



SAKSUTSKRIFT

Arkivsak-dok. 23/640-6
Saksbehandler Anders Auten Pedersen

Søknad om vesentlig endring av reguleringsplan for Kallarberget - Åsvika - gnr. 13 bnr. 4

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Miljø- og teknisk utvalg	07.06.2023	23/24

Miljø- og teknisk utvalg har behandlet saken i møte 07.06.2023 sak 23/24

Alexander Stamsø (Sp) fremmet følgende tilleggsforslag:
Overflatevann dreneres bort ifra jorder.

Votering

Kommunedirektørens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Alexander Stamsøs (Sp) tilleggsforslag ble enstemmig vedtatt.

Miljø- og teknisk utvalgs vedtak

Miljø og teknisk utvalg viser til saksfremlegget og legger detaljreguleringsplan for Kallarberget, gnr. 13, bnr.4, ut til offentlig ettersyn i medhold av § 12-10 i plan- og bygningsloven.

Overflatevann dreneres bort ifra jorder.

**Offentlig ettersyn:
Søknad om vesentlig endring av reguleringsplan for Kallarberget -
Åsvika - gnr. 13 bnr. 4**

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Miljø og teknisk utvalg viser til saksfremlegget og legger detaljreguleringsplan for Kallarberget, gnr. 13, bnr.4, ut til offentlig ettersyn i medhold av § 12-10 i plan- og bygningsloven.

Vedlegg

Søknad om endring av plan for Kallarberget
Forslag til planendring
Utkast til regbest - 2023
Uttalelse fra Statsforvalteren
Konsekvensutredning - 2014
Utklipp fra kommuneplan
Oversiktskart
Gjeldende plan

Kort resymé

Det søkes om en endring av reguleringsplan for Kallarberget. Endringen gjelder et areal på ca. 1500 m². Arealet er i dag regulert til landbruksformål og ønskes omregulert til boligformål. Området ble konsekvensutredet og lagt inn som «LNF-Spredt boligbebyggelse» da kommuneplanen ble rullert i 2014. Arealformålet ble videreført ved rullering av kommuneplanen i 2019.

Miljø og teknisk utvalg skal ta stilling til om planen skal legges ut til offentlig ettersyn eller ikke. Det kan stilles vilkår til endringer før planen legges ut til høring.

Kommunedirektøren innstiller på at planen legges ut til offentlig ettersyn.

Saksopplysninger

Kommunen mottok i januar 2023 søknad om en mindre endring av reguleringsplanen for Kallarberget. Endringen omfattet omregulering av to arealer, fra landbruksformål til boligformål. Forslagsstiller sendte samtidig ut varsel om planendring til berørte statlige og regionale myndigheter.

Forslagsstiller fikk beskjed om at endringen måtte anses som en vesentlig endring av reguleringsplanen, og at planen ikke kunne behandles etter en forenklet planprosess. Forslagsstiller endret deretter planen. Området som nå ønskes omregulert til boligbebyggelse ble lagt inn som LNF-spredt boligbebyggelse i kommuneplanen i 2014. Arealet ble konsekvensutredet og vurdert som egnet for slik bebyggelse på betingelsen at det tilgrensende jordet ikke ble bebygd.

Økonomi

Ingen ut over gebyr for planbehandlingen.

Kommuneplan

Som nevnt ble det gjeldende arealet konsekvensutredet og lagt inn som LNF-spredt boligbebyggelse i 2014, og slik sett iht. kommuneplanen.

Folkehelse og levekår

Eiendommen ligger landlig til i enden av Åsvikveien. Området er solrikt med gode friluftsmuligheter i og langs sjøen, samt skogsområdene mot nord. Det er ingen bussforbindelse fra eiendommen og transport av barn til/fra fritidsaktiviteter vil nok hovedsakelig skje med bil.

Åsvikveien ble derimot betydelig oppgradert i forkant av hyttebyggingen i Kallarberget hyttefelt. Veien er fortsatt gruset, men bredere og mer oversiktig enn tidligere, og det er fullt mulig å sykle langs veien. Fra krysset i Trondalen og til idrettsanlegg, skole og Risør sentrum, er det fortau og GS-vei.

Avstanden til skolen er ca. 4 km, noe som betyr at barn opp til 10-klasse kan komme inn under skoleskyssordningen.

Boligene vil kunne tilkobles kommunalt vann. I tillegg er det etablert et eget privat rensesanlegg for boligene og hyttene i området.

Klima og miljø

Etablering av nye boliger i dette området vil medføre en økning i biltrafikken, men det åpnes kun for to nye boliger, så det er ikke snakk om noen vesentlig trafikkøkning.

Næringsperspektiv

Ingen spesielle, men ved bruk av lokale håndverkere er det positivt for næringslivet i Risør.

Vurderinger

Området er i dag regulert til landbruksformål, men er iht. Nibios «gårdskart» registrert som skog med middels bonitet.



Området stiger opp fra jordet i sør og består av mye stein og bart fjell.

Endringen er nabovarslet og det er ikke kommet inn noen nabomerknader. Saken er også oversendt Statsforvalteren i Agder og Agder fylkeskommune. Fylkeskommunen har ikke kommet med merknader.

Uttalelse fra Statsforvalteren:

Statsforvalteren viser til at det ved etablering av nye boliger skal gjøres rede for hvordan barn er sikret trygg adkomst til/fra planområdet til barnehage, skole og fritidsaktiviteter. Det må også kunne vises til at det er avsatt tilfredsstillende lekeareal innenfor planområdet.

Kommentar fra forslagsstiller:

Viser til at Åsvikveien ble utbedret i forbindelse med utbygging av hyttefeltet. Uoversiktlige svinger er rettet ut og veien er utvidet flere steder. I tillegg er det etablert flere møteplasser. Langs Åsvikveien er det i dag 5 boliger, og foreldre har kjørt barn til barnehage, skole og andre aktiviteter.

De viser videre til at de ikke har sett det formålstjenlig å regulere inn områder for lek. Det er få husstander i området, og gjeldende plan åpner for at friluftsområdene kan benyttes til lek og opphold.

Kommunedirektørens kommentar.

Nåværende kommuneplanen åpner for å legge til rette for en variert boligbebyggelse, og at ca. 30 % av nye boliger skal kunne etableres utenfor det eksisterende sentrum og lokalsamfunnene. Det aktuelle området ble konsekvensutredet i forbindelse med kommuneplanens rullering i 2013, og lagt inn med arealformål LNF-spredd boligbebyggelse, med mulighet for 2 nye boliger.

Avstanden til barnehage, skole og fritidsaktiviteter vil medføre bruk av privatbil, men som vi skriver over vil barn inntil 10-klasse kunne komme inn under skoleskysordningen. Veien er også betydelig utbedret, og større barn vil kunne benytte denne til fra aktiviteter. Situasjonen i Åsvikveien er heller ikke veldig ulik den vi kan finne flere steder i Risør kommune.

Området ligger som LNF-spredd boligbebyggelse i kommuneplanen, og ønskes nå lagt inn i den eksisterende planen for Kallarberget. Det er kun snakk om 2 nye boliger, og kommunedirektøren kan ikke se at det er avgjørende å regulere inn egne områder for lek. Eiendommene vil ha tilstrekkelige uteareal til å tilfredsstillere kommuneplanens krav til uteoppholdsareal også til lek, på egen eiendom.

Uttalelse fra Statsforvalteren:

Statsforvalteren skriver at det meste av området ligger innenfor 100-metersbeltet mot sjø der det er et generelt byggeforbud.

Kommentar fra forslagsstiller:

Området er lagt inn som LNF-spredd boligbebyggelse i kommuneplanen, og de forhold Statsforvalteren viser til, er vurdert tidligere.

Kommunedirektørens kommentar.

Kommunedirektøren er enig i forslagsstillers kommentar. Området som nå ønskes regulert ble i 2014 konsekvensutredet og lagt inn med formålet LNF-spredd boligbebyggelse i kommuneplanen. Arealformålet ble videreført da kommuneplanen ble rullert i 2019.

Uttalelse fra Statsforvalteren:

Området ligger nært dyrka mark, og innenfor bygge- og delegrensen som fremkommer i kommuneplanen. De viser til at det er viktig å tilrettelegge for en god og fremtidsrettet drift for landbrukseiendommer, og unngå oppsplitting og nedbygging av slike eiendommer. Statsforvalteren viser videre til jordvernbrief fra Landbruks- og matdepartementet den 1.10.2018 og nytt jordvernbrief av 23.3.2023. Dette understreker bl. a. viktigheten av å ta vare på jordbrukets produksjonsressurser for å oppnå styrket beredskap og matsikkerhet.

Kommentar fra forslagsstiller:

I forbindelse med konsesjonsbehandlingen i oktober 2022, uttaler jordbrukssjefen at de aktuelle jordbruksarealene er preget av langvarig manglende jordbruksdrift, og er mer å regne som plen rundt bebyggelsen.

Kommunedirektørens kommentar.

Som nevnt over ble dette arealet konsekvensutredet og avsatt til LNF-spredd boligbebyggelse i kommuneplanen med mulighet for 2 fremtidige boliger. Som forslagsstiller skriver er jordet ikke driftet på mange år, og fremstår mer som plen.

Det er selvsagt fullt mulig å opparbeide jordet ved en senere anledning. Jordbrukssjefen anbefaler derfor at det etableres gode drenggrøfter i skillet mellom jordet og byggeområdet, slik at overflatevann fra boligtomtene ikke dreneres ut på jordet.

Kommunedirektøren innstiller derfor på at planen legges ut til offentlig ettersyn i minst 6 uker.

Kommunedirektørens konklusjon

Miljø og teknisk utvalg viser til saksfremlegget og legger detaljreguleringsplan for Kallarberget, gnr. 13, bnr.4, ut til offentlig ettersyn i medhold av § 12-10 i plan- og bygningsloven

Det er beregnet følgende gebyr knyttet til byggesaken:
(faktura sendes i egen ekspedisjon)

Saksbehandlingsgebyr..... kr. 35.000,-

RETT UTSKRIFT
DATO 8.juni.2023