

26.03.2025

FAKTAGRUNNLAG FOR EN HELHETLIG VURDERING AV BOLIGMARKEDET I RISØR i planperioden 2025-2037

Innledning.

Kommunedirektøren sier i fremlegg til sluttbehandlingen av saken om Heiveien sør at det er vanskelig å vurdere fremtiden av Risørs boligmarked. Derfor har vi jobbet med å sette opp et faktagrunnlag for en helhetlig vurdering av boligmarkedet i Risør fremover.

Vi som vil bevare naturområdet sør for Heiveien er ikke imot bygging av boliger til de ulike behov Risørs befolkning har. Nettopp derfor ville vi samle informasjon og sette opp en oversikt for å se om man samtidig kan beholde denne grønne lungene.

Vi har delt dette faktagrunnlaget med Risørs administrasjon samt politikerne i Miljø og teknisk utvalg høsten 2024, samt med kommunestyret til møte 27.02.2025.

Her er dokumentet oppdatert 26.03.25 i forbindelse med klagen på vedtaket i kommunestyret.

Tallene for det som ligger på markedet akkurat nå fremkommer gjennom å dele opp markedet slik:

Risørs boligmarked 2025-2037 – oppsummering datert 26. mars 2025

A. Jevn omsetning av leiligheter i boligsameier, brl og tomter privat. På FINN nå: 36 leil, 2 tomter.

B. Jevn omsetning av eneboliger / eneboliger i rekke privat. På FINN nå: 39 eneboliger.

C. Pågående byggeprosjekter med fortløpende salg. Nå: 50 leiligheter, 14 eneboliger og 31 tomter på FINN og direkte fra utbygger.

D. Godkjente byggeprosjekter i prosess før endelig byggestart: Minst 400 leiligheter og 3 eneboliger.

Enkelte av disse har fortløpende salg nå, dvs. allerede før byggestart.

Her finner man de store prosjektene som kommer på Livbeltefabrikken, Tjenna, Løkteskjær, Hødnebo Brygge, Risør Trebåtbyggeri, Bråten Krana samt Nye Sliperiet og Plata, Søndeled.

Kilde: FINN, eiendomsmeglere og utbygger/investor.

Til sammen minst 486 leiligheter, 53 eneboliger/eneboliger i rekke og 31 tomter.

I tillegg kommer arealinnspillet for fremtidig byggeprosjekter innmeldt til planarbeidet 2025:

E. Fremtidige byggeprosjekter innmeldt til planarbeidet.

Med tunge investorer som Risør BBL med 3 borettslag, samt IMS Group Krana, Kranlia, kan man lett komme opp i mellom 400 – 500 boenheter. Da begynner man å nærme seg 1000 til sammen.

F. Fremtidige byggeprosjekter etter utført planvask - ingen tall nå.

Her følger konkrete adresser/prosjekt/utbygger for den helhetlige vurderingen:

A. Jevn omsetning av leiligheter i boligsameier, borettslag og av tomter privat Registrert 26.03.25

Risørholmen	4 leiligheter byggetrinn 6	
Risørholmen, Batteristredet 9	1 leilighet (privat salg)	
Torvet 2	4 leiligheter	
Strandgata 7,	7 leiligheter	
Stranden 2	3 leiligheter	
Grønningvn 6J, Utsikten brl	1 leilighet	
Grønningvn 6K, Utsikten brl	1 leilighet	
Grønningvn 8C, Utsikten brl	1 leilighet	
Randvikheia	6 leiligheter	
Risør Plata	4 leiligheter	
Grevlingveien 28	1 leilighet	
Heiveien 8B, Heiveien brl	1 leilighet	
Siris vei 13 brl	1 leilighet	
Søndeledveien 555	1 tomt	
Øysangveien 70	1 tomt	<u>tils. 36 leiligheter og 2 tomter</u>

I tillegg kommer pågående omsetning av leiligheter i sameier som Flisvika mfl pga gjennnittlig høy alder.

B. Jevn omsetning av eneboliger/eneboliger i rekke Registrert 26.03.25

Solsiden 12	1
Krags gate 49	1
Krags gate 69	1
Krags gate 81	1
Tangengata 23	1
Almeveien A-B (2 eiendommer)	1
Buvikveien 34	1
Kranveien 37	1
Kranveien 46	1
Lindknuten 14B	1
Lindalsveien 4	1
Nøysomheten 20	1
Randvikheia 12, tomannsbolig/	4 boenheter (? leiligheter)
Randvikheia 27	1
Randvikheia 28	1
Randvikheia 33	1
Grevlingvn. 30 Risør Platå	4
Solvik Terrasse, Øvre Terekjær	7
Siris vei 2	1
Tyriveien 11	1
Måkeveien 17	1
Gåsestien 2	1
Rugdeveien 27	1
Granitten 44	1
Mårkleiva 17-19	2
Mårkleiva 18B	1
Risørveien 277	1
Bjørkenesveien 65, Laget	1
Strømlandsveien 121, Laget	1
Gamle Songevei 560	1
Bjørndalsveien 18, Hope	1
Barmen, Øyveien 350	1

tils. 39 eneboliger

C. Pågående byggeprosjekter med fortløpende salg av leiligheter, eneboliger og tomter 26.03.25

<u>Carstensens gate 2</u>	3 leiligheter.
<u>Krags gate 88</u>	10-13 leiligheter
<u>Solsiden 8</u>	7 leiligheter ferdigstilles mai 2025.
<u>Solsiden 12</u>	1 enebolig
<u>Risørholmen</u> tils. 61 leil.	4 leiligheter Byggetrinn 6 i løpet av 2025.
<u>Randvikheia 1</u>	5 leiligheter i tomannsboliger.
<u>Himmel og hav</u> tils 26 boenheter	1 leilighet i Grevlingveien 30 og 15 under bygging, 10 solgt.
<u>Hjortesvingen 2/ Risør Platå</u>	4 leiligheter.
<u>Mårkleiva 17- 19</u>	2 eneboliger i kjede.
<u>Rådyrstien 2A</u>	1 leilighet i en tomannsbolig.
<u>Risør Platå</u> tils. 24 boenheter	4 leiligheter (i 3 firemannsboliger) 7 eneboliger i kjede og 4 eneboliger.
<u>Solvik Terrasse, Øvre Terekjær 7, Viddefjell,</u>	8 leiligheter på 2 tomter regulert til leil/eneb samt 27 tomter
<u>Sagliene, Laget</u>	4 tomter.

Tils. 50 leiligheter, 14 eneboliger og 31 tomter

D. Godkjente byggeprosjekter i prosess før endelig byggestart frem til regdato 26.03.2025

Livbeltefabrikken prosjekteres med	48 - 55 leiligheter
Tjenna-området. Planarbeidet så vidt startet opp.	-
Hasdalgata 12 uavklart pt leiligheter eller enebolig	-
Risørtaket (Rema 1000) rammetillatelse inntil	16 leiligheter
Løkteskjær Brygge prosjekteres med	10 leiligheter
Buene rammetillatelse til	6 leiligheter
Hødnebø Brygge 3 byggetrinn anslagsvis 7-9, 3-4 og 3-4 leiligheter/	13-17 leiligheter
Risør Trebåtbyggeri – Planarbeid så vidt startet opp.	-
Bråten, Krana	30-40 leiligheter
Nye Sliperiet og Plata, Sønedeled	60-90 leiligheter
Rammetillatelse Risør Eiendom AS: Tiurveien to til tre tomannsboliger/4-6 leiligheter og Caspersens vei 3 eneboliger.	
Sannsynlighetsberegning 160 leiligheter Tjenna/Hasdalgt.12/Risør Trebåtbyggeri	
Tils. rundt <u>400 leiligheter og 3 eneboliger så langt</u>	

Tomter

Hope/Sandnes, antall uavklart.

E. Arealinnspill for fremtidige byggeprosjekter innmeldt til planarbeidet 2025Fra grønt til boliger:

- Risør BBL – 3 leilighetsbygg på følgende kommunale tomter: Mellom Grønningveien 6 – 8, Utkikken 4 – 6 og Pettersmyr, pt lekeparks. RBBL avventer kommunens vurdering av tomteforslagene.
- Østebø, Trond Valle og Johan Andersen, Aldersvennlige boformer, antall boliger ikke avklart.
- Sandvika, Lindstøl, Seljeåsen, antall boliger/leiligheter ikke avklart.
- Lille Vadstø, Sønedeled, terrasseleiligheter og leiligheter, antall ikke avklart.
- Lille Hasåsen, Sønedeled, « « «
- Sagåsen ved Anette Lunner, 6 eneboliger

Fra boliger tilbake til grønt:

- Sissel Linda Opsjøn m.fl. Naturområdet Heiveien sør

Fra industritomt og ev grøntområder til boliger:

- IMS Group Krana, Kranlia, Kranveien 58 og 60, opp til 300 boliger, antall leiligheter ikke avklart.
- Dag Eikeland, Kranveien 62, antall leiligheter ikke avklart.

F. Fremtidige byggeprosjekter etter planvask

Arbeidet jobbes med fortløpende av Risør kommune.

Resultat 26.03.25 for, så langt som mulig, å se det helhetlige bildet av Risørs boligmarked 2025-2037

- A. Jevn omsetning av leiligheter i boligsameier, brl og tomter privat. På FINN nå: 36 leil, 2 tomter.
- B. Jevn omsetning av eneboliger / eneboliger i rekke privat. På FINN nå: 39 eneboliger.
- C. Pågående byggeprosjekter med fortløpende salg. Nå: 50 leiligheter, 14 eneboliger og 31 tomter på FINN og direkte fra utbygger.
- D. Godkjente byggeprosjekter i prosess før endelig byggestart: Minst 400 leiligheter og flere eneboliger. Enkelte av disse har fortløpende salg nå, dvs. allerede før byggestart.

Kilde: FINN, eiendomsmeglere og utbygger/investor.

Til sammen på boligmarkedet 26.03 2025 og fremover har Risør minst 486 leiligheter, 53 eneboliger og 31 tomter. Under pkt. D. finner man de store prosjektene som kommer på Livbeltefabrikken, Tjenna, Løkteskjær, Hødnebø Brygge, Risør Trebåtbyggeri, Bråten Krana samt Nye Sliperiet og Plata, Sønedeled.

I tillegg kommer arealinnspillet for fremtidig byggeprosjekter innmeldt til planarbeidet 2025:

E. Fremtidige byggeprosjekter innmeldt til planarbeidet.

Med tunge investorer som Risør BBL med 3 borettslag, samt IMS Group Krana, Kranlia, kan man lett komme opp i mellom 400 – 500 boenheter. Da begynner man å nærme seg 1000 til sammen.

F. Fremtidige byggeprosjekter etter utført planvask - ingen tall nå.

Vi som har jobbet frem denne utredningen er med i gruppa Bevar naturområdet «Sør for Heiveien». Vi har fått god hjelp fra Heidi Rødven i Risør kommune. Vi gjør dette for å få mer kunnskap om boligmarkedet sett i forhold til planene om å bygge ut skogen ved Heiveien sør, et område som var regulert til naturområde under første planarbeid for Viddefjell på 1970-tallet.

Det er sikkert en del mindre unøyaktigheter her fordi faktagrunnlaget er gjort av ikke-profesjonelle til bruk for en interessegruppe.

Det store bildet ser likevel ut til å være overveldende. Hvis vi ser bort fra planene for «en ny bydel på Krana» kommer vi opp mot 500 boenheter av varierende art som kan tilbys Risørs befolkning fra nå av og langt inn i fremtiden. For ordens skyld, ferieleilighetene som skal bygges i Apalvika er ikke medregnet.

Vi håper at denne kunnskapen gir grunnlag for å endre arealplanen for Heiveien sør tilbake til det opprinnelige formålet, nemlig til naturtomt. Målet er å oppnå samme status som Urheia for å sikre området for fremtidige generasjoner. Da må det få status som «Statlig sikret friluftsområde».

Anniken Dulin og Pål Thorstensen, på vegne av gruppa Bevar naturområdet «Sør for Heiveien»

Ringveien 47, Risør

Oppdatert 26.03.2025