

**På bakgrunn av at Statsforvalteren ved landbruksdirektøren vurderer å fremme innsigelse til planforslaget Rørakollen, ber de om følgende ytterligere opplysninger:**

- En helhetlig vurdering av omdisponering av jordbruksarealet i området, inkludert tilgrensende planområde Røra Søndre. Omdisponeringen må vurderes i lys av nye føringer for jordvern etter områdene ble avsatt i kommuneplan og etter varsel om oppstart.
- En nærmere vurdering av jordkvaliteten og egnethet. Arealene er i Kilden fra NIBIO registrert med god og svært god kvalitet, men beskrives i saken som uegnet grunnet teigenes størrelse. Dette må vurderes i lys av beredskap og styrking av den nasjonale matsikkerheten.
- En vurdering av boligreservene i kommunen, inkludert potensialet for fortetting og transformasjon, og behovet for omdisponeringen.

**Helhetlig vurdering av omdisponering av jordbruksareal – Rørakollen og Røra Søndre**

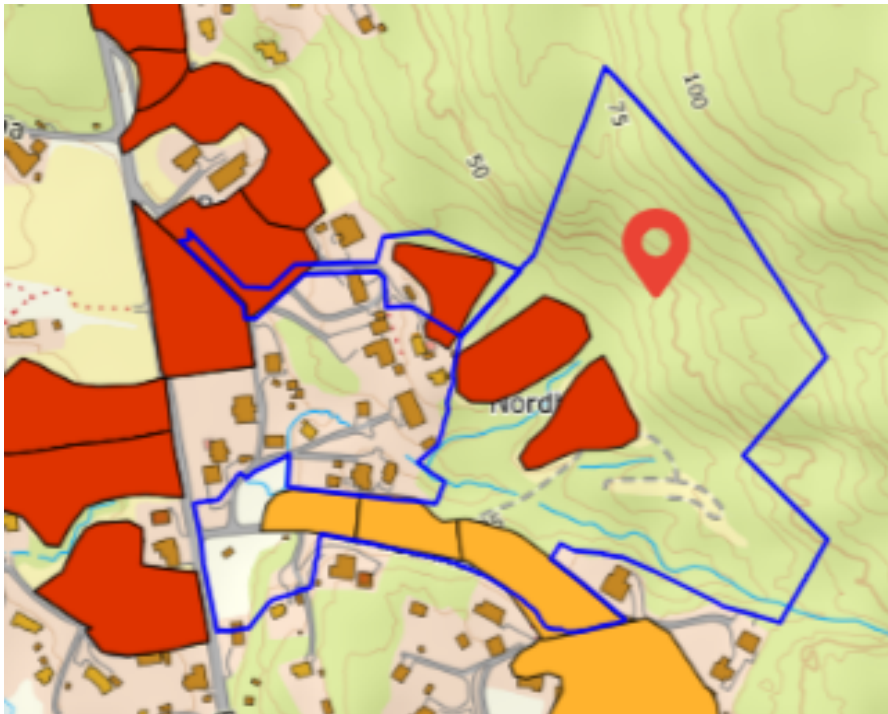
Rørakollen og tilgrensende arealer på Røra Søndre inngår i et sammenhengende jordbruksområde som i gjeldende kommuneplan er avsatt til framtidig boligformål. For Rørakollen foreligger detaljregulering som har vært behandlet til 1. gangs behandling. For Røra Søndre er reguleringsarbeid igangsatt, men uten politisk behandlet planforslag.

Kommuneplanens arealdel er under revisjon. Arealstrategien og planprogrammet for kommuneplanens arealdel 2024–2036 er fastsatt av bystyret (sak 79/24, 20.06.2024). Inntil ny arealdel er vedtatt, er gjeldende arealdel sammen med godkjente reguleringsplaner rettslig bindende grunnlag for reguleringsplaner, herunder Rørakollen og det videre arbeidet med Røra Søndre.

**En vurdering av jordkvalitet, egnethet og matsikkerhet**

Figurgrunnlag fra NIBIO sitt jordressurskart er brukt for å vurdere jordkvalitet og sammenheng i jordbruksarealene innenfor og mellom Rørakollen og Røra Søndre. I kartet er:

- røde arealer registrert som jord med svært god jordkvalitet
- gule arealer registrert som jord med god jordkvalitet
- det området mellom Rørakollen og Røra Søndre registrert som areal som egner seg for oppdyrking til fulldyrka jord



Figuren viser dyrka mark og omrisset (blå strek) av de to aktuelle reguleringsplanene for Røra Søndre og Rørakollen

Innenfor og mellom planområdene er det samlet anslått nærmere 14 dekar dyrket og dyrkbar jord. Hoveddelen av arealene med svært god jordkvalitet ligger innenfor planområdet for Rørakollen, sammen med noe areal med god kvalitet. På Røra Søndre ligger én teig med svært god jordkvalitet som er del av det samme jordbruksbeltet. Det skraverte arealet mellom planområdene utgjør et smalt belte som i dag ikke er fulldyrket, men som ifølge NIBIO er areal som egner seg for oppdyrking til fulldyrka jord.

Dette innebærer at reguleringsplanen for Rørakollen, og en eventuell senere reguleringsplan for Røra Søndre, berører et mindre, men sammenhengende jordbruksområde med overvekt av jord med god og svært god kvalitet, supplert av areal som kan oppgraderes til fulldyrka jord. Jordbruksarealene som berøres i denne saken er dermed jordressurser av høy kvalitet etter nasjonalt klassifiseringssystem. Dette tilsier i utgangspunktet stor tilbakeholdenhet med omdisponering, av hensyn til langsiktig matforsyning, beredskap og nasjonal matsikkerhet.

Samtidig viser kartgrunnlaget at arealene innenfor og tett inntil Rørakollen ligger som relativt små og oppstykkede teiger mellom eksisterende og planlagt bebyggelse, avgrenset av veger, terreng og bebyggelse. Etter kommunens vurdering gir arronderingen og lokaliseringen disse arealene begrenset langsiktig driftsverdi som selvstendig produksjonsareal, sammenliknet med større, sammenhengende jordbruksområder i kommunen. Dette er en faglig vurdering basert på kart og arealstruktur, ikke på jordkvaliteten i seg selv.

I vurderingen av beredskap og nasjonal matsikkerhet legger kommunen til grunn at hensynet til langsiktig matproduksjon best ivaretas ved å skjerme de større, sammenhengende jordbruksarealene i kommunen, samtidig som ny boligbebyggelse konsentreres til områder som allerede er avsatt til utbygging og ligger nær eksisterende infrastruktur, slik tilfellet er for Rørakollen

### **Vurdering i lys av nye jordvernføringer**

Etter kommuneplanvedtaket og varsel om oppstart for reguleringsarbeidet er nasjonale jordvernføringer skjerpet, blant annet gjennom oppdatert jordvernstrategi og rundskriv M-1/2025. Føringerne legger til grunn at:

- omdisponering av dyrka og dyrkbar mark som hovedregel skal avklares i kommuneplanens arealdel
- reguleringsplaner normalt ikke skal ta mer jordbruksareal enn det som er avklart i kommuneplanen
- kommunen ved regulering skal vurdere om tidligere vedtatt omdisponering fortsatt er nødvendig og samfunnsmessig forsvarlig
- matjord skal tas vare på og utnyttes best mulig, blant annet gjennom plan for håndtering og gjenbruk av matjord

For Rørakollen legger kommunen til grunn at reguleringsplanen ikke utvider boligformålet utover gjeldende kommuneplan, men gjennomfører en tidligere, overordnet avveining mellom jordvern og boligformål. Nedbyggingen av jordbruksjord med god og svært god kvalitet vurderes som uheldig ut fra jordvern og matsikkerhet, men kan aksepteres innenfor en helhetlig arealstrategi der:

- ny boligbebyggelse samles i et område som allerede er avsatt til utbygging
- det stilles krav om plan for håndtering og gjenbruk av matjord i reguleringsbestemmelsene
- jordvern og matsikkerhet forutsettes vektlagt sterkere i den pågående revisjonen av kommuneplanens arealdel og i den videre reguleringsprosessen for Røra Søndre

### **Konklusjon på omdisponering og jordkvalitet**

Omdisponeringen av jordbruksarealet i Rørakollen, sett i sammenheng med planlagt omdisponering på Røra Søndre, innebærer tap av jordbruksjord av høy kvalitet og svekker noe av det lokale produksjonsgrunnlaget. Innenfor rammen av gjeldende kommuneplan og nasjonale jordvernføringer vurderes omdisponeringen likevel som samfunnsmessig forsvarlig. Dette er betinget av at reguleringen ikke utvider arealet utover kommuneplanens avsetning, at matjordressursen sikres gjennom krav om plan for håndtering og gjenbruk av matjord, og at jordvernprioriteringer behandles på overordnet nivå i arbeidet med ny kommuneplanens arealdel.

### **En vurdering av boligreservene i kommunen, inkludert potensialet for fortetting og transformasjon, og behovet for omdisponeringen.**

Boligreserven i sentrum og i områdene inn mot sentrum er cirka 3200 boliger (reguleringsplaner januar 2009 - juli 2023, og fortettingspotensial), og det er beregnet at denne varer i cirka 27 år med dagens boligbehov lagt til grunn.

Ytterligere boligreserve i reguleringsplaner utenfor sentrum og i områdene inn mot sentrum er på cirka 300 boliger fordelt på kommunens øvrige lokalsenter og en sone på 500 meter rundt disse, og cirka 800 boliger i øvrige områder. Av disse 800 ligger flere i Bergsbygda. Samlet er det beregnet at denne varer i cirka 9 år.

I sum er boligreserven i Porsgrunn kommune cirka 4300 boliger, og det er med utgangspunkt i forventet vekst (SSB) beregnet at denne kan vare i cirka 36 år.

Boligreserven i Porsgrunn kommune er etter kommunedirektørens vurdering omfattende. Det varierer i hvilken grad boligene i reserven er i tråd med overordna mål, strategier og senterstruktur. Blant annet har lokalisering, og arealtype i dag, betydning (for eksempel om det allerede er bebygd, eller om det er skog, fulldyrka jord, overflatedyrka jord eller annet, se Nibio AR5). Kommuneplanens arealdel i Porsgrunn revideres nå. Arealregnskap, jordvern, boligpotensial, vurdering av tidligere vedtatt arealbruk, og «planvask», er noen tema og utredningsbehov i fastsatt planprogram som skal svares ut i planforslaget, som etter framdriftsplanen skal legges frem for behandling sommeren 2026.

Rørakollen og tilgrensende arealer på Røra Søndre inngår i et sammenhengende jordbruksområde som i gjeldende kommuneplan er avsatt til framtidig boligformål. Men med utgangspunkt i Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging, Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet, jordvern, Bystrategi Grenland 2024-2035, Kommuneplanens samfunnsdel 2025-2040 for Porsgrunn med arealstrategi i tekst og kart, boligstrategi og kunnskapsgrunnlag (herunder boligreserve) for Porsgrunn, er det etter en faglig vurdering ikke lenger behov for å omdisponere mer areal fra dyrka og dyrkbar mark til boligbebyggelse i dette området for å dekke boligbehovet for fremtidig vekst.

### **Samlet vurdering**

Kommunedirektøren vil presisere at gjennomgangen av boligreservene over er et kunnskapsgrunnlag for vurderingen, og ikke en selvstendig konklusjon. Vurderingen av at det ikke lenger er behov for å omdisponere mer areal fra dyrka og dyrkbar mark i dette området for å sikre den langsiktige boligforsyningen, er først og fremst et overordnet planfaglig signal som skal følges opp i arbeidet med revisjon av kommuneplanens arealdel.

Rørakollen ligger innenfor et område som allerede er avsatt til framtidig boligbebyggelse i gjeldende kommuneplanens arealdel. Formål i arealdelen skal gi eiendomsutviklere forutsigbarhet når de planlegger og utvikler sine eiendommer. Reguleringsplanen ikke utvider byggeområdet utover kommuneplanens avgrensning.

### **Landbruksmyndighetene har gjort følgende vurdering av arealene innenfor planforslaget:**

Arealene som berøres av planforslag Rørakollen er i hovedsak jord- og skogareal hvorav 10,6 dekar er fulldyrka jord. Jorda er fordelt på fire teiger mellom 1,0 og 3,4 dekar og preges av gjengroing. Arealene vurderes som tungdrevet og påregnelig driftsform er utleie, og mest sannsynlig til beite og grasproduksjon. Etter vår vurdering kan derfor flytting og gjenbruk av matjord til et område med bedre grunnlag for mer intensiv jordbruksdrift være et alternativ som ivaretar hensynet til jordvernet.

Mer informasjon om kunnskapsgrunnlag og føringer mm finnes i dokumentene under:

- Kartlegging av planreserver (se Skien/Porsgrunn), Samfunnsøkonomisk analyse 2025 [Kartlegging av planreserver](#)
- Bystrategi Grenland 2024-2035, Strategi for areal og transport [Bystrategi Grenland](#)
- Kommuneplanens samfunnsdel 2025-2040, Porsgrunn kommune [Kommuneplanens samfunnsdel](#)
- Fastsatt planprogram for revisjon av Kommuneplanens arealdel 2024-2036, Porsgrunn kommune [Planprogram KPA](#)

Notat 09.12.2025

- Boligstrategi, Porsgrunn kommune 2024 [Boligstrategi](#)
- Boligstrategi Kunnskapsgrunnlag, Porsgrunn kommune 2024 [Kunnskapsgrunnlag](#)
- Verdiskapende fortetting i Grenland, Vill og Spacescape 2020 [Fortettingsstudie](#)
- Byformveileder Porsgrunn, Vill og spacescape 2023 [Byformveileder](#)