



RISØR KOMMUNE

PLANBESKRIVELSE - FORENKLET BEHANDLING - REGULERINGSPLAN RISØR SENTRUM

APRIL 2024



Foto: Risør kommune

VEDTATT AV MILJØ OG TEKNISK UTVALG XX.XX.2024, POLITISK SAK XX/XX, ARKIVSAK 24/731

Vi skal vokse

- gjennom kunnskap, regional utvikling og attraktivitet



INNHOOLD

1) Vedtak.....	3
2) Sammendrag	4
3) Innledning	5
3.1 Planprosessen.....	5
4) Beskrivelse av endringene.....	6
4.1 Hasdalgata 12 (BKB29).....	6
4.2 Kirkegata 1 (BKB31).....	6
4.3 Sykehusgata 9a (BKB32)	6
4.4 Tangenstredet 2 (B20)	7
4.5 Oppretting av feil, Melkeveien 9 (BKB24)	7
4.6 Bestemmelser med innsigelse.....	7
5) Andre hensyn	8
5.1 Risiko og sårbarhet	8
5.2 Barn og unge.....	8
5.3 Klima og miljø.....	8
5.4 Universell utforming.....	8
5.5 Folkehelse og levekår	8
Vedlegg:	9

1) Vedtak

(Settes inn etter politisk behandling)

2) Sammendrag

Det er behov for mindre endringer av reguleringsplan for Risør sentrum fordi formannskapet har vedtatt å selge to kommunale eiendommer; Sykehusgata 9a og Kirkegata 1 med endret formål. Videre har formannskapet godkjent en tilleggstomt til Tangenstredet 2 og kartet bør endres i samsvar med dette. Det foreligger også privat innspill til endringer i Hasdalgata 12, og kommunen har valgt å ta dette med i samme endringsforslag fordi det sammenfaller i tid. For øvrig er det gjort en mindre oppretting i bestemmelsene for Melkeveien 9.

Endringene omfatter:

- Hasdalgata 12 – formålet utvides i størrelse og byggegrense endres, men beholder samme kombinerte formål «bolig/kontor/parkering» (BKB29). Det foreslås også mindre endringer knyttet til murer, fyllinger og rekkefølgebestemmelser.
- Kirkegata 1 - formålet endres fra «offentlig/privat tjenesteyting» til kombinert formål «bolig/kontor/offentlig og privat tjenesteyting» (BKB31). Bestemmelsene endres ikke, men følger øvrige bestemmelser.
- Sykehusgata 9a – formålet endres fra «offentlig/privat tjenesteyting» til kombinert formål «bolig/kontor/offentlig og privat tjenesteyting» (BKB32). Bestemmelsene endres ikke, men følger øvrige bestemmelser.
- Tangenstredet 2 – formålet utvides i samsvar med eiendommens avgrensing jfr. eldre delingssak (B20). Bestemmelsene endres ikke.
- Melkeveien 9 – bruk av eiendommen har falt ut av bestemmelsene og tas nå inn med kombinert formål «bolig/kontor» (BKB24). Bestemmelsene endres ikke.

Kommunestyret har nylig vedtatt å imøtekomme innsigelse fra Agder fylkeskommune på to av planens bestemmelser som omfatter størrelse på garasje, mulighet for takterrasse på garasjer og plassering av balkonger. I de vedlagte bestemmelsene - § 3.1.1 Garasjer og § 4.1.5 Utearealer - er derfor denne endringen inkludert selv om bestemmelsene ikke er vedtatt ennå. Det vil bli gjort i eget vedtak etter at fylkeskommunen formelt har trukket innsigelsen.

3) Innledning

Planbeskrivelsen som ble utarbeidet da reguleringsplanen ble vedtatt 01.07.22, videreføres. Herværende planbeskrivelse omfatter bare endringsforslagene.

3.1 PLANPROSESSEN

Jfr. § 12-14 i plan- og bygningsloven, skal endring av reguleringsplan følge samme bestemmelser som utarbeiding av ny plan. Imidlertid er det åpnet for at endringer som 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, kan behandles etter «forenklet metode». Det fremgår av Kommunal- og moderniseringsdepartementets «Reguleringsplanveileder», [Reguleringsplanveileder \(regjeringen.no\)](#), s. 159. Her står det bl.a.:

«Hva som ligger i at endringene «i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig og heller ikke går ut over hoveddrammene i planen» må vurderes av kommunen konkret i det enkelte tilfellet. Justering av grenser for arealformål vil som tidligere kunne være aktuelt. Det kan også være mulig å gjøre endringer i arealformål. Det må imidlertid i den konkrete vurderingen tas hensyn til hva slags tiltak det gjelder og hvilke interesser som blir berørt. Dersom det gjelder tiltak i strid med nasjonale eller viktige regionale interesser som gir grunnlag for innsigelse, vil det ikke være aktuelt å gjennomføre endringen etter den enklere prosessen. Dersom endringen får konsekvenser av vesentlig betydning for andre saker som gjør at det er nødvendig å se endringen i en større sammenheng, vil det heller ikke være aktuelt å behandle den uten ordinær prosess.»

Endringene omfatter endrede formål, men under hovedkategorien «bebyggelse og anlegg» samt mindre utvidelser av formålsgrenser. Kommunedirektøren anser at disse endringene ikke går utover planens hoveddrammer eller er så omfattende at de må sees i en større sammenheng. Det er svært ønskelig å behandle sakene som endring av planen framfor å behandle dem som dispensasjoner, særlig fordi reguleringsplanen ikke er så gammel. Ingen av endringene berører viktige natur eller friluftsområder, men en mindre del av tidligere formål «annen veggrunn - grøntareal» langs Hasdalgata, foreslås endret til byggeformål. Imidlertid er dette innenfor bestående hagemur og ikke et allment natur- og friluftsområde. Det foreslås også en liten justering mot Pærehagen i vest ved at 2,76 m² foreslås endret til byggeformål. Endringen berører i svært liten grad allmennhetens bruk av parken p.g.a. arealets størrelse.

4) Beskrivelse av endringene

4.1 HASDALGATA 12 (BKB29)

Hasdalgata 12 er i gjeldende plan regulert til kombinert formål «bolig/kontor/parkering». Det foreslås ingen endring av formålet eller høyder på nye bygg, men derimot av formålets størrelse. Endringen innebærer at formåls grensen utvides mot nord og følger dagens steinmur mot kommunal vei samt forlenges langs veien mot øst til den møter regulert gangvei ved Melkeveien 9 (BKB21), og en mindre utvidelse mot grøntareal i vest (2,76 m²). Utvidelsen mot nord vil gå inn i dagens formål for «annen veggrunn - grøntareal» langs vei. I gjeldende plan følger formålet eiendoms grensen, men det foreslås nå en utvidelse fram til og med hagemuren. Utvidelsen blir inntil 2,0 m i bredde. I sør endres byggegrense mot Melkeveien litt i sørvest. For øvrig skal byggegrense følge formåls grensen, men det må tas hensyn til offentlige vann- og avløpsledninger hvor byggegrense er 4,0 m. I praksis betyr det at ledningene må legges om.

Det er også foreslått endringer i bestemmelsene som omfatter nye byggegrenser, mulighet for oppfylling og forstøtningsmur samt rekkefølgekrav knyttet til VA-ledninger. Videre er det stilt krav til natursteinsmurer. Avkjøring tillates fra Hasdalgata til parkeringskjeller, og fra Melkeveien til terreng. Se § 3.1.4.

Før utbygging av området er eier avhengig av å kjøpe areal av kommunen og eier av Melkeveien 9. For tiden er det samme eier av nr. 9 og Hasdalgata 12. Eierforholdet må avklares uavhengig av planens formål før gjennomføring dersom eier ønsker å bygge i tråd med planforslaget.

4.2 KIRKEGATA 1 (BKB31)

Eiendommen er i dag regulert til offentlig/privat tjenesteyting. Formannskapet ønsker å selge eiendommen, men ikke hele. Det foreslås derfor å avgrense eiendommen med atkomst til hagen langs nordsiden av huset, følge fjellet rundt boden og avgrense mot opparbeidet del av hagen fram til hagegjerdet mot naboen. Formålet endres til «bolig/kontor/offentlig og privat tjenesteyting». Det er ikke behov for å endre bestemmelsene som vil følge de generelle bestemmelsene i planen.

Den delen av eiendommen som skal tilføyes kirka, gis samme båndlegging etter lov om kulturminner. Det skal sikre at det ikke gjennomføres tiltak utover vanlig vedlikehold uten at det først behandles av kulturminnemyndigheten, se § 4.1.7 i bestemmelsene.

4.3 SYKEHUSGATA 9A (BKB32)

Eiendommen er i dag regulert til offentlig/privat tjenesteyting. Formannskapet ønsker å selge eiendommen. Det foreslås å endre formålet for hele eiendommen til «bolig/kontor/offentlig og privat tjenesteyting». Det er ikke behov for å endre bestemmelsene som vil følge de generelle bestemmelsene i planen.

4.4 TANGENSTREDET 2 (B20)

I 1985 vedtok daværende formannskap å feste bort en mindre del av Tangenstredet til nr. 2. Delingssaken ble aldri gjennomført, men den er nå behandlet og planen bør endres i samsvar med vedtaket. Eiendommen har siden 1980-tallet vært gjerdet inn som en del av tomte til nr. 2. Dette ble ikke fanget opp da planen ble laget i 2022 og foreslås nå endret til boligformål. Bruken av Tangenstredet endres ikke i realiteten, kun på kartet. Trappene i stredet som ligger langs tilleggstomten, beholdes som i dag med samme bruk.

4.5 OPPRETNING AV FEIL, MELKEVEIEN 9 (BKB24)

Ved ny gjennomgang av bestemmelsene er det oppdaget en mangel ved at Melkeveien 9 ikke er gitt en bestemmelse om hva eiendommen kan brukes til. Bruken fremkommer av kartet, men fordi planen nå endres, rettes denne mangelen opp, se § 3.1.4.

4.6 BESTEMMELSER MED INNSIGELSE

Agder fylkeskommune har fremmet innsigelse til to bestemmelser om garasjer, § 3.1.1, og balkonger, § 4.1.5. Kommunestyret vedtok i sak 24/33, 21.03.24, å ta innsigelsen til følge og endre bestemmelsene tilbake slik de var i opprinnelig høring i 2022. Dette er nå vist i bestemmelsene med overstrykning og ny, rød tekst på tross av at fylkeskommunen ikke formelt har trukket sin innsigelse. Vi har allikevel valgt å vise dette i bestemmelsene for å unngå misforståelser om ordlyden i denne høringen. Når fylkeskommunen trekker innsigelsen, vil de to bestemmelsene bli fremmet for sluttbehandling i egen sak i Kommunestyret.

5) Andre hensyn

5.1 RISIKO OG SÅRBARHET

Endringene medfører ingen endringer knyttet til risiko- og sårbarhet. Det er ikke angitt noen faresoner for byggene i Kirkegata 1 og Sykehusgata 9a som medfører behov for nye vurderinger. For Hasdalsgata er det heller ingen slike registreringer og formålet er det samme som tidligere godkjent.

5.2 BARN OG UNGE

En endring fra offentlig/privat tjenesteyting til kombinert formål i Kirkegata 1 og Sykehusgata 9a, vil ikke ha noen konsekvenser for barn og unge, i hvert fall ikke negative, ettersom disse byggene i dag brukes av henholdsvis Risør kirkelige fellesråd, Vi over 60 og Rotary (Kirkegata) og tidligere til utleieboliger (Sykehusgata). Endringene i Hasdalgata 12 vil ikke beslaglegge arealer som brukes av barn og unge, kanskje med unntak av Pærehagen, men her er det snakk om under 3 kvadratmeter. Tangenstredet vil forbli som i dag og kan brukes som gangvei fortsatt.

5.3 KLIMA OG MILJØ

Byggene i Kirkegata og Sykehusgata er vernet og tillates ikke revet. Det blir dermed ingen negativ endring knyttet til klima og miljø.

5.4 UNIVERSELL UTFORMING

Planendringen har ingen konsekvenser for universell utforming. To bygg beholdes som i dag, mens nytt bygg i Hasdalgata bygges etter krav om tilgjengelighet i TEK17.

5.5 FOLKEHELSE OG LEVEKÅR

Vi kan ikke se at endringene påvirker disse temaene selv om det er snakk om formålsendring for to eiendommer.

Vedlegg:

- Utsnitt av plankart for Hasdalgata 12, Kirkegata 1, Sykehusgata 9a og Tangenstredet 2
- Revidert plankart
- Reviderte bestemmelser
- Gjeldende plankart