

Oppdragsgiver: Østebøneset Utvikling AS  
Oppdragsnavn: Østebøneset Risør  
Oppdragsnummer: 632181-01  
Utarbeidet av: Sigrid Hellerdal Garthe  
Oppdragsleder: Johnny Hommefoss  
Dato: 30.10.2022  
Tilgjengelighet: Åpent

## Søknad om planendring, Østebøneset

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

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

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

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

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

### Versjonslogg:

02	20.10.2023	Dokumentet er oppdatert etter høring: Vesentlig planendring.	SHG	SKB
01	01.04.2023	Oversendt til Risør kommune for planendring etter forenkla prosess	SHG	SKB
<b>VER.</b>	<b>DATO</b>	<b>BESKRIVELSE</b>	<b>AV</b>	<b>KS</b>

# Innholdsfortegnelse

<b>1. OVERSIKTSKART .....</b>	<b>3</b>
<b>2. OPPRINNELIG PLAN .....</b>	<b>3</b>
1.1. ENDRINGER AV PLANEN.....	4
1.2. METODIKK OG TEGNEREGLER .....	5
<b>3. HENSIKTEN MED ENDRINGEN.....</b>	<b>6</b>
<b>4. ENDRINGER I PLANKART .....</b>	<b>8</b>
1.3. OMDISPONERING/JUSTERING AV AREALFORMÅL .....	8
1.4. ENDRING AV HENSYNSSONER OG BESTEMMELSESONRÅDER.....	9
1.5. ENDRING AV REGULERTE LINJER.....	9
1.6. ILLUSTRASJONSLINJER .....	9
1.7. ENDRING AV BESTEMMELSER .....	10
<b>5. VURDERING AV TERRENGENDRING OG PLANBESTEMMELSER I GJELDENDE PLAN .....</b>	<b>11</b>

# 1. Oversiktskart



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

# 1. Opprinnelig plan



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

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

## 1.1. Endringer av planen

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

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



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



Planendring vedtatt **16.03.2022**, hvor det ble foreslått 32 enheter og justering av vei.



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



## 1.2. Metodikk og tegneregler

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

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

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

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



## 2. Hensikten med endringen

Planområdet er i en nordhelling, hvor de sydligste arealene er ca kote 65 moh og de nordligste arealene ca kote 21 moh. Det gjennomsnittlige fallet fra nord til syd på tomte er følgelig på rundt 1:3, noe som gir store utfordringer.

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

Hovedgrepet går ut på å skape et mer jevnt fallende terreng fra syd mot nord og endre dagens topografi, samt endre atkomstløsninger til tomtene. Dette er et nødvendig grep for å sikre gode bokvaliteter og en akseptabel utnyttelse av tomte. Hensikt med planendring:

- Alt overvann blir håndtert på overflaten. Sikker flomvei opparbeides.
- Vesentlig bedre atkomst ved at veiene inn til feltet ikke blir for bratte.
- Direkte innkjøringer til tomtene fra hovedveien unngås
- Bedre terrengtilpasning av tomter og hytter.
- Alle høye murer er unngått.
- Terrenget rundt stien i Fo1 bevares, stien utbedre/ryddes.
- Solforholdene er vesentlig forbedret i søndre halvdel av feltet (høye murer og skjæringer er unngått).
- 

Overvannshåndtering er et viktig tema. Vann fra sør må ledes bort fra bebyggelsesområdet. Fo2 vil bli utformet på en måte som skaper gunstig overvannshåndtering, slik at det ikke blir utfordringer med overvann fra ovenforliggende terreng, og man sikrer flomveier gjennom området. Organiske masser, topplag og frøbank som ikke benyttes til revegetering i Fo2 kan omdisponeres mellom byggene i feltet slik at hyttefeltet fremstår som et naturpreget område og ikke som et ordinært boligfelt.

Transportmønsteret beholdes hovedsakelig som i opprinnelig plan (1999), men det planlegges to vei-atkomster til feltet, en fra inngangen til feltet og en fra nedre nivå. Det er ingen direkte avkjørsler.

Det er laget landskaps- og illustrasjonsplaner som viser planlagte veier. I plankartet har vi tatt ut veiareal for å gi noe mer fleksibilitet for prosjekteringsfasen, da det er svært krevende terreng. Det er satt bestemmelser om at landskaps- og illustrasjonsplanene skal følges så langt det lar seg gjøre. Gode og trygge atkomstveier er viktig å opparbeide, og prosjektet skal ivareta forutsigbarhet for framtidige kjøpere.

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

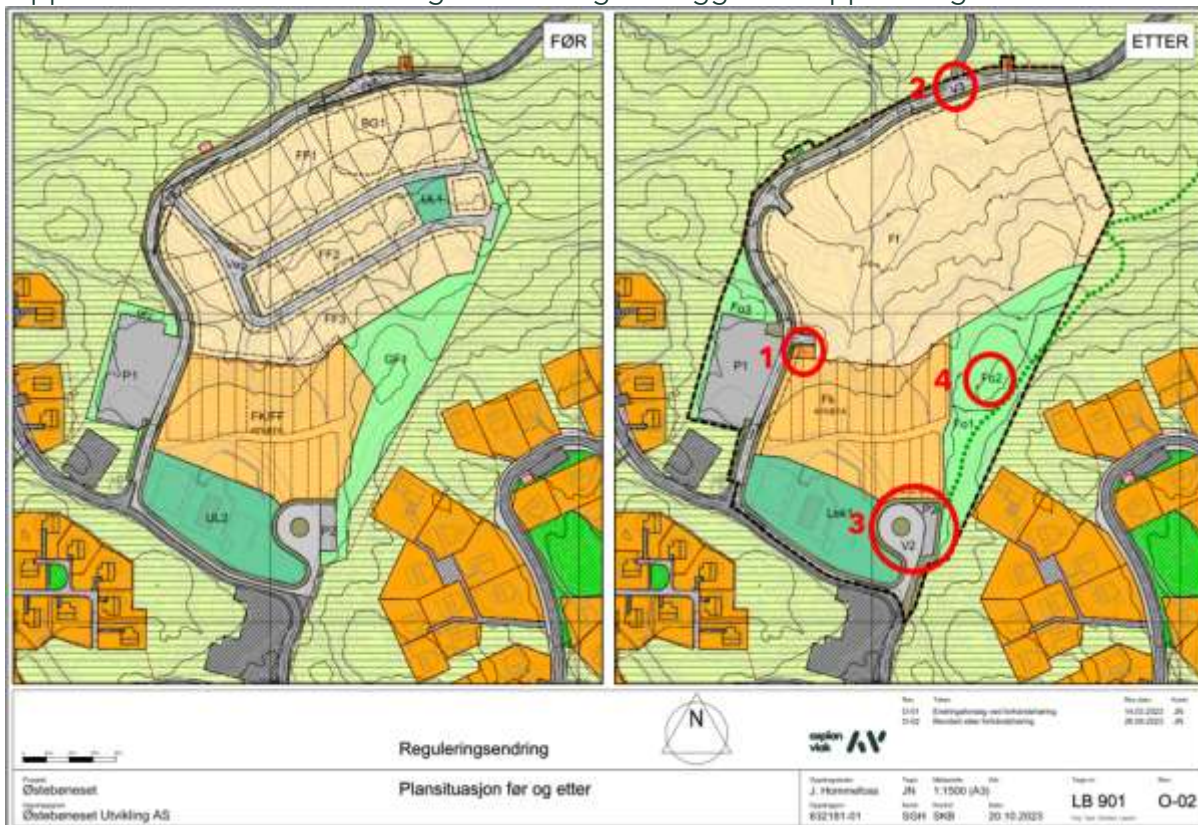
Det er krav i bestemmelsene om p-plass på tomt (12m<sup>2</sup>). I tillegg er det egne områder for gjesteparkering i feltet, f.eks synliggjort i reguleringsplanens felt P1 (allerede etablert).

I gjeldende plan er det tegnet inn 32 tomter. I forslag til planendring er tomtene tatt ut for å gi noe mer fleksibilitet i prosjekteringen. Det er satt bestemmelser om at det kan være inntil 32 hytter på område Ff. I markedet etterspørres nå varierte fritidsboliger, også en del mindre enheter, eventuelt fritidsboliger i rekke, slik det er i område Fk.

I forslag til planendring er det et masseunderskudd på ca 13 500 m<sup>2</sup>. Det er vurdert som den beste løsningen å ta ut lokale masser fra bebyggelsesområdets kantsone, slik at området får en jevnere terrengprofil og bedre overvannshåndtering. Ved å ta ut masser i nær bebyggelsesområdet (Fo2) bidrar en til lokal massebalanse og reduserer behov for tilkjøring av masser.

### 3. Endringer i plankart

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



Figur 1 Kartet til høyre viser ny plansituasjon med angivelse av foreslåtte endringer (rød ring og nummerering). Se tekst nedenfor for forklaring.

#### 1.3. Omdisponering/justering av arealformål

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

- Det foreslås å regulere inn areal for nettstasjon i tilknytning til hytteområdet, da dette ikke er regulert inn tidligere (jf. markering 1 i figur 1).

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

- Kryss/avkjørsel fra V3 tilpasses slik det er bygd (jf. markering 2 i figur 1)
- Adkomstvei V2 reguleres i samsvar med slik veien er bygd (jf. markering 3 i figur 1).



### 1.3.3. Grønnstruktur (PBL § 12-5, nr. 3)

- GF1 er noe justert og delt i to: Fo1 og Fo2.
  - Friområde Fo1 videreføres som naturområde og sti.
  - Friområdet Fo2 reguleres som grønnstruktur, men det tillates masseuttak som skal fylles opp i hyttefelt Ff1, (jf markering 4 i figur 1). Terrenginngrepet utføres iht Landskaps- og høydeplan og revegeteres ihht bestemmelser. Det kan tas ut maksimalt 14 000 m<sup>3</sup> fra Fo2 (intern disponering innenfor reguleringsplanens grenser).
- Friområdet Fo3 tilpasses eksisterende eiendomsforhold.
- Fo4 legges inn som friområde. Pumpestasjon for området er allerede etablert lavere i terrenget i nord.
- UL1 er tatt ut av plankartet, men det stilles krav om lekeplass i bestemmelsene til Ff.

### 1.4. Endring av hensynssoner og bestemmelsesområder

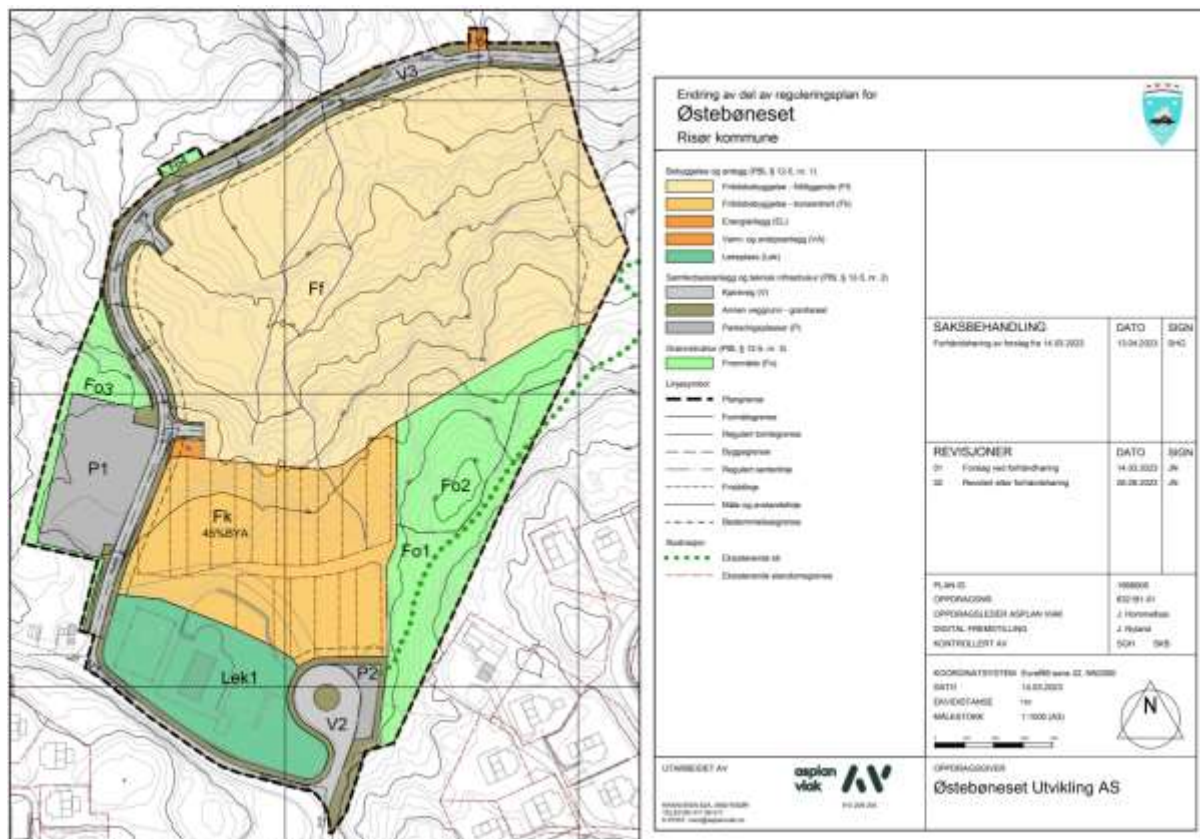
- Frisiktsonen i avkjørsel fra V3 (jf. markering 2 i figur 1) tas ut da frisikt ligger innenfor areal regulert til samferdselsanlegg.
- Bestemmelsesområde for automatisk fredede kulturminne (tidligere BG1) tas ut siden området allerede er utgravd, og frigitt fra Riksantikvaren i juni 2022.

### 1.5. Endring av regulerte linjer

- Det reguleres inn byggegrenser 5m fra regulert kjørevei V3.
- Veiareal internt i Ff er tatt ut, men det er satt bestemmelser om at veier skal utformes iht landskaps- og høydeplan datert 18.09.2023.
- Tomtegrenser tas ut av plankartet for å gi noe høyere fleksibilitet i prosjekterings- og utbyggingsfase. Det settes bestemmelser til maksimalt 32 hytter i felt Ff.

### 1.6. Illustrasjonslinjer

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



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

## 1.7. Endring av bestemmelser

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

Landskaps- og høydeplan (datert 18.9.2023) legges ved bestemmelsene, da det henvises til denne i bestemmelser om utforming av vei og i forhold til masseuttak og terrengutforming.

## 4. Vurdering av terrengendring og planbestemmelser i gjeldende plan

Planområdet er en del av en stor reguleringsplan fra 1998. Ved å gjøre en landskapsendring i området Fo2, er det vurdert om endringen går mot intensjonene i **Fellesbestemmelsenes** punkt 2.9 og 2.11 (1999):

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

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



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

I 2020-endringen ble det godkjent en utbygging som gikk lenger inn i Fo1/Fo2 enn slik det foreslås nå, noe som må oppfattes som et argument for at forslag til planendring ikke er i strid med intensjonene i bestemmelsene.



Vedtatt planendring fra 2020, hvor det var regulert inn bebyggelsesformål i GF1 (nå omtalt som Fo2).



I forslag til ny plan er det lagt inn et større friområde. Det er planlagt å ta ut noe masser fra Fo2 for å gi bedre terrengprofil mot nordvest, og samtidig redusere behov for tilkjørte masser. Området vil jordkles og tilbakeføres til skog/natur etterpå.

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

I planendringen i 2020 kom det inn en bestemmelse til områdene GF1 og GF2. «Friluftsområdene GF1 og GF2 skal beholdes med naturlig terreng og vegetasjon. All hogst og tynning skal utføres i samråd med kommunen». Dette ble videreført i planendringen i 2022, men foreslås nå tatt ut i reviderte bestemmelser for Fo2.

De er utarbeidet en masserapport som beskriver antatt massebehov for gjeldende plan (2022) og planforslag 2023, se vedlegg.