



ASPLAN VIAK AS

Postboks 24
1301 SANDVIKA

Saksbehandler, innvalgstelefon

Heidi Johansen, 37 01 78 31

Innspill til søknad om endring av reguleringsplan for Østebøneset i Risør kommune, i henhold til pbl. § 12-14 annet ledd

Vi viser til brev fra Asplan Viak datert 15.03.2023, med søknad om endring av reguleringsplan for Østebøneset i Risør kommune, jf. pbl § 12-14, annet ledd.

Det er blant annet søkt om endringer/justeringer i plankart knyttet til nærlekeplass, nettstasjon, adkomstveier, kryss/avkjørsler og friområder. Omsøkte endring omfatter også endring av benevnelsen på friluftsområdene GF1-3 til Fo1-3. Når det gjelder bestemmelsene er det blant annet søkt om å stryke følgende bestemmelse som ble vedtatt lagt inn ved planendring i 2020:

10.2 Friluftsområdene GF1 – GF3 skal beholdes med naturlig terreng og vegetasjon. All hogst og tynning skal utføres i samråd med kommunen.

I omsøkte endring foreslås også tilføyelse av følgende bestemmelse:

5.2 Det tillates uttak av masser fra Fo1, Fo2 og Fo3. Terrenginngrep skal utføres med naturlige overganger til terrenget rundt. Områdene skal deretter tilbakeføres til skogs- og naturområde og revegeteres med stedegne toppmasser.

Planområdet er i kommuneplanens arealdel avsatt til *fritids- og turistformål*.

Statsforvalterens vurdering

I vårt innspill under kommenterer vi kun på ovennevnte endringer av bestemmelsene (stryking av 10.2 og tilføyelse av 5.2).

Det fremgår av planbeskrivelsen at gjeldende reguleringsplan har et *masseunderskudd* på 30.000 m³, og at formålet med stryking og tilføyelse i bestemmelsene er å oppnå bedre landskapstilpasning og



sol- og utsiktsforhold for nye fritidsboliger og infrastruktur, samt redusere behovet for tilkjøring av masser.

I bestemmelsene til gjeldende plan står at *Vegetasjonen på tomt og tilliggende arealer skal søkes bevart best mulig av hensyn til den landskapsmessige helhetsvirkningen*, og det er også stilt krav om at *Hovedtrekkene i landskap og vegetasjon skal beholdes i hele planområdet*, jf. punkt 2.9 og 2.11. Slik vi forstår så er det i mottatte dokumenter vurdert at omsøkte endringer av bestemmelsene (stryking og tilføyelse) ikke er i strid med intensjonen bak fellesbestemmelsene (2.9 og 2.11) i gjeldende plan. Dette er vi uenige i da omsøkte endringer i bestemmelsene potensielt åpner for vesentlige endringer av terreng/landskap/vegetasjon både innenfor byggeområdet og i området som er avsatt til friluftsområde. Vi vurderer også at endringene vil kunne påvirke eksisterende landskap negativt.

Omsøkte endring vil bidra til at totalsummen av inngrep i /nedbygging av naturområder øker, og den vil medføre økte klimagassutslipp. Endringen er således ikke i tråd med *Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019–2023*. Vi mener videre at omsøkte endringer heller ikke er i tråd med *Rettleiar om planlegging av fritidsbustader*, som sier at det er viktig å ivareta mest mulig av eksisterende terreng og vegetasjon.

Med bakgrunn i redegjørelsen over vurderer vi omsøkte endringer som svært uheldige. Ovennevnte behov for omfattende terrenginngrep i området avsatt til friluftsområde og tilføring av masser til byggeområdet tilsier at planområdet er lite egnet for fritidsbebyggelse.

Vi viser til punkt 2 c i rundskriv T-2/16 *Nasjonale og vesentlige regionale interesser på miljøområdet – klargjøring av miljøforvaltningens innsigelsespraksis*. Formålet *fritidsbebyggelse* er ikke av vesentlig samfunnsmessig verdi. Dette tilsier at de negative konsekvensene som følge av omsøkte tiltak bør vektlegges ved avveining mellom miljøverdier og annen samfunnsnytte. I denne saken bør dermed hensyn til natur, klima og landskap vektes fremfor hensynet til solforhold og utsikt for fritidsbebyggelse.

Vi minner også om plan- og bygningsloven § 12-14 andre ledd som hjemler endring av reguleringsplan etter en forenklet planprosess. Endringer etter forenklet prosess kan gjøres *«når endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.»* Vi viser til innspill over og vurderer på bakgrunn av dette at omsøkte endringer av bestemmelsene vil kunne gå ut over hoveddrammene i planen.

På bakgrunn av ovennevnte fraråder Statsforvalteren omsøkte stryking av bestemmelse 10.2 som sikrer bevaring av naturlig terreng og vegetasjon innenfor friluftsområdene, og omsøkte tilføyelse av bestemmelse 5.2 som åpner for uttak av masser innenfor friluftsområdene Fo1-3.

Dersom kommunen likevel gir tillatelse til omsøkte endringer, vil Statsforvalteren vurdere å påklage vedtaket.



Vi ber av hensyn til klageadgangen, om å få tilsendt kopi av vedtak i saken så snart dette er fattet. Vi ber videre om at det blir gitt en nærmere begrunnelse for vedtaket, jf. forvaltningsloven §§ 24 og 25.

Med hilsen

Heidrun Flognfeldt Andreassen (e.f.)
seniorrådgiver

Heidi Johansen
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

ARENDALE KOMMUNE

Postboks 123

4891

GRIMSTAD