



SAKSUTSKRIFT

Arkivsak-dok. 23/1083-15
Saksbehandler Anders Auten Pedersen

Søknad om mindre endring av reguleringsplan for Randvik II - gnr. 15
bnr. 195

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Miljø- og teknisk utvalg	15.11.2023	23/49

Miljø- og teknisk utvalg har behandlet saken i møte 15.11.2023 sak 23/49

Habilitetsvurderinger

Inger Johanne Kvernsmyr (H) ba om å få sin habilitet vurdert fordi hun er styremedlem i velforeninga. Hun ble enstemmig vedtatt inhabil etter forvaltningslovens § 6 første ledd, bokstav e). Det tiltrådte ingen vara.

Votering

Kommunedirektørens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Miljø- og teknisk utvalgs vedtak

Miljø og teknisk utvalg viser til saksfremlegget og legger detaljreguleringsplan for Randvik II – Block Watne, ut til offentlig ettersyn i medhold av § 12-10 i plan- og bygningsloven

Søknad om mindre endring av reguleringsplan for Randvik II - gnr. 15 bnr. 195

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Miljø og teknisk utvalg viser til saksfremlegget og legger detaljreguleringsplan for Randvik II – Block Watne, ut til offentlig ettersyn i medhold av § 12-10 i plan- og bygningsloven

Vedlegg

Søknad om endring av reguleringsplanen

Situasjonsplan - oversikt

Situasjonsplan - parkeringsplasser

Situasjonsplan - utvidelse for garasjer

Gjeldende bestemmelser

Gjeldende plankart

Uttalelse fra Agder fylkeskommune

Uttalelse fra Statsforvalteren i Agder

Tilsvaret til Statsforvalteren og fylkets innspill

Saksutskrift - Formannskapetets vedtak til søknad om bruk av grunn

Kort resymé

Randvik Vel Sør søker om en endring av reguleringsplan for Randvik II. Det søkes om å regulere inn to parkeringsarealer i friområdet mellom Mesanen og Rikken. I tillegg søkes det om å endre planens bestemmelser slik at det kan tillates kjøring på de interne gangveiene.

Reguleringsplanen for Randvik II er fra 1973 og legger opp til at all parkering skal skje på felles parkeringsplasser, og med gangadkomst til boligene. De interne veiene er regulert til gangveier, men åpner for kjøring med søppelbil, flyttebil, samt brann- og redningskjøretøy.

Miljø og teknisk utvalg skal ta stilling til om planen skal legges ut til offentlig ettersyn, eller ikke. Det kan stilles vilkår til endringer før planen legges ut til offentlig ettersyn.

Kommunedirektøren innstiller på at planen legges ut til offentlig ettersyn.

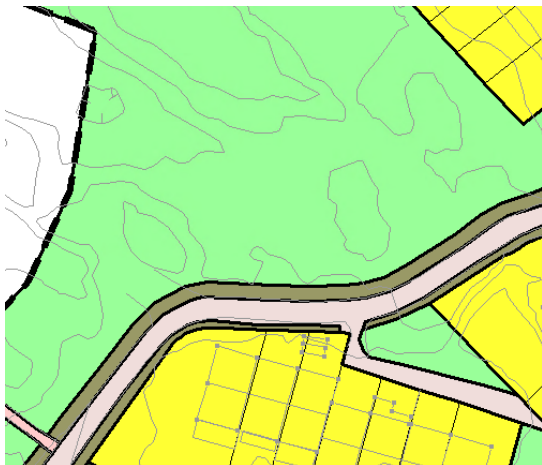
Saksopplysninger

Planstatus:

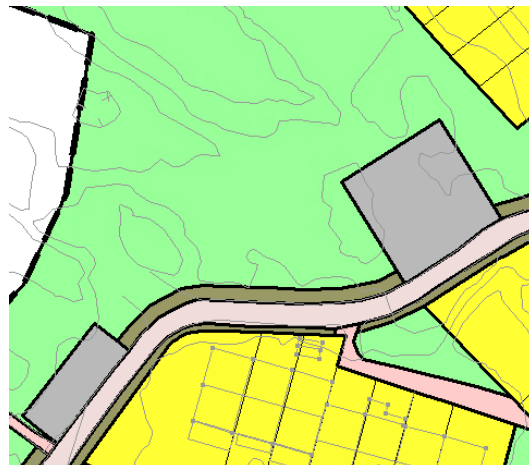
Reguleringsplanen for Randvik II – Block Watne ble vedtatt i 1973. Området er ferdig utbygd.

Planprosessen og planens innhold

Søknad om endring av reguleringsplan ble sendt inn i mars 2023. Endringen gjelder omregulering av et område mellom Mesanen og Rikken, fra friområde til parkeringsareal. I tillegg søkes det om å endre § 6 i planens bestemmelser slik at det åpnes for kjøring med privatbiler på de regulerte gangveiene.



Utklipp fra dagens plan



Utklipp fra forslag til revidert plan

Planen er oversendt berørte naboer og statlige og regionale myndigheter for uttalelse.

Beboer i Riggen 8A viser til at det er en liten asfaltgangvei foran hagen som benyttes som adkomst til friområdet. Eier forutsetter at inn og utkjøring fra parkeringsplassene skjer mot Mesanen, og ikke inn mot Riggen

Forslagsstillers kommentar til uttalelsene:

Forslagsstiller bekrefter at all inn- og utkjøring skjer mot Mesanen.

Agder fylkeskommune viser til Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planlegging. Det vises spesielt til pkt. 5 D der det fremgår: «*Ved omdisponering av arealer som i planer er avsatt til fellesareal eller friområde som er i bruk eller er egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning. Erstatning skal også skaffes ved utbygging eller omdisponering av uregulert areal som barn bruker som lekeareal, eller dersom omdisponering av areal egnet for lek fører til at de hensyn som er nevnt i punkt b ovenfor, for å møte dagens eller framtidens behov ikke blir oppfylt.*»

Statsforvalteren i Agder viser også til punkt 5 D i de Rikspolitiske retningslinjene i sin uttalelse. De vurderer i tillegg at planen for Randvik II med grønnstruktur innenfor boligområdet og et bilfritt miljø, er vesentlige kvaliteter som ikke bør forringes.

På bakgrunn av dette gir Statsforvalteren faglig råd om ikke å regulere inn to nye parkeringsareal.

Forslagsstillers kommentar til uttalelsene:

Bakgrunnen for søknaden er at det er for få parkeringsplasser for beboerne i området. Det er 43 boenheter i området. Det er i dag 20 oppmerkede parkeringsplasser, i tillegg til 2 garasjerekker med til sammen 19 garasjer. Flere av boenhetene har mer enn 1 bil. I mangel av parkeringsplasser blir gangveiene i dag benyttet som adkomst og biler parkert i veikanten, eller foran boenhetene. Dette medfører at utrykningskjøretøy kan bli hindret, i tillegg til å utgjøre en ulykkesrisiko for gående, og da spesielt barn. Ut fra det vurderer de også at forholdet til barn- og unge er ivaretatt.

Å anlegge parkeringsplasser på de viste stedene vil derfor medføre en forbedring i trafikkforholdene i området.

Forslagsstiller viser videre til at arealet som ønskes omregulert kun utgjør ca. 11 % av det totale grøntområdet. Det må også legges vekt på at deler av dette arealet har blitt benyttet til parkering i lang tid. For de resterende deler av friområdet har velforeningen som mål å rydde opp og gjøre dette mer tilgjengelig og utseendemessig attraktivt.

Kommunedirektørens kommentar:

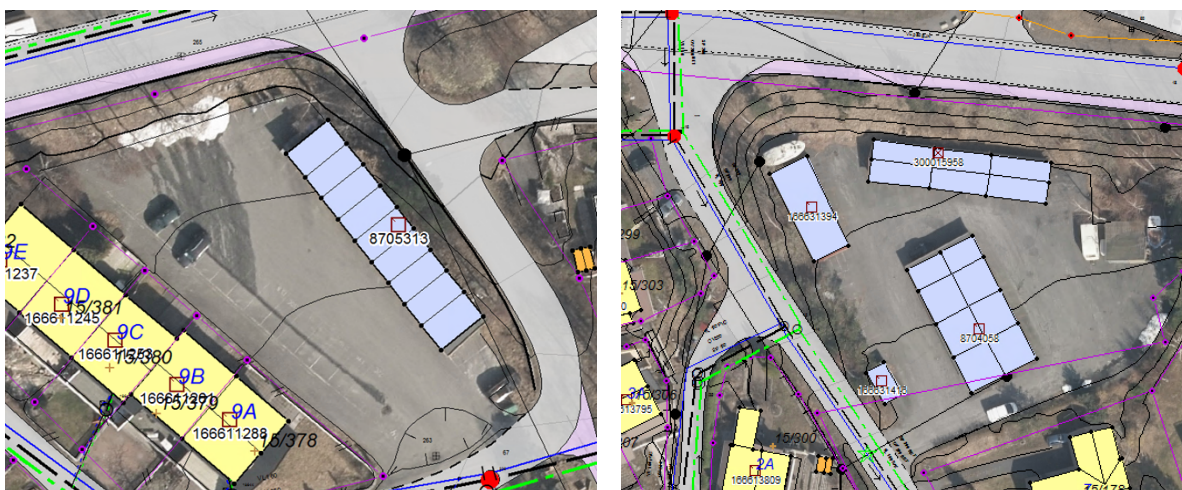
Kommunedirektøren er enig i at parkering langs gangveien er uheldig og at dette kan utgjøre en fare, spesielt for barn, samt redusere fremkommeligheten for utrykningskjøretøy. Kommune-direktøren viser derimot til at planen ikke legger opp til privat kjøring og parkering på gangveien. Ut fra det burde fremkommelighet og sikkerhet, ikke være et problem.

Kommunedirektøren kan heller ikke se at å opparbeide to parkeringsareal inne i boligfeltet vil være en vesentlig bedre løsning. Problemet med parkering langs gangveien vil nok reduseres, men planendringen åpner opp for at 21 biler kan kjøre på gangveien inn og ut av feltet.

Reguleringsplanen er fra 1973 og la opp til 1 parkeringsplass pr. boenhet. Mye har skjedd siden 1973, og flere familier har mer enn 1 bil. Kommunedirektøren vil allikevel vise til at antallet parkeringsplasser i området Mesanen – Røylen er iht. gjeldende kommuneplan som sier at det for rekkehus skal være minst 1 biloppstillingsplass for rekkehus/leiligheter, enten på egen tomt og/eller nærliggende areal.

Problemet med parkeringsdekningen gjelder ikke bare området Mesanen – Røylen. Forholdene er i stor grad de samme for rekkehusene i Rikken. Etter kommunedirektørens mening bør det foretas en vurdering av hele boligfeltet i Randvik II for å se om det er mulig å løse parkeringsproblemet f. eks. med en utvidelse eller bedre oppmerking av de eksisterende parkeringsarealene, før det åpnes opp for å omregulere arealer regulert til friluftsmål.

Innenfor planområdet er det to andre areal avsatt til parkering, hhv. i krysset Caspersensvei-Rikken og Caspersensvei-Leideren, som kunne vært utnyttet på en bedre måte.



Begge områdene ligger lenger vekk fra Mesanen-Røylen, men fortsatt i gangavstand fra boligene.

Økonomi

Ingen, ut over gebyr for planbehandlingen.

Kommuneplan

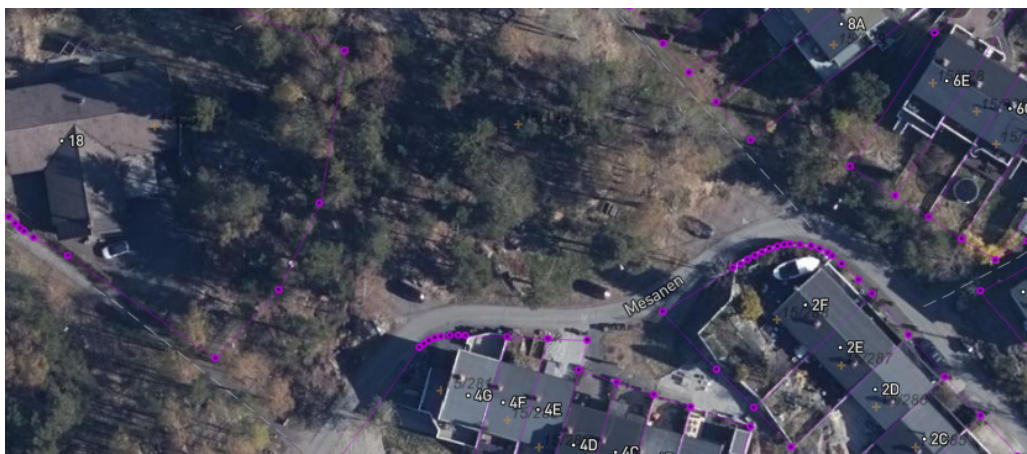
Reguleringsplanen er fra 1973, og kun gjeldende dersom den ikke er i strid med formålene i kommuneplanen. Området som ønskes benyttet til parkering har formålet grøntområde (friområde) i kommuneplanen. Det er derfor samsvar mellom reguleringsplan og kommuneplan.

Folkehelse og levekår

Området er et lite skogsområde mellom rekkehusbebyggelsen i Riggen og Mesanen, og er avmerket som et svært viktig friluftsområde i Miljødirektoratets «Naturbase». Slike nærfriområder har stor verdi for barn- og unges mulighet til lek og rekreasjon, i tillegg til å være en grønn buffer mellom bebyggelsen.

Friområdet er i tillegg en del av et sammenhengende grøntområde som strekker seg helt ned til Randvik. Bevaring av slike sammenhengende grøntområder har stor betydning for både natur-mangfoldet og mulighetene til naturopplevelse og rekreasjon. Bevaring av grøntområder er også bra for klima og miljø.

Hvordan området brukes av barn- og unge i dag er ikke kjent, men flyfoto viser at de aktuelle områdene har vært benyttet for parkering helt siden 2004.



Utklipp fra kommunekart

Slik sett vil ikke planendring medføre noen vesentlig endring i forhold til dagens bruk, men området kan enkelt tilbakeføres til grønnstruktur.

Reguleringsplanen legger opp til parkering på to felles parkeringsplasser og gangadkomst inn i boligfeltet. Dette er svært positive kvaliteter i et boligfelt. I tillegg til å redusere støy og støv fra biltrafikk, åpner det for lek og bruk av gangveiene.

Velforeningen viser til at det i dag kjøres inn og parkeres langs gangveien og ved inngangspartiene. Velforeningen viser til at dette er et problem mht. trafiksikkerhet og fremkommelighet, men kommunedirektøren kan ikke se at løsningen på problemet er å åpne opp for kjøring på gangveiene. Dette er uansett forhold som må vurderes nærmere.

Etter kommunedirektørens vurdering vil en slik endring påvirke både folkehelsen og levevilkåret for beboerne i feltet.

Klima og miljø

Arealet som ønskes benyttet til parkering er forholdsvis flatt, og kan opparbeides uten større terrenginngrep. Endringen har slik sett ingen vesentlig betydning mht. klima- og miljø.

Endringen vil derimot kreve at noe vegetasjon fjernes. Arealene er ikke store, men som vi skriver i avsnittet over er bevaring av grøntområder bra for klima- og miljø, i tillegg til at det er et stort press på denne typen områder.

Næringsperspektiv

Ikke relevant i denne saken.

Vurderinger

Reguleringsplanen er fra 1970-tallet. Det er ikke angitt noen krav til antallet parkeringsplasser pr. husstand, men det er i dag 20 oppmerkede plasser på terreng og 19 garasjer i 2 garasjerekker. Det «mangler» m.a.o. noen plasser for å ivareta kommuneplanens krav om minst 1 parkeringsplass pr. boenhet i slike felt, men det bør vær mulig å opparbeide flere plasser innenfor de regulerte parkeringsarealene, som fremstår som noe dårlig utnyttet i dag.

Ikke alle hadde bil da planen ble vedtatt, og kun få familier hadde to biler. Mye har skjedd siden 70-tallet, og det er ikke lenger uvanlig med to biler pr. husstand.

Mesanen og Røylen ligger derimot rett ved Risør barne- og ungdomsskole, barnehage og idrettsanleggene på Kjempsteinsmyra. Det er gode kollektivtilbud like i nærheten, og gangavstand fra butikk. Avstanden til Risør sentrum er ca. 2 km. Mye ligger m.a.o. til rette for bruk av service og aktivitetstilbud i Risør, uten bruk av bil.

Begrenset parkeringsdekning er ikke unikt for boligfeltet i Randvik II. Dette gjelder f. eks. også for store deler av boligene i Risør sentrum.

Spørsmålet er om det bør åpnes opp for å omregulere området regulert til grønnstruktur. Det aktuelle området er en inneklemt grønn lunge mellom husrekkene i Mesanen og Rikken. De senere årene har vist at presset på slike områder er stort. Risør har mange inneklemt grøntareal, og flere av disse kan være godt egnet til en endret bruk. Kommunedirektøren viser bl.a. til søknad om kjøp av kommunale areal i Leideren og Granitten. Dette er områder som i forbindelse med rullering av kommuneplanen ble vurdert som egnet for bebyggelse.

Risør kommune mottok i 2022 søknad om kjøp av et slik areal mellom Utkikken 1 og Utkikken 3. Ved behandling i Formannskapet ble det ikke gitt tillatelse til salg av kommunalt areal bl.a. med begrunnelsen at området var viktig som grøntareal mellom boligene. I Formannskapets vedtak ble det i tillegg vedtatt at området skulle endres til friområde ved neste rullering av kommuneplanen. Det har også vært andre, tilsvarende saker. Etter kommunedirektørens mening har friområdet mellom Mesanen og Rikken mange av de samme verdiene som området i Utkikken.

Kommunedirektøren er sterkt i tvil om den omsøkte planendringen er den beste for området. Etter kommunedirektørens syn bør det foretas en helhetlig vurdering av parkeringsbehovet for hele planområdet, ikke kun Mesanen – Røyen, for å se om det er mulig å ivareta parkeringsbehovet innenfor det eksisterende regulerte parkeringsarealene.

Kommunedirektøren innstiller allikevel på at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn.

Kommunedirektørens konklusjon

Miljø og teknisk utvalg viser til saksfremlegget og legger detaljreguleringsplan for Randvik II – Block Watne, ut til offentlig ettersyn i medhold av § 12-10 i plan- og bygningsloven.

Det er påregnet følgende gebyr i denne saken

Saksbehandlingsgebyr

kr. 9.000,-

RETT UTSKRIFT

DATO 16.november.2023