asplan
viak

Risør kommune
v/Berit Weiby Gregersen

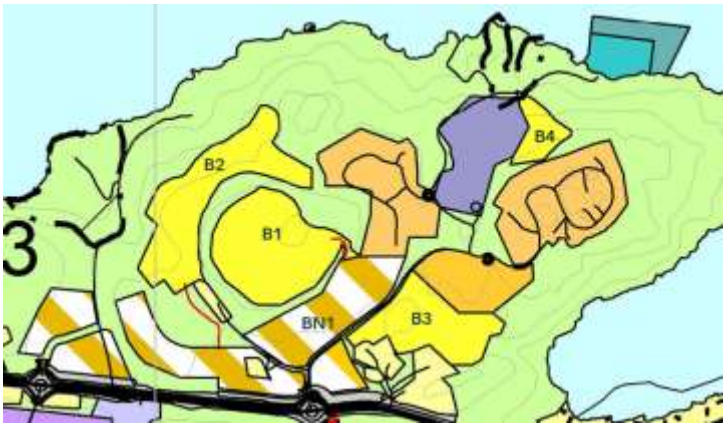
Risør, 17.08.2026
Vår ref. 653931-01

Justert innspill – Østebø - bolig/næring (innspill nr. 50)

Vi viser til pågående kommuneplanprosess (KPA) i Risør kommune, hvor vi ønsker å gi et justert innspill til bolig/næring på Østebø (gbnr 12/1), etter dialog med Berit W. Gregersen. Innspillet er skrevet av Asplan Viak v/Sigrid Hellerdal Garthe, på vegne av forslagsstillerne Johan Andersen og Trond Valle, som har inngått avtale med eier av eiendommen Østebø, Trond Torsøe.

Bakgrunn

- Det ble sendt inn kommuneplaninnspill i 2024 for utvikling av bolig/næring på Østebø. Det ble foreslått 49 enheter i leilighetsbygg, samt småhusbebyggelse.
- Til førstegangsbehandling av kommuneplanens arealdel innstilte kommunedirektøren på at flere felt bør tas ut, men at B1, BN1 og B3 kan beholdes.
- I den politiske behandlingen ble det vedtatt at hele innspillet tas med (26.02.2026).



Figur 1 Plankart for Østebøneset slik det framsto ved offentlig ettersyn. Vi har navngitt feltene for økt lesbarhet.

- I høringen sendte vi inn et justert innspill som var mer tilpasset naturverdier og terreng. B1 og B2 ble redusert, og atkomstvei flyttet. Område BN1 ble videreført, mens B4 og B3 ble tatt ut.
- I høringen har Statsforvalteren i Agder varslet innsigelse til områdene B1 og B2, primært på grunn av naturverdier og natur- og landskapshensyn. Det ble også stilt spørsmål til behovet for boliger og lokaliseringen på Østebø.

Vi har nå justert innspillet ytterligere, slik at det i større grad ivaretar naturverdier og andre viktige hensyn i området. Det er ikke sett nøyaktig på antall enheter og plassering av disse, da det kan ivaretas i detaljplanleggingen.

Hensikt

Risørneset AS ønsker å utvikle framtidsrettede boligløsninger for godt voksne (55+) på Østebø, kombinert med ordinære boliger. Formålet er å tilby en boligtype kommunen i dag mangler, som fokuserer på gode fellesskapsløsninger, trygghet og en aktiv livsstil.

Risør står overfor en betydelig aldring av befolkningen. Kommuneplanen viser sterk vekst i antall eldre og nedgang i yrkesaktive aldersgrupper, samtidig som store deler av boligmassen består av eneboliger bebodd av én eller to personer. Kommunen har selv pekt på behovet for flere leiligheter og aldersvennlige boliger.

Boligløsningene er rettet mot friske og selvhjulpne voksne som ønsker en mer praktisk og sosial boform. Konseptet tilbyr en boligløsning med praktiske, tilgjengelige leiligheter og betydelige fellesarealer: felleskjøkken og spisestue, peisestue, trimrom, behandlingsrom, gjesterom for besøkende familie og opparbeidede uteområder. En husvert knytter beboerne sammen og holder aktiviteten i gang.

Dette er ikke kommunale omsorgsboliger, men kan bidra til at flere kan bo trygt hjemme lenger. Boligformen medfører ikke økt behov for kommunale tjenester, men kan på sikt bidra til mer effektiv tjenesteyting. Ved at mange beboere er samlet på ett sted i tilgjengelige boliger, kan kommunens ressurser i større grad brukes til oppfølging og omsorg fremfor transport mellom enkeltadresser

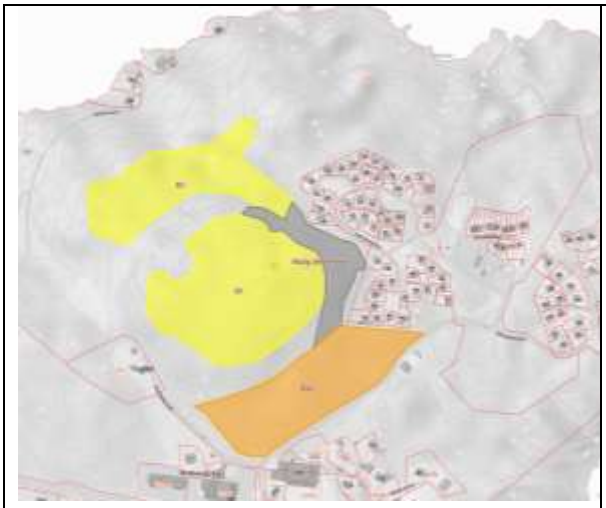
En viktig samfunnseffekt er et mer variert boligtilbud, men også økt sirkulasjon i boligmarkedet og flere tilgjengelige eneboliger. Forskning viser at mangelen på egnede boliger ofte er den største hindringen for flytting blant eldre aldersgrupper (Sørvoll, Oslo Met, 2020).

Østebø er godt egnet til formålet. Området er prioritert for boligutvikling i kommunens arealstrategi, har nærhet til handel, tjenester og kollektivtilbud. Området gir mulighet for å utvikle framtidsrettede boligløsninger og ordinære boliger som et samlet nabolag for flere generasjoner. Dette vil bidra til å oppfylle kommunens mål om en mer aldersvennlig og bærekraftig boligutvikling.

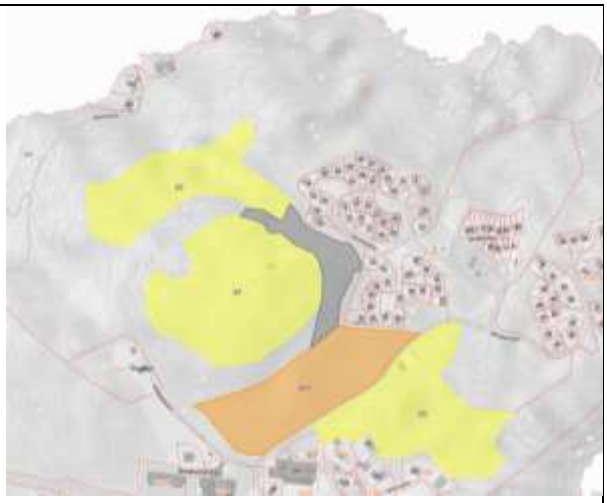
Otiums prosjekt «Vi på Saltbrygga» brukes som inspirasjon. I deres konsept er det gode fellesløsninger i tillegg til attraktive boenheter. Her er link til Otium konseptet: https://saltbrygga.no/otium/ . Heim har laget TV serie, «Vi på Saltbrygga». Her er en teaser https://vimeo.com/1003508678/729869398c?share=copy. Hele TV-serien ligger på Heim play.

Beskrivelse av justert innspill

I justert innspill videreføres BN1, B1 og B2, i tillegg har vi inkludert felt B3 (se større kart i vedlegg). Det foreligger ikke innsigelse til B3 i Statsforvalterens høringsinnspill (mai 2026). B3 er kuttet noe mot øst for å unngå naturverdier. BN1, B1 og B2 er videreført, og det vises til innspill fra 30.04.2026 for beskrivelse av disse.

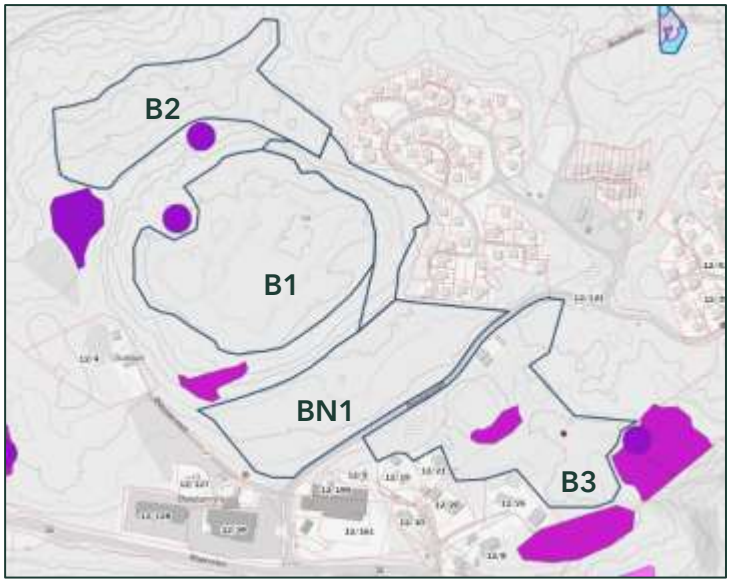


Figur 2 Innspill innsendt mai 2026.



Figur 3 Justert innspill høst 2026 (se vedlegg).

Naturverdier



Figur 4 Kart viesr innspillsområder og kartlagte naturverdilokaliteter (NiN, 2024). Hentet fra Naturbasekart.

I justert innspill er det i stor grad hensyntatt kartlagte naturverdier. Felt B3 er tilpasset natur-lokaliteter mot sørøst. Det er en lokalitet i B3 med naturverdier, en lågurteikeskog med god tilstand (ca 1 daa), men med lite naturmangfold og moderat kvalitet. Det er også kartlagt en ask i området. Ivaretakelse av naturverdiene skal vurderes i reguleringsplanfase. Det foreligger ikke innsigelse til dette feltet.