



SÆRUTSKRIFT

Arkivsak-dok. 22/4816-20
Saksbehandler Anders Auten Pedersen

Offentlig ettersyn - Detaljreguleringsplan for Buvikveien 23

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Miljø- og teknisk utvalg	11.12.2024	24/53

Miljø- og teknisk utvalg har behandlet saken i møte 11.12.2024 sak 24/53

Møtebehandling**Miljø- og teknisk utvalg fremmet følgende fellesforslag:**

Miljø- og teknisk utvalg viser til saksfremlegget og godkjenner at detaljreguleringsplanen for Buvikveien 23 legges ut til offentlig ettersyn i medhold av § 12-10 i plan- og bygningsloven med følgende endringer:

Endringer i Planbestemmelsene

Pkt. 2.2.1 tilføyes ny setning etter setning nr 1: «Fordrøyning av overvann skal foretas med infiltrering på egen tomt før utslipp til sjøen.»

Pkt. 2.2.2 endres til: «Det skal utarbeides tiltaksplan for forurenset grunn og sikring mot forurensing av sjø. Tiltaksplanen skal godkjennes av forurensningsmyndigheten.»

Pkt. 2.2.4 endres slik

Bullet punkt nr. 1 endres til: «Areal til samlet uterom skal være minimum 50 m2 pr boenhet. I dette arealet kan innregnes 10 m2 privat markterrasse og balkong.»

Bullet punkt nr. 2 strykes i sin helhet.

Bullet punkt nr. 5 endres til: «Lekeareal og uterom skal være utformet i tråd med bestemmelsene for Universell utforming. Det gjelder også tilgang til bryggeanlegg.»

Bullet punkt nr. 7 strykes i sin helhet.

Pkt. 3.1.1 endres slik

Bullet punkt nr. 3 endres til. «Lekeplasser skal ha gode sol og lysforhold. Lekeplassen skal være universelt utformet. Sittemøbler skal være tilrettelagt for rullestol. Lekeplassen skal minimum ha sandkasse, huske, sittemuligheter og barnevennlig vegetasjon. Apparater og underlag skal bestå av giftfrie materialer. Miljøvennlige løsninger skal etterstrebes.»

Pkt. 3.1.2 siste avsnitt endres første setning til: «Det skal avsettes plass til 1 parkeringsplass til hver leilighet i parkeringsanlegget. Minst en av parkeringsplassene skal være HC plass utformet i tråd med kravene i TEK17»

Pkt. 6 Rekkefølgebestemmelser

Pkt. 6.1 Før rammetillatelse

Pkt. d tilføyes: «.... og sikring mot forurensing av sjø.»

Nytt pkt. e: «Før det gis rammetillatelse for tiltak innenfor planområdet, skal byggeplan for nødvendige trafikktiltak langs fylkesvei 3452 være godkjent av Agder fylkeskommune.»

Pkt. 6.2 Før bebyggelsen tas i bruk

Nytt pkt. c: «Senest samtidig med at første boenhet får midlertidig brukstillatelse, skal nødvendige trafikktiltak langs fylkesvei 3452 være ferdigstilt.»

Tilleggsforslag

Miljø- og teknisk utvalg forutsetter at det inngås utbyggingsavtale med grunneier, jfr. § 2-3 i kommuneplanens arealdel, og at avtalen skal inkludere nødvendige trafikktiltak langs fylkesvei 3452, og økonomisk kompensasjon for bruk av offentlig parkeringsplass til gjennomkjøring til parkeringskjeller.

Det forutsettes at det gjøres miljøundersøkelser i sjøarealer f_SH. Dersom funnene avdekker forurensninger, må tiltak innarbeides i regulerings-bestemmelsene jmf 6.1, d.

Lekeplass må være åpen for alle og offentlig tilgjengelig. Det må gjøre endringer i kart og bestemmelser

Votering

Ved alternativ votering mellom fellesforslaget fra Miljø- og teknisk utvalg og kommunedirektørens forslag til vedtak, ble fellesforslaget enstemmig vedtatt.

Miljø- og teknisk utvalgs vedtak

Miljø- og teknisk utvalg viser til saksfremlegget og godkjenner at detaljreguleringsplanen for Buvikveien 23 legges ut til offentlig ettersyn i medhold av § 12-10 i plan- og bygningsloven med følgende endringer:

Endringer i Planbestemmelsene

Pkt. 2.2.1 tilføyes ny setning etter setning nr 1: «Fordrøyning av overvann skal foretas med infiltrering på egen tomt før utslipp til sjøen.»

Pkt. 2.2.2 endres til: «Det skal utarbeides tiltaksplan for forurenset grunn og sikring mot forurensing av sjø. Tiltaksplanen skal godkjennes av forurensningsmyndigheten.»

Pkt. 2.2.4 endres slik

Bullet punkt nr. 1 endres til: «Areal til samlet uterom skal være minimum 50 m2 pr boenhet. I dette arealet kan innregnes 10 m2 privat markterrasse og balkong.»

Bullet punkt nr. 2 strykes i sin helhet.

Bullet punkt nr. 5 endres til: «Lekeareal og uterom skal være utformet i tråd med bestemmelsene for Universell utforming. Det gjelder også tilgang til bryggeanlegg.»

Bullet punkt nr. 7 strykes i sin helhet.

Pkt. 3.1.1 endres slik

Bullet punkt nr. 3 endres til: *«Lekeplasser skal ha gode sol og lysforhold. Lekeplassen skal være universelt utformet. Sittemøbler skal være tilrettelagt for rullestol. Lekeplassen skal minimum ha sandkasse, huske, sittemuligheter og barnevennlig vegetasjon. Apparater og underlag skal bestå av giftfrie materialer. Miljøvennlige løsninger skal etterstrebes.»*

Pkt. 3.1.2 siste avsnitt endres første setning til: *«Det skal avsettes plass til 1 parkeringsplass til hver leilighet i parkeringsanlegget. Minst en av parkeringsplassene skal være HC plass utformet i tråd med kravene i TEK17»*

Pkt. 6 Rekkefølgebestemmelser

Pkt. 6.1 Før rammetillatelse

Pkt. d tilføyes: *«.... og sikring mot forurensing av sjø.»*

Nytt pkt. e: *«Før det gis rammetillatelse for tiltak innenfor planområdet, skal byggeplan for nødvendige trafikktiltak langs fylkesvei 3452 være godkjent av Agder fylkeskommune.»*

Pkt. 6.2 Før bebyggelsen tas i bruk

Nytt pkt. c: *«Senest samtidig med at første boenhet får midlertidig brukstillatelse, skal nødvendige trafikktiltak langs fylkesvei 3452 være ferdigstilt.»*

Tilleggsforslag

Miljø og teknisk utvalg forutsetter at det inngås utbyggingsavtale med grunneier, jfr. § 2-3 i kommuneplanens arealdel, og at avtalen skal inkludere nødvendige trafikktiltak langs fylkesvei 3452, og økonomisk kompensasjon for bruk av offentlig parkeringsplass til gjennomkjøring til parkeringskjeller.

Det forutsettes at det gjøres miljøundersøkelser i sjøarealer f_SH. Dersom funnene avdekker forurensninger, må tiltak innarbeides i reguleringsbestemmelsene jmf. 6.1, d.

Lekeplass må være åpen for alle og offentlig tilgjengelig. Det må gjøre endringer i kart og bestemmelser

Offentlig ettersyn - Detaljreguleringsplan for Buvikveien 23

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Miljø og teknisk utvalg viser til saksfremlegget og godkjenner at detaljreguleringsplan for Buvikveien 23 legges ut til offentlig ettersyn i medhold av § 12-10 i plan- og bygningsloven.

Vedlegg

Planbeskrivelse
Planbestemmelser
Plankart
Illustrasjonsplan
Sol-skyggediagram
Grunnundersøkelser
Miljøteknisk datarapport
Notat områdestabilitet
ROS-analyse
Uttalelser og merknader til varsel om oppstart

Kort resymé

Feste Arkitekter, på vegne av Risør Trebåtbyggeri Eiendom AS, varslet i februar 2023 oppstart av planarbeid for Buvikveien 23. Formålet med planen er å legge til rette 3 nye leilighetsbygg med 13 – 15 leiligheter med parkeringsplasser i parkeringskjeller.

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

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

Saksopplysninger

Planstatus:

Området er regulert og eiendommen har industriformål i reguleringsplanen for Buvika. Eiendommen benyttes i dag til trebåtbyggeri.

Planforslag:

Detaljreguleringsplanen legger opp til å rive den eksisterende bebyggelsen og føre opp 3 nye småblokker med inntil 15 leiligheter, med parkering i parkeringskjeller og adkomst via den kommunale parkeringsplassen øst for dagens bygg. For å bedre trafiksikkerheten vil det bli etablert nytt fortau fram til det eksisterende busstoppet for skolebuss/bybuss. I tillegg vil eksisterende kryss mot fylkesveien, utbedres. Det stilt krav til teknisk plan for vann-, avløp og overvann, og lagt inn rekkefølgebestemmelser om at denne skal være utarbeidet og godkjent, før det kan gis rammetillatelse.

Varsel om oppstart av planarbeidet ble sendt ut i februar 2023, og med frist for å komme med uttalelse/merknader, satt til 3. mars 2023. Etter fristens utløp var det kommet inn 9 innspill til planen. Forslagsstillers kommentarer til uttalelsene/merknadene står i kapittel 5.3 i vedlagte planbeskrivelse. Alle uttalelser og merknader er vedlagt, og gjengis kun kort her. Det vises ellers til vedlagte planbeskrivelse med tilhørende dokumenter.

Kommunedirektørens merknader/kommentarer er tatt inn i avsnittet «Vurderinger», nedenfor.

1. Agder fylkeskommune:

Kulturminner – Ny bebyggelse må tilpasses den omkringliggende bebyggelsen mht. volum, høyder og materialbruk. Viser også til Riksantikvarens strategi og faglige anbefalinger for by- og stedsutvikling.

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

Forslagsstillers kommentar:

Det er lagt inn siktzone i krysset mot fylkesveien. Fortau er regulert inn og tatt inn som rekkefølge-bestemmelse. Det er satt en byggegrense mot fylkesveien på 12,5 m.

2. Statsforvalteren i Agder:

Viser til at store deler av planområdet er registrert som forurenset grunn, og viser til at det er tiltakshavers plikt å sikre at gjennomføring av planen ikke medfører forurensningsspredning, eller fare for skade på helse og miljø. Det må utarbeides tiltaksplan. Forventer at det legges til rette for offentlig tilgjengelige uteområder mot sjøen, samt at det videre planarbeidet sikrer kvalitet og størrelser på uteareal, herunder også lekeareal for barn.

Forslagsstillers kommentar:

Det er gjort grunnundersøkelse, og tatt inn rekkefølgebestemmelse om tiltaksplan. Planforslaget gjør det mulig å opparbeide gode felles uteområder og lekeplasser, og bestemmelser som ivaretar støykrav, funksjonskrav og krav til utforming og estetikk. Det er lagt til rette for en tilgjengelig gangpromenade langs sjøkanten.

3. NVE:

Viser til at det kan være forekomster av marin leire i grunnen. I planarbeidet må det derfor avklares om det er kvikkleire i planområdet, eller høyere i terrenget. I planarbeidet må også reell fare for områdeskred være avklart iht. kravene i § 4-3 i plan- og bygningsloven.

Forslagsstillers kommentar:

Viser til at det er gjennomført grunnundersøkelser og lagt inn bestemmelser om videre vurderinger før det gis rammetillatelse.

4. Kystverket:

Farvannet utenfor er registrert som biled og trafikkeres med nyttefartøy og fritidsbåter. Planarbeidet må belyse og vurdere eventuelle konsekvenser for sjøfarende og etablerte båtplasser i området. Bryggeanlegg bør planlegges på en slik måte at det ikke kommer i konflikt med bading og annen ikke-motorisert bruk av farvannet. Viser også til at brygger mv. som kan påvirke sikkerhet eller ferdsel, krever tillatelse etter havne- og farvannsloven.

Forslagsstillers kommentar:

Eksisterende båtplasser skal beholdes. Ny pir erstatter eksisterende molo, og vil ikke komme i konflikt med dagens bruk av farvannet.

5. RTA:

Ber om at planlegging og utforming av renovasjonsløsning skjer i samråd med RTA.

Forslagsstillers kommentar:

Det har vært dialog med RTA, og det legges opp til nedgravd løsning.

6. Nabomerknad fra beboere i Buvikveien 32B:

Viser til at ny bebyggelse blir vesentlig høyere enn dagens. Bebyggelsen blir i tillegg liggende nærmere boligen i Buvikveien 32B, noe som vil medføre en vesentlig reduksjon av utsikts-forholdene. Leilighetsbygget vil ha vinduer mot Buvikveien 32B, noe som vil medføre sjenerende innsyn. Mener videre at ny bebyggelse må tilpasses den øvrige bebyggelsen i området, og viser til at området er preget av mindre boliger i en og to etasjer.

Forslagsstillers kommentar:

Viser til at skisser som lå ved oppstart av planarbeidet nå er betydelig omarbeidet for bedre å ivareta naboers interesser. Ny bebyggelse er trukket lenger vekk fra fylkesveien, og bygget nærmest fylkesveien har nå en mønehøyde på ca. kote + 11,5.

7. Nabomerknad fra beboere i Buvikveien 25, 31 og 33:

For å unngå økt trafikk og ivareta myke trafikanter, bør innkjøring til den nye bebyggelsen ikke gå via den offentlige parkeringsplassen. Parkeringsplassen bør også merkes opp for å øke kapasiteten, samt asfalteres for å unngå svevestøv. Sjenerende belyningsanlegg, bør unngås. To av de eksisterende boligene deler avløpskum med trebåtbyggeriet, og er ikke koblet til kommunalt avløpsnett. Når de nye leilighetene bygges, må disse kobles til kommunalt nett. Da bør det også stilles krav om at de øvrige boligene i denne veien, kobles til kommunalt avløpsnett. Kostnadene for dette bør bæres av utbygger, eventuelt kommunen. Bebyggelsen som er vist på skissene, er for høy (+17,5 m) og for lite tilpasset den omkringliggende bebyggelsen. Det er også uklart hvor den nye bebyggelsen blir liggende, og om den medfører sjenerende innsyn. Videre bør kommunen vurdere andre alternativer for dagens hytterrenovasjon. Stiller seg skeptiske til at prosjektet vil være bærekraftig og forsvarlig med de utfordringer et slikt prosjekt vil ha. Viser da til økt trafikk, samt endret utsikt og solforhold for eksisterende bebyggelse. Mener at kaifronten mellom trebåtbyggeriet og Power-bygget bør forlenges.

Forslagsstillers kommentar:

Viser til at adkomst via parkeringsplassen er foreslått av kommunen. For å bedre trafiksikkerheten fjernes eksisterende avkjørsel, i tillegg til at det etableres et nytt fortau og bedre siktsoner mot fylkesveien. Oppgradering av avløpet vil håndteres i detaljprosjekteringen og teknisk plan. Merknaden til den eksisterende hytterrenovasjonen er en merknad som går på organisering og drift av eksisterende forhold. Innspill til belysning og parkering må rettes til Risør kommune.

Viser til at skisser som lå ved oppstart av planarbeidet nå er betydelig omarbeidet for bedre å ivareta naboers interesser. Ny bebyggelse er trukket lenger vekk fra fylkesveien, og bygget nærmest fylkesveien har nå en mønehøyde på ca. kote + 11,5. Det legges også opp til en offentlig tilgjengelig gangpromenade forbi ny bebyggelse.

Økonomi

Planforslaget har ingen direkte økonomiske konsekvenser for kommunen, utover saksbehandlings-gebyret. Etablering av inntil 15 nye boenheter vil kunne gi økt tilflytting og aktivitet, noe som vil være svært positivt for Risør.

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.

Det søkes om å rive den eksisterende bebyggelsen, og føre opp 3 nye bygg med 13 - 15 boenheter. Planforslaget medfører en fortetting med boliger innenfor et bebygd område. Fortetting av slike områder er positivt som et alternativ til å bygge ned i større urørte områder med mulig store naturverdier.

Boligbebyggelsen i nærområdet består i all hovedsak av frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse. Blokkbebyggelsen som planforslaget legger opp til, skiller seg slik sett fra den omkringliggende bebyggelsen. Nye leilighetsbygg kan ha konsekvenser for dagens bebyggelse. Trafikken vil øke noe, og enkelte eiendommer vil kunne oppleve mer innsyn og noe redusert utsikt og solforhold. I avsnitt 4.5 «Landskap» i planbeskrivelsen er det laget sol- og utsiktsdiagram, som viser at det fortsatt vil være gode sol- og utsiktsforhold fra disse eiendommene. Utbedring av dagens avkjøring til fylkesveien og etablering av et nytt fortau fram til dagens busstopp, vil i tillegg bedre trafikksikkerheten i området.

De nye boligene vil være attraktive sjønære leiligheter, med gangavstand til butikker, servicetilbud og kollektivtilbud, og planforslaget vil etter kommunedirektørens mening være iht. kommunens hovedmål.

Boplikten i Risør ble opphevet i 2023, og kommunen har slik sett ingen garanti for at leilighetene blir kjøpt og benyttet av fastboende, eller om dette blir sekundærleiligheter.

Folkehelse og levekår

Området ligger i Buvika, ca. 1,2 km fra Risør sentrum. Det er ca. 3,5 km til Risør barneskole og idrettsanlegget på Kjempesteinsmyra, og ca. 1,5 km til nærmeste barnehage på Tjenna. Det er prosjektert nytt fortau fra ny bebyggelse og fram til busstopp ved den kommunale parkerings-plassen i sør, der det går skolebuss/ bybuss. Mye ligger m.a.o. godt til rette for bruk av service- og aktivitetstilbud i Risør, uten bruk av bil. Det er i tillegg kort avstand til friområdene i Urheia. Videre legges det opp til å etablere en offentlig tilgjengelig promenade som åpner opp kaifronten for allmenn ferdsel mellom Power-bygget (Buvikveien 21) og den kommunale småbåthavna.

Klima og miljø

Planforslaget legger opp til riving av dagens bygg, og føre opp 3 nye bygg med 13 – 15 leiligheter. Området er et eldre industriområde (trebåtbyggeri). Det er derfor foretatt grunnundersøkelser og utarbeidet en egen miljøteknisk rapport. Rapporten viser at det er forekomster av urene masser som overskrider akseptkriteriene for boligområdet. Urene masser må graves opp og skiftes ut. All forurenset masse som graves opp, må deponeres på godkjent deponi. Det må derfor lages en egen tiltaksplan for graving i forurenset grunn.

Næringsperspektiv

Dersom utbyggingen skjer med bruk av lokale håndverkere og entreprenører, kan den ha positive konsekvenser for næringslivet i form av bygg- og anleggsoppdrag. Flere innbyggere vil også gi positive konsekvenser for næringslivet.

Vurderinger

Planformål:

Eiendommen benyttes i dag til trebåtbyggeri. Næringsvirksomheten som drives i dag er direkte knyttet mot sjøen, men eierne ser det som utfordrende å videreføre dagens virksomheten til nye drivere. Å starte opp annen industri er også utfordrende, spesielt mht. adkomsten som i stor grad må gå via Kranveien og Buvikveien. De ønsker derfor å omregulere området, slik at det kan benyttes til boligformål. Med unntak av trebåtbyggeriet og næringsbygget i Buvikveien 21, er Buvika et boligområde. Slik sett er en endring til boligformål mer i tråd med den eksisterende bebyggelsen, selv om eiendommen kan være egnet for småskala næringsvirksomhet som ikke skaper sjenerende støy, lukt etc.

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

Trafikkforhold:

Planen legger opp til 1 parkeringsplass og minst 2 plasser for sykkelparkering, pr. boenhet, i parkeringskjeller, noe som er iht. kommuneplanen i Risør. Agder fylkeskommune har også stilt krav til fortau fram til det eksisterende busstoppet, og at krysset mot fylkesveien strammes opp, samt at siktsonen utbedres. Lokalt bør derfor trafikksikkerheten være ivaretatt både for kjørende og myke trafikanter.

Adkomst til Buvikveien 23 må gå via Buvikveien og Kranveien. Begge veiene er stedvis svært smale og uoversiktlige. Ved behandling av reguleringsplan for Kranlia i september, vedtok Miljø og teknisk utvalg at det skulle legges inn en rekkefølgebestemmelse med krav om utbyggingsavtale. Dette mht. krav om eventuelle trafikksikringstiltak utenfor selve planområdet.

I tillegg til Buvikveien 23 er det startet opp en planprosess for næringsbygget i Buvikveien 21, der det er ønskelig å etablere ca. 40 nye leiligheter. Samlet sett kan det derfor bli snakk om opptil 50 nye boenheter i Buvika, noe som helt klart vil kunne påvirke trafikksikkerheten langs fylkesveien.

Miljø og teknisk utvalg må derfor vurdere om det skal legges inn en rekkefølgebestemmelse om utbyggingsavtale med tanke på trafikksikringstiltak, også for Buvikveien 21 og 23.

Tilgrensende naboer skriver at adkomsten til den nye bebyggelsen ikke bør gå via den offentlige parkeringsplassen. Kommunedirektøren kan ikke se at en adkomst til parkeringskjelleren via den offentlige parkeringsplassen vil medføre noen stor fare mht. eksisterende trafikk og myke trafikanter. Løsningen gjør at en eksisterende avkjøring til fylkesveien på vestsiden av trebåt-byggeriet, kan stenges, og at det kan etableres et nytt fortau helt fram til dagens busstopp sør for trebåtbyggeriet. I tillegg legger planen opp til en oppstramming av krysset mellom den kommunale veien og fylkesveien, samt utbedring av siktsonene. Samlet sett bør trafikksikkerheten være godt ivaretatt, for både kjørende og myke trafikanter.

Den offentlige parkeringsplassen er uansett utenfor planområdet. Kommunestyret i Risør vedtok i februar 2024 at kommunedirektøren skulle starte opp en planprosess for den gamle regulerings-planen for Buvika der det bl.a. skulle ses på plassering av hytterrenovasjon og

strukturering av parkeringsplassen. Av kapasitetsgrunner er denne planprosessen ikke startet opp ennå.

Landskapspåvirkning:

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

Planen legger opp til at det kan etableres inntil 15 nye boenheter i 3 mindre blokker. Det er laget illustrasjoner som viser nær og fjernvirkningen av den nye bebyggelsen. Etter kommune-direktørens mening fremstår ny bebyggelse som godt landskapstilpasset.

Naturmangfold:

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

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

Overvann:

Det er lagt inn rekkefølgebestemmelser om at teknisk plan for bl.a. overvann, skal foreligge før det kan gis rammetillatelse. I kommentar til nabomerknaden skriver forslagsstiller at overvann skal kobles til den kommunale overvannsledningen i Buvikveien.

Kommunedirektøren vil da vise til at planområdet ligger lavere i terrenget enn fylkesveien. Å koble seg til den kommunale ledningen vil derfor kreve at vann pumpes opp ledningen og ledes i denne ca. 60 m før det føres ut i sjøen. Kommunedirektøren kan ikke se at dette er hensiktsmessig og forutsetter at overvannet håndteres/infiltreres på egen eiendom.

Kulturmiljø:

Som fylkeskommunen skriver i uttalelsen, bør det legges vekt på å tilpasse ny bebyggelse til den omkringliggende boligbebyggelsen. Etter kommunedirektørens mening ville den beste løsningen være å beholde og transformere dagens bebyggelse. Kommunedirektøren ser at det vil være utfordrende å tilpasse bygget til dagens tekniske krav for boliger, uten at det må foretas store omfattende endringer. Dagens bebyggelse har heller ingen stor verneverdi, og kommunedirektøren vil derfor ikke motsette seg riving og oppføring av nye bygg.

Det ligger flere boliger oppført på 1800-tallet, og ett vedtaksfredet bygg (Vatikanet) fra 1750-tallet, i området. Bebyggelsen i området er utført i flere ulike stilarter og spenner fra næringsbygget i Buvikveien 21 (Power-butikken) til «Vatikanet», samt boligen med pulttak i Buvikveien 31.

Den nye bebyggelsen vil føres opp med saltak. I tillegg er det egne bestemmelser om variasjoner i høyder, fasadeutforming og møneretning. Selv om de nye byggene er noe høyere enn de omkringliggende boligene, mener kommunedirektøren at bebyggelsen det legges opp til, vil fremstå som godt tilpasset den øvrige bebyggelsen i Buvika.

Barn- og unge:

Saken ble presentert i ungdomsrådsmøte den 30. januar 2024. Etter presentasjonen ble spørre-skjema utlevert og besvart. På en skala fra 0 til 5 vurderte ungdomsrådet planene til 3,67. Tilbakemeldingene var at de syntes planene så bra ut. De var positive til boliger, men ønsket i utgangspunktet at det historiske med båtbyggeriet burde bli tatt vare på. Ungdomsrådet ønsker ikke et ultra-moderne bygg og det er viktig at leiligheter også tilpasses unge. Rådet er positive til gangbane/bryggepromenade.

Kommunedirektøren innstiller på at planen legges ut til høring og offentlig ettersyn i minst 6 uker.

Kommunedirektørens konklusjon

Miljø og teknisk utvalg viser til saksfremlegget og godkjenner at detaljreguleringsplan for Buvikveien 23 legges ut til offentlig ettersyn i medhold av § 12-10 i plan- og bygningsloven.