



Halvor Skåli

Saksbehandler, innvalgstelefon

Sigrid Lofthus Drange, 37 01 78 66

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

Vi viser til brev fra Konsulenttenester Halvor Skåli datert 23.1.2023 samt mail av 17.2.2023, med søknad om endring av reguleringsplan for Kallarberget – Åsvika i Risør kommune, jf. pbl § 12-14 annet ledd.

Slik vi forstår det, er deler av søknad trukket og det søkes om følgende endringer:

- Areal avsatt til landbruksformål søkes regulert til «boligformål» (B2), med følgende bestemmelse: *Nye bygninger skal plasseres min 4,0 m fra tomtegrenser og 10 m fra senterlinje interne veier. Kommunen kan fastsette gesims- og sokkelhøyde. Kommunen kan tillate hus i to etasjer dersom huset er plassert slik at det ikke virker skjemmende i forhold til terreng og øvrig bebyggelse. Nye bygninger skal tilpasses eksisterende bebyggelse i strøket for øvrig mht. takform, takvinkel materialbruk og farge Garasjer og uthus kan oppføres i 1 1/2 etasje med grunnflate ikke over 50 m<sup>2</sup> og skal være tilpasset hovedbygget mht. materialvalg, form og farge. Garasje og uthus kan plasseres med en vegg i nabogrense, og inntil 1,5 m fra kant regulert vei ved langsående plassering, og innenfor rammen av byggeforskriftene.*

Gjeldende reguleringsplan ble vedtatt 29.04.14. Denne gjelder foran kommuneplanens arealdel. Av reguleringsplanens § 9 Landbruksformål fremgår det at; «Landbrukseiendom kan tillates bebygget for drivers behov til bosted, kårbolig og drift av landbruk og eiendom».

Mesteparten av foreslåtte boligtomt ligger i 100-metersbeltet langs sjøen, hvor det er et generelt byggeforbud, jamfør plan- og bygningsloven § 1-8. Strandsonerealene 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 kommuneplanen fremgår det av bestemmelse § 2-6 pkt. a) Bygge- og delegrense til dyrka mark:



*Med mindre annet er angitt i plan, kan bolig-, fritidsbygg eller andre bygg for varig opphold ikke oppføres nærmere dyrka mark enn 30 m. Ved opprettelse og endring av grunneiendom skal eiendomsgrenser ikke komme nærmere dyrka mark enn 10 meter.*

### **Statsforvalterens vurdering**

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.

Eiendom gnr/bnr 13/4 er en landbrukseiendom med flere teiger fulldyrka jord. Omsøkte areal, kalt B2, ligger dels på, og dels i umiddelbar nærhet til, en teig med fulldyrka jord på 2,7 daa. Dyrka jord er en knapp ressurs og jordbruksarealene er også under sterkt press i form av nedbygging og omdisponering til andre formål. Et viktig forhold som er relevant i denne saken er verdien av de mindre, ofte spredte, jordene som ligger utenfor de større sammenhengende jordbruksarealene. Dette er en av Agders viktigste jordvernutfordringer, da disse er særlig utsatt for en nedbygging, bit for bit. Vi vil understreke at disse også har stor verdi i jordvernsammenheng.

Utover å unngå omdisponering av dyrka mark, er det viktig at kommunen tilrettelegger for en god og fremtidsrettet drift for landbrukseiendommer, og unngår oppsplitting og nedbygging av slike eiendommer. Vi viser her til jordvernbrief fra LMD av 1.10.2018, hvor det fremgår at ivaretagelse av jordvernhensynet også innebærer å ta hensyn til driftsmessige og miljømessige forhold for gjenværende jordbruk. Senest 23.03.2022 utga Landbruks- og matdepartementet og Kommunal- og distriktsdepartementet nytt jordvernbrief. Dette understreker blant annet viktigheten av å ta vare på jordbrukets produksjonsressurser for å oppnå styrket beredskap og matsikkerhet.

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 støy, 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.

Vi viser også til *statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen*, fastsatt ved kgl.res. av 28.05.2021, hvor det fremgår at bygging og landskapsinngrep skal unngås på arealer som har betydning for blant annet landbruk og landskap/kulturlandskap.

### **Konklusjon**

Etter Statsforvalterens vurdering, vil de omsøkte endringene gå utover hoveddrammene i planen, vurdert opp mot de interesser vi skal ivareta. Statsforvalteren vil fraråde omsøkte endringer av aktuelle plan.



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

Janne Thygesen (e.f.)  
rådgiver

Sigrid Lofthus Drange  
seniorrådgiver

*Dokumentet er elektronisk godkjent*

Kopi til:

Risør kommune  
Agder fylkeskommune

Postboks 158  
Postboks 788 Stoa

4952  
4809

RISØR  
ARENDAL