

Merknader til Detaljreguleringsplan for Risør sentrum (Sentrumsplanen)

PlanID: 0901-2020001

Saksnummer: 2016/447 og 19/10695

Innledning:

Bernt W. Bertelsen flyttet til Risør 15.06.2020. Bertelsen er eier av System-Invest AS, som er ett holdingselskap. Dette selskapet har kjøpt Neergaard Eiendom AS og Sjømannsuitene – DLH AS,. Neergaard Eiendom har videre kjøpt SSD Eiendom AS, som eier Strandgata 4 og 11. I tillegg er System-Invest AS aksjonær i Tollboden Risør AS som har kjøpt Strandgata 10. Tollboden Risør AS har videre kjøpt Aanons Eiendom som fester Strandgata 6, samt Risør Bil og marina AS som driver marina i reguleringsområde VS3.

Vi ønsker å etablere ett levedyktig hotell og en opplevelse i dette området. Vi synes at den nye sentrumsplanen har mye positivt i seg, men har noen merknader:

5.3 Bestemmelsesområde #3

Innenfor VS3 tillates det etablert ny gangvei/uteareal langs sjøen som trappes ned mot sjøen. Arealet skal utføres i materialer av tre og eksisterende granittmur mot sjø skal beholdes som i dag. Tiltaket skal kunne fjernes uten at opprinnelig granittstein skades. Det kan tillates fortøyning av båter langs deler av arealet.

Risør Bil og Marina AS og Aanons Eiendom AS som fester av gnr/bnr 16/1362

Vi har følgende merknader til planen:

1. Vi ønsker velkommen en utvikling der sjøen åpnes for publikum og vil tilrettelegge for en god kombinasjon av park og servering. Sjøkanten skal være tilgjengelig for alle.
2. Det drives i dag marina på 16/1362. Vi ser for oss å fortsette med Marina, men med litt annerledes plassering enn i dag. Vi ønsker i tillegg tillatelse til å ha en lekter for servering. Det bes derfor at dette tas med i reguleringsbestemmelsene. Vi har ingen innvending mot at det åpnes for lekter i VS4 så lenge denne ikke kommer i konflikt med våre rettigheter i VS3. Vi undres over at det kun tillates scene i VS3 på maks 30m2 og ikke lekter. Vi ønsker at det tas med lekter også VS3.
3. Det åpnes for båtplasser i VS4, men kun fortøyning av båter langs deler av arealet i VS3?
4. Dersom kommunen ønsker å etablere serviceanlegg i nytt bygg ber vi opplyst arealbehov og hvilken kostnadsfordeling kommunen ser for seg. Vi skal planlegge ett bygg som skal inneholde funksjoner for:
 - a. Nærvarmeanlegg for Tollboden
 - b. Gatekjøkken / Kjøkken til servering i parken
 - c. Kjøle / fryse fasiliteter (også for Tollboden)
 - d. Søppelbod (også for Tollboden)
 - e. Restaurant som kan benyttes til selskap, seminarer, events og utstillinger.
 - f. Toaletter
5. Vi har ingen innvending mot at det åpnes for takservering i BAT1, men undres over at dette skal tillates på BAT1 og ikke på BAT2.
6. Tollboden Hotell har ingen hage for sine gjester. Vi ønsker derfor å lage en hage på taket i BAT2 for hotellets gjester. Dette er ikke forenlig med saltak.

7. Planen åpner for at dersom det har vært bygg med flatt tak, så kan dette vidreføres, men ikke i BAT2, der det fastsettes takvinkel mellom 37 og 42 grader. Som eier av Strandgata 11, så vil det være bedre for leiligheten i andre rekke med ett nytt bygg med flatt tak, slik det er i dag.
8. Vi tenker at dersom «Esso bygget» skal rives, så er dette tiden for å åpne byen mot sjøen. Dette gjelder ikke bare publikum i gatene, men også de som bor på andre siden av gaten og ikke minst båtfolkets mulighet til å se byen fra sjøen.

SSD Eiendom AS som eier av gnr/bnr/ 16/313 (Eies av Neergaard Eiendom AS)

1. Strandgata 11 inneholder 2 næringslokaler og 3 leiligheter (Suiter) Suitene leies ut til Det Lille Hotell og er ett viktig ledd i utviklingen av kapasiteten til DLH. Sammen med hotell i Tollboden nesten dobler DLH sin kapasitet.
2. Strandgata 4 inneholder 6-8 p-plasser. DLH er avhengig av parkering til sine gjester. Vi trenger minimum 12 plasser for dekke behovet til Tollboden og Strandgata 11.
3. Vi motsetter oss forslaget om å benytte våre parkeringsplasser til utservering for Brygga Restaurant.
4. I forslaget til Rambøll står det bare at disse plassene er blitt flyttet, men ikke noe om hvor de er blitt flyttet til.
5. Det er litt uklart om Strandgata 4 (16/313) inngår i GP1 Tollbodparken. GP1 er regulert til park og det tillates servering. Dette er parkering og vi trenger parkeringsplasser i tilknytning til DLH/Tollboden Hotel.

Sjømannsuitene – DLH AS (Skal drive Tollboden Hotell & Restaurant, samt uteservering i parken om sommeren)

1. Vi ønsker mulighet for brygge til hotellbåt foran Tollboden. Det er også ønskelig med en liten badstue, for hotellets gjester plassert her.
2. Når det gjelder krav til 0,3 parkeringsplasser pr gjest på restaurant, så virker dette lite gjennomtenkt. De aller fleste gjester på restaurant går, eller tar en taxi. Vi planlegger med serveringskapasitet til 50 gjester inne og minimum 250 personer ute. Det betyr at vi, alene, trenger 90 p-plasser (noe som er helt umulig) og derfor må betale kommunen for at vi ikke har dette. Dette er dårlig næringspolitikk.

Oppsummert:

Risør kommune bør legge til rette for at begge parter bør kunne bruke henholdsvis VS3 og VS4 til serveringslektene for sine respektive prosjekter.

Vi ser frem til en konstruktiv dialog med Risør kommune, slik at vi kan utvikle området på en god måte til glede for hotellet og byens innbyggere.

21.09.2021

På vegne av:

Sjømannsuiten-DLH AS, Tollboden Risør AS, Neergaard Eiendom AS, SSD Eiendom AS, Risør Bil og Marina AS, Aanons Eiendom AS.

Bernt Bertelsen
Styreformann