

Risør kommune
Postboks 158
4952 Risør

Risør, 30.10.2023,
Vår ref. 632181-01

Planendring - Østebøneset

På vegne av Østebøneset AS søkes det iht. plan- og bygningslovens §12-14 om 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. Endringsforslaget omfatter del av eiendom med gnr. 12 og bnr. 121, som i gjeldende plan er regulert til fritidsbebyggelse, friluftsmål og veiformål. Forslag til reguleringsendring er utformet slik at tidligere endringer av 15.04.2020 og 16.03.2022 erstattes.

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 endringer i kart og bestemmelser for å sikre bedre samsvar med eksisterende situasjon og øke planens gjennomførbarhet. Foreslåtte endringer er nærmere redegjort for i vedlegg 1-3.

Forhåndshøring

Det er gjennomført en forhåndshøring av planendringen i perioden 15. mars til 15. april 2023, hvor naboer, relevante lag/organisasjoner og offentlige myndigheter har fått informasjonen om planendringen og mulighet til å uttale seg. Det har kommet to høringsinnspill:

1. **Agder fylkeskommune** - vedlegg 4. Har ingen merknader til foreslåtte planendring da den ikke berører vesentlige regionale eller nasjonale interesser som fylkeskommunen er satt til å ivareta.
2. **Statsforvalteren i Agder** - vedlegg 5. Har merknad til endringer av bestemmelsene (stryking av 10.2 og tilføyelse av 5.2). De mener at de omsøkte endringene i bestemmelsene potensielt åpner for vesentlige endringer av terreng/landskap/

vegetasjon, med negativ påvirkning for eksisterende landskap, økt nedbygging av naturområder samt økte klimagassutslipp. Dette mener de ikke er i henhold til *Nasjonale forventninger (2019)* eller *Rettleiar om planlegging av fritidsbustader*. Statsforvalteren skriver at de vurderer området som lite egnet for fritidsbebyggelse. De viser også til T-2/16 *Nasjonale og vesentlige interesser på miljøområdet*, hvor fritidsbebyggelse er et formål som ikke er av vesentlig samfunnsmessig verdi. Statsforvalteren mener det er et argument for at natur, klima og landskap skal vektes framfor hensyn til solforhold og utsikt for fritidsbebyggelse.

Statsforvalteren vurderer at omsøkte endringer av bestemmelsene vil kunne gå ut over hoveddrammene i planen, og at det derfor ikke er en endring etter forenklet prosess (§12-14). Statsforvalteren fraråder omsøkte stryking av bestemmelse 10.2 og tilføyelsen 5.2. De vil vurdere å påklage vedtak dersom kommunen likevel gir tillatelse til omsøkte endringer.

Kommentar: Statsforvalteren har i sin saksbehandling vurdert planendringen i forhold til vedtatt endring fra 2020 og 2022. Dermed vurderes ikke endringen i lys av opprinnelig plan og den store tilpasningen som de siste årene er gjort for å ivareta natur og landskap. Den opprinnelige planen (1998) hjemlet et større utbyggingsområde og langt flere hytter. Dessverre viser det seg at vedtatte planendringene fra 2020 og 2022 ikke er gjennomførbare.

Konsekvensen ved å følge vedtatt plan ville medført krevenne overvannshåndtering, bratte veier, en del store terrenginngrep, høye murer og til dels skyggefulle tomter. Sistnevnte ville da gjelde særlig i søndre halvdel av feltet, hvor rekkene ville få mye terreng bak seg (mot sør). Det er også et masseunderskudd i planen, se massebalanse nedenfor.

I planendringen det nå søkes om, er hovedgrepet 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 tomta:

- 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).

Statsforvalter argumenterer for at fritidsbebyggelse ikke er av vesentlig samfunnsmessig verdi, og at planområdet er lite egnet for fritidsbebyggelse. Det må kommenteres at det oppleves som svært problematisk at dette skal gjelde for et område som i 25 år har vært avsatt og regulert til fritidsboligbebyggelse, både i kommuneplanens arealdel og i reguleringsplan. Planene er i tråd med en politisk ønsket utvikling, som er basert på en avveining av ulike interesser og målkonflikter. Området er regulert og avsatt til fritids- og turistformål i kommuneplanen, det er utenfor 100-metersbeltet, i en nordhelling, uten kartlagte naturverdier. I foreslåtte planendringen vektlegges det god landskapstilpasning og høy utnyttelsesgrad i områdene.

Statsforvalteren er av den oppfatning at hensynet til natur, klima og landskap bør veie tyngre enn hensynet til solforhold og utsikt for fritidsbebyggelse. Saken er den at planendringen ikke hovedsakelig handler om solforhold og utsikt, men et krevende terreng og overvannssituasjon. Dersom området skal benyttes til det formålet det har vært regulert til siden 1998, så er disse inngrepene nødvendige, og vil samtidig gjøre området brukbart som nettopp friluftsområde. Det er i dag et svært krevende terreng å bevege seg i, og vegetasjonen er tett.

I Statsforvalterens uttalelse framgår det at planendringen vil medføre økte klimagassutslipp, noe vi mener er et noe snevert perspektiv. I gjeldende plan er det et antatt masseunderskudd på ca 6000 m³, som må tilføres området, noe som tilsvarer ca 700 lastebillass fra ukjent hentested. Massetransport innebærer slitasje på infrastruktur, støy, CO₂-utslipp og økte kostnader. I forslag til planendring er det foreslått å ta ut masser fra kantsonene til området, som samtidig kan sikre trygg overvannshåndtering. Det er planlagt å ta ut ca 13 500 m² fra området (Fo2).

Vurdering

I høringsrunden har det kommet få innspill. Hverken naboer eller vel-forening har innspill til planendringen. Statsforvalteren i Agder er imidlertid negativ til endringen, og mener at natur, landskap og klima skal vektas høyere enn fritidsbebyggelse. De er uenige i at dette er en planendring etter forenklet prosess.

Endringene gjort i 2020 og 2022 viser seg å være svært krevende å gjennomføre, både terrengmessig, økonomisk og i forhold til klima, og derfor ber vi nå om at det gjøres en vesentlig planendring for området.

Basert på intensjonene i reguleringsplanen fra 1998 vurderer vi at endringene ikke endrer hoveddrammene i planen. Utnyttelsesgraden er kraftig redusert fra intensjonene i planen

fra 1998: opprinnelig hjemler planen en omfattende hytteutbygging, hvor utnyttelsen for området var 94 hytter (mot inntil 32, som det nå søkes endret til). Store grønt - og naturområder mot sjøen, og mot øst og vest, skal bevares, i tråd med intensjonene i opprinnelig plan. Planen tilrettelegger derfor for en god balanse mellom fritidsbebyggelse og bevaring av natur, der områder som utvikles har høy tetthet, krevende terreng og lavere bruksverdi, mens attraktive områder opprettholdes som natur- og friluftsområder.

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.

Justeringer etter høring

Det er gjort noen endringer i plandokumentene etter høring, i tillegg til at det er utarbeidet en masserapport.

Justeringer i plankart:

- Internveier i bebyggelsesområdet Ff er tatt ut av plankartet for å gi økt fleksibilitet til prosjekteringsfasen på grunn av krevende terreng.
- Det er tatt ut eget lekeplass-areal og små grøntareal inntil terreng mot øst. (Det er stilt bestemmelser om at det skal utarbeides lekeplass med minimum to apparater og sittemulighet).
- Grøntområdet er delt inn i Fo1 og Fo2 for å tydeliggjøre at massene skal tas ut i arealet nærmest Ff. Stien og naturområdene i Fo1 forblir.

Justeringer i bestemmelser:

- Det er stilt krav om at internveier i Ff skal utformes iht landskaps- og høydeplan datert 18.09.2023 (vedlagt bestemmelsene), men avvik inntil 2 m tillates.
- Det er stilt krav om at det skal opparbeides en lekeplass i Ff med minimum to apparater og sittemulighet.
- Det er stilt krav om at stien i Fo1 skal ryddes.
- Det er stilt krav om at terrenginngrep og masseuttak i Fo2 skal utføres med naturlige overganger til terrenget rundt, som vist på Landskaps- og høydeplan, men avvik inntil 2 m tillates. Det er stilt krav om at det maksimalt kan tas ut 14 000m³ fra Fo2.
- I fellesbestemmelsene er det lagt til dokumentasjonskrav ved innsending av byggesøknad.

Vedlegg

Vedlagt er:

1. Beskrivelse av planendringen (justert høringsbrev 30.10.2023) Word og PDF.
2. Kart - Forslag til planendring, sist oppdatert 26.09.2023. PDF.
3. Bestemmelser - Forslag til planendring, sist oppdatert 30.10.2023. Word og PDF.
4. Høringsinnspill fra Agder fylkeskommune datert 17.04.2023
5. Høringsinnspill fra Statsforvalteren i Agder datert 17.04.2023
6. SOSI-fil med planforslaget datert 25.10.2023
7. Masserapport 24.10.2023 inkl to vedlegg, PDF

Med vennlig hilsen

Asplan Viak AS

Sigrid Hellerdal Garthe

Arealplanlegger

Telefon 93815929

E-post sigrid.garthe@asplanviak.no