

Risør kommunen  
Enhet for plan og bygg  
post@risor.kommune.no

24.04.23

**SØKNAD OM MINDRE ENDRING AV REGULERINGSPLANEN FOR  
KALLARBERGET – ÅSVIKA – GNR. 13 BNR. 4**

Reguleringsplan for Kallarberget Åsvika i Risør kommune - planidentifikasjon 2014004.  
Gjeldende reguleringsplan ble vedtatt 29.04.14.

Forslagsstiller er:  
John Olav Gjelstad  
Plassen 30 – 3919 Porsgrunn  
Tlf. 982 21 845– epost [olav@fjellsto.no](mailto:olav@fjellsto.no)

Konsulenttjenester – Halvor Skåli ENK bistår Gjelstad med å søke om endring av  
reguleringsplanen, og er kontaktperson.  
Røylen 4 – 4956 Risør  
Tlf. 951 20 552 – epost [post@konsulenttjenester.no](mailto:post@konsulenttjenester.no)

**Forslaget består av følgende:**

I kommuneplanens arealdel er et område regulert «Spredt boligbebyggelse (framtidig). Det samme området er i reguleringsplanen regulert landbruksformål. Dette området søkes nå regulert til «Boligformål» i henhold til kommuneplanens arealdel.

**Varsling av forslaget.**

Naboer ble varslet 23.01.23. Det kom ingen merknader.

Forslaget til endring av reguleringsplanen ble oversendt til Statsforvalteren og Agder fylkeskommunen 23.01.23.

Statsforvalteren hadde innspill til forslaget 02.03.23.

Statsforvalteren:

*Mesteparten av foreslåtte boligtomt ligger i 100-metersbeltet langs sjøen, hvor det er et generelt byggeforbud, jamfør plan- og bygningsloven § 1-8. Strandsonearealene er under sterkt press, og hensikten med byggeforbudet er å ta vare på de viktige verdiene som strandsonen innehar, bl.a. naturmangfold og landskap, samt bevare området tilgjengelig for alle.*

- I forbindelse med revidering av kommuneplanens arealdel 2019-2030, har dette området blitt regulert spredt boligbebyggelse. I den sammenheng har forholdene som Statsforvalteren nevner, vært gjenstand for vurdering.

Statsforvalteren:

*I saker som innebærer nye boliger forventer vi at det gjøres rede for hvordan barn er sikret trygg atkomst til og fra planområdet til bl.a. barnehage, skole og andre aktuelle områder, og at det er satt av tilfredsstillende lekeareal innenfor planområdet. Dette er ikke omtalt eller sikret i aktuelle søknad.*

- Åsvikveien har i forbindelse med utbygging av hyttefeltet, blitt forbedret ved at veien har blitt omlagt slik at den ikke lengre går gjennom tunet til et bolighus. Noen svinger har blitt rettet ut/utvidet. I tillegg har veien flere steder blitt utvidet og det er anlagt flere møteplasser. I området er det fem boliger, og som kan betegnes som spredt bebyggelse. I mangel av offentlig transport, har foreldrene kjørt sine barn til barnehage, skole og andre aktiviteter. Det vil være i svært liten grad bli gående/syklende barn på veg til skole.
- Det er ikke avsatt lekeareal i forbindelse med reguleringsplanen. Det synes heller ikke formålstjenlig, da det er få husstander i området. Reguleringsbestemmelsene § 10 angir at friluftsområdene kan nyttes til lek og opphold.

Statsforvalteren:

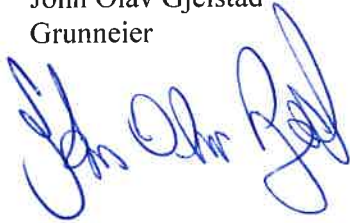
*I forbindelse med ovenfornevnte, herunder driftsmessige forhold for gjenværende jordbruksarealer, bemerker vi at det blant annet er viktig å gi tilstrekkelige buffersoner mellom landbrukseiendommer og boligformål, da det ofte oppstår konflikter mellom disse. Herunder bemerker Statsforvalteren at det ikke sikres tilstrekkelig byggegrense mot dyrka mark med tanke på mulige interessekonflikter knyttet til støv, støv og lukt fra landbruksdriften. Vi anser foreslåtte omdisponering av areal B2 fra landbruksformål til boligformål som klart i strid med de landbrukshensyn Statsforvalteren skal ivareta.*

I forbindelse med konsesjonsbehandlingen 04.10.22, har jordbrukssjefen i Risør kommune blant annet uttalt:

*Det produktive jordbruksarealet er delt i flere jorder og preget av langvarig manglende jordbruksdrift med en del fjell i dagen. Det er driveplikt på alt jordbruksareal, men effektiv drift på denne type jorder av foretak som driver jord- og husdyrproduksjon som næring er nok vanskelig å få til. Jordene er svært små med kriker og kroker, eiendommen ligger også langt fra aktive landbruksforetak slik at transporten blir lang. Dermed blir interessen for å drive dette arealet for andre svært begrenset.*

Som jordbrukssjefen beskriver er jordbruksarealene preget av langvarig manglende jordbruksdrift, og er vel nærmest å betrakte som «plen» rundt bebyggelsen.

John Olav Gjelstad  
Grunneier



Konsulenttenester – Halvor Skåli ENK

*Halvor Skåli*  
Halvor Skåli