



SÆRUTSKRIFT

Arkivsak-dok. 23/1553-29
Saksbehandler Anders Auten Pedersen

Sluttbehandling av endring av reguleringsendring for Østebøneset gnr. 12, bnr. 121

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Miljø- og teknisk utvalg	11.09.2024	24/35
2 Kommunestyret	26.09.2024	24/90

Miljø- og teknisk utvalg har behandlet saken i møte 11.09.2024 sak 24/35

Møtebehandling

Votering

Kommunedirektørens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Som saksordfører oppnevnes Jan Frode Nilsen (Ap).

Miljø- og teknisk utvalgs innstilling

Risør kommunestyre viser til saksframlegget og godkjenner endring av reguleringsplan for Østebøneset, gnr. 12, bnr. 121, i medhold av § 12-14 i plan- og bygningsloven.

Kommunestyret har behandlet saken i møte 26.09.2024 sak 24/90

Møtebehandling

Knut Henning Thygesen (R) fremmet følgende forslag:

Risør kommune viser til saksframlegget og godkjenner ikke de foreslåtte endringene av reguleringsplanen på Østebøneset gnr. 12, bnr. 121 i medhold av §12-14 i plan og bygningsloven.

I medhold av § 13-1, første ledd i plan og bygningsloven nedlegges det midlertidig forbud mot tiltak innenfor felt Ff i reguleringsplanen for Østebøneset fram til det foreligger en endelig vedtatt nedjustert plan.

Saken sendes tilbake for ny behandling.

Kommunestyret ber om at planen reduserer antall hytter, at utbyggingen tilpasses landskapet bedre, at terrenginngrepet minimaliseres og at fellesparkering og gangadkomst til hyttene erstatter bilveier med P-plasser for hver enkelt hytte. felles, terrengtilpasset P-plass

Votering

Ved alternativ votering mellom Knut Henning Thygesens (R) forslag og Miljø- og teknisk utvalgs innstilling ble Miljø- og teknisk utvalgs innstilling vedtatt med 24 mot 5 stemmer.

Forslag fra K. H. Thygesen (R) 5	Miljø- og teknisk utvalgs innstilling 24
Arbeiderpartiet (2/9) Jan Frode Nilsen Ellen Jakobsen Grunnsvoll	Fremskrittspartiet (3/3) Linda Alise Elde Giving Mimmi Aas Sønedeled
Rødt (3/3) Andrew Windtwood Hanne Trine Helland Knut Henning Thygesen	Bjørn Stiansen Høyre (9/9) Kai Magne Strat Frode Antonsen Anette Lunner Kjell Macdonald Albert Martin Walla Sverre-Tobias Dukene Ole Jacob Paulsen Dag O. Gjestebø Kari-Anne Røisland
	Venstre (4/4) André Sagvollen Frode Ausland Dag Jørgen Hveem Stian Lund
	Arbeiderpartiet (7/9) Odd Eldrup Olsen Agnes Norgaard Tore Myrberg Tom Christian Pape Harald Lindstøl Silje Dagmar Ibsen Lars Aasbø Fosshaugen
	Senterpartiet (1/1) Alexander Stamsø

Kommunestyret vedtak

Risør kommunestyre viser til saksfremlegget og godkjenner endring av reguleringsplan for Østebøneset, gnr. 12, bnr. 121, i medhold av § 12-14 i plan- og bygningsloven.

Sluttbehandling av endring av reguleringsendring for Østebøneset gnr. 12, bnr. 121

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Risør kommunestyre viser til saksfremlegget og godkjenner endring av reguleringsplan for Østebøneset, gnr. 12, bnr. 121, i medhold av § 12-14 i plan- og bygningsloven.

Vedlegg

- Vedlegg 1 Planbeskrivelse - 2.7.2024
 - Vedlegg 2 Planbestemmelser - 2.7.2024
 - Vedlegg 3 Plankart - 30.4.2024
 - Vedlegg 4 Landskaps- og høydeplan - 2.7.2024
 - Vedlegg 5 Terrengsnitt - 2.7.2024
 - Vedlegg 6 Masserapport - 2.7.2024
 - Vedlegg 7 - Uttalelser etter offentlig ettersyn
 - Vedlegg 8 - Uttalelser etter varsel om oppstart
-

Kort resymé

Det søkes om en endring av del av reguleringsplan for Østebøneset. Endringen legger opp til en bedre landskapstilpasning av interne veier og tomter, samt uttak av lokale masser for å oppnå massebalanse innenfor byggeområdet.

Kommunestyret skal ta stilling til om planendringen skal vedtas, eller ikke. Det er anledning til å sende planen tilbake for endringer. Det bør i så fall gis retningslinjer for hvilke endringer som skal gjøres. Dersom endringene er store, må planen legges ut til ny høring og offentlig ettersyn.

Kommunestyret har i tillegg anledning til å avslå planendringen dersom de vurderer at området ikke er egnet til bebyggelse, og be kommunedirektøren starte prosessen med å oppheve deler av planen for Østebøneset. Det bør da også legges ned midlertidig forbud mot tiltak innenfor det aktuelle området, dvs. felt Ff.

Kommunedirektøren innstiller på at planendringen vedtas.

Saksopplysninger

Planstatus:

Reguleringsplan for Østebøneset ble vedtatt i 1998. Området som nå søkes omregulert ble opprinnelig regulert til «Reiselivsareal» med inntil 94 boenheter. Planen er senere revidert og området er nå regulert til fritidsbebyggelse med 32 boenheter. Planen er juridisk gjeldende, og godkjent for bebyggelse.

Planprosess:

Miljø og teknisk utvalg vedtok i sak 23/46, den 15.11.2023, å legge planen ut til høring og offentlig ettersyn. Etter høringsfristen utløp var det kommet inn 3 merknader. Alle merknadene er vedlagt og kommentert av forslagsstiller i planforslaget, og gjengis kun kort her.

Agder fylkeskommune (Afk):

Viser til nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging, og at regjeringen oppfordrer kommunene til å sette mål om å redusere nedbygging av natur. I tillegg bør kommunene vurdere urealiserte planer på nytt. Afk viser til at arbeidet med å rullere kommuneplanen i Risør er startet opp, og anbefaler at kommunen vurderer og gjennomgår eksisterende urealiserte planer og utbyggingsområder, på nytt. Afk mener videre at det er andre inngrep som kan gjøres, f. eks. redusere størrelsen på tomter/hytter, stramme opp

bestemmelser mht. terrenginngrep, samt fellesparkering i stedet for parkeringsareal på egen tomt.

Forslagsstillers kommentar:

Viser til at det er vurdert nye grep for å redusere terrenginngrep og landskapsendring. Antallet hytter er noe redusert i forhold til gjeldende plan. I tillegg er behovet for masseuttak i friområdene sør for bebyggelsesområdet, redusert. Behovet for oppfylling ved tomtene er redusert ved at disse er planlagt lavere i terrenget. Mht. attraktiviteten ønsker forslagsstiller at det etableres kjørevei fram til hver enkelt hytte.

Statsforvalteren i Agder (SF):

Viser til at mye har skjedd siden reguleringsplan for Østebøneset ble vedtatt i 1998, bl.a. forpliktelser til tap av naturmangfold, kutt av klimagassutslipp og bidra til en bærekraftig utvikling.

Det er også et stort fokus på å bygge klimarobust med bl.a. naturbaserte løsninger for å løse overvannsproblematikken. Viser videre til at fritidsbebyggelse utgjør hele 50 % av den planlagte arealutbyggingen i Agder. For å kunne nå våre forpliktelser og bidra til bærekraftig utvikling er det vesentlig at det er et stort fokus på ansvarlig ressursbruk slik at nedbygging av natur blir så lite som mulig.

SF viser til at det er et massebehov på ca. 30.000 m³, der ca. 16.600 m³ kan hentes fra det regulerte bebyggelsesområdet, og ca. 13.500 m³ fra kollen i friområdet i sør. En endring som medfører terrenginngrep på totalt 30.000 m³ masse for å kunne bygge 32 hytter, er ikke i tråd med ovennevnte mål og føringer.

På bakgrunn av dette vil SF sterkt fraråde endringer som tillates så vesentlige masseuttak og inngrep i natur/landskap/terreng.

SF gir videre faglig råd om at det opparbeides fellesparkeringer, i stedet for kjørbare veier inne i planområdet. SF viser også til at det er viktig med tidlig fokus på håndtering av overvann, og at det i størst mulig grad benyttes naturbaserte løsninger.

Forslagsstillers kommentar til merknaden:

Hyttebygging på Østebøneset er i tråd med overordna strategisk utvikling av fritidsboliger i Risør, der det først og fremst ønskes fortetting og videreutvikling av eksisterende hytteområder.

Terrenget i området er krevende, og det er nødvendig med landskapsmessige inngrep for å muliggjøre hyttebygging. Området har lav verdi som friluftsområdet. Etter at planen lå ute til høring og offentlig ettersyn, er det i tillegg gjort flere store endringer for å redusere landskapsinngrep, masseuttak og masseoppfylling.

Når det gjelder overvannsløsninger er det lagt opp til naturbaserte løsninger.

Direktoratet for mineralforvaltning (DMF):

Skriver at de i utgangspunktet ikke har innvendinger mot at det gjøres lokale tilpasninger av arealer med mindre uttak og oppfyllinger innenfor et planområdet. De mener derimot at uttak av 30.000 m³ masser på et begrenset areal vil være et omfattende inngrep lokalt. I utgangspunktet gjelder minerallover for ethvert uttak av mineralske forekomster, men uttak som hovedsakelig er en del av annen utnyttelse av grunnen, er unntatt. Viser derimot til at

uttak på mer enn 10.000 m³ masser krever konsesjon før drift kan starte. Regulering til annet formål enn råstoffutvinning fritar i seg selv ikke fra konsesjonsplikt.

Forslagsstillers kommentar til merknaden:

Stiller seg noe overaskende til innspillet om at tiltakene muligens er konsesjonspliktige etter mineralloven, og viser til at det ikke er planlagt for uttak av mineralske ressurser for mineralnæringen eller uttak for kommersielt bruk. Forslagsstiller viser til veilederen «Uttak av mineralske forekomster og planlegging etter plan- og bygningsloven» der det bl. a. 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 (kortest mulig), kreves kun reguleringsplan». Etter forslagsstiller mening vil siste setning være aktuelt i denne saken.

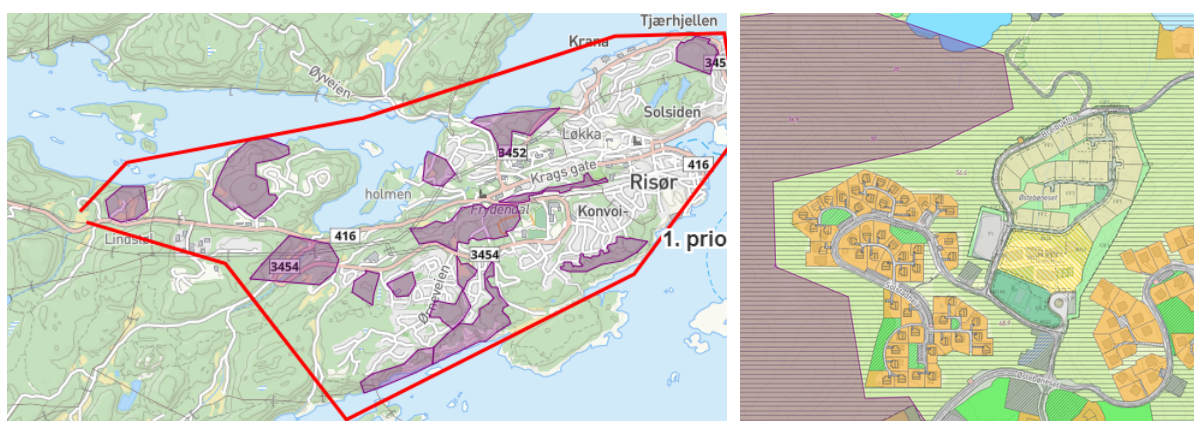
Kommunedirektørens kommentar til merknadene

Risør kommune har en stor «hyttereserve». I kommuneplanen ligger det inne flere eldre uregulerte områder med formålet «Fritidsbebyggelse». I tillegg har vi mange reguleringsplaner som er juridisk bindende selv om flere av disse er svært gamle.

Arbeidet vil inngå som en del av arbeidet med rulleringen av kommuneplanen. Det er først og fremst uregulerte og ubebygde områder med formålet «Fritidsbebyggelse» i kommuneplanen, det vil være naturlig å vurdere, siden dette er områder i urørt natur.

I planprogrammet for kommuneplanens arealdel åpnes det ikke for nye større områder for fritidsbebyggelse. Ny fritidsbebyggelse bør finne sted i tilknytning til allerede regulerte områder, dvs. fortetting. I arbeidet med planvasken, vil det likevel bli vurdert om det er behov for å endre eldre gjeldende reguleringsplaner.

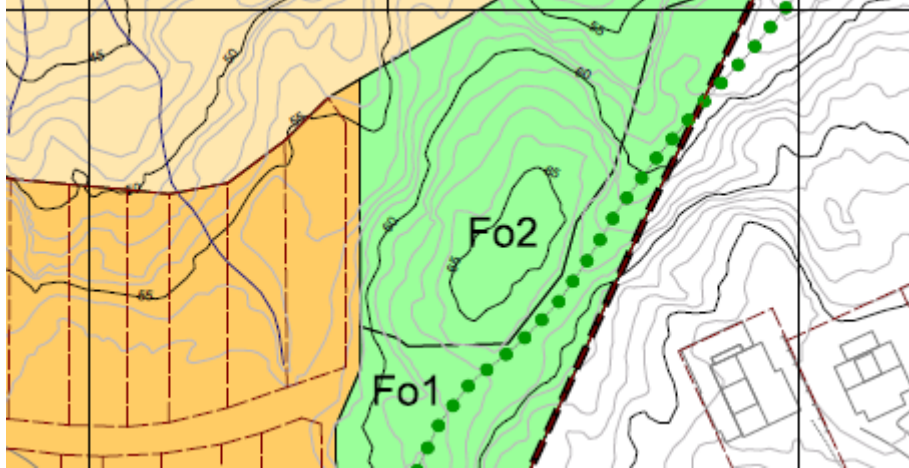
Risør kommune har i tillegg startet arbeidet med å kartlegge naturmangfoldet. Det er laget et kart over hvilke områder det er ønskelig å kartlegge.



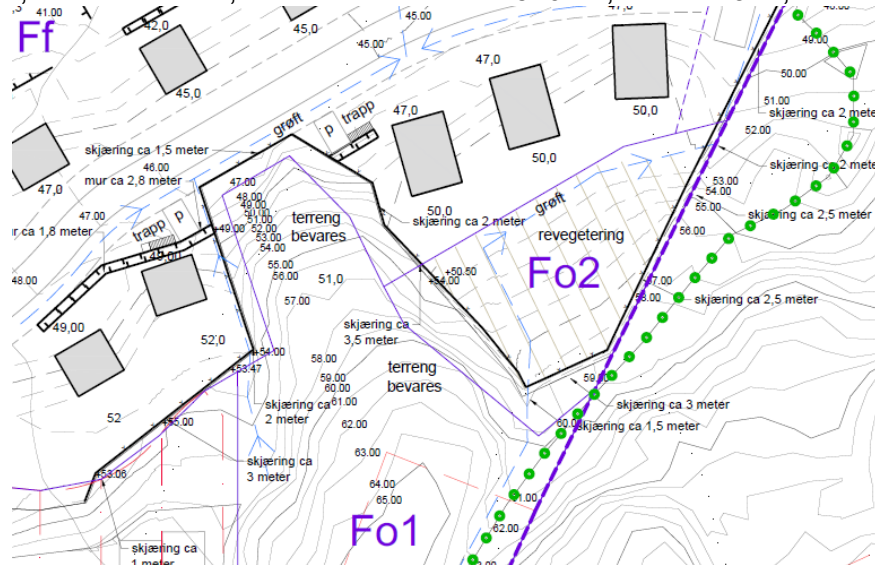
Området som nå ønskes regulert, er ikke en del av de områdene kommunen har vurdert som viktige å kartlegge.

Reguleringsplanen for Østebøneset ble vedtatt i 1998, og store deler av området er bebyggt. Det gjenstående området, der det nå søkes om endring, var først regulert til «Reiseliv» og åpnet for å etablere inntil 94 enheter. Området gjennomgikk en planendring i 2020 og 2022, og antallet er nå redusert til 32 enheter i felt Ff, og formålet endret til «Fritidsbebyggelse».

Bakgrunnen for planendringen det nå er søkt om, er behovet for masser. Da planen ble lagt ut til høring og offentlig ettersyn var det anslått et behov for 30.000 m³, der 16.600 m³ kunne hentes fra bebyggelsesområder Ff og ca. 13.500 m³ fra kollen i friområdet Fo2.



Etter at planen lå ute til høring og offentlig ettersyn er det derfor gjort flere endringer for å redusere behovet for masser. Samlet behov er nå redusert fra ca. 30.000 m³ til ca. 19.400 m³. Ca. 16.400 m³, dvs. ca. 85 % av massene kan hentes fra byggeområdet Ff. Ca. 2.400 m³, dvs. ca. 12 %, ønskes tatt ut fra det lavereliggende området Fo2, øst for kollen som nå en del av Fo1, se bildet under, mens de resterende 570 m³, dvs. ca. 3 %, må tiltransporteres.



Utklipp fra landskap- høydeplan



Kollen som det var ønskelig å sprengne ned og hente ut ca. 13.500 m³ masser



Lavereliggende område der det nå er ønskelig å ta ut ca. 2.400 m³ masser.

Etter kommunedirektørens mening er det gjort store positive endringer for å redusere massebehovet. Det vil fortsatt være behov for å transportere inn ca. 570 m³, men dette utgjør kun ca. 66 lastebillass. Etter Kommunedirektørens mening er masseunderskuddet i planområdet ikke så lenger så stort at planen må sies å være uegnet for bebyggelse.

I sin uttalelse skriver DMF at regulering til annet formål enn råstoffutvinning i seg selv ikke fritar fra konsesjonsplikt. Kommunedirektøren er delvis enig med forslagsstiller kommentar til uttalelsen, og viser til DMFs skriv «*Hvilke uttak omfattes av mineralloven?*», der det står følgende:

"Mineralloven gjelder ikke for uttak som er nødvendig for å tilrettelegge for annen bruk av den grunnen der uttaket må gjøres. Dette følger av unntaksbestemmelsen i § 3 annet ledd, som lyder:

«Loven gjelder likevel ikke uttak som hovedsakelig er en del av annen utnyttelse av grunnen.»

Typiske eksempler på dette er:

- *uttak av tunnelmasser*
- *masser som må fjernes for å gjøre plass til og tilrettelegge for en veitrasé eller annen infrastruktur*
- *uttak som er nødvendig for å tilrettelegge for andre «tiltak», som oppføring av ulike bygg og etablering av næringsanlegg*

I slike tilfeller er uttaket en nødvendighet for å realisere et annet formål, og mineralloven kommer ikke til anvendelse. Uttaket reguleres da av annet regelverk, typisk av plan- og bygningsloven. Dette gjelder uavhengig av størrelsen på uttaket og hva massene skal anvendes til."

Kommunedirektøren viser da til siste avsnitt, og spesielt til siste setning. Dette samsvarer også med tidligere uttalelser kommunen har mottatt fra DMF i forbindelse med uttak av masser innenfor regulerte områder. Hvorvidt dette krever konsesjon, eller ikke, er uansett et ansvar som må avklares og eventuelt ivaretas av forslagsstiller.

Økonomi

Ingen ut over gebyr for planbehandlingen.

Kommuneplan

Området dekkes av reguleringsplan for Østebøneset, som har rettsvirkning foran kommuneplanen.

Folkehelse og levekår

Reguleringsplanen for Østebøneset ble godkjent på slutten av 1990-tallet. Med unntak av området som nå søkes omregulert, er det bygd med mer enn 100 fritidsboliger i to andre områder innenfor reguleringsplanen for Østebøneset. Det er kort vei til sjøen, butikker og kollektivtransport, og fortau/GS-vei til Risør sentrum og idrettsanleggene på Kjempesteinsmyra.

Planforslaget legger ikke opp til økt utnyttelse av området, men en bedre utnyttelse av den ubebygde del av reguleringsplanen. For å dekke behovet for masser hentes stein fra kollen i friområdet i sør. Etter uttaket revegeteres det med stedlige masser, som vil gro til over tid.

Det er registrert en sti mellom øvre del av feltet og ned til bryggeanlegget. Stien er ikke mye brukt. Stien opparbeides etter uttak av stein, og det legges opp til å rydde den videre traséen ned mot sjøen.

Samlet sett kan vi derfor ikke se at hensynet til folkehelse og levevilkår blir vesentlig berørt av endringen.

Klima og miljø

I et hvert bygge, eller planprosjekt, er det ønskelig med massebalanse innenfor området. Massene vil i all hovedsak kunne hentes fra det allerede regulerte hytteområdet Ff, men det må tas ut noe masse fra friområdet i sør, samt transporteres inn i underkant av 70 lastebillass.

Området er allerede ryddet for vegetasjon, og kommunedirektøren kan ikke se at en omdisponering av massene innenfor området regulert til bebyggelse og anlegg, vil medføre en vesentlig belastning på klima og miljø. Uttaket av ca. 2.400 m² masser fra området i sør vil naturlig nok medføre noe utslipp av klimagasser, men dette er ikke et omfattende tiltak. Området skal i tillegg revegeteres med stedlige masser.

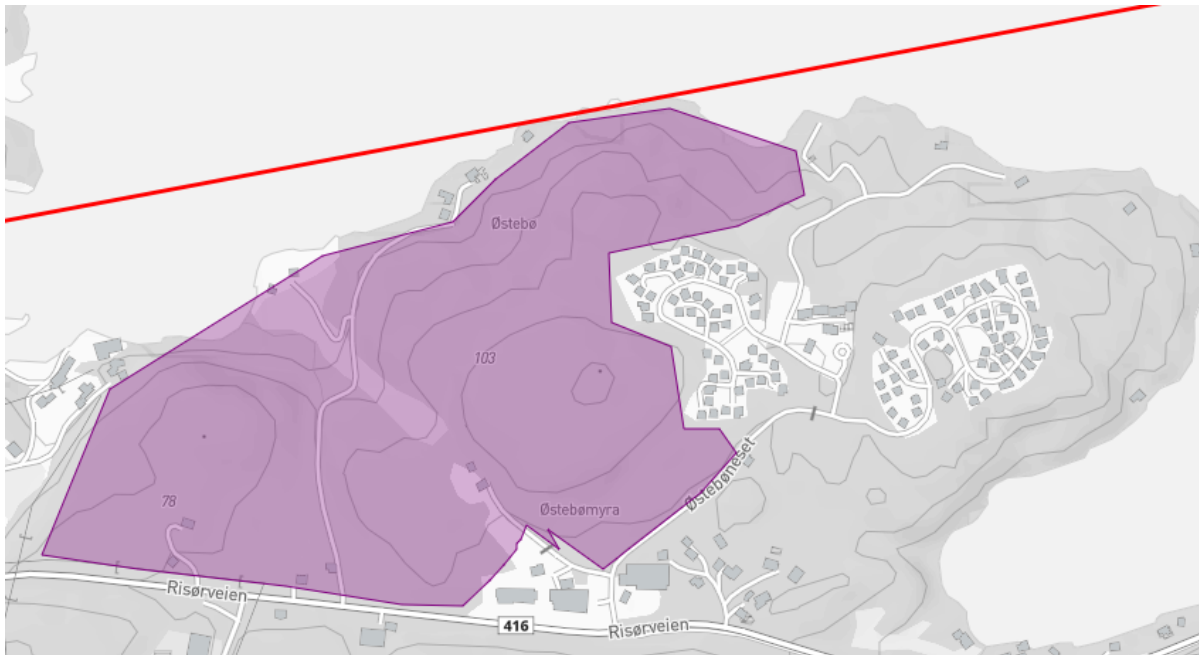
Naturmangfoldloven

I henhold til naturmangfoldlovens §§ 8 til 12 skal offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet bygge på vitenskapelig kunnskap. Det skal unngås mulig vesentlig skade på naturmangfoldet gjennom føre-var-prinsippet og tiltak skal vurderes opp imot en samlet belastning på økosystemet. Kostnader for å hindre skade på naturmangfoldet, skal dekkes av tiltakshaver og det skal benyttes miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder.

Kommunens databaser og Miljødirektoratets naturbase er sjekket, og det er ikke registrert noen prioriterte eller viktige naturtyper i området.

I forbindelse med rullering av kommuneplanens arealdel, startet kommunen i våres et arbeid med naturtypekartlegging i kommunen. I forkant av arbeidet ble det gjort en vurdering av hvilke områder som hadde potensiale for å ha viktige, eller prioriterte arter og naturtyper.

Området er nordvendt og vender ned mot Sørfjorden i nord, og 2 bebygde hyttefelt i sør. Store deler av området er ryddet for skog i forbindelse med planendringen i 2020. Kommunen vurderte at de regulerte områdene innenfor planen for Østebøneset var så berørte av menneskelig aktivitet at potensialet for å finne noen viktig, eller prioriterte arter og naturtyper, var liten.



Kommunen valgte derfor å utføre naturtyperegistreringer kun i skogsområdene vest for planområdet.

Næringsperspektiv

Ingen spesielle, men ved bruk av lokale håndverkere er det positivt for næringslivet i Risør.

Vurderinger

I sin uttalelse skriver Statsforvalteren at terrenginngrep for totalt 30.000 m³ masser for 32 hytter ikke er i tråd med forventninger de nye *Nasjonale forventninger til regional og kommunal plan-legging*, og fraråder sterkt de foreslåtte endringene.

Området dekkes av en reguleringsplan sist godkjent i 2022. Planforslaget åpner ikke for økt bebyggelse, eller endringer av reguleringsformålene, men har synliggjort behovet for masser i området. Kommunedirektøren kan ikke se at kommunen har hjemmel til å nekte en utbygging iht. gjeldende plan.

Som nevnt over er behovet nå er det samlede behovet for masser redusert til i underkant av 20.000 m³. Ca. 85 % av massene hentes fra det regulerte hytteområdet Ff, dvs. omdisponering av masser innenfor planområdet, ca. 12 % fra friområdet Fo2 og ca. 3 % transportert inn med lastebil.

Kommunedirektøren er enig i at 20.000 m³ kan fremstå som mye, men det må legges også vekt på områdets beliggenhet.

Østebøneset er i dag bebyggt med ca. 120 hytter, uteområder/fellesareal og en større småbåthavn. Det er opparbeidet med vei-, vann- og avløp. Området ligger i tillegg i nær tilknytning til service- og kollektivtilbud, nært sjø og med GS-vei/fortau helt ned til Risør sentrum.

Som en del av arbeidet med kommuneplanen arealdel, skal det foretas en planvask av eldre reguleringsplaner og ubebygde områder avsatt til fritidsbebyggelse i kommuneplanen. Dette er ikke satt noen mål mht. antall, eller areal, men det vil bl.a. bli lagt vekt områdenes egnethet mht. teknisk infrastruktur, omkringliggende bebyggelse og områdenes verdi mht. naturmangfoldet.

Målet er helt klart å kunne redusere antallet av fremtidige fritidsboliger, men det er fortsatt viktig for kommunen å kunne tilby attraktive fritidseiendommer, også i fremtiden. Etter kommunedirektørens mening er Østebøneset et slikt attraktivt område, som egner seg for fortetting.

Utbyggingen vil bli synlig fra Sørfjorden, men Området sør for felt Ff er bebyggt med ca. 100 fritidsboliger og ca. 17 fritidsboliger i rekker på 2 og 3 boenheter. Landskapsbildet endres, men ingen av de nye hyttene vil skape noen ny silhuett.



Som bildene over viser ligger den en skogkledd kulle mellom byggeområdet og sjøen, som vil være med på å skjule den nederste del av feltet.

Kommunedirektøren innstiller derfor på at endring av reguleringsplan for Østebøneset, godkjennes.

Alternativt vedtak

Kommunestyret står fritt til å vedta planforslaget slik det foreligger, eventuelt sende saken tilbake for ny behandling, med retningslinjer.

Kommunestyret har også anledning til å avslå planendringen dersom området vurderes til ikke å være egnet for utbygging. Det må i så fall fattes vedtak om at kommunen starter arbeidet med å oppheve deler av planen. For oppheving av reguleringsplan gjelder de samme bestemmelser som for utarbeiding av ny plan, dvs. kunngjøring, høring og offentlig ettersyn og sluttbehandling.

Et slik vedtak kan være:

Risør kommunestyre viser til saksfremlegget og godkjenner ikke endring av reguleringsplan for Østebøneset, gnr. 12, bnr. 121, i medhold av § 12-14 i plan- og bygningsloven.

Kommunestyret i Risør ber kommunedirektøren om å starte opp arbeidet med å oppheve deler av reguleringsplan for Østebøneset (felt Ff). I medhold av § 13-1 i plan- og bygningsloven nedlegges det midlertidig forbud mot tiltak innenfor felt Ff i reguleringsplan for Østebøneset, fram til plansaken er endelig vedtatt.

Vedtaket må begrunnes, eksempelvis med:

- Det er allerede en stor hyttereserve i Risør.*
- Området ligger nordvendt og er godt synlig fra Sørfjorden. En videre utbygging vil endre landskapsbildet vesentlig, sett fra sjø.*
- Vedlagte masserapport viser at området ikke er egnet for utbygging.*

Kommunestyret må gå igjennom forslag til vedtak og eventuelt supplere.

Kommunedirektørens konklusjon

Risør kommunestyre viser til saksfremlegget og godkjenner endring av reguleringsplan for Østebøneset, gnr. 12, bnr. 121, i medhold av § 12-14 i plan- og bygningsloven.

Saksutskrift: 1.oktober 2024