



SAKSUTSKRIFT

Arkivsak-dok. 19/10695-113
Saksbehandler Heidi Rødven

Fornyett høring: Endring av reguleringsplan for Risør sentrum
Forslagsstiller: Risør kommune

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Miljø- og teknisk utvalg	09.06.2021	21/19

Miljø- og teknisk utvalg har behandlet saken i møte 09.06.2021 sak 21/19

Planbeskrivelse for reguleringsplanen ble ettersendt til utvalgets medlemmer f r behandling av saken.

Habilitetsvurdering

Stian Lund (V) stilte spørsmål ved sin habilitet som politisk valgt styremedlem i RTA. Han ble enstemmig vedtatt inhabil etter forvaltningsloven   6 første ledd.

Odd Eldrup Olsen (Ap) fremmet følgende forslag:

1. Gangvei sør for akvariet tas ut av planen. Gangvei reguleres inn  st for Akvariet, langs bygget.
2. Reguleringsformålet for Musikkens hus skal være offentlig og privat tjenesteyting.
3. Reguleringsformålet for Menighetshuset i Kirkegata skal være kontor/offentlig og privat tjenesteyting.
4. Nedgravd søppelanlegg i Hasdalen flyttes til parkeringsplass ved p rehagen.

Sverre-Tobias Dukene (H) fremmet følgende forslag:

Kirkeberget 15, [4201-16/590](#) og [4201-16/591](#) er avsatt til bolig og næring i Sentrumsplanen. Begge eiendommene ønskes som bolig.

Votering

Odd Eldrups (Ap) forslag punkt en ble enstemmig vedtatt.

Odd Eldrups (Ap) forslag punkt to ble vedtatt med 4 mot 3 stemmer.

Parti	For	Mot
Arbeiderpartiet (2)	2	
Høyre (3)		3
Rødt (1)	1	
Senterpartiet (1)	1	
Venstre (0)		

Odd Eldrups (Ap) forslag punkt tre ble vedtatt med 4 mot 3 stemmer.

Parti	For	Mot
Arbeiderpartiet (2)	2	
Høyre (3)		3
Rødt (1)	1	
Senterpartiet (1)	1	
Venstre (0)		

Odd Eldrups (Ap) forslag punkt fire ble enstemmig vedtatt.

Sverre-Tobias Dukenes (H) forslag ble enstemmig vedtatt.

Kommunedirektørens forslag med de vedtatte endringene ble enstemmig vedtatt.

Miljø- og teknisk utvalgs vedtak

1. Gangvei sør for akvariet tas ut av planen. Gangvei reguleres inn øst for Akvariet, langs bygget.
2. Reguleringsformålet for Musikkens hus skal være offentlig og privat tjenesteyting.
3. Reguleringsformålet for Menighetshuset i Kirkegata skal være kontor/offentlig og privat tjenesteyting.
4. Nedgravd søppelanlegg i Hasdalen flyttes til parkeringsplass ved pærehagen.
5. Kirkeberget 15, [4201-16/590](#) og [4201-16/591](#) er avsatt til bolig og næring i Sentrumsplanen. Begge eiendommene ønskes som bolig.

Miljø og teknisk utvalg legger detaljreguleringsplan for Risør sentrum (med vedtatte endringer) ut til nytt offentlig ettersyn i medhold av § 12-10, jfr. § 12-3 i plan- og bygningsloven.

Planen skal ligge ute til høring i minimum seks uker.

Fornyhet høring:
Endring av reguleringsplan for Risør sentrum
Forslagsstiller: Risør kommune

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Miljø og teknisk utvalg legger detaljreguleringsplan for Risør sentrum ut til nytt offentlig ettersyn i medhold av § 12-10, jfr. § 12-3 i plan- og bygningsloven.

Planen skal ligge ute til høring i minimum seks uker.

Vedlegg

Saksutskrift - Offentlig ettersyn: Endring av reguleringsplan for Risør sentrum

Forslagsstiller: Risør kommune

Reg. plan Sentrum - 31.5.2021

Forslag til reguleringsbestemmelser - ny høring - 25.05.2021

Retningslinjer for saksbehandling - Sentrumsplanen - 31.05.21

Ros-analyse - 20.5.2021

Overvannsanalyse

Tangen MFD med kum

Sentrum med kum

Sentrumsplanen uten kummer

Mulighetsstudie - liten versjon

Liste over innspill ved første gangs offentlige høring - med kommentarer

Kort resymé

Eksisterende reguleringsplan for Risør sentrum er fra 1991 og skal revideres. Det har vært meldt oppstart på planen og planen har vært ute til høring. Fra Agder fylkeskommunen kom det innsigelse til deler av planen. I tillegg kom det mange innspill til planarbeidet som også medfører at planen må ut på en ny høring.

Revidert planforslag fremmes nå for behandling før den legges ut til offentlig ettersyn.

Miljø og teknisk utvalg skal ta stilling til om planen skal legges ut til offentlig ettersyn eller ikke. Utvalget kan foreta endringer før planen legges ut.

Kommunedirektøren innstiller på at planen kan legges ut til høring.

Saksopplysninger

Arbeidet med revisjon av reguleringsplan for Risør sentrum har pågått over lengre tid, noe som er naturlig og nødvendig fordi planarbeidet er komplekst og tidkrevende. Det er mange hensyn som skal tas og mange som skal høres. Planen er viktig for den videre byutviklingen og påvirkes hele tiden av endringer i samfunnet og byen.

Reguleringsplanen ble lagt ut til offentlig ettersyn ved årsskiftet 2019-2020 med høringsfrist i slutten av februar 2020. Det ble gitt utsatt høringsfrist til bl.a. Agder fylkeskommune som fremmet innsigelse til planen etter vedtak i Fylkesutvalget 14.04.20. Innsigelsen gjaldt muligheten for å lage takterrasser på deler av Strandgata 2 og 6. Som følge av innsigelsen har det vært avholdt møte med administrasjonen hos kommunen og fylkeskommunen uten resultat, og det har vært møte og befaring med administrasjon og politikere fra Fylkesutvalget og kommunen. Heller ikke dette møtet resulterte i noen enighet. Som følge av det siste møtet ble det bestemt at kommunen i sitt pågående arbeid med mulighetsstudiet for Havneområdet ved Tollboden, også skulle visualisere muligheter for takterrasse. Denne mulighetsstudien er vedlagt og deler av innholdet i den foreslås tatt inn i plankart og bestemmelser, hovedsakelig basert på alternativ 4c.

Alle innspillene til planen er lagt ut på kommunens hjemmeside. Som vedlegg til saksforarbeidet er hovedpunktene i innspillene og kommunedirektørens kommentarer satt opp i en matrise.

Det er utarbeidet følgende reviderte dokumenter til planen:

- To plankart – et som viser alle formål unntatt hensynssoner for flom, høyspent og ras, og et som viser de ulike faresonene. Begge er juridisk bindende.
- Planbestemmelser
- Planbeskrivelse
- Retningslinjer for saksbehandling
- Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS)
- Enkel overvannsanalyse med tilhørende kart

Planen er i samsvar med kommuneplanen og det er ikke utarbeidet planprogram eller konsekvensutredninger.

Vi viser til det forrige saksframlegget for bakgrunnen for planarbeidet, se vedlegg. I herværende saksframlegg fokuseres det på de største endringene som foreslås som følge av innsigelse og øvrige merknader.

Innsigelse (BAT1 og 2)

Fylkesutvalget hadde innsigelse til de to takterrassene som det ble åpnet for i forrige planforslag. Planen er nå endret ved at det for Strandgata 6 fremdeles åpnes for at bygget (Esso) kan rives og at det kan bygges et erstatningsbygg, men denne gangen med saltak. For Strandgata 2 er det gjort endringer som følge av mulighetsstudien. Det foreslås en mindre versjon av takterrasse med bestemmelser som sikrer at terrassen ligger lavere enn hovedbygget og ikke tillater rekkverk e.l. som blir høyere enn eksisterende bygg. Etter innspill om å ha flere plasser på bakkeplan, er det også åpnet for en serveringslekt i sjø. Basert på disse endringene håper administrasjonen at innsigelsen kan trekkes.

Nedgravde renovasjonsanlegg (BRE1-8)

Bystyret har fattet et eget vedtak om at de ønsker løsningen med nedgravde anlegg i sentrum. Det er gjort endringer som følge av mange ulike innspill. Anlegget ved Tjenna er flyttet på andre siden av veien, ved siden av ny trafo, og er dermed tatt ut av planområdet. På Tangen er det foreslått ny plassering i krysset Nygata/Tangengata. På Solsiden er området trukket lengre mot sørvest. For øvrig er alle områdene gjennomgått på nytt og har fått justerte plasseringer og størrelser.

Endring av formål på bygg

Prestegata 7 (BKB 28) – formålet foreslås endret fra «offentlig/privat tjenesteyting» til kombinert formål «bolig/kontor».

Prestegata 9 (BKB29) – formålet foreslås endret fra «offentlig/privat tjenesteyting» til kombinert formål «forretning/kontor/tjenesteyting».

Strandgata 10 (Tollboden) (BKB25) – formålet foreslås endret fra «forretning/kontor/tjenesteyting» til «forretning/kontor/tjenesteyting/fritids- og turistformål».

Hasdalgata 2 (BKB26) – formålet foreslås endret fra «bolig» til «kombinert bebyggelse og anlegg» med mulighet for bolig og parkering.

Hasdalgata 12 (BKB30) – formålet foreslås endret fra «bolig» til mulighet for bolig, kontor og parkering.

Tangegata 16 og 18 (BKB27) – formålet foreslås endret fra «hotell» til «kombinert bebyggelse og anlegg» med mulighet for kombinasjonen hotell og fritids- og turistformål.

Endring til gågate

Deler av Strandgata var forrige sommer og er også i denne sesongen, stengt av som gågate. Agder fylkeskommune er positive til at kommunen overtar denne delen av gata permanent. Kommunedirektøren velger derfor å legge planen ut på høring med forslag til permanent gågate fra krysset Strandgata/Tangegata til krysse Strandgata/Enghavgata.

Endring av utearealer

Tollbodparken foreslås endret som følge av mulighetsstudien. Bestående bebyggelse i Strandgata 6 og kommunens servicebygg kan rives og erstattes med nytt bygg med saltak. Parken foreslås utvidet med grøntareal der det i dag er privat parkering. I sjø foreslås det mulighet for å lage tredekke og sitteplasser ned mot sjø. I sjøområdet åpnes det for en flytende utescene. Det foreslås ikke marina i dette området.

For Trekta og Kirkegata foreslås det å regulere til «gatetun». Dette var tatt ut ved forrige behandling, men området er skiltet til dette formålet i dag og det foreslås derfor tatt inn igjen.

For Dampskipskaia foreslås det å beholde en større del av kaia med dagens kaiformål, men beholde gangarealer på bryggas innerste del for å gjøre det mulig med en naturlig opparbeiding rundt Bryggeholla og lage gode muligheter for sammenhengende bryggearealer. Det foreslås også en gangbru fra Dampskipskaia til Nygata. Dette vil sikre muligheten for sammenhengende promenade langs sjøen i større grad enn i dag.

Endringer i sjø

Utenfor Kastellet er friluftsområdet i sjø justert for ikke å ligge utenfor privat eiendom. Utenfor Gustavs Pønt er det lagt inn tilsvarende formål.

For ny steinmolo er det lagt inn eget formål og laget utvidede bestemmelser.

For «trebåtbrygga» innerst i Indre havn er det lagt inn eget formål som sikrer at brygga beholdes som i dag.

Norsk maritimt museum har gjort to arkeologiske funn i sjø og disse har fått en båndleggingssone for kulturmiljø med tilhørende bestemmelse.

Bestemmelser og retningslinjer

Det er foretatt endringer i bestemmelser og retningslinjer som en konsekvens av ulike innspill. Det er bl.a. laget mer konkrete bestemmelser med tanke på bygningsvern, men også andre forhold.

Planbeskrivelse og ROS-analyse

Begge dokumenter er oppdatert som følge av endringene.

Vurdering av overvann

Det er laget en enkel vurdering av overvann i form av kart og en kort rapport. Vurderingen viser ingen veldig problematiske områder og det er derfor ikke foreslått endringer i kart og bestemmelser som følge av vurderingen.

Kart og tegnforklaring

Begge deler er justert i samsvar med de foreslåtte endringene og områder er renummerert.

Vurderinger

Planen er nå justert for å imøtekomme innsigelsen fra Fylkesutvalget og det er samtidig gjort flere endringer som følge av andre innspill til planarbeidet. Det har særlig vært jobbet med området rundt Tollbodparken og med de nedgravde renovasjonsanleggene, men også andre tema har fått stort fokus.

Kommunedirektøren foreslår en permanent omregulering til gågate på tross av at kommunen ikke har overtatt denne delen av Strandgata. Det er gjort for å få en bred høring av endringen.

Det er ikke foreslått endringer for mer parkering i Hasdalen med bakgrunn i det politiske ad hoc-utvalget for parkering og Bystyrets vedtak om parkering i fjell. Administrasjonen jobber med revisjon av Trafikksikkerhetsplanen og det er naturlig å se på området Hasdalen i forbindelse med denne. Parkering langsetter veien kan være en mulighet framfor ut-og-inn-parkering som medfører en mer uoversiktlig situasjon.

Planen anses tilstrekkelig gjennomarbeidet for ny høring.

Kommunedirektørens konklusjon

Detaljreguleringsplan for Risør sentrum legges ut til offentlig ettersyn i medhold av § 12-10, jfr. § 12-3 i plan- og bygningsloven.

RETT UTSKRIFT
DATO 11.juni.2021