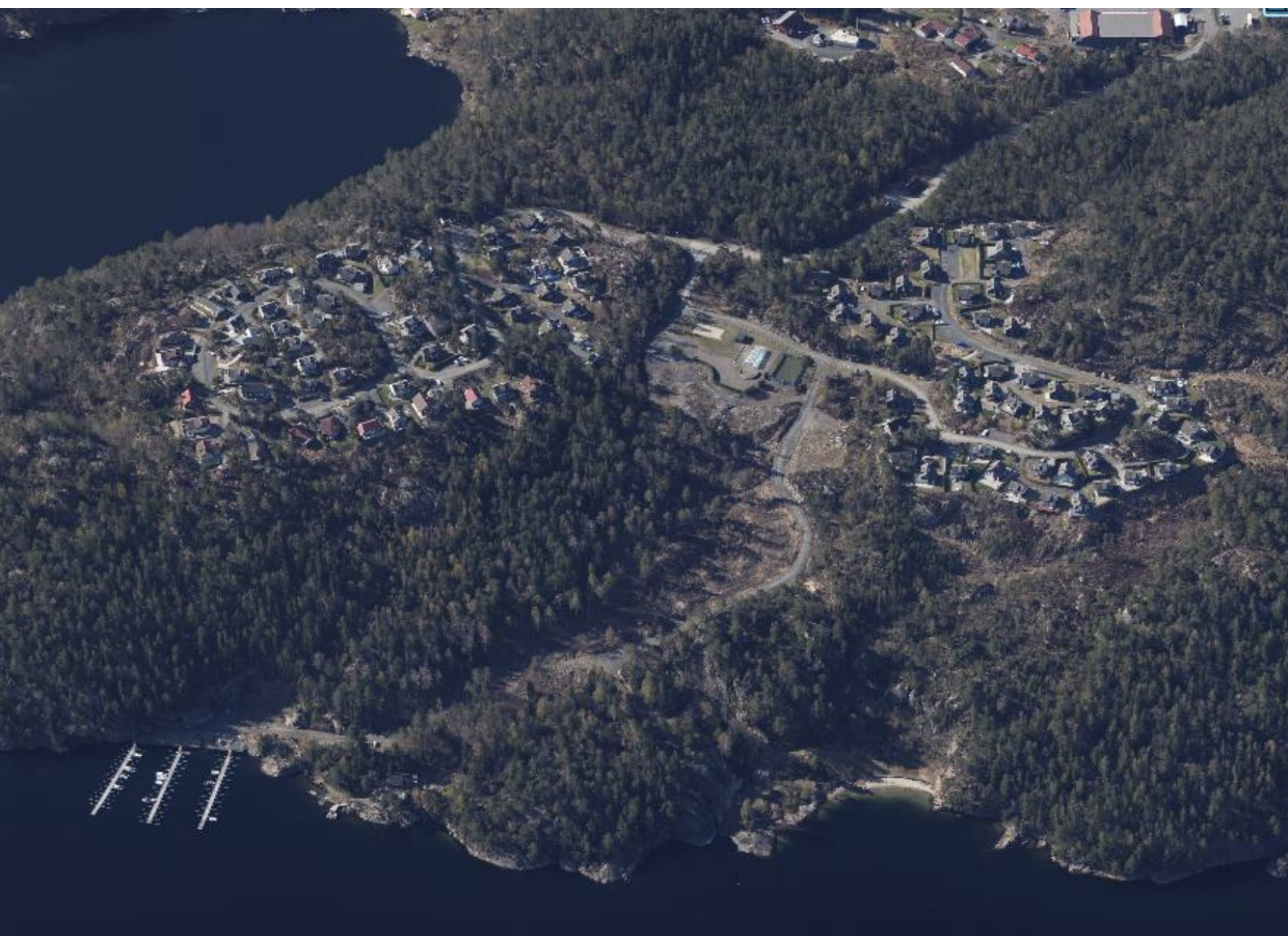


# Forslag til planendring Østebøneset, Risør kommune

Revidert etter offentlig ettersyn



## Dokumentinformasjon

|                    |  |
|--------------------|--|
| Oppdragsgiver:     | Østebøneset Utvikling AS                           |
| Tittel på rapport: | Forslag til planendring Østebøneset, Risør kommune |
| Oppdragsnavn:      | Østebøneset Risør                                  |
| Oppdragsnummer:    | 632181-01  |
| Utarbeidet av:     | Sigrid Hellerdal Garthe                            |
| Oppdragsleder:     | Johnny Hommefoss                                   |
| Tilgjengelighet:   | Åpen   |

## Kort sammendrag

Asplan Viak er engasjert av Østebøneset AS for å gjennomføre en planendring for del av reguleringsplanen for Østebøneset i Risør kommune. Planendringen erstatter tidligere planendring i området.

Planendringen ble førstegangsbehandlet i miljø og teknisk utvalg 15.11.2023 og har vært til offentlig ettersyn i perioden 20.11.2023 til 26.01.2024.

Etter tilbakemeldinger fra Agder fylkeskommune, Statsforvalteren i Agder og i dialog med Risør kommune, er det gjort mindre justeringer i plandokumentene, spesielt for å redusere behov for masseuttak og -oppfylling.

|     |            |  |           |     |
|-----|------------|--|-----------|-----|
| 04  | 02.07.2024 | Justert etter dialog med Risør kommune   | SHG       | SKB |
| 03  | 09.05.2024 | Oppdatert etter off. ettersyn. Anmodning om sluttbehandling.                                     | SHG       | SKB |
| 02  | 20.10.2023 | Dokumentet er oppdatert etter høring. Anmodning om førstegangsbehandling (vesentlig planendring) | SHG       | SKB |
| 01  | 01.04.2023 | Oversendt til Risør kommune for planendring etter forenkla prosess                               | SHG       | SKB |
| Ver | Dato       | Beskrivelse  | Utarb. av | KS  |

## Forord

På vegne av Østebøneset AS fremmes forslag til endring av reguleringsplan på Østebøneset i Risør kommune, iht. plan- og bygningslovens §12-14 (plan-id 1998006, vedtatt 19.11.1998 og sist endret i vedtak av 16.03.2022). Endringene gjelder for nordre del av reguleringsplanen fra 1998, for 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 den erstatter tidligere endringer av 15.04.2020 og 16.03.2022.

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 mindre endringer i kartet for å sikre bedre samsvar med eksisterende situasjon og gjeldende plansituasjon.

Foreslåtte endringer er nærmere redegjort for på de neste sidene. Vi vurderer at foreslåtte endringer ikke endrer formålet med reguleringsplanen, men er en tilrettelegging 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.

Planendringen ble førstegangsbehandlet i miljø og teknisk utvalg 15.11.2023. Det var offentlig ettersyn i perioden 21.11.2023 til 26.01.2024, og det kom inn tre hørings svar som det redegjøres for i kapittel 5.

I kapittel 5.5 beskrives justeringene som er gjort før oversendelse til Risør kommune. Justeringene vurderes å være små, slik at de ikke nødvendiggjør ny høringsprosess.

Risør, 02.07.2024.

Sigrid Hellerdal Garthe

Oppdragsleder

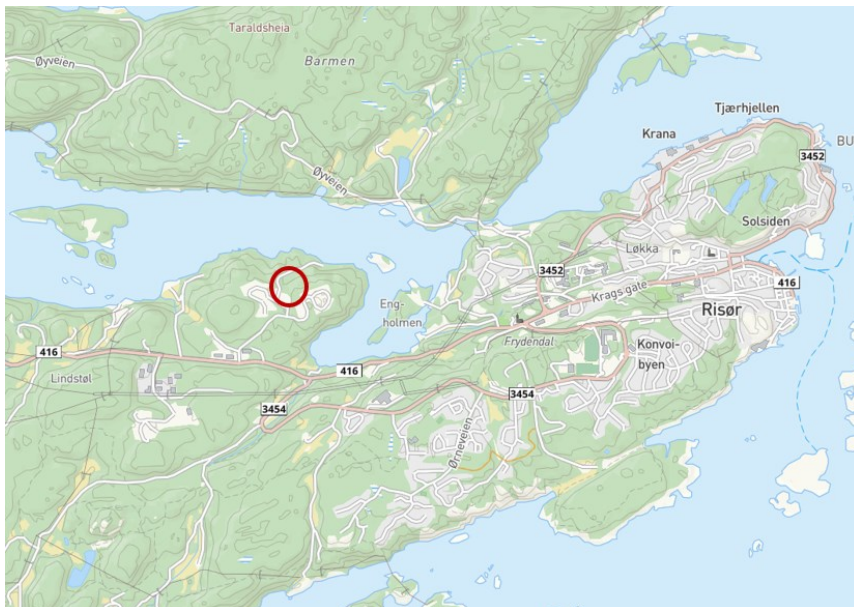
Simon Kristoffer Blix

Kvalitetssikrer

# Innholdsfortegnelse

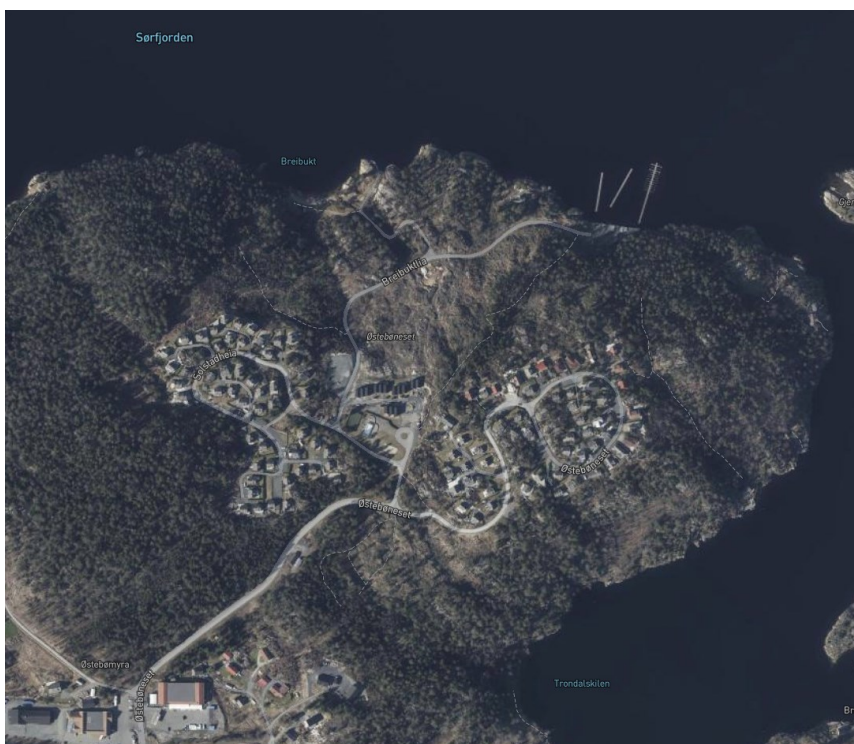
|  |    |
|--|----|
| 1. Oversiktskart   | 4  |
| 1. Opprinnelig plan  | 5  |
| 1.1. Endringer av planen   | 6  |
| 1.2. Metodikk og tegneregler   | 7  |
| 2. Hensikten med endringen   | 8  |
| 3. Endringer i plankart  | 10 |
| 3.1. Omdisponering/justering av arealformål                          | 10 |
| 3.2. Endring av hensynssoner og bestemmelsesområder                  | 11 |
| 3.3. Endring av regulerte linjer                                     | 11 |
| 3.4. Illustrasjonslinjer   | 11 |
| 3.5. Endring av bestemmelser   | 12 |
| 4. Vurdering av terrengendring og planbestemmelser i gjeldende plan  | 13 |
| 5. Planprosess   | 15 |
| 5.1. Planendring etter forenklet prosess - forhåndshøring            | 15 |
| 5.2. Justering etter høring og dialog med Risør kommune høst 2023/17 |    |
| 5.3. Planforslag - vesentlig planendring                             | 18 |
| 5.4. Vurdering av høringsinnspill                                    | 22 |
| 5.5. Justeringer etter høring  | 24 |
| 6. Vedlegg   | 26 |

# 1. Oversiktskart



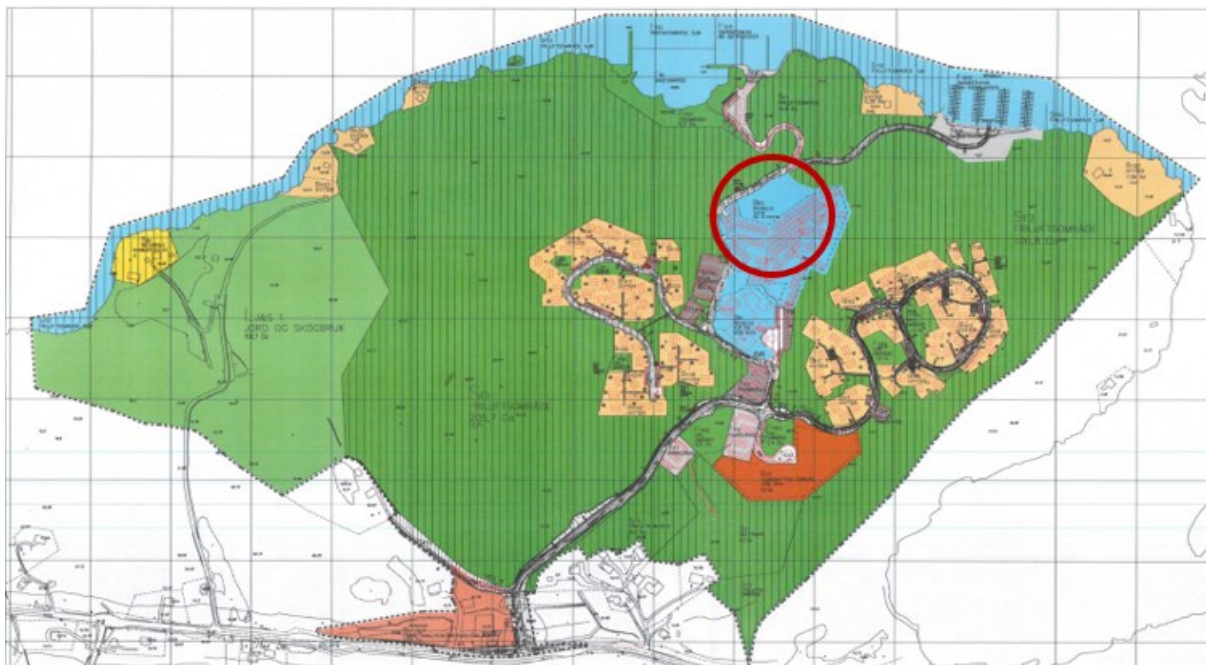
Planområdet på Østebøneset i Risør kommune er merket med rød ring. Området er del av en større reguleringsplan fra 1998. Det er ca 4 km til Risør sentrum.

1 Kartutsnitt med rød ring som viser planområdet (ikke nøyaktig avgrensing)



2 Ortofoto som viser hyttefeltene på Østebøneset og atkomstvei. Mot nord er det anlagt badeplass og småbåtanlegg. Mot sør sees Risørveien og næringsområdet Østebø. (Ortofoto fra Risør kommune, hentet ut mai 2024)

# 1. Opprinnelig plan



3 Plankart som viser den omfattende planen for Østebøneset, vedtatt i 1998. Områdene mot øst og vest er bygd ut, samt infrastruktur og fellesanlegg som basseng, tennisbane, badeplasser og småbåtanlegg.

Det foreslås å gjøre en mindre planendring av del av reguleringsplanen for Østebøneset, første gang vedtatt i 1998. Det er vedtatt flere mindre endringer av planområdet tidligere.

Området heller mot Sørfjorden i nord, med store høydeforskjeller. Bebyggelsesområdene er utenfor 100-metersbeltet.

Forslag til reguleringsendring er utformet slik at den erstatter tidligere endringer av 15.04.2020 og 16.03.2022. Endringene gjelder for nordre del av reguleringsplanen, på kartet merket med rød ring. I den opprinnelige planen var det i dette området lagt opp til svært høy tetthet, inntil 94 enheter.

## 1.1. Endringer av planen

Aktuell del av planområde har vært foreslått endret flere ganger siden 1998.

Reguleringsplan vedtatt i **1998**, hvor blått område var tenkt med svært høy tetthet (94 enheter hvor det nå foreslås inntil 32).



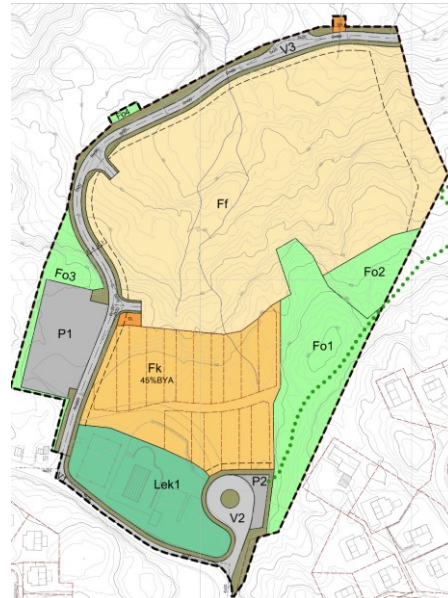
Planendring vedtatt **15.04.2020** for del av reguleringsplanen, hvor det ble foreslått 29 enheter.



Planendring vedtatt **16.03.2022**, hvor det ble foreslått 32 enheter og justering av vei.



Forslag til planendring i **2024**, hvor det legges opp til to vei-atkomster og inntil 32 enheter.



## 1.2. Metodikk og tegneregler

Dette forslaget til reguleringsendring er utformet slik at den erstatter tidligere endringer av 15.04.2020 og 16.03.2022.

I opprinnelig plan (1998) var det ett samlet dokument med planbeskrivelse og planbestemmelser. I planendringene fra 2020 og 2022 ble det gjort endringer rett i dette dokumentet. I henhold til Kommunal- og moderniseringsdepartementets Reguleringsplanveileder (2022), skal alltid gjeldende tegneregler etter plan- og bygningsloven benyttes (*kap 9.2.1.1 Tegneregler for endring av plan*). Veilederen anbefaler at hele planen normalt skal oppgraderes og kodes. Siden planområdet er så stort, avgrenses endringen til den delen av planen som tidligere har vært endret to ganger.

Det foreslås at omsøkt del av planområde oppgraderes til nye tegneregler, og at oppdaterte bestemmelser etter ny lov tilføyes gjeldende bestemmelse etter gammel lov.

Opprinnelig dokument med planbeskrivelse og planbestemmelser «tilbakeføres» til 1999, slik at det blir et tydelig juridisk skille mellom opprinnelig og endret plan, hvor sistnevnte får et eget kapittel med endrede planbestemmelser. Endringene fra 2020 og 2022 forsvinner dermed fra planen da disse i sin helhet blir erstattet av den nye endringen.



## 2. Hensikten med endringen

Planområdet er i en nordhelling, hvor de sydligste arealene er ca kote 65 moh og de nordligste arealene ca kote 21 moh. Det gjennomsnittlige fallet fra nord til syd på tomta er følgelig på rundt 1:3, noe som gir utfordringer for bebyggelse, infrastruktur og uteareal.

Hensikten med endringen er å oppnå bedre landskapstilpasning og overvannshåndtering ved tilrettelegging for utbygging av fritidsboliger og infrastruktur, samt redusere behovet for tilkjøring av masser. Det gjøres samtidig noen mindre endringer i kartet for å sikre bedre samsvar med eksisterende situasjon og gjeldende plansituasjon.

Hovedgrepet går ut på å skape et mer jevnt fallende terreng fra syd mot nord, unngå høye skjæringer mot syd samt endre atkomstløsninger til tomtene. Dette er et nødvendig grep for å sikre gode bokvaliteter og en akseptabel utnyttelse av tomta. Hensikt med planendring:

- 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.
- Minske behovet for murer og høye skjæringer.
- Terrenget rundt stien i Fo1 bevares, stien utbedres/ryddes.
- Solforholdene er vesentlig forbedret i søndre halvdel av feltet (høye murer og skjæringer er unngått).

Overvannshåndtering er et viktig tema. Vann fra sør må ledes bort fra bebyggelsesområdet. Fo2 vil bli utformet på en måte som skaper gunstig overvannshåndtering, slik at det ikke blir utfordringer med overvann fra ovenforliggende terreng, og man sikrer flomveier gjennom området. Organiske masser, topplag og frøbank som ikke benyttes til revegetering i Fo2 kan omdisponeres mellom byggene i feltet slik at hyttefeltet fremstår som et naturpreget område og ikke som et ordinært boligfelt.

Transportmønsteret beholdes hovedsakelig som i opprinnelig plan (1999), men det planlegges to vei-atkomster til feltet, en fra inngangen til feltet og en fra nedre nivå noe som gjør at de to interne veiene kan ligge med større høyder innbyrdes. Dette reduserer igjen høyden på skjæringer og murer mot syd. Det er ingen direkte avkjørsler til tomtene fra hovedveien.

Det er laget landskaps- og illustrasjonsplaner som viser planlagte veier, se vedlegg. I plankartet har vi tatt ut veiareal for å gi noe mer fleksibilitet for prosjekteringsfasen, da det er svært krevende terreng. Det er satt bestemmelser om at landskaps- og

illustrasjonsplanene skal følges så langt det lar seg gjøre. Gode og trygge atkomstveier er viktig å opparbeide, og prosjektet skal ivareta forutsigbarhet for framtidige kjøpere.

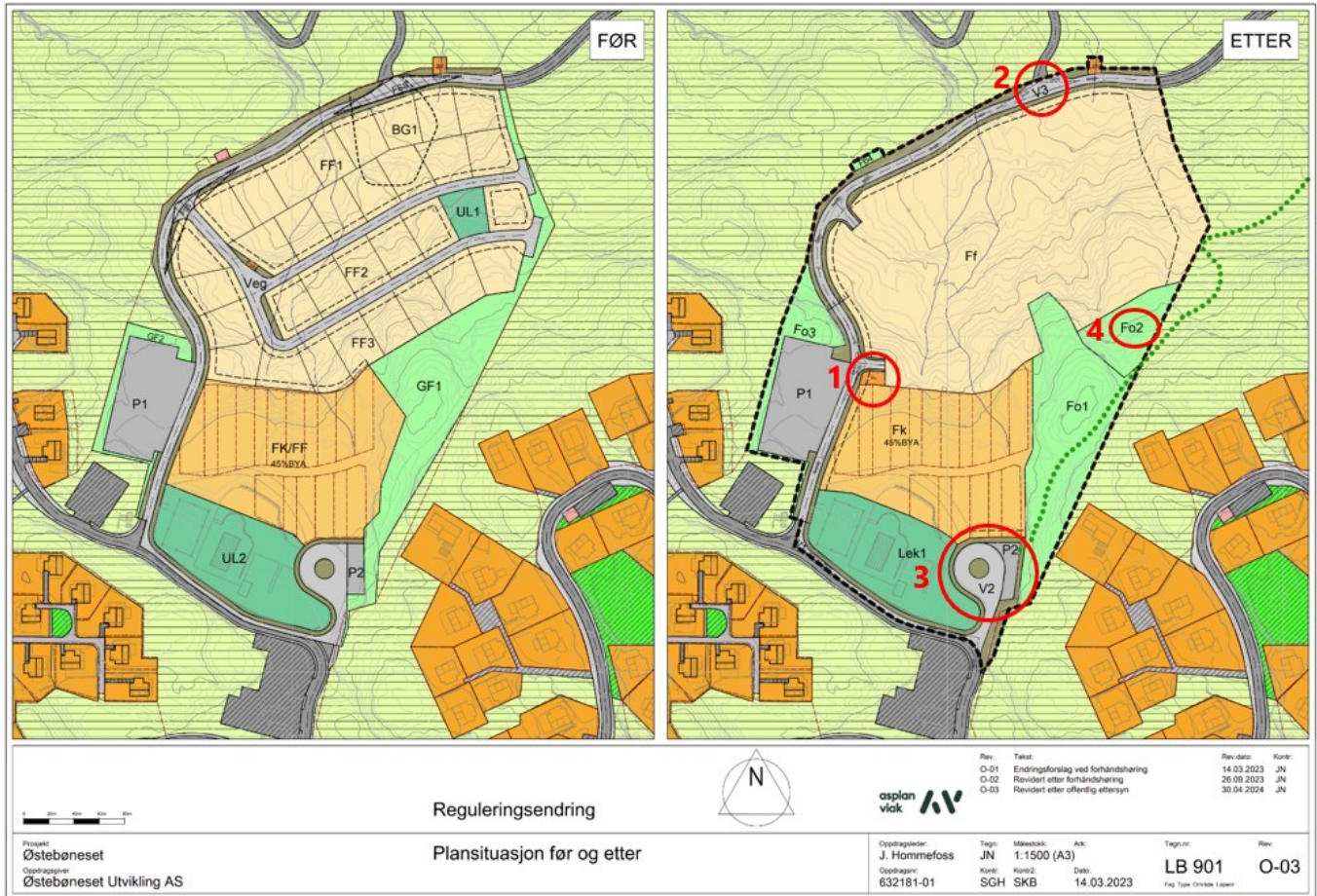
Det er kun hyttefeltets beboere og gjester som kan bruke veiene. Det er bom inn til hele feltet (plassert før basseng/tennisbanen), noe som bidrar til å redusere trafikk og øke sikkerheten. Det har vært vurdert å anlegge en større p-plass, slik at en kan unngå terrenginngrep for veiatkomst til hver tomt. Dette er gått bort fra, da det uansett må gjøres store inngrep for etablering av hytter og infrastruktur, og på grunn av attraktivitet/salgbarhet i markedet.

Det er krav i bestemmelsene om p-plass på tomt (12m<sup>2</sup>). I tillegg er det egne områder for gjesteparkering i feltet, f.eks i reguleringsplanens felt P1 (allerede etablert).

I gjeldende plan er det tegnet inn 32 tomter (2022). I forslag til planendring er tomteavgrensning tatt ut for å gi noe mer fleksibilitet i prosjekteringen. Det er satt bestemmelser om at det kan være inntil 32 hytter på område Ff. I markedet etterspørres nå varierte fritidsboliger, også en del mindre enheter, eventuelt fritidsboliger i rekke, slik det er i område Fk. Forslagsstiller har tre ulike hyttetyper i sin portefølje, og i dette feltet er det aktuelt å benytte den minste og nest minste hyttetyper.

I kapittel 5.3 og 5.4 gjøres det vurderinger av høringsinnspill som har kommet inn i løpet av planprosessen. Det redegjøres også for hvilke grep som er gjort for å følge opp høringsinnspillene.

### 3. Endringer i plankart



4 Figur Kartet til høyre viser ny plansituasjon med angivelse av foreslåtte endringer (rød ring og nummerering). Se tekst nedenfor for forklaring.

Alle endringer baseres på plan- og bygningsloven 2008 iht. gjeldende tegneregler. Oppdaterte bestemmelser er lagt inn som eget tillegg til de opprinnelige bestemmelsene.

#### 3.1. Omdisponering/justering av arealformål

##### Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, nr. 1)

- Det foreslås å regulere inn areal for nettstasjon i tilknytning til hytteområdet, da dette ikke er regulert inn tidligere (jf. markering 1 i figur 1).

##### Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, nr. 2)

- Kryss/avkjørsel fra V3 tilpasses slik det er bygd (jf. markering 2 i figur 1)

- Adkomstvei V2 reguleres i samsvar med slik veien er bygd (jf. markering 3 i figur 1).

#### Grønnstruktur (PBL § 12-5, nr. 3)

- GF1 er noe justert og delt i to: Fo1 og Fo2.
  - Friområde Fo1 videreføres som naturområde og sti.
  - Friområdet Fo2 reguleres som grønnstruktur, men det tillates masseuttak som skal fylles opp i hyttefelt Ff1, (jf. markering 4 i figur 1). Terrenginngrepet utføres iht Landskaps- og høydeplan og revegeteres iht bestemmelser.
- Friområdet Fo3 tilpasses eksisterende eiendomsforhold.
- Fo4 legges inn som friområde. Pumpestasjon for området er allerede etablert lavere i terrenget i nord.
- UL1 er tatt ut av plankartet, men det stilles krav om lekeplass i bestemmelsene til Ff.

### 3.2. Endring av hensynssoner og bestemmelsesområder

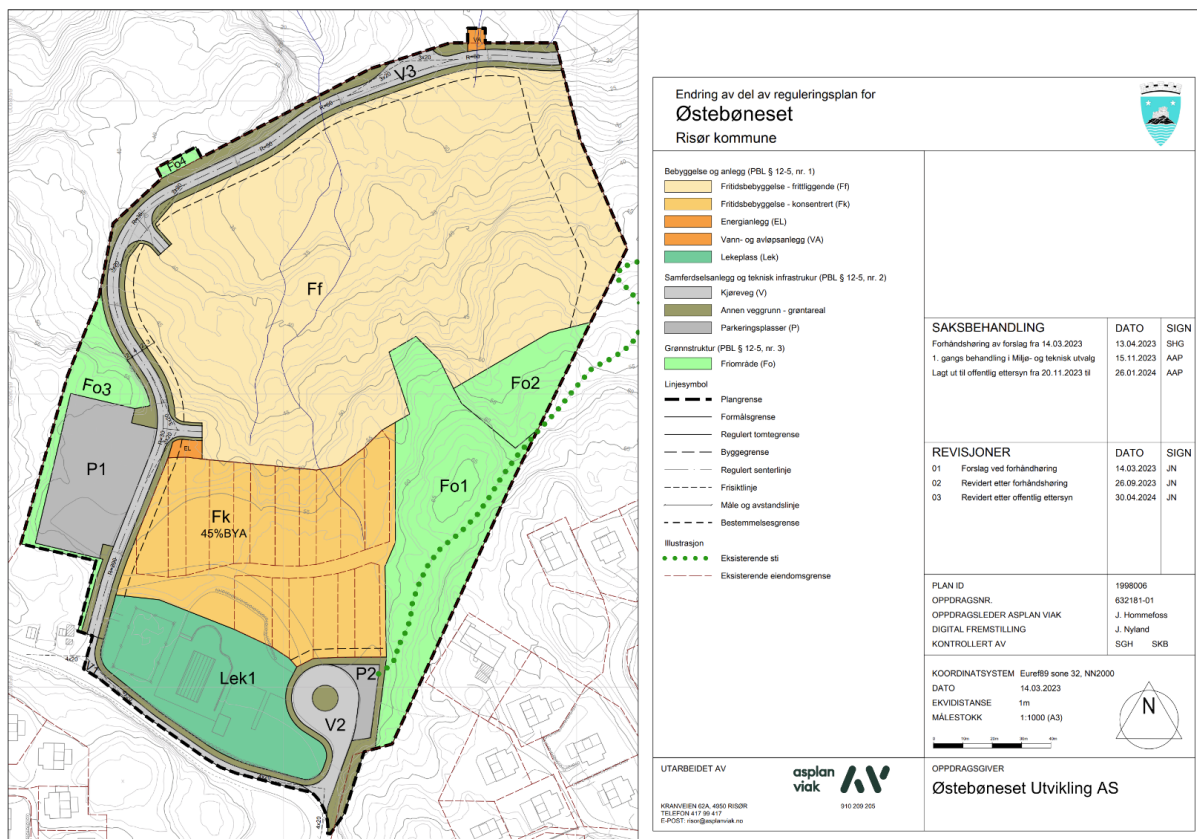
- Frisiktsonen i avkjørsel fra V3 (jf. markering 2 i figur 1) tas ut da frisikt ligger innenfor areal regulert til samferdselsanlegg.
- Bestemmelsesområde for automatisk fredede kulturminne (tidligere BG1) tas ut siden området allerede er utgravd, og frigitt fra Riksantikvaren i juni 2022.

### 3.3. Endring av regulerte linjer

- Det reguleres inn byggegrenser 5m fra regulert kjørevei V3.
- Veiareal internt i Ff er tatt ut, men det er satt bestemmelser om at veier skal utformes iht landskaps- og høydeplan datert 02.07.2024
- Tomtegrenser tas ut av plankartet for å gi noe høyere fleksibilitet i prosjekterings- og utbyggingsfase. Det settes bestemmelser til maksimalt 32 hytter i felt Ff.

### 3.4. Illustrasjonslinjer

- Eksisterende gangsti fra P2 gjennom Fo1 og ned til stranda er markert på plankartet med stiplet symbol.



I kartet vises forslag til ny regulering for del av planen for Østebøneset. Det foreslås også mindre justeringer av planbestemmelsene for å styre terrengbearbeidelse og opparbeidelse av internveier og sti.

### 3.5. Endring av bestemmelser

Som beskrevet ovenfor er det laget nye bestemmelser etter oppdatert planlov, som et eget tillegg til vedtatt planbeskrivelse/planbestemmelser fra 1999. Det blir dermed et tydelig juridisk skille mellom opprinnelig og endret plan. Endringene fra 2020 og 2022 forsvinner dermed fra planen.

Landskaps- og høydeplan (datert 02.05.2024) legges ved bestemmelsene, da det henvises til denne i bestemmelser om utforming av vei og i forhold til masseuttak og terrengutforming.

## 4. Vurdering av terrengendring og planbestemmelser i gjeldende plan

Planområdet er en del av en stor reguleringsplan fra 1998. Ved å gjøre en landskapsendring i området Fo2, er det vurdert om endringen går mot intensjonene i **Fellesbestemmelsenes** punkt 2.9 og 2.11 (1999):

*2.9: Vegetasjonen på tomt og tiliggende arealer skal søkes bevart best mulig av hensyn til den landskapsmessige helhetsvirkningen.*

*2.11: Hovedtrekkene i landskap og vegetasjon skal beholdes i hele planområdet. Vegetasjon, steingjerder o.l. som etter kommunens skjønn har verdi som miljøfaktor eller på annen måte skal bevares. Kommunen kan kreve fjernet busker og trær som kan være sjenerende for naboer eller til ulempe for alminnelig ferdsel. Tynning av vegetasjon tillates i samråd med kommunen.*

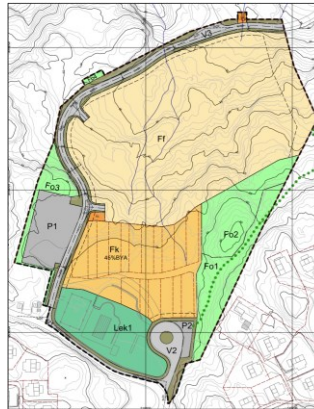


I plankartet fra 1998 var det i aktuelt planområde (markert med rød ring) planlagt til sammen 94 enheter (BR2). Utnyttelsen er i dag foreslått til «inntil 32 enheter», og planområdet er nå mindre enn det som var tegnet inn i opprinnelig plan. I sum er det en lavere utnyttelse og mindre terrenginngrep enn det som opprinnelig var planlagt. De store grøntområdene i 98-planen (SF1, SF2, SF3) opprettholdes, og hovedtrekkene i landskap/vegetasjon beholdes, og dermed endres ikke intensjonene bak bestemmelsen.

I 2020-endringen ble det godkjent en utbygging som gikk lenger inn i Fo1/Fo2 enn slik det foreslås nå, noe som må oppfattes som et argument for at forslag til planendring ikke er i strid med intensjonene i bestemmelsene.



Vedtatt planendring fra 2020, hvor det var regulert inn bebyggelsesformål i GF1 (nå omtalt som Fo2).



I forslag til ny plan er det lagt inn et større friområde. Det er planlagt å ta ut noe masser fra Fo2 (tillates inntil 5 000 m<sup>3</sup> ihht bestemmelser, men vil ventelig bli mindre)) for å gi bedre terrengprofil mot nordvest, og samtidig redusere behov for tilkjørte masser. Området vil jordkles og tilbakeføres til skog/natur etterpå.

Etter høring av planforslag (desember 2023/januar 2024) har det kommet innspill fra Statsforvalteren i Agder, Agder fylkeskommune og Direktoratet for mineralforvaltning om at planendringen muliggjør store landskapsendringer, og at dette ikke er i tråd med nasjonale intensjoner om å ivareta landskap, natur, klima og miljø. I revidert forslag til plan er det derfor valgt å bevare den store kollen i Fo1. Den er et markant landskapselement (selv om den var planlagt bebygget av hytter i 1998-planen og endringen i 2020).

Vår vurdering er at planendringen ikke går mot intensjonene i Fellesbestemmelsenes punkt 2.9 og 2.11.

I planendringen i 2020 kom det inn en bestemmelse til områdene GF1 og GF2. «Friluftsområdene GF1 og GF2 skal beholdes med naturlig terreng og vegetasjon. All hogst og tynning skal utføres i samråd med kommunen». Dette ble videreført i planendringen i 2022, men foreslås nå tatt ut i reviderte bestemmelser for Fo2.

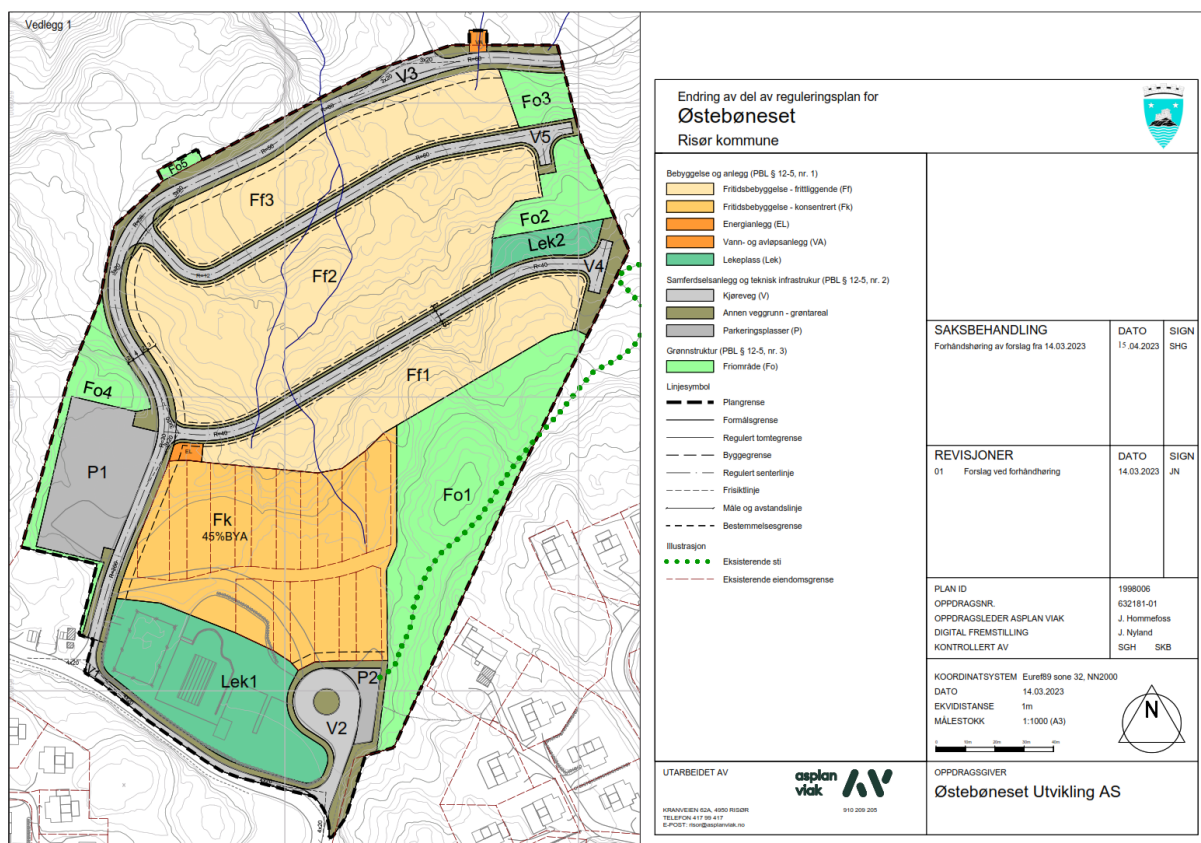
Det er utarbeidet en masserapport (oppdatert 02.07.2024) som beskriver antatt massebehov for gjeldende plan (2022) og planforslag 2024, se vedlegg.

## 5. Planprosess

I dette kapitlet beskrives planprosessen for planendringen i 2023/2024. Det har vært tett dialog og godt samarbeid med Risør kommune i prosessen.

### 5.1. Planendring etter forenklet prosess - forhåndshøring

Planområdet har som nevnt vært endret tidligere, og Risør kommune antok våren 2023 at planendringen kunne gjennomføres etter forenklet prosess ihht plan- og bygningslovens §12-14 annet ledd, da det ikke går ut over hoveddrammene i planen, i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder. Planendringen ble sendt på forhåndshøring i perioden 15.03.2023 til 15.04.2023, inkludert redegjørelse for planendringen, plankart og bestemmelser.



5 Plankart som var på høring etter forenklet prosess våren 2023.

Naboer, relevante lag/foreninger og offentlige myndigheter fikk anledning til å uttale seg. Det kom to høringsinnspill (vedlagt):



1. Agder fylkeskommune: Har ingen merknader til foreslåtte planendring da den ikke berører vesentlige regionale eller nasjonale interesser som fylkeskommunen er satt til å ivareta.

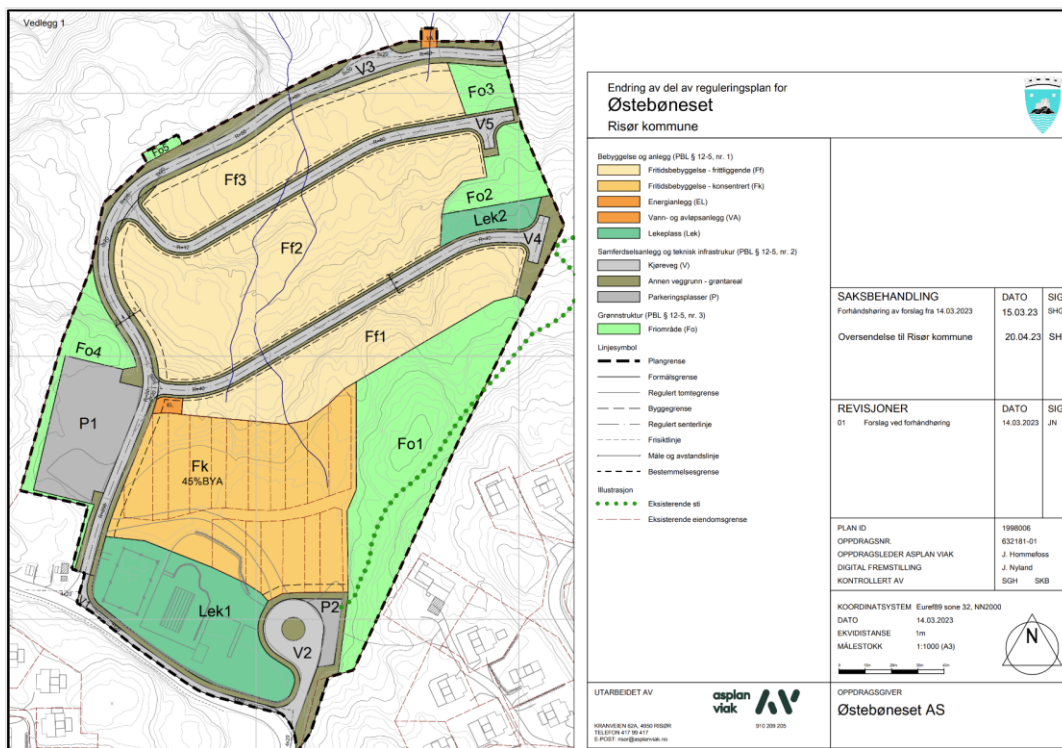
2. Statsforvalteren i Agder: Har merknad til endringer av bestemmelsene (stryking av 10.2 og tilføyelse av 5.2). De mener at de omsøkte endringene i bestemmelsene potensielt åpner for vesentlige endringer av terreng/landskap/vegetasjon, med negativ påvirkning for eksisterende landskap, økt nedbygging 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 vektas 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: Innspillet fra SFAG er svart ut i forbindelse med oversendelsesbrevet til Risør kommune høsten 2023, og det pekes spesielt på at:

- Området har vært avsatt til konsentrert fritidsbebyggelse siden 1998, som en del av en bevisst strategi fra Risør kommune om å tilrettelegge for fritidsbebyggelse og på Østebøneset.
- Fellesfunksjoner som badeplass, båtplass, tennisbane, badebasseng og stinett bidrar til at det kan bygges tettere og en kan tilby attraktive fritidsboliger med høy kvalitet og bruksverdi
- De mest attraktive grønt- og friområdene bevares til natur og fellesfunksjoner, mens mer krevende terreng er avsatt til bebyggelsesområder. Ingen stier eller fellesareal går tap gjennom utbygging av Ff.
- Planendringen fra 2020 og 2022 er ikke realiserbare, og området vil ikke bli utbygd uten planendring.
- Det er gjort tilpasninger i landskap og terrenginngrep for å redusere klimaavtrykk og behov for masseuttak/-oppfylling.

## 5.2. Justering etter høring og dialog med Risør kommune høst 2023



6 Plankart slik det ble oversendt til Risør kommune etter høringsprosess våren 2023.

Etter høring ble det gjort mindre endringer i plankartet: blant annet ble tekst og bestemmelser om BRA-tatt ut i bebyggelsesområdene, da det ikke anses som nødvendig å ha med både BRA og BYA.

Enhet for plan og byggesak landet på at planendringen ikke kan håndteres etter forenklet prosess, men må følge prosess for planendring ifr pbl §12-14 tredje ledd. Etter dialog med Risør kommune, ble det utarbeidet en masserapport som beskriver terrengendringer og behov for masseuttak og -oppfylling. Det ble også (september 2023) gjort en ytterligere vurdering av terrengendring og behov for masseuttak og -oppfylling.

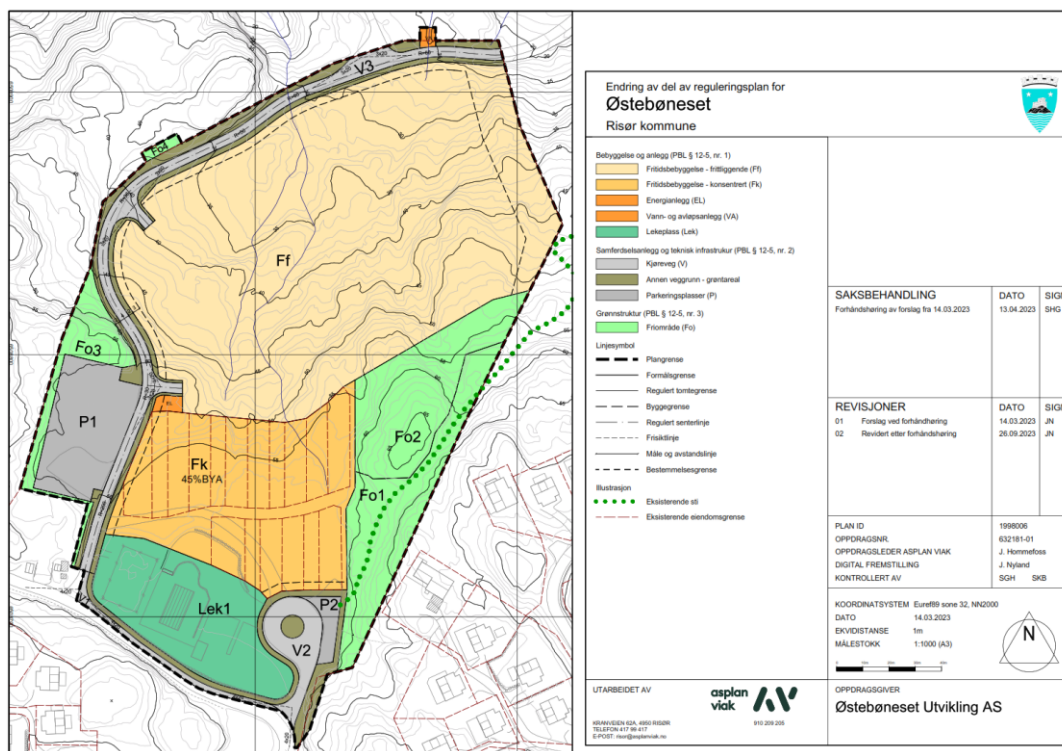
Bebyggelsesområdet Ff1-3 ble senket ca 0,5 m, og det ble også lagt opp til redusert uttak av Fo1. Masserapporten ble oppdatert (versjon 2). Fo1 ble delt i to; Fo1 og Fo2.

Området har et svært krevende terreng, og fra utbyggers side er det ønskelig med en viss grad av fleksibilitet i plankartet for å gjøre tilpasninger og gode terrenggrep i utbyggingsfasen. Internveier og grøntareal/lekeareal i bebyggelsesområdet ble derfor tatt ut av plankartet, slik at det kun står «Ff», men med krav i bestemmelsene til internveier, biloppstillingsplasser, lekeområder og grøntareal, inkludert rekkefølgegrav. I bestemmelsene ble det henvist til en landskaps- og høydeplan, men det ble laget

følgende formulering for siste setning i siste avsnitt i § 3.1 i planbestemmelsene: «*Veiene skal utformes iht. Landskaps- og høydeplan datert 18.09.2023 (vedlegg), men avvik inntil 2 m kan tillates*» og andre setning i første avsnitt i § 5.2 i planens bestemmelser «*Terrenginngrep skal utføres med naturlige overganger til terrenget rundt, som vist på Landskaps- og høydeplan datert 18.09.2023 (vedlegg), men avvik inntil 2 m kan tillates*».

### 5.3. Planforslag – vesentlig planendring

Planforslaget ble oversendt til Risør kommune 24. oktober og saksbehandlet før politisk behandling i Miljø og teknisk utvalg 15.11.2023. I kommunedirektørens forslag til vedtak ble bestemmelsesendringene justert til «*avvik inntil 1 m kan tillates*» (gjelder for både bestemmelse § 3.1 og § 5.2).



7 Plankart for førstegangsbehandling i miljø og teknisk utvalg, høsten 2023.

Miljø og teknisk utvalg vedtok enstemmig kommunedirektørens innstilling, og planen ble deretter lagt ut på offentlig ettersyn i medhold av § 12-10. Høringsperiode var fra 21.11.2023 til 26.01.2024.



8 Annonse i Aust-Agder Blad 23.11.2023.

Det kom tre høringsinnspill:

#### 1. Agder fylkeskommune (AFK), 28.01.2024

Fylkeskommunen mottok varsel om endring av planen i mars 2023, men forstod det ikke som endring etter forenkla prosess. De kommer med en uttalelse nå. De har forståelse for at kommunen ønsker å gjøre gjeldende plan for Østebøneset bedre mtp klimagassutslipp og begrense inngrep i landskap. AFK viser til Nasjonale forventninger, og at en må gjøre en omstilling til lavutslippssamfunnet og bidra til å oppnå klima- og miljømålene gjennom arealplanlegging (nr 45). De viser også til forventning nr 47 (om vurdering av planformål i revisjon av kommuneplanens arealdel). AFK anbefaler at Risør kommune vurderer og gjennomgår eksisterende urealiserte planer og urealiserte utbyggingsområder på nytt.

AFK mener det også er andre grep kommunen kan gjøre dersom arealet skal utvikles, f.eks redusere antall tomter og størrelse på hyttene. Det kan også gjøres ytterligere reduksjoner i terrenginngrep. I tillegg foreslås å se på parkeringsløsninger og om det er nødvendig med kjørevei til hver tomt.

AFK skriver at forholdet mot automatisk freda kulturminner er avklart.

#### Kommentar:

I revisjon av planforslag etter høring er det vurdert grep for å redusere terrenginngrep og landskapsendring. Antall hytter er noe redusert. Det er i tillegg redusert på masseuttak sør

for bebyggelsesområdet (Fo1/Fo2) og redusert behov for oppfylling ved at tomtene i Ff planlegges lavere i terreng. Det er lagt opp til at det først og fremst er små hytter som tilbys i feltet, jfr høyde- og landskapsplan. Utbygger ønsker å tilrettelegge for kjøreveier i felt Ff på grunn av hyttenes attraktivitet i markedet samt at det muliggjør en mer praktisk utbyggingsfase.

## 2. Statsforvalteren i Agder (SFAG), 26.01.2024

SFAG skriver at de ikke har mottatt varsel om oppstart av planarbeid, men at kommunedirektørens søknad om endring etter pbl § 12-14 (forenklet prosess) er som en melding om oppstart. De viser i sin helhet til brevet sitt av 17.04.2023 (se omtale i kap 5.2.). SFAG viser til at de ved en feil ikke fikk oversendt planendringen for 2022, og mener at denne er for dårlig opplyst.

SFAG mener mye har skjedd siden Østebøneset-planen ble vedtatt i 1998, bl.a forpliktelser til tap av naturmangfold, kutt av klimagassutslipp og å bidra til en bærekraftig utvikling. Det er også mer fokus på å bygge «klimarobust». SFAG skriver at det er vesentlig at det i planer for fritidsbebyggelse er et fokus på ansvarlig ressursbruk slik at nedbygging av natur blir så lite som mulig. SFAG skriver at det store terrenginngrepet i planforslaget ikke er i tråd med overnevnte mål og føringer, særlig sett i lys av den lave samfunnsnyttens fritidsbebyggelse har. De skriver at terrenginngrepet, med uttak i friområdet og tilføring av masser i byggeområdet, tilsier at området er lite egnet til fritidsbebyggelse. De skriver at omsøkte endring medfører at tiltakene ikke kan omtales som «landskapstilpasning» men vil bidra til å øke totalsummen av inngrep/nedbygging i naturområder. De mener at forslaget om å løse overvannsproblemer og dårlig lysforhold med ytterligere terrenginngrep ikke er i tråd med nasjonale føringer og mål. De vil sterkt fraråde foreslåtte endringer som tillater vesentlige masseuttak og inngrep i natur/ landskap/terreng.

SFAG gir noen faglige råd for det videre planarbeidet:

De anbefaler felles p-plasser og mer stedstilpasset bebyggelse. De vil fraråde et fritt valg av hyttetyper, og viser til «Rettleiar om planlegging av fritidsbustader». Overvannshåndtering bør ta utgangspunkt i naturbaserte løsninger, først og fremst å ivareta eksisterende områder/vannveier, dernest restaurering og til sist etablering av nye.

De skriver til sist: *«Formålet fritidsbebyggelse er ikke av vesentlig samfunnsmessig verdi. Dette tilsier at de negative konsekvensene bør vektlegges ved avveining mellom miljøverdier og annen samfunnsnytte. I denne saken bør dermed hensyn til natur, klima og landskap vektet fremfor hensynet til solforhold og utsikt for fritidsbebyggelse».*

### Kommentar:

Det vises til kommentaren til høringsbrevet SFAG sendte i april 2023 (kap 5.2).

Hytteutbygging på Østebøneset er i tråd med overordna strategisk utvikling av fritidsboliger i Risør kommune, hvor det først og fremst ønskes fortetting og videreutvikling av eksisterende hytteområder. Østebøneset har vært et stort og langsiktig satsing på fritidsboliger i Risør kommune, og utviklingen av et stort antall fritidsboliger med attraktive fellesfunksjoner vurderes som arealeffektiv og attraktiv, og bidrar til å styrke besøksnæring og arbeidsplasser i Risør kommune.

Terrenget er svært krevende, i en bratt nordhelling, og det vil være nødvendig å gjøre landskapsmessige grep for å muliggjøre etablering av hytter og infrastruktur. Området som skal utvikles har lav verdi som friluftsområde. I revisjon før sluttbehandling er det gjort flere grep for å redusere landskapsinngrep, masseuttak og -oppfylling. Når det gjelder å overvannsløsninger så vil det lagt opp til naturbaserte løsninger. Eksisterende lavbrekk / vannvei er umulig å bevare uten å redusere antall enheter såpass mye at utbyggingen ikke vil være økonomisk forsvarlig for utbygger.

### 3. Direktoratet for mineralforvaltning (DMF), 14.02.2024

Direktoratet har ikke fått planendringen til offentlig ettersyn direkte, men gjennom Statsforvalteren. De har derfor ikke hatt mulighet til å uttale seg om planendringen tidligere. DMF har synspunkter på masserapporten, som muliggjør et terrenginngrep med uttak av ca 30 000 m<sup>3</sup>, samtidig som det er beregnet planlagte oppfyllinger av omtrent samme volum. DMF skriver at de i utgangspunktet ikke har innvendinger mot at det gjøres lokale tilpasninger av arealer med mindre uttak og oppfyllinger innenfor et planområde, men mener at dette vil være et omfattende inngrep lokalt. Uttaket må forvaltes slik at arealinngrep og virkninger ikke blir større enn nødvendig.

DMF skriver at samlet uttak på mer enn 10 000m<sup>3</sup> masse krever konsesjon før drift kan starte, jfr mineralloven § 43. Det må sendes søknad til DMF. De skriver at det er den som er ansvarlig for uttaket som også er ansvarlig for å avklare forholdet til mineralloven og som må påse at de nødvendige tillatelser foreligger før uttak settes i gang.

### Kommentar:

Det er nyttig at SFAG sendte sitt innspill til DMF, men noe overraskende at DMF har vurdert at tiltaket muligens er konsesjonspliktig etter mineralloven. Det er ikke planlagt uttak av mineralske ressurser for mineralnæring eller for kommersielt uttak.

I dialogen med Risør kommune har det heller ikke vært omtalt prosess for konsesjon, eller behov for å regulere til mineraluttak eller råstoffutvinning. I veilederen «*Uttak av mineralske forekomster og planlegging etter plan- og bygningsloven*» (2011), framgår det blant annet en vurdering til kapittel 6, Reguleringsplan, som er relevant. Her står det, under overskriften «Masseuttak eller tomteopparbeidelse» (s 11), at det noen ganger, i utbyggingsområder som krever uttak av store steinmasser, kan være en vanskelig grensegang mellom planbehandling og behandling etter mineralloven. Det står at følgende bør legges til grunn: «*Der masseuttak skjer over et lengre tidsrom og driften er kommersiell, kreves både reguleringsplan og driftskonsesjon med driftsplan. Der masseuttaket skjer over et kort tidsrom (raskest mulig), kreves kun reguleringsplan*».

For planendringen på Østebøneset er det sistnevnte som er aktuell, hvor hensikten med masseuttaket er å tilrettelegge for byggetomter under en kortere byggeperiode.

Før innsending av planforslag til sluttbehandling i Risør kommune, er det gjort grep for i stor grad å redusere behov for masseuttak og -oppfylling. Se oppdatert landskaps- og høydeplan, terrengsnitt og masserapport.

---

Det er ikke kommet innspill fra interessentgrupper, naboer eller gjenboere til planområdet.

Kopi av innkomne innspill følger vedlagt.

## 5.4. Vurdering av høringsinnspill

Planendringen er et viktig steg for å få realisert Østebøneset-planen. I den opprinnelige planen var det skissert 98 hytter i feltet. Endringene gjort i 2020 og 2022 har vis seg å være svært krevende å gjennomføre, både terrengmessig, økonomisk og i forhold til klima, og nytt planforslag fremmes for å muliggjøre en utbygging av inntil 32 hytter.

Høringsinnspillene fra Statsforvalteren (SFAG), Fylkeskommunen (FK) og DMF peker alle på at planendringen innebærer store terrenginngrep, og både SFAG og FK foreslår grep som kan redusere behov for masseuttak/oppfylling. Risør kommune (admin) har også bedt om at forslagsstiller vurderer tilpasninger.

På bakgrunn av dette, er det gjort nye tilpasninger av planområdet, og til sluttbehandling legges det nå fram et planforslag med redusert behov for masseuttak og -oppfylling.

- Den store kollen sør i planområdet foreslås bevart

- Det gjøres mindre oppfylling nord i feltet
- Det er tatt ut noen tomter av illustrasjonsplanen
- Det er lagt til grunn små og mellomstore fritidsboliger (forhåndsdefinert av tiltakshaver).

Basert på intensjonene i reguleringsplanen fra 1998, vurderer forslagsstiller at endringene ikke endrer hoveddrammene i planen. Utnyttelsesgraden er kraftig redusert. Store grønt- og naturområder mot sjøen, og mot øst og vest, skal bevares. Planen tilrettelegger derfor for en god balanse mellom fritidsbebyggelse og bevaring av natur, der de områdene som utvikles har høy tetthet, krevende terreng og lavere bruksverdi, mens attraktive områder opprettholdes som natur- og friluftsområder.

Tiltakshaver vurderer at planforslaget 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.

Både SFAG og FK har foreslått at det ikke etableres kjøreveier til hyttene, men etableres en fellesparkering ved veien og anlegges gruslagte stier til hver hytte. Tiltakshaver vurderer at dette er gode grep for mange hyttefelt, men mener at en slik løsning ikke vil være så godt egnet her. Hovedårsakene er at det uansett må etableres atkomstveier for planering av terreng og utbygging av hytter, samt hyttenes attraktivitet i markedet.

Innvendingene SFAG har i forhold til at området ikke bør avsettes til fritidsbebyggelse, da det innebærer nedbygging av natur, landskapsendringer og økte klimautslipp, mener vi ikke kan vektlegges betydelig i denne plansaken, hvor Risør kommune siden 1998 har satset på Østebøneset som et felt med konsentrert hyttebygging og attraktive fellesfunksjoner. Risør kommune har i kommuneplanen valgt en strategi hvor en ønsker *fortetting av allerede etablert fritidsbebyggelse, og hvor ny fritidsbebyggelse bør finne sted i tilknytning til allerede etablerte områder med spredt fritidsbebyggelse*<sup>1</sup>.

Forslagsstiller mener at utviklingen på Østebøneset, inkludert gjennomføring av denne planendringen, er i tråd med kommunens arealstrategier.

---

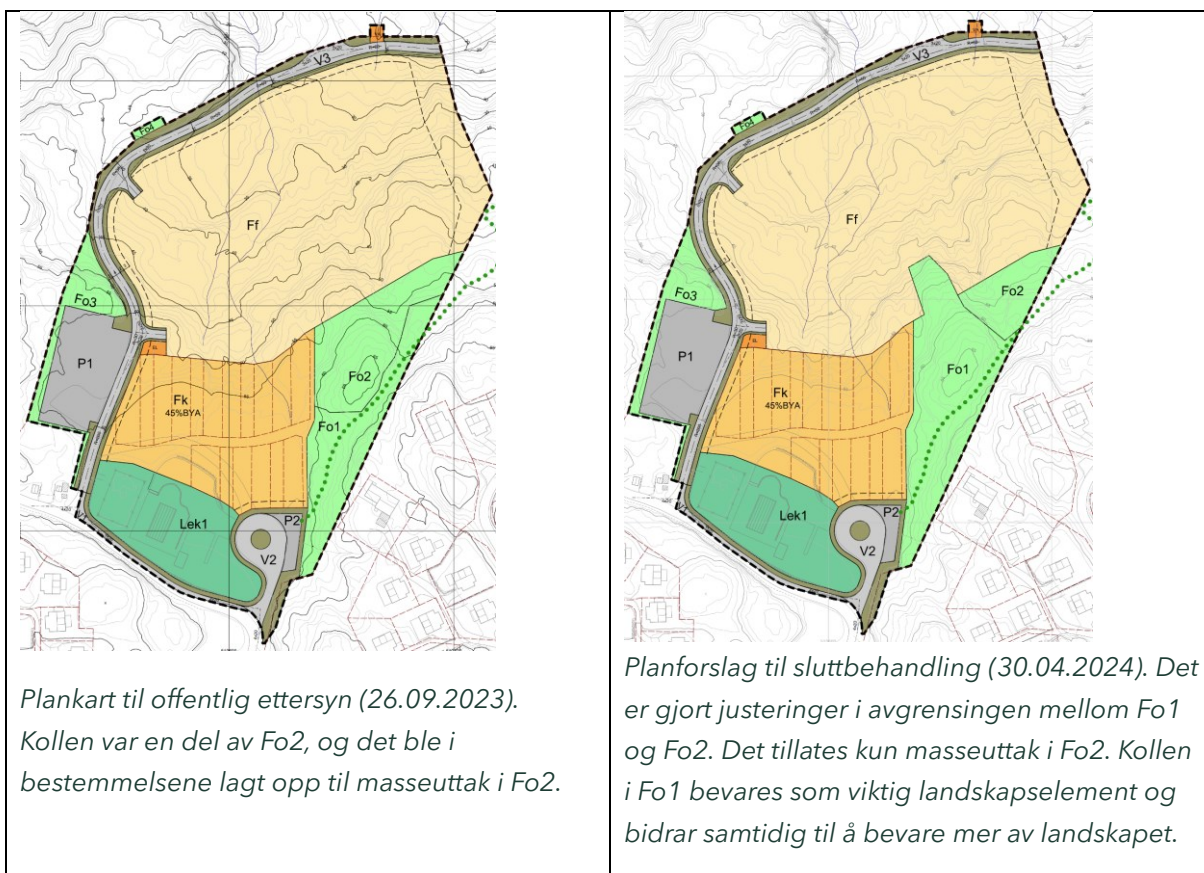
<sup>1</sup> Hentet fra arealstrategiene til kommuneplanens samfunnsdel, vedtatt april 2024.



## 5.5. Justeringer etter høring

Behovet for terrengendring og masseuttak/-oppfylling er tema i alle høringsinnspillene. Det ble etterspurt grep for å redusere behov for uttak og oppfylling, noe også Enhet for plan og byggesak i Risør kommune har etterlyst.

I forslag til planendring er det gjort grep for å redusere behov for tilførte masser. Terrengnivå for fritidsboligene mot nord er planlagt lavere, noe som reduserer behovet for oppfylling (se vedlagte landskaps- og høydeplan).



I oppdatert planforslag er det et masseunderskudd i bebyggelsesområdet på ca 2 400 m<sup>2</sup>, som planlegges hentet fra Fo2. Kollen, som er et markant landskapselement, foreslås bevart (Fo1). Det er vurdert som den beste løsningen å ta ut lokale masser fra bebyggelsesområdets kantsone, slik at området får en jevnere terrengprofil og bedre overvannshåndtering. Ved å ta ut masser nær bebyggelsesområdet (Fo2) bidrar en til lokal massehåndtering og reduserer behov for tilkjøring av masser. Totalt er det beregnet et masseunderskudd på - 570 m<sup>3</sup>, men det er noe usikkerhet til dette på nåværende plannivå, da vi ikke har kjennskap til toppmassene.

Det er gjort noen endringer i plandokumentene etter høring, i tillegg til at masserapport og illustrasjoner er oppdatert.

#### Justeringer i plankart:

- Fo1 og Fo2 er justert slik at Fo1 inkluderer den store kollen. Det tillates kun masseuttak fra Fo2.

#### Justeringer i bestemmelser:

Det er definert et maksimumsnivå for hvor mye masser som kan tas ut av Fo2.

- Bestemmelse 5.2 (utdrag):  
*Det kan tas ut inntil 5 000 m3 fra Fo2 for intern disponering innenfor reguleringsplanens grenser.*

Det er gjort noen justeringer i rekkefølgebestemmelsene knyttet til brukstillatelse for fritidsboliger felt Ff, for å muliggjøre en trinnvis utbygging:

- Bestemmelse 6.2 (brukstillatelse)

*Før første fritidsbolig i felt Ff kan tas i bruk, skal tilhørende atkomstvei være ferdig opparbeidet.*

*For fritidsboliger tilknyttet nordligste atkomstvei i felt Ff, skal lekeplass i felt Ff være ferdig opparbeidet før første fritidsbolig kan tas i bruk.*

*Friområde Fo2 skal være ferdig opparbeidet før første fritidsbolig i felt Ff kan tas i bruk.*

*Parkeringsplass P1 og P2 skal være ferdig opparbeidet før første fritidsbolig i felt Fk kan tas i bruk.*

#### Justeringer i landskaps- og høydeplan

- Terreng er planlagt på et lavere nivå for å redusere behov for tilførte masser.
- Det er tegnet inn murer hvor det er store høydeforskjeller.
- Mindre murer (inntil 1 m) kan settes opp ved behov, men er kun vist som illustrasjon.

#### Justeringer i terrengsnitt

- Oppdatert i tråd med justert plankart og landskaps- og høydeplan.

#### Justeringer i masserapport

- Det er gjort oppdaterte beregninger i tråd med justert plankart og landskaps- og høydeplan.
- Det er lagt til forklarende tekst for å beskrive justeringene og planalternativene.

## 6. Vedlegg

- Plankart datert 30.04.2024
- Bestemmelser datert 02.07.2024
- Landskaps- og høydeplan datert 02.07.2024
- Terrengsnitt datert 02.07.2024
- Masserapport datert 02.07.2024
- Høringsinnspill vår 2023 - Forenklet prosess
- Høringsinnspill vinter 2024 - Offentlig ettersyn



asplan viak