



SAKSUTSKRIFT

Arkivsak-dok. 23/1553-11
Saksbehandler Anders Auten Pedersen

Søknad om vesentlig endring av reguleringsplan for Østebøneset

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Miljø- og teknisk utvalg	15.11.2023	23/46

Miljø- og teknisk utvalg har behandlet saken i møte 15.11.2023 sak 23/46

Votering

Kommunedirektørens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Miljø- og teknisk utvalgs vedtak

Miljø og teknisk utvalg viser til saksfremlegget og legger detaljreguleringsplan for Østebøneset, gnr. 12, bnr. 121, ut til offentlig ettersyn i medhold av § 12-10 i plan- og bygningsloven på følgende vilkår:

Siste setning i siste avsnitt i § 3.1 i planens bestemmelser endres fra:

- "Veiene skal utformes iht. Landskaps- og høydeplan datert 18.09.2023 (vedlegg), men avvik inntil 2 m kan tillates" til
- "Veiene skal utformes iht. Landskaps- og høydeplan datert 18.09.2023 (vedlegg), men avvik inntil 1 m kan tillates".

Andre setning i første avsnitt i § 5.2 i planens bestemmelser endres fra:

- "Terrenginngrep skal utføres med naturlige overganger til terrenget rundt, som vist på Landskaps- og høydeplan datert 18.09.2023 (vedlegg), men avvik inntil 2 m kan tillates" til
- "Terrenginngrep skal utføres med naturlige overganger til terrenget rundt, som vist på Landskaps- og høydeplan datert 18.09.2023 (vedlegg), men avvik inntil 1 m kan tillates"

Søknad om vesentlig endring av reguleringsplan for Østebøneset

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Miljø og teknisk utvalg viser til saksfremlegget og legger detaljreguleringsplan for Østebøneset, gnr. 12, bnr. 121, ut til offentlig ettersyn i medhold av § 12-10 i plan- og bygningsloven på følgende vilkår:

Siste setning i siste avsnitt i § 3.1 i planens bestemmelser endres fra:

- "Veiene skal utformes iht. Landskaps- og høydeplan datert 18.09.2023 (vedlegg), men avvik inntil 2 m kan tillates" til
- "Veiene skal utformes iht. Landskaps- og høydeplan datert 18.09.2023 (vedlegg), men avvik inntil 1 m kan tillates".

Andre setning i første avsnitt i § 5.2 i planens bestemmelser endres fra:

- "Terrenginngrep skal utføres med naturlige overganger til terrenget rundt, som vist på Landskaps- og høydeplan datert 18.09.2023 (vedlegg), men avvik inntil 2 m kan tillates" til
- "Terrenginngrep skal utføres med naturlige overganger til terrenget rundt, som vist på Landskaps- og høydeplan datert 18.09.2023 (vedlegg), men avvik inntil 1 m kan tillates"

Vedlegg

Oversendelsesbrev oppdatert 20102023 - Søknad om reguleringsendring og kommentarer til høringsuttalelser, Østebøneset

Vedlegg 1 Søknad om planendring, Østebøneset i Risør kommune 30.10.23

Vedlegg 2 Plankart_2023-09-26

Vedlegg 3 Bestemmelser med vedlegg 30102023

Vedlegg 3a Landskaps- og høydeplan 18.09.2023

Vedlegg 4 Agder fylkeskommune 17.04.2023 Innspill til foreslått planendring, Østebøneset

Vedlegg 5 Statsforvalteren 17.04.2023 Høringsinnspill Østebøneset

Vedlegg 6 Masserapport Østebøneset 20231024

Kort resymé

Det søkes om en endring av del av reguleringsplan for Østebøneset. Endringen legger opp til en bedre landskapstilpasning av interne veier og tomter, samt uttak av lokale masser for å oppnå massebalanse innenfor byggeområdet.

Miljø og teknisk utvalg skal ta stilling til om planen skal legges ut til offentlig ettersyn eller ikke. Det kan stilles vilkår til endringer før planen legges ut til offentlig ettersyn.

Kommunedirektøren innstiller på at planen legges ut til offentlig ettersyn.

Saksopplysninger

Planstatus:

Reguleringsplan for Østebøneset ble vedtatt i 1998. Området som nå søkes omregulert ble opprinnelig regulert til «Reiselivsannlegg» med inntil 94 boenheter. Planen er senere revidert og området er nå regulert til fritidsbebyggelse med 32 boenheter. Planen er juridisk gjeldende, og godkjent for bebyggelse.

Planprosess:

Kommunen mottok i mars 2023 søknad om en mindre endring av reguleringsplanen for Østebøneset. I oppstartsvarselet ble det opplyst at det vil være et massebehov på ca. 30.000 m³. For å oppnå massebalanse innenfor planområdet, er det ønskelig å endre § 5.2 i planens bestemmelser slik at det kan åpnes for å sprengte bort en kolle i området.

Planforslaget ble sendt på høring til statlige og regionale myndigheter for uttalelse.

Etter høringsfristen var det kommet inn to merknader. Agder fylkeskommune har ingen merknader.

Statsforvalteren i Agder (SF):

«I bestemmelsene til gjeldende plan står at Vegetasjonen på tomt og tilliggende arealer skal søkes bevart best mulig av hensyn til den landskapsmessige helhetsvirkningen, og det er også stilt krav om at Hovedtrekkene i landskap og vegetasjon skal beholdes i hele planområdet, jf. punkt 2.9 og 2.11. Slik vi forstår så er det i mottatte dokumenter vurdert at omsøkte endringer av bestemmelsene (stryking og tilføyelse) ikke er i strid med intensjonen bak fellesbestemmelsene (2.9 og 2.11) i gjeldende plan. Dette er vi uenige i da omsøkte endringer i bestemmelsene potensielt åpner for vesentlige endringer av

terreng/landskap/vegetasjon både innenfor bygge-området og i området som er avsatt til friluftsområde. Vi vurderer også at endringene vil kunne påvirke eksisterende landskap negativt.

Omsøkte endring vil bidra til at totalsummen av inngrep i /nedbygging av naturområder øker, og den vil medføre økte klimagassutslipp. Endringen er således ikke i tråd med Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019–2023. Vi mener videre at omsøkte endringer heller ikke er i tråd med Rettleiar om planlegging av fritidsbustader, som sier at det er viktig å ivareta mest mulig av eksisterende terreng og vegetasjon.

Med bakgrunn i redegjørelsen over vurderer vi omsøkte endringer som svært uheldige. Ovennevnte behov for omfattende terrenginngrep i området avsatt til friluftsområde og tilføring av masser til byggeområdet tilsier at planområdet er lite egnet for fritidsbebyggelse.

Vi viser til punkt 2 c i rundskriv T-2/16 Nasjonale og vesentlige regionale interesser på miljøområdet – klargjøring av miljøforvaltningens innsigelsespraksis. Formålet fritidsbebyggelse er ikke av vesentlig samfunnsmessig verdi. Dette tilsier at de negative konsekvensene som følge av omsøkte tiltak bør vektlegges ved avveining mellom miljøverdier og annen samfunnsnytte. I denne saken bør dermed hensyn til natur, klima og landskap vektes fremfor hensynet til solforhold og utsikt for fritidsbebyggelse.

Vi minner også om plan- og bygningsloven § 12-14 andre ledd som hjemler endring av regulerings-plan etter en forenklet planprosess. Endringer etter forenklet prosess kan gjøres «når endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.» Vi viser til innspill over og vurderer på bakgrunn av dette at omsøkte endringer av bestemmelsene vil kunne gå ut over hoveddrammene i planen.

På bakgrunn av ovennevnte fraråder Statsforvalteren omsøkte stryking av bestemmelse 10.2 som sikrer bevaring av naturlig terreng og vegetasjon innenfor friluftsområdene, og omsøkte tilføyelse av bestemmelse 5.2 som åpner for uttak av masser innenfor friluftsområdene Fo1-3.

Dersom kommunen likevel gir tillatelse til omsøkte endringer, vil Statsforvalteren vurdere å påklage vedtaket.»

Forslagsstillers kommentar til merknaden:

Forslagsstiller viser til at opprinnelig plan ble vedtatt i 1998 og åpnet opp for et betydelig større antall boenheter i hele området. Planen er senere revidert flere ganger.



Plankart vedtatt 1999 – 94 enheter



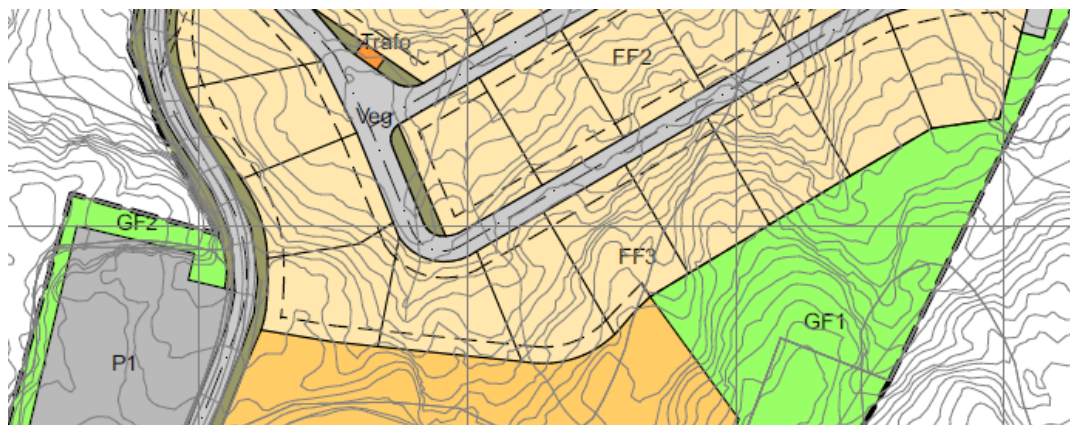
Plankart vedtatt i 2022 – 32 enheter

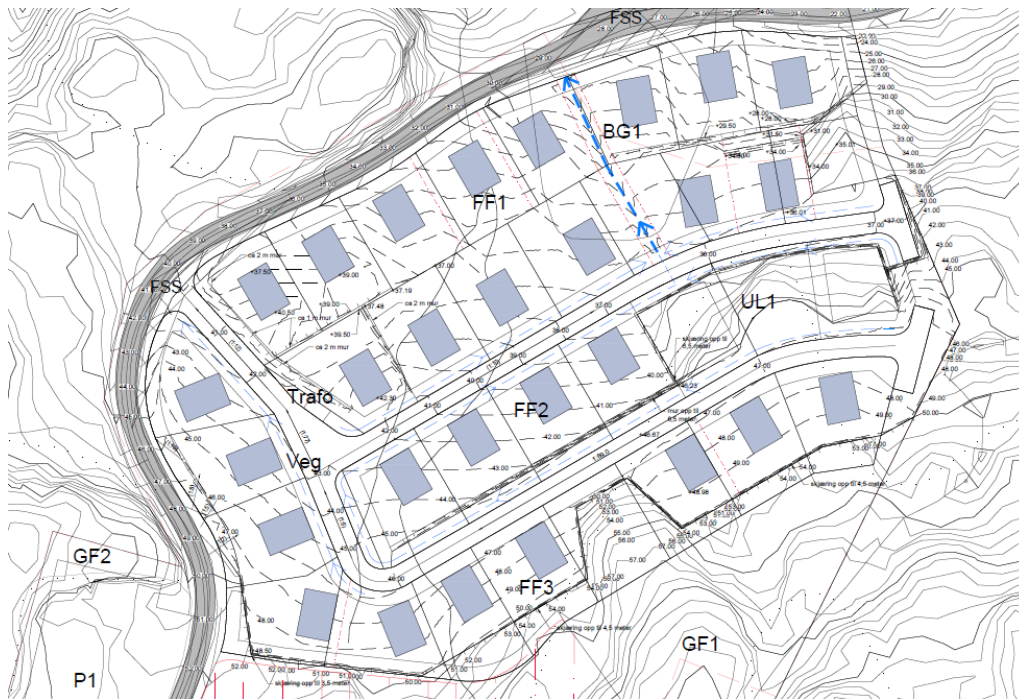
Gjeldende plan for området er godkjent for bebyggelse. Konsekvensene av å følge vedtatt plan er:

- Krevende overvannshåndtering
- Bratte veier
- Store terrenginngrep
- Høye murer
- Skyggefulle tomter

Masserapporten viser at det i gjeldende plan er et behov for å tiltransportere ca. 6.000m³ steinmasser. Dette utgjør ca. 700 lastebillass, som må hentes utenfra, noe som vil medføre slitasje på infrastruktur, støy og CO₂-utslipp.

I planen, slik den foreligger i dag, vil i tillegg være krevende å håndtere overvann på en god måte på grunn av kollen i friområdet GF1.

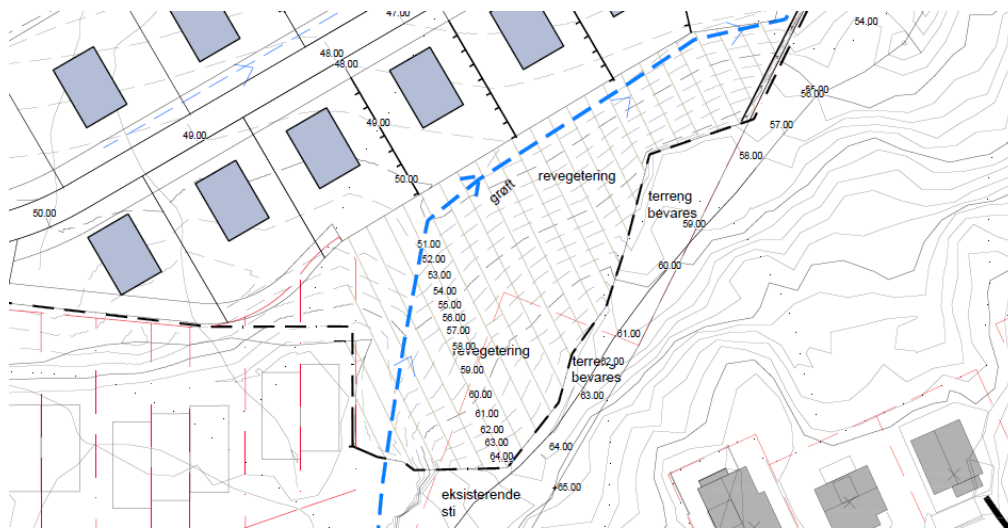




Utklipp fra gjeldende plan

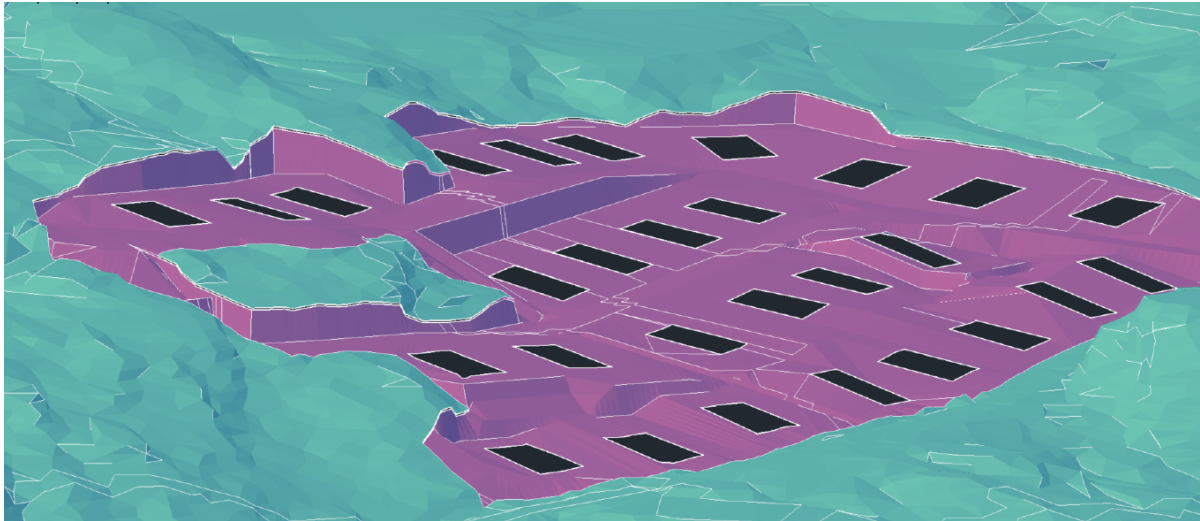
Som utklippene over vise vil overvann fra de bakenforliggende områdene vest for kollen, ledes inn i felt FF1 – FF3.

Ved å ta bort deler av kollen kan overvann samles opp på en mer hensiktsmessig måte og enklere ledes ut av feltet.

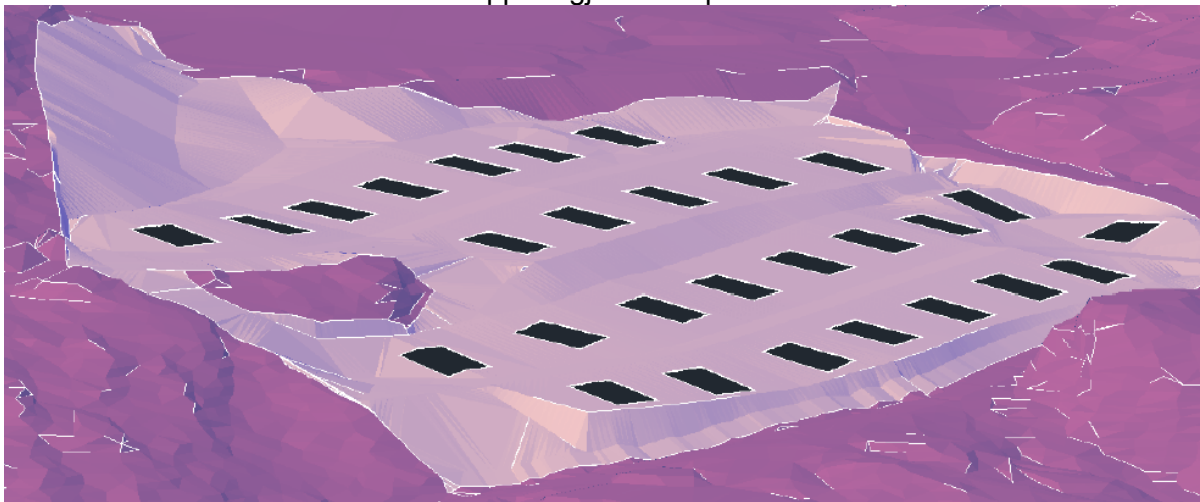


Utklipp av landskaps- og høydeplan

For å unngå bratte veier, høye støttemurer og skyggefulle tomter, er det i tillegg ønskelig å optimalisere planområdet mht. tomter og interveier.



Utklipp fra gjeldende plan



Utklipp fra planforslag 2023

Antallet skjæringer, reduseres og adkomstforholdene, forbedres. Ulempen ved denne løsningen er behovet for masser ved at deler av området må fylles opp. Behovet for ekstra masser er anslått til om lag 13.500 m^3 , og massene ønskes hentet fra kollen i sør.

Kommunedirektørens kommentar:

Ved varsel om oppstart av planarbeidet i mars 2023, ble det opplyst at det i gjeldende plan ville være et behov for ca. 30.000 m^3 tilførte steinmasser, dvs. ca. 3.500 lastebil-lass. Basert på dette vurderte Statsforvalteren at området var lite egnet for fritidsbebyggelse. Kommunedirektøren er enig i at dersom masseunderskuddet i planområdet var så omfattende burde det gjøres en vurdering om planen var egnet for bebyggelse, eller ikke. I et slikt tilfelle ville kommunedirektøren vurdere et bygge- og deleforbud for så å fremme en sak for kommunestyret for å avklare om det skulle startes opp et arbeid for å oppheve denne del av Østebøneset.

Volumet som først ble angitt, viste seg derimot å være en feil. Masseberegninger viser at behovet kun er 6.000 m^3 , dvs. ca. 700 lastebillass. Volumet er fortsatt omfattende, men kommune-direktøren kan ikke se at dette er tilstrekkelig til å si at planen ikke er egnet for bebyggelse. Dagens reguleringsplan er gjeldende og kommunen vil ikke ha hjemmel til å avslå en byggesøknad iht. denne planen. Transport av så mye masser vil helt klart være en

betydelig belastning på veinettet, i tillegg til støy og CO2 utslipp for beboere langs veien. Å kunne hente disse massene innenfor planområdet, vil være en stor fordel.

Forslagsstiller ønsker videre å optimalisere feltet mht. tomtene og veinettet. Et resultat av dette er at behovet for masser, øker. I masserapporten er det angitt et behov for 30.000 m³. Ca. 16.600 m³ kan hentes fra området innenfor felt Ff1 – Ff3. For å dekke masseunderskuddet på 13.500 m³ søkes det om å hente stein fra kollen innenfor friområdet GF1.

Kommunedirektøren kan ikke se at det er noe i veien for å opparbeide området iht. dagens plan. Det vil i så fall være behov for å ta ut ca. 6.000 m³ stein fra området. Ulempene med en slik løsning vil først og fremst være håndtering av overvann fra de bakenforliggende områdene, i tillegg til skyggefulle tomter og bratte veier. Uttak av stein i dette området vil uansett kreve en plan-endring.



Kollen der det er ønskelig å hente steinmasser er vist rett til venstre for de eksisterende hyttene. Høyest punkt ligger rett i overkant av kote + 65 moh. Steinmassene tas ut ved at kollen «høvles» skrått nordover, slik det er vist på Landskaps- og høydeplanen i utklippet over. Landskapsbildet vil endres, men det er ikke snakk om å fjerne kollen helt. Ved å revegetere friområdet med stedlige masser som får gro til, vil endringen ikke være godt synlig i ettertid.

Etter kommunedirektørens vurdering vil det være svært uheldig å tillate en utbygging som baseres på tilføring av 6.000 m³ stein med lastebiler utenfra. Steinmasser bør hentes lokalt. En utbygging iht. dagens plan vil være krevende mht. overvannshåndtering. Dersom kollen i friområdet reduseres vil overvannet kunne håndteres på en forsvarlig måte. Dette medfører riktignok at en større del av kollen må fjernes, men dersom dette utføres iht. Landskaps- og høydeplanen, mener vi dette bør kunne aksepteres.

Økonomi

Ingen ut over gebyr for planbehandlingen.

Kommuneplan

Området dekkes av reguleringsplan for Østebøneset, som har rettsvirkning foran kommuneplanen.

Folkehelse og levekår

Reguleringsplanen for Østebøneset ble godkjent på slutten av 1990-tallet. Med unntak av området som nå søkes omregulert, er det bygd med mer enn 100 fritidsboliger i to andre områder innenfor reguleringsplanen for Østebøneset. Det er kort vei til sjøen, butikker og kollektivtransport, og fortau/GS-vei til Risør sentrum og idrettsanleggene på Kjempesteinsmyra.

Planforslaget legger ikke opp til økt utnyttelse av området, men en bedre utnyttelse av den ubebygde del av reguleringsplanen. For å dekke behovet for masser hentes stein fra kollen i friområdet i sør. Etter uttaket revegeteres det med stedlige masser, som vil gro til over tid.

Det er registrert en sti mellom øvre del av feltet og ned til bryggeanlegget. Stien er ikke mye brukt. Stien opparbeides etter uttak av stein, og det legges opp til å rydde den videre traséen ned mot sjøen.

Samlet sett kan vi derfor ikke se at hensynet til folkehelse og levevilkår blir vesentlig berørt av endringen.

Klima og miljø

Det søkes om en intern justering av tomteinndeling og lokalveier.

Som nevnt legger planforslaget opp til å ta ut ca. 13.500 m³ stein fra kollen i friområdet. Et slik terrenngrep vil helt klart ha en konsekvens for både klima og miljø, lokal. Reguleringsplanen for Østebøneset ble godkjent i 1998 og siste gang revidert i 2022. Planen er m.a.o. godkjent for bebyggelse, men har behov for tilførsel av steinmasser. Behovet er anslått til ca. 6.000 m³, dvs. ca. 700 lastebillass.

Tiltransport av så store mengder vil medføre en vesentlig belastning på veinettet, i tillegg til støy og CO₂-utslipp. Etter kommunedirektørens vurdering vil belastningene for bomiljøer langs veien, være betydelig.

Etter administrasjonens vurderinger kan ikke dette sies å være en bedre klima og miljøløsning enn å ta ut stein lokalt.

Næringsperspektiv

Ingen spesielle, men ved bruk av lokale håndverkere er det positivt for næringslivet i Risør.

Vurderinger

Planforslaget åpner ikke for økt bebyggelse, eller endringer av reguleringsformålene. I denne saken er det først og fremst et spørsmål om det kan tillates å ta ut steinmasser innenfor et området regulert til friluftsliv.

I sin høringsuttalelse stiller Statsforvalteren spørsmål ved om planen er egnet for fritidsbebyggelse. Uttalelsen er basert på høringsbrevet der det var anslått et behov for å transportere inn 30.000 m³ steinmasser. Dette var en feil, og korrigeret til 6.000 m³.

Området dekkes av en reguleringsplan sist godkjent i 2022, og kommunedirektøren kan ikke se at vi har hjemmel til å nekte en utbygging iht. gjeldende plan.

Som nevnt vil en utbygging iht. dagens plan kunne ha store konsekvenser ved at nødvendige masser må transporteres med lastebil til planområdet. Ut fra et klima- og miljømessig perspektiv, er dette lite heldig. Generelt bør det være massebalanse i ethvert utbyggingsområde.

For Østebøneset kan dette løses ved å hente steinmasser fra den eksisterende kollen i det regulerte friområdet. Uttak av stein vil helt klart endre landskapsbildet, men terrenget i sør ligger betydelig høyere. Dette området er i tillegg bebygd med mer enn 100 fritidsboliger i Breibuktlia, Solstadheia og Østebøneset. Ved å revegetere med stedlige masser vil området gro til over tid, og endringene vil da være lite synlige.

Områdene avsatt til bebyggelse og anlegg, endres ikke. Heller ikke antallet hyttetomter. I felt FK, rett sør for området, er det ført opp 17 fritidsboliger i rekker på 2 og 3 boenheter. Hyttene er planert ut mellom kote + 56 og + 57 moh. Høydeforskjellen ned til felt FF3 er ca. 6 m. I bestemmelsene er det angitt en maks mønehøyde på 7,0 m, dvs. ca. 1 m over planeringshøyde for hytterekkerne i sør. Nye hytter vil m.a.o. ikke skape noen ny silhuett, sett fra sjø.



Som bildene over viser ligger den en skogkledd kulle mellom byggeområdet og sjøen, som vil være med på å skjule den nederste del av feltet.

Det er laget en landskap- og høydeplan som viser uttak av masser i friområdet og opparbeidelsen av internveier og tomter. For å opprettholde noe fleksibilitet når området skal opparbeides åpnes det for et avvik på 2 m. Kommunedirektøren er innforstått med at det er vanskelig å angi eksakte høyde og koter, men mener et avvik på +/- 2 m kan gi uforutsette uheldige konsekvenser. Kommunedirektøren innstiller derfor på at dette endres til +/- 1 m.

Kommunedirektøren innstiller derfor på at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn på de angitte vilkår.

Kommunedirektørens konklusjon

Miljø og teknisk utvalg viser til saksfremlegget og legger detaljreguleringsplan for Østebøneset, gnr. 12, bnr. 121, ut til offentlig ettersyn i medhold av § 12-10 i plan- og bygningsloven på følgende vilkår:

Siste setning i siste avsnitt i § 3.1 i planens bestemmelser endres fra:

- "Veiene skal utformes iht. Landskaps- og høydeplan datert 18.09.2023 (vedlegg), men avvik inntil 2 m kan tillates" til
- "Veiene skal utformes iht. Landskaps- og høydeplan datert 18.09.2023 (vedlegg), men avvik inntil 1 m kan tillates".

Andre setning i første avsnitt i § 5.2 i planens bestemmelser endres fra:

- "Terrenginngrep skal utføres med naturlige overganger til terrenget rundt, som vist på Landskaps- og høydeplan datert 18.09.2023 (vedlegg), men avvik inntil 2 m kan tillates" til
- "Terrenginngrep skal utføres med naturlige overganger til terrenget rundt, som vist på Landskaps- og høydeplan datert 18.09.2023 (vedlegg), men avvik inntil 1 m kan tillates"

RETT UTSKRIFT

DATO 16.november.2023