



SAKSUTSKRIFT

Arkivsak-dok. 21/2598-77
Saksbehandler Heidi Rødven

Klage: Regulering av området Sør for Heiveien Forslagsstiller: WSP Norge AS
Tiltakshaver: Risør Eiendom AS
Klager: Anniken Dulin, Pål Thorstensen, Sissel Linda Opsjøn m.fl., Aagot Bugge og Karin Oseid

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Kommunestyret	28.09.2023	23/63

Kommunestyret har behandlet saken i møte 28.09.2023 sak 23/63

Habilitetsvurderinger:

Kjell Egestad (V) ba om å få sin habilitet vurdert. Han har familie som bor i Rogneveien.

Tove Hansen (Ap) ba om å få sin habilitet vurdert, hennes bror bor i Rogneveien 11, og er nabo/grenser til området.

Line Granjord Paulsen (H) ba om å få sin habilitet vurdert, hennes far bor i Rogneveien 8, og er nabo/grenser til området.

Alle representantene ble enstemmig vedtatt habile.

Knut Henning Thygesen (R) fremmet følgende tilleggsforslag:

Kommunestyret ber Statsforvalteren se på om prosessen med opsjonsavtalen, saksgrunnlaget, prosessen og vedtakene etter 2013 er gjort forskriftsmessig og etter god forvaltningspraksis.

Begrunnelse:

Viser til naboene og utfyller:

I mai 2021, åtte år etter vedtaket om å gi opsjon, midt under koronaen, på TEAMS, vedtok formannskapet å inngå ny opsjon, om kjøp av 13200m² areal syd for Heiveien. På grunn av smittefare ble eiendommen ikke befart og naboene fikk ikke anledning til å delta og tilkjenne sitt syn, slik det er vanlig når kommunen selger selv små teiger av kommunal grunn. I saksgrunnlaget ble det ikke gjort vurderinger om kommunen burde gå bort fra vedtaket på grunn av skogens miljøverdi eller av hensyn til den verdien skogen har for det fra før tetttest utbygde boligstrøket i kommunen.

I mai 2021, da vedtaket om salg ble vedtatt i formannskapet, henviser KD i saksframstillingen sin til Kommuneplanens arealdel vedtatt desember 2019 for å underbygge vedtakets legitimitet. Kommuneplanen er etter det vi kan se formelt riktig fattet.

Men, i praksis, dreide denne behandlingen av kommuneplanen seg om en ting: godkjenning av korridorvalg for Risørveien, både KDs saksgrunnlag, den politiske debatten i bystyret og endringsvedtakene. Oppmerksomheten falt ikke på saker som Hundremeterskogen, for å si det sånn. Konsentrert om den viktige saken med Risørveien, falt så og si alle andre saker bort, bl.a. Hundremeterskogen, vi politikere har et medansvar ansvar for det, men slik omstendighetene var med alt fokus på vegen, er det forståelig.

Knut Henning Thygesen (R) fremmet følgende tilleggsforslag:

Kommunen kontakter utbygger for å tilby et makeskifte der Hundremeterskogen sør for Heiveien byttes mot en annen kommunal tomt for utbygging. Det forutsettes at ny tomt egner seg bedre for fortetting. Kommunen avklarer juridiske og økonomiske sider ved et eventuelt makeskifte.

Begrunnelse:

Viser til naboene og utfyller: Naboene har foreslått et makeskifte der kommunen finner en alternativ tomt for utbygger som har mindre konsekvenser for naboer og natur. Vi mener dette er et konstruktivt og velmenende forslag. Bak forslaget ligger et ønske om at utbygger ikke skal komme dårlig ut dersom utbyggingen av Hundremeterskogen ikke realiseres.

Votering

Kommunedirektørens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Knut Henning Thygesens første tilleggsforslag falt med 9 mot 20 stemmer.

Ja – 9	Nei - 20
Arbeiderpartiet (5/9) Elen R. Lauvhjell Tove Hansen Silje Dagmar Ibsen Therese Slangsvold Bente Trulsvik	Arbeiderpartiet (4/9) Per Kristian Lunden Odd Eldrup Olsen Lene Gunsteinsen Torhild K. Gregersen
Rødt (3/3) Knut Henning Thygesen Frida Fred Dørsdal Andrew Windtwood	Fremskrittspartiet (2/2) Kristian Willy Thorsen Jørgen E. Nipe Høyre (10/10) Kai Magne Strat Dag O. Gjestebø Lars Ole Røed Christian Axelsen Petter Emil B. Gundersen Sverre-Tobias Dukene Line Granjord Paulsen Halvor Skåli Per Christian Giving Bjørn Helge Dahle
Senterpartiet (1/2) Alexander Stamsø	Senterpartiet (1/2)

	Thor Vebrand Hope Venstre (3/3) Stian Lund Frode Ausland Kjell Olav Egestad
--	---

Knut Henning Thygesens andre tilleggsforslag falt med 3 mot 26 stemmer.

Ja – 3	Nei - 26
Rødt (3/3) Knut Henning Thygesen Frida Fred Dørdsdal Andrew Windtwood	Arbeiderpartiet (9/9) Per Kristian Lunden Elen R. Lauvhjell Tove Hansen Odd Eldrup Olsen Lene Gunsteinsen Silje Dagmar Ibsen Therese Slangsvold Torhild K. Gregersen Bente Trulsvik Fremskrittspartiet (2/2) Kristian Willy Thorsen Jørgen E. Nipe Høyre (10/10) Kai Magne Strat Dag O. Gjestebø Lars Ole Røed Christian Axelsen Petter Emil B. Gundersen Sverre-Tobias Dukene Line Granjord Paulsen Halvor Skåli Per Christian Giving Bjørn Helge Dahle Senterpartiet (2/2) Thor Vebrand Hope Alexander Stamsø Venstre (3/3) Stian Lund Frode Ausland Kjell Olav Egestad

Kommunestyrets vedtak

Kommunestyret viser til saksutredningen og tar ikke klagen til følge da det ikke foreligger nye momenter som skulle tilsi et endret vedtak.

Klagen oversendes Statsforvalteren for endelig avgjørelse i medhold av § 34 i forvaltningsloven.

Saken gis utsatt virkning i medhold av § 42 i forvaltningsloven til klagen er endelig avgjort.

Klage: Regulering av området Sør for Heiveien

Forslagsstiller: WSP Norge AS

Tiltakshaver: Sollie Bygg AS

**Klagere: Anniken Dulin, Pål Thorstensen, Sissel Linda Opsjøn m.fl.,
Aagot Bugge og Karin Oseid**

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Kommunestyret viser til saksutredningen og tar ikke klagen til følge da det ikke foreligger nye momenter som skulle tilsi et endret vedtak.

Klagen oversendes Statsforvalteren for endelig avgjørelse i medhold av § 34 i forvaltningsloven.

Saken gis utsatt virkning i medhold av § 42 i forvaltningsloven til klagen er endelig avgjort.

Vedlegg

Melding om vedtak

Saksutskrift

Reguleringsbestemmelser 16.05.23

Heiveien - Plankart 15.05.23

Planbeskrivelse 23.05.23

Klage på vedtak i kommunestyret 15.06.23, Heiveien sør

Klage på Risør kommunes sak 21/2598

Klage på vedtak om reguleringsplan for området Sør for Heiveien

Nærnatur

Reguleringsplan

Søknad om tildeling av kommunal grunn for utvikling av boligbygging

Avtale med kommunen - Signert

Møtebok

Brev - Teknisk etat - Risør kommune

Svar på henvendelse - Risør kommune

Film

Utklipp fra medvirkningsmøte - WSP

Utklipp - Risør Rødt

Utklipp - Aust Agder Blad

Makebytte med Arvid Sollie Bygg AS_

Heiveien Sør - Forslagsstillers kommentarer til klager

Kort resymé

Formålet med detaljreguleringsplanen for Heiveien 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 offentlig ettersyn og høring 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.

Risør kommune har gitt Risør Eiendom AS opsjon på kjøp av arealet, for videre utvikling til boligbebyggelse. Opsjonen, gitt i 2021, har en varighet på fem år for å regulere området og deretter innløse opsjonen.

Ved sluttbehandling av planen ble det fattet vedtak om noen presiseringer i bestemmelsene som gjaldt krav til utfyllinger, overvannshåndtering, avkjørsler, friområder, turveier og teknisk plan. For øvrig ble antall enheter og høyder beholdt som foreslått fra utbygger. Planforslaget ble vedtatt med 22 mot 7 stemmer.

Vedtaket er påklagd av flere beboere som grenser til planområdet, fordelt på tre ulike klager. Det har også kommet et eget innspill til ordfører om at saken kan løses gjennom et makebytte med utbygger.

Kommunestyret skal ta stilling til om klagen skal imøtekommes eller ikke. Dersom det er ønskelig å fatte et annet vedtak enn kommunedirektøren innstiller på, må vedtaket begrunnes.

Kommunedirektøren innstiller på at klagen ikke tas til følge. Videre innstilles det på at klagen gis utsatt virkning til klagen er endelig avgjort.

Saksopplysninger

Kommunestyret sluttbehandlet reguleringsplan for Området sør for Heiveien 15.06.23 og fattet følgende vedtak:

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

- *Pkt. 1.1.7 tilføyes: Fyllinger skal beplantes med stedege arter og skal trappes for hver tredje meter for å sikre akseptabelt stigningsnivå på stier.*
- *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.*
- *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.*
- *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 av vegetasjon tillates ikke, med mindre det fremmer friluftformålet. Områdene skal være tilgjengelig for allmenheten.*
- *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 tilsvarer dagens stigningsforhold.*
- *Pkt 4. tilføyes «vei» i første setning: Plan for vei, vann og avløp, og plan for håndtering av overvann.*

Begrunnelse:

- *Gir et bredere utvalg av boenheter*
- *Liten eller ingen silhuetteeffekt*
- *Mer fortetting gir bedre utnyttelse av et bynært areal*
- *Flere bynære boliger gir redusert klimautslipp*
- *Opparbeidelse av stier sikrer allmenhetens tilgang»*

Merk at de vedlagte bestemmelsene ikke er endret foreløpig i påvente av klagebehandlingen, men er de samme som fulgte sluttbehandlingen.

Kommuneplanen

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

Planens innhold

Det er godkjent 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 vedtatt 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 er det planlagt en lekeplass og grønne buffersoner mot eksisterende bebyggelse i Rogneveien, deler av Tyriveien, Skauveien og Heiveien. Mot omsorgsboligene i Tyriveien 15, er det planlagt 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 kan bygges 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.

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

Klager

Det er gitt utsatt klagefrist til 14.08.23 p.g.a. sommerferien. Alle klagene er kommet inn innen denne fristen og er derfor rett-tidige. Klagene behandles i samme sak ettersom de inneholder mange av de samme argumentene. Alle klagene, med vedlegg, og utbyggers kommentar ligger vedlagt.

Aagot Bugge og Karin Oseid

- Statsforvalteren bes undersøke om opsjonen som ble gitt til Risør Eiendom AS i 2013, var lovlig og hvilken konsekvens det har for prosessen i ettertid, herunder om opsjonen ble gitt på et friområde, om opsjon ble gitt administrativt eller politisk, og om varslingsplikten er gjennomført i tråd med forvaltningsloven.
- Det er store protester fra mange personer som ikke opplever å bli hørt når det politisk vedtas å gjennomføre utbyggingen 100% og ingenting av naboenes friområde står igjen.
- Det er stor bekymring for hva utbygging av skogen har av konsekvenser for naturen, stier, naboer, grønn lunge, rekreasjonsområde og bruksmuligheter for alle generasjoner.
- Området vil gi flotte boliger, men det går på bekostning av dem som bruker området i dag.
- Det var farlig å ta seg gjennom området da Tyriveien 15 ble bygd, og det er fremdeles ikke ryddet opp. Dette skaper bekymring for videre utbygging.
- En snarvei til byen fra Viddefjell på 2 minutter, blir nå til 15 minutter.
- Trafikkbelastningen øker på allerede smale veier.
- Skogen har dempet støy mellom boliger.
- Det bes om at Statsforvalteren se på helheten og at det pågår mye nedbygging av naturområder i Risør.

- Det er langt til øvrige friluftsområder for barnefamilier og folk som er dårlig til beins.
- Fortetting innebærer en mer effektiv utnyttelse av allerede bebygde områder, ikke nedbygging av friluftsområder. Det er ikke bærekraftig.

Anniken Dulin og Pål Thorstensen

- Nasjonale føringer fra 2021, pkt. 4.2, er ikke tatt hensyn til i planarbeidet.
- Ny kunnskap (2016) fra Miljødirektoratets Naturbase om viktig friluftsområde, er ikke tatt hensyn til. Lovligheten av kommunestyrets vedtak er ikke avklart.
- Innspill fra Statsforvalteren om hvor og hvordan fortetting bør tillates, er ikke tatt hensyn til. Svar fra utbygger knyttet til dette gir ikke mening.
- Administrasjonen blir ikke lyttet til av politikerne.
- Det er alvorlig at politisk nivå ikke lytter til fagmyndighetene på statlig, fylkeskommunalt og kommunalt nivå.
- Samarbeid om arealplanlegging knyttet til beredskap, klima og miljø styrkes nå og framover. Det vil være en god begynnelse å ta klagen til følge og se på saken på nytt.
- Det er ikke uenighet om behov for boliger, men i Risør finnes heldigvis muligheter for utvikling av boliger i flere tiår framover. Det listes opp flere eksempler i klagen.
- Planen vil ikke gi et bredere utvalg av boenheter enn i dag jfr. eksemplene i klagen.
- Blokkene ligger allerede i silhuett og ny bebyggelse vil ligge høyere enn disse, i tillegg til at trær vil fjernes.
- Fortetting skal følge nasjonale føringer, noe fortettingen i Heiveien ikke gjør.
- Det stilles spørsmål ved om det blir redusert klimagassutslipp nå stier bygges ned, flere vil kjøre bil som følge av dette og flere boenheter gir mer bilkjøring.
- Det ønskes en ny vurdering av alle de negative konsekvensene av utbyggingen.
- Ordfører oppfordres til et møte med utbygger og kommunedirektør for å vurdere et makebytte med utbygger for å komme fram til en minnelig løsning for alle parter.

Sissel Linda Oppsjøn m.fl, 24 medavsendere (12 boenheter og 3 borettslag)

Klagen er todelt og omhandler hva utbyggingen innebærer for nærmiljøet og at det kanskje ikke hadde blitt utbygging hvis det var søkt om i dag.

Til det første punktet:

- Undersøkelser viser at «nærnatur» betyr veldig mye for mange. Heiveien representerer et slikt område.
- Skogen har vært der «bestandig» og har et stort biologisk mangfold av planter, trær, dyr og fugler, herunder rødlistede arter. Området er ca. 15 mål, men gir allikevel følelsen av å være i skogen.
- Området brukes som snarvei, til turgåing, som lekeplass og blåbærsted, som «hage» for beboerne i blokkene og som et sted å bare være. Den er et boområde for dyr og fugler og en «svamp» for blokkområdene når det regner mye.
- 2 av 5 hovedstier skal gjøre om til gangveier på store steinfallinger. Sti nord i området, under høyspentlinja, er ikke nevnt. Kommunens kartlegging av «smett og smau» anbefaler bevaring og skilting av stien mellom Heiveien og Tyriveien som en del av stien fra byen til Randvikstranda. Nå blir det en blokk midt i stien som blir liggende under en 7-8 m høy fylling.
- Øvrige naturområder vil bli «oppspist» av naturinngrep som er nødvendig for teknisk infrastruktur, dvs. vann, avløp og strøm.

- Det blir svært store høydeforskjeller på den nye bebyggelse og de omkringliggende. Det vises særlig til Heiveien 8 og Skauveien 7 hvor høydeforskjellen blir 12 m.
- Fyllingene blir uakseptabelt høye og stitilkoblingene vil bli hårnålssvinger som skal erstatte tapte stier.
- Mellom de nye eneboligene og de nedenforliggende husene i Skauveien og Rogneveien, vil det bli veldig store høydeforskjeller på korte avstander. Dette vil gi «utsikt» til høye forstøtningsmurer. Det blir få trær igjen som følge av utfyllinger/murer og eksisterende linjerydding.
- Tilsvarende vil det bli bak Heiveien 8 hvor det skal lages en høy steinfylling med blokk ovenpå. Avstanden til fylling av kort og høydeforskjellen stor. Det samme blir tilfelle ved Rogneveien.
- Det er anbefalt å fjerne utbyggingen på deler av kollen, men det er de høye fyllingen som vil redusere bokvaliteten mest. Det vises til diskusjonene ved Lindalsplatået.
- Terrenginngrepene vil bli en stor belastning for naboene. Det er ikke så dårlig plass i Risør at disse monsterfyllingene må tillates.
- Utbygger har hevdet at det ikke er bekker i området. Klagerne viser til at det er feil og redegjør for flere bekker og hvordan vannet går ved store nedbørsmengder. Det har vært problemer med overvann for boliger i Skauveien, inkludert vann i kjelleren på tross av at det er gjort tiltak.
- Overvannshåndtering er svært viktig i dette området og overvannet må ledes bort. Det vises til at «lokal behandling av overvann» består av tre trinn: infiltrasjon, fordrøyning og bortledning. Infiltrering er ikke nok, selv i dag, og vil bli forverret av nedbygde flater og høy utnyttelsesgrad. Bortledning vil måtte berører naboeiendommer på tross av at vedtaket krever lokal håndtering og åpne løsninger. Det er vanskelig å se for seg gode løsninger for fordrøyning som forhindrer overvannsproblemer for naboer på et så lite område.
- Det vises til St.mld. nr. 26 (2022-2023) hvor bruken av naturens egne systemer fremheves, også i byer. Ekstremværet «Hans» viser at det må gjøres vurderinger før en bygger, og St.meldingen sier at nettopp skråninger med vegetasjon bør ikke bygges.

Til det andre punktet:

- Første opsjon ble gitt i 2013, til Risør Eiendom AS, men ikke varslet eller utlyst. Etter 8 år søkte selskapet, nå med en eeneier, om opsjon på 5 år. Dette ble behandlet i 2021 og tillatelse ble gitt. Ingen naboer visste om dette. Opsjonsavtalen er udatert og ble først arkivert i 2023.
- Området har vært omtalt som friluftsområde i.f.m. to søknader om tilleggstomt og ble kartlagt som «svært viktig friluftsområde» i 2016. I saken i 2013 er det oppgitt at området skal reguleres og naboene da skal varsles på vanlig måte. Naboer til Gåseveien, som reagerte på notiset i avisa, fikk tilbakemelding om at de ville bli varslet dersom utbygging ble aktuelt.
- Utbygger har selv ventet 8 år før han gikk videre med prosessen. Naboene har først fått mulighet til å reagere da oppstartsvarselet for planprosessen kom og kan ikke lastes for å komme seint inn i prosessen. Det har vært store protester, underskriftsletter og leserinnlegg. Kun et par leserinnlegg har vært positive. Det er ingen dokumenter som tyder på at utbygger har holdt på med prosessen i disse årene, kun et soldigram fra 2020. I hele prosessen har det vært snakk om 22-23 enheter, unntatt på folkemøtet utbygger arrangerte for naboene, da var det snakk om 14 enheter og ikke blokker. Klagerne synes dette er uryddig.
- Det er vanskelig å forstå når utbygger viser til at området er lagt inn som byggeområdet i kommuneplanen for 2014 og 2019, mens opsjonen er gitt i 2013.

- Klagerne er uenige i at området har vært avsatt til utbyggingsområde i flere tiår og viser til henvisninger til friområde ved behandling av tilleggstomter i 1976 og 2006. Det vises videre til det kommunedirektøren skriver, at beslutningen gjort i 2013 kanskje ikke ville blitt gjort i dag med tanke på klima og miljø, og tap av en hundremeterskog for naboene. Videre at naboene burde vært hørt da saken var til behandling i 2021, men at opsjonen fra 2013 ikke hadde noen tidsbegrensning.
- Klagerne stiller spørsmål ved om et helt nabolag og naturen, skal lide under at det ble gjort en dårlig beslutning i 2013, uten tidsbegrensning. I de 8 årene som har gått, er synet på grønne lunger og viktigheten av nærnatur endret. Det er utbygger som må ta risikoen for at en reguleringsplan ikke blir godkjent og hensynet til den ene kan ikke gå foran hensynet til allmennheten.
- Det listes opp alternative områder som er klare for regulering.

I klagen kommenteres også den politiske begrunnelsen for å tillate utbygging:

- Bredere utvalg av boenheter – området er allerede tettest befolket i byen med blokkene, firemannsboliger og borettslag. Her bør det prioriteres uteområder til disse.
- Liten eller ingen silhueteffekt – klagerne viser til at dette ikke stemmer og trekker fram at den nye blokka vil ligge høyere enn blokkene i Heiveien, omsorgsboligene i Tyriveien og i Skauveien. Det vises også til at kommunedirektøren har opplyst det samme, samt at bebyggelsen vil ligge på høye fyllinger.
- Fortetting gir bedre utnyttelse av bynært areal – den sterke graden av fortetting er ikke nødvendig i Risør, «romsligheten» gjør Risør attraktiv og det finnes andre alternativer.
- Bynære boliger gir redusert klimautslipp – boliger i Risør har en til to biler og nye beboere her blir avhengig av bil da det er lite kollektivtrafikk. Også for å ta toget er man avhengig av bil.
- Opparbeidelse av stier sikrer allmennhetens tilgang – tilgangen er der allerede i dag, og turen gjennom skogen er en god start på dagen. Stien er vist i kartleggingen «smett og smau» med anbefaling om skilting i 2001.
- Planarbeidet bør skrinlegges og området legges inn som grøntområde ved neste kommuneplanrullering. Alternativt bør det ikke bebygges i skråninger som utløser høye fyllinger, dvs. område BBB og eneboligtomtene BFS 1,2,3 og 6.
- Det vises til at politikerne snudde når det gjaldt utbygging av Buvikplataet og Mortensenkvartalet. Det kan også gjøres i Heiveien, til beste for nærområdet i Heiveien.

Klagene er oversendt WSP Norge AS og utbygger for å gi mulighet for kommentarer. De har følgende hovedpunkter:

- Utbygger viser til at de fleste punktene i klagen har kommet inn tidligere og er svart ut i planbeskrivelsen og vurdert flere ganger før av politikerne. Det vises derfor til planbeskrivelsen og kommentarer til merknadene for mer utdypende svar.
- Det er gitt opsjon i 2013 og igjen i 2021. Konklusjonen har vært den samme begge ganger. Dette kan det ikke klages på nå. Kommunen må svare ut prosessen rundt dette.
- Det er gjort endringer og tilpasninger av bebyggelsen i flere omganger for å tilpasse den til terrenget og bevare grøntområde mellom bebyggelsen. Utnyttelsen er høy for å bevare områder for allmennheten i form av stier og veier. Det er ikke registrert naturtyper eller arter i offentlige databaser og det blir bevart grøntområder for dyre- og fugleliv, samt insekter.

- Området egner seg til fortetting fordi det ligger nært sentrum og infrastruktur. Det er avsatt til boligformål i kommuneplanen og vedtatt politisk å selge det til boligutvikling. I området er det beholdt friområder for allmennheten og tilstrebet god balanse mellom ny bebyggelse og friområder. Dette er bakgrunnene for tomtenes plassering og en høy utnyttelse.
- Angitte høyder i planområdet er makshøyder slik at bebyggelsen kan plasseres lavere, noe som kan bidra til å redusere skyggevirksomheter og fjernvirkning.
- I byggeperioden vil stiene ikke være tilgjengelige p.g.a. sikkerhet, men det kan gjøres vurderinger underveis.
- Utarbeidet trafikknøttat viser at belastningen ikke vil være så stor at det er behov for å oppgradere veien, eller at volumet vil være vesentlig.
- 22 nye boenheter vil generere mer trafikk, men p.g.a. lav fartsgrense vil det ikke gi stor økning i støy. I anleggsfasen vil man måtte forholde seg til nasjonale støyretningslinjer i veileder T-1442. Alle infrastruktur skal bygges ut samtidig og gir redusert periode med støy.
- Krav til plan for håndtering av overvann sikrer dette hensynet, men utarbeides senere i prosessen. Det vises til at det ved sluttbehandling ble tatt inn en detaljert bestemmelsen knyttet til overvann.
- Planens bestemmelser sikrer avtrapping og beplantning av fyllinger og vil gjøre dem mindre ruvende i terrenget. De skal også minimeres og tilpasses landskapet.
- Kommunen må kunne tilby varierte boliger til enhver tid. Det sikrer en raskere rullering i boligmassen og bidrar til å holde prisene nede. Selv om det er andre aktuelle boligområder i kommunen, så må man i denne vurderingen også se på hvilken målgruppe de treffer. Det er ikke gitt at det er de samme.
- Ved utvikling av boligområder er det viktig med nærnatur, men også nærhet til skole, barnehage, arbeidsplasser og andre gjøremål. Det er gjort avveininger mellom boligutbygging og å beholde friområder med mål om å oppnå en best mulig balanse.
- Området er avsatt til utbygging i flere omganger og opsjon er gitt. Fordi området i tillegg er kartlagt som viktig friluftsområde, vil større deler av området ikke bygges ut slik at det kan brukes som i dag.
- Høringssvaret fra Statsforvalteren har medført mange vurderinger av hvordan området kan bygges ut samtidig som grøntområder ivaretas. Samtidig må det reguleres inn et visst volum for at utbyggingen skal være realiserbar.
- Kommunedirektøren skal gi faglige anbefalinger og innstilling, men det er politikerne som til sist vedtar planen. I denne saken har de valgt å følge opp tidligere vedtak for å skape forutsigbarhet for beboerne. Det gjelder både vedtak om opsjonen og kommuneplanen.

Vurdering av klagene

Politisk behandling i 2013

Søknad om utbygging av områdene sør for Heieveien og mellom Gåseveien og Tiurveien ble behandlet i 2013 av Formannskapet og Bystyret, sak 45/13. Det ble vedtatt å gi Risør Eiendom AS muligheten for å bygge ut med henvisning til at utbyggingen var i samsvar med kommunens utbyggingspolitikk og kommuneplanens formål, den gang «byggeområde – tettstedsareal» med krav til reguleringsplan. Videre ble det lagt vekt på at utbyggingsfirmaet besto av fire lokale firmaer og at det allerede var gitt lignende tillatelser til salg av grunn i Linddalen og Nedre Nøysomheten. I ettertid er det også gitt samme anledning i Hasalen.

Da saken ble behandlet var tema som utlysning av området eller taksering ikke på dagsorden slik som det er i dag. Det stilles spørsmål ved lovligheten av behandlingen og

manglende varsling til naboer. Til det siste vil kommunedirektøren kommentere at det ikke er krav til varsling av naboer i grunneierspørsmål hvor kommunen avgjør om det skal selges kommunal grunn eller ikke. Dette regnes som et privatrettslig forhold. Kravet til nabovarsling ligger i plan- og bygningsloven, ikke i forvaltningsloven, og trer først i kraft i reguleringsprosessen. Gjennom årene har imidlertid kommunedirektøren endret praksis i denne typen saker og krever nå av den som søker at de først varsler naboer. Dette gjøres for å opplyse saken best mulig. Imidlertid var dette ikke praksis i 2013. Det var heller ikke praksis å utarbeide opsjonsavtaler. I vedtaket er det, dessverre sett i ettertid, ikke satt en dato for når området måtte være ferdig regulert. Statsforvalteren må ta stilling til om prosessen var ulovlig eller ikke på dette tidspunktet.

Politisk behandling i 2021

I april 2021 ble det søkt om en formalisering av den tidligere opsjonen fra 2013 og det ble sendt inn utkast til opsjonsavtale med tidsbegrensning på 5 år. Målgruppen for utbyggingen var småbarnsfamilier. Fremdriftsplanen var vedtak av arealplan innen juni 2022. I saken er det gjort vurderinger knyttet til pris, varighet på avtalen, klima og miljø, folkehelse og næringsperspektiv. For øvrig er det vist til at saken gjelder en konkretisering av en allerede godkjent tillatelse fra 2013. Det er altså ikke gjort nye vurderinger av om kommunen i sin helhet burde gå bort fra avtalen. Dette kan det stilles spørsmålstegn ved, men samtidig ble det i kommuneplanarbeidet 2014 utarbeidet en mer detaljert plan hvor formålet ble konkretisert til «byggeområde – bolig», nettopp basert på at det var inngått en avtale året før. I kommuneplanen for 2019, ble dette formålet videreført og det var denne planen som lå til grunn for behandlingen i 2021. På den måten kan det hevdes at vedtaket er en logisk fortsettelse av tidligere vedtak som grunneier og som planmyndighet gjennom kommuneplanen. For sistnevnte er det også omfattende høringsprosesser.

Makebytte

Det foreslås i den ene klagen at ordfører, kommunedirektør og utbygger møtes for å avklare om det kan inngås en form for makebytte. Det har ikke være avholdt slikt møte. Om det skal gjøres, bør saken utsettes for nærmere avklaringer. Kommunedirektøren vet ikke hvordan utbygger vil stille seg til et slikt forslag og det er ikke vurdert hvorvidt kommunen eier andre, tilsvarende arealer som utbygger ønsker å utvikle.

Nabovarsling

Som vist til ovenfor er det ikke krav til varsling av naboer i grunneierspørsmål. Det er derfor naboer i denne saken først har blitt varslet ved oppstart av reguleringsarbeidet. Som vist til i klagen har det vært store protester helt fra starten og det har medført at det har vært gjort avveininger mellom utbygging og ivaretagelse av grøntområder både fra utbyggers og kommunedirektørens side. Politisk har det vært fremmet forslag om at området ikke skal bygges ut. Dette forslaget ble nedstemt. Kommunedirektøren valgte også å ta saken om å legge planen ut til offentlig høring helt til Kommunestyret nettopp for å være sikker på at det var et politisk ønske om å fortette området i tråd med tidligere vedtak. Kommunestyret vedtok å legge planforslaget ut på høring. Den endelige planen ble vedtatt med 22 mot 7 stemmer, altså et ganske stort flertall. Saken har pågått i mange år og tidligere vedtak binder til en viss grad nye politikere. Dette handler om forutsigbarhet overfor utbygger og i næringsspørsmål. Videre har kommuneplanen fra både 2014 og 2019 vært ute til høring i flere runder hvor formålet har vært «boligbygging». Kommunedirektøren er klar over at medvirkningsprosessene i kommuneplanen kan være uoversiktlige og lite synlige for mange,

men det har bl.a. vært avholdt folkemøter. Politisk har det neppe vært tvil om at området hadde dette formålet. Protestene har blitt hørt, men det er foretatt en avveining mellom utbygging og bevaring av hele grøntområdet. Det er flertall for å bygge det ut.

Nasjonale føringer fra 2021

Klager henviser til at det ikke er tatt hensyn til nyere retningslinjer, men opprettholdt vedtak fra en eldre sak. Det er riktig at det ble tatt hensyn til opsjonssaken fra 2013 da fornyet søknad om formell opsjonsavtale ble behandlet i 2021. Samtidig har kommunestyret vedtatt at dette området skal ha formål «boligbebyggelse» og gjennom reguleringsplanen har man prøvd å lage et forslag som også bevarer noen av grøntområdene og gjennomgangen for allmennheten. En utbygging av området vil dessuten gi flere muligheten til å bo nær skole, barnehage, turområder, idrettsanlegg og butikk. Dette kan også sies å være i samsvar med nasjonale forventninger til arealplanlegging.

Fortetting

Begrepet «fortetting» utfordres av noen av klagerne. Deres vurdering av begrepet er at det innebærer en mer effektiv utnyttelse av allerede bebygde områder, ikke nedbygging av friluftsområder. Det er ikke bærekraftig å ta friluftsområder for å fortette. Det er for så vidt korrekt at det er definisjonen i f.eks. Store Norske leksikon. Kommuner står allikevel fritt til å velge å fortette mellom eksisterende boligområder også, og en utbygging i dette området vil gi boliger med kort vei til mange funksjoner.

Kartlagt friluftsområde

Kartleggingen ble gjort i 2016, av Friluftsrådet Sør og kommunen, og ligger inne i Miljødirektoratets Naturbase. Den viser daværende situasjon over områder som er mye brukt som friluftsområder. I en plansak er dette et av hensynene som må vurderes spesielt. Kommunestyret har vedtatt at de ønsker å bygge ut området på tross av denne informasjonen. Det foreligger ikke innsigelse fra overordnede myndigheter.

Nærnatur og nedbygging av natur generelt

Kommunedirektøren ser absolutt kvalitetene med området for allmennheten og for fugler, dyr og insekter. Området vil endre karakter gjennom en utbygging og medføre mindre skog, færre stier og færre grøntområder. Dette er en pris å betale for fortetting av denne typen områder. Den er uheldig ut ifra et klima- og miljøperspektiv. Isolert sett, med dagens kunnskap og målsettinger, ville kommunedirektøren ha innstilt annerledes på søknad om kjøp av grunn for utbygging. Hva den politiske behandlingen ville konkludert med i samme sak, er usikkert.

I en av klagenes vises det til at det foregår mye nedbygging av natur i Risør og Statsforvalteren bes se spesielt på dette. Samtidig er denne utbyggingen i samsvar med kommuneplanens utbyggingsformål og det er gjennom reguleringsplanen det detaljeres ytterligere hvilke områder som kan bebygges og ikke. Når kommuneplanens arealdel nå skal rulleres i starten av 2024, ønsker kommunedirektøren å gå enda mer detaljert inn i denne problematikken, og da særlig for Risørhalvøya. Dette for å sikre en del områder til grøntareal, men en ny plan vil kunne gjøre om på dette i ettertid. For en forholdsvis varig sikring, må områder bli statlig sikret som friluftsområder.

Planområdet er spesielt viktig for dem som ikke kan gå så langt. Andre, relativt nærliggende friluftsområder vil kunne være områdene ved skolen med stier og lysløype og Randvikhalvøya. Det er større avstand hit og for noen er de vanskeligere å komme til uten bil. Kommunedirektøren har av den grunn vært opptatt av å sikre gjennomgang i området og å ivareta mest mulig grøntområder, men utbyggingen vil som sagt endre kvalitetene dagens skog har. Dette er avveininger som må gjøres i denne typen planer.

Statsforvalterens innspill, miljøvernavdelingen

Statsforvalteren har kommet med innspill om vurdering av områdes egnethet for utbygging, men har støttet kommunedirektørens innstilling om noe mindre bebyggelse. Det er ikke fremmet innsigelse til planen, heller ikke fra fylkeskommunen. Det betyr at de ikke anser planforslaget for å være i strid med nasjonale eller vesentlige regionale interesser. Kommunen har da lov til å vedta planforslaget. Ingen av myndighetene har påklagd vedtaket.

Kartlagt sti/snarvei

Det er riktig at hovedstien gjennom området fra Heiveien til Tyriveien, er registrert i kommunens kartlegging over «smett og smau» og er anbefalt skiltet. Selve gjennomgangen vil bli ivaretatt på ny gangvei. Det er stilt krav til stigningsforhold og avtrapping av fylling for å sikre brukbarheten. Området vil allikevel måtte fylles opp før bygging og dagens sti vil da ligge under fyllinga. Opplevelsen av å gå gjennom området endres radikalt.

Farlig i byggeperioden

Dette kommenteres av utbygger. Området vil måtte stenges av under utbygging av hensyn til sikkerhet. Om noen stier kan holde åpne underveis i prosessen må vurderes konkret.

Trafikkbelastning og støy

22 nye boenheter vil kunne bidra til 44 nye biler dersom alle har to biler hver. Erfaringsmessig vet vi at mange familier i Risør har nettopp det fordi de vokse gjerne jobber ulike steder. Som utbygger viser til, er det laget er trafikknotat som ikke viser en vesentlig økning i volum som krever utbedring av atkomstvei. Det er også tatt med i bestemmelsene at Nordahl Griegs vei skal stenges for gjennomgangstrafikk for å sikre en trygg skolevei. Dette trer i kraft før første bolig får brukstillatelse.

Innspill vedrørende støy gjelder både opparbeiding av feltet og fjerning av trær. Som utbygger skriver, skal all infrastruktur opparbeides samtidig for at anleggsperioden skal bli kortest mulig. Det er allikevel sann at det vil ta noe tid å bebygge feltet og naboer vil påvirkes av dette. Det foreligger nasjonale støyretningslinjer for større byggearbeider som må følges. Her er det angitt gjennomsnittskrav til støy samt tidspunkt på døgnet for arbeid. Fjerning av trær vil trolig medføre at støy kan høres bedre mellom dagens boligområder.

Alternative utbyggingsområder

I Risør pågår det planarbeid også i andre områder. Bl.a. er reguleringsplan for Hasalen ferdig og klart for utbygging. Det samme er området ved EB-tomta, rutebiltomta og området mellom Gåseveien og Tiurveien. På Randheia gjenstår det noen tomter og et område for leiligheter og i Oterlia er det nylig godkjent utbygging av flere boenheter. Det er også meldt oppstart av plan for Kranlia, Buvika og Livbeltefabrikken. Kommunedirektøren deler oppfatningen av at

det er mange prosjekter som pågår, men er opptatt av at kommunen skal kunne tilby et mangfold av boliger for et bredt marked. Som nevnt over burde beslutningen om ikke å bygge ut området vært tatt ved behandling av saken i 2021 dersom det skulle vært gjort.

Silhuett

Kommunedirektøren foreslo lavere byggehøyder i området, men det ble ikke vedtatt. Kommunedirektøren forholder deg til at kommunestyret ønsker utbyggingen, på tross av at bebyggelsen blir høy og mye av vegetasjonen vil bli borte. Dette vil medføre at nye boliger vil bli godt synlige i landskapet fordi de vil ligge høyere enn Heiveien 8, Tyriveien 15 og Skauveien, samt kollene i området.

Klima

Utbygginger som dette har helt klart en negativ innvirkning på klimagassutslipp. CO₂ som i dag ligger lagret i jorda og vegetasjonen, og som i tillegg tas opp gjennom fotosyntesen, vil slippes ut. I tillegg kommer de utslippene som forårsakes av selve byggingen og bruken av bygningene i etterkant. Det mest bærekraftige ville vært å la området bli liggende som i dag. På den positive siden vil det være et område hvor de som bor der kan gå og sykle til byen, butikken, skole og barnehage, men man vil måtte bruke bil til og fra Risør i stor grad fordi kollektivdekningen er så dårlig.

Fyllinger og terrengtilpasning

Klagerne viser til at det vil bli veldig store fyllinger mot Heiveien, Skauveien og Rogneveien og at boligene derfor ikke er godt terrengtilpasset. Utbygger kommenterer at høydene er makshøyder og at byggene kan plasseres lavere. Kommunedirektøren har også vært bekymret for behovet for fyllinger, men viser til at det er krav i bestemmelsene om trapping av disse og beplantning med vegetasjon fra stedet. Dette er et krav også for at gangveiene ikke skal bli for bratte. Allikevel er det et faktum at ny bebyggelse vil ligge høyere enn den omkringliggende.

Teknisk infrastruktur

Klagerne hevder mye av øvrig natur vil ødelegges av fremføring av strøm-, vann- og avløpsledninger. Ingen av disse traséene er prosjektert per dato og det er vanskelig å vurdere dette. Det er krav til godkjenning av teknisk plan samt plan for overvann før igangsettingstillatelse. Alle disse planene skal gjennomgås av kommunen. Planene vil i tillegg være en byggesak som varsles til berørte naboer.

Overvann

Forsvarlig håndtering av overvann er viktig i dag, og vil bli enda viktigere framover. Det er derfor stilt krav til å lage en overvannsplan før det gis ramme- eller igangsettingstillatelse i området. I praksis betyr det at en slik plan må lages før det f.eks. søkes om å opparbeide veiene. Overvann skal fortrinnsvis håndteres med åpne løsninger etter anbefalinger nasjonalt, men her må det prosjekteres helt konkret for dette planområdet. Krav til beplantning av fyllingene er også viktig i denne sammenheng. Det er utbyggers ansvar å påse at eiendommene nedenfor planområdet ikke blir skadelidende.

Statlige, fylkeskommunale og kommunale fagmyndigheter blir ikke lyttet til

Kommunedirektørens jobb er å lage en mest mulig balansert saksframstilling basert på fakta i saken, herunder innspill fra overordnede myndigheter. Så er det opp til politikerne å velge om de ønsker å følge innstillingen eller ikke, og om de ønsker å ta hensyn til innspill fra fagmyndighetene. I denne saken har det kommet flere politiske forslag, både å ikke bygge ut området, endre utbyggingen i form av høyder og bestemmelser, og å godkjenne forslaget som innsendt. Det varierer altså hva politikerne ønsker å lytte til og ikke.

Snu i saken

Som kommunedirektøren også har skrevet tidligere, så ses det i dag annerledes på slike inngrep i naturen. Det som kompliserer saken er at det foreligger vedtak fattet av tidligere bystyre og formannskap. Kommunen må være en seriøs motpart overfor utbyggere som søker om denne typen utbygginger. Dersom kommunen skulle ha snudd i saken, måtte det i så fall vært gjort ved behandlingen i 2021. Men, som det tydelig kommer frem av søknaden i 2021, så har utbygger regnet med at vedtaket fra 2013 står og tiltaket er i samsvar med kommuneplanen. Det kom i behandlingen heller ingen motforslag som omhandlet at området ikke burde bygges ut.

Oppsummering

Etter en samlet vurdering kan ikke kommunedirektøren se at det har kommet til nye momenter som skulle tilsi et endret vedtak.

Utsatt virkning

Ingen av de som klager har bedt om at saken gis utsatt virkning til klagen er endelig avgjort. Det er allikevel kommunedirektørens vurdering at byggearbeider ikke bør settes i gang før klagen er ferdig behandlet. Det ville være veldig uheldig om arbeider ble startet dersom klagene blir tatt til følge fordi inngrep vil være irreversible. Kommunedirektøren innstiller derfor på at saken gis utsatt virkning i medhold av § 42 i forvaltningsloven. Kommunestyret står fritt til ikke å vedta dette.

Alternativt vedtak

Kommunestyret kan ta klagene, eller deler av dem, til følge. I så fall anbefales f.eks. slikt vedtak:

Kommunestyret viser til saksframstillingen og tar klagene til følge. Reguleringsplan for Området sør for Heiveien sendes tilbake for ny behandling. Omfanget av bebyggelsen, byggenes høyder og behov for terrengendringer skal reduseres (her kan det tas inn krav til hvilke områder det skal gjelde og hvordan).

eller

Kommunestyret viser til saksframstillingen og tar klagene til følge. Kommunedirektøren starter arbeidet med å oppheve godkjent reguleringsplan for Området sør for Heiveien i medhold av § 12-14 i plan- og bygningsloven.

Begrunnelse:

Her må det begrunnes hvilke nye momenter som har kommet til og gjør at klagen må tas til følge. Dersom kommunestyret mener planen bør oppheves, må dette også begrunnes.

Kommunedirektørens konklusjon

Klagen tas ikke til følge. Saken oversendes Statsforvalteren for endelig avgjørelse. Saken gis utsatt virkning til klagen er endelig avgjort.

RETT UTSKRIFT

DATO 2.oktober.2023