



## SÆRUTSKRIFT

Arkivsak-dok. 20/00684-8  
Saksbehandler Diderik Cappelen

Risør kommune - Detaljregulering Risør sentrum - Offentlig ettersyn

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Fylkesutvalget	14.04.2020	52/20

**Fylkesutvalget har behandlet saken i møte 14.04.2020 sak 52/20**

### **Møtebehandling**

**Representanten Torunn Ostad (H) fremmet forslag:**

*Punkt 2 i fylkesrådmannens forslag til vedtak utgår.*

**Representanten Andreas Arff (FrP) fremmet alternativt forslag i pkt 2:**

*Kulturminneinteressene knyttet til den historiske bebyggelsen i Strandgata er godt ivaretatt i planforslaget, men det bør vurderes på nytt om forslag til takterrasse Strandgata 2 og 6 kan utgå. Innsigelsen som er foreslått trekkes.*

Forslaget ble senere trukket. (Samsvarer med Høyres forslag).

### **Votering**

Pkt 1 i fylkesrådmannens forslag enstemmig vedtatt

Forslag fra H satt opp mot fylkesrådmannens forslag pkt 2.  
Fylkesrådmannens pkt 2 vedtatt med 6 mot 5 stemmer (H, Sp, FrP).

Fylkesrådmannens forslag pkt 3-7 enstemmig vedtatt.

### **Fylkesutvalgets vedtak**

Pkt. 1

Agder fylkeskommune mener at det fremlagte planforslaget gjennomgående legger opp til en fornuftig og god balanse mellom utvikling og vern av Risør sentrum. Planforslaget ivaretar i det vesentlige de interessene fylkeskommunen skal ivareta, jf. også målene nedfelt i Regionplan Agder 2030.

Pkt. 2

Kulturminneinteressene knyttet til den historiske bebyggelsen i Strandgata vil bli vesentlig svekket dersom det åpnes for etablering av takterrasse på

Strandgata 2 og 6. Det reises **innsigelse** til planen med det formål at takterrassene utgår. Utvikling av dette området bør gjøres gjenstand for nærmere byplanmessige studier.

Pkt. 3

Reguleringsbestemmelsene bør bearbeides og kvalitetssikres juridisk når det gjelder ivaretagelse av kulturmiljøinteressene.

Pkt. 4

I tillegg til det som er nevnt ovenfor bør planen bearbeides videre på en følgende punkter:

- Planlagt molo bør kvalitetssikres av hensyn til estetikk og miljøfaglige forhold.
- Hollenderhagen bør knyttes bedre til omkringliggende gate(r).
- Det bør reguleres inn en perrong med venteskur og sykkelparkering i tilknytning til bussholdeplassen ved tollboden.
- Parkeringsbestemmelsene bør omfatte krav til sykkelparkering og mulighet for lading av el-bil i felles parkeringsanlegg for bolig.
- Det bør, så langt det er relevant i arealplanen, vurderes å legge til rette for fremtidig elektrifisering av lystbåtflåten. Her kan Risør bli en pionerkommune.
- Parkeringsplassen i Hasdalen bør vurderes utvidet til to plan.
- Det bør vurderes å gjennomføre en *barne- og ungdomstråkkregistrering*.

Pkt. 5

Byggeområde BAT 1 (Strandgata 2) må reduseres slik at det ikke omfatter fylkeskommunal vei-/fortausgrunn.

Pkt. 6

Kommunen bes om å nyttiggjøre seg de øvrige faglige innspillene og kommentarene som fremgår av saksfremstillingen.

Pkt. 7

Fylkeskommunen bistår om ønskelig gjerne kommunen i den videre prosessen med bearbeidelse av planen.

# Risør kommune - Detaljregulering Risør sentrum - Offentlig ettersyn

## Fylkesrådmannens forslag til vedtak

### Pkt. 1

Agder fylkeskommune mener at det fremlagte planforslaget gjennomgående legger opp til en fornuftig og god balanse mellom utvikling og vern av Risør sentrum. Planforslaget ivaretar i det vesentlige de interessene fylkeskommunen skal ivareta, jf. også målene nedfelt i Regionplan Agder 2030.

### Pkt. 2

Kulturminneinteressene knyttet til den historiske bebyggelsen i Strandgata vil bli vesentlig svekket dersom det åpnes for etablering av takterrasse på Strandgata 2 og 6. Det reises **innsigelse** til planen med det formål at takterrassene utgår. Utvikling av dette området bør gjøres gjenstand for nærmere byplanmessige studier.

### Pkt. 3

Reguleringsbestemmelsene bør bearbeides og kvalitetssikres juridisk når det gjelder ivaretagelse av kulturmiljøinteressene.

### Pkt. 4

I tillegg til det som er nevnt ovenfor bør planen bearbeides videre på en følgende punkter:

- Planlagt molo bør kvalitetssikres av hensyn til estetikk og miljøfaglige forhold.
- Hollenderhagen bør knyttes bedre til omkringliggende gate(r).
- Det bør reguleres inn en perrong med venteskur og sykkelparkering i tilknytning til bussholdeplassen ved tollboden.
- Parkeringsbestemmelsene bør omfatte krav til sykkelparkering og mulighet for lading av el-bil i felles parkeringsanlegg for bolig.
- Det bør, så langt det er relevant i arealplanen, vurderes å legge til rette for fremtidig elektrifisering av lystbåtflåten. Her kan Risør bli en pionerkommune.
- Parkeringsplassen i Hasdalen bør vurderes utvidet til to plan.
- Det bør vurderes å gjennomføre en *barne- og ungdomstråkkregistrering*.

### Pkt. 5

Byggeområde BAT 1 (Strandgata 2) må reduseres slik at det ikke omfatter fylkeskommunal vei-/fortausgrunn.

### Pkt. 6

Kommunen bes om å nyttiggjøre seg de øvrige faglige innspillene og kommentarene som fremgår av saksfremstillingen.

### Pkt. 7

Fylkeskommunen bistår om ønskelig gjerne kommunen i den videre prosessen med bearbeidelse av planen.

### Vedlegg:

Revidert planbeskrivelse med uteglemt høringsinnspill 28.01.20

Plankart - Rev 28.01.20

Saksutskrift - Offentlig ettersyn- Endring av reguleringsplan for Risør sentrum--  
Forslagsstiller- Risør kommune

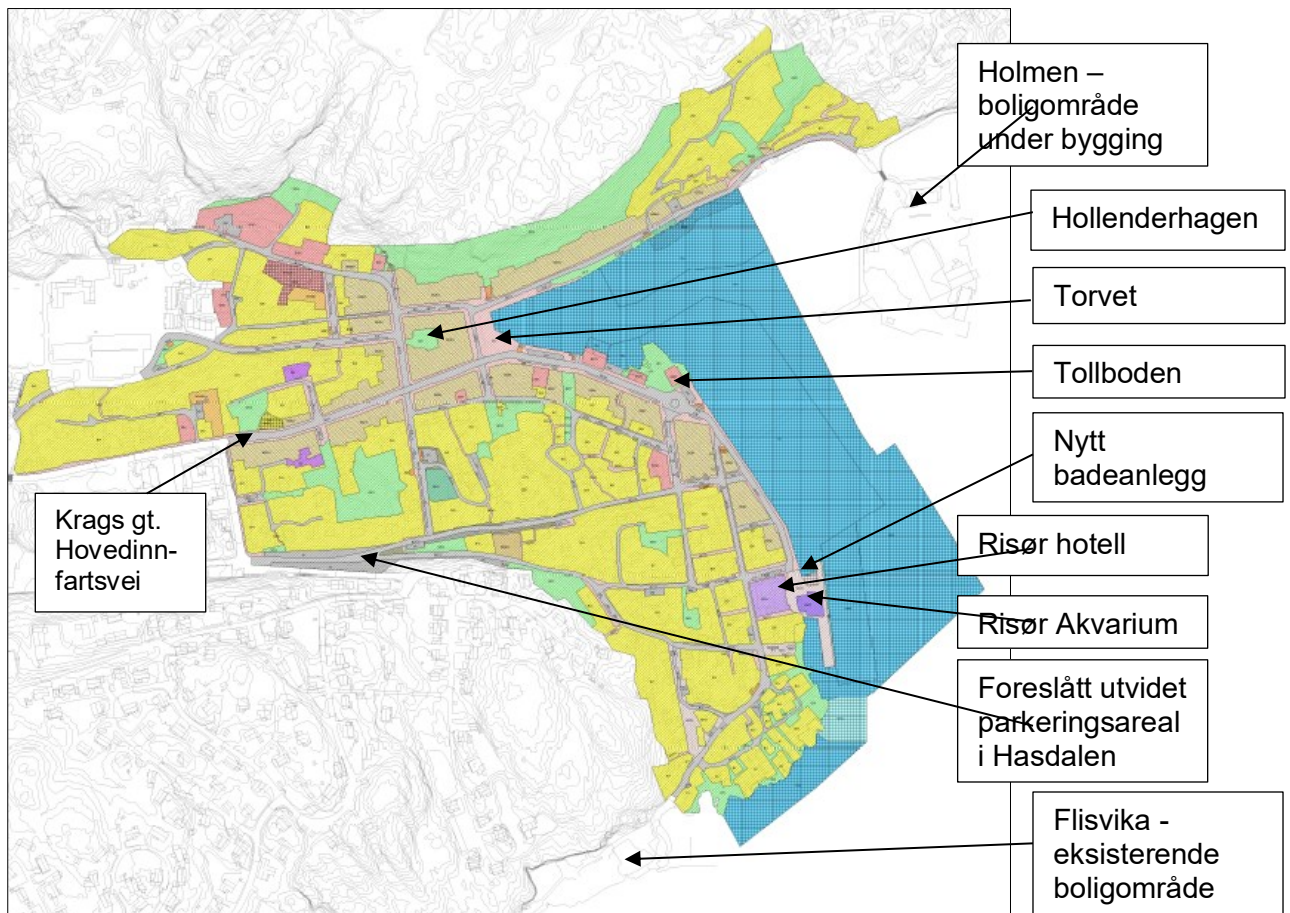
Reguleringsbestemmelser - revidert 28-01-20

Retningslinjer for saksbehandling - Sentrumsplanen

### Saksopplysninger

Risør kommune har i ekspedisjon av 19.12.2019 oversendt forslag til detaljregulering for Risør sentrum.

Reguleringsplanen, som skal avløse sentrumsplanen fra 1991, omfatter hele det historiske byområdet med tilliggende sjøarealer. Planområdet er vist på nedenstående kartutsnitt.



Forslag til reguleringsplan med markering av noen utvalgte steder

Målsetningen med planen er bl.a. følgende (utdrag fra reguleringsbestemmelsene):

- Å bevare og videreutvikle de historiske, antikvariske, kulturelle og miljømessige verdiene som Risør representerer.
- Legge til rette for utvikling av et bymiljø innenfor en ramme der bebyggelsens form og dimensjon blir opprettholdt.
- Legge til rette for at gamle Risør opprettholder og gradvis utvikler sine sentrumsfunksjoner for bolig næringsliv og arbeidsplasser.
- Å utvikle og åpne grøntområder og strandsonen og begrense utbygging og privatisering av disse områdene.

Det fremlagte planforslaget bygger i det vesentlige på gjeldende reguleringsplan fra 1991 (*Verneplanen*). Hele planområdet er i likhet med tidligere foreslått regulert til bevaring kulturmiljø (hensynssone 570). Det innebærer i utgangspunktet at eksisterende bebyggelse ikke tillates revet samtidig som nybygg, tilbygg og endringer skal skje etter bevaringsmessige prinsipper.

Det foreslås bl.a. følgende endringer:

- Den tidligere tollboden omregulertes til tjenesteyting, herunder servering m.m. Det omkringliggende området reguleres til park.
- Det åpnes for etablering av en molo i tilknytning til småbåthavna.
- Dagens to-veis trafikk over Torvet gjøres om til enveiskjøring.
- Strandgata på strekningen mellom Tollboden og Risør Akvarium gjøres om til gågate om sommeren.
- Nytt sjøbad ved Risør Akvarium.
- Det åpnes for servering på deler av taket på Strandgata 2.
- Den tidligere bensinstasjonen i Strandgata 6 rives og det åpnes for gjenoppføring av et mindre bygg i *en* etasje med mulighet for servering på takterrasse.
- *Hollenderhagen* omreguleres fra næringsformål til park/friområde. (Det er allerede igangsatt arbeid med rehabilitering av hagen.)
- Noen parkeringsplasser, bl.a. langs brygga og på torvet, fjernes. Som kompensasjon etableres en del nye parkeringsplasser i Hasdalen.

Det legges ikke opp til større boligutbygging innenfor planområdet. Nye boligområder er lokalisert i randsonen av sentrumsområdet (bl.a. på Holmen og i Flisvika).

Det vises for øvrig til planen med tilhørende bestemmelser og planbeskrivelse i sin helhet (se vedlegg).

Dette er en stor og kompleks plansak som berører en rekke regionale interesser. Saken ble drøftet i regionalt planforum 26.02.2020 med oppfølgende felles befarings 5.03.2020.

Høringsfristen var i utgangspunktet satt til 29.02.2020, men fylkeskommunen er gitt utsatt frist til 28.04.2020. Dette for å kunne behandle saken i fylkesutvalget

14.04.2020, samt å ta høyde for at Riksantikvaren eventuelt vil tre inn som kulturminnemyndighet, jf. Forskrift om fastsetting av myndighet mv. etter kulturminneloven, § 7 pkt. Punkt 1 tilsier at fylkeskommunen har underretningsplikt overfor Riksantikvaren i saker som er av gjensidig interesse. Fylkeskommunens vedtak i saken og relevante saksdokumenter vil derfor oversendes Riksantikvaren. Videre heter det i punkt 3 at:

*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.*

## Vurderinger

Fylkesrådmannen vil innledningsvis gi kommunen ros for å ha gjennomført et solid planarbeid. Det vurderes som positivt at kommunen har valgt å gjennomføre planarbeidet i egen regi. Dette har, som kommunen selv skriver, ført til at man har beholdt kompetansen og plankunnskapen i kommunen.

Å regulere i et eksisterende tett utbygd bysentrum, der i tillegg størstedelen av bebyggelsen er å betrakte som bevaringsverdig, er en kompleks og utfordrende oppgave der mange hensyn må veies opp mot hverandre.

Etter fylkesrådmannens mening har kommunen i det alt vesentlige kommet frem til en god balanse mellom vern og videre utvikling av Risør sentrum.

Saken vil bli nærmere gjennomgått med utgangspunkt i det som vil være fylkeskommunens viktigste interesser i dette planarbeidet.

- Attraktive og livskraftige byer, jf. Regionplan Agder 2030
- Kulturminnevern – hensynet til de historiske sørlandsbyene, jf. Regionplan Agder 2030
- Transport og kommunikasjon, jf. Regionplan Agder 2030

Ovennevnte vil så langt det er relevant bli vurdert i sammenheng med de tre gjennomgående perspektivene i Regionplan Agder 2030:

- Klima og miljø
- Næringsutvikling og samarbeid om nye arbeidsplasser
- Levekår, likestilling inkludering og mangfold

### Attraktive og livskraftige byer - byutvikling, bymiljø og møteplasser

Planens målsetninger om å bevare og videreutvikle sentrum er i stor grad sammenfallende med tilsvarende målsetninger i Regionplan Agder 2030.

Mye av Risørs attraktivitet er knyttet til det unike og velbevarte bygningsmiljøet og ivaretagelse av dette er helt sentralt i en ny plan for sentrumsområdet. Dette forholdet vurderes i det vesentlige å være godt ivaretatt i planen.

Fylkesrådmannen vil i denne forbindelse bemerke at vern og gjenbruk av eksisterende bebyggelse også er gunstig når det gjelder klimautslipp.

Fylkesrådmannen ser det som positivt at det legges opp til å åpne og tilrettelegge nye grøntområder og møteplasser i sentrum.

Åpningen av den såkalte *Hollenderhagen* vurderes i den forbindelse som svært positivt. Dette kan bli en viktig møteplass i sentrum med mulighet for kulturelle innslag. Det burde imidlertid vært innregulert forbindelsesakse(r) som forbinder hagen med byen ellers. Det er viktig at det arbeides for å sikre bevegelsehemmede tilgang til hagen.

Det er også positivt at kommunen foreslår å omregulere den gamle tollboden til ulike nye sentrumsformål, samtidig som området omkring tollboden foreslås regulert til område med mulighet for servering. Dette kan bli et attraktivt møtested for fastboende og turister.

Fylkesrådmannen mener imidlertid at foreslått uteservering på taket til et mulig nybygg i Strandgata 6 er byplanmessig problematisk. Uteservering og oppholdsarealer bør fortrinnsvis legges på bakken for å skape liv på gateplan. I dette tilfellet burde det også være fullt mulig å kunne løse behovet for en meget attraktiv uteservering på bakkeplan – i tilknytning til sjøen og parken omkring tollboden. Løsningen er også konfliktfylt i forhold til nyere tids kulturmiljø (se eget punkt nedenfor). Tilsvarende gjelder forslaget om uteservering på taket av Strandgata 2.

Kommunen bør foreta en nærmere vurdering av arealbruken i dette viktige området. Løsninger og muligheter for området bør visualiseres f.eks. ved bruk av 3-D modell eller lignende.

Det foreslås at 1. etasje i de mest sentrale delene av sentrum forbeholdes næring. Dette vurderes som et godt grep som vil bidra til å opprettholde utadrettede funksjoner på gateplan.

Det er positivt at gangpassasjer og smug (*smett og smau*) er kartlagt og sikret i planen. Disse har en viktig funksjon som snarveier for myke trafikanter og er samtidig viktige som del av byens identitet. Fylkesrådmannen vil her gi råd om at kommunen også vurderer muligheten for åpning av en enkel gangforbindelse mellom Kirkeberget og Frikirkegata.

Forslaget om innregulering av et badeanlegg ved Risør Akvarium er et positivt og interessant grep som kan bli viktig både for folkehelse og som turistattraksjon.

### Barn og unges interesser

Eksisterende grøntområder og lekeplasser er sikret i planen og det foreslås noen nye samt utvidelse av eksisterende grøntområder. Sammenholdt med at det ikke legges opp til omfattende ny boligbygging i planområdet, vurderes hensynet til barn og unge å være tilfredsstillende ivaretatt. Kommunen gis imidlertid råd om å gjennomføre en såkalt *barnetråkkregistrering* som gjerne kan utvides til en *barne- og ungdomstråkkregistrering*. En slik registrering burde primært vært gjennomført som bakgrunnsmateriale til planen, men kan likevel være nyttig selv om den gjennomføres i ettertid.

### Universell utforming

Risør er fra naturens side dels bakkete og innbyr ikke alle steder til universell utforming, særlig hvis en tenker på stigningskrav. Konkrete løsninger for universell utforming vil normalt måtte løses i forbindelse med konkrete bygge- og anleggsprosjekter. Her kommer byggeforskriftene til anvendelse og det er lite hensiktsmessig å gjengi dette i reguleringsbestemmelsene. For å sikre en best mulig medvirkningsprosess bør imidlertid følgende inntas i retningslinjene for saksbehandling:

*I forbindelse med planlegging av tiltak på offentlige uteoppholds- og ferdselsarealer (torg, plasser, brygger o.a.) skal relevante brukergrupper som eldre og funksjonshemmede tas med på råd. Dette for å sikre gode løsninger knyttet til universell utforming.*

### Gatebruk og parkering

Forslaget om å etablere gågate i søndre del av Strandgata (strekningen Tollboden-Akvariet) i sommersesongen vurderes som positivt.

Fylkesrådmannen mener også at forslaget om å legge opp til enveiskjøring over torvet er et godt grep. Torvet kunne kanskje med fordel vært gjort helt bilfritt, men fylkesrådmannen ser at dette kan få negative konsekvenser for næringsdrivende samtidig som en ved å stenge for gjennomkjøring i noe grad forflytter ulempene til andre deler av veinettet. Ved nærmere detaljplanlegging av torvet bør det imidlertid tas høyde for at torvet ved spesielle anledninger stenges for biltrafikk, og da fremstår som et helhetlig byrom.

Kommunen vedtok i 2018 en egen parkeringsplan. Planen konkluderte bl.a. med at det er ønskelig å fjerne en del parkeringsplasser i sentrum til fordel for mer rommelige arealer for myke trafikanter og møteplasser. Parkeringsplanen konkluderte også med at det ikke var økonomisk grunnlag for å etablere et sentralt større parkeringsanlegg i fjell.

Kommunen opplyser at parkeringsplanen i hovedsak er innarbeidet i reguleringsplanen bl.a. ved at en del parkeringsplasser i sentrum er foreslått fjernet.

Ideelt sett kunne nok flere parkeringsplasser i den mest sentrale delen av sentrum vært fjernet. Det er imidlertid ønskelig at Risør fortsatt skal være et levende handelssentrum, ikke bare i sommersesongen. Det innebærer at handelsnærings behov for noe parkering nær opp til butikkene, bør veies opp mot ønsker om reduksjon av antall parkeringsplasser.



Her mener fylkesrådmannen at kommunen gjennomgående har gjort fornuftige og pragmatiske valg i det fremlagte planforslaget.

Forslaget om å utvide dagens parkeringsplass i Hasdalen vurderes som et godt grep ettersom det ikke er aktuelt å etablere et større underjordisk anlegg. Hasdalen ligger relativt sentralt plassert i forhold til hotellet og attraksjoner som akvariet og planlagt badeanleg. Det mangler bestemmelser til parkeringsområdet i Hasdalen, men kommunen har opplyst at det kun legges opp til parkering i ett plan. For å utnytte området mest mulig effektivt bør kommunen vurdere å etablere parkering i to plan, jf. alternativer vurdert i forbindelse med parkeringsplanen fra 2018. Det bør i så fall gis bestemmelser som sikrer at anlegget utføres med høy estetisk standard.

Ut over dette bemerkes følgende:

- De generelle parkeringsbestemmelsene bør omfatte krav til sykkelparkering.
- Det bør vurderes å endre angivelse av parkeringsdekning til maksimumskrav i stedet for minimumskrav. Eventuelt bør det angis en øvre og nedre grense.
- Det bør inntas krav om lading av el-bil for nye felles parkeringsanlegg til boliger. Dette av hensyn til å sikre tilstrekkelig strømforsyning.
- I bestemmelsene (3.2.7 f) stilles det krav om 0,3 parkeringsplass pr. båt i småbåthavna. Det er noe uklart hvor og hvordan dette kravet skal oppfylles.

### Småbåthavn

Reguleringsplanen åpner for etablering av et moloanlegg (stein- eller flytemolo) som beskyttelse for småbåthavna i sentrum. Formelt hjemler planen etablering av en molo omkring hele småbåthavna mellom Tollboden og Dampskipsbrygga (se skissen nedenfor).



Det er gitt bestemmelser og føringer for moloanlegget, men disse vurderes ikke fullt ut dekkende tatt i betraktning anleggets størrelse og mulige konsekvenser for estetikk og miljø. Dette bør kvalitetssikres nærmere før planen vedtas.

Fylkesrådmannen mener at området for ny molo bør begrenses til områdets sørøstre (ytre) del, altså der det reelt sett synes å være mest aktuelt å etablere molo. Omriss av ny molo bør angis på plankartet. Det bør videre gis bestemmelser som gir tydeligere føringer for estetisk utførelse. Det bør blant annet stilles krav om at synlig del av en eventuell steinmolo skal utføres i tråd med dagens steinmolo. Det vil si natursteinsmur med høy kvalitet i utførelsen.

Ut over dette bemerkes at et av hovedmålene i Regionplan Agder 2020 er overgangen til et lavutslippssamfunn. Til nå har elektrifisering av transportsektoren i første rekke vært knyttet til veitrafikk og ferjer. Fylkesrådmannen ser det som sannsynlig at lystbåtflåten etter hvert også blir elektrifisert. Her kan Risør med sitt sterke småbåtmiljø sette seg i førersetet når det gjelder å tilrettelegge for nye og fremtidsrettede løsninger. En del forhold vil løses uavhengig av en arealplan, men stikkordsmessig kan bl.a. følgende tiltak være relevant å vurdere i forbindelse med reguleringsplanen:

- Innregulering av energistasjon for småbåter
- Krav om lademulighet i tilknytning til båtplasser

#### Regionale samferdselsinteresser – kollektivtrafikk og forholdet til fylkesveien

I det fremlagte planforslaget er det ikke innregulert perrong eller andre fasiliteter for bussholdeplassen ved tollboden. Det bør reguleres inn en perrong med venteskur i tilknytning til holdeplassen og det bør avsettes overdekkede parkeringsplasser for sykkel for brukere av bussen.

Tilsvarende bør eksisterende bussholdeplass på torvet tegnes inn på planen. Det bør stilles krav om at bussventeskur skal gis høy estetisk standard.

Byggeområde BAT1, som omfatter Strandgata 2, strekker seg ut over et fylkeskommunalt eid fortau. Grunnen til dette antas å være at det i sin tid ble gitt dispensasjon til å benytte deler av fortausgrunnen til uteservering. Denne tillatelsen åpnes imidlertid ikke for utvidelse av byggeområdet. Område BAT1 må begrenses til kun å omfatte eiendommen Strandgaten 2. Det må i planen vises atkomst over fortau til parkeringsplass (P36) ved siden av BAT1.

#### Kulturminner og kulturminnevern

Risør sentrum er ett av 75 områder i Norge som omfattes av Riksantikvarens NB!-register. Dette er en oversikt over norske byer og tettbebyggelser av nasjonal verdi. Her beskriver Riksantikvaren Røros og Risør som de to best bevarte trehusbyene i Norge, og av de best bevarte i Europa. De begrunner Risørs verneverdier på følgende måte:

*«Den regulerte gatestrukturen og bygning av mange hus i samme historiske byggestil etter 1861-brannen, har resultert i et bysentrum med*

*særskilt høy arkitektonisk og historisk verdi. Risør er en bevaringsverdig by med et helhetlig sentrum som i første rekke skyldes trehusene og deres plassering i terrenget, bebyggelsens menneskelige målestokk og dens kvalitet. At Risør i tillegg har eldre trehusbebyggelse som vitner om tid og byggeskikk før bybrannen, er med på å styrke vurderingen av Risørs kulturhistorisk er av nasjonal interesse.»*

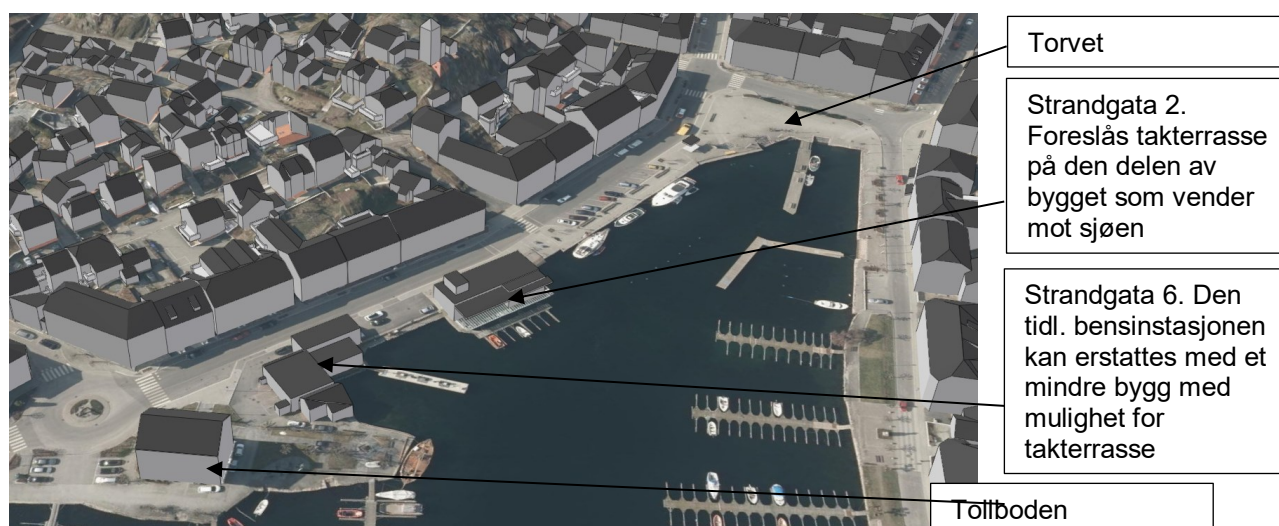
I følge Riksantikvaren må det i NB!-områder tas særlige hensyn i forbindelse med videre forvaltning og utvikling.

I Aust-Agder fylkeskommunes uttalelse til varsel om oppstart av reguleringsplanarbeidet, ble det vist til Riksantikvarens *Bystrategi*. Bystrategien tilsier at i NB!-områder skal nye tiltak *“videreføre områdetets særpreg. Viktig i denne sammenhenger er byggehøyder og volum. God formgivning, materialvalg og farger er også viktig for å sikre samspillet mellom gammelt og nytt.”* Bystrategien har særlig fokus på områdenes opplevelsesverdier og at nye tiltak må innordne seg eksisterende verneverdig bebyggelse.

De historiske byene er også trukket frem som et særlig tema i Regionplan 2030.

Fylkesrådmannen mener forholdet til det historiske bysenteret gjennomgående er godt ivaretatt i planen.

Det foreslås imidlertid å åpne for takterrasser på Strandgata 2 (BAT1) samt på et mulig nybygg i Strandgata 6 (BAT2). (Se nedenstående 3D utsnitt)



Det ble i 2005 og 2016 søkt om dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan for oppføring av takterrasse på Strandgata 2. Ved begge anledningene påklaget Aust-Agder fylkeskommune vedtakene, og fikk medhold da klagesaken var til behandling hos Fylkesmannen. Dette resulterte i at vedtaket ble omgjort.

Takterrassen på Strandgata 2 er riktignok noe endret i forhold til tidligere ved at det ikke lenger åpnes for takterrasse på hele taket, men kun på den delen av bygget som

vender mot sjøen. Takterrassen er dessuten senket noe (1 meter) i forhold til hovedbygget.

Fylkesrådmannen er likevel fortsatt av den oppfatning at tiltaket ikke er akseptabelt av hensyn til de store verneverdiene i området, og at det ikke foreligger nye momenter som endrer saken i vesentlig grad. De to bygningene ligger svært eksponert på brygga foran den verneverdige bebyggelsen. Føringerne i bystrategien er derfor særlig viktige. Bestemmelsene for bygningene åpner for tiltak, som til dels vil skjule den bakenforliggende bevaringsverdige bebyggelsen. Takterrasser er i seg selv et moderne element uten forankring i det tradisjonelle bygningsmiljøet. Samtidig åpner bestemmelsene for rekkverk med glassfelt, noe som bryter med den tradisjonelle byggeskikken i området. Takterrasser vil derfor forringe opplevelsen av kulturmiljøet.

Dersom det tillates takterrasser på to av de mest eksponerte eiendommene i sentrum vil dette også skape svært uheldig presedens i den videre forvaltningen av kulturmiljøet.

På denne bakgrunn foreslås å reise **innsigelse** til bestemmelsene som åpner for etablering av takterrasse på Strandgata 2 og Strandgata 6.

Planen legger til rette for at Strandgata 6 blir revet og at deler av området inngår i en ny park. En mindre bygning som vist på plankartet vil etter fylkesrådmannens oppfatning kunne aksepteres. Dette forutsatt at bygningen gis form, proporsjoner, utforming og materialbruk som er tilpasset det verneverdige bygningsmiljøet.

Av hensyn til kulturmiljøet er fylkesrådmannen skeptisk til amfi på torget og fraråder store inngrep her. Havneområdet som torget er en del av, var en viktig forutsetning for næringsutviklingen og at byen ble etablert. Et amfi her er etter fylkesrådmannens oppfatning et fremmedelement som vil forringe opplevelsen og lesbarheten av det tradisjonelle havneområdet. I planforslaget er det ikke tilstrekkelig redegjort og godt nok argumentert for etablering av amfi. Kommunen bør utrede dette nærmere.

Oppdatering av reguleringsbestemmelsene for 1991-planen (*Verneplanen*) har vært en viktig del av planarbeidet. Dette er av flere grunner en utfordrende oppgave:

- Lovgrunnlag og regler om fremstillingstekniske forhold er endret siden 1991
- Planområdet er stort og ettersom planen er utarbeidet som detaljregulering, er det ikke mulig å innta krav om oppfølgende reguleringsplanlegging. Det vil si at det nå må tas stilling til en stor mengde detaljer.
- Kravet til entydighet og juridisk holdbare bestemmelser er skjerpet.

Planens mål og intensjoner er gode. Det er lagt frem et planforslag som i stor grad følger opp disse. Planens intensjon om å sikre kulturminneverdiene er imidlertid ikke fulgt tilstrekkelig opp i planens formelle del. Bestemmelsene bør derfor bearbeides og kvalitetssikres juridisk på en del punkter:

- Bestemmelsene er til dels vage, og er formulert mer som retningslinjer enn bestemmelser. De gir derfor ikke god nok forutsigbarhet i den videre forvaltningen av området.
- Enkelte bestemmelser er formulert slik at de svekker vernet av bebyggelse og bygningsdeler fra nyere stilperioder enn empire.
- Bestemmelsene for landskapsinngrep, bevaring av vegetasjon, nybygg, tilbygg, påbygg, tilbakeføringer, reparasjon, fortetting og bruksendring bør konkretiseres og tydeliggjøres.
- I bestemmelsene bør det fremgå at utskifting av eldre/opprinnelige bygningsdeler kun tillates der det etter en kulturminnefaglig vurdering er konkludert med at disse ikke kan istandsettes.
- Det er normalt krav om rød tegl. Det bør imidlertid stilles krav om svart glasert tegl på bygg som tradisjonelt har hatt det.
- Bestemmelsene for den automatisk fredete Risør kirke og den vedtaksfredete boligen i Krag's gate 29 må korrigeres og presiseres. På disse er alle tiltak utover vanlig vedlikehold søknadspliktige, med Riksantikvaren og Agder fylkeskommune som vedtaksmyndighet.
- Det bør vurderes om rådene i veilederen «Trehusbyen Risør – Reparasjon, vedlikehold og bevaring» skal gjøres juridisk bindende i planen.
- Flere av punktene i retningslinjer for saksbehandlingen – Sentrumsplanen bør innarbeides som bestemmelser i reguleringsplanen.
- I bestemmelsene pkt. 2.1 heter det at kommunen ved søknad om byggetillatelse *i særlige tilfeller kan kreve oppriss av tilstøtende bebyggelse*. Det å se planlagt bebyggelse i sammenheng med omgivelsene vurderes som sentralt i et sårbart byområde som Risør. Det bør følgelig være regelen (og ikke unntaket) at det kreves oppriss av tilstøtende bebyggelse.
- En av planens intensjoner er å legge til rette for fast bosetning. Etterisolering av eldre bebyggelse kan slik sett være viktig. Forbudet mot etterisolering, jf. pkt. 4.1.5. bør derfor begrenses til å gjelde utvendig etterisolering ettersom det er dette som i størst grad kan få betydning for antikvariske interesser.

Fylkeskommunen v/avdeling for kulturminnevern og kulturturisme har flere konkrete forslag til forbedringer. Det vil føre for langt å gå gjennom alle detaljene hva gjelder bestemmelsene i denne saken, men fylkeskommunens administrasjon kan om ønskelig gjerne bistå kommunen i den videre prosessen, og bidrar gjerne med råd i forbindelse med bearbeiding av bestemmelsene.

#### Arkeologi:

Det er ikke merknader til automatisk fredete kulturminner hva gjelder landdelen av planen.

Saken er forelagt Norsk Maritimt Museum for vurdering av sjøarealene. Det har tidligere vært gjennomført marinarkeologiske undersøkelser i området der det åpnes for etablering av ny molo (område VS1) uten at det da ble gjort funn av automatisk fredete kulturminner. Det er avtalt undersøkelser i de øvrige sjøområdene. Det tas for ordens skyld om at det i den forbindelse kan bli gjort funn av kulturminner og planen kan ikke endelig vedtas før forholdet til kulturminner i sjøen er endelig avklart.

### **Økonomiske konsekvenser**

Reguleringsplanen gir i seg selv ingen økonomiske konsekvenser for fylkeskommunen. Gjennomføring av enkeltelementer i planen, f.eks. tiltak på fylkesveien, kan imidlertid få økonomiske konsekvenser. Dette er i så fall forhold en må ta stilling til uavhengig av denne saken. Det gjøres for ordens skyld oppmerksom på at det pr. i dag ikke er avsatt fylkeskommunale midler til tiltak på og langs fylkesveien.

Kristiansand, 23.03.2020

Tine Sundtoft  
fylkesrådmann

16.april.2020

Kenneth Andresen  
Fylkesdirektør Analyse og plan