

Innspill til kommuneplanens arealdel 2025 – 2035

Kontaktinformasjon forslagsstiller	
Navn	Risørneset AS /ved Trond Valle Johan Andersen
Adresse	Trond Valle – Ringveien 42A – 4950 Risør Johan Andersen – Tangengata 28 4950 Risør
E-post	Trond Valle – trond@estatedmedia.no Johan Andersen – johan.andersen@watercircles.no
Tlf	Trond Valle – 911 23 334 Johan Andersen – 948 41 743
Evt. konsulent, m kontaktinfo.	Konsulentttjenester – Halvor Skåli ENK 951 20 552 – post@konsulentttjenester.no

Generelle opplysninger om området	
Tema	
Gnr/bnr	Gnr. 12 bnr. 1
Adresse/Stedsnavn	Risørveien 215 – 4950 Risør
Forslag til arealformål/bruk	Vi har nylig inngått avtale med kjøper av eiendommen Østebø, gnr. 12 bnr. 1, og har fått fullmakt av kjøper til å utvikle denne eiendommen. Formålene er primært bolig, landbruk (selve gården) næring, fellesareal, grøntområder og friområder, og er å betrakte som en transformasjon av bestående arealdel i kommuneplan (for eiendommen 72/1), og reguleringsplan for henholdsvis Østebø-området og Østebøneset. Et hovedformål er anlegge «Aldervennlig boformer» i likhet med Saltbrygga i Larvik. Link til Saltbrygga – Drømmeboliger på Larviks kanskje flotteste sjøtomt

	Et annet hovedformål er å bygge boliger i rekkehus av forskjellig størrelser samt å tilrettelegge for eneboligtomter for salg. Eierform for leilighetene er på søknadstidspunktet ikke avklart. Det kan bli borettslag primært i samarbeid med f.eks. Risør Boligbyggelag, utleieleiligheter basert på tilvisningsrett i samarbeid med Risør kommune eller ordinære selveierleiligheter. Det er også en mulighet for at alle 3 konsepter kan blandes. Konseptet bygger på et bomiljø for godt voksne som verdsetter fellesskap med mennesker i samme livssituasjon, fellesområder du oppsøker når du selv ønsker det og praktiske og universelt utformede leiligheter du kan bo i så lenge du vil. I fellesområdene vil det for eksempel etableres soverom som kan leies når beboerne får besøk, felleskjøkken og lokaler for utleie til beboernes selskaper og feiring, verksted etc. Kjøper vil selv utvikle gården Østebø. Gårdsbygningen og området rundt er i gjeldende kommuneplan regulert hensynsone kulturmiljø (H570). Låven har rast ned, og våningshuset bærer preg av dårlig vedlikehold. Kjøper mener det er potensiale til å utvikle det aktuelle området i tråd med bevaringstanken, og gjenopprettelse av bygningenes kulturhistorie.
Areal og omfang – forslagens størrelse i daa/mål og utnyttelse (antall bygg/enheter o.l.)	Planområdet er på 454 737 m². Innspillet har følgende omfang/utnyttelse (se kart). B1. 37.949 kvm – 14 enheter. B2. 38.215 kvm – 26 enheter. B3. 28.992 kvm – småhus, enheter ikke definert. B4. 7.505 kvm – småhus, enheter ikke definert. BN1. 29.098 kvm – bolig og næring (utleie) 9 enheter. Antall enheter på de forskjellige områdene er ment som en mulighet.
Beskrivelse av beliggenhet og dagens bruk av området, formål i kommuneplan og eventuelt reguleringsplan	På eiendommen er det reguleringsplan for henholdsvis Østebø-området og Østebøneset. Østebøneset er i hovedsak regulert for fritidsbebyggelse, friluftsområde, jord og skogbruk. Det er regulert båthavn, samt et mindre område til boligbebyggelse (Østebø).

	Østebø-området er det for eiendommen 12/1 regulert inn to områder til boligbebyggelse. Dette er i «sørkanten» av eiendommen 12/1, og grenser til eiendommen 12/2.
Hvordan er innspillet i tråd med kommunens arealstrategier?	Arealstrategien er relativt omfattende, men vi viser til følgende (utdrag): <i>Ny boligbebyggelse og fortetting skal lokaliseres etter følgende prinsipper: Minimum 90 % av nye boliger skal bygges innenfor områdene nevnt i punktene under og illustrert i vedlagt kart. Risør sentrum med randsoner. Dette innebærer områder med gang/sykkelavstand til skolen og daglige servicefunksjoner (2km).</i> <i>Lokalsentrene Søndeled og Hope, og områder med gang/sykkelavstand til skolen og daglige servicefunksjoner innenfor disse sentrene (2km). Boligområder langs Risørveien og kollektivaksen, som Østebø, Lindstøl, Bossvik, Moen, Røed, Akland og Øysang. Øvrig boligbebyggelse kan finne sted innen etablerte områder med spredt boligbebyggelse og boligbebyggelse relatert til gårdsbruk. Boliger spesielt tilrettelagt for eldre og personer med omsorgsbehov skal primært lokaliseres nær helsetjenester og andre viktige sentrumsfunksjoner.</i>
Gjelder innspillet fortetting av eksisterende bebygd areal eller transformasjon / endring av et bebygd areal / avsatt til andre byggeformål?	Forslaget/innspillet er en transformasjon av bebygd areal, men i hovedsak boligformål. Se innledningen.
Eventuell annen relevant informasjon	

Natur, miljø, klima og samfunnssikkerhet (Tema for konsekvensutredning)	
Tema	
Naturverdier – Er det viktige/truede naturtyper eller arter? Berøres vann og/eller vassdrag? Ligger det innenfor verna område?	24.06.24 utarbeidet Artsdatabanken en rapport, som det henvises til. https://www.artsobservasjoner.no/Sighting/34979538 Innspillet berører ikke vann/vassdrag, og er heller ikke innenfor verna område.
Landskap – Vil tiltaket gi endringer i landskapet og medføre store inngrep i terreng?	Det må påregnes endringer i landskapet, men det bestrebes minst mulig endringer.

Jord- og skogressurser – Berøres dyrket mark, beitemark? Berøres skogressurser?	I hovedsak berøres skogressurser.
Forurensning/spesielle miljøforhold – Er området støyutsatt, ligger området nær høyspentlinje, er det forurenset grunn, luftforurensning? Vil evt. forslag til arealformålet medføre økt støy eller forurensning?	Arealformålet vil ikke medføre økt støy eller forurensning, utover det som påregnes som «normalt».
Klimautslipp – Vil forslaget få konsekvenser for klimagassutslipp? Arealbruk, økt transport.	Forslaget vil trolig innebære konsekvens for klimagassutslipp, men i denne fasen av prosjektet er ikke det kartlagt. Forslaget innebærer arealbruk og økt transport.
Samfunnssikkerhet/ naturfare - Er området flom- eller rasutsatt? Ligger det innenfor aktsomhetssoner for ulike skredtyper? Har det vært skredhendelser innenfor området tidligere? Hva slags løsmasser består grunnen av? Ligger området under marin grense?	Området er under marin grense, men området består i hovedsak av grunn skogsmark og bart fjell.

Samfunn (Tema for konsekvensutredning)	
Tema	
Kulturminner/ kulturmiljøer – Er det registrert kulturminner/ kulturmiljø innenfor området? Beskriv hva slags type kulturminne/ kulturmiljø	I forbindelse med de to reguleringsplanene, påregnes det at dette har blitt kartlagt. På nåværende tidspunkt er en ikke kjent med annet enn at gårdsbygningen(e) på Østebø er i kommuneplanens arealdel regulert «Bevaring kulturmiljø – Hensynsonenavn H570». I Gårdskart – NIBIO, er bygninger SEFRAC-registrert. For øvrig er følgende beskrevet: <i>«Naturmangfold er satt til moderat på grunn av lokalitetens størrelse (4,6 daa) og at det er registrert seks habitatspesifikke arter. Gode forekomster av grov nattfiol i spredte felter. Ingen rødlistearter av karplanter, moser, sopp og lav ble registrert og ingen rødlistearter av karplanter, moser, sopp og lav er kjent fra før.»</i> Det vises også til avsnittet om Naturverdier». https://www.artsobservasjoner.no/Sighting/34979538

Friluftsliv/ grønnstruktur - Vil forslaget få innvirkning på turområder/ grønnstruktur? Vil forslaget gi økt/ redusert mulighet for rekreasjon eller friluftsliv?	Det legges opp til i forslaget at det legges til rette for turområder, grønnstruktur, mulighet for rekreasjon og friluftsliv.
Barn og unge – Avstand til skole, leke- og aktivitetsområder i nærheten. Brukes området av barn og unge i dag?	Avstand til skole er i underkant av 4 kilometer. Leke- og aktivitetsområder er i hovedsak tiltenkt å benytte Kjempesteinsmyra, men mindre aktivitetsområder vil vurdert innen det aktuelle området.
Rekreasjon og idrett – Avstand til idrettsanlegg, nærmiljøanlegg, 100-metersskogen.	Avstand til idrettsanlegg er i underkant av 4 kilometer.
Tilgjengelighet – Beskriv tilgang til arealet for personer med funksjonsnedsettelser nå og med foreslått arealformål/ bruk.	Dette vil bli hensyntatt i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplanen.
Trafikksikkerhet – Er området trafikkutsatt? Medfører forslaget økning i trafikkmengde?	Forslaget innebærer økning i trafikkmengden.
Veiadkomst – Beskriv mulig adkomstløsning og avstand til offentlig vei	Slik det framstår før planleggingsarbeidet, er det avkjøringer fra Risørveien ned til Østebø og avkjøringen til Østebøneset som kan benyttes. Eksempelvis er avstanden fra Østebø til Risørveien rundt 500 meter.
Elektrisitet, vann og avløp – Er det tilgjengelighet til slik infrastruktur? Er det kapasitet i strømmettet, vann og avløp i dagens løsning?	Strøm må kartlegges nærmere. Vann- og avløp påregnes det å være kapasitet til, men dette må også kartlegges nærmere.

Risør 27.06.25



Trond Valle



Johan Andersen