



SAKSUTSKRIFT

Arkivsak-dok. 19/10260-66
Saksbehandler Anders Auten Pedersen

Sluttbehandling - Detaljreguleringsplan for Hasalen. Sted Buvika-Solsiden. Gnr 16 bnr 1 og 9.

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Miljø- og teknisk utvalg	14.09.2022	22/47
2 Kommunestyret	29.09.2022	22/70

Miljø- og teknisk utvalg har behandlet saken i møte 14.09.2022 sak 22/47

Habilitetsvurdering:

Odd Eldrup Olsen (Ap) ba om en vurdering av sin habilitet, jfr. § 11- 10 i kommuneloven, fordi han tidligere har behandlet saken som rådmann.

Odd Eldrup Olsen ble enstemmig vedtatt inhabil etter kommunelovens § 11-10, og forvaltningsloven § 6 andre ledd. Ingen vara tiltrådte.

Frida Fred Dørdsal (R) fremmet følgende forslag:

Miljø og teknisk utvalg kan ikke godkjenne forslaget til detaljreguleringsplan for Hasalen, gnr. 16, bnr. 1 og 9, i medhold av § 12-12 i plan- og bygningsloven.

Begrunnelse:

Utvalget mener ulempene for omgivelsene er større enn fordelene på mange områder, men viser særlig til det bruddet i kulturhistorisk byggeskikk og arkitektur utbyggingen vil være på den historiske byen som vi har et lokalt, men også nasjonalt forvaltningsansvar for. Utvalget viser til innvendingene fra Statsforvalteren og fylkeskommunen som fraråder sterkt den delen av planforslaget (utsprengningen og oppføring av to bygninger med 10 leiligheter) som gjelder utbygging på nordsiden av veien.

Alexander Stamsø (Sp) fremmet følgende tilleggsforslag:

Punkt 1.4 i reguleringsbestemmelsene endres fra kombinert formål bolig/fritid til bolig.

Votering

Kommunedirektørens innstilling med vedtatt med 6 mot 2 stemmer.

Parti	For	Mot
Arbeiderpartiet (1)	1	
Høyre (3)	3	
Kristelig Folkeparti (1)	1	

Rødt (1)		1
Senterpartiet (1)		1
Venstre (1)	1	

Tilleggsforslaget fra Alexander Stamsø (Sp) falt med 3 mot 5 stemmer.

Parti	For	Mot
Arbeiderpartiet (1)	1	
Høyre (3)		3
Kristelig Folkeparti (1)		1
Rødt (1)	1	
Senterpartiet (1)	1	
Venstre (1)		1

Som saksordfører oppnevnes Kjell MacDonald (H).

Miljø- og teknisk utvalgs innstilling

Risør kommunestyre godkjenner forslag til detaljreguleringsplan av Hasalen, gnr. 16, bnr. 1 og 9, i medhold av § 12-12 i plan- og bygningsloven.

Kommunestyret har behandlet saken i møte 29.09.2022 sak 22/70

Habilitetsvurdering

Odd Eldrup Olsen (Ap) ba om habilitetsvurdering. Han har tidligere behandlet saken som rådmann. Olsen ble enstemmig vedtatt inhabil etter forvaltningsloven § 6 andre ledd med henvisning til kommunelovens §11-10.

Torhild Gregersen (Ap) tiltrådte som vara.

Frida Fred Dørsdal (R) fremmet følgende forslag:

Kommunestyret kan ikke godkjenne forslaget til detaljreguleringsplan av Hasalen, gnr. 16, bnr. 1 og 9, i medhold av § 12-12 i plan- og bygningsloven.

Kommunestyret mener ulempene for omgivelsene er større enn fordelene på mange områder, men viser særlig til det bruddet i kulturhistorisk byggeskikk og arkitektur utbyggingen vil være på den historiske byen som vi har et lokalt, men også nasjonalt forvaltningsansvar for.

Votering

Miljø- og teknisk innstilling ble vedtatt med 15 mot 14 stemmer.

Parti	Miljø- og teknisk innstilling	Frida Fred Dørsdal (R)
Arbeiderpartiet (9)	1	8
Fremskrittspartiet (2)	2	
Høyre (9)	9	
Kristelig Folkeparti (1)		1
Rødt (3)		3
Senterpartiet (2)		2
Venstre (3)	3	

Kommunestyrets vedtak

Risør kommunestyre godkjenner forslag til detaljreguleringsplan av Hasalen, gnr. 16, bnr. 1 og 9, i medhold av § 12-12 i plan- og bygningsloven.

Sluttbehandling - Detaljreguleringsplan for Hasalen. Sted Buvika-Solsiden. Gnr 16 bnr 1 og 9.

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Risør kommunestyre godkjenner forslag til detaljreguleringsplan av Hasalen, gnr. 16, bnr. 1 og 9, i medhold av § 12-12 i plan- og bygningsloven.

Vedlegg

Planbeskrivelse

Reguleringsbestemmelser

Plankart - 10.6.2022

Landskapsplan

Vedlegg 1 - ROS-analyse - 20.09.2021

Vedlegg 2 - Innkomne merknader etter offentlig ettersyn

Vedlegg 3 - Oppsummering av og kommentarer til innkomne merknader

Vedlegg 4 - Rapport Miljøtekniske sedimentundersøkelse. Multiconult - 25.06.2021

Vedlegg 5 - Ingeniørgeologiske vurderinger. Sweco - 18.7.2014

Vedlegg 6 - Geoteknisk notat. G-not-001 Hasalen Risør. Vurdering av stabilitet sjøfylling - 27.5.2020

Vedlegg 7 - Geoteknisk notat, G-not-002, Hasalen Risør - 28.8.2020

Vedlegg 8 - Støyrapport, Hasalen Risør - 24.9.2021

Utalelse fra Dagfin Skaar AS

Kort resymé

Løkteskjær Brygge AS varslet i 2019 om oppstart av planarbeidet for Hasalen. Planen legger til rette for 2 leilighetsbygg med tilsammen 10 leiligheter. I tillegg skal det etableres nytt fortau på nordsiden av Buvikveien, 2 nye møteplasser for biler langs Buvikveien, brygge og småbåthavn, samt mulighet for å opparbeide et nytt bade- og rekreasjonsområde på den gamle badehustomta.

Risør kommunestyre skal ta stilling til om planen godkjennes, eller ikke, eventuelt om det skal stilles vilkår. Kommunestyret har også anledning til å sende saken tilbake for ny behandling, eventuelt med retningslinjer for hvilke endringer som må gjennomføres.

Kommunedirektøren innstiller på at planen godkjennes.

Saksopplysninger

Miljø og teknisk utvalg vedtok i sak 21/49, den 10.11.2021, å legge detaljreguleringsplan for Hasalen ut til offentlig ettersyn.

Etter at fristen for å komme med merknader var gått ut var det kommet inn 6 uttalelser fra statlige- og regionale myndigheter, og 8 merknader fra berørte naboer og velforeninger. Alle innspill er vedlagt og refereres kun kort her.

Statsforvalteren i Agder:

Lekeplass:

Det er ikke lagt til rette for lekeplass innenfor planområdet. Forslaget til bestemmelser åpner for at det kan etableres sittegrupper og lekeapparater innenfor GB1, men dette er ikke sikret med rekkefølgebestemmelser. Av kommuneplanens arealdel følger det at for det nye boligområder skal avsettes arealer til lekeplass. [..]

Det må legges til rette for lekeplass innenfor planområdet. Lekeplassen må gis en sikker og trygg plassering, skjermes mot støy og annen forurensning, ha gode solforhold og utformes med kvalitet. Opparbeidelse av lekeplass må sikres gjennom rekkefølgebestemmelser.

Uteoppholdsareal:

Av bestemmelser til kommuneplanens arealdel stilles et krav om minste uteoppholdsareal (MUA) på 100 m² per boenhet for flermannsbolig, og 50 m² for øvrige enheter. MUA skal løses på egen tomt. I forslag til reguleringsplan er det lagt til rette for 0,3 daa grøntareal. Det gir et MUA lavere enn kravet i kommuneplanen.

Området som er foreslått som felles uteoppholdsareal, GB1, er i dag en steinfylling i kant med sjø og brygger. Kvaliteter på området er ikke sikret i planens bestemmelser, og området er ikke sikret opparbeidet. Innenfor uteoppholdsareal bør det legges til rette for grønne elementer. Dette vil øke områdets/-enes rekreasjonelle verdi, og grønne elementer er vist å ha positiv innvirkning på mental helse. Ved fortetting og transformasjon er det viktig at arealer utformes med fokus på bomiljø og kvalitet, hvor arealene skal kunne virket positivt på folkehelsen.

Innsigelse

Statsforvalteren i Agder fremmer innsigelse til planforslagets manglende sikring av arealer for lek, manglende sikring av tilstrekkelig store uteoppholdsarealer og manglende sikring av kvaliteter på uteoppholdsarealer.

Kommunedirektørens kommentarer:

I samarbeid med Risør kommune utarbeidet forslagsstiller et utkast til plassering av lekeplass samt reviderte bestemmelser. I etterkant, 23. mai 2022, ble det avholdt et møte med Statsforvalteren etterfulgt av befarung.

Basert på tilbakemeldinger etter møte/befarung ble det utarbeidet en landskapsplan med et område for lek i det sørøstre hjørnet av felt BKB1. I tillegg ble det lagt inn egne bestemmelser for hhv. lekeplass (pkt. 3.1.1.8 og uteoppholdsareal pkt. 3.1.1.9) og rekkefølgebestemmelser for når områdene skal være opparbeidet (pkt. 6.9 og 6.9).

Forslaget ble oversendt Statsforvalteren i Agder, som i brev datert 30. august 2022 svarer:

Lek

[..] Arealer for lek ligger i rød og gul støysone (jf. støyrapport vedlagt offentlig ettersyn). Det er ikke angitt bestemmelser som sikrer akseptabelt nivå på lekeplassen. For at innsigelse knyttet til arealer for lek skal kunne frafalles, må lekearealer sikres tilstrekkelig kvalitet – innbefattet gode fysiske forhold (støy, støv, lys, mm).

Uteoppholdsarealer:

Forslag til bestemmelser er endret til å inkludere et krav om minste uteoppholdsareal for hver boenhet. Dette er positivt, men vi savner et krav til kvalitet på uteoppholdsarealer. [..] Videre er rekkefølgebestemmelse 6.9 upresis i den form at bestemmelsen kun sier at uteoppholdsareal skal opparbeides, ikke hvor eller med hvilken kvalitet. For at innsigelse knyttet til uteoppholdsarealer skal kunne frafalles, må bestemmelsene konkretiseres og sikre kvaliteter på uteoppholdsarealene med tilhørende rekkefølgebestemmelser.

Kommunedirektørens kommentarer:

For å imøtekomme Statsforvalterens forutsetninger for å frafalle innsigelsen er det gjort følgende endringer i bestemmelsene:

3.1.1.9

Vest for leilighetsbyggene skal det opparbeides uteoppholdsareal med fast dekke, benker og bord.

3.1.2.1

o_BBS1 er regulert til offentlig område for småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner. Bryggene skal utformes som landfaste brygger med utriggere, totalt inntil 17 båt plasser. Det skal etableres gangatkomst (rampe) til bryggeanlegget fra Holmen-siden i vest og bryggeanlegget skal sammenkobles med badeplassen i o_GB1 i øst slik at gående er sikret gjennomgang. **Arealet skal være allment tilgjengelig og ha benker langs med gangarealet.**

3.1.4 Bestemmelser for BLK

3.1.4.1

I BLK1 skal det etableres lekeplass som vist på landskapsplan - lekeplass, datert 10.06.22. Lekeplassen skal utstyres med minimum tre typer apparater for barn i alderen 0 – 6 år og ha sitteplasser og bord. Lekeplassen skal sikres med gjerde ha inngangsport.

3.1.4.2

Før det kan gis brukstillatelse skal det dokumenteres at lekeplassen har tilfredsstillende støynivå i henhold til krav i T-1442. Støyskjerming skal utføres i transparent materiale.

3.3.1.1

o_GB1 er regulert til offentlig badeplass-/område.

Trapper, ramper, murer, renovasjon mm. er tillatt innenfor området. Området skal utformes som terrasse/bryggeareal og minimum møbleres **med sitteplasser og border. Det skal opparbeides et sammenhengende gangareal fra o_BBS1 gjennom o_GB1 til formålsgrensen i øst. Søknad om tillatelse til tiltak skal vise hvordan området skal beplantes (eksempelvis busker, trær, blomsterkasser).**

Det tillates oppført overbygd utested (pergola eller liknende) på inntil 20m²-BYA som vil fremme bruken av område som felles rekreasjonsområde og møteplass. Konstruksjonen skal ha flatt tak eller pulttak, gesimshøyde inntil 3,0 m.

Tiltak innenfor området skal hovedsakelig utføres i tre og/eller naturstein. (ny utforming av 2. avsnitt)

6.8 Lekeplass

Lekeplass i område BKB1 skal være opparbeidet i henhold til landskapsplanen – lekeplass datert 10.06.2022, før det kan gis brukstillatelse til ny bebyggelse innenfor BKB1.

6.9 Minste uteoppholdsareal

Før det gis brukstillatelse til boenhetene skal minste uteoppholdsareal pr. boenhet (50 m²) være opparbeidet i henhold til kvalitetskravene til formålene BKB1, o_BBS1, o_BUN1 og o_GB1.

Forslaget til endringer i planens bestemmelser er oversendt Statsforvalteren som den 7.9 bekrefter at de vil frafalle innsigelsen.

Statsforvalteren i Agder:

Utfylling i sjø:

Planen foreslår å legge til rette for utfylling i sjø innenfor to bestemmelsesområder, #1 og #2. Utfyllingen innenfor område #1 opplyses å være utfylling for å legge til rette for utvidet vei med gangfelt, og utfylling er vurdert nødvendig for å sikre trygg grunn. Utfylling #2 opplyses å være for å legge til rette for badehus og badeområde.

Forholdene rundt utfylling i sjø er for dårlig opplyst til at vi kan ta stilling til tiltakene. Vi kan ikke se at det er gjort særskilte vurderinger av konsekvenser av utfylling for marint liv, og det er ikke gjort karlegginger av forekomster av marine naturtyper eller ulike arters bruk av området. Videre er det ikke gjort vurderinger av hvilken type utfylling det kan legges til rette for, og det er heller ikke spesifisert i forslag til bestemmelser. Vi gir **faglig råd** om at konsekvenser av utfyllingen kartlegges før endelig vedtak av plan, og at utfyllingen tas ut av planen dersom utredninger indikerer negative konsekvenser av signifikant omfang. Vi gir videre råd om at det tas stilling til type masser som kan brukes til utfylling, og at dette, samt frekvens av utfylling, sikres i planens bestemmelser. Vi fraråder at det legges til rette for gjentakende utfyllinger, eller større utfyllinger med sand.

Kommunedirektørens kommentarer:

Bestemmelsen for områdene #1 og #2 er revidert og angir at utfyllingen krever tillatelse etter forurensningsforskriften. Endelige løsninger vedr. utfylling i sjø avklares i forbindelse med søknad om tillatelse til utfylling etter forurensningsforskriften.

I tillegg er det lagt inn rekkefølgebestemmelser til oppfylling innenfor område #2. Det er utarbeidet skisse for utfyllingen innenfor område #1.

Statsforvalteren i Agder:

Vannforskriften §12:

Etter vannforskriften er det i utgangspunktet ikke anledning til å legge til rette for tiltak som kan medføre at tilstanden til en vannforekomst blir forringet, eller tiltak som gjør at miljømål ikke kan nås. For alle saker med ny aktivitet eller nye inngrep i vann og vassdrag må det derfor gjøres en vurdering av om § 12 i vannforskriften kommer til anvendelse.

Vannforskriftens § 12 kommer til anvendelse dersom tiltaket/ene kan føre til at miljømålene i § 4 til 7 ikke nås, eller at tilstanden til vannforekomsten forringes, og paragrafen forutsetter at visse vilkår må være oppfylt for at tiltaket skal kunne tillates.

Kommunedirektørens kommentarer:

Planområdet har avrenning til Østerfjorden, som er stor og inneholder store vannmasser. Overvann fra området ledes til sjø, slik som er tilfelle for veier og andre byggeområder i området. Overvann skal være reint. Spillvann kobles på offentlig nett. Utfylling krever egen søknad etter forurensningslovverket. Se kapittel 5.5.1 og 6.8 i planbeskrivelsen

Statsforvalteren i Agder:

Øvrige merknader:

Vi gir råd om at krav til parkering endres fra å være et maksimumskrav, til et minimumskrav.

Foreslåtte område for bading ligger i et trafikkert område, nær småbåthavn og fiskerihavn. Det opplyses videre om at sedimenter i området kan være forurenset. Med dette som bakgrunn, ber vi kommunen vurdere områdets egnethet for bading. Dersom det ønskes å tilrettelegge for badeområde, bør området sikres mot ferdsel med badebøyer, og utplassering av bøyer må sikres i planens bestemmelser.

Kommunedirektørens kommentarer:

I forbindelse med reguleringsplan for Risør sentrum anbefalte Statsforvalteren at kommuneplanens krav om minimums antall parkeringsplasser, burde endre til maksimum. Kravet til parkering i Hasalen er nå i tråd med kravene i reguleringsplan for Risør sentrum og på Holmen.

Kommunedirektøren vil vise til at områdene langs Buvikveien har vært benyttet til bading i lang tid. Å tilrettelegge for å opparbeide deler av området på land med bl. a. et badehus, medfører slik sett ingen vesentlig endring. Omfanget vil derimot kunne øke noe. Kommunedirektøren vil også vise til at boligene på sørsiden av Holmen har adgang til å bygge egen brygge, samt bade fra disse. I tillegg ligger det to liknende områder på hhv. Kastellet og Tangen, som ligger nært hhv. Dampskipskaia og småbåthavna i Flisvika. Ingen av disse områdene har krav om at det skal legges ut badebøyer.

Badebøyer er å anse som navigasjonsinnretninger og er søknadspliktige etter havne- og farvannsloven § 10. Det er Kystverket som behandler søknad og eventuelt gir tillatelse. Kystverket ønsker at slike søknader skal fremmes av kommunen og at badebøyer brukes for å markere offentlige badeområder.

Agder fylkeskommune

Fylkesveien:

Overordnet sett er virkninger av planen for fylkesvei 3452, spesielt knyttet til anleggsgjennomføring, sprengningsarbeid, behov for stengning mv., mangelfullt utredet.

Kommunedirektørens kommentarer:

Detaljer knyttet til anleggsgjennomføring avklares ifb. detaljprosjektering.

Agder fylkeskommune

Fylkesveien:

Det er skiltet forbudt for lastebil mot sentrum, og eneste atkomstvei til Holmen er via fylkesveien fra øst. Samtidig er terrenget i planområdet utfordrende.

Fylkeskommunedirektøren er derfor skeptisk til om det er avsatt tilstrekkelig areal til annen veigrunn, nord for SF1. Det bør også reguleres for annen veigrunn mellom fortau og BKB1.

Kommunedirektørens kommentarer:

Bygget blir liggende tilnærmet ut til fortau og det er ikke plass til annen veggrunn mellom fortau og BKB1 på deler av arealet. Løsningen er avklart med fylkeskommunens veiavdeling i egne møter.

Agder fylkeskommune

Fylkesveien:

Atkomst (trapper/ramper) til områdene langs sjøen er ikke i tilstrekkelig grad beskrevet og/eller vist i planforslaget. Skisse for planlagt løsning kan med fordel tas inn i planbeskrivelsen

Kommunedirektørens kommentarer:

Avklares i byggesak.

Agder fylkeskommune

Fylkesveien:

Området BUN1 (badehus) er plassert veldig tett inntil fylkesvei, og gitt BYA 100%. Bl. a. for rasjonell drift og vedlikehold av fylkesveien, må det settes av nødvendig areal til annen veigrunn. Alternativt kan det legges inn byggegrense mot fylkesvei i formålet. Tilsvarende gjelder GB1, hvor bestemmelsene åpner for oppføring av overbygd utested (pergola eller liknende).

Kommunedirektørens kommentarer:

Området er redusert og det er regulert inn byggegrense mot vei. Tillatt bebygd areal (BYA) er redusert til 65% BYA. Tar en hensyn til byggegrensen kan det bygges med inntil 52,5 m² innenfor området.

Agder fylkeskommune

Fylkesveien:

Tidligere planlagt breddeutvidelse av fylkesveien er forkastet, og erstattet med møteplasser i hver ende av planområdet. Møteplass SV2 kan med fordel utvides.

Kommunedirektørens kommentarer:

Det er trangt i området og lite areal å gå på mht. møteplass. Møteplassen er stor nok til at biler kan møtes. Dersom møteplassen utvides går det på bekostning av areal til badehus og oppholdsareal.

Agder fylkeskommune

Fylkesveien:

Reguleringsbestemmelse 2.3, siste setning bør endres til: Gjennomføringsavtale for tiltak langs fylkesvei skal foreligge, før arbeidene igangsettes. I bestemmelse 3.2.1.2 har det sneket seg inn en feil, og siste setning skal strykes.

Kommunedirektørens kommentarer:

Tatt med/ endret i bestemmelsene.

Agder fylkeskommune

Barn og unges interesser:

Vi vurderer at planforslaget i for liten grad sikrer gode uteoppholdsareal for de minste barn. Bade og rekreasjonsområdene sør for fylkesveien er ikke optimale i om med at fylkesveien først må krysses og at lek og opphold ved sjøkanten og langs brygga innebærer risiko for ulykker. Hensynet til de minste barn bør ivaretas gjennom eget oppholdsareal innenfor det areal som er regulert til bygge- og anleggsområde.

Kommunedirektørens kommentarer:

Ivaretatt. Se kommentar til uttalelse fra Statsforvalteren.

Agder fylkeskommune

Kulturminneverdier og nasjonale føringer for området

Fylkeskommunen viser til at Risør sentrum inngår i Riksantikvarens NB! –register. Viser videre til Riksantikvarens strategi og faglige anbefalinger for by- og steds-utvikling vedtatt i november 2021, samt Riksantikvarens faglige råd for forvaltning av NB!- området Risør sentrum, som er under utarbeidelse.

I sin konklusjon skriver de:

Utbyggingen vil ha store negative konsekvenser for opplevelsen av Risørs historiske sentrum og for kystlandskapet i randsonen. Det bør også vektlegges at randsonen til Risør sentrum er pressområde for utbygging, og at mange andre områder deler samme landskapsmessige

utfordringer. Vi vurderer det som sannsynlig at planen og landskapsinngrepene den forutsetter derfor vil kunne skape uheldig presedens for fremtidige saker. Samtidig er konsekvensene for fylkesveien utilstrekkelig utredet, og det er usikkert om planforslaget sikrer trafikk sikker og rasjonell drift av fylkesveien. Planen kan også bedre ivareta hensynet til barn og unge.

På den bakgrunnen fraråder Agder fylkeskommune sterkt den delen av planforslaget som gjelder utbygging på nordsiden av veien.

Kommunedirektørens kommentarer:

Planforslaget som har ligget ute til offentlig ettersyn skiller seg ikke vesentlig fra forslaget som lå ved i varsel om oppstart av planarbeidet.

Agder fylkeskommune varslet den gang at de ville vurdere å fremme innsigelse til den del av planforslaget som omhandlet tilrettelegging for utbygging på nordsiden av veien. Begrunnelsen var i all hovedsak lik den samme som i uttalelsen etter offentlig ettersyn, jf. brev datert 18. mars 2019.

Den 10 mai 2019 ble det avholdt et møte mellom kommunen, fylkeskommunen og forslagsstiller der prosjektet ble presentert. I e-post datert 7. juni 2019 skriver fylkeskommunen:

"Fylkeskommunens kulturminnevernseksjon har sammen med plan- og samferdselsavdeling hatt en faglig gjennomgang av forelagt skisseprosjekt. På bakgrunn av presentasjonen, datert 10.05.2019, er fylkeskommunens kulturminnevernseksjon kommet til følgende konklusjon:

Det frarådes sterkt å åpne for foreslåtte fortetting da terrenginngrepene som tiltaket medfører ikke vurderes å være forenelige med de kvalitetene som bør ivaretas i og ved Risørs historiske sentrum.

Seksjonen vurderer likevel foreslått skisseprosjekt til ikke å komme i direkte konflikt med NB!-området. Fjellet som skal sprenges inn i er allerede en skjæring, og ny bebyggelse på Holmen gjør at tiltaket ikke i vesentlig grad vil bli eksponert. Terrenget like vest for planområdet vil også være med å skjerme NB!-området fra å bli visuelt påvirket av tiltaket. Kulturminnevernseksjonen vil derfor ikke komme til å fremme innsigelse dersom planforslaget er i tråd med de skisser som ble presentert i møtet 10.05.19, dette både mht. høyder/volum på bebyggelsen, samt omfang og behandling av skjæringer.

En viktig forutsetning vil videre være at silhuetten, sett fra hele strekningen langs Solsiden ikke endres. Det må fremkomme tydelig av plandokumentene at landskapsprofilen (fjellet vest for byggegropen) ikke berøres, verken i form av terrenginngrep eller bygningsmasse som stikker opp over fjellets silhuett."

Etter høringsperioden ble planforslaget omarbeidet. Grunnundersøkelser i sjø viste at grunnforholdene ikke var stabile nok til å kunne fylles ut slik at fylkesveien kunne sideforskyves. Etter møter med fylkeskommunens veiavdeling ble det gitt aksept for at fylkesveien kunne ligge som i dagens situasjon, men at det ble etablert fortau på nordsiden av veien. Dette medførte igjen at bygningsmassen i området BKB1 ble trukket lenger inn i skjæringen, noe som reduserer synbarheten sett fra Solsiden.

Etter kommunedirektørens vurdering er gjeldende forslag i tråd med avklaring i møte med fylkes-kommunen den 10.05.19 og etterfølgende avklaring jf. e-post av 07.06.19. Planens omfang er redusert og vestre leilighetsbygg er redusert fra 6 til 4 leiligheter. Dette øker skjermingseffekten av fjellformasjonen mellom Hasalen og byen i forhold til tidligere forslag. Maks høyde på skjæring bak leilighetsbygg er inntil 24 m gitt at tomte plasseres på ca. kote + 3 og skjæringen maksimeres mot byggegrensen. Dette er imidlertid mindre sannsynlig i praksis da det er ønskelig å sprengre minst mulig.

Kystverket:

[..] I planforslaget som nå er på høring går det fram at bestemmelsesområdene (#1 og #2) vedr. ramper og flytebrygger for kombinert gang- og sykkelvei og brygge i reguleringsplan for Holmen utgår, og at dette tilsier større plass for fiskebåter og større areal tilgjengelig for manøvrering. Imidlertid kan vi ikke se at det foreligger særskilte vurderinger i planforslaget knyttet til konsekvenser for de sjøfarende og andre brukere av sjøområdet. Dette utdypes videre i det følgende:

I plankartet er det avsatt et havneområde i sjø med tilhørende bestemmelser om at området benyttes til trafikk og landligge for fiskebåter. Kystverket gir faglig råd om å vurdere bestemmelsen på nytt, slik at nødvendig manøvreringsareal i forbindelse med bryggeanlegget langs Buvikveien blir hensynstatt.

Kommunedirektørens kommentarer:

I gjeldende reguleringsplan for Holmen er det regulert inn en flytende kombinert G/S-vei og liggekai for fiskebåter, jf. §§ 10.1 (#1) og 10.2 (#2) i bestemmelsene til plan for holmen. I reguleringsplan for Hasalen erstattes bestemmelsesområdet #1 i Holmen-planen med gangbane/brygge langs land (BBS1) og småbåthavn i sjø (VS1). Bestemmelsesområde #2 i Holmen-planen er nå regulert inn som havneområde i sjø (VHS1). Etter kommunedirektørens vurderinger endres ikke nødvendige manøvreringsareal og bestemmelsen anses som tilstrekkelig.

Kystverket:

Videre er det avsatt to bestemmelsesområder i sjø som åpner for utfylling i sjø. Bestemmelsesområde #1 ligger i områder avsatt til småbåthavn og havneområde i sjø. Kystverket kan ikke se av plandokumentene at det foreligger opplysninger på hvorvidt utfylling i sjø i bestemmelsesområde #1 kan komme i konflikt med sikkerheten og ferdselen for nærings- og fritidsfartøy i området.

Kommunedirektørens kommentarer:

Området som vises i plankartet er knyttet til arealbeslag på bunn. Fyllingsfot kan maksimalt gå ut til grense for bestemmelsesområde. Ut til ca. 5 m dybde. Snitt viser at det er ca. 2 m dybde ved formålsgrense til småbåtanlegget gitt 1:2 helling. Brattere helling er sannsynlig – dette tilsier større dybde. Plankartet er allikevel revidert til å følge dybdekurvene.

Kystverket:

Det er også avsatt et område til badeplass nær småbåtanlegget. Kystverket gjør oppmerksom på at det er uheldig å legge til rette for etablering av småbåtanlegg nær badeplass, da det kan gå utover sikkerheten til de badende. Vi ber kommunen å vurdere nøye plassering av småbåtanlegget og badeplassen for å unngå konflikt mellom bading og båttrafikk.

Kommunedirektørens kommentarer:

Se kommentar til uttalelse fra Statsforvalteren.

Statens vegvesen

Ingen vesentlige merknader men viser til at Solsiden har redusert aksellast og at tyngre transport må gå via Buvikveien/Kranveien.

Direktoratet for mineralforvaltning

Ingen vesentlige merknader og vurderer at tiltaket er nødvendig for tilrettelegging av grunnen for boliger.

NVE

Kvikkleire

Planområdet ligger under marin grense, og er vist som et aktsomhetsområde for kvikkleire i NVE Atlas. Planen legger til rette for noe utfylling i vann og det er utarbeidet to notat som vurderer stabiliteten i vannet, hhv. «G-not-001, Hasalen, Risør» datert 27.05.2020 og «G-not-002, Hasalen, Risør» datert 28.08.2020. Begge rapportene er utført av Dagfinn Skaar AS. Notatene konkluderer med at det kun er tilstrekkelig stabilitet i deler av planområdet. På bakgrunn av de geotekniske notatene er det derfor kun i deler av området det vil bli lov med utfylling i vannet.

Notatene er imidlertid ikke utarbeidet iht. NVE veileder 1/2019, og vi savner en tydeligere redegjørelse av kvikkleirevurderinger. Vi gir derfor et sterkt faglig råd om at det utføres en utredning i tråd med NVEs kvikkleireveileder. Vi ber dere spesielt være oppmerksomme på kapittel 2.8 «Aktsomhet i strandsonen».

Kommunedirektørens kommentarer:

Uttalelsen er forelagt Dagfinn Skaar AS som har utarbeidet notatene som skriver at dersom fyllingsomfanget er tilnærmet lik/mindre enn det som ble vurdert i G-not-002 er dette svart ut som tilfredsstillende sikkerhetsfaktor >1,4. For fyllingen ved badeplassen blir det direkte fylt ut på berg i dagen. Det foreligger da ingen risiko for skred. Vi anbefaler å forholde seg til forutsetningene som ble angitt i G-not-002.

Kommunedirektøren viser også til e-post fra Dagfin Skaar AS, datert 03.03.2022.

NVE

Skredfare

Deler av området ligger ifølge NVE Atlas innenfor aktsomhetsområde for snøskred. Realisering av planen vil medføre store terrengendringer og sprengningsarbeider. Vi forutsetter at det er gjort skredvurderinger, og at prosjektet har ivaretatt eventuell skredfare.

Kommunedirektørens kommentarer:

Det er utarbeidet en ingeniør-geologisk rapport og ROS analyse. Risikoen knyttet til skred er vurdert som lav.

Fortidsminneforeningen

Viser til at området ligger rett utenfor verneplanens grenser, og mener at så store naturinngrep og manglende tilpasning, vil gjøre det svært vanskelig å rettfærdiggjøre den forholdsvis strenge, men særdeles viktige verneplanen i sentrum.

Fraråder derfor sterkt at detaljreguleringsplanen for Hasalen, godkjennes. Viser også til fylkeskommunens uttalelse til høringsutkastet i 2018, samt Riksantikvarens «Strategi og faglige anbefalinger for by- og stedsutvikling».

Kommunedirektørens kommentarer:

Merknaden er i all hovedsak samme som fra Agder fylkeskommune. Se kommunedirektørens kommentar over.

Verneforeningen gamle Risør og Søndeled

Viser til at prosjektet vil bli synlig fra deler av byen og være godt synlig fra sjøen. Synes det er unaturlig å sprengne ut en nisje i fjellet for å bygge to «Solsiden-hus», og mener dette er en dårlig løsning og en kopi av opprinnelig by-planlegging. Mener videre at en beplantning av synlig fjell i bakkant av bygget neppe vil fungere.

Kommunedirektørens kommentarer:

Merknaden er i all hovedsak samme som fra Agder fylkeskommune. Se kommunedirektørens kommentar over.

Nabomerknad. Urbakken 7

Ras – Viser til geologirapporten utarbeidet av Multiconsult i 2019, der nærliggende fjellparti er vurdert som farlige. I rapporten fremgår det at rystelser fra sprengningsarbeid vil kunne påvirke stabiliteten for stein som allerede har dårlig stabilitet.

Kommunedirektørens kommentarer:

Håndteres gjennom byggesak og TEK17.

Ved anleggsgjennomføring vil det være krav om erklæring om ansvarsrett for sprengningsarbeidene. Fjellskjæringen i bakkant vil ha en høyde opp mot 25 meter og vil falle inn under tiltaksklasse 3, dvs.

- a) Tiltak med middels kompleksitet og vanskeligrad, men der mangler eller feil kan føre til store konsekvenser for helse, miljø og sikkerhet, eller
- b) Stor kompleksitet og vanskeligrad

Kommunestyret i Risør har videre besluttet at kommunen skal iverksette sikringstiltak bak boligene i Solsiden. Tiltakene vil bli utført i løpet av 2022.

Nabomerknad. Urbakken 7

Bygningsvern – Viser til at ROS-analysen bør anbefale hvilke og hvor mange sikringstiltak som er nødvendige for å ivareta forskriftens krav om sikkerhet mot ras.

Kommunedirektørens kommentarer:

Håndteres gjennom byggesak og TEK17. Se også kommunedirektørens kommentar over.

Nabomerknad. Urbakken 7

Ber om at omkringliggende bebyggelse besiktiges før arbeid settes i gang. Viser til § 28-2 i plan- og bygningsloven, som omtaler sikringstiltak ved byggearbeider.

Kommunedirektørens kommentarer:

Anleggsgjennomføring. Ikke relevant i plansaken.

Nabomerknad. Urbakken 7

Viser til at trafikkavvikling til/fra Holmen/ Hasalen til tider er krevende. Kan ikke se at det er gjort rede for konsekvenser for trafikk-avviklingen i de perioder Buvikveien må stenges som følge av sprengningsarbeid. Viser til at dette må redegjøres for i samsvar med pbl § 28-2.

Kommunedirektørens kommentarer:

Anleggsgjennomføring. Ikke relevant i plansaken.

Nabomerknad. Buvikveien 4A:

SVT2 - Plankartet viser at arealet ved dagens innkjøring til Buvikveien 4, er gitt formålet «Offentlig veigrunn – teknisk anlegg», men at det ikke er nærmere redegjort for bruken. Deler av området ligger inne på eiendommen til Buvikveien 4. De forutsetter derfor at nødvendig areal til parkering blir ivaretatt, og at det avsettes 2 plasser innenfor området SVT2.

Kommunedirektørens kommentarer:

Målebrevet for Buvikveien 4 A og B viser også at grensen mot veien går parallelt med boligen, og ikke på skrå som vist i plankartet. Grensene mot veien er heller ikke oppmålt, og ble lagt inn etter skjønn i 1972. I følge fylkeskommunen skal grensen mot vei være 0,7 m fra topp skjæring/fylling, og ikke nærmere enn 2,6 m fra veikant. Eiendomsgrensene i dette området er m.a.o. ikke sikre, og må måles opp før eksakte grenser kan angis.

I utgangspunktet er det ikke planlagt noen tiltak innenfor dette området. Bruken vil m.a.o. være som i dag.

Siden det meste av arealet er fylkeskommunalt må det eventuelt inngås en privatrettslig avtale med fylke mht. privat parkering

Nabomerknad. Buvikveien 4A:

SV2 - På motsatt side av innkjøringen til Buvikveien 4, er det vist et areal til møteplass. De er engstelige for at dette området blir benyttet til midlertidig parkering og av- på stigning i forbindelse med badeplassen, noe som kan skape trafikkfarlige situasjoner. Mener derfor det bør vurderes å utvide veibredden mot vest, og legge møteplassen før svingen.

Kommunedirektørens kommentarer:

Avklart med fylkeskommunen. Møteplass er del av veien. Det er ikke parkerte biler som er vist på illustrasjonen, det er biler på veien.

Nabomerknad. Buvikveien 4A:

GB1 og BUN1 – Området er avsatt til offentlig badeplass og offentlig område for badehus. Det er ingen rekkefølgebestemmelser for disse områdene. Uten rekkefølgebestemmelser kan bygging av de to bolighusene gjøres, uten at badeplass og badehus blir realisert. Dette bør avklares i reguleringsprosessen.

Kommunedirektørens kommentarer:

Det er tatt inn rekkefølgekrav til fyllingsarbeidene.

Nabomerknad. Buvikveien 4A:

GB1 – Området er forholdsvis stort og strekker seg et godt stykke ut i sjøen. Dette vil kreve en omfattende utfylling, og det må avklares i planen om det er masser fra byggegropa som er tenkt benyttet.

Kommunedirektørens kommentarer:

Bestemmelsene er revidert og angir nå at det kun skal nyttes sprengstein fra BKB1.

Nabomerknad. Buvikveien 4A:

BUN1 – Området kan bygges ut i sin helhet, dvs. med en grunnflate på 111 m² BYA, og med en høyde på inntil 7 m over kote + 3,0. Bygget vil rage 10 m over vannspeilet, og rett foran Buvikveien 4, direkte i sikten mot sjøen. De påpeker videre at et offentlig badehus uten tilgang til parkering virker vanskelig å få realisert.

Dersom området ikke blir utviklet, kan resultatet bli at områder blir liggende igjen som en steinfylling etter utsprengning for bolighusene. Dette bør avklares ved behandling av planen.

Kommunedirektørens kommentarer:

Det er tatt inn rekkefølgekrav til fyllingsarbeidene. Område BUN1 er i tillegg redusert og gitt en lavere utnyttelsesgrad, samt lavere tillatt mønehøyde.

Nabomerknad. Buvikveien 4A:

BKB1 – Planforslaget viser ikke hvordan kommuneplanens bestemmelser om uteareal og areal for opphold og lek, skal løses. Tomta kan bebygges med inntil 55 % BYA, noe som gjør at det må tas ut store mengder fjell.

Kommunedirektørens kommentarer:

Det er lagt inn egne bestemmelser for uteareal og areal for lek.

Nabomerknad. Buvikveien 4A:

De er bekymret mht. gjennomføringen av sprengningsarbeidet, både med hensyn til rystelser og setninger, men også om egen eiendom vil være beboelig når arbeidene gjennomføres.

Kommunedirektørens kommentarer:

Anleggsgjennomføring og ikke relevant som en del av planarbeidet. Dette må avklares før arbeidene settes i gang.

Nabomerknad. Buvikveien 4A:

De viser til vedtaket om opsjon på kjøp av kommunalt areal, som sier at det skal søkes løsninger i dialog med eier av Buvikveien 4A. Det er derfor ønskelig med tett dialog i det videre arbeidet, slik at det ikke oppstår utfordringer knyttet til tekniske anlegg tilhørende Buvikveien 4A.

Kommunedirektørens kommentarer:

Kjøp av kommunalt areal og dialog mellom forslagsstiller og naboer er privatrettslige forhold, og ikke relevante i plansaken.

Nabomerknad. Buvikveien 4B:

Viser til at Løkteskjær Brygge har fått opsjon på å kjøpe et kommunalt areal til en fastsatt pris.

Kommunedirektørens kommentarer:

En reguleringsplan viser kun tillatt bruk av grunn, samt hvor mye områdene eventuelt kan utnyttes. Den kan ha rekkefølgebestemmelser om at visse tiltak skal være utført før områder kan bebygges.

Private avtaler, eller økonomisk gevinst etc. er ikke relevant i forbindelse med planarbeidet.

Merknadene går på formannskapetets vedtak om å gi Løkteskjær Brygge en opsjon på å kjøpe kommunalt areal. Dette er en privatrettslig avtale mellom kommunen, som grunneier, og Løkteskjær Brygge AS.

Nabomerknad. Buvikveien 4B:

Viser videre til at opsjonsavtalen er gitt for 3 år, og at denne kan søkes forlenget, samt at prosjektet kan bli solgt og at andre aktører kan komme på banen. Dette vil kunne medføre nye runder med usikkerhet for naboer.

Kommunedirektørens kommentarer:

En eventuell forlengelse av opsjonsavtalen må behandles på nytt av Formannskapet. I en slik sak vil det være naturlig å vurdere både tidsperioden og eventuelt salgssum. Dette samt et mulig videresalg av prosjektet er ikke relevant i en plansak.

Nabomerknad. Buvikveien 4B:

Bryggeanlegg med båtplasser – Ville foretrekke at dette ble kommunalt eide plasser som leies ut til selvkost.

Kommunedirektørens kommentarer:

Ikke relevant i plansammenheng.

Nabomerknad. Buvikveien 4B:

Badehus – Betrakter dette som et luftslott og at det neppe kommer høyt opp på offentlig prioriteringslister.

Kommunedirektørens kommentarer:

Ikke relevant i plansammenheng.

Nabomerknad. Buvikveien 4B:

Badeplass – Stiller spørsmål ved hvem som skal være økonomisk ansvarlig for ferdigstillelse og drift- og vedlikehold av området. Ønsker ikke en uferdig steinfylling på ubestemt tid og uklare ansvarsforhold.

Kommunedirektørens kommentarer:

Ansvarlig for ferdigstillelse, samt fremtidig drift- og vedlikehold er ikke relevant å vurdere i plansammenheng. Det er tatt inn bestemmelser og rekkefølgebestemmelser om oppfylling av areal ved badeplass.

Nabomerknad. Buvikveien 4B:

Parkeringsforhold badehus – Kan ikke se at problemstillingen knyttet til parkering er godt nok vurdert. Viser til at det allerede nå er trangt om parkeringsplassene langs Buvikveien. Nye leiligheter i Hasalen og 17 nye båtplasser vil øke behovet for parkering i området.

Kommunedirektørens kommentarer:

Det er pr. i dag ikke parkeringsforbud langs Buvikveien. Området er ikke stort nok til å kunne etablere egne parkeringsplasser uten omfattende inngrep på land, eller utfylling i sjø. I planen er det lagt opp til at brukere av badehus, badestrand og småbåthavn, enten parkerer på ledige plasser langs Buvikveien, eller benytter andre p-plasser og går til anlegget.

Nabomerknad. Buvikveien 4B:

Parkering Buvikveien 4A og 4A – Er engstelige for at prosjektet vil vanskeliggjøre parkeringsmulighetene for Buvikveien 4 A og 4B.

Kommunedirektørens kommentarer:

Dersom det ikke er tilstrekkelige arealer for parkering på egen eiendom, må det eventuelt inngås avtale med kommunen om reservert bruk av kommunal grunn. Problemstillingen er forøvrig ikke ulik den flere av beboerne i Risør sentrum opplever.

Nabomerknad. Buvikveien 4B:

Viser videre til engstelse for at anleggsgjennomføringen kan medføre skader på egen bolig, eller teknisk anlegg, vanninntrenging som følge av at vannet finner nye veier, samt støy fra friområdet/ badeområdet.

Kommunedirektørens kommentarer:

Dette er forhold som må tas i byggeperioden. Alle fagområder vil være ansvarsbelagte. Støy er regulert i naboloven. Dersom støy fra uteområdene skulle bli et problem, må dette eventuelt meldes til politiet.

Nabomerknad. Buvikveien 4B:

Ønsker primært ikke at badehuset oppføres, og viser til at høyden på bygget vil dempe følelsen av nærhet til sjø, samt ta noe av utsikten.

Kommunedirektørens kommentarer:

Inngangspartiet til boligen i Buvikveien 4AB ligger på ca. kote +10 m. Et badehus vil slik sett ta noe av utsikten til strandlinjen, men vil ikke medføre noen vesentlig tap av sjøutsikt. Kommunedirektøren viser også til kommentaren til merknad fra beboere i Buvikveien 4A.

Nabomerknad. Buvikveien 4B:

Tilleggsmerknad – Viser til at det vil være et stort behov for borttransport av masser. De ber derfor om at konsekvensene dette vil ha, vurderes.

Kommunedirektørens kommentarer:

Dette er forhold som må tas i byggeperioden. Det må da vurderes om Buvikveien/Kranveien kan benyttes, eller om det må stilles krav om at masser transporteres bort med lekter.

Nabomerknad. Holmen 17:

Stiller spørsmål om hvordan parkeringsproblematikken i forbindelse med gjesteparkeringsplasser for leilighetene, besøkende til badehus/badeplass/bryggeanlegg, er tenkt løst. De er bekymret for at ledige plasser på Holmen vil bli benyttet.

Kommunedirektørens kommentarer:

Antall parkeringsplasser i leilighetsbygget er den samme som for Holmen og som angitt i reguleringsplan for Risør sentrum. Gjester/besøkende må eventuelt parkere på ledige plasser langs Buvikveien, eventuelt på andre offentlige parkeringsplasser.

Nabomerknad. Holmen 17:

De stiller videre spørsmål om badehuset og badeplass, og etterlyser planer, ansvar og tidsperspektiv for bygging, samt drift av anlegget.

Kommunedirektørens kommentarer:

Kommunen har pr. i dag ingen planer om å bygge ut dette området.

Nabomerknad. Holmen 33:

Anmoder kommunen å legge opp til at veien forbi den nye bebyggelsen anlegges såpass bred at to kjøretøy kan passer hverandre, samtidig som det anlegges fortau.

Kommunedirektørens kommentarer:

En breddeutvidelse av veien er tidligere vurdert av kommunen og konkludert med at dette vil bli svært kostbart. I det opprinnelige utkastet til ny reguleringsplan var det tenkt å benytte stein fra byggeprosa til å fylle ut i sjøen. De geotekniske undersøkelsene viser grunnforholdene i sjøen ikke har tilstrekkelig stabilitet til å tåle en slik utfylling. Forslagstiller har tatt problemet opp med Agder fylkeskommune, som har akseptert en løsning der dagens veitrase beholdes, under forutsetning at det etableres nytt fortau på nordsiden av Buvikveien.

Nabomerknad. Holmen 33:

Viser videre til at det kun legges opp til 1 p-plass pr. boenhet i leilighetsbygget. Mener det må pålegges at det anlegges parkeringsplasser for gjester og besøkende til båtplasser.

Kommunedirektørens kommentarer:

Se kommunedirektørens kommentar over. Som vi skriver kom innspillet om maksimum krav for parkeringsplasser som et innspill fra Statsforvalteren i forbindelse med reguleringsplan for Risør sentrum, noe som nå også er tatt inn i planen for Holmen.

Økonomi

Ingen, ut over saksbehandlingsgebyr ved byggesaksbehandlingen, og eventuelt inntekter ved salg av kommunal grunn.

Kommuneplan

Kommunens hovedmål er "Vi skal vokse", der attraktivitet er et av satsningsområdene. Et delmål under satsningsområdet er å være en kommune der flere flytter inn enn ut. For å kunne nå dette er det i kommuneplanens samfunnsdel bl. a. satt opp følgende virkemidler for å legge til rette for utvikling av attraktive boligområder:

- utnytte mulighetene for fortetting av eksisterende bebyggelse i 100-metersbeltet
- gjennom planarbeidet sikre god adkomst til sjø- og friluftsområder ved utbygging av nye sjønære boligområder
- bygge ut gang- og sykkelvei i takt med boligbygging

Å legge til rette for to leilighetsbygg med 10 boenheter i nær tilknytning til Risør sentrum, sjøen og friområder i Urheia, må sies å være iht. kommuneplanens hovedmål.

Folkehelse og levekår

Leilighetsbyggene ligger nært friluftsområdene i Urheia og badeplasser langs sjøen, og det er gode muligheter for å gå/sykle inn til lekeplasser i Risør sentrum.

Det legges til rette for egen lekeplass for barn i aldere 0 – 6 år innenfor byggeområdet BKB1. I tillegg til at skal opparbeides uteoppholdsareal/møteplasser innenfor planområdet.

Klima og miljø

Området ligger rett ved Holmen, og de vurderingene som ble gjort i forbindelse med sluttbehandling av reguleringsplanen for Holmen vil også gjelde for Hasalen. Som det skrives her, jf. sak 166/169, datert 27.10.16, vil daglige ærend kunne gjøres til fots, eller sykkel. En

må allikevel måtte påregne en del bilbruk, både av fastboende og ferierende, noe som vil kunne utgjøre en belastning på klima og miljø.

Å sprengte ut området og etablere to nye leilighetsbygg vil også medføre en økt miljø- og klima-belastning. Steinmassene var i utgangspunktet ment å skulle benyttes til å fylle ut i sjøen slik at Buvikveien kunne utvides og sideforskyves. Som nevnt over viser de geotekniske undersøkelsene at grunnforholdene i sjø er så dårlige at en utfylling ikke kan aksepteres. En del av steinmassene vil kunne benyttes for en mindre utfylling i områder angitt i plankartet. Overskytende steinmasser må fraktes bort med lekter, eller lastebil, og deponeres på godkjent deponi.

Næringsperspektiv

Planene til Løkteskjær Brygge AS legger til rette for økt aktivitet og utvikling i området. Dette kan gi grunnlag for økt aktivitet for næringsdrivende i kommunen i form av bygg- og anleggstjenester og prosjektet kan bidra til flere folk og mer omsetning for besøksnæringene.

Vurderinger

Risør bystyre vedtok i 2012, at det skulle settes i gang arbeid med detaljreguleringsplan for Hasalen, men arbeidet ble aldri igangsatt. Løkteskjær Brygge AS varslet i 2019 oppstart av planarbeidet i samme område, og planen lå ute til høring i 4 uker.

Ved oppstart av planarbeidet var det lagt opp til at steinmasser fra byggegropen skulle benyttes til å fylle ut i sjøen, slik at bl. a. Buvikveien kunne sideforskyves. Dette ville ivareta vegvesenets krav om trafiksikringstiltak på Buvikveien, som lå inne som rekkefølgebestemmelser i regulerings-planen for Holmen.

Etter at planen lå ute til høring ble det utarbeidet 2 fagrapporter for å vurdere grunnforholdene i sjø der massene var tenkt deponert. De geotekniske undersøkelsene konkluderer med at grunnforholdene ikke har tilstrekkelig stabilitet til å fylle ut med steinmassene fra byggegropen.

I samråde med Statens vegvesen og veiavdelingen hos Agder fylkeskommune ble det avklart at Buvikveien kunne beholde dagens trase, men at det måtte etableres nytt fortau på nordsiden av veien. Som en følge av at dette trekkes leilighetsbygget lenger inn i byggegropen.

Sweco har foretatt undersøkelser av det eksisterende fjellet, og utarbeidet en rapport der det konkluderes med at det vil være fullt mulig å gjennomføre prosjektet, gitt at arbeidene utføres så skånsomt som mulig. Det er også en forutsetning av utspredningen utføres fra toppen av tomten.

Flytting av leilighetsbyggene vil medføre en noe høyere fjellskjæring enn først planlagt. Etter at tomte er sprengt ut vil fjellskjæring bak leilighetsbyggene være ca. 4 m høyere enn byggenes møne. Sett fra sjøen vil dette være et godt synlig terrenginngrep, men de to leilighetsbyggene vil være med på å dempe dette inntrykket. Det er derfor lagt inn egne bestemmelser om at synlige deler av fjellskjæringen skal skjermes med vegetasjon, fortrinnsvis klatreplanter.

I planen ligger det inne 2 mindre områder der det åpnes for å fylle ut i sjø. Begge området er vurdert av Dagfin Skaar AS som har sentral godkjenning i tiltaksklasse 3 som ansvarlig prosjekterende og ansvarlig kontrollerende innen fagfeltet innen geoteknikk. Dagfin Skaar

vurderer derfor at grunnforholdene har tilstrekkelig stabilitet til å fylles ut, gitt forutsetningene i notat G-not-002.

Kommunedirektøren vurderer at planforslaget er i tråd med de politiske føringer som lå til grunn da Risør bystyre vedtok arbeidene med å regulere området i 2012, og innstiller på at reguleringsplan for Hasalen godkjennes.

Kommunedirektørens konklusjon

Risør kommunestyre godkjenner forslag til detaljreguleringsplan av Hasalen, gnr. 16, bnr. 1 og 9, i medholda v § 12-12 i plan- og bygningsloven

RETT UTSKRIFT

DATO 3.oktober.2022