

I hht varslingsliste s 10

Risør, 15.03.2023

Vår ref: 632181-01

## FORHÅNDSHØRING AV FORSLAG TIL REGULERINGSENDRING, ØSTEBØNESET

På vegne av Østebøneset Utvikling AS sendes det iht. plan- og bygningslovens §12-14 ut forhåndshøring av forslag til endring av reguleringsplan for Østebøneset i Risør kommune (plan-id 1998006, vedtatt 19.11.1998 og sist endret i vedtak av 16.03.2022). Link til planarkivet: [GISLINE WebPlan 4.1.13](#)

Endringene gjelder for nordre del av reguleringsplanen fra 1998. Forslag til reguleringsendring er utformet slik at den erstatter tidligere endringer av 15.04.2020 og 16.03.2022.

Formålet med endringen er å oppnå bedre landskapstilpasning ved tilrettelegging for utbygging av fritidsboliger og infrastruktur, samt redusere behovet for tilkjøring av masser. Det gjøres samtidig noen mindre endringer i kartet for å sikre bedre samsvar med eksisterende situasjon og gjeldende plansituasjon.

Endringsforslaget omfatter del av eiendom med gnr 12 og bnr 121, som i gjeldende plan er regulert til fritidsbebyggelse, friluftsmål og veiformål.

Foreslåtte endringer er nærmere redegjort for på de neste sidene. Vi vurderer at foreslåtte endringer ikke endrer formålet med reguleringsplanen, men er en tilpasning som gir bedre landskapstilpasning av fritidsboliger og veianlegg. Endringene vurderes å ikke gå ut over hoveddrammene i planen eller berøre hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

Endringsforslaget sendes ut på forhåndshøring til berørte høringsinstanser, grunneiere, naboer og gjenboere, og sendes deretter til behandling i Risør kommune.

Merknader til endringsforslaget bes sendt til [Asplan Viak AS, Pb. 701, 4808 Arendal eller sigrid.garthe@asplanviak.no](mailto:Asplan Viak AS, Pb. 701, 4808 Arendal eller sigrid.garthe@asplanviak.no). Spørsmål kan rettes til undertegnede.

Frist for å komme med merknader er satt til **15. april 2023**.

Med vennlig hilsen

Asplan Viak AS  
Sigrid Hellerdal Garthe  
Samfunnsplanlegger/arealplanlegger  
T: 93815929 | 417 99 417  
E: [sigrid.garthe@asplanviak.no](mailto:sigrid.garthe@asplanviak.no)

# Innhold

<b>OVERSIKTSKART .....</b>	<b>3</b>
<b>OPPRINNELIG PLAN .....</b>	<b>4</b>
ENDRINGER AV PLANEN .....	4
METODIKK OG TEGNEREGLER.....	5
<b>HENSIKTEN MED ENDRINGEN .....</b>	<b>6</b>
GRØNNSTRUKTUR OG TERRENG .....	6
ATKOMST, TILGJENGELIGHET OG PARKERING .....	6
<b>FORESLÅTTE ENDRINGER .....</b>	<b>7</b>
OMDISPONERING/JUSTERING AV AREALFORMÅL .....	7
<i>Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, nr. 1)</i> .....	7
<i>Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, nr. 2)</i> .....	7
<i>Grønnstruktur (PBL § 12-5, nr. 3)</i> .....	7
ENDRING AV HENSYNSSONER OG BESTEMMELSESONMRÅDER .....	8
ENDRING AV REGULERTE LINJER.....	8
ILLUSTRASJONSLINJER .....	8
ENDRING AV BESTEMMELSER.....	9
<b>VURDERING AV TERRENGENDRING OG PLANBESTEMMELSER I GJELDENDE PLAN .....</b>	<b>9</b>
<b>VEDLEGG: .....</b>	<b>10</b>
<b>VARSLINGSLISTE .....</b>	<b>10</b>

## Oversiktskart



Planområdet på Østbøneset er merket med rød ring. Området er del av en større reguleringsplan fra 1998. Det er ca 4 km til Risør sentrum.

## Opprinnelig plan



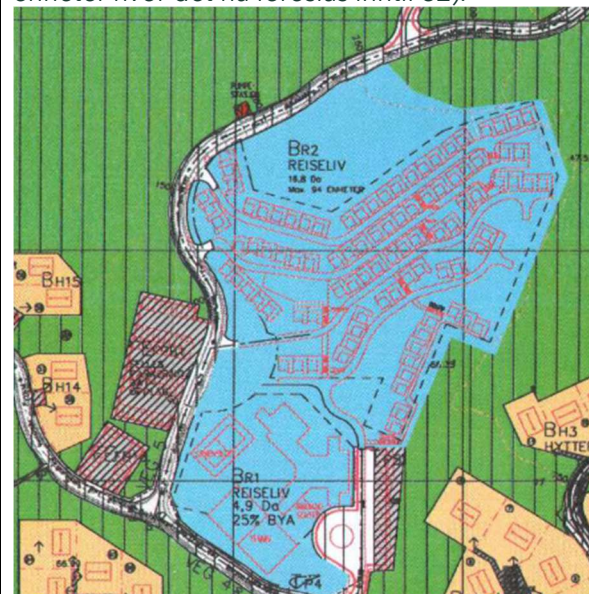
Det foreslås å gjøre en mindre planendring av del av reguleringsplanen for Østebøneset, første gang vedtatt i 1998. Det er vedtatt flere mindre endringer av planområdet.

Forslag til reguleringsendring er utformet slik at den erstatter tidligere endringer av 15.04.2020 og 16.03.2022. Endringene gjelder for nordre del av reguleringsplanen, på kartet merket med rød ring.

## Endringer av planen

Aktuell del av planområde har vært foreslått endret flere ganger siden 1998.

Reguleringsplan vedtatt i **1999**, hvor blått område var tenkt med svært høy tetthet (94 enheter hvor det nå foreslås inntil 32).



Planendring vedtatt **15.04.2020** for del av reguleringsplanen, hvor det ble foreslått 29 enheter.

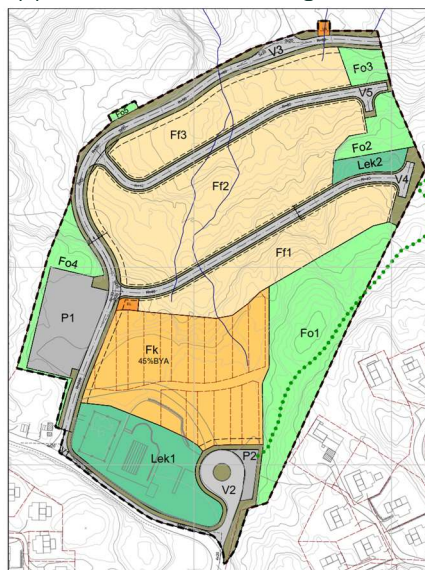




Planendring vedtatt **16.03.2022**, hvor det ble foreslått 32 enheter og justering av vei. Det er beregnet et masseunderskudd på ca 30 000 m<sup>3</sup>.



Forslag til planendring i **2023**, hvor det legges opp til to vei-atkomster og inntil 32 enheter.



## Metodikk og tegneregler

Dette forslaget til reguleringsendring er utformet slik at den erstatter tidligere endringer av 15.04.2020 og 16.03.2022.

I opprinnelig plan (1998) var det ett samlet dokument med planbeskrivelse og planbestemmelser. I planendringene fra 2020 og 2022 ble det gjort endringer rett i dette dokumentet. I henhold til Kommunal- og moderniseringsdepartementets Reguleringsplanveileder (2022), skal alltid gjeldende tegneregler etter plan- og bygningsloven benyttes (*kap 9.2.1.1 Tegneregler for endring av plan*). Veilederen anbefaler at hele planen normalt skal oppgraderes og kodes. Siden planområdet er så stort, avgrenses endringen til den delen av planen som tidligere har vært endret to ganger.

Det foreslås at omsøkt del av planområde oppgraderes til nye tegneregler, og at oppdaterte bestemmelser etter ny lov tilføyes gjeldende bestemmelse etter gammel lov.

Opprinnelig dokument med planbeskrivelse og planbestemmelser «tilbakeføres» til 1999, slik at det blir et tydelig juridisk skille mellom opprinnelig og endret plan, hvor sistnevnte får et eget kapittel med endrede planbestemmelser. Endringene fra 2020 og 2022 forsvinner dermed fra planen da disse i sin helhet blir erstattet av den nye endringen.

## Hensikten med endringen

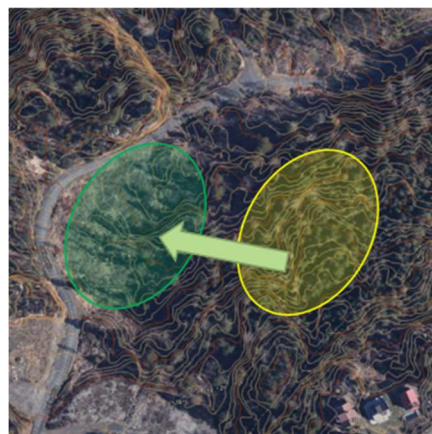
Hensikten med endringen er å oppnå bedre landskapstilpasning ved tilrettelegging for utbygging av fritidsboliger og infrastruktur, samt redusere behovet for tilkjøring av masser. Det gjøres samtidig noen mindre endringer i kartet for å sikre bedre samsvar med eksisterende situasjon og gjeldende plansituasjon.

### Grønnstruktur og terreng

Planområdet er i en nordhelling, hvor de sydligste arealene er ca kote 55 moh og de nordligste arealene ca kote 30 moh. For å bedre landskapstilpasning, sol- og utsiktsforhold er det gunstig med et jevnt hellende terreng, samt at fritidsboligene kan bygges med sokkel/kjeller og tilpasses landskapet. Det reduserer behov for murer for å ta opp terrengspranget.

Det er planlagt å ta ut masser fra gult område (kolle) som kan plasseres i grønt område (se kart til høyre), slik at området får en jevnere terrengprofil. OBS! Ikke presis avgrensning, kun skisse.

Ved å ta ut masser i prosjektområdet bidrar en til lokal massebalanse og reduserer behov for tilkjøring av masser (gjeldende plan har et masseunderskudd på ca - 30 000 m<sup>3</sup>). Det vil samtidig gi gunstigere sol- og utsiktsforhold for alle tomtene.



### Atkomst, tilgjengelighet og parkering

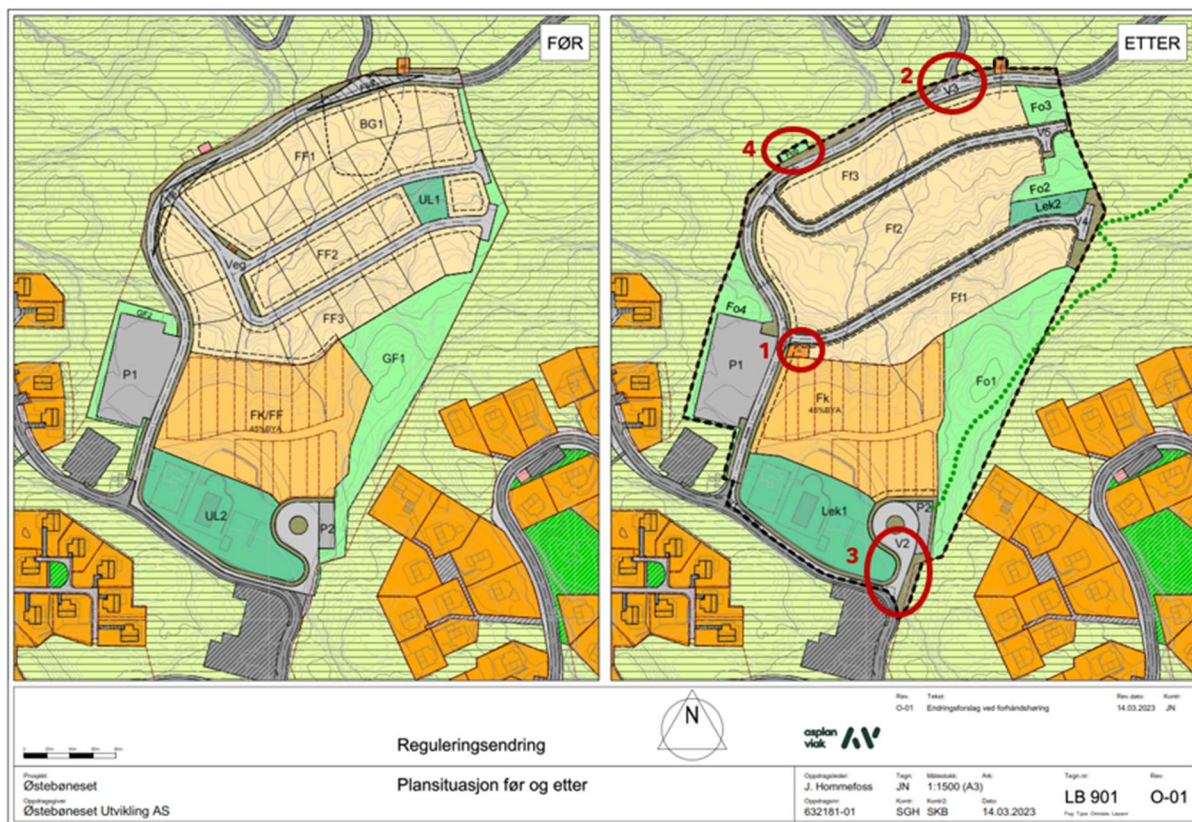
Transportmønsteret beholdes hovedsakelig som i opprinnelig plan (1999), men det planlegges to vei-atkomster til feltet, en fra inngangen til feltet (V4) og en fra nedre nivå (V5).

Det er kun hyttefeltets beboere og gjester som kan bruke veiene. Det er bom inn til hele feltet (plassert før basseng/tennisbanen), noe som bidrar til å redusere trafikk og øke sikkerheten.

Det er krav i bestemmelsene om p-plass på tomt (12m<sup>2</sup>). I tillegg er det egne områder for gjesteparkering i feltet, f.eks synliggjort i reguleringsplanens felt P1 (allerede etablert).

## Foreslåtte endringer

Alle endringer baseres på plan- og bygningsloven 2008 iht. gjeldende tegneregler. Oppdaterte bestemmelser er lagt inn som eget tillegg til de opprinnelige bestemmelsene.



Figur 1 Kartet til høyre viser ny plansituasjon med angivelse av foreslåtte endringer (rød ring og nummerering)

## Omdisponering/justering av arealformål

### Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, nr. 1)

- Det foreslås terrengtilpassning av nærlekeplass (Lek2) der hvor det også tidligere var regulert til lek (UL1).
- Det foreslås å regulere inn areal for nettstasjon i tilknytning til hytteområdet, da dette ikke er regulert inn tidligere (jf. markering 1 i figur 1).

### Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, nr. 2)

- De to interne adkomstveiene, V4 og V5, justeres for å gi bedre veigeometri og redusere behovet for landskapsinngrep.
- Kryss/avkjørsel fra V3 tilpasses slik det er bygd (jf. markering 2 i figur 1)
- Adkomstvei V2 reguleres i samsvar med slik veien er bygd (jf. markering 3 i figur 1).

### Grønnstruktur (PBL § 12-5, nr. 3)

- Friområde Fo1 tilpasses eksisterende terreng og tomtestruktur (Fk).
- Friområdene Fo2 og Fo3 reguleres som overgang mellom planlagte hyttetomter og eksisterende terreng.
- Friområdet Fo4 tilpasses eksisterende eiendomsforhold.
- Fo5 legges inn som friområde (jf. markering 4 i figur 1) Pumpestasjon for området allerede er etablert lavere i terrenget i nord.



- Det åpnes i bestemmelsene for uttak av steinmasser i friområdene Fo1, Fo2 og Fo3, som skal fylles opp i hyttefelt Ff1 – Ff2, slik at feltet får en jevnere terrengprofil. Det vil sikre bedre byggbarhet og at alle tomtene får gode sol- og utsiktsforhold. Det legges inn bestemmelser om at friområdene skal tilbakeføres som skogs- og naturområde og revegeteres med toppmasser.
- Andel regulert grønnstruktur er større i endringsforslaget enn i gjeldende plan.

## Endring av hensynssoner og bestemmelsesområder

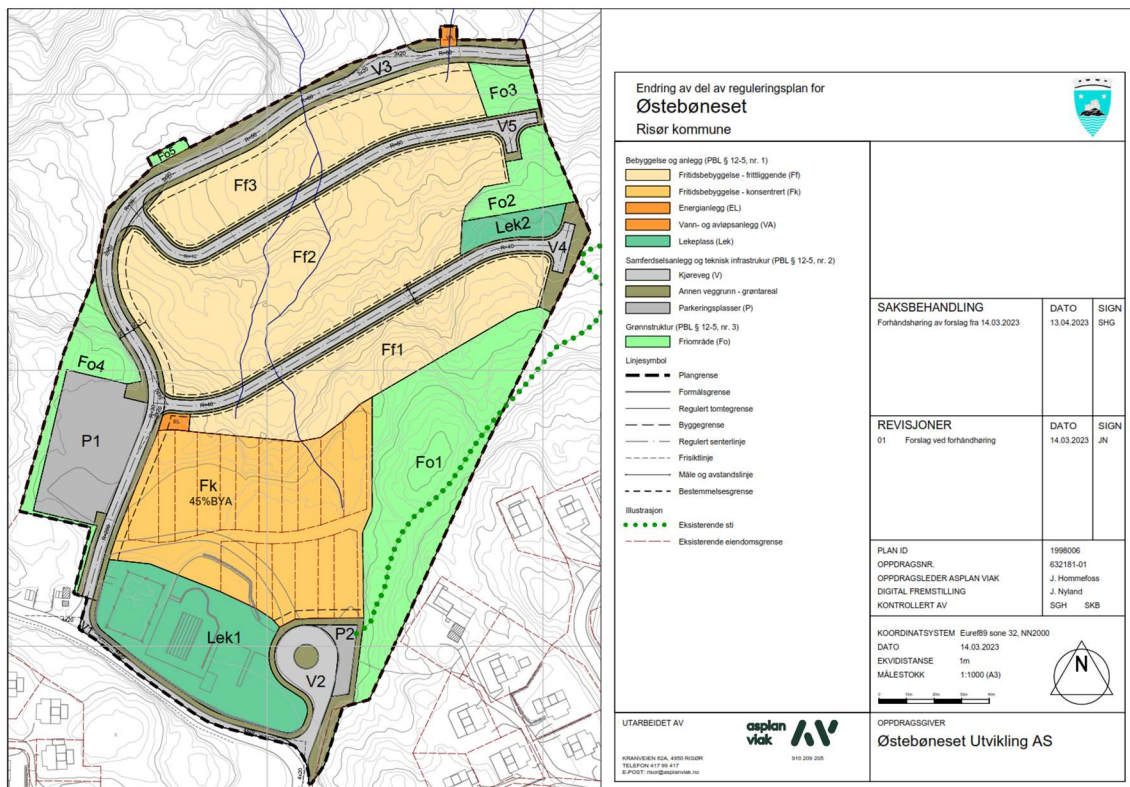
- Frisiktsonen i avkjørsel fra V3 (jf. markering 2 i figur 1) tas ut da frisikt ligger innenfor areal regulert til samferdselsanlegg.
- Bestemmelsesområde for automatisk fredede kulturminne (tidligere BG1) tas ut siden området allerede er utgravd, og frigitt fra Riksantikvaren i juni 2022.

## Endring av regulerte linjer

- Det reguleres inn byggegrenser 5m fra regulert kjørevei V3, 2 m fra regulert kjørevei V4 og V5.
- Tomtegrenser tas ut av plankartet for å gi noe høyere fleksibilitet i prosjekterings- og utbyggingsfase. Det settes bestemmelser til maksimalt 32 hytter til sammen i felt Ff1 – Ff3.

## Illustrasjonslinjer

- Eksisterende gangsti fra P2 gjennom Fo1 og ned til stranda markeres på plankartet med stiplet symbol.



I kartet vises forslag til ny regulering for del av planen. Det foreslås også mindre justeringer av planbestemmelsene for å sikre terrengbearbeidelse og opparbeidelse av sti.



## Endring av bestemmelser

Som beskrevet ovenfor lages det nye bestemmelser etter oppdatert planlov som et eget tillegg til vedtatt planbeskrivelse/planbestemmelser fra 1999. Det blir dermed et tydelig juridisk skille mellom opprinnelig og endret plan. Endringene fra 2020 og 2022 forsvinner dermed fra planen.

## Vurdering av terrengendring og planbestemmelser i gjeldende plan

Planområdet er en del av en stor reguleringsplan fra 1998. Ved å gjøre en landskapsendring i området Fo1, er det vurdert om endringen går mot intensjonene i **Fellesbestemmelsenes** punkt 2.9 og 2.11 (1999):

*2.9: Vegetasjonen på tomt og tiliggende arealer skal søkes bevart best mulig av hensyn til den landskapsmessige helhetsvirkningen.*

*2.11: Hovedtrekkene i landskap og vegetasjon skal beholdes i hele planområdet. Vegetasjon, steingjerder o.l. som etter kommunens skjønn har verdi som miljøfaktor eller på annen måte skal bevares. Kommunen kan kreve fjernet busker og trær som kan være sjenerende for naboer eller til ulempe for alminnelig ferdsel. Tynning av vegetasjon tillates i samråd med kommunen.*

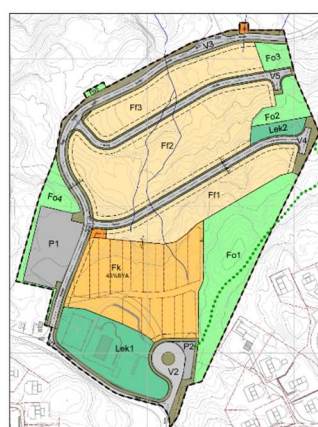


I plankartet fra 1998 var det i aktuelt planområde (markert med rød ring) planlagt til sammen 94 enheter (BR2). Utnyttelsen er i dag foreslått til «inntil 32 enheter», og planområdet er nå mindre enn det som var tegnet inn i opprinnelig plan. I sum er det en lavere utnyttelse og mindre terrenginngrep enn det som opprinnelig var planlagt. De store grøntområdene i 98-planen (SF1, SF2, SF3) opprettholdes, og hovedtrekkene i landskap/vegetasjon beholdes, og dermed endres ikke intensjonene bak bestemmelsen.

I 2020-endringen ble det godkjent en utbygging som gikk lenger inn i Fo1 enn slik det foreslås nå, noe som må oppfattes som et argument for at forslag til planendring ikke er i strid med intensjonene i bestemmelsene.



Vedtatt planendring fra 2020, hvor det var regulert inn bebyggelsesformål i GF1 (nå omtalt som Fo1).



I forslag til ny planendring er det lagt inn et større friområde. Det er planlagt å ta ut noe steinmasser fra området for å gi bedre terrengprofil mot nordvest, og samtidig redusere behov for tilkjørte masser. Området vil jordkles og tilbakeføres til skog/natur etterpå.

Vår vurdering er at planendringen ikke går mot intensjonene i Fellesbestemmelsenes punkt 2.9 og 2.11.

I planendringen i 2020 kom det inn en bestemmelse til områdene GF1 og GF2. «Friluftsområdene GF1 og GF2 skal beholdes med naturlig terreng og vegetasjon. All hogst og tynning skal utføres i samråd med kommunen». Dette foreslås tatt ut i reviderte bestemmelser. Det planlegges nå å ta ut steinmasser fra deler av dette området med formål om bedre terrengprofil og redusert behov for tilkjørte masser, og området vil tilbakeføres til skog/natur etterpå.

## Vedlegg

1. Forslag til endring av del av reguleringsplan for Østebøneset, sist revidert 14.03.2023.
2. Forslag til planbestemmelser for del av reguleringsplan, sist endret 14.03.2023

## Varslingsliste

E-post	Navn	Adresse	Poststed
<a href="mailto:sfagpost@fylkesmannen.no">sfagpost@fylkesmannen.no</a>	Statsforvalteren i Agder	Postboks 788 Stoa	4809 Arendal
<a href="mailto:postmottak@agderfk.no">postmottak@agderfk.no</a>	Agder fylkeskommune	Postboks 788 Stoa	4809 Arendal
firmapost@ae.no; kundeservice@glitreenergi-nett.no	Agder Energi/Glitre Energi nett	Serviceboks 603	4606 Kristiansand
rta@rta.no	RTA AS	Hestemyr	4950 Risør
post@risor.kommune.no	Risør kommune	Postboks 158	4952 Risør
heidi.rodven@risor.kommune.no	Risør kommune v/Heidi Rødven	Postboks 158	4952 Risør
breibuktavel@gmail.com	Breibukta vel		
Ihht naboliste fra Risør kommune	Ca 40 naboer varsles		
<b>Kopi</b>			
<a href="mailto:erik@hyttelykke.no">erik@hyttelykke.no</a>	Erik Granli, Hyttelykke AS, Østebøneset Utvikling AS		