



SAKSUTSKRIFT

Arkivsak-dok. 19/10695-160
Saksbehandler Heidi Rødven

Sluttbehandling: Detaljreguleringsplan for Risør sentrum
Forslagsstiller og tiltakshaver: Risør kommune

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Miljø- og teknisk utvalg	20.04.2022	22/24
2 Kommunestyret	28.04.2022	22/31
3 Kommunestyret	19.05.2022	22/40
4 Kommunestyret	30.06.2022	22/52

Miljø- og teknisk utvalg har behandlet saken i møte 20.04.2022 sak 22/24

Habilitetsvurderinger:

Kjell Macdonald (H) ba om en vurdering av sin habilitet som eier av Strandgata 2. Han ble enstemmig vedtatt habil.

Stian Lund (V) ba om en vurdering av sin habilitet som styremedlem i RTA. Han ble enstemmig vedtatt habil.

Votering

Kommunedirektørens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Som saksordfører oppnevnes Stian Lund (V).

Miljø- og teknisk utvalgs innstilling

Kommunestyret godkjenner detaljreguleringsplan for Risør sentrum i medhold av § 12-12 i plan- og bygningsloven med de endringer som fremkommer av saksframlegget og tilhørende dokumenter.

Kommunestyret har behandlet saken i møte 28.04.2022 sak 22/31

Habilitetsvurderinger

Kjell Macdonald (H) ba om en vurdering av sin habilitet som eier av Strandgata 2. Han ble enstemmig vedtatt habil.

Stian Lund (V) ba om en vurdering av sin habilitet som styremedlem i RTA. Han ble enstemmig vedtatt habil.

Dag Gjestebø (H) og Petter Emil Gundersen (H) fremmet følgende forslag:

Behandling av saken etter den innledende orienteringen utsettes til neste møte i kommunestyre.

Votering

Dag Gjestebø (H) og Petter Emil Gundersens (H) utsettelsesforslag ble enstemmig vedtatt.

Kommunestyrets vedtak

Behandling av saken etter den innledende orienteringen utsettes til neste møte i kommunestyre.

Kommunestyret har behandlet saken i møte 19.05.2022 sak 22/40

Møtebehandling i Kommunestyret 19.05.2022:

Det gjennomføres et kommunestyremøte 23. juni (ordinære saker) og et kommunestyremøte 30. juni (for sak sluttbehandling: Detaljreguleringsplan for Risør sentrum. Forslagsstiller og tiltakshaver: Risør kommune).

Per Kristian Lunden (Ap) fremmet følgende forslag:

Saken utsettes.

Votering

Per Kristian Lunds (Ap) forslag ble enstemmig vedtatt.

Kommunestyrets vedtak

Saken utsettes.

Kommunestyret har behandlet saken i møte 30.06.2022 sak 22/52

Habilitetsvurderinger

Kjell Macdonald (H) ba om en vurdering av sin habilitet som eier av Strandgata 2. Han ble enstemmig vedtatt habil.

Stian Lund (V) ba om en vurdering av sin habilitet som styremedlem i RTA. Han ble enstemmig vedtatt habil.

Dag Gjesteby (H) fremmet følgende forslag:

Molo/bølgebryter:

Tema om gjestehavn og molo kommer stadig opp til debatt og i et langsiktig perspektiv mener vi at «området for steinmolo/bølgebryter» bør ligge inne i reguleringsplanen for å ivareta et framtidig handlingsrom.

- «Området for steinmolo/bølgebryter» tas inn igjen i planområdet med den tekst som kommunen har beskrevet i saksframlegget §6.1. Før igangsettingstillatelse (VS1).

Torvet – enveiskjøring og parkering:

Vi betrakter hele Strandgata fra Torvet til nye Tollbod-området som vårt framtidige «torv». Samtidig ser vi at det nåværende torv ved visse arrangement gjerne kunne vært større. For å vinne ny erfaring, vil vi foreslå at Torvets nåværende beplanting og rabatter settes over i flyttbare innretninger slik at det blir mulig å utvide torvet gjennom å innlemme både parkeringsareal og gaten i selve torvarealet ved store arrangementer.

- Torvet forblir uendret nå
- Nåværende beplanting og rabatter kan erstattes med flyttbare innretninger slik at parkeringsareal og gate kan innlemmes i torvarealet ved store arrangementer.
- Parkeringsplasser ved torvet og trafikkmønster forblir uendret og at dette vurderes på nytt når planlagte parkeringsplasser er etablert og i drift.

Nedgravde avfallsanlegg og næringsavfall:

Det er et stort flertall i Kommunestyret for å ha nedgravde avfallsanlegg i sentrum. I denne saken gjelder vel den mer allmenne politiske bekymringen om at «alle vil ha det, men ikke hos meg». I løpet av denne saken har flere av avfallsanleggene blitt flyttet. Vi i Høyre vil foreslå noen nye «flyttinger» av hensyn til trafikkforhold og parkeringsplasser.

- Anlegget i Hasdalsgata (enden av Pærehagen) (BRE8) flyttes tilbake til sin tidligere plassering i Storgata.
- Anlegget ved rundkjøringen i Strandgata (BRE3) flyttes bort fra parkeringsplassene og tilbake til tidligere plassering på plen-området.

Parkering:

Det er foreslått å ta bort parkeringsplasser i sentrum blant annet i forbindelse med nedgravde avfallsanlegg. Vi mener at det i utgangspunktet ikke bør fjernes noen parkeringsplasser i sentrum før det finns et tilstrekkelig antall p-plasser i sentralt plasserte parkeringsanlegg.

- Ingen p-plasser fjernes i sentrum innen det finns et tilstrekkelig antall p-plasser i sentralt plasserte parkeringsanlegg. Dette gjennomføres som et rekkefølgekrav med et tillegg til §6.
- Unntatt fra overstående foreslår vi at 2 parkeringsplasser på Solsiden og 2 plasser i Hasdalgata v/hotelltomta (BRE2) knyttet til nedgravet søppelanlegg og 3 parkeringsplasser ved Bryggehollo/Akvariet kan fjernes.

Det Lille Hotell har/skal leie 6 sentralt plassert parkeringsplassene til sine gjester. På sikt er det ikke riktig å ha «langtidsplasser» for hotellgjester på en så sentral tomt. Kommunen bør alternativt tilby Det Lille Hotell andre plasser for parkering knyttet til hoteldriften. Det aktuelle området bør helt eller delvis reguleres til grøntareal. Alternativt beholdes noen av parkeringsplassene til «korttidsparkering».

- Parkeringsarealet (P38) reguleres til grøntareal/parkering.

3.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

I reguleringsplanen er det fokus på eksteriør og utseende og i liten grad tatt inn tiltak for å gjøre det lettere og mer hensiktsmessig å vedlikeholde og bebo en eiendom. Vi vil fremheve viktigheten av at også beboer- og eierperspektivet vektlegges i reguleringsarbeidet og framtidig saksbehandling.

- Til retningslinjene for saksbehandling innarbeides i teksten: I saksbehandlingen skal eiers perspektiv også vektlegges.

Garasje og parkering

Det står: «Garasje kan tillates som frittliggende uthus eller sidebygning. Bruksareal skal ikke overstige 30 m².». Selv om dette bare vil være aktuelt for noen få eiendommer i sentrum, mener vi at reguleringsbestemmelsene bør åpne for at det skal være mulig å søke, uten dispensasjon, om en større garasje dersom forholdene ligger til rette for dette.

- Teksten endres til: «Garasje kan tillates med et bruksareal på inntil 50 m² som frittliggende uthus eller sidebygning.»
- Tilleggstekst: «Ovenpåliggende veranda kan tillates på garasje/carport.»

3.1.4 Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Bolig/forretning/kontor (BKB1 – BKB23)

Det står: «Eiendommene tillates benyttet til bolig/forretning/kontor. Det tillates ikke boligformål i 1. etasje for eiendommene i Krag's gate 1 til Krag's gate 27 (nordsiden) og 46 (sørsiden), Strandgata, Torvet, Havnegata og Solsiden 2 til Solsiden 22.»

Intensjonen her er bra, men i praksis har det dessverre vist seg vanskelig å leie ut alle mer perifere arealer til forretning og kontor. Vi ønsker at huseier skal ha mulighet til å søke om dispensasjon alternativt om kompensasjon fra kommunen dersom det ville vært mulig å leie ut til boligformål og reguleringsplanen hindre det.

- Nytt forslag: «Eiendommene tillates benyttet til bolig/forretning/kontor. Det tillates ikke boligformål i 1. etasje for eiendommene i Krag's gate 1 til Krag's gate 27 (nordsiden) og 46 (sørsiden), Strandgata, Torvet, Havnegata, Solsiden 2 til Solsiden 22 og Storgata fra nr. 1 til Øvregate.»
- Til retningslinjene: Ved langvarig problemer med utleie iht reguleringsplanen bestemmelser, kan nåværende huseiere søke om dispensasjon for også å leie ut til bolig i 1. etasje.

For de kommunale byggene Musikkens hus (BOP2-Frikirkegata 1) og Kirkegata 1 (BOP1) er det foreslått å endre reguleringen fra «kombinert formål bolig/offentlig eller privat tjenesteyting» til «offentlig eller privat tjenesteyting» gjennom å ta bort muligheten for «bolig».

Det er ingen i Høyre eller antagelig i noen andre partier heller, som vil at dagens brukere av disse bygg skal få redusert sine tilbud. Men dersom det en gang i framtiden skulle viser seg at brukerne skulle kunne få like gode eller bedre bruksmuligheter andre steder, bør det være en mulighet til å kunne anvende disse to husene mest mulig fleksibelt. Vi mener at det er et vesentlig poeng at det skal være leiekontraktens ordlyd og varighet som sikrer brukernes rettigheter til fremtidig bruk.

Begge hus er i dag «omringet» av boliger og det vil uansett være det politiske flertallet som vil bestemme. Vi mener derfor at kommune vil være best tjent med at Kommunedirektørens foreslåtte reguleringsbestemmelse vedtas.

Vi foreslå derfor:

- Bolig/Offentlig/privat tjenesteyting (BOP3- Frikirkegata 2 "Musikkens hus")
 - Eiendommen tillates benyttet til kombinert formål bolig/offentlig eller privat tjenesteyting.
- Bolig/Offentlig/privat tjenesteyting (BOP1 - Kirkegata 1)
 - Eiendommen tillates benyttet til kombinert formål bolig/offentlig eller privat tjenesteyting.

3.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (§ 12-5 nr. 6)

3.4.3 Områder i sjø VS2 og 3

I området (VF1) bak Dampskibsbrygga og rundt til Gustavs pønt er det private og offentlige eiendommer som grenser til sjøen og som da har da rett til båtplasser/brygger. Disse bør da en regulering ut i sjøen som småbåthavn og på forslagsvis 6 meter.

Forslag:

- Eiendommer som grenser til sjøen, bør ha en regulering som småbåthavn 6 meter ut i sjøen.
- Vannområdet VF2 foran kommunale friområder bør reguleres til VFS område.

4.1.5 Hensynssone kulturmiljø (H570)

Utearealer

I nåværende tekst står det blant annet:

«Ved endring av utearealer skal materialer og utforming tilpasses kulturmiljøet. Murer og trapper skal utføres tradisjonelt med naturstein, enten tørrmurt eller med fuger.

Skifer o.l. tillates ikke.

Kommunen kan tillate bruk av natursteinsforblending/-heller og tredekke på horisontale flater og repos.»

«Uteplasser skal plasseres på bakkenivå og/eller lavere enn byggets kledning.

Balkong/veranda kan kun tillates dersom det ikke er synlig fra det offentlige rom.»

Vil foreslå følgende endringer i teksten:

- Ved endring av utearealer skal materialer og utforming tilpasses kulturmiljøet. Murer og trapper skal utføres tradisjonelt etter byggeår eller senere tidstypiske ombygginger. Natursteinsmurer skal utføres enten tørrmurt eller med fuger. Kommunen kan tillate bruk av natursteinsforblending/-heller og tredekke på horisontale flater og repos.
- Uteplasser skal plasseres på bakkenivå og/eller lavere enn byggets kledning. Balkong/veranda kan tillates dersom det ikke forringer byggets kulturminneverdi.

Gatebelysningen

Belysningen langs gatene i sentrum har blitt endre over tid og har nå ulik lysstyrke og lysfarge. Sentrum har mistet noe av sitt gamle preg på kvelds- og nattetid.

- Vi foreslår: at det etableres en ensartet gatebelysning med varmt lys langs vannet fra Holmen til Dampskipsbrygga og i de mest sentrale bygatene.

Dag Gjestebý (H) fremmet følgende tilleggsforslag: Saken om Strandgata 2 – Brygga:

Ny tekst som tas inn på «rett» sted i reguleringsplanen. (Forslag gjelder endring av området for Strandgata 2).

«Formålet BAT1 utvides mot øst, fram til grense for eiendommen Strandgata 4.»

Votering

Høyres forslag om «Molo/Bølgebryter» ble vedtatt med 28 mot 1 stemme.

Parti	For	Mot
Arbeiderpartiet (9)	9	
Fremskrittspartiet (2)	2	
Høyre (9)	9	
Kristelig Folkeparti (1)	1	
Rødt (3)	3	
Senterpartiet (2)	2	1
Venstre (3)	2	

Høyres forslag om «Torvet – enveiskjøring og parkering» første punkt ble enstemmig vedtatt.

Høyres forslag om «Torvet – enveiskjøring og parkering» andre punkt ble vedtatt med 19 mot 10 stemmer.

Parti	For	Mot
Arbeiderpartiet (9)	1	8
Fremskrittspartiet (2)	2	
Høyre (9)	9	
Kristelig Folkeparti (1)	1	
Rødt (3)	2	1
Senterpartiet (2)	1	1
Venstre (3)	3	

Høyres forslag om «Torvet – enveiskjøring og parkering» tredje punkt ble vedtatt med 27 mot 2 stemmer.

Parti	For	Mot
Arbeiderpartiet (9)	7	2
Fremskrittspartiet (2)	2	
Høyre (9)	9	
Kristelig Folkeparti (1)	1	
Rødt (3)	3	
Senterpartiet (2)	2	
Venstre (3)	3	

Høyres forslag om «Nedgravde avfallsanlegg og næringsavfall» punkt 1 ble vedtatt med 21 mot 8 stemmer.

Parti	For	Mot
Arbeiderpartiet (9)	1	8
Fremskrittspartiet (2)	2	
Høyre (9)	9	
Kristelig Folkeparti (1)	1	
Rødt (3)	3	
Senterpartiet (2)	2	
Venstre (3)	3	

Høyres forslag om «Nedgravde avfallsanlegg og næringsavfall» punkt 2 ble vedtatt med 15 mot 14 stemmer.

Parti	For	Mot
Arbeiderpartiet (9)	1	8
Fremskrittspartiet (2)	2	
Høyre (9)	9	
Kristelig Folkeparti (1)		1
Rødt (3)		3
Senterpartiet (2)		2
Venstre (3)	3	

Høyres forslag om «Parkering» punkt 1 ble vedtatt med 19 mot 10 stemmer.

Parti	For	Mot
Arbeiderpartiet (9)	1	8
Fremskrittspartiet (2)	2	
Høyre (9)	9	
Kristelig Folkeparti (1)	1	
Rødt (3)	2	1
Senterpartiet (2)	1	1
Venstre (3)	3	

Høyres forslag om «Parkering» punkt 2 ble enstemmig vedtatt.

Høyres forslag om «Parkering» punkt 3 ble vedtatt med 20 mot 9

Parti	For	Mot
Arbeiderpartiet (9)		9
Fremskrittspartiet (2)	2	
Høyre (9)	9	
Kristelig Folkeparti (1)	1	
Rødt (3)	3	
Senterpartiet (2)	2	
Venstre (3)	3	

Høyres forslag «3.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg» ble enstemmig vedtatt.

Høyres forslag «Garasje og parkering» punkt 1 ble vedtatt med 26 mot 3 stemmer.

Parti	For	Mot
Arbeiderpartiet (9)	8	1
Fremskrittspartiet (2)	2	
Høyre (9)	9	
Kristelig Folkeparti (1)	1	
Rødt (3)	3	
Senterpartiet (2)		2
Venstre (3)	3	

Høyres forslag «Garasje og parkering» punkt 2 ble vedtatt med 18 mot 11 stemmer.

Parti	For	Mot
Arbeiderpartiet (9)	1	8
Fremskrittspartiet (2)	2	
Høyre (9)	9	
Kristelig Folkeparti (1)		1
Rødt (3)	3	
Senterpartiet (2)		2
Venstre (3)	3	

Høyres forslag «3.1.4 Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Bolig/forretning/kontor (BKB1 – BKB23)» punkt 1 ble vedtatt med 28 mot 1 stemme.t

Parti	For	Mot
Arbeiderpartiet (9)	9	
Fremskrittspartiet (2)	2	
Høyre (9)	9	
Kristelig Folkeparti (1)	1	
Rødt (3)	3	
Senterpartiet (2)	2	
Venstre (3)	2	1

Høyres forslag «3.1.4 Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Bolig/forretning/kontor (BKB1 – BKB23)» punkt 2 falt med 14 mot 15 stemmer

Parti	For	Mot
Arbeiderpartiet (9)	3	6
Fremskrittspartiet (2)	2	
Høyre (9)	9	
Kristelig Folkeparti (1)		1
Rødt (3)		3
Senterpartiet (2)		2
Venstre (3)		3

Høyres forslag «3.1.4 Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Bolig/forretning/kontor (BKB1 – BKB23)» punkt 3 falt med 14 mot 15 stemmer.

Parti	For	Mot
Arbeiderpartiet (9)		9
Fremskrittspartiet (2)	2	
Høyre (9)	9	
Kristelig Folkeparti (1)		1
Rødt (3)		3
Senterpartiet (2)		2
Venstre (3)	3	

Høyres forslag «3.1.4 Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Bolig/forretning/kontor (BKB1 – BKB23)» punkt 4 falt med 15 mot 14 stemmer.

Parti	For	Mot
Arbeiderpartiet (9)		9
Fremskrittspartiet (2)	2	
Høyre (9)	9	
Kristelig Folkeparti (1)		1
Rødt (3)		3
Senterpartiet (2)		2
Venstre (3)	3	

Høyres forslag «3.4.3 Området i sjø» VS2 og 3» punkt 1 falt 14 mot 15

Parti	For	Mot
Arbeiderpartiet (9)		9
Fremskrittspartiet (2)	2	
Høyre (9)	9	
Kristelig Folkeparti (1)		1
Rødt (3)		3
Senterpartiet (2)		2
Venstre (3)	3	

Høyres forslag «3.4.3 Området i sjø» VS» 2 og 3» punkt 2 ble vedtatt med 28 mot 1

Parti	For	Mot
Arbeiderpartiet (9)	8	1
Fremskrittspartiet (2)	2	
Høyre (9)	9	

Kristelig Folkeparti (1)	1	
Rødt (3)	3	
Senterpartiet (2)	2	
Venstre (3)	3	

Høyres forslag «4.1.5 Hensynssone kulturmiljø (H570)» punkt 1 ble vedtatt med 16 mot 13 stemmer.

Parti	For	Mot
Arbeiderpartiet (9)	1	8
Fremskrittspartiet (2)	2	
Høyre (9)	9	
Kristelig Folkeparti (1)	1	
Rødt (3)		3
Senterpartiet (2)		2
Venstre (3)	3	

Høyres forslag «4.1.5 Hensynssone kulturmiljø (H570)» punkt 2 ble vedtatt 16 mot 13 stemmer.

Parti	For	Mot
Arbeiderpartiet (9)	1	8
Fremskrittspartiet (2)	2	
Høyre (9)	9	
Kristelig Folkeparti (1)	1	
Rødt (3)		3
Senterpartiet (2)		2
Venstre (3)	3	

Høyres forslag om «Gatelys» ble enstemmig vedtatt.

Høyres tilleggsforslag ble enstemmig vedtatt

Miljø- og teknisk utvalgs innstilling inkludert de endringene som allerede er vedtatt ble enstemmig vedtatt.

Kommunestyrets vedtak

«Molo/bølgebryter»

- «Området for steinmolo/bølgebryter» tas inn igjen i planområdet med den tekst som kommunen har beskrevet i saksframlegget §6.1. Før igangsettingstillatelse (VS1).

«Torvet – enveiskjøring og parkering»

- Torvet forblir uendret nå
- Nåværende beplantning og rabatter kan erstattes med flyttbare innretninger slik at parkeringsareal og gate kan innlemmes i torvarealet ved store arrangementer.
- Parkeringsplasser ved torvet og trafikkmønster forblir uendret og at dette vurderes på nytt når planlagte parkeringsplasser er etablert og i drift.

«Nedgravde avfallsanlegg og næringsavfall»

- Anlegget i Hasdalsgata (enden av Pærehagen) (BRE8) flyttes tilbake til sin tidligere plassering i Storgata.
- Anlegget ved rundkjøringen i Strandgata (BRE3) flyttes bort fra parkeringsplassene og tilbake til tidligere plassering på plen-området.

«Parkering»

- Ingen p-plasser fjernes i sentrum innen det finns et tilstrekkelig antall p-plasser i sentralt plasserte parkeringsanlegg. Dette gjennomføres som et rekkefølgekrav med et tillegg til §6.
- Unntatt fra overstående foreslår vi at 2 parkeringsplasser på Solsiden og 2 plasser i Hasdalgata v/hotelltomta (BRE2) knyttet til nedgravet søppelanlegg og 3 parkeringsplasser ved Bryggehollo/Akvariet kan fjernes.
- Parkeringsarealet (P38) reguleres til grøntareal/parkering.

3.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

- Til retningslinjene for saksbehandling innarbeides i teksten: I saksbehandlingen skal eiers perspektiv også vektlegges.

«Garasje og parkering»

- Teksten endres til: «Garasje kan tillates med et bruksareal på inntil 50 m² som frittliggende uthus eller sidebygning.»
- Tilleggstekst: «Ovenpåliggende veranda kan tillates på garasje/carport.»

«3.1.4 Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Bolig/forretning/kontor (BKB1 – BKB23)»

- Nytt forslag: «Eiendommene tillates benyttet til bolig/forretning/kontor. Det tillates ikke boligformål i 1. etasje for eiendommene i Krag's gate 1 til Krag's gate 27 (nordsiden) og 46 (sørsiden), Strandgata, Torvet, Havnegata, Solsiden 2 til Solsiden 22 og Storgata fra nr. 1 til Øvregate.»

«3.4.3 Områder i sjø VS2 og 3»

- Vannområdet VF2 foran kommunale friområder bør reguleres til VFS område.

«4.1.5 Hensynssone kulturmiljø (H570)» Følgende endring i teksten:

- Ved endring av utearealer skal materialer og utforming tilpasses kulturmiljøet. Murer og trapper skal utføres tradisjonelt etter byggeår eller senere tidstypiske ombygginger. Natursteinsmurer skal utføres enten tørrmurt eller med fuger. Kommunen kan tillate bruk av natursteinsforblending/-heller og tredekke på horisontale flater og repos.
- Uteplasser skal plasseres på bakkenivå og/eller lavere enn byggets kledning. Balkong/veranda kan tillates dersom det ikke forringer byggets kulturminneverdi.

«Gatebelysningen»

- Det etableres en ensartet gatebelysning med varmt lys langs vannet fra Holmen til Dampskipsbrygga og i de mest sentrale bygatene.

«Saken om Strandgata 2 – Brygga»

Ny tekst som tas inn på «rett» sted i reguleringsplanen. (Forslag gjelder endring av området for Strandgata 2)

«Formålet BAT1 utvides mot øst, fram til grense for eiendommen Strandgata 4.»

Kommunestyret godkjenner detaljreguleringsplan for Risør sentrum i medhold av § 12-12 i plan- og bygningsloven med de endringer som fremkommer av saksframlegget og tilhørende dokumenter, samt de endringene som allerede er vedtatt.

Sluttbehandling:
Detaljreguleringsplan for Risør sentrum
Forslagsstiller og tiltakshaver: Risør kommune

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Kommunestyret godkjenner detaljreguleringsplan for Risør sentrum i medhold av § 12-12 i plan- og bygningsloven med de endringer som fremkommer av saksframlegget og tilhørende dokumenter.

Vedlegg

Planbeskrivelse april 2022

Reviderte bestemmelser etter 2. høring - 10.04.22

Plankart - Rev 7.4.2022

Temakart - Faresoner

Matrise innspill 2. høring - kommunedirektørens kommentarer

Rapport Solsiden. Fra Multiconsult

Ros-analyse - 4.4.2022

Vurdering av effekter for natur og vannmiljø - notat BWG 04.01.22

Kort resymé

Detaljreguleringsplan for Risør sentrum fremmes for sluttbehandling etter to høringsrunder og frafall av innsigelse fra Agder fylkeskommune. Det er foretatt endringer i etterkant av andre høringsrunde, men de vurderes ikke som så store at det er behov for ny høring.

Kommunestyret skal ta stilling til om det er ønskelig å vedta planen. Dersom Kommunestyret ikke er enig i forslaget, kan det sendes tilbake for ny behandling. Det bør i så fall gis retningslinjer for det videre arbeidet med planen.

Kommunedirektøren innstiller på at planen kan vedtas.

Saksopplysninger

Forslag til detaljreguleringsplan for Risør sentrum (Sentrumsplanen) fremmes nå for sluttbehandling. Utarbeiding av ny plan har pågått i perioder siden årsskiftet 2016/17. Agder fylkeskommune har fremmet innsigelse til planen i begge høringsrundene, men innsigelsen er nå trukket og Kommunestyret har myndighet til å sluttbehandle planen.

Ved siste høring kom det inn 25 innspill til planen. Alle er lagt ut på kommunens hjemmeside under «politikk og organisasjon – dokumenter og linker til politisk arbeid». Innspillene er kommentert i vedlagte matrise som må leses som en del av saksframlegget.

Til sluttbehandlingen er det lagt ved følgende dokumenter:

- Planbeskrivelse
- Reguleringsbestemmelser
- Retningslinjer
- To plankart
- Risiko- og sårbarhetsanalyse
- Notat med vurdering av effekter for natur og vannmiljø - steinmolo
- Matrise med hovedpunkter fra innspillene og kommunedirektørens vurdering av dem
- Rapport fra Multiconsult vedr. rasfare.

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

Planen inneholder mange tema og kommunedirektøren kommenterer de viktigste her. For øvrig viser til dokumentene ovenfor.

Vurderinger

Innsigelse

Det har over lengre tid vært arbeidet med å få Agder fylkeskommune til å trekke innsigelsen til nedsenket takterrasse i Strandgata 2. Etter andre høringsrunde opprettholdt fylkeskommunen sin innsigelse og kommunedirektøren fremmet da en egen sak til kommunestyret for å avklare om det var ønskelig å gå i ny dialog med fylkeskommunen om dette tiltaket. Kommunestyret fattet et enstemmig vedtak i sak 21/109 hvor de ikke ønsket å ta innsigelsen fra fylkeskommunen til følge, men ba kommunedirektøren om å gå i dialog med fylkeskommunen. Det ble så avholdt et dialogmøte 13.01.22, men det førte ikke fram. Risør kommune ba deretter Statsforvalteren om et meglingsmøte som ble avholdt 28.03.22. Resultatet av møtet var at Agder fylkeskommune frafalt innsigelsen på vilkår av at det ble gjort endringer i bestemmelsene. Bestemmelsene lyder nå som følger for Strandgata 2:

«Strandgata 2 (Område BAT1)

Området kan benyttes til offentlig og privat tjenesteyting. Deler av bygget kan utformes i samsvar med krav til bestemmelsesområde #1 i § 5.1.

5.1 Bestemmelsesområde #1

Det tillates etablert takterrasse på den nordlige delen av Strandgata 2 innenfor bestemmelsesområde #1. Overkant golv på takterrassen skal senkes maksimalt i forhold til byggets gesims, dog slik at dagens fasade kan beholdes uten vesentlig ombygging, men ikke slik at innvendig høyde under takterrassen blir lavere enn 2,4 m.

Det tillates kun rekkverk mot sjø, ikke på hovedtaket. Det tillates trappeatkomst til takterrassen.

Det tillates ikke parasoller, markiser, pergola, solseil, varmelamper eller andre elementer som stikker over hovedtaket.

Takterrassen skal utføres med holdbare materialer og avdempede farger.

Søknaden skal oversendes Agder fylkeskommune v/kulturminnevern og kulturturisme for uttalelse før behandling.

Før takterrassen kan etableres skal lageret på hovedtaket rives.»

Bygningsvern

I sin uttalelse hadde Agder fylkeskommune innspill om at bestemmelsene til Sentrumsplanen måtte utbedres. Det er derfor gjennomført et arbeidsmøte med representanter for kulturminnevern og kulturturisme og bygningsvernensenteret. Som en følge av dette er bestemmelsene justert for å bli enda tydeligere. Bestemmelsene er i tillegg endret noe ved at noen bestemmelser som før sto under «fellesbestemmelser», er flyttet til bestemmelsene for «hensynssone bevaring». Det er gjort for å bedre lesbarheten og forståelsen av planen. Samlet sett mener kommunedirektøren at bestemmelsene nå gir grunnlag for en god og fremtidsrettet forvaltning av byen for bevaring av kulturmiljøet.

Molo/bølgebryter

Det har kommet sterke innvendinger mot steinmolo fra Kystverket og Statsforvalteren. Det har også kommet innvendinger fra Agder fylkeskommune. Kystverket skriver at moloen vil være i konflikt med ny navigasjonsinnretning på Holmen og at de ikke vil komme til å godkjenne den etter havne- og farvannsloven ved byggesaksbehandling.

Kommunedirektøren har fått utarbeidet en analyse fra Asplan Viak for å avklare hvilken type molo som gir best effekt med tanke på å begrense dønninger i gjestehavna innenfor.

Utredningen viser at en steinmolo må legges utenfor hele gjestehavna, dvs. et område som er enda større enn det som har vært på høring. En slik løsning er stipulert til å koste rundt 44 millioner kroner. Kommunen har også utarbeidet et notat som vurderer effekter for natur og vannmiljø som følge av en steinmolo. Denne viser at videre undersøkelser som må foretas før en molo kan etableres, vil kunne konkludere med at miljøeffektene er til vesentlig skade for naturmangfoldet, og at en molo derfor ikke bør bygges. På den annen side, kan det trolig lages avbøtende tiltak som ivaretar naturmangfoldet.

Kommunedirektøren har etter en samlet vurdering, kommet til at området for steinmolo/bølgebryter VS1, bør tas ut av planområdet. Det begrunnes med at moloen slik den nå er foreslått, ikke vil bli godkjent av Kystverket i neste omgang. En effektiv molo vil måtte være lengre og mer omfangsrik enn det som er vist i planforslaget, og dette er et forslag som ikke vært ute til høring. I tillegg kommer at kostnadene med å lage en slik molo er svært høy.

Utescene, serveringslekter og marina

I område VS3 (tidl. VS4) var det åpnet for at det kunne etableres en flytende utescene. Etter negative innspill fra Agder fylkeskommune og opplysninger i en annen sak om at en slik scene vil være til direkte hinder for manøvrering med Risør II, anbefaler kommunedirektøren at denne bestemmelsen tas ut. Det åpnes i dette området heller ikke for marina, men dagens marina kan bli værende da nye planer ikke har tilbakevirkende kraft. Fra eier av Tollboden og «Esso» har det kommet innspill med ønske om en serveringslekter i samme område. Dette er et tiltak som ikke har vært på høring og som vil kunne ha konsekvenser som bør høres. Kommunedirektøren innstiller derfor på at denne muligheten ikke legges inn i planen.

Rasfare og kvikkleireskred

Fra NVE har det kommet innspill om at kommunen er ansvarlig for å kartlegge reell rasfare i planområdet. Dette ble gjort av Multiconsult i 2019, se vedlagt rapport, men den lå ikke ved høringen. På bakgrunn av rapporten er det anbefalt sikringstiltak i form av fjellrensk, vegetasjonsrensk, fjellbolter, fjellband og wirenett. Kommunen skal foreta rassikring i løpet av 2022. I bestemmelsene for «hensynssone skred/ras» er det krav til dokumentasjon av risiko og sårbarhet og eventuelle avbøtende tiltak, før bygging kan iverksettes. Det er videre henvist til sikkerhetskravene i teknisk forskrift.

For steinmoloen har NVE kommet med innspill om at det må tas inn en rekkefølgebestemmelse som sikrer at det foretas en utredning av grunnforhold og fare for kvikkleireskred før tiltaket kan settes i gang. Ideelt sett bør det utredes før planen vedtas (geoteknisk vurdering). Ved fare må det reguleres inn sikringstiltak. Ettersom

kommunedirektøren innstiller på at området for molo tas ut av planen, er ikke dette tatt inn i bestemmelsene.

Dersom Kommunestyret skulle ha en annen oppfatning enn kommunedirektøren når det gjelder steinmolo/bølgebryter, må det tas inn konkrete bestemmelser om dette og området må avgrenses i plankartet. Når det gjelder sistnevnte, så anbefales det å be kommunedirektøren om å legge inn en tilsvarende avgrensning som i plankartet som har vært på høring. Hva gjelder bestemmelsene, så bør et vedtak vise til at det tas inn bestemmelser som angitt i saksframlegget. Det bør vises til at § 3.4.3 som var ute til høring, tas inn igjen. I tillegg må rekkefølgebestemmelsene legges inn på nytt og utdypes slik:

§ 6.1 Før igangsettingstillatelse (VS1)

- *Før molo/bølgebryter etableres skal det dokumenteres at forankring av bryggeanlegg ikke påvirker livet i havet, herunder hummeren på en negativ måte.*
- *Før steinmolo kan etableres skal det:*
 - *Lages en utredning som viser konsekvenser for marint miljø, biologisk mangfold, vannforekomst og allment friluftsliv*
 - *Gjennomføres undersøkelser av grunnen- og bunnforholdene og lages en utredning om faren for kvikkleireskred*
 - *Avklares hva en utfylling vil ha å si for fylkesveien*
 - *Utføres analyse av steinmassene*
 - *Foretas prøvetaking av sedimenter i havnebassenget, og evt. lages en risikovurdering av sedimenter, og tiltaksplan for å hindre spredning av eventuelt forurensede masser*
 - *Gjennomføres et forskningsprosjekt for å avklare hvordan etablering av en stor fylling i sjø vil påvirke hummerbestanden i området*
 - *Foreligge godkjenning etter forurensningsforskriften*

Torvet – enveiskjøring og parkering

Kommunedirektøren fikk for noen år siden laget en mulighetsstudie for Torvet. Her var et av forslagene å utvide Torvet ved å ta bort parkeringsplassene foran Sparebanken Sør og lage veien enveiskjørt. Det har kommet flere innspill til dette, og det ble ved første høring, fremmet politisk forslag om å beholde området som i dag. Dette forslaget falt. Det har også kommet innspill om å gjøre gata enveiskjørt, men å beholde parkeringsplassene ettersom de er mye brukt. I nærområdet er det parkeringsplasser både i Torggata, Strandgata og Solsiden. Det er ikke lang gangavstand. Kommunedirektøren innstiller derfor på at Torvet bør utvides som foreslått. En konsekvens av en slik endring er at det vil bli noe mer trafikk i Havnegata, men i en avveining mellom et større uteareal for myke trafikanter og noe mer trafikk i tilgrensende gate, mener kommunedirektøren at et felles Torv veier tyngst fordi det har fordeler for byens befolkning. På et større torv kan man opparbeide området på en bedre måte, få en økt brukervennlighet og oppnå at trafikken begrenses til fordel for de gående.

Nye bygg - Hasdalgata 2 og 12

I Hasdalgata er det to tomter hvor det tidligere har stått boliger. Eierne av tomtene har kommet med innspill om at det er ønskelig å bygge nytt her med kombinert formål bolig/parkering. Kommunedirektøren er positiv til dette, men det er viktig at bebyggelsen

forholder seg til omgivelsene rundt og til kulturmiljøet. Det er derfor gitt spesifikke bestemmelser for begge områdene med krav til høyde og utnyttelsesgrad.

Nedgravde avfallsanlegg og næringsavfall

Kommunestyret behandlet i en egen sak, 21/24, at det var ønskelig å gå videre med nedgravde avfallsanlegg framfor å beholde dagens ordning med egne dunker til boligen. Vedtaket omhandlet også at områdene for plassering skulle godkjennes som del av sentrumsplanen. Kommunedirektøren har derfor gått videre med de ulike områdene på tross av at det har kommet mange innspill til denne delen av planen. Før andre høring ble det flyttet på to av områdene; anlegget ved Tjenna ble flyttet ut av planområdet til ny plassering ved parkeringsområdet, og området i Storgata ble flyttet til Hasdalgata der det i dag er parkering. Det siste har medført protester fra naboene som bor nærmest området. Disse er kommentert i vedlagt matrise. Samlet sett anser kommunedirektøren at nedgravde anlegg vil være en god løsning, men det er viktig at driften er funksjonell og sikrer at det ikke er unødig lukt fra anleggene, og det er viktig at de estetisk tilpasses kulturmiljøet.

For næringsavfall har det dessverre ikke vært mulig å finne et egnet område så langt. I seinere tid har Pærehagen vært diskutert, men det er en løsning som ikke har vært på høring og som derfor ikke foreslås tatt inn i planen. I bestemmelsene er det stilt krav til at ny/vesentlig utvidelse av næringsvirksomhet skal sørge for eget avfallsrom.

Gågate

Planforslaget viser gågate fra krysset Strandgata/Tangengata til krysset Strandgata/Enghavgata. Det ble inngått en avtale mellom kommunen og Agder fylkeskommune (veieier) om en to-årig prøveperiode hvor kommunen skulle ha ansvaret for veien sommerstid, mens fylkeskommunen skulle ha ansvaret vinterstid. Dette har vist seg å fungere godt og gatelivet har blomstret sommerstid. Ordningen skulle vært evaluert etter sesongen 2021. P.g.a. korona har kommunen bedt om å utvide prøveordningen med ett år til fått innvilget det av fylkeskommunen. Det vil derfor bli gågate sommeren 2022 også. Kommunedirektøren innstiller på at området blir en permanent gågate. Dersom evalueringen skulle vise at gågate ikke lengre er ønskelig, bør planen gjennomgå en mindre endring for å tilbakeføre gata til vanlig kjørevei.

Parkering

Det er foreslått å ta bort parkeringsplasser i sentrum i forbindelse med de nedgravde avfallsanleggene. Som kompensasjon foreslås det å utvide parkeringsarealet i Hasdalen.

Parallelt med arbeidet med Sentrumsplanen ble det oppnevnt et tverrpolitisk ad hoc-utvalg som gjennomførte et utredningsarbeid inklusive en markedsundersøkelse, knyttet til etablering av et parkeringsanlegg i fjell. Ad hoc-utvalget anbefalte at det burde etableres et interimsstyre som videre skulle se på finansiering, organisering og drift av et kommersielt fjellanlegg. Etter få møter konkluderte interimsstyret med at det ikke var et kommersielt grunnlag for fjellanlegg og ønsket å støtte det private initiativet med bl. a. parkering i Livbeltefabrikken.

I tillegg åpner planen for kombinert formål bolig/parkering på to tomter i Hasdalgata. Det er derfor kommunedirektørens vurdering at det ikke grunnlag for at kommunen skal regulere inn mer parkering gjennom Sentrumsplanen.

Økonomi

Ettersom det er kommunen selv som har laget planen, er det ingen gebyrer for planarbeidet. I løpet av planarbeidet er det imidlertid utarbeidet en mulighetsstudie for området fra Øysangferga til og med Tollboden. For dette arbeidet har kommunen mottatt kr. 100 000,- i støtte fra Agder fylkeskommune. Utover dette er det brukt intern arbeidskraft og kostnadene er derfor i form av arbeidstimer. Det er ikke ført arbeidstimer for de involverte i planarbeidet, men arbeidet har vært arbeidskrevende og tidkrevende og det har involvert mange medarbeidere.

Kommuneplan

Kommuneplanens hovedmål er «Vi skal vokse» gjennom samarbeid og attraktivitet. Revisjon av reguleringsplanen for Risør sentrum må sies å være i samsvar med kommuneplanens mål. Det er i planarbeidet lagt vekt på medvirkning for å få en plan som favner bredt. Et av hovedmålene er bygningsvern og byutvikling, og kommunedirektøren mener planen ivaretar dette målet. Gjennom en fortsatt god forvaltning av byen, vil den forbli attraktiv for både besøkende og fastboende. Det er også et håp at næringslivet vil finne vilkårene knyttet til bygningsmassen tydeligere og mer forutsigbare.

Folkehelse og levekår

Det er gjort flere endringer i planen som skal bidra til bedre folkehelse og levekår, herunder utvidelse av Torvet, Tollbodparken og området ved Bryggeholla. Det er videre lagt vekt på mer plass for gående og mindre for biler.

Klima og miljø

Revisjonen av planen innebærer ingen store utbygginger og fotavtrykket på klima og miljø blir derfor ikke det største. Det er allikevel tatt grep knyttet til håndtering av overvann/flomveier, færre parkeringsplasser, bedre uterom, krav til byggehøyde over havet, krav til tiltak i rasfarlige områder osv.

Næringsperspektiv

En by som Risør med viktige kulturminneverdier kan by på utfordringer for næringslivet. Kommunedirektøren håper at tydelige bestemmelser skal gi en forutsigbarhet som gjør det håndterbart også for næringslivet i byen.

Planen anses nå for å være godt gjennomarbeidet og fremmes for sluttbehandling.

Kommunedirektørens konklusjon

Detaljreguleringsplan for Risør sentrum godkjennes i medhold av § 12-12 i plan- og bygningsloven.

RETT UTSKRIFT

DATO 5.juli.2022