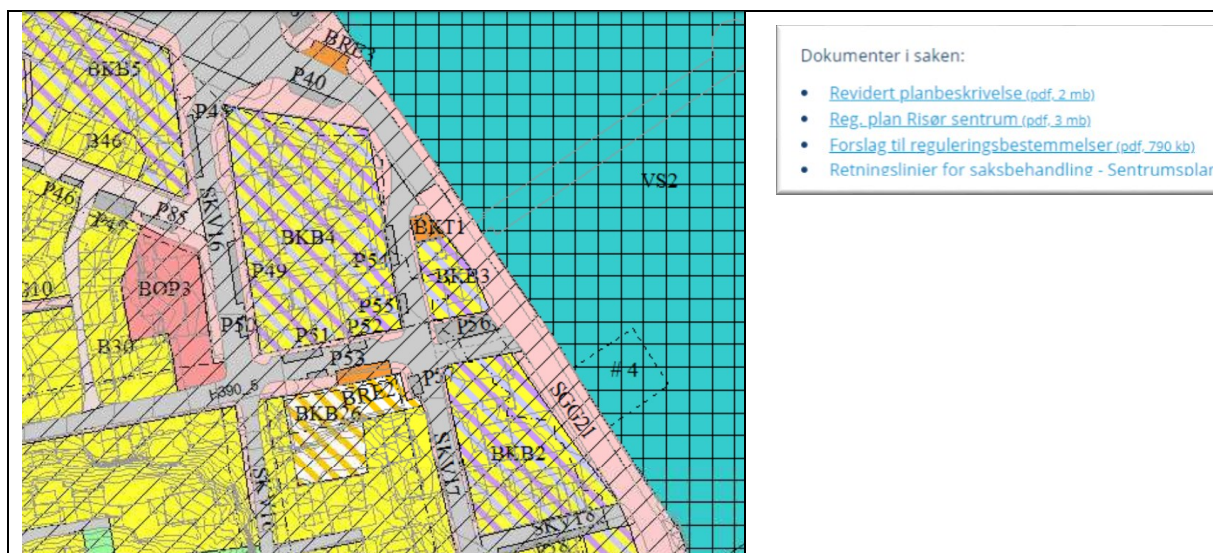


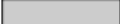
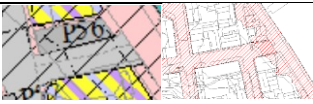
Innspill til Sentrumsplanen

Fra eiere av eiendommene Tangengata 1, 2 og 4, samt Rådhusgata 10.

<https://www.risor.kommune.no/politikk-og-organisasjon/kunngjoringer-og-horinger/fornyhet-horing-reguleringsplan-for-risor-sentrum.28761.aspx>



En del av fargekodene i tegnforklaringen er så like at de vanskelig lar seg skille fra hverandre. Våre eiendommer er regulert som Bolig/forretning/kontor med diverse markeringer i omgivelsene rundt.

	Bolig/forretning/kontor	«Kun tillate næring/kontor/tjenesteyting i første etasje i hovedgatene» (s. 41 kulepunkt 4 og s. 43 kulepunkt 3) Planen får ikke tilbakevirkende kraft og boliger som er etablert vil fortsatt være lovlige (s. 62) Kommentar: Det er flere av bygningenes 1. etasje som i dag benyttes til bolig.
     	Veg Kjøreveg Fortau Torg Gatetun Gangveg/gangareal/gågate	Strandgata er tatt i bruk til gågate, med servering utendørs. Vi har tidligere påpekt utfordringer med • støy etter kl. 23 • redusert trafiksikkerhet/framkommelighet til parkering i bakgården • varetransport/lastebiler som reduserer sikt og framkommelighet • redusert utsikt med utvidede serveringsarealer Vi ønsker derfor ikke at serveringsvirksomhet eller annen virksomhet som gir lignende utfordringer utvides ytterligere i retning sentrum, foran våre eiendommer. Se videre kommentarer.
  	Energianlegg Vann- og avløpsanlegg Renovasjonsanlegg	Det ser ut til at BRE2 er planlagt nedgravd renovasjonsanlegg og antall p-plasser i Hasdalgata på utsiden av hotelltomta reduseres fra tre til en. Vi forutsetter at renovasjonsanlegget vedlikeholdes for å unngå lukt og får en estetisk utforming som harmonerer med kulturmiljøet i gata. (s 48-9) Tidsinnstilt lås på returglass vil også redusere negative konsekvenser i nærmiljøet i form av støy, slik at glasstømming ikke skjer nattetid. Tider i naboloven må legges til grunn.
	Faresonegrense	Faresonegrensemarkeringen mot Strandgata viser havnivåstigning/stormflo, mest synlig i Hasdalgata, men av betydning for bygningene. Etter hva vi kan se, ligger det ikke inne skadeforebyggende eller -bøtende tiltak, annet enn å ikke tillate nye bygg.
	Kombinert bebyggelse og anlegg	I Hasdalgata 2 foreslås gjenoppføring av bygg, se kommentarer nedenfor.

Forslag knyttet til Hasdalgata 2 med kommentarer

Revidert planbeskrivelse

(Dokumentet «Sentrumsplanen. Detaljreguleringsplan for Risør Sentrum. Planbeskrivelse»)

I Hasdalgata 2 er det rom for å bygge i flere etasjer, men det er satt høydebegrensninger i planbestemmelsene for å gi en forutsigbarhet for naboer og av hensyn til tilpasning til omkringliggende bygningsmiljø. Utnyttelsesgraden er satt til 50% bebygd areal og krav til utforming følger av bestemmelsene. (s 47)

Kommentar: Vi er i utgangspunktet positive til at hotelltomta/Hasdalgata 2 utvikles. Tomta har imidlertid en svært eksponert plassering i atkomsten til Tangen og vårt nærområde. Arkitektur og materialbruk forutsettes å tilfredsstille de høye kravene som kulturmiljøet tilsier.

Forslag til reguleringsbestemmelser

(Dokumentet «Detaljreguleringsplan for Risør sentrum (Sentrumsplanen)»)

Byggets formål

Eiendommen tillates benyttet til kombinert formål bolig/parkering. På gateplan mot Hasdalgata og Tangengata skal det være boligformål (s. 6).

Kommentar: Med det begrensede arealet til disposisjon for å tilfredsstille behov for parkering og avfallshåndtering i nærområdet virker det lite hensiktsmessig å ha boligformål på gateplan i dette nybygget, jmf. målsetning med nybygg s. 5:

- **Nybygg skal fortrinnsvis bidra til å bedre arkitektur-, miljø-, trafikk- og brannvernforhold**
- *Parkeringsanlegg og garasjeanlegg eller fellesgarasje for flere eiendommer, kan tillates dersom det tas særlig hensyn til bygningsmiljø og verneverdier. (s. 5).*

Vi foreslår at deler av bygget kan benyttes til næringsavfall for virksomhetene i umiddelbar nærhet, med bakgrunn i argumenter fra flere instanser:

- Fylkeskommunen har påpekt at *Næringsavfall bør innlemmes i planen*. Kommunedirektøren svarer *Næringsavfall er det ikke fysisk plass til å anlegge i sentrum* (Revidert planbeskrivelse s. 22).
- RTA mener det også er viktig at planen viser løsninger for næringsavfall, båthavn og byrenovasjon/gaterenovasjon, samt at den bør avklare hvilke krav som stilles til næringsdrivende om håndtering og oppbevaring av avfall. Kommunedirektøren svarer *Områder for næringsavfall i form av nedgravde løsninger, er ikke vist i plankartet fordi arealbehovet var for stort. Dette ble avklart på befaring med RTA høsten 2019* (s. 26).

Dessuten kan nedgravd renovasjonsanlegg for privathusholdninger bak et stakittgjerde, som en integrert del av tomte rundt nybygget, fungere bedre estetisk enn nedgravd anlegg ute i gata som foreslått.

Byggets høyde

Bygget skal ha saltak eller valmet tak. Maks høyde for mønet skal være kote+14. Bygget skal oppføres innenfor byggegrenser angitt i plankart. Sør for byggegrense kan det tillates parkering under terreng. (s. 6-7)

Kommentar: Byggegrensen i plankartet går helt ut til Tangengata i det sydlige hjørnet, og ellers ut til fortauskanten mot Tangengata og Hasdalgata. Kote+14 vil kunne virke ruvende ut mot gata og naboeiendommene, særlig dersom taket ikke skråner ut mot gata, som i f.eks. Tangengata 4.

Retningslinjer for saksbehandling - Sentrumsplanen

Endringer og oppføring av bygninger skal skje slik at det ikke bryter med bebyggelsens særpreg eller det nærmeste bygningsmiljøet (s. 1).

Landskap og byrom

- Høydedrag med vegetasjon skal bevares.
- Taklandskapet er en viktig del av byens uttrykk. Nye tiltak som f.eks. tekniske anlegg og takoppløft, må derfor underordne seg og integreres i den historiske bebyggelsen.
- Ved brann eller annen uopprettelig skade bør ny bebyggelse gjenoppbygges som rekonstruksjoner på dokumentert grunnlag.

Håndverk og metoder

- Tiltak på bygninger og bygningstiltak innenfor vernesonen bør utføres av håndverkere med høy kompetanse innen bygningsvern for å sikre at det velges materialer av høy kvalitet i samsvar med tradisjonen i området og at tiltakene utføres på en kompetent måte.
- Ved utskifting av ødelagte bygningsdeler bør det i størst mulig grad benyttes tilsvarende verktøy og metoder som da bygget ble oppført.
- Det kan stilles krav til høy tiltaksklasse for prosjektering og utførelse ved tiltak innenfor vernesonen. Dette virkemiddelet bør benyttes ved behov.

Vi har noen aktuelle spørsmål med utgangspunkt i det som oppgis i planen:

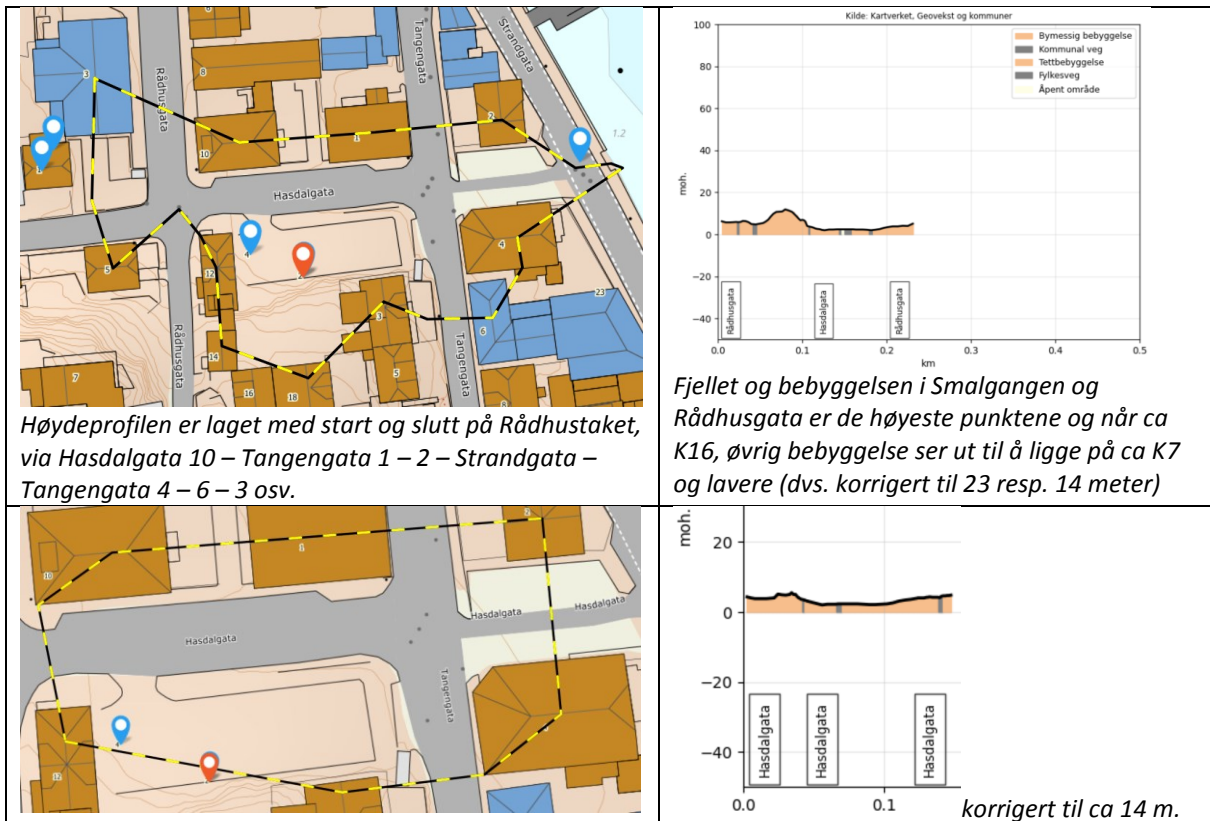
1. Hvor høyt er K14? Hvor høye er de omkringliggende bygningene?
2. Vil balkonger og takterrasser som vender ut mot gata tillates?
3. Hvilken arkitektur er tenkt på hotelltomta? Er den historiske bygningen referanse?

1. Hvor høyt er K14? Hvor høye er de omkringliggende bygningene?

Om Nybygg og erstatningsbygg sier utsendt reguleringsplan: Nybygg tillates når det utformes og plasseres på en måte som synliggjør opprinnelige bygningers og miljøes karakter, målestokk og tradisjon. Høyde på nye bygninger skal tilpasses den omkringliggende bebyggelsen og ikke være høyere enn denne. Nybygg tillates ikke når det forringer de regulerte bygningers og miljøes verneverdi. Nybygg skal fortrinnsvis bidra til å bedre arkitektur-, miljø-, trafikk- og brannvernforhold.

(Reguleringsbestemmelser s. 4)

Vi ser av høydetegningene tilgjengelig via <http://www.norgeskart.no> at mønehøydene på omkringliggende bygninger ikke overstiger K10. Ved egne kontrollmål på stedet later det til at dette ikke er korrekt, men at mønehøyde på de større husene omkring hotelltomta er ca. K14. Vi går ut ifra at øvrige høydekurver via norgeskart.no er tilsvarende 7 meter for lave. Uansett mener vi tillatt mønehøyde på nybygg ikke må være høyere enn våre bygninger.



2. Vil balkonger og takterrasser i nybygg som vender ut mot gata tillates?

Uteoppholdsareal pr. boenhet skal være minimum 50 m². Arealet skal være på egen tomt og/eller fellesareal. Uteoppholdsareal kan være i form av veranda e.l. (Reguleringsbestemmelser s. 5)

Takterrasser og flate tak tillates ikke der de er synlig fra gate eller offentlige områder, og hvor møne og gesimspartiet endres. Uteplasser skal plasseres på bakkenivå og/eller lavere enn byggets kledning. Balkong/veranda kan tillates dersom det ikke forringer byggets kulturminneverdi. (s. 13)

Kommentarer: Vil krav om uteoppholdsareal innebære flere nye uteplasser i høyden på hotelltomta, og hvilke arkitektoniske krav vil stilles til disse? Jfr. *Nybygg tillates ikke når det forringer de regulerte bygningers og miljøets verneverdi. Nybygg skal fortrinnsvis bidra til å bedre arkitektur-, miljø-, trafikk- og brannvernforhold.*

For oss er dette viktige spørsmål, både av hensyn til det estetiske helhetsinntrykket i området, og med hensyn til støy og innsyn til nabohusene.

3. Hvilken arkitektur er tenkt på hotelltomta? Er den historiske bygningen referanse?

Hele planområdet er gitt hensynssone for bevaring av kulturmiljø, og det er i tillegg foreslått bestemmelser som sikrer en mer detaljert forvaltning fordi verneverdien er noe ulik fra område til område. Det legges ikke opp til at kontrasterende bebyggelse skal godkjennes, i samsvar med Riksantikvarens bystrategi (Revidert planbeskrivelse s. 30)

Med henvisning til mindre heldig utførelse på andre sentrumsbygg av nyere dato, ønsker vi at bestemmelsene og oppfølging av utbyggingen sikrer materialvalg og arkitektoniske detaljer som smelter inn i eller framhever det kulturhistoriske miljøet rundt. Vi er usikre på om punktet *Ved brann eller annen uopprettelig skade bør ny bebyggelse gjenoppbygges som rekonstruksjoner på*

dokumentert grunnlag skal legges til grunn her, men tar med bilder av opprinnelig bygning som viser plassering, høyde og utførelse:



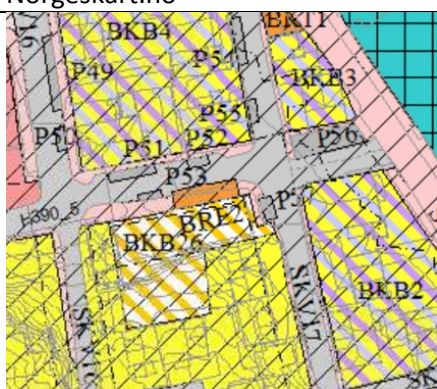
Mønet ser ut til å flukte med mønet i Tangengata 1 og ca 1 meter over Tangengata 3. Bygningens ytre grense flukter med huset i Tangengata 3, ikke hagemuren.



Mønet på bygningen på hotelltomta ser ut til å flukte med mønet på Tangengata 4, med ca samme takvinkel og utforming ut mot Tangengata.



Norgeskart.no



Plankart



Samtlige nabobygninger er bevart.

Forslag knyttet til Gågate i deler av Strandgata med kommentarer

Utdrag av revidert planbeskrivelse s. 43: *Deler av Strandgata, fra kryss Tangengata til kryss Enghavgata, gjøres om til gågate med følgende forutsetninger:*

- Drift og vedlikehold holdes på samme standardnivå som i dag
- Vareleveranse og busstransport tillates
- Det tillates innkjøring til gårdstunet i Tangengata 4 fra nord, samt til gårdstunet til Enghavgata 1 fra sør
- Det skal være fri ferdsel til fots og med sykkel uten hindring hele året
- Enveiskjøringen inn Hasdalgata oppheves

Utdrag av Reguleringsbestemmelser: *For kaféer/restauranter skal det være 0,3 parkeringsplasser pr. sitteplass og tilstrekkelig antall sykkelparkering (s. 5).*

Kommentar: Ved endring av midlertidig gågate i Strandgata til permanent ordning foreslår vi

1. veibanen heves til fortausnivå, slik at fortauskantene fjernes og det blir en jevn overflate, gjerne med gatebelegningsstein. Svak helling ut mot vannet for å unngå flomvann i feil retning.
2. sykkelparkering etableres utenfor gjerdet til Tangengata 4, fra hjørnet Hasdalgata/Strandgate og fram til en meter fra porten til gårdsrommet
3. innkjøring til gårdsrommet i Tangengata 4 markeres med annen farge e.l. på gatebelegningsstein
4. vareleveranse tillates maks 30 minutter for å unngå at store biler blir stående i gågata eller opptar p-plasser i Strandgata og sidegatene. Bilene skal ikke stå på tomgang eller med aggregat på.
5. løsning for oppbevaring av næringsavfall for virksomheter i umiddelbar nærhet etableres innendørs i nybygg i Hasdalgata 2



Store deler av døgnet står varebil parkert i Strandgata. Sykler plasseres langs husveggen og gjerdet mot Strandgata, uten støtte eller låsemulighet.

Vi har tidligere påpekt utfordringer med

- støy etter kl. 23
- redusert trafiksikkerhet/framkommelighet til parkering i bakgården
- varetransport/lastebiler som reduserer sikt og framkommelighet
- redusert utsikt med utvidede serveringsarealer

Vi ønsker derfor ikke at musikk- eller serveringsvirksomhet utvides ytterligere i retning sentrum, foran våre eiendommer, eller at arealet leies ut til aktiviteter som fører til tilsvarende utfordringer. Men ettersom økt bruk av sykler til serveringsstedene øker behov for sykkelparkering, foreslår vi heller at fortauet foran gjerdet fra hjørnet Hasdalgata/Strandgata i retning Dampskipskaia benyttes til fast installasjon for sykkelparkering.

Til planen er det utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse. Flere av temaene i denne er en konsekvens av endringer i klima og miljø, bl.a. havnivåstigning og økt fare for flom. I tillegg vil det kunne bli mer vær og vind med den påvirkningen det vil få for bebyggelsen og bomiljøet. Det må derfor vurderes om det er behov for ulike klimatilpasningstiltak, knyttet til både bygningsmiljøet og infrastruktur (...) Et eksempel er at det bør lages flere grønne områder med vegetasjon som tar opp mer vann når det regner enn harde flater som asfalt og heller av ulik type. Flere grønne arealer er også positive for økosystemene og fugler og insekter. Også åpne flomveier bør vurderes. Aktuelle

steder for dette er ved utvidelse av Torvet, Tollbodparken, gågata i Strandgata og området ved Bryggeholia. (Planbeskrivelse s. 51)

Vi ser gjerne på mulighetene for å forsterke eksisterende/utvide grønne områder og åpne flomveier i området for å unngå skader på eksisterende bygninger.

Tilleggs kommentarer

Anne Stavelin, Rådhusgata 10:

Jeg har valgt å bo i sentrum med de problemer det må medføre men det er ønskelig ikke å øke støyen. Jeg er opptatt av innsyn, støy fra evt verandaer, parkeringsplasser. 2 parkeringsplasser blir fjernet og jeg håper nybygget på hotelltomta får innendørs parkering til sine beboere. Mitt ønske er at bygget ikke blir så høyt som tillatt men at heller hagen bak parkeringsplassen blir tatt i bruk til bolig. Trekke bygget 2 meter inn slik at det blir fortau med parkeringsplasser utenfor. Gjerne enveiskjøring i Hasdalgata.

Nina Bjørlykke og Lars Tallberg, Tangengata 4, 1. etasje:

Vi ser av punkt 8.15 KLIMA/MILJØ – PÅVIRKNING OG TILPASNING at det foreslås å legge grøntområder for å ta opp mer vann når det regner blant annet i gågata i Strandgata. Dette er vi positive til så lenge det ikke hindrer tilgang til parkering i bakgården og utsikten ikke blir begrenset av trær mm.

Trafikken i Tangengata har økt betraktelig med utbyggingen i Flisvika. Vi ønsker ikke at nytt bygg i Hasdalsgata øker trafikken ytterligere (vesentlig mer).