyrkbare arealene basert på arealets størrelse fra en database og ikke arealets faktiske agronomiske og driftstekniske egenskaper. Jeg har stor forståelse for et sterkt jordvern. Men det er ikke denne type arealer, som i praksis ikke er dyrkbart, som skal inngå i jordvernstrategien. Skulle dette arealet som ikke kan dyrkes tilbakeføres til LNF vil det i praksis vokse til med skog og ikke ha betydning for matproduksjonen, kun kortsiktig for arealstatistikken.

7. Porsgrunn kommune skaper usikkerhet for utbygger.

Reguleringsplanen er i tråd med KPA, og med de føringer som er gitt av

kommunen. Saksbehandler har underveis etterbestilt endringer av planområdet etc. Grunneier har som privatperson tatt store kostnader knyttet til arbeidet med regulering og konsekvensutredninger. Forslagsstiller reagerer på at når alt er ferdig endrer Porsgrunn kommune alle forutsetninger slik at arbeidet fremstår som bortkastet. Denne fremgangsmåten skaper stor usikkerhet for utbyggere i Porsgrunn kommune, og kan svekke tilliten til kommunens administrasjon som planmyndighet.

Aksept for utsettelse av 1. gangs behandling av Røra Søndre trekkes med dette.

I en e-post datert 11.12.2025 skriver Porsgrunn kommunes saksbehandler, «På bakgrunn av dialog med Statsforvalteren foreslår administrasjonen at 1. gangs behandling av reguleringsplanen for Røra Søndre utsettes. Dette skyldes at Statsforvalteren, ved landbruksdirektøren, har varslet at det kan bli aktuelt å fremme innsigelse, blant annet knyttet til de samlede virkningene av utbygging i områdene Røra Søndre og Rørekollen».

Administrasjonen foreslo at 1. gangs behandling av reguleringsplanen for Røra Søndre utsettes og ba om tilbakemelding på om forslagstiller var enig i vurderingen. I samtale med reguleringsarkitekten opplyser saksbehandler at han mener det med stor sannsynlighet vil bli en enklere prosess videre dersom planen utsettes, og det evt. blir gjort suppleringer i planmaterialet. Med bakgrunn i dette aksepterte forslagstiller i desember 2025 at førstegangsbehandlingen av reguleringsplanen for Røra Søndre utsettes.

Bakgrunnen for min aksept av utsettelsen var risiko for innsigelser fra Statsforvalter mot disponering av dyrket mark. Denne risikoen ble avklart ved Statsforvalterens bekreftelse i dialogmøtet den 26.05.2025 og referat fra dette møtet.

Med bakgrunn i denne bekreftelsen trekker jeg med dette min aksept om utsettelse av 1. gangs behandling av reguleringsplanen for Røra Søndre og ber om at behandlingen av reguleringsplanen starter opp umiddelbart og at den behandles i henhold til den KPA som var gjeldende ved innlevering av planforslaget og nå. Det bør være realistisk at planen 1. gangs behandles i møtet den 13. oktober.

Pbl § 12-11, 1 setning lyder:

«Når forslaget til reguleringsplan er mottatt av kommunen, skal kommunen snarest, og senest innen tolv uker eller en annen frist som er avtalt med forslagstiller, avgjøre om forslaget skal fremmes ved å sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn og behandles etter reglene i §§ 12-9 og 12-10.» Ved dato for min innsendelse av bekreftelse på at det aksepteres at 1. gangs behandlingen utsettes var behandlingstiden for

planforslaget kommet opp i 18,5 uker. Jeg ber om at frist for saksbehandling startes opp igjen beregnet fra dato for dette brev.

Med vennlig hilsen

Arne Rørå

**Vedlegg til innspill til referat fra dialogmøte reguleringsplan den 26.05.2026 –
Rørakollen og Røra Søndre.**

Arne Rørå har levert inn reguleringsplanen Røra Søndre og har bedt om mine kommentarer til at reguleringsplanen omfatter ca 1,5 da dyrket mark. Jeg har fått tilsendt Rørå sitt innspill til referatet fra dialogmøtet.

Undertegnede Lars Vassend driver Høgset gård med produksjon av melk og korn. Jeg har drevet landbruksarealene hos Arne Rørå i mer enn 30 år. Jeg har behov for tilgang til et større areal dyrket mark enn det jeg eier selv og Arne Rørå er opptatt av at hans landbruksareal skal drives aktivt. Grasproduksjon på disse arealene er et viktig ressursgrunnlag for min husdyrbesetning. Likevel har jeg valgt å ikke drive det skiftet som inngår i reguleringsplanen Røra Søndre. Bakgrunnen er som Arne Rørå beskriver i sitt innspill til referatet fra dialogmøtet at arealet ikke er tilgjengelig med moderne landbruksmaskiner. Selv om man skulle ha kommet inn på arealet så ville det vært et lite hensiktsmessig areal å drive på grunn av størrelse, utforming og helning. Arealet er også utsatt for forsommertørke.

Porsgrunn den 25.06.2026

Med vennlig hilsen



Lars Vassend

Høgset gård