



SÆRUTSKRIFT

Arkivsak-dok. 20/00684-28
Saksbehandler Diderik Cappelen

Risør kommune - Detaljregulering for Risør sentrum - Nytt offentlig ettersyn

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Fylkesutvalget	21.09.2021	115/21

Fylkesutvalget har behandlet saken i møte 21.09.2021 sak 115/21

Møtebehandling

Ungdommens fylkesordfører Johannes Strømberg, ungdommens fylkesutvalg fremmet følgende tilleggsforslag – nytt punkt 5:

Fylkesutvalget ber Risør kommune se om det er aktuelt å hente inn innspill fra det lokale ungdomsrådet i Risør i saken.

Representanten Beate Marie Johnsen (V) fremmet alternativt forslag på vegne av H, FrP og V:

P.1 endres til: Fylkesutvalget frafaller innsigelse på å etablere takterrasse på Strandgaten 2.

P.2 strykes

P.3 tekst endres fra må til bør.

Votering

Det ble alternativ votering mellom fylkeskommunedirektørens forslag og forslaget fremmet av V. Fylkeskommunedirektørens forslag vedtatt med 7 mot 4 stemmer (H, FrP, V).

Tilleggsforslaget enstemmig vedtatt.

Fylkesutvalget - vedtak

Pkt. 1

Fylkesutvalget finner etter en samlet vurdering å fastholde innsigelsen knyttet til takterrassen på Strandgata 2 på bakgrunn av at den vil være i strid med nasjonale og viktige regionale kulturmiljøinteresser. Innsigelsesgrunnlaget for takterrassen på Strandgata 6, er å betrakte som bortfalt ettersom bestemmelsene ikke lenger åpner for dette.

Pkt. 2

Fylkesutvalget gir råd om at behovet for flytende scene i område VS3 vurderes nærmere opp imot kulturmiljøverdiene i Risør. I den grad det i det skal åpnes for

scene i området, bør bestemmelsene presiseres når det gjelder estetikk, og at scenen kun tillates lagt ut i et begrenset tidsrom.

Pkt. 3

Fylkesutvalget mener at reguleringsbestemmelsene for bevaringsområdene må bearbeides nærmere.

Pkt. 4

Fylkesutvalget viser ellers til de faglige innspillene og kommentarene som fremgår av saksutredningen. Fylkeskommunens kulturminneavdeling bes tatt med på råd når det gjelder videre bearbeidelse av reguleringsbestemmelsene.

Pkt. 5

Fylkesutvalget ber Risør kommune se om det er aktuelt å hente inn innspill fra det lokale ungdomsrådet i Risør i saken.

Risør kommune - Detaljregulering for Risør sentrum - Nytt offentlig ettersyn

Fylkeskommunedirektørens forslag til vedtak

Pkt. 1

Fylkesutvalget finner etter en samlet vurdering å fastholde innsigelsen knyttet til takterrassen på Strandgata 2 på bakgrunn av at den vil være i strid med nasjonale og viktige regionale kulturmiljøinteresser. Innsigelsesgrunnlaget for takterrassen på Strandgata 6, er å betrakte som bortfalt ettersom bestemmelsene ikke lenger åpner for dette.

Pkt. 2

Fylkesutvalget gir råd om at behovet for flytende scene i område VS3 vurderes nærmere opp imot kulturmiljøverdiene i Risør. I den grad det i det skal åpnes for scene i området, bør bestemmelsene presiseres når det gjelder estetikk, og at scenen kun tillates lagt ut i et begrenset tidsrom.

Pkt. 3

Fylkesutvalget mener at reguleringsbestemmelsene for bevaringsområdene må bearbeides nærmere.

Pkt. 4

Fylkesutvalget viser ellers til de faglige innspillene og kommentarene som fremgår av saksutredningen. Fylkeskommunens kulturminneavdeling bes tatt med på råd når det gjelder videre bearbeidelse av reguleringsbestemmelsene.

Vedlegg

Referat fra drøftingsmøte 17.09.20-Detaljreguleringsplan for Risør sentrum

Revidert planbeskrivelse etter vedtak i MTU - 24.06.21

~ 20_00684-21 Forslag til reguleringsbestemmelser - ny høring - 25.05

896005_1_1.PDF

~ 20_00684-21 Reg. plan Sentrum - 24.6 896003_1_1.PDF

Mulighetsstudie - liten versjon

Liste over innspill ved første gangs offentlige høring - med kommentarer

Risør kommune - behandling 9.06.2021

Risør - referat drøftingsmøte (006).docx

Saksopplysninger

Risør kommune har i ekspedisjon av 24.06.2021 oversendt detaljregulering for sentrum til nytt offentlig ettersyn.

Planen var første gang lagt ut til offentlig ettersyn våren 2020. Fylkesutvalget behandlet saken i møte 14.04.2020.

Fylkesutvalget reiste da innsigelse til forslag om etablering av takterrasse på eiendommene Strandgata 2 og 6. Innsigelsesgrunnlaget var kulturmiljøinteresser av nasjonal og viktig regional karakter. Fylkesutvalget ga råd om at utvikling av det aktuelle området burde gjøres gjenstand for nærmere byplanmessige studier.

Fylkesutvalget hadde i tillegg en del planfaglige merknader til planen.

Det har etter fylkesutvalgets behandling i mars 2020, vært avholdt to møter med kommunen for å drøfte innsigelsen. Ett av disse (17.09.2020) med politisk deltakelse fra både fylkeskommunen og kommunen. Ingen av møtene førte frem til en omforent løsning.

På møtet 17.09.2020, skisserte fylkeskommunen en mulig løsning på innsigelsen. Dette gikk ut på å etablere en opphevet uteplass mot nordvest. Kommunen har ikke gått videre med denne løsningen.



Fig. 1. Visualisering av fylkeskommunens skisse til serveringsterrasse i nordvestre del av bygget (Kilde: Mulighetsstudien alt. 4b utført av Rambøll)

Det har med økonomisk støtte fra fylkeskommunen, vært gjennomført byplanmessige studier (mulighetsstudie) for Tollboden med tilgrensende områder – herunder de to eiendommene i Strandgaten der det har vært planlagt takterrasse. Mulighetsstudien viser flere ulike alternativer for utvikling av området, blant annet ulike alternativer for utvidelse av uteserveringen til restauranten i Strandgata 2. Mulighetsstudien er vedlagt saken

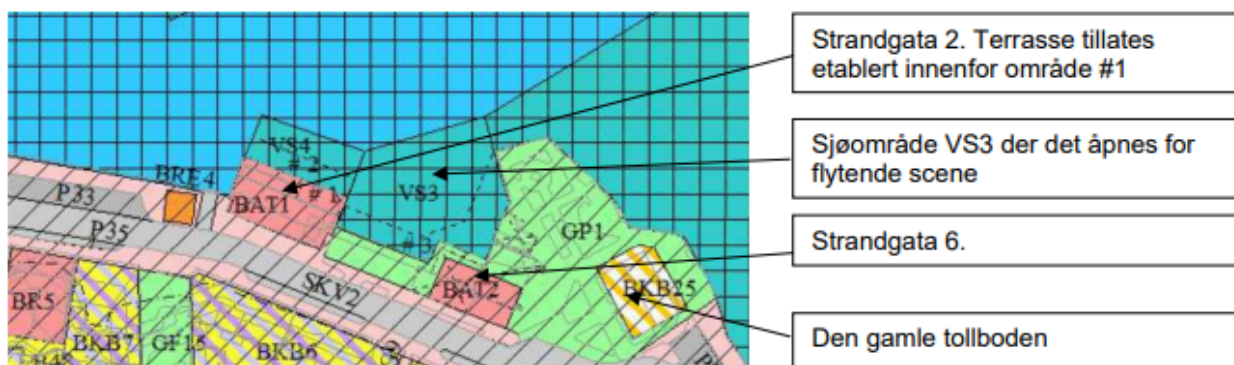


Fig. 2. Utsnitt av revidert forslag til detaljregulering

I det nå reviderte reguleringsplanforslaget er det blant annet gjort følgende endringer siden forrige høring:

- Forslag om takterrasse på Strandgata 2 er opprettholdt, men terrassen er redusert i omfang og det åpnes ikke lenger for rekkverk over dagens tak.
- Nåværende bygning (den tidligere bensinstasjonen) i Strandgata 6 erstattes med et nytt bygg med tradisjonell utforming – da uten mulighet for etablering av takterrasse
- Det åpnes for etablering av en flytende scene i sjøen mellom Strandgata 2 og 6.
- Det åpnes for etablering av en «serveringslekter» utenfor Strandgata 2.
- Bestemmelsene når det gjelder bevaringsområdene er bearbeidet.
- Bestemmelsene for ny molo er bearbeidet og strammet opp.
- Tollboden, som nå er solgt, har fått kombinert formål hotell/fritids- og turistformål.
- Søndre del av Strandgata foreslås gjort om til gågate på permanent basis.
- Det legges ikke opp til utvidelse av parkeringsanlegget i Hasdalen. Det skal i stedet utredes bygging av nytt fjellanlegg.
- Byggeområde BAT 1 (Strandgata 2) er redusert til ikke å omfatte fylkeskommunalt fortausareal.

Høringsfristen er satt til 22.09.2021.

Vurderinger

Innsigelser knyttet til takterrasser i Strandgata 2 og 6

Fylkeskommunedirektøren vil innledningsvis bemerke at arbeidet med mulighetsstudien har gitt gode innspill til arealbruken i området ved Tollboden, Strandgata 2 og 6. Det vurderes særlig som positivt at det i tråd med mulighetsstudien, foreslås å erstatte nåværende bygning (den tidligere bensinstasjonen) i Strandgata 6 med et nytt bygg med tradisjonell utforming – da uten mulighet for etablering av takterrasse.

Dette vurderes som en klar forbedring i forhold til tidligere, og innebærer at innsigelsesgrunnlaget når det gjelder Strandgata 6, nå er bortfalt.

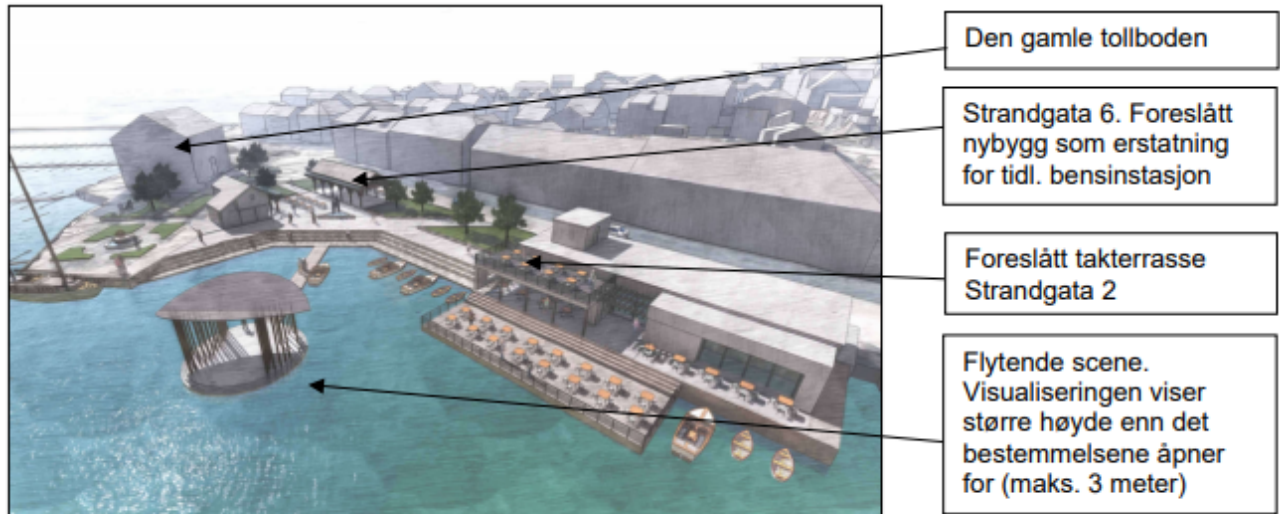


Fig. 3. Visualisering som viser arealbruk i revidert forslag til reguleringsplan.
(Kilde: Mulighetsstudien utført av Rambøll)

I planen foreslås det å opprettholde muligheten for å etablere takterrasse på Strandgata 2. Takterrassen er redusert i utstrekning/omfang (omtrent halvert i forhold til tidligere plankart). Videre er bestemmelsene endret slik at det ikke tillates rekkverk over eksisterende «hovedtak».



Fig. 4. Eksisterende restaurantbygg i Strandgata 2. Rød linje angir omtrentlig utstrekning av takterrassen i revidert planforslag. I opprinnelig forslag var det åpnet for takterrasse i hele byggets lengderetning, jf. gul linje på bildet til høyre. (Foto: Rambøll)



Oversiktsbilde sett fra nord (Foto: Elin Finne AFK)

Selv om takterrassen på Strandgata 2 nå er redusert, er det fortsatt sterke kulturminnefaglige innvendinger til løsningen.

Risør sentrum er ett av 75 områder i Norge som omfattes av Riksantikvarens NB!-register. Dette er en oversikt over byer og tettsteder av nasjonal verdi. Her beskriver Riksantikvaren Røros og Risør som de to best bevarte trehusbyene i Norge, og av de beste bevarte i Europa. Det historiske bysenteret i Risør har med andre ord eksepsjonell høy verneverdi. Dette gjør byen svært sårbar for inngrep.

Takterrassen bryter med følgende anbefalinger i Riksantikvarens Bystrategi

- *Helhetlige og homogene kulturmiljøer av nasjonal og regional interesse skal kulturmiljøene behandles som én helhet hvor nye tiltak bør innordne seg eksisterende bebyggelse og videreføre kulturmiljøets historiske egenart og særpreg.*
- *Tilpasning og utforming av nybygg og tilbygg bør gjennomføres med respekt for historiske bygninger, bygningsmiljøer, gater og byrom, og bidra til å ivareta og videreføre det historiske særpreg.*

- *I enhetlige eller homogene områder skal kontrasterende uttrykk unngås.*

Risør sentrum er en av de mest helhetlige og homogene trehusmiljøene i Norge. Dette har sammenheng med at det meste av byene ble gjenoppført i samme stiluttrykk (empire) i løpet av en kort periode etter bybrannen i 1861. Dette gir byen en særegen karakter som er svært viktig for dens identitet og verneverdi. Strandgata 2 har en svært eksponert plassering på brygga foran den verneverdige bebyggelsen. Fylkeskommunens innsigelse var i hovedsak begrunnet med at takterrassen ville utgjøre et moderne fremmedelement som er lite tilpasset kulturmiljøet. Den eksponerte plasseringen vil bidra til en særlig forringelse av opplevelsen kulturmiljøet, noe som kan ytterlig forverres av presedens i miljøet. Dette er forhold som ikke endrer seg ved at takterrassen reduseres i bredde og at det ikke tillates rekkverk på hovedtaket.

Takterrasse vil derfor ikke være akseptabelt av hensyn til de høye verneverdiene i området.

Fylkeskommunedirektøren hadde et ønske om at man gjennom dialog med kommunen, samt gjennom arbeidet med mulighetsstudien, kunne ha kommet frem til en omforent løsning som også kunne anbefales rent kulturminnefaglig. Fylkeskommunedirektøren hadde også et håp om at løsningen med serveringsterrasse mot nordvest, som ble skissert av fylkeskommunen i dialogmøtet 17.09.2020, kunne vært akseptabel. Det må konstateres at det så langt i prosessen ikke har vært mulig å komme frem til en omforent løsning.

Det sentrale spørsmålet i saken er om de kulturmiljøfaglige innvendingene fortsatt er av en slik tyngde at innsigelsen bør fastholdes.

På den ene siden er takterrassens areal/utstrekning nå redusert betydelig. Området fremstår dessuten samlet sett klart forbedret i forhold til tidligere planversjon blant annet ved at dagens bensinstasjon i Strandgata 6 foreslås erstattet med et nytt bygg som harmonerer vesentlig bedre med omgivelsene. Det åpnes ikke lenger for takterrasse på Strandgata 6. Selv om kommunen ikke har kommet fylkeskommunen fullt ut i møte ved å fjerne hele terrassen, har likevel kommunen gjort viktige grep i planen med sikte på å komme fylkeskommunen i møte.

På den andre siden er det meget sterke kulturmiljøinteressene som er knyttet til Risør sentrum. Selv om det reviderte planforslaget ikke lenger gir hjemmel til å bygge terrasse i hele byggets lengde, vil takterrasse i dette miljøet etter fylkeskommunedirektørens vurdering ikke være akseptabelt rent kulturmiljøfaglig.

Fylkeskommunedirektøren har etter en samlet vurdering, kommet til å anbefale at innsigelsen fastholdes.

Fylkeskommunedirektøren opplyser at fylkeskommunen som regional kulturminnemyndighet har underretningsplikt ovenfor Riksantikvaren i saker som er

av gjensidig interesse, jf. Forskrift om fastsetting av myndighet mv. etter kulturminneloven § 7 (3):

Dersom fylkeskommunen, i saker som berører kulturminner eller kulturmiljøer av nasjonal eller vesentlig regional verdi, vil fatte et vedtak som er i strid med de faglige tilrådingene i saken, skal Riksantikvaren underrettes. Riksantikvaren kan beslutte å overta slike saker, uavhengig av om det er gitt underretning, og overtar da fylkeskommunens myndighet etter denne forskriften § 3.

Kommentarer til øvrige forhold i revidert planforslag:

Det er etter fylkeskommunedirektørens vurdering gjort flere forbedringer i planen siden forrige høring, der flere av fylkeskommunens innspill er imøtekommet. Bestemmelsene til bevaringsområdene er imidlertid fortsatt uklare på en del punkter. Dette er gjennomgått nærmere i den etterfølgende vurderingen

Forslag til flytende scene

I revidert planforslag åpnes det for etablering av en flytende scene i sjøen (område VS3) utenfor Strandgata 2 og 6.

Scenen får en eksponert plassering i havnebassenget, og vil i likhet med takterrassen kunne oppfattes som et fremmedelement i det historiske miljøet. Fylkeskommunedirektøren er også i tvil om det er riktig å «båndlegge» dette sentrale sjøarealet med en scene som antakeligvis vil være i bruk relativt få ganger i året. Kommunen bør vurdere dette nøye i den videre prosessen. I den grad det skal åpnes for scene i dette området, bør det være en forutsetning at bestemmelsene bearbejdes og tydeliggjøres med sikte på bedre tilpasning til kulturmiljøet. Det er ønskelig med en videre dialog om bestemmelsene.

Det må etter fylkeskommunedirektørens mening tas inn i bestemmelser som sier at scenen kun tillates lagt ut visse deler av året (sesongbasert)

Reviderte bestemmelser til bevaringsområdene

Fylkeskommunen hadde ved forrige høring flere merknader til bestemmelsene til bevaringsområdene. Det ble da ytret ønske om dialog om revidering av bestemmelsene. Kommunen har ikke tatt initiativ til slik dialog. Bestemmelsene er på en del punkter spisset og forbedret. Det er likevel fortsatt en del uklarheter i bestemmelsene og de foreslåtte endringene vurderes ikke å være tilstrekkelige.

Fylkeskommunedirektøren mener at bestemmelsene må bearbejdes og kvalitetssikres juridisk på følgende punkter:

- Det må sikres at bestemmelsene er i tråd med *Riksantikvarens bystrategi*. Fylkeskommunedirektøren vil særlig påpeke at bestemmelsene er svake/uheldige når det gjelder fortetting og «byreparasjon»/korrigering av uheldige inngrep og endringer. Det siktes blant annet til følgende bestemmelse:

«Kommunen kan tillate riving eller fjerning av byggverk eller bygningstiltak dersom det er dokumentert at det ikke har noe kulturhistorisk forankring i området.» Det er uklart hva som menes med kulturhistorisk forankring. Planen har fokus på empirebebyggelse, men mye av bebyggelsen fra senere stilperioder har også stor kulturhistorisk verdi. Bestemmelsen må endres i tråd med Riksantikvarens Bystrategi.

- Det må tilføres at alle tilbakeføringer skal skje på dokumentert grunnlag.
- Det må tilføres at installasjoner som ikke tillates plassert mot gater heller ikke kan plasseres mot sjø.
- Det må tilføres en bestemmelse om at ved bruksendring av uthus, må fasadenes uthuskarakter opprettholdes.
- Reguleringsbestemmelsene har flere formuleringer som kan gi svært uheldige utfall for den verneverdige bebyggelsen, og som ikke synes å være i tråd med intensjonene for planen. Et eksempel er: «*Ombygging, fasadeendring, tilbygg og påbygg tillates forutsatt at byggets opprinnelige form fortsatt er synlig. Det skal velges løsninger som tillater at eldre eller opprinnelig utseende gjenopprettes.*» Bestemmelsen åpner for massive endringer som vil kunne endre bygningene radikalt. Bestemmelsen er heller ikke i tråd med bestemmelsene for hensynssonen. Den vil derfor gjøre byggesaksbehandlingen uforutsigbar og utfordrende. Bestemmelsene må revideres/fjernes.
- I 4.1.5 Hensynssone kulturmiljø går det fram at «Balkong/veranda kan tillates dersom det ikke forringer byggets kulturminneverdi.» Bestemmelsen er uklar og må endres til at balkong/veranda kun tillates der det ikke er synlig fra det offentlige rom. Dette vil styrke vernet av kulturmiljøet og gjøre forvaltningen mer forutsigbar.
- Av hensyn til kulturmiljøet frarådes det å åpne for molo. Bestemmelsen bør kun gjelde bølgebryter da dette er reversibelt.
- Bestemmelse for Risør kirke (3.1.5) må endres til: «Risør kirke er fredet. Det er ikke tillatt å iverksette tiltak som kan virke inn på den fredete kirken med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven. Alle tiltak innenfor kirkestedet skal vurderes av kulturmiljøforvaltningen opp mot bestemmelsene i kulturminneloven. Ved all planlegging av tiltak i kirkenes omgivelser skal det tas hensyn til kirkens plassering og virkning i landskapet.»
- Bestemmelsene for den fredete eiendommen Krag's gate 29 (4.1.7) må endres til at alle tiltak utover vanlig vedlikehold er søknadspliktig etter kulturminneloven med Agder fylkeskommune som vedtaksmyndighet.
- Bestemmelsen som gjelder undersøkelsesplikt etter kulturminneloven § 8 i 2.4 er i utgangspunktet ikke nødvendig som en reguleringsbestemmelse da dette er lovfestet i kulturminneloven. Dersom kommunen ønsker å beholde bestemmelsen, må den endres slik at det kommer tydelig frem hvilke tiltak som utløser meldeplikt. Om det ønskes hjelp til dette kan fylkeskommunen kontaktes.

Fylkeskommunedirektøren har ut over dette flere konkrete forslag til endringer av bestemmelsene. Det er ønskelig at kommunen kaller inn til arbeidsmøte om bearbeiding av bestemmelsene.

Kulturminner i sjø:

Norsk Maritimt museum opplyser i e-post av 5.07.2021 at man der ikke har merknader til saken utover de som ble gitt ved forrige høring.

Samferdsel

Som nevnt i saksopplysningene foreslås søndre deler av Strandgata nå endret fra kjørevei til gågate på permanent basis. Dette er en del av fylkesvei 416. Av planbeskrivelsen fremgår det at det tidligere har vært samtaler/forhandlinger mellom kommunen og Statens vegvesen/Aust-Agder fylkeskommune om omklassifisering av fylkesveien, sør for rundkjøringen, til kommunal vei. Fylkeskommunedirektøren har ingen planfaglige motforestillinger til at søndre del av Strandgata gjøres om til permanent gågate. Dersom den aktuelle delen av gaten endres til permanent gågate aktualiserer dette imidlertid spørsmålet om omklassifisering, og om endring til gågate medfører konsekvenser for drift/vedlikehold. Det er ønskelig med en nærmere dialog med kommunen om dette.

Regionplan Agder 2030

Detaljreguleringsplanen som sådan berører en rekke tema omtalt i Regionplan 2030. I denne høringsrunden vurderes følgende tema å være særlig relevante:

- Utvikling i de historiske byene skjer med utgangspunkt i kulturhistoriske verdier.
- Kommunesentrene har et variert arbeidsliv, tjeneste- og opplevelsestilbud.

Økonomiske konsekvenser

Reguleringssaken får i seg selv ikke økonomiske konsekvenser for fylkeskommunen. Gjennomføring av planen, for eksempel tiltak på og langs fylkesvei, kan imidlertid få økonomiske konsekvenser. Dette er forhold som må vurderes uavhengig av denne saken

Kristiansand, 26.08.2021

Tine Sundtoft
fylkeskommunedirektør

Kenneth Andresen
fylkesdirektør Analyse og plan

22.september.2021