



SÆRUTSKRIFT

Arkivsak-dok. 23/4435-25
Saksbehandler Anders Auten Pedersen

Høring og offentlig ettersyn av detaljreguleringsplan for Buvikveien 21

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Miljø- og teknisk utvalg	11.03.2026	26/4

Miljø- og teknisk utvalg har behandlet saken i møte 11.03.2026 sak 26/4

Frode Antonsen (H) fremmet følgende forslag på vegne av H, V og Frp:

Miljø og teknisk utvalg viser til saksutredningen og vedtar at detaljreguleringsplanen for Buvikveien 21 legges ut til høring og offentlig ettersyn i medhold av § 12-10 i plan- og bygningsloven, med følgende endringer:

Endringer i planbeskrivelse:

Kapittel 4.5: Illustrasjon på side 15 som viser sol og utsiktsforhold, må endres slik at de viser sol og skygge forholdene på ulike tider av døgnet (morgensol og kveldssol) og 4 ganger i året (vinter, sommer, høstjevndøgn og vårjevndøgn).

Kapittel 6.9 Parkering: Siste setning endres til «Gjester benytter fellesparkering (f_P) og den kommunale parkeringsplassen»

Kapittel 6.15 Promenade: Bredden skal reguleres med 2,5 m.

Endringer i plankart:

- Det legges inn 2 bestemmelsesområder (#1 og #2) i området BB som angir maks tillatt kotehøyde for ny bebyggelse.
- Det må legges inn byggegrense rundt den eksisterende flytebrygga. Byggegrensen legges i ytterkant av dagens brygge, jf. Bystyrets vedtak i sak 64/16, den 14.4.2016.
- Referanse til vedtak om eksisterende båthavn, tas ut.
- Areal «A=6,9 daa», tas ut.

Endringer i planbestemmelsene:

§ 3.1.2: Setningen «Uteareal over p-kjeller regnes ikke med i BYA» strykes.

§ 3.1.2: Andre avsnitt endres til «Bebyggelsen skal være oppdelt i min. to hovedvolum, med minimum 5 m avstand. Det skal være tydelig forskjell i størrelse på byggene, både i grunnflate og høyde. Det skal være

variasjon på møneretning, variasjon av fasadene (vindusform, verandaform etc.), og bygg skal plasseres med en tydelig forskyvning i fasadeliv.

Innenfor bestemmelsesområdet #1 skal mønehøyden være maksimalt på kote + 10 moh. Innenfor bestemmelsesområdet #2 skal mønehøyden være maksimalt på kote + 12 moh.»

§ 3.1.2: Siste avsnitt endres til

«Det skal avsettes plass til 1 parkeringsplass til hver leilighet i parkeringsanlegget. 2 av parkeringsplassene skal være HC plass utformet i tråd med kravene i TEK17. Minst 30% av plassene skal tilrettelegges for lading for el-bil. Parkeringskjelleren regnes ikke med i BYA. Hver boenhet skal ha min. 2 sykkelparkeringsplasser hvor min. 50 % skal være under tak.

§ 3.1.2: Fjerde avsnitt suppleres med «Byggene skal behandles med farger i en tradisjonell «Risørpalett» (hvit, rødt, oker).»

Før detaljreguleringsplanen sendes ut på ettersyn og høring skal planbeskrivelsen suppleres med nye soldiagrammer, parkeringsbestemmelsen endres, plankartet oppdateres og planbestemmelsene endres og oppdateres i tråd med vedtaket.

Votering

Ved alternativ votering mellom kommunedirektørens innstilling og fellesforslaget, ble fellesforslaget enstemmig vedtatt.

Miljø- og teknisk utvalgs vedtak

Miljø og teknisk utvalg viser til saksutredningen og vedtar at detaljreguleringsplanen for Buvikveien 21 legges ut til høring og offentlig ettersyn i medhold av § 12-10 i plan- og bygningsloven, med følgende endringer:

Endringer i planbeskrivelse:

Kapittel 4.5: Illustrasjon på side 15 som viser sol og utsiktsforhold, må endres slik at de viser sol og skygge forholdene på ulike tider av døgnet (morgensol og kveldssol) og 4 ganger i året (vinter, sommer, høstjevndøgn og vårjevndøgn).

Kapittel 6.9 Parkering: Siste setning endres til «Gjester benytter fellesparkering (f_P) og den kommunale parkeringsplassen»

Kapittel 6.15 Promenade: Bredden skal reguleres med 2,5 m.

Endringer i plankart:

- Det legges inn 2 bestemmelsesområder (#1 og #2) i området BB som angir maks tillatt kotehøyde for ny bebyggelse.

- Det må legges inn byggegrense rundt den eksisterende flytebrygga. Byggegrensen legges i ytterkant av dagens brygge, jf. Bystyrets vedtak i sak 64/16, den 14.4.2016.

- Referanse til vedtak om eksisterende båthavn, tas ut.

- Areal «A=6,9 daa», tas ut.

Endringer i planbestemmelsene:

§ 3.1.2: Setningen «Uteareal over p-kjeller regnes ikke med i BYA» strykes.

§ 3.1.2: Andre avsnitt endres til

«Bebyggelsen skal være oppdelt i min. to hovedvolum, med minimum 5 m avstand. Det skal være tydelig forskjell i størrelse på byggene, både i grunnflate og høyde. Det skal være variasjon på møneretning, variasjon av fasadene (vindusform, verandaform etc.), og bygg skal plasseres med en tydelig forskyvning i fasadeliv.

Innenfor bestemmelsesområdet #1 skal mønehøyden være maksimalt på kote + 10 moh.
Innenfor bestemmelsesområdet #2 skal mønehøyden være maksimalt på kote + 12 moh.»

§ 3.1.2: Siste avsnitt endres til

«Det skal avsettes plass til 1 parkeringsplass til hver leilighet i parkeringsanlegget. 2 av parkeringsplassene skal være HC plass utformet i tråd med kravene i TEK17. Minst 30% av plassene skal tilrettelegges for lading for el-bil. Parkeringskjelleren regnes ikke med i BYA. Hver boenhet skal ha min. 2 sykkelparkeringsplasser hvor min. 50 % skal være under tak.

§ 3.1.2: Fjerde avsnitt suppleres med «Byggene skal behandles med farger i en tradisjonell «Risørpalett» (hvit, rødt, oker).»

Før detaljreguleringsplanen sendes ut på ettersyn og høring skal planbeskrivelsen suppleres med nye soldigrammer, parkeringsbestemmelsen endres, plankartet oppdateres og planbestemmelsene endres og oppdateres i tråd med vedtaket.

Høring og offentlig ettersyn av detaljreguleringsplan for Buvikveien 21

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Miljø og teknisk utvalg viser til saksutredningen og vedtar at detaljreguleringsplanen for Buvikveien 21 legges ut til høring og offentlig ettersyn i medhold av § 12-10 i plan- og bygningsloven, med følgende endringer:

Endringer i planbeskrivelse:

Kapittel 4.5: Illustrasjon på side 15 som viser sol og utsiktsforhold, må endres slik at sol og skygge-forholdene på ulike tider av døgnet (morgensol og kveldssol) og 4 ganger i året (vinter, sommer, høstjevndøgn og vårjevndøgn).

Endringer i plankart:

- Det legges inn 2 bestemmelsesområder (#1 og #2) i området BB som angir maks tillatt kotehøyde for ny bebyggelse.
- Det må legges inn byggegrense rundt den eksisterende flytebrygga. Byggegrensen legges i ytterkant av dagens brygge, jf. Bystyrets vedtak i sak 64/16, den 14.4.2016.
- Referanse til vedtak om eksisterende båthavn, tas ut.
- Areal «A=6,9 daa», tas ut.

Endringer i planbestemmelsene:

§ 3.1.2. Første avsnitt suppleres med «Minst 50 % av boenhetene skal være utformet etter prinsippet for tilgjengelig boenhet».

§ 3.1.2: Setningen «Uteareal over p-kjeller regnes ikke med i BYA» strykes.

§ 3.1.2: Andre avsnitt endres til

«Bebyggelsen skal være oppdelt i min. to hovedvolum, med minimum 5 m avstand. Det skal være tydelig forskjell i størrelse på byggene, både i grunnflate og høyde. Det skal være variasjon på møneretning, variasjon av fasadene (vindusform, verandaform etc.), og bygg skal plasseres med en tydelig forskyvning i fasadeliv.

Innenfor bestemmelsesområdet #1 skal mønehøyden være maksimalt på kote + 10 moh.

Innenfor bestemmelsesområdet #2 skal mønehøyden være maksimalt på kote + 12 moh.»

§ 3.1.2: Fjerde avsnitt suppleres med «Byggene skal behandles med farger i en tradisjonell «Risørpalett» (hvit, rødt, oker).».

Vedlegg

Planbeskrivelse
Reguleringsbestemmelser
Plankart
ROS-analyse

Utredning grunnforhold
Illustrasjon
Illustrasjoner - oppriss
Oppriss tegning 01 til 03
Plan - Snittmarkeringer
Uttalelser og nabomerknader

Sammendrag

Siv. Ark. Einar Myraker søker på vegne av Buvikveien 21 AS om å detaljregulere eiendommene i Buvikveien 13, 15 og 21. Formålet med detaljreguleringsplanen er å legge til rette for inntil 24 nye boenheter, med parkeringsplasser i parkeringskjeller.

Miljø og teknisk utvalg skal ta stilling til om planforslaget skal legges ut til høring og offentlig ettersyn, eller ikke. Miljø og teknisk utvalg har anledning til å sende planforslaget tilbake for endringer. Det bør i så fall gis retningslinjer for hvilke endringer som bør gjøres.

Kommunedirektøren innstiller på at detaljreguleringsplanen legges ut til høring og offentlig ettersyn i medhold av § 12-10 i plan- og bygningsloven.

Bakgrunn

Risør kommune mottok i 2023 et planinitiativ om omregulering av eiendommene Buvikveien 13, 15 og 21. I gjeldende reguleringsplan for Buvika (plan ID 1992002) er Buvikveien 15 regulert til boligformål, mens Buvikveien 13 og 21 er regulert til næringsformål.

Kunngjøring om oppstart av planarbeidet ble sendt ut 19. april 2024, med frist for innspill satt til 7. juni 2024.

Det opprinnelige planinitiativet la opp til 38 nye boenheter fordelt på to leilighetsbygg. Byggene var planlagt med tre etasjer, parkeringskjeller og flate tak, med kotehøyder på ca. +11,5 moh. En mindre del av bebyggelsen var vist med pulttak, med høyeste gesims mellom kote +14,7 og +14,9 moh.

Det reviderte planforslaget som nå er sendt inn, er omarbeidet og legger opp til 24 nye boenheter i to bygg. Disse er vist med saltak, med høyeste møne på henholdsvis kote +10 moh. og +12 moh.

Saksopplysninger

Planstatus:

Området dekkes av detaljreguleringsplan for Buvika og er regulert til hhv. boligformål (Buvikveien 15) og næringsformål (Buvikveien 13 og 21). Power leier i dag deler av lokalene i Buvikveien 21.

Risør kommune er hjemmelshaver, og eiendommene festes av Buvikveien 21 AS. Det er ennå ikke inngått avtale om kjøp av eiendommene og kommunedirektøren viser til at denne saken behandles av kommunen som planmyndighet, ikke som grunneier.

Etter kommunedirektørens vurdering vil bruk til bolig ikke være tillatt etter festeforholdet som foreligger i dag, til tross for eventuell omregulering av eiendommen. Grunnen til dette er at

feste-kontraktene etter kommunedirektørens vurdering gjelder for næring, og ikke bolig- eller fritids-formål. At eiendommen omreguleres til boligbebyggelse er ikke tilstrekkelig som et samtykke til endret festeformål, da tillatelsen til omregulering gis av kommunen som planmyndighet. Dersom det skal bygges boliger på eiendommene, må kommunen som grunneier enten samtykke til nye festeavtaler med boligformål eller så må festetomtene innløses.

Kommunedirektøren kan ikke se det er til hinder for Buvikveien 21 AS å søke om å detaljregulere området.

Planforslag:

Detaljreguleringsplanen legger opp til å rive dagens næringsbygg i Buvikveien 21 (Powerbygget), og de to eneboligene i Buvikveien 13 og 15. Innenfor planområdet kan det føres opp to nye bygg med inntil 24 boenheter, og med parkeringsplasser i egen parkeringskjeller. Innkjøring til parkeringskjelleren er vist på samme plass som dagens innkjøring, men krysset strammes opp slik at det tilfredsstillende vegnormalens krav til bl.a. sikt.

Det reguleres inn et nytt fortau på østsiden av Buvikveien, som kobles mot busstopp for bybussen ved den offentlige parkeringsplassen i Buvika.

Planforslaget legger opp til en offentlig tilgjengelig gangpromenade langs sjøen på nordsiden av dagens Powerbygg. Gangpromenaden kobles til gangbanen/bryggekanalen langs den offentlige parkeringsplassen og den fremtidige gangpromenaden som planlegges i Buvikveien 23.

Økonomiske konsekvenser

Ut over saksbehandlingsgebyr har planforslaget ingen direkte økonomiske konsekvenser for kommunen. Etablering av 24 nye boenheter i området vil kunne gi økt tilflytting, noe som vil være positivt for Risør.

Klima og miljø

Det må påregnes noe sprengningsarbeid for å kunne planere ut for den nye bebyggelsen med parkeringskjeller. Det er ikke laget noen masserapport, og det må forventes at overskuddsmasse må transporteres bort. Dette vil komme i tillegg til transport av bygningsmaterialer til eiendommen. Enhver utbygging av et slikt omfang vil kreve ressurser og bearbeiding av terreng, og vil påvirke klima- og miljø.

Det beste alternativet mht. klima og miljø ville være å transformere det eksisterende næringsbygget. Den eldste del av bygget ble oppført på 1950-tallet, og er senere utvidet/ombygget flere ganger. Bygget har m.a.o. ingen stor kulturhistorisk verdi ut over å være et eksempel på kystnær industri. Hverken Statsforvalteren eller Agder fylkeskommune har noen vesentlige merknader til at dagens næringsbygg, rives. Kommunedirektøren kan heller ikke se at det er vesentlig å beholde dette.

Både transformasjon av eksisterende bebyggelse og oppføring av ny innenfor det samme arealet kan derimot kategoriseres som «arealnøytralitet» og bidrar til å redusere behovet for å bygge ned urørt natur.

I tillegg til næringsbygget er det to boligeiendommer innenfor planområdet. Begge eiendommene er bebygget med boliger fra 1800-tallet. Boligen i Buvikveien 13 er utvidet mot sørøst, og inngår som en del av næringsbygget. Boligen i Buvikveien 15 har i hovedsak sin opprinnelige form, men har et nyere tilbygg mot øst. Begge boligene ligger bak næringsbygget og er ikke godt synlig hverken fra sjø, eller Buvikveien.

Folkehelse og levekår

Området ligger i Buvika, omtrent 1,2 km fra Risør sentrum. Avstanden til Risør barneskole og idrettsanlegget på Kjempesteinsmyra er 3,5 km. Nærmeste barnehage er på Tjenna, ca. 1,5 km unna. Innenfor planområdet er det regulert nytt fortau på østsiden av Buvikveien, som strekker seg fram til busstoppet for by- og skolebuss ved den kommunale parkeringsplassen mellom Buvikveien 21 og Buvikveien 23. Området har gang- og sykkelavstand til Risør sentrum. Mye ligger m.a.o. godt til rette for bruk av service- og aktivitetstilbudene i Risør, uten bruk av bil.

Bryggekannten foran dagens «Power-bygg» reguleres til offentlig gangpromenade, noe som åpner kaifronten for allmenn ferdsel helt fram til den kommunale småbåthavna nordøst for trebåtbyggeriet i Buvikveien 23. I tillegg er det kort vei til friområdene i Urheia.

Kommuneplan

Kommuneplanens hovedmål er «Sammen om et bærekraftig og levende samfunn». For å realisere denne visjonen er det viktig å legge til rette for gode og attraktive bo- og nærmiljøer.

Det søkes om å rive eksisterende bebyggelse og oppføre to nye bygg med til sammen inntil 24 boenheter. Planforslaget innebærer en fortetting innenfor et allerede bebygd område, noe som vurderes som positivt sammenlignet med utbygging i urørte områder.

Bebyggelsen i Buvika består i dag hovedsakelig av frittliggende småhus, men området har også to sjønære nærings- og industriområder i Buvikveien 21 og 23.

Detaljreguleringsplanen legger opp til riving av dagens bebyggelse i Buvikveien 13, 15 og 21, for å gi plass til to boligblokker med totalt 24 leiligheter. Blokkbebyggelsen vil skille seg fra dagens småhusstruktur, men det er nylig godkjent en reguleringsplan for Buvikveien 23 som åpner for riving av trebåtbyggeriet og oppføring av nye boligbygg med 13 – 15 enheter.

Nye leilighetsbygg vil kunne påvirke eksisterende bebyggelse. Trafikken vil øke noe, og nabo-eiendommer kan oppleve mer innsyn samt redusert utsikt og solforhold. Samtidig vil utbedring av avkjøringen til fylkesveien og etablering av nytt fortau fram til busstoppet bidra til bedre trafiksikkerhet.

De nye boligene vil være attraktive, sjønære leiligheter med gangavstand til butikker, servicetilbud og kollektivtransport. Etter kommunedirektørens vurdering er planforslaget i tråd med kommunens hovedmål.

Uttalelser og merknader etter kunngjøring av oppstart av planarbeid:

Varsel om oppstart av planarbeidet ble sendt ut i mai 2024. Alle uttalelser og nabomerknader er vedlagt og gjengis kun kort her.

1. Uttalelse fra Agder fylkeskommune:

Kulturminner – Ny bebyggelse må tilpasses den omkringliggende bebyggelsen mht. volum, høyder og materialbruk. Planområdet grenser mot Buvikveien 26 «Vatikanet», som er fredet etter kulturminnelovens § 15, og ny bebyggelse må ta hensyn til den fredede bygningen. Ber om at det utarbeides illustrasjoner og snitt som viser prosjektets innvirkning på miljøet i Buvika sett fra sjø og innseiling til Risør hav. Viser også til Riksantikvarens strategi og faglige anbefalinger for by- og stedsutvikling.

Arkeologi – Har ikke kjennskap til noen automatisk freda kulturminner på land, men vurderer at det ikke er behov for noen ytterligere arkeologiske undersøkelser.

Fylkesveg – Viser til at arealene mot fylkesveien er utflytende og uoversiktlige, og ikke i tråd med den gjeldende reguleringsplanen for Buvika. Det skal kun være 1 avkjørsel mellom planområdet og fylkesveien. Det må tas inn rekkefølgebestemmelse om at avkjørselen skal ha en utforming iht. vegnormalens krav, før det kan gis igangsettingstillatelse. Viser også til at fylkesveien er skolevei. For å sikre trygg skolevei må det reguleres inn fortau fram til dagens busstopp sør for Buvikveien 23, og tas inn rekkefølgebestemmelse som sier at fortau skal være etablert før det gis midlertidig brukstillatelse. Det må også sikres tilstrekkelig antall parkeringsplasser for de nye leilighetene.

Forslagsstillers kommentar:

Alle vesentlige momenter er fulgt opp. Avkjøring fra fylkesvei er strammet opp og det er regulert inn fortau. Det er lagt vekt på universell utforming, og antall boenheter er redusert fra 38 til 24. Viktig med arkitektonisk utforming med oppbrutte volum og utsiktsforhold fra bakenforliggende bebyggelse. Det er lagt vekt på å skape en sammenheng med naboprojektet i Buvikveien 23.

Kommunedirektørens kommentar:

Så langt kommunedirektøren kan se er merknadene fra Agder fylkeskommune ivaretatt i plan-forslaget. Kommunedirektøren mener derimot at reguleringsplanen i større grad må sikre at ny bebyggelse tilpasses den omkringliggende bebyggelsen. Dette er beskrevet og vurdert i avsnittene «Landskapspåvirkning» og «Kulturmiljø», lenger ned.

2. Uttalelse fra Statsforvalteren i Agder:

Forventer at planforslaget legger til rette for offentlig tilgjengelige uteområder på arealene nærmest sjøen, i tråd med statlige planretningslinjer og viser til relevante veiledere/retningslinjer som skal vurderes og redegjøres for i planarbeidet. Parkering innomhus og på bakkeplan skal ikke medføre noen negative konsekvenser for omgivelser. Parkering på bakkeplan må unngås mot sjø og uteoppholdsarealer.

Forslagsstillers kommentar:

I planbeskrivelsen og ROS-analysen er de punkter Statsforvalteren nevner, fulgt opp. Planarbeidet er samkjørt med naboprojekter i Buvikveien 23, bl.a. med bryggepromenade. Området ligger sentralt og muliggjør en bosituasjon uten bruk av bil. Viser til at parkering skal skje i parkerings-kjeller med inn/utkjøring mot vest og med antall plasser iht. kommunens bestemmelser. Det er lagt stor vekt på gode og attraktive uteområder sammen med lekeplass. Viser videre til at bestemmelsene ivaretar støykrav, funksjonskrav og krav til utforming og estetikk.

Kommunedirektørens kommentar:

Så langt kommunedirektøren kan se er merknadene fra Statsforvalteren, ivaretatt.

3. Uttalelse fra Kystverket:

Forventer at planarbeidet belyser og vurderer virkningen for båttrafikk for eventuelle nye tiltak i sjø. Det er viktig at småbåthavner er utstyrt med redningsstiger og annet livreddende utstyr. Viser i tillegg til plansjen «En sikker havn», som gir god råd om hvordan kaifronter og flytebrygger kan utstyres med redningsstige mv.

Forslagsstillers kommentar:

Det er ingen planer om å utvide den eksisterende småbåthavna, og rådene om sikker havn vil følges opp.

4. Uttalelse fra Norsk Maritimt Museum:

NMM har ingen merknader

5. Uttalelse fra NVE:

Viser til at planområdet ligger innenfor et aktsomhetsområde for kvikkleire. I planarbeidet må det derfor avklares om det er kvikkleire i området, og NVEs veileder 1/2019, skal benyttes.

Forslagsstillers kommentar:

Viser til at byggene i dag er utført med sammenhengende betongdekke på fjell. Alle konstruksjoner skal vurderes av sakkyndig etter at de eksisterende byggene er revet.

Kommunedirektørens kommentar:

Etter høringsuttalelsen fra NVE er det utført grunnundersøkelser i området. I brev datert 28. januar 2026 bekrefter NVE at innsendt dokumentasjon er iht. NVEs veileder. NVE forutsetter at det ikke gjøres noen nye tiltak i sjø.

6. Uttalelse fra Fiskeridirektoratet:

Viser til at sjøområdene utenfor er viktige områder for bl.a. fisk og skalldyr, og at slike områder er sårbare for menneskelig påvirkning. Viser videre til at planen ikke sier noe om båttopptrekk/- slipp og lagring, spyling og ved likehold o.a. utstyr.

Forslagsstillers kommentar:

Båttopptrekk og lagring er ikke aktuelt innenfor planområdet.

Kommunedirektørens kommentar:

Småbåthavna er eksisterende og ble sist godkjent i 2016. Det legges ikke opp til ytterligere utvidelse av denne. Rett nord for planområdet er det i dag et eksisterende båtutsett. Båter fraktes deretter med bil til båttopplag. Det foregår ikke spyling, eller vedlikehold av båter i dette området.

7. Uttalelse fra Fortidsminneforeningen, Aust-Agder lokallag:

- Viser til at planområdet ligger i randsonen til Risør sentrum og at nye tiltak ikke skal redusere opplevelses- eller bruksverdien knyttet til det historiske bymiljøet.
- Viser til at gjeldende reguleringsplan for Buvika har bestemmelser om tilpasning og harmoni med den omkringliggende bebyggelse, og ber om at dette følges opp i ny plan.
- Dagens næringsbygg er ikke særlig godt stedstilpasser, men det er viktig å tenke ombruk.
- Tilgrensende eiendom i Buvikveien 26 (Vatikanet) er vedtaksfredet etter kulturminneloven, og nå en del av hotellkjeden «De historiske». Ny bebyggelse må ikke redusere de besøkendes opplevelse av området, negativt.
- Fraråder parkering i første etasje og anbefaler at disse plassene etableres i kjeller under bakke. Første etasje bør reguleres til næring, og ikke boligformål, for å skape liv.

Forslagsstillers kommentar:

Vi har hatt en omfattende dialog, og det forelå en misforståelse som gikk ut på at Landsverk trodde at det gjaldt uttalelse vedrørende høringsrunden. Vi har derfor valgt å ikke kommentere tilbake-meldingen nå. Imidlertid er det slik at alle punkter vil bli fulgt opp,

bortsett fra foreslått gjenbruk av laftekasser. Her har tiltakshaver skrevet at han vil gjenbruke disse i forbindelse med sin eiendom på Søndeled. Landsverk har vært positiv til dette.

Kommunedirektørens kommentar:

Kommunestyret i Risør har allerede tatt stilling til at området omreguleres fra næring til boligformål.

I reguleringsplanens bestemmelser er det krav om tydelige forskjeller i byggenes høyde og areal. I planbestemmelsen stiller også krav til maksimale kotehøyder, og ikke maks. gesims- og møne-høyder over planert terreng, som ofte er tilfelle i slike planer. Det er krav om tydelige variasjoner i møneretning, fasadeliv (vinduer og verandaer), samt forskyvninger i fasadeliv. I tillegg er det krav om farger og materialer. Etter kommunedirektørens mening vil de foreslåtte bestemmelsene gi kommunen et godt verktøy til å stille krav om tilpasning til den omkringliggende bebyggelsen.

8. Felles nabomerknad fra beboere i Buvikveien:

- Anbefaler sterkt at Risør kommune utarbeider en ny overordnet og helhetlig reguleringsplan for områdene, før planinitiativ/omreguleringer vedtas for større utbyggingsprosjekter.
- Bygningsmassen fordeles på et større areal og oppføres i 2 etasjer.
- Utbyggingen vil medføre tap av sol- og utsiktsforhold, i tillegg til økt innsyn for naboeiendommene.
- Særlige krav til miljø og estetikk.
- Utbyggingen vil medføre trafikale utfordringer.
- Utbyggingen vil pågå over lang tid og vil gi store ulemper for øvrig bebyggelse/gjenboere.

Mener en forutsetning for å skape et positivt tilskudd til Buvikas bomiljø er å dempe planene mht. høyder og areal, samt at ny bebyggelse utformes mindre kompakt og ensartet (blokkpreget).

Forslagsstillers kommentar:

Planlagt bebyggelse vil ikke ha et visuelt uttrykk som kan karakteriseres som «blokk-bebyggelse». Ønsket om tilpasning til opprinnelig arkitektur og skala er omtalt i kommentarer til fylket og Statsforvalteren. Alle strekpunkter tas til etterretning.

Kommunedirektørens kommentar:

Spørsmålet om en enhetlig plan for området ble behandlet i kommunestyret i sak 24/3 den 29. februar 2024, som vedtok at planarbeidet for Buvikveien 21 skulle videreføres med formål omregulering fra næring til bolig. Det vises til høringsuttalelser i forbindelse med planarbeidet i 2006. Så langt kommunedirektøren kan se er disse i all hovedsak ivaretatt i planforslaget.

9. Nabomerknad fra Buvikbakken 2:

Viser til at Buvikveien allerede i dag er belastet over tålegrensen, og at utbedring av denne var et krav i Holmen-prosjektet. Mener videre det bør legges opp til en helhetlig plan for denne del av Buvika.

Forslagsstillers kommentar:

Har kun kommentert at alle positive uttalelser tas til etterretning.

Kommunedirektørens kommentar:

Buvikveien er fylkeskommunal vei, og nødvendige tiltak vurderes av Agder fylkeskommune. I denne plansaken har fylket stilt krav om at avkjøringen til fylkesveien strammes opp og at det reguleres inn fortau mot nord.

I forbindelse med Holmen-prosjektet ble det laget en rekkefølgebestemmelse om at deler av Buvikveien skulle utbedres, før byggearbeidene kunne starte opp. Utbedringen gjaldt derimot kun vegstykket mellom brua over til Holmen og fram til Buvikveien 4 A/B.

10. Nabomerknad fra Almeveien 2:

Er engstelig for at ny bebyggelse skal bli for høyt, og at utsikten mot Østerfjorden skal bli redusert. Foreslår derfor at det blir satt opp høydemålere på husene det gjelder, slik at de kan få et visuelt inntrykk. Ber også om at tegninger av ny bebyggelse blir oversendt. Er også bekymret for konsekvensene for trafikken.

Forslagsstillers kommentar:

Ønsket om høydemålere er et spørsmål som kan vurderes av administrasjonen/politisk utvalg i forbindelse med behandling av saken.

Kommunedirektørens kommentar:

Det er ikke vanlig å kreve høydemålere i forbindelse med en plansak. Ny bebyggelse blir noe høyere enn dagens bygg, men vil ikke bli høyere enn 12 m over havet. Til sammenligning ligger innkjørselen til Almeveien 2 på kote + 24, dvs. ca. 12 m høyere enn takene på den nye bebyggelsen.

Vurderinger

Planformål:

Planområdet omfatter de to boligene i Buvikveien 13 og 15, samt næringsbygget i Buvikveien 21. Området dekkes av reguleringsplanen for Buvika fra 1999, der Buvikveien 13 og 21 har industri-formål, mens Buvikveien 15 har boligformål.

Næringslokalene i Buvikveien 13 og 21 har tidligere vært benyttet til møbelproduksjon og møbel-utsalg, samt noe reiselivsvirksomhet. På midten av 2000-tallet ble det satt i gang et planarbeid for å omregulere eiendommen til boligformål. Planarbeidet ble aldri sluttbehandlet. De siste årene har deler av næringslokalene vært leid ut til Power.

Det er nå ønskelig å omregulere disse eiendommene slik at det kan bygges inntil 24 boenheter i 2 leilighetsbygg med parkeringsplasser i kjelleren. Eiendommen ligger i gåavstand fra kultur- og servicetilbudene i Risør sentrum, samt kollektivtilbud. Det er også forholdsvis kort vei til skole og aktivitetstilbud. Leilighetene ligger nært sjø, og vi vil anta at disse kan være svært attraktive. Nye leiligheter vil også skape nytt liv i et område som tidligere kun har vært industrivirksomhet. Det er allikevel verdt å merke seg at boplikten i Risør er fjernet og kommunen har ingen hjemmel til å stille krav om fast bosetting.

I planbeskrivelsen er det lagt inn en illustrasjon av sol- og utsiktsforholdene. Illustrasjonen gir ikke et godt inntrykk av hvordan solforholdene vil påvirkes. Etter kommunedirektørens mening bør det utarbeides egne sol-skygge diagram for ulike tider av døgnet (morgensol og kveldssol) og fire ganger i året (vinter, sommer, høstjevndøgn og vårjevndøgn).

Trafikkforhold:

Planen legger opp til 1 parkeringsplass og minst 2 plasser for sykkelparkering, pr. boenhet, i parkeringskjeller, noe som er iht. kommuneplanen i Risør, og det samme som ble godkjent i reguleringsplanen for Buvikveien 23 i 2025.

Kommuneplanen fra 2019 har ingen bestemmelser om gjesteparkeringsplasser. En konsekvens av dette er at gjester må parkere bl.a. på den kommune parkeringsplassen mellom Buvikveien 21 og Buvikveien 23, noe som kan medføre redusert kapasitet i dette området sommerstid.

I forbindelse med den pågående rullering av kommuneplanen for Risør, er det lagt inn en bestemmelse om at det skal avsettes 0,25 plasser pr. boenhet til gjesteplasser. Miljø og teknisk utvalg bør derfor vurdere om dette skal tas med i bestemmelsene for Buvikveien 21.

Agder fylkeskommune har også stilt krav til fortau fram til det eksisterende busstoppet, og at krysset mot fylkesveien strammes opp, samt at siktsonen utbedres. Lokalt bør derfor trafiksikkerheten være ivaretatt både for kjørende og myke trafikanter.

Adkomst til Buvikveien 21 må gå via Buvikveien og Kranveien. Begge veiene er stedvis svært smale og uoversiktlige. I tillegg er det nylig godkjent en omregulering av næringslokalene i Buvik-veien 23 til boligformål med inntil 15 leiligheter. Samlet sett kan det derfor bli snakk om opptil 40 nye boenheter i Buvika, noe som helt klart vil kunne påvirke trafiksikkerheten langs fylkesveien.

Landskapspåvirkning:

Den planlagte bebyggelsen er redusert i høyde i forhold til det som ble vist i planinitiativet, og trukket lenger vekk fra fylkesveien. Som vi skriver over mener kommunedirektøren at dette, samt planens bestemmelser, gjør at ny bebyggelse vil være godt tilpasset. Fortetting vil alltid kunne medføre noe tap av sol og utsikt, samt mulig økt innsyn, og må forventes i noe grad i slike bebygde områder.

Planen legger opp til at det kan etableres inntil 24 nye boenheter i 2 leilighetsbygg. Det er laget illustrasjoner som viser nær og fjernvirkningen av den nye bebyggelsen. I illustrasjonene som er utarbeidet er bygget lengst mot nordvest vist med en kotehøyde på + 10 moh., mens bygget i sørøst har en kotehøyde på + 12 moh.

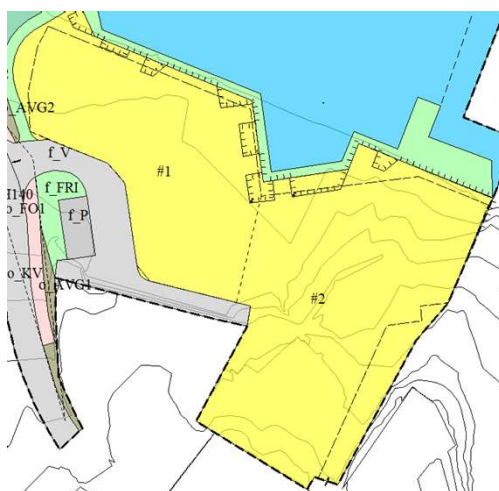
Som fylkeskommunen skriver i sin uttalelse, er det viktig å ta vare på det freda huset i Buvikveien 26 («Vatikanet»). Illustrasjonen som er laget, ivaretar dette, men illustrasjonene er ikke juridisk bindende, og gir ikke kommunen hjemmel til å kreve en slik utførelse. For å sikre at den nye bebyggelsen ikke reduserer opplevelsen av «Vatikanet», eller utsiktsforholdene for de øvrige bakenforliggende boligene, bør det derfor legges inn bestemmelsesområder som sikrer dette.

Kommunedirektøren anbefaler derfor at andre avsnitt i § 3.1.2 i reguleringsplanens bestemmelser endres til:

«Bebyggelsen skal være oppdelt i min. to hovedvolum, med minimum 5 m avstand. Det skal være tydelig forskjell i størrelse på byggene, både i grunnflate og høyde. Det skal være variasjon på møneretning, variasjon av fasadene (vindusform, verandaform etc.), og bygg skal plasseres med en tydelig forskyvning i fasadeliv.

Innenfor bestemmelsesområdet #1 skal mønehøyden være maksimalt på kote + 10 moh.

Innenfor bestemmelsesområdet #2 skal mønehøyden være maksimalt på kote + 12 moh.»



Kommunedirektørens forslag til bestemmelsesområder

Naturmangfold:

I henhold til naturmangfoldlovens §§ 8 til 12 skal offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet bygge på vitenskapelig kunnskap. Det skal unngås mulig vesentlig skade på naturmangfoldet gjennom føre-var-prinsippet og tiltak skal vurderes opp imot en samlet belastning på økosystemet. Kostnader for å hindre skade på naturmangfoldet, skal dekkes av tiltakshaver og det skal benyttes miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder.

Eiendommen er delvis bebygd. Områdene som ikke er bebygd er planert ut og gruset. Kommunens databaser og Miljødirektoratets «Naturbase» viser da heller ingen forekomster av viktige, eller prioriterte arter eller naturtyper innenfor planområdet. Kunnskapsgrunnlaget anses som godt.

Overvann:

Det er lagt inn rekkefølgebestemmelser om at teknisk plan for bl.a. overvann, skal foreligge før det kan gis rammetillatelse. Kommunedirektøren forutsetter at overvannet håndteres/infiltreres på egen eiendom.

Kulturmiljø:

Som fylkeskommunen skriver i uttalelsen, bør det legges vekt på å tilpasse ny bebyggelse til den omkringliggende boligbebyggelsen. Det ligger flere Sefrak-registrerte boliger fra 1800-tallet, og ett vedtaks-freda bygg (Vatikanet) fra 1750-tallet, i området.

Den nye bebyggelsen vil føres opp med saltak. I tillegg er det egne bestemmelser om variasjoner i høyder, fasadeutforming og møneretning, og krav til trepanel som dominerende fasademateriale. I planbeskrivelsen nevnes det at byggene skal males i tradisjonelle farger, med hovedvekt på oker og rødt. Dette er ikke tatt med i bestemmelsene.

Kommunedirektøren anbefaler derfor at tredje avsnitt i § 3.1.2 i reguleringsplanens bestemmelser suppleres med «Byggene skal behandles med farger i en tradisjonell «Risørpalett» (hvit, rødt, oker).»

Barn- og unge:

Saken ble presentert for ungdomsrådet i januar 2024. Tilbakemeldingene var at de syntes planene så bra ut. De var positive til boliger, men ønsker ikke et ultra-moderne bygg og var opptatt av at leilighetene også tilpasses unge. Rådet er positive til gangbane/bryggepromenade.

Innenfor planområdet er det regulert inn et lekeareal på ca. 210 m². Området er flatt og bør være enkelt å opparbeide universelt. Området ligger derimot nært både fylkesveien i vest, sjøen i øst og den kommunale parkeringsplassen i nord. For at dette lekearealet skal være sikkert i bruk som lekeareal for barn må det sikres, både mot trafikkstøy og andre ulykker. I tillegg er det regulert inn et areal for nedgravd renovasjonsanlegg mellom lekeområdet og fylkesveien.

Samlet vurdering

Kommunedirektøren vurderer at planforslaget er godt gjennomarbeidet, under forutsetning av de foreslåtte endringene, vedtas. Den nye bebyggelsen vil skille seg klart fra dagens næringslokaler, og bli noe høyere. Kommunedirektøren mener allikevel at dette er innenfor det som bør kunne aksepteres.

Kommunedirektøren innstiller derfor på at reguleringsplanen for Buvikveien 21, legges ut til høring og offentlig ettersyn i minst 6 uker.

Alternative vedtak

Miljø og teknisk utvalg skal ta stilling til om planforslaget skal legges ut til høring og offentlig ettersyn, eller ikke. Miljø og teknisk utvalg har anledning til å sende planforslaget tilbake for endringer. Det bør i så fall gis retningslinjer for hvilke endringer som bør gjøres.

Konklusjon

Miljø og teknisk utvalg viser til saksutredningen og vedtar at detaljreguleringsplanen for Buvikveien 21 legges ut til høring og offentlig ettersyn i medhold av § 12-10 i plan- og bygningsloven, med følgende endringer:

Endringer i planbeskrivelse:

Kapittel 4.5: Illustrasjon på side 15 som viser sol og utsiktsforhold, må endres slik at sol og skygge-forholdene på ulike tider av døgnet (morgensol og kveldssol) og 4 ganger i året (vinter, sommer, høstjevndøgn og vårjevndøgn).

Endringer i plankart:

- Det legges inn 2 bestemmelsesområder (#1 og #2) i området BB som angir maks tillatt kotehøyde for ny bebyggelse.
- Det må legges inn byggegrense rundt den eksisterende flytebrygga. Byggegrensen legges i ytterkant av dagens brygge, jf. Bystyrets vedtak i sak 64/16, den 14.4.2016.
- Referanse til vedtak om eksisterende båthavn, tas ut.
- Areal «A=6,9 daa», tas ut.

Endringer i planbestemmelsene:

§ 3.1.2. Første avsnitt suppleres med «Minst 50 % av boenhetene skal være utformet etter prinsippet for tilgjengelig boenhet».

§ 3.1.2: Setningen «Uteareal over p-kjeller regnes ikke med i BYA» strykes.

§ 3.1.2: Andre avsnitt endres til

«Bebyggelsen skal være oppdelt i min. to hovedvolum, med minimum 5 m avstand. Det skal være tydelig forskjell i størrelse på byggene, både i grunnflate og høyde. Det skal være variasjon på møneretning, variasjon av fasadene (vindusform, verandaform etc.), og bygg skal plasseres med en tydelig forskyvning i fasadeliv.

Innenfor bestemmelsesområdet #1 skal mønehøyden være maksimalt på kote + 10 moh.

Innenfor bestemmelsesområdet #2 skal mønehøyden være maksimalt på kote + 12 moh.»

§ 3.1.2: Fjerde avsnitt suppleres med *«Byggene skal behandles med farger i en tradisjonell «Risørpalett» (hvit, rødt, oker).»*.