BYGG hjelpen
Tjenester innen papirarbeid

Risør kommune,
Enhet for plan- og byggesak,
4950 Risør.

KOMMENTARER TIL STATSFORVALTERENS INNSIGELSE
INNSPILL TIL KOMMUNEPLANENS AREALDEL
STED: STORÅSEN, MOEN – GNR.38 BNR.17
TILTAKSHAVER: VEGARD LERPOLD

Den aktuelle eiendommen har betegnelsen Moensmyren av Moen, og eiendomdbetegnelsen gnr.38 bnr.17. Eiendommen har et samlet areal på 163 da., og består av to teiger – en på hver side av RV 416.

Som det fremgår av brev/innspill av 09.09.24, ønsker eier å omdisponere deler eiendommen, som er betegnet «Storåsen», til et fremtidig boligområde for eneboliger. Bakgrunnen for innspillet er at eier ønsker å utnytte det aktuelle området på en mer økonomisk måte, enn som LNF-område. Dette ved at området nord for RV416 er av svært lav, eller liten, landbruksmessig verdi. Dette på grunn av skrinn mark og dårlige vekstforhold for bærekraftig skogbruk. Videre kan det nevnes at det ikke er drivverdig dyrket mark innen det aktuelle området, med unntak av arealene langs RV416.
Eier ønsker også gjennom en slik omregulering å kunne frigjøre kapital som kan bidra til videre utvikling og investeringer i campingplassen og båtopplaget.

Her gjentas argumentasjonen for innspillet:
«Eier ønsker primært å utnytte arealet nord for høyspentlinjen, da dette området ligger på et høydedrag, og vil gi svært gode forhold for en boligbebyggelse, hvor det blir gode solforhold og god utsikt mot Sørfjorden. Dette vil være av betydelig kvalitet for et boligområde for småhusbebyggelse.
Videre vil boligfeltet gi muligheter for etablering av småbåthavn og båtplasser ved å utvide bestående småbåthavn på gnr.38 bnr.6.

Moen er et sentralt område for videre utvikling og bosetting. Dette ved at området ligger sentralt i forhold til E18 og den betydelige arbeidsplassen som MOROW er i ferd med å etablere.
Det vil være viktig for Risør kommune å ha attraktive boligtomter for eneboligbebyggelse å tilby, slik at kommunen kan få økt bosetting.»

I sin høringsuttalelse til kommunens utkast til revisjon av kommuneplans arealdel, konkluderer Statsforvalteren med å fremme innsigelse til innspillet om boligfelt på Storåsen.
I Statsforvalterens begrunnelse er det bare anført negative punkter og kommentarer, og ikke en neste kommentar knyttet til forslagets argumenter og begrunnelse.

Det skrives at Storåsen er et svært viktig friluftsområde med høy bruksfrekvens, har et omfattende stinett og en etablert gapahuk. Videre skrives det at området benyttes til hverdagsnært friluftsliv og inngår som en viktig del av nærmiljøets rekreasjonsarealer. Grunneier er vell kjent med gapahuken som er etablert på eiendommen, og den friluftsmessige verdien den har for området. Den vil imidlertid bli godt ivaretatt ved at området vil gis betegnelsen FRILUFTSOMRÅDE i en fremtidig plan – **jfr. vedlegg 1**.
Ved fremføring av vei til et boligområde, vil det bli etablert adkomst til gapahuken, slik at den vil bli tilgjengelig for også for bevegelseshemmede.
Som det fremgår av kartet, er det et høydedrag vest for gapahuken. Dette gjør at det er et naturlig skille mellom et boligområde og gapahuken. En slik løsning vil sikre området for allmennheten inn i fremtiden.

Det skrives også at det i området er registrert betydelige naturverdier som semi-naturlig eng, lågurtedelløvskog, eikeildkjuke, tårnseiler, taksvale og forekomst av lind. Det er imponerende å lese hva Statsforvalteren har klart å oppdage i skogen nord for kraftlinjen, så her må konklusjonen nesten bli at Storåsen står i konkurranse med regnskogen i Den Lille Dyrehagen i Gjerstad.

Statsforvalteren skriver videre at deler av området består av fulldyrka jord, og at en adkomstvei til boligene vil innebære negative konsekvenser for viktig natur og landskapsverdier. Statsforvalteren skriver at det er en høydeforskjell på ca. 70 meter fra Risørveien til Storåsens høyestepunkt. Ved kontroll på kartet viser det seg at høydeforskjellen er ca. 60 meter. Med bekymring for terrengmessige konsekvenser knyttet til fremføring av vei, uttaler Statsforvalteren at veien vil «*kunne medføre store terrenginngrep med store konsekvenser på landskapet*».
Her gjøres det en antagelse uten befaring og uten kjennskap til stedets topografi.
For det første skal det ikke plasseres boliger på de høyeste punktene, da en regulering vil hensynta de topografiske forholdene og velge gode terrengtilpasninger.
For det andre er det helt mulig å anlegge en adkomstvei med akseptable stigningsforhold – **jfr. vedlegg 2.**
Det fremgår av vedlegg 2 at det er ønskelig å etablere tre tomter (angitt med T) for å bidra til veikostnadene, og fradele to tomter til bestående boliger (vist med sort strek). Planens bebyggelse vil i sin helhet etableres nord for kraftlinjen, og antallet reduseres til ca. 30 boliger.

Statsforvalteren argumenterer med at planlagt arealbruk vil gi et beregnet klimagassutslipp på 4.470,39 tonn CO2e på 75 år. Imponerende nøyaktig utregning, da det er 2 desimaler etter komma. Basert på et slikt argument, vil det være vanskelig å få godkjent utbyggingsområder i fremtiden.

Hva angår Statsforvalterens kommentarer i tilknytning til utvidelse av bestående båthavn, er grunneier innstilt på å trekke dette ut av innspillet. Temaet båtplasser vil kunne tas opp på et senere tidspunkt ved å fremme forslag til justering av gjeldende reguleringsplan.

Statsforvalteren skriver at området har lang vei til skole og øvrige tilbud for barn og unge, og det taler mot lokalisering av ny boligbebyggelse. Dersom en slik uttalelse skulle få gjennomslag, innebærer det en full stans i videre utvikling av

lokalsamfunnene på Moen, Østebø, Lindstøl, Bossvik, Røed, Akland og Øysang. På Moen er det i dag er omkring 70 boliger, og et nytt boligområde vil bidra til å skape mer liv i området og øke mulighetene for videre utvikling – en utvikling som er i samsvar med kommunens arealstrategi.
En slik holdning vil også sette en stopper for spredt bebyggelse i kommunen.

Statsforvalteren konkluderer med at den omsøkte arealbruken vil ha stor negativ konsekvens for nasjonale og vesentlige regionale klima- og miljøverdier. Videre heter det i konklusjonen, at kommunens boligbehov og lokaliseringen av innspillet, ikke kan ha en samfunnsnytte som større enn de negative konsekvensene for allmenn bruk av Storåsen. Dette gjennom friluftsliv og rekreasjon, samt den samlende belastningen for viktige naturinteresser.

Basert på at gapahuken, med tilliggende areal, båtplasser vurderes på et senere tidspunkt, antall tomter er redusert og at utbyggingsområdet begrenses til egnet areal nord for kraftlinjen, anser en Stasforvalterens konklusjon høyst urimelig.

Det aktuelle området er i gjeldende kommuneplan regulert til LNF-område uten at det er angitt nærere føringer for bruken av arealet. Med de forhold og uttalelser som angis av Statsforvalteren, burde staten erverve arealet og regulere det til ønsket formål. Det kan ikke være slik at en grunneier skal holde offentligheten med friluftsområde.

Vi finner avslutningsvis grunn til å nok en gang å henvise til det mest sentrale punktet i kommunens arealstrategi, hvor det under punkt 2. «Ny boligbebyggelse og fortetting skal lokaliseres etter følgende prinsipper» heter følgende:
«Boligområder langs Risørveien og kollektivaksen, som Østebø, Lindstøl, Bossvik, ***Moen****, Røed, Akland og Øysang.»*

Da det er kommunens målsetning, og ønske, er å legge til rette for en videre utvikling av lokalsamfunnet på Moen, vil en avvisning av det foreliggende innspillet ha store negative konsekvenser.

Dersom det er uklarheter eller spørsmål er det bare å ta kontakt.

Risør, den 30.08.26
Med vennlig hilsen

Arild Mathisen

Kopi: Vegard og Preben Lerpold

Vedlegg: Vedlegg 1: Oversiktskart i M=1:2500
Vedlegg 2: Viser aktuell veiføring i M=1:1500

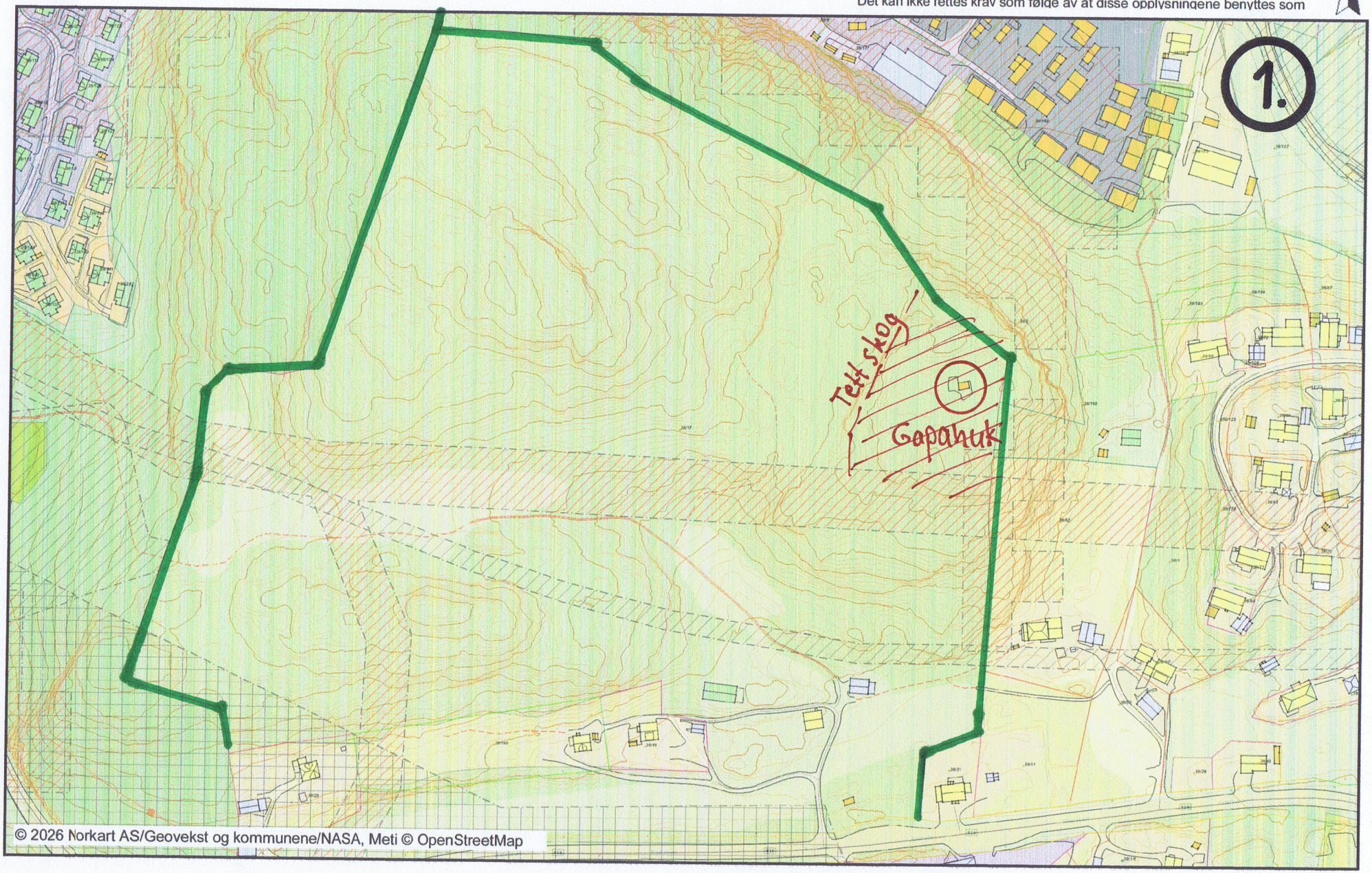
Adresse: Viddefjellveien 1, 4950 Risør - Konto: 7316.66.16007 - Org.nr.: 996429385 mva
Telefon: 97161706 - E-post: arildm2@wemail.no

Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 26.08.2026 Målestokk: 1:2500 Koordinatsystem: UTM 32N

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i de
Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som

N



© 2026 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © OpenStreetMap

Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 26.08.2026 Målestokk: 1:1500 Koordinatsystem: UTM 32N

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i de
Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som

N

