



## SAKSUTSKRIFT

Arkivsak-dok. 19/10260-33  
Saksbehandler Anders Auten Pedersen

Detaljreguleringsplan for Hasalen. Sted Buvika-Solsiden. Gnr 16 bnr 1 og 9. Tiltakshaver Løkteskjær Brygge AS. Forslagstiller Stærk & CO As

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Miljø- og teknisk utvalg	10.11.2021	21/49

### Miljø- og teknisk utvalg har behandlet saken i møte 10.11.2021 sak 21/49

#### Habilitetsvurdering

Odd Eldrup Olsen (Ap) ba om en habilitetsvurdering. Han var rådmann ved behandling av saken i 2012. Han ble enstemmig vedtatt inhabil etter forvaltningsloven § 6 første ledd. Ingen vara tiltrådte.

Stian Lund (V) tiltrådte som møteleder i saken.

#### **Votering**

Kommunedirektørens forslag til vedtak ble vedtatt med 5 mot 1 stemme.

Parti	Høyre og Venstre	Kommune- direktøren
Arbeiderpartiet (1)	1	
Høyre (3)	3	
Kristelig Folkeparti (0)		
Rødt (0)		
Senterpartiet (1)		1
Venstre (1)	1	

#### **Miljø- og teknisk utvalgs vedtak**

Miljø og teknisk utvalg legger forslag til detaljreguleringsplan for Hasalen, gnr. 16, bnr. 1 og 9, ut til offentlig ettersyn iht. § 12-10 i plan- og bygningsloven, under forutsetning at § 3.1.1.4 suppleres med følgende setning:

*Balkonger/verandaer skal ikke trekkes ut lenger enn fasadelivet.*

Planen skal ligge ute til høring i minimum 6 uker.

## **Detaljreguleringsplan for Hasalen. Sted Buvika-Solsiden. Gnr 16 bnr 1 og 9. Tiltakshaver Løkteskjær Brygge AS. Forslagstiller Stærk & CO AS**

### **Kommunedirektørens forslag til vedtak**

Miljø og teknisk utvalg legger forslag til detaljreguleringsplan for Hasalen, gnr. 16, bnr. 1 og 9, ut til offentlig ettersyn iht. § 12-10 i plan- og bygningsloven, under forutsetning at § 3.1.1.4 suppleres med følgende setning:

*Balkonger/verandaer skal ikke trekkes ut lenger enn fasadelivet.*

Planen skal ligge ute til høring i minimum 6 uker.

## Vedlegg

Oversendelsesbrev\_- oversending av justert planforslag til 1. gangs behandling\_27.10.21  
Forslag planbeskrivelse\_datert 27.10.21  
Forslag reguleringsbestemmelser, datert 22.10.21  
Forslag reguleringsplan\_kart -datert 27.10.21  
Vedlegg 1 - ROS-analyse, datert 20.09.21  
Vedlegg 2 - Merknader til kunngjøringen\_samlet  
Vedlegg 3 - Oppsummering og kommentarer til innkomne merknader  
Vedlegg 4 - Rapport Miljøtekniske sedimentundersøkelse. Multiconult. 25.06.21  
Vedlegg 5 - Hasalen, Risør. Ingeniørgeologiske vurderinger. Sweco 18.07.14  
Vedlegg 6 - Geoteknisk notat. G-not-001 Hasalen Risør. Vurdering av stabilitet sjøfylling, 27.05.20  
Vedlegg 7 - Geoteknisk notat, G-not-002, Hasalen Risør. 28.08.20  
Vedlegg 8 - Størrapport\_AKU 01 R 210924 Hasalen Risør  
Referat fra oppstartsmøte - 11.1.2019

---

## Kort resymé

*Løfteskjær Brygge AS varslet i 2019 om oppstart av planarbeidet for Hasalen. Planen legger til rette for 2 leilighetsbygg med tilsammen 10 leiligheter. I tillegg skal det etableres nytt fortau på nordsiden av Buvikveien, 2 nye møteplasser for biler langs Buvikveien, brygge og småbåthavn, samt mulighet for å opparbeide et nytt bade- og rekreasjonsområde på den gamle badehustomta.*

*Miljø og teknisk utvalg skal ta stilling til om planen skal legges ut til offentlig ettersyn, eller ikke. Utvalget kan foreta endringer før planen legges ut.*

*Kommunedirektøren innstiller på at Miljø og teknisk utvalg legger reguleringsplanen ut til offentlig ettersyn.*

## Saksopplysninger

Melding av oppstart av planarbeid for Hasalen ble sendt ut 15.2.2019. Etter at fristen for å komme med merknader var gått ut var det kommet inn 9 merknader fra statlige- og regionale myndigheter, samt berørte naboer.

Statsforvalteren i Agder skriver:

*Fylkesmannen er i utgangspunktet positiv til utbygginger i sentrumsnære områder, men vi vil understreke at kommunen i slike saker må ha et særlig fokus på nærmiljøet og bokvalitet; både på å bevare kvaliteter, men også på å tilføre nye kvaliteter til nærmiljøet. En utbygging bør primært skje gjennom transformasjon eller økt utnyttelse av allerede inngrepspregede områder. Omdisponering av viktige arealer for naturmangfold, grønnstruktur, landskap og/eller friluftsinnteresser bør unngås. For å oppnå vellykket fortetting må områdets landskapsmessige og trafikkale tåleevne, i tillegg til hensynet til grønnstruktur og barn og unges interesser, legges til grunn for dimensjonering og detaljert arealbruk. Tiltaket vil, slik vi forstår det, innebære behov for et vesentlig terrenginngrep i et eksponert område langs sjøen. Stortinget har gitt 100-metersbeltet langs sjøen en særskilt beskyttelse, og er et planhensyn vi er satt til å ivareta. Vi ser behov for å signalisere at vi generelt sett vurderer slike inngrep som uheldig av hensyn til strandsonen. Planarbeidet må således ha stort fokus på å ivareta landskapsbildet sett fra sjø.*

Utbyggingsområder som er i tråd med overordnet plan er unntatt konsekvensutredninger (KU), gitt at området er tilfredsstillende utredet på tiltaksnivå i forbindelse med overordnet plan.

Fylkesmannen er ikke kjent med hvorvidt det aktuelle tiltaket på Hasalen er utredet og/ eller om utredningen er i tråd med dagens krav til konsekvensutredninger, men vi ber kommunen ta stilling til ovennevnte. I meldingen og i planforum 14. mars kom det frem flere problemstillinger som etter vår vurdering vil kreve avklaringer og vurderinger av virkninger og konsekvenser utover plan-området. Hvis kommunen vurderer at krav om KU ikke slår inn, understreker vi at relevante temaer må utredes godt nok. Blant annet mener vi at landskapsestetikk, hensynet til barn og unge/ folkehelse og konsekvenser av utfylling i sjø (herunder fare for underjordisk skred og forurensning) må utredes.

Følgende bør vurderes og gjøres rede for i det videre planarbeidet:

- Klima- og energiplanlegging, jf. pbl § 3-1 første ledd bokstav g). Se bl.a. miljøkommune.no for veiledning: <http://www.miljokommune.no/Temaoversikt/Klima/Klima--og-energiplanlegging/>
- Folkehelse, jf. lov om folkehelsearbeid § 4.
- Støy, se retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2016.
- Estetisk utforming/landskapsestetikk, jf. pbl. § 1-1 femte ledd.
- Universell utforming, jf. pbl. § 1-1 femte ledd.
- Barn og unges oppvekstvilkår, herunder trygg adkomst til barnehage, skole og andre aktiviteter, samt lekearealer som er tilfredsstillende med hensyn til sikkerhet, omfang og lokalisering, jf. pbl. § 1-1 femte ledd og rundskriv om barn og planlegging T-2/2008.
- Risiko- og sårbarhetsanalyse. Resultatet fra analysen skal innarbeides i plan og bestemmelser, jf. pbl. § 4-3. Veilederen «Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging – metode for risiko- og sårbarhetsanalyse i planleggingen» (DSB/2017) anbefales. Klimaendringer/klimatilpasning skal også belyses i ROS-analysen, se i denne sammenheng bl.a. [www.klimatilpasning.no](http://www.klimatilpasning.no).
- Prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 til 12, jf. § 7.
- Vannforskriften § 12.

Forslagsstillers kommentarer:

Forslagstiller viser til oppstartsmøte med kommunen der det ble vurdert at området ikke krevde konsekvensutredning. I tillegg vises det til planbeskrivelsen med vedlegg.

Kommunedirektørens kommentarer:

Planer og tiltak som skal konsekvensutredes fremkommer av vedlegg I og II til forskrift om konsekvensutredninger. I oppstartsmøtet 19.1.2019 skriver kommunen:

*Planforslaget omfatter ikke tiltak som faller inn under vedlegg I "planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes, og ha planprogram eller melding". Vedlegg II omfatter planer og tiltak som skal vurderes nærmere. Planforslaget kan vurderes til å omfatte bokstav e i vedlegg II, "bygging av veier", da utvidelser/endringer også skal vurderes. Dersom en la til grunn at utvidelsen av veiene var et tiltak som var omfattet av vedlegg II, må dette vurderes iht. utløsningskriteriene i § 10. Slik en vurderer det vil utvidelsen av veien ikke «medføre, eller komme i konflikt» med noen av kategoriene i bokstav a-h.*

Reguleringsplanen er nå endret, og det er ikke lenger aktuelt å sideforskyve Buvikveien ut i sjø.

Forslagsstiller har videre utarbeidet egne fagrapporter for ROS-analyse, Miljøteknisk sedimentundersøkelse, Ingeniørgeologiske vurderinger, Geotekniske notat og støyrapport.

Agder fylkeskommune skriver:

*Kulturmiljøet og bevaringsinteresser*

*Risør sentrum inngår i Riksantikvarens NBI-register. Planområdet ligger i randsonen til NBI-området og i umiddelbar nærhet til bykjernen og dens historiske trehusbebyggelse. Både fremtidig bebyggelse og terrenginngrep vil komme til og oppleves som svært ødeleggende elementer for opplevelsen og forståelsen av Risør sentrum. Fylkeskommunen varsler at de vil vurdere å fremme innsigelse til utbygging på nordsiden av veien.*

*Administrasjonen støtter fylkesmannens uttalelse, datert 14.3.19 angående konsekvensutredninger og viktige hensyn til landskap, kystsonen, barn og unge og folkehelse. Det er positivt at en ønsker å utbedre liggekaia for fiskebåtene.*

Forslagsstillers kommentarer:

Det ble avholdt møte med fylkeskommunen og kommunen 10.05.2019 og fremlagt skisseprosjekt til vurdering. I e-post av 07.06.19 fraråder fylkeskommunen sterkt å åpne opp for foreslått fortetting da terrenginngrepene som tiltaket medfører ikke vurderes å være forenelige med de kvalitetene som bør ivaretas i og ved Risørs historiske sentrum. Seksjonen vurderer likevel foreslått skisseprosjekt til ikke å komme i direkte konflikt med NBI-området.

Fjellet som det skal sprenges i er allerede en skjæring, og ny bebyggelse på Holmen gjør at tiltaket ikke i vesentlig grad vil bli eksponert. Terrengnet like vest for planområdet vil også være med å skjerme NBI- området fra å bli visuelt påvirket av tiltaket.

Kulturminnevernseksjonen vil derfor ikke komme til å fremme innsigelse dersom planforslaget er i tråd med de skisser som ble presentert i møte 10.05.19, dette både mht. høyder/volum på bebyggelsen, samt omfang og behandling av skjæringer. En viktig forutsetning vil videre være at silhuetten, sett fra hele strekningen langs Solsiden ikke endres. Planen hensyntar dette – se planbeskrivelsen.

Kommunedirektørens kommentarer:

De geotekniske undersøkelsene viser at det ikke er tilrådelig å benytte stein fra byggegroppen til utfylling i sjø. En følge av dette er at leilighetsbygget trekkes noe lenger inn i fjellskjæringen. Fjellskjæringen bak bygget vil dermed ha en største høyde på ca. 25 m, dvs. ca. 4 m høyere enn det planlagte bygget. Sett fra sjøen vil dette være et godt synlig terrenginngrep, men de to leilighetsbyggene vil være med på å dempe dette inntrykket. For å redusere synligheten av fjellet bak byggene, er det lagt inn bestemmelser om at synlige fjellskjæringer beplantes med klatreplanter.

Risør og Tvedestrandregionens avfallsselskap (RTA) skriver:

RTA ber om at det stilles krav om eget rom for avfall fra leilighetene. Dimensjonering, utforming og plassering må avklares med RTA.

Forslagsstillers kommentarer:

Det er tatt inn bestemmelser om at renovasjon skal løses som en del av bygningsmassen.

Kystverket Sørøst skriver:

*Kystverket viser til uttalelsen til mindre endring av reg.plan for Holmen der det pekes på at endringen vil legge begrensninger for manøvreringen av fiskefartøy i området og begrense muligheten for fiskefartøy å legge til kai på Holmen.*

*Det må vurderes hvilke konsekvenser planforslaget vil få for sikkerheten og fremkommeligheten for de sjøfarende, herunder nyttebåt- og fritidsbåttrafikk, samt for andre brukere av sjøområdet.*

Forslagsstillers kommentarer:

Bestemmelsesområdene vedr. ramper og flytebrygger for kombinert gs-veg og brygge i reguleringsplan for Holmen utgår. Dette tilsier større plass for fiskebåter og større areal tilgjengelig for manøvrering. Det vises for øvrig til planbeskrivelsen.

Kommunedirektørens kommentarer:

Sjøområdet som i reguleringsplan for Hasalen er foreslått regulert til småbåthavn sammenfaller med området som i gjeldende reguleringsplan for Holmen er regulert til "Havneområde i sjø», og med et bestemmelsesområde #1 og #2 som angir at det kan etableres ramper og flytebrygge for kombinert GS-vei og brygge, samt plasser for fiskebåter.

Risør Fiskemottak har i tillegg fått tillatelse til å etablere en ny flytebrygge/liggekai på øst siden av fiskemottaket, bl. a. for å ivareta behovet for liggekai langs Buvikveien.

Fiskeridirektoratet og Norsk Maritimt museum har ingen innvendinger til tiltaket.

Eier av Buvikveien 4A skriver:

- Den planlagte bygningsmassen vil stå i sterk kontrast til eksisterende bebyggelse.
- Bygningene er overdimensjonert og vil fremstå som et fremmedelement i bybildet og innseilingen til Risør.
- Vår eiendom forringes betydelig om denne utbyggingen blir et faktum, ved at forhold knyttet til økonomi, innsyn og solforhold blir betydelig endret.

Forslagsstillers kommentarer:

Plandokumentene redegjør for arkitektur, landskapsbilde, solforhold, naboforhold/innsyn m.m. Det vises til disse.

Kommunedirektørens kommentarer:

Løkteskjær brygge AS la i 2019 fram planene om å utarbeide en privat reguleringsplan for området. Illustrasjonene som ble lagt frem den gang er i all hovedsak de samme som ligger til grunn for dagens planforslag. Planen ble behandlet i Miljø og teknisk komité og Formannskapet i Risør, som begge var positive til planene.

Buvikveien 4A har bygget en gapahuk inne på kommunens eiendom gnr/bnr 16/9. Om denne er omsøkt og godkjent, er ikke avklart. I formannskapets behandling av søknaden fra Løkteskjær brygge, om opsjon på kjøp av kommunalt areal (14.10.21) ble det lagt inn en forutsetning som sier at Løkteskjær brygge skal finne løsninger i dialog med eier av Buvikveien 4A.

Eier av Buvikveien 4B skriver:

Gaarde har følgende kommentarer/merknader til oppstartsmeldingen:

- a) Tiltakene knyttet til offentlig infrastruktur i området kan gjennomføres uten planlagte leilighetsbygg.

- b) Etter Gaarde sin vurdering er det ikke et misforhold mellom andelen leiligheter og eneboliger i Risør. Mangel på leiligheter er ikke faktabasert og ikke et argument for gjennomføringen av tiltaket.
- c) Gaarde etterlyser begrunnelsen for hvorfor planarbeidet ikke utløser krav om konsekvensutredning jf. forskrift om konsekvensutredning.
- d) Tiltaket vil medføre store terrenginngrep, gi et dominerende uttrykk i landskapet og forringe den visuelle kvaliteten i innseilingen til Risør.
- e) Planlagte leilighetsbygg vil ha betydelig påvirkning for utsikt og solforhold for gnr/bnr 16/853 og 852. Det vises til at maks mønehøyde på Holmen er 11,9 m over gulv 1. etg.
- f) Utsprenging av fjell vil medføre et brutalt inngrep i landskapet. Neppe økonomisk bærekraftig.
- g) Tiltaket oppfattes som en bit-for-bit utbygging jf kommuneplanen.
- h) Kravet om 100 kvm uteareal per boenhet vil medføre store naturinngrep.

Konklusjon: Rekkefølgekravene i tilknytning til reguleringsplanen for Holmen gjennomføres uten oppføring av to leilighetsbygg i Hasalen.

Forslagsstillers kommentarer:

- a) Formålet er primært utvikling av et leilighetsprosjekt, i gangavstand til byens sentrumsfunksjoner. Tiltakene knyttet til offentlig infrastruktur kan gjennomføres uten bygging av to leilighetsbygg.
- b) Det er et mål i kommuneplanen at det skal bygges flere boliger i sentrum for å styrke byens funksjoner.
- c) Dette ble vurdert i planinitiativet., jf. pkt 14 og avklart i oppstartsmøte med kommunen.
- d) Plandokumentene redegjør for arkitektur og landskapsbilde/ landsapsestetikk.
- e) Se planbeskrivelse og illustrasjoner. Tiltaket vurderes i mindre grad å påvirke utsikt og solforhold for Gaarde sin del. Maks mønehøyde på leilighetsbygget er ca. 1 m høyere enn til boligen på gnr/bnr 16/852,853 (Gaarde/Bøhm). Leilighetsprosjektet ligger lavere enn de høyeste byggene på Holmen.
- f) Det vil planlegges 10 leiligheter. Se plandokumentene for vurderinger.
- g) Planen er i tråd med kommuneplanens arealdel der området er avsatt til boligformål. Tiltaket vil totalt sett være positivt for område og byen. Boligene er sentrumsnære, trafiksikkerheten økes, det tilrettelegges for nytt badeområde, ny småbåthavn og en bedre løsning for fiskerihavna.
- h) Det er kort vei til utearealer i området. Det tilrettelegges for utearealer i tilknytning til badehustomt. Krav til utearealareal løses.

Kommunedirektørens kommentarer:

Vedrørende vurderinger rundt behovet for konsekvensanalyse vises det til kommunedirektørens kommentar til Statsforvalterens merknader.

Eier av Buvikveien 6 skriver:

*Området, som er avsatt til boligformål, sentrumsformål, veiformål, og bruk og vern av sjø og vassdrag, foreslås detaljreguleres i hht til pbl §12-3. Det opplyses at man har vurdert planarbeidet etter forskrift om konsekvensutredning, og konkludert med at planarbeidet ikke utløser krav om dette. Dette betyr ikke at kommunen kan la vær å få utredet konsekvensene av prosjektet for miljøet i området. Dette sett hen til de opplysninger prosjektansvarlig selv angir i sitt brev, om varierende fjelldybde i Hasalen, og den sterke forurensing som er funnet i området i forbindelse med utbyggingen på Holmen, samt faresone for ras og hensynsone for naturvern.*

*Min eiendom g.nr. 16 bnr 851, Buvikveien 6, «Hylla», ble skilt ut på midten av 50-tallet. Eiendommen tilhørte den gang Risør Sparebank. Det er sannsynlig at det er den regulering, som var foretatt på det tidspunkt, er den som fortsatt ligger til grunn for de ovenfor angitte formål for avsetningen. – Etter annen verdenskrig var det boligmangel. Kommunens mål var å sikre sentrumsnære helårsboliger, jf datidens transportmuligheter. Det var derfor kun gitt tillatelse til å bygge helårsboliger i området. I tillegg til de eksisterende boliger, som allerede lå oppetter Urbakken, forbi på baksiden av Risørflekken og nedover Buvikbakken til Buvika; ble det derfor på denne tiden bygget flere tilsvarende frittliggende små boliger, mellom Buvikbakken og det området denne saken omfatter.*

*Dette var i samsvar med den intensjon man da hadde, for utvidelse av sentrumsbebyggelsen. I de senere år er det bygget noen flere utover mot sjøen, der hvor topografien ga naturlig mulighet for tilkjørsel.*

*Det resterende området, som altså også omfatter det området denne saken omhandler, er blitt liggende som allment friområde. Dermed har man beholdt den naturlige landskapsprofilen rundt bykjernen i forlengelsen av Risørflekken. Friområdet har vært med på å definere Risørs byområde, fra byens opprinnelse og frem til i dag. (jf. «Risør gjennom 200 år» -Tallak Lindstøl s.275) Det ville være svært trist om en slik unikt bevart topografisk historisk definisjon av byen skulle gå tapt. Videre gir dette området en biotop som ivaretar sjøfugl og småfugl. Vi opplever aktiviteten i denne biotopen som responderende med/supplerende for fuglereservatene, som er etablert på Terneskjær og Leikerøya. Noe som kan sikre gode forhold for fugleartene i skjærgården. Det er sannsynlig at det påtenkte prosjekt vil være ødeleggende for denne biotopen, og samspillet med fuglereservatene. Da reguleringen til boligområde etc. ble foretatt rett etter krigen, var ikke naturvern, og vern av historiske verdier, et aktuelt tema. I dag er dette derimot svært aktuelt. Den herværende varslete detaljregulering åpner derfor også opp for en ny vurdering av området ut fra en verne-synsvinkel.*

*Varslet inneholder svært lite fakta, som de berørte parter kan vurdere. Det fremgår ikke noe om tidsperspektiv, gjennomføringsmåte av byggeprosessen eller konsekvenser for nærmiljøet. Planene, utover de konkrete bygninger, er diffuse. Man gjenkjenner gamle ønsker fra lokalmiljøet, som er lett å spille på, men som gjennom årene har vist seg svært vanskelige og dyre å gjennomføre. Tiltroen til at disse vil materialiseres i overskuelig fremtid, er derfor liten. Videre mener jeg det er et faktum at Buvikveien allerede er underdimensjonert dagens behov. Heller ikke dagens utforming er egnet for økt trafikkbelastning. Sammen med den pågående utbyggingen på Holmen, vil et ytterligere boligprosjekt, enten det blir gjennomført samtidig, eller etterfølgende, utbyggingen på Holmen, medføre uforholdsmessig slitasje, og være en stor sikkerhetsrisiko, i nærmiljøet.*

*Man skal også være klar over at denne prosjektideen ikke er ny. Vi fikk henvendelse om en slik utbygging på begynnelsen av 2000-tallet. Men fikk i etterkant den gang, vite at saken var lagt til side nettopp p.g.a. hensynet til biotopen og landskapsprofilen. Jeg vil tro at dette hensynet ikke er svekket de siste 10 – 15 årene.*

*I Risør i dag, observeres det at flere sentrale, både nye og gamle leiligheter står usolgt, og at påtenkte leilighetsprosjekter i byens sentrum ikke blir igangsatt, på grunn av manglende etterspørsel. Det registreres også at flere leiligheter i Flisvika står usolgt, og vi vet at det vil komme et anselig antall nye leiligheter på Holmen. På denne bakgrunn kan undertegnede ikke se at det kan være behov for de leiligheter det mottatte varsel beskriver. Derimot vil en verving av området tjene alle, og burde sikre fremtidig velstand, trivsel og velvære i kommunen*



Forslagsstillers kommentarer:

Plandokumentene redegjør for nevnte tema. Det vise til disse.

Kommunedirektørens kommentarer:

Kommunedirektøren viser til de ulike fagrapportene som ligger ved i planforslaget mht. hvilke konsekvenser planforslaget kan ha for miljøet i området.

## **Økonomi**

Ingen, ut over inntekter ved sluttbehandling av planen, saksbehandlingsgebyr ved byggesaks-behandlingen, og eventuelt inntekter ved salg av kommunal grunn.

## **Kommuneplan**

Kommunens hovedmål er "Vi skal vokse", der attraktivitet er et av satsningsområdene. Et delmål under satsningsområdet er å være en kommune der flere flytter inn enn ut. For å kunne nå dette er det i kommuneplanens samfunnsdel bl. a. satt opp følgende virkemidler for å legge til rette for utvikling av attraktive boligområder:

- utnytte mulighetene for fortetting av eksisterende bebyggelse i 100-metersbeltet
- gjennom planarbeidet sikre god adkomst til sjø- og friluftsområder ved utbygging av nye sjønære boligområder
- bygge ut gang- og sykkelvei i takt med boligbygging

Å legge til rette for to leilighetsbygg med 10 boenheter i nær tilknytning til Risør sentrum, sjøen og friområder i Urheia, må helt klart kunne sies å være iht. kommuneplanens hovedmål.

## **Folkehelse og levekår**

Leilighetsbyggene ligger nært friluftsområdene i Urheia og badeplasser langs sjøen, og det er gode muligheter for å gå/sykle inn til lekeplasser i Risør sentrum. Det bør likevel vurderes om det er mulig å etablere gode møteplasser i direkte tilknytning til leilighetsbyggene, som kan bidra til et godt bomiljø.

## **Klima og miljø**

Området ligger rett ved Holmen, og de vurderingene som ble gjort i forbindelse med sluttbehandling av reguleringsplanen for Holmen vil også gjelde for Hasalen. Som det skrives her, jf. sak 166/169, datert 27.10.16, vil daglige ærend kunne gjøres til fots, eller sykkel. En må allikevel måtte påregne en del bilbruk, både av fastboende og ferierende, noe som vil kunne utgjøre en belastning på klima og miljø.

Å sprengte ut området og etablere to nye leilighetsbygg vil også medføre en økt miljø- og klimabelastning. Steinmassene var i utgangspunktet ment å skulle benyttes til å fylle ut i sjøen slik at Buvikveien kunne utvides og sideforskyves. Som nevnt over viser de geotekniske undersøkelsene at grunnforholdene i sjø er så dårlige at en utfylling ikke kan aksepteres. En del av steinmassene vil kunne benyttes for en mindre utfylling i områder angitt i plankartet. Overskytende steinmasser må fraktes bort med lekter, eller lastebil, og deponeres på godkjent deponi.

## Næringsperspektiv

Planene til Løkteskjær Brygge AS legger til rette for økt aktivitet og utvikling i området. Dette kan gi grunnlag for økt aktivitet for næringsdrivende i kommunen i form av bygg- og anleggstjenester.

## Vurderinger

Risør bystyre vedtok i 2012, at det skulle settes i gang arbeid med detaljreguleringsplan for Hasalen, men arbeidet ble aldri igangsatt. Løkteskjær Brygge AS varslet i 2019 oppstart av planarbeidet, og planen lå ute til høring i 4 uker.

Ved oppstart av planarbeidet var det lagt opp til at steinmasser fra byggegroppen skulle benyttes til å fylle ut i sjøen, slik at bl. a. Buvikveien kunne sideforskyves. Dette ville ivareta vegvesenets krav om trafikksikringstiltak på Buvikveien, som lå inne som rekkefølgebestemmelser i regulerings-planen for Holmen.

Etter at planen lå ute til høring ble det utarbeidet 2 fagrapporter for å vurdere grunnforholdene i sjø der massene var tenkt deponert. De geotekniske undersøkelsene konkluderer med at grunnforholdene ikke har tilstrekkelig stabilitet til å fylle ut med steinmassene fra byggegroppen.

Som følge av dette har Risør kommune og forslagstiller hatt møter med Agder fylkeskommune og Statens vegvesen, for å se på alternative løsninger for å ivareta trafikksikringstiltakene på Buvikveien.

I møtene ble det avklart at Buvikveien kunne beholde dagens trase, og at trafikksikringstiltakene kunne ivaretas ved å etablere et nytt fortau på nordsiden av veien og 2 møteplasser, en ved brua over til Holmen, og en rett utenfor boligene i Buvikveien 4.

En konsekvens av dette er at leilighetsbygget må trekkes lenger inn i den eksisterende fjellskjæringen. Forslagstiller engasjerte Sweco til å foreta undersøkelser av det eksisterende fjellet. I rapporten konkluderes det med at det vil være fullt mulig å gjennomføre prosjektet, gitt at arbeidene utføres så skånsomt som mulig. Det er også en forutsetning av utspredningen utføres fra toppen av tomten.

Flytting av leilighetsbyggene vil medføre en noe høyere fjellskjæring enn først planlagt. Etter at tomte er sprengt ut vil fjellskjæring bak leilighetsbyggene være ca. 4 m høyere enn byggenes møne. Sett fra sjøen vil dette være et godt synlig terrenginngrep, men de to leilighetsbyggene vil være med på å dempe dette inntrykket. Det er derfor lagt inn egne bestemmelser om at synlige deler av fjellskjæringen skal skjermes med vegetasjon, fortrinnsvis klatreplanter.

I sin merknad til varsel om oppstart varslet Agder fylkeskommune at de ville vurdere å fremme innsigelse til planen. I etterfølgende dialog med fylket skriver de at de kan frafalle innsigelsen under forutsetning at landskapsbildet, sett fra Solsiden, ikke ble endret. Å flytte leilighetsbygget enda lenger inn i fjellskjæringen vil være med å skjerme bygget ytterligere, sett fra Solsiden.

Forslagsstiller har i tillegg engasjert Multiconsult for å foreta en miljøteknisk sedimentundersøkelse i sjø. I sin konklusjon skriver Multiconsult at miljøtilstanden i sedimentene vurderes samlet som svært dårlig på samtlige prøvestasjoner. Utfylling eller andre arbeider i sjø kan medføre spredning av forurensning. Det bør derfor utarbeides en

plan for spredningshindrende tiltak når detaljene rundt utfyllingen er bedre kjent. Multiconsult minner videre om at utfylling, mudring og liknende tiltak i sjø kan være søknadspliktige til statsforvalteren.

Behovet for utfylling i sjø er betydelig redusert ved at Buvikveien beholder dagens trase. Plankartet viser derimot to mindre områder der det åpnes for å fylle utfylling i sjø. Kommunedirektøren forutsetter at det utarbeides en plan, slik Multiconsult skriver, før det foretas utfylling i disse områdene. Kommunedirektøren viser videre til at det ligger eksisterende telekabler i dette området. Kablene er svært viktige og må påvises og sikres under arbeidets gang.

Kommunedirektøren vurderer at planforslaget er tilstrekkelig utarbeidet til å fremmes for offentlig ettersyn.

### **Kommunedirektørens konklusjon**

Miljø og teknisk utvalg legger forslag til detaljreguleringsplan for Hasalen, gnr. 16, bnr. 1 og 9, ut til offentlig ettersyn iht. § 12-10 i plan- og bygningsloven, under forutsetning at § 3.1.1.4 suppleres med følgende setning:

*Balkonger/verandaer skal ikke trekkes ut lenger enn fasadelivet.*

Planen skal ligge ute til høring i minimum 6 uker.

RETT UTSKRIFT

DATO 17.november.2021