Porsgrunn kommune

Vår ref. 25/6151 - 5
Saksbehandler Fridrik Ivar Bergsteinsson
Dato 21.10.2025

Saksframlegg

Reguleringsplan - del av gbnr. 39/13 - Røra Søndre - planID 1018

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
67/26	Utvalg for miljø og byutvikling	13.10.2026

Kommunedirektørens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-11, og med henvisning til vilkår i Statsforvalterens brev den 08.06.26 vedlagt saken om frafallelse av innsigelse til reguleringsplan for Rørakollen (planID 1021), finner kommunen ikke grunn til å fremme det private forslaget til detaljregulering for del av gbnr. 39/13 – Røra Søndre, planID 1018, datert 25.08.2025, med tilhørende plandokumenter.

GJENNOMFØRTE BEHANDLINGER

Utvalg for miljø og byutvikling 13.10.2026

Ole Kåre Wagenius (Arbeiderpartiet) fremmet følgende motforslag på vegne av Ap, FrP, H:
Med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 5-2 og 12-
10 legges «Reguleringsplan - del av gbnr. 39/13 - Røra Søndre -
planID 1018» med tilhørende plandokumenter ut til høring og offentlig ettersyn.
Arealets utforming, sammen med lokale agronomiske og driftstekniske forhold tilsier at areal et i praksis ikke er egnet for dyrking med moderne landbruksredskap. Selv om arealet ifølge Gårdskart og Kilden fra NIBIO består av 1,5 daa fulldyrket jord av god jordkvalitet, så viser m ange års erfaring at arealet i realiteten er uegnet for dyrking. Arealet er ikke tilgjengelig med moderne landbruksmaskiner, det er uegnet med hensyn til størrelse, utforming og helning. A realet er også særlig utsatt for forsommertørke.
Votering

Kommunedirektørens innstilling ble satt opp mot motforslaget.
Motforslag fra Ap, H og FrP ble vedtatt med 6 mot 5 stemmer.
Mindretallet utgjorde INP, MDG, R, Sp og V.

Utvalg for miljø og byutvikling - 67/26 vedtak
Med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 5-2 og 12-
10 legges «Reguleringsplan - del av gbnr. 39/13 - Røra Søndre -
planID 1018» med tilhørende plandokumenter ut til høring og offentlig ettersyn.
Arealets utforming, sammen med lokale agronomiske og driftstekniske forhold tilsier at areal et i praksis ikke er egnet for dyrking med moderne landbruksredskap. Selv om arealet ifølge Gårdskart og Kilden fra NIBIO består av 1,5 daa fulldyrket jord av god jordkvalitet, så viser m ange års erfaring at arealet i realiteten er uegnet for dyrking. Arealet er ikke tilgjengelig med moderne landbruksmaskiner, det er uegnet med hensyn til størrelse, utforming og helning. A realet er også særlig utsatt for forsommertørke.

SAKSUTREDNING

Bakgrunn for saken
Planforslaget legger til rette for oppføring av fire frittliggende eneboliger på eiendommen Røra Søndre, Bergsbygdavegen 430. Planområdet er 4 daa stort, hvorav 2,6 daa er foreslått avsatt til boligformål. Området ligger i tilknytning til eksisterende boligbebyggelse, med kort avstand til Bergsbygda Montessoriskole og badeplassen på Røra.

Arealet er avsatt til framtidig boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Planforslaget er fremmet av grunneier Arne Rørå, med bistand fra Børve Borchsenius Arkitekter AS. Området omfatter tidligere jordbruksareal som ifølge forslagsstiller i flere år har ligget brakk og delvis grodd til. Planforslaget utløser ikke krav om konsekvensutredning.

Planforslaget innebærer omdisponering av dyrka mark. I dialogmøte den 26.05.26 med Statsforvalteren om reguleringsplan for Rørakollen i Bergsbygda, planID 1021, ble Røra Søndre særskilt drøftet fordi de to planområdene grenser til hverandre, består av dyrka mark og er i kommuneplanens arealdel satt av til fremtidig boligbebyggelse. Kommunen har derfor vurdert planforslaget på nytt i lys av referatet fra dialogmøtet med Statsforvalteren (vedlegg 13), skjerpede nasjonale føringer for omdisponering av dyrka mark (som rundskriv M-1/2025, se vedlegg 15), og behovet for å se de to planforslagene i sammenheng. Etter at referatet fra dialogmøtet forelå, har forslagsstiller Arne Rørå gitt innspill til referatet og til kommunens vurdering av Røra Søndre (vedlegg 14).

Varsling om oppstart
Planarbeidet ble varslet først den 18.04.2020. Den 23.04.2025 ble det sendt ut et supplerende brev til regionale myndigheter for avklaring av evt. nye nasjonale føringer av betydning for planarbeidet. I sluttfasen av planarbeidet er planen utvidet mot nord. Dette for at mulig løsneområde for steinsprang blir medtatt innenfor planområdet.

Statsforvalteren i Vestfold og Telemark (tidl. Fylkesmannen) 13.5.2020
Statsforvalteren pekte på behov for oppdatert ROS-analyse og geoteknisk vurdering, samt håndtering av overvann med klimapåslag. Videre ble det gitt faglige råd om høy arealutnyttelse ved omdisponering av dyrka mark og krav om matjordplan. Det ble også etterlyst vurdering av naturmangfold.

Forslagsstillers kommentar: Har utarbeidet ROS-analyse, geoteknisk vurdering og VA-plan. Matjordplan stilles som krav i bestemmelsene, og naturmangfold er vurdert i henhold til naturmangfoldloven.

Kommunedirektørens vurdering:
De tekniske merknadene om ROS, geoteknikk, overvann, VA og naturmangfold er i hovedsak fulgt opp i planmaterialet. Kommunedirektøren vurderer likevel at jordvernhensynet ikke er tilstrekkelig løst. Krav om matjordplan kan sikre forsvarlig håndtering og gjenbruk av matjord, men avbøter ikke at fulldyrka jord omdisponeres permanent til boligformål. Statsforvalterens senere supplerende uttalelse og referatet fra dialogmøtet om Rørakollen tilsier at dette forholdet må tillegges avgjørende vekt. Merknadene fra Statsforvalteren støtter derfor konklusjonen om at planforslaget ikke bør legges ut til offentlig ettersyn slik det foreligger.

Vestfold og Telemark Fylkeskommune 14.5.2020
Viser til at planområdet ligger utenfor bybåndet og har begrenset kollektivdekning, og at boligbygging her vurderes som bilbasert og lite i tråd med mål om miljøvennlige reiser i ATP Grenland. Barn og unges interesser skal beskrives og vurderes, med krav om sol-/skyggeanalyse av lekeareal. Det bes videre om å redusere inngrep i dyrka mark, med krav om landbruksfaglig vurdering og matjordplan. Det ble krevd arkeologisk registrering, med forslag om meldeplikt etter kulturminneloven. Fylkeskommunen viste til gjeldende og kommende regionale planer for klima, energi og vannforvaltning. I ny merknad fra 2025 ble det presisert at fokus på jordvern er skjerpet, og at ATP Grenland er under revisjon med samme hovedprinsipper om areal- og transporteffektivitet.

Forslagsstillers kommentar: Viser til at området er avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel og inngår i kvoten for utbygging utenfor bybåndet. Det er gjennomført arkeologiske registreringer, og funn er vist som bestemmelsesområder på plankartet. Det legges opp til matjordplan og terrengtilpasset bebyggelse, og barn og unges interesser er vurdert gjennom tilrettelegging for turdrag mot nærliggende friluftsområder.

Kommunedirektørens vurdering:
Fylkeskommunens merknader om lokalisering utenfor bybåndet, begrenset kollektivdekning, bilbasert boligbygging, areal- og transporteffektivitet og redusert inngrep i dyrka mark er sentrale for den samlede vurderingen. Arkeologi, barn og unges interesser, landskapstilpasning og private uteoppholdsarealer synes i hovedsak å kunne ivaretas dersom planforslaget videreføres. Dette endrer likevel ikke hovedkonflikten. At arealet er avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel og inngår i kvoten for utbygging utenfor bybåndet, kan ikke alene begrunne videreføring når nyere jordvernføringer og forventninger om planvask tilsier en mer restriktiv praksis. Kommunedirektøren vurderer derfor at fylkeskommunens merknader trekker i retning av at planforslaget ikke bør legges ut til offentlig ettersyn.

Statens vegvesen 13.5.2020
Ingen merknader (ansvar overført til fylkeskommunen).

Kommunedirektørens vurdering:
Merknaden tas til orientering. Fravær av merknader fra Statens vegvesen endrer ikke hovedvurderingen knyttet til jordvern, lokalisering og samlet arealbruk.

Skagerak Energi 13.5.2020
Pekte på eksisterende nettanlegg og behov for hensyn ved utbygging.

Forslagsstiller kommentar: Nettstasjon har kapasitet til fire nye boliger; ny stasjon ikke nødvendig.

Kommunedirektørens vurdering:
Hensynet til eksisterende nettanlegg og kapasitet kan ivaretas gjennom ordinær plan- og byggesaksoppfølging dersom planforslaget videreføres. Dette er et teknisk forhold som ikke er avgjørende for spørsmålet om planforslaget bør legges ut til offentlig ettersyn.

NVE 15.5.2025
NVE påpeker at planområdet ligger innenfor aktsomhetsområder for både snøskred og kvikkleireskred. Før planen kan vedtas må:

- Reell skredfare avklares og sikkerheten dokumenteres etter TEK17 § 7-3.
- Alle relevante skredtyper vurderes av fagkyndig.
- Områdeskredfare knyttet til kvikkleire utredes etter NVE-veileder 1/2019, med geoteknisk kompetanse.
- Skog som har skreddempende betydning sikres mot hogst, eventuelt gjennom avtale med grunneier eller senere vern/hensynssone.
- Relevante naturfareutredninger vedlegges planen og meldes inn til NVE. Grunnundersøkelser skal leveres til NGU gjennom NADAG.

NVE ber om å få planen tilsendt ved offentlig ettersyn, med tydelig dokumentasjon av hvordan naturfarehensynene er vurdert og innarbeidet. Det fremmes ingen uttrykkelig innsigelse nå, men nødvendige utredninger og sikkerhetstiltak må være på plass før vedtak.

Kommunedirektørens vurdering:
Rapporten *Sikkerhet mot naturpåkjenninger* vurderes å svare ut hovedpunktene i NVEs merknad. Rapporten konkluderer med tilfredsstillende områdestabilitet og at kravene til sikkerhetsklasse S2 er oppfylt for snøskred. Planområdet er senere utvidet slik at området med løse steinblokker inngår i planen, med hensynssone og krav om sikring før utbygging. Behovet for å bevare skog på naboeiendommen som vern mot snøskred er vurdert. Rapporten viser at sikkerheten er avklart uten at vurderingen er avhengig av at skogen bevares. Det er derfor ikke vurdert som nødvendig å sikre mot hogst.

Veggruppa i Bergsbygda 18.5.2020
Forventer at ny utbygging bidrar til tryggere ferdsel på Bergsbygdavegen.

Forslagsstiller: Har innarbeidet rekkefølgekrav om opparbeidelse av gang- og sykkelveg, som i reguleringsplanen for Solbakkmoen.

Kommunedirektørens vurdering:
Støtter forslagsstillers svar.

Morten Auen (nabo) 15.5.2020
Uttrykte bekymring for overvann mot egen eiendom.

Forslagsstiller: Det foreligger en rammeplan for VA. Overvann skal håndteres etter tre-

trinnsprinsippet, og infiltreres lokalt innenfor planområdet. Det forutsettes at planforslaget ikke medfører økt vannføring til jordene nedenfor.

Kommunedirektørens vurdering:
Krav om lokal infiltrasjon og overvannshåndtering etter tre-trinnsprinsippet synes å kunne ivareta naboens merknad dersom planforslaget videreføres. Overvannshåndteringen er likevel et teknisk avbøtende tiltak og endrer ikke den overordnede vurderingen av jordvern og samlet arealbruk. Dersom planarbeidet senere tas opp igjen, må det dokumenteres at overvann ikke medfører økt belastning for naboeiendommer eller jordene nedenfor.

Statsforvalterens merknader og dialogmøtet om Rørakollen 26.5.2026
Statsforvalteren ga ved oppstart faglige råd om blant annet oppdatert ROS-analyse, geoteknikk, overvann med klimapåslag, høy arealutnyttelse ved omdisponering av dyrka mark, matjordplan og vurdering av naturmangfold. I supplerende uttalelse i 2025 viste Statsforvalteren til nye nasjonale føringer for jordvern og oppfordret kommunen til å tilbakeføre hele eller deler av området til LNF-formål.

I dialogmøtet 26.05.2026 om Rørakollen (planID 1021), som det var varslet innsigelse til, presiserte Statsforvalteren at det er kommet nye nasjonale styringsdokumenter etter vedtak av kommuneplanens arealdel og etter varsel om oppstart. Statsforvalteren fremholdt at de nye føringene medfører at arealdelen ikke er like forutsigbar som tidligere. For Røra Søndre ga Statsforvalteren tilbakemelding om at det ikke vil bli fremmet innsigelse, i hovedsak fordi planforslaget vil bygge ned fulldyrka jord på ca. 1,5 daa som er vurdert til å ligge under terskelen for innsigelse. Statsforvalteren understreket samtidig at også mindre omdisponeringer er i strid med jordvernet, og frarådet sterkt at kommunen lar området bygges ned.

Statsforvalteren oppfordret videre kommunen til å vurdere helheten av de to planområdene som foreslås omdisponert, og påpekte at det er uheldig at Røra Søndre og Rørakollen behandles i to ulike planer. I dialogmøtet ble det skissert et mulig løsningsforslag der all dyrka jord på Røra Søndre, samt de nordlige jordbruksarealene innenfor planområdet til Rørakollen, tilbakeføres til LNF. I etterkant av møtet bekreftet landbruksdirektøren hos Statsforvalteren at innsigelsen til Rørakollen vil kunne frafalles dersom kommunen oversender et revidert planforslag som følger opp dette løsningsforslaget.

Forslagsstillers merknader til referatet:
Forslagsstiller har sendt to merknader datert den 18.06.26 og den 04.09.26. Det vises til at Statsforvalteren i dialogmøtet opplyste at det ikke vil bli fremmet innsigelse til Røra Søndre, og han finner det forbausende at kommunen likevel har foreslått at arealet tilbakeføres til LNF som del av en mulig samlet løsning for Rørakollen og Røra Søndre. Forslagsstiller anfører at Røra Søndre og Rørakollen er to separate arealplaner som må behandles hver for seg. Det vises til at planområdene ikke deler infrastruktur for strøm, veg, vann eller avløp, og at de ikke er aktuelle for felles landbruksmessig drift. Forslagsstiller viser også til at områdene er skilt av en åpen bekk med sesongvariasjon i vannføring, og at det av hensyn til biologisk mangfold ikke er aktuelt å planere arealene og legge bekken i rør for å etablere felles drift. Forslagsstiller mener videre at hensynet til forutsigbarhet tilsier at planforslaget må behandles som en selvstendig reguleringsplan og fremmes raskt til politisk behandling. Se vedlegg 14 for merknadene i sin helhet.

Kommunedirektørens vurdering av forslagsstillers merknader:
Kommunedirektøren har vurdert forslagsstillers merknader. Det fremlegges opplysninger om lokale forhold, planprosess, forutsigbarhet, kostnader, adkomstforhold og praktisk egnethet

for landbruksdrift, som kan tilsi at saken har flere kryssende hensyn enn jordvern alene, og de bør synliggjøres for politisk behandling.

At Røra Søndre og Rørakollen er to separate reguleringsplaner med ulike tekniske løsninger, er riktig. Kommunedirektøren vurderer likevel at dette ikke er avgjørende for spørsmålet om planforslaget bør legges ut til offentlig ettersyn. Det sentrale i dialogen med Statsforvalteren er den samlede arealbruken og den samlede nedbyggingen av dyrka mark i dette området, ikke om planområdene deler teknisk infrastruktur eller kan drives som én landbrukseiendom.

Kommunedirektøren har også forståelse for forslagsstillers spørsmål om planmessig forutsigbarhet. Arealet er avsatt til boligformål i KPA, planprosessen har pågått over tid, og forslagsstiller har hatt kostnader til utredninger og planarbeid. Samtidig viser referatet fra dialogmøtet at nye nasjonale føringer for jordvern kan redusere vekten av tidligere arealavklaringer i kommuneplanen. Statsforvalterens tidligere vurdering om at det ikke vil bli fremmet innsigelse til Røra Søndre må ikke forstås som en anbefaling om utbygging. Tvert imot gis det uttrykk for at nedbygging av dyrka mark på Røra Søndre er i strid med jordvernet, og har sterkt frarådet at kommunen lar området bygges ned. Bakgrunnen for at innsigelse ikke varsles, er at arealet i den konkrete saken vurderes å ligge under terskelen for bruk av innsigelsesverktøyet.

Forslagsstillers opplysninger om adkomst, størrelse, arrondering, helning, tørkerisiko og manglende vanning er relevante for vurderingen av arealets praktiske landbruksmessige egnethet, men endrer ikke det overordnede hensynet i denne saken. Planforslaget innebærer permanent omdisponering av fulldyrka jord til boligformål, og en eventuell redusert praktisk drift endrer ikke det faktum at arealet inngår i en større og samlet helhet sammen med Rørakollen.

Hensynet til brannvann, trafikksikkerhet, finansiering av gang- og sykkelveg og attraktive boligtomter er også relevante samfunnshensyn. Kommunedirektøren vurderer likevel at disse hensynene ikke veier tyngre enn hensynet til jordvern og helhetlig arealforvaltning. Eventuelle behov for brannvann og trafikksikkerhet bør vurderes gjennom andre tiltak eller som del av en samlet områdevurdering, uten at dette forutsetter nedbygging av dyrka mark på Røra Søndre.

Kommunedirektørens vurdering av planforslaget

Planstatus og overordnede føringer
Planforslaget er i samsvar med gjeldende kommuneplanens arealdel, hvor området er avsatt til framtidig boligformål. Dette taler isolert sett for forutsigbarhet og videre planbehandling. Etter kommunedirektørens vurdering er dette likevel ikke avgjørende i denne saken. Nye nasjonale føringer for jordvern og forventninger om planvask tilsier at kommunen må gjøre en ny og selvstendig vurdering av om arealet bør bygges ned. Kommunedirektøren legger særlig vekt på Statsforvalterens vurdering av at nye styringsdokumenter kan redusere vekten av tidligere arealavklaringer i kommuneplanens arealdel. Det følger av dette at kommunen, som planmyndighet, ikke bør videreføre et planforslag utelukkende fordi arealet tidligere er avsatt til boligformål dersom nye føringer tilsier at dyrka mark bør tas vare på.

Landskap og estetikk
Planforslaget har kvaliteter som kan gi gode bokvaliteter, blant annet eneboligbebyggelse, sørvestvendte tomter, utsikt og tilpasning til eksisterende boligstruktur. Det planlagte

turdraget vil også kunne gi forbindelse til skog- og friluftsområdene ovenfor. Kommunedirektøren vurderer likevel at disse positive kvalitetene ikke er avgjørende for hovedspørsmålet i saken. Landskap og estetikk kan i hovedsak ivaretas i planforslaget, men dette oppveier ikke hensynet til jordvern og behovet for å vurdere Røra Søndre og Rørakollen samlet.

Naturmangfoldloven §§ 7–12
Kommunen har foretatt en vurdering av prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12, jf. naturmangfoldloven § 7, og vurderer at planforslaget er tilstrekkelig utredet og begrunnet i tråd med prinsippene. Planområdet består av tidligere beitemark uten registrerte naturtyper eller arter av nasjonal forvaltningsinteresse. I tilgrensende skogsområder er det registrert rik edellauvskog og lågurteikeskog av middels til stor verdi, men disse berøres ikke av tiltaket.

Kommunedirektørens vurdering etter §§ 8–12:

- §8 Kunnskapsgrunnlag: Kunnskapen bygger på befaring våren 2025 og eksisterende registreringer i Naturbase. Grunnlaget anses tilstrekkelig.
- §9 Føre-var-prinsippet: Det er ikke identifisert risiko for skade på naturmangfoldet.
- §10 Økosystemtilnærming og samlet belastning: Tiltaket vil ikke bidra til økt samlet belastning på naturtyper i området.
- §11 Kostnader ved miljøforringelse: Ingen kostnader knyttet til miljøforringelse er forventet.
- §12 Miljøforsvarlige teknikker: Det legges til grunn forskriftsmessig utførelse og miljøforsvarlige metoder i byggefasen.

Kommunedirektøren vurderer at kravene i naturmangfoldloven §§ 7–12 ivaretas dersom planforslaget videreføres. Naturmangfold er dermed ikke den avgjørende innvendingen mot planforslaget. Hovedkonflikten gjelder permanent omdisponering av dyrka mark og den samlede arealbruken i området.

Dyrka mark og jordvern
Planforslaget innebærer nedbygging av fulldyrka jord. En matjordplan kan bidra til å sikre forsvarlig håndtering, flytting og gjenbruk av matjordressursen, men en matjordplan avbøter ikke selve arealtapet. Jordvernhensynet er derfor ikke tilstrekkelig ivaretatt bare ved krav om matjordplan. Kommunedirektøren har merket seg forslagsstillers vurdering av at arealet har begrenset praktisk landbruksmessig verdi på grunn av størrelse, arrondering, adkomst, helning og tørkerisiko. Dette er momenter som trekker i retning av at arealet er mindre egnet for ordinær maskinell drift. Kommunedirektøren vurderer likevel at de ikke er tilstrekkelige til å oppveie den permanente omdisponeringen av dyrka mark, særlig sett i lys av de skjerpede nasjonale jordvernføringene, herunder hensynet til beredskap i rundskriv M-1/2025, jf. vedlegg 15. Selv om arealet på Røra Søndre er mindre enn arealet som er omfattet av innsigelsen til Rørakollen, er omdisponeringen del av den samlede nedbyggingen av dyrka mark. Kommunedirektøren vurderer at også små arealer bør tillegges vekt når de inngår i et større og sammenhengende jordbruksareal.

Kulturminner
Fylkeskommunen har foretatt arkeologisk registrering. Det er funnet spor etter kokegroper og dyrkingslag fra jernalder og middelalder. Kulturminnene er innarbeidet som bestemmelsesområder i plankartet. Kulturminnemyndighetene har signalisert at funnene kan frigis etter nærmere vurdering. Kommunedirektøren vurderer at kulturminnehensynet kan følges opp dersom planforslaget videreføres.

Trafikk og infrastruktur
Planen legger til rette for fire nye boliger, og trafikkøkningen vurderes som begrenset. Rekkefølgekrav om bidrag til gang- og sykkelveg vil kunne bidra positivt til trafikksikkerheten.

Vannmiljø og overvannshåndtering
Planforslaget legger opp til lokal infiltrasjon av overvann og flomveger er regulert som hensynssoner. Kommunedirektøren vurderer at overvann og vannmiljø kan ivaretas dersom planforslaget videreføres.

Barn, unge og friluftsliv
Planforslaget sikrer private uteoppholdsarealer og tilgang til nærliggende skogsområder og stinett gjennom planlagt turdrag. Kommunedirektøren vurderer at barn og unges interesser er ivaretatt dersom planforslaget videreføres.

Risiko- og sårbarhet
Planområdet er utvidet mot nord etter varsling om oppstart, da det ble avdekket behov for å inkludere et område med løse steinblokker. Det utvidede området foreslås regulert til skogbruk, med tilhørende hensynssone for ras- og skredfare. Det er utarbeidet egne bestemmelser for hensynssonen, og avgrensningen er fastsatt av geoteknisk konsulent. Geoteknisk vurdering viser tilfredsstillende områdestabilitet. Kommunedirektøren vurderer at relevante risiko- og sårbarhetsforhold kan ivaretas gjennom hensynssoner og bestemmelser dersom planforslaget videreføres.

Økonomiske konsekvenser for kommunen
Dersom planforslaget ikke legges ut til offentlig ettersyn, vil det ikke bli inngått utbyggingsavtale knyttet til de fire boligene i dette planområdet. Dette kan redusere forventet privat bidrag til gang- og sykkelveg langs Bergsbygdavegen. Det kan også innebære at eventuell fremføring av brannvann som del av planforslaget ikke realiseres gjennom denne planen. Forslagsstiller har opplyst at det er påløpt betydelige kostnader til planarbeid og utredninger. Kommunedirektøren legger til grunn at dette er en reell konsekvens for forslagsstiller. Kostnader som er påløpt i planprosessen kan likevel ikke tillegges avgjørende vekt dersom kommunen etter en oppdatert planfaglig vurdering mener at arealet ikke bør bygges ned. Utfallet av en reguleringsplanprosess kan ikke forskutteres og påløpte utgifter til utarbeidelse av planforslaget vil derfor alltid innebære en viss risiko for forslagsstiller.

Miljømessige konsekvenser for kommunen
Å ikke gå videre med planforslaget vil bidra til å bevare dyrka mark og unngå utslipp og naturinngrep knyttet til arealbruksendringen.

Konklusjon
Kommunedirektøren frafaller å legge reguleringsplan for del av gbnr. 39/13 - Røra Søndre, planID 1018, ut til offentlig ettersyn. Planforslaget er teknisk og planfaglig bearbeidet, og forslagsstiller har pekt på relevante forhold knyttet til forutsigbarhet, kostnader, praktisk landbruksmessig egnethet, brannvann, trafikksikkerhet og attraktive boligtomter.

Kommunedirektøren vurderer likevel at disse hensynene ikke er tilstrekkelige til å endre hovedvurderingen. Det legges særlig vekt på referatet fra dialogmøtet med Statsforvalteren om Rørakollen. Statsforvalteren har frarådet sterkt nedbygging av dyrka mark på Røra Søndre og oppfordret kommunen til å vurdere Røra Søndre og Rørakollen samlet. Kommunedirektøren mener derfor at det ikke er riktig å sende Røra Søndre på høring før helheten i området er avklart.

Kommunedirektøren vurderer etter dette at dyrka mark på Røra Søndre bør ivaretas, og at arealet bør inngå i en samlet vurdering av Rørakollen/Røra Søndre ved videre planvask eller rullering av kommuneplanens arealdel.

Vedlegg
1. Plankart 28.10.25
2. Planbestemmelser 28.10.25
3. Planbeskrivelse 13.11.25
4. Illustrasjonsplan _25.08.25
5. Rapport Arkeologisk undersøkelse Røra Søndre
6. VA-rammeplan
7. ROS-analyse
8. Sikkerhet mot naturpåkjenninger, 14.08.25
10. Oppstartsmøtereferat signert
11. Varselbrev 2020
12. Røra Søndre - videreføring av planarbeid 2025