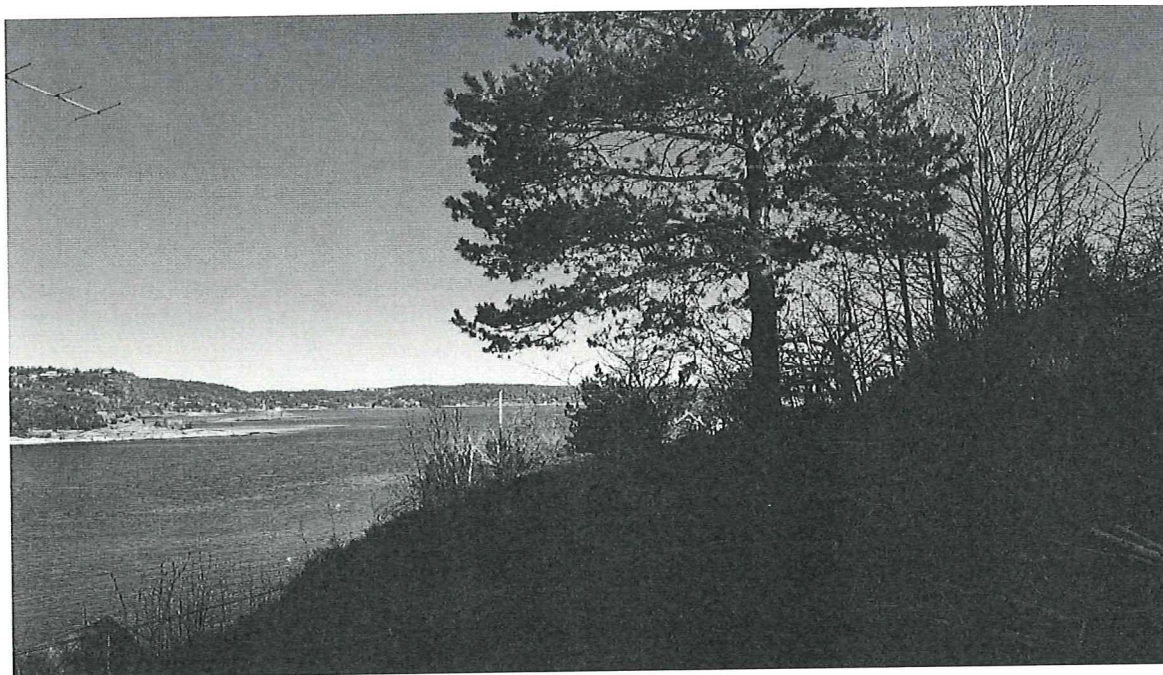


Kamperhaug Boligutvikling AS
v/ Einar Ballestad-Mender
24.02.23

INNSPILL TIL OPPSTART REGULERINGSARBEID I BRÅTEN/KRANLIA

KB vurderer innpassing av lavblokker bl.a for ferieboliger i det gjenværende naturområdet i skrenten over Sagjordet, presset inn mellom eksisterende helårs småhusbebyggelse. Kranskrenten har variert bebyggelse, mest frittliggende eneboliger, og konsentrert småhusbebyggelse i to etasjer, med noen mindre skogpartier. Planområdet består av et ganske flatt parti i vestre del. Østre del er et fint kupert naturområde med utsiktsplatå, svaberg og noen fine furu, bjørk, kirsebær, einer, kaprifol og lyng- og mosedekke. Rådyr går jevnlig her. Dessverre er det allerede hogd en del i området, som dels ikke er ryddet.



Utsiktsplatået

Forslagsstiller ønsker å bygge ned det gjenværende naturområdet med 3-4 etasjers blokker, som ligger tett med minst mulig avstand. Oversendt forprosjektplan ser ut som det er tegnet for flatt terreng. Å tilpasse stive blokker med påtenkt parkeringskjeller, pålagt brannvei med oppstillingsplass, snuplass mm til det bratte terrenget i øst vil rasere denne del av planområdet. Resultatet blir svære sprengnings- og fyllingsarbeider samt fjerning av resterende vegetasjon.

En stor parkeringskjeller risikerer å drenere vekk vann fra områdene rundt, slik at skog rundt utbyggingen etter hvert også vil dø.

Blokker passer med andre ord ikke inn i området. I stedet bør man utvikle en blanding av konsentrert og frittliggende småhusbebyggelse, der grøntområder bevares til beste for landskapsbildet, biologisk mangfold og allmennheten.

Prosjektet foreslår snarveier hhv til Kranveien og til Linddalsveien. Dette er fint og vil gi offentligheten tilgang til lite kjente naturområder, og flott utsikt.

I reguleringsplanen for naboområdet Krankleiva/Lindknuten som er bygget ut de siste årene tillates hhv 25 og 35 % BYA. Ytterligere bestemmelser om takform, pkt 3.6, 4. avsnitt, for områdene nærmest den eldre bebyggelsen i Bråten, krever saltak i stedet for pulttak, mao krav om tilpasning til eksisterende bebyggelse i så vel størrelse som byggeskikk. Med 3-4 etg blokker presset inn mellom eksisterende bebyggelse vil slike hensyn trampes ned.

Hensyn mot naboer på oversiden mht sol og utsikt er omtalt i varselet. Naboene i østre del, på tre sider, ovenfor, på siden og nedenfor, vil bli særskilt belastet med for tett naboskap til ferieboliger.

Vern mot innsyn, god avstand for reduksjon av støy, og minimal skjerming mot sol vil også være viktig for naboene langs Kranveien. Krana er uten sol om vinteren, de andre sesongene er derfor viktige.

Den historiske bebyggelsen langs Kranveien er med i SEFRAK-registeret:

Kranveien 57 – Bolighus, uthus og smie ca. 1890.

Kranveien 59 – Bolighus og uthus er registrert i SEFRAK, men byggetidskode er ikke oppgitt. I og med at de er med i registeret, er de antatt oppført før 1900.

Kranveien 61 – Bolighus ca. 1890.

Alle husene har på 2000-tallet blitt oppgradert innvendig, og er bebodd. Sammen med vårt eget hus Kranveien 64A, der eldste del er fra ca 1880, og Mudderbua fra 1700-tallet, utgjør dette et karakteristisk historisk miljø som oppstod rundt den gamle saga. Nr. 57, 59 og 61 er tilpasset inn mot fjellet, og hagene med bla. brønnhus er bygget opp på murer for å få flate dyrkbare arealer som tradisjonen tilsa. Planforslaget må ta hensyn til at dette miljøet kan fortsette å eksistere på godt vis ved å gi de gamle husene tilstrekkelig luft.

Krana Vel omtaler utførlig i sitt innspill trafikk- og parkeringsproblemene på Sagjordet, og vi slutter oss helt til det. Spesielt vil problemene for en allerede overbelastet parkeringssituasjon bli svært vanskelige. Det bør også nevnes at i reguleringsplanen for naboområdet er det krevd 1,7 p-plasser pr. bolig, pkt. 4.6, dvs 1,5 plass pr bolig + 0,2 plass for gjester – for helårsboliger. Vi er enig med Krana Vel om at for dette prosjektet som tar sikte på ferieboliger, ofte med flere gjestesenger, må kravet økes til ca 2 plasser pr bolig.

Forslagsstiller og politikerne kan ikke unngå å ha sett den kraftige lokale motstanden mot Kamperhaugs planer : FB-underskriftskampanje fra ca 250 naboer og avisinnlegg forrige vinter og nystiftede Krana Vels nylige innspill, omtalt 11.02.23 i AAB. Kommunen har her, for sine egne arealer, dessverre gitt fra seg muligheten til først å lage en overordnet plan, som kunne ha gitt en

god styringsmulighet. Da stilles det i neste omgang desto sterkere krav til tiltakshaver, administrasjon og politikere om å ivareta viktige verdier for naboer og fellesskap i den kommende prosessen. I Utkikken gjorde kommunen for et par år siden nettopp det, ved å stanse utbygging av to tomter som var viktige for fellesskapet.

Utbygger av feltet i vest har vist at godt tilpasset utnyttelse, uten fordyrende infrastruktur, kan gjennomføres innenfor et rimelig og salgbart prisnivå på boligene. Dette bør også være en ledetråd for Kamperhaug Boligutvikling.

Gode planer skal løse problemer, ikke skape dem. Vi er ikke mot utbygging, men antall boliger må kraftig ned, blokker må erstattes av småhus, og naturområder må bevares for allmennheten.

Med vennlig hilsen

Anne Nesmoen og Johan Østengen

Kopi: Risør kommune

From: Anne Østengen <anneoestengen@yahoo.no>
Sent: 27. februar 2023 13:58
To: RIS.Felles.Postmottak
Subject: Re: Innspill til prosjekt Kranlia, Risør.

Og; jeg blir en av de nærmeste naboene til blokk F; forferdelig!!

Sendt fra min iPhone

27. feb. 2023 kl. 13:55 skrev Anne Østengen <anneoestengen@yahoo.no>:

Kom på at Risør kommune også må ha kopi. Og; jeg mener uansett at blokk F må bort! Største blokka tenkt bygget på den trangeste delen av tomta, høres helt meningsløst ut! Hvorfor ikke noe ala Krankleiva med ene- og tomannsboliger?
Sendt fra min iPhone

Videresendt melding:

Fra: Anne Kristin Østengen <anneoestengen@yahoo.no>
Dato: 9. februar 2023 kl. 10:51:50 CET
Til: Einar Ballestad-Mender <einar@kamperhaug.no>
Emne: Sv: Innspill til prosjekt Kranlia, Risør.

Beklager flere mail fra meg, men har kommet til at BLOKK F MÅ HELT BORT!! Blir altfor dominerende, som de andre blokkene. Se forøvrig de andre mail som jeg har sendt.

Sendt fra min iPad

8. feb. 2023 kl. 08:26 skrev Einar Ballestad-Mender <einar@kamperhaug.no>:

Hei igjen

Vi kommer til å bearbeide forprosjektet som det er vist til i varselet om oppstart videre i reguleringsplanprosessen og kommer tilbake til ditt spørsmål i forbindelse med dette.

Med vennlig hilsen

Einar Ballestad-Mender

Landskapsarkitekt
Mobil +47 920 55 252

<image001.png>

Fra: Anne Kristin Østengen
<anneoestengen@yahoo.no>
Sendt: tirsdag 7. februar 2023 22:20
Til: Einar Ballestad-Mender
<einar@kamperhaug.no>
Emne: Fwd: Innspill til prosjekt Kranlia, Risør.

Og en annen ting; Blokk F ser ut til å være den største blokka av de alle? Og plassert i det trangeste området på feltet. Hvordan forklares dette??
Sendt fra min iPad

Videresendt melding:

Fra: Anne Kristin Østengen
<anneoestengen@yahoo.no>
Dato: 7. februar 2023 kl. 20:23:12
CET
Til: einar@kamperhaug.no
Emne: Vs: Innspill til prosjekt
Kranlia, Risør.

Sendt fra min iPad

Videresendt melding:

Fra: Anne Østengen
<anneoestengen@yahoo.no>
Dato: 7. februar
2023 kl. 18:52:53
CET
Til: Johan Østengen
<johanostengen@outlook.com>
Emne: Fw: Innspill
til prosjekt Kranlia,
Risør.

Anne Østengen

----- Videresendt
melding -----

Fra: Anne Østengen
<anneoestengen@yahoo.no>

Til:
einar@kamperhaug.no
<einar@kamperhaug.no>

Sendt: tirsdag 7.
februar 2023 kl.
18:50:11 CET

Emne: Innspill til
prosjekt Kranlia,
Risør.

Til Kamperhaug
Boligutvilking AS

1. Einar
Ball
esta
d-
Men
der.

Viser til varsel av
oppstart/detaljregule
ring Kranlia.: OBS;
jeg kommer her med
noen tilføyelser, så
kast første mail fra
meg, sendt i dag!

Som en av de
nærmeste til
prosjektet (blokk F)
har jeg flere
innsigelser. For det
første virker
konseptet altfor
overdimensjonert, ifh
til nåværende (og
delvis historiske)
bebyggelse. Det blir
som å plassere 6
elefanter i et lite
glasshus på
nedsiden her. Og det
virker meningsløst å
plassere blokk F,
som ser størst ut, på

den smaleste delen
av planområdet. Her
virker begrepet
fortetning helt
malplassert. Blokk F
må fjernes!!
Nåværende utsikt vil
bli vesentlig redusert
for oss naboer.

Takterrasser må for all del unngåes,
ad hensyn til alle naboene bak! Samt
terrasse mot øst, må stenges pga
innsyn.

Av erfaring (Holmen
og Flisvika) vet man
at flere av disse
leilighetene vil bli
leid ut. Dette vil
skape unødig støy
for oss naboer, i
sommermånedene.
Det står ingenting
om høyder i dette
brevet. Et
minstekrav må være
at høyeste delen av
blokk F ligger 3
meter lavere enn
planlagt, dvs en
etasje lavere.
Noe helt annet er at
blokker har ingenting
i dette området å
gjøre. Rent estetisk
hadde det vært
bedre å videreføre
bebyggelsen, som i
Krankleiva.

Mvh Anne
Østengen, eiendom
16/1209 Risør.

Kamperhaug Boligutvikling AS
v/Einar Ballestad- Mender

Dette innspillet sendes pr. epost til

- Kamperhaug Boligutvikling AS ved enar@kamperhaug.no
- Risør kommune epost@risor.kommune.no

INNSPILL TIL VARSEL OM OPPSTART REGULERINGSARBEID KRANLIA, RISØR

Vinteren 2022 fulgte vi et kommunestyremøte hvor Kamperhaug boligutvikling hadde fritt spillerom og uttrykte seg på en måte som ikke sto i stil til hva som ble presentert- boligblokker på 3-5 etg. inneklemt i et boområde med småhusbebyggelse. Uttrykk som «jeg er blitt så glad i Risør» ble brukt fra Kampehaugs representant. Ja, vel da burde første bud være å gi noe tilbake til byen. Disse utbyggingsplanene gjør det stikk motsatte. De forsyner seg av felleskapets goder

- Et vakkert grøntområde som er med på å gi Krana særpreg
- Halverer antall parkeringsplasser på kommunalgrunn, og dette er særlig alvorlig tatt i betraktning at Sagjordet badeplass er byens eneste tilrettelagte HC badeplass med toaletter mv. Dette i tillegg til at det er begrenset kapasitet i det planlagte prosjektets garasje, er det overveidende sannsynlig at Sagjordets parkeringsplasser vil bli benyttet som gjesteparkering for leilighetskomplekset. Dette er fullstendig uakseptabelt.
- Sagjordet er vedlikeholdt av frivillige i "Sagjordets Venner" og at det er ytterst betenkelig at et nytt boligfelt som retter seg mot feriemarkedet bruker Sagjordet i markedsføring uten at utbygger skal bidra i noen form
- Blokken som er tegnet inn på prosjektets smaleste område mot øst tar sol fra bebyggelsen langs Kranveien og øker innsynet og støy både mot eksisterende bebyggelse på nedsiden i Kranveien og på oversiden mot Lindalsveien
- Øker trafikken i et allerede belastet område. All tungtrafikk til fiskemottaket Holmen og Buvika går gjennom Kranveien fordi Solsiden i byen ikke vil tåle en slik belastning. De gamle patrisierhusene der er bygd på flåter og tåler derfor ikke en slik trafikkbelastning

Både Flisvika og Holmen ga noe tilbake til byen. I Flisvika og på Holmen ble særdeles skjjemmende nedlagte industriområder til vakre inngangsporter mot byen. I Flisvika ble det lagt til rette for allmenheten på en svært god måte ved at det for eksempel ble lagt en turvei ut mot Randvik friluftsområde. På Holmen ble det anlagt en bystrand til benyttelse for alle. På Krana blir en evt. utbygging kun på felleskapets bekostning og til boligutviklerens inntjening.

Hvis det i det hele tatt skal bygges ut på Krana, må utbyggingen tilpasses stedets særpreg og gli inn i allerede eksisterende bebyggelse og det må ha tilstrekkelig med parkeringsplasser til hver enkelt boenhet, både for de som bebor og for deres gjester. Disse plassene må være på utbyggingsområdet og ikke på bekostning av de kommunale parkeringsplassene på Sagjordet som allerede er altfor få i sommerhalvåret.

Eventuelle spørsmål i forbindelse med det ovennevnte kan rettes til

- Steinar Harstad
 - epost stharsta@online.no
 - mobiltelefon 90863877
- Siri Fadum Harstad
 - Epost sirifaha@live.no
 - Mobiltelefon 93480545

Med vennlig hilsen

Siri Fadum Harstad og Steinar Harstad
Kranveien 64B
4950 RISØR

Pedersen, Anders Auten

Fra: Tor Georg Nybø Hagane <torgeorg@rta.no>
Sendt: mandag 13. februar 2023 12:04
Til: Einar Ballestad-Mender
Emne: Innspill detaljregulering Kranlia - Risør

Hei

Sender innspill til detaljreguleringsplan for Kranlia.

- RTA ber om at utforming av renovasjonsløsning i området gjøres i samråd med oss

Mvh

Tor Georg Hagane
Daglig leder
RTA AS

tlf dir 37 14 36 03
mob 90 95 14 95

From: Knut henning Thygesen <knuthenningthygesen@gmail.com>
Sent: 26. februar 2023 22:22
To: RIS.Felles.Postmottak
Cc: einar@kamperhaug.no; RIS.Felles.Postmottak
Subject: Innspill høring Kranveien 55 "Varsel om oppstart av planarbeid - Kranveien 55 m. fl."

Til Risør kommune, plan/teknisk, postboks 158. 4952 Risør
Fra Rødt, ved Frida Fred Dørsdal og Knut Henning Thygesen

INNSPILL TIL UTBYGGINGSPLANENE TIL KAMPERHAUG BOLIGUTVIKLING PÅ BRÅTEN/KRANLIA/KRANVEIEN 55 m.fl.

Vi viser til interpellasjonen og ordførerens svar om utbyggingen av
Bråten/Kranlia/Kranveien 55 vedlagt, og vil komme med følgende innspill i 10 punkter:

1 Rødt mener utbyggingen bør sees i en større sammenheng og foreslår at kommunen lager en "Områdeplan" før "detaljreguleringsplan" for å se utbyggingen i en sammenheng. En slik plan ville sikret en mer helhetlig forståelse for utviklingen av denne viktige, flotte bydelen og sikre en demokratisk prosess på en bedre måte. Den ville også gjort planarbeidet for utbygger mer forutsigbart. En Områdeplan ville tydeliggjort trafikkbelastning, sammenhenger med øvrig bebyggelse og natur, forholdet mellom ulike reguleringsformål (bolig, friluft, næring) og områdets plass innenfor hundremeterssonen på en bedre måte, enn å gå rett på Detasljreguleringen.

2 Rødt mener det kan være gode argumenter for fortettingved, også for Bråten. Det kan være muligheter for en beskjedne utbygging for Kranlia, der områdets grønne preg likevel blir det dominerende i landskapsbildet. (Denne vurderingen er gjort med bakgrunn i samtaler med folk med faglig kompetanse, men en landskapsanalyse burde vært utredet faglig som del av vår foreslåtte Områdeplan.)

3 Rødt mener utbyggingsplanen som lå til grunn eller var forutsetningen for fritak fra boplikt, er alt for omfattende. Utbyggingsgraden er for høy. Prosjektet vil sprengte landskapsbildet. Vi vil poengtere at deler av utbyggingen vil ligge innenfor hundremeterssonen og at landskapsbildet sett fra fjorden er viktig del av statlige føringer for bygging så nært sjø. Blokkene vil dominere hele bydelen, men også fjernvirkningen fra fjorden.

4 Arkitektonisk og mht landskapstilpassing og boligmiljøet i området, fremstår blokkene som fremmedgjørende for bydelen med småhus på Krana, så vel som Risør som liten kystby med sin småhusbebyggelse i tre.

5 Området fremstår lite barnevennlig. Rødt mener barn og barnefamiliers boligmiljø skal være overordnet i kommunens planlegging av bomiljøer. Prosjektet virker å være designa for ferieboliger, der barns liv i liten grad vil få rom for utfoldelse gjennom årstidene.

6 Prosjektet ser ut til å basere seg på boenheter i høy prisklasse, i motsetning til Lindalsknuten og Krankleiva som kunne tilby rimelige tomter og boliger. Større arealer med dyre boenheter er det motsatte av hva Risør trenger for å videreutvikles som helårsby.

7 Prosjektets størrelse vil kunne bidra til å overbelaste friluftsområdet Sagjordet om sommeren. Særlig vil parkeringsbehovet være et problem med et prosjekt som har som

uttalt mål å tilby ferieboliger på linje med Flisvika (der over 70 % er fritidsboliger.) Det må da regnes med stort gjestebesøk om sommeren. Generelt er økende trafikk problematisk. Vi minner om at Sagjordet er bygd opp og holdes ved like av fastboende fra Krana og er støttet økonomisk av det offentlige.

8 Vi vil også vise til at utbygginger på Holmen og Hasalen øker trafikkbelastningen på Kranveien kraftig og at ytterligere trafikk på den smale fylkesvegen som brukes mye av mange trafikanter, ikke er ønskelig.

9 Rødt mener kommunen bør eie og regulere området i egen regi for på den måten å ha en "tyngre hånd på rattet" der en sosial og miljøtilpasset utbygging er styrende.

10 Rødt ser en stor urimlighet i at Bråten/Kranlia/Kranveien 55 m.fl. skal utvikles med helt andre betingelser enn nabofeltet som ble regulert for få år siden, mht % BYA (tetthetsgrad), størrelse på bygninger, gesims- og mønehøyde, takvinkler osv.

VEDLAGT TIL ORIENTERING ER RØDTS INTERPELLASJON OG ORDFØRERENS SVAR OM BRÅTEN/KRANSKRENTEN/KRANVEIEN 55

<https://sru.risor.kommune.no/api/utvalg/202611/moter/324752/behandlinger/14/1>

Hennthyg@online.no

Pedersen, Anders Auten

Fra: Kim Gustavsen <kim.gustavsen@sivertsenbygg.no>
Sendt: torsdag 19. januar 2023 17:57
Til: Einar Ballestad-Mender
Emne: Kvotehøyder i figur 4

Hei kvotehøydene på takene på byggene i figur 4 kan du komme med en bekreftelse på disse på bygg F bygg E og bygg D og C dette vil ha stor betydning for om vi kommer til å ha motsigelser mot utbygging eller ikke men god dialog løser mye har jeg selv erfart når vi bygget ut Lindknuten å Krankleiva i nær tilknytning til dere nye område

Mvh Kim Gustavsen Sivertsen Bygg AS
95241681

Kamperhaug Boligutvikling as
v/Einar Ballestad-Mender
einar@kamperhaug.no

Kommentarer til Varsel om oppstart av Reguleringsplanarbeid Kranlia

Hei. Vi, Andre Sannæs Ommundsen og Malin Sannæs Ommundsen i Kranveien 65 A Gnr: 16 Bnr: 977, har noen kommentarer, spørsmål og bekymringer knyttet til planarbeidet i Kranlia.

Hensyn til utsikt og luft.

Vår eiendom ligger særdeles tett mot bygg F. Herfra vil man ha direkte innsyn til vår uteplass og kjøkken. Slik denne blokken er tenkt plassert og utformet, vil dette forringe trivsel og påvirke verdien av vår eiendom negativt.

Vi er ikke negative til fortetning. Dersom det var snakk om en enebolig, ville vi ikke vært nevneverdig bekymret for innsyn eller støy. Det kan vi løse med en levegg etc. men det lar seg på ingen måte gjøre i dette tilfellet på grunn av høyde og størrelse på bygningen. En utbygning i denne skalaen vil være invaderende, sammenlignet med en enebolig.

Det kan se ut som det er skissert flate tak hvor det da er mulighet for takterrasser. Dette er også noe som vil øke innsyn og støy.

Grønne lunger

Vi er bekymret for eksisterende grønn struktur. Med foreslått detaljregulering vil det ikke være særlig grønne lunger igjen. Vi har ukentlig besøk av rådyr på vår eiendom, og det er et rikt fugleliv i dette området. Er dette noe dere vil ta hensyn til? Se vedlagt bilde.

Miljø, støv, støy ved utbygging.

Et prosjekt i denne skalaen vil pågå i lang tid tett opptil eksisterende bebyggelse/naboer. Vi er bekymret for om vi i det hele tatt vil ha mulighet til å benytte oss av vår uteplass i tiden utbyggingen foregår. Vi ønsker oss mer klarhet i om dette vil tas hensyn til og hvilke tiltak som vil settes inn.

Drenering, overvann, flom.

Vi har investert mye i kostbar drenering på vår eiendom, da utbyggingen av Linddalen på 80-tallet medførte fjerning av vegetasjon, som igjen ga overskytende overvann som fant sin vei ned til vår eiendom. Vi er bekymret for at utbygging vil føre til ytterligere vannmasser som vår drenering ikke er dimensjonert for. Dette må hensyntas, og vi vil kreve en analyse på hvor mye mere vann som kommer til å strømme ned til oss.

Estetikk og inngrep i terrenget

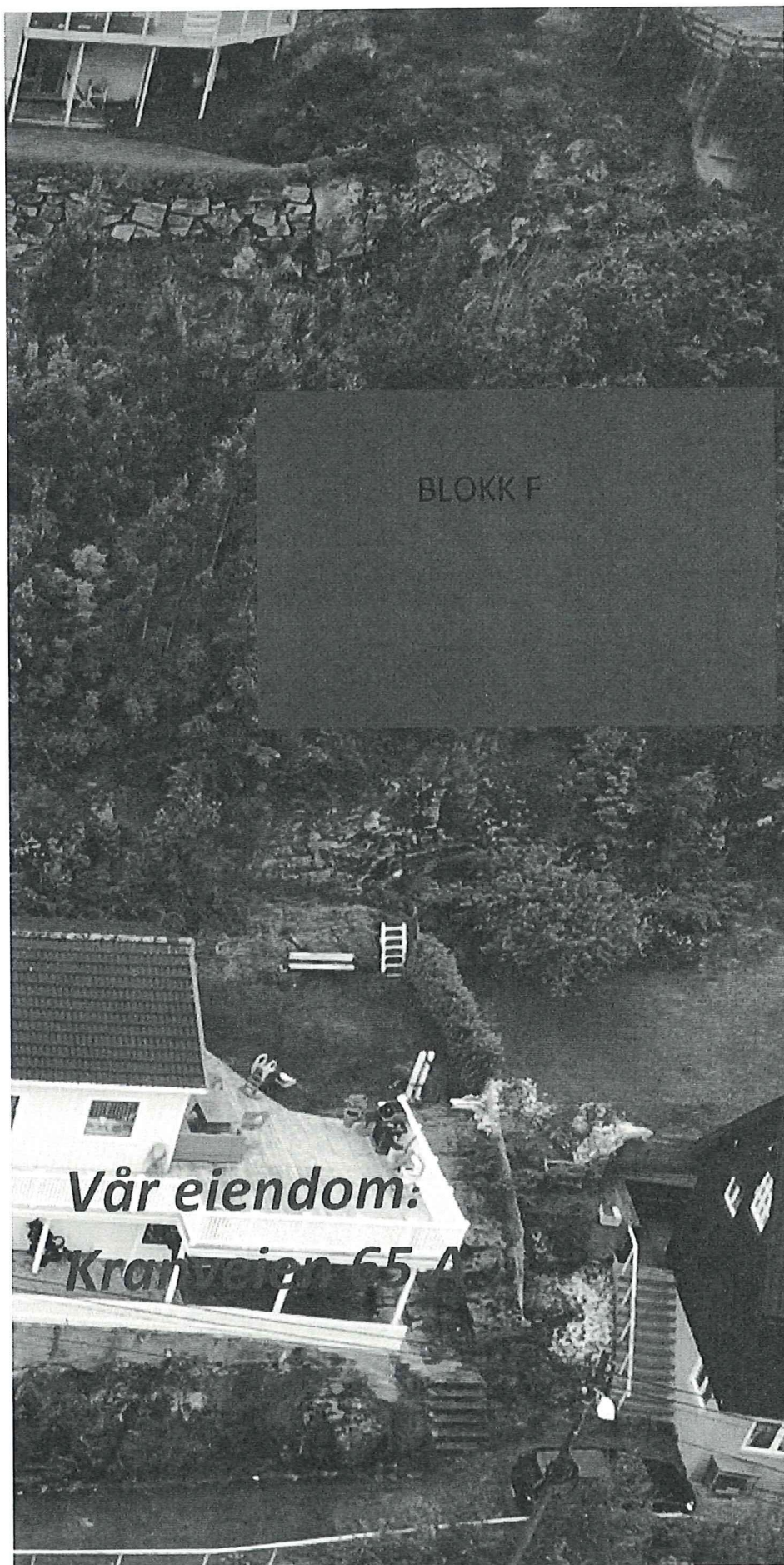
Som tidligere nevnt er vi i utgangspunktet positive til utbygging, men negativt innstilt til dette prosjektet. Prosjektet bærer preg av for stort fokus på profitt og for lite hensyn til eksisterende og historisk bebyggelse.

Trafikksikkerhet

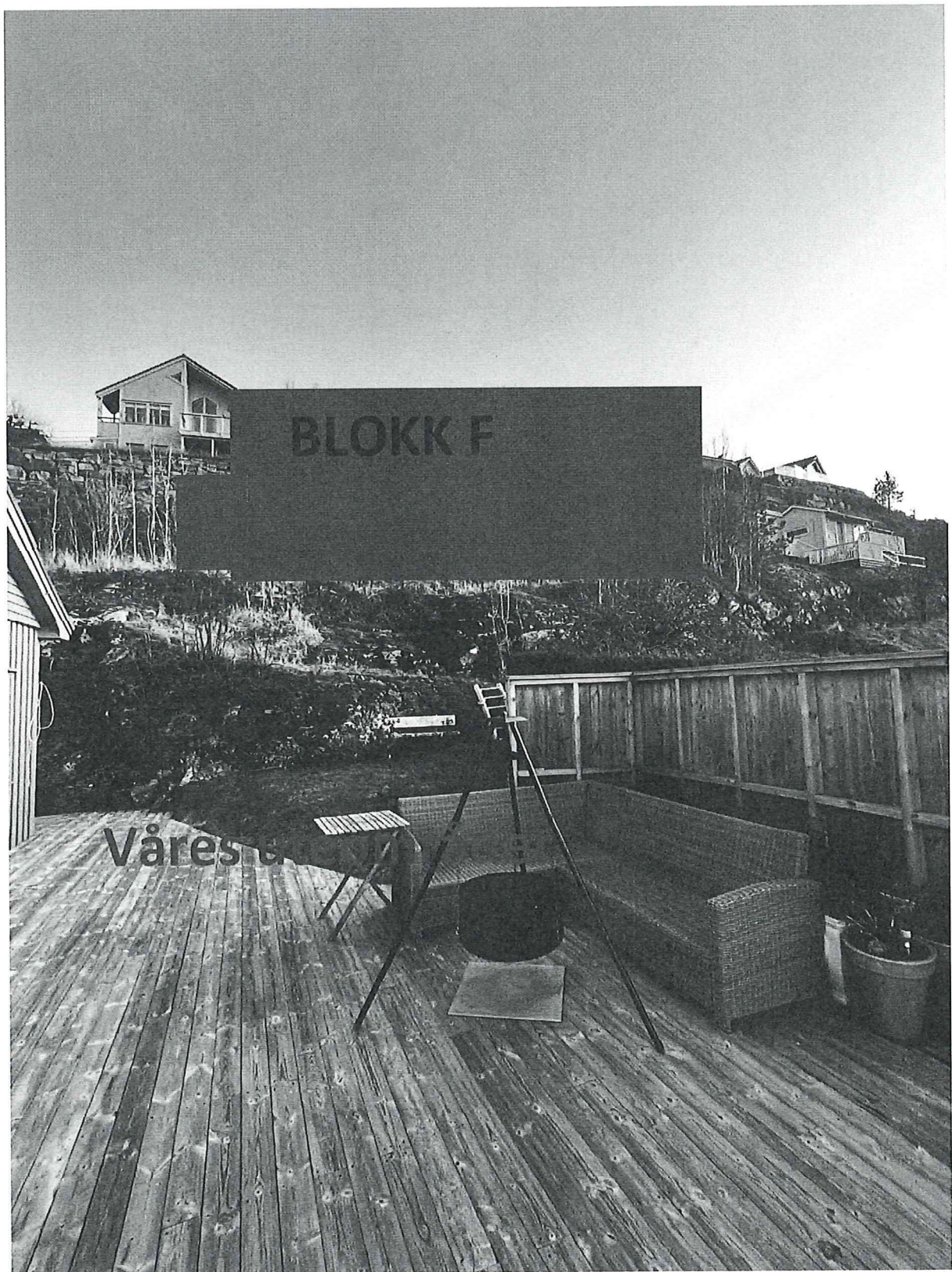
Trafikksituasjonen på Krana er allerede utrygg, spesielt for myke trafikanter. Veien som har få effektive fartsreducerende tiltak, er belastet med tungtrafikk og en mengde personbiler i høy hastighet. Sagjordet har et bredt nedslagsfelt; området blir brukt av dem som skal bade, sjøsette, seile, padle, leke og spille fotball. Dette medfører betydelig trafikk til og fra dette området. Dersom det legges til rette for 30-40 ytterligere boenheter, slik det fremgår av skisseprosjektet, vil det bli en uholdbar trafikksituasjon.

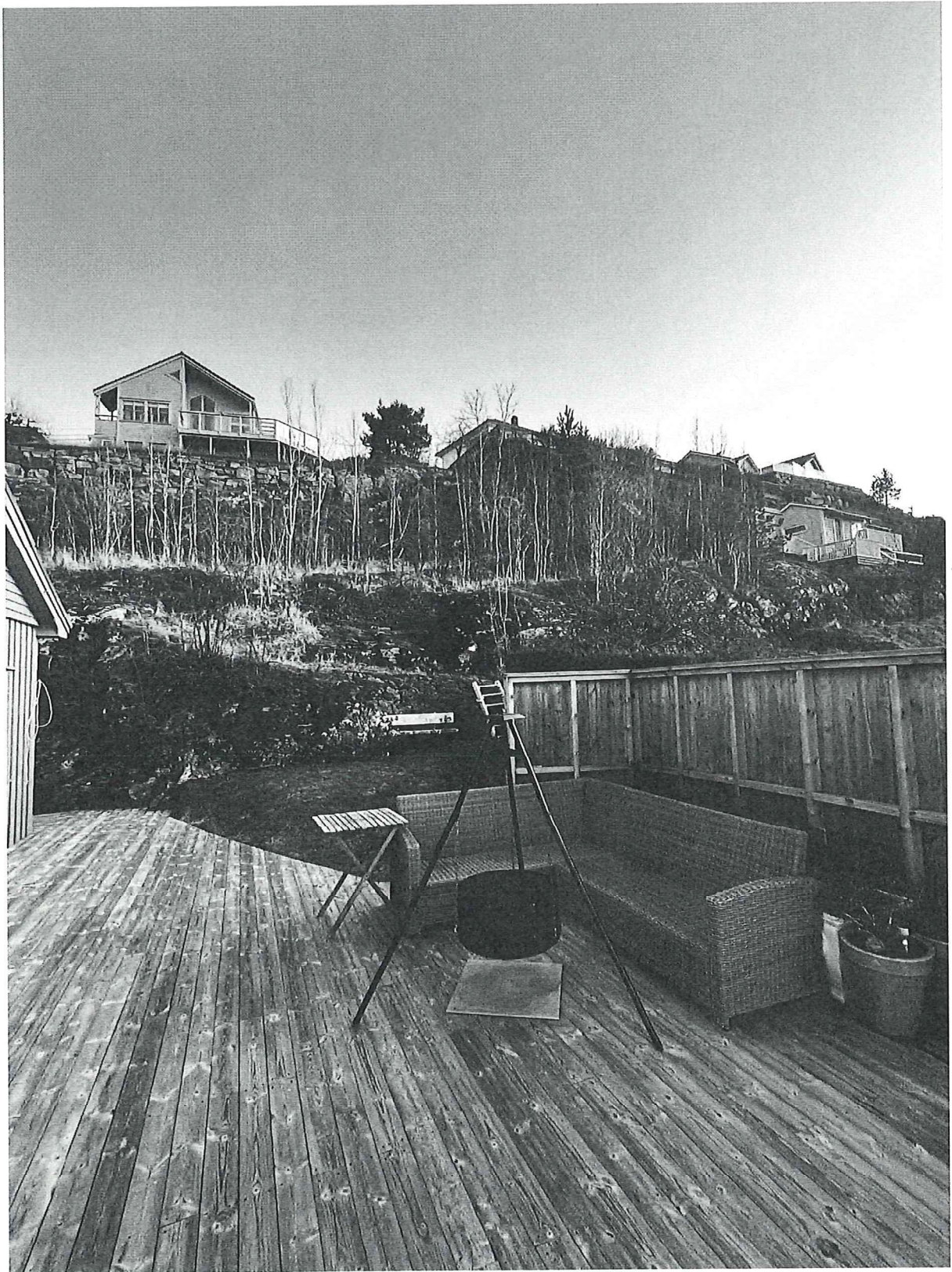
Se vedlagte bilder. Bildene illustrerer avstanden mellom blokk F og vår eiendom, etter vår tolkning av planskissene. (figur 4 utomhusplan fra skisseprosjekt)

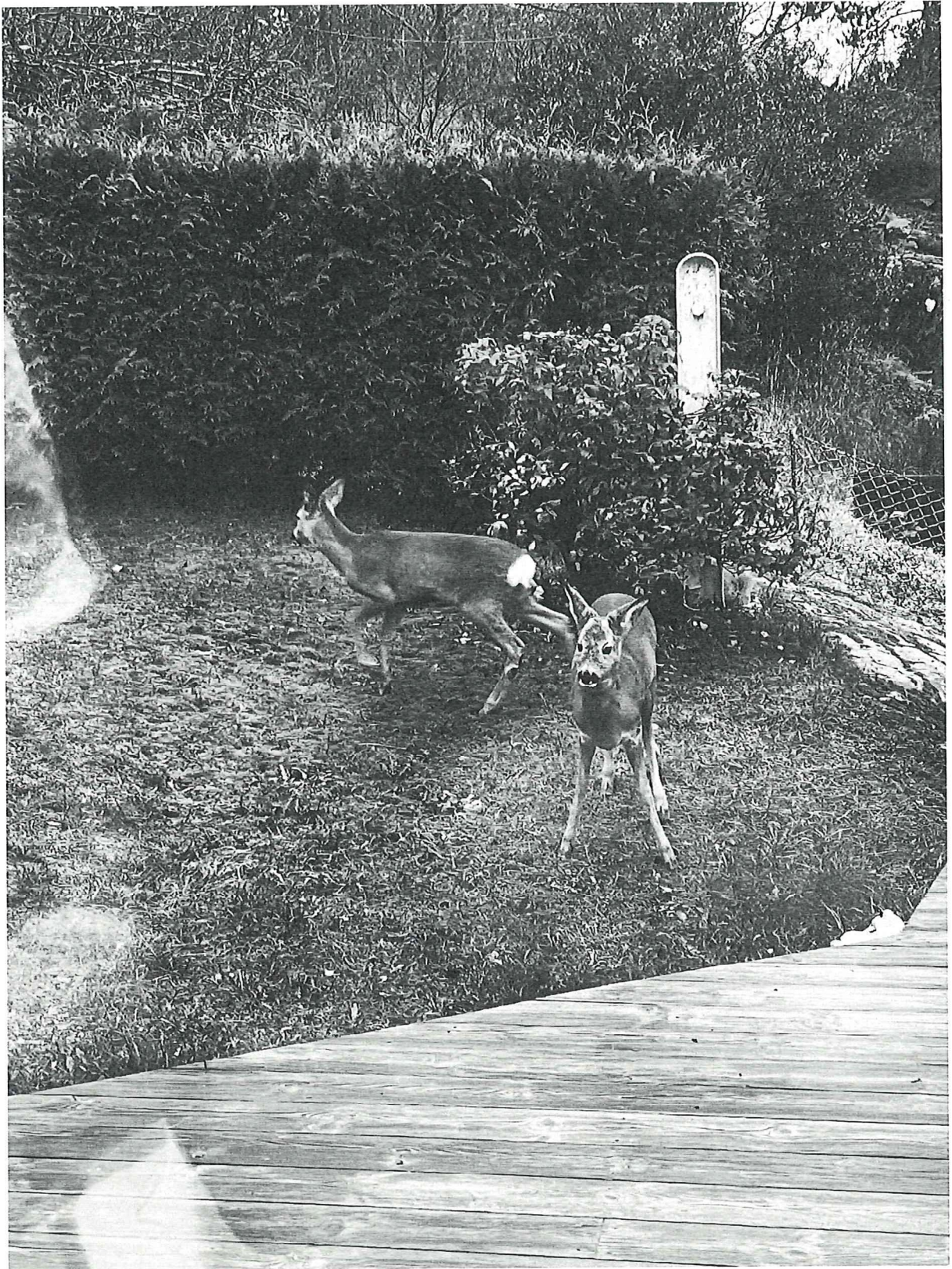
Vi kan ikke se for oss noen annen løsning enn at dette bygget må tas ut av prosjektet.













From: wenche solli <wenche_solli@hotmail.com>
Sent: 21. februar 2023 20:49
To: post@risor.kommune
Subject: Blokker på Krana

Einar Ballestad Mender / Risør kommune, kopi.

Hei. Vi sier nei takk til blokker på Krana. Vi setter pris på den grønne lungen som vi har igjen. - Også sol og utsikt som alle har nå. Det ble fjernet mer enn nok vegetasjon ved forrige utbygging i Krankleiva. Det går også et rådyrtrekk over området som det hadde vært fint å ta hensyn til. Hvis det, mot for modning, må bygges noe, passer det best med lav bebyggelse i form av eneboliger / rekkehus som lettere kan integreres i allerede etablert bebyggelse, tenker vi.

Med vennlig hilsen
Leif Nilsen og Wenche Solli
Kranveien 68B

Fra: Einar Ballestad-Mender enar@kamperhaug.no
Emne: SV: Innspill til varsel om oppstart reguleringsarbeid Kranlia, Risør
Dato: 7. feb. 2023, 10:20:05
Til: mia abrahamsen miaabrahamsen@hotmail.com

Hei

Takk for ditt innspill. Dette blir registret på saken og behandlet videre i reguleringsplanen.

Med vennlig hilsen

Einar Ballestad-Mender
Landskapsarkitekt
Mobil +47 920 55 252

-----Opprinnelig melding-----

Fra: mia abrahamsen <miaabrahamsen@hotmail.com>

Sendt: tirsdag 7. februar 2023 10:17

Til: Einar Ballestad-Mender <enar@kamperhaug.no>

Emne: Innspill til varsel om oppstart reguleringsarbeid Kranlia, Risør

Vi har følgende innspill til utbyggingen i Kranlia:

1. Trafikksituasjonen i Kranveien.

Trafikksituasjonen i Kranveien ved Sagjordet om sommeren er i perioder mildt sagt kaotisk. Det er mange badegjester, de fleste kommer i bil og parkerer ved veien. Det er litt større barn som kommer gående for å spille bordtennis og leke i ballbingen. Det er båtutsett, der det ofte er kø av bilhengere. Og det er økt normal trafikk pga økt befolkning om sommeren. I tillegg er det mye tungtrafikk pga utbygging på Holmen og frakt av varer til/

fra bla Fiskemottaket.

Selv om nye beboere får hver sin garasje plass inn i fjellet, vil de i hvert fall i sommerperioden ha gjester som trenger parkering - i Kranveien. I tillegg vil innkjøringen til fjellparkeringen ta flere av de eksisterende parkeringsplassene. Det betyr færre p.plasser til langt flere biler. Vi er ikke imot bygging av flere boliger i Kranlia, men det må nedskaleres!!!

2. Inngrep i natur.

Med fire/fem boligblokker på det lille området må det nødvendigvis tas ut enorme mengder masse. Det vil nærmest ødelegge den naturen som er der i dag.

Igjen; prosjektet må nedskaleres!!

3. Hensyn til etablert boligmiljø.

Den utbyggingen som er varslet vil sterkt berøre naboene rundt.

Solforholdene her på nordsiden må ikke forverres ved utbygging. Blokker på fire etasjer ser vi ikke for oss vil kunne ivareta dette. To etasjer er vanlig i området. Det bør ikke bygges høyere enn det.

Vennlig hilsen

Inger Marie Abrahamsen

Einar Johan Melåen

Kranveien 70

Kopi: Risør kommune

Sendt fra min iPad

From: Ellen Torjesen <ellen.torjesen@gmail.com>
Sent: 27. februar 2023 12:00
To: einar@kamperhaug.no; RIS.Felles.Postmottak
Subject: Innspill til varslet oppstart av planarbeid Kranveien 55/ kranskretten/
Bråten

Vi ønsker å kommentere planlagt oppstart av dette området.

Vi er nære naboer til dette prosjekt (vi bor i Kranveien 76) og er flittige brukere av Sagjordets badeplass og båtslipp. Selv om vi pr. i dag ikke selv er brukere av lekeplassen, roklubben og seilforeningen så setter vi stor pris på å ha disse anleggene i vårt nabolag. Dette er med på å forme et veldig fint boområde, en levende bydel med variert alder og fin fordeling mellom fastboende og sekundærboere.

Vi har erfart hvor skånsomt og pent utbygging av nabolag kan gjøres, Krankleiva/Kranskrenten ble et fint tilskudd til nabolaget vårt. Dette fungerer fint og oppfattes som pent fra sjøveien. Dette klarte utbygger å håndtere fint i forhold til trafikal forhold. Vi opplever denne blokk bebyggelsen som voldsom i vår etablerte miljø.

Vi vil påpeke at veien Krana-Risør torg er allerede svært belastet. Hverdagene gjennom året belastes av stortrafikk til industri og handel på Krana og Holmen. Busstrafikk er viktig og ønsket men de sliter ofte i møte med store biler.

Vår og sommer halvåret er veiene og parkering i området svært belastet. Vi kan ikke se at prosjektet planlegger nok parkeringsplasser til beboer med gjester. De er allerede for få parkeringsplasser for Sagjordet som bade og fritidsområde. Det parkeres pr. idag langs veien av de som ønsker å bruke området. Dette er et svært populært område for fastboende, sekundærboere og dagsturister. Dette er byens eneste tilrettelagt badeplass for personer med ulike fysiske begrensninger.

Det er svært viktig at området Sagjordet med roklubb, seilforening og båtslipp blir ivaretatt under og etter eventuell utbygging.

Vi forstår ikke at denne utbygging er viktig for byen vår. Vi ønsker en levende by med variert alderssammensetning.

Med hilsen,
Ellen Torjesen
Yngvar Aanonsen
Kranveien 76

Sendt fra min iPad

Til

Kamperhaug Boligutvikling A/S

V/ Einar Ballestad-Mender

Rokkeveien 41

1743 Klavestadhaugen

Email: enar@kamperhaug.no

CC: Risør Kommune

Fra Grunneiere i Linddalsveien, 46,48,50,52,54,56,58,60,62 og Kranveien 57.

Bjørn og Mona Kolmannskog. Trond Pedersen og Anne Elise Klausen. Bjørn Helge Rostad. Tor og Beathe Larsen. Hallstein og Marit Ertsås. Magne og Grete Hagen. Svein og Anne Gustavsén. Anne Østengen. Magne Målbakken Samsonstuen og Sissel Målbakken. Tore Spjelkavik.

Ref Varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid

Detaljregulering for «Kranlia» Risør

GRN./BRN.16/982,984,13,1445,978,OG 980 Plan ID 20223001

Vi har mottatt varsel om detaljregulering av «Kranlia», Risør.

Underlaget vi har fått å kommentere på, synes vi er meget mangelfull, en arealplan som er limt inn på et A4 ark. Ingen kvotehøyder, og noen skisser som tidligere ble utarbeidet av Morten Eikeland. Vi ber om å få tilsendt nye og oppdaterte tegninger for kommentering. Høringsfristen bør utsettes i minimum 4 uker etter at vi har mottatt disse.

Bygninger.

Så langt vi kan se, blir bygningsmassen alt for stor og ruvende i forhold til å skulle gli inn i et etablert område med eldre bebyggelse. Blokkene må ikke være høyere enn 2 etg. Dette for å skape en dynamisk og god profil i landskapet, og i forhold til eksisterende bebyggelse. Dette vil mest sannsynlig sørge for gode solforhold og utsikt for alle parter.

Befolkning /støy.

Med størrelsen på blokkene dere har tenkt å bygge, vil det bli en radikal økning av folk i området, med en vesentlig eskalering av støy og høy musikk, særlig i sommer månedene. Her snakker vi av erfaring. Vi opplever allerede i dag et eskalerende støynivå i ferietiden.

Takterrasser.

Under presentasjonen som dere hadde for kommunen, var det snakk om å etablere felles takterrasser på ferie blokkene, det kommer vi på ingen måte til å akseptere. Vi vil bli eksponert for en mye støy og da særlig høy musikk etc. i ferietiden. Vi vil også få direkte innsyn i hus og hager av masse ukjente mennesker. De fleste av oss som bor i Linddalsveien har soverommene mot kranfjorden, dette må dere ta hensyn til.

Energi problemer

I dag har Risør et voksende behov for strøm, noe som må løses på en eller annen måte. Hvis Kamperhaug Boligutvikling A/S er en ansvarlig miljøbedrift, etablerer dere solcelle panel (Ikke reflekterende) på takene, og ikke takterrasser. Da bidrar dere med å avhjelpe situasjonen med strøm som er en mangelvare i Risør.

Risør skal være en miljøby i fremtiden. Her har Kamperhaug et særskilt ansvar.

Ventilasjon.

Vi er spent på hvilke type ventilasjons anlegg, og hvilke tiltak dere gjør for å redusere støyen så mye som mulig. Det å sitte på terrassen en fin stille sommerkveld å høre på viftestøy er ikke særlig sjarmerende. Her må dere virkelig gå i tenkeboksen. Dere må huske på at dere skal etablere dere i et eksisterende boligområde, og har et særskilt stort ansvar i så henseende.

Terreng / Buffersone

Området dere vil etablere dere på er bare en liten fjellhulle mellom Kranveien og Linddalsveien. Langs Kranveien er det veldig mye gammel bebyggelse. I Linddalsveien er det bebyggelse fra tidlig på 80 tallet og opp til nyere dato. Grunnarbeidet som trengs for å kunne etablere 6 nye fritidsblokker pluss garasje / parkeringsplasser blir enormt i forhold til hvordan vi ser det. Det kommer til å bli lange perioder med støy fra maskiner etc, dere må ta innover dere at det bor veldig mange mennesker tett inn til anleggsområdet. Videre er vi veldig bekymret for hva som vil skje ang. skader på hus, hage, og forstøtningsmurer hvis dere setter i gang med utbyggingen av området. Hvem er ansvarlig for skader som oppstår på hus, hager og forstøtningsmurer?

Når Morten Eikeland fikk opsjon på kjøp av det kommunale området, ligger det ved et vedtak fra Kommune direktøren som sier.

Sitat:

4. Regulering av området må ta hensyn til bebyggelsen på Linddalsveien og Kranveien. Det skal settes av grønne buffersoner mot Linddalsveien og Kranveien, samt at fremtidig plassering av bebyggelse på omsøkt areal ikke må medføre vesentlig ulempe for de allerede etablerte eiendommene.

Hensynskravene til naboene er definitivt ikke fulgt opp i forslaget deres med blokker fra 3 til 5 etasjer, og avsatte grønne buffersoner er alt for smale.

Samtidig må det inn i reguleringsplanen og i vedtektene til sameiet etc, at vegetasjon ikke skal hindre solforhold eller utsikt for annen bebyggelse. Vegetasjon må ikke under noen omstendigheter overskride maks K høyde for blokkene. Dette vil vi ha inn i reguleringsplan og vedtektene for sameiet etc for å hindre konflikter på et senere tidspunkt.

Byggeperioden.

Under byggeperioden vil vi som er nærmeste naboer bli utsatt for mye støy. Noe som vil gjøre at utelivet vårt blir påvirket i negativ retning, særlig i sommerhalvåret. Grunnarbeidet bør foregå på høst / vinter og ikke på vår og sommer da uteområdene blir flittig brukt, både på dagtid og om kvelden.

Trafikk / parkering Kranveien.

Hvordan har dere tenkt å løse de trafikale problemene som vi allerede har langs Kranveien, som parkering, trafikk og utkjøringer, rett ut på fylkesvei vet ikke vi, men de må løses på en god måte før byggestrart.

For:

Bjørn Kolmannskog og Mona Blesvik Kolmannskog , Linddalsveien 46.

Trond Pedersen og Ann Elise Klausen, Linddalsveien 48.

Bjørn Helge Rostad, Linddalsveien 50.

Tor Larsen og Beathe Larsen, Linddalsveien 52

Hallstein og Marit Ertsås, Linddalsveien 54.

Magne og Grete Hagen, Linddalsveien 56.

Svein og Anne Gustavsen Linddalsveien 58.

Anne Østengen Linddalsveien 60.

Magne Målbakken Samsonstuen og Sissel Målbakken, Linddalsveien 62.

Tore Spjelkavik Kranveien 57.

Mvh

Magne og Grete Hagen.

Lars Ole Røed
Linddalsveien 47

4950 Risør

l-olroee@online.no 971 27 714

Kamperhaug Boligutvikling as
v/Einar Ballestad-Mender
einar@kamperhaug.no

Noen kommentarer til Varsel om oppstart av Reguleringsplanarbeid Kranlia

- Fortetning og utbygning av grøntområder i Risør Kommune kan være positivt, men her syntes jeg det blir vell stort, spesielt med utgangspunkt i hva som først ble «lovet av opsjons eier»
- I videre arbeide hadde det vært flott om utbygger legger frem digitale 3D modeller som en del av kravene til materiellet som skal leveres med reguleringsaken. På den måten vil vi som er involverte kunne få et bedre syn på utbygningen.
- Ellers regner jeg med at utbygger tar høyde for at det vil bli stilt ønske om rekkefølgekrav, et viktig moment her er parkering, spesielt sommer, mulig avtale med industriområdet kan være en mulighet?
- Ellers syntes jeg dere tar lite hensyn til naboer vest for området, jeg var med på befaringen dere hadde med Risør Kommune (teknisk og Formannskap) mener å huske at dere her ville ha en grei dialog med naboene fremover, det får vi håpe kommer, til nå har det ikke eksistert.
- Plant for deponering av masse ser jeg ikke omtalt, da dere mener uttak blir mindre enn 500m³ det kan vel ikke være riktig?
- Kote, her er boligene i Linddalsveien på 27-30 og dere planlegger kote 24-26 her håper jeg kommunen vil sørge for kontroll på ferdig såle slik at den kotehøyden dere har satt blir den reelle.
- Hva med miljø og folkehelse i etablerte Boenheter (allerede Hus og beboere). Ved så stor utbygning vil det nødvendigvis bli en del støy og plager, noe mindre ved mindre utbygning. Ved planene som foreligger fotomontasje vil innsyn og trivsel forringes.
- Lykke til videre med en bedre tilpasning av boligmassen.

Med hilsen

Lars Ole Røed

From: Bjorn Svenningsen <bsv@uecc.com>
Sent: 11. februar 2023 16:49
To: einar@kamperhaug.no
Cc: Tamra Svenningsen; RIS.Felles.Postmottak; Pedersen, Anders Auten
Subject: VARSEL OM OPPSTART AV REGULERINGSPLANARBEID,
DETALJREGULERING FOR KRANLIA, GNR./BNR. 16/982,984,13,1445,978
og 980 m.fl. PLAN-ID: 2023001

Hei,

Viser til VARSEL OM OPPSTART AV REGULERINGSPLANARBEID, DETALJREGULERING FOR KRANLIA, GNR./BNR. 16/982,984,13,1445,978 og 980 m.fl. PLAN-ID: 2023001, datert 04.01.23.

Vi vil med dette dele vår bekymring for dette fortettingsprosjektet, som utgjør en markant fortetting i småhusbebyggelsen på Krana. Dette er vi sterkt imot.

Vi flyttet til Risør i november 2021 fra en meget fortettet bydel Nordstrand i Oslo. Vi har oppgjennom årene sett en bydel bli ødelagt av fortetting med lavblokker og det ønsker vi ikke at skal skje her på Krana.

Vi er ikke imot utvikling av småhus og ønsker at lys og luftighet skal bevares her på Krana. Vi er bekymret for støy, innsyn og tap av lys som dette prosjektet kan medføre. Vi er dessuten meget bekymret for hva dette prosjektet vil bety trafikkmessig i et område med allerede sprengt trafikkapasitet, spesielt i sommermånedene. I tillegg vil vi ikke at vegetasjon/grønne lunger forsvinner her på Krana.

Vi ønsker at reguleringsplanen for Sagjordet/Bråten/Kranlia videreføres slik at utbygger må forholde seg til de samme mønehøydene, gesims høyder og utnyttelsesgrader i dette prosjektet.

Hilsen
Tamra J. & Bjørn O. Gran Svenningsen/tlf. 90 16 04 55
Lindknuten 38
4950 Risør

Mariann og Bjarne Bendiksen
Lindknuten 40
4950 Risør
bbendiks@online.no

Risør 20.02.2023

Kamperhaug Boligutvikling AS
v/ Einar Ballestad-Mender
Rokkeveien 14
1743 Klavestad haugen
einar@kamperhaug.no

Ang. varsel om detaljregulering for Kranveien 55.

Som ny eier av **Lindknuten 40** (Gnr 16 bnr/1442) og nærmeste nabo til prosjektet ønsker vi komme med våre innspill til prosjektet.

Prosjektet grenser inn mot vår eiendomsgrense mot nord, og vil derfor berøre oss vesentlig. Basert på dette har vi følgende innspill og forutsetninger:

- Anslåtte kotehøyde på den nye bebyggelsens høyeste takflater er anslått til +24-26m. Dette vil da si at toppen av prosjektets takflater kommer 4-6m under vårt hus sålehyde. Vi forutsetter at dette da også inkludere eventuelle takinstallasjoner. Vi vil stille krav om at dette dokumenteres før prosjektet iverksettes da høyere takflater vil gi vesentlig reduserte siktforhold mot sjø for oss.
- Med tanke på overnevnte punkt vil vi også sette krav om at det etableres rutiner for kontroll på dette av uavhengig part gjennom byggeprosessen for å sikre at byggehøyder overholdes.
- Store deler av tomtearealet i Lindknuten plataet er etablert på stablemurer i naturstein som kan være svært utsatt for sprengningsvibrasjoner og vil stille krav om at det etableres rystelsesmåling på eiendommene i nær tilknytning til prosjektet.
- Vi forutsetter at eksisterende vegetasjon beholdes og ikke bare BØR beholdes som det står i deres beskrivelse.
- Prosjektets beregninger viser at det skal tas ut ca 500m³ med masse fortrinnsvis stein. Dette er nok en gedigen regnefeil og vi ber derfor om at disse beregningene dokumenteres og hvordan dette skal håndteres/deponeres.
- Forutsetter at prosjektet tidsrammer defineres og presenteres oss før det godkjennes av kommunen.

Vi forventer et tett og godt samarbeid med oss som vil bli sterkt berørt av prosjektet.

Mvh

Mariann og Bjarne Bendiksen
Lindknuten 40

Kaperhaug Boligutvikling AS
Att. Einar Ballestad-Mender
e-post: einar@kamperhaug.no

og

Risør kommune
Att. Enhet plan og bygg v/ Anders A. Pedersen
e-post: post@risor.kommune.no

Innspill til varsel om oppstart reguleringsarbeider Bråten/Kranlia

Lindknuten Vel og beboere i Krankleiva stiller seg positive til boligutvikling i Bråten/Kranlia under visse kriterier/betingelser:

- utbygging av dette området pålegges samme reguleringsbestemmelser som Krankleiva og Lindknuten.
- videre må en utbygging av område ivareta sikkerhet på vei, Sagjordet badeplass/lekeplass, Mudderbua med ro – og kajakk klubben, båtslipp og hensynta stedets særegenhet og allerede etablerte bomiljøer. Det er særdeles viktig at en nyetablering av et inneklemt prosjekt ivareta menneskene som bor i umiddelbar nærhet og tilstøtende områder.

Tiltakshaver ønsker å føre opp seks blokker/rekkehusleiligheter (A til F) på henholdsvis 3 og 4 etasjer. Blokkene/rekkehusleilighetene er regulert til fritidsbruk/boligformål. Vi i Lindknuten Vel og Krankleiva motsetter oss blokker i 3-4 etasjer med 30-40 boenheter fordelt på seks bygg, på det sterkeste.

Volum og størrelsen på skissert prosjekt vil kreve store inngrep i terreng. I sjekkliste for reguleringsplanen punkt 4.16 er det ikke krysset av for at det tas ut masse over 500m³. Med tanke på prosjektets størrelse ser vi ikke at dette er realistisk.

Denne type blokker harmonerer ikke med stedets eksisterende bebyggelse. Lindknuten Vel og beboere i Krankleiva vil kreve at utbyggingen av Bråten må tilpasses og harmonisere med eksisterende bebyggelse, dog uten at det stilles krav til kopiering av byggestil. Volum og høyder må tilpasses Kranas øvrige boligbebyggelse som kjennetegner området. Bråten og lia over har aldri vært industriområde og kan derfor ikke sammenlignes med utbygging av hverken Holmen eller Flisvika.

Ved utbygging av et slikt inneklemt areal bør det vedtas at husene skal være småhusbebyggelse og på den måten utvise respekt for Kranas særegenheten som boligområde og for Risør by for øvrig. Å bygge steds kvaliteter er en mangelvare i alle norske byer og tettsteder. Det spesielle med Risør er at byen og tilstøtende områder enda ikke er banalisert og ødelagt.

Skissert prosjekt med blokker på 4 etasjer er på høyde med, eller mulig høyere, enn blokkene i Heiveien på Viddefjell. Blokkene i Heiveien ruver i terrenget og er godt synlig fra sjøen/skjærgården, byen, Urheia, Krana, Holmen, mm.

Velets innsigelser:

1. Lindknuten Vel og Krankleiva krever at utbygging i Bråten/Kranlia underlegges samme reguleringsplanbestemmelser som Lindknuten/Krankleiva ble pålagt da disse boligfeltene ble etablert i 2012/2013. Boligene som skal føres opp må pålegges tilsvarende rammer som øvrige

beboere ble pålagt i tilstøtende område, med krav til mønehøyder, gesimshøyder og utnyttelsesgrad i sitt prosjekt. Bråten/Kranlia og Lindknuten/Krankleiva er tilstøtende områder og må ses som en helhet. Nye boliger på Bråten/Kranlia må derfor oppfattes som en videreføring av eksisterende bebyggelse av lia, og ikke som et brudd i bebyggelsen med pop-up blokker. Lindknuten/Krankleiva boligfelt er av nyere dato!

- Reguleringsplanen for Krankleiva/Lindknuten hadde strenge krav til koter, antall etasjer, mønehøyde på hus (9m) og garasjer (4m, maks 40m²), osv. Dette var for å skape et dempet inntrykk fra sjø, vei og etablert bomiljø.
- Sivertsen Byggs prosjekterte 4-mannsbolig innerst/nederst i Lindknuten (Lindknuten 40) og nærmeste nabo til Bråten-/Kranlia, ble pga. byggets «størrelse og fortetning» ikke bygget som en direkte konsekvens av behovet for å tone ned inntrykk av «bygg» i lia.



©Kjell Einar Sørum (Lindknuten 40. Omgjort fra 4-mannsbolig til enebolig)

2. Vellet er uenig med kommunen og ønsker ikke at privat utbygger skal styre utformingen av et så viktig område. Området er hovedsakelig eiet av kommunen, en opsjonseier og delvis i private eie. Området er høyst viktig for fellesskapets bomiljø, som rekreasjonsområde, som Sagjordet badeplass/lekeplass, ro- og kajakkklubben i Mudderbua, grønn lunge for dyr og insekter og som tumleplass for båtinteresserte generelt.
3. Tiltaket må søke dispensasjon fra 100 meters beltet for garasjeanlegg og deler av boligmassen. Vi motsetter oss at kommunen skal gi denne dispensasjonen!
4. Antall boenheter gjenspeiler Kamperhaugs krav til fortjeneste i prosjektet og har ikke hovedfokus på bo-trivsel for øvrige beboere. Antall boenheter vil gå på bekostning av eksisterende etablert område. Et prosjekt av denne størrelsen, innenfor 100 meters beltet,

og for øvrig i et veletablert boligområde, vil rasere denne delen av Krana og være en skamplett for området.

5. Kommunen tar ikke ansvar for å tenke helhet for utviklingen av boligområdene rundt Kranveien, Buvikveien og Solsiden. Denne veien er en fylkesvei. Vi tillater oss derfor å spørre kommunen om Fylket er kjent med volumene, prosjektene og belastningene slike utbygginger vil føre med seg, og ønsker tilbakemelding på dette.

Allerede i 2009, i forbindelse med utbyggingen av Holmen, ble det påpekt at kapasiteten på fylkesvegen ville medføre problemer. Vi viser til innlegg i AAB, loggført av ALLGRØNN 26.05.2009, vedr utbygging av Holmen.

Holmen: 26.05.2009 Krever utbygging av fylkesveien

«Statens vegvesen vil vurdere innsigelse mot forslaget til planprogram for Holmen dersom ikke veiutbygging av fylkesveien til Holmen skjer samtidig med utbyggingen av området». www.allgronn.org/aab-26052009.pdf og <https://www.allgronn.org/holmenrisor.html>

Pr dags dato er det fire prosjekter langs denne veien:

- Holmen - 86 boenheter
 - Hasalen - 12 boenheter
 - Trebåtbyggeriet - 12-14 boenheter
 - Bråten - 30-40 boenheter
6. Krana/Buvika – byens kanskje mest benyttede helårs trimløype – smalt og sterkt trafikkert med mange myke trafikanter – Denne strekningen gir stor helsegevinst for kommunens innbyggere.
 7. Sagjordet badeplass, lekeplassen, Ro og kajakk klubben i Mudderbua, båtslipp og P-plass er i høysesong og i skuldersesongene, allerede underdimensjonert. Brukerne kommer fra hele kommunen, inklusiv Gjerstad og Vegårshei. I de senere år har også antall besøkende bobilert økt betydelig.
 8. Prosjektforlaget som Kamperhaug AS presenterer på sin hjemmeside, skisserer innkjøring til garasjeanlegget i krysset ved Sagjordet badeplass, ro- og kajakk klubben i Mudderbua, båtslipp og lekeplass. Innkjøringen til garasjeanlegget kommer midt i et allerede sterkt uoversiktlig og smalt område/kryss med stor aktivitet og mange myke trafikanter/barn. I tillegg ligger området innenfor 100 meters beltet.
 9. Kamperhaug AS markedsfører prosjektet med nærhet til attraksjoner som badeplass, lekeplass, båtslipp og ro-kajakk klubbe, mm. Dette er attraksjoner som allerede er overbelastet i sommersesongen pga. stort påtrykk fra omkringliggende områder.
 10. Et slikt prosjekt med blokker på 3-4 etasjer vil i byggeprosessen kreve flere dispensasjoner og mindre endringer enn opprinnelig søkt ved oppstart for å kunne gjennomføres. Dette vil medføre at prosjekter blir uoversiktlig og resultatet et helt annet enn først presentert for beboere.

11. Industriområdet på Krana som utgjør Risør Båtsenter, Brd. Ellefsen, IMS, Risør Engineering med ISPS havn, mf. medfører pr dd stor belastning på en smal og fortausløs vei. Adkomsten til eiendommer på denne strekningen, dvs eksisterende bolighus langs Kranveien/Buvikveien/Solsiden ligger helt ut mot veiskulderen og har ikke muligheter til å skjerme seg fra ytterligere økt trafikk.

Forslaget fra Kamperhaug AS med blokker/leiligheter på Bråten/Kranlia kan til dels sammenlignes med de første forslagene som ble presentert da Holmen skulle bygges ut. Arkitekten, som for øvrig er den samme som ble forkastet på Holmen, presenterer nok et blokk-prosjekt i Risør. Denne gangen kilt inn imellom et allerede veletablert boligområde. Vi tillater oss å minne kommunen og Kamperhaug AS om hvor dårlig forslagene (blokker på Holmen) ble mottatt og hvor mange runder utbygger måtte gå før det endelig ble avgjort å videreføre det særegne Risør er kjent for.

Vi gjør kommunen oppmerksom på at alle mål, høyder, utnyttelsesgrad og plassering av bygg, samt grenser, skal fremkomme på tegninger FØR prosjektet gis de nødvendige tillatelser og at dette skal kommuniseres til berørte parter i forkant av tillatelsene - av kommunen.

Med dette mener vi at punkter ikke skal stå åpne, som en ukjent faktor, når tillatelse gis slik det skjedde på Holmen da prosjektet ble gitt de nødvendige tillatelse med en X-faktor og sentrum mistet utsikten til skjærgården.

Med hilsen styreleder for Lindknuten Vel og for beboere i Krankleiva

Randi Stenersen

Randi Stenersen

e-post: randi.stenersen@gmail.com

22. februar 2023

Styremedlem

Svenn Erik Olsen

Svenn Erik Olsen

22. februar 2023

From: Roy Langseth <rla@imgroup.no>
Sent: 22. februar 2023 10:49
To: einar@kamperhaug.no
Cc: RIS.Felles.Postmottak; Pedersen, Anders Auten
Subject: Kranlia, kommentar til planarbeid

Hei.

Viser til mottatt brev:

Varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid
Detaljregulering for Kranlia
Gnr./Bnr. 16/982, 984, 13, 1445, 978 og 980 m.fl. Plan-id: 2023001

Vi ønsker med dette å gi en kort kommentar fra vår side.

Vi representerer IMS som eier store deler av industriområdet direkte på nedsiden av planområdet/utbyggingen.

Det nevnes i brevet at arealene for planområdet (blant annet) har «noe næringsbebyggelse» i umiddelbar nærhet. Dette mener vi er en sterk underdrivelse. Det ligger et stort industriområde som nærmeste nabo til prosjektet, langs nordsiden av planområdet, ned mot sjøen.

Vi mener det er viktig å få frem dette, og å informere dem som flytter inn i nye boliger at de som direkte naboer til et industriområde må påregne til tider mye støy fra kl. 07.00 til kl. 17.00 på hverdager og enkelte ganger i helger. Ellers har vi ikke noe imot prosjektet, men understreker at informasjon er viktig. De som velger å bo rett ved et industriområde må like industri, og tåle litt støy.

Best regards / Med vennlig hilsen



Roy Langseth
Chief Executive Officer
rla@imgroup.no | Phone: +47 92 66 70 07
Kranveien 60H | 4950 Risør | Norway

Krana Vel, under stiftelse
Kamperhaug Boligutvikling as
v/Einar Ballestad- Mender

Risør 05.02.2023

INNSPILL TIL VARSEL OM OPPSTART REGULERINGSARBEID KRANLIA, RISØR

Krana Vel under etablering er stiftet for å ivareta beboernes og fellesskapets interesser på Krana.

Planområdet omfatter eksisterende parkeringsplass og atkomst til Sagjordet badeplass og friområde. Dette er et svært viktig område så vel for Kranas som hele byens beboere. Plassen er bygget og vedlikeholdt på dugnad. Hvert år nedlegges flere hundre timer i dugnadsinnsats. Vi er betenkt over at et privat firma er overlatt oppgaven å utforme nærområdene, somrisikerer å få store konsekvenser for tilgangen til badeplassen og lekeområdet. Tiltakshavers intensjon er å bygge 3-4 etasjers blokker, åpnet for fritidsbruk, i et lite område omgitt av helårsboliger på alle fire kanter. Hensynet til naboskap og til Sagjordet vil kreve stor varsomhet i planarbeidet. I tillegg til Sagjordet er planområdets kjerneareal kommunalteid. Vi mener kommunen burde ha fått laget en overordnet plan som avveier og finner løsninger for trafikk, parkering, atkomst, sikkerhet, friområder mm, før de hadde sluppet til et privat firma for å utvikle delområder – slik kommunen har gjort på Randheia og i Oterlia II.

Tiltakshaver annonserer at «det er ønskelig å utvikle dette sammen med kommunen, lokalbefolkningen og vår arkitekt». Krana Vel ønsker selvfølgelig å følge dette nært.

Vi har videre følgende merknader til forprosjektets forslag til seks blokker:

Naboskap

Vi mener 2 etasjers bebyggelse bør være maksimum høyde. Dette vil kunne utgjøre en god videreføring av Krankleivas to etasjer, som da det ble bygget for noen få år siden utgjorde en markant fortetting i forhold til den eldre småhusbebyggelsen rundt. Tiltakshaver vil bygge fritidsboliger i et helårs boligområde. Erfaringer fra bl.a. Flisvika vil innebære mye utleie til ferieformål. Tiltakshaver må derfor ta betydelige hensyn til naboene. Det er bra at tiltakshaver vil ta hensyn til bakenfor-/høyereliggende naboers utsikt og luft. Viktig her er også at takterrasser ikke tillates.

Hensyn må også tas mot naboer på sidene i hver ende av feltet, og naboene på nedsiden. Vern mot innsyn, god avstand for reduksjon av støy, og minimal skjerming mot sol vil være viktig. På Krana er sola borte del av vinter. Vår, sommer og høst er viktig soltid. Forprosjektets forslag til blokk F, øverst helt øst i feltet, må fjernes. Her snevres planområdets bredde sterkt inn. Det er eksisterende bolighus på tre sider, og svært nær. Høydeforskjellen mellom ny bebyggelse og bebyggelsen langs Linddalsveien på oversiden vil her være på det minste.

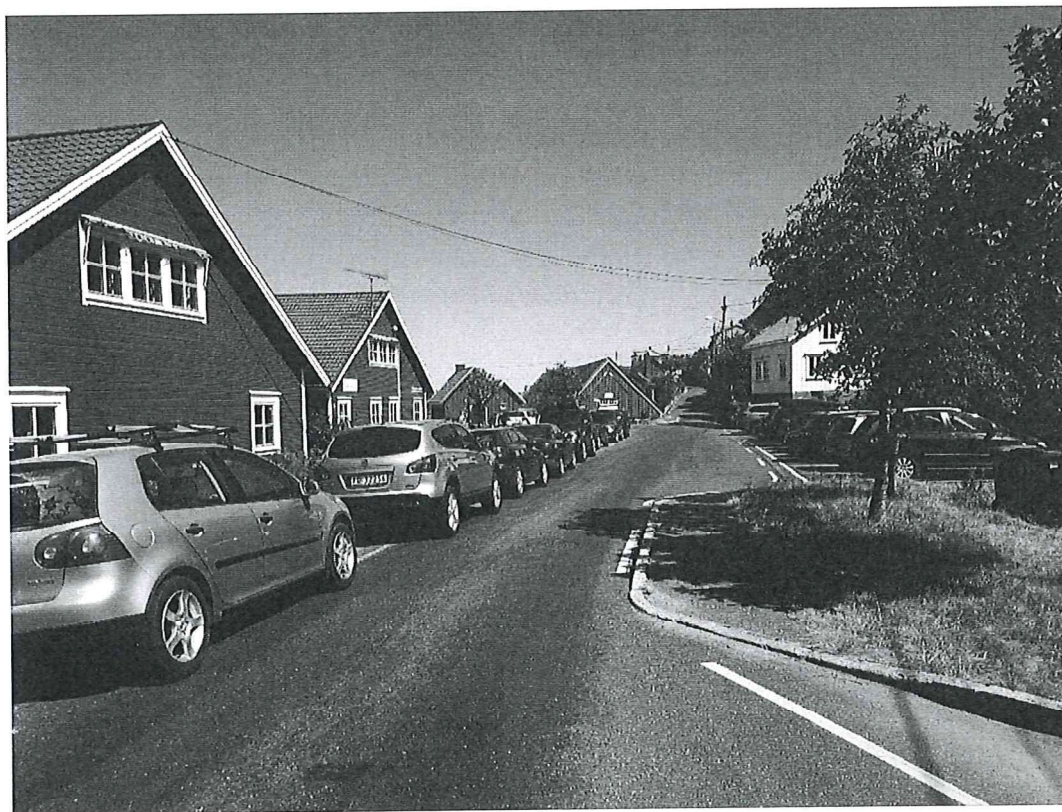
Belastningen mht innsyn, tap av sol og mulig støy for eksisterende naboer vil her bli urimelig stor.

Ny bebyggelse bør ikke gå lengre mot øst enn grensen for det kommunale arealet som omfattes av grunneiers opsjon.

Ny bebyggelse vil ligge på sydsiden av bebyggelsen langs Kranveien, og særlig hensyn til å unngå å stenge for sol vil være viktig for disse. Disse representerer dessuten Kranashistoriske bebyggelse. Kranveien 57, 59 og 61 er 1800-talls hus og med i SEFRAK-registeret. Alle husene er i dag bebodd. Husene er gode eksempler på boligbygging på Sørlandet før dynamitt og gravemaskiner eksisterte, der de ligger inn mot høye svaberg, og hagene med bla. fint brønnhus er bygget opp på murer for å få flate dyrkbare arealer. Sammen med 1700-tallets Mudderbua danner det et fint historisk miljø inntil Sagjordets historiske sagtomt. Kranveien 59 og 61 ble forøvrig fjernet fra kommunestyrets vedtak våren -22 om fritak for boplikt i planområdet. Blokk A er plassert alt for nærme denne bebyggelsen, spesielt Kranveien 57, og er uheldig i forhold til nr 53. Blokken må fjernes. Planforslaget må ta hensyn til at dette miljøet kan fortsette å eksistere på godt vis ved å gi de gamle husene tilstrekkelig luft.

Trafikk og parkering

I juni-august er Sagjordets 14 p-plasser svært presset og overbelastet. På fine dager står 30-40 biler (bilde) – og noen med båthengere – i området, de fleste på Kranveiensgrønnrabatter. Barnefamilier på tur til Sagjordet løper i veien, til badeplass, lekeplass eller ballbinge. Hver dag sjøsettes flere båter, og Kranveien benyttes da som ryggeareal for bil med båthenger. Generelt har sommerdagene mye biltrafikk, med en god del tungtransport.



Vanlig - ulovlig og farlig - parkeringssituasjon på en fin sommerdag

Siden dette ikke utgjør en kortvarig topp, men varer i 2-3 måneder, må nye tiltak planlegges slik

at hele sommersesongen ikke forverres.

Forprosjektet skal ha et bilfritt område rundt blokkene. Med 30-40 boliger, begrenset kapasitet i garasje og antatt mye gjestetrafikk til leilighetene, vil Sagjordets parkeringsplasser bli benyttet som gjesteparkering. Dette vil være uholdbart for allmennhetens bruk av Sagjordet, som også er byens HC-strand. Det nye ferieboligprosjektet bør derfor ha ca 2 p-plasser til hver leilighet. Dagens trafikksikkerhet er allerede dårlig. I denne kompliserte situasjonen foreslår prosjektet av-/innkjøring til garasje, midt i parkeringsplassen! Forholdene spesielt for myke trafikanter vil forverres. Dette er uakseptabelt.

Planlagt innkjøring fra Bråtenbakken må for så mange leiligheter bygges kraftig om. Beboerne i Bråten må få beholde en atkomst som ikke er dårligere enn i dag. Dette ser pga terrengghøyder ut som en betydelig utfordring. Vinterstid er isdannelse etter utbygging ovenfor et betydelig problem. Dersom antall biler økes kraftig må det trolig legges inn fortau for både eksisterende og nye beboere. Veien må i så fall bli kommunal helt opp til boligene.

Landskap og terreng

I det bratte terrenget vil store blokker medføre omfattende terrengendringer, slik at nødvendige flate arealer kan anlegges rundt blokkene. Brannvesenet har varslet at de vil ha brannveier, snuplass og stor oppstillingsplass(-er) for brannbil. Det skal bygges underjordisk parkering på tvers av terrengets fall. Dette er anlegg som i tillegg til husene vil kreve store terrengarbeider som vil gå hardt ut over eksisterende natur. Garasjen vil drenere ut grunnvann fra terreng. Resultatet blir trolig at trær på over- og spesielt undersiden etterhvert vil tørke ut og dø, i tillegg til trær som må fjernes for selve utbyggingen.

Kommunen har i utbyggingssaker generelt stor fokus på landskapsbildet sett fra sjøen. Det er viktig at perspektivillustrasjoner og snitt av prosjektet er realistiske i forhold til å vise hva som kan bevares av eksisterende skog, og hva som tilplanter på nytt med 3 m høye trær.

Kranskrenten har en mangfoldig boligbygging, som har ett felles trekk: Husene, fra historisk bebyggelse langs Kranveientil moderne boliger, er alle en- eller tomannsboliger. Gjenværende skog toner ned bebyggelse, og myker opp inntrykket. Dersom utbyggers intensjon gjennomføres vil et nytt og fremmed landskapsbilde mot Kranfjorden oppstå.

Krana Vel er ikke negativ til at området utvikles med flere boliger. Men mottatt forprosjekt viser en alt for hard tomteutnyttelse som kan få betydelige konsekvenser for vår bydel. I tiltakshavers varslede vurdering av lavblokker og ønske om samarbeid med lokalbefolkningen håper vi dette kan medføre et betydelig nedskalert prosjekt. Vi vil sette pris på om varslet infomøte underveis avholdes.

Med vennlig hilsen for Krana Vel under stiftelse

Gro Sannæs, fung. kontakt person.

Styremedlemmer: Anne Thoresen Røed, Irene Andreassen, Kari Gundersen, André Sannæs Ommundsen.

Til:
einar@kamperhaug.no
Kopi: Risør kommune
Anders.auten.pedersen@risor.kommune.no
post@risor.kommune.no

Planlagt regulering av Kranveien 55

Jeg stiller meg bak følgende skriv fra Heidi Elisabeth Kibsgård Paulsen

Jeg er gjennom offentlig kunngjøring blitt oppmerksom på planlagt ønske om regulering. Jeg finner det noe underlig at jeg ikke er mer personlig varslet enn dette. Jeg er ikke nabo med felles grense til utbyggingen, men inn i området som reguleres er deler av min ankomstvei til Kranveien. En vei jeg er med på å holde i drift, og har forsøkt å ivareta gjennom forrige utbygging i området. Til tross for løfter om oppfølging og ansvar fra både kommune og utbygger den gangen sitter vi fortsatt igjen med skadene, og nå planlegges det en voldsom økning av bruk av denne lille bakken – noe vi som «sogner til den» burde ha vært tydeligere informert om. Når det gjelder selve utbyggingen stiller jeg meg helt bak innspillene fra Krana vel. Det som kommer fram nå er noe helt annet enn det som har blitt presentert for oss for noen år siden da arbeidet ble påbegynt av annen utbygger. Blokker midt inn i småhusbebyggelsen her er å ødelegge et bomiljø. I forbindelse med utbyggingen av Lindalsplatået ble reguleringen for området bak Bråten regulert annerledes enn det øvrige feltet, både med tanke på takvinkler og utforming, for å tilpasses eksisterende miljø. Dette må legge en presedens for videreføring av eventuell utbygging av området videre. At det kan bli noe utbygging er forståelig, men dette må utformes på en helt annen – og betydelig mindre – måte enn det som skisseres nå. Jeg ser det står så fint i det jeg har lest at naboer i sør skal ivaretas. Det er flott, men naboer som naturlig ligger betydelig høyere enn arealet som skal bygges ut er også mye lettere å ta hensyn til. Hvor er hensynet til naboer i øst, vest og nord? Vi får mindre lys, mindre utsikt og betydelig mer innsyn ved planene som foreligger. Jeg mener derfor at en eventuell utbygging må begrenses mye i omfang sammenliknet med det som skisseres. Nettopp for å ivareta oss som allerede bor på Krana. Min hovedfrykt er allikevel trafikksituasjonen. Veien opp til oss i «gamle Bråten» holdes i drift av oss som bor her. Den er ikke dimensjonert verken for utbyggingstrafikk, varetrafikk, beredskapstrafikk – eller trafikken fra et titalls husstander. Det planlegges riktignok et garasjeanlegg, men dit vil ikke noe varetransport, beredskap eller gjester kjøre. Dette vil bety betydelig økt bruk og belastning, samt et utrygt trafikkbilde når en smal, bratt vei med sving tilføres så mye

økt trafikk. Det er ikke alltid det bare er å stoppe for noen fra høyre i svingen ned der på glatta. Ved en eventuell plan om påkjøring til Lindalsplatået fra Kranveien via Bråten for noen år siden, ble det sagt fra kommunens side at veien ikke kunne tilpasses offentlige krav til påkjøring og sikkerhet. Jeg kan derfor ikke forstå at dette

nå kan gjøres for en stor utbygging uten betydelige endringer. Om disse nå kan være mulige, vil det være en minste forutsetning at utbygger står for disse utbedringene slik at dette kan være en trafikksikker vei til våre hjem fortsatt. Kommunen må også overta ansvar og drift for veien opp fra Kranveien til boligene Kranveien 45-53. Å skulle dele et brøyte og utbedringsansvar for denne med titalls ferieleiligheter (som dette i hovedsak kan bli) kan ikke legges over på oss som blir påført denne eventuelt store endringen i tilgang og bruk.

Jeg er også bekymret for trafikkbildet på Krana gjennom sommeren. Det er uoversiktlig og trafikkkfarlig på Kranveien allerede på grunn av manglende parkeringsmuligheter ved Sagjordet badeplass. Ved flere boliger fjerning av sårt tiltrengte parkeringsplasser som eksisterer i dag, er jeg bekymret for hvordan somrene kan bli framover. Vinterstid er det også en del i området som har benyttet de kommunale parkeringsplassene ved Sagjordet, da det har vært utfordring med framkommelighet og også is fra rennende vann etter endring av vannveiene etter utbyggingen av Linddalsplatået. Disse mulighetene vil også reduseres når plasser forsvinner. En eventuell utbygging må etter mitt syn ivareta allmennhetens tilgang til det fantastiske området Sagjordet er, og som holdes i stand av ildsjeler bosatt i området.

Jeg forstår at en utbygging kan komme, men denne må tilpasses området her på en mye bedre måte enn det som er skissert. Områder og nærmiljøer kan ikke «utslettes» helt av hensyn til nye boenheter på bekostning av det som allerede er et etablert bomiljø.

Trafikksituasjonen rundt parkering for Sagjordet .- og tilgjengelighet og trygghet for kjøring til eiendommene Kranveien 45 – 53 må ivaretas og bekostes av utbygger. Skader som måtte oppstå på naboeiendommer under utbygging må både kommune og utbygger følge opp at blir rettet opp.

Ellen Bjerknes Slinning,
Kranveien 49a

From: kenneth jakobsen <kenjako@hotmail.no>
Sent: 26. februar 2023 20:01
To: einar@kamperhaug.no
Cc: Pedersen, Anders Auten; RIS.Felles.Postmottak
Subject: Planlagt regulering av Kranveien 55

Har lest i avisen hvordan dere ønsker å bygge ut lavblokker. Jeg synes ikke disse boligene passer veldig pent inn i bebyggelsen vi alt har. Sist runde med utbygging fikk også byggene våre skader som ingen ville gjøre noe med. noen kom å limte trappen min med lim så jeg ikke skulle se sprekkene ned til kjelleren. Vi måtte betale på en god del selv og selv forsikringen vår ville ikke gjøre noe med at alle vinduer ble vanskelige å lukke og åpne, døra også, så jeg må si meg ikke veldig fornøyd med at det nå skal en ny runde med masse bråk og støy igjen. Jeg ser det også vanskelig at det skal komme så mye trafikk i denne bakken vår, som vi synes kan være vanskelig med oss som er her fra før.

Denne bakken ble vel også sagt noe om når det nye feltet over oss skulle bygges. Men etter den bebyggelsen har bakken blitt dårligere grunnet mye vann som om vinteren blir til is, noe som gjør at jeg må parkere en vei, deretter gå opp bakken på glatta. Vi trenger den lille plassen vi har til bilene våre, så dette er et hensyn som må tas med i planleggingen fra starten.

Mvh. Linn Kristin Ra Jakobsen på vegne av Thore Johnsen i Kranveien 49B

Til:

einar@kamperhaug.no

Kopi: Risør kommune

Anders.auten.pedersen@risor.kommune.no

post@risor.kommune.no

Planlagt regulering av Kranveien 55

Jeg er gjennom offentlig kunngjøring blitt oppmerksom på planlagt ønske om regulering. Jeg finner det noe underlig at jeg ikke er mer personlig varslet enn dette. Jeg er ikke nabo med felles grense til utbyggingen, men inn i området som reguleres er deler av min ankomstvei til Kranveien. En vei jeg er med på å holde i drift, og har forsøkt å ivareta gjennom forrige utbygging i området. Til tross for løfter om oppfølging og ansvar fra både kommune og utbygger den gangen sitter vi fortsatt igjen med skadene, og nå planlegges det en voldsom økning av bruk av denne lille bakken – noe vi som «sogner til den» burde ha vært tydeligere informert om.

Når det gjelder selve utbyggingen stiller jeg meg helt bak innspillene fra Krana vel. Det som kommer fram nå er noe helt annet enn det som har blitt presentert for oss for noen år siden da arbeidet ble påbegynt av annen utbygger. Blokker midt inn i småhusbebyggelsen her er å ødelegge et bomiljø. I forbindelse med utbyggingen av Lindalsplataet ble reguleringen for området bak Bråten regulert annerledes enn det øvrige feltet, både med tanke på takvinkler og utforming, for å tilpasses eksisterende miljø. Dette må legge en presedens for videreføring av eventuell utbygging av området videre. At det kan bli noe utbygging er forståelig, men dette må utformes på en helt annen – og betydelig mindre – måte enn det som skisseres nå. Jeg ser det står så fint i det jeg har lest at naboer i sør skal ivaretas. Det er flott, men naboer som naturlig ligger betydelig høyere enn arealet som skal bygges ut er også mye lettere å ta hensyn til. Hvor er hensynet til naboer i øst, vest og nord? Vi får mindre lys, mindre utsikt og betydelig mer innsyn ved planene som foreligger. Jeg mener derfor at en eventuell utbygging må begrenses mye i omfang sammenliknet med det som skisseres. Nettopp for å ivareta oss som allerede bor på Krana.

Min hovedfrykt er allikevel trafikksituasjonen. Veien opp til oss i «gamle Bråten» holdes i drift av oss som bor her. Den er ikke dimensjonert verken for utbyggingstrafikk, varetrafikk, beredskapstrafikk – eller trafikken fra et titalls husstander. Det planlegges riktignok et garasjeanlegg, men dit vil ikke noe varetransport, beredskap eller gjester kjøre. Dette vil bety betydelig økt bruk og belastning, samt et utrygt trafikkbilde når en smal, bratt vei med sving tilføres så mye

økt trafikk. Det er ikke alltid det bare er å stoppe for noen fra høyre i svingen ned der på glatta. Ved en eventuell plan om påkjøring til Linddalsplatået fra Kranveien via Bråten for noen år siden, ble det sagt fra kommunens side at veien ikke kunne tilpasses offentlige krav til påkjøring og sikkerhet. Jeg kan derfor ikke forstå at dette nå kan gjøres for en stor utbygging uten betydelige endringer. Om disse nå kan være mulige, vil det være en minste forutsetning at utbygger står for disse utbedringene slik at dette kan være en trafikksikker vei til våre hjem fortsatt. Kommunen må også overta ansvar og drift for veien opp fra Kranveien til boligene Kranveien 45-53. Å skulle dele et brøyte og utbedringsansvar for denne med titalls ferieleiligheter (som dette i hovedsak kan bli) kan ikke legges over på oss som blir påført denne eventuelt store endringen i tilgang og bruk.

Jeg er også bekymret for trafikkbildet på Krana gjennom sommeren. Det er uoversiktlig og trafikksikker på Kranveien allerede på grunn av manglende parkeringsmuligheter ved Sagjordet badeplass. Ved flere boliger fjerning av sårt tiltrengte parkeringsplasser som eksisterer i dag, er jeg bekymret for hvordan somrene kan bli framover. Vinterstid er det også en del i området som har benyttet de kommunale parkeringsplassene ved Sagjordet, da det har vært utfordring med framkommelighet og også is fra rennende vann etter endring av vannveiene etter utbyggingen av Linddalsplatået. Disse mulighetene vil også reduseres når plasser forsvinner. En eventuell utbygging må etter mitt syn ivareta allmennhetens tilgang til det fantastiske området Sagjordet er, og som holdes i stand av ildsjeler bosatt i området.

Jeg forstår at en utbygging kan komme, men denne må tilpasses området her på en mye bedre måte enn det som er skissert. Områder og nærmiljøer kan ikke «utslettes» helt av hensyn til nye boenheter på bekostning av det som allerede er et etablert bomiljø.

Trafikksituasjonen rundt parkering for Sagjordet .- og tilgjengelighet og trygghet for kjøring til eiendommene Kranveien 45 – 53 må ivaretas og bekostes av utbygger. Skader som måtte oppstå på naboeiendommer under utbygging må både kommune og utbygger følge opp at blir rettet opp.

Hilsen

Heidi Elisabeth Kibsgård Paulsen

Kranveien 51 A

Til:

einar@kamperhaug.no

Kopi: Risør kommune

Anders.auten.pedersen@risor.kommune.no

post@risor.kommune.no

Risør 27.02.2023

Planlagt regulering av Kranveien 55

Gjennom offentlig kunngjøring er jeg blitt oppmerksom på planlagt ønske om regulering av Kranveien 55. Jeg savner ett personlig varsel om dette ble ganske overrasket da jeg forstod hva planene var i forhold til fremkommelighet og vei. Jeg er ikke nabo med felles grense til utbyggingen, men inn i området som reguleres er deler av min atkomstvei til Kranveien. En vei jeg er med på å holde i drift, og som mine naboer har forsøkt å ivareta gjennom forrige utbygging i området. Til tross for løfter om oppfølging og ansvar fra både kommune og utbygger den gangen sitter vi fortsatt igjen med skadene, og nå planlegges det en voldsom økning av bruk av denne lille bakken – noe vi som «sogner til den» burde ha vært tydeligere informert om.

Når det gjelder selve utbyggingen stiller jeg meg helt bak innspillene fra *Krana vel*. Det som kommer fram nå er noe helt annet enn det som har blitt presentert for oss for noen år siden da arbeidet ble påbegynt av annen utbygger. Blokker midt inn i småhusbebyggelsen her er å ødelegge et bomiljø. I forbindelse med utbyggingen av Lindalsplataet ble reguleringen for området bak Bråten regulert annerledes enn det øvrige feltet, både med tanke på takvinkler og utforming, for å tilpasses eksisterende miljø. Dette må legge en presedens for videreføring av eventuell utbygging av området videre. At det kan bli noe utbygging er forståelig, men dette må utformes på en helt annen – og betydelig mindre – måte enn det som skisseres nå. Jeg ser det står så fint i det jeg har lest at naboer i sør skal ivaretas. Det er flott, men naboer som naturlig ligger betydelig høyere enn arealet som skal bygges ut er også mye lettere å ta hensyn til. Hvor er hensynet til naboer i øst, vest og nord? Vi får mindre lys, mindre utsikt og betydelig mer innsyn ved planene som foreligger. Jeg mener derfor at en eventuell utbygging må begrenses mye i omfang sammenliknet med det som skisseres. Nettopp for å ivareta oss som allerede bor på Krana.

Min hoved frykt er allikevel trafikksituasjonen. Veien opp til oss i «gamle Bråten» holdes i drift av oss som bor her. Den er ikke dimensjonert verken for utbyggingstrafikk, varetrafikk, beredskapstrafikk – eller trafikken fra et titalls husstander. Det planlegges riktignok et garasjeanlegg, men dit vil ikke noe varetransport, beredskap eller gjester kjøre. Dette vil bety betydelig økt bruk og

belastning, samt et utrygt trafikkbilde når en smal, bratt vei med sving tilføres så mye økt trafikk. Det er ikke alltid det bare er å stoppe for noen fra høyre i svingen ned der på glatta. Ved en eventuell plan om påkjøring til Linddalsplatået fra Kranveien via Bråten for noen år siden, ble det sagt fra kommunens side at veien ikke kunne tilpasses offentlige krav til påkjøring og sikkerhet. Jeg kan derfor ikke forstå at dette nå kan gjøres for en stor utbygging uten betydelige endringer. Om disse nå kan være mulige, vil det være en minste forutsetning at utbygger står for disse utbedringene slik at dette kan være en trafikksikker vei til våre hjem fortsatt. Kommunen må også overta ansvar og drift for veien opp fra Kranveien til boligene Kranveien 45-53. Å skulle dele et brøyte og utbedringsansvar for denne med titalls ferieleiligheter (som dette i hovedsak kan bli) kan ikke legges over på oss som blir påført denne eventuelt store endringen i tilgang og bruk.

Jeg forstår at en utbygging kan komme, men denne må tilpasses området her på en mye bedre måte enn det som er skissert.

Trafikksituasjonen, tilgjengelighet og trygghet for kjøring til eiendommene Kranveien 45 – 53 må ivaretas og bekostes av utbygger. Skader som måtte oppstå på naboeiendommer under utbygging må både kommune og utbygger følge opp at blir rettet opp.

Hilsen



June Kathleen Johansen, Kranveien 51 B

Irene Andreassen
Rolf Tore Røed
Kranveien 53

4950 Risør

rolf.tore@hotmail.com / 952 44 810

Kamperhaug Boligutvikling as
v/Einar Ballestad-Mender
einar@kamperhaug.no

Noen kommentarer til Varsel om oppstart av Reguleringsplanarbeid Kranlia

Hei vi har noen kommentarer til oppstartsplanen.

- **Det skal vurderes å etablere lavblokker som gir sol og utsyn samtidig som de bakenforliggende boligene hensyntas i forhold til utsikt og luft. Adkomst og parkering skal vurderes i planprosessen.**

Dette høres flott ut men hva med oss som bor Vest for feltet og får en 4 etg. Blokk i hagen?

- **Det er illustrert et forprosjekt for utvikling av eiendommen fra grunneiers side. Det er ønskelig å utvikle dette videre sammen med kommunen, lokalbefolkningen og vår arkitekt. Vi ønsker å skape en variasjon i type leiligheter med tilhørende fellesfasiliteter.**

Variasjon i leiligheter er jo bra, men det er jo det visuelle som vil angå oss, vi har tidligere fra ham som har opsjonen fått signaler om at planene var utbygning, men i langt mindre grad enn det som nå er vist og det var tenkt terrasse leiligheten

Ellers syntes vi utvikling av området er interessant, men i langt mindre omfang.

Kommentarer til Referat Oppstartmøte med Risør Kommune

- **Formålet med planen**
- Området er uregulert og ligger med «Boligformål» i kommuneplanen. I planinitiativet fremgår det at området ønskes regulert til boliger med underjordisk parkeringskjeller.

Sjekkliste for Reg.Plan pkt 4.16 er det ikke x av at det tas ut masse over 500m³ vi har forelagt planene for entreprenør anlegg som vil hevde at det her er snakk om min 2.500m³ med det antall p-plasser som er nevnt i planen.

- **D. Utbygningsvolum og byggehøyde.**

Her er vi usikker på at det som er nevnt med kote vil bli fulgt. Bebyggelsen i Linddalsveien har Kote 27 til 30 og dere planlegger topp tak til Kote 24 til 26, så her vil vi be kommunen følge spesielt med mht ferdig såle, føler det er for enkelt

og feile noe på grunnplan slik at total høyde blir høyere en først planlagt. Her syntes vi det står noe svakt i ref. «Det er viktig at ny bebyggelse ikke medfører noen vesentligreduksjon av utsiktsforholdene for eiendommene i Linddalsveien.»

1. Det bør også legges vekt på å bevare så mye av eksisterende vegetasjon som mulig i områdene mellom de nye lavblokkene. Slike områder er viktig mht. drenering og overvannshåndtering, men også for å skape grønne lunger i bebygde områder.

Her Syntes vi bør bevares byttes ut med SKAL bevares.

4. h) Vesentligeinteressersomberøresavplaninitiativet

Ingen merknader.

Merkelig at det ikke er merknader her. I hele området er det et rikt fugler og dyreliv fast bestand av Rådyr på sommer /høst er det ikke mange dager vi ikke observerer Rådyr

Kommentarer til Sjekkliste,

- 2.6 Vil planforslaget utløse behov for å styrke tilgangen på elektrisk kraft i området? Til f.eks. ladning av biler mv. :..... Uavklart.....

Nabo IMS måtte legge ny Trafo for båttopplag, så trengs det ikke mer strøm til 40 boenheter syntes vi bør besvares bedre.

- 2.8 Finnes det, eller vil det bli utarbeidet egen plan for overvannshåndtering?

Positivt at dette er merket JA, da det ikke ble fulgt opp i Linddalsplataet, er fortsatt uløst.

10.4.10 Vil planen opprettholde viktige deler av grønnstrukturen og/eller atkomst til viktige friluftslivsområder? Krysset på Uaktuelt

Pussig at dette er merket Uaktuelt, da det er en kjent sak også fra Opsjons eier at det er en fast Rådyr bestand her fra vår til vinter, Rådyr observeres flere x i uken., med utbygning med 6 stk blokker vil det slik vi ser det ikke bli grønnstruktur igjen.

- 4.17 Vil det lages en plan for massedisponering? Svar Nei

Merkelig at det ikke skal lages plan for massedisponering, da masseuttak vil langt overstige 500m³ etter de opplysninger vi eksternt hat hentet inn. Nødvendigvis må det planeres ut til 6 tomter bare det vil bli en del m³ Avrenning og forurensing syntes

vi ikke det er gitt gode svar på. Nødvendigvis må avrenning bli mot lavere nivå (sjø Badeplass).

5.1 Påvirker planen viktige miljømessige tema som er hjemlet i *forskrift om miljørettet helsevern*, slik som forurensing, støv, lukt, støy, sosiale miljøfaktorer og ulykkesrisiko? Svar Nei

Dette syntes vi er merkelig at Nei er svar. Hva med miljø og folkehelse i etablerte Boenheter (allerede Hus og beboere). Ved så stor utbygning vil det nødvendigvis bli en del støy og plager, noe mindre ved mindre utbygning. Ved planene som foreligger fotomontasje vill innsyn og trivsel forringes. Ved befaring sammen med formannskap og utbygger ble vi lovet informasjon og dialog under prosessen, noe vi ikke har.

- **5.4 Vil anleggsfasen generere støy eller støv som kan gi ulemper for omkringliggende bebyggelse eller friluftslivsområde? Svar Ja**

Positivt at det er svar Ja, men hvilke tiltak vil iverksettes for å redusere støy og støv problemer som ofte oppstår ved slike utbygninger

- **7.4 Vil realisering av planforslaget kunne føre til fare for ras, utglidning, steinsprang og/eller flom i eller utenfor planområdet? Svar Nei**

Kjempebra at utbygger mener nei på dette, men med erfaring fra siste utbygning i Linddalsplatået mener vi dette bør forklares nærmere mht sprekker i bestående grunnmurer og bekkeløp.

Vei ankomst opp Bråtebakken er en utfordring så er ønsker vi å bli tatt med i eventuelle videre planer ang. Trafikksikkerheten, ser at her vil det bli vesentlig mer trafikk, slik planen er vil det neppe bli kun gjesteparkering.

Trafikkbilde i Kranveien må også tas opp, her er det store utfordringer sommertid.

Vi syntes det er positivt med en utbygning, men i langt mindre målestokk.

At det planlegges gangvei opp til Linddalsveien og nærheten til det flotte natur området vi har i Urheia er også positivt.

Med hilsen

Irene Andreassen og Rolf Tore Røed

Eiere Kranveien 53

From: Tore Spjelkavik <tore.spj@online.no>
Sent: 25. februar 2023 14:31
To: Einar Ballestad-Mender
Cc: RIS.Felles.Postmottak
Subject: Utbygging i Kranskrenten

Tore Spjelkavik
Kranveien 57
4950 Risør
25 februar 2023
tore.spj@online.no
tlf: 41444402

Kamperhaug Boligutvikling AS
Att. Einar Ballestad-Mender
e-post: einar@kamperhaug.no
og
Risør kommune
Att. Enhet plan og bygg v/ Anders A. Pedersen
e-post: post@risor.kommune.no

Innspill til varsel om oppstart reguleringsarbeider Bråten/Kranlia

Jeg støtter fullt ut innspillene fra:

- Lindeknutens vel og beboerne i Krankleiva
- Grunneierne i Lindalsveien

For egen del har jeg følgende kommentarer.

Bygg A

Høy bebyggelse på framkanten av platået vil skygge for sol på eiendom min vår og høst. Jeg vil få flere terrasser og vinduer med innsikt rett over uteplassen min. Bygg A vil ruve vesentlig over min eiendom, og føre til en uakseptabel forringelse av min eiendom. Dette bygget bør i sin helhet fjernes.

Trafikk opp Bråtenbakken vil øke betydelig med gjesteparkering som skissert. Her vil jeg forlange støyskjerming opp hele bakken bekostet av utbygger.

I dag har jeg en naturlig bekk langsetter min eiendom. Den kommer fra Kranplatået. Det må avklares hva som kommer til å skje med dette vannsaget.

Store sprengningsarbeider kan føre til skader på min grunnmur. Utbygger må dekke kostnadene til en uavhengig takstmann, for inspeksjon, før og etter utbyggingen.

Å omregulere et gammelt og slitent industriområde til ferieblokker kan jeg forstå, men å omregulere deler av et boligområde for å kunne presse inn dominerende blokker fremstår for meg helt uforståelig. Jeg ønsker en utbygging i tråd med eksisterende bebyggelse og planer velkommen, og håper estetikk og hensyn til naboer kan gå foran en plan som innebærer en altfor stor fortetning av et eksisterende boligområde.

Tore Spjelkavik