

Oppdragsgiver: Østebøneset AS
 Oppdragsnavn: Østebøneset sør
 Oppdragsnummer: 632181-02
 Utarbeidet av: Sigrid Hellerdal Garthe
 Oppdragsleder: Sigrid Hellerdal Garthe
 Dato: 16.09.2024
 Tilgjengelighet: Åpent

Planinitiativ for Østebøneset sør



1 Foto fra Østebøneset sør. SHG, 2023.

Innhold:

PLANINITIATIV FOR ØSTEBØNESET SØR	1
INNLEDNING	2
FORMÅLET MED PLANEN	2
PLANOMRÅDET	3
DETALJER I PLANEN	4
GJELDENDE PLANSTATUS	5
VESENTLIGE INTERESSER SOM BERØRES	6
SAMFUNNSSIKKERHET	7
VARSEL OM OPPSTART	8
MEDVIRKNING	8
KONSEKVENsutREDNING	8
SÆRSKILTE DELUTREDNINGER SOM SKAL INNGÅ I PLANFORSLAGET	8

Versjonslogg:

01.1	16.09.24	Justert etter dialog med grunneier 12/1. Golfbane tatt ut. Båtplasser tatt inn. Tilpasset kommuneplaninnspill.	SHG	
01	12.08.24	Planinitiativ versjon 1 til oppstartsmøte med Risør kommune	SHG	Initialer
VER.	DATO	BESKRIVELSE	AV	KS

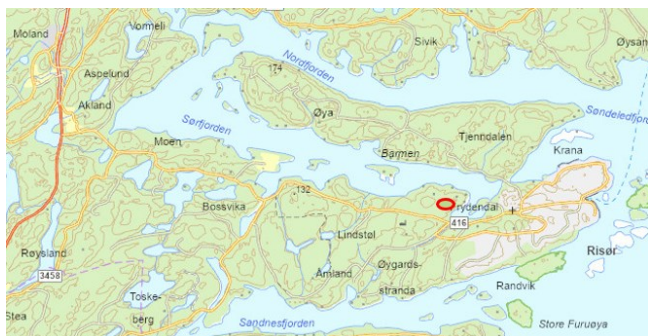
Innledning

Planinitiativet er utformet i tråd med «Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan og bygningsloven» (2017). Arendal kommunes «Veileder for utarbeidelse av planinitiativ» er benyttet.

Generell informasjon

Forslagsstiller: Østebøneset AS,
Bragnes torg 8,
3017 Drammen
Kontaktperson: Erik Granli, Hyttelykke AS,
erik@hyttelykke.no
Konsulent: Asplan Viak AS
Kranveien 62B,
4952 Risør
Kontaktperson Sigrid Hellerdal Garthe, tlf
93815929. sigrid.garthe@asplanviak.no,

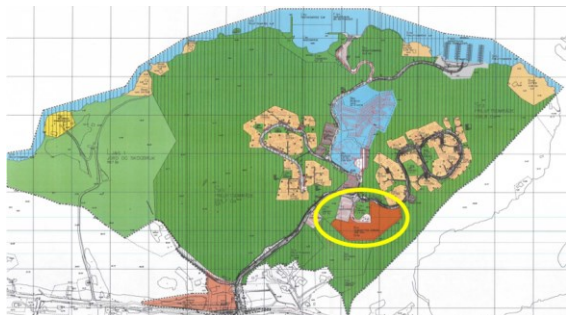
Navn: **Østebøneset sør** (vesentlig planendring)



2 Østebøneset sør er vist med rød ring i oversiktskartet. Risør sentrum er ca 3 km mot øst. E18 er ca 10 km mot vest.

Formålet med planen

Østebøneset i Risør kommune ble regulert til et stort område for fritidsboliger i 1998.



3 Reguleringsplanen for Østebøneset, slik den ble vedtatt i 1998. Gul ring indikerer Østebøneset sør, hvor det søkes om å gjennomføre en planendring.

Det er gjennomført utbygging av flere felt, og attraktive fellesfunksjoner og infrastruktur er etablert.

Nå ønskes det å utvikle Østebøneset sør som et attraktivt fritidsboligområde. Det ønskes også å samle framtidige båtplasser, slik at sjøområdet på vestsiden (Breibukt) kan rendyrkes til friområde/badeplass.

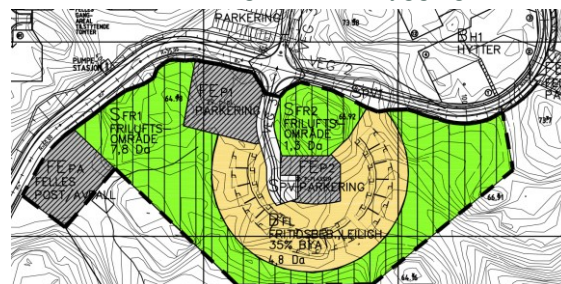
I fritidsboligfeltet har det vært gjennomført en omregulering tidligere, men det er ikke hensiktsmessig å gå videre med en utbygging innenfor disse rammene. Det er derfor nødvendig å gjennomføre en prosess for vesentlig planendring, jf. plan- og bygningsl. §12-14.

I den store reguleringsplanen for Østebøneset fra 1998, er det gjort flere planendringer, sist i 2022. I den reviderte planbeskrivelsen har Østebøneset sør betegnelsen «BFL».

Planendring i 2009

I 2009 ble det gjennomført en planendring av Østebøneset sør, se kartutsnitt nedenfor, vedtatt av Bystyret 27.08.2009, sak 51/09. Fra saksframlegget kan en lese at området endres fra allmenntillegget formål til 32 fritidsleiligheter, endring av parkeringsplass til felles område for avfall/post. (Endringen omfattet også noen endringer i sjø, inkl båtplasser, men dette vurderes ikke som relevant å beskrive nå.)

Ingen av høringspartene hadde motforestillinger til planendringen i feltet, men statsforvalteren (tidl fylkesmann) mente bestemmelsene burde vært med detaljerte. De skrev også at golfbanen burde vært regulert bort. Kommunen påpekte i saksframlegget at det ville bli nødvendig med en utbyggingsavtale.



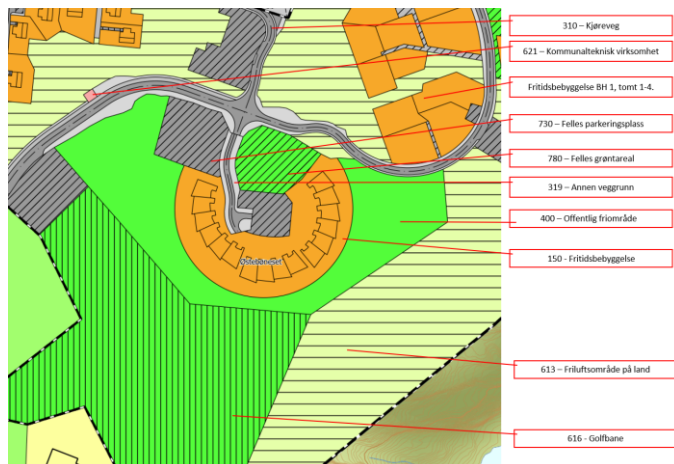
4 Reguleringskart etter planendring i 2009, hvor området ble omregulert til BFL Fritidsbebyggelse/leiligheter med 35 % BRA, parkering og friluftsområder.

Etter vedtaket ble hele planen for Østebø digitalisert.



5 Detaljutsnitt av Østebøneset sør, området som det nå søkes om å endre.

I gjeldende reguleringskart mangler det beskrivelser av planformål. Etter en vurdering av tidligere plankart, planendringer og planbeskrivelser, tolkes følgende planformål i kartet:



6 Plankart med planformål, tolket ut fra planbeskrivelsen (sist rev. 2022).

Planområdet

For planendringen foreslås følgende avgrensning:



7 Kartet viser planavgrensning med svart strek, lagt over grunnkart. Det er tatt med areal for småbåthavn som en utvidelse av dagens småbåthavn, samt et areal som foreslås endret fra småbåthavn til friluftsområde i sjø.

Planavgrensningen for fritidsbebyggelse tar utgangspunkt i gjeldende reguleringsplan for området:

- Mot nord følger avgrensningen veikant langs etablert vei.
- Mot øst følges grensen mellom «offentlig friområde» og friområde på land.

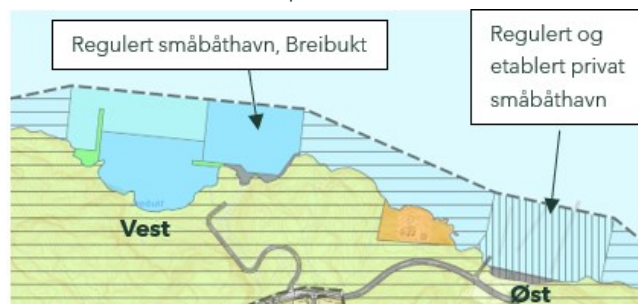
- Mot sør og vest følges planavgrensningen fra 1998. Regulert «offentlig friområde» inkluderes i avgrensningen, men golfbane holdes utenom etter grunneiers ønske (gnr/bnr 12/1).

Småbåthavn

I reguleringsplanen fra 1998 ble det regulert to felt for båthavn, mot vest og øst.

I øst tillates inntil 170 båtplasser.

I vest tillates inntil 100 båtplasser.



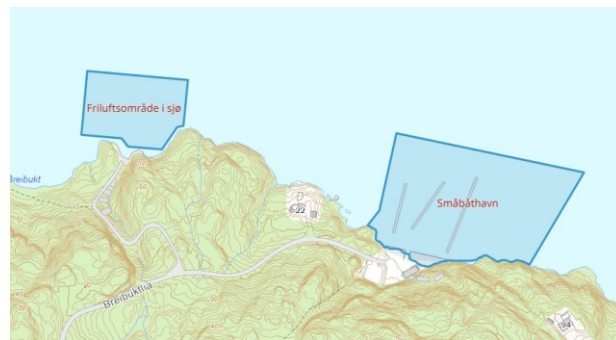
8 Utklipp fra reguleringsplan, hvor det er avsatt areal til båtplasser to steder, både mot vest og øst.

Det er kun østlige felt som er utbygd som småbåthavn. Mot vest er det badeplass, strand og friområde.



9 Kartet viser Breibukt (vestlige område), som blir brukt til bading/rekreasjon, og østlige område, hvor det er småbåthavn.

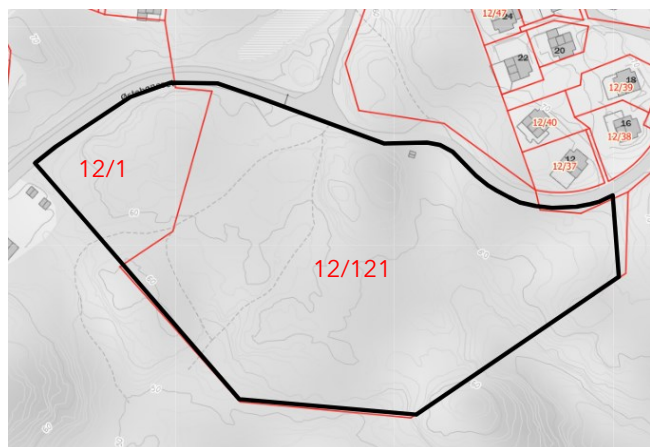
Forslagsstiller ønsker å videreføre denne situasjonen, også når det gjelder framtidige båtplasser. Det vil si at framtidige utvidelser av båtplasser vil skje i østlige område, mens vestlige område videreføres som friområde/badeplass.



10 Det ønskes regulert et større areal til småbåthavn mot øst, slik at alle båtplassene samles på et område. Det muliggjør at det vestlige området kan bli friområde/badeområde, og regulert småbåthavn tas ut.

Samlet antall båtplasser for småbåthavn (øst) antas å være 230 båtplasser, en økning på ca 60, men samtidig en total reduksjon på ca 40 båtplasser fra reg.plan fra 1998.

1.1. Grunneiere



11 Kartet viser foreslått planavgrensning og grunneiere.

Det er fire ulike grunneiendommer som berøres:

12/1	Østebø	Lars Thomas Ø. Vangsnes og Henrik Østebø Vangsnes
12/121	Felt BH14-BH22, BR1-BR2, BA1 mm	Østebøneset AS
12/120	Felt BH1-BH13 med mer	Østebøneset AS
12/160	Areal ved småbåthavn	Østebøneset AS

1.2. Virkninger utenfor planområdet

Området er preget av fritidsbebyggelse med store grøntområder. Fra planområdet er det utsikt mot skog og hei mot sør, og med gode solforhold.



12 Utklipp av ortofoto fra Risør kommunes kartløsning. Området har konsentrert fritidsbebyggelse med grøntområder, omkranset av sjø mot nord og øst. Risørveien (fv. 416) sees mot sør. Området hvor det planlegges fritidsbebyggelse er tegnet inn med gul ring.

Nærhet til sjø/båtplasser og nærhet til Risør sentrum vurderes som områdets fremste kvaliteter. Det er i tillegg

utviklet attraktive fellesfunksjoner i området, f.eks basseng, tennisbane, lekeplasser, badestrand og båtanlegg, samt gode løsninger for VA og avfallshåndtering.

Det er kapasitet til båtplasser i regulert areal, men det foreslås en utvidelse av regulert småbåthavn for å rendyrke et areal til friområde/badeplass på vestsiden, og samle båtplassene på østsiden.

Detaljer i planen

Hensikten med planendringen er å tilrettelegge for frittliggende fritidsbebyggelse, inntil 32 enheter. Det er tenkt forholdsvis små selveierenheter (BRA inntil 50 m2) som skal plasseres på en landskapstilpasset måte i terrenget. Enhetene kan ha inntil to etasjer, eventuelt hovedetasje og underetasje.



13 Foto fra området (2023) som viser at det nylig er tatt ut tømmer. Utsikten mot sørøst viser bebyggelsen langs Caspersensvei.

Det er en intensjon om at det småkuperte terrenget med høydeforskjeller og ulike landskapsrom bevares. Mot nord er en kollen som framstår som et vesentlig landskapselement.



14 Kollen (nord i planområdet) framstår som et vesentlig landskapselement. Det er bevart trær på kollen. Foto SHG, 2023.

Det er ikke avklart om det skal være fellesparkering og statkomst, eller om det blir vei og parkering til hver enhet.

Det må etableres gode løsninger for framføring av el, fiber, vann og avløp, og det vil etterstrebes landskapstilpassede løsninger.

Tiltakets virkning på omgivelsene

Planområdet ligger forholdsvis høyt i terrenget (ca 51-67 moh). Området er delvis synlig fra Risørveien og Caspersensvei. Et grep for å unngå silhuettvirkning fra Trondalskilen og Risørveien, er å legge bebyggelsen mot de lavere punktene i området. Det er ellers høyere områder lenger bak som vil skjerme for negativ silhuett, for eksempel Solstadheia, som angis å være 101 moh (Norgeskart).

Området er ubebygget i dag, men det er tegnet inn par stier i kartet. Ved befaring har det vært vanskelig å finne stiene, noe som kan skyldes lav bruksfrekvens samt at det er utført skogrydding. De inntegnede stiene har ikke noe spesielt endepunkt, og det antas at det er traktorveier som har vært etablert til uttak av tømmer. Ved utbygging vil det etableres stier i området.



15 Kartutsnitt som har tegnet inn et par stier i planområdet.

Som en del av planleggingen av området, vil det utarbeides et skisseprosjekt.

Gjeldende planstatus

1.3. Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging

I dokumentet framkommer en rekke politiske forventninger og målsettinger for planlegging. Det er delt inn i fem kapitler som er basert på de tre bærekraftsdimensjonene (miljømessig/sosial/økonomisk), forventninger om samarbeid og et eget kapittel om samfunnssikkerhet og beredskap. Spesielt relevant for dette prosjektet er bærekraftig verdiskaping og klima/natur/miljø, men også klimaendringer og mer ekstremvær må hensyntas. Det er flere målkonflikter i dokumentet, og det må sees på som et grunnlag for diskusjon og prioriteringer. Dokumentet skal ligge til grunn for planleggingen.

1.4. Statlige retningslinjer

De statlige planretningslinjene skal hensyntas i planarbeidet:

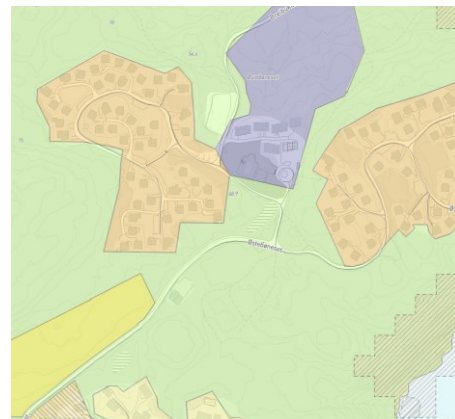
- Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen (2021)
- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018)
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)
- Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging (1995)
- Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag (1994)

1.5. Regionale planer

Regionplan Agder 2030 er den viktigste strategiske planen for utvikling av Agder. Hovedmål er at Agder skal være en bærekraftig region med lave utslipp og gode levekår. I planen pekes det på miljø- og naturutfordringer, men også på at reiseliv er en viktig næring som kan utvikles videre.

1.6. Kommuneplanens arealdel

Området er avsatt til LNF i kommuneplanen.



16 I gjeldende kommuneplanens arealdel (2019) er arealet avsatt til LNF.

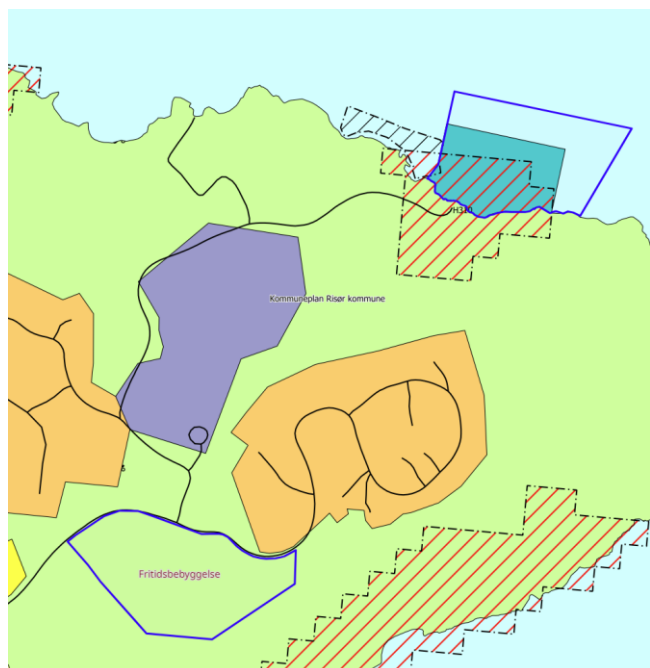
Området ble tatt ut i forbindelse med en kommuneplanrevisjon, uten at utbygger/grunneier ble gjort kjent med det. Det har ikke vært mulig å finne en redegjørelse om dette på kommunens hjemmesider. Etter dialog med Risør kommune, er det avdekket at dette sannsynligvis skyldes en utilsiktet feil i kommuneplanprosessen. Reguleringsplanen har rettsvirkning foran kommuneplanen, så det er det regulerende formålet som gjelder, § 7, BFL.

Det vil spilles inn et enkelt innspill til kommuneplanrevisjonen i 2024.

Småbåthavn

I kommuneplanens arealdel er det avsatt et areal til småbåthavn der det i dag er småbåthavn.

Til kommuneplanrevisjonen i 2024 vil det sendes innspill til Risør kommune om at areal for småbåthavn utvides.



17 Blå avgrensing viser områdene som spilles inn til kommuneplanrevisjonen i 2024: fritidsbebyggelse og utvidelse av småbåthavn. Kartgrunnlag: kommuneplanens arealdel (2019).

1.7. Kommuneplanrevisjon 2024

Risør kommune har nylig vedtatt ny kommuneplanens samfunnsdel, inkludert arealstrategier. Bystyret vedtok samtidig oppstart av revisjon av kommuneplanens arealdel. I tillegg til tiltakshierarkiet, nevnes følgende overordna prinsipper for kommunens arealbruk (relevante utdrag):

- Gjenbruk og sambruk i allerede nedbygde områder bør vurderes før natur bygges ut.
- Det åpnes opp for arealinnspill til fortetting av allerede etablert fritidsbebyggelse. Ny fritidsbebyggelse bør finne sted i tilknytning til allerede etablerte områder.
- Omdisponering og nedbygging av karbonrike arealer skal unngås så langt som mulig, slik at arealenes evne til lagring og opptak av karbon opprettholdes.
- Ved boligutbygging vurderes hensynet til kapasitet i infrastrukturen. Nødvendig teknisk infrastruktur bekostes av utbygger.
- All arealbruk skal planlegges slik at overvann og fare knyttet til flom, erosjon, skred, havnivåstigning og annen naturfare håndteres forsvarlig.

Vesentlige interesser som berøres

Utsjekk av nasjonale og kommunale databaser, samt eventuell lokal kjennskap til konfliktpunkter i området.

Arealbruk

Området består av skog. I Kilden (NIBIO) vises området bonitet. Mørkere grønn farge indikerer høyere bonitet. Området er nylig hogd ut.



18 Utklipp fra Nibios kart som viser bonitet.

Naturbase

Området er ikke NiN-kartlagt.

Landskapstypen er definert som LA-TI-K-S-17 «Beskyttet indre kupert kystslette» med følgende beskrivelse:

«Typen omfatter landskap på den indre delen av kystsletta, ofte på innsiden av større øyer eller i kystslette innover mot fjordene som i større grad er skjermet for bølge- og vindeksponering fra åpent hav. «...» Områdene har lav til middels arealbruksintensitet, fra områder helt uten bebyggelse og infrastruktur til mindre grender, fiskevær, samlinger av fritidsbebyggelse og næringsvirksomhet».

Det er ikke kartlagte eller verna friluftsområder eller statlig sikra friluftsområder i området hvor det planlegges fritidsbebyggelse.

For framtidig småbåthavn er arealet i sjø definert som svært viktig friluftsområde. Eksisterende småbåthavn er også definert som dette.

Det er registrert en forekomst av ålegrass i 2015, se grønt felt i kartet nedenfor. Denne går så vidt inn i eksisterende småbåthavn.



19 Utsnitt fra Naturbase viser at sjøen er kartlagt som svært viktig friluftsområde. Det er også kartlagt et ålegrass-samfunn rett øst for småbåthavna, se grønt område i sjø (Naturbase, sep. 2024).

Det er ellers ikke gjort registreringer av verdifulle naturtyper, eller naturtyper etter DN-håndbok eller Mdirs instruks.

Det er ikke registrert funn av spesielle arter.

Det er ikke registrerte kulturminner her, heller ikke bygninger eller kulturmiljø (kartlagt funnområde ved veikryss Breibuktlia er frigitt).

Samfunnssikkerhet

Området består av skogsareal hvor det nylig er hogd ut. Jordsmonnet er forholdsvis skrint. Det er ikke registrert bekker i området. Geoteknikk er ikke undersøkt. Det er ikke registrert forurensa grunn.

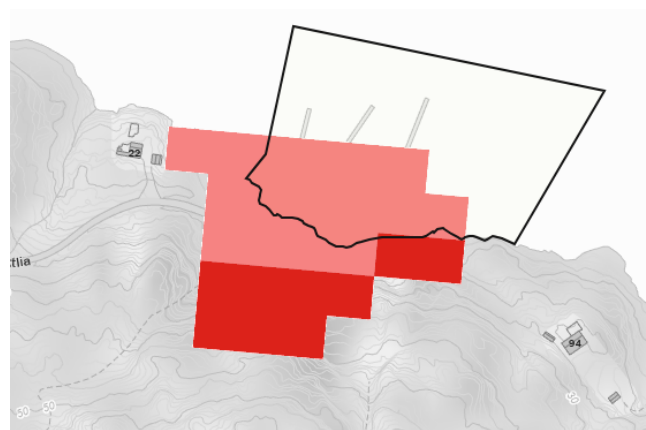
Steinsprang:

Det er registrert areal hvor det kan være fare for steinsprang øst for planområdet. Dette er digitalt genererte fareområder som kan være unøyaktige.



20 Naturbase - Fare for steinsprang

Mot småbåthavn er det registrert fareområde for snøskred (både løsne- og utløpsområde)



21 Fareområde for snøskred ved småbåthavn (Naturbase-naturfare, 2024).

I det bratte terrenget øst for fritidsboligområdet er det også registrert fareområde for snøskred.



22 Naturbase - Fare for snøskred

Kvikkleire

Det er registrert et aktsomhetsområde for kvikkleire nord for planområdet, i de delene av Østebønaset som er utbygd med hytter og infrastruktur.



23 Naturbase - aktsomhet for kvikkleire

Støy

Området er nær Risørveien, som har trafikkbelastning, særlig sommerstid. Det vil ventelig være noe trafikkstøy i området, men det ligger utenfor rød og gul støysone.



24 Utklipp fra naturbase som viser Statens vegvesens kartlagte støysone langs Risørveien (fv. 416).

Varsel om oppstart

Ved varsel om oppstart skal regionale og nasjonale myndigheter høres:

- Agder fylkeskommune
- Statsforvalteren i Agder
- NVE
- Statens vegvesen
- Direktoratet for mineralforvaltning
- ØABV (ivaretar også DSBs interesser)
- Å Energi/Glitre nett

I tillegg skal grunneiere, naboer og gjenboere varsles. Det finnes en hytteforening på Østebøneset som er naturlig å varsle, Breibuktlia vel.

Utbyggingsavtale: Det vurderes at det ikke er behov for utbyggingsavtale, da infrastruktur som VA, vei osv er private løsninger med private drifts- og vedlikeholdsløsninger.

Medvirkning

Det foreslås en forholdsvis enkel prosess for planendringen.

Samarbeid med Risør kommune vil være viktig i hele prosessen.

Dialog med berørte myndigheter (ut over krav i PBL) gjøres ved behov.

Ellers vil kravene i PBL overholdes, f.eks gjennom brev til berørte samt annonse i avisa.

Konsekvensutredning

Det vurderes at planarbeidet ikke utløser krav til konsekvensutredning.

Særskilte delutredninger som skal inngå i planforslaget

Det planlegges å gjennomføre et skisseprosjekt med landskapsanalyse for å vurdere utforming og plassering av boenheter og atkomst. Utklipp og snitt fra skisseprosjektet vil vedlegges planbeskrivelsen.

Det vil også utarbeides en rammeplan for VA.

Kilder

- Reguleringsplan for Østebøneset, planbeskrivelse, sist revidert 15.04.2020.
- Reguleringsplan for Østebøneset, plankart fra 1998.
- Reguleringsplan for Østebøneset - Planendring 2009, Bystyrevedtak 27.08.2009, sak 51/09.
- Risør kommunes kartløsning
- Norgeskart
- Kilden - Nibio
- Naturbase
- Nasjonale forventninger (2023)
- Statlige retningslinjer fra regjeringen.no
- Regionplan Agder
- Risør kommunes nettsider - Kommuneplan og arealstrategier
- Arendal kommunes «Veileder for utarbeidelse av planinitiativ»