



RISØR KOMMUNE

SENTRUMSPLANEN

Detaljreguleringsplan for Risør sentrum

Planbeskrivelse



VEDTATT AV RISØR BYSTYRE XX.XX.20XX, POLITISK SAK XX/XX, ARKIVSAK 2019/10695

Vi skal vokse

- gjennom kunnskap, regional utvikling og attraktivitet



INNHOOLD

1) Innledning	4
2) Planens formål	5
2.1 Mål for planarbeidet	5
3) Planområdet	7
4) Overordnede planer og føringer	9
4.1 Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023 9	
4.2 Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)	9
4.3 Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen (2011).....	9
4.4 Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging i kommunene (2018).....	9
4.5 Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995)	10
4.6 Lov om folkehelsearbeid	10
4.7 FN's bærekraftsmål	10
4.8 NB!registeret	10
4.9 Riksantikvarens bystrategi.....	11
4.10 Kommunal planstrategi 2016-2020	11
4.11 Regionplan Agder 2030.....	11
4.12 Kommuneplanen 2019-2030	12
5) Planprosessen	14
5.1 Plantype og nivå	14
5.2 Dagens situasjon	14
5.3 Mulighetsvurderinger	15
5.4 0-alternativet	15
5.5 Begrunnelse for planløsning	15
5.6 Forslagsstiller.....	15
5.7 Behov for konsekvensutredninger	15
5.8 Risiko- og sårbarhetsanalyse	16
5.9 Undersøkelsesplikt for automatisk fredede kulturminner	16
5.10 Medvirkning	16
5.11 Politisk medvirkning.....	17
5.12 Referansegrupper	17
5.13 Barn og unge.....	17
5.14 Videre planprosess.....	18
6) Merknader til varsel om oppstart	19
7) Planløsning og alternativer	31
7.1 Bygningsvern.....	31
7.2 Byutvikling	32
7.3 Nærings- og byutvikling.....	33
7.4 Parkering – bil og sykkel	34

7.5	Molo.....	34
7.6	Grøntområder/møteplasser	35
7.7	Naturmangfold.....	35
7.8	Boliger	36
7.9	Støy.....	37
7.10	Nedgravde søppelanlegg.....	37
7.11	Barn og unge.....	38
7.12	Byggegrenser, høyder og utnyttelsesgrad.....	38
7.13	Under bakken – arkeologi.....	39
7.14	Fremtidig havnivåstigning	39
7.15	Klima/miljø – påvirkning og tilpasning.....	40
7.16	Brannsikring	40
7.17	Smett og smau	41
7.18	Sjøareal og brygger.....	41
7.19	Infrastruktur	42
7.20	Universell utforming.....	42
7.21	Folkehelse	43
7.22	Levekår	43
7.23	Påvirkning fra randsoner	43
8)	Planens virkninger	44
9)	Gjennomføring av planen	49
	Vedlegg:	52

1) Innledning

Hvorfor er det viktig med en ny reguleringsplan for Risør sentrum?

Kommunen har de siste årene hatt en svak befolkningsnedgang, men de nyeste befolkningsframskrivingene fra SSB (juni 2018) spår at Risør skal vokse med 11,2% fram mot 2040. For Risør sentrum viser tallene at det har vært befolkningsnedgang med 19,1% de siste 20 årene, men at nedgangen de siste 10 av disse har hatt en svakere nedgang med 6%. En revisjon av reguleringsplanen for sentrum kan ikke påvirke befolkningsveksten alene. Gjennom planen kan vi derimot prøve å ivareta byens særpreg samtidig som vi gjør den fleksibel nok til at næringslivet kan blomstre og beboerne kan leve og arbeide her på en god måte. I dette planarbeidet må vi derfor tenke i gjennom hva vi vil med byen vår og hvordan ønsker vi at den skal utvikle seg.

Risør bystyre fattet følgende vedtak i sak 63/16, den 14.04.16:

Risør bystyre ber rådmannen starte prosessen med endring av reguleringsplan for Risør sentrum i medhold av § 12-14, jfr. § 12-3, i plan- og bygningsloven. Planavgrensning skal inkludere Indre Havn og det vurderes justeringer av planavgrensningen for øvrig. Arbeidet organiseres med styringsgruppe, prosjektgruppe og arbeidsgruppe. Referansegrupper benyttes etter behov. Dersom det oppstår behov for å kjøpe inn konsulenttenester, bes rådmannen komme tilbake til egen sak om finansiering.

Risør by har nasjonal verdi som kulturmiljø og er en av Norges og Europas best bevarte trehusbyer. Dette er Riksantikvarens vurdering av Risør og vi har en forpliktelse til å ta godt vare på denne kulturarven. Samtidig blir det avgjørende viktig at vi i årene som kommer klarer å utvikle en by som lever hele året, som folk ønsker å bo og jobbe i, hvor næringslivet har mulighet til å vokse og som folk har lyst til å besøke. Her er alle småbyene under sterkt press, bla. på grunn av økt netthandel og etablering av store og attraktive kjøpesentre utenfor sentrumskjernene. Noen ganger kan de ulike ønskene skape konflikter, andre ganger går det smertefritt. Gjennom planarbeidet håper vi å oppnå en god forståelse for at de mange hensynene må tilpasse seg hverandre og at det er måten tilpasningen skjer på som ofte kan være avgjørende. Fordi Risør er en gammel by med særpreg, finnes det sjelden standardløsninger og man må drøfte seg fram til akseptable kompromisser. Noen ganger er kanskje ikke kompromisser mulig, og det ene hensynet vinner over det andre. Da er det ekstra viktig å forstå hvorfor det må bli sånn.

Planarbeidet tar utgangspunkt i gjeldende reguleringsplan (1991) for sentrum og er derfor ikke bygd opp på samme måte som man ville gjort ved regulering av et jomfruelig område. Fordi planen er en reguleringsplan, er det valgt å fortsette med denne plantypen framfor å lage en områdeplan som igjen hadde utløst en detaljreguleringsplan.

2) Planens formål

2.1 MÅL FOR PLANARBEIDET

- Byutvikling og bygningsvern
- Tydelige bestemmelser til planen
- Hensiktsmessig planavgrensning

Det er særlig det første punktet som er omfattende. Innenfor begrepet «byutvikling» er det naturlig å innlemme svært mange tema. Dette gjenspeiles særlig i kap. 7, men også i avsnitt 4.11 som tar for seg strategier fra den nye kommuneplanen.

Gjeldende plan for sentrum ble vedtatt i 1991. Den er altså 28 år gammel og er moden for revisjon. Mye har endret seg i løpet av disse årene og ikke minst er det behov for å løfte planen opp og skape en bevissthet om hvor viktig Risør by er og hvorfor. Store endringer er også knyttet til klima og miljø, som legger viktige premisser for all planlegging framover.

Byutvikling og bygningsvern

Det finnes mange eksempler på vellykkede endrings- og utviklingsprosjekter som ivaretar både utvikling og vern. Ofte handler det om måten endringene utføres på. Det er ønskelig at sentrum skal utvikle seg, men fortsette å beholde det særpreget som gjør at Risør er nettopp Risør. Vårt mål er å lage en plan som ivaretar dette bedre enn i dag.

Byutvikling rommer mange hensyn. Vi ønsker oss en by som er levende året rundt. Til det trenger vi arbeidsplasser og fastboende, men vi trenger også et reiseliv med mange gjester. I Risør skal det være mulig å handle lokalt og det skal være relevant for næringslivet å etablere seg her. Den avgrensede plassen som er tilgjengelig åpner ikke for fortetting i veldig stor grad, men noen eiendommer har mulighet for det. Byens offentlige rom er viktige for trivsel og aktivitet og disse skal kunne brukes av alle. Dagens byutvikling må også tilpasse seg et endret klima og dette påvirker planens utforming.

Tydelige bestemmelser til planen

Planens bestemmelser og kart er juridisk bindende. Det vil si at utbygging må samsvare med formålet i denne planen og de bestemmelsene som hører til. Selv om dagens bestemmelser kan sies å være relativt gode for å sikre bevaring av bebyggelsen, er det rom for forbedringer. Fordi planen er relativt gammel har det i flere søknader de siste årene, vært tvil om hvordan bestemmelsene skal tolkes. Det har skjedd endringer i alt fra forskrifter til teknologi og dette skaper et behov for endringer.

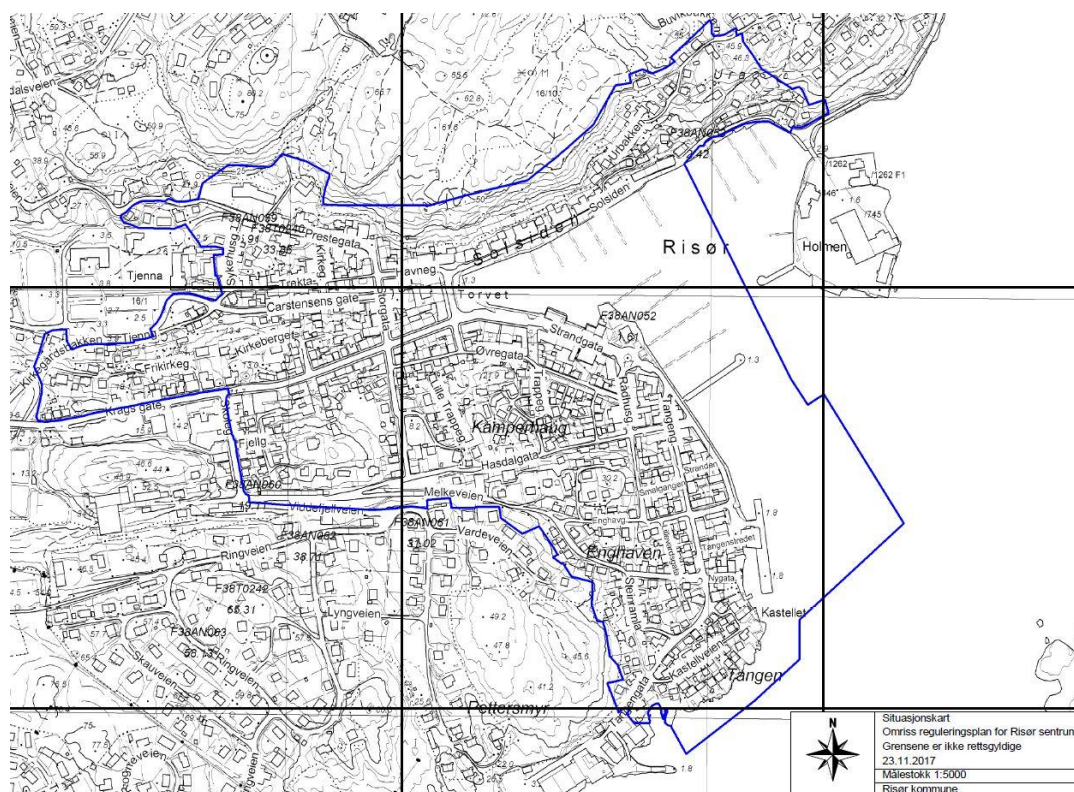
Hensiktsmessig planavgrensning

Bystyret har vedtatt at sjøområdet Indre havn skal innlemmes i sentrumsplanen. I tillegg ønsker administrasjonen, og styringsgruppa, å inkludere arealet som tidligere

har blitt varslet regulert til steinmolo ved Dampskipskaia. Vi foreslår også mindre justeringer ved å ta med Søsterboligen og det gamle sykehuset, mulighet for mer parkeringsareal i Hasdalen, innlemmelse av noen boliger som hører naturlig til den gamle delen av sentrum og tilpasninger til eiendomsgrenser og veier. Ivaretagelse av planens randsoner vil også drøftes, men er ikke en del av planarbeidet.

3) Planområdet

Områdets utstrekning mot nord går fra Solsiden 50 nord for Holmen, til toppen av Urbakken inkludert Risørflekken, langs Urheia, bak Kunstparken, til og med Kranveien 6. Innlemmelse av Urbakken 24 og 26 og Kranveien 4d (halve) og 6 er nytt. Det samme er grøntområdet mellom den gamle planen og plan for Urheia. Fra Kranveien 6 følger plangrensa boligene på sørsiden, inkludert Fredshuset og videre i sørlig retning langs vestsiden av det gamle sykehjemmet og Søsterboligen i Sykehusgata 9a. Disse to bygningene lå utenfor den gamle reguleringsplanen, men er naturlige å ta med i ny planavgrensning. Fra Søsterboligen inkluderes Tjenngata 1 og 3 (nytt), før plangrensa går i vestlig retning på sørsiden av Tjenna og inkluderer den gamle adkomstveien til byen ved Kirkegårdsbakken og Tjenngata 26. Dette området var ikke med i den gamle planen, men var en del av planen for Nøysomheten østre del. Sør for Tjenngata 26 krysses Kirkegårdsbakken og plangrensa legges vest for Krag's gate 57 før den vender i østlig retning nedover nordsiden av Krag's gate. I krysset ved Krag's gate/Skolegata følger plangrensa på østsiden av Skolegata til den møter Hasdalgata. Plangrensa er så forskjøvet mot sør og lagt nord for Viddefjellveien (nytt), deretter følger den eiendomsgrenser nord for Vardeveien og vest for Steinramla og Tangengata 39, 41 og 42, til sjøen. Plangrensa går ut i sjø ved Gustavs Pønt sør for Kastellveien 34 og 36. Fra dette punktet strekker planen seg i sjø mot øst og dekker hele sjøarealet rundt Tangen/Kastellet, øst for Dampskipskaia og møter avgrensning i sjø mot plan for Holmen. Linje i sjø treffer land ved Solsiden 24 og går herfra langs veien på sjøsida tilbake til Solsiden 50.



Planen dekker med andre ord hele Risør sentrum med det meste av tilhørende areal i sjø. Planen grenser mot følgende reguleringsplaner:

- Holmen – ID 2010005
- Urheia – ID 1997003
- Tjennaområdet – ID 1991002
- Krana og Kranhøgda – ID 1958001
- Nøysomheten, østre del – ID 19980031
- Krag's gate – Rutebilstasjonstomta – ID 2008002
- Eiendommen Randvik – ID 1953001
- Pettersmyr og Vardeveien – ID 1963001
- Flisvika – ID 2008006

4) Overordnede planer og føringer

Dokumentene nedenfor påvirker og legger føringer for revisjonene av Sentrumsplanen. Vi har bare referert det vi mener har størst betydning.

4.1 NASJONALE FORVENTNINGER TIL REGIONAL OG KOMMUNAL PLANLEGGING 2019-2023

Hensikten med de nasjonale forventningene er å fremme en bærekraftig utvikling i hele landet. Retningslinjene skal følges opp av alle landets kommuner. I de nye retningslinjene er det lagt vekt på at kommunene står overfor fire store utfordringer; skape et bærekraftig velferdssamfunn, skape et økologisk bærekraftig samfunn, skape et sosialt bærekraftig samfunn og skape et trygt samfunn for alle. Det vises særlig til FNs 17 bærekraftsmål som Norge har sluttet seg til og som skal legges til grunn for all planlegging.

4.2 STATLIGE PLANRETNINGSLINJER FOR SAMORDNET BOLIG-, AREAL- OG TRANSPORTPLANLEGGING (2014)

Hensikten med retningslinjene er å samordne de tre arealbehovene og bidra til mer effektive planprosesser. Planleggingen har som mål å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling og fremme helse, miljø og livskvalitet. Dette bør skje gjennom å utvikle kompakte byer og tettsteder og legge til rette for kollektivtransport, sykkel og gange. Stikkord for en slik type planlegging som er relevant for Risør, er plassering av kollektivknutepunkt, fortetting, gode uteområder, klimavennlig transport, tilrettelegging for handel og private/offentlige tjenestetilbud, grøntstruktur, overvannshåndtering, kulturhistoriske verdier, estetiske kvaliteter og universell utforming.

4.3 STATLIGE PLANRETNINGSLINJER FOR DIFFERENSIERT FORVALTNING AV STRANDSONEN LANGS SJØEN (2011)

Hensikten med retningslinjene er å tydeliggjøre nasjonal arealpolitikk i 100-metersbeltet langs sjøen. Målet er å ivareta allmenne interesser og unngå uheldig bygging langs sjøen. Landet er differensiert i soner og Risør ligger i sone 2, dvs. den nest strengeste. Retningslinjene gjelder også for by- og tettstedsområder, men her skal behovet for fortetting og byutvikling tillegges vekt sett opp imot forholdet til strandsonen. Det skal vurderes om tilgjengelighet til strandsonen for allmennheten kan ivaretas ved f.eks. kyststi, friluftsområder e.l. I reguleringsplaner skal det fastsettes byggegrenser mot sjø. Forøvrig legges følgende prinsipper til grunn: Landskapstilpasning for bygg og terrenginngrep, utvidelse av bygninger bort fra sjø, vurdering av alternative plasseringer, prioritering av arealer til bolig-, sentrums- og næringsutvikling, fortetting og byutvikling.

4.4 STATLIG PLANRETNINGSLINJE FOR KLIMA- OG ENERGIPLANLEGGING I KOMMUNENE (2018)

Retningslinjene sier at kommunene gjennom planlegging skal stimulere til, og bidra til reduksjon av klimagassutslipp, og økt miljøvennlig energiomlegging. I tillegg skal planleggingen bidra til at samfunnet forberedes på og tilpasses

klimaendringene. I alle planer etter plan- og bygningsloven, skal det gjøres rede for hvilket kunnskapsgrunnlag som legges til grunn for planleggingen og når konsekvenser av klimaendringer vurderes, skal høye alternativer fra nasjonale klimaframskrivninger legges til grunn. Ved planlegging av fortetting eller transformasjon, skal det vurderes hvordan hensynet til et endres klima kan ivaretas. Planer skal bl.a. ta hensyn til behovet for åpne vannveier, overordnede blågrønne strukturer, og forsvarlig overvannshåndtering.

4.5 RIKSPOLITISKE RETNINGSLINJER FOR Å STYRKE BARN OG UNGES INTERESSER I PLANLEGGINGEN (1995)

I plan- og bygningsloven er barn og unge gitt særlig oppmerksomhet fordi denne gruppen av befolkningen tradisjonelt sett har vanskelig for å bli hørt i planprosesser og kommunen skal ha en særskilt ordning for å ivareta deres interesser. Hensikten med retningslinjene er å sikre et godt og trygt oppvekstmiljø og å sikre tilbud og muligheter som gir dem utfordringer og en meningsfylt oppvekst. Retningslinjenes formål er også å synliggjøre, styrke og sikre barn og unges interesser i all planlegging. Det er listet opp noen særlige punkter om fysisk utforming som skal vies spesiell oppmerksomhet; sikring av areal for barn og unge mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare, sikre lekearealer av ulik type og med mulighet for samhandling mellom barn og voksne, store og gode arealer til barnehager og sikre erstatningsarealer ved endringer.

4.6 LOV OM FOLKEHELSEARBEID

Folkehelseloven (2011) er relevant for kommunenes planarbeid. Loven har som formål «å bidra til en samfunnsutvikling som fremmer folkehelse, herunder utjevner sosiale helseforskjeller. Folkehelsearbeidet skal fremme befolkningens helse, trivsel, gode sosiale og miljømessige forhold og bidra til å forebygge psykisk og somatisk sykdom, skade eller lidelse.» Kommunen har et ansvar for å fremme folkehelse gjennom bl.a. planlegging, først og fremst gjennom kommuneplanen, men i praksis vil reguleringsplaner være et viktig virkemiddel. I plan- og bygningsloven som brukes ved regulering, kommer dette tydelig fram i § 3-1 hvor kommunens oppgaver og hensyn i planlegging står.

4.7 FN'S BÆREKRAFTSMÅL

FN har 17 bærekraftsmål som ble vedtatt høsten 2015. Både fylker og kommuner bør legge disse til grunn for planlegging dersom det er relevant, men målene er først og fremst rettet mot overordnet planlegging. For Risør sentrum sin del kan ikke målene overføres direkte og de statlige planretningslinjene for klima- og energiplanlegging er mer relevante.

4.8 NB!REGISTERET

Riksantikvarens NB!register gir en oversikt over norske byer med høy verneverdi. Her gis en beskrivelse av den historiske bakgrunnen for byen og det beskrives at Risør er en av Norges og Europas best bevarte trehusbyer. Riksantikvaren skriver følgende som begrunnelse for den nasjonale interessen: «Den regulerte gatestrukturen og bygging av mange hus i samme historiske byggestil etter 1861-brannen, har resultert i et bysentrum med særskilt høy arkitektonisk og historisk

verdi. Sammen med Røros (av de norske byene) regnes Risør som en av de aller best bevarte trehusbyene i Europa. Risør er en bevaringsverdig by med et helhetlig sentrum som i første rekke skyldes trehusene og deres plassering i terrenget, bebyggelsens menneskelige målestokk og dens kvalitet. At Risør i tillegg har eldre trehusbebyggelse som vitner om tid og byggeskikk før bybrannen, er med på å styrke vurderingen av at Risørs kulturhistorie er av nasjonal interesse.»

4.9 RIKSANTIKVARENS BYSTRATEGI

Riksantikvaren har utarbeidet en bystrategi som gir anbefalinger til bl.a. kommunene, om hvordan historiske bymiljø bør forvaltes. Strategien har fem hovedkonklusjoner:

1. *Mer tilpasning, mindre kontrast*

Nybygg og endringer i de viktigste historiske byområdene bør i større grad videreføre byggeskikken og tilpasses det eksisterende bygningsmiljøet i høyde, volum, utforming og materialbruk.

2. *Verdiene bestemmer virkemidlene*

Begrunnelsen for vern må være tydelig, og skal være premiss for hvilken bevaringsløsning som velges. Dersom opplevelsesverdiene til bygningsmiljøet er viktigst, kan bevaring av fasadene være løsningen. Vi mener at et bredt spekter av virkemidler er aktuelle, alt fra fredning og regulering til hensynssone, - til radikal transformasjon og fasadebevaring.

3. *Kvalitet skal vektlegges*

I de viktigste historiske bymiljøene skal nybygg, rehabilitering og endringer på eksisterende bygninger, være av høy kvalitet. Nye bygninger som er funksjonelle, av høy kvalitet og som bidrar til gode omgivelser, vil kunne bli framtidens kulturminner.

4. *Byreparasjon*

I bymiljøer hvor det tidligere er gjort uheldige grep, kan det gjennomføres byreparasjon. Dette kan være tilbakeføring eller oppføringer av nye bygninger som ivaretar miljøets egenart.

5. *Høyhus og fortetting*

Fortetting i historiske bymiljøer og høyhus kan være gode grep som del av en bærekraftig og klimavennlig byutvikling. Det er imidlertid nødvendig å ta hensyn til de viktigste historiske bymiljøer og bylandskapet.

4.10 KOMMUNAL PLANSTRATEGI 2016-2020

Planstrategien ble vedtatt av det forrige bystyret, sist revidert i 2018, og i denne er ny reguleringsplan for Risør sentrum oppført i 2016 og 2017. Arbeidet startet i slutten av 2016 og har siden den gang foregått sporadisk p.g.a. manglende kapasitet. Det er også flere temaer som har krevd en viss modning til fordel for en bedre og mer gjennomtenkt plan. Vedtak av planen vil etter nåværende framdriftsplan skje i 2020.

4.11 REGIONPLAN AGDER 2030

Fylkestingene i Aust- og Vest-Agder har i 2019 vedtatt en ny regionplan som er et overordnet styringsdokument for hele Agder. Hovedmålet er å utvikle Agder til en miljømessig, sosialt og økonomisk bærekraftig region i 203 – et attraktivt lavutslippssamfunn med gode levekår. Planen har fem hovedsatsingsområder:

- Attraktive og livskraftige byer, tettsteder og distrikter
- Verdiskaping og bærekraft
- Utdanning og kompetanse
- Transport og kommunikasjon
- Kultur

Planen har tre gjennomgående perspektiver som samsvarer med de tre dimensjonene av bærekraft. Disse er: Næringsutvikling og samarbeid om nye arbeidsplasser; Levekår, likestilling, inkludering og mangfold og Klima og miljø.

4.12 KOMMUNEPLANEN 2019-2030

Kommuneplanens hovedmål, er «Vi skal vokse – gjennom samarbeid og attraktivitet». En stor del av attraktiviteten kan knyttes til Risør sentrum og den nye kommuneplanen har derfor flere mål og strategier som er relevante for Sentrumsplanen, og som det er viktig at detaljreguleringsplanen gjenspeiler. Vi ønsker særlig å trekke frem strategiene nedenfor.

Risør sentrum skal være en by som både beholder og tiltrekker seg næringsdrivende. Uten at vi klarer å være en by med arbeidsplasser, vil det også være vanskelig å være en levende by.

Viktige næringsstrategier er:

- Se næringsutvikling, stedsutvikling og samfunnsutvikling i sammenheng.
- Legge til rette for vekst i eksisterende næringsliv, og gi best mulig rammebetingelser for utvikling i Risør sentrum.
- Være tyngdepunktet innenfor handel, service, kultur og næringsliv i østregionen.

Et kjennetegn på en by er tilstedeværelsen av mange ulike funksjoner som boliger, næring, møteplasser, kulturtilbud og aktiviteter. I dag er store deler av sentrum regulert til kombinerte formål og det er det ønskelig å fortsette med. Fordi verden endrer seg må vi se annerledes på det å skape gode lokalsamfunn. Det krever en viss fleksibilitet i reguleringsplanen for å være et forutsigbart verktøy og for å unngå for mange dispensasjoner i etterkant.

Viktige strategier for lokalsentrene, herunder Risør sentrum, er:

- Se muligheter i samlokalisering, sambruk og transformasjonsprosjekter.
- Styrke tilbud og aktiviteter spesielt rettet mot barnefamilier.
- Legge til rette for variert og konsentrert boligbebyggelse.

Uten at Risør tas vare på som det viktige kulturmiljøet og kulturminnet det faktisk er, mister vi en stor verdi som har positive ringvirkninger for både næring, bomiljø og reiseliv.

Viktige strategier for kulturmiljøet er:

- Jobbe aktivt med tiltak som styrker reiseliv, handel, næring og aktivitet i Risør sentrum.
- Bevare og videreutvikle de historiske, antikvariske, arkitektoniske, kulturelle og miljømessige verdier som Risør representerer.
- Videreutvikle Torvet som byens viktigste møteplass.
- Styrke og videreutvikle merkevaren «Trehusbyen» og Den hvite by ved Skagerrak».
- Videreutvikle Risørs historiske sentrum som destinasjon og arena for opplevelser og aktivitet.
- Styrke tradisjonshåndverkene og arbeide aktivt for å etablere et bygningsvernsenter i Risør sentrum i samarbeid med Agder fylkeskommune.
- Legge til rette for fortetting med nye boliger og leiligheter i sentrum og sentrumsnære områder.

En av vår tids største utfordringer er klimaendringene. Allerede merker vi at nedbøren har økt og at regnskyllene er kraftigere. Det må derfor planlegges for havnivåstigning og økt flom- og rasfare. I Risør sentrum vil den historiske bebyggelsen til en viss grad kunne påvirkes av dette og det er derfor viktig å ha en føre-var-politikk i tillegg til at det tas grep som kan bidra til å forebygge klimaendringer.

Viktige strategier for klimaendringer og –tilpasninger er:

- Legge til grunn «høye alternativer» fra de nasjonale framskrivningene når konsekvenser av klimaendring vurderes.
- Sikre en god og helhetlig planlegging tilpasset dagens og framtidens klimaendringer.
- Utarbeide arealstrategier som ivaretar endrede klimatiske forutsetninger, og bevarer viktige miljøverdier.

I likhet med flere kommuner øst i Agder har Risør en del levekårsutfordringer. Det er lav sysselsettingsgrad, mange som jobber deltid, et kjønnsdelt arbeidsmarked, mange barn i familier med lav inntekt og høy grad av uføre. En sosial boligpolitikk og stor grad av åpne offentlige rom er derfor viktig for Risør.

Viktige strategier for levekår er:

- Skape gode og tilgjengelige nærmiljøer med en inkluderende boligpolitikk.

Folkehelseloven sier at dette hensynet skal inkluderes i all planlegging. Dette fordi vi gjennom planlegging legger rammene for våre fysiske omgivelser. Riktig areal- og transportplanlegging med mulighet for å gå og sykle er derfor viktig. Ivaretagelse av grønne korridorer eller andre former for gangmuligheter, er også viktig for folkehelsen.

Viktige strategier for folkehelse er:

- Legge til rette for fysisk aktivitet i dagliglivet.

5) Planprosessen

5.1 PLANTYPE OG NIVÅ

For Risør sentrum har kommunen i dag en detaljert reguleringsplan fra 1991. Området er relativt stort og et alternativ kunne vært å lage en områdeplan med større fokus på strategier. Imidlertid er planen svært viktig for saksbehandling av byggesaker og særlig enhet for plan og byggesak har et sterkt behov for fortsatt å ha en detaljreguleringsplan. Dersom man hadde valgt å lage en områdeplan, ville det blitt nødvendig å lage en detaljreguleringsplan i tillegg, noe som ville vært unødvendig arbeids- og ressurskrevende.

5.2 DAGENS SITUASJON

Dagens situasjon i Risør er at vi har en fungerende reguleringsplan som har behov for revisjon. Det er spesielt bestemmelsene som trenger en revidering fordi mye har endret seg siden 1991, men også en del formål er moden for endring. Gjeldende plan er utarbeidet i samsvar med plan- og bygningsloven av 1985 (pbl85) med senere endringer. Ny plan utarbeides etter plan- og bygningsloven av 2008 med senere endringer. Reguleringsplaner har nå andre formål og helt andre krav til utredninger og bestemmelser enn tidligere.

De mest sentrale gatene i Risør har kombinert formål bolig, forretning og kontor. Dette gir stor fleksibilitet for hva bygningene kan brukes til. Utenfor sentrumsgatene er formålet stort sett bolig, men også grøntarealer, gangveier og veiformål generelt. I tillegg er Dampskipskaia regulert til kai-formål. Av offentlige plasser er det regulert til torv ved indre havn og noen mindre parker/lekeplasser i Hasdalen, ved Tollboden og ved Kjæret. Det er også regulert grøntområder ved to områder som benyttes mye til bading, Kastellet og Gustavs Pønt, og det er regulert til grøntformål på utsiktspunkt som Fløyheia, Lille Varden, Peder Mons og Branntårnet. Områdene i sjø er ikke regulert per i dag.

Innenfor planområdet er det tre områder regulert til industri; Kirkeberget 15, Melkeveien 7 og 9 og Krag's gate 36. I disse områdene er det smie, en tidligere vulkaniseringsbedrift og en tidligere møbelfabrikk. Av næringsformål er det to områder; Risør Hotell og et område i Strandgata med tidligere fiskemottak, nå restaurant, og tidligere bensinstasjon, nå gatekjøkken. I sjø, med tilknytning til gatekjøkkenet, er det en selvbetjent marina. Av offentlige bygninger er det flere: Tollboden som inntil videre er politistasjon, det gamle rådhuset, et tidligere postkontor, Bedehuset (Frelsesarmeen), Musikkens hus, Frikirka, Baptistkirka, Risør kirke og det gamle gymnaset (Kunstparken).

Hele planområdet er regulert til «spesialområde bevaring» i samsvar med pbl85. Det vil si at ikke bare bygningene, men også arealene mellom bygningene er vernet som kulturmiljø.

Det er ikke regulert faresoner i gjeldende plan.

På plankartet vises det noen steder byggegrenser, og i planbestemmelsene er oppgitt at byggegrense normalt går i husvegg. I tillegg er det noen byggegrenser mot vei som følger de gamle branngatene.

Det er ikke angitt utnyttelsesgrad eller høyder i planens bestemmelser.

Avgrensning av gjeldende plan er mindre av omfang enn hva som foreslås i den nye. Den største forskjellen er at sjøområdene ikke er med, men også noen bygninger som hører naturlig til det gamle sentrum, er utelatt.

5.3 MULIGHETSVURDERINGER

Det er liten tvil om at det faktisk at byen er vernet gjennom gjeldende plan og har en høy status som godt bevart trehusby både nasjonalt og i europeisk sammenheng, legger tydelige føringer for hva som er mulighetsrommet for endringer. Som tidligere nevnt, er det viktig med byutvikling, men utviklingen må ivareta kulturmiljøet på en god måte. Bebyggelsen er stedvis veldig tett og det gir lite rom for fortetting i større skala. Det er allikevel mulig med tilbygg på mange eiendommer og på noen få eiendommer kan det bygges større.

5.4 0-ALTERNATIVET

0-alternativet er å beholde alt som i dag, men det er lite ønskelig ettersom vi ønsker at Risør skal være en levende by som skal utvikles og vokse. Risør kan vokse og utvikle seg også med nåværende reguleringsplan, men da på en mer tungvint måte som ikke er tilpasset dagens krav til regulering.

5.5 BEGRUNNELSE FOR PLANLØSNING

De overordnede føringene, både de nasjonale, de regionale og FN's bærekraftsmål, brukes som begrunnelse for planløsningen som foreslås. Videre er strategiene i kommuneplanens samfunnsdel viktige for hvilken planløsning som velges. I tillegg til dette er krav til regulering endret og regjeringens veileder for planarbeid er benyttet for å modernisere planen.

5.6 FORSLAGSSTILLER

Risør kommune er forslagsstiller i planarbeidet og utarbeider selv alle plandokumentene i medhold av § 12-3 i plan- og bygningsloven. Risør bystyre er prosjekteier og har bestilt revisjonen av planen.

5.7 BEHOV FOR KONSEKVENsutREDNINGER

Det er ikke foreslått tiltak som vil ha vesentlig påvirkning på miljø og samfunn og det er derfor ikke utarbeidet planprogram eller konsekvensutredninger. Det største fysiske tiltaket er etablering av molo, men dette er utredet på kommuneplannivå tidligere. At det ikke utløser behov for konsekvensutredning er i tillegg avklart tidligere med Fiskeridirektoratet. Det andre tiltaket er mulighet for rivning av den gamle bensinstasjonen. Vi kan ikke se at sistnevnte vil få en så vesentlig påvirkning på miljø og samfunn at de krever en konsekvensutredning.

Planarbeidet er i stor grad i samsvar med kommuneplanen. På land omfattes formålene:

- «bebyggelse og anlegg – sentrumsformål»
- «hensynssone kulturmiljø H_570»
- «grønnstruktur»
- «faresone ras H_310»
- «detaljeringsone gjeldende reguleringsplan – H_910»

I sjø omfattes formålene:

- «småbåthavn»
- «bruk og vern, sjø og vassdrag»
- «friluftsområde»
- «hensynssone naturmiljø H_560»
- «båndlegging naturvern H_720» - bevaringsområde for hummer

Ny molo nordvest for Dampskipskaia, var tidligere planlagt gjennomført som en selvstendig reguleringsplan. Før dette ble tiltaket konsekvensutredet gjennom forrige kommuneplan. Det ble da avklart at det ikke var behov for videre konsekvensutredninger på reguleringsplannivå, men at grunnforhold i sjø måtte klarlegges. Dette foreslås som et rekkefølgekrav i bestemmelsene.

Basert på forholdene over kan vi ikke se at planarbeidet vil få vesentlige virkninger for miljø og samfunn og derfor er det ikke utarbeidet planprogram for politisk behandling.

5.8 RISIKO- OG SÅRBARHETSANALYSE

Det er utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse i tråd med kravene i kap. 4 i plan- og bygningsloven. Denne ligger som eget vedlegg.

5.9 UNDERSØKELSESPLIKT FOR AUTOMATISK FREDEDE KULTURMINNER

For alle reguleringsplaner skal det jfr. § 9 i kulturminneloven, gjennomføres arkeologiske registreringer ved utarbeiding av reguleringsplaner. Aust-Agder fylkeskommune har kommentert at det er gjennomført befaringsfor deler av sentrum og konkludert med at det ikke er potensiale for funn av fredede kulturminner i de utvalgte områdene. Generelt er det allikevel et potensiale for funn og fylkeskommunen opprettholder sitt krav om at nye tiltak, f.eks. nedgravde søppelanlegg, kan utløse krav om arkeologisk registrering/overvåking.

5.10 MEDVIRKNING

Utarbeiding av en detaljreguleringsplan følger bestemte lovkrav og minimumskrav til medvirkning følger av kapittel 5 i plan- og bygningsloven. I kapittel 12 er det fastsatt minimumskrav til høringsperioder og hvem som skal varsles. Kommunen står fritt til å utvide fristene, avholde åpne møter eller annen type medvirkning, og å varsle flere enn de direkte berørte.

Alle grunneiere og spesielt berørte parter innenfor planavgrensningen er varslet ved brev (elektronisk/post) og har fått mulighet for å komme med innspill. Det er sendt ut et enkelt brev med henvisning til hvor man kan se plandokumentene. Disse har vært lagt ut på kommunens hjemmeside, i skranken på kommunehuset og på biblioteket. Det var også mulig å få tilsendt dokumenter ved henvendelse til kommunen. Videre ble det holdt noen åpne møter i oppstartsperioden.

Sosiale medier skal benyttes og kommunen vil bruke sin egen facebookprofil til å legge ut invitasjon til møter o.l. og til å invitere til å komme med innspill.

Kommunen vil bruke digital plandialog ved offentlig ettersyn. Dette verktøyet ble tatt i bruk i kommuneplanprosessen og har vist seg å være brukervennlig og effektivt. Publikum kan gjennom dette verktøyet legge innspill direkte inn i kartet. Plan og tilhørende dokumenter offentliggjøres i tillegg på kommunens hjemmeside og på Facebook. Det vil også bli invitert til møter og befaringer i høringsperioden og kommunen vil delta i regional planforum.

5.11 POLITISK MEDVIRKNING

Miljø og teknisk utvalg er valgt som styringsgruppe og har godkjent prosjektplanen. Utvalget har vært rådført underveis i prosessen og bedt om å ta en del avgjørelser og valg ut ifra de innspillene som har kommet.

5.12 REFERANSEGRUPPER

I den vedtatte prosjektplanen er det nevnt noen lag og foreninger som vi forventer vil ha en særlig interesse i planarbeidet. Disse er det naturlig å invitere spesielt i medvirkningsprosessen og kanskje også ha egne møter med. Vi vil særlig nevne Risør By AS, Søndeled og Risør Historielag, Gamle Risør og Søndeled Verneforening, Fortidsminneforeningen avd. Aust-Agder og velforeninger i sentrumsområdet. Det er avholdt møte med Risør By AS og Verneforeningen angående skiltbestemmelser og Historielaget og Verneforeningen har bidratt på befaringsom smett og smau.

Da oppstartsmøtet for planarbeidet ble gjennomført, var de statlige og regionale instansene invitert, i tillegg til kommunale råd og politiske representanter. Også disse vil det kunne være aktuelt å ha egne møter med. Her nevnes Fylkesmannen i Agder, Aust-Agder fylkeskommune, Statens vegvesen, Fiskeridirektoratet, Kystverket, Østre Agder Brannvesen, Risør og Tvedestrand Avfallsselskap, Agder Kolletivtrafikk AS, Eldrerådet, Rådet for mennesker med nedsatt funksjonsevne, Friluftsrådet Sør, kommunelegen og barn og unges representant.

Det er så langt, ikke opprettet formelle referansegrupper.

5.13 BARN OG UNGE

Kommunen har en egen representant for barn og unge som har vært involvert i prosessen. Planforslaget vil også bli lagt fram for Risør Ungdomsråd. Dette er særlig viktig med tanke på klima og miljøarbeidet framover. Planforslaget

tilrettelegger for utvidelse av grøntområder og møteplasser/parker. Det vises til Hollenderhagen, utvidelse av Torvet, Tollbodparken og nytt uteområde ved Bryggehollla.

5.14 VIDERE PLANPROSESS

Risør bystyre fattet vedtak om oppstart av planarbeidet i sak 63/16 og det er avholdt oppstartsmøte med overordnede instanser. Det er også avholdt møter med lag og organisasjoner samt et åpent møte for alle interesserte. Av befaringer er det foretatt en sammen med Historielaget og Verneforeningen for å vurdere gamle «smett og smau», og det er avholdt en befarings sammen med RTA, Østre Agder Brannvesen og Aust-Agder fylkeskommune for å vurdere plassering av nedgravde søppelanlegg. Det er videre avholdt møter med fylkets Planforum, private næringsdrivende, fylkeskommunens kulturminnevernseksjon og interne møter. Alle som eier eiendommer innenfor planområdet er varslet med brev. Miljø og teknisk komité, som er styringsgruppe, er konsultert etter at innspill til oppstartsmeldingen var mottatt. Kommunens representant for barn og unge har deltatt i internt møte. Kommunelegen har fremmet innspill til planarbeidet.

Arbeidet følger prosess som skissert i prosjektplanen:

1. Politisk behandling av planforslag (pbl § 12-10)
2. Offentlig ettersyn/høring
 - a. Behandling/høring i Eldrerådet, Rådet for mennesker med nedsatt funksjonsevne og Barne- og ungdomsrådet
 - b. Brev sendes alle berørte parter
 - c. Det arrangeres møter etter behov
 - d. Møte i regionalt planforum
 - e. Spesielt berørte lag/foreninger inviteres til møter/befaringer
 - f. Evt. andre medvirkningsformer
3. Behandling av innspill
4. Møte i styringsgruppa for avklaringer
5. Politisk sluttbehandling av planen (pbl § 12-14)
6. Utsending av vedtak med klagerett

Denne oversikten vil kunne endres underveis avhengig av hva slags innspill som kommer. Prosjektgruppa og arbeidsgruppa vil ha møter etter behov. Gruppene består av administrativt ansatte, se vedtatt prosjektplan. Det kan også være nødvendig med avklaringer med styringsgruppa utover de tidspunktene som er satt opp og møter med lag/organisasjoner.

6) Merknader til varsel om oppstart

Nedenfor er både innspill som kom inn ved oppstart av planarbeidet for Sentrumsplanen og for oppstart av planarbeid for steinmolo referert og kommentert. Planarbeidet for moloen ble stoppet, men bystyret har vedtatt å gå videre med planarbeidet. Fordi ny plan for sentrum inkluderer sjøområdene er det naturlig å ta området for molo med i dette planarbeidet.

Innspill til Sentrumsplanen

Fiskeridirektoratet region sør

Direktoratet viser innledningsvis til sitt innspill til plan for steinmolo og ber om at hensyn til ålegras ivaretas og at tiltaket følges opp med forskning før og etter utfylling i samarbeid med Risør Akvarium. De viser også til sine råd om steinmolo tidlig i prosessen.

Rådmannens kommentar

Det foreslås rekkefølgebestemmelser knyttet til opparbeiding av steinmolo/molo/bølgebryter om forankring og forskningsprosjekt.

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

NVE uttaler seg kun i saker der deres bistand er påkrevd og har gitt en generell uttalelse. De fremhever at god arealplanlegging er det viktigste virkemiddelet for å forebygge skader fra flom-, erosjon og skred og at plan- og bygningsloven og tilhørende forskrift, setter tydelige krav knyttet til dette. Hensyn til klimaendringer skal også vurderes. Det vises til vannressursloven og energi- og vassdragsloven, men disse er ikke relevante for Sentrumsplanen. Videre vises det til NVE sine karttjenester og veiledere og at de kun ønsker å uttale seg dersom planen berøres deres saksområder.

Rådmannens kommentar

NVE sin karttjeneste som viser flomsoner er benyttet som underlag for utarbeidelse av ny plan. Tilsvarende er kart som viser skred benyttet. Det er utarbeidet temakart for flomsoner som vedlegg til planen. Skredsoner er vist i plankartet som hensynssoner med tilhørende bestemmelser.

Kommunelegen

Kommunelegen foreslår at Sentrumsplanen bør fremme økt aktivitet gjennom å tilrettelegge for, og prioritere, gang- og sykkeltrafikk i større grad enn i dag.

Rådmannens kommentar

Dette synet støttes og det foreslås derfor flere sykkelparkeringsplasser, utvidelser av møteplasser og noen færre bilparkeringsplasser i de mest sentrale delene av sentrum.

Risør By AS

Risør By AS er positive til at planområdet utvides med indre havn og nye områder forøvrig. De mener også at nedgravde søppelanlegg er bra og anbefaler en på hver side av Torvet samt mindre avfallsdunker i arealet mellom Risørhuset og torvet. Risør By AS er også positive til at «smett og smau» blir ivaretatt fordi det er eksotisk for besøkende og turister. Havna bør gjøres mer brukervennlig med bølgebryter og strømtilgang for alle plasser samt at havneavgift må kunne betales elektronisk. Generelt mener Risør By AS at alle saker må behandles i perspektiv av den pågående automatiseringen/digitaliseringen i samfunnet.

Rådmannens kommentar

I samråd med RTA foreslås det ikke nedgravde søppelanlegg på begge sider av Torvet. De nedgravde anleggene som behandles i denne planen, er i utgangspunktet tiltenkt privathusholdning, og for båtturister og andre besøkende foreslås området ved Tollboden som sorteringspunkt. Nøyaktig plassering styres imidlertid ikke av reguleringsplanen. For å skape en roligere gjestehavn, foreslås det å sette av et område til steinmolo/molo/bølgebryter. Betalingsmåter reguleres ikke gjennom plan og det gjør heller ikke andre digitale løsninger.

Verneforeningen Gamle Risør og Søndeled

Foreningen viser til at Riksantikvarens bystrategi med fem punkter er bra, bortsett fra punkt fem som gjelder «høyhus og fortetting». De ønsker ikke dette og understreker at strategien for vern bør være å ivareta sentrums hovedstruktur og arkitektur. Innenfor disse rammene mener verneforeningen at det må tillates noe fleksibilitet for å sikre næringsliv/handel og fast bosetting, og at kommunen må motivere og informere huseiere og håndverkere til å følge reglene. Videre har verneforeningen ikke noe ønske om parkering i fjell med inn- og utkjøring ved Baptistkirka, men anbefaler istedenfor parkering på Vesterjordet i Hasdalen. Her kan det lages et anlegg hvor beboere kan kjøpe seg fast plass og det kan eventuelt være et samarbeid mellom et privat garasje-sameie og kommunen.

Verneforeningen ber om at det lages bestemmelser som hindrer plassering av varmpumper ut mot gata. Når det gjelder nedgravde søppelanlegg vises det til at anlegget ved ferjekaia er nyttig og fungerer godt og at det også er behov andre steder i byen. Dette vil ifølge foreningen, være en estetisk forbedring, men samtidig kan det være plasskrevende og fortrenge annet, viktig areal. De avventer derfor en nærmere utredning om dette. Foreningen ber også om at antikvariske myndigheter tas med på råd om bygging i planens randsoner fordi det påvirker byen og kontrastene ikke bør bli for store.

Rådmannens kommentar

Det planlegges ikke høyhus i bykjernen. Forøvrig foreslås det bestemmelser som vi håper skal være tydeligere og dermed enklere å forholde seg til for alle parter. I bestemmelsene er det foreslått restriksjoner for varmpumper ut mot offentlig rom og det er åpnet for at solcellepanel kan tillates på lite synlige flater. Nedgravde søppelanlegg er vist på plasser som er anbefalt i samarbeid mellom RTA, Østre Agder brannvesen, Aust-Agder fylkeskommune og Risør kommune. Antall fraksjoner vil variere mellom områdene. Å ta med fylkeskommunen på råd for utbygging i randsonene er et godt innspill.

Tangen Vel

Velforeningen legger vekt på å beholde dagens siktlinjer mot sjø, ha åpne plasser, gangveier og møteplasser og beholde lekeplassen og utsiktsplasser som Lille Varden og Peder Mons. Det understrekes at «bryggepromenaden» fra Nygata til Kastellet ikke må tillates som kjørevei. Velforeningen ønsker at nedgravde søppelanlegg tar hensyn til Tangens særegenhet og at anlegget i Flisvika blir tilgjengelig for allmennheten. Det må ikke gjøres inngrep ved Gustavs Pønt og grenser mellom privat og offentlig grunn bør gås opp sånn at eventuell ulovlig privatisering kan avdekkes og områder tilbakeføres til allmennheten.

Rådmannens kommentar

Siktlinjer mot sjø på Tangen foreslås opprettholdt. Det samme gjør Gustav Pønt, Lille Varden og Peder Mons. Det er foretatt befarings bl.a. sammen med Tangen Vel for å vurdere tidligere kartlegging av «smett og smau». En del av de som ikke allerede ligger inne i kartet, foreslås regulert til gangveier. Disse bør i tillegg skiltes. «Bryggepromenaden» har i dag formålet «frioråde», noe som foreslås videreført i ny plan som «grøntstruktur». Det betyr at det ikke er tillatt med kjøring. Forholdet mellom privat og offentlig grunn på Tangen/Kastellet behandles i egen sak.

Liv Sigrid og Garry Wikstrøm, Kamperhaugveien 24

Eier ønsker at den gamle stien sør for boligen tas bort fra kartet fordi den går helt i husveggen forbi et baderomsvindu, under takskjegget og forbi privat hage. De viser til at stien var i bruk før det ble godkjent tilbygg og at dette nå er privat eiendom. Wikstrøm påpeker også at arealet mellom huset og Lille Trappegate er kommunalt og at de ønsker å kjøpe denne eiendommen fordi avstanden her er kortest til bilvei og renovasjon.

Rådmannens kommentar

Befaring viste at stien er svært utilgjengelig, særlig fordi den går under takskjegget på boligen. Videre går den til privat trapp ved Kamperhaugveien 11. Eier her opplyste at man tidligere trolig gikk vest for nr. 11 og til Branntårnet. Dette er i dag en helt utilgjengelig atkomst. Mellom Kamperhaugveien 24 og Øvregata 18 har kommunen et smalt areal som evt. kan opparbeides for atkomst til branntårnet, men terrenget er bratt og utilgjengelig også her. Det foreslås at tilleggstomtene til boligeiendommene Kamperhaugveien 24 og Lille Trappegate 8, får boligformål og at arealet nord for nr. 24 beholdes som grøntstruktur for å gi et sammenhengende grøntareal fra Lille Trappegate til branntårnet. Det tas ikke stilling til evt. salg av grøntareal til nr. 24 i plansaken.

Harald Olimb Norman, Enghavgata 4

Norman har tre innspill til planarbeidet. Det første gjelder planavgrensningen hvor han mener det er riktig å ta med Indre Havn fordi det er en viktig del av det både innbyggere, hyttebeboere og turister skal oppleve. Han viser til behovet for sikre og gode bølgebrytere, lyssetting av brygger og kaianlegg samt nærhet til dusj, toalett og drivstoff. Det andre punktet gjelder grøntområder og møteplasser. Han viser til at det kan bygges boder og pianopaviljong på Torvet, og at det kan bygges fontene ved Danielsens trapper. Disse trappene kan også benyttes som et amfi ved konserter. Det tredje punktet omfatter nedgravde søppelanlegg som Norman mener er svært positivt fordi det vil forskjønne sentrum.

Rådmannens kommentar

I planforslaget foreslås det å utvide både Torvet og Tollbodparken samt å tilrettelegge for et nytt offentlig uteområde i enden av Strandgata. Hvordan møteplasser skal utnyttes og lyssettes, reguleres ikke i detalj gjennom planen, men det foreslås noen bestemmelser for i gi rammer for hva områdene kan brukes til. I tillegg må bruken av denne typen områder sikres gjennom annet regelverk som «reglement for offentlig torv- og fortausareal». Nedgravde søppelanlegg foreslås på til sammen ni plasser i planområdet.

Aase Gahrnsen, Strandgata 9

Gahrnsen viser til at nåværende reguleringsplan er regulert til «spesialområde bevaring» og forutsetter at den nye skal reguleres med hensynssone «H_570 Bevaring av kulturmiljø» med tilhørende bestemmelser. Hun viser til at det er viktig at ny plan må få klart frem at det er det verneverdige kulturmiljøet som skal vernes, dvs. helheten og at det er viktig at tilbakeføring til opprinnelig dokumentert utførelse videreføres. Gahrnsen mener også at kontrasterende bygg bør unngås, at endringer må tilpasses de opprinnelige verneverdige bygningene og at rive- og byggeforbudet må videreføres for å sikre kulturmiljøet. Retningslinjene bør oppdateres med de vedtak som er stadfestet av fylkesmannen siden 1991 og det bør utarbeides detaljerte beskrivelser for utbedring og reparasjon. Samrådet med fylkeskommunen bør fortsette og planområdet bør utvides med Store og Lille Varden som buffersone mot bebyggelsen på Tangen.

Rådmannens kommentar

Hele planområdet er gitt hensynssone for bevaring av kulturmiljø, og det er i tillegg foreslått bestemmelser som sikrer en mer detaljert forvaltning fordi verneverdien er noe ulik fra område til område. Det legges ikke opp til at kontrasterende bebyggelse skal godkjennes, i samsvar med Riksantikvarens bystrategi, og det vil som i dag, ikke være tillatt med riving. Retningslinjene foreslås oppdatert. Fylkeskommunen skal høres dersom det søkes om dispensasjon fra planen. I tillegg har kommunen god dialog med fylket. Lille Varden ligger allerede inne i planområdet med formålet grøntstruktur, mens Store Varden ligger i reguleringsplan for Pettersmyr/Vardeveien og i kommuneplanen med samme formål.

Arild Mathisen, Viddefjellveien 1

Mathisen viser til at planen er moden for revisjon og at det påhviler kommunen et stort ansvar å ta vare på en av Europas best bevarte trehusbyer. For å lykkes med dette må man ta vare på byens autenticitet og bygningsmessige detaljer og da er det avgjørende å stramme til bestemmelsene. Gjennom disse må man stille større krav til søknadene og aktørene, særlig tegningene. Som et alternativ kan det utarbeides en veileder som viser riktig utførelse. Dette er særlig viktig fordi det ikke lengre er kommunal bygningskontroll. En kostnadsfri veiledningstjeneste har kommunen tidligere hatt god erfaring med. Videre bør megler informere godt når noen kjøper bolig i Risør sentrum. Markedsføringen bør endres fra «Risør – den hvite by ved Skagerrak» til «Risør – trehusbyen». Det vises til skilt ved E18 og mangeårig kamp for å få dette severdighetsskiltet. På gateplan mener Mathisen, at det ikke bør tillates boligformål, både fordi det reduserer næringsarealet og fordi kan bli stående tomt. Mathisen mener også at det må settes av plass til biler i et parkeringsanlegg i Hasdalen som både er sentral, rimelig og gir muligheter for trinnvis utbygging.

Rådmannens kommentar

Det legges opp til tydeligere og bedre bestemmelser i den nye planen og målet er å beholde Risør som det viktige kulturmiljøet byen utgjør. Her er det også tatt inn krav til tegninger i søknadsunderlaget. Når det gjelder krav til aktørene, så styres det av lov og forskrift, ikke reguleringsplanen. Rådmannen støtter at megler gir god informasjon, men kan ikke styre det gjennom planen. Heller ikke markedsføringen av byen generelt. Det foreslås at det ikke skal tillates boligformål i første etasje i de gatene hvor forretning/kontor er viktigst. Videre foreslås det parkering i Hasdalen.

Anne-Brit Granjord, Havnegata 6

Granjord ønsker at Tjenna skal tas med i avgrensningen for planen og begrunner dette med den historisk viktige rollen dette området har hatt for byen. Hun nevner bl.a. innfartsvei til byen, vannets viktighet for folk, fe og arbeidsplasser, bevaring av Risør kirke under brannen i 1861 og funksjonene som samlingsplass. Granjord understreker også hvor viktig det er å beholde gammel bebyggelse og steder og at Tjenna er siste åpne plass i en ellers trang by. Det er flere steder enn Havna og Kvartalet som er bevaringsverdig. Etersom Torvet er lite bør Tjenna skånes for flere utbygginger. Bl.a. bør helsehuset legges til Krag's gate og parkeringsplass/hus til Hasdalen/«Christian Bil». Det er en utopi å tro at sentrum kan bli bilfritt og kommunen må legge til rette, men det må ikke legges parkeringshus i «Prosten» fordi det vil medføre støy og trafikk i et allerede belastet område. Forutsigbarhet og likhet er viktig for alle og det må derfor ikke gis dispensasjoner fra reguleringsplanen. Det skal være næring og beboelse i sentrum, ikke fabrikker, og kulisser er man ikke tjent med. Byen må tas vare på som et unikt, harmonisk trehusmiljø og fordi byen bare er til låns må den behandles med største omhu. Granjord viser også til at Krantrappene ikke er tatt med i ny plan og mener at de trenger restaurering da de er en kulturskatt. De benyttes nå mer enn på lenge etter siste utbygging på Krana. Det bør være mulig å søke Riksantikvaren om midler til dette. Også Ingeborgsholla bør rustes opp da den er helt gjengrodd og ikke kan benyttes lengre. Granjord er klar over at Buvikveien ikke er med i planen, men viser til at det kan settes opp et par benker på den gamle badehustomta for å få en utsiktsplass. På Tangen bør det sees på privatisering og skilting av badeplasser og friområder.

Rådmannens kommentar

For Tjenna er det en egen bebyggelsesplan og rådmannen har et ønske å om revidere denne. Det er enighet om at dette er et veldig viktig område for byen, men det er ikke ønskelig å utvide planområdet for å ta hele dette området med. Planområdet er utvidet til å ta med det gamle sykehuset, Søsterboligen, Tjenngata 1 og 3, den gamle atkomstveien ned til Tjenna og to boliger langs Kranveien. Det foreslås regulert til parkeringsareal i Hasdalen. Private næringsdrivende jobber for tiden med parkeringshus ved «Christian Bil». I sentrumsgatene vil det blir foreslått kombinerte formål bolig/forretning/kontor, men ikke bolig i første etasje. Det foreslås ikke «industriformål». Gjennom tydeligere bestemmelser ønsker rådmannen å få et bedre styringsverktøy som er mer forutsigbart og oppdatert. Krantrappene omfattes ikke av planen, men rådmannen deler oppfatningen om at disse bør vedlikeholdes. Ingeborgsholla kan rustes opp uavhengig av Sentrumsplanen men i bunnen av bakken er det i dag parkeringsplasser. Buvikveien omfattes av privat planforslag for Hasalen og utbygger ønsker å regulere til grøntareal her. Tangen/Kastellet behandles som egen sak.

Innspill til reguleringsplan for steinmolo

I 2015 anbefalte rådmannen at planarbeidet for steinmolo skulle avsluttes fordi kommunen ikke lengre hadde tilgang på tilstrekkelige steinmasser. Rådmannen foreslo istedenfor å bytte ut nåværende gjestebrygge med solide bølgebrytere. Videre anbefalte rådmannen at Bryggeholla ikke skulle fylles igjen, at det ikke skulle settes i gang undersøkelser om grunnforhold i sjø eller forskningsprosjekt om hummer. Bystyret vedtok imidlertid at planarbeidet skulle fortsette. P.g.a. permisjon ble planarbeidet satt på vent og etter avklaring med styringsgruppa for Sentrumsplanen, ble det bestemt at området skulle innlemmes i denne planen istedenfor. Nedenfor refererer vi merknadene som kom til dette planarbeidet.

Statens vegvesen, Region Sør

Vegvesenet skriver at de ikke er kjent med grunnforholdene på stedet og derfor er usikre på hvordan utfyllingen vil påvirke sjøbunnen med tanke på stabilitet for veiens underbygging. Det bør derfor gjennomføres grunnundersøkelser som kan si noe om konsekvensene utfyllingen vil ha på fylkesveien og evt. avbøtende tiltak bør komme frem i rekkefølgebestemmelser til planen. Vegvesenet vil utarbeide en risikoanalyse for transport av masser gjennom byen og ber kommunen innrette planarbeidet etter de anbefalinger og konklusjoner som fremkommer i denne analysen.

Rådmannens kommentar

Det foreslås å ta inn en rekkefølgebestemmelse for grunnundersøkelser. Som konsekvens av disse undersøkelsene, kan det bli stilt krav til avbøtende tiltak på fylkesveien.

Aust-Agder fylkeskommune

Fylkeskommunen mener at vannspeilet burde vært forbehold et begrenset antall gjesteplasser og at faste båtplasser burde vært etablert på et sted hvor det i mindre grad hadde visuell innvirkning på den historiske trehusbebyggelsen. Fylkeskommunen viser videre til at de ser nytten i en molo som kan virke beskyttende for bryggene innenfor, men ber om at det stilles krav til utformingen og at Dampskipskaia fortsatt blir liggende som en selvstendig brygge. Bryggeholla bør etter fylkeskommunens vurdering, forbli åpent. Saken er oversendt Norsk Maritimt Museum for uttalelse fordi en fylling kan påvirke eventuelle kulturminner i sjø.

Rådmannens kommentar

Det er tatt inn forslag til bestemmelser om utforming av steinmolo/molo/bølgebryter. Bryggeholla skal ikke fylles igjen.

Norsk Maritimt Museum

NMM anser det ikke nødvendig med marinarkeologisk forundersøkelse i denne saken fordi området har vært mudret flere ganger og det har vært diverse havnevirksomhet her i ny tid. Potensialet for funn anser derfor som lite.

Rådmannens kommentar

Uttalelsen tas til orientering.

Fiskeridirektoratet region sør

Direktoratet viser til tidligere faglige råd og oppsummerer at det må tas hensyn til ålegras og at det gjennomføres forskningsoppfølging av selve tiltaket i samarbeid med Risør Akvarium før og etter bygging.

Rådmannens kommentar

Det er ikke registrert ålegras i område, kun bløtbunn innerst i Bryggehollla og innenfor den sørlige delen av Dampskipskaia. Det foreslås å ta inn en rekkefølgebestemmelse som også inkluderer å sette i gang et forskningsprosjekt.

Fylkesmannen i Aust-Agder

Det minnes om at det skal legges ved utfylt sjekklister for miljø ved oppstart av planer. Videre minnes det om at det er lenge siden sedimenter i havnebassenget ble analysert. Det ble sist gjort på 90-tallet i Buvika og analysene viste forhøyede konsentrasjoner av noen miljøgifter. Utfylling vil virvle opp sedimenter og mobilisere miljøgifter bundet til disse. Det anbefales å ta inn rekkefølgebestemmelser om prøvetaking, risikovurdering for spredning av sedimenter og eventuelt en tiltaksplan for å hindre spredning. Steinmasser som skal benyttes må analyseres. Det anbefales å lage gode illustrasjoner. Det vises til at det skal lages risiko- og sårbarhetsanalyse for planarbeidet.

Rådmannens kommentar

Det foreslås en rekkefølgebestemmelse om grunnundersøkelser og prøvetaking/risikovurdering. I tillegg er det foreslått en rekkefølgebestemmelse knyttet til forankring av moloen og ivaretagelse av livet i havet. Steinmolo/molo/bølgebryter er også vurdert i ROS-analysen.

Kystverket Sørøst

Det må sikres tilstrekkelig manøvreringsareal ved Dampskipsbrygga slik at videre bruk av kaia ikke hindres eller begrenses. Kommunen må fremskaffe gode dybde-data for område, informasjon om bunnens beskaffenhet og om påvirkning av bølger og vind.

Rådmannens kommentar

Rådmannen støtter behovet for tilstrekkelig manøvreringsareal da det er viktig fortsatt å ha mulighet for at store båter kan legge til i Risør. Byggegrense for molo vist i plan er lagt inn for å sikre dette. Øvrige hensyn foreslås tatt inn i rekkefølgebestemmelsene.

Rådet for mennesker med nedsatt funksjonsevne

Rådet forutsetter at bestemmelsene om universell utforming blir fulgt i det videre reguleringsarbeidet.

Rådmannens kommentar

Opparbeiding at nytt, offentlig møterom skal følge krav til universell utforming i trad med teknisk forskrift.

Kystlaget Øster Riisøer

Kystlaget ser fordeler med å etablere en steinmolo, men ber om at det ikke må bli en hasteløsning p.g.a. ledig fyllmasse fra Veivesenet. De mener at en park øst for, og lavere enn, eksisterende bryggefront ikke er en god idé p.g.a. tilbakevendende høyvann og stigende havnivå. Videre mener de at den gamle granittmuren har vist seg holdbar i 100 år og er et kulturminne som ikke bør skjules. Kystlaget viser til sitt innspill i.f.m. Your Street om krabbe/snokefiskeplass for barn i Bryggeholla og håper at vannspeilet ikke ofres. Området er viktig for aktiviteter for barn og unge og det er viktig at denne typen mikromiljø ikke forsvinner.

Rådmannens kommentar

Det legges ikke opp til å fylle igjen Bryggeholla, men å gjøre den mer tilgjengelig som en del av et oppgradert, offentlig uterom. Dette gjør det mulig for aktiviteter for barn og unge og at den gamle kaifronten kan bevares.

Risør Akvarium og Kystlaget v/Jan Morten Homme og Tore Barstad

Det vises til tidligere innspill i forbindelse med Your Street om bryggefiske for barn i Bryggeholla og at Akvariet kan organisere dette. Videre vises det til en utredning for Akvariet fra 2011 som innebærer at utearealene rundt Akvariet er vesentlige for å kunne øke inntektene sommerstid. De ser derfor positivt på en utvikling av område og en dialog med kommunen og hvordan det vil være mulig å få innarbeidet dette i reguleringsarbeidet.

Rådmannens kommentar

Det vises til kommentarer ovenfor til Kystlaget Øster Riisøer.

Fortidsminneforeningen, avdeling Aust-Agder

En steinmolo må være forseggjort og tilpasset Risør by som kulturmiljø. Foreningen er negativ til utfylling i Bryggeholla fordi bakenforliggende bebyggelse vil miste nærhet til sjøen og en fylling vil få konsekvenser for innsyn og utsyn fra den gamle bebyggelsen. Videre oppfattes det som avleggs å benytte fyllingen til parkeringsplasser, noe som vil skjemme ut hele området. De bør heller plasseres under mark eller i fjell. Nye tiltak bør tilpasses kulturmiljøet, ikke omvendt. Eventuell bebyggelse av tomten vil være svært uheldig. Pollen har en viktig miljøverdi og ved å la være å fylle igjen, vil den historiske utviklingen i området være lettere lesbar.

Dybden i området, ca. 25 m, vil gi behov for en steinfylling med flere 10-talls meter i bunn. Det kan tenkes å gi konsekvenser for vannutskiftning i indre havn og bør utredes skikkelig på forhånd.

Rådmannens kommentar

Vi tar innspillet til etterretning og det er foreslått å ta inn i bestemmelsene for steinmolo/molo/bølgebryter at materialene skal ha høy kvalitet og være tilpasset omgivelsene rundt. Utfylling med parkering er ikke lengre aktuelt.

Arnfinn Haugen og Liv Breidvik, Enghavgata 5

Haugen og Breidvik er positive til steinmolo som erstatning for dagens flytebrygge, men ønsker ikke utfylling i Bryggehollla med parkeringsplass for biler og busser. De begrunner dette med vannspeilets nærhet til de verneverdige husene, at å bli møtt med en parkeringsplass når man kommer sjøveien eller tar en bryggesleng gir et dårlig inntrykk, siktlinje fra Enghavgata fra den gamle reguleringsplanen fra 1862 kan forringes, noe som var en viktig del av planen etter bybrannen, Bryggehollla er en rolig og trygg plass for barn som kan drive med fiske, området kan ses som en del av Akvariet, Norges eneste undervannspostkontor var tidligere er, mange fastboende vil miste sine båtplasser og området rundt Dampskipskaia er en viktig møteplass hvor sjøen bringes inn i byrommet.

Rådmannens kommentar

Rådmannen deler oppfatningen om at Bryggehollla ikke bør fylles igjen med parkeringsplasser eller bygg. Det er positivt om området kan utnyttes bedre til aktiviteter knyttet til Risør Akvarium og det foreslås å opparbeide området til et offentlig uterom for bl.a. nettopp aktiviteter.

Jan Henning, Kari-Anne og Nils Røisland, Enghavgata 1

Innspillet er omfattende og oppsummeres her punktvis.

- Molo bør plasseres der nåværende flytemolo for gjestehavn ligger, men forlenges noe og legges parallelt med Dampskipskaia.
- Ny molo kan bygges ut med mindre flytebrygger på innsiden og en lavere brygge for småbåter.
- Dampskipskaia bør ligge fritt som i dag for å sikre god mulighet for manøvrering med store båter og derfor bør ny molo ha samme beliggenhet som dagens gjestebrygge.
- Bryggehollla bør ikke fylles igjen fordi det vil være i strid med verneplanens intensjoner og de røde granittsteinene, lokale, forsterker inntrykket av den verneverdige bebyggelsen.
- Siktlinjer bør beholdes i bybildet og ikke bygges igjen som det f.eks. er gjort ved Akvariet da sanitærbygget ble oppført.
- Vannspeilet bør holdes åpent av hensyn til barns mulighet for fiske i et trygt område, nærheten til sjø for bakenforliggende eiendommer og for hotellet. En parkeringsplass vil være midt i synsfeltet.
- Det er ikke så mye trafikk i området at behovet for å utvide trafikkarealet utenfor hotellet er til stede. Det bør derfor heller merkes opp for kortvarig, lovlig parkering for buss og for de skråstilte plassene i Bryggebakken for å øke effektiviteten for gjester.
- Bryggehollla bør heller rustes opp ved å ta fram den gamle, røde granitten og reparere den, ruste opp badetrapp og reparere trebrygga. Kloakkutslipp må ses på i forbindelsen med eventuelle arbeider på Strandgata brygge 3.
- Frakting av store mengder steinmasser og behov for undersprenging under steinmolo kan skade husene og området må derfor kartlegges før eventuell igangsetting. Risør kommune har ansvaret for eventuelle setningsskader som følge av arbeidet.
- Alternativ bruk av sprengstein fra fylkesveien kan kanskje være i Buvika eller i Flisvika på eksisterende moloer.
- Det bør vurderes nøye om steinmolo eller betong-flyteelementer er beste løsning for framtidig molo.

Rådmannens kommentar

Plassering av ny steinmolo/molo/bølgebryter er foreslått med byggegrenser og bestemmelser. Innspill om mindre flytebrygger på innsiden av moloen er konstruktivt og planforslaget er laget fleksibelt for eventuelt å ivareta en slik løsning. Rådmannen støtter at det er viktig med god manøvreringsplass rundt Dampskipskaia og har foreslått byggegrenser i tråde med dette. Bryggeholla planlegges ikke gjenfylt og de gamle steinene vil bli beholdt for eventuelt å kunne tas fram på et senere tidspunkt. Det foreslås å ta bort tre parkeringsplasser fremfor å lage nye samt å gjøre det mulig for busser å snu og parkere i kortere tid. Masser fra fv. 416 er ikke lengre aktuelt og kommenteres ikke. Det foreslås flytende molo/bølgebryter istedenfor steinfylling. Kloakkutslipp skal saneres samtidig som Enghavgata ifølge kommunens hovedplan for vann og avløp.

Tine Bang, daværende representant for Rødt

- Utbygging av nye båtplasser bør sees i en plansammenheng med hva som skjer ellers i havna og det bør gjøres før detaljplanlegging av steinmolo.
- Det vises til mange nye bryggeprosjekter i seinere tid og at det må sees på de samlede prosjektene ut fra et båttrafikkperspektiv, trivselen og miljøet i Havna og opp imot verneverdier.
- Det finnes et metningspunkt der mengden plastbåter reduserer opplevelsen av gamle Risør og punktet hvor mengden kan være mer ødeleggende enn miljøfremmende, både for fastboende og besøkene, kan være nådd.
- Moloen virker for stor og bør ikke gå lengre ut enn den som allerede er bygd mellom Hukken og Kast Loss. Mengden stein bør ikke dimensjonere moloen, men et bevisst ønsker om tiltaket ut fra miljø, økonomi, trivsel og estetikk.
- Bryggeholla bør ikke fylles igjen og det bør ikke legges til rette for flere parkeringsplasser.
- Vannspeilet har miljøverdi i seg selv.
- Kommunen bør være forsiktig med for store investeringer og et realistisk budsjett må inneholde både investerings- og driftskostnader samt realistiske inntekter fra leie.

Rådmannens kommentar

Plan for steinmolo er nå tatt inn i Sentrumsplanen og Indre havn sees derfor i sammenheng når det gjelder brygger. Rådmannen har forståelse for synet om at det er et metningspunkt hva gjelder antall faste båtplasser i Indre havn og dette er nærmere kommentert i avsnitt 7.18 Sjøarealer og brygger. Avgrensning for molo er vist med byggegrenser i plankartet og det er tatt hensyn til at den ikke skal strekke seg lengre ut i sjø enn dagens brygger. Bryggeholla planlegges ikke gjenfylt. Rådmannen deler den økonomiske bekymringen.

Hans Ellef Høie, Enghavgata 15

Høie m.fl. er positive til en steinmolo, men negativ til en utfylling av Bryggeholla. Det vises til at dette er «inngangsporten» til byen for båtturene. Høie viser til at «Apotekerholla» i sin tid ble fylt igjen og at det kanskje ikke hadde blitt gjort i dag. Høie er heller ikke positiv til en parkeringsplass/snuplass i dette området.

Rådmannens kommentar

Utfylling av Bryggeholla er ikke lengre aktuelt og det foreslås en endring til nytt, offentlig uterom ved Bryggeholla/Dampskipskaia.

Risør hotell v/Dag Eikeland

Eier av hotellet er positiv til planer for steinmolo og har innspill om at det bør lages en felles plass med samling av sjørelaterte tilbud som rutebåter, taxibåt, båtutleie etc. Han mener videre det vil være en flott mulighet for å utvide med et bygg for å få etablert flere rom til hotellet og ønsker at det samtidig reguleres til en rundkjøring/snuhammer/snuplass samt parkeringsplass for buss. Eier mener alternativ 6 vil gi mest areal.

Rådmannens kommentar

Mye har endret seg siden dette planforslaget var på høring. I mellomtiden er det også startet et arbeid for å se på arealet i enden av Strandgata for å gjøre det til et offentlig rom. Rådmannens forslag viser at det tas bort åtte parkeringsplasser for å få et bedre uteareal i dette området, men at snumulighet for buss ivaretas. Parkeringsplassene nord for sidebygningen til hotellet ivaretas. Det er ikke lengre snakk om utfylling av Bryggeholla.

Solveig og Stein Brox-Nilsen, Tangenstredet 2

Brox-Nilsen er positiv til en steinmolo, men ikke til å fylle igjen Bryggeholla fordi området brukes til båtplasser, fiske og annen rekreasjon og fordi det visuelle inntrykket vil bli forandret. Området bør ikke benyttes til parkeringsplasser.

Rådmannens kommentar

Innspillet tas til etterretning. Det foreligger ikke lengre planer om å fylle igjen Bryggeholla.

Jan A. Høglund, Nygata 1

Høglund stiller spørsmål med hvorfor hele området rundt Dampskipskaia og inn mot hans eiendomsgrense er tatt med i planforslaget.

Rådmannens kommentar

Rådmannen har svart ut dette spørsmålet direkte og begrunner planavgrensningen med at man har fulgt bryggekanalen langs Bryggeholla og videre vest for Dampskipskaia for å få en naturlig avgrensning som samsvarer med avgrensning av reguleringsplan for Risør sentrum og plan for Holmen.

Strandgaten 23 AS v/Dag Hødnebo

Eier viser til at ytterkanten av huset står på påler og at det må foretas en grundig dokumentasjon av bygget før eventuell oppstart at arbeider med molo. Han mener det er særlig fare for setninger knyttet til tung transport og foreslår at all transport av stein skjer opp Tangengata, ned Bryggebakken og tilbake i Strandgata. Forøvrig mener eier at prosjektet er spennende og nyttig.

Rådmannens kommentar

Det er foreslått rekkefølgebestemmelser bl.a. om grunnundersøkelser knyttet til steinmolo/molo/bølgebryter. Ved en slik undersøkelse vil det komme fram om tiltaket får konsekvenser som krever avbøtende tiltak. Transport kan teoretisk også skje med båt/lekter.

Bjørn Skaraas og Roar Bakke

Skaraas og Bakke har sendt inn en skisse med forslag til bystrand mellom to brygger av stein/betong.

Rådmannens kommentar

Innspillet tas til orientering.

7) Planløsning og alternativer

Det kan være komplisert å avgrense innholdet i planen for Risør sentrum fordi en by skal dekke mange behov. Planarbeidet gjennomføres som en revidering av en eksisterende reguleringsplan, men samtidig er det ønskelig å tenke framover om hva slags by vi ønsker oss og hvilke strategiske grep det er viktig å ta for å skape en levende by. Det dreier seg ikke kun om å finne korrekt formål og bestemmelser, men også tilrettelegge for framtidig byutvikling. Vi håper at en bred medvirkning skal kunne bidra til dette.

Avsnittene nedenfor redegjør for de enkelte temaene og angir de største endringene som foreslås som kulepunkt. Noen av kulepunktene går igjen flere steder fordi de har betydning for flere tema.

7.1 BYGNINGSVERN

Risør by har høy verneverdi. Det skaper en særegenhet som er attraktiv for beboere og besøkende. Som en av Europas best bevarte trehusbyer er Risør sentrum - Trehusbyen/Den hvite by ved Skagerrak - kommunens fremste merkevare og omdømmebygger, og en unik arena for festivaler og arrangementer. Risør sentrum vil øke sin verneverdi ettersom årene går, men det forutsetter at vi tar vare på den. Den beste måten å gjøre dette på, er å ha kunnskap om historien, bygningene, håndverket og detaljene. Det er f.eks. ikke det samme å bytte ut vinduer med kopier som å restaurere de originale vinduene. På avstand ser det tilforlåtelig likt ut, men materialene, håndverket og detaljene forsvinner sakte, men sikkert. Da lager vi en kopi av Risør over tid, og vi får en «ny» by i gammel stil, med atskillig lavere verneverdi. Det ønsker vi ikke. Derfor er det så viktig at planen angir hvilke deler av byen som er særlig verneverdig, f.eks. ved oppdeling i soner, og at bestemmelsene gjør det enklere å saksbehandle byggesøknader. Da blir planverktøyet mer forutsigbart for eiere, håndverkere og næringsdrivende. Eksisterende plan har retningslinjer for utførelse i tillegg til bestemmelser. Disse er gjennomgått og foreslås i stor grad videreført som en støtte i saksbehandlingen.

I 1861 brant store deler av Risør sentrum. Bare 81 bygninger sto igjen. Disse befinner seg særlig rundt Risør kirke og på Kamperhaug og Kastellet. Etter brannen ble byen raskt bygd opp igjen etter en reguleringsplan, og mange hus er derfor oppført i 1860-årene i byggestilen senempire og er oppført i tre. Dette har gitt byen det enhetlige preget den fortsatt har i dag og er en hovedgrunn til at byen har så høy verneverdi. En annen grunn er at byen etter seilskutetida ikke var særlig velstående og utviklingen på mange måter sto stille. Da vernetanken «våknet» tidlig på 1970-tallet, var det fremdeles mye originalt igjen i Risør. Gjennom de foreslåtte bestemmelsene og formålene i planen, er målet å fortsatt bevare mest mulig av det gamle Risør med opprinnelige strukturer og originale bygningsdetaljer og materialer.

Foreslåtte endringer

- Tydelige bestemmelser knyttet til konkrete byggeområder
- Bestemmelser om materialbruk og detaljer
- Krav til tegningsunderlag i søknader

7.2 BYUTVIKLING

Dette er et tema som er veldig stort og som kan kalles en slags paraply for temaene nedenfor. Vi viser derfor til enkelttemaene for en nærmere gjennomgang. Det er viktig å forstå at en reguleringsplan ikke kan løse all framtidig byutvikling. Målet med planarbeidet er derfor å lage en plan som er fleksibel nok til at byen kan utvikle seg. Det kan skje ved at man gir formål i planen som åpner for ulik bruk, såkalt kombinerte formål, og at bestemmelsene åpner for endringer innenfor gitte rammer. Planen gir et bilde på hva som er dagens perspektiv på byutvikling. Det vil derfor være hensiktsmessig å rullere planen jevnlig, minimum en gang hvert tiende år.

Byutvikling rommer som nevnt i innledningen, mange hensyn. Vi ønsker oss en by som er levende året rundt og foreslår en del endringer som vi mener kan bidra til dette. En levende by trenger arbeidsplasser og fastboende. Det skal være mulig å handle lokalt og det skal være relevant for næringslivet å etablere seg her. Byens format og struktur legger i seg selv noen fysiske begrensninger, samtidig gir byens historiske karakter en fantastisk ramme for handel og opplevelser. Dette settes ikke minst pris på av tilreisende og vi trenger et reiseliv med mange gjester.

Den avgrensede plassen på eiendommene åpner ikke for fortetting i veldig stor grad, men noen eiendommer har mulighet for det. Det er derfor viktig å ivareta denne muligheten. Byens offentlige rom er svært viktige for trivsel og aktivitet og disse skal kunne brukes av alle. En stor del av forslagene til endring, innebærer en kvalitetsheving av uterommene og inkluderer i tillegg et nytt areal.

Dagens byutvikling må også tilpasse seg et endret klima og dette påvirker planens utforming. Særlig får det utslag i strategi for bilbruk, grøntarealer, håndtering av overvann og byggehøyde over havet.

Foreslåtte endringer

- Regulering av areal i sjø, inkludert flytting av båtplasser.
- Mulighet for riving av den gamle bensinstasjonen og lage park. Bygget kan erstattes med et mindre bygg.
- Takterrasse på den nordligste delen av Brygga Restaurant og Pizza.
- Kun tillate næring/kontor/tjenesteyting i første etasje i hovedgatene.
- Ta bort fire parkeringsplasser ved Torvet og åpne for sykkelparkering.
- Omregulere Tollboden til kombinert formål forretning, kontor, tjenesteyting.
- Endre Torgata bak Torvet til enveiskjøring, og utvide torvarealet.
- Etablering av steinmolo/molo/bølgebryter.
- Gågate/offentlige utearealer i Strandgata i deler av året.
- Utvidet parkeringsareal i Hasdalgata.
- Områder for nedgravde søppelanlegg reguleres inn og fire parkeringsplasser forsvinner.
- Harmonisering med vedtatt parkeringsplan.
- Nytt offentlig uterom ved Bryggeholla/Dampskipskaia og foran hotellet og Akvariet med bla. bademuligheter, bryggesleng og grøntareal.
- Ta bort åtte parkeringsplasser foran Risør Hotel.

- Grøntområde i Hollenderhagen.
- Omregulering av Musikkens hus til kombinert bolig og privat/offentlig tjenesteyting.
- Regulere inn branngater.
- Omregulere Havvabygget fra industri til bolig/kontor.
- Omregulere Kirkegata 1 til kombinert bolig og privat/offentlig tjenesteyting.
- Det reguleres inn tre nye smett og smau, og tas bort en.

7.3 NÆRINGS- OG BYUTVIKLING

En levende by er helt avhengig av en kombinasjon av forretninger, kontorer og boliger. Arbeidsplasser bidrar til at folk flytter til byen og kommunen. Den gamle byen har små lokaler og ikke alle næringsdrivende får plass til sine virksomheter her. Ny reguleringsplan må ta høyde for at det kan foretas gjennomgang mellom bygninger til større enheter eller å fylle lokalene med nytt og moderne innhold. Å beholde næringsformål på gatenivå framfor å omregulere til leiligheter, er også viktig. Samtidig må disse endringene ivareta byens egenart og verneverdi, jfr. avsnittet over.

I planen foreslås det en endring fra i dag vet at første etasje i noen av gatene forbeholdes forretning/kontor/tjenesteyting, altså at det ikke tillates bolig på gateplan. Dette gjøres for å sikre aktivitet på dagtid i disse lokalene. Innenfor dette formålet, som også vil dekke andre etasje sammen med boligformål, kan bl.a. forretninger, opplevelsesnæringer, håndverksnæringer, kontorer, fleksible kontorfellesskap (co-work, makerspace) og offentlig virksomhet være noen av mulighetene.

Andre endringer som vil kunne påvirke næringslivet, er forslaget om takterrasse på deler av taket til Brygga Restaurant og Pizza og utvidelse av Tollbodparken med mulighet for uteservering. For Tollboden foreslås det kombinert formål forretning/kontor/tjenesteyting, noe som muliggjør en mer fleksibel bruk av dette bygget som i dag kun er regulert til offentlig formål. Bygget i Melkeveien 9 (Havvabygget) er i dag regulert til industri. Dette formålet er ikke lengre relevant og det foreslås en endring til bolig/kontor. Gågate om sommeren i Strandgata vil også kunne påvirke næringslivet på en positiv måte.

For områdene rundt Bryggehollo er det gjennomført en workshop med midler fra fylkeskommunen for å drive medvirkningsprosess på hvordan disse arealene kan opparbeides. Elementer fra dette foreslås tatt inn i planen og de innebærer at det tas bort parkeringsplasser som erstattes med offentlige utearealer foran hotellet og Akvariet. Det foreslås å tilrettelegge for bademuligheter og bedre tilgang til sjønivå for barn og unge, ny brygge sør for Akvariet, opparbeiding av arealene på Dampskipskaia med sittemuligheter og badstue.

Foreslåtte endringer

- Mulighet for riving av den gamle bensinstasjonen og lage park. Bygget kan eventuelt erstattes med et mindre bygg.

- Første etasje i hovedgatene tillates ikke benyttet til boligformål, kun næring/kontor/tjenesteyting.
- Takterrasse på den nordligste delen av Brygga Restaurant og Pizza.
- Omregulere Tollboden til kombinert formål forretning, kontor, tjenesteyting.
- Utvidet parkeringsareal i Hasdalgata.
- Omregulere Havvabygget fra industri til bolig/kontor.
- Nytt offentlig uterom ved Bryggeholla/Dampskipskaia og foran hotellet og Akvariet med bla. bademuligheter, bryggesleng og grøntareal.

7.4 PARKERING – BIL OG SYKKEL

Risør bystyre har vedtatt en helhetlig parkeringsplan for Risør sentrum (2018). Hoveddelen av denne er innarbeidet i denne planen, men det er foretatt noen avveininger i de tilfellene hvor andre hensyn tilsier en annen bruk av arealer. Ettersom parkeringsplanen er en temaplan er den ikke juridisk bindende. Imidlertid har dette planarbeidet vært gjennomført med stor grad av medvirkning og det er all grunn til å ta hensyn til resultatet av planarbeidet med konkrete endringer i sentrumsplanen. I tillegg til parkering for biler, er det foreslått sykkelparkering og parkering av motorsykler. Mer sykkelparkering er fremtidsrettet med tanke på klima og miljø og det er en strategi å ta bort parkeringsplasser noen steder for å gjøre plass for sykkel.

Som kompensasjon for at noen plasser tas bort, er det foreslått større parkeringsareal i Hasdalen. Bakgrunnen for dette forslaget er at Risør bystyre har bedt rådmannen redegjøre for utvidede parkeringsmuligheter i Hasdalen.

Foreslåtte endringer

- Ta bort fire parkeringsplasser ved Torvet og åpne for sykkelparkering.
- Utvidet parkeringsareal i Hasdalgata.
- Harmonisering med vedtatt parkeringsplan.
- Ta bort åtte parkeringsplasser foran Risør Hotell.

7.5 MOLO

Planarbeid for steinmolo ved mellom Dampskipsbrygga og gjestebrygga, ble behandlet politisk første gang i 2014. Behovet for steinmolo var å beskytte gjestebrygga mot vær og vind og gjøre den mer stabil. Planarbeidet omhandlet også en utfylling i sjø mellom Strandgata og Dampskipsbrygga. Områdene i sjø er en del av bevaringsområdet for hummer som er et båndlagt naturvernområde. I det forrige planarbeidet ble det avklart med Fiskeridirektoratet at konsekvensutredning ikke var nødvendig, men at et samarbeid med Flødevigen og Risør Akvarium var viktig. Ved varsel om oppstart kom det inn 18 innspill. Rådmannen anbefalte å avslutte planarbeidet i 2015 da kommunen ikke lengre hadde tilgang på stein fra Risørveien, og rådmannen ønsker i stedet å foreslå bølgebryter. Bystyret vedtok at planarbeidet skulle fortsette, og det skulle reguleres i påvente av ny stein. Bystyret ønsket ikke bølgebryter. Planforslaget angir byggegrenser og bestemmelser for tiltaket som gjør valget av type løsning fleksibel.

Foreslåtte endringer

- Regulere for etablering av steinmolo/molo/bølgebryter.

7.6 GRØNTOMRÅDER/MØTEPLASSER

En by må ha gode møteplasser som kan brukes på mange måter av folk med ulike behov. Dette er viktig både for folkehelsen og for levekår. Torvet, lekeplassen i Hasdalen og Den blå parken er eksempler på denne typen møteplasser, men det finnes også andre steder som foreslås videreutviklet. I sentrumsområdet har vi mange fine grøntområder som er turmål og viktige nærmiljøanlegg, spesielt siden mange av boligene og tomtene er små. Disse er det ønskelig å beholde.

Kommunen har lenge arbeidet for å gjøre om Hollenderhagen til et bynært grøntområde/park. Opparbeiding foregår i disse dager og i planen er området gitt formålet grøntstruktur park mot nåværende regulering som angir formålet bolig/forretning/kontor. Det samme formålet er foreslått i et utvidet område ved Tollboden. Ny plan åpner for at den gamle bensinstasjonen kan rives og at området opparbeides som grøntområde park istedenfor. I bestemmelsene er det angitt at det kan bygges et mindre erstatningsbygg/paviljong og at det kan tillates uteservering. Deler av Strandgata vil kunne benyttes som gågate om sommeren, og i enden av Strandgata foreslås det å omregulere et større areal til nytt, offentlig uteområde med ulike elementer som kan skape økt aktivitet. Utover dette beholdes dagens grøntstruktur.

Foreslåtte endringer

- Grøntområde i Hollenderhagen.
- Mulighet for riving av den gamle bensinstasjonen og lage park. Bygget kan eventuelt erstattes med et mindre bygg.
- Nytt offentlig uterom ved Bryggeholla/Dampskipskaia og foran Risør Hotell og Akvariet med bla. bademuligheter, bryggesleng og grøntareal.

7.7 NATURMANGFOLD

Kommunen plikter å redegjøre for naturmangfold i et planarbeid. Til dette arbeidet foreligger det tilgjengelige databaser hos Miljødirektoratet som er benyttet. I tillegg har kommunen selv en oversikt, men den er ikke oppdatert med ny kunnskap. I sentrum er det forekomster i sjø av f.eks. ålegras, i tillegg til at det er hummerreservat her. Det er også registrert spesielle arter. Det planlegges ingen store endringer som vil kunne påvirke naturmangfoldet. Ettersom det ikke foreslås steinmolo, men isteden en molo/bølgebryter, vil det ikke bli behov for forskningsprosjekt for hummer eller ytterligere undersøkelser.

Ikke alle naturtyper lar seg kartfeste, men de som kan få en hensynssone/båndleggingssone og tilhørende bestemmelser, har fått det. Dette gjelder ålegras og hummerreservatet. Det foreslås rekkefølgekrav til etablering av molo/bølgebryter for å sikre at forankring ikke påvirker livet i havet på en negativ måte.

For dette temaet er det ikke foreslått større endringer.

7.8 BOLIGER

Nasjonale planretningslinjer anbefaler fortetting og at nye boligområder legges tett på sentrum, men i Risør er det ikke fysisk plass så mange steder. I den nye planen er det vurdert om det kan være områder som er aktuelle for dette og i så fall hvordan. Tidligere har det bl.a. vært vist forslag til fortetting/utvikling av nye arealer i Urheia hvor man går inn fra Solsiden og bare fasaden vil være synlig i gatebildet, og arkitekturstudenter har gjennom flere år laget prosjekter om fortetting med trearkitektur. Riksantikvaren sier i sin bystrategi at fortetting bør skje gjennom tilpasset arkitektur og at man må ta hensyn til de viktigste historiske bymiljøene og bylandskapet. Endringen av demografien tilsier dessuten at Risør trenger flere sentrumsnære leiligheter de neste årene for å sikre en mer variert sammensetning av boligtyper som kan passe befolkningssammensetningen. Rett utenfor planområdet pågår det bygging av leiligheter i Flisvika, på Holmen, planarbeid for leiligheter i Hasalen og på Rutebilstasjonstomta. For noen få år siden ble det også oppført et leilighetsbygg i Shoppingsvingen. Tilfanget av sentrumsnære leiligheter begynner derfor å bli relativt stort og gjør behovet for fortetting i det gamle sentrum tilsvarende mindre. Det foreslås derfor ingen større endringer i form av fortettingsprosjekt, kun mindre endringer.

Det er enkelte større boligeiendommer hvor det kunne vært fortettet, men det er ingen grunneiere som har kommet med forslag til dette. I planforslaget er det valgt å sette en generell utnyttelsesgrad på 30% og noen konkrete byggegrenser der det er særlige hensyn som må tas. På de tomtene som allerede er utnyttet over 30%, vil utnyttelsesgrad tilsvare dagens bebyggelse. Det betyr at utvidelser er avhengige av dispensasjon og vurdering i hvert enkelt tilfelle. Begrunnelsen for å løse det på denne måten er at det er umulig å sette en generell byggegrense for alle tomtene i sentrum. Utnyttelsesgraden i dag varierer fra 100% og ned til 3 % og da er det ikke mulig med generelle bestemmelser. En stor tomt i Storgata 21 skiller seg ut. Tomta er midt i sentrum og veldig attraktiv, men en utnyttelse av den krever planbehandling fordi mange hensyn i så fall må vurderes opp mot hverandre. Det foreslås derfor byggegrenser og endring fra boligformål til grøntareal på deler av tomta.

Byggeområdene har fått egne benevnelser med tilhørende bestemmelser for å lette saksbehandlingen i noen grad, men det vil fremdeles være mange fellesbestemmelser for å sikre kulturmiljøet som helhet. Dette styrkes også av at hele sentrum gis «hensynssone bevaring» med tilhørende bestemmelser.

Det foreslås to konkrete reguleringsendringer for Musikkens hus og Kirkegata 1 fra offentlig bygg til kombinert bolig/tjenesteyting.

- Tydelige bestemmelser knyttet til konkrete byggeområder
- Bestemmelser om materialbruk og detaljer
- Utnyttelsesgrad
- Krav til tegningsunderlag i søknader
- Omregulering av Musikkens hus til kombinert bolig og privat/offentlig tjenesteyting.

- Omregulering fra industri til bolig/kontor for Havvabygget.
- Omregulere Kirkegata 1 til kombinert bolig og privat/offentlig tjenesteyting.

7.9 STØY

En by med et aktivt uteliv om sommeren er også en by hvor det kan oppstå konflikter knyttet til støy. Plan- og bygningsloven gir muligheter for å regulere inn «hensynssoner» for støy. Problemstillingen er allikevel ikke så enkel. Det er mulig å gi bestemmelser som angir tidspunkt og desibelnivå for støy, men det må vurderes grundig fordi avgrensningen av slike soner vil kunne by på problemer for fleksibiliteten til næringslivet. Støy knyttet til uteliv skal reguleres gjennom sjenkebevillinger og håndheving av disse hører inn under politiet. Også støy fra båter sommerstid håndteres av politiet.

Det er ikke foreslått hensynssoner for begrensning av støy fordi det er vanskelig å utforme på en måte som gir en reell beskyttelse mot støy og fordi det ikke reguleres til f.eks. industri eller annen støyende virksomhet.

7.10 NEDGRAVDE SØPPELANLEGG

Risør bystyre har vedtatt at de ønsker en løsning med nedgravde søppelanlegg i sentrum framfor at hver bolig har egne søppeldunker. Dette vil kunne bli en estetisk forbedring og være gunstig med tanke på å forebygge brannspredning. Det er foretatt befarings sammen med Risør og Tvedestrand avfallsselskap (RTA), Østre Agder Brannvesen, Aust-Agder fylkeskommune v/kulturminnevernseksjonen, enhet for eiendom og tekniske tjenester og enhet for plan og byggesak for å vurdere konkrete forslag til plassering. I høringsperioden vil det bli tatt kontakt med aktuelle lag/organisasjoner og gjennomført befaringer dersom det er ønskelig. Det er særlig lukt og plassering som kan bli gjenstand for diskusjoner, særlig fordi det har vært oppstartsproblemer med det nedgravde anlegget i Flisvika. I tillegg kan det komme innspill om avstand til oppsamlingspunktene.

De områdene som foreslås i plankartet tilfredsstiller krav til anbefalt gangavstand fra omkringliggende boliger, krav fra RTA for tømning, hensyn til kulturmiljøet og hensyn til offentlige vann- og avløpsledninger. I to tilfeller, på Solsiden og i Tangengata, kommer plasseringen i konflikt med parkeringsplasser ved at til sammen fire plasser forsvinner. Hvor mange abonnenter som vil sogne til hvert oppsamlingspunkt vil variere fra 35 til 120. På hvert punkt skal det være flere fraksjoner, men det vil variere hvor mange fraksjoner det blir på hver plass avhengig av areal. Anleggene skal tilpasses omgivelsene på en best mulig måte med materialbruk, men må samtidig være praktiske og tilpasset RTA sitt løfteutstyr.

- Områder for nedgravde søppelanlegg reguleres inn.
- Fire parkeringsplasser forsvinner, to på Solsiden og to på Tangen.
- Rekkefølgebestemmelser for å sikre avklaring med fylkeskommunen ved gravearbeider.

7.11 BARN OG UNGE

Plan- og bygningsloven stiller særlig krav til at barn og unges interesser skal ivaretas gjennom reguleringsplaner. I Risør kommune er det et eget barne- og ungdomsråd som vil bli hørt. Dette er kanskje særlig viktig p.g.a. klima- og miljøutfordringene som blir stadig viktigere. Når det gjelder fysisk utforming er det sett særlig på lekearealer og gode møteplasser i dette planarbeidet.

I dag er det en lekeplass i Hasdalen, et grøntareal ved Kjæret og en lekeplass i Steinramla som spesielt er tilrettelagt for barn. Alle disse beholdes i ny plan. For ungdom er det ingen særlige områder, men gode møteplasser er verdifulle for alle aldersgrupper og innholdet i en by har potensiale for å tiltrekke seg mer ungdom. Som beskrevet ovenfor foreslås det regulering til grøntområde/park både i Hollenderhagen og gjennom en utvidelse av Tollbodparken. For ungdom, som i dag benytter gatekjøkkenet i den gamle bensinstasjonen, er det viktig at det etableres et tilsvarende tilbud dersom dette bygget rives. Det åpnes derfor for at bygget kan erstattes med et mindre bygg med serveringsmulighet. Arealene rundt Bryggeholla vil også kunne skape en plass hvor ungdom kan være og benytte aktiviteter som badstue, ulike sittemuligheter og bading.

Foreslåtte endringer

- Mulighet for riving av den gamle bensinstasjonen og lage park. Bygget kan eventuelt erstattes med et mindre bygg.
- Nytt offentlig uterom ved Bryggeholla/Dampskipskaia og foran hotellet og Akvariet med bla. bademuligheter, bryggesleng og grøntareal.
- Grøntområde i Hollenderhagen.

7.12 BYGGEGRENSER, HØYDER OG UTNYTTSESGRAD

Da Risør brant i 1861 ble det laget en reguleringsplan som anga høyder, bredder på veier mellom husene og utforming av bygningene. Mot gatene var det krav til maksimalt to etasjer og en gesimshøyde på 8,8 m, og på gatehjørnene skulle husene kuttes 45 grader. En gode del av disse begrensningene beholdes i den nye planforslag for å beholde den opprinnelige strukturen mot gatene da dette er et av de viktige karakteristikaene med byen. Det bør også være høydebegrensninger på bygninger i sentrum med tanke på tilbygg og erstatningsbygg og dette er spesifisert i bestemmelsene. Videre er det viktig med byggegrenser mot vei. Store deler av byen ligger også innenfor 100-metersbeltet til sjø og det vil bli satt konkrete byggegrenser mot sjøen, både på kartet og i form av bestemmelser.

Det viktigste grepet når det gjelder høyder er å ivareta byens opprinnelige høyder og sørge for at de ikke overskrides i for stor grad. Det er bl.a. et viktig prinsipp at tilbygg skal underordne seg de gamle husene, både for at byggets historikk skal være mulig å lese, men også fordi det gir en god landskapsmessig tilpasning.

Mot de ulike veiene i byen er det foreslått byggegrenser. I noen tilfeller vil de følge husveggen, f.eks. i Strandgata, mens i det i andre gater er vist byggegrenser i større avstand til veien. Mot sjø går byggegrense noen steder i husvegg og fremkommer av bestemmelsene, andre steder er den vist på kartet der det er særlig viktig å begrense bebyggelse mot sjøen.

Den gamle planen har ikke utnyttelsesgrad. Dette var det ikke krav til i 1991. Det foreslås nå ulike utnyttelsesgrader tilpasset den eksisterende bebyggelsen. For noen tomter vil det være maks 30%, mens det for andre vil følge dagens bebyggelse,

Foreslåtte endringer

- Flere byggegrenser
- Bestemmelser om høyder
- Krav til utforming av tilbygg
- Utnyttelsesgrad på tomtene

7.13 UNDER BAKKEN – ARKEOLOGI

Nyere tids arkeologi er lite undersøkt i Risør. Dette blir aktuelt der det planlegges nedgravde søppelanlegg. Aust-Agder fylkeskommune har gitt tilbakemelding om at disse områdene vil bli vurdert for en nærmere undersøkelse. Den generelle aktsomhetsparagrafen i kulturminneloven er tatt inn i bestemmelsene, men det foreslås også en rekkefølgebestemmelse om at dette må avklares med fylkeskommunen før det gis byggetillatelse til de nedgravde avfallsanleggene.

Foreslåtte endringer

- Rekkefølgebestemmelser for å sikre avklaring med fylkeskommunen

7.14 FREMTIDIG HAVNIVÅSTIGNING

Fylkesmannens beredskapsavdeling anbefaler at nye bygg ikke legges lavere enn 3 meter over normalvannstand (kote +3). Kommunen har foretatt en egen analyse av framtidig havnivåstigning som viser virkningen av vann ved kote +1, 2 og 3 og det er store deler av sentrumsbebyggelsen som vil kunne bli berørt. Det foreligger også kart som viser konsekvens av 20-, 200- og 1000-årsflom fra Norges Vassdrags- og Energidirektorat som bekrefter at mye av bebyggelsen vil påvirkes, imidlertid vil det ikke gå over kote +2. Vi har da sett på kart fra NVE for 1000-årsflom kombinert med stormflo. Til planen er det vedlagt et temakart som belyser dette. Den bestående bebyggelsen får vi ikke gjort så mye med, men nye bygg bør ikke godkjennes med boligformål lavere enn kote +2. Dette er et dilemma dersom et hus f.eks. brenner. I forhold til kulturmiljøet bør det erstattes med et tilsvarende bygg, spesielt med tanke på volum og høyder. Ny teknisk forskrift stiller i tillegg helt andre krav til dagens bygg enn på 1800-tallet.

Der det av ulike grunner, bl.a. hensynet til kulturmiljøet, må bygges lavere, enten det gjelder erstatningsbygg eller tilbygg, så må det gjennomføres avbøtende tiltak med tanke på framtidig flom og havnivåstigning. Andre formål enn bolig kan fremdeles tillates på lavere høyder, og i de viktigste sentrumsgatene vil dette være tilfelle.

Foreslåtte endringer

- Bestemmelser om at bygging ikke kan tillates lavere enn kote +2 for nye boligbygg,

7.15 KLIMA/MILJØ – PÅVIRKNING OG TILPASNING

Regjeringen har et mål om at vi skal være et lavutslippssamfunn i 2050 og kommunene forventes å legge de høye alternativene fra nasjonale klimafremskrivninger til grunn. Dette legger press på kommunens areal- og transportplanlegging, men i tillegg er klimatilpasning viktig å omtale i nye reguleringsplaner. Det innebærer at vi i størst mulig grad skal unngå eller begrense risiko, sårbarhet og ulemper, men også at vi skal dra nytte av eventuelle fordeler med klimaendringene. Til planen er det utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse. Flere av temaene i denne er en konsekvens av endringer i klima og miljø, bl.a. havnivåstigning og økt fare for flom. I tillegg vil det kunne bli mer vær og vind med den påvirkningen det vil få for bebyggelsen og bomiljøet. Det må derfor vurderes om det er behov for ulike klimatilpasningstiltak, knyttet til både bygningsmiljøet og infrastruktur. Et eksempel er at det bør lages flere grønne områder med vegetasjon som tar opp mer vann når det regner enn harde flater som asfalt og heller av ulik type. Flere grønne arealer er også positive for økosystemene og fugler og insekter. Også åpne flomveier bør vurderes. Aktuelle steder for dette er ved utvidelse av Torvet, Tollbodparken, gågata i Strandgata og området ved Bryggehollla.

Kritisk infrastruktur er viktig å ivareta ved klimaendringer. Det er imidlertid ikke vist hensynssoner for dette i planen.

Miljøvennlig oppvarming av bygninger har vært et tema over lengre tid. Varmepumper og solcellepanel harmonerer ikke umiddelbart med gammel trehusbebyggelse. Samtidig er denne typen tiltak reversible og det er viktig at også de som bor i sentrum kan få en mer miljøvennlig oppvarming. Teknologien endres stadig og det har allerede kommet solcelletakstein på markedet, men det er etter vår kjennskap ikke laget takstein som er tilstrekkelig likt de historiske enkeltkrummede teglsteinene som det stilles krav til i sentrum. Varmepumper er positivt for klimaet, men bør plasseres bort fra gatemiljøet og bygges delvis over. De bør ikke plasseres ut mot gata eller høyt på veggen. Solcellepanel er en annen løsning, men disse er ofte svært synlige. På noen tak kan de antagelig fint monteres uten at det går ut over kulturmiljøet. Det foreslås derfor å sette vilkår for denne typen installasjoner i bestemmelsene.

Foreslåtte endringer

- Bestemmelsene har krav til håndtering av overvann og grønne områder ved nye tiltak
- Bestemmelsene har krav til plassering av alternative oppvarmingskilder.
- Kotehøyder

7.16 BRANNSIKRING

I 2010 ble det laget en brannsikringsplan for byen. Denne danner grunnlaget for hensynssoner og bestemmelser i ny sentrumsplan. Bedre brannsikring har også i den gjeldende planen vært et av hovedmålene og det er opp gjennom årene gitt flere tillatelser til brannvegger/-vinduer og sprinklingsanlegg for å styrke brannsikkerheten. I tillegg til at bygningene ligger svært tett, har også søppeldunker

inntil husvegger vært et tema. I sentrumsplanen fremmes nå forslag om nedgravde anlegg og dette vil bidra til å styrke brannsikkerheten fordi søppelet vil ligge under bakken og være mindre tilgjengelig.

Branngatene i brannsikringsplanen foreslås lagt inn i reguleringsplanen for sentrum. De vises som hensynssoner med egne bestemmelser for å hindre at det gis tillatelse til bygging i branngatene. Nedgravde søppelanlegg får også egne formål og bestemmelser.

Foreslåtte endringer

- Regulere inn branngater.
- Områder for nedgravde søppelanlegg reguleres inn.

7.17 SMETT OG SMAU

For mange år tilbake, i 2001, ble det utført en kartlegging av gamle ferdselsveier i sentrum. Det har lenge vært etterspurt at ikke alle disse har vært kartfestet fordi de er en viktig del av kulturhistorien. Gjennom ny reguleringsplan ønsker vi å gi disse et eget formål i plankartet for å sikre at de tas vare på framover og at de blir bedre kjent og brukt. Det er viktig at de skiltes for å gjøre dem kjent og for at folk tørre å bruke dem ettersom flere går helt i husveggen og nær hager og uteplasser.

De fleste av de gamle gangveiene ligger allerede inne i reguleringsplanen, men det foreslås noen mindre endringer. Gjennom at det er gitt byggetillatelse opp igjennom årene, er det også noen gangveier som ikke lengre er relevante å beholde. Disse foreslås tatt bort. Det er foretatt befaring sammen med Historielaget, Verneforeningen og Tangen Vel for å vurdere områdene og dette danner grunnlag for forslagene. Det foreslås å ta inn nye gangveier ved Melkeveien, ved Siris putt og ved Steinramla. Ved Lille Trappegate foreslås det å ta ut en gangvei.

Foreslåtte endringer

- Det reguleres inn tre nye gangveier og tas bort en.

7.18 SJØAREAL OG BRYGGER

Områdene i sjø er per i dag uregulerte, men de tas nå med i reguleringsplanen og dekker hele arealet utenfor land med unntak av der det allerede er regulert i planen for Holmen og Flisvika. Det har ved flere anledninger vært diskutert at man bør flytte faste båtplasser bort fra indre havn for å åpne opp igjen det historiske vannspeilet og heller plassere faste båtplasser lengre ut i området. På den måten kunne større arealer blitt tilgjengelige som gjestehavn om sommeren i et område med roligere farvann og til beste for handel i byen. Ved å regulere til steinmolo/molo/bølgebryter nordvest for Dampskipskaia, kan noen faste plasser flyttes hit til fordel for gjester. Et noe større område enn i dag foreslås derfor regulert til dagsbesøk, altså ikke faste brygger, samt gjestehavn i indre havn. Dette medfører at noen av de faste båtplassene må flyttes et annet sted, men det må selvfølgelig gjøres i samsvar med kommunens reglement for båtplasser og i samsvar med inngåtte avtaler. Utenfor Dampskipskaia foreslås det regulert til havn i tråd med dagens bruk. Ved Kastellet er det i dag et badeområde og dette formålet

foreslås videreført. I tillegg til disse formålene, er hele sjøarealet båndlagt til bevaringsområde for hummer og formålet vil bli videreført i ny reguleringsplan.

Foreslåtte endringer

- Regulering av areal i sjø.
- Trafikkområde i sjø innerst i havna.
- Steinmolo/molo/bølgebryter med mulighet for småbåthavn.

7.19 INFRASTRUKTUR

Viktig infrastruktur kan gis eget formål dersom det er behov for det, men for ordinære vann- og avløpsledninger gjøres det normalt ikke. Det foreslås derfor ingen hensynssoner av denne typen.

Med tanke på byutvikling vil gatene og bruken av disse bli viktig. Den største endringen som foreslås er enveiskjøring over Torvet og å ta bort fire parkeringsplasser her og at deler av Strandgata omreguleres i tråd med ny bruk. Også i enden av Strandgata foreslås det nytt, offentlig uteareal som erstatning for vei og parkering. Forøvrig foreslås ingen større endringer av gatene i byen.

Som en følge av arbeidene som pågår med opparbeiding av nytt forretningsbygg på Rutebilstasjonstomta, reguleres det inn fortau også på motsatt side av veien av hensyn til trafiksikkerhet for beboerne i de tre øverste husene før Kirkegårdsbrua. Det pågår samtaler med utbygger og Statens vegvesen for å bli enige om en plan om opparbeiding av dette fortauet.

I den gamle bebyggelsen er det mange luftstrekk med strøm- og telefonlinjer, noe som kan oppleves som visuelt og estetisk forstyrrende. For denne typen infrastruktur foreslås det å ta inn i bestemmelsene at det ved nye anlegg eller utbedring av gamle, skal benyttes kabler i grunnen istedenfor i lufta. På sikt kan bybildet da bli forbedret med færre ledninger i luft. Også for antenner knyttet til bredbånd o.l. er det foreslått bestemmelser for å sikre uheldige plasseringer på viktige bygninger.

Foreslåtte endringer

- Ta bort fire parkeringsplasser ved Torvet og erstatte dem med sykkelparkering.
- Lage enveiskjøring over Torvet og utvide torvarealet.
- Gågate/offentlige utearealer i Strandgata deler av året.
- Omregulere fra vei/parkering til offentlig uteareal ved Bryggehollla.
- Regulere inn nytt fortau på nordsiden av Krag's gate vis-à-vis Rutebilstasjonstomta.

7.20 UNIVERSELL UTFORMING

Byen skal kunne brukes av alle på likest mulige vilkår. I praksis betyr det at unødvendige hindringer må tas bort. Hva som er unødvendige hindringer er ikke

alltid like enkelt å vurdere og ofte må man finne kompromisser. I en reguleringsplan er ikke detaljeringsgraden på dette nivået, detaljene vil som regel komme gjennom byggesøknader og endringer av gater og fortau. Det er allikevel viktig at dette hensynet, som også er lovfestet i plan- og bygningslovens formålsparagraf, ivaretas i planleggingen der det er hensiktsmessig, ikke bare i byggesaksbehandlingen.

Ved opparbeiding av nye områder, f.eks. utvidelse av Torvet, Tollbodparken og uterom i enden av Strandgata, vil plan- og bygningsloven komme til anvendelse. Det betyr at krav til universell utforming i offentlige rom trer i kraft. Dette hensynet trenger derfor ikke å ha egne bestemmelser i reguleringsplanen.

7.21 FOLKEHELSE

Folkehelse er en viktig del av ethvert planarbeid og er i likhet med universell utforming og hensyn til barn og unge, lovfestet i plan- og bygningsloven, og utdypet i folkehelseloven. Det er mange forhold som kan påvirke folkehelsen og flere av de øvrige punktene kan bidra til å styrke folkehelsen. Tradisjonelt tenker man ofte på grøntområder/møteplasser, lett tilgjengelighet til nærturområder, god luftkvalitet, lite støy osv. I ny sentrumsplan ønsker kommunen fortsatt å legge vekt på å ivareta bl.a. grøntarealer og møteplasser og det foreslås endringer for dette. Det vil heller ikke bli noen endring med hensyn til enkel tilgang til nærfriluftsområder.

Reguleringsplanen vil bidra til å fremme økt aktivitet og tilrettelegge ved at gang- og sykkeltrafikk prioriteres i større grad enn i dag med bl.a. flere sykkelparkeringsplasser, større torv, park og gågate samt mer parkering i utkanten av sentrum.

7.22 LEVEKÅR

Risør scorer dårlig på en del levekårsstatistikker. Akkurat som med byutvikling, kan ikke en reguleringsplan alene ivareta et så omfattende felt, men det kan tenkes igjennom at det planlegges områder som kan brukes av alle på like vilkår, uavhengig av inntekt og livssituasjon. Igjen handler det om offentlige rom og gode, inkluderende møteplasser samt et levende byliv. Som vist til ovenfor dreier det seg særlig om Torvet, Tollbodparken, gågate og offentlig uterom i Strandgata.

7.23 PÅVIRKNING FRA RANDSONER

Det som bygges nær den verneverdige bykjernen vil ha en påvirkning på helheten dersom det utgjør en del av det samme landskapsrommet. Et slikt hensyn bør vurderes nærmere ved neste rullering av kommuneplanen, evt. ved rullering av øvrige reguleringsplaner som grenser inntil Sentrumsplanen. De viktigste byutviklingsområdene for Risør sentrum ligger nettopp i randsonene til trehusbyen, og både skala, arkitektur og innhold vil påvirke. Det er imidlertid ikke mulig å lage bestemmelser til planen som skal omfatte områder utenfor planområdet.

8) Planens virkninger

Som vist i forrige kapittel foreslås det noe hovedendringer. Vi vil nedenfor kommentere hvordan vi vurderer at de største endringene vil påvirke planområdet. Temaene er ikke i prioritert rekkefølge.

Regulering av areal i sjø, inkludert flytting av båtplasser

Å regulere arealene i sjø som grenser til planområdet på land har vært normal praksis lenge, men da gjeldende plan ble laget i 1991, var det ikke så vanlig. Å innlemme sjøarealene anses derfor positivt ved at kommunen får et bedre styringsgrunnlag også over disse arealene.

Å ta bort noen faste båtplasser innerst i havna vil kunne være gunstig for handelsnæringen da det skaper mer plass til dagsbesøk. Faste båtplasser kan heller plasseres andre steder da de ikke er avhengige av å ligge helt innerst i havna. Selv om reguleringsplanen angir en endring er det viktig å understreke at planen viser en mulig arealutnyttelse og at flytting av båtplasser vil måtte skje i samsvar med gjeldende avtaler.

Tollbodparken og riving av den gamle bensinstasjonen

I dialog med eier av den gamle bensinstasjonen som nå er et gatekjøkken, foreslås det å åpne for at bygget kan rives, inkludert kommunens serviceanlegg. Ingen av disse byggene kan sies å ha noen stor verneverdi og de har kommet til i seinere tid. Opprinnelig var dette området en åpen plass mot sjøen. Ved å rive bygget kan parken utvides og gjøres mer synlig og attraktiv for byens befolkning. Her kan det f.eks. være uteservering og sittemuligheter ned mot vannet, og det foreslås at det kan tillates et erstatningsbygg, men av mindre omfang enn i dag. Det er angitt byggegrenser og krav til høyder og utforming i planbestemmelsene. Tollbodparken er et av flere offentlige uterom som foreslås forbedret gjennom planen.

Omregulere Tollboden til kombinert formål «forretning, kontor, tjenesteyting»

Politiet skal flytte fra Tollboden og kommunen ønsker å omregulere til kombinert formål for å få en større fleksibilitet i byutviklingen. Ved å velge formålet forretning/kontor/tjenesteyting, kan bygget brukes til f.eks. restaurant/servering, servicefunksjoner knyttet til havna, kontorer (offentlige/private), butikk m.m. Bruken kan med fordel ses i sammenheng med utvidelse av Tollbodparken fordi det kan være synergieffekter her, men det er ikke foreslått som et krav. Bygget har en fantastisk beliggenhet og bør være attraktivt for mange typer bruk.

Takterrasse på Brygga Restaurant og Pizza

Brygga har i dag et tilbygg på nordsiden mot sjøen. Tilbygget har fasader av glass, god takhøyde og et slakt skråtak. Dette gjør det mulig å lage en takterrasse som ikke plasseres oppå hovedtaket, men et stykke nedenfor. På den måten kan eier

utnytte noe av takarealet uten at det går på bekostning av den verneverdige bebyggelsen på motsatt side av veien. En slik løsning vil være bedre tilpasset omgivelsene ved at den er mer neddempet enn en takterrasse på byggets høyeste del. Tiltaket foreslås i samråd med eier og vil være positivt for næringen og bidra til et enda bedre serveringstilbud i byen. Det er viktig at det benyttes materialer av høy kvalitet fordi det vil være en del av hovedinntrykket når man kommer inn til byen med båt. Også fra Solsiden vil takterrassen bli godt synlig.

Næring/kontor/tjenesteyting i første etasje i hovedgatene

Byggenes første etasje i hovedgatene bør være forbeholdt forretning/kontor/tjenesteyting for å skape mest mulig liv i gatene. Hvis det blir boligformål, som nåværende plan tillater, risikerer vi at bygg blir stående tomme eller at det ikke er aktivitet i særlig grad. Vi mener dette grepet er positivt for bylivet og at det bør omfatte Solsiden fra nr. 2 til og med nr. 22, Havnegata, Storgata, Strandgata, Torvet/Torggata og Krag's gate 1 til og med nr. 27 (nordsiden) og 46 (sørsiden). Utover dette foreslås det kombinert formål bolig/forretning/kontor/tjenesteyting også i noen andre sentrumsgater, men her tillates det også bolig i første etasje fordi gatene ikke ligger så sentralt til.

Fjerne fire parkeringsplasser ved Torvet og åpne for sykkelparkering

Risør kommune ønsker å ta klima og miljø på alvor og det fremmes flere forslag til endringer hva gjelder parkering. Dette gjøres kombinert med forslag til økt parkering i Hasdalen og omregulering til sykkelparkering i sentrum. Hensikten er å få et tryggere sentrum med færre biler og flere sykler, samtidig som bilen kan plasseres i utkanten fordi veldig mange tross alt er avhengig av bil. Økt bruk av sykkel er positivt for både folkehelsen og klima og det er derfor sterkt ønskelig å øke antall parkeringsplasser for sykkel i sentrum. Ved samtidig å legge bedre til rette for parkering i Hasdalen, bør dette være en akseptabel og praktisk gjennomførbar endring i en by med korte avstander.

Endre Torgata bak Torvet til enveiskjøring, og utvide torvarealet

For et par år siden ble det laget en mulighetsstudie for Torvet. Det kom da inn mange forslag til hvordan torvet kunne forbedres. Fra dette studiet er det valgt å foreslå at gata gjøres om til enveiskjøring i retning fra Krag's gate til Solsiden og at de fire parkeringsplassene tas bort. Biler som kommer fra Solsiden må da kjøre videre inn i Havnegata. For trafikk ut av byen vil ikke dette innebære noen økt kjørelengde, men for biler som kommer fra Solsiden og skal ned Strandgata, vil det bety at de må kjøre rundt Kvartalet. Avstandene er imidlertid korte og det bør ikke være en stor belastning. Det positive med å snevre inn gata og ta bort de fire parkeringsplassene, er at Torvet kan gjøres større og mer fleksibelt. Møblering av Torvet kan skje på mange måter og det er laget bestemmelser som vil tillate ulike endringer her, bl.a. mulighet for amfi, uteservering og skøytebane/lekeområde. I bestemmelsene åpnes det også for at det kan etableres sykkelparkering.

Etablering av steinmolo/molo/bølgebryter

Det var tidligere foreslått å lage en steinmolo nord for Dampskipskaia og dette planarbeidet er innlemmet i ny Sentrumsplan. Det er derfor tatt inn forslag til rekkefølgebestemmelser knyttet til grunnundersøkelser, ulike miljøhensyn, påvirkning fra vær og vind og livet i sjøen. Det hadde også vært en mulighet å skifte ut nåværende gjestebrygge med en utbedret løsning og kombinere den med mindre flytebrygger på innsiden. Det foreslås derfor bestemmelser som gir ulike muligheter ettersom en konkret løsning ikke er valgt per dato. Et viktig aspekt er at ny steinmolo/molo/bølgebryter blir liggende i god nok avstand til Dampskipskaia sånn at store båter har tilstrekkelig manøvreringsareal.

Gågate/offentlige utearealer i Strandgata deler av året

Opprinnelig var det tenkt at kommunen skulle overta ytterste del av Strandgata og omregulere til gågate. Dette ble det bare delvis noe av og fylkeskommunen står fremdeles som eier. Avtalen som er inngått innebærer at kommunen har ansvaret i sommerhalvåret og fylket i vinterhalvåret. For reguleringsplanen vil det si at det foreslås fortsatt veiformål med fortau, men at det i bestemmelsene gis muligheter for uteservering og bruk til gågate spesifisert innenfor et gitt tidsrom, nærmere bestemt fra 1. april til 31. september. Dette gjør at serveringsstedene vil kunne nyte godt av bruken uten å måtte søke om dispensasjoner. For bylivet anses dette som positivt. Det vil fortsatt være lov å kjøre til eiendommene og levere varer. I tillegg kan naturligvis utrykningskjøretøy benytte gata og busser kan kjøre til Risør Hotel.

Nytt fortau på nordsiden av Krags gate vis-à-vis Rutebilstasjonstomta

Beboerne øverst i Krags gate nedenfor Kirkegårdsbrua har lenge jobbet for å få en økt trafiksikkerhet foran sine boliger. Samtidig pågår det arbeid med nytt forretningsbygg på Rutebilstasjonstomta på motsatt side av veien. Utbygger, Statens vegvesen og Risør kommune samarbeider nå for å se på løsninger med nytt fortau på nordsiden av veien. Kommunen foreslår derfor å legge nytt fortau inn i reguleringsplanen i påvente av avtale og utbygging. Dette vil gi en økt trafiksikkerhet for beboerne og skape en bygate helt fra brua ned til byen.

Parkeringsareal i Hasdalen

I Hasdalen er det gode muligheter for å utvide eksisterende parkeringsareal og som en konsekvens av at det foreslås å ta bort parkeringsplasser i sentrum, er det viktig å tilby et erstatningsareal. Dette har også være ønsket av bystyret og det er med bakgrunn i vedtak om utredning her at det i planforslaget foreslås mer parkering i Hasdalen.

Nedgravde søppelanlegg

RTA og Risør kommune har lenge ønsket nedgravde avfallsanlegg for privathusholdninger. Ny plan anviser områder for dette og tiltaket kan bli positivt for byen. Frittstående søppeldunker vil forsvinne fra bybildet, noe som er positivt, men det betyr også at beboerne må gå et stykke for å tømme søppel. For dem som blir boende lengst unna, vil det kanskje kunne oppleves negativt. Tvedestrand har

tilsvarende løsning, som etter vår informasjon, fungerer godt. Lukt er et tema som ofte tas opp i forbindelse med nedgravde anlegg. Det ble særlig et tema da anlegget i Flisvika ble tatt i bruk i fjor sommer. Det er derfor viktig at konstruksjonene er enkle å holde rene, noe som må ses nærmere på når de skal bygges. De anbefalte plassene ved Solsiden og på Tangen vil medføre at til sammen fire parkeringsplasser blir borte. Som vist ovenfor, er det ønskelig å utvide parkeringen i Hasdalen som en erstatning.

Harmonisering med vedtatt parkeringsplan

Det er ikke store ulikheter mellom parkeringsplanen og sentrumsplanen, men det foreslås en harmonisering ved at det reguleres inn noen ekstra plasser. Imidlertid tas også noen bort, bl.a. på Torvet, på Solsiden, på Tangen og ved Risør Hotel. Dette foreslås fordi hensynet til gode møteplasser/uterom og plass til nedgravde søppelanlegg anses viktigere enn parkering på disse stedene. I Hasdalgata foreslås en justering mot eiendommen i nr. 10 for å sikre atkomsten opp til boligen. Andre områder hvor beboerparkering reguleres inn, er i tråd med parkeringsplanen.

Nytt offentlig uterom ved Bryggeholla/Dampskipskaia og foran Risør Hotel og Akvariet

Dette er et veldig spennende prosjekt som vil kunne få positive ringvirkninger for barn og unge, Akvariet og Risør Hotel. Det vil forsvinne noen parkeringsplasser og det er derfor ønskelig å komme i dialog med hotellet om plassene i Enghavgata som erstatning. Det har også vært dialog med Riksteaterets buss-selskap om manøvreringsmuligheter i krysset Tangengata/Enghavgata og selskapet bekrefter at det er mulig å snu her istedenfor krysset Strandgata/Enghavgata. Det anses også som en fordel for gjestene å gå fra det øverste krysset til hovedinngangen ved hotellet fordi høydeforskjellen er mindre enn når man går fra nivået ved sjøen. Det nye uterommet vil i tillegg gjøre det mulig for hotellet å utnytte plassen ved sjøen på en bedre måte. Bestemmelsene som foreslås åpner for at det kan etableres et badeområde innerst i Bryggeholla, grøntarealer, uteservering, brygger og aktiviteter på Dampskipskaia som f.eks. badstue. Det er imidlertid en forutsetning at denne typen aktiviteter ikke forhindrer ordinær bruk av kaia for store båter eller innkjøring til den private garasjen i Tangenstredet 2. I tilknytning til Akvariet åpnes det for et tilbygg mot sjøen som f.eks. kan romme mulighet for omkleddningsbåser for dem som benytter bademuligheter eller badstue.

For å sikre at Dampskipskaia fortsatt kan benyttes som kai, reguleres det inn et formål til kai langs ytterkanten samt i sjø. Dette gjøres for å sikre noe plass til fortøyning o.l.

Grøntområde i Hollenderhagen

Hagen er nå under opparbeiding og vil stå klar til sommersesongen 2020. Kommunen er også i forhandlinger med eier av Havnegata 8 om en offentlig atkomst til hagen. Samlet sett vil dette kunne gi et verdifullt tilskudd til byen med en ny park som ligger lunt til midt i byen. I dag er området regulert til bolig/forretning/kontor, et formål det ikke er ønskelig å benytte dette flotte grøntområdet til. Gjennom DIVE-analysen har bystyret vedtatt at det er viktig å ta

vare på bakgårdsbebyggelsens særpreg. Hagen er statlig sikret friluftsområde (2016).

Branngater

Brannsikringsplanen ble vedtatt for flere år siden og det er naturlig å innlemme den i sentrumsplanen. Branngatene tas derfor inn som hensynssoner med bestemmelser for å sikre at det ikke gis byggetillatelse til tiltak som kan øke brannfaren i disse områdene. Dette vil bidra til å sikre byen mot rask spredning ved en eventuell storbrann.

Tydelige bestemmelser

En av grunnene til å revidere planen er å gi et bedre styringsverktøy for saksbehandling av byggesaker. Plankartet viser nå byggeområder med betegnelser og gjør det enklere å lage bestemmelser som passer til de enkelte områdene i byen. Samtidig er det beholdt en «hensynssone – bevaring» for hele byen for å sikre at det helhetlige kulturmiljøet ikke mister sin verdi. Det foreslås mer konkrete bestemmelser om materialbruk og detaljer for å forenkle saksbehandlingen og gjøre planen mer forutsigbar for beboere, håndverkere, arkitekter m.fl. Det stilles også strengere krav til tegningsunderlaget i søknadene for å sikre høyere kvalitet på søknadene og til dem som søker. I bestemmelsene er det videre gjort et forsøk på å ta høyde for de endrede mulighetene som har kommet de seinere åra hva gjelder alternative muligheter for oppvarming. Videre er det tatt inn konkrete byggegrenser der det er behov for det og det er foreslått bestemmelser om høyder, utnyttelsesgrad og krav til utforming av tilbygg.

Smett og smau

Med bakgrunn i kartleggingen som ble foretatt i 2001, reguleres inn noen nye veier og tas bort en. I tillegg til at de gamle gangveien kartfestes og får bestemmelser, er det viktig at de skiltes. Grunnen er at mange ikke tør å bruke veiene fordi de ser private ut og det gjelder antagelig både fastboende og turister. Det foreslås å ta inn tre «nye» gangveier; En ved Melkeveien som kommer ned fra Vardeveien, en ved Siris putt som går opp fra Nygata og sørover, og en fra Steinramla som går opp til Store Varden. Det foreslås også å ta ut en gangvei ved mellom Lille Trappegate og Kamperhaug fordi den går helt inne i husveggen og under taket på et nyere tilbygg.

Omregulering av Musikkens hus og Kirkegata 1 til kombinert boligformål og offentlig/privat tjenesteyting

Kommunen har mange eiendommer og det kan være ønskelig å åpne for salg av noen av dem. To av disse er Musikkens hus i Frikirkegata og Kirkegata 1. Musikkens hus benyttes i dag i hovedsak av korpset til øving. Kirkegata 1 benyttes som prestekontor. Ved å foreslå endring av planens formål vil det være mulig å utvide bruken, også til bolig. Planen sier ingenting om tidspunkt for endring, men gir en mulighet.

9) Gjennomføring av planen

I dette kapittelet redegjøres kort for gjennomføring av de av planens forslag som medfører en fysisk endring. Noen prosjekter er allerede vedtatt gjennomført, andre er avhengige av et samarbeid med private eller bevilgninger fra Bystyret.

Regulering av areal i sjø, inkludert flytting av båtplasser

Å si opp båtplasser for enten å flytte dem et annet sted, eller bare si dem opp, styres av avtalene kommunen har med den enkelte. Hensikten er å åpne mer opp i Indre Havn for dagsbesøk til fordel for Handelsstanden.

Tollbodparken og riving av den gamle bensinstasjonen

Den gamle bensinstasjonen eies av private og planen gir mulighet, men ingen plikt, til å rive. For å opparbeide parken er det nødvendig med et samarbeid mellom private eiere og kommunene. Dette krever i så fall en egen politisk sak og bevilgninger. Eierne har uttalt at de ønsker at parken skal stå ferdig til byjubileet i 2023.

Omregulere Tollboden til kombinert formål «forretning, kontor, tjenesteyting»

Politiet flytter ut av dette bygget om ikke lenge og leieavtalen går ut på forsommeren. Kommunen står da fritt til å velge hva man ønsker å gjøre med huset. Det har vært mange forslag i mediene og dette er bakgrunnen for at det foreslås et fleksibelt formål for bygget. Reguleringsplanen skal ikke legge formelle hindringer for variert bruk. Hvilken bruk bygget skal få avklares gjennom egen politisk sak i løpet av 1. halvår 2020.

Takterrasse på Brygga Restaurant og Pizza

Bygget er privat og eierne gis mulighet for å benytte deler av taket til terrasse. Gjennomføring er opp til eier selv.

Næring/kontor/tjenesteyting i første etasje i hovedgatene

Planendringen trer i kraft når Bystyret sluttbehandler planen. Etter dette vil det ikke kunne tillates bolig i første etasje i hovedgatene. Planen får allikevel ikke tilbakevirkende kraft og boliger som er etablert, vil fortsatt være lovlige.

Fjerne fire parkeringsplasser ved Torvet og åpne for sykkelparkering

Endre Torggata bak Torvet til enveiskjøring, og utvide torvarealet

Torggata er kommunal og kommunen står fritt til å endre denne til en enveiskjørt gate. I Handlingsprogram/Økonomiplan er det satt av midler til oppgradering av Torvet i 2022 og tiltaket må sees i sammenheng med dette.

Etablering av steinmolo/molo/bølgebryter

Bystyret har tidligere vedtatt å regulere til steinmolo. Dette foreslås innlemmet i Sentrumsplanen. Tiltaket avhengig av bevilgning gjennom Handlingsprogram/Økonomiplan.

Gågate/offentlige utearealer i Strandgata deler av året

Det er allerede fattet vedtak om at kommunen skulle kjøpe denne delen av Strandgata, men avtalen ble ikke inngått allikevel. I stedet er det laget en avtale om at veien består som fylkesvei, men at kommunen har ansvaret for veien i sommerhalvåret. Det vil bli gågate i perioden 1. april til 31. september.

Nytt fortau på nordsiden av Krags gate vis-à-vis Rutebilstasjonstomta

Tidspunkt for gjennomføring og etablering av fortau avhenger av samarbeid med Statens vegvesen og privat utbygger av Rutebilstasjonstomta. Det pågår undersøkelser om pris og gjennomføring. Tiltaket er avhengig av politisk bevilgning. Tidspunkt for gjennomføring er per nå ikke kjent.

Parkeringsareal i Hasdalen

Utvidelse av det kommunale parkeringsarealet i Hasdalen må tas inn i Handlingsprogram/økonomiplan før gjennomføring, men tiltaket har vært etterspurt politisk i lengre tid.

Nedgravde søppelanlegg

Bystyret har vedtatt å investere i nedgravde søppelanlegg. Dette følger av investeringsplanen i Handlingsprogram/økonomiplan og kan gjennomføres i 2020.

Harmonisering med vedtatt parkeringsplan

Arbeidet med gjennomføring av parkeringsplanen pågår.

Nytt offentlig uterom ved Bryggeholla/Dampskipskaia og foran Risør Hotel og Akvariet

Prosjektet er helt nytt og vil bli orientert om når planen legges ut til offentlig ettersyn. Gjennomføring av tiltak, hvis planforslaget vedtas, avhenger av politisk behandling og bevilgning.

Grøntområde i Hollenderhagen

Opparbeiding av Hagen er under gjennomføring og det pågår forhandlinger mellom kommunen og eier av Havnegata 8 vedrørende atkomst hit.

Branngater

Etter regulering vil det ikke være tillatt å bygge innenfor disse områdene.

Tydelige bestemmelser

Når planen er vedtatt vil saksbehandling følge de nye bestemmelsene som får virkning med en gang.

Smett og smau

Gangveiene bør skiltes for å bli brukt i større grad. Dette kan gjennomføres som et prosjekt, eventuelt i samarbeid med frivillige lag og organisasjoner, og det er mulig å søke midler til tiltaket. Når planen er vedtatt kan tiltak igangsettes så fremt det er midler til innkjøp av skilt.

Omregulering av Musikkens hus og Kirkegata 1 til kombinert boligformål og offentlig/privat tjenesteyting

Salg av kommunale bygg krever politiske vedtak. Byggene har i dag leietakere og avtalene er avgjørende for videre fremdrift.

Vedlegg:

1. ROS-analyse, 03.12.2019
2. Retningslinjer for saksbehandling av byggesaker, 03.12.19