

Kommuneplaninnspill Krana

Illustrasjonsprosjekt



Forord

IMS Group AS og Risør Båtsenter AS har bestilt et illustrasjonsprosjekt som vedlegg til kommuneplaninnspillet for bolig/næring på Krana.

I illustrasjonsprosjektet er det vist hvordan det er mulig å disponere tomtene på Krana til bolig- og næringsformål.

Til sammen er det vist 33 000m² med bebyggelse, hvorav 25 000m² er boligformål og 8 000 m² er ulike typer næringsbebyggelse (kontor, forretning, tjenesteyting, verksted/industri).

Oppdragsgivers kontaktperson har vært Roy Langseth (CEO, IMS Group AS). Samfunnsplanlegger Sigrid Hellerdal Garthe har vært oppdragsleder hos Asplan Viak. Andre bidragsytere fra Asplan Viak har vært arkitektene Erling Ekerholt Sæveraas og Vidar Myrnes, samt Tellef Dannevig som har gjort illustrasjoner, visualiseringer og snitt.

Risør, 30.09.2024,

Sigrid Hellerdal Garthe



Foto viser dagens bebyggelse. IMS, juni 2024.

Innholdsfortegnelse

1. Bakgrunn
2. Kommuneplaninnspill
3. Alternativer
4. Illustrasjoner
5. Snitt av bebyggelsen

1. Bakgrunn

1. Bakgrunn

Planområdet består av eiendommer eid av Risør Båtsenter v/Morten Eikeland (Kranveien Eiendom AS) og IMS Group.

Området er avsatt i næring i kommuneplanens arealdel (2019).

Arealene er regulert til henholdsvis industri/lager/forretning og småbåthavn gjennom reguleringsplaner fra 1990 og 2005.

Eiendommene til Risør Båtsenter v/Kranveien Eiendom benyttes til båt- og bilverksted, båtsenter, småbåthavn, parkering, kontor og lager.

Eiendommene til IMS Group benyttes til lager/kontor. Industri og kontorarbeidsplasser har blitt flyttet til IMS' lokaler på Akland ved E18. Havneområdet er ISPS-sertifisert.

Det er oppgraderingsbehov på kai- og havnefront.

Foto av området:



SHG, juni 2024



Google streetview, sett mot øst, foto tatt juli 2022.



SHG, juni 2024



Historisk utvikling av området

1947



1970



1982



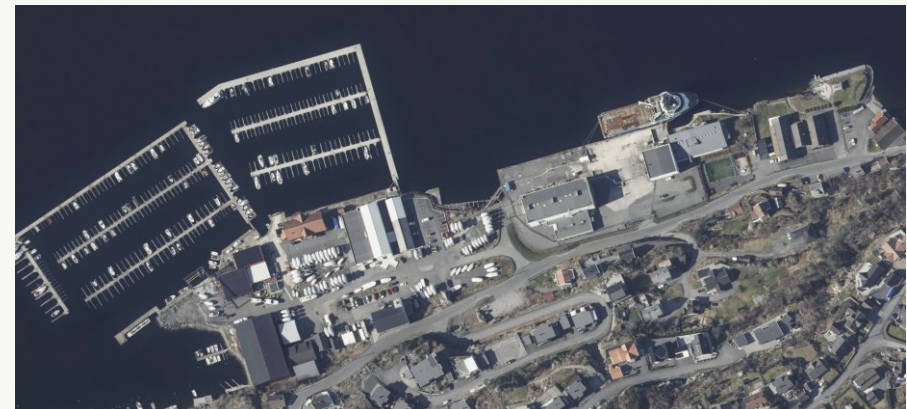
2004



2011



2023



Dagens situasjon

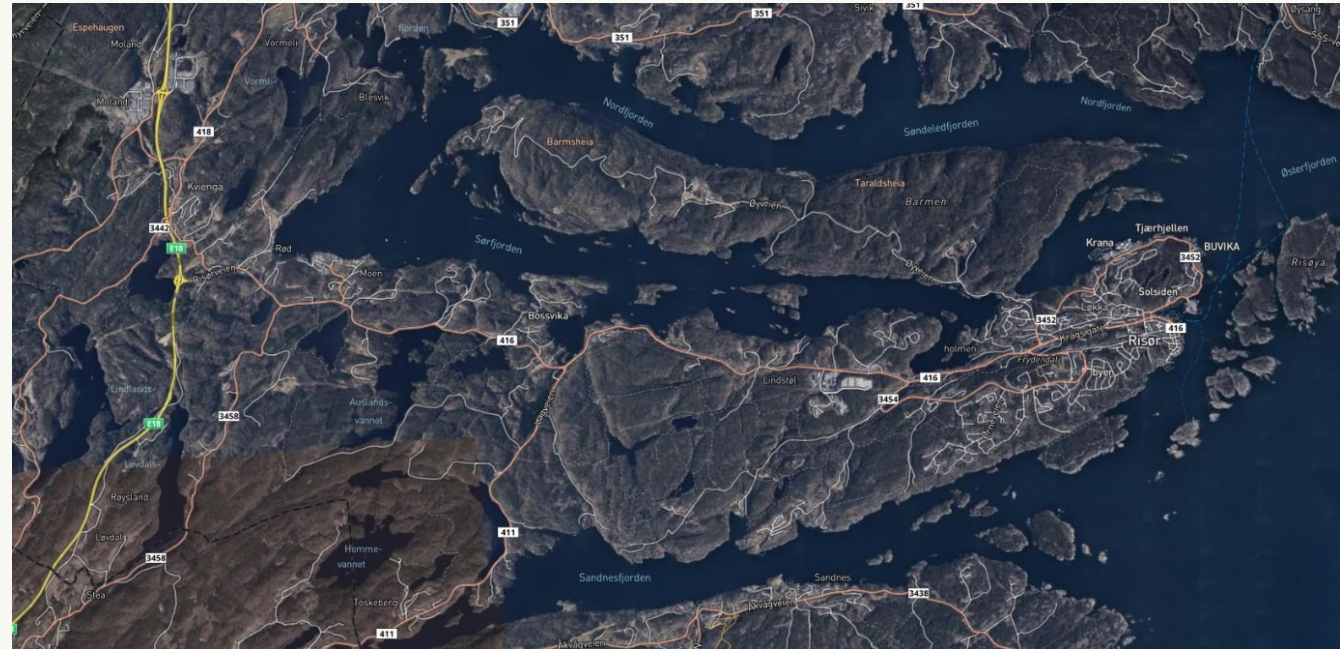
Eiendomsgrenser til innspillsområdet er tegnet med rødt.
Ortofoto fra 2023.



Industri

IMS Group beskriver at industri på området er krevende på grunn av:

- Transportkostnader
- Arealbegrensninger
- Nabohensyn
- Standard på infrastruktur, spesielt fv. 8.



Arealer i sjø

- IMS har dypvannskai som er ISPS-sertifisert, men det er ingen aktivitet tilknyttet havn eller kaifront i dag.
- Risør Båtsenter har to store utriggere med småbåthavn. Det er tilknyttet krav om 0,3 p-plass pr båt plass.
- I sjø er det kartlagt en forekomst av ålegrass på vestsiden for 16/1319.
- Det er mistanke om forurensede masser etter Risør Tremassefabrikk sin virksomhet. Det er fylt ut sand/grus på noen områder for å begrense spredning av forurensede masser.

Næringsutvikling

Status næring

- IMS ønsker å videreutvikle sin virksomhet ved E18.
- Risør Båtsenter v/M. Eikeland har kjøpt arealer på Hestemyr og planlegger å flytte båtopplag dit. Det er ønskelig å fortsette med marina, verksted og butikk på Krana.
- Brdr. Ellefsen har bilverksted på området i dag, med en langsiktig festeavtale.

Illustrasjonsprosjektet

Det er tegnet inn forslag om ca 8 000 m² næringsareal. Det er stor fleksibilitet i prosjektet.

Næringsmessig tilnærming:

- Eksisterende næring (båt/bil) kan videreutvikles på området, sannsynligvis med flere arbeidsplasser pga økt kundegrunnlag.
- Ny næring kan skapes gjennom kontorarbeidsplasser, småbutikker, treningssenter, tjenesteyting osv.
- Prosjektet gir tilflytting av personer med kompetanse og ideer som muliggjør framtidig næringsutvikling i Risør.
- I videre planarbeid må temaet «beredskapskai» vurderes nærmere. Dypvannskai med rett kaifront tilrettelegger for at store skip kan legges inntil. Det tilrettelegges for at framtidig småbåthavn kan tas bort på kort varsel.



Foto juni 2024, SHG.

Bolig

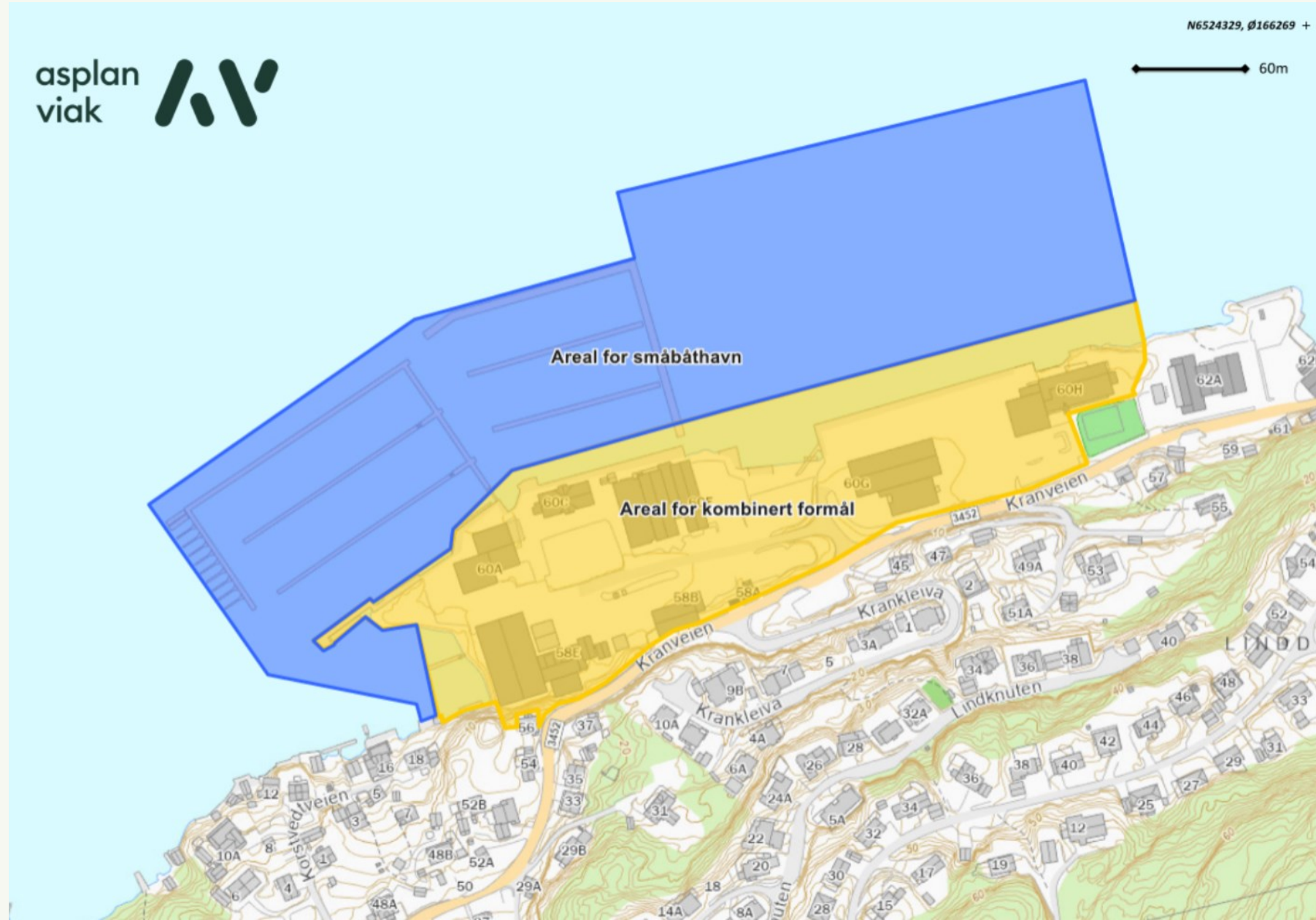
- I boligsosial oversikt 2024 skisserer Risør kommune behov for 380 nye boenheter fram mot 2040. Det er spesielt leiligheter, rekkehus/småhus som vurderes som egnede boliger, hvor målgruppen først og fremst er eldre. Leiligheter er godt egnet for at personer skal klare seg lengst mulig i egen bolig (lavest mulig trinn i boligtrappen). I Risør kommune er det forventet en økning på +38 % i aldergruppen 67 år og eldre fram mot 2040 (Agenda Kaupang).
- En markedsanalyse viser at det er behov for ulike typer leiligheter i Risør, alt fra små etteroms (30 m2) til store leiligheter med flere soverom.
- Det er planlagt at alle leilighetene vil tilfredsstille Tek17-krav for helårsboliger inkl heis og universell utforming av bygg og uteområder.
- I kommuneplanens samfunnsdel (2024) og i boligsosial oversikt (2024) er lokalisering av boliger viktig, og en sentrumsorientert arealpolitikk med fortetting av Risør sentrum og bydeler sees på som viktige verktøy.
- I arealstrategiene til kommuneplanen framkommer også transformasjon og fortetting av allerede utbygde områder som en sentral strategi for å unngå nedbygging av natur- og nærmiljøområder.



Foto juni 2024, SHG.

2. Kommuneplaninnspill

Kommuneplaninnspill - kart



Det er sendt innspill om å endre dagens kommuneplanformål «næring» til «kombinert formål bolig/næring».

For areal i sjø ønskes småbåthavn å utvides.

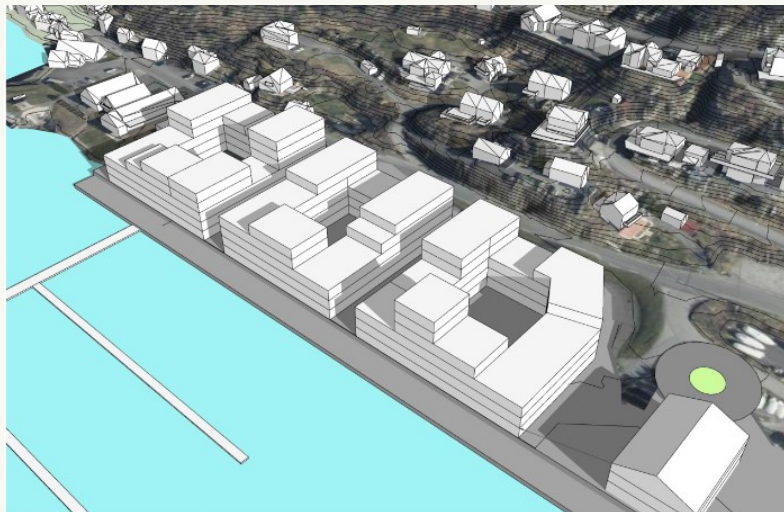
3. Alternativer

Konsept – Skisseprosjekt for IMS' tomt

Det er i prosessen vurdert ulike utforming av en bebyggelse på tomten til IMS:



«Holmen» (9 500 m²)



Tre lukkede kvartal (28 000m²)



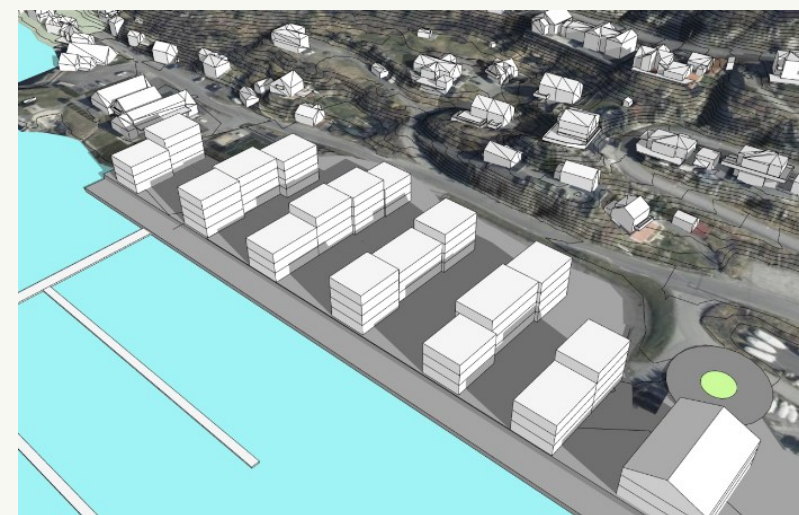
To åpne kvartal (15 500 m²)



Fire åpne kvartal (14 500 m²)



«Tangen (Arendal)» (14 000m²)

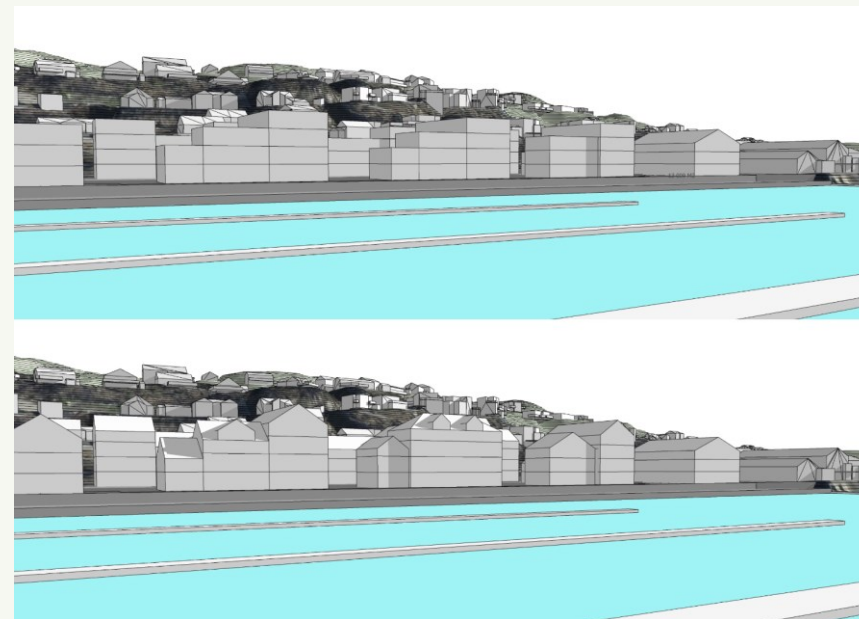


Lameller på tvers (13 500m²)

Valgt konsept «Fire åpne kvartal»



Bebyggelsen sett ovenfra

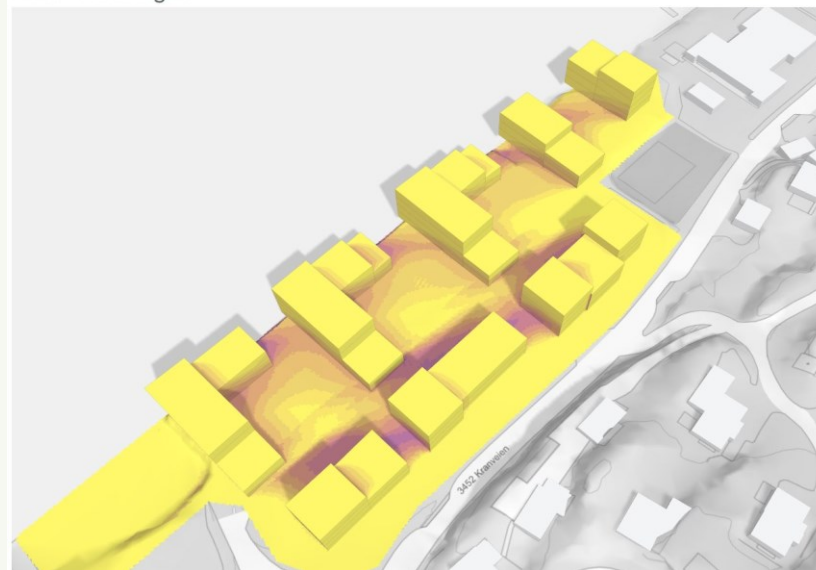


Vurdering av takform

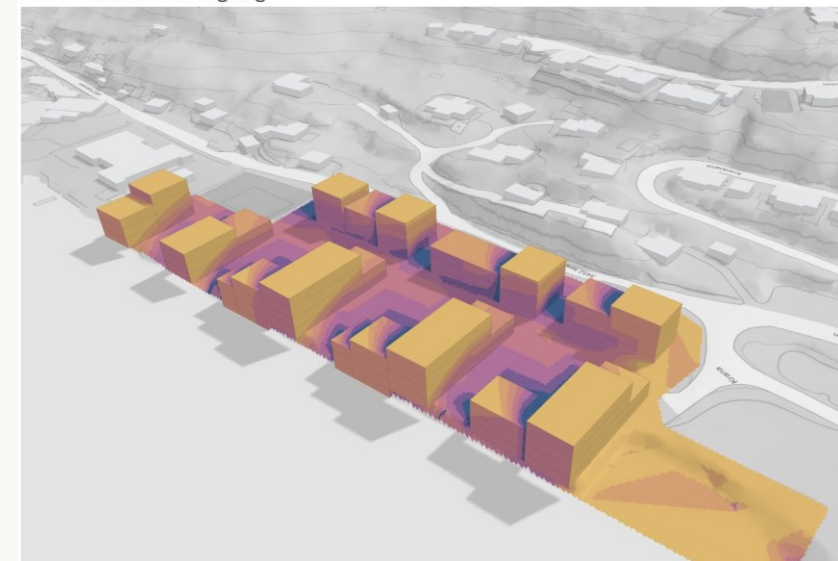
Prioriterte kvaliteter i prosjektet:

- Fleksibilitet bolig/næring
- Enkel atkomst i felles torg/rundkjøring
- God tilgang til sjø/kai
- Utsikt - solforhold - vind
- Bydelsutvikling
- Stedstilpasning (høyder, arkitektur)
- Båtplasser

Solforhold
Alt.6 - Hele dagen



Solforhold
Alt.6 - 15:00-solnedgang



Kvaliteter

- **Atkomst:** Hovedatkomst ved dagens innkjøring. Atkomsttorg som består av rundkjøring (r13) som gir oversiktlig og trafikkssikker inngang til området.
- **Byggetomter:** Havnefront utvides mot nord for å sikre rett front på kaia, og at kaia blir tilstrekkelig dyp hele veien.
- **Utsikt og sol:** Mellomrom mellom bebyggelsen og variasjon i høyder gir gode utsiktsforhold og gunstig skjerming for vær og vind. Se snitt for høyder i forhold til dagens bebyggelse.
- **Parkering:** Foreslås under bebyggelsen.
- **Ferdse og grønstruktur:** Det etableres sammenhengende promenade langs hele området samt grøntområder mellom bebyggelsen. Mot vest foreslås 50 meter badestrand. Det etableres gangveier og lekeplasser. Området er ikke brukt til ferdsel/friluftsliv i dag, så det vil gi nærmiljøkvaliteter til Krana.



4. Illustrasjoner















Kontor
Marina
Båtverksted

Blomster

RS(+)
Småbåtregisteret

asplan viak

Treningscenter

Dagligvarebutikk

asplan
viak







Bilverksted
Bilforhandler

Bilverksted
Bilforhandler



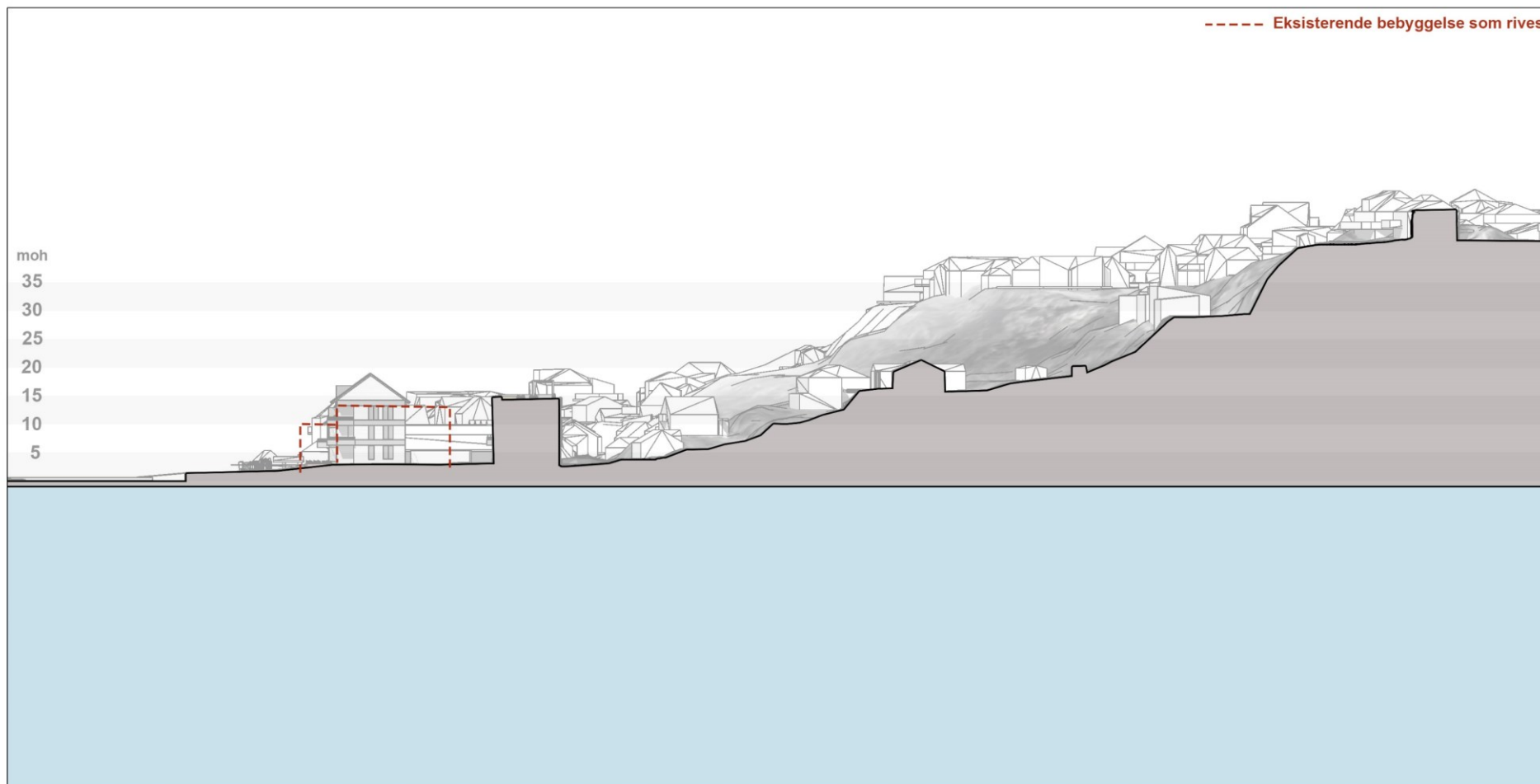


5. Schnitt



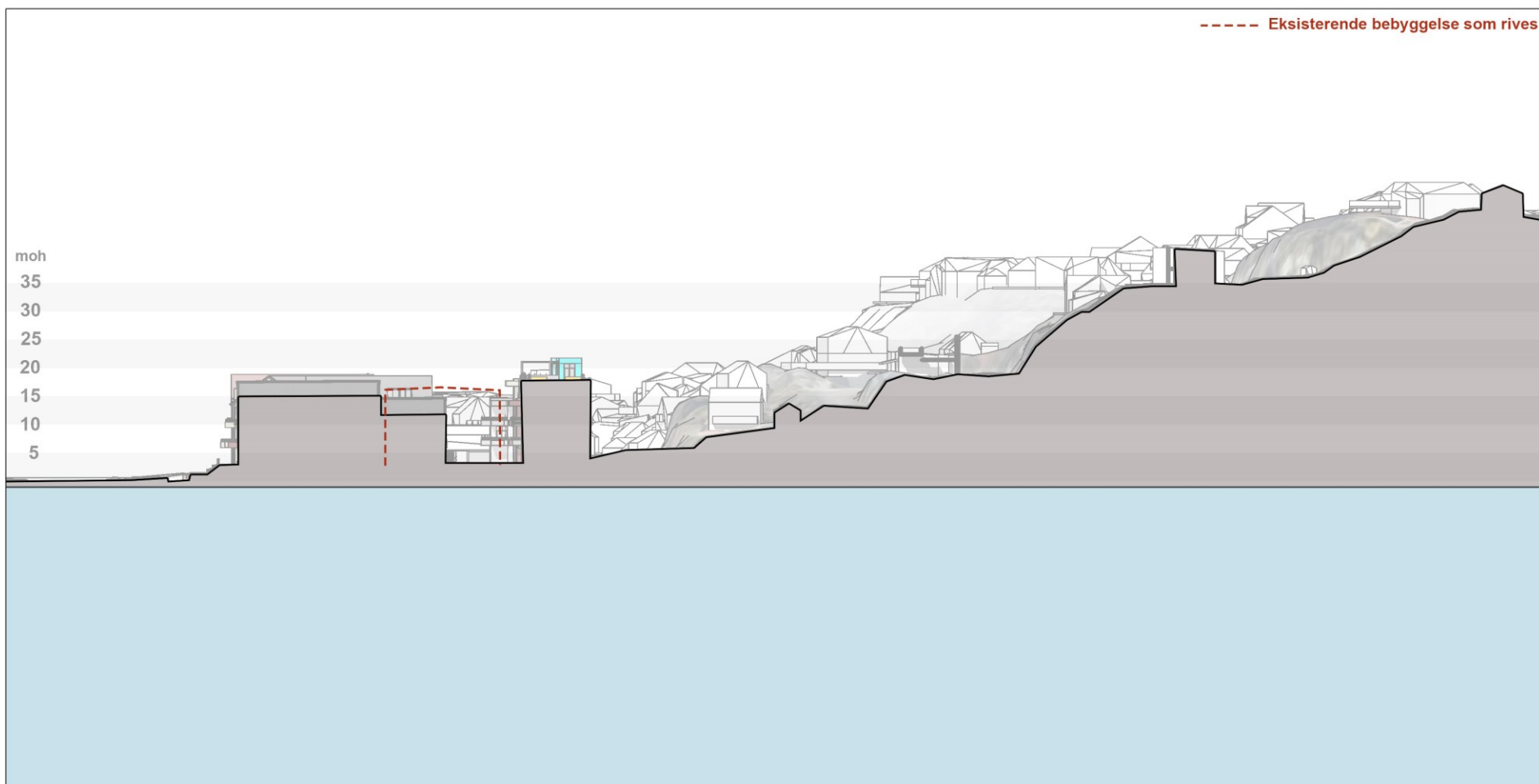
Snitt A

1:1000 i A4



Snitt B

1:1000 i A4



Snitt C

1:1000 i A4

