

**SÆRUTSKRIFT**

Arkivsak-dok. 21/2598-111
Saksbehandler Heidi Rødven

Fornyett sluttbehandling av reguleringsplan for området sør for Heiveien Forslagsstiller: WSP Norge AS Tiltakshaver: Risør Eiendom AS

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Miljø- og teknisk utvalg	16.10.2024	24/40
2 Miljø- og teknisk utvalg	13.11.2024	24/46
3 Kommunestyret		

Møtebehandling i Miljø- og teknisk utvalg 16.10.2024:**Møtebehandling**

Sverre Tobias Dukene (H) fremmet følgende fellesforslag fra Frp, Venstre og Høyre:
Saken utsettes til neste møte.

Begrunnelse: Vi trenger mer tid til å lage en begrunnelse som tilfredsstiller statsforvalteren.

Lucy Moffatt (R) fremmet følgende forslag:

Kommunen godkjenner ikke reguleringsplanen for området Sør for Heiveien.
Reguleringsplanens omfattende naturinngrep bryter med hovedmålet for et bærekraftig lokalsamfunn i kommunens nye Kommuneplan. Området/tomta reguleres til naturareal.

Votering

Utsettelsesforslaget ble vedtatt med 7 mot 2 stemme.

Navn	Parti	For	Mot
Ingunn Hellerdal	AP		x
Bente Trulsvik	Ap	x	
Bjørn Stiansen	FrP	x	
Sverre-Tobias Dukene	H	x	
Frode Antonsen	H	x	
Inger Johanne Kvernsmyr	H	x	
Deborah Lucy Ann Moffatt	R		x
André Sagvollen	V	x	
Gailute Akeland	Sp	x	

Miljø- og teknisk utvalg innstilling

Saken utsettes til neste møte.

Miljø- og teknisk utvalg har behandlet saken i møte 13.11.2024 sak 24/46

Møtebehandling

Frode Antonsen (H) fremmet følgende fellesforslag på vegne av Høyre, Venstre og Frp:

Miljø og teknisk utvalg viser til innsendt forslag til endring av planforslaget fra WSP AS, datert 13.11.24, og sender planen tilbake til kommunedirektøren i medhold av § 12-12 første ledd i plan- og bygningsloven.

Utvalget ber kommunedirektøren legge forslagene til endring ut på en begrenset høring i medhold av § 12-10 i plan- og bygningsloven, før saken fremmes for ny sluttbehandling.

Før saken behandles på nytt avholdes det en felles befarings.

Begrunnelse:

Følgende vesentlige endringer er gjort i forhold til tidligere plan. For øvrig vises det til revidert plankart og bestemmelser oversendt kommunen på sosi, pdf og wordformat.

Plankart

- a. Område BKS tas ut slik at størstedelen av kollen ivaretas. Antall enheter opprettholdes, slik at det tillates økt utnyttelse i form av konsentrert småhusbebyggelse (rekke/kjedehus/tomannsboliger) i de andre byggeområdene (der BFS1-6 ligger). Høyder og byggegrenser kan være i tilnærmet samme utstrekning med mindre justeringer.
- b. Det legges inn «hensynssone naturmiljø» rundt asketrær med ID 6, jfr. kart i naturtypekartleggingen, s. 7.

Bestemmelser

- c. Alle bestemmelser som vedrører BKS tas ut.
- d. I pkt. 1.1.6 må det tilføyes en tabell med maks mønehøyder på de ulike byggeområdene.
- e. Pkt. 1.1.7 tilføyes: Fyllinger skal beplantes med stedegne arter og skal trappes for hver tredje meter for å sikre akseptabelt stigningsnivå på stier.
- f. Pkt. 1.1.14. tilføyes: Avkjørsler skal være prosjektert og utført i samsvar med Risør kommunes veinorm, vedtatt i 1988. Avkjørslene skal markeres, og det skal være klart skille mellom privat avkjørsel og offentlig vei.
- g. Pkt. 3.2 får følgende tillegg: Stiene må kobles til eksisterende stier utenfor planområdet, og opparbeides med et stigningsforhold som tilsvarer dagens stigningsforhold.
- h. Nytt pkt. 4.2: Innenfor «hensynssone naturmiljø» skal asketrær bevares og skjermes under anleggsperioden. *Dersom det er umulig å ivareta dem, kan trærne flyttes til annet egnet sted.*
- i. Pkt 5.1. tilføyes «vei» i første setning: Plan for vei, vann og avløp, og plan for håndtering av overvann

Votering

Ved alternativ votering mellom fellesforslaget og kommunedirektørens forslag til vedtak ble fellesforslaget enstemmig vedtatt.

Miljø- og teknisk utvalgs innstilling

Miljø og teknisk utvalg viser til innsendt forslag til endring av planforslaget fra WSP AS, datert 13.11.24, og sender planen tilbake til kommunedirektøren i medhold av § 12-12 første ledd i plan- og bygningsloven.

Utvalget ber kommunedirektøren legge forslagene til endring ut på en begrenset høring i medhold av § 12-10 i plan- og bygningsloven, før saken fremmes for ny sluttbehandling.

Før saken behandles på nytt avholdes det en felles befaring.

Fornyett sluttbehandling av reguleringsplan for området sør for Heiveien Forslagsstiller: WSP Norge AS Tiltakshaver: Risør Eiendom AS

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Kommunestyret godkjenner reguleringsplan for området Sør for Heiveien i medhold av § 12-12 i plan- og bygningsloven på vilkår av følgende endringer:

Plankart

- a. Område BKS tas ut.
- b. Det legges inn «hensynssone naturmiljø» rundt asketrær med ID3, 4 og 6, jfr. kart i naturtypekartleggingen, s. 7.

Bestemmelser

- c. Alle bestemmelser som vedrører BKS tas ut.
- d. Pkt. 1.1.6 endres ved å tilføye maks mønehøyder på de ulike byggene:

Felt navn	Maks c+	Maks c+ Mønehøyde (Høyest gesims)
BFS 1	69,2 OK gulv u.etg	77,7
BFS 2	68,9 OK gulv u.etg	77,4
BFS 3	68,7 OK gulv u.etg	77,2
BFS 4	72,6 OK gulv u.etg	81,1
BFS 5	72,4 OK gulv u.etg	80,9
BFS 6	72,2 OK gulv u.etg	80,7
BBB # 2	73,4 OK gulv 1.etg	81,4
BBB # 3	70,2 OK gulv u.etg	81,4

- e. Pkt. 1.1.7 tilføyes: *Fyllinger skal beplantes med stedegne arter og skal trappes for hver tredje meter for å sikre akseptabelt stigningsnivå på stier.*
- f. Pkt.1.1.9. tilføyes: *Overvann i planområdet skal tas hånd om lokalt og med åpne løsninger. Bygninger og anlegg skal plasseres/ utformes slik at naturlige flomveier og naturlige fordrøyningsområder bevares, eller at det etableres tilfredsstillende nye flomveier, med mål om å oppnå tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader.*
- g. Pkt. 1.1.14. tilføyes: *Avkjørsler skal være prosjektert og utført i samsvar med Risør kommunens veinorm, vedtatt i 1988. Avkjørslene skal markeres, og det skal være klart skille mellom privat avkjørsel og offentlig vei.*
- h. Pkt: 1.4 endres slik at maks byggehøyde på felt BBB, # 2, senkes til kote c+ 81,4 meter.
- i. Pkt 3.1 endres til: GF 1,2 og 3 skal være friområde mellom bebyggelsen og buffersone mot eksisterende bebyggelse. Det tillates oppført lekeelementer, benker og øvrige mindre installasjoner som fremmer friluftformålet og naturmangfoldet. Rydding/tynning av vegetasjon tillates. *Fjerning av vegetasjon tillates ikke, med mindre det fremmer friluftformålet eller naturmangfoldet.* Variasjon i vegetasjon skal tilstrebes. Områdene skal være tilgjengelig for allmennheten. *Kartlagt ask tillates plantet på egnet sted. Det skal lages en skjøtselsplan for områdene som viser hvordan vegetasjonen skal ivaretas.*

- j. Pkt. 3.2 får følgende tillegg: *Stiene må kobles til eksisterende stier utenfor planområdet, og opparbeides med et stigningsforhold som tilsvarer dagens stigningsforhold.*
- k. Nytt pkt. 4.2: Innenfor «hensynssone naturmiljø» skal asketrær bevares og skjermes under anleggsperioden. Dersom det er umulig å ivareta dem, kan trærne flyttes til annet egnet sted.
- l. Pkt 5.1. tilføyes «vei» i første setning: Plan for vei, vann og avløp, og plan for håndtering av overvann.
- m. Ny rekkefølgebestemmelse i pkt. 5.2 endres til:
 - a) *Før evt. flytting av asketrær (ld 3, 4 og 6) skal det utarbeides en detaljert plan for flytting, valg av nytt voksested og replanting. Det skal benyttes arborist til å utarbeide planen.*
 - b) *Kartlegging av fremmede arter skal gjøres før anleggsarbeidene settes i gang. Fremmede arter, der anleggstrafikk skal foregå, fjernes/bekjempes. Det skal utarbeides graveplan og plan for massehåndtering der fremmede arter inngår.*
 - c) *Trær med stammeomkrets over 90 cm målt 1 meter over terreng skjermes i anleggsfasen.*
 - d) *Avfall innenfor planområdet skal ryddes.*

Revidert kart og bestemmelser oversendes kommunen på sosi, pdf og wordformat.

Vedlegg

Plankart 15.05.23

Reviderte reguleringsbestemmelser 23.05.24

Planbeskrivelse 230523

Illustrasjonsprosjekt

ROS-Sjekkliste

VA-plan

Trafikknotat

Høringsinnspill fra første høring

Sammenslått avisartikler

Uttalelse til begrenset høring - Dulin og Thorstensen

Uttalelse til begrenset høring - Agder fylkeskommune

Uttalelse til begrenset høring - Tyri Borettslag

Uttalelse til begrenset høring - Homme m.fl.

Uttalelse til begrenset høring - Opsjön m.fl.

Uttalelse til begrenset høring - Statsforvalteren i Agder

Forslagsstillers kommentarer til høringsuttalelser

Forslagsstillers kommentar til påstander i uttalelse fra Dulin

Forslagsstillers kommentar til Statsforvalterens uttalelse

Kort resymé

Reguleringsplan for området sør for Heiveien ble vedtatt av kommunestyret 15.06.2023. Vedtaket ble påklaget og klagene avvist i møte 28.09.23. Saken ble deretter oversendt Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

I brev av 22.02.2024 opphevet Statsforvalteren vedtaket fordi begrunnelsen for å vedta planen var for dårlig og ba samtidig om at naturmangfold i området ble bedre opplyst. SF ba også om at kommunen ved sin nye behandling skulle gjøre en tilstrekkelig konkret vurdering og vekting av de miljørettslige prinsippene i naturmangfoldloven. Kommunen har avklart med Statsforvalterens miljøvernavdeling hvilket nivå kartleggingen må tilfredsstille. Kartlegging av naturmangfold er nå gjennomført og har medført at søker har foreslått mindre endringer i bestemmelsene, men ønsker å beholde utbyggingsområdene som tidligere. Fordi kartleggingen var ny informasjon for både kommunen, overordnede myndigheter og naboer, ble planen vedtatt lagt ut på en begrenset høring i Miljø og teknisk utvalg i juni. Høringsfristen var 26.08.24 og planen fremmes nå for fornyet sluttbehandling. Det har ikke kommet innsigelser i den begrensede høringsrunden.

Formålet med denne detaljreguleringsplanen er å legge til rette for boligbebyggelse mellom flere etablerte boligområder på Viddefjell. I kommuneplanen er området satt av til boligbebyggelse med krav om regulering. Fortetting med boligformål vil være i samsvar med kommuneplanens formål boligbebyggelse. Etter det første offentlige ettersynet/høringen, endret utbygger forslaget til å legge til rette for 22 nye boenheter mot tidligere 23, fordelt på 6 eneboligtomter, 2 tomannsboliger (4 boenheter) og 12 leiligheter i terrassert flermannsbolig.

Kommunestyret skal ta stilling til om planen kan vedtas eller om det må foretas ytterligere endringer av planforslaget først. Dersom kommunestyret ønsker å sende saken tilbake for flere endringer, ber kommunedirektøren om at det lages retningslinjer for dette.

Kommunedirektøren innstiller på at planen vedtas på vilkår av at det gjøres noen endringer i bestemmelsene, også som følge av den gjennomførte kartleggingen og de nye høringsuttalelsene, samt at område BKS tas ut av planen.

Saksopplysninger

Reguleringsplan for området sør for Heiveien har vært ute til høring to ganger. Den siste høringen var begrenset til å gi partene mulighet for å uttale seg til den gjennomførte naturtypekartleggingen av området. Miljø og teknisk utvalg fattet følgende vedtak 05.06.24, sak 24/29:

«Utbyggers forslag til endringer av bestemmelsene legges ut til begrenset høring. Id ask 3 endres til 4. Område BKS med tilhørende bestemmelser, beholdes.

§ 3.1 Friområde

GF skal være friområde mellom bebyggelse, og buffersone mot eksisterende bebyggelse. Det tillates oppført lekeelementer, benker og øvrige mindre installasjoner som fremmer formålet. Rydding/tynning av vegetasjon tillates. Variasjon i vegetasjon skal tilstrebes. Områdene skal være tilgjengelig for allmennheten.

§ 5.2 Før arbeidene igangsettes skal

- a) Ask Id 4 i notat «Naturmangfoldvurdering detaljregulering Heiveien Sør», datert 03.05.24, flyttes fra byggeområde BBB til egnet sted i område G.*
- b) Fremmede arter, der anleggstrafikk skal foregå, fjernes/bekjempes.*
- c) Trær med stammeomkrets over 90 cm målt 1 meter over terreng skjermes i anleggsfasen.»*

Tidligere behandling

Kommunedirektørens innstilling til forrige sluttbehandling var at område BKS med tilhørende bestemmelser, skulle tas ut og at den høyeste delen av bebyggelsen i område BBB, #2, ble senket med en etasje. I tillegg var det foreslått endringer i bestemmelsene som kommunestyret valgte å vedta. Kommunestyret vedtok imidlertid å beholde område BKS og høyden i område BBB, #2.

Statsforvalteren har opphevet dette vedtaket fordi det var for dårlig begrunnet og viser til at det foreligger et skjerpet krav til begrunnelse når forvaltningen velger et annet alternativ enn det fagmyndighetene – Statsforvalterens miljøvernavdeling og Agder fylkeskommune – har anbefalt. Det vises til forvaltningslovens §§ 24 og 25. § 24 stiller krav til at enkeltvedtak skal begrunnes samtidig med at vedtaket treffes. Kommunestyrets vedtak var begrunnet, men ikke tilstrekkelig ifølge Statsforvalteren. Fvl. § 25 sier 1) at begrunnelsen skal vise til de regler vedtaket bygger på, med mindre partene kjenner reglene. Dette for å sette partene i

stand til å forstå vedtaket. 2) De faktiske forholdene vedtaket bygger på skal nevnes eller det kan henvises til dokumenter i saken som partene kjenner. 3) Til slutt bør de hovedhensynene som har vært avgjørende for utøvelsen av det forvaltningsmessige skjønnet, nevnes, herunder en avveining av fordeler og ulemper. Statsforvalteren mener også at det foreligger begrunnet tvil om vedtaket av planen fullt ut er motivert av saklige hensyn. Her viser de til kommunens vedtak i Formannskapet i 2013 og 2021 og at formuleringene i saken skaper uklarhet i om kommunen skiller godt nok mellom rollen som grunneier og planmyndighet. Det vises til at kommunen må sørge for ikke å bli bundet til en bestemt løsning uten først å foreta en helhetsvurdering som kreves i en planprosess. Kommunestyret skal på fritt grunnlag kunne ta standpunkt til om planen skal vedtas eller forkastes.

Statsforvalteren skriver også at kunnskapsgrunnlaget for å fatte vedtak skal være tilstrekkelig, jfr. forvaltningslovens § 17. Basert på merknader om stort biologisk mangfold i området, kommenterer de at det ved ny behandling av planen må gjøres en tilstrekkelig konkret vurdering og vekting av de miljømessige prinsippene i §§ 8-12, jfr. § 7, i naturmangfoldloven. Fordi området også er vist som «svært viktig friluftsområde» vil det være relativt strenge krav til sakens opplysning.

Ved ny sluttbehandling må derfor kommunestyret, dersom de ønsker å fatte et annet vedtak enn kommunedirektøren innstiller på, lage en mer utfyllende begrunnelse som imøtekommer lovkravene i forvaltningsloven.

Planstatus

Kommuneplanens arealdel ble vedtatt 26.11.19, i bystyresak 19/114. Planområdet det her handler om, er satt av til nåværende boligbebyggelse. Arealene som skal detaljreguleres er i dag benyttet til friområde for lek og rekreasjon. Planforslaget er i samsvar med overordna plan.

Planforslag

Det foreslås en utbygging i den østre delen av området sør for Heiveien. Her planlegges det for en fortetting mellom eksisterende boligområder i form av 6 eneboliger, 2 tomannsboliger (4 boenheter) og to lavblokker med inntil 12 leiligheter, til sammen 22 boenheter. Adkomst til området blir fra Tyriveien. Det er foreslått en rekkefølgebestemmelse for stenging av Nordahl Griegs vei slik at denne bare benyttes av de som bor der og dermed utgjør en trygg skolevei med lite trafikk fram til fortauet i Grønningveien.

I området planlegges det en lekeplass og grønne buffersoner mot eksisterende bebyggelse i Rogneveien, deler av Tyriveien, Skauveien og Heiveien. Mot omsorgsboligene i Tyriveien 15, planlegges det carporter for å skjerme mot bebyggelsen.

Eneboligtomtene blir på mellom 400 og 600 m² og det planlegges bebyggelse med underetasje for en god terrengtilpasning, og flate tak med mulighet for takterrasse på mindre deler av bygget. Rekkehusene mot kollen vil også få underetasjer. Alle eneboligene og tomannsboligene får parkering på egen tomt. Lavblokkene søkes bygd i tre etasjer med saltak. Byggene terrasseres i to deler og utbyggingen forutsetter at dalen fylles igjen. Mot

Heiveien vil det bli en høy fylling og det vil også bli store fyllinger mot Rogneveien og Skauveien.

Overvann skal håndteres lokalt og fortrinnsvis med åpne løsninger. Det er tatt inn rekkefølgebestemmelser for å sikre at en plan for dette foreligger før rammetillatelse godkjennes. Planen skal ivareta nedenforliggende eiendommer.

Vann- og avløp kobles til offentlig nett. Det er stilt krav til «ringledning» for vann for å gjøre vanntilførelsen mindre sårbar.

Som følge av kartleggingen av naturmangfold, har søker foreslått å endre bestemmelsene ved at det tas inn en ekstra setning i § 3.1: *Rydding/tynning av vegetasjon tillates. Variasjon i vegetasjon skal tilstrebes*. I tillegg foreslås det en ny rekkefølgebestemmelse i § 5.2:

Før arbeidene igangsettes skal

- a) *Ask Id 3 i notat «Naturmangfoldvurdering detaljregulering Heiveien Sør», datert 03.05.24, flyttes fra byggeområde BBB til egnet sted i område GF.*
- b) *Fremmede arter, der anleggstrafikk skal foregår, fjernes/bekjempes.*
- c) *Trær med stammeomkrets over 90 cm målt 1 meter over terreng, skjermes i anleggsfasen.*

Det vises ellers til vedlagt planbeskrivelse og tilhørende dokumenter for en nærmere redegjørelse av planens detaljer.

Naturmangfoldvurdering Heiveien Sør

Kartleggingen tar for seg hele området, dvs. også den delen som ikke planlegges bebygd. Rapporten, se vedlegg, viser at planområdet ligger i en artsfattig kalkfuruskog preget av høy grad av slitasje. Det er forekomster av søppel og fremmede arter i området, men skogen har et økologisk potensial fordi det er god variasjon i aldersfordeling på trærne, kombinert med død ved. Det er gjort funn av 4 individer av ask og trærne anbefales ivaretatt, evt. flyttet hvis de kommer i konflikt med planlagte bygg. Hvis de skal flyttes må det skje til åpne områder med nok lys, substrat og vann for å øke sannsynligheten for overlevelse. Dersom de dør, skal de beholdes som død ved. Videre er det kartlagt rødlistede arter som barlind, gråmåke og fiskemåke, men forekomstene og deres funksjonsområder anses ikke å være i konflikt med planområdet eller tiltaksområdet. Av fremmede arter er det funnet flere, og disse øker med nærhet til husstandene hvor det er dumpet hageavfall. Det er også gjort funn av en forsøpelt dam som, hvis den skjøttes riktig, kan være viktig leveområde for flere arter.

Rapporten viser at det viktigste tiltaket for å heve kvaliteten av skogen er rydding av søppel, bekjemping av fremmede arter, tynning av gjengrodde partier og ansvarliggjøring av naboers dumping av hageavfall. Jfr. § 24 i «Forskrift om fremmede organismer», skal fremmede arter fjernes eller bekjempes før anleggsarbeider starter opp.

De foreslåtte tiltakene er satt inn i tabell 4 i rapporten. Her er det listet opp konkrete tiltak knyttet til vegetasjon og trær, fremmede arter, våtmark og avfallshåndtering.

En utbygging vil kunne øke belastningen på skogen ytterligere og naturkvalitetene kan bli så dårlige at området verken har naturverdi eller noen vil bruke området til rekreasjon.

Avslutningsvis er §§ 8-12 i naturmangfoldloven svart ut i en sjekkliste. Selv om det er angitt at kunnskapsgrunnlaget er godt nok, er det også kryssset av for at det er fare for irreversibel og alvorlig skade på naturmangfoldet, at det er behov for handleplikt og at planforslaget i sum vil føre til for stor belastning på økosystemet. Imidlertid er det også kryssset av for at tiltakshaver bærer kostnadene for å unngå miljøforringelse. Prosjektets teknikker og driftsmetoder er ikke beskrevet så tidlig i prosjektet, men miljøforsvarlige metoder må etterstreber når planområdet har blitt regulert og entreprenør kontrahere. Det kan også stilles krav om framtidig vedlikeholde/oppfølging, f.eks. via en miljøoppfølgingsplan.

De miljørettslige prinsippene i naturmangfoldlovens §§ 8-12, jfr. § 7

§ 7 sier at bl.a. kommunen, ved utøving av offentlig myndighet, skal legge prinsippene i §§ 8-12 til grunn. Prinsippene skal vurderes i den konkrete saken og det skal komme frem hvilken vekt de er tillagt. Planbeskrivelsen inneholder også en vurdering av disse hensynene, men da basert på offentlige databaser og ikke en konkret kartlegging.

§ 8 Kunnskapsgrunnlaget

Etter at Statsforvalteren opphevet vedtak om sluttbehandling, har utbygger fått gjennomført en kartlegging av hele området det ble gitt opsjon for å utvikle. Offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet skal så langt det er rimelig, bygge på vitenskapelig kunnskap. Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet. I dette området forelå det ingen tidligere kartlegginger, men det er nå gjennomført kartlegging av personer med kompetanse innen bl.a. biologi og naturtypekartlegginger. Kartleggingen viser at det er lite funn av truede arter og biotoper, men det er foreslått tiltak for å imøtekomme de funnene som er gjort.

§ 9 Føre-var-prinsippet

Bestemmelsen skal sikre at det unngås mulig vesentlig skade på naturmangfoldet også når det ikke foreligger tilstrekkelig kunnskap. Ettersom det er gjennomført kartlegging av området er grunnlaget for å ta stilling til om tiltakene vil gjøre vesentlig skade, til stede.

§ 10 Økosystemtilnærming og samlet belastning

Hensikten er at ikke bare fordeler og ulemper ved den enkelte plan eller tiltak skal vurderes, men også «hva konsekvensene blir for økosystemet når dette vurderes sammen med allerede eksisterende og andre planlagte tiltak som påvirker eller kan påvirke økosystemet.» (norsk lovkommentar, note 46). I denne saken er det snakk om delvis å bygge ned en «100-metersskog» og det må vurderes om det er så skadelig for naturmangfoldet at man bør la være. Videre må det vurderes om det kan medføre tilsvarende utbygginger i framtiden og om den samlede belastningen da vil bli for stor. Det kan også vurderes om en større utbygging i ett område kan være bedre enn mange små.

§ 11 Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver

Det er tiltakshaver som må bekoste at skader forhindres eller begrenses, men innenfor rimelighetens grenser sett opp mot tiltaket og skadens karakter. Ordet «skade» er ifølge lovkommentarene, valgt bevisst, og er ikke ment å dekke enhver miljøforringelse. Det innbefatter imidlertid forebyggende og gjenoppbyggende tiltak, inkludert å fremskaffe kunnskap.

§ 12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

Det skal brukes driftsmetoder, teknikk og lokalisering som gir de beste samfunnsmessige resultater. Hensynet til naturmangfoldet skal veie tungt ved valg av lokalisering av tiltak. For å finne hva som gir de beste samfunnsmessige resultatene må flere forhold veies mot hverandre og det er ikke alltid at hensynet til naturmangfold vil veie tyngst.

Planprosess – høringsuttalelser fra første høringsrunde

Det ble gjennomført oppstartsmøte med kommunen den 24.06.2021. Varsel om oppstart av planarbeid ble sendt ut til berørte offentlige og private parter i september 2021, med svarfrist i november 2021. Det kom inn 18 innspill. Til politisk behandling av planforslaget innstilte kommunedirektøren på at det ble gjort ulike endringer, bl.a. at kollen skulle beholdes uten bebyggelse og at den høyeste delen av lavblokken ble én etasje lavere. I tillegg ble det innstilt på flere endringer av bestemmelsene. Vedtaket i kommunestyret ble å legge planforslaget ut på høring som innsendt fra forslagsstiller. Planen var ute til høring i perioden jan-februar 2023. Det kom inn 13 innspill til planen. Alle er vedlagt og er referert i sin helhet i vedlagt planbeskrivelse. Her har også forslagsstiller kommentert innspillene. Nedenfor er innspillene referert punktvis og under «vurderinger» er temaene kommentert av kommunedirektøren.

NVE

- Minner om kommunens ansvar for å ta hensyn til flom- og skredfare, overvann, vassdrag og energianlegg i detaljplanlegging.

Statsforvalteren i Agder

- Viktig med balanse mellom utbygging og bevaring av grøntområder
- Positiv til fortetting, men ser konflikter knyttet opp mot å ta grønne lunger/hundremetersskoger
- Omfattende terrengarbeider og store arealbehov
- Området BKS bør tas ut av planen for å sikre kollen
- Vurdere å gjøre om BS1 og 2 til tomannsboliger
- Støtter kommunedirektørens vurderinger i saken.

Agder fylkeskommune

- Målkonflikter mellom bevaring av nærnatur/lekeområder og utbygging er godt beskrevet
- BKS bør tas ut av planen for å sikre lekeområder bedre

Anniken Dulin og Pål Thorstensen

- Omsorgsboligene i Tyriveien 15 vil få innsyn og høy bebyggelse mot seg, ikke skog
- Nye nasjonale retningslinjer må legges til grunn for planleggingen
- Unngå høye bygg mot naboene
- Det må tas hensyn til en god eldrepolitikk som bidrar til at flest mulig kan bo hjemme lenge
- Nærnatur som sikrer god folkehelse må tas vare på
- Fortetting må ses i sammenheng med folkehelse, bomiljø og bevaring av naturen rundt.

Elisabeth Gundersen

- Støtter innspillet til Dulin/Thorstensen
- Ber om at naboene lyttes til.

Elise Nilsen

- Har lagt ved samtlige avisartikler om utbyggingen
- Viser til andre ledige boligtomter i Risør som begrunnelse for at det ikke er behov for utbyggingen
- Ønsker at området beholdes som i dag fordi det er et viktig natur- og viltområde, rekreasjonsområder, buffer mot støy, innsyn og vind, viktig for landskapet m.m..

Foreldregruppen omsorgsboliger i Tyriveien 15

- For mange boliger på et lite areal, skaper mye trafikk inn til området
- Høy bebyggelse i område BBB gir innsyn i bofellesskapets hage
- Svært sårbare beboere som ikke evner å skjerme seg selv.

Karin Oseid m/fam

- Engasjementet rundt saken er svært stort og naboene ønsker å bli hørt
- Fortetting går på bekostning av et sårt tiltrengt grøntområde
- Utbyggingen er ikke bra i et miljø- og helseperspektiv
- Det bor mange eldre og sårbare i området som trenger nærsbogen
- Området er som «lille Urheia» for dem som bor i nærheten, stiene bør heller utbedres
- Det bør ikke bygges ruvende bebyggelse
- Det vises til de nye, nasjonale retningslinjene for planlegging
- Det er nok boliger tilgjengelig og gamle planer bør derfor kunne reverseres
- Tiltaket er irreversibelt
- Ber om at «hundremeterskogen» bevares.

Marianne Mohagen m/fam

- En hovedgrunn til å kjøpe bolig her var skogsområdet
- Området brukes mye av barn, voksne og eldre
- Stiller spørsmål ved hvorfor de nye retningslinjene ikke følges.

Fellesinnspill fra naboene

- Utbygging av skogen med et svært kupert terreng, er ikke mulig å gjennomføre uten store naturinngrep.
- Man mister et fint og mye benyttet tur- og rekreasjonsområde, og dette vil sterkt forringe området rundt.
- Man mister et viktig naturområde, en blåbærskog med mange høye, gamle trær og et rikt dyre-, insekts- og fugleliv.
- Et endret og våtere klima, nedhogging av skog og bebyggelse av flater, vil bidra til større utfordringer med overvann.
- Veldig mange naboer blir skadelidende ved å måtte se rett inn i flere meter høye forstøtningsmurer/fyllinger.
- Både leilighetsbygget og rekkehusene/tomannsboligene blir liggende så høyt at de dominerer nabolaget og i tillegg bryter med dagens silhuett sett fra avstand.

Terje Jensen

- Skal man virkelig i "lille" Risør fortette det området med flest mennesker pr m²? Sier befolkningsveksten, på bekostning av grøntareal, naturvern og folkehelse, at det er riktig å gjøre?
- Er det ikke mer enn nok utvikling og prosjekter i kommunen, hva gjelder bolig og boenheter?
- Bør man ikke verne og fremme slike naturperler, som betyr så mye for så mange mennesker i området?
- Bør ikke de 96 leilighetene i blokkene i Heiveien og kommunale boliger i Tyriveien få beholde dette arealet som et rekreasjonsområde?
- Er trafikkbelastningen for Tyriveien/Konvoibyen godt ivaretatt?
- Det kommer en generasjonsutskifting i alle omliggende gater ila de neste årene nå. Over hele Viddefjell egentlig! Er ikke dette naturområde mer verdt for fremtidige generasjoner, enn kortsiktig gevinst for utbygger nå? Boliger til å imøtekomme etterspørsel er det minste problem fremover i denne kommunen, så sant ikke ønske om eksakt plassering er en menneskerett.
- Skal vi som bor her grunnet nærhet til denne rolige skogen få våre eiendommer "ødelagt" av fortetning?
- Skal man sprengte vekk, legge natur under betong og stable opp Risørs høyeste tørrmur i dette området? Virkelig? I både siluett mot havet og mot sentrum? Skisser fra utbygger ser langt "roligere" ut enn hva realiteten her blir.
- Området brukes veldig mye av svært mange mennesker.
- Risør mister verdi hvis ikke lys og luft mellom boliger beholdes.
- Hvis det bygges ut må all vegetasjon beholdes i buffersonene.

Aagot Bugge

- Protester fra over 200 personer er ikke hørt
- Det blir knapt et tre igjen. Skogen fjernes.
- Treffsteder slik som benkene i skogen bak blokka må fjernes
- Eksisterende tråkk og stier blir fylt igjen og dekt under flere meter med fyllmasse
- Det blir ikke sammenhengende skog igjen

- Det blir minimalt og ubrukelig offentlige utearealer igjen
- I stedet for å redusere boligmengden, så har utbygger økt den
- Byggene er høyere enn alle husene i området, til og med blokkene i Heiveien
- Det blir innsyn til omsorgsboligene i Tyriveien 15
- Det blir innsyn til blokkene i Heiveien
- Området brukes av folk i alle aldre
- Utbyggingen går på bekostning av grøntområder for alle og er ikke bærekraftig
- Området er viktig for folkehelse og levekår
- Utviklingen går på tvers av planretningslinjer og bærekraftsmålene.

Innspill til andre høringsrunde – begrenset høring av kartlegging av naturmangfold

Statsforvalteren i Agder

- SF er ikke kjent med flytting av asketrær som avbøtende tiltak og anbefaler kommunen å avklare med arborist om trærne vil overleve en slik flytting samt vurdere andre avbøtende tiltak dersom det viser seg å være vanskelig. Evt. trær som skal flyttes/skjermes i anleggsfasen, må sikres med «hensynssone naturmiljø» i plankartet og gis en tilhørende bestemmelse.
- Det vises til tidligere innspill og faglig råd om å ta ut byggeområde BKS, opprettholdes.

Agder fylkeskommune

- AFK har ingen nye innspill og vurderer at deres innspill til forrige høring fortsatt er aktuelle, se ovenfor.

Anniken Dulin og Pål Thorstensen

- Viser til at selv om det er vanlig praksis å bruke egne folk til å kartlegge naturområder, bør kommunen heller ta det som en del av kartleggingen i forbindelse med Naturmangfoldplanen for å få en faglig god og uhildet rapport.
- Naturmangfoldloven er ikke vurdert i notatet.
- Rapporten sier at området består av kalkrik skog, men tidligere rapport fra Rambøll i samme område sier at skogen i hovedsak består av gammel furuskog som er kalkfattig. Det vises til indikatorplanter i skogen som bekrefter dette, f.eks. blåbær. Gammel kalkfattig furuskog kan ikke omplasseres.
- Gammel furuskog er levested for mange truede og nær truede arter, iflg. Miljødirektoratet. Forebygging er derfor viktig.
- Beboerne nær skogen kan bidra med mer kunnskap om fugle- og dyrelivet her.
- Skogen framstår som et eget, sammenhengende økosystem.
- Det er feil at det ligger søppel i skogen, men det ligger søppel ved Tyriveien 15 som er flere år gammelt. Det framstår ikke som seriøst når biologer viser til søppel som et bevis for forsøpling i selve skogen.

- Rapporten har feil stedsnavn nederst på rapportens første side. Det stilles spørsmål ved om det kan tyde på at flere ting er fra en gammel mal som ikke er korrigert.

Tyri Borettslag

- Støtter kommunedirektørens innstilling om å ta ut område BKS for å bevare et større, sammenhengende grøntområde.
- Bifaller krav ved inngått opsjon med vilkår om at reguleringsarbeidet skulle ha sterkt fokus på klima og miljø, herunder bevaring av grønne områder.
- For beboerne er det viktig med nærhet til naturen m.t.p. livskvalitet og trivsel og det er viktig at den er lett tilgjengelig.
- Det oppfordres til å legge vekt på å bevare områdets naturmangfold og tilgjengelighet for alle.

Olav Homme, Karin Oseid, Selma Oseid-Homme (Tyriveien 19), Solveig Ausland (Tyriveien 20), Grethe og Karl-Arthus Huseby (Tyriveien 23)

- Støtter innspillet fra Anniken Dulin og Pål Thorstensen.
- Ønsker at naturområdet Heiveien sør blir en del av kommuneplanens bevaring av natur og naturmangfold.
- Anbefaler å høre på kommunens ungdomsutvalg som vil bevare de grønne lungene. Området Heiveien sør er absolutt en viktig grønn lunge i et allerede fortettet område.
- Det bør gis en lokal bestemmelse om boplikt for å være området og sikre at det blir fast bosetting. Dette vil gi mindre press på viktige grøntområder på Viddefjell. Bevaring av 100-metersskogen gjør området mer attraktivt å bo i.
- Andre byggeprosjekter nær skolen, Kjempesteinsmyra, har fått grønt lys og det er lite mostand mot utbygging. Dette imøtekommer et variert tilbud av boligtyper og priser.

Sissel Linda Opsjøn og Olga Mathilde Opsjøn (Rogneveien 9), Hege Rosenlund (Skauveien 11), Kjersti Johanne Eriksen Saltnes og Jan Skole Saltnes (Rogneveien 1), Jens Bjørn Hansen (Rogneveien 11), Martin Urfjell (Gønningveien 5), Mette Johanne Halvorsen (Rogneveien 13), Skaubryn borettslag v/styreleder Marianne Rundholdt (Skauveien 7), Heiveien III borettslag v/styreleder Amra Cemalovic (Heiveien 8), Terje Jensen (Rogneveien 15), Hege Lunden og Halvor Halvorsen (Rogneveien 7), Elisabeth og Erik Lynghaug (Rogneveien 4), Liv Pedersen (Grønningveien 9)

- Bemerket at rapporten er lagd av utbyggers plankonsulent.
- Rapporten gir inntrykk av at skogen har svært liten verdi og er et nedslitt område fullt av søppel og fremmedarter, noe som er feil.
- Rapporten viser til kun 35 artsobservasjoner i selve skogen, men det finnes rundt 500-600 observasjoner til, i eller i umiddelbar nærhet av skogen. Det har betydning for bevegelige arter.
- Området er vurdert som kalkfuruskog, en sjelden naturtype som finnes på små arealer og regnes som verneverdig i Norge og sårbar. Slike områder bør ikke bygges ned.
- Det er positivt at bekkene nevnes fordi det allerede i dag er overvannsproblemer ved kraftig nedbør, noe som kan øke som følge av utbyggingen.

- Det vises til de observerte artene i og utenfor området og at det er oppgitt feil artsnavn og plassering. Rapporten mangler funn av lind og flere asketrær (små) som kan være aktuelle å flytte. Tidlig kartlegging antas å kunne være årsaken.
- Vurderingene etter §§ 8-12 i naturmangfoldloven burde vært tydeliggjort med kommentar til hvert av punktene i vedlegg 1. Avkrysninger viser at planforslaget vil føre til alvorlig og irreversibel skade på naturmangfoldet og gi en for stor belastning på økosystemet.
- Det høres fint ut at planen er å lede vannet bort, men det er ikke nærmere angitt hvordan.
- Det politiske flertallet har gått imot anbefalingene om å fjerne område BKS for å beholde mer natur og ser ikke ut til å være påvirket av den senere tids økte oppmerksomhet rundt dette. Utbygger har fått fullt medhold i sine byggeplaner og sitt ønske om å kunne fjerne vegetasjon.
- Rapporten anbefaler å skjerme store trær i anleggsfasen, men det er ikke spesifisert hvor, på friområdene eller på hustomtene. De fleste av de gamle trærne med tykk stamme ligger i de lavereliggende områdene hvor det er planlagt meterhøye steinfyllinger.
- Det vises til mange artsobservasjoner av fugler og understrekes at det er viktig å verne om rødlista arter, men også mangfoldet av andre arter. I området er det også insekter og variert vegetasjon, levende og døde samt mange rådyr.
- Det er laget en liste over artsobservasjoner i området og i tilgrensende områder i Rogneveien og Grønningveien.
- Det er laget en liste over rødlista trær og kommentert plassering og manglende antall bl.a. for ask.
- Naboene kommenterer at angitte fremmedarter er feil og at når hele skogen beskrives som full av fremmedarter, ville det være naturlig om det var nærmere angitt hvilke arter som finnes hvor.
- På s. 10 i rapporten står det at «100-metersskogen fremstår i dag sjenerende med dagens bruk, ...», og det stilles spørsmål ved hva det betyr.
- Det er ikke mye søppel i skogen, med unntak av «festlokalet» på heia ved dammen noen meter fra husene i Tyriveien og søppel nær Tyriveien 15. Det siste er spilt inn tidligere og skulle vært ryddet for lenge siden.
- I rapporten anbefales det at stedvis gjengroing kan forebygges med tynning, men det angis ikke hvor. Naboene ønsker at områdene beholdes som skog, ikke som en park.
- Dammen nedenfor Tyriveien er korrekt beskrevet i rapporten, men ikke undersøkt nærmere. Den har blitt mindre etter bygging i Tyriveien 15 og ser ut til å forsvinne helt, selv om rapporten anbefaler at et vannspeil opprettholdes etter utbygging.
- Naboene er uenige i at skogen er verdiløs og nedslitt. Det hadde vært en fordel at kartleggingen ble gjort senere på året av en nøytral part, f.eks. som del av kommunens arbeid med kartlegging.
- Rapportens konklusjon om at etablering av nye boliger vil øke belastningen på skogen er riktig. Da vil det ikke bli noen skog å ta vare på, bare en lekeplass og et utkikkspunkt rett opp i bakhagen til beboerne av tomannsboligene.

- Det hadde vært fint om rapporten i stedet hadde ført til at skogen hadde blitt et bedre sted med rydding ved dammen og et fint sted for både innsekter, fugler, dyr og mennesker.

Økonomi

Tiltaket vil ikke ha andre direkte økonomiske konsekvenser for kommunen enn gebyr for saksbehandling.

Kommuneplan

Kommuneplanens hovedmål er «Sammen om et bærekraftig og levende samfunn». Planen er endret etter at planarbeidet for Heiveien startet opp og fokuserer i enda sterkere grad på å ivareta natur og miljø enn tidligere. Samtidig fokuserer den også på levende samfunn, og økt bosetting er viktig for Risør kommune. Kommunedirektøren har derfor søkt om å finne en balansert utbygging av området som kan ivareta begge hensyn best mulig.

I denne saken er det ulike syn på saken. En fortetting med boliger vil være attraktivt for dem som flytter til området fordi det ligger nært alle servicefunksjoner, skole, barnehage og kollektivtrafikk. For naboene som bor rundt området vil det ikke være attraktivt fordi deres «hundremeterskog» med alle dens fordeler og kvaliteter forsvinner. Selv om det fortsatt vil være mulig å gå gjennom området, kan det ikke sammenlignes med slik det er nå.

Folkehelse og levekår

Planområdet er, i tillegg til å være avsatt til «byggeområde – bolig», avmerket som et viktig friluftsområde, og benyttes i dag til snarvei, lek og rekreasjon. I utgangspunktet er kommunen varsom med å bygge ned områder som brukes til friluftsliv. Dette har å gjøre med at bevaring av vegetasjon og sammenhengende grøntområder har stor betydning for både naturmangfoldet og mulighetene til naturopplevelse og rekreasjon. Bevaring av grøntområder er i tillegg bra for klima og miljø. I denne saken er det derfor, etter kommunedirektørens vurdering, viktig å tilrettelegge for allmennheten ved å bevare stier og ferdselsmuligheten gjennom planområdet, samt å bevare verdifulle grøntarealer som kollen. I denne planen er det allikevel et kompromiss mellom utbygging og bevaring og konsekvenser for folkehelse og levekår må ivaretas på best mulig måte.

Klima og miljø

Enhver utbygging av et slikt omfang vil kreve ressurser og bearbeiding av terreng, og påvirker derfor klima- og miljø avhengig av hvordan utbyggingen gjennomføres. Omgjøring av areal fra grøntformål til byggeområde har i tillegg en negativ klimaeffekt. Samtidig har fortetting nær lokalsentrene en positiv effekt fordi flere kan gå til ulike servicefunksjoner, og ved at bebyggelsen konsentreres ved eksisterende infrastruktur og kollektivakser. Risør bys beliggenhet vil imidlertid medføre at folk bruker bil eller buss inn og ut av kommunen og også ofte til ærend i kommunen. Gjennom opsjonen for salg av arealet ble det stilt vilkår for utbyggingen som omfattet krav til at «*Utbygger skal i reguleringsarbeidet ha høyt fokus på*

klima og miljø ved utvikling av områdene, bl.a. ved valg av bygningstyper, materialer og energikilder, bevaring av grønne områder og tilrettelegging for gående og syklende. Utbygger oppfordres også til å ha fokus på utslippsfri bygg- og anleggsplass, sirkulærøkonomi og å føre klimaregnskap.» Kommunedirektørens vurdering er at utbyggingsforslaget i for liten grad tar hensyn til bevaring av grønne områder. Det innstilles derfor på at område BKS tas ut av planen og at det stilles krav til utforming av fyllinger og stier og til bevaring av vegetasjon i bufferområdene.

Kommunedirektøren er positiv til at det er foretatt en kartlegging av området og anser at kravet til sakens opplysning i forvaltningslovens § 17 er ivaretatt. Nedenfor følger en vurdering og vekting av §§ 8-12 i naturmangfoldloven.

§ 8 Kunnskapsgrunnlaget

Kommunedirektøren anser nå at kunnskapsgrunnlaget er godt nok for å vurdere om området er forsvarlig å bygge ut, og hvilke føringer som bør gis for utbyggingen. Det aller beste for naturmangfoldet hadde vært å ikke bygge ut, men rydde området for søppel og fjerne fremmede arter. Gitt sakens historikk, vil ikke kommunedirektøren anbefale det, men vil som tidligere, opprettholde sin innstilling om at område BKS, med tilhørende bestemmelser, tas ut for å bevare et større, sammenhengende grøntområde. I tillegg innstilles det på noen flere endringer av bestemmelsene (*i kursiv*) enn utbygger har foreslått, basert på de anbefalte tiltakene i kartleggingsrapporten samt høringsuttalelser. Tidligere endringer av bestemmelser opprettholdes fra kommunedirektørens side.

- Pkt. 3.1 endres til: GF 1,2 og 3 skal være friområde mellom bebyggelsen og buffersone mot eksisterende bebyggelse. Det tillates oppført lekeelementer, benker og øvrige mindre installasjoner som fremmer friluftformålet. *Fjerning/tykning av vegetasjon tillates ikke, med mindre det fremmer friluftformålet eller naturmangfoldet. Variasjon i vegetasjon skal tilstrebes.* Områdene skal være tilgjengelig for allmennheten. *Kartlagt ask tillates plantet på egnet sted. Det skal lages en skjøtelsesplan for områdene som viser hvordan vegetasjonen skal ivaretas.*
- Nytt pkt. 4.2: *Innenfor «hensynssone naturmiljø» skal asketrær bevares og skjermes under anleggsperioden. Dersom det er umulig å ivareta dem, kan trærne flyttes til annet egnet sted.*
- Ny rekkefølgebestemmelse i pkt. 5.2 endres til: a) *Før evt. flytting av asketrær (Id 3, 4 og 6) skal det utarbeides en detaljert plan for flytting, valg av nytt voksested og replanting. Det skal benyttes arborist til å utarbeide planen.* b) *Kartlegging av fremmede arter skal gjøres før anleggsarbeidene settes i gang.* Fremmede arter, der anleggstrafikk skal foregå, fjernes/bekjemper. *Det skal utarbeides graveplan og plan for massehåndtering der fremmede arter inngår.* c) *Trær med stammeomkrets over 90 cm målt 1 meter over terreng skjermes i anleggsfasen.* d) *Avfall innenfor planområdet skal ryddes.*

Det er lagt stor vekt på kartleggingen og de foreslåtte tiltakene, men det er også lagt vekt på at en utbygging av området er samfunnsmessig ønskelig for å kunne tilby attraktive boligtomter nær Risør sentrum, skoler og barnehage. Utbyggingen må allikevel gjennomføres på en måte som ivaretar naturmangfoldet best mulig.

§ 9 Føre-var-prinsippet

I rapporten er det vist til at det er fare for irreversibel og alvorlig skade på naturmangfoldet og at det er behov for handleplikt. Kommunedirektøren ser, som nevnt ovenfor, at det beste for naturmangfoldet vil være å ikke bygge ut området. Når det nå allikevel tillates, er det viktig å stille krav til avbøtende tiltak for å ivareta det naturmangfoldet som finnes i området best mulig. Vi viser her til § 8 ovenfor for vurderinger og vekting.

§ 10 Økosystemtilnærming og samlet belastning

Området er en del av det som i rapporten omtales som «Denne skogen inngår i en slik mosaikk som i sum utgjør et landskapsbilde bestående av mindre skogteiger». Denne typen områder er utsatt for et stort press i form av utbygging og forvaltningen av dem er vanskelig fordi de er små og bygges ut bit for bit. Kommunedirektøren har ved flere behandlinger innstilt på at utbyggingen reduseres i omfang for å ivareta en grønn korridor gjennom området. Det vil være positivt for dem som bor i og rundt området, men også for naturmangfold og vilt. Den samlede belastningen på økosystemet vil da kunne bli redusert selv om den ikke ivaretas i fullt monn. Det er startet et arbeid med en kommunedelplan for naturmangfold i hele kommunen og økosystem og korridorer mellom grøntområder vil være en viktig del av denne planen. Fortettinger i eksisterende boligområder må ivareta grønne korridorer mellom boligområdene av hensyn til bl.a. naturmangfold, vannhusholdning og leke- og rekreasjonsområder. Kommunedirektøren legger derfor vekt på dette i denne reguleringsplanen.

§ 11 Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver

Som vist til ovenfor skal kostnader bæres av tiltakshaver, men de må stå i forhold til tiltakets og skadens karakter. Utbygger har selv foreslått endringer i bestemmelsene, herunder nye rekkefølgebestemmelser, som innebærer en kostnad. Kommunedirektøren har foreslått ytterligere endringer i bestemmelsene samt opprettholdt tidligere innstilling om at område BKS tas ut. Kartleggingsrapporten har styrket dette synet. Kommunedirektørens vurdering er at endringene i bestemmelsene står i en saklig sammenheng med tiltakene og ikke er urimelig belastende. Dersom område BKS tas ut vil det gi en lavere inntjening, men det vil også gi mindre kostnader for opparbeiding. Det er lagt vekt på at kostnadene ikke skal bli for store, eller usaklige, men også på at det er nødvendig med avbøtende tiltak til beste for naturen.

§ 12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

Som kartleggingen angir er ikke prosjektet kommet så langt at teknikker og driftsmetoder er beskrevet. Det vises allikevel til at miljøforsvarlige metoder må etterstrebes og at det kan stilles krav til fremtidig vedlikehold/oppfølging, f.eks. via en miljøoppfølgingsplan (MOP). En slik plan kan stille krav til å velge løsninger som tar hensyn til ytre miljø og det er utarbeidet en Norsk standard som kan brukes av byggebransjen. Dersom det skal utarbeides en utbyggingsavtale for området hvor kommunen skal overta vei, vann og avløp, anbefaler kommunedirektøren at krav til en slik plan vurderes tatt inn i avtalen. I reguleringsplanen anses det tilstrekkelig å ha gode bestemmelser. Det er lagt vekt på at dette er et viktig hensyn, men at ikke alle detaljer kan løses på plannivå.

Konklusjon

Plangrunnlaget anses tilstrekkelig utredet til å kunne legges ut på en ny høring i medhold av plan- og bygningslovens § 12-12.

Næringsperspektiv

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

Vurderinger

Det er flere innspill om at området ikke bør bygges ut og det er mange som har protestert, bl.a. gjennom underskriftslistor og facebook. På grunn av dette ble saken fremmet for kommunestyret før planen ble lagt ut på høring og ikke bare miljø- og teknisk utvalg, som ellers er vanlig. Det var viktig å avklare politisk om det fortsatt var ønskelig å fremme denne plansaken eller ikke. Under behandlingen kom det forslag om å ikke legge planen ut på høring, men dette forslaget falt med 6 mot 22 stemmer. Ved avstemning av om planen skulle legges på høring med redusert høyde i område BBB eller slik som forslagsstiller hadde søkt om, ble det et flertall på 17 mot 11 stemmer for å legge planen ut til høring i tråd med forslagsstillers ønske. Kommunedirektøren tar dette til etterretning.

Kommunedirektøren har i utgangspunktet stor forståelse for protestene fordi nærnatur og hundremeterskog har stor verdi for dem som bor i nærheten og at nedbygging har en stor påvirkning på klima og miljø. I dette nærområdet bor det mange mennesker fordi blokkene i Heiveien blir nærmeste nabo. For dem som bor i blokkene kan tilgang til natur være ekstra viktig ettersom de ikke har egne hager utover grøntområdene rundt blokkene. Som det påpekes i noen av innspillene er også kort avstand til grøntområder særlig viktig for eldre. Sett med dagens briller, og ikke kommuneplanbehandlingen / arbeidet i 2013, ville dette området kanskje ikke blitt foreslått utbygd basert på disse hensynene. Samtidig er det nasjonale, regionale og lokale planforventninger om fortetting i bynære områder og dette arealet tilfredsstiller en god del kriterier som kort vei til skole, byen, butikker og turområder. Som påpekt i flere av innspillene, sier de nasjonale retningslinjene også at fortetting skal ta hensyn til bl.a. bokvalitet, folkehelse og grøntområder. Kommunedirektøren har gjennom sin

innstilling hatt dette som mål. Arealet har en viss størrelse og åpner for en litt større utbygging enn kun fortetting med enkelthus som har vært tema andre steder i nærheten. Dette gjør området attraktivt også for utbygging, selv om planforslaget viser en utbygging begrenset til den østre delen av området som er åpnet for regulering.

Kommunedirektøren har valgt å følge opp tidligere politiske vedtak i denne saken. Som kjent fikk utbygger en mulighet for utvikling av området allerede i 2013, men tok først opp saken igjen i 2021. Basert på tidligere vedtak og at området gjennom mange tiår har vært angitt først som «tettstedsareal» og deretter «byggeområde – boliger» i kommuneplanen, var det kommunedirektørens vurdering at det mest riktige overfor utbygger i denne saken ville være å akseptere regulering av området når prosessen har kommet så langt som i dette tilfellet. Samtidig er det viktig for kommunedirektøren å legge til rette for en regulering som ivaretar naboer, landskap og grøntområder best mulig og at planprosessen skal vurderes og behandles på fritt grunnlag etter plan og bygningsloven. Dette er en vanskelig balansegang og kan gi et resultat ingen er helt fornøyd med. Vurderingene av planens innhold er fra kommunedirektørens side, gjort ut ifra plan- og bygningslovens regler.

Hensyn til klima og natur blir stadig viktigere. Når kommunen nå skal utforme ny kommuneplan, både samfunns- og arealdelen, er dette teamet et av de aller viktigste og vedtatt samfunnsdel innebærer en styrking av klima og natur. Våre arealbeslag og nedbygging av natur, påvirker negativt i form av økt CO₂-utslipp. For framtiden vil derfor endring av allerede bebygde arealer fremstå som en mye mer bærekraftig løsning enn å bygge ned grøntområder, både i tettbebygde strøk og utenfor.

Statsforvalteren og Agder fylkeskommune er positive til fortetting, men har innspill om at hele kollen i området bør bevares for å sikre gode friluftsområder og sammenhengende grøntområder. Dette samsvarer med kommunedirektørens innstilling da planen ble lagt ut til offentlig høring. Kommunedirektørens syn på dette er ikke endret etter høringsrunden. Vi anser det som viktig å beholde hele kollen uberørt fordi en delvis utbygging av den i praksis vil beslaglegge et større areal enn selve boligene. Det vil kunne være lite attraktivt å bruke områdene som grenser inn mot private hager. En annen begrunnelse er at det er viktig av hensyn til landskapet å beholde mest mulig trær på kollen. Det vil bidra til å dempe synligheten av den nye bebyggelsen som vil ligge høyt i terrenget. Det siste argumentet er at det er viktig å beholde et grønt drag mest mulig intakt gjennom planområdet av hensyn til natur- og ville dyr, men også som et gode for de som bruker friluftsområdene. Det innstilles derfor på at området BKS tas ut av planen og at hele kollen beholdes ubebygd. Statsforvalteren foreslår også å endre to av eneboligtomtene til tomannsboliger som en kompensasjon for av BKS tas ut. Dette støttes for så vidt prinsipielt av kommunedirektøren, men det er en endring som ikke har vært på høring og det innstilles derfor ikke på dette nå. Kommunestyret står imidlertid fritt til å returnere planen for endring og ny høring dersom det er ønskelig. Man kunne også sett for seg å endre alle eneboligtomtene til tomannsboliger for å gi rom for flere boenheter når et slikt område først skal fortettes.

Flere peker på at det vil bli en konflikt med innsyn til de nylig oppførte omsorgsboligene i Tyriveien 15 fra lavblokka i område BBB. I planforslaget er det angitt et treetasjes bygg her

som trappes ned med en etasje mot blokkene i Heiveien 8. Oppgitt mønehøyde på den øverste delen av bygget i BBB vil kunne ligge på kote +85,2, dvs. 3,8 m høyere enn mønet på det nye bygget i Tyriveien. Dette vil kunne gi innsyn i deres bakhage, en hage som anses svært viktig for dem som bor her ettersom disse beboerne er ekstra sårbare. Som kompensasjon har forslagsstiller økt mønehøyden på carportene som skal bygges mellom boligene og tatt inn bestemmelser om at verandaer i tredje etasje ikke skal krage utover vegglivet. Kommunedirektøren er enig i at beboerne i Tyriveien har et særskilt behov for beskyttelse og synes det er positivt at høyden på carportene økes, selv om også andre kan påberope seg ulemper med innsyn. Etter kommunedirektørens vurdering bør den høyeste lavblokk uavhengig av innsyn, ikke bygges så høy fordi det vil gi en negativ virkning i landskapet. En høydeforskjell på 3,8 m til Tyriveien 15 og 11,6 m til Heiveien 8, og et vesentlig høyere bygg enn kollene på begge sider, anses som for høyt i dette landskapet. Kommunedirektøren innstiller derfor på at bygget i område #2 senkes med én etasje og at mønehøyden i område BBB blir maks kote +81,4. Dette vil samtidig sikre at det ikke blir innsyn til Tyriveien 15.

Det finnes også andre områder på Risørhalvøya som er under utbygging. Dette påpekes i flere innspill og det argumenteres for at det ikke er behov for utbyggingen her, se innspill fra Elise Nilsen hvor områdene er listet opp. Det er vanskelig for kommunedirektøren å avgjøre behovet i markedet. Kommunens rolle er å være en tilrettelegger for boligutvikling og for å påse at det kan bygges boliger av ulike typer og dermed sikre at det er et tilbud for alle behov og prisklasser. Det vi ser av trender i samfunnet er at antall eldre øker, og at det kan bli et økt behov for leiligheter, både til utleie og kjøp, som følge av flere store industrietableringer i regionen og flere flyktninger. Som en konsekvens av kommunedirektørens innstilling vil antall boenheter kunne bli redusert fra 22 til 16, men det avhenger noe av hvordan område BBB utformes.

Grønne buffersoner er et tema som tas opp og det er sterkt ønskelig å beholde vegetasjonen i disse områdene. Det legges opp til at det sikres soner mot bebyggelsen utenfor planområdet, med unntak mot Tyriveien 15 hvor buffer istedenfor sikres med en carport. I de foreslåtte bestemmelsene står det at vegetasjon i disse områdene kan hugges. Kommunedirektøren mener dette ikke bør gjøres fordi buffereffekten da fort kan forsvinne. Det innstilles derfor på at bestemmelsen i § 3.1 endres til: «GF 1,2 og 3 skal være friområde mellom bebyggelsen og buffersone mot eksisterende bebyggelse. Det tillates oppført lekeelementer, benker og øvrige mindre installasjoner som fremmer friluftformålet og naturmangfoldet. Fjerning av vegetasjon tillates ikke, med mindre det fremmer friluftformålet eller naturmangfoldet. Variasjon i vegetasjon skal tilstrebes. Områdene skal være tilgjengelig for allmennheten. Kartlagt ask tillates plantet på egnet sted. Det skal lages en skjøtelsesplan for områdene som viser hvordan vegetasjonen skal ivaretas.»

Det påpekes at det burde vært en ny høring i nærmiljøet og blant barn og unge før saken ble tatt opp på nytt i 2021. Saken ble behandlet av formannskapet som grunneier i 2013 og tilsvarende i 2021. Formannskapet vurderte saken ut ifra tidligere behandling i 2013, hvor det dessverre ikke var gitt noen tidsbegrensning, og at tiltaket er i samsvar med kommuneplanens boligformål kombinert med et ønske om fortetting og tilbud av boligtomter. Som grunneier står formannskapet fritt til å gjøre denne typen vurderinger uten høring først.

Som en del av planprosessen i samsvar med plan- og bygningsloven, er det gjennomført ordinære høringsrunder i tillegg til aktiv medvirkning fra barn og unge. Kommunedirektøren viser ellers til vurderingen i de to første avsnittene ovenfor.

Området er avmerket som et viktig friluftsområde i kommunens kart, samtidig som det er satt av til byggeområde for bolig. Dette kan oppleves som motstridende. Som kommunedirektøren kommenterte ved forrige behandling, så dekker formålet «boligområde» også grøntarealer når det ligger som et formål på kommuneplannivå, altså en grovinndeling. Når så detaljreguleringsplan skal lages, må man differensiere ytterligere. Fra kommunedirektørens side er det da viktig å bevare hele kollen i tillegg til de grønne buffersonene rundt den nye bebyggelsen. Det betyr allikevel at store deler av dagens friluftsområde forsvinner. Dette er en klar ulempe med fortetting i bebygde områder, og som vist til ovenfor, er det ikke sikkert at dette formålet ville blitt foreslått i dag. Historikken for området veier imidlertid tungt og for å skape forutsigbarhet og tillit til kommunale / offentlige prosesser valgte kommunestyret valgte å legge planforslaget ut til høring med relativt stort flertall.

I Naturbasen er det ikke registrert spesielle biotoper eller arter, men det foreligger nå en kartlegging utført av kompetente biologer. Ideelt sett kan det argumenteres for at kartleggingen burde vært gjennomført i forbindelse med kommunens egen kartlegging, men av tidshensyn ble det akseptert å bruke WSP sine ansatte. Kommunen ba imidlertid om cv for dem som skulle kartlegge for å sikre at de var kompetente. Helt konkret har kartleggingen ført til at kommunedirektøren foreslår endringer i kart og bestemmelser, og står fast på sin forrige innstilling.

Gjennom området går det flere stier. Kommunedirektøren innstilte ved forrige behandling på at området må knyttes sammen med eksisterende stier inn til og ut fra området, og at dette må skje med en stigning på stiene som gjør dem brukbare. Selv om vi er klar over at det er en dårlig erstatning for det eksisterende stinettet, er det viktig å ivareta muligheten for å gå gjennom området. Det innstilles derfor på at pkt. 3.2 endres til: *«f_GTV1 og f_GTV2 skal opparbeides som turveier med enkel standard og inntil 1 meters bredde. Stiene må kobles til eksisterende stier utenfor planområdet, og opparbeides med et stigningsforhold som tilsvare dagens stigningsforhold.»*

Utbyggingen vil medføre til dels store utfyllinger som bl.a. vil strekke seg inn i de framtidige grøntområdene. For at fyllingene ikke skal bli for ruvende mot naboer og i landskapet er det viktig at de avtrappes. Dette har også betydning for hvordan stiene gjennom området kan utformes med tanke på stigningsforhold. Kommunedirektøren innstiller derfor på at pkt. 1.1.7 endres til: *«Ved søknad om byggetillatelse skal det legges frem snitt som viser forhold til nabotomt/ nabobebyggelse og tilstøtende vei. Det kan tillates fyllinger utover formålsgrænse mellom bebyggelseområdene og GF der det er nødvendig. Fyllinger skal beplantes med stedegne arter og skal trappes for hver tredje meter for å sikre akseptabelt stigningsnivå på stier.»*

De nye byggene vil til dels ligge høyt over nabobyggene. Dette gjelder særlig mot omsorgsboligene i Tyriveien 15, mot blokka i Heiveien 8 og mot boligene i Skauveien. Det vil også bli til dels store fyllinger. Kommunedirektøren innstiller som nevnt på at den høyeste

delen av blokkene reduseres og at fyllingene må avtrappes hver 3 meter for å dempe inntrykket og gjøre det mulig å lage gode stier.

En utbygging vil medføre at overflatevannet vil ta andre veier enn i dag. NVE minner om at kommunen har ansvar for å sørge for at overvann håndteres forsvarlig. Det er flere mindre bekker i området og det er bl.a. derfor er det tatt inn en rekkefølgebestemmelse om at det skal lages en teknisk plan som bl.a. inkluderer overvann. Utgangspunktet er at overvannet ikke skal være til skade og ulempe for de nedenforliggende eiendommene som allerede i dag er plaget av problemer med vann ved store nedbørsmengder.

Kommunedirektøren anser nå planforslaget som tilstrekkelig gjennomarbeidet til å fremme det for sluttbehandling, men anbefaler sterkt å imøtekomme faglige innspill til endringer for å sikre en mest mulig balansert utbygging.

Alternativt vedtak

Kommunestyret står fritt til å vedta planforslaget slik det er innsendt fra forslagsstiller, evt. med andre endringer enn det kommunedirektøren innstiller på. Dersom planforslaget ønskes vedtatt uten endringer kan følgende ordlyd benyttes som vedtak:

Kommunestyret godkjenner reguleringsplan for Området sør for Heiveien i medhold av § 12-12 i plan- og bygningsloven.

Hvis det er ønskelig med endringer må disse tas inn punktvis. Dersom kommunestyret ønsker å imøtekomme søker med et slikt vedtak anbefales uansett at punktene som er foreslått av kommunedirektøren vurderes tatt med, slik som ved forrige sluttbehandling. Alternativt vedtak kan lyde:

Kommunestyret godkjenner reguleringsplan for Området sør for Heiveien i medhold av § 12-12 i plan- og bygningsloven med følgende endringer:

- Vilkår

Et tredje alternativ vil kunne være å endre alle eneboligtomtene til tomter for tomannsboliger, i tillegg til å ta ut BKS-området. Dersom dette er ønskelig er det kommunedirektørens vurdering at planen bør sendes ut på en begrenset høring fordi naboer ikke har tatt stilling til en slik utnyttelse av tomtene. Alternativt vedtak kan i så fall være:

Kommunestyret returnerer planen for ny behandling i medhold av § 12-12 i plan- og bygningsloven. Endringen skal innebære at område BKS tas ut av planen og at tomter for eneboliger endres til tomannsboliger med tilpassede bestemmelser.

Kommunedirektøren minner om at alternativt vedtak må begrunnes. For dårlig begrunnelse var bakgrunnen for at SF opphevet kommunestyrets vedtak. Begrunnelsen må svare ut de 3 punktene i § 25 i forvaltningsloven.

Kommunedirektørens konklusjon

Detaljreguleringsplan for Området sør for Heiveien godkjennes i medhold av § 12-12 i plan- og bygningsloven på vilkår av de endringer som fremkommer i saksframlegget.

14.november 2024