



RISØR KOMMUNE
Enhet for plan- og byggesak

ØSTENGEN & BERGO AS
Fred. Olsens gate 3B
0152 OSLO

Att: Johan Østengen

Melding om vedtak

Vår ref:
2018/1584 /HRO

Deres ref:

Arkiv: 12/23
Løpenr.: 17041/2018

Dato:
26.10.2018

Søknad om erverv av kommunal eiendom og omregulering
Sted: Østebø gnr. 12 bnr. 23
Søker: Østengen & Bergo AS på vegne av Sjøsenderet Risør AS

Det underrettes herved om at Risør bystyre i møte 25.10.18 har fattet følgende vedtak i sak 83/18:

«Risør bystyre godkjenner fradeling og salg av kommunal grunn som vist på vedlagte situasjonskart datert 28.09.18. Rådmannen gis fullmakt til å utarbeide avtale med kjøper om pris og vilkår knyttet til salget.

Risør bystyre gir aksept for oppstart av omregulering av deler av områdeplan for Østebøområdet. Det forutsettes at totalt forretningsareal innenfor planområdet beholdes på 10000 m². Planen skal følge krav til omregulering i kap. 12 i plan- og bygningsloven.»

Saken har vært behandlet som vist på vedlagte saksframlegg. Eventuelle henvendelser kan rettes til: Næringssjef Bård Vestøl Birkedal for kjøp av tomt og Heidi Rødven for omregulering.

Med vennlig hilsen

Heidi Rødven
enhetsleder, Enhet for plan- og byggesak
Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen signatur.

Kopi:
SJØSENDERET RISØR AS

Postboks 250 4953 RISØR

Intern kopi:
Bård Vestøl Birkedal Rådmannen

Besøksadresse:
Furumoveien 1
4950 RISØR

Postadresse:
Postboks 158
4952 Risør

Dir.tlf.: 37 14 96 13
Tlf.: 37 14 96 00
Fax.:

Org.nr.: 964 977 402 MVA
Bankkonto: 2801.22.04665
E-post: postmottak@risor.kommune.no
www.risor.kommune.no





RISØR KOMMUNE
Enhet for plan- og byggesak

Arkivsak: 2018/1584-0
Arkiv: 12/23
Saksbeh: Heidi Rødven
Dato: 28.09.2018

Søknad om erverv av kommunal eiendom og omregulering

Sted: Østebø gnr. 12 bnr. 23

Søker: Østengen & Bergo AS på vegne av Sjøsentret Risør AS

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
49/18	Formannskapet	11.10.2018
83/18	Risør bystyre	25.10.2018

Saksprotokoll i Bystyret - 25.10.2018

Formannskapets innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Risør bystyre godkjenner fradeling og salg av kommunal grunn som vist på vedlagte situasjonskart datert 28.09.18. Rådmannen gis fullmakt til å utarbeide avtale med kjøper om pris og vilkår knyttet til salget.

Risør bystyre gir aksept for oppstart av omregulering av deler av områdeplan for Østebøområdet. Det forutsettes at totalt forretningsareal innenfor planområdet beholdes på 10000 m². Planen skal følge krav til omregulering i kap. 12 i plan- og bygningsloven.

Saksprotokoll i Formannskapet - 11.10.2018

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Som saksordfører ble oppnevnt Magnus Stø Kittelsen (FrP).

Formannskapets innstilling til bystyret:

Risør bystyre godkjenner fradeling og salg av kommunal grunn som vist på vedlagte situasjonskart datert 28.09.18. Rådmannen gis fullmakt til å utarbeide avtale med kjøper om pris og vilkår knyttet til salget.

Risør bystyre gir aksept for oppstart av omregulering av deler av områdeplan for Østebøområdet. Det forutsettes at totalt forretningsareal innenfor planområdet beholdes på 10000 m². Planen skal følge krav til omregulering i kap. 12 i plan- og bygningsloven.

Rådmannens innstilling:

Risør bystyre godkjenner fradeling og salg av kommunal grunn som vist på vedlagte situasjonskart datert 28.09.18. Rådmannen gis fullmakt til å utarbeide avtale med kjøper om pris og vilkår knyttet til salget.

Risør bystyre gir aksept for oppstart av omregulering av deler av områdeplan for Østebøområdet. Det forutsettes at totalt forretningsareal innenfor planområdet beholdes på 10000 m². Planen skal følge krav til omregulering i kap. 12 i plan- og bygningsloven.

Vedlegg:

- 1 Oversiktskart
 - 2 Utsnitt av reguleringsplan Østebøområdet
 - 3 Reguleringsbestemmelser
 - 4 Søknad om erverv av kommunal eiendom Sted: Østebø gnr. 12 bnr. 23
 - 5 Kart
 - 6 Situasjonsskart - 28.09.18 - hr
-

Kort resymé

Sjøsenderet AS har søkt om to tiltak: Kjøp av kommunal grunn og aksept for omregulering av en mindre del av områdeplanen for Østebø. Hensikten er å flytte hoveddelen av virksomheten fra Holmen til Østebø/Hestemyr og etablere butikk med utstilling av båter langs fylkesvei 416. En liten del av virksomheten skal beholdes på Holmen.

Risør bystyre skal ta stilling til om de ønsker å selge kommunal grunn til dette formålet og påfølgende omregulering av planen for Østebø.

Rådmannen innstiller på at søknaden imøtekommes ved at arealet selges og at rådmannen gis fullmakt til å inngå avtale med kjøper. Det innstilles videre på at det gis aksept for omregulering under forutsetning av at reguleringsarbeidet utføres av søker og at det totale bruksarealet for forretning/kontor/tjenesteyting i områdeplanen beholdes som i dag med inntil 10000 m².

Saksopplysninger

Sjøsenderet Risør AS søker om å kjøpe kommunal grunn fra deler av gnr. 12 bnr. 23. Arealet ligger mellom fv 416 og næringsområdet på Hestemyr hvor Sjøsenderet allerede har en tomt med to, snart tre, lagerhaller. Søknad om kjøp begrunnes med utbyggingen på Holmen som gjør at virksomheten må flyttes til Hestemyr. Ettersom næringsarealene ligger skjult fra fylkesveien og Sjøsenderet har behov for god synlighet, er det ønskelig å kjøpe et privat bolighus kombinert med kjøp av kommunal grunn for deretter å omregulere til forretning. Intensjonen er å beholde bolighus/garasje og bygge disse om til butikk. På arealene rundt er det ønskelig å planere og lage utstilling av småbåter til salg.

Søker har vært i kontakt med Statens Vegvesen for å avklare eventuelle problemstillinger knyttet til byggegrense og avkjørsel til fylkesveien. Vegvesenet har så langt være positive, men er opptatt av at det beholdes et grønt sideterreng og nok arealer til eventuelle utvidelser av fylkesveien for framtida. Søker opplyser at disse kravene ikke er i konflikt med deres planer.

Sjøsenderet sysselsetter i dag 8 personer og viser til at det er viktig å etablere en forbindelse fra deres næringsarealer på Hestemyr til fylkesveien med tanke på å opprettholde og utvikle bedriften og være synlige med sin detaljhandel.

Planstatus

Området er i dag hovedsakelig regulert til «friluftsområde», men også til «annen veggrunn – tekniske anlegg». Bestemmelsene som hører til friluftsområdet sier at det kun skal opparbeides gangstier, at hogst kun kan utføres i samarbeid med kommunen og at det ikke tillates lagt hageavfall eller annet avfall i områdene. Bestemmelsene for «annen veggrunn» sier at dette er arealer for skjærings- og fyllingsskråninger, grøntområder, grøfter, murer, stabiliserende tiltak

o.l. Tiltakene skal gis en estetisk god utforming og eies av det offentlige. Ved siden av arealet som ønskes kjøpt ligger det en boligtomt som også ønskes kjøpt. Denne tomte er i dag bebyggt med bolig og garasje med tilhørende bestemmelser.

12/23

Eiendommen dekker større arealer på Hestemyr og eies av Risør kommune. Det er tidligere fradelt flere næringseiendommer fra samme eiendom.

Reguleringsplan

Jfr. § 12-11 i plan- og bygningsloven kan private fremme forslag til reguleringsplaner, også omregulering. Dersom bystyret godkjenner salg av eiendommen til Sjøsenderet med formål å lage forretning, vil det være i strid med gjeldende reguleringsplan. Det må derfor gjennomføres en omregulering av denne delen av planen i samsvar med kravene i § 12-14, jfr. § 12-10 i plan- og bygningsloven.

Økonomi

Området som søkes kjøpt består av skog og fjell og må opparbeides av kjøper. Kommunen har i tilsvarende saker med salg av kommunalt areal til næringsformål, operert med en kvadratmeterpris på 70,-, men det innstilles på at rådmannen gis fullmakt til å forhandle om pris og vilkår for salg av eiendommen dersom Bystyret er positive til salg og omregulering.

Kommuneplan

Kommuneplanens hovedmål «Vi skal vokse» skal bl.a. nås gjennom satsing på næringsvirksomhet ved å prioritere utviklingsbehov hos eksisterende næringsliv og ha en fleksibel tilnærming til næringsarealer. Søknaden må derfor sies å være i samsvar med kommuneplanens målsetting.

Folkehelse og levekår

Ikke relevant for saken.

Klima og miljø

Næringen er uansett beliggenhet basert på tilkomst med bil og logistikk med frakt av båter. Det betyr at virksomheten har et fotavtrykk med tanke på klima og miljø, men vi kan ikke se at det endres ved at den største delen av virksomheten flyttes til Østebøsletta. For nærmiljøet kan det være positivt at båtene bare fraktes opp og ned til Østebø framfor helt ned til sentrum.

Næringsperspektiv

En etablering av forretningsvirksomhet på Østebøsletta vil kunne styrke handelsområdet her som helhet. Det viser seg ofte at handel genererer mer handel og sånn sett vil etablering av salgsvirksomheten til Sjøsenderet være en styrke for de andre butikkene i området. Ved å åpne opp fysisk fra fylkesveien med innsyn til industriområdet på Hestemyr, vil også næringsområdet der kunne bli mer synlig. Salg av båter vil heller ikke kunne sies å true handelen i sentrum så lenge det beholdes en butikk på Holmen når utbyggingen her ferdigstilles. De som kommer med båt til Sjøsenderet vil dermed fortsatt ha et tilbud.

Vurderinger

I områdeplanen for Østebø ligger det en begrensning på at bruksareal for «forretning/kontor/tjenesteyting» ikke skal overstige 10000 m². Denne begrensningen er en konsekvens av regional plan for kjøpesenterstopp utenfor bysentraene. Imidlertid er det kun snakk om regulering til et mindre butikklokale og det er lite sannsynlig at denne etableringen vil være negativ for grunneierne av de regulerte forretningsarealene på motsatt side av veien. Disse arealene er foreløpig bare en del av områdeplanen og må gjennomgå en detaljregulering før de eventuelt kan bebygges. Det har heller ikke vært noen aktivitet knyttet til disse etter at områdeplanen var ferdig i 2015. Når det nå er kommet en søknad fra Sjøsenderet om å utvikle bedriften og å omregulere, må dette veie tyngre enn at det finnes ubebygde forretningsarealer i samme område, særlig siden det er snakk om et lite bruksareal. Det er imidlertid en viktig forutsetning at totalarealet på 10000 m² beholdes ettersom dette stammer fra overordnet planverk som Risør kommune er forpliktet til å følge. Hvorvidt kravet til minste størrelse på 1000 m² må gjelde også for dette området, må vurderes nærmere i reguleringsprosessen.

Rådmannen anser det som positivt at Sjøsenderet ønsker å etablere seg med forretning langs fylkesveien på Østebøsletta. Fylkesveien skal trolig utbedres i framtida, men det ser ut til at den vil fortsette å gå i samme trasé som i dag på Østebø. Det er positivt for Sjøsenderet sin synliggjøring og for de andre virksomhetene i området.

Rådmannen innstiller på at arealet kan fradeles og selges og at reguleringsplanen kan omreguleres. Arbeidet med omregulering må utføres av søker i samarbeid med kompetent firma.

Rådmannens konklusjon

Del av 12/23 fradeles og selges. Rådmannen gis fullmakt til å inngå avtale om pris og andre vilkår. Den aktuelle delen av planen kan omreguleres i samsvar med krav i kap. 12 i plan- og bygningsloven.