

Planbeskrivelse

Forslag til detaljreguleringsplan for Hasalen
Risør kommune



Planid _____

Planbeskrivelse

Forslag til detaljreguleringsplan for Hasalen

Risør kommune

Dato
22.10.2021

Prosjektnummer
182260

Gradering
Åpen

Oppdragsgiver
Løkteskjær Brygge AS

Oppdragsgivers representant
Lars Jakob Larsen

Sammendrag

Planforslaget legger til rette for oppføring av to leilighetsbygg med inntil 10 leiligheter. Leilighetene kan nyttes både som boliger og som fritidsboliger. Planen sikrer sammenhengende fortau på strekningen Hasalen til sentrum og det skal tilrettelegges for et nytt bade- og rekreasjonsområde som er åpent for alle på den gamle badehustomta. Planen tilrettelegger videre for møteplasser for bil langs fv. 3452 Buvikveien og det vil være mulig for gående å gå på brygga mellom Holmen og badehustomta.

Planforslaget innebærer en fortetting i et sentrumsnært område med kort vei til de fleste sentrumsfunksjoner og gode frilufts- og rekreasjonsområder. Selv om arealet er lite er utnyttingen høy. Planen bygger opp under noen av de viktigste grepene i arealpolitikken; sentrumsnær boligutbygging i gå og sykkelavstand til de fleste fasiliteter og høy utnytting.

Planen er i tråd med kommunens hovedmål «Vi skal vokse», der attraktivitet er et av satsningsområdene. Kommunen ønsker 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

Sjønær plassering og tilrettelegging av et nytt bade- og rekreasjonsområde og badehus ved sjøen der det tidligere var et badehus, bygger videre opp under Risør sin identitet med båtliv, holmer og skjær. Risørs byggestil og estetikk danner også grunnlag og utgangspunkt for estetikken og formspråket til de nye leilighetsbyggene og badehuset.

En har vurdert at planforslaget får små, eller ingen, konsekvenser for temaene kulturminner og kulturmiljø, nærmiljø, friluftsliv, naturressurser og naturmangfold. De landskapsmessige konsekvensene vurderes samlet sett også som små.

En vurderer at planen har ivare tatt barn- og unges interesser. Det er kort vei til lekearealer i sentrum, gode friluftsområder i Urheia og ved innregulering bade- og rekreasjonsområde. Det er også rundt 2 km til både barneskole og ungdomsskole, idrettshall og fotballbane. I Risør sentrum er det kafeer, kino, bibliotek m.m.

Området har en lokalisering som innebærer at en kan gå og sykle til det meste, både arbeid, fritidsaktiviteter, butikker m.m. Dette er bra for folkehelsen.

Det er gjort utredninger knyttet til forurensning fra støy og grunn, og det må gjøres tiltak knyttet til støy og forurensning i sjø. Det er knyttet reguleringsbestemmelser til dette.

Prosjektet vil tilføre Risør by et nytt og attraktivt leilighetsprosjekt som er i samsvar med svært mange av målene og strategier om arealpolitikk og bærekraftig utbygging som framkommer i kommunens styringsdokumenter. Prosjektet vil også medføre en oppgradering av arealet langs Buvikveien ved innregulering og opparbeiding nytt fortau, småbåtanlegg og bade- og rekreasjonsområde.

0		22.10.21	Utarbeidelse av planbeskrivelse	Turid H. Korshavn	Erling I. Aas
Rev.		Dato	Beskrivelse	Utarbeidet av	Kontrollert av

Innholdsfortegnelse

Innholdsfortegnelse	4
1. Bakgrunn og hensikten med planen	6
2. Beskrivelse av dagens situasjon i planområdet	6
3. Planstatus og rammebetingelser	6
3.1 Sentrale planer og føringer	7
3.1.1 Nasjonale mål	7
3.1.2 Statlige planretningslinjer og rikspolitiske retningslinjer	7
3.1.3 Lover og forskrifter	8
3.1.4 Forskrift om konsekvensutredning	8
3.2 Regionale planer og føringer	8
3.2.1 Regionplan Agder 2030	8
3.2.2 Regional plan for vannforvaltning i vannregion Agder 2016 – 2021	8
3.3 Kommunale planer	9
3.3.1 Kommuneplanens arealdel	9
3.3.2 Kommuneplanens samfunnsdel	9
3.3.3 Energi- og klimaplan	10
3.3.4 Strategisk plan for kulturminner	10
3.4 Gjeldende reguleringsplaner og tilgrensende planer	10
4. Planprosess	11
4.1 Oppstartsmøte	11
4.2 Varsel om oppstart av planarbeid	11
4.3 Innkomne merknader til kunngjøringen	11
4.4 Medvirkning	11
4.5 Planprosess og avklaringer	11
5. Beskrivelse av planforslaget	12
5.1 Generelt	12
5.2 Planavgrensning	12
5.3 Arealbruk	12
5.4 Nærmere beskrivelse av de ulike arealformålene i planen	14
5.4.1 Bebyggelse og anlegg	14
5.4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	17
5.4.3 Grønnstruktur	18
5.4.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag	19
5.4.5 Hensynssoner	19
5.4.6 Bestemmelsesområder	19
5.4.7 Rekkefølgebestemmelser	19
5.5 Nærmere beskrivelse av teknisk infrastruktur	20
5.5.1 Vann og avløp	20
5.5.2 Brann	21
5.5.3 Energiforsyning	21
5.5.4 Renovasjon	21
5.5.5 Fiberkabler	21
6. Virkninger/konsekvenser av planforslaget	21
6.1 Nærmiljø og friluftsliv, hensynet til barn og unge, folkehelse og universell utforming	21
6.1.1 Nærmiljø	21
6.1.2 Barn og unges interesser	23
6.1.3 Friluftsliv og folkehelse	24
6.1.4 Universell utforming	24
6.2 Landskap og landskapsbilde, stedets karakter	24
6.3 Kulturminner og kulturmiljø	26
6.4 Naturmiljø – biologisk mangfold	29
6.4.1 Forholdene til kravene i kap II i naturmangfoldloven	29
6.5 Naturressurser	29
6.5.1 Jordbruk og skogbruk	30
6.5.2 Fiske og havbruk	30

6.6	Transport og trafikkavvikling, skolevei.....	30
6.7	Forurensning, herunder støy og forurensning.....	30
6.7.1	Støy	30
6.7.2	Forurensning i sjø.....	31
6.8	Avrenning, herunder flom, forholdet til vannressursloven og vannressursforskriften	32
6.9	Grunnforhold.....	32
6.9.1	På land - fjellskjæring	32
6.9.2	I sjø	33
6.9.3	Oppsummering av grunnforhold og konsekvenser for planen	34
6.10	Klima og miljø	34
6.11	Risiko- og sårbarhetsanalyse	34
7.	Gjennomføring av plan – økonomiske konsekvenser for kommunen	36
8.	Oppsummering – forslagsstillers vurdering	36
9.	Vedlegg.....	37

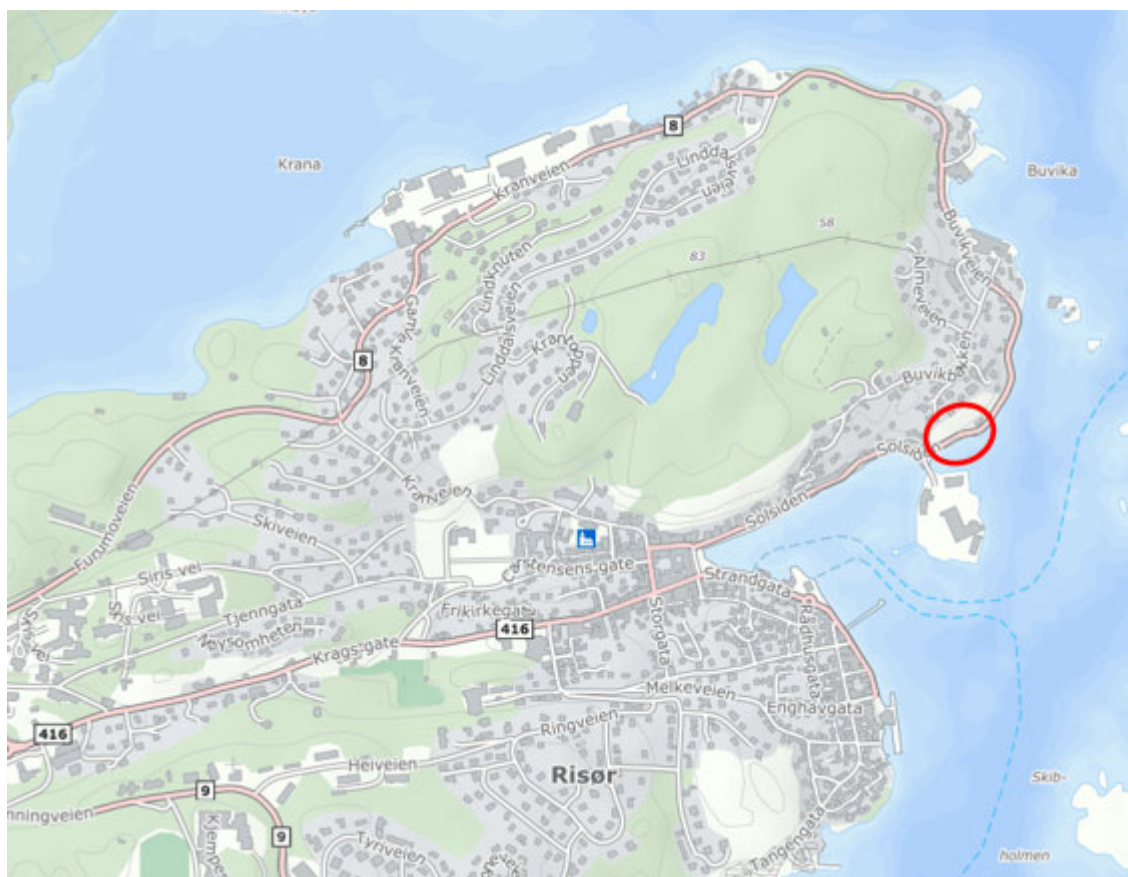
1. Bakgrunn og hensikten med planen

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for leiligheter for kombinert formål boliger/fritidsboliger. Planarbeidet innebærer også utbedring av fylkesveien med fortau og møteplasser, samt tilrettelegging for småbåtanlegg og område for rekreasjon/badehus. Planen tilrettelegger for totalt 10 nye leiligheter.

Det er rådgivende ingeniørfirma Stærk & Co as som fremmer planforslaget på vegne av Løkteskjær Brygge AS.

2. Beskrivelse av dagens situasjon i planområdet

Planområdet har en svært sentral lokalisering langs fv. 3452 Buvikveien, like nord for Holmen i Risør. Tomta er avgrenset av fylkesveien i sør og boligtomter i nord, øst og vest. Det er kort vei til sentrum. Se Figur 1.



Figur 1. Oversiktskart, med planområdet grovt markert med rød sirkel.

For ytterligere beskrivelser av eksisterende forhold i planområdet vises det til kap. 6 Virkninger/konsekvenser av planforslaget.

3. Planstatus og rammebetingelser

Kapittelet omhandler planer og føringer på ulike nivå i forvaltningen som planarbeidet må forholde seg til.

3.1 Sentrale planer og føringer

3.1.1 Nasjonale mål

Overordnede politiske mål omtalt i stortingsmeldinger, handlingsplaner, direktiver og konvensjoner skal legges til grunn ved planleggingen. Dette gjelder blant annet mål om redusert klimautslipp, redusert transportbehov, estetiske hensyn til landskapet, alle skal ha muligheter for friluftsliv, sikring av biologisk mangfold, sikring av et representativt utvalg av kulturminner og kulturmiljøer, redusert omdisponering av de mest verdifulle jordbruksressursene, tilgjengelighet for alle, nasjonale mål om ivaretagelse av strandsonen mv.

Relevans for planarbeidet: De fleste forholdene over er omtalt i kap. 6 Konsekvenser av planforslaget.

3.1.2 Statlige planretningslinjer og rikspolitiske retningslinjer

- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

Målet med planretningslinjene er å fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafikksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Utbyggingsmønstre og transportsystem bør legges til rette for klima- og miljøvennlige transportformer.

Relevans for planarbeidet: Planen legger til rette for videre utvikling av sentrumsbebyggelsen i Risør.

- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging i kommunene

Formålet med de statlige planretningslinjene er å:

- a) sikre at kommunene går foran i arbeidet med å redusere klimagassutslipp.
- b) sikre mer effektiv energibruk og miljøvennlig energiomlegging i kommunene.
- c) sikre at kommunene bruker et bredt spekter av sine roller og virkemidler i arbeidet med å redusere klimagassutslipp.

Relevans for planarbeidet: Planen legger til rette for videre utvikling av sentrumsbebyggelsen i Risør. Sentrumsfunksjoner ligger i gang- og sykkelavstand fra området.

- Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge i planleggingen

Formålet med rikspolitiske retningslinjer for barn og unge i planleggingen er å:

- a) Synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven.
- b) Gi kommunene bedre grunnlag for å innlemme og ivareta barn og unges interesser i sin løpende planlegging og byggesaksbehandling.
- c) Gi et grunnlag for å vurdere saker der barn og unges interesser kommer i konflikt med andre hensyn/interesser.

Relevans for planarbeidet: Barn og unges interesser er beskrevet og ivaretatt – jf. kap 6 Konsekvenser av planforslaget.

- Statlige retningslinjer for differensiert forvaltning av 100-metersbeltet langs sjøen

Formålet med planretningslinjen er å ivareta allmenne interesser og unngå uheldig bygging langs sjøen. I kap. 6 i planretningslinjen blir det gitt egne retningslinjer til bl.a. kystkommunene i Aust-Agder. Det blir presisert at kommunene i forbindelse med overordnet planlegging må vurdere utbyggingsområder opp mot hensynet bak byggeforbudet. For ny vesentlig utbygging av bl.a. fritidsbebyggelse må reguleringsplan kreves, og byggegrenser angis i planen. I tillegg skal følgende retningslinjer legges til grunn i 100-metersbeltet langs sjøen i disse kommunene: «bygging og landskapsinngrep skal unngås på arealer som har betydning for andre

formål, som f.eks. friluftsliv, naturvern, naturmangfold, kulturminner, kulturmiljø, landskap, landbruk, fiskerinæring, havbruk eller annen samfunnsmessig betydning.»

Relevans for planarbeidet: Det er avklart på overordnet plannivå at området kan nyttes til boligformål. Bystyret fattet den 31.10.19 vedtak om fritak fra boplikten. Se omtale av konsekvenser i kap. 6 Konsekvenser av planforslaget.

- **Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442/2021)**

Formålet med retningslinjen er å legge til rette for en langsiktig arealdisponering og planlegging av det fysiske miljø som fremmer trivsel og bokvalitet, forebygger helsekonsekvenser av støy, samt ivaretar og utvikler gode lydmiljøer og stille områder.

Retningslinjen gir anbefalte grenseverdier for støynivå utendørs, på fasade og på uteoppholdsarealer for støyfølsom bebyggelse. Retningslinjen gir også kvalitetskriterier for planlegging av ny støyfølsom bebyggelse og planlegging av støyende anlegg og virksomhet.

Relevans for planarbeidet: Se omtale av støy i kap. 6 Konsekvenser av planforslaget.

3.1.3 Lover og forskrifter

I tillegg til plan- og bygningsloven (pbl) og forskrift om konsekvensutredning vil planforslaget måtte forholde seg til en rekke sektorlover (f. eks naturmangfoldloven, kulturminneloven, forurensningsloven, mineralloven mv) som har bestemmelser om disponering av arealer og naturressurser.

3.1.4 Forskrift om konsekvensutredning

Planforslaget er vurdert i henhold til forskrift om konsekvensutredning (KU). Planforslaget faller ikke inn under forskriftens § 6 om tiltak som alltid skal utredes. Det er også vurdert at planforslaget ikke vil få vesentlige virkninger for miljø, eller samfunn, jf. forskriftens § 8, og kriteriene i §10. Det er avklart i oppstartsmøte med kommunen, at planarbeidet ikke utløser krav om konsekvensutredning etter pbl. § 12-3 tredje ledd, jf. § 4-2 og forskrift om konsekvensutredning.

3.2 Regionale planer og føringer

3.2.1 Regionplan Agder 2030

Det overordnede strategiske styringsdokumentet for hele Agder er «Regionplan Agder 2030». Ett av de fem temaene som skal være hovdsatsingsområdene frem mot 2030 er: *Attraktive og livskraftige byer, tettsteder og distrikter*. Ett av målene under dette tema er: *«Byer, tettsteder og bygdesentre er utviklet kompakt og med kvalitet. Stedene har gode og inkluderende bomiljøer og møteplasser.»*

Relevans for planarbeidet: Planforslaget er i samsvarer med dette målet i regionplanen.

3.2.2 Regional plan for vannforvaltning i vannregion Agder 2016 – 2021

Formålet med vannforvaltningsplanen er å gi rammer for fastsetting av miljømål som skal sikre en mest mulig helhetlig beskyttelse og en bærekraftig bruk av vannforekomstene, i et langsiktig perspektiv. Regional plan for vannforvaltning i vannregion Agder sitt formål er å bedre tilstanden for naturen i alle vannforekomster, og prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 - 12, om bærekraftig bruk er ivaretatt. Miljømålet for naturlige vannforekomster av overflatevann (elver, innsjøer og kystvann) er at de skal ha minst god økologisk og kjemisk tilstand innen 2021.

Relevans for planarbeidet: Se omtale av vann i kap. 6 Konsekvenser av planforslaget.

3.3.3 Energi- og klimaplan

Energi- og klimaplan ble vedtatt 01.09.2010. Planen skal bidra til et mer klima- og energigivnnlig samfunn i Risør. Overordnet visjon er at Risør kommune påtar seg et medansvar for å skape en utvikling som sikrer de fremtidige generasjonene.

Relevans for planarbeidet: Planen legger til rette for videre utvikling av sentrumsbebyggelsen i Risør. Sentrumsfunksjoner ligger i gang- og sykkelavstand fra området.

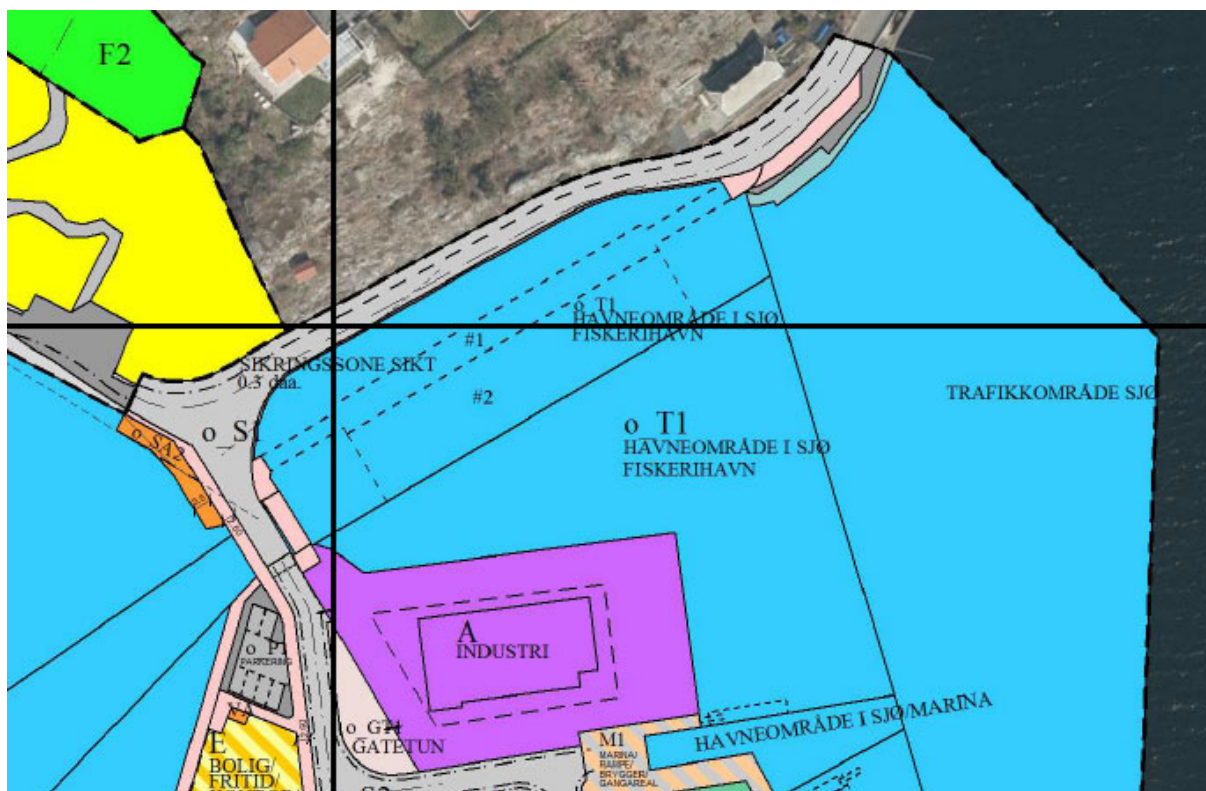
3.3.4 Strategisk plan for kulturminner

Planen omfatter først og fremst fysiske kulturminner, og skal være et hjelpemiddel for kommunen for verdiskaping og utvikling av kommunens kulturmiljø og – minner i tett dialog med fylkeskommunens kulturminneforvaltning og Riksantikvaren.

Relevans for planarbeidet: Det er ikke registrert kulturminner.

3.4 Gjeldende reguleringsplaner og tilgrensende planer

Deler av planområdet er regulert. Fylkesveien og sjøarealet omfattes av reguleringsplan for Holmen av 27.10.16 med seinere mindre endring. Arealet i sjø er regulert til havneområde i sjø, fiskerihavn og trafikkområde i sjø. Veien er regulert til kjørevei. Planen legger opp til flytende gang- og sykkelvei, se Figur 3.



Figur 3. Utsnitt av reguleringsplan for Holmen.

4. Planprosess

4.1 Oppstartsmøte

Det ble avholdt oppstartsmøte med administrasjonen i Risør kommune 11.01.19. Det ble gitt generelle og konkrete tilbakemeldinger i forhold til overordna planer og formålet med planarbeidet.

4.2 Varsel om oppstart av planarbeid

Planarbeidet ble kunngjort 15.02.19 ved brev til berørte parter/grunneiere, offentlige instanser og grupper/organisasjoner, i tillegg til annonse i Aust-Agder blad og kunngjøring på nettsidene til Risør kommune og Stærk & co as. Frist for merknader ble satt til 18.03.19.

4.3 Innkomne merknader til kunngjøringen

Det kom inn 10 merknader ved kunngjøring om oppstart av planarbeid, 7 fra offentlige instanser og 3 fra private aktører. Det er laget et eget vedlegg (vedlegg 3) med sammendrag av merknadene med forslagsstillers kommentarer. Alle merknadene vedlegges i sin helhet planforslaget (vedlegg 2).

4.4 Medvirkning

Det har ikke vært avholdt egne informasjonsmøter i fbm. kunngjøringen. Dersom kommunen ønsker at det skal avholdes informasjonsmøte i fbm. det offentlige ettersynet, vil dette bli kunngjort samtidig som høringsbrevet sendes ut.

Vi deltar på møter i kommunen, og på regionalt planforum i forbindelse med det offentlig ettersyn, dersom dette er ønskelig.

4.5 Planprosess og avklaringer

Det har vært avklaringer mot kommunen underveis i prosessen. Kort oppsummert:

Bystyret 30.08.12

Risør bystyre vedtok å sette i gang detaljreguleringsplan for Hasalen. På grunn av arbeidene med kommuneplanen i 2013/2014, samt planene om utbygging av Holmen, Flisvika og rutebilstasjonstomta, ble planarbeidet aldri igangsatt.

Formannskapet 15.11.18

Løkteskjær Brygge AS orienterte om prosjektet. Positive signaler fra formannskapet.

Miljø- og teknisk komite 16.01.19

Løkteskjær Brygge AS orienterte om prosjektet. Positive signaler fra miljø- og teknisk utvalg.

Miljø- og teknisk komite 21.08.19

Miljø- og teknisk komite vedtok følgende innstilling til bystyret:

Risør bystyre vurderer tiltaket som akseptabelt og at planarbeidet kan iverksettes.

*Risør bystyre imøtekommer **ikke** ønsket fra Løkteskjær Brygge AS om fritak fra boplikten for de nye boligene i Hasalen.*

Bystyret (2019-2023) 31.10.19

Følgende vedtak ble fattet:

Risør bystyre vurderer tiltaket som akseptabelt og at planarbeidet kan iverksettes.

Risør bystyre imøtekommer ønsket fra Løkteskjær Brygge AS om fritak fra boplikten for de nye boligene i Hasalen.

5. Beskrivelse av planforslaget

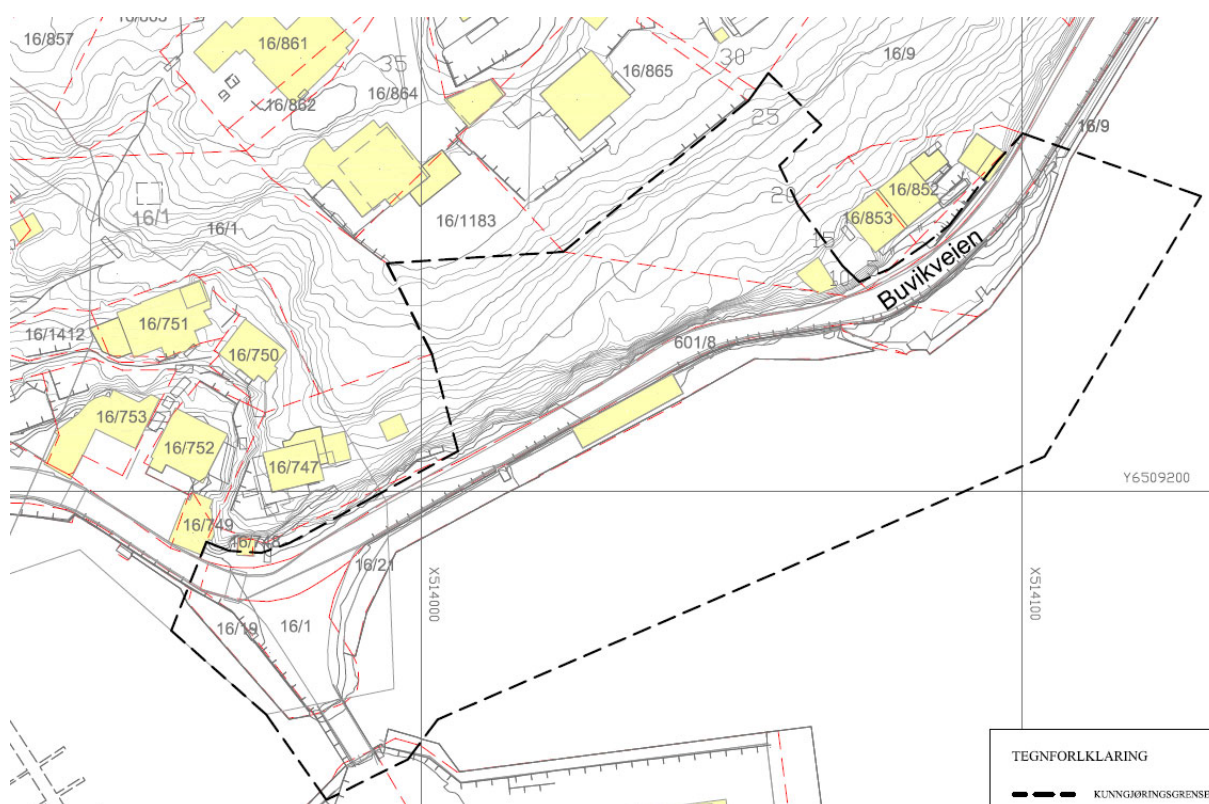
5.1 Generelt

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet som en detaljert reguleringsplan, jf plan- og bygningsloven (pbl) § 12-3 av 2008. Arealformål er angitt iht § 12-5. Bestemmelser er utarbeidet iht § 12-7. Denne planbeskrivelsen er utarbeidet iht pbl § 4-2.

Forslag til reguleringsplankart er utarbeidet ved hjelp av digitalt kartgrunnlag (vektordata) i Euref koordinatsystem med et detaljeringsnivå tilsvarende FKB-A. Focus Arealplan 2020 er benyttet. Kartet er konvertibelt med sosi-format, versjon 4.5.2.

5.2 Planavgrensning

Planavgrensning som ble kunngjort er vist i Figur 4. Planområdet omfatter hele eller deler av gnr/bnr 16/1, 16/9, 16/19, 16/21, 16/748, 16/853, 601/8.



Figur 4. Planavgrensning ved kunngjøring om oppstart av reguleringsplanarbeid.

Planavgrensningen er justert i fbm. utarbeidelse av plan, og planområdet er redusert i forhold til kunngjøringen. Plangrensen er redusert i fbm. krysset og brua til Holmen, litt mot boligbebyggelsen i nordøst, samt mot øst og i sjøarealet i sør.

5.3 Arealbruk

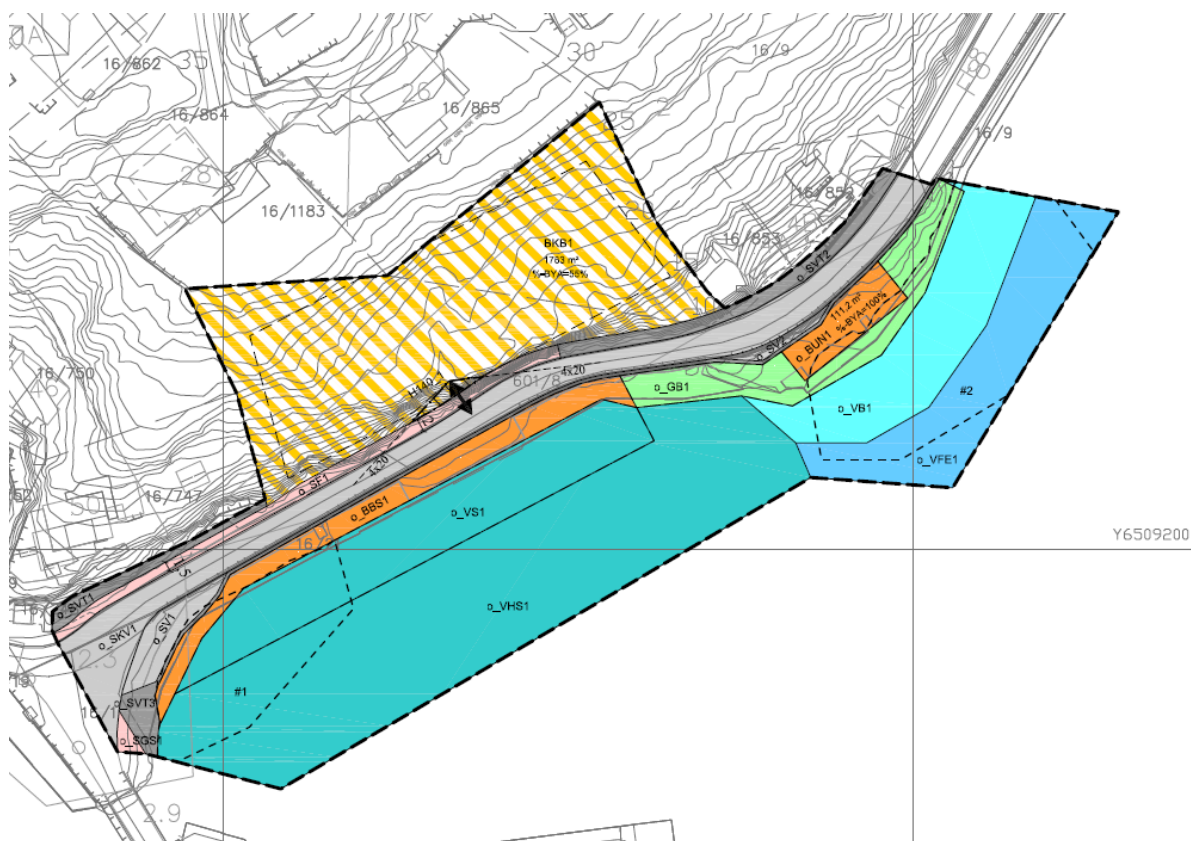
Planområdet omfatter et areal på ~7,0 daa. I Tabell 1 framgår arealformålene, og en arealoversikt av de ulike formålene:

Arealformål	Symbol	Areal (daa)
Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5, ledd nr. 1)		
Kombinert bebyggelse og anleggsformål - bolig/fritidsbolig (1800)	BKB	1,8

Småbåtanlegg i sjø med tilhørende strandsone (1588)	BSS	0,3
Badehus (1589)	BUN	0,1
Samferdselsanlegg og infrastruktur (pbl § 12-5, ledd nr. 2)		
Veg (2010)	SV	0,1
Kjøreveg (2011)	SKV	0,7
Fortau (2012)	SF	0,1
Gang-/sykkelveg (2015)	SGS	0,01
Annen veggrunn – tekniske anlegg (2018)	SVT	0,3
Grønnstruktur (pbl § 12-5, ledd nr 3)		
Badeplass/-område (3041)	GB	0,3
Bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl § 12-5, ledd nr 6)		
Ferdseil (6100)	VFE	0,5
Havneområde i sjø (6220)	VHS	1,7
Småbåthavn (6230)	VS	0,6
Badeområde (6770)	VB	0,5
SUM		7,1

Tabell 1. Arealoversikt

Forslag til reguleringsplankart framgår av Figur 5.



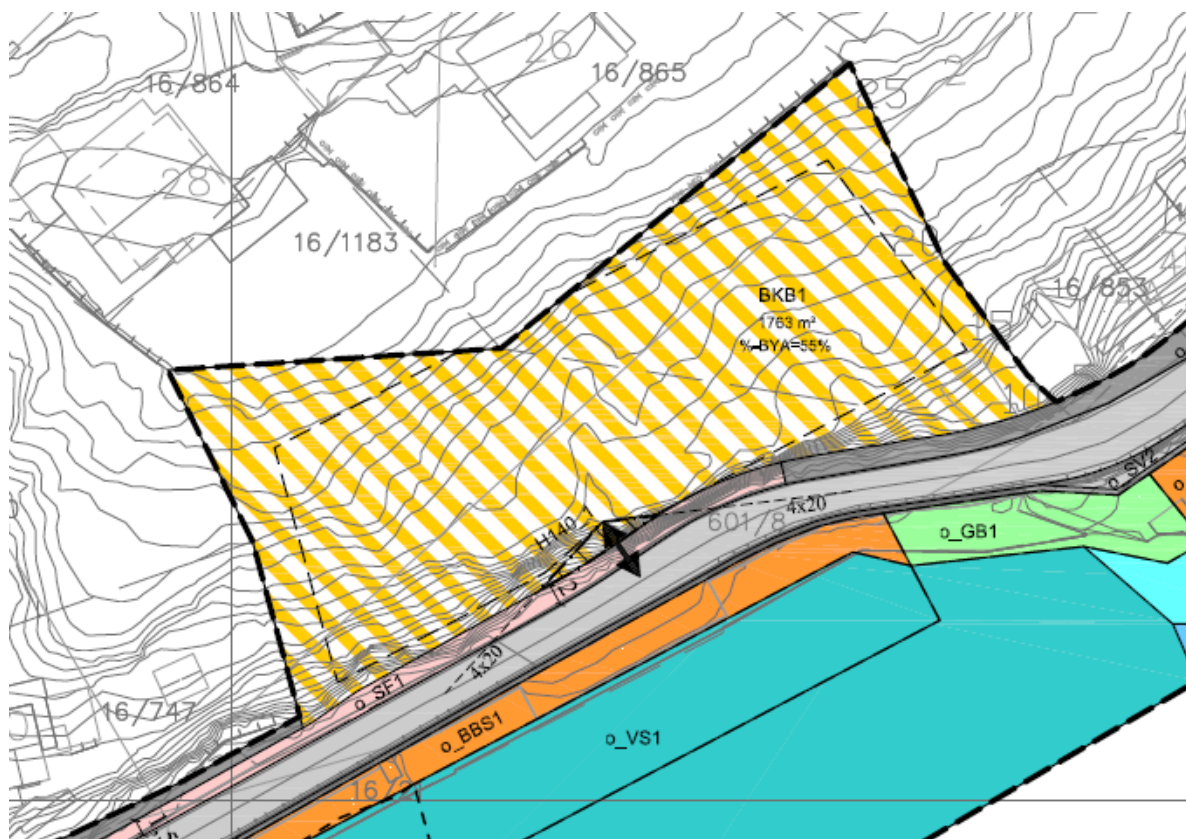
Figur 5. Forslag til reguleringsplankart.

5.4 Nærmere beskrivelse av de ulike arealformålene i planen

5.4.1 Bebyggelse og anlegg

Kombinert bolig/fritidsbolig – BKB1

Det er regulert inn et område for kombinert bolig/fritidsbolig. Det tillates oppført inntil 10 leiligheter innenfor området. Leilighetene kan benyttes både til fast bosetting og til fritidsbruk. Se Figur 6.



Figur 6. Utsnitt av reguleringsplankartet som viser område for kombinert bolig/fritidsbolig.

Det er lagt opp til en løsning med to bygninger plassert langs veien og med felles atkomst mellom bygningene. Se Figur 7. Parkering i 1. etasje på nivå med fylkesveien. Over parkeringen er det planlagt tre etasjer. Det minste leilighetsbygget får to leiligheter i nedre etasje og en leilighet i de to neste etasjene. Det største leilighetsbygget er planlagt med to leiligheter per etasje.

Leilighetsbyggene skal oppføres med valmet tak, takvinkel mellom 20 - 40 grader og bygningene skal tekkes sort matt takstein. Maks mønekote er satt til + 21,0 moh. Minste kotehøyde første etasje er satt til minst kote + 3,0. Dette i tråd med krav i bestemmelsene til kommuneplanen. Trepanel skal være dominerende fasademateriale, fargen skal være hvit. Det tillates at mindre volumer som boder, utkragninger, heis-oppbygg og trapperom kan ha pulttak, evt. flate tak.



Figur 7. Planlagte leilighetsbygg. Illustrasjon Arkitekt Halvorsen.

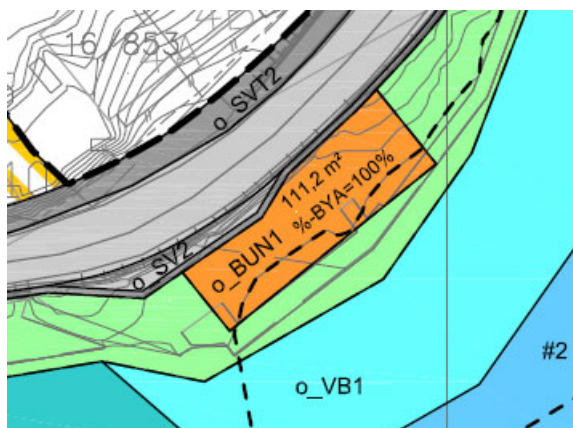
Utnyttelsen er satt til BYA=55%. Byggegrensene er lagt i bakkant av skjæringen som kommer mot nord samt øst og vest for leilighetsbyggene. Innenfor område BKB1 tillates det at arealet mellom byggegrensen og offentlig veg/fortau planeres til nivå med øvrig del av BKB1. Det tillates for øvrig forstøtningsmurer (høyde inntil 1,5 meter målt fra gjennomsnittsterrenget langs muren) og trapper/gangramper (for å sikre atkomst rundt bygningene og rømningsveier) samt atkomstarealer (kjørevei og gangadkomst) utenfor byggegrensene.

Det er stilt følgende krav til parkering for området:

- Parkering skal etableres i parkeringsanlegg innomhus.
- Det skal etableres minst 1,0 p-plass for bil per leilighet. Minst 30% av plassene skal tilrettelegges for lading for el-bil
- Det skal etableres minst 2,0 sykkelparkeringsplass per leilighet. Sykkelparkeringsplasser skal fortrinnsvis være overbygd.

Badehus - BUN

Innenfor område o_BUN1 planlegges badehus. Badehuset er regulert inn med offentlig eierform. Se Figur 8 og Figur 9. Bygninger skal oppføres med valmet tak, sort matt takstein, takvinkel mellom 20-40 grader og med maksimal møtekote + 10,5. Mindre volumer som boder, utkragninger, trapperom kan ha pulttak, evt. flate tak. Bygningen skal som for leilighetsbyggene ha trepanel som dominerende fasademateriale og fargen skal være hvit. Utnyttelsen er satt til BYA=100%.



Figur 8. Utsnitt av reguleringsplankartet som viser område for badehus.

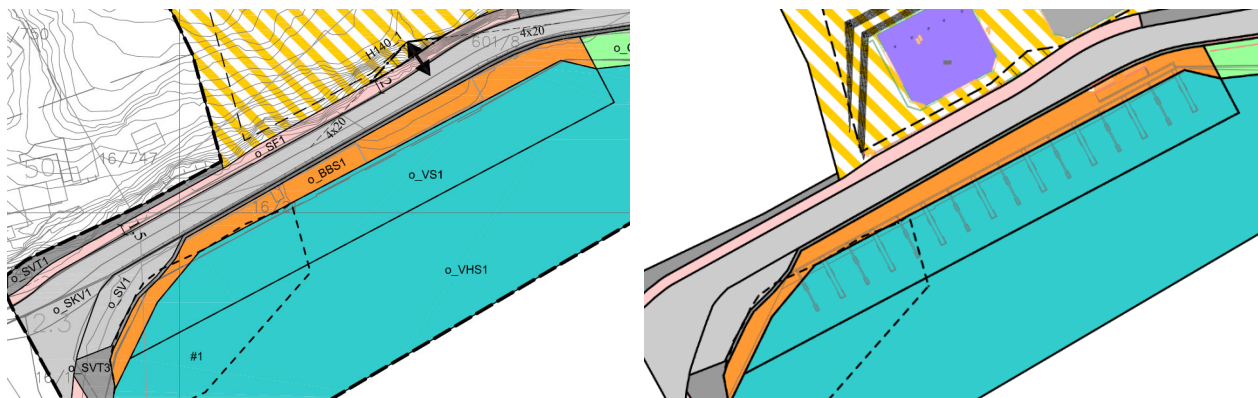


Figur 9. Badehus til høyre i bildet. Illustrasjon Arkitekt Halvorsen.

Småbåtanlegg – o_BBS

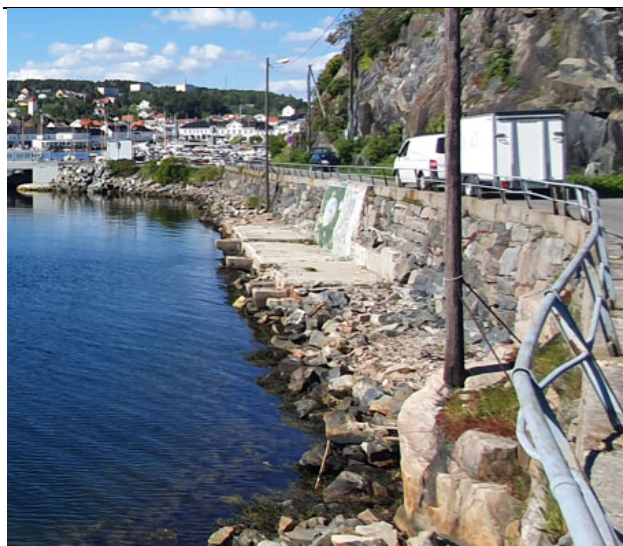
Det er regulert inn et område for småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, o_BBS1 langs fylkesveien med inntil 17 båtplasser. Se Figur 10. Området er regulert med offentlig formål. Inntil 10 båtplasser skal benyttes av leilighetene på Hasalen, øvrige båtplasser benyttes av andre som ønsker bryggeplass. Bryggene skal utformes som landfaste brygger med utriggere, slik at sjøbunnen ikke berøres. Området har tidligere vært benyttet til bryggeanlegg, og består i dag av steinfylling og rester etter det gamle bryggeanlegget. Se Figur 11 og Figur 16.

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. Den landfaste delen av brygga skal være allment tilgjengelig.



Figur 10. Til venstre: utsnitt av reguleringsplankartet som viser område for småbåtanlegg i sjø og vassdrag (o_BBS1) med tilhørende strandsone samt småbåthavn (o_VS1). Utsnitt til høyre: planlagte bryggeanlegg med utriggere innenfor.

I tillegg til muligheten til å gå ned på bryggeanlegget fra Holmen-siden og fra badehustomta, planlegges det trappeatkomst til bryggeanlegget fra leilighetene fra Holmen. Dette innebærer at det er behov for en åpning i rekkverket langs fylkesveien.



Figur 11. Dagens situasjon.

Kommuneplanbestemmelsene stiller krav om 0,3 parkeringsplasser per båtplass for småbåthavner. Småbåthavna skal i hovedsak nyttes av leilighetene (10 stk) i Hasalen, som har egen parkeringsplass i leilighetsbygget. Øvrige båtplasser forventes benyttet av beboere i nærområdet til småbåthavna.

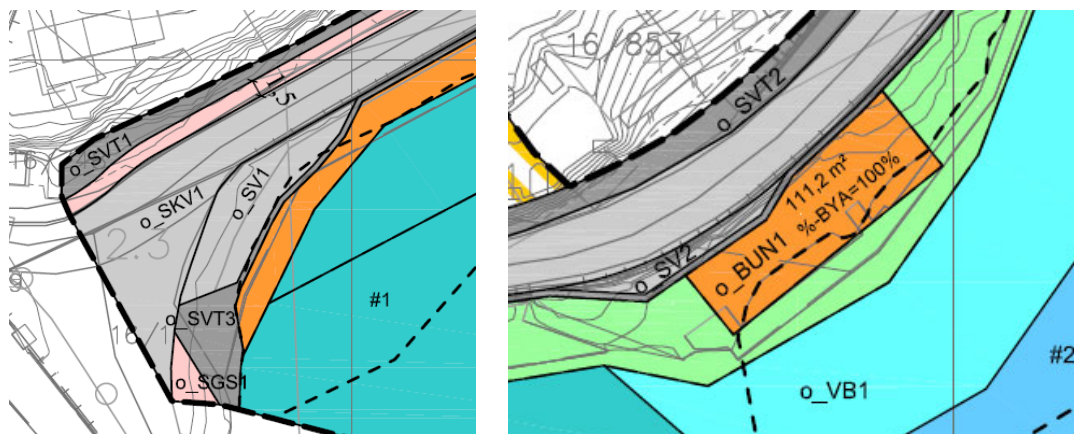
Planområdet har en beliggenhet, samt terrengmessige utfordringer, som gjør det krevende å få etablert parkeringsplasser ut over de som hører til leilighetsbyggene. Den sentrumsnære beliggenheten sammen med et stort antall boliger innenfor kort avstand, tilsier at behovet for ytterligere parkeringsplasser er lite. Brukerne av båtplassene vil kunne gå til småbåthavna. Det er også mulig å kjøre til området og sette av folk og utstyr, og benytte offentlig parkering eller parkering på egen grunn for de som bor i nærområdet. Det er interesse fra lokale beboere for bryggeplass. Det er på denne bakgrunn ikke regulert inn krav om parkeringsplass knyttet til småbåthavna.

5.4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Vei og kjøreveg, SV og SKV

Kjørevei o_SKV1 er eksisterende fylkesvei 3452, Buvikvien. Kjøreveien er regulert inn med offentlig eierform. Det planlegges ingen tiltak på/i veien.

o_SV1 – o_SV2 er regulert inn som vei, offentlig eierform. Områdene skal nyttes som møteplasser langs fylkesveien. Se Figur 12.



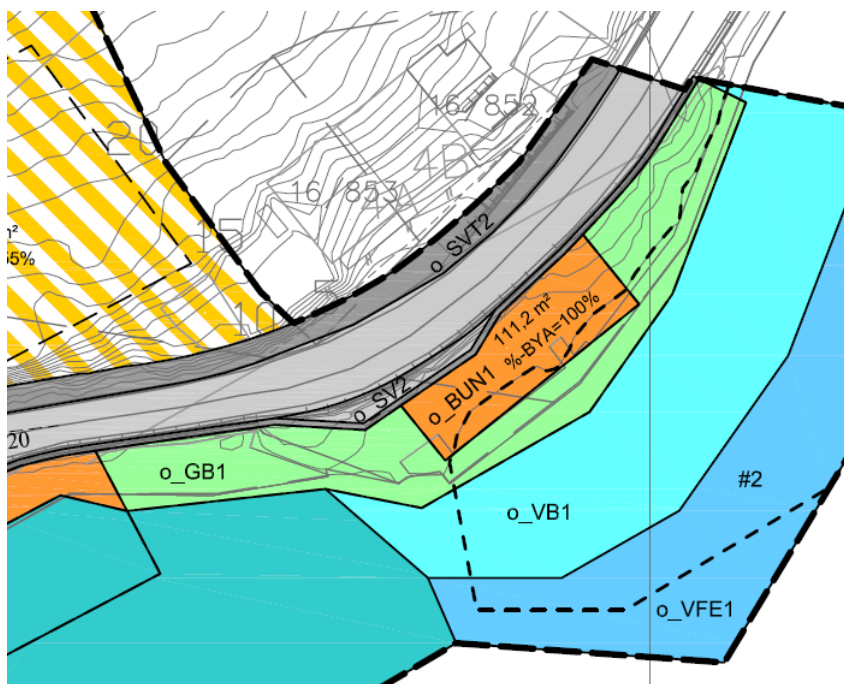
Figur 12. Utsnitt av reguleringsplankartet som viser møteplasser – o_SV1 ved Holmen og o_SV2 ved badehustomta.

Det er regulert inn fortau med offentlig eierform langs nordsiden av fv. 3452 mellom krysset til Holmen og fram til et godt stykke inn på byggeområde for boliger/fritidsboliger. Se Figur 5. Fortauet har en bredde på 2,0 m langs BKB1. Mellom byggeområdet og krysset til Holmen er bredden på fortauet redusert til 1,5 m grunnet utfordrende terreng, jf. avklaring med fylkeskommunen (møte 08.07.21 og e-post av 09.07.21). Fortauskanten er i utgangspunktet lagt 25 cm fra innmålt hvit stripe.

Omfatter et mindre eksisterende areal til offentlig gang- og sykkelvei i tilknytning til gang- og sykkelveibrua over til Holmen. Se Figur 12 – venstre bilde. Det planlegges ingen tiltak i området.

Det er regulert inn tre områder for annen veggrunn – tekniske anlegg (o_SVT1 – o_SVT3). Se Figur 5. To områder på nordsiden av fylkesveien og et område på sørsiden. Alle områdene er regulert inn med offentlig eierform. Bredden på områdene er varierende og er tilpasset eksisterende forhold, gjeldende eiendomsgrenser og planlagte tiltak.

Det er regulert inn badeplass/-område i tilknytning til badehuset – se Figur 13. Badeplassen/-området er regulert inn med offentlig eierform. Arealet er planlagt nytt til opphold og rekreasjon som soling, bading, fiske mv. Området kan utformes som terrasse/bryggeareal og kan møbleres med benker, stoler og bord og lekeapparater. Trapper, ramper og murer er tillatt innenfor området. Dette er nødvendig for å sikre atkomst, samt gode rekreasjonsarealer. Det tillates oppført overbygd utested (pergola eller liknende) på inntil 20 m²-BYA som vil fremme bruken av område som felles rekreasjonsområde og møteplass. Konstruksjonen skal ha flatt tak eller pulttak, gesimshøyde inntil 3,0 m. Det er tatt inn bestemmelse om at tiltak innenfor området skal hovedsakelig utføres i tre og/eller naturstein.



Figur 13. Utsnitt av reguleringsplankartet som viser badeplass/-område – o GB1

5.4.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag

Ferdsel i sjø – VFE

Det er regulert inn et areal til ferdsel i sjø utenfor badeområde, o_VEF1. Tilsvarende areal er regulert til trafikkområde i sjø i reguleringsplan for Holmen. Arealet har offentlig eierform.

Havneområde i sjø - VHS

Det er regulert inn et areal til havneområde i sjø mot Holmen, o_VHS1. Arealet har offentlig eierform og omfatter areal regulert til tilsvarende formål i reguleringsplan for Holmen.

Småbåthavn - VS

Det er regulert inn et areal til småbåthavn, o_VS1 utenfor den landfaste brygga (område o_BBS1). Se Figur 10. Arealet har offentlig eierform og omfatter areal for utriggere.

Badeområde - VB

Det er regulert inn et badeområde (o_VB1) utenfor badehustomta/badeplassen. Arealet har offentlig eierform. Bredden på området er 10 m. Se Figur 13.

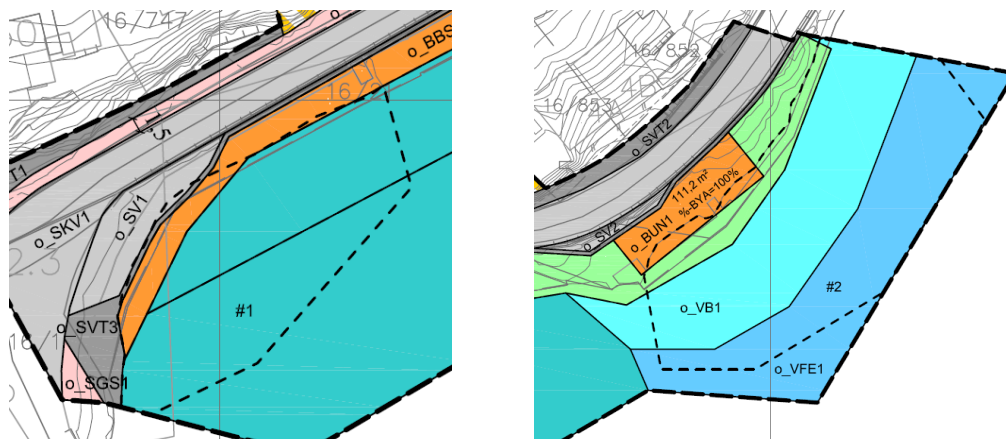
5.4.5 Hensynssoner

Hensynssone friskt – H140

Det er regulert inn hensynssone sikringssone friskt (H140_1) i tilknytning til atkomst til byggeområde for boliger/fritidsboliger (BKB1). Det er lagt til grunn fartsgrense 30 km/t. Se også kap. 6.6 Transport og trafikkavvikling, skolevei.

5.4.6 Bestemmelsesområder

Det er to bestemmelsesområder i planen. Et i vest ved Holmen, og et i øst utenfor badehustomta. Se Figur 14. Begge områdene omfattes av bestemmelse om at det tillates utfylling innenfor området. Området i vest ved Holmen er nødvendig i forbindelse med etablering av møteplass, området i øst er nødvendig for å etablere badehus og tilhørende badeplass. Det tatt inn bestemmelse om at fiberkabel i sjø, som ligger i/ i nærheten av området, må ivaretas i fbm. utfylling.



Figur 14. Bestemmelsesområder. Holmen til venstre, badehustomta til høyre.

5.4.7 Rekkefølgebestemmelser

Det er tatt inn rekkefølgebestemmelser knyttet til parkering, friskt, godkjenning av tekniske planer, støy, tiltaksplan forurenset grunn, fortau og møteplasser.

5.5.1 Vann og avløp

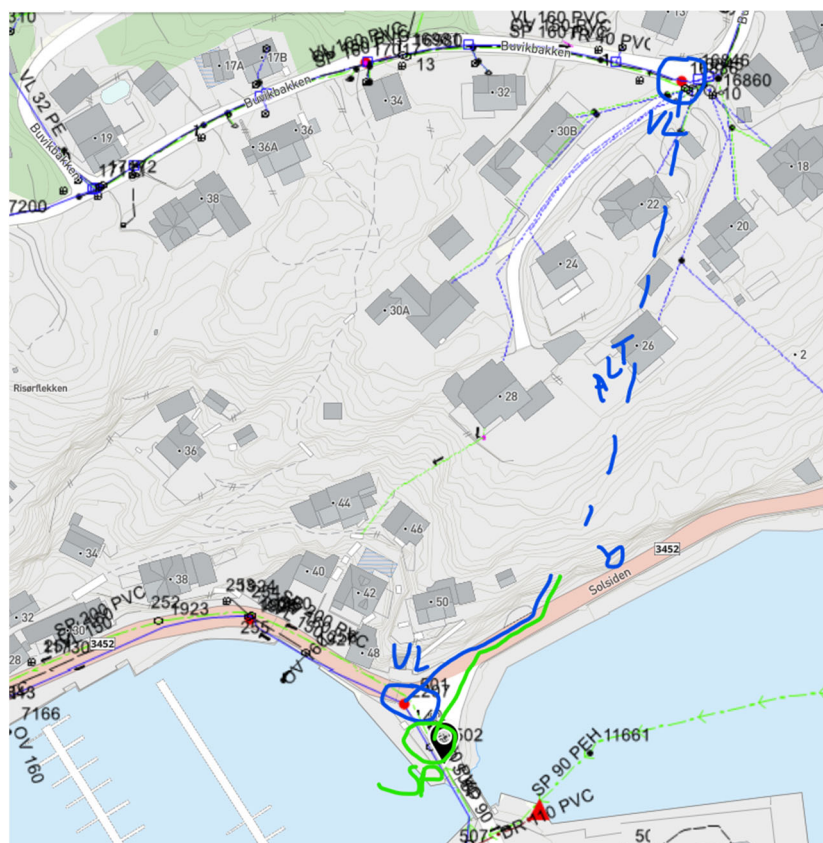
Vurderingen er utført på grunnlag av forslag til reguleringsplan/illustrasjonsplan og eksisterende VA-anlegg i området. Planen legger opptil boligformål med småbåtanlegg og badehus.

Det ligger kommunale vann- og avløpsledninger tett på planområdet og det legges opp til tilkobling til eksisterende ledninger i krysset ut mot Holmen. Se Figur 15. Området planlegges med fall mot krysset til Holmen.

Det ligger eksisterende vannledninger ø150 i Solsiden ut til Holmen, det planlegges tilkobling til kommunalt nett i brannkum 2207. Vann-nettet i området har høyt trykk og god kapasitet, og bruk av reduksjonskum vil bli vurdert i detaljplanlegging. Alternativ påkobling vil være via borehull til brannkum 16846 i Buvikbakken. Krav til brannvann vil i utgangspunktet være 50 l/sek for leilighetsbyggene.

Spillvann planlegges ført i selvføll frem til tilkobling til kommunalt nett i krysset til Holmen, antatt kum SK 502.

Naturlig avrenning og flomveier føres til sjø.



Figur 15. Figur viser mulig tilkobling vann (VL) i blått og spillvann (SP) med grønt.

5.5.2 Brann

Det er atkomst for brannbil via sentrum og Solsiden og via Krana og Buvikvien.

5.5.3 Energiforsyning

Det vurderes i fbm detaljplanleggingen og må avklares med Agder Energi. Det kan være aktuelt å bygge trafo inn i bygget (for eksempel i forbindelse med parkering eller heis).

5.5.4 Renovasjon

Renovasjon løses som en del av bygningsmassen (eksempelvis eget rom) for planlagt leilighetsbebyggelse. Planlagte småbåtanlegg er lite og det vurderes ikke å være behov for eget renovasjonsanlegg i tilknytning til dette. Når det gjelder badehuset kan renovasjon løses innenfor regulert byggeområde. Det er tatt inn bestemmelse om at renovasjonsløsning er tillatt innenfor badeområdet. Behov vurderes i fbm. detaljprosjektering.

5.5.5 Fiberkabler

Det ligger to viktige fiberkabler i sjøen utenfor planområdet som kan bli berørt av planlagte utfyllinger. For å sikre at fiberkablene blir ivaretatt/hensyntatt er det tatt inn en bestemmelse til dette i tilknytning til bestemmelsesområdene for utfylling.

6. Virkninger/konsekvenser av planforslaget

Kapitlene tar for seg virkninger/konsekvenser av planforslaget slik det er beskrevet tidligere i planbeskrivelsen.

Som nevnt i kap. 3.1.4 utløser planen ikke krav om konsekvensutredning, jf. forskrift om konsekvensutredning. Relevante temaer er derfor ikke konsekvensutredet jf. forskriften, men temaene er vurdert og virkninger/konsekvensene av tiltaket er beskrevet i kapitlene nedenfor. Avbøtende tiltak beskrives der det er aktuelt.

6.1 Nærmiljø og friluftsliv, hensynet til barn og unge, folkehelse og universell utforming

Temaet nærmiljø og friluftsliv skal belyse tiltakets virkninger for beboerne og brukere av det berørte området. Nærmiljø defineres som menneskers daglige livsmiljø, mens friluftsliv defineres som opphold og fysisk aktivitet i friluft i fritiden med sikte på miljøforandring og naturopplevelse. Rikspolitisk retningslinje for å styrke barn og unges interesser i planleggingen ble vedtatt i 1995, og skal legges til grunn for all planlegging. Formålet med den rikspolitiske retningslinjen er bl.a. å styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven. Universell utforming er nedfelt i formålsparagrafen i PBL av 2008, og i diskriminerings- og tilgjengelighetsloven av 2009. Prinsippet om universell utforming skal ivaretas i all planlegging. Universell utforming blir brukt synonymt med «design for alle» eller «tilgjengelighet for alle».

6.1.1 NærmiljøSituasjonsbeskrivelse

Planområdet omfatter et mindre ubebygget areal tett inntil fv. 3452 Buvikveien. Området er bratt og vanskelig tilgjengelig. Det ligger eneboliger nord, øst og vest for planområdet. Holmen, med fiskemottak og konsentrert småhusbebyggelse ligger sør for planområdet. Høydeforskjellene i området er store, og boligene nord for planområdet ligger på rundt kote + 30, mens Buvikveien ligger på ~ kote + 3,5. Arealet langs sjøen består av veifyllinger og bryggeanlegg i dårlig forfatning. Tidligere var det badehus i svingen utenfor Buvikveien 4. Hverken arealet der det planlegges leilighetsbygg eller arealet langs sjøen framstår i dag som spesielt attraktivt, og blir i liten grad brukt av nærmiljøet. Se Figur 16. Det er offentlig badeplass på Holmen.



Figur 16. Skråfoto over området. Planområdet ligger midt i bildet. Buvikveien 4 er den grønne bygningen til høyre i bildet. Kilde 1881.no.

Konsekvenser

Tiltaket omfatter en fortetting av sentrumsbebyggelsen i Risør. Planlagte utbygging beslaglegger ikke areal som er av særlig betydning som nærmiljøareal, og konsekvensene for omkringliggende bebyggelse vurderes som liten. Maksimal mønehøyde for planlagte leilighetsbygg er 9 m lavere enn tomtehyden på de nærmeste boligene i Buvik-bakken (nord). Det vil være skjermende terreng mellom leilighetsbyggene og boligene i vest og øst. Se Figur 17 og Figur 18. Leilighetsbyggene får ingen konsekvenser for boligene på Holmen.



Figur 17. Nytt leilighetsbygg sett fra krysset til Holmen. Illustrasjon: Arkitekt Halvorsen.

Planen legger til rette for et badehus øst i planområdet. Badehuset blir liggende lavere enn boligen i bakkant (Buvikveien 4A og B). Badehuset vil ta deler av den nære utsikten til sjøen, men boligen vil beholde utsikten mot øst og sørvest.



Figur 18. Nytt leilighetsbygg sett fra sjøen. Badehus til høyre. Illustrasjon: Arkitekt Halvorsen.

Planen tilrettelegger videre for en opprustning av arealene langs sjøen og det skal tilrettelegges for et attraktivt rekreasjonsområde/badeplass langs sjøen ved den tidligere badehustomta. Tilgang på bryggearealer, områder for soling og badearealer, vurderes som svært positivt for nærmiljøet i området.

6.1.2 Barn og unges interesser

Situasjonsbeskrivelse

Utbyggingsområdet er ikke i bruk av barn og unge. Planområdet sogner til Risør barne- og ungdomsskole. Skolen ligger på Viddefjell, ~2,5 km fra planområdet. Her ligger også Kjempesteinsmyra idrettsanlegg med Risørhallen, fotballbaner, ballbinge, friidrettsbane og lysløype mm. Urheia friluftsområde ligger nord for planområdet (se beskrivelse under friluftsliv og folkehelse nedenfor).

Konsekvenser

De generelle kravene til uteareal for opphold og lek er nedfelt i § 2.8 i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel. Planområdet har en beliggenhet, samt terrengmessige utfordringer, som gjør det krevende å få til gode utearealer helt inntil leilighetene. Planen tilrettelegger imidlertid for et nytt rekreasjonsområde/badeplass ved badehustomta, som vil være åpent for alle. Planområdet ligger også svært sentrumsnært, og det er gode muligheter for å gå/sykle inn til lekeplasser i Risør sentrum. Det er videre kort vei opp til friluftsområdene i Urheia (se beskrivelse nedenfor) og badeplassen på Holmen.

Det er gang- og sykkelavstand til både barne- og ungdomsskole. Skolene ligger ca. 2 km fra planområdet. Skolevei blir beskrevet nærmere under kap. 6.6 om trafikk.

Samlet sett vurderes det at planforslaget ivaretar barn og unges interesser. Det innreguleres rekreasjonsareal/badeplass i planområdet hvor det er tillatt å sette opp benker, bord og lekeapparater, samt fortau som knytter byggeområdet sammen med sentrum. Området har videre en sentral beliggenhet med kort vei til eksisterende lekearealer og rekreasjonsarealer for fri lek. Leilighetene ligger i gang- og sykkelavstand til skole, og ellers nærmeste fasiliteter som idrettsanlegg, bibliotek, kino, kulturhus m.m.

6.1.3 Friluftsliv og folkehelse

Situasjonsbeskrivelse

Selv om planområdet ligger tilnærmet midt i Risør sentrum er det kort vei til friluftsområdet på Urheia. Planområdet har atkomst til Urheia fra Solsiden, både via sti fra Solsiden nr 40/42 og via Urbakken. Planområdet har også atkomst til Urheia via Buvikbakken.

Frionrådet på Urheia er tilrettelagt med turveier, turstier, utsiktsplasser, badeplasser, toalett og parkeringsplasser (Krantoppen og Buvikveien) og er svært familievennlig. Det er mulig å fiske i tjennene og gå på skøyter vinterstid. Det er også satt opp treningsapparater for allmenn benyttelse i området. Langs kulturstien i Urheia er det kulturminner i form av et gammelt kystfort fra annen verdenskrig og Risørflekken, et sjømerke fra seilingstiden med flott utsikt over byen og havet. Området har stor opplevelsverdi.

Det er også kort vei til friluftsområdene på Randvik og Randviktangen via turstien fra Flisvika, og det er offentlig tilgjengelig badeplass på Holmen.

Planområdet ligger ca. 500 m fra Risør sentrum/torvet. Både butikker, kaféer, bibliotek og kulturhus mv ligger innenfor gangavstand.

Konsekvenser

Området har en meget sentral og god beliggenhet både med tanke på tilgang til tur- og rekreasjonsområder og sentrumsfunksjoner. Planen tilrettelegger også for bedre forhold for gående og syklende (fortau og redusert fartsgrense (se kan 6.6)), samt et nytt bade- og rekreasjonsområde ved sjøen åpent for alle. Småbåthavna gir enkel tilgang til båtplass, og dermed enkel tilgang for friluftsliv til sjøs.

Ved at planområdet ligger så sentralt er det naturlig å gå og sykle både til arbeidsplasser i Risør sentrum, og til butikk, bibliotek, kino m.m. Kort vei til friluftsområder, både til fots og på sykkel, samt enkel tilgang til sjøen, vurderes som svært positivt for folkehelsen.

6.1.4 Universell utforming

Utforming av leilighetsbyggene og leiligheter må ivareta krav i TEK-17. Leilighetsbyggene har krav om heis. Det vil være universelt utformet gangadkomst til hovedinngangsparti til leilighetsbyggene. Krav til universell utforming vil bli ivaretatt for nye tiltak som planlegges innenfor området.

6.2 Landskap og landskapsbilde, stedets karakter

Temaet landskapsbilde beskriver landskapets romlige og visuelle egenskaper og hvordan landskapet oppleves fra de omkringliggende omgivelsene.

Situasjonsbeskrivelse

Planområdet ligger innenfor landskapstypen «Eksponert ytre slakt til småkupert kystslettelandskap med tett bebyggelse». Landskapstypen beskrives slik i artsdatabanken: *Typen omfatter øyer, holmer og skjær og eksponerte fastlandsområder på ytre kystslette, med tilhørende grunne marine områder. Områdene er eksponert mot bølger og vind fra åpent hav. Områdene hører til den mer kupert delen av kystsletta med vekslende terreng over og under havnivå. Landskapet er tydelig preget av menneskelig arealbruk, med et større tettsted, småby eller konsentrasjoner av fritidsbebyggelse med høy bygningstetthet.*

Terrenget innenfor planområdet er bratt og har en høydeforskjell på rundt 25 høydemeter. Fylkesvei 3452 Buvikveien skjærer gjennom planområdet og skiller tomte for leilighetsbygg fra sjøarealet. Nord for fylkesveien er det en 10 – 15 m høy fjellskjæring. Over fjellskjæringen hever terrenget seg ytterligere 10 – 15 m opp til de nærmeste boligene. Terrenget over skjæringen består av skrinne mark og mye fjell i dag. Området er sparsomt bevokst.

Arealet mellom fylkesveien og sjøen domineres av veifylling, veimurer og et eldre bryggeanlegg i dårlig forfatning. Fylkesveien ligger rundt 2,5 – 3,5 m over sjøen i det aktuelle området.

Området framstår som forholdsvis tett bebygd. Dette forsterkes ytterligere av den pågående utbyggingen av konsentrert småhusbebyggelse på Holmen. Fiskemottaket og fiskehavna ligger nord på Holmen.

Konsekvenser og avbøtende tiltak

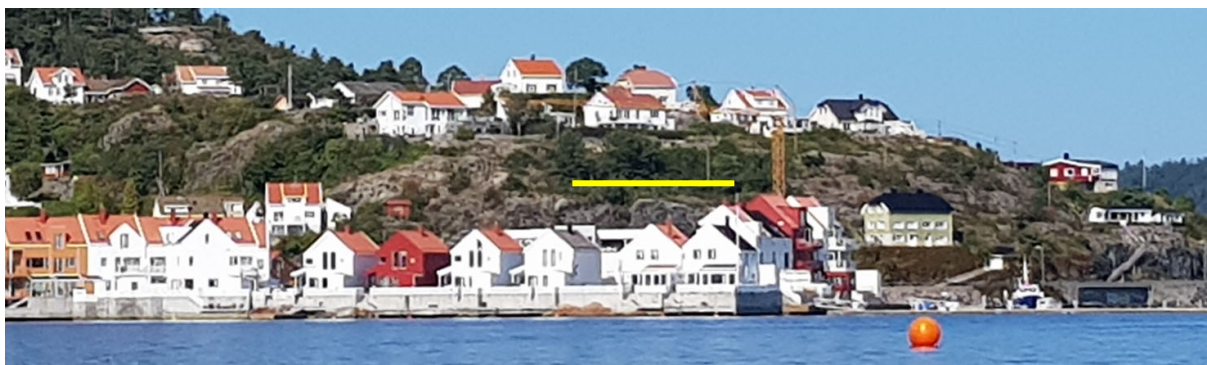
Det planlegges to leilighetsbygg på nordsiden av fylkesveien. Tomta sprenges ut i tilnærmet samme høyde som veien og fjellskjæringen i bakkant får en høyde på rundt 21 meter på det høyeste

Nye bygg er tilpasset eksisterende bebyggelse langs Solsiden både i størrelse og arkitektur og innebærer en moderne videreføring av bygningene i sentrum. Bygningene skal oppføres med valmet tak og fasadene skal ha trepanel og være hvite. Bygningene får meget god ryggdekning.

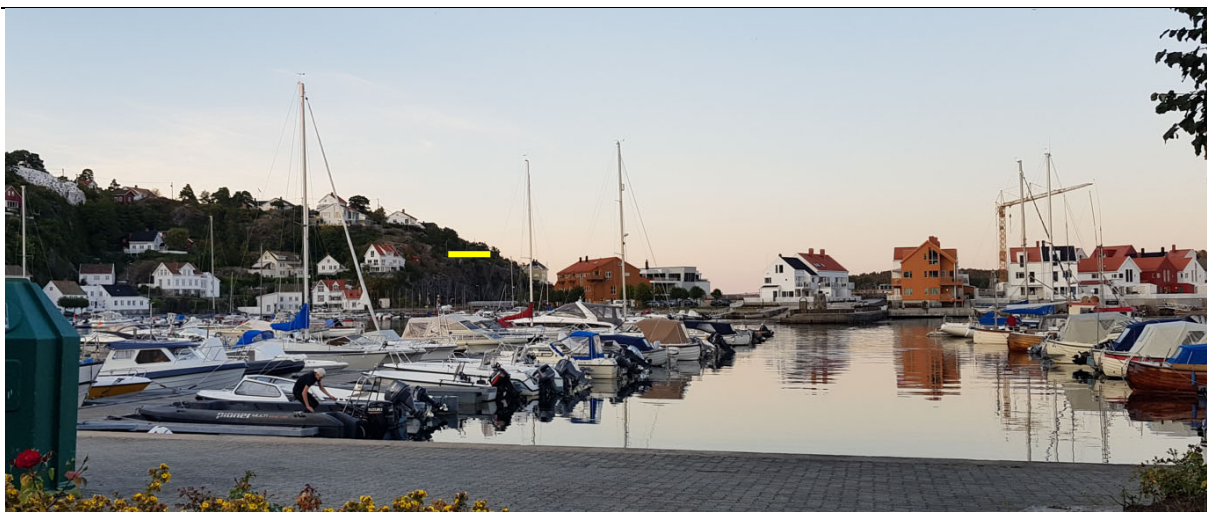
Selv om planlagte tiltak medfører et forholdsvis stort terrenginngrep i skjæringen langs fylkesveien, vil bygningene i stor grad dempe dette inntrykket. Noen av skjæringene vil bli synlige, men dette er også tilfellet i dag med skjæringen langs fylkesveien. For å dempe inntrykket av nye skjæringer er det satt krav i bestemmelse om at synlige deler av skjæringer skal skjermes med vegetasjon, fortrinnsvis klatrende vekster.

Leilighetsbyggene vil være synlige fra deler av Risør sentrum, men bebyggelsen på Holmen vil i stor grad skjerme leilighetsbyggene sett fra sør. Se Figur 19 - Figur 21. Området som helhet framstår som forholdsvis tett bebygd og nye leilighetsbygg vil liten grad endre dette inntrykket.

Badehuset blir liggende på fylling og mur mellom fylkesveien og sjøen. Badehuset er underordnet leilighetsbyggene og øvrig bebyggelse i område i størrelse og omfang, og vil i liten grad endre landskapsbildet. Småbåtbygga, badehuset og bade- og rekreasjonsområdet i tilknytning til badehuset vil forskjønne området.



Figur 19. Foto som viser området sett fra sør. Gul linje viser omtrentlig maksimal mønehøyde kote + 21. Grønt bygg til høyre for planlagte leilighetsbygg har til sammenlikning maks mønekote på ~+ 20. Holmen i forkant.



Figur 20. Foto som viser området sett fra byen (Strandgata). Gul linje viser omtrentlig maksimal mønehøyde kote + 21. Holmen i forkant.



Figur 21. Foto som viser området sett fra øst. Gul linje markerer omtrentlig maksimal mønehøyde kote + 21. Grønt bygg har til sammenlikning maks mønekote på ~+ 20. Badehus planlegges mellom fylkesveien og sjøen nedenfor det grønne huset.

Det vises også til beskrivelse i kap. 6.3 Kulturminner og kulturmiljø nedenfor når det gjelder hensynet til bebyggelsen på Solsida.

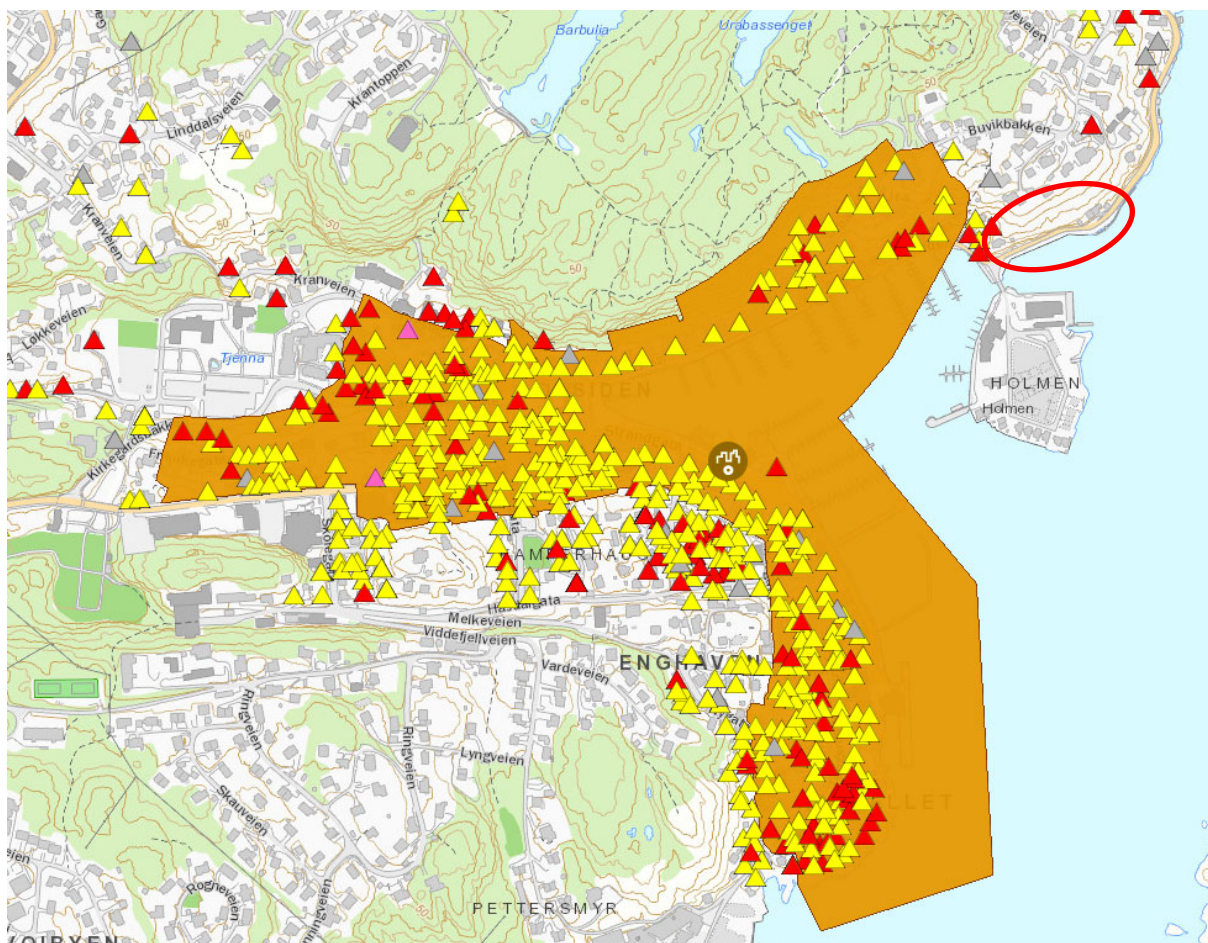
6.3 Kulturminner og kulturmiljø

Kulturminner og kulturmiljø er definert i Lov om kulturminner. Kulturminner er definert som alle spor etter menneskelig virksomhet i vårt fysiske miljø. Begrepet kulturmiljø er definert som områder hvor kulturminner inngår som del av en større helhet eller sammenheng.

Situasjonsbeskrivelse

Det er ingen registrerte kulturminner innenfor planområdet, dette gjelder både på land og i vann. Risør sentrum inngår i Riksantikvarens NBI-registeret. NBI-registeret er en oversikt over

kulturmiljøer av nasjonal interesse i byer og tettsteder som det må vises særlig hensyn til i forbindelse utvikling. Planområdet ligger i randsonen til NB!-området. Se Figur 22.

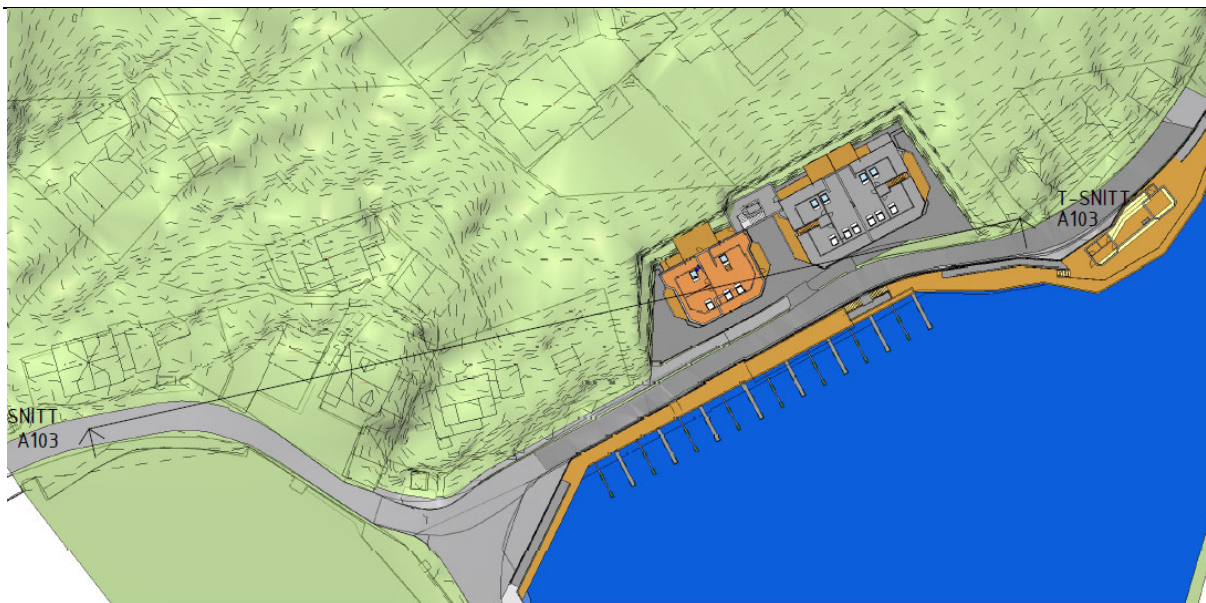


Figur 22. Oversikt over området som inngår i NB!-registeret (orange skravur). SEFRAK-registrerte bygninger er vist med gul og rød trekant. Planområdet er vist med rød ellipse.

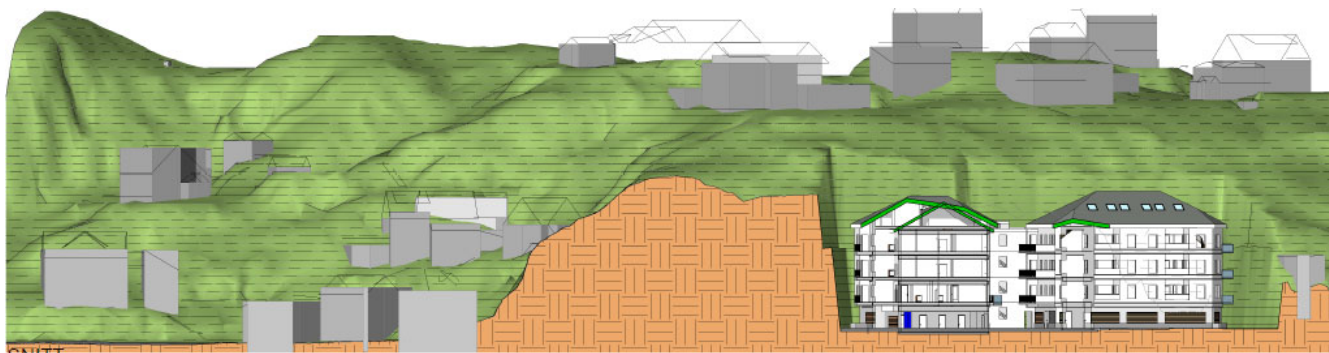
Konsekvenser og avbøtende tiltak

Det har vært dialog med fylkeskommunen vedr. utbyggingen og forholdet til NB!-registeret, og fylkeskommunen har vurdert at foreslåtte skisseprosjekt (per 10.05.19) ikke kommer i direkte konflikt med NB!-området. Dette begrunnes med at tomte skal etableres innenfor en eksisterende skjæring, og at ny bebyggelse på Holmen gjør at tiltaket ikke i vesentlig grad vil bli eksponert. Terrengformasjonene vest for planområdet vil også være med å skjerme NB!-området fra å bli visuelt påvirket av tiltaket. Fylkeskommunen skriver i e-post av 07.06.19 følgende: *Kulturminnevernseksjonen vil (...) ikke komme til å fremme innsigelse dersom planforslaget er i tråd med de skisser som ble presentert i møte 10.05.19, dette både mht. høyder/volum på bebyggelsen, samt omfang og behandling av skjæringer.* Det følger av tilbakemeldingen fra fylkeskommunen at en viktig forutsetning vil være at silhuetten, sett fra hele strekningen langs Solsiden ikke endres.

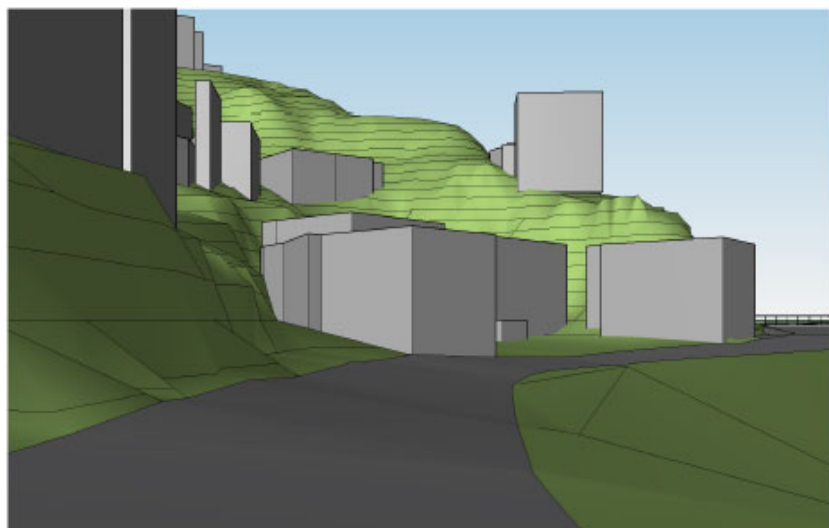
I forslag til plan er antall leiligheter redusert fra 12 til 10 sammenliknet med skisseprosjektet presentert i møte med fylkeskommunen 10.05.19. Vestre leilighetsbygg er redusert i omfang (fra 6 til 4 leiligheter) og behovet for terrenginngrep knyttet til byggegrop er redusert. Skjermingseffekten av fjellformasjonen mellom Hasalen og byen forsterkes. Maksimal mønekote er satt til + 21 og landskapsprofilen (fjellet vest for byggegropen) berøres ikke, verken i form av terrenginngrep eller bygningsmasse som stikker opp over fjellets silhuett. Se Figur 23 - Figur 25.



Figur 23. Skisse som viser leilighetsbyggenes plassering i forhold til Solsiden. Illustrasjon: Halvorsen Arkitekter.



Figur 24. Snitt som viser plasseringen av bygningene i forhold til Solsiden. For snittlinje se Figur 23. Illustrasjon: Halvorsen Arkitekter.



Figur 25. Utsnitt av 3D-modell som viser at leilighetsbygget ikke er synlig sett fra Solsiden. Illustrasjon: Halvorsen Arkitekter.

6.4 Naturmiljø – biologisk mangfold

Temaet naturmiljø omhandler naturtyper og artsforekomster som har betydning for dyrs og planters levegrunnlag, samt geologiske elementer. Begrepet naturmiljø omfatter alle terrestriske (landjorda), limnologiske (ferskvann) og marine forekomster (brakkvann og saltvann), og biologisk mangfold knyttet til disse.

Situasjonsbeskrivelse

Det er ingen registreringer av naturtyper, naturmangfold eller rødlista arter innenfor planområdet jf. naurbase.no. Dette gjelder både på land og i vann. Det er registrert flere fuglearter av stor forvaltningsinteresse i sjøen utenfor planområdet, hvorav lomvi (CR), makrellterne (EN), vipe (EN), krykkje (EN), alke (EN), storspove (VU), hettemåke (VU), sanglerke (VU), sjøorre (VU) og dvergmåke (VU), alle registrert i fbm. næringssøk eller forflytting. I tillegg er det flere registreringer av rødlistede arter i kategorien NT (nær truet), også disse hovedsakelig i fbm. næringssøk eller forflytting. Noen få er registrert som stasjonære.

Konsekvenser

Registreringene av fuglearter er i all hovedsak knyttet til fugler under næringssøk eller forflytting. Et fåtall av fuglene er registrert som stasjonære. Det er ingen registreringer av hekke- og/eller oppvekstområder for fugl i planområdet. Totalt sett vurderer en at planforslaget ikke får vesentlige konsekvenser for temaet biologisk mangfold.

6.4.1 Forholdene til kravene i kap II i naturmangfoldloven

Naturmangfoldloven (nml) trådte i kraft 1.7.2009. Lovens formål er «*at naturen med dens biologiske, landskapsmessige og geologiske mangfold og økologiske prosesser tas vare på ved bærekraftig bruk og vern, også slik at den gir grunnlag for menneskenes virksomhet, kultur, helse og trivsel, nå og i fremtiden, også som grunnlag for samisk kultur*».

Det følger av naturmangfoldloven § 7 at prinsippene i lovens §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet og vurderingene skal framgå av beslutningen.

Naturmangfoldlovens § 8 sier at kunnskapsgrunnlaget skal være godt ("bygges på vitenskapelig kunnskap"). Som nevnt over foreligger det ingen registreringer innenfor planområdet, men flere registreringer av fuglearter like utenfor området. Fuglene vil selvsagt bevege seg inn i planområdet.

Sannsynligheten for at det finnes rødlista arter eller ikke-registrerte viktige naturtyper innenfor planområdet vurderes som liten. Dette begrunnes med at det totalt sett foreligger flere registreringer av naturtyper og rødlista arter ellers i området av nyere dato. Området er for øvrig påvirket av mennesker, både land- og sjøarealet. Kunnskapsgrunnlaget for naturmiljøtemaet vurderes derfor totalt sett som godt nok, og tilleggsundersøkelser vurderes som ikke nødvendig.

Prinsippet om at tiltakshaver skal dekke kostnadene ved miljøforringelse (§ 11) vurderes ikke som aktuelt på bakgrunn av ovenfor vurderingene som er gjort ovenfor. Når det gjelder § 9 *Føre-var-prinsippet* tillegges ikke dette stor vekt da kunnskapsgrunnlaget vurderes som godt, jf. vurderingen over, og sannsynligheten for skade og potensielt skadeomfang vurderes som små. Den samlede belastningen på økosystemet, jf. § 10, vurderes også som akseptabelt. Se vurdering over. Kunnskapen om virkninger vurderes som god nok.

6.5 Naturressurser

Naturressurser er ressurser fra jord, skog og andre utmarksarealer, fiskebestander i sjø og ferskvann, vilt, vannforekomster, berggrunn og mineraler. Temaet omhandler landbruk, fiske, havbruk, reindrift, vann, berggrunn og løsmasser som ressurser.

6.5.1 Jordbruk og skogbruk

Det er ikke jordbruks- eller skogbruksarealer innenfor planområdet.

6.5.2 Fiske og havbruk

Risør fiskemottak ligger på nordsiden av Holmen. Det foreligger ingen registreringer knyttet til fiske og havbruk innenfor planområdet. Det berørte arealet ligger allerede innenfor reguleringsplan for Holmen.

Planforslaget medfører ingen vesentlige konsekvenser for fiske og havbruk. Tilgangen til fiskemottaket vil ikke endres i vesentlig grad.

6.6 Transport og trafikkavvikling, skolevei

Planområdet omfatter deler av fv. 3452 Buvikveien. Fylkesveien har en ÅDT (årsdøgntrafikk) på 1650 (2020-tall) jf. www.vegkart.no). Fartsgrensen på stedet er i skrivende stund 40 km/t, men vil med all sannsynlighet reduseres til 30 km/t. Endring av fartsgrense er til behandling hos Statens vegvesen. Fylkeskommunen har innstilt på redusert fartsgrense. Det er ikke registrert trafikkulykker i området, jf. vegkart.no.

Området har atkomst både fra øst (fra Krana) og fra vest gjennom Risør sentrum. Planen vil medføre en mindre økning av trafikken i området. Gitt 6 turer per leilighet og dag tilsier dette en økning i ÅDT på 60. Området ligger sentrumsnært, og planen sikrer sammenhengende fortau fram til sentrum. Det forventes at mange av turene vil foregå på beina og på sykkel. Nedsatt fartsgrense til 30 km/t øker trafikksikkerheten for gående og syklende ytterligere.

Planen tilrettelegger for sammenhengende fortau fra Hasalen til Holmen slik at det blir sammenhengende fortau til sentrum. Videre tilrettelegger planen for møteplasser for bil på Holmen og ved badehustomta. Dette vil bedre trafikkavviklingen på stedet. Planen tilrettelegger også for at gående kan benytte bryggeløsningen langs Buvikveien mellom Holmen og badehustomta i barmarksperioden.

Bybussen Risør – Krana går forbi området og har fem daglige avganger mandag – fredag og to daglige avganger lørdag.

Skoleveien er gjennom sentrum, via Storgata, Hasdalgata, Ringveien og Heiveien fram til Grønningveien og skolen. Avstanden er ca. 2 km. Med unntak av strekningen på Heiveien, som er lokalvei uten gjennomkjøring, er det tilrettelagte løsninger for gående og syklende.

Samlet sett vurderes planforslaget som positivt både med hensyn til trafikksikkerhet og med hensyn til trafikkavviklingen.

6.7 Forurensning, herunder støy og forurensning

6.7.1 Støy

Det er gjennomført støyutredning for leilighetene. Se vedlegg 8. Deler av planområdet omfattes av gul støysone (vegtrafikkstøy). Se Figur 26. Nye boenheter planlegges innenfor gul støysone.

Rapporten konkluderer med følgende: *Med foreløpig planlagt bebyggelse vil det være mulig å oppfylle foreslåtte anbefalinger til reguleringsbestemmelser og intensjonene i T-1442. Skjermingstiltak mht. uteoppholdsarealer må detaljeres i byggesak. Når endelige plantegninger og vindusareal er fastsatt må fasadetiltak dimensjoneres slik at innendørs støynivå tilfredsstilles iht. krav i NS 8175.*

I og med at uteoppholdsarealer plasseres oppover i bygget som private balkonger for hver enkelt leilighet er det ikke hensiktsmessig med skjermingstiltak langs vei på bakkenivå da dette

har liten effekt for støynivået på uteplasser over bakkenivå. Det følger av rapporten at antakelig vil det i hovedsak kun være behov for tette rekkverk med høyde rundt 1,0-1,2 m for å oppnå tilfredsstillende støynivåer på private balkonger, men det kan bli nødvendig med innglassing for de mest støyutsatte balkongene.



Figur 26. Veitrafikkstøy framskrevet til år 2041. Brekke & Strand Akustikk AS

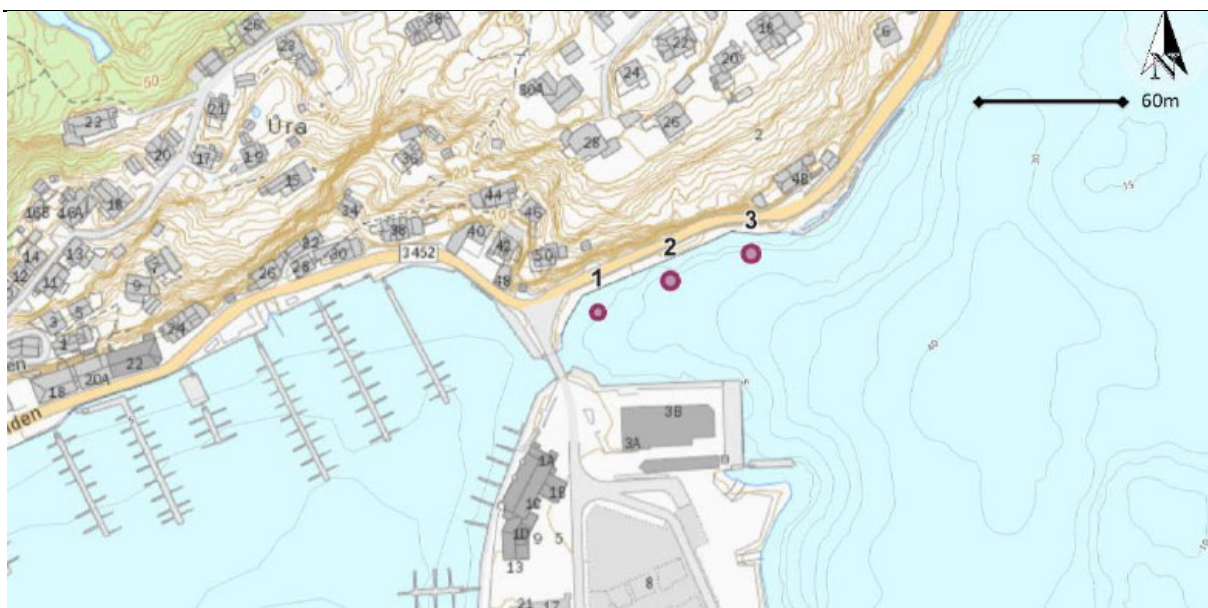
6.7.2 Forurensning i sjø

Multiconsult gjennomførte i mai 21 miljøtekniske sedimentundersøkelser for å belyse forurensningssituasjonen i området. jf. vedlagte rapport «Hasalen, Risør. Miljøtekniske sedimentundersøkelse» (vedlegg 4). Holmen har en lang historie som verft, marina, båtslipp samt fiskemottak. I følge [Risørholmen - Historikk \(risorholmen.no\)](http://risorholmen.no) har det vært verft på øya fra 1794 til 2003. En kort oppsummering av innholdet i rapporten;

Det ble tatt sedimentprøver fra tre stasjoner. Se Figur 27. Analyseresultatene tilsier at miljøtilstanden i sedimentene vurderes samlet som svært dårlig. Sedimentene ved stasjon 1 lengst vest er sterkest forurensset. Forurensningssituasjonen i dypere sedimenter (> 7 cm) er ikke kjent, men erfaringsmessig avtar forurensingen med dybden.

Utfylling eller andre arbeider i sjø kan medføre spredning av forurensning. Det bør som følge av dette utarbeides en plan for spredningshindrende tiltak når detaljene rundt utfyllingen er bedre kjent.

Det er tatt inn bestemmelser til planen om at tiltaksplan for forurensset grunn skal være godkjent før det kan gis igangsettingstillatelse til utfylling innenfor planområde.



Figur 27. Oversikt over prøvestasjoner. Kilde: rapport Multiconsult.

6.8 Avrenning, herunder flom, forholdet til vannressursloven og vannressursforskriften

Planens forhold til vann er vurdert i dette kapittelet. Kapittelet tar for seg avrenning, overvannssituasjonen og forurensning knyttet til avrenning. I tillegg er faren for flom herunder stormflo og planens forhold til vannressursloven og vannressursforskriften vurdert.

Regional plan for vannforvaltning 2016 – 2021

Vannforskriften stiller krav om miljømål i alle vannforekomster. Det følger av forskriften § 4 «Miljømål for overflatevann» at tilstanden i overflatevann skal beskyttes mot forringelse, forbedres og gjenopprettes med sikte på at vannforekomstene skal ha minst god økologisk og god kjemisk tilstand.

Planområdet har avrenning til Østerfjorden. Østerfjorden er registrert med moderat økologisk tilstand, den kjemiske tilstanden er dårlig (jf. vann-nett.no). Miljømålet er satt til god økologisk tilstand, tilsvarende gjelder for den kjemiske tilstanden.

Det planlegges ingen tiltak som forventes å forverre situasjonen i vannforekomsten. Utfylling i sjø krever tiltaksplan mht. forurensning, jf. kap. 6.7.2.

Flom og stormflo

Deler av planområdet er utsatt for stormflo. I Bestemmelsene er det satt krav til at gulv i 1. etasje i leilighetsbygg, samt badehus, skal ligge på minst kote + 3,0 jf. krav i kommuneplanens bestemmelser. Planlagt utbygging vil ikke medføre økt flomfare.

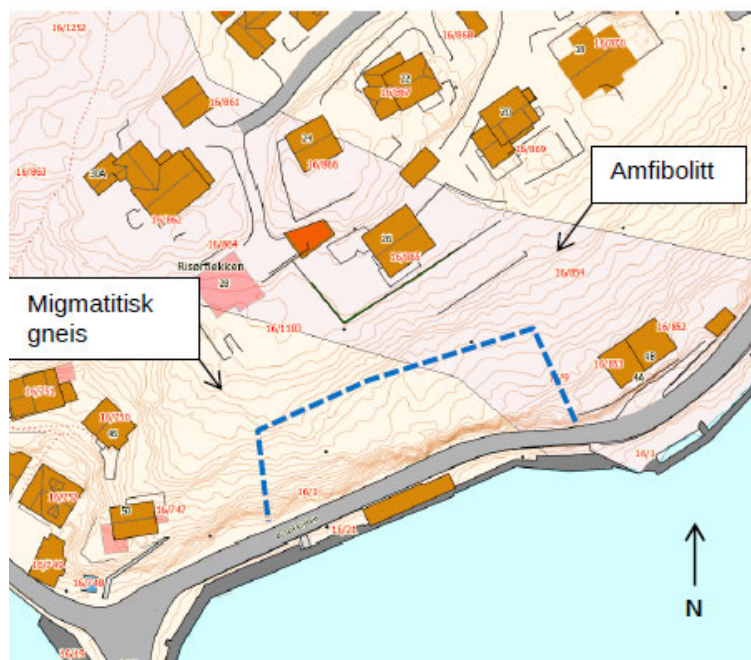
6.9 Grunnforhold

6.9.1 På land - fjellskjæring

Sweco undersøkte grunnforholdene på tomten i 2014, jf. vedlagte notat «Hasalen, Risør. Ingeniørgeologiske vurderinger» (vedlegg 5). En kort oppsummering av innholdet i notatet;

Eksisterende terreng på tomten tilsier at det er nødvendig å etablere forholdsvis høye bergskjæringene i bakkant av leilighetsbyggene. Skjæringene vil få høyder på opp mot 20-25 m, avhengig av utforming/helning på disse.

Området som tomten er en del av, består hovedsakelig av bart berg med spredte, tynne løsmasselag med antatt tykkelse på mindre enn 1 m. Ifølge NGUs berggrunnskart i målestokk 1:250.000 består berggrunnen på tomta i hovedsak av migmatittisk gneis. Nordøstre del av tomta ligger innenfor et felt med amfibolitt. Figur 28. Berget i området er massivt med få tydelige sprekkeplan utenom foliasjonen.



Figur 28. Utsnitt av berggrunnskart fra NGU. Hentet fra ingeniørgeologisk notat fra Sweco av 18.07.14. Tomta er omtrentlig vist med blå stiplet linje.

Grunnforholdene på stedet tilsier at det er fullt mulig å gjennomføre planlagt utbygging. De største utfordringene/problemstillingene er knyttet til anleggstekniske problemstillinger som adkomst for anleggsmaskiner (utsprengning vil måtte utføres fra toppen) og påvirkning på nærliggende bebyggelse.

Sweco foreslår at skjæringene ikke bør planlegges med for store pallhøyder. Dette for å unngå for mye boravvik og for å ha god kontroll på stabiliteten i skjæringene underveis ved nedspregning. På de høyeste deler av tomten anbefales det derfor nedspregning med ca. 2 pallhøyder. Skjæringen bør kunne utformes med helning 10:1.

Eksisterende skjæringer består av rimelig godt og stabilt berg hvor det generelt er liten rasfare slik situasjonen er i dag. Så lenge sprengningsarbeidene utføres med stor aktsomhet, hvor skjæringer holdes under oppsyn og rassikres før arbeidene startes, vil sannsynligheten for ras ikke øke nevneverdig i forhold til dagens situasjon.

Bergmassene er av en slik beskaffenhet at de kan benyttes til utfylling i sjø.

6.9.2 I sjø

Dagfinn Skaar A/S har vurdert stabiliteten ved sjøfylling i området, jf. vedlagte geotekniske notater «G-not-001 Hasalen Risør, Vurdering av stabilitet ved sjøfylling, datert 27.05.20» (vedlegg 6) og «G-not-001 Hasalen Risør, datert 27.05.20» (vedlegg 7). Stabilitetsvurderingene er utført på grunnlag av grunnundersøkelser i 2011 og 2020. En kort oppsummering av innholdet i notatene;

Grunnundersøkelsene viser generelt sett et lag med fyllmasser over et bløtt lag som antageligvis er silt/leire/mudder med en mektighet på 3-4 meter inn mot land. Deretter et lag med det som antageligvis er morene eller steinete, grusig sand med mektighet på 1-4 meter til berg. Grunnundersøkelsene utført lenger ut fra land viste ikke fyllmasser i topp.

Det er utført stabilitetsberegninger for dagens situasjon, samt beregninger for området med en breddeutvidelse langs fylkesveien på ca. 5 meter. Dagens situasjon fikk ved beregning en sikkerhetsfaktor som er i størrelsesorden 1,25 – 1,3. Kravet til sikkerhetsfaktor er på 1,4 eller høyere for at stabiliteten skal vurderes som tilfredsstillende.

Beregningene for breddeutvidelse av fylkesveien ved utfylling i sjø viser at en ikke oppnår tilfredsstillende sikkerhetsfaktor langs hele strekningen. Beregningene viser at det er akseptabelt med utfylling langs en strekning på ca. 40 m fra Holmen og østover. På øvrig del av strekningen (ca. 90 m fram til badehustomta) må en breddeutvidelse fundamenteres på peler.

Området ved badehustomta er befart og det ble observert en del fjell i dagen i dette området. Det vurderes at dersom fjellet er relativt flatt, så kan det fylles med sprengstein. Det anbefales også en skråningshelning på 1:1,25 eller slakere over vann, for å få en stabil fyllingshelning.

Se for øvrig vedlagte geotekniske rapporter.

6.9.3 Oppsummering av grunnforhold og konsekvenser for planen

I utgangspunktet var planen å benytte bergmassene fra tomta til utbedringstiltak på fylkesveien mellom Holmen og badehustomta ved at massene fylles ut i sjøen utenfor dagens fylkesvei. Dette ville muliggjøre plass til fortau samt forbedring av kurvatur og bredde på fylkesveien.

Resultatene fra stabilitetsvurderingene utført av Dagfinn Skaar A/S konkluderer med at utfylling langs hele strekningen ikke er gjennomførbart da kravet til sikkerhetsfaktor ikke oppnås. For å få en tilfredsstillende løsning vil peling være nødvendig på deler av strekningen (ca 90 m). Peling er imidlertid svært kostnadskreven, og fylkeskommunen har akseptert en løsning der eksisterende fylkesvei beholdes som den er og at fortau legges langs nordsiden av fylkesveien (jf møte 16.02.21). Det tilrettelegges for møteplasser ved Holmen og ved badehustomta, der utfylling er gjennomførbart mht. stabilitet.

6.10 Klima og miljø

Området ligger sentrumsnært og mange av de daglige gjøremålene kan skje til fots eller på sykkel. Noe bilbruk forventes, men bilbruken forventes å være mindre enn for mange andre boligområder.

Utsprengning av området medfører en belastning på klima og miljø. Bruk av bergmassene til forbedring av fylkesveien med møteplasser, og tilrettelegging for et nytt rekreasjons- og badeområde er positivt for klimaet. Overskuddsmasser søkes benyttet til andre nærliggende byggeområder eller levert til Hestemyr for knusing/videreforedling.

6.11 Risiko- og sårbarhetsanalyse

Det er gjennomført risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) i forbindelse med detaljreguleringsplan for Hasalen. Det overordnede formålet med risiko- og sårbarhetsanalysen er å forebygge risiko for samfunnsverdiene liv og helse, trygghet (stabilitet) og eiendom (materielle verdier) i forbindelse med reguleringen.

Følgende 6 uønskede hendelser er identifisert for området:

- 2 *Havnivå og stormflo*
- 6A *Skred – snøskred*

- 6B Skred – løsmasser i sjø
- 7 Skog- og lyngbrann
- 8 Terrengformasjoner (stup)
- 9 Radon

Oppsummering av risiko – risikomatriser:

Risikomatriser for de ulike konsekvenstypene følger nedenfor:

Risikomatrise for liv og helse:

	Konsekvens for liv og helse			
		Høy	Middels	Lav
Sannsynlighet	Høy			
	Middels	8- Terrengutforming (stup) 9-Radon		
	Lav	6A - Snøskred 6B – Skred, løsmasser i sjø		2 – Havnivåstigning og stormflo 7-Skog-og lyngbrann

Risikomatrise for stabilitet:

	Konsekvens for stabilitet			
		Høy	Middels	Lav
Sannsynlighet	Høy			
	Middels			
	Lav	6B – Skred, løsmasser i sjø		2 – Havnivåstigning og stormflo 6A - Snøskred 7-Skog-og lyngbrann

Risikomatrise for materielle verdier:

	Konsekvens for materielle verdier			
		Høy	Middels	Lav
Sannsynlighet	Høy			
	Middels			
	Lav	6B – Skred, løsmasser i sjø 7-Skog-og lyngbrann	2 – Havnivåstigning og stormflo	6A - Snøskred

Oppsummering av tiltak for å redusere risiko og sårbarhet

Sammenstilling av forslag til tiltak og oppfølging av disse er oppsummert i Tabell 2 nedenfor.

Tabell 2 Sammenstilling av forslag til tiltak og oppfølging av disse.

NR	Risiko	Forslag til tiltak	Oppfølging
2	Havnivåstigning og stormflo	Bestemmelse om at 1. etg. gulv i leilighetsbygg skal ligge på minst kote + 3,0, jf kravet i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel.	Ivaretas gjennom teknisk forskrift (TEK17) og byggesaksbehandling.
6A	Skred - snøskred	Sikringsgjerde bak leilighetsbygg. Høydeforskjellene tilsider at det er krav om sikringsgjerde.	Ivaretas gjennom teknisk forskrift (TEK17) og byggesaksbehandling.
6B	Skred – løsmasser i sjø	Innregulering av områder der utfylling er tillatt.	Ivaretas gjennom teknisk forskrift (TEK17) og byggesaksbehandling. Krav om ansvarlig foretak geoteknikk.
7	Skog- og lyngbrann	God avstand mellom bygg og inntilliggende skogsarealer hindrer spredning av brann. Brannbil har god atkomst til området.	Ivaretas gjennom teknisk forskrift (TEK17) og byggesaksbehandling.
9	Radon	Radonsperre.	Ivaretas gjennom teknisk forskrift (TEK17) og byggesaksbehandling.

Konklusjon

I sum viser risiko- og sårbarhetsanalysen at planområdet er egnet for foreslått utbygging. Hendelsene ivaretas gjennom bestemmelser til planen og gjennom teknisk forskrift og byggesaksbehandling.

De registrerte hendelsene er ikke av slik karakter at de medfører så stor risiko at de skulle tilsi at tiltaket ikke bør gjennomføres.

Det vises til vedlagt ROS-analyse for detaljer.

7. Gjennomføring av plan – økonomiske konsekvenser for kommunen

Det reguleres inn nytt offentlig areal til fortau og det tilrettelegges for møteplasser langs fylkesveien. Møteplassene blir en del av fylkesveien. Fortauet er regulert inn til offentlig formål. Eierskap og drift/vedlikehold av fortau må avklares mellom kommune og fylkeskommune. Badehustomta og badeplassen er regulert til offentlig formål. Arealet eies i dag av kommunen.

Leilighetene skal tilkobles offentlig vann- og avløp.

Planene legger til rette for økt aktivitet og utvikling i Risør. Dette kan gi grunnlag for økt aktivitet for næringsdrivende i kommunen i form av bygg- og anleggstjenester, handel, mv.

8. Oppsummering – forslagsstillers vurdering

Planforslaget legger til rette for oppføring av to leilighetsbygg med inntil 10 leiligheter. Leilighetene kan nyttes både som boliger og som fritidsboliger. Planen sikrer sammenhengende fortau på strekningen Hasalen til sentrum og det skal tilrettelegges for et nytt bade- og rekreasjonsområde som er åpent for alle på den gamle badehustomta. Planen

tilrettelegger videre for møteplasser for bil langs fv. 3452 Buvikveien og det vil være mulig for gående å gå på brygga mellom Holmen og badehustomta.

Planforslaget innebærer en fortetting i et sentrumsnært område med kort vei til de fleste sentrumsfunksjoner og gode frilufts- og rekreasjonsområder. Selv om arealet er lite, er utnyttingen høy. Planen bygger opp under noen av de viktigste grepene i arealpolitikken; sentrumsnær boligutbygging i gå og sykkelavstand til de fleste fasiliteter og høy utnytting.

Planen er i tråd med kommunens hovedmål «Vi skal vokse», der attraktivitet er et av satsningsområdene. Kommunen ønsker 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

Sjønær plassering og tilrettelegging av et nytt bade- og rekreasjonsområde og badehus ved sjøen der det tidligere var et badehus, bygger videre opp under Risør sin identitet med båtliv, holmer og skjær. Risørs byggestil og estetikk danner også grunnlag og utgangspunkt for estetikken og formspråket til de nye leilighetsbyggene og badehuset.

En har vurdert at planforslaget får små, eller ingen, konsekvenser for temaene kulturminner og kulturmiljø, nærmiljø, friluftsliv, naturressurser og naturmangfold. De landskapsmessige konsekvensene vurderes samlet sett også som små.

En vurderer at planen har ivaretatt barn- og unges interesser. Det er kort vei til lekearealer i sentrum, gode friluftsområder i Urheia og ved innregulering bade- og rekreasjonsområde. Det er rundt 2 km til både barneskole og ungdomsskole, idrettshall og fotballbane. I Risør sentrum er det kafeer, kino, bibliotek m.m.

Området har en lokalisering som innebærer at en kan gå og sykle til det meste, både arbeid, fritidsaktiviteter, butikker m.m. Dette er også bra for folkehelsen.

Det er gjort utredninger knyttet til forurensning fra støy og grunn, og det må gjøres tiltak knyttet til støy og forurensning i sjø. Det er knyttet reguleringsbestemmelser til dette.

Prosjektet vil tilføre Risør by et nytt og attraktivt leilighetsprosjekt som er i samsvar med svært mange av målene og strategier om arealpolitikk og bærekraftig utbygging som framkommer i kommunens styringsdokumenter. Prosjektet vil også medføre en oppgradering av arealet langs Buvikveien ved innregulering og opparbeiding nytt fortau, småbåtanlegg og bade- og rekreasjonsområde.

9. Vedlegg

Vedlegg 1 - Risiko- og sårbarhetsundersøkelse, datert 20.09.2021

Vedlegg 2 - Innkomne merknader til kunngjøringsfasen

Vedlegg 3 – Oppsummering av og kommentarer til innkomne merknader

Vedlegg 4 – Rapport. Hasalen, Risør. Miljøtekniske sedimentundersøkelse. Multiconsult
25.06.21

Vedlegg 5 – Hasalen, Risør. Ingeniørgeologiske vurderinger. Sweco 18.07.2014

Vedlegg 6 – Geoteknisk notat, G-not-001 Hasalen Risør, Vurdering av stabilitet ved
sjøfylling, datert 28.08.20

Vedlegg 7 – Geoteknisk notat, G-not-001 Hasalen Risør, datert 27.05.20

Vedlegg 8 – Støyrapport, Hasalen Risør, datert 24.09.21