



**RISØR - NÆRINGSTOMT PÅ CA. 6 MÅL- FORELIGGER BYGGETILLATELSE TIL DAGLIGVAREBUTIKK.**

RISØR - Caspersensvei - Tomt for næring



## FAKTA OM EIENDOMMEN

Sørmegleren næring har gleden av å presentere for salg en attraktiv næringstomt ferdig regulert for dagligvareforretning. Meget sentral beliggenhet i etablert boligområde med kort vei til Risør sentrum. Naboeiendommene er Risørhallen med idrettsanlegg og Risør barne/ungdomsskole. Velkommen til visning.

### **KJETIL LOSSIUS**

Næringsmegler  
404 08 002 - [kjetil.lossius@sormegleren.no](mailto:kjetil.lossius@sormegleren.no)

# INNHOLDSFORTEGNELSE

4	.....	Beskrivelse
11	.....	Dokumentvedlegg

# SALGSOPPGAVE

## RISØR - Caspersensvei - Tomt for næring

### OPPDRAG

92240067

### EIENDOM

Caspersensvei - Tomt for næring, 4956 RISØR

### EIENDOMSBETEGNELSE

Gårdsnummer 15, bruksnummer 528 i Risør kommune.

### KORT OM EIENDOMMEN

Sørmegleren næring har gleden av å presentere for salg en attraktiv næringstomt ferdig regulert for dagligvareforretning. Meget sentral beliggenhet i etablert boligområde med kort vei til Risør sentrum. Naboeiendommene er Risørhallen med idrettsanlegg og Risør barne/ungdomsskole. Velkommen til visning.

### EIER

Caspersensvei Handelsområde AS

### PRISANTYDNING

Kr 4 800 000,-

### TOTAL KJØPESUM

Prisantydning 4 800 000,-  
+ 2,5% i dokumentavgift.

### EIENDOMSTYPE

Næringstomt

### EIERFORM

Eiet

### BELIGGENHET

Meget sentral beliggenhet i etablert boligområde med kort vei til Risør sentrum. Naboeiendommene er Risørhallen med idrettsanlegg og Risør barne/ungdomsskole.

### GRUNNAREALER

Ferdig planert tomt hvor grunnarbeid er utført med innlagt vann og avløp.

Tomteareal: 5822 m<sup>2</sup>

Tomt/Eierform: Eiet tomt

### DIVERSE

Det foreligger godkjenning fra Risør kommune på oppføring av næringsbygg og kafe på BYA 1383 m<sup>2</sup> med ca. 80 parkeringsplasser.

Naboeiendom (ikke planert) kan også kjøpes om ønskelig.

I flg.eier er Risør kommune er veldig åpen for at det skal kunne bygges boliger på tomten. Dette krever en omregulering som kjøper selv er ansvarlig for utfallet på.

### TINGLYSTE HEFTELSER OG RETTIGHETER

På eiendommen er det p.t tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

De fleste av disse heftelsene er ikke relevante og vil bli slettet av Risør kommune som var tidligere eier.

4201/15/528:

06.02.1905 - Dokumentnr: 900077 - Erklæring/avtale

Expropriasjon til A/S Barbu's ledn.reg. ved Nedenes  
sorenskr. kraftreg.

(27-913)

Overført fra: Knr:4201 Gnr:15 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

05.09.1951 - Dokumentnr: 1013 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4201 Gnr:15 Bnr:8 Fnr:22

Vegvesenets betingelser vedtatt

Overført fra: Knr:4201 Gnr:15 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

22.09.1964 - Dokumentnr: 1630 - Bestemmelse om bebyggelse

Overført fra: Knr:4201 Gnr:15 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

02.11.1971 - Dokumentnr: 2788 - Bruksrett

til tilfluktsrom

RETTIGHETSHAVER: Randvik Matsenter

Overført fra: Knr:4201 Gnr:15 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

06.06.1974 - Dokumentnr: 1552 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighetshaver: Knr:4201 Gnr:15 Bnr:154

Overført fra: Knr:4201 Gnr:15 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

28.07.1993 - Dokumentnr: 2219 - Erklæring/avtale

Forskrift om fredning av Randvik-Store Furuøya-Leikerøya Naturresevat.

Bestemmelse om fredning av kystfuruskog

Forbud mot oppføring av bygninger m.v.

Feilaktig registrert

Rettet etter tingl. §18

22.03.2018. Arkivref. 18/14567-3

Overført fra: Knr:4201 Gnr:15 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

06.07.1999 - Dokumentnr: 1839 - Fredningsvedtak

FORSKRIFT OM ENDRING AV FORSKRIFT OM FREDNING AV

RANDVIK-STORE FURUØYA-LEIKERØYA NATURRESERVAT

Overført fra: Knr:4201 Gnr:15 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

31.08.2001 - Dokumentnr: 2773 - Rettighet

Rettighetshaver: Risør Fotballklubb

Løpenr: 5781225

LEIE AV AREAL

Leietid 40 år

Fra dato 18/07/2001

Leieavtalen omfatter kunstgressbanen

Bestemmelser om forlengelse

Overført fra: Knr:4201 Gnr:15 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

15.05.2002 - Dokumentnr: 1635 - Bestemmelse iflg. skjøte

Rettighetshaver: Knr:4201 Gnr:15 Bnr:469

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Overført fra: Knr:4201 Gnr:15 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

13.01.2010 - Dokumentnr: 25514 - Elektriske kraftlinjer

Rettighetshaver: Glitre Nett AS

Org.nr: 982 974 011  
Bestemmelse om ryddebelte  
Bestemmelse om bebyggelse  
Med flere bestemmelser  
Overført fra: Knr:4201 Gnr:15 Bnr:1  
Gjelder denne registerenheten med flere

24.08.2016 - Dokumentnr: 761232 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Knr:4201 Gnr:15 Bnr:243  
Bestemmelse om vedlikehold av felles vann- og avløpsledninger  
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.  
Overført fra: Knr:4201 Gnr:15 Bnr:1  
Gjelder denne registerenheten med flere

14.09.2016 - Dokumentnr: 836130 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Knr:4201 Gnr:15 Bnr:215  
Bestemmelse om vedlikehold av felles vann- og avløpsledninger.  
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.  
Overført fra: Knr:4201 Gnr:15 Bnr:1  
Gjelder denne registerenheten med flere

03.11.2022 - Dokumentnr: 1249600 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten  
samtykke fra rettighetshaver  
Rettighetshaver: Caspersensvei Handelsområde AS  
Org.nr: 997 901 525

21.06.2022 - Dokumentnr: 673718 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:4201 Gnr:15 Bnr:1  
Elektronisk innsendt

## **LOVANVENDELSE**

Oppdraget reguleres i henhold til Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007 nr. 73. Fravikeligheten som fremgår av lovens § 1-3 og forskriftens §1-2 er anvendt for dette oppdraget.  
Det forutsettes at kjøper gjør handelen som ledd i næringsvirksomhet. Dersom budgiver handler som forbruker må dette skriftlig meddeles megler senest ved budgivning.

Ved salg til næringsdrivende overtas eiendommen og dens tilbehør "som den/det er", jfr. avhendingsloven §3-9(2). Avhendingsloven §3-9 fravikes slik at det kun skal kunne gjøres gjeldende at det foreligger mangler i følgende tilfelle:  
Dersom selger har forsømt sin opplysningsplikt, jfr. reguleringen i avhendingsloven §3-7 eller dersom selger har gitt uriktig informasjon om eiendommen, jfr. reguleringen i avhendingsloven §3-8  
Risikoen for eventuelle skjulte feil, tilligger etter dette kjøper.

Videre fravikes avhendingsloven § 3-3 (2), og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.  
Avhendingsloven §4-19 (2) fravikes også, slik at den endelige reklamasjonsfristen settes til 1 år etter overtakelse.

Selger kjenner ikke til at det er at det er forurensning i tomtegrunnen mv. Kjøper skal, dersom forurensning i ettertid skulle bli oppdaget, bære det fulle ansvar for all forurensning som eksisterer på eiendommen, med unntak av forurensning forårsaket av selger. Det gjøres oppmerksom på regler om avskrivning av faste tekniske installasjoner i avskrivbare bygninger. Partene har selv ansvar for å sette seg inn i regelverket og konsekvensene av dette. Megler er uten ansvar for konsekvenser reglene påfører partene.

### Pro & Contra

Partene må selv foreta avregning av kommunale avgifter, felleskostnader, samt eventuelle leieinntekter, festeinntekter/avgifter og liknende i forbindelse med oppgjøret. Megler foretar ikke noe pro & contra pr. overtakelsesdato

## **BETALINGSBETINGELSER**

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtakelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være

innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. Sørmeglere AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Megler tar ikke imot oppgjør i form av kontanter eller bankremisse.

### **HVITVASKINGSREGLENE**

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om reelle rettighetshavere og kundeforholdets formål og tilsiktede art. Videre skal megler kontrollere midlenes opprinnelse, samt gjennomføre kundekontroll av personer med disposisjonsrett til konto som benyttes ved transaksjoner til klientkonto.

Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden, dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har megler rett til å avvike kundeforholdet.

Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles og megler kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Partene i handelen kan komme i ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket, partenes rettigheter ved mislighold.

### **PERSONOPPLYSNINGSLOVEN**

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på [sormeglere.no/personvern](https://sormeglere.no/personvern)

### **SALGSOPPGAVE DATO**

14.08.2024

### **FINANSIERING**

Kontakt megler som formidler gode finansieringstilbud fra vår samarbeidspartner Sparebanken Sør.

Kontakt oss gjerne ved ønske om ytterligere informasjon.

### **INFORMASJON OM BUDGIVNING**

Informasjon i dette prospekt, samt annen informasjon fremlagt i forbindelse med salget, forutsettes gjennomgått og kontrollert av kjøper før bindende bud gis. Videre forutsettes det at eiendommen er besiktiget av kjøper og at kjøper rekvirerer teknisk bistand dersom han finner det formålstjenlig.

Dette forhindrer ikke at megler i en avsluttende fase vil kunne velge å gjennomføre en lukket budrunde. Det tas forbehold om å kreve sikkerhetsstillelse for det bud som blir antatt. Potensielle kjøpere inviteres herved å gi bud i tråd med dette prospekt og de forutsetninger som legges til grunn. Selger forbeholder seg retten til å akseptere eller forkaste ethvert bud.

Alle opplysninger i salgsprospektet er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige uten å forringe den generelle standarden. Det tas også forbehold om feil i prospekt. Kontakt megler for mer informasjon.

Det anbefales at bygget gjennomgås med byggeteknisk fagperson før evt. budgivning.



Sørmeglere næring har gleden av å presentere for salg en attraktiv næringsstomt ferdig regulert for dagligvareforretning.





Meget sentral beliggenhet i etablert boligområde med kort vei til Risør sentrum.



Naboeiendommene er Risørhallen med idrettsanlegg og Risør barne/ungdomsskole. Velkommen til visning.



Oversiktsbilde.



Oversiktsbilde.



Oversiktsbilde.



Oversiktsbilde.



Oversiktsbilde.

# DOKUMENT- VEDLEGG

Matrikkelkart  
Oversiktskart

Kommune Risor KNR 4201 GNR 15 BNR 528 FNR 0 SNR 0



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

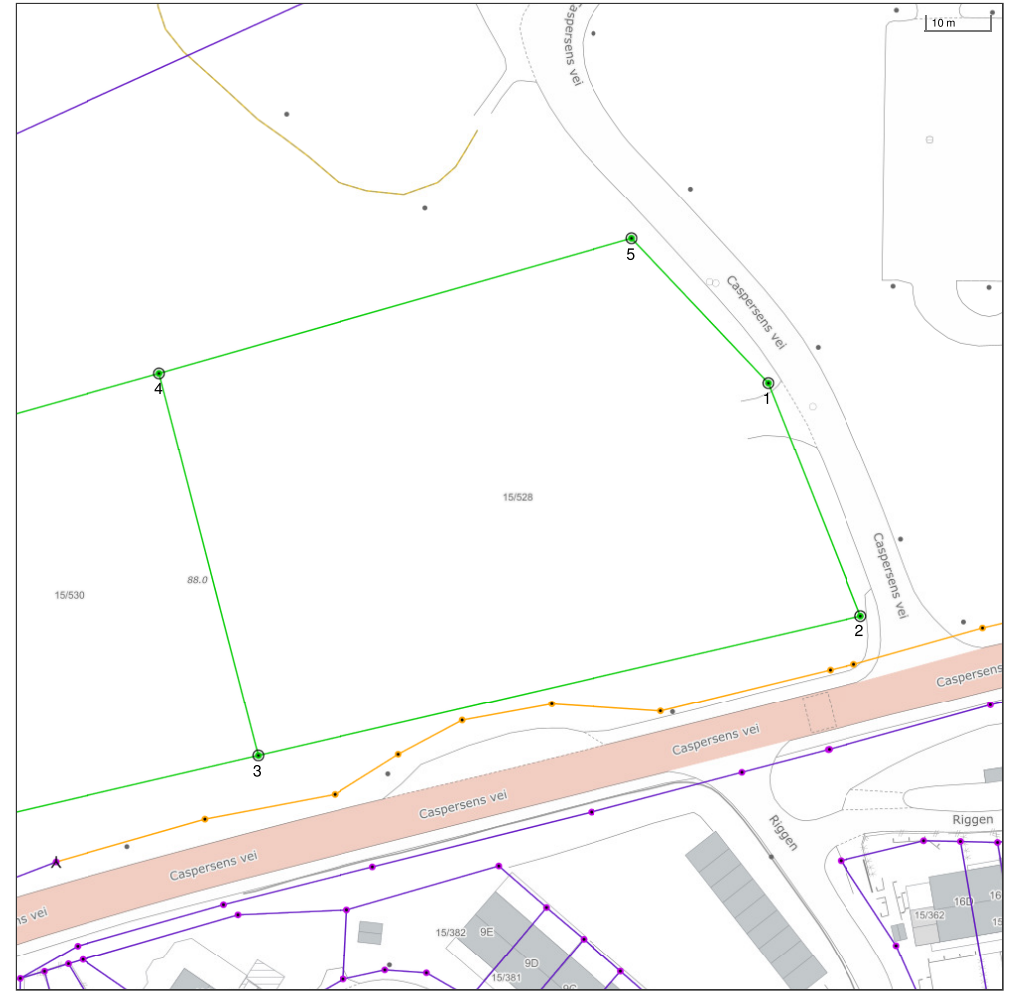
Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfaste

Symboler

- Bygningspunkt
  - Sefrak kulturminne
- se [ambita.com/sefrak](https://ambita.com/sefrak) for fargeforklaring

Eiendomskart for eiendom 4201 - 15/528//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene berettes som grunnlag for beslutninger.

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfaste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uvisst nøyaktighet
- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

### Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	5821.8
Etablert dato	21.06.2022	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skylid	0	Antall teiger	1
Arealmerknader			

- Tinglyst  Del i samla fast eiendom  Grunnforurensning  Avtale/Vedtak om gr.ervert
- Bestående  Under sammenslåing  Kulturminne
- Seksjonert  Klage er anmerket  Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
- Har fester  Jordskifte er krevd  Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

### Forretninger

Brukstilfelle	Forretningstype	Forr.dato	M.for.dato	Kom. saksref.	Annen ref.	Tingl.status	Endr.dato	Involverte	Berørte
Fradeling av grunneiendom	Oppmålingsforr.	23.03.2023	15.05.2023	22/4512		Tinglyst	15.05.2023	15/1 (-2466,5), 15/530 (2466,5)	15/528
Fradeling av grunneiendom	Oppmålingsforr.	13.06.2022	21.06.2022	22/133		Tinglyst	21.06.2022	15/1 (-5821,8), 15/528 (5821,8)	

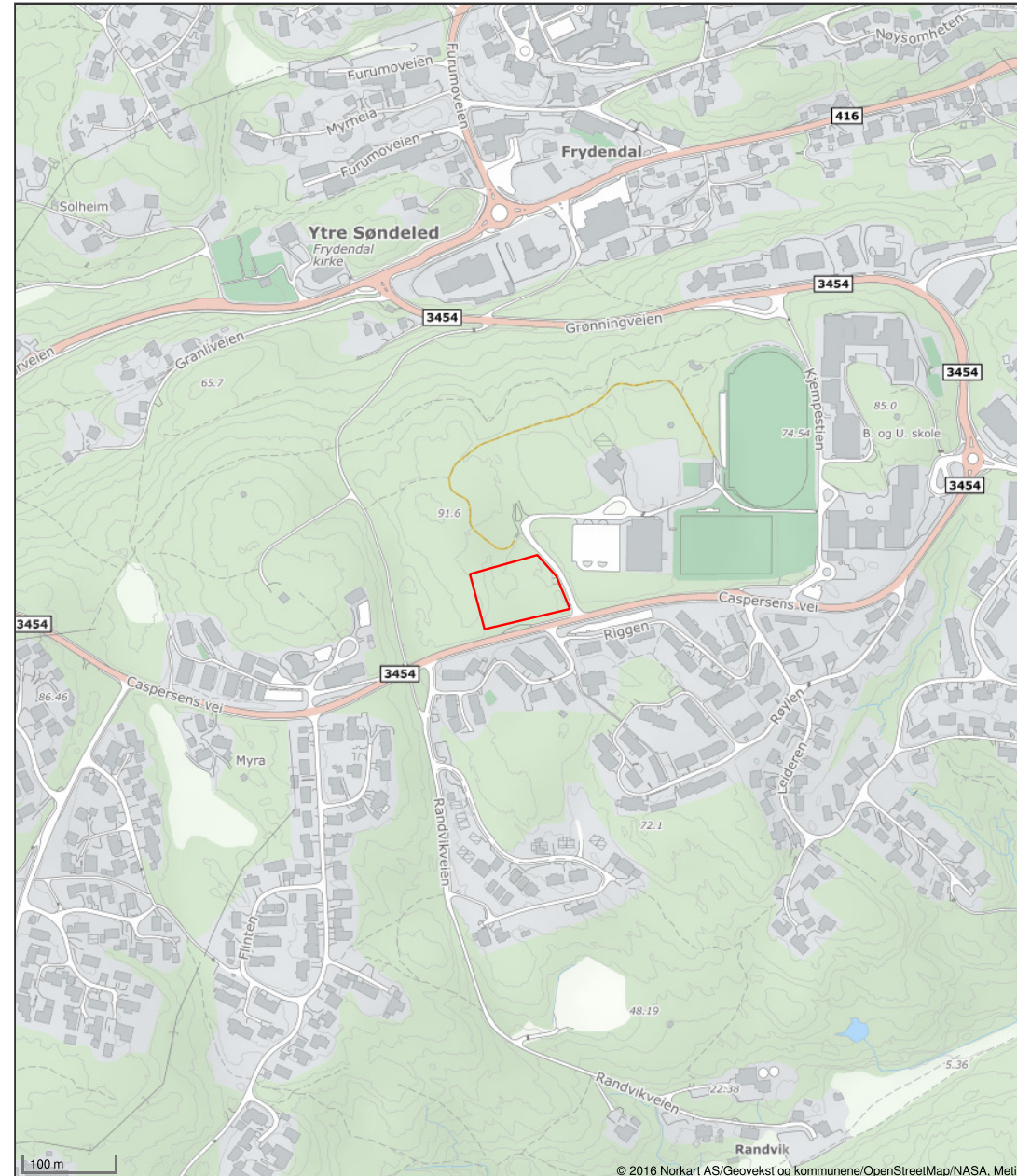
### Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6508223.12	512309.46		Ja	5821.8	


### Tinglyste eierforhold

Navn	Rolle	Adresse	Status
ID	Andel	Poststed	Kategori
AS HAVNEGATEN 2-4	Hjemmelshaver (H)	c/o Larsen, Oterlia 4	
S848177962	1/1	4956 4956 RISØR	

## Oversiktskart for eiendom 4201 - 15/528//




Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Risør kommune

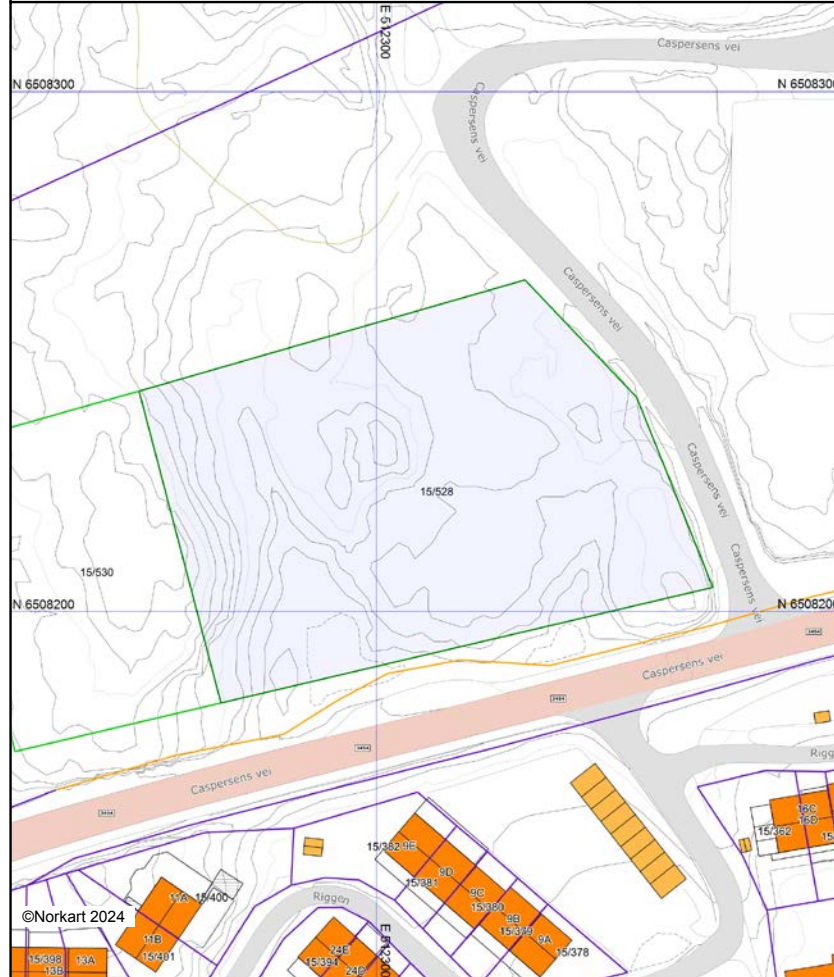
## Grunnkart

Eiendom: 15/528  
 Adresse:  
 Dato: 07.08.2024  
 Målestokk: 1:1000

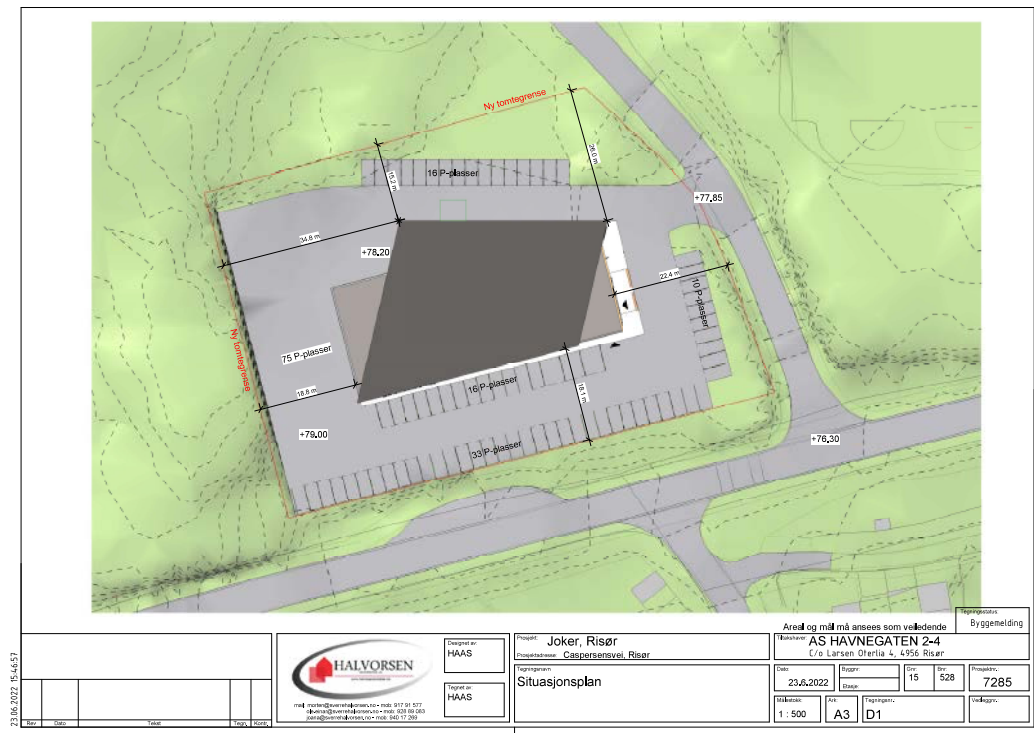


UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje faktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. usikker nøyaktighet	Hjelpelinje punktflate	



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



		Opprettet av: HAAS Godkjent av: HAAS		Prosjekt: Joker, Risør Oppdragsnavn: Caspersensvei, Risør		Areal og mål må ansees som veiledende Byggesaksnummer: AS HAVNEGATEN 2-4 Utarbeidet av: Larsen Østerlie s. 4756 Risør	
		Dato: 23.6.2022 Skala: 1:500		Tegnet av: HAAS Prosjekt: Situasjonsplan		Blad: 15 Totalt blader: 528 Prosjekt: 7285	

## Områdeanalyse, utvalg for eiendom 4201-15/528, Eiendommen har ikke registrert adresse

**Risiko**

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen

**Vær oppmerksom på**

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	29.07.2024	Vær oppmerksom
Støysoner	29.07.2024	Vær oppmerksom

**Ikke oppdaget på eiendommen**  
 Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	11.03.2024	Ikke funnet	0.83 km
Aktsomhetsområder for snø- og steinskred	07.06.2021	Ikke funnet	64.9 km
Aktsomhetsområder for snøskred	29.01.2024	Ikke funnet	0.53 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	11.03.2024	Ikke funnet	0.55 km
Flomfaresoner	29.07.2024	Ikke funnet	0.6 km
Forurenset grunn	29.07.2024	Ikke funnet	1.4 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	01.07.2024	Ikke funnet	0.19 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	29.07.2024	Ikke funnet	0.3 km
Kvikkleire	29.07.2024	Ikke funnet	0 km
Skredfaresoner	29.07.2024	Ikke funnet	80.9 km
Stormflo	04.07.2024	Ikke funnet	0.67 km

**VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.**




## Radonutsatt område

Sist sjekket: 29.07.2024

Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet



### Tegnforklaring

 Usikker aktsomhet	 Middels til lav aktsomhet	 Høy aktsomhet	 Særlig høy aktsomhet
---	---	---	--

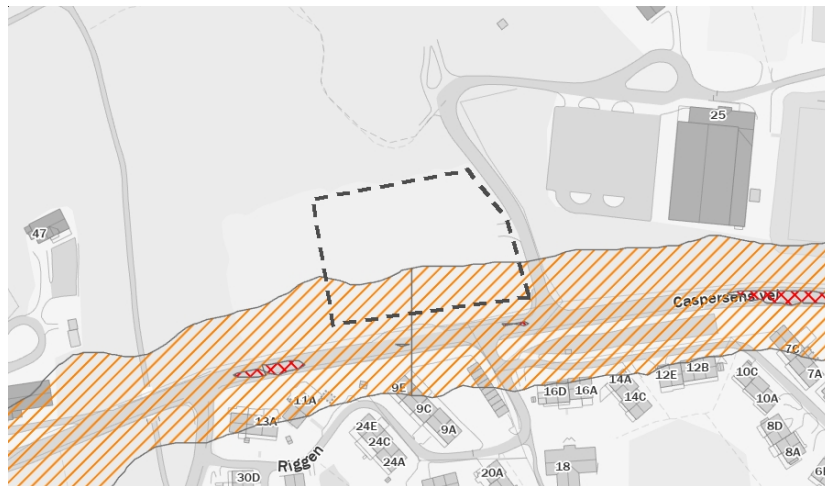
### Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m<sup>3</sup>, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m<sup>3</sup>, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyd radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

## Støysoner

Sist sjekket:	29.07.2024		
Støy fra veg	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra jernbane	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra lufthavn	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra skytefelt	Ingen	Gul støysone	Rød støysone



### Tegnforklaring

	Gul støysone		Rød støysone
--	--------------	--	--------------

### Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over simulerte støysoner fra veg, lufthavn, jernbane, skyte- og øvingsfelt. Datasettene er utarbeidet etter Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).

Datasettet for veg viser beregnet rød der gjennomsnittsstøy gjennom døgnet er større enn 65 desibell (Lden>65dB) og gul (Lden>55dB) støysone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum beregnet i årsdøgntrafikk (ADT), som er en av de viktigste parametrene i støyberegningssmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. De viktigste parametrene er ADT, tungtrafikkandel og hastighet.

Datasettet for lufthavn gir opplysninger om støy i innflyvningssoner og støy ved bakken i tilknytning til flyplasser.

Datasettet for jernbane inneholder støysonekart for Bane NORs jernbanenett, og viser beregnet rød (Lden>68 dB) og gul (Lden>58dB) støysone.

Datasettet for skyte- og øvingsfelt angir rød sone for områder som er sterkt berørte av støy, der det frarådes å etablere støyfølsom bebyggelse. Gul sone angir områder som i noen grad er berørte av støy og der etablering av støyfølsom bebyggelse kan vurderes dersom det utføres støyreducerende tiltak. Nye støyberegninger skal gjøres hvert 5. år eller dersom det skjer forandringer i skytefeltet/skytebanen som påvirker støybildet.

Kilde: Avinor, Bane NOR, Statens Vegvesen, Forsvarsbygg

AS HAVNEGATEN 2-4  
 c/o Larsen Oterlia 4  
 4956 RISØR

Dato: 20.10.2022  
 Vår ref: 22/1769-16  
 Deres ref:  
 Saksbeh.: Heidi Rødven  
 Tlf.

### Igangsettingstillatelse:

Søknad om grunnarbeid for oppføring av nytt bygg

Sted: Caspersensvei vei Gnr. 15 bnr. 528

Søker: Halvorsen Arkitekter AS

Tiltakshaver: Havnegaten 2-4 AS v/ Terje Larsen

Vedlagt er igangsettingstillatelse for grunnarbeid.

Vennlig hilsen

Heidi Rødven  
 enhetsleder, Enhet for plan- og byggesak

*Brevet er ekspedert elektronisk, og har derfor ingen signatur.*

**Mottakere:** AS HAVNEGATEN 2-4  
 HALVORSEN ARKITEKTER AS

**Kopi til:** KRAGERØ NATURSTEIN AS  
 PAULSEN & SØNN AS

**Kontaktinformasjon:** www.risor.kommune.no/  
**Postadresse:** Postboks 158, 4952 RISØR  
**Besøksadresse:** Furumoveien 1, 4950 RISØR  
**Org.nr.:** 964977402

**Telefon:** +47 37 14 96 00  
**E-post:** post@risor.kommune.no



AS HAVNEGATEN 2-4  
c/o Larsen Oterlia 4  
4956 RISØR

Dato: 20.10.2022  
Vår ref: 22/1769-16  
Deres ref:  
Saksbeh.: Heidi Rødven  
Tlf.

**Igangsettingstillatelse:**  
Søknad om grunnarbeid for oppføring av nytt bygg  
Sted: Caspersensvei vei Gnr. 15 bnr. 528  
Søker: Halvorsen Arkitekter AS  
Tiltakshaver: Havnegaten 2-4 AS v/ Terje Larsen

Vedlagt er igangsettingstillatelse for grunnarbeid.

Vennlig hilsen

Heidi Rødven  
enhetsleder, Enhet for plan- og byggesak


*Brevet er ekspedert elektronisk, og har derfor ingen signatur.*

**Mottakere:** AS HAVNEGATEN 2-4  
HALVORSEN ARKITEKTER AS

**Kopi til:** KRAGERØ NATURSTEIN AS  
PAULSEN & SØNN AS

**Kontaktinformasjon:** www.risor.kommune.no/  
**Postadresse:** Postboks 158, 4952 RISØR  
**Besøksadresse:** Furumveien 1, 4950 RISØR  
**Org.nr.:** 964977402

**Telefon:** +47 37 14 96 00  
**E-post:** post@risor.kommune.no

 <p><b>RISØR KOMMUNE</b></p>	<b>Tillatelse til tiltak for: Grunnarbeid, planering av tomt</b>				
	Eiendom/adresse: Ikke gitt				
Ansvarlig søker: Halvorsen Arkitekter AS		Gnr. 15	Bnr. 528	Festenr.	Seksjonsnr.
Tiltakshaver: Havnegaten 2-4 AS					

Vedtak/tillatelse:		Søknad datert:
x	Rammetillatelse etter søknad (pbl. § 21-4)	20.09.2022
x	Igangsettingstillatelse etter søknad (pbl. § 21-4)	10.10.2022
	Tillatelse etter ett-trinns søknadsbehandling (pbl. §§ 20-1 og 20-4 jfr. § 21-4)	

Spesifikasjon:		
Tiltakets art: Grunnarbeid, planering av tomt		
Bygningstype: Næring		
Tillatelsen omfatter: Grunnarbeid, planering av tomt, opparbeidelse av avkjørsel		
Vedtatt av: Administrasjonen på delegert myndighet	Vedtatt dato: 17.10.22	Saksnr. 22/1769-13
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. pbl. § 21-9.</li> <li>- Bygningen/tiltaket eller i tilfelle vedkommende del av det, må ikke brukes før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest er gitt, jfr. pbl. § 21-10.</li> <li>- Bygningen/tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelsen forutsetter.</li> <li>- Det må utføres nødvendig kontroll slik at tiltaket ikke strider mot bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.</li> <li>- Skifte av tiltakshaver under gjennomføringen skal straks meldes til kommunen både av den opprinnelige og ny tiltakshaver. Det samme gjelder ved eierskifte, jfr. pbl. § 23-2.</li> </ul>	
<b>Merknader</b>		
<b>Vilkår</b>		

Underskrift:		
Sted: Risor	Dato: 20.10.2022	Heidi Rødven Enhetsleder plan og byggesak

Vedlegg:  
Situasjonskart  
Terrengsnitt

AS HAVNEGATEN 2-4  
c/o Larsen Oterlia 4  
4956 RISØR

Dato: 28.12.2022  
Vår ref: 22/1769-20  
Deres ref:  
Saksbeh.: Heidi Rødven  
Tlf.

Søknad om oppføring av nytt forretningsbygg  
Sted: Caspersensvei vei Gnr. 15 bnr. 528  
Søker: Halvorsen Arkitekter AS  
Tiltakshaver: AS Havnegaten 2-4 v/ Terje Larsen

**Før arbeidet tillates igangsatt, må følgende være ordnet:**

1. Det må sendes inn revidert plantegning som viser toaletter for gjester til kaféen, herunder HC-toalett.
2. Erklæring om ansvarsrett for prosjekterende og utførende for alle deler av byggearbeidet må sendes inn.
3. Uavhengig kontrollerende for relevante fagområder må sendes inn.
4. Revidert gjennomføringsplan må sendes inn.
5. Det forutsettes at ansvarlig søker kontakter Enhet eiendom og teknisk for å avklare kapasiteten på slokkevann før igangsetting dersom bygget skal sprinkles.

**I henhold til delegert myndighet er det fattet følgende vedtak:**

Det gis dispensasjon fra § 11-6 (kommuneplanen), jfr. § 19-2 i plan- og bygningsloven for oppføring av næringsbygg.

Tiltaket godkjennes i medhold av § 21-4 i plan- og bygningsloven på følgende vilkår:

- Søknaden godkjennes, på vilkår om reviderte plantegninger som viser toaletter til kaféen, ved utførelse etter godkjente tegninger, datert 23.06.22 og 29.09.22, og etter gjeldende bestemmelser.
- Terreng forutsettes planert/opparbeidet som vist på fasadetegningene, datert 23.06.22 og 29.09.22.
- Tiltaket godkjennes plassert i horisontal- og vertikalplanet som angitt i søknaden.
- Tiltaket skal prosjekteres og utføres i samsvar med relevante krav i TEK17.
- Minimum 70 vektprosent av avfallet skal sorteres i ulike avfallstyper og leveres til godkjent avfallsmottak eller direkte til gjenvinning.

**Kontaktinformasjon:** www.risor.kommune.no/  
**Postadresse:** Postboks 158, 4952 RISØR  
**Besøksadresse:** Furumveien 1, 4950 RISØR  
**Org.nr.:** 964977402

**Telefon:** +47 37 14 96 00  
**E-post:** post@risor.kommune.no



- Godkjente planer må ikke endres uten kommunens tillatelse.
- "Søknad om ferdigattest eller anmodning om midlertidig brukstillatelse" må sendes inn sammen med "kontrollerklæring med sluttrapport" og "plan for uavhengig kontroll" før ferdigattest/brukstillatelse kan gis.
- Ved krav om avfallsplan i hht. § 9-6, jfr. § 9-9, i TEK17 skal det legges ved sluttrapport for faktisk disponering av avfall før ferdigattest/brukstillatelse kan gis.

**SAKSFRAMSTILLING**

**Bakgrunn for saken**

Det søkes om oppføring av næringsbygg med dagligvare og kafé på ca. 1190/1383 m<sup>2</sup> BRA/BYA på gnr/bnr 15/528.

**Saksopplysninger**

Info om planstatus

Eiendommen er regulert gjennom en eldre plan, men fordi det er motstrid med kommuneplanens formål «grøntstruktur», har kommuneplanen juridisk virkning foran den gamle reguleringsplanen.

Behov for dispensasjon

Tiltaket er i strid med kommuneplanen og er avhengig av dispensasjon. Kommunen kan innvilge dispensasjon dersom vilkårene i § 19-2 i plan- og bygningsloven er oppfylt. Hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale og regionale interesser, må ikke settes vesentlig til side. I tillegg skal fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulemper. Ved dispensasjon fra lov og forskrift skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.

Det er tidligere innvilget dispensasjon i delingssaken og for behandling av planering av området, men byggesaken må også behandles som dispensasjon ettersom det kan være andre hensyn som må vurderes enn ved delingssaken. Det faktureres ikke nytt gebyr for dispensasjon.

Informasjon om tiltaket

Det er i delegert vedtak nr. 22/1769-13 gitt dispensasjon for planering av eiendommen på kote +79. Det er stilt flere vilkår for tillatelsen, herunder avstand fra fyllingsfot til fylkeskommunens grunn og til utforming av avkjørsel.

Byggets som søkes oppført vil få flatt tak og en høyde på 5,7 m. Utformingen av bygget samsvarer med funksjonen som butikk og kafé. Det er allikevel viktig at bygget får en fargesetting som tilpasser seg omgivelsene. På innsendte fasadetegninger er bygget vist med brune farger. Disse anses godt tilpasset omgivelsene.

Bygningen skal inneholde dagligvareforretning med tilhørende personalrom, lager og teknisk rom. I

tillegg skal det lages en kafé med uteservering. Plantegningene viser ikke toaletter for gjester til kaféen. Det er krav til toaletter når det lages kafé med sitteplasser og revidert plantegning må sendes inn før byggetillatelse kan gis.

Tiltaket gir følgende arealer:

	Bruksareal (BRA)	Bebyggd areal (BYA)
1.etg	1190,4 m <sup>2</sup>	1383,6 m <sup>2</sup>
Parkering	1440,0 m <sup>2</sup>	1440,0 m <sup>2</sup>
Sum =	2630,4 m <sup>2</sup>	2823,6 m <sup>2</sup>

Utnyttelsesgraden på eiendommen blir:  $(1383,6 \text{ m}^2/5821,5 \text{ m}^2) * 100 = \text{BYA } 23,8\%$

Inkludert 80 parkeringsplasser på 18 m<sup>2</sup> vil utnyttelsesgraden bli 48,5%.

Avstand til nabogrense blir 15,2 m, til nærmeste bygning over 8,0 m, og til midten av offentlig vei ca. 32 m. Det er ingen høyspentlinje i nærheten av tomta.

Tiltaket er søknadspiktig etter § 20-2, jfr. 20-1, i plan- og bygningsloven. Det er krav til erklæring om ansvarsrett i medhold av pbl § 20-3. Tiltaket er plassert i tiltaksklasse 2 og det er krav til uavhengig kontroll. Det er sendt inn og godkjent, søknad om sanitærabonnement.

Det er sendt inn begrunnet søknad om dispensasjon.

#### Naboer og andre høringsinstanser

Naboer er varslet og der foreligger merknader fra eiere i Riggen. Disse omfatter i hovedsak at det er ønskelig med støyskjerm mellom parkering og veien for å skjerme naboene på motsatt side av veien og plassering av bygg og parkeringsplasser. Utbygger har kommentert ønsket om støyskjerm ved å vise til at det vil bli liten effekt av en støyskjerm ettersom fylkesveien ligger mellom butikken og naboene.

Søknaden er oversendt Agder fylkeskommune som veieier. De har ingen merknader da det er kommunen som er veimyndighet i saken. Videre er søknaden oversendt Arbeidstilsynet for godkjenning etter arbeidsmiljøloven. Det foreligger vedtak fra Arbeidstilsynet med vilkår om innsending av ytterligere opplysninger etter hvert.

#### Ansvarsretter

Følgende firmaer har erklært ansvarsrett:

- Halvorsen Arkitekter AS – ansvarlig søker og prosjektering av arkitektur og plassering og utforming av uteareal, tkl 2.
- Kragerø Naturstein AS – prosjektering (tkl 1) og utførelse (tkl 2) av vei- og grunnarbeider, søkeren har sentral godkjenning.
- Paulsen & Sønn AS – prosjektering og utførelse av sanitæranlegg, vann- og avløpsanlegg, tkl 1, søkeren har sentral godkjenning.

Det er ikke sendt inn ansvarsrett for øvrige fagområder ettersom søknaden er innsendt som rammesøknad.

#### Naturmangfoldloven

I henhold til naturmangfoldloven §§ 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.

#### **Vurderinger**

##### Utforming av tiltaket

Bygget får en relativt lav høyde og dempede farger. Selv om bygget skiller seg fra boligene på motsatt side av veien, så ligger Idrettshallen ikke langt unna i østlig retning. Dette bygget har også flatt tak og er mye større og høyere enn det nye bygget. I vest ligger et annet kommunalt bygg i tre etasjer, men dette har saltak. Samlet kan vi ikke se at utformingen vil være så dårlig tilpasset omgivelsene at det ikke bør godkjennes. Plantegning for kaféen viser ingen toaletter for gjester. Det må derfor sendes inn reviderte tegninger som viser at dette er ivarettatt, herunder HC-toalett.

##### Merknader fra naboer

Det er kommet merknader fra naboer knyttet til bekymring om økt støy og plassering av bygg og parkeringsplasser. Vi har forståelse for at det vil bli en forskjell fra dagens situasjon hvor området består av skog. Imidlertid kan vi ikke se at bruken av bygget vil skape store mengder støy. Det vil bli kjøring til og fra området, men varelevering vil skje på baksiden av bygget. En del av parkeringsplassene ligger også mot nord og øst. Fylkesveien ligger mellom bygget og naboene, og støyen herfra vil trolig være større enn det som genereres fra butikken. Øst for skolen ligger det også en dagligvarehandel. Så langt kommunen kjenner til har det ikke vært problemer med støy fra denne virksomheten. Å pålegge utbygger å sette opp en støyskjerm anses derfor som uforholdsmessig.

##### Formål i kommuneplan/reguleringsplan

Tiltaket er i strid med kommuneplan/reguleringsplan, se dispensasjonsvurdering nedenfor.

##### Naturmangfoldloven

Miljødirektoratets Naturbase viser ingen funn av spesielle naturtyper eller arter. De hensyn naturmangfoldloven skal ivareta er derfor ikke relevante for saken.

##### Dispensasjonsvurdering/konklusjon

##### **Formålet i kommuneplanen**

Hensynet det dispenserer fra finner vi i kommuneplanens arealdel, der det fremgår at eiendommen har formålet «grøntstruktur». I denne typen områder skal arealene bl.a. sikres som naturområder, turdrag og friområder.

*Grøntstruktur* – Formannskapet har godkjent salg av eiendommen og det er gitt dispensasjon etter plan- og bygningsloven, for fradeling til formålet. Videre er det innvilget dispensasjon for planering av tomta. Området besto tidligere av ulendt terreng med tett vegetasjon. Nord for området går det en lysløype. Denne løypa vil ikke bli negativt berørt av tiltaket selv om starten av den vil bli liggende i et mer åpent terreng som følge av terrengendring og bygging. Områdene med høyest verdi som natur- og friluftsområde er heller ikke den delen som ligger nærmest fylkesveien og kommunal vei til idrettsanleggene. Som vist til ovenfor, er det ingen registreringer i Naturbasen. Opprinnelig var dette området påtenkt til offentlig bebyggelse og parkering før det i kommuneplanen ble endret til grøntstruktur.

*Konklusjon* – Samlet sett anses ikke formålet å bli satt vesentlig til side som følge av grunnarbeidet, hovedsakelig p.g.a. tiltakets nærhet til fylkesvei og kommunal vei og relativt sett, lave verdi for bruk i friluftssammenheng.

#### **Lovens formålsparagraf**

Hensikten med formålsparagrafen, § 1-1, er å sikre en bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner. Plan- og byggsaksbehandling skal sikre åpenhet, forutsigbarhet, medvirkning, langsiktige løsninger og beskrive konsekvenser for miljø og samfunn. Prinsippet om universell utforming, hensynet til barn og unges oppvekstvilkår og estetisk utforming av omgivelsene ivaretas.

Tiltaket innebærer bygging av ny forretning/kafé. Det har positive konsekvenser for Risør-samfunnet ettersom det skaper aktivitet. Det er videre positivt at områdene som benyttes har lav verdi for utøvelse av friluftsliv og at turløypa ikke berøres negativt. Sett i et samfunnsmessig perspektiv, kan vi derfor ikke se at tiltaket setter hensikten bak formålsparagrafen vesentlig til side.

#### **Fordeler kontra ulemper**

Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene. Det er først og fremst fordeler som har sammenheng med de hensynene plan- og bygningsloven er ment å ivareta som kan vektlegges, såkalte areal- og ressursdisponeringshensyn. Eksempler kan være tap av grønne områder, lys og utsikt for naboeiendommene og for allmennheten. Det er ikke tilstrekkelig at det ikke foreligger ulemper eller at tiltaket er lite av størrelse. Tiltakshavers subjektive ønsker og behov kan tillegges noe vekt.

*Fordeler* – Arealet er planert på en relativt lav høyde i forhold til veiene rundt. Det bidrar til at bygget ikke vil ligge høyt i terrenget. Bygningen er relativt lavt og får farger som er tilpasset omgivelsene rundt. Tilbud med kafé/hengested for ungdommen er et velkomment tilskudd i området. De mest verdifulle friluftsområdene bevares og løypenettet berøres ikke.

*Ulemper* – Turterrenget blir mindre i omfang.

*Konklusjon* – Det foreligger en klar overvekt av fordeler holdt opp imot ulempene i saken. Krav til helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet anses ivaretatt.

#### **«Kan»-vurdering**

Selv om vilkårene for å innvilge dispensasjon er oppfylt, skal kommunen vurdere om dispensasjon kan gis. Tiltaket medfører en reduksjon av et grøntareal. Området ligger imidlertid så nær veien at det er forsvarlig å innvilge en dispensasjon her. Hovedbegrunnelsen er at det fortsatt vil være et tilstrekkelig stort grøntareal med høy kvalitet for benyttelse til friluftsliv. Den delen som søkes bebygd har også den laveste verdien i natursammenheng. Samlet sett anser vi at dispensasjon kan innvilges.

#### **Konklusjon**

Det gis dispensasjon fra § 11-6 (kommuneplanen), jfr. § 19-2 i plan- og bygningsloven for oppføring av næringsbygg.

Tiltaket godkjennes i medhold av § 21-4 i plan- og bygningsloven.

#### **Klageadgang:**

*Vedtaket kan påklages i henhold til Forvaltningslovens § 28. Klagen sendes til kommunen og klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.*

#### **Det er beregnet følgende gebyr knyttet til byggesaken:**

(faktura sendes i egen ekspedisjon)

1. Saksbehandlingsgebyr..... kr. 17.000,-

Vennlig hilsen

Heidi Rødven  
enhetsleder, Enhet for plan- og byggesak

*Brevet er ekspedert elektronisk, og har derfor ingen signatur.*

**Mottakere:** AS HAVNEGATEN 2-4  
HALVORSEN ARKITEKTER AS

# Søknad om rammetillatelse

etter plan- og bygningsloven § 20-3, jf. § 20-1

**Prosjektnavn:** Joker, Risør



19.09.2022 15:50:28 AR507318773

## Søknaden gjelder

### EIENDOM/BYGGESTED

Gnr	Bnr	Festen	Seksjonsnr
15	1	0	0
<b>Kommune</b>	Risør		
<b>Adresse</b>	Caspersens vei 25, 4956 Risør		

### TILTAKETS ART OG BRUK

<b>Tiltakstype:</b>	Nytt bygg - Over 70 m2 -Ikke boligformål
<b>Næringsgruppe:</b>	G Varehandel, reparasjon av motorvogner
<b>Bygningstype:</b>	Butikkbygning
<b>Formål:</b>	Annet
<b>Beskrivelse av bruk:</b>	Butikk/næring

### TILTAKSHAVER

<b>Navn:</b>	CASPERSENSVEI HANDELSOMRÅDE AS
<b>Telefon:</b>	+4741410908 +4741410908
<b>E-postadresse:</b>	terjlar6@online.no
<b>Adresse:</b>	C/o Terje Larsen Oterlia 4, 4956 RISØR
<b>Kontaktperson:</b>	
<b>Navn:</b>	Terje Larsen
<b>Telefon:</b>	+4741410908 +4741410908
<b>E-postadresse:</b>	terjlar6@online.no
<b>Organisasjonsnummer:</b>	997901525

19.09.2022 15:50:28 AR507318773

### FAKTURAADRESSE FOR TILTAKSHAVER

<b>Navn:</b>	CASPERSENSVEI HANDELSOMRÅDE AS
<b>Adresse:</b>	C/o Terje Larsen Oterlia 4, 4956 RISØR
<b>Organisasjonsnummer:</b>	997901525
<b>Bestiller referanse:</b>	Joker, Caspersens vei
<b>Fakturareferanser:</b>	Joker, Caspersens vei
<b>Prosjektnummer:</b>	72850
<input checked="" type="checkbox"/> Faktura på papir	

### ANSVARLIG SØKER

<b>Navn:</b>	Halvorsen Arkitekter AS
<b>Telefon:</b>	91791577
<b>E-postadresse:</b>	morten@sverrehalvorsen.no
<b>Adresse:</b>	Storgaten 11, 4876 GRIMSTAD
<b>Organisasjonsnummer:</b>	916917554
<b>Kontaktperson:</b>	
<b>Navn:</b>	Morten Birkedal
<b>Telefon:</b>	91791577 91791577
<b>E-postadresse:</b>	morten@sverrehalvorsen.no

### VARSLING

<b>Er tiltaket unntatt nabovarsling?</b>	Nei
<b>Foreligger det merknader fra naboer eller gjenboere?</b>	Ja
<b>Hvor mange merknader foreligger?</b>	2
<b>Ansvarlig søkers vurdering av merknadene:</b>	
Se vedlegg Kommentarer til innkommende merknader	

### FØLGEBREV

KORT BESKRIVELSE AV TILTAKET:  
Nytt butikklokale

REDEGJØRELSE:  
Oppføring av ny dagligvarebutikk m/ kafé, og tilhørende parkeringsplasser og vareleveranse.

### ARBEIDSTILSYNET

Tiltaket berører eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser. Samtykke må foreligge før igangsetting av tiltaket.

19.09.2022 15:50:28 AR507318773

19.09.2022 15:50:28 AR507318773

## Arealdisponering

### PLANSTATUS MV.

#### Gjeldende plan:

Type Plan	Reguleringsplan
Navn på plan	Randvik - skoler, idrettsanlegg/1983005
Reguleringsformål	Felles parkeringsplass / Gang-/sykkelvei / Offentlig bebyggelse
Beregningsregel angitt i gjeldende plan	Ingen krav til utnyttelsesgrad (ingenKrav)

### PLASSERING AV TILTAKET

Er det strømførende linje/kabel eller nettstasjon/transformator i, over eller i nærheten av tiltaket? Nei

Er vann og avløpsledninger i konflikt med tiltaket? Nei

## Krav til byggegrunn

### Skal byggverket plasseres i område med fare for:

Flom (TEK § 7-2) Nei

Skred (TEK § 7-3) Nei

Andre natur- og miljøforhold etter pbl § 28-1 (for eksempel forurenset grunn): Nei

## Tilknytning til vei og ledningsnett

### ADKOMST

Skal tiltaket gi ny/endret adkomst?	Ja
Veitype:	Kommunal vei
Er avkjørselstillatelse gitt for kommunal vei?	Ja

### VANNFORSYNING

Tilknytning	Offentlig vannverk
Krysser vanntilførsel annens grunn?	Nei

## AVLØP

Tilknytning	Offentlig avløpsanlegg
Krysser avløpsanlegg annens grunn?	Nei

## OVERVANN

Finnes det avløpssystem for overvann?	Ja
---------------------------------------	----

## Løfteinnretninger

Er det løfteinnretninger som omfattes av TEK i bygningen? Nei

Planlegges løfteinnretninger som omfattes av TEK i bygningen? Nei

## Erklæring om ansvarsrett fra ansvarlig søker og signering

Tiltaksklasse 2

Foreligger sentral godkjenning? Nei

Ansvarlig søker bekrefter at hele tiltaket belegges med ansvar, og dekker kravene i plan- og bygningsloven.

Vi forplikter oss til å stille med nødvendig kompetanse i tiltaket, jf. byggesaksforskriften kapittel 10 og 11.

Vi er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kapittel 32 og at uriktige opplysninger kan medføre reaksjoner.

### SIGNERT AV

MORTEN BIRKEDAL på vegne av HALVORSEN ARKITEKTER AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn

## Gjennomføringsplan

Versjonsnr.: 1  
Prosjektnavn: Joker, Risør

Eiendom/Byggested

Gnr	Bnr	Festnr	Seksjonsnr
15	1	0	0

Kommune: Risør  
Adresse: Caspersens vei 25 , 4956 Risør NO



19.09.2022 15:50:28 AR507318773

## Oversikt over ansvarsfordeling

### ANSVARLIG PROSJEKTERENDE

Funksjon	Beskrivelse av ansvarsområdet	Tiltaks-klasse	Foretakets org nummer og navn	Planlagt samsvars/kontrollerklæring, dato (vises når erklæringen er avgitt)	Ansvar avsluttet
PRO	Arkitektur: Visuelle kvaliteter, Plassering av tiltak (TEK §8-3), Planløsning(TEK §12) Uteareal og landskapstilpassning: Plassering og utforming av uteareal(TEK §8-1, 2 og 4)	2	916917554 HALVORSEN ARKITEKTER AS	Rammesøknad, 19.09.2022 Ettrinns-/igangsettningssøknad	<input type="checkbox"/>

## Ansvarlig søker

Navn: Halvorsen Arkitekter AS  
Organisasjonsnummer: 916917554  
Tiltaksklasse: 2

## Signert av

MORTEN BIRKEDAL på vegne av HALVORSEN ARKITEKTER AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn

19.09.2022 15:50:28 AR507318773

19.09.2022 15:50:28 AR507318773

19.09.2022 15:50:28 AR507318773

Risør kommune  
v/ byggesak  
Postboks 158  
4952 RISØR



Grimstad 5.9.2022

### 12/528 – Caspersensvei 25, kommentar til innkommende merknader.

I forbindelse med nabovarsel sendt 17.8.2022, er det kommet inn 2 merknader.

**Joachim Hovde**, e-post datert 25.8.2022

Som sagt på telefon så gikk det litt fort i svingene når jeg skrev under på nabovarselet for næringsbygget som er planlagt ved Caspersensvei 25 i Risør.

Jeg bor i Riggen 9c, som er gaten rett over veien for det planlagte bygget.

Mitt ønske er at det skal settes opp en støyskjerm mot rekken med leiligheter jeg bor i. Det blir veldig åpent fra butikken og over gaten inn til oss. Støyskjermen behøver ikke å stå på samme side av veien som næringsbygget, den kan stå på "vår" side.

*Vår kommentar:*

Bemerket at det er et ønske fra nabo, at støyskjerm sette opp.

Vi mener det vil ikke ha noen virkning for Riggen av å sette opp en støyskjerm langs parkeringsplass, og ved å plassere støyskjerm på «deres» side mener vi ikke belastes utbygger, da det i dag er hovedsakelig Fv3454 Caspersens vei som utgjør en eventuell støykilde.

**Kurt Inge Dale**, i e-post datert 30.8.2022

Merknader til byggeplaner Caspersen vei 25.

Det er to alternativer som foreslås i merknaden. Flytte parkeringsplasser. Bygge støyskjerm.

Ang tegningsnr D1.

Byggeplanene vil øke støybelastningen for beboere i Riggen.

I byggeplanene er det tegnet inn 33 P-plasser mot busstopp og Caspersen vei og 16 P-plasser inn mot bygg. Det vil medføre økt støybelastning for beboere i Riggen. Samt redusere livskvaliteten for beboere i Riggen. Det er allerede i dag stor trafikk mengde på Caspersen vei.

Det vil medføre mindre støybelastning for beboere i området hvis en flytter 33 P-plasser over til vestsiden av bygget. Samt at en flytter bygget nærmere Caspersen vei for å redusere støybelastningen. Det er tegnet inn 75 P-plasser på sørsiden av bygget. Det er en fordel at en reduserer trafikken på østsiden av bygget mot Caspersen vei. Det vil bli merkbart større trafikk på et mindre området. Noe som vil bli en større støybelastning for beboere i Riggen enn det allerede er i dag. Det vil bli trafikk gjennom store deler av døgnet og da er det viktig at støybelastning til beboere blir redusert slik at en ikke foringer livskvaliteten med å bo i Riggen.

Det er viktig for at beboere i Riggen vel vest skal ha et godt naboforhold til utbygger at en tar på høyeste alvor støybelastningen med den økte trafikk mengden vil medføre. Utbygger har ansvar for å redusere støybelastningen. Det vil være mulig å redusere støybelastning hvis utbygger bygger støyskjerm langs hele parkeringsplassen på østsiden bygget hvor det er tegnet inn 33 P-plasser

ARKITEKTJENESTER  
BYPLANLEGGING  
REGULERINGS- OG  
BEBYGGELSESPLANARBEID

TLF: 97 25 10 75  
MOBIL: 917 91 577  
E-mail: [morten@sverrehalvorsen.no](mailto:morten@sverrehalvorsen.no)  
E-mail: [ole.einar@sverrehalvorsen.no](mailto:ole.einar@sverrehalvorsen.no)

Storgaten 11, 4876 Grimstad  
Kontonr.: 1503.71.69223  
Org.nr.: 916 917 554 MVA

ARKITEKTJENESTER  
BYPLANLEGGING  
REGULERINGS- OG  
BEBYGGELSESPLANARBEID

TLF: 37 25 10 75  
MOBIL: 917 91 577  
E-mail: [morten@sverrehalvorsen.no](mailto:morten@sverrehalvorsen.no)  
E-mail: [ole.einar@sverrehalvorsen.no](mailto:ole.einar@sverrehalvorsen.no)

Storgaten 11, 4876 Grimstad  
Kontonr.: 1503.71.69223  
Org.nr.: 916 917 554 MVA



samt 16 P-plasser inn mot bygg. Det vil kunne bli en akseptabel løsning for beboere i Riggen hvis en ikke ønsker å flytte bygget lengre øst og flytte alle P-plassen til vest og sørsiden siden av bygget.

*Vår kommentar:*

Vi mener det vil ikke ha noen virkning for Riggen av å sette opp en støyskjerm langs parkeringsplass, da det er hovedsakelig Fv3454 Caspersens vei som utgjør en eventuell støykilde. Det er tegnet inn 49 P-plasser på sørsiden og 10 P-Plasser på østsiden. Hvorvidt alle parkeringsplassene ligger på sør, vest eller nordsiden vil ikke dette medføre mindre trafikk på østsiden, da dette er avkjørsel fra omsøkte tiltak og hvor «alle» skal ut eller inn.

Med hilsen for CASPERSENSVEI HANDELSOMRÅDE AS

Morten Birkedal



# Nabovarsel

Nabovarsel etter plan- og bygningsloven §21-3.

Du har som nabo rett til å komme med merknader til byggeplanene innen 14 dager fra nabovarslet er sendt. Vi som er ansvarlige for byggeprosjektet, skal sende eventuelle merknader, med våre kommentarer til hver merknad, til kommunen sammen med byggesøknaden. Vi kan også velge å endre byggeprosjektet, og varsle alle naboer på nytt.



DIREKTORATET  
FOR BYGGEKVALITET

17.08.2022 14:17:33 AR502523418

## Her skal vi bygge, rive eller endre

**Adresse:** Caspersens vei 25, 4956 Risør

**Kommune:** Risør

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
15	1	0	0

## Vi varsler herved om

**Tiltakstype:** Nytt bygg - Over 70 m2 -Ikke boligformål

**Tiltaksformål:** Annet

## Beskrivelse av hva nabovarslet gjelder

Oppføring av ny dagligvarebutikk m/kafé, og tilhørende parkeringsplasser og varelevering.

## Plan(er) som gjelder for eiendommen

**Type plan:** Reguleringsplan

**Navn på plan:** Randvik - skoler, idrettsanlegg/1983005

## Spørsmål om innholdet i nabovarslet kan rettes til

**Kontaktperson:** Halvorsen Arkitekter AS, Morten Birkedal

**E-post:** morten@sverrehalvorsen.no

**Telefon:** 91791577 / 91791577

## Merknader til byggeplanene sendes til

Merknader til byggeplanene kan leveres via Altinn eller sendes til søker.

**Søker:** Halvorsen Arkitekter AS

**Organisasjonsnummer:** 916917554

**Telefon:** 91791577 / 91791577

**E-post:** morten@sverrehalvorsen.no

**Postadresse:** Storgaten 11, 4876 GRIMSTAD

## Nabovarslet er signert av

MORTEN BIRKEDAL på vegne av HALVORSEN ARKITEKTER AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

17.08.2022 14:17:33 AR502523418

17.08.2022 14:17:33 AR502523418

17.08.2022 14:17:33 AR502523418





23.06.2022 15:49:49

Blad	Dato	Tittel	Utgitt

HALVORSEN AS  
 Havnegaten 2-4  
 4956 Risør  
 Tlf: +47 911 91 911  
 E-post: info@halvorsen.no  
 Web: www.halvorsen.no

Oppdragsgiver: HAAS  
 Tegnet av: HAAS

Prosjekt: Joker, Risør  
 Prosjektleder: Caspersenøvel, Risør  
 Bygningstype: Perspektiv 1

Areal og mål må ansees som veiledende

Bygningstype: Byggemelding  
 Prosjekt: AS HAVNEGATEN 2-4  
 C/o Larsen Oterliå 4, 4956 Risør  
 Dato: 23.6.2022  
 Skisse: A3  
 Etasje: E3  
 Flate: 7285



23.06.2022 15:49:50

Blad	Dato	Tittel	Utgitt

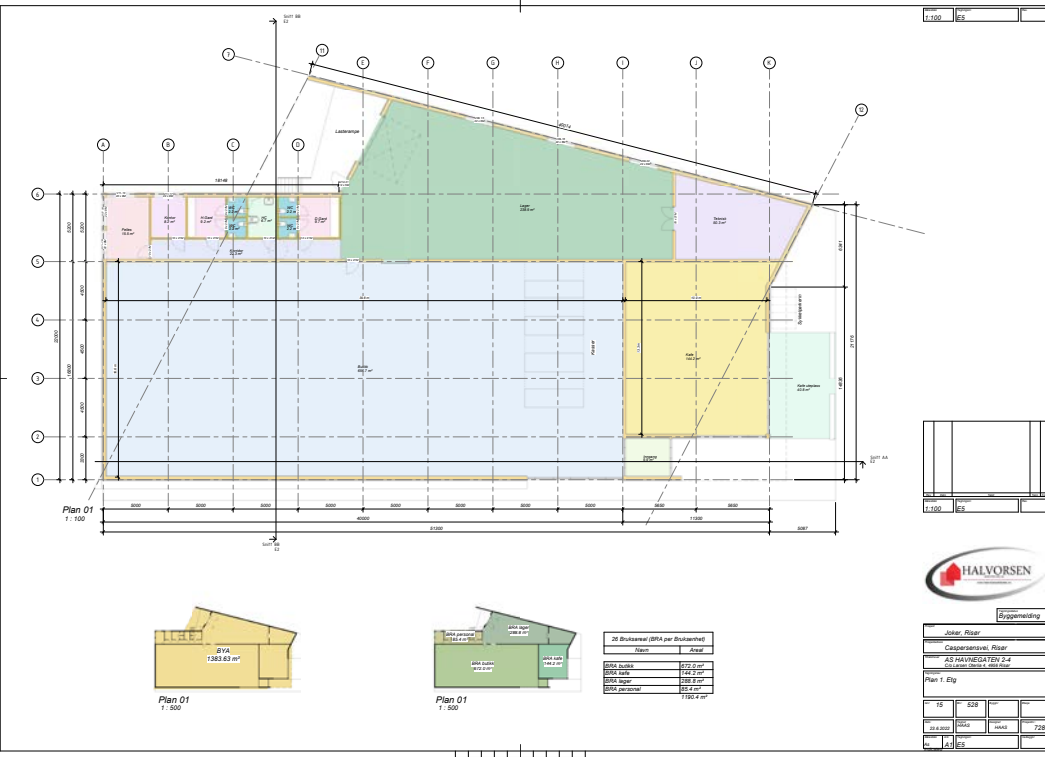
HALVORSEN AS  
 Havnegaten 2-4  
 4956 Risør  
 Tlf: +47 911 91 911  
 E-post: info@halvorsen.no  
 Web: www.halvorsen.no

Oppdragsgiver: HAAS  
 Tegnet av: HAAS

Prosjekt: Joker, Risør  
 Prosjektleder: Caspersenøvel, Risør  
 Bygningstype: Perspektiv 2

Areal og mål må ansees som veiledende

Bygningstype: Skisseprosjekt  
 Prosjekt: AS HAVNEGATEN 2-4  
 C/o Larsen Oterliå 4, 4956 Risør  
 Dato: 23.6.2022  
 Skisse: A3  
 Etasje: E4  
 Flate: 7285

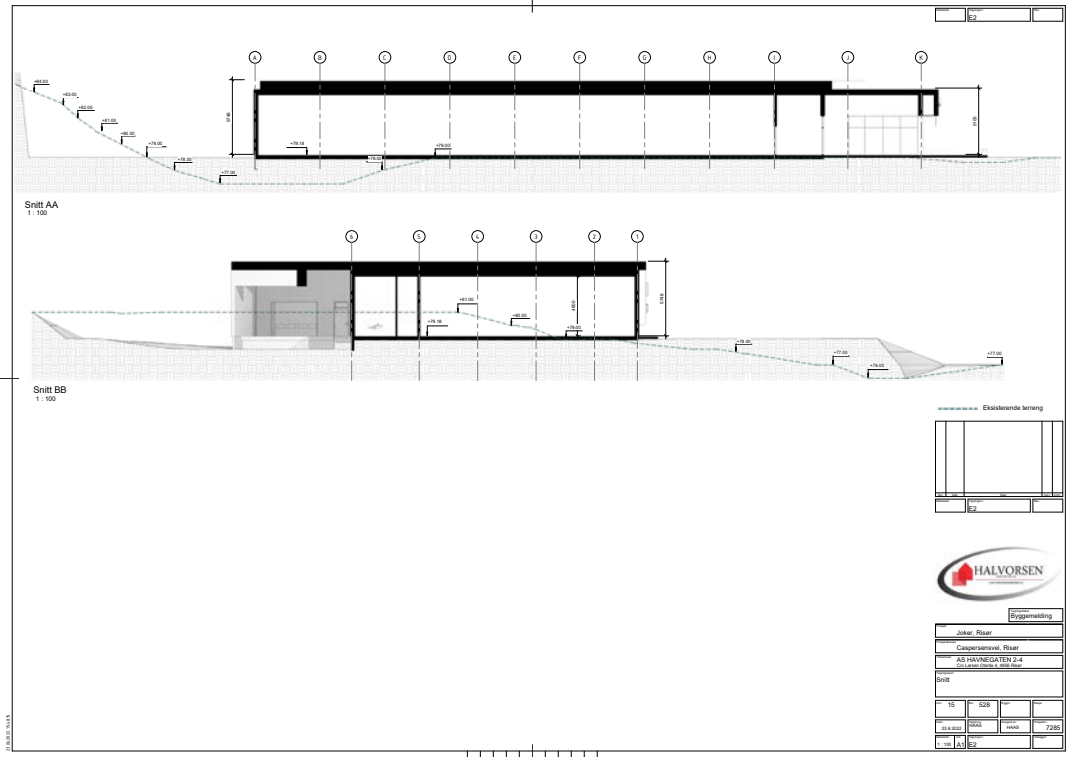


1:100	ES	
-------	----	--

Bygghandling

Johar Risei	
Casperstrømei, Risei	
AD HAVNEGÅTEN 2-4	
01-000-0000-0000-0000	
Plan 1: Elg	
15	528
21.0.000	2000
15	288
1:100	ES



1:100	ES	
-------	----	--

Bygghandling

Johar Risei	
Casperstrømei, Risei	
AD HAVNEGÅTEN 2-4	
01-000-0000-0000-0000	
Snitt	
15	528
21.0.000	2000
15	288
1:100	ES

## F - Underlag for beregning av utnyttning

Det ble innvilget dispensasjon fra formål i reguleringsplanen ved godkjenning av tomtesalg. Tomten går over 3 tidligere formål.  
ny tomt har ved dette ikke fått noen krav til tomteutnyttelse,

Tomtens areal er i følge protokoll for oppmålingsforretning 5821,5m2  
BYA for omsøkte tiltak er 1383,6m2

$(1383,6m2/5821,5m2) * 100 = BYA 23,8\%$

Medregnet inntegnede P-plasser (18m2 pr. plass - 75P-plass.

Vil tomteutnyttelsen bli BYA=47%

## Erklæring om ansvarsrett

etter plan- og bygningsloven (pbl) § 23-3



19.09.2022 14:22:28 AR507295198

## Eiendom/Byggested

<b>Gnr</b>	<b>Bnr</b>	<b>Festenr</b>	<b>Seksjonsnr</b>
15	1	0	0
<b>Bygningsnr</b>	<b>Bolignr</b>		
<b>Kommunennummer</b>	4201		
<b>Adresse</b>	Caspersens vei 25, 4956 Risør		

## Foretak

<b>Navn</b>	HALVORSEN ARKITEKTER AS
<b>Telefon</b>	37251075
<b>Mobiltelefon</b>	91791577
<b>E-postadresse</b>	morten@sverrehalvorsen.no
<b>Adresse</b>	Storgaten 11, 4876 GRIMSTAD
<b>Kontaktperson</b>	Morten Birkedal
<b>Organisasjonsnummer</b>	916917554

## Ansvar i byggeprosjektet

<b>Funksjon</b>	PRO
<b>Beskrivelse av ansvarsområdet</b>	Arkitektur: Visuelle kvaliteter, Plassering av tiltak (TEK §8-3), Planløsning(TEK §12) Uteareal og landskapstilpassning: Plassering og utforming av uteareal(TEK §8-1, 2 og 4)
<b>Tiltaksklasse</b>	2
<b>Våre samsvarserklæringer/kontrollerklæringer vil foreligge ved (gjelder ikke for SØK):</b>	Rammetillatelse
<b>Har foretaket sentral godkjenning som dekker ansvarsområdet?</b>	Nei

19.09.2022 14:22:28 AR507295198

## Ansvarlig Søker

---

**Navn** Halvorsen Arkitekter AS  
**Kontaktperson:** Morten Birkedal  
**Telefon:** 91791577  
**Mobiltelefon:** 91791577  
**E-postadresse** morten@sverrehalvorsen.no  
**Organisasjonsnummer** 916917554

19.09.2022 14:22:28 AR507295198

## Erklæring

---

Vi kjenner reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kapittel 32, og at uriktige opplysninger kan føre til reaksjoner.

Vi forplikter oss å stille med riktig kompetanse i byggeprosjektet, jf. SAK10 kapittel 10 og 11.

Ansvarlig prosjekterende erklærer at prosjekteringen skal være planlagt, gjennomført og kvalitetssikret i henhold til pbl jf. SAK10 §12-3

## Signert av

---

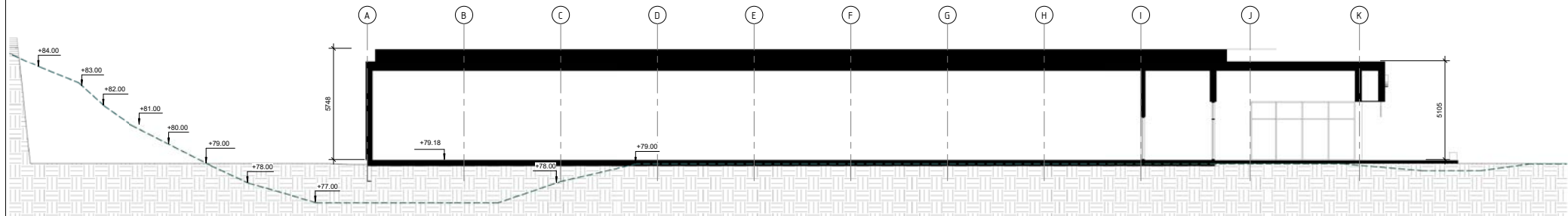
MORTEN BIRKEDAL på vegne av HALVORSEN ARKITEKTER AS

**Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn**

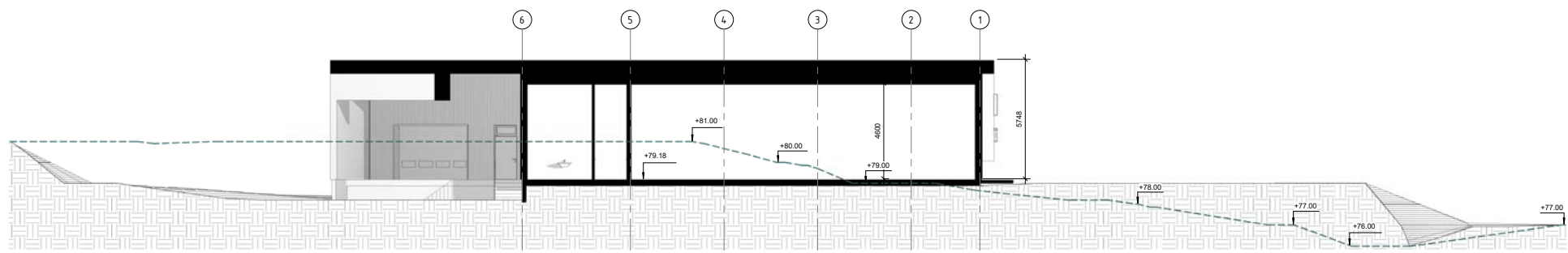
## I - Samtykke fra Arbeidstilsynet

Byggherre søker Arbeidstilsynets samtykke via annet digitalt system, og vil bli ettersendt når det foreligger.

19.09.2022 14:22:28 AR507295198



Snitt AA  
1 : 100



Snitt BB  
1 : 100

--- Eksisterende terreng

Blad	Side	Arbeid	Oppg. / Ekteid.
Elevasjon		Byggesaksnr.	
E2			



Byggesaksnr.  
Byggemelding

Prosjekt			
Joker, Risør			
Prosjektadresse			
Caspersensvei, Risør			
Tilbygger			
AS HAVNEGATEN 2-4 C/O Larsen Oterlia 4, 4956 Risør			
Byggesaksnr.			
Snitt			
Blad	Side	Arbeid	Oppg. / Ekteid.
15	528		
Dato	Tilbygger	Byggesaksnr.	Prosjekt
23.6.2022	HAAS	HAAS	7285
Målestokk	Ark.	Byggesaksnr.	Byggesaksnr.
1:100	A1	E2	



Grimstad 19.9.2022

Kommentarer til skjema for egenerklæring.

**Pkt. 1.4**

Det er ikke gjennomført detaljprosjektering på dette tidspunktet. Med hensyn til prosjektering av sikkerhet ved brann vil dette bli gjennomført i detaljprosjekteringsfasen iht. gjeldende lover og regler.

**Pkt. 3.1**

Det er ikke gjennomført detaljprosjektering på dette tidspunktet. Med hensyn til prosjektering av miljø, ventilasjon og luftkvalitet vil dette bli gjennomført i detaljprosjekteringsfasen iht. gjeldende lover og regler.

**Pkt. 5.1**

Det er ikke gjennomført detaljprosjektering på dette tidspunktet. Med hensyn til prosjektering av akustikk vil dette bli gjennomført i detaljprosjekteringsfasen iht. gjeldende lover og regler.

**Pkt. 8.2**

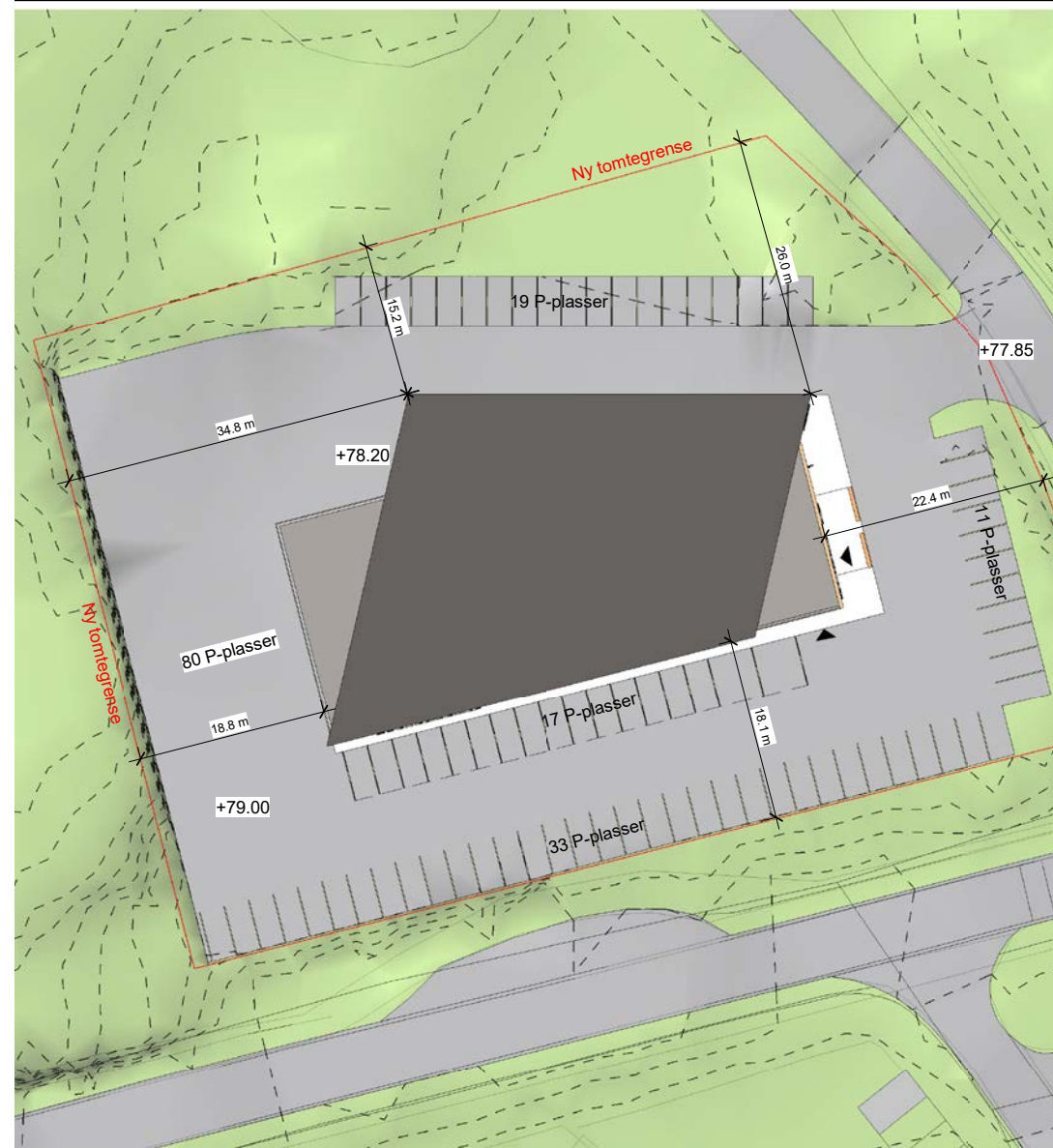
Det er ikke gjennomført detaljprosjektering på dette tidspunktet. Prosjektering av varelevering vil bli gjennomført iht. Bransjestandard for varelevering.

**Pkt. 10.2**

Belysning og synsforhold vil bli prosjektert i samsvar med kravene til løsninger (ytelsene) i Standard Norges Lys og belysning – Belysning av arbeidsplasser – Del 1: Innendørs arbeidsplasser (NS-EN 12464-1:2011)

Med hilsen for Caspersensvei Handelsområde AS

Morten Birkedal



		<p>mail: <a href="mailto:morten@sverrehalvorsen.no">morten@sverrehalvorsen.no</a> - mob: 917 91 577 ole.einar@sverrehalvorsen.no - mob: 928 89 083 joana@sverrehalvorsen.no - mob: 940 17 269</p>	Designet av: HAAS	Prosjekt: <b>Joker, Risør</b> Prosjektadresse: Caspersensvei, Risør Tegningsnavn: <b>Situasjonsplan</b>
			Tegnet av: HAAS	
Tekst	MB			
	Tegn.	Kontr.		



Arbeidstilsynet  
Postboks 4720 Torgarden  
7468 Trondheim

Grimstad 13.9.2022

Prosjektet omhandler et bygg med et areal på ca. 1190m<sup>2</sup> BRA.  
Bygget skal oppføres i en etasje, med parkering og adkomst for varelevering og kunder rundt bygget på tilsvarende nivå som bygget selv.

**Beskrivelse av type arbeid og/eller prosess**

Dagligvarehandel og en liten kafé.

**Aktuelle arbeidsmiljøfaktorer – løsninger beskrevet og dokumentert**

Viser til skjema for egenerklæring.

**Dokumentasjon på ansattes medvirkning (AMU), verneombud**

Det er pr. dags dato ingen ansatte.

**Dokumentasjon på arbeidsgivers medvirkning**

I forbindelse med planene er jeg som eier, daglig leder og byggherre for tiltaket blitt holdt løpende orientert om prosjektet, tegninger og løsninger. Samt hatt betydelig påvirkning i utforming av disse. Slik planløsningen for bygget er organisert nå gir dette etter min oppfatning en god og hensiktsmessig løsning for min/vår virksomhet.

**For utleiebygg; antall leietagere/virksomheter/navn**

Det er prosjektert et mindre lokale i bygget for utleie, på ca. 145m<sup>2</sup> + uteplass.  
Det er pr. dag dato ingen leietaker til dette lokalet. Lokalet vil bli best mulig tilpasset nye leietakere ved gjennomføring av prosjektet.

Som daglig leder, eier og byggherre har jeg ingen innvendinger til planene og den oppfølging jeg har hatt i prosjekteringen i denne byggesaken. Undertegnede kan kontaktes for eventuelle utdypende informasjon om virksomheten.

Med vennlig hilsen

Terje Larsen  
Daglig leder  
Caspersensvei Handelsområdet AS  
Mob: 414 10 908

Arbeidstilsynet



Grimstad 19.9.2022

Kommentarer til skjema for egenerklæring.

**Pkt. 1.4**

Det er ikke gjennomført detaljprosjektering på dette tidspunktet.  
Med hensyn til prosjektering av sikkerhet ved brann vil dette bli gjennomført i detaljprosjekteringsfasen iht. gjeldende lover og regler.

**Pkt. 3.1**

Det er ikke gjennomført detaljprosjektering på dette tidspunktet.  
Med hensyn til prosjektering av miljø, ventilasjon og luftkvalitet vil dette bli gjennomført i detaljprosjekteringsfasen iht. gjeldende lover og regler.

**Pkt. 5.1**

Det er ikke gjennomført detaljprosjektering på dette tidspunktet.  
Med hensyn til prosjektering av akustikk vil dette bli gjennomført i detaljprosjekteringsfasen iht. gjeldende lover og regler.

**Pkt. 8.2**

Det er ikke gjennomført detaljprosjektering på dette tidspunktet.  
Prosjektering av varelevering vil bli gjennomført iht. Bransjestandard for varelevering.

**Pkt. 10.2**

Belysning og synsforhold vil bli prosjektert i samsvar med kravene til løsninger (ytelsene) i Standard Norges Lys og belysning – Belysning av arbeidsplasser – Del 1: Innendørs arbeidsplasser (NS-EN 12464-1:2011)

Med hilsen for Caspersensvei Handelsområde AS

Morten Birkedal



# Næringseiendom er så mangt – vi er mange som kan næringseiendom!

**Når store verdier er involvert, lønner det seg å bruke meglere som kan faget til fingerspissene.**

Næringseiendommer er vårt spesialfelt – fra kontorer og lagerbygg til tomter og utviklingsprosjekter. Sammen har vi et bredt kontaktnett og solid oversikt over markedet på Sørlandet.

Vi forvalter dine verdier på en trygg og profesjonell måte enten det er kjøp, salg, leie eller utleie som står på agendaen.



Kontakt vårt kompetente meglerteam i dag for en ryddig og lønnsom eiendomshandel!

Fra venstre: **John Christian Webb**,  
**Kjetil Lossius** (stående) og **Snorre Myhre**

  
**SØRMEGLEREN**

[sormegleren.no](https://sormegleren.no)

## Eiendom

Caspersensvei - Tomt for næring, 4956 RISØR, gnr. 15, bnr. 528 i Risør kommune.

Oppdragsnummer: 92240067

Budgiver er:  Forbruker  Handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg/vi legger herved inn et bud pålydende kr.

Siffer

Blokkbokstaver

+ offentlige omkostninger. Se salgsoppgave.

Budet gjelder til:

Dato  Klokkeslett

Ønsket overtagelse

Evt. forbehold

## Budgiver

Navn firma

Organisasjonsnr.

Adresse

Postnr./-sted

## Finansiering av kjøpet

Långiver bank

Navn saksbehandler

Telefonnr.

Lånefinansiering kr.

Egenandel kr.

Sum totalt kr.

Kontaktperson

Fødselsnr.

Telefonnr.

E-post

Undertegnede har lest, og gjort seg kjent med innholdet i Sørmeglere AS salgsoppgave på eiendommen, datert \_\_\_\_\_, samt alle vedlegg til denne. Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er juridisk bindende for budgiver straks budet er kommet til selgers kunnskap, og frem til akseptfristen. Eiendommen er besiktiget av undertegnende. Budforhøyelser må skje skriftlig til megler. Undertegnede er kjent med at Sørmeglere AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen.

**NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.**

Dato/sted

Signatur



**SØRMEGLEREN**

[sormegleren.no](http://sormegleren.no)