

WSP NORGE AS

## PLANINITIATIV

APALVIKA, RISØR KOMMUNE



# PLANINITIATIV

## Apalvika

Dato: 19.02.2021

**WSP Norge AS**  
Fjellgata 6  
4612 Kristiansand

<http://www.wsp.com>

## KONTAKTPERSONER

Camilla Trondsen Solli  
Tlf: 91168798

[camilla.trondsen.solli@wsp.com](mailto:camilla.trondsen.solli@wsp.com)

## INNHold

1.	FORMÅLET MED PLANEN	4	
2.	PLANOMRÅDET	5	
3.	PLANLAGT BEBYGGELSE, ANLEGG OG ANDRE TILTAK	6	
4.	UTBYGGINGSVOLUM OG BYGGEHØYDER	6	
5.	FUNKSJONELL OG MILJØMESSIG KVALITET	6	
6.	TILTAKETS VIRKNING OG TILPASNING TIL LANDSKAP OG OMGIVELSER	8	8
7.	FORHOLD TIL KOMMUNEPLAN OG ANDRE PLANER	8	
8.	VURDERING OM KONSEKVENsutREDNING	9	
9.	VESENTLIGE INTERESSER SOM BERØRES AV PLANINITIATIVET	10	
10.	SAMFUNNSSIKKERHET	10	
11.	INTERESSEntER	10	
12.	PROSESS	10	
13.	OVERORDNET FREMDRIFT	11	
14.	ANNET	11	

Planinitiativet er utarbeidet i henhold til forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven.

**Oppdragsgiver:** Porta Slemmestad AS v/Thomas Foldvik. (Stiftelse av eget utviklingselskap for Apalvika, Porta Risør AS er i prosess)

**Oppdrag:** Apalvika, Risør kommune

**Sted:** Kristiansand

**Dato:** 19.02.2021

Fra	Til	Info	Firma	v/	E-post
	X		Risør kommune	Plan-, byggesak	<a href="mailto:post@risor.kommune.no">post@risor.kommune.no</a>
X			WSP Norge AS	Camilla Trondsen Solli Maria Steinstø	<a href="mailto:camilla.trondsen.solli@wsp.com">camilla.trondsen.solli@wsp.com</a> <a href="mailto:Maria.Steinsto@wsp.com">Maria.Steinsto@wsp.com</a>
		X	Porta Slemmestad AS	Thomas Foldvik	<a href="mailto:thomas@activity.no">thomas@activity.no</a>

WSP ber på vegne av utviklere om et oppstartsmøte for detaljregulering av Apalvika i Risør kommune.

## 1. FORMÅLET MED PLANEN

Eiendommen ved Apalvika har tidligere tilhørt Egeland's Verk, og har vært en del av tremasseproduksjonen på Søndeled. Tremasseproduksjonen på Søndeled ble avvirket i 1998, og lagerbygningen på Apalvika har de siste årene blitt brukt til sporadisk lagring av båter og utstyr. Tidligere eier av Egeland's verk spilte inn Apalvika som fremtidig utviklingsområde for boliger/ferieleiligheter ved kommuneplanrullering i 2014. Etter at Egeland's Verk ble solgt til Fossberg Kraft i 2019, ble Apalvika solgt videre til utviklere som nå fremmer forslag om detaljreguleringsplan for området.

Formålet med detaljreguleringsplanen er å utvikle Apalvika med ferieleiligheter og tilhørende anlegg som småbåthavn, gjestebrygge, badeområde for allmennheten og stupetårn. Det skal tilrettelegges for ferieleiligheter med god standard, slik at området blir benyttet i ferier og

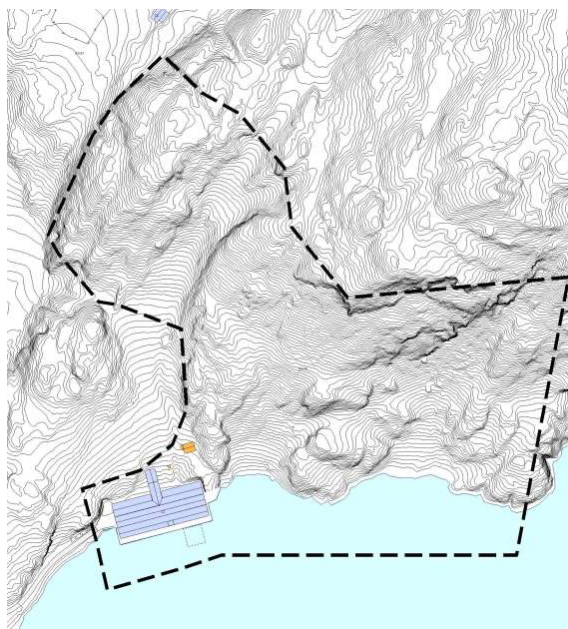
helger hele året. Det er en intensjon fra utvikler at området skal tilrettelegges for flere aktiviteter for allmennheten som vil skape mer aktivitet, og tilføre enkelte kvaliteter til Søndeled som lokalsenter.

## 2. PLANOMRÅDET

Planområdet ligger i tilknytning til Søndeledfjorden, sørvendt mot Frøyne. For å komme til området med bil, må man kjøre gjennom Søndeled og til enden av Hasåsveien. Avstanden fra Apalvika til lokalsenteret Søndeled er ca. 2 km.

Eiendommen ved Apalvika er bebygd med av en eldre bygning som ble brukt som lagring i forbindelse med tremasseproduksjon på Søndeled. Eiendommen ble oppført etter 1900 og er ikke SEFRAK-registrert. Fotavtrykket på bygningen er på ca. 1500m<sup>2</sup>.

Forslag til planavgrensning er vist på vedlagte kart og følger eiendomsgrense til gnr. 51 bnr. 16. Planområdet tar for seg hele eiendommen på 54 daa, i tillegg til et administrasjonsbygg som står på eiendommen gnr. 25 bnr. 51. Bebyggelsen skal konsentreres innenfor områdene som i kommuneplanen er avsatt til dette formålet med utgangspunkt i fotavtrykket på dagens bygning. Øvrige deler av eiendommen reguleres til grøntområder/friluftsområder, men inkluderes i planområdet for å se på muligheter for ulike friluftaktiviteter. Avgrensningen tar med seg areal ut i sjø, for å kunne regulere småbåthavn, gjestehavn og badeområde.



Figur 1, forslag til planavgrensning

En utbedring av Hasåsveien berører naboeiendommen gnr. 51 bnr. 25 som eies av Ole Henning Sønedeled. Det foreligger veirett til området og dialog med grunneier om utbedring av veien. Utbedring av veien vil foreslåes som et rekkefølgekrav i videre planarbeid.

### 3. PLANLAGT BEBYGGELSE, ANLEGG OG ANDRE TILTAK

Hovedgrepene er at bebyggelsen konsentres ved sjøen innenfor avsatt areal til fremtidig bebyggelse og anlegg. Det skal planlegges for leiligheter til fritidsbebyggelse. I tilknytning til leilighetene skal det etableres småbåthavn, gjestebrygge, friområder og stupetårn for allmennheten.

Bygningen som står på eiendommen forutsettes revet som en del av detaljreguleringsplanen.

Det skal legges til rette for uteoppholdsareal og parkering i tilknytning til bebyggelsen. Som følge av utvikling av eiendommen, skal veien oppgraderes og det skal etableres teknisk infrastruktur til området.

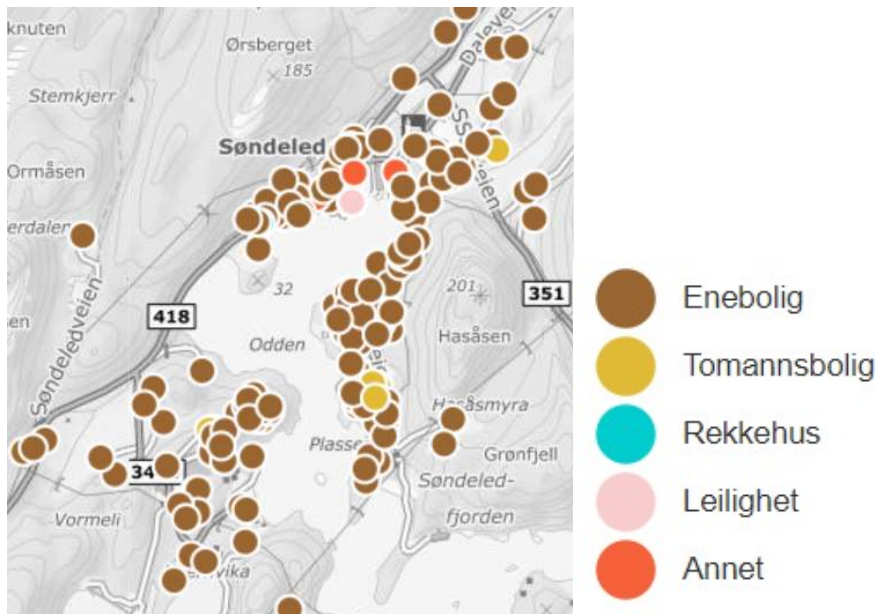
### 4. UTBYGGINGSVOLUM OG BYGGEHØYDER

Det skal gjennomføres en arkitektkonkurranse for bebyggelsen og tilhørende anlegg på eiendommen, som skal ligge til grunn for detaljreguleringsplanen. Arkitektkonkurransen gjennomføres parallelt med oppstart av planarbeidet. Utnyttelse, bygningsvolum, utforming og høyder vil bli avklart videre i planprosessen. Bygningsmassen skal tilpasses landskapet, og utbyggingen vil kunne skape en attraksjon ved Sønedeledfjorden med ulike aktiviteter og tilgjengelighet for besøkende. Ettersom bygningsmassen i stor grad skal plasseres ved dagens bygning, vurderes høyder på bygget med etasjeantall opp mot landskapsvirkning, arkitektur, funksjoner, antall enheter og lønnsomhet i prosjektet. Utviklere ønsker å tilrettelegge for minimum 40 leiligheter.

### 5. FUNKSJONELL OG MILJØMESSIG KVALITET

Planområdet ligger i utkanten av Sønedeled som lokalsenter. Avstanden til skole, butikk, kollektivtrafikk og andre servicefunksjoner er over 2 km. Avstanden til barnehage og idrettsanlegg på Kalstadheia er 4 km.

Innenfor Sønedeled som lokalsenter, er det lite variasjon i boligtyper, og det antas at det er et behov for flere leiligheter med livsløpsstandard både på grunn av lite samsvar med boligtyper og husholdningstyper i området og demografiske endringer i årene fremover. Leiligheter til boligformål bør ha en mer sentral beliggenhet enn Apalvika, med servicefunksjoner nærmest i «tøffelavstand» med god tilgang til møteplasser og kollektivtrafikk. Tilgjengelighet til og fra Apalvika vil i stor grad være bilbasert.



Figur 2 viser fordeling av boligtyper i området hentet fra matrikkel.

På grunn av tomtas beliggenhet er det gjort en vurdering at ferieleiligheter vil være mer hensiktsmessig og markedsrettet enn boliger for dette området.

Det planlegges tilbud for allmennheten i tilknytning til området som vil være et positivt bidrag som samlingssted og ulike aktiviteter for befolkningen på Søndeled. Tilrettelegging for fritidsbebyggelse kan bidra til å øke turisme, handel og næringsliv i lokalområder. Erfaring viser at feriegjester etterspør lokale håndverkstjenester, er lojale i forhold til lokal handel og benytter aktiviteter og tilbud i regionen der de ferierer. I tillegg bruker man feriestedet mer enn tidligere. Det siste året med koronatiltak og hjemmekontor, har vist at flere jobber fra feriestedet og bruker feriestedet mer i hverdagen. Om sommeren er Apalvika en kort båttur unna Risør som gjør at mange vil benytte seg av tilbud i byen i sommerhalvåret.

Etttersom området ligger utenfor sentrumsområder, og man i stor grad er avhengig av bil eller båt, vil potensialet for klimagassreduksjon og miljøkvaliteter først og fremst ligge i utforming, materialvalg og byggemetode, samt terrenginngrep og arealbeslag innenfor planområdet. Ved riving av bygningen som står der i dag, vil materialene gjenbrukes ved salg til andre prosjekter.

## 6. TILTAKETS VIRKNING OG TILPASNING TIL LANDSKAP OG OMGIVELSER

Innenfor planområdet er det et svært krevende terreng med en høydevariasjon fra 0 – 90 moh. De mest sentrale områdene for oppføring av leilighetsbygg vil være langs sjøen ved dagens bygning. Eiendommen ligger for seg selv, uten omkringliggende bebyggelse som må hensyntas spesielt. Tilpassing til terreng og landskap vil det viktigste elementet i forhold til omgivelsene. Eiendommen vil bli eksponert fra sjøen ved innkjøring til Søndeledfjorden, men i forhold til dagens situasjon vil en utbygging føre til en forbedring av det estetiske i området og tilføre området arkitektoniske kvaliteter.

## 7. FORHOLD TIL KOMMUNEPLAN OG ANDRE PLANER

Området ble tatt med i kommuneplanens arealdel fra 2014 og avsatt til fremtidig kombinert bebyggelse og anleggsformål med plankrav. I konsekvensutredningen fra 2014 var det en forutsetning at ny bebyggelse skal plasseres ved eksisterende bygning på grunn av terreng, landskap og fysiske forhold som gjør andre deler av tomta lite egnet for bebyggelse. I tillegg ble det lagt inn en forutsetning av at Hasåsveien må utbedres som følge av tiltaket. I konsekvensutredningen fra 2014, ble det lagt til grunn bolig- eller fritidsleiligheter for fremtidig bruk.

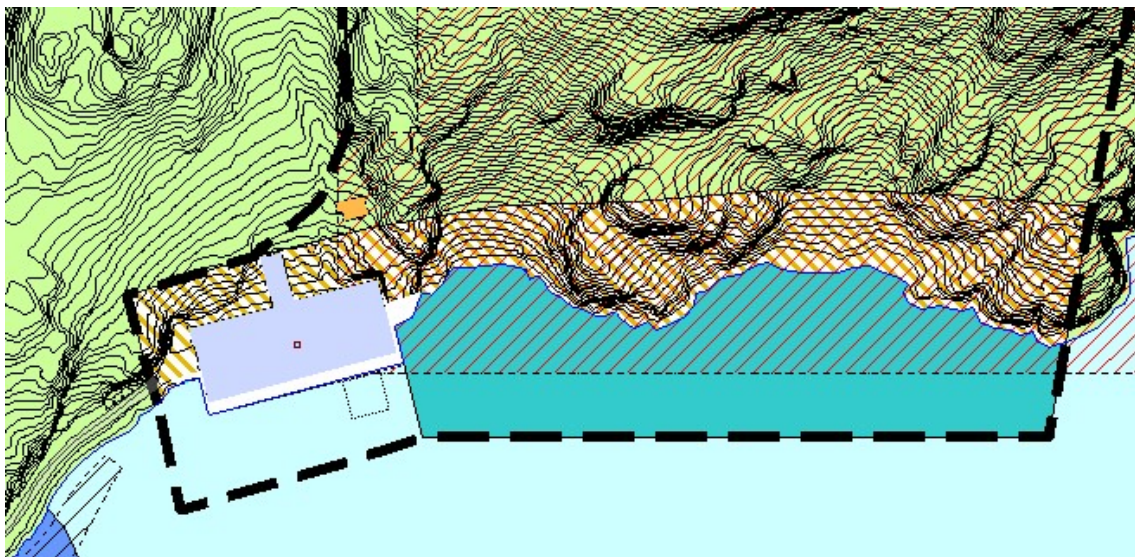
Ved rullering av kommuneplanens arealdel i 2019 ble området videreført som fremtidig utviklingsområde.



Figur 3, viser utsnitt fra kommuneplanens arealdel

Detaljreguleringen vil være i samsvar med kommuneplanens arealdel, men det vil være behov for å trekke planavgrensningen ut i sjø mot vest foran eksisterende bygning, der det i dag er dypvannsbrygge. Dette vil være det mest naturlige stedet å vurdere tilrettelegging for brygge med universell utforming, eller fiskeplass med direkte tilgang fra vei og parkering.





Figur 4: viser avgrensning av areal ut i sjø foran eksisterende bygning.

Visjonen i kommuneplanens samfunnsdel 2019-2030, er «vi skal vokse – gjennom samarbeid og attraktivitet». Det vises til at kommunens attraktivitet er svært viktig for å kunne tiltrekke seg nye innbyggere, besøkende og næringsliv. En av strategiene innenfor samfunnsutvikling er å videreutvikle kommunens fortrinn og ta del i veksten i besøksnæringen. Apalvika vil kunne bidra til å oppnå kommunens visjon om vekst, med tanke på økt turisme og besøk. Beliggenheten til Apalvika er svært attraktiv for de som ønsker å kjøpe feriested ved sørlandskysten med tilgang til sjøen. Tilrettelegging for ferieleiligheter vil gi økt aktivitet og kunne styrke handel- og turisme ved Sønedeled og Risør forøvrig.

## 8. VURDERING OM KONSEKVENsutREDNING

Lovverket stiller krav om konsekvensutredning (KU) ved utarbeiding av reguleringsplaner av en viss størrelse, kostnad eller formål. Hensikten er å sikre at hensynet til miljø og samfunn blir vurdert i planprosessen.

Planinitiativet er vurdert i henhold til konsekvensutredningsforskriften. Planen er i samsvar med overordna plan, og faller dermed ikke inn under vedlegg I, om planer som alltid skal konsekvensutredes, punkt. 25 "Nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan". Det er vurdert at planen faller inn under konsekvensutredningsforskriften § 6 b, som gir unntak for reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen. Det vurderes at konsekvensutredningen som er gjort er tilstrekkelig i forhold til virkninger for miljø- og samfunn, jmf. § 10 i konsekvensutredningsforskriften.

## 9. VESENTLIGE INTERESSER SOM BERØRES AV PLANINITIATIVET

Det legges opp til en utbedring av Hasåsveien frem til fv.5 som eies av Agder fylkeskommune. Utvikling av Apalvika vil medføre økt trafikkbelastning på Hasåsveien.

Området ligger innenfor 100-metersbeltet til sjøen. Planen skal ta hensyn til havnivåstigning og byggehøyde over havet. Det skal etableres småbåthavn ut i sjøen.

Deler av planområdet ligger innenfor aktsomhetsområde for snøskred og steinsprang. Dette skal utredes nærmere i planen. Grunnforhold og fundamentering av bebyggelsen kartlegges som en del av planarbeidet.

Det er gjort kartlegging av naturtyper i området fra 2012, der det er registrert et større område nord mot Grønnfjell med rik edelløvskog og innslag av forskriftseiker. Området er registrert som svært viktig (prioritet A).

## 10. SAMFUNNSSIKKERHET

Risiko- og sårbarhetsanalyse vil bli gjennomført som en del av planarbeidet. Aktuelle temaer i ROS-analysen vil bli innarbeidet i planforslaget.

## 11. INTERESSENER

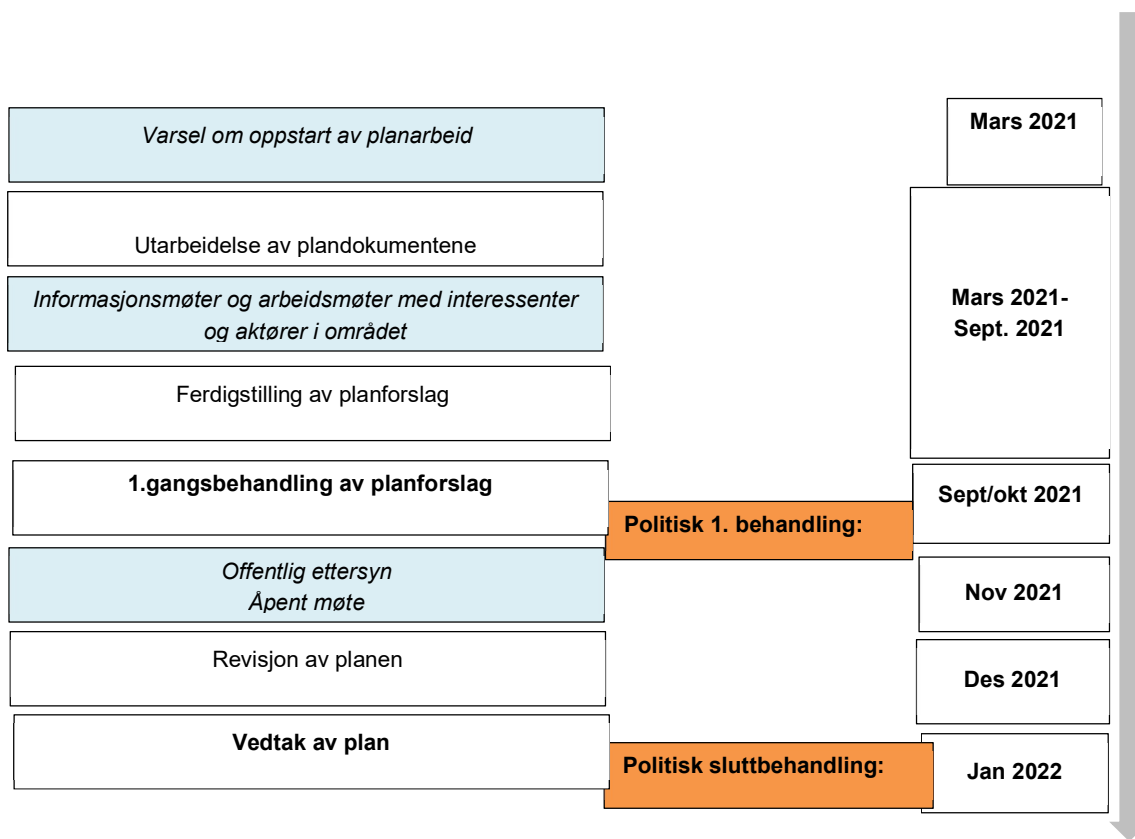
Berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart:

- Risør kommune; kommunelege, beredskapskoordinator, barn- og unges representant, rådet for mennesker med nedsatt funksjonsevne, eldrerådet og ungdomsrådet.
- Statsforvalteren i Agder
- Agder fylkeskommune
- Staten Vegvesen
- Fiskeridirektoratet
- Kystverket
- Norges vassdrags- og energidirektorat, NVE
- Risør og Tvedestrand Avfallsselskap, RTA
- Østre Agder Brannvesen
- Agder Energi AS/ Agder Energi Varme AS / Agder Energi Nett AS
- Evt. Velforening i området
- Grunneiere og naboer i området

## 12. PROSESS

- Det er ønskelig å ha en tett dialog med Risør kommune i prosessen.
- Det må opprettes dialog med alle grunneierne og aktører i nærområdet.
- Prosjektet vil følge plan- og bygningslovens krav til medvirkning. Det legges til rette for eget medvirkningsopplegg for barn- og unge.

### 13. OVERORDNET FREMDRIFT



### 14. ANNET

Temaer som skal beskrives og vurderes spesielt i planarbeidet er; barn og unges interesser, grunnforhold, ras/skred, klima/miljø, naturmangfold, samferdsel, parkering og trafikk. VA-anlegg og mulighet for tilkoping til kommunalt nett, avfall, grønnstruktur/ lek, overvannshåndtering, folkehelse, bygningsvolum, landskapsvirkning, sol-/skyggevirking, tilgjengelighet og medvirkning.