

Planbeskrivelse

Reguleringsplan for Buvika – forenklet behandling

Forslagsstiller: Risør kommune



Revidert 02.05.2025

Sak 25/00113

Bakgrunn for planendringen

Politisk behandling

Kommunestyret behandlet sak om vurdering av behov for reguleringsplan i Buvika i sitt møte 29.02.2024, sak 24/3. Her fattet de følgende vedtak:

«Kommunestyret ønsker ikke at reguleringsplanen for Buvika skal revideres i kommunal regi. Kommunedirektøren bes foreta nødvendige endringer innenfor gjeldende plan for å få på plass renovasjonsløsning for hytter, møte og badeplass for allmenheten, strukturering av parkering og kommunale båtplasser, opprettholde plass for utsetting/opptaking av fritidsbåter samt ivaretagelse av kulturminner i planområdet.

Private planinitiativ for Buvikveien 21 og Buvikveien 23 kan videreføres med formål omregulering fra næring til bolig.»

Kommunedirektøren har nå utarbeidet et forslag til en mindre endring av planen som omfatter temaene i første avsnitt.

Forenklet behandling

Plan- og bygningslovens § 12-14, andre ledd, åpner for at «kommunestyret kan delegere myndigheten til å treffe vedtak om endringer i reguleringsplan når endringene i liten grad påvirker gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.»

Det er Miljø og teknisk utvalg som vedtar mindre endringer av planer, men saken kan fremmes for Kommunestyret hvis ønskelig.

Gjeldende plan

Planen for Buvika ble vedtatt i 1999 og bærer preg av at reguleringsplaner hadde en enklere form enn dagens planer. Endringene som foreslås tilfredsstiller kravene i § 12-14 i plan- og bygningsloven etter kommunedirektørens vurdering. Planendringen foreslås derfor ikke behandlet som en vesentlig endring av planen med to høringsrunder tilsvarende en ny plan.

Pågående planarbeid

For Buvikveien 23 **ble ny plan vedtatt 27.03.25** pågår det planarbeid som er i slutfasen. Planforslaget skal behandles politisk i mars 2025 og vedtas trolig 27.3. I plankartet som følger saken, er derfor dette arealet vist uten farger.

For Buvikveien 21 er det varslet oppstart av planarbeid, men fordi dette planarbeidet ikke er kommet så langt, velger kommunedirektøren å legge forslag om endring av plan til høring med dagens formål for dette området. Dersom det i ettertid vedtas en ny plan i dette området, vil den erstatte deler av dagens plan.

Foreslåtte endringer

I bestemmelsene er tilføyelser vist med **rød skrift** og andre endringer med ~~svarte overstrykninger~~. Det gjeldende plankartet (17.03.1998) og bestemmelsene (28.05.1998) ligger ved som vedlegg.

Boligarealene (BFS)

I gjeldende plan er utnyttelsesgraden satt til 20% av tomtens nettoareal. Dette er en veldig lav utnyttelsesgrad som over tid har ført til behov for flere dispensasjoner. I kommuneplanens generelle bestemmelser er utnyttelsesgraden 30% bebygd areal (BYA). Fordi bestemmelsen om 20% allerede er uthulet gjennom godkjente dispensasjoner, foreslås det å øke utnyttelsesgraden til 30%.

Renovasjonsanlegg (BRE)

En av hovedgrunnene til å foreta en mindre endring av planen er behovet for å ha ryddigere former med håndtering av avfall fra hyttene i skjærgården. I dag er det en løsning med container på samme sted som det foreslås bygd en renovasjonsbod. I gjeldende bestemmelser, § 9, tillates det en slik container. Å endre dette til et byggeområde går derfor ikke utover hoveddrammene i planen. Bestemmelsene som foreslås er tilpasset standard renovasjonsbod fra RTA. Tilsvarende boder er bygd mange steder i kommunen.

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser der boden foreslås plassert fordi området hovedsakelig består av fjell i dagen. I tillegg er formålet en bod for renovasjon, ikke boligformål. Av samme grunn er det ikke kritisk at innvendig golv i boden ligger lavere enn kote +3.

Industriarealene (BI)

Bestemmelsene beholdes selv om det er startet opp et planarbeid i Buvikveien 21 og plan for Buvikveien 23 snart er ferdig. Den eneste endringen som foreslås er å stryke setningen om «Marina» fordi den er vist i gjeldende plan ved siden av båtbyggeriet, som nå får egen plan.

Kjørevei (SV)/parkering (SPA)

Nummeret på fylkesveien er oppdatert. Informasjonen om antall parkeringsplasser foreslås strøket fordi det bare er en opplysning. Organisering av parkeringsplassene kan endres over tid og bør ikke være låst til et spesielt antall. Det foreslås ingen endring av antall båtplasser som tilsier økt krav til parkering. Kommunestyret har bedt om at det ses på en strukturering av parkeringsplassene. Dette er et arbeid som ikke bør kartfestes i en plan, men som kommunen kan vurdere innenfor avgrensningen til parkeringsformålet. Det foreslås derfor ingen endring knyttet til dette.

I denne bestemmelsen, § 10, fremkommer også muligheten for plassering av søppelcontainer. Fordi den skal erstattes av en renovasjonsbod, forslås det å stryke denne delen av setningen.

Annen veggrunn – tekniske anlegg

Etter innspill fra Agder fylkeskommune er alt sideareal til fylkesveien som eies av Fylkeskommunen, satt av til «annen veggrunn – tekniske anlegg». Nord i planområdet er det i tillegg regulert et sideareal på 3,0 m på regulert grøntområde. Ingen av arealene som er regulert til boligformål foreslås endret.

Gang/sykkelvei (o_SG1-4)

Etter innspill fra Agder fylkeskommune er rabattene mellom fylkesveien og kommunens areal samt Buvikveien 21, foreslått regulert til gang/sykkelvei (o_SG1-3). Ved båthavna beholdes dette formålet som i eksisterende plan.

Havn (SHA)

Tidligere var kaifronten i deler av området vist som gang- og sykkelvei. Dette formålet stemmer ikke med bruken og foreslås endret til «havn». Her kan det etableres kai dersom kommunen har behov for det. Kaikanten kan da følge formålsgrensen. Dette området brukes av håndverkere som har oppdrag i skjærgården og det er behov for noe plass til mellomlagring. Det foreslås bestemmelser som tillater mellomlagring, men i trygge og ryddige former som ikke medfører lukt, forurensning eller støy.

Småbåthavn (VS)

I gjeldende plan er det beskrevet hvor mange plasser det skal være i båthavna. Fordi dette er en ren beskrivelse og fordi behovet kan endre seg, foreslås det å ta dette avsnittet ut. I likhet med parkeringsplassene, er det ikke fornuftig å kartfeste dette nærmere og kommunedirektøren foreslår ikke det.

I området er det en plass for båtutsett nord for parkeringsplassen som tilhører Buvikveien 21. Kommunedirektøren foreslår ingen endringer her.

Fellesbestemmelser

I § 15 er første setning en beskrivelse av privatrettslige forhold mellom kommunen og rettighetshavere. Bestemmelser av denne typen er ikke tillatt å ha i en reguleringsplan. Kommunedirektøren foreslår å ta den ut, men det betyr ikke at evt. rettigheter forsvinner.

§§ 17-19 er ikke lenger nødvendige bestemmelser. Det er en selvfølge at plan- og bygningsloven gjelder i tillegg til planbestemmelsene, og kommunen har ikke lenger egne bygningsvedtekter. Disse foreslås tatt ut.

Bestemmelsesområde

En del av vedtaket var å se på felles møte- og badeplasser. Kommunedirektøren foreslår å åpne for at landdelen av moloen kan benyttes til å plassere ut border, benker o.l. i samråd med kommunen. Det er viktig at disse ikke er faste konstruksjoner, men kan flyttes på dersom kommunen har behov for det.

Det har vært vanskelig å finne egnet sted for badeplass. Det er fordi det er mye trafikk i sjøområdene som gjør det utrygt med bading. Områder som har vært vurdert, er grøntområdet innerst i bukta og langs moloen. Begge steder er det båttrafikk nært land. Kommunedirektøren har derfor ikke foreslått sted for badeplass. Dersom det kommer inn gode forslag til dette i høringsprosessen, vil det blir vurdert på nytt, men sikkerhet for de badende må ivaretas.