



---

## Saksframlegg

Arkivsak-dok. 23/4450-23  
Saksbehandler Anders Auten Pedersen

Utvalg	Møtedato
Miljø- og teknisk utvalg	12.02.2025

## Høring og offentlig ettersyn - Detaljreguleringsplan for området Urheia - Buvika

### Kommunedirektørens forslag til vedtak

Miljø og teknisk utvalg viser til saksfremlegget og godkjenner at detaljreguleringsplan for området Urheia – Buvika legges ut til høring og offentlig ettersyn i medhold av § 12-10 i plan- og bygningsloven.

Planen skal ligge ute til høring/offentlig ettersyn i minst 6 uker.

## **Vedlegg**

Planbeskrivelse Urheia - Buvika  
Reguleringsbestemmelser  
Plankart Urheia-Buvika  
Temakart Urheia-Buvika  
Ros-analyse  
Uttalelser og merknader etter varsel om oppstart  
Statlig sikra friområde - Urheia  
Naturtypekartlegging i Urheia

---

## **Kort resymé**

*Risør kommune varslet i november 2023 oppstart av detaljreguleringsplan for området Urheia – Buvika.*

*Den nye reguleringsplanen omfatter dagens reguleringsplan for Urheia, men utvides mot øst til også å inkludere eiendommer i Buvikbakken, Almeveien og Buvikveien. De aktuelle eiendommene er uregulerte, bebygde boligeiendommer med «Boligformål» i kommuneplanen. Iht. kommuneplanens bestemmelser er det krav om reguleringsplan før større tiltak kan godkjennes på disse eiendommene.*

*Reguleringsplanen legger ikke opp til fortetting med nye boligfelt, men det foreslås å utvide eiendommen i Buvikbakken 34. I tillegg reguleres det inn et lekeareal i «Dalen». Det lages bestemmelser for den eksisterende bebyggelsen som vil forenkle byggesaksbehandlingen ved fremtidige søknader.*

*Miljø og teknisk utvalg skal ta stilling til om detaljreguleringsplanen skal legges ut til høring og offentlig ettersyn. Miljø og teknisk utvalg kan foreta endringer før planen legges ut.*

*Kommunedirektøren innstiller på at planen legges ut på til høring og offentlig ettersyn.*

## **Saksopplysninger**

Eiendommene i Buvikbakken, Almeveien og deler av Buvikveien er uregulerte boligeiendommer med boligformål i kommuneplanen. Mange av disse ble oppført på 1950- og 1960-tallet og det er ikke utenkelig at flere av disse står foran større utbedringer og ombygginger. Iht. kommuneplanen i Risør er det krav om reguleringsplan før det kan tillates større byggetiltak, som riving/ gjenoppføring, påbygg eller hovedombygging, på slike eiendommer. Å kreve at det utarbeides reguleringsplan for enkelte eiendommer er ikke heldig, og kan resultere i mange små planer innenfor et konsentrert område, og med ulike bestemmelser for hva som kan bygges. Å utarbeide en reguleringsplan er i tillegg kostbart, tidkrevende og krever fagkompetanse, og vil fort overstige hva som er økonomisk forsvarlig å bære for enkeltpersoner.

Det må derfor påregnes flere søknader om dispensasjoner innenfor slike områder. For å unngå en rekke søknader om dispensasjoner, med mulige klager og senere eventuelle omgjøringer etter klagebehandling, ønsker kommunedirektøren å regulere de aktuelle eiendommene i Buvikbakken, Almeveien og Buvikveien i kommunal regi.

Risør kommune eier i tillegg eiendommen i Buvikveien 34, og det er nå vedtatt å legge denne ut for salg. Tomta er liten og bebyggt med en eldre og liten bolig i svært dårlig stand. Behovet for oppgradering er stort, og boligen må mest sannsynlig rives og bygges opp på ny. Eiendommen er uregulert og har boligformål i kommuneplanen, men omfattes av plankravet i kommuneplanen.

På grunn av eiendommens størrelse er det begrenset hva som kan tillates bygd på denne eiendommen, og det er derfor ønskelig å utvide den noe mot sør. Området i sør ligger innenfor reguleringsplanen for Urheia og er regulert til friområde. En tomteutvidelse i denne retning krever endring av reguleringsplanen for Urheia.

Reguleringsplanen for Urheia ble vedtatt i 1997, men har rettsvirkning foran kommuneplanen. Bestemmelsene i reguleringsplanen er mangelfulle og gir ikke grunnlag for bebyggelse.

Kommunedirektøren ønsker derfor å se på hele området under ett og lage en ny detaljreguleringsplan for Urheia og de uregulerte eiendommene i Buvikbakken, Almeveien og Buvikveien. I planarbeidet legges det ikke opp til å fortette med nye boligfelt, kun å lage nye bestemmelser som gir grunnlag for bygging.

Risør kommune har mange gamle reguleringsplaner med ugyldige/uklare bestemmelser. Ved rullering av kommuneplanen i 2019 ble det derfor lagt inn en ny bestemmelse (§ 2-7 Utnyttelsesgrad) som åpner for at reguleringsplaner som mangler utnyttelsesgrad og/eller høydeangivelser, skal vurderes etter § 3-3 bokstav a punkt 2 og 3 for LNF-spredd boligbebyggelse og § 3-3 bokstav a punkt 2 og 3 for LNF-spredd fritidsbebyggelse punkt 3 til 6.

Kommuneplanens bestemmelser vil være gjeldende for de eksisterende boligeiendommene i den gamle Urheiaplanen. Kommunedirektøren legger derfor opp til at § 3.3 i kommuneplanens bestemmelser legges inn som areal og høydebestemmelser i planen for Urheia – Buvika. Dette vil skape forutsigbarhet og likhet mht. utnyttelse av de ulike eiendommene, og vil slik sett være iht. kommuneplanen.

Friluftsområdene i Urheia videreføres med dagens bestemmelser, men det reguleres inn en lekeplass i «Dalen». Det er laget egen bestemmelse for av området med krav om at minst 50 % av området skal være universelt utformet, lik § 2-8 b) i kommuneplanen for Risør.

I tillegg åpnes det for å kunne etablere fortau i Buvikbakken, og langs deler av Buvikveien.

Det er laget ROS-analyse. Innenfor planområdet er det flere områder som er registrert som ras- og skredområder. Disse er lagt inn som hensynssoner. Dette gjelder i all hovedsak området i Urheia som vender ned mot Risør sentrum. Områdene er regulert til friområde, og det skal ikke gjøres noen endringer her. Ras- og skredområdene berører heller ikke den eksisterende bebyggelsen. Risør kommune har i tillegg foretatt sikringsarbeider i Urheia iht. geoteknisk rapport fra Multiconsult, og vil fortsette med disse arbeidene i 2024.

Etter at høringsfristen gikk ut, var det kommet inn 9 uttalelser/merknader. Alle merknadene er vedlagt og gjentas kun kort her.

#### Statsforvalteren i Agder:

Er positive til planarbeidet og vurderer det som bra at man ser samlet på et større område. Legger til grunn at de gode intensjonene i gjeldende plan for Urheia knyttet til friområder og friluftsområder, videreføres. Viser til at det er registrert nært trua arter og arter av særlig stor forvaltningsinteresse innenfor planområdet, og minner om at prinsippene i naturmangfoldlovens §§ 8 – 12, må vurderes. Ber videre om at det gjøres rede for universell utforming, barn- og unges oppvekstvilkår og lages en ROS-analyse.

#### Kommunens kommentar:

Det er laget ROS-analyse.

Våren og sommeren 2024 ble det foretatt kartlegging av naturmangfoldet i Urheia. Registeringene er lagt inn som hensynssoner i kartet og med egne bestemmelser.

Etter at varsel om oppstart av planarbeidet var sendt ut ble planinitiativet presentert for Risør ungdomsråd i møte 30. januar 2024. Ungdomsrådet nevner at friområdene i Urheia er mye benyttet tur- og badeområde, også i skoletiden. Området må bevares.

Når planforslaget er lagt ut til høring og offentlig ettersyn vil planen igjen bli oversendt og presentert for ungdomsrådet.

#### Agder fylkeskommune - kulturarv:

Viser til at det er en rekke kulturminner i området fra ulike perioder, som ikke er registrert i Askeladden. Fylkeskommunen har foretatt befaring i området og vil foreta ytterligere befaringer etter at planen er lagt ut til høring og offentlig ettersyn.

Viser videre til at bygningen i Buvikveien 26 «Vatikanet» er vedtaksfredet etter kulturminnelovens § 15.

Kommunens kommentar:

Det er lagt inn en hensynssone H570 – bevaring kulturmiljø rundt forsvarsanlegget. Hensynssonen rundt anlegget vil bli utvidet, og eventuelt nye funn lagt inn, etter at fylkeskommunen har foretatt undersøkelser i området.

Det er videre lagt inn en båndleggingssone H730 – båndlegging etter lov om kulturminner, rundt eiendommen i Buvikveien 26.

Agder fylkeskommune – fylkesvei:

Fylkeskommunen skriver at det må komme frem i bestemmelsene at nye avkjørsler må være iht. vegnormalens krav. Ved etablering av nye boenheter må det legges til rette for tilstrekkelige manøvrerings- og parkeringsareal på egen eiendom. Byggegrensen mot fylkesvei skal være minst 12,5 m. I tillegg anbefales det at det åpnes for å etablere fortau langs fylkesveien.

Kommunens kommentar:

Det er regulert inn fortausareal langs eksisterende veier, der terrenget og eksisterende bebyggelse tillater dette.

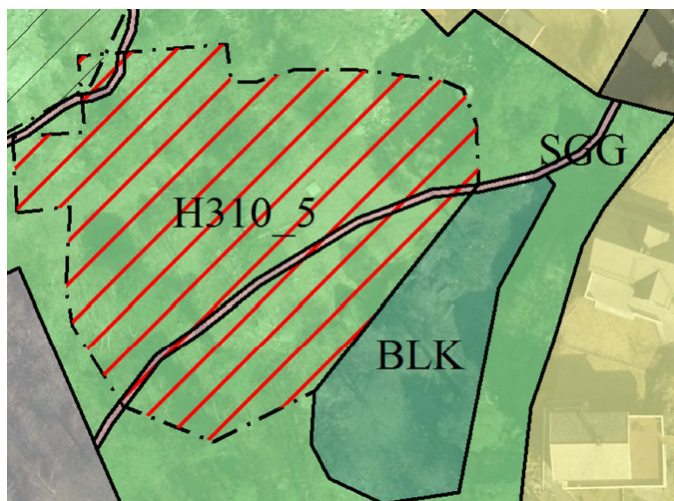
NVE:

Viser til at deler av området ligger innenfor aktsomhetsområde for skred i bratt terreng, og at deler av planområdet ligger i områder der det kan være marin leire i grunnen.

Viser også til at reguleringsplanen må vise hvordan overvann skal behandles, både i kart og bestemmelser, og at dette kan håndteres uten at det fører til negative konsekvenser for grunnvann, overflateavrenning, bekker, elver og innsjøer.

Kommunens kommentar:

Det er lagt inn hensynssoner rundt de registrerte områdene. Planen legger ikke opp til ny bebyggelse innenfor områdene registrert som aktsomhetsområder, men det er regulert inn en lekeplass rett sør for ett av disse områdene.



Området er i dag opparbeidet med en gruset adkomststi fra Almeveien, huske og sandkasse.



Sett mot sørvest

Reguleringsplanen åpner ikke for å ta i bruk nye arealer til bebyggelse og anlegg. Samtlige eiendommer innenfor planområdet er bebygde. Kommunedirektøren kan derfor ikke se at det er et behov for å foreta registreringer av områder under marin grense.

Glitre:

Viser til at det er både høyspent og lavspent i område, og at det er byggeforbudssone rundt disse anleggene.

Kommunens kommentar:

Det er lagt inn en hensynssone rundt høyspentlinja. I tillegg er det lagt inn egne bestemmelser om byggeforbudssone rundt anleggene.

Merknad fra Buvikbakken 15:

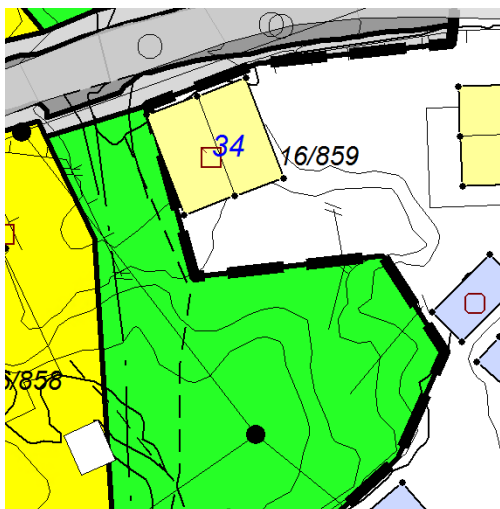
Er positive til at området ikke skal fortettes, at friområdene i Urheia, beholdes, og at det reguleres inn en lekeplass i Dalen. Ønsker ikke at det tillates tilbygg eller garasjer over 50 m<sup>2</sup>, at det tas hensyn til områdets karakter og at bebyggelsen må ta hensyn slik at naboer ikke opplever utsiktstap og barrierevirkninger.

Er videre imot en utvidelse av eiendommen i Buvikbakken 34. Viser til at stien forbi huset er mye brukt og må videreføres, samt at friområdene mellom husene, beholdes.

Kommunens kommentar:

Det er laget høyde og arealbestemmelser for eiendommene. I eksisterende tettbygde boligområder vil det alltid være en fare for at eiendommer får redusert utsikt som følge av ny bebyggelse. Tap av utsikt er uansett et moment som skal vurderes i de enkelte byggesakene.

I plankartet ligger det inne et forslag om å utvide eiendommen i Buvikbakken 34. Eiendommens areal er på kun 200 m<sup>2</sup>, noe som begrenser utnyttelsesmulighetene. Kommunedirektøren har ønsket derfor å omregulere deler av friområdet, til boligformål.



Fra den gamle Urheiplanen



Kommunedirektørens forslag

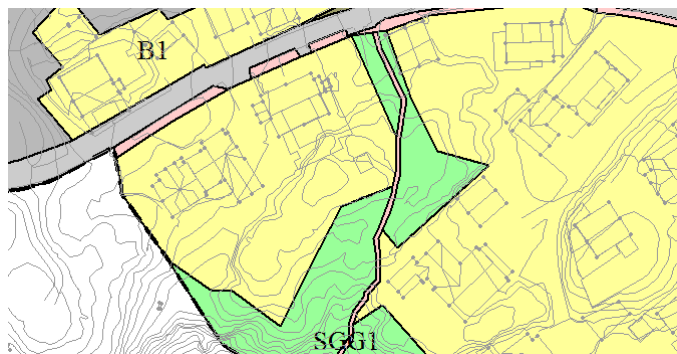
Friområdet mellom boligene blir noe redusert, men for å sikre bruk av stien er det lagt inn en byggegrense 2 m fra eiendomsgrensen.

**Merknad fra Buvikbakken 30A:**

Viser til at de ved to anledninger har søkt om å få kjøpt tilleggstomt i friområdet mellom Buvikbakken 30A og Buvikbakken 34. Viser videre til at området de ønsket å kjøpe (gnr/bnr. 16/863) er vist som boligområde i kartene som lå ved varsel om oppstart av planarbeid.

**Kommunens kommentar:**

Det er riktig at kartet som lå ved varsel om oppstart, viser boligformål på eiendommen gnr/bnr. 16/863. Kartet som lå ved var dessverre feil. Området er friområde i reguleringsplan for Urheia, og området skal videreføres som friområde i ny plan.



Reguleringsplanen tar ikke stilling til fremtidig eierforhold.

**Merknad fra Buvikbakken 36:**

Er nabo til Buvikbakken 34 og ønsker å melde sin interesse for å kunne kjøpe hele, eller deler av denne tomten.

**Kommunens kommentar:**

Buvikbakken 34 vil bli lagt ut for salg på det åpne markedet etter at reguleringsplanen er vedtatt.

**Merknad fra Kranveien 79:**

Eiendommen er regulert til boligformål i den gamle reguleringsplanen for Urheia, men bebygd med en fritidsbolig. Ønsker at boligformålet opprettholdes slik at det kan bygges en ny enebolig. Ønsker i tillegg at tilleggsarealet de fikk godkjent i 2023, legges inn med boligformål.

**Kommunens kommentar:**

Det er i ettertid kommet inn et ønske fra eier om å endre formålet fra boligformål til fritidsbebyggelse.

## **Økonomi**

Risør kommune er forslagsstiller. Planforslaget har ingen økonomiske konsekvenser for kommunen ut over saksbehandlingstid.

## **Kommuneplan**

Kommuneplanens hovedmål, er «Sammen om et bærekraftig og levende samfunn». For å nå denne visjonen er det viktig å kunne utvikle gode og inkluderende nærmiljøer og bomiljøer.

Reguleringsplanen for Urheia er fra 1997, og har rettsvirkning foran kommuneplanen. Planens bestemmelser er mangelfulle mht. utnyttelse av boligeiendommene. Eiendommene i Buvikbakken, Almeveien, og deler av Buvikveien, er uregulerte, men bebygde boligeiendommer. For disse eiendommene er det et krav om å utarbeide reguleringsplan, før større byggetiltak kan godkjennes.

Området er et uregulert boligfelt i nær tilknytning til Risør sentrum. Det består av svært variert bebyggelse mht. høyder, volum, areal, plassering og utforming. Å lage en plan for dette området

der volum, areal, høyder og plassering er tilpasset hver enkelt eiendom, vil være krevende og vil resultere i en plan med mange bestemmelser med ulike krav til utnyttelse.

Gode bestemmelser vil sikre forutsigbarhet mht. fremtidig utvidelse av eksisterende bebyggelse, eller eventuell ny bebyggelse, og derfor iht. kommuneplanens hovedmål om gode og inkluderende bomiljø.

### **Folkehelse og levekår**

Med unntak av en mindre utvidelse av boligformålet ved Buvikbakken 34, skal det ikke etableres nye områder for bebyggelse og anlegg, og endringene vil i liten grad berøre folkehelse og levevilkår. I tillegg videreføres friluftformålet i Urheia, noe som er svært viktig mht. både folkehelse og levevilkår.

Bestemmelser som angir maksimale areal og høyder vil skape forutsigbarhet til hva som kan bygges innenfor planområdet. Planen åpner videre for at det kan bygges fortau langs Buvikbakken, og opparbeide et lekeareal i nær tilknytning til boligområdene.

### **Klima og miljø**

Reguleringsplanen legger ikke opp til å regulere inn nye byggeområder, eller veianlegg, men åpner for noe fortetting innenfor de eiendommer der dette er mulig. Dette vil hovedsakelig være tilbygg til eksisterende bebyggelse, men ved fremtidige søknader om fortetting vil det bli stilt krav om lokal fordrøyning på egen tomt.

Det eksisterende overvannsnettet i Risør sentrum gammelt, og ikke dimensjonert for de nedbørs-mengdene vi opplever i dag. Arbeidet med å oppgradere ledningsnett pågår, og vil pågå i årene som kommer. Dette, samt regelmessig vedlikehold av kummer, vil være tiltak som i stor grad reduserer ukontrollert overflatevann langs gatene, noe som igjen reduserer faren for inntrengning av vann i kjellere.

### **Naturmangfold**

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

I forbindelse med rullering av kommuneplanen for Risør har Rambøll Norge foretatt naturtypekartlegging av bl.a. Urheia. Registreringene er presentert i vedlagt notat, og områdene lagt inn med egne hensynssoner med tilhørende bestemmelser og verdivurderinger.

Siden reguleringsplanen ikke åpner for nye tiltak ut innenfor disse områdene, vurderer vi at hensynet til naturmangfoldloven er godt ivaretatt.

### **Næringsperspektiv**

Ikke relevant.

### **Vurderinger**

Risør kommune har mange bebygde og uregulerte boligfelt i sentrumsnære områder. Som nevnt er det et krav om å utarbeide reguleringsplan før større byggetiltak kan godkjennes på slike eiendommer. Kommunen har mottatt flere søknader om dispensasjon fra plankravet de senere årene, men ser nå at dette kan få uheldige konsekvenser. Et administrativt vedtak kan påklages. Utfallet av en slik klagesak kan variere, noe som vil kunne oppleves som en urimelig forskjellsbehandling blant beboerne i Risør.

Som nevnt er reguleringsplanen for Urheia gammel, men har rettsvirkning foran kommuneplanen. Planens bestemmelser er mangelfulle spesielt knyttet til hva/hvor mye som kan bygges i de regulerte boligområdene. Den nye reguleringsplanen tar derfor med seg disse arealene og inkluderer de uregulerte eiendommene i Buvikbakken, Almeveien og Buvikveien. Som utgangspunkt for bestemmelsene i denne planene, har kommunedirektøren tatt utgangspunkt i relevante bestemmelser i §§ 3-3 i kommuneplanen for Risør. Som nevnt over er dette bestemmelser som benyttes i eldre regulerte områder uten ugyldige, eller med uklare, bestemmelser

I tillegg til å gi gode bestemmelser for byggeområdene, vil det være mulig å se på de øvrige bestemmelsene for området, for å bedre tilpasse disse til dagens situasjon. Bestemmelsene for friområdene i Urheia videreføres i all hovedsak, men det legges inn hensynssoner med bestemmelser, rundt de gamle krigsminnene. Agder fylkeskommune har også varslet at det er et potensiale for automatisk freda kulturminner fra steinalderen, i området. Fylkeskommunen vil derfor foreta befaring og eventuelt registrering av disse i løpet av høringsperioden. Resultatet av disse registreringene vil bli lagt inn med hensynssoner, eventuelt båndleggingssoner.

Våren og sommeren 2024 ble det foretatt kartlegging av naturmangfoldet i Urheia. Registeringene er lagt inn som hensynssoner i kartet og med egne bestemmelser.

Veivandlingen hos fylkeskommunen anbefaler at det åpnes for å kunne etablere fortau langs kommunale og fylkeskommunale veier. På grunn av terrenget og eksisterende bebyggelse vil det ikke være mulig å etablere et sammenhengende fortau, uten å redusere veibredden. Veibredden i området er allerede begrenset, med det er regulert inn fortausareal utenfor dagens veitrasé på de strekningene der dette er mulig. Dette vil være med på å bedre trafikksikkerheten.

Det har ikke kommet inn mange merknader fra beboere i området. Av de merknadene som har kommet inn går én ut på faren for å miste utsikt. Kommunedirektøren har i utgangspunktet full forståelse for at det ikke er ønskelig å få redusert utsikt. Områdene som nå ønskes regulert er allerede bebygde. Noe redusert utsikt som følge av tiltak på omkringliggende eiendommer, må da forventes og vil måtte håndteres i den konkrete byggesaken.

Fortetting av slike sentrumsnære bebygde boligområder er god arealpolitikk. Kommunedirektøren viser da til at dette planarbeidet ikke legger opp til fortetting med nye boligfelt, men at planen først og fremst skal lage bestemmelser som gjøre det enklere å utnytte egen tomt uten å måtte søke om dispensasjoner. Dette gir forutsigbarhet.

Kommunedirektøren innstiller derfor på at planforslaget legges ut til høring og offentlig ettersyn.

### **Kommunedirektørens konklusjon**

Miljø og teknisk utvalg viser til saksfremlegget og godkjenner at detaljreguleringsplan for området Urheia – Buvika legges ut til høring og offentlig ettersyn i medhold av § 12-10 i plan- og bygningsloven.

Planen skal ligge ute til høring/offentlig ettersyn i minst 6 uker.