

Tittel

Prosjekt:	Rørakollen regulering	Prosjektnr.:	10221959
Kunde:	Tveito Maskin AS	Prosjektleder:	Alexander Stettin
Utarbeidet av:	Alexander Stettin	Dato:	17.04.2026
Kontrollert av:	Anna Tanem Stølan 20.04.2026	Godkjent av:	
Dokumentnr.:	<Nr.>	Rev.:	00

Revisjonshistorikk

Rev	Dato	Beskrivelse av endringen	Utarbeidet av	Kontrollert av	Godkjent av
00	17.04.2026	Første versjon	NOALST	NOANTA	

Bakgrunn

Porsgrunn kommune har kunngjort høringsforslaget til reguleringsplanen for Rørakollen den 17. oktober 2025. Statsforvalteren har i mail datert 21. november 2025 bedt Porsgrunn kommune om helhetlig vurdering av omdisponering av jordbruksarealet i området, en nærmere vurdering av jordkvaliteten og egnetheten og en vurdering av boligreserven, inkludert potensialet for fortetting. Sweco ble bedt om å levere innspill til dette (samt endre planmaterialet i tråd med andre innkomne merknader), og sendte over revidert planmateriale inkludert en landbruksfaglig vurdering den 26. mars 2026. Statsforvalteren har i etterkant sendt en ny mail til Porsgrunn kommune, der det bes om å trekke ut tomter på registrert dyrka mark. I motsatt fall må Porsgrunn kommune regne med at Statsforvalteren vil reise innsigelse mot planen. Sweco ble av Porsgrunn kommune igjen bedt om en uttale.

Foreliggende notat sammenfatter tidligere kunnskap, viser frem ny kunnskap som kom frem i tidsrommet etter innsending av siste versjonen av planforslaget, og avgir en tydelig vurdering av samfunnsnyttene av prosjektet. Notat kommenterer også saksgangen og understreker behovet for forutsigbarhet i planprosessen.

Verdivurdering registrerte jordbruksarealer

Tidligere oversendt landbruksfaglig notat vurderer verdien av de registrerte teigene med dyrka mark. Ut fra eksisterende kunnskap ble det konkludert med at «*De aktuelle jordbruksarealene er ute av drift (nærmere beskrevet i kap. 3.2), av relativt liten størrelse og er slik de ligger pr. i dag lite egnede for mekanisert landbruksdrift.*». Videre konkluderes med at «*Dersom tungtveiende samfunnsmessige hensyn krever omdisponering av matjord, er det en målsetting å kunne bevare de verdifulle jordressursene. Et viktig avbøtende tiltak i denne sammenhengen er flytting av jordbruksjord til nye steder for å forbedre andre matproduserende områder, og opprettholde matproduksjonen.*»

Ifølge grunneier var det tatt prøver på jorden også for ca. 20 år siden, etter at drift var avsluttet. Prøveresultatene skal ha vist at jordkvaliteten var dårlig og at det er behov for omfattende tiltak for å få jordene i drivverdig stand. Det interkommunale landbrukskontoret har dessverre ikke funnet dokumenter i sine arkiv såpass etter såpass lang tid.

I etterkant av oversendelsen av landbruksfaglig vurdering og oppdatert planbeskrivelse har Sweco mottatt analysesvar av 4 jordprøver, som tiltakshaver Tveito Maskin har fått gjennomført av Bionér, se vedlagt PDF og CSV-fil. Prøvesvaret viser både for Kalium, Magnesium og Kalsium at næringsinnholdet er lite i alle prøver. På Fosfor er næringsinnholdet stort for prøve 1, og middels for de andre prøvene. Det er lite moldinnhold i alle jordprøver, og pH verdien er lav for 3 av prøvene, unntatt prøve 1. Jorda har et høyt sandinnhold.

Analysen er ikke en komplett kartlegging av jordkvaliteten, slik som den som ligger til grunn for verdivurderingen fra NIBIO. Den indikerer primært at jorda ikke har vært ivarettatt på lang tid, og at det vil være behov for jordforbedring for å oppnå tilfredsstillende avlinger. Det høye sandinnholdet er likevel en indikasjon på at jorda kan være utsatt for uttørking.

Grunneieren uttaler til tiltakshaver at han hadde opplevd tørke på potetplanter de årene han fortsatt hadde drift i arealet. Denne observasjonen støttes av jordprøven tatt nylig og er en indikasjon på at en komplett kartlegging av jordkvaliteten muligens ikke vil få frem det samme resultatet som kartet til NIBIO viser per nå. En komplett kartlegging vil gjennomføres i forbindelse med matjordplan, som det er krav til i bestemmelsene til reguleringsplanforslaget.

Kapittel 7.2 i planbeskrivelsen påpeker at verdien av registrert dyrka mark for et moderne landbruk er lav. Planbeskrivelsen påpeker i tillegg at tidligere prosess med kommuneplanens arealdel har avklart status for landbruksvirksomhet. Kapittelet gjengir tiltakshavers intensjon om å gjenbruke matjorda innenfor et område i nabokommunen Skien, som tiltakshaver disponerer og trenger matjord til.

Området er et tidligere massedeponi atter anleggsvirksomhet langs RV 36, og har krav om avslutning som landbruksareal. Drifta består i dag i grasproduksjon. Det har tidligere vært dyrket korn på eiendommen, men jordsmonnet egner seg ikke til dette nå etter at store deler av eiendommen ble brukt til massedeponi. Jordforbedring over tid kan gjenskape muligheten for dyrking av andre vekster enn gras. Den sammenhengende jordteigen på ca. 100 daa innenfor gbnr 203/4 mangler avslutning med matjord på et areal på ca. 15 daa. Matjord fra Rørakollen vil dermed kunne dekke en stor del av behovet som tiltakshaver har for å sette hele arealet i landbruksmessig drift. Jordmassene vil dermed komme til faktisk nytte i et annet område, i stedet for å forbli en teoretisk reserve i dagens område. For flytting av matjord stiller reguleringsplanen krav til en formell matjordplan.

Sweco vurderer nytten til matjorda på nytt sted som høyere enn på nåværende lokasjon. Dette fordi jorda faktisk vil komme i bruk på nytt sted, mens den på nåværende lokasjon bare vil tjene som en teoretisk reserve. For å få tatt i bruk reserven, må rammebetingelsene rundt matproduksjon endres dramatisk i forhold til dagens betingelser. På ny lokasjon vil matjorda gjøre nytten både nå og (i enda større grad) i fremtid.

Samfunnsnyttene i prosjektet

Kommuneplanens arealdel er under rullering, Porsgrunn kommune har oversendt foreløpige tall på arealreserve og igangsetting/ferdigstilling av boliger. Generelt vurderes boligreserven å dekke behovet i kommunen frem til i hvert fall 2050. Demografien tilsier også at behovet for leiligheter vil være større enn for eneboliger. Kommunen anslår et årlig behov på ferdigstilling av ca. 110 boenheter per år, for å møte forventet befolkningsvekst.

Det er en regulert reserve på eneboligtomer på ca. 200 stykk innenfor reguleringsplaner vedtatt 2009-24. Ikke alle av disse tomtene vil tilfredsstillende kravene som dagens marked har. De siste 5 årene har den årlige igangsettelsen av nye eneboliger i kommunen ligget på ca. 40 stykk. Dersom igangsettelsen av nye eneboliger holder seg på samme nivå fremover, vil reserven være brukt opp på 5 år. Dette indikerer at behovet for nye eneboligtomter er forholdsvis høyere i kommunen enn for regulerte leilighetsarealer.

Kommuneplanens arealdel (gjeldende versjon) setter av betydelige arealer langs med Bergsbygdavegen til boligformål. Det er urealiserte arealer ferdigregulert, noen reguleringsplaner er under arbeidet (herunder Rørakollen), i tillegg ligger det en arealreserve av teiger i gjeldende KPa. Alle områder har til felles at det er knyttet rekkefølgekrav til etablering av en trafiksikker gangforbindelse langs Bergsbygdavegen.

GS-vegen/fortauet er delvis regulert, delvis under særskilt regulering på oppdrag av Porsgrunn kommune. Total lengde til GS-vegen er ca. 3,9 km. Kommunen har utarbeidet utkast til utbyggingsavtale, som tiltakshavere for 6 reguleringsplaner langs Bergsbygdavegen er villige til å være med på. Innenfor disse planene ligger det an til å realisere om lag 100 boenheter og i underkant av 30 fritidsboligheter. Det er lagt opp til en betydelig egenandel fra kommunens side, da antallet bidragsytende tomter er relativt lavt i forhold til total lengde og kostnadsnivået til GS-vegen. Realisering av GS-vegen er en forutsetning for realisering av samtlige regulerte (og fremtidig regulerte) boenheter i tråd med vedtatt plan.

Også tiltakshaver på Rørakollen har som intensjon om å bidra til den samlede investeringen. De 21 tomtene innenfor planområdet vil være del av det samlede bidraget fra tiltakshavere. 17 av tomtene foreslått regulert ligger innenfor arealer som er registrert som dyrka mark. Et bortfall av bidraget fra disse tomtene vil medføre at regnestykket i utbyggingsavtalen ikke vil gå opp. Som resultat må enten bidraget økes per tomt, eller kommunen må selv dekke inn bortfallet. Som et tredje alternativ er det en mulighet at GS-vegen ikke lar seg finansiere. Som konsekvens vil hele utbyggingen av boligfeltene langs Bergsbygdavegen bli umulig å gjennomføre, i og med rekkefølgekravet.

Uansett utfallet av spørsmålet om finansiering vil konsekvensene bli dramatiske for vedtatte politiske mål, enten i form av kostnad eller måloppnåelse i seg selv. Både kommunen og private tiltakshavere vil sitte med store tap i form av kostnader for regulering og prosjektering av sine delprosjekter. Dette forholdet er del av helhetsbildet, når samfunnsnytt til regulering av tomtene på Rørakollen vurderes.

Saksbehandling

Porsgrunn kommune har politisk vedtatt omdisponering av jordene, som ligger avsatt som boligformål i gjeldende planverk. Rørakollen har blitt lagt inn som fremtidig boligområde i KPa 2014-2025, vedtatt 26.03.2015. Området ble videreført ved rullering av gjeldende KPa 2018-2030. Dette er del av rammeverket, som kommuneadministrasjonen og tiltakshaver har forholdt seg til fra igangsetting av planarbeidet og til nå.

Statsforvalteren i Vestfold og telemark har sendt et innspill til oppstart av planarbeid. Innledningsvis opplyses det i innspillet om at «*Statsforvalterens fagavdelinger skal med hjemmel i plan- og bygningsloven § 3-2 påse at planer ikke er i strid med nasjonale og viktige regionale interesser innen miljøvern, klima, **landbruk**, samfunnssikkerhet, folkehelse, barn og unges interesser og knyttet til gravplasser.*» I innspillet varsles det om nasjonale interesser for temaet naturmangfold. Landbruksforhold blir ikke kommentert, ordet matjord forekommer ikke i teksten.

Vestfold og Telemark fylkeskommune har gitt et innspill, som også omfatter jordvern. Her ble det uttalt «*Fokuset på jordvern har de siste årene blitt strengere. Vi anmoder om at minst mulig dyrka/dyrkbar mark tas.*» og «*Dersom det legges til rette for omdisponering av dyrka/dyrkbar mark i planområdet, skal det utarbeides en matjordplan. Denne skal følge saken når den kommer til offentlig ettersyn, og sikres i reguleringsbestemmelsene.*». Sweco har i samråd med planadministrasjonen i Porsgrunn kommune valgt å stille krav til matjordplan i bestemmelser, men utarbeidet ikke egen plan i samsvar med veileder for matjordplan. Dette fordi det på dette tidspunktet ikke forelå konkrete nok intensjoner om hvordan flytting av jord skulle bli gjennomført. Jordprøver bør også tas så tett som mulig opp til tidspunktet til flytting av jordmassene.

I retningslinjene for innsigelser i plansaker (H-2/14) understrekes at berørte statlige og regionale organ skal delta tidlig og tydelig, og varsle innsigelsesgrunn så tidlig som mulig, gjerne allerede ved oppstart, for å unngå konflikt på slutten av prosessen. Når dyrka mark ikke engang ble nevnt som tema i innspill fra Statsforvalter til oppstart av planarbeidet, har ikke planprosessen sett behovet for en grunnleggende avklaring av byggharheten i området i landbruksfaglig perspektiv. Dette gjenspeiles av at Sweco i sitt høringsutkast av planforslaget kun har viet et kort avsnitt til dette temaet, i tråd med innspillet fra fylkeskommunen. Det var nok andre tema å fokusere på, både med varsel om nasjonale interesser og i stort kommunal interesse.

Swecos kommentar til Statsforvalterens merknad med varsel om innsigelse

Etter 5 år med planprosess finner tiltakshaver det vanskelig å håndtere en ny rammebetingelse, som båndlegger det meste av planområdet for utvikling. Fremsettelse av dette kravet hadde medført umiddelbart opphør av planarbeidet, dersom det hadde blitt fremmet i 2021.

Sweco mener at samfunnsnyttien av å bygge ut boligfeltet i tråd med planforslaget, og dermed å flytte registrerte matjordforekomster til et sted med aktiv landbruksdrift, vil være større enn å konservere matjorda som en reserve for et fremtidig behov på bekostning av realisering av utbyggingskorridoren langs Bergsbygdavegen.

Sweco anmoder Porsgrunn kommune og Statsforvalteren til å avholde en felles befaring i området for å få et komplett beslutningsgrunnlag før videre saksbehandling foretas. Tiltakshaver er interessert i å vise frem stedet og intensjonene. Befaring kan om nødvendig også inkludere tilsiktet sted for flytting av matjord i Skien kommune.

Vedlegg

2026-04-01-Bioner-resultat-oppdragssnr-7748

7748-skifteplan.csv