



FESTE SØR AS
Postboks 120
3901 PORSGRUNN

Dato: 02.03.2023
Vår ref: 23/05620-3
Deres ref:
Saksbeh.: Frode Amundsen

Stina Lindland Østevik

Risør kommune - innspill ved oppstart av planarbeid - detaljregulering - gnr/bnr 16/824 - Bukvikveien 23

Viser til oversendelse 24.1.23.

Saken gjelder varsel om planarbeid for Buvika i Risør kommune. Hensikten med detaljreguleringen er å legge til rette for tre leilighetsbygg med til sammen 12-14 boenheter med parkering på bakkenivå under leilighetene. Planområdet er ca 5 daa og regulert til industri. Området er i kommuneplanen avsatt til sentrumsformål og hensikt er i tråd med overordnet plan.

Innspill fra Agder fylkeskommune

Fylkeskommunedirektøren mener brev med varsel om oppstart og kommunens referat fra oppstartsmøte i hovedsak gir en dekkende fremstilling av problemstillinger for det videre planarbeidet. Vi har imidlertid noen innspill til planarbeidet knyttet til kulturminner og fylkesveg.

Regionplan Agder 2030 har som mål at byer og tettsteder skal utvikles kompakt og med kvalitet. For å sikre at dette gjøres med kvalitet er det avgjørende at utbyggingsområdene ivaretar viktige miljømessige, sosiale og kulturhistoriske verdier.

Kulturminner:

Området rundt er i stor grad preget av småhusbebyggelse, med et bygningsmiljø der man finner en del SEFRAK-registrerte bygg samt bygninger fra nyere tid. Ny bebyggelse bør tilpasses omkringliggende bebyggelse med hensyn til volumer, høyder og materialbruk, og ta hensyn til eldre bakenforliggende bebyggelse. Tiltak må også ses i sammenheng med synlighet ved innseiling til Risør havn. Vi henviser også til Riksantikvarens strategi og faglige anbefalinger for by- og stedsutvikling.

Saken er også videresendt til Norsk Maritimt Museum som vil uttale seg til kulturminner i sjø.

Fylkesveg:

Fylkeskommunens interesse i saken er fremkommelighet og trafiksikkerhet langs fv. 3452 hvor nullvisjonen ligger til grunn, samt vedlikehold og drift langs fylkesvegen og sikring av areal for eventuell framtidig utvidelse av fylkesvegen.

En del av fv. 3452 inngår i planområdet. Fylkesvegen er samleveg gjennom området som i stor grad består av boligfelt. Det er i dag to avkjørsler fra fylkesveg til planområdet. Skiltet fartsgrensen er 40 km/t og trafikkmengden er i henhold til vegkart 1600 kjøretøy/døgn med en tungtrafikkandel på 9%.

Det en større småbåthavn innenfor planområdet som bruker samme avkjørsel. Etablering av nytt boligområde vil gi økning av biltrafikk og myke trafikanter. Det er derfor viktig å skille myke trafikanter fra trafikken. Viktige føringer for det videre planarbeidet vil være:

- Eksisterende fellesavkjørsel skal være adkomstveg til det planlagte boligfeltet. Denne har ikke tilfredsstillende frisikt, denne hindres av høy hekk i frisiktsonen mot nord og lagring av utstyr i frisiktsonen mot sør. Avkjørselen mot sør er utflytende og svært bred, Ikke i tråd med vegnormalens krav. Avkjørslene må reguleres og utformes i henhold til vegnormalen, vi viser til Statens vegvesens håndbok N100.
- Det må tas inn rekkefølgebestemmelse som sier at avkjørselen skal være ha utforming i tråd med vegnormalen krav før det gis igangsettingstillatelse til tiltak i planområdet.
- Det må sikres tilstrekkelig med parkeringsplasser innenfor planområdet.
- Dette er en viktig skoleveg og fortetting krever økt fokus på hvilke konsekvenser dette kan få for skolevegen og myke trafikanter. Det er etablert gatelys, men ikke fortau langs fylkesvegen. For å sikre en trygg skoleveg er det i tilsvarende reguleringsplaner på fylkesvegen stilt krav til og regulert fortau. Det må reguleres inn fortau langs avkjørselen til dagens busstopp på østsiden av fylkesvegen.
- Det må tas inn rekkefølgebestemmelse som sier at fortauet langs fylkesvegen skal være etablert før det gis midlertidig brukstillatelse.
- Vi kan akseptere en byggegrense på 12,5 meter.
- For å sikre god utforming og for å sikre tilstrekkelig areal til universell utforming av vegformål ber vi om at krav til universell utforming legges til grunn i planarbeidet og innarbeides i bestemmelsene.

Alle planer skal være i tråd med vegnormalene. Dersom planen strider mot disse, anses planen å stride mot vesentlige regionale og nasjonale interesser.

Med hilsen

Ingvild Nina Skjong
Avdelingsleder
Plan

Frode Amundsen
Rådgiver
Plan

Brevet er godkjent elektronisk.

Kopi til: STATSFORVALTEREN I AGDER
RISØR KOMMUNE
STATENS VEGVESEN



KYSTVERKET

FESTE SØR AS
Postboks 120
3901 PORSGRUNN

Deres ref	Vår ref 2023/619-2	Arkiv nr	Saksbehandler Tanya Boye Worsley	Dato 22.02.2023
-----------	-----------------------	----------	-------------------------------------	--------------------

Uttalelse - oppstart av planarbeid - detaljregulering for Buvika - Risør kommune - Agder fylke

Vi viser til brev av 21.01.2023 vedrørende varsel om oppstart av arbeid med detaljregulering for Buvika i Risør kommune.

Hensikten med planen er å legge til rette for etablering av tre leilighetsbygg med til sammen 12-14 boenheter.

Grunnlaget for Kystverkets engasjement i planarbeidet

Kystverket er en nasjonal etat for kystforvaltning, sjøsikkerhet og beredskap mot akutt forurensning. Kystverket tar ansvar for sjøveien og produserer viktige fellesgoder for samfunnet. Det overordnede målet for den nasjonale transportpolitikken er et transportsystem som er sikkert, fremmer verdiskaping og bidrar til omstilling til lavutslippssamfunnet. Kystverket har fått i oppgave å bidra til å utvikle et helhetlig transportsystem.

Et velfungerende sjøtransportsystem bestående av farleder, havner og havneterminaler er svært viktig for næringsutvikling og bosetting langs kysten, for at norske bedrifter kan inngå i komplekse og globale handels- og produksjonssystemer, i tillegg til at personer skal komme seg mellom hjemsted og arbeidsplass.

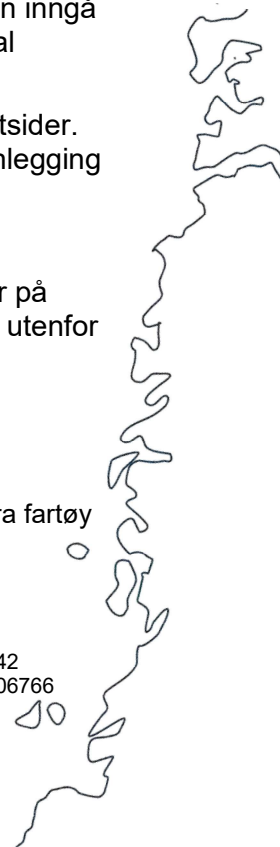
Kystverket har veiledning og informasjon om vår rolle i arealplanlegging på våre nettsider. Her finner en også styrende dokument som ligger til grunn for vår medvirkning i planlegging etter plan- og bygningsloven.

Innspill til planen

Planområdet ligger ved Buvika, ca. 1 km nord for Risør sentrum, og omfatter arealer på land og i sjø. Det er etablert brygger og båtplasser i og ved planområdet. Farvannet utenfor Buvika er registret som biled¹ og trafikkeres av nyttefartøy og fritidsbåter².

¹ Bileden *Knubbhausen – Grønnholmgapet*, farlednummer 2065

² Opplysninger hentet fra www.kystdatahuset.no som inneholder informasjon om sjøtrafikk fra fartøy som har AIS-transponder



Vi ber om at planarbeidet belyser og vurderer eventuelle konsekvenser for sjøfarende og etablerte båtplasser, og at disse vurderingene legges til grunn for utformingen av planforslaget.

Generelt anbefales bryggeanlegg planlagt på en slik måte at det unngås konflikt med bading og annen ikke-motorisert bruk av farvannet.

Vi gjør oppmerksom på at brygger mv., som kan påvirke sikkerheten, ferdselen eller forsvars- og beredskapsinteresser i farvannet, krever tillatelse etter havne- og farvannslovens § 14.

Med hilsen

Jan Morten Hansen
avdelingsleder

Tanya Boye Worsley
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Eksterne kopimottakere:

Risør kommune

Fiskeridirektoratet

Statsforvalteren i Agder

Postboks 158

Postboks 185 Sentrum

Postboks 504

4952

5804

4804

RISØR

BERGEN

ARENDAL

Feste Landskap / Arkitektur
Postboks 120
3901 PORSGRUNN

Vår dato: 23.02.2023

Vår ref.: 202301784-2 Oppgis ved henvendelse

Deres ref.:

Saksbehandler: Maria Solem,
22959764, maws@nve.no

NVEs innspill-Varsel om oppstart - Detaljregulering - Buvikveien 23 - Buvika - Risør kommune

Vi viser til brev datert 21.01.2023. Saken gjelder varsel om oppstart av arbeid med detaljreguleringsplan for Buvikveien 23 i Risør kommune. Formålet med planarbeidet er å legge til rette for leilighetsbygg.

Om NVE

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) er nasjonal sektormyndighet med innsigelseskompetanse innenfor saksområdene flom-, erosjons- og skredfare, allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann, og anlegg for energiproduksjon og framføring av elektrisk kraft. NVE har også ansvar for å bistå kommunene med å forebygge skader fra overvann gjennom kunnskap om avrenning i tettbygde strøk (urbanhydrologi). NVE gir råd og veiledning om hvordan nasjonale og vesentlige regionale interesser innen disse saksområdene skal tas hensyn til ved utarbeiding av arealplaner etter plan- og bygningsloven (pbl).

NVEs konkrete innspill

Plan- og bygningsloven § 28-1 fastsetter at grunn bare kan bebygges dersom det er tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold. Kravene til sikkerhet er videre konkretisert i byggt teknisk forskrift, TEK17.

På reguleringsplannivå skal tilstrekkelig sikkerhet mot naturfarer ivaretas gjennom selve planløsningen og bruk av virkemidler som arealformål, hensynssoner og reguleringsbestemmelser (pbl. §§ 12-5, 11-8, 12-6 og 12-7). Vi viser også til [H-5/18 Samfunnssikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling - regjeringen.no](#), punkt 2.11.1, hvor det heter at «ved siste plannivå er det ikke mulig å skyve nærmere avklaring av reell fare til byggesaken ved å sette vilkår for å innvilge byggesøknad».

I følge KMDs [Reguleringsplanveileder \(regjeringen.no\)](#) (kapittel 5.2.3) skal faresoner alltid vises med hensynssone i reguleringsplan. Til hensynssoner skal det i nødvendig grad gis



bestemmelser som avgrenser eller setter vilkår for arealbruken. Dette er omtalt nærmere i [NVE retningslinje 2/2011 Flaum- og skredfare i arealplanar](#) kapittel 7.5.

Kvikkleire

I [Kartbasert veiledning for reguleringsplan \(arcgis.com\)](#) punkt 13 vises det at planområdet ligger i et område hvor det kan være marin leire i grunnen. Under planarbeidet må det derfor avklares om det er kvikkleire i området. Det må også vurderes om det kan finnes marin leire høyere opp i terrenget slik at planområdet kan bli truffet av et skred som løsner derfra.

I [NVE Veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred](#) kap. 3.2.) er det beskrevet en stegvis prosedyre som skal benyttes ved vurdering og utredning av fare for områdeskred.

Ved offentlig ettersyn av detaljreguleringsplan skal reell fare for områdeskred være avklart i henhold til kravene i plan- og bygningsloven § 4-3 (samfunnssikkerhet og risiko- og sårbarhetsanalyse). For at dette skal være oppfylt på detaljreguleringsplannivå, må kravene i pbl § 28-1 og § 29-5, TEK17 §7-3 med veiledning og NVEs veileder 1/2019 legges til grunn for utredning av skredfare.

Når det gjelder kvikkleire i strandsonen vil vi særlig vise til kapittel 2.8 i kvikkleireveilederen. Skred i sjø og strandsone er i all hovedsak utløst pga. menneskelig aktivitet. Skredene som utløses kan utvikle seg videre inn på land når det er sprøbruddmaterialer på land. Skred kan også få stor utstrekning sideveis i sjø og kan spre seg svært langt fra initialscredet, og kan derfor også berøre områder på land relativt langt fra startpunktet. I tillegg kan skredmasser som flyter langt utover på tilnærmet flat sjøbunn, forårsake brudd i viktig infrastruktur som rør og kabler på sjøbunnen.

Det kan være svært vanskelig å forutse konsekvensene av en lokal overbelastning i sjø. Det må derfor alltid gjøres grunnundersøkelser og geoteknisk detaljprosjektering for å vurdere skredfare og stabilitet for tiltak i strandsonen.

Overvann

Overvann er overflateavrenning som følge av nedbør og smeltevann. Mer utbygging gir økt andel tette flater som igjen bidrar til raskere avrenning og større mengder vann på terrengoverflaten. Økningen kan føre til oversvømmelser i byggeområdene og flom i vassdragene. Det er viktig å være oppmerksom på at ny utbygging også kan blokkere avrenningen ovenfra, som igjen kan føre til skader på selve bygget eller lede overvannet i uønsket retning.

Dersom omgivelsene ikke har kapasitet til å ta imot økt avrenning, må det planlegges kompensierende tiltak i nedbørfeltet. Klimaendringenes påvirkning på avrenningen i byggeområdene må også avklares. Dette må gjøres tidlig i planprosessen slik at det blir satt av tilstrekkelig areal før bygninger og infrastruktur planlegges.



Reguleringsplanen må vise hvordan overvann skal behandles både i kart og bestemmelser. Det må avsettes tilstrekkelige og hensiktsmessige arealer for å håndtere overvann. Reguleringsplanen må vise hvordan overvann skal håndteres uten at det fører til negative konsekvenser for grunnvann, overflateavrenning, bekker, elver og innsjøer.

Vi anbefaler at det brukes naturbaserte løsninger for å håndtere overvannet jf. «Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning»

Økosystem som eks. flomskog, myrer og våtmarker har en flomdempende funksjon som bør bevares i størst mulig grad.

Vi viser til [NVE veileder 4/2022 Rettleiar for handtering av overvatn i arealplanar](#).

Generelle råd

For å få en fullstendig oversikt over hvordan dere kan ta hensyn til våre tema i reguleringsplanen anbefaler vi dere å bruke våre [internettsider for arealplanlegging](#). Her er informasjonen og veiledningen lagt opp etter plannivå. Vi vil særlig vise til [Kartbasert veileder for reguleringsplan](#). Veilederen leder dere gjennom alle våre fagområder, og gir dere verktøy og innspill til planarbeidet. Den som utarbeider planen, har ansvar for at disse interessene blir vurdert i planarbeidet.

NVEs oppfølging av planarbeidet

Dersom planen berører NVEs saksområder, skal NVE ha tilsendt planen ved offentlig ettersyn. I plandokumentene må det gå tydelig fram hvordan de ulike interessene er vurdert og innarbeidet i planen. Alle relevante fagutredninger innen NVEs saksområder må være vedlagt planer som sendes på høring til NVE. Vi ber om at alle plandokument blir sendt elektronisk til NVE.

NVE prioriterer å gi innspill og uttalelser til reguleringsplaner der det bes om faglig bistand til konkrete problemstillinger. Etter en faglig prioritering gir vi bistand til de kommunene som har størst behov.

Ta gjerne kontakt på e-post eller telefon ved konkrete spørsmål om NVEs saksområder.

Med hilsen

Øyvind Leirset
Seksjonssjef

Maria Solem
Senioringeniør

Dokumentet blir sendt uten underskrift. Det er godkjent etter interne rutiner.

**Mottakere:**

Feste Landskap / Arkitektur

Kopimottakere:

Risør kommune

STATSFORVALTEREN I AGDER



Statens vegvesen

Feste Landskap/arkitektur
Postboks 120
3901 PORSGRUNN

Behandlende enhet:
Transport og samfunn

Saksbehandler/telefon:
Glenn Solberg / 37019823

Vår referanse:
23/16952-2

Deres referanse:

Vår dato:
28.02.2023

Varsel om oppstart av detaljregulering for Buvika – bærekraftige leilighetsbygg – gnr. 16 bnr. 824 – Risør kommune

Vi viser til oversendelse på e-post den 24. januar 2023.

Saken gjelder oppstart av planarbeid for reguleringsplan for Buvikveien 23 i Risør kommune.

Målet med planen er å legge til rette for bærekraftige leilighetsbygg på eiendommen 16/824. Det planlegges tre leilighetsbygg med til sammen 12-14 boenheter med parkering på bakkenivå under leilighetene.

Statens vegvesens rolle i planleggingen

Statens vegvesen har ansvar for at føringer i Nasjonal transportplan (NTP), Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, vegnormalene og andre nasjonale og regionale arealpolitiske føringer blir ivaretatt i planleggingen. Statens vegvesens samfunnsoppdrag er «å utvikle og tilrettelegge for et effektivt, tilgjengelig, sikkert, og miljøvennlig transportsystem».

Vi uttaler oss på vegne av staten som forvalter av riksveg og etaten sine egne kulturminner, og som statlig fagmyndighet med sektoransvar innenfor vegtransport. Statens vegvesen sitt sektoransvar for vegnettet betyr at Statens vegvesen har et overordnet ansvar for at trafiksikkerhet, klima og miljøhensyn og helhetlig bypolitikk ivaretas i alle planforslag som berører samferdsel. Dette gir oss rett til å stille krav til både statlige, fylkeskommunale og kommunale veger, gater og løsninger for gående og syklende.

Statens vegvesens rolle i denne saken er som statlig fagmyndighet.

Postadresse
Statens vegvesen
Transport og samfunn
Postboks 1010 Nordre Ål
2605 LILLEHAMMER

Telefon: 22 07 30 00
firmapost@vegvesen.no
Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Langsævn 4
4846 ARENDAL

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Fakturmottak DFØ
Postboks 4710 Torgarden
7468 Trondheim

Statens vegvesens innspill til planarbeidet

Agder fylkeskommune, som vegeier og forvalter, følger opp forholdene rundt Buvikveien – fylkesveg nr. 3452.

I forbindelse med at eksisterende bebyggelse skal rives, så oppfordrer vi til å se på muligheten for å forbedre situasjonen på denne delen av fylkesvegen. Det bør sikres tilstrekkelig bredde for fylkesvegen med tilhørende løsning for gående og syklende. Videre bør en se på utforming av eksisterende kryss til planområdet, sikre nødvendig frisikt etc.

Ved etablering av nye boliger bør det redegjøres for en sikker skoleveg.

Ut over dette har vi ingen vesentlige merknader til oppstartsmeldingen.

Med hilsen

Erling B. Jonassen
seksjonsleder

Glenn Solberg

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.

Kopi

AGDER FYLKESKOMMUNE, Postboks 788 Stoa, 4809 ARENDAL
STATSFORVALTEREN I AGDER, Postboks 504, 4804 ARENDAL



FESTE SØR AS

Postboks 120
3901 PORSGRUNN

Saksbehandler, innvalgstelefon

Bjørn Loland, 38 17 62 23

Innspill til oppstart av detaljregulering for Buvika i Risør kommune

Vi viser til brev fra Feste Sør, datert 21.01.2023, med varsel om oppstart av detaljregulering for Buvika i Risør kommune. Vi beklager forsinket tilbakemelding.

Bakgrunn

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for bygging av tre leilighetsbygg med til sammen 12-14 boenheter med parkering på bakkenivå under leilighetene.

I kommuneplanen er området avsatt til boligbebyggelse, og planforslaget er derfor i tråd med kommuneplanen. Området er tidligere regulert til industri i reguleringsplan for Buvika fra 1999.

Innspill fra Statsforvalteren

Store deler av planområdet er registrert som forurenset grunn. Ved terrenginngrep i forurenset grunn plikter tiltakshaver å gjennomføre de tiltak som er nødvendige for å sikre at anleggsarbeidet, herunder oppgraving og disponering av forurenset masse, ikke medfører forurensningsspredning eller fare for skade på helse eller miljø. For terrenginngrep i forurenset grunn skal det i tillegg utarbeides en tiltaksplan.

Statsforvalteren forventer at det settes krav til dokumentasjon, herunder en miljøteknisk grunnundersøkelse av tomten, og håndtering av eventuelle forurensende masser, jf. forurensingsloven § 7.

Statsforvalteren forventer at planforslaget legger til rette for offentlig tilgjengelige uteområder på arealene nærmest sjøen, i tråd med Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen.

Etter Statsforvalterens vurdering kan det være utfordrende å få til gode og store nok uteområder for den planlagte bebyggelsen, dette er lite omtalt i oversendelsesbrev og i referat fra oppstartsmøte med kommunen. Statsforvalteren forventer at en i det videre planarbeidet sikrer kvalitet og størrelse på utearealer, herunder også arealer til barns lek innenfor planområdet.



For øvrig viser vi til Agder Fylkeskommunes merknader knyttet til trafikksikker skolevei og forventer at dette følges opp i det videre planarbeidet.

Statsforvalteren ber ellers om at særlig følgende vurderes og gjøres rede for i det videre planarbeidet:

- Klima- og energiplanlegging, jf. pbl § 3-1 første ledd bokstav g). Se bl.a. Miljødirektoratets veileder <https://www.miljodirektoratet.no/ansvarsomrader/klima/for-myndigheter/klimatilpasning/>
- Folkehelse, jf. lov om folkehelsearbeid § 4.
- Støy, se retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021).
- Luftkvalitet, se retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520/2012).
- 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.
- Prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 til 12, jf. § 7.
- Vannforskriften § 12.

Med hilsen

Bjørn Loland (e.f.)
Faggruppeleder plan

Kopi til:

Agder fylkeskommune
Risør kommune

Postboks 788 Stoa
Postboks 158

4809	ARENDAL
4952	RISØR

From: "Morten Reitan" <Morten.Reitan@marmuseum.no>
Sent: Fri, 10 Mar 2023 08:18:06 +0100
To: "AFK.Postmottak" <postmottak@agderfk.no>
Cc: "Andreassen, Hege" <Hege.Andreassen@agderfk.no>
Subject: 23/00212-1 - 2023096 Varsel om detaljregulering Agder Risør Buvika gbnr 16/824
Categories: Caroline;Sjekket

Hei,

Viser til oversendt varsel om igangsatt detaljregulering ved gbnr 16/824 Buvika i Risør kommune.

Tiltakshaver er Ole Jacob Broch og Espen Sommerfelt.

Vi beklager sent svar.

Området skal reguleres om fra industri til boligformål. Det er etablert småbåthavn i sjøområdet.

NMM har ingen merknad til oppstartsvarselet, men ber om å få planen på høring når den foreligger til offentlig ettersyn.

Vennlig hilsen
Norsk maritimt museum

Morten Reitan
Arkeolog
Telefon +47 952 17 065

www.marmuseum.no

**NORSK MARITIMT
MUSEUM**
Norwegian Maritime Museum



Fra: Andreassen, Hege <Hege.Andreassen@agderfk.no>
Sendt: 21. februar 2023 18:34
Til: NMM Fellespost <fellespost@marmuseum.no>
Emne: 23/05620 Detaljregulering - Risør kommune - gnr/bnr 16/824 - Buvikveien 23

Oversender sak for uttalelse, frist 02.03.2023

Med vennlig hilsen
Hege Andreassen
Rådgiver Arkeologi

Kulturminnevern og kulturturisme
Mobil: +4792042505
E-post: Hege.Andreassen@agderfk.no

agderfk.no

Fra: Tor Georg Nybø Hagane <torgeorg@rta.no>
Sendt: mandag 13. februar 2023 12:11
Til: Stina Lindland Østevik
Kopi: Risør kommune
Emne: Oppstart detaljregulering Buvika

Hei

Sender innspill til detaljreguleringsplan for Buvika.

* RTA ber om at planlegging og utforming av renovasjonsløsning i området gjøres i samråd med oss

Mvh

Tor Georg Hagane
Daglig leder
RTA AS

tlf dir 37 14 36 03
mob 90 95 14 95

Naboer til Trebåtbyggeriet

Kai-Espen Dahlstrøm, Buvikveien 31, Mob 48038147, Email: KED@imstec.no

Steinar Olsen, Buvikveien 25, Mob 95883629, Email: Steinar.olsen@makita.no

Ole Jakob Aarland, Buvikveien 33. Mob 91370864, Email: oja@online.no

12.02.2023

TIL

FESTE SØR AS

v/ Stina Lindland Østevik

Postboks 120,

3901 Porsgrunn (slo@feste.no)

Svar og kommentarer til detaljregulering for Buvika

Etter mottatt brev fra FESTE SØR, datert 21.01.2023, har vi som naboer til gjeldende område kommet fram til en del felles kommentarer og innspill som vi mener bør tas hensyn til i utarbeidelse av denne detaljreguleringsplanen. Vi har punktet opp en del kommentarer og innspill uten noe prioritert rekkefølge fra vår side.

1. Innkjøring til parkeringsanlegg.

- Vi mener det bør sees på som en alternativ mulighet for innkjøring til parkeringsanlegg fra vestsiden, istedenfor å måtte bruke innkjøring fra en offentlig parkeringsplass. Dette for å unngå økt trafikk belastning til parkeringsanlegget/båthavnen, og ivareta trafikksikkerheten til de myke trafikantene på denne stikkveien.
- Ved eventuelt bruk av tilkomst fra ønsket parkeringsplass, vil det blir redusert antall parkeringsmuligheter på offentlig parkeringsplass, slik dagens situasjon/bruk er. I dag blir det midterste område på parkeringen også brukt som parkering. Denne muligheten vil bortkomme for å få tilkomst til parkeringsanlegg under bebyggelsen, og antall parkerings plasser vil bli redusert.

Forslag til tiltak til økt parkerings kapasitet:

Kantsetting av sjøsiden på offentlig parkering og stramme opp linjene mellom tilkomst vei og parkeringen (skråning mellom disse nivåene) for å øke antall parkeringsplasser. Se på mulighet til å flytte tilkomstvei ned til parkeringsområdet, nærmere trebåtbyggeriet eiendom for å unngå å måtte kjøre igjennom hele parkeringsplassen for så å komme til privat parkering.

Oppmerking av parkeringsplasser.

2. Forurensing

- Ønsket innkjøring til privat parkering av utbygger, vil i dag forekomme på gruset område (parkeringsplassen for båthavn). Det bør settes et krav om asfaltering av dette område for å unngå svevestøv, som i dag allerede er et problem.

- Dagens belysningsanlegg av offentlig parkeringsområde bør gjennomgås for å unngå sjenerende belysning dette anlegget gir naboene. Dette er et punkt som bør være fokus på for hele området som skal detaljreguleres.
- Avløp fra Trebåtbyggeriet per i dag er kum plassert på parkeringsplass til båthavnen. Denne løsningen er innlysende ikke vil kunne dekke behovet for utbyggingen. Kummen dekker også per i dag behovet for to av naboene (Eiendom 16/828 og 16/829). Overløp fra denne kummen går i dag ut i sjøen. Det bør derfor ivaretas at avløp fra disse to eiendommene også vil komme inn på det kommunale avløpsnett, som vi forutsette kommunen vil stille som et krav ovenfor utbygger. Disse kostnaden rundt dette bør ikke naboene bære, med at utbygger og/eller kommunen ivaretar dette. Det er også flere husstander i nærområde, som ikke er påkoblet det kommunale avløpsnett. Påkobling/eventuelt klargjøring for disse eiendommene bør vurderes fra kommunens side i denne fasen.
- Dagens hytterenasjon bør også kommunen vurdere og se etter alternativ løsning. Slik løsningen er i dag, så utgjør den en luktpproblem for naboene, med frittstående kontainer som ofte blir overfylt. Det er også problemer med tilkomst for tømning av denne kontaineren sommerstid.

3. Nybyggets størrelse, utforming og plassering

- Slik skisser og oppgitte kotehøyder tilsier (+17,5m) mener vi ikke tilpasser omkring liggende bebyggelse. Vi mener alternativ løsninger bør gjennomgås, for å finne en løsning som ikke virker så ruvende.
- I vedlagte skisser og henvisninger til eiendommer, skaper det tvil på hvor bygningsmassen skal plasseres. Vi ønsker oss en bekreftelse at bygningsmassen holder seg innenfor eiendomsgrensen 16/824 (slik den fremgår i dag), slik det varsles om i tilsendt brev fra FESTE (21.01.2023).
- Det bør etterstrebases at nybyggene blir gjennomført slik at sjenerende innsyn til naboene minimeres. Da gjerne med tanke på plassering av uteområder og oppholdsrom.

4. Generelt

Grunneiers ønske om å skape bærekraftige boenheter, med økt tilkomst til sjøkanten for allmennheten, og frittliggende enheter som skaper siktlinjer, stiller vi oss ikke negative til dette i utgangspunktet.

Slike visjoner utbygger kommer med, skaper da forventninger hos oss naboer, og vi ønsker da at De innfrir disse visjonene og våre forventninger hvis dette skulle bli realisert.

Vi stiller oss skeptisk til at prosjektet vil være bærekraftig og forsvarlig med de utfordringer et slikt prosjekt innehar. En slik utbyggingen kan gi nærområdet utfordringer med økt trafikk, noe som i dag allerede har vært et tema med tanke på Holmen og Hasalen prosjektene. Et slikt prosjekt mener vi vil gi store endringer for eksisterende bomiljø, med endret utsikt og solforhold for eksisterende bebyggelse.

Stikkveien inn til parkeringsplassen skal også sies har hatt problemer med undergraving, da hele veien er bygd på sandstrand.

Vi som stolte «Buvikanere», ber vi både utbygger og kommunen se område i en sammenheng med tanke på uttrykk av hele området.

Kommunen har i sin tid fått steinsatt kai-fronten på langsiden av Buvika (mellom Trebåtbyggeriet og Power bygget), noe som har forskjønnet denne delen. Hvis dette lar seg gjøres langs sjøsiden rundt båthavn-område også, og da med allmenn tilkomst langs trebåtbyggeriets eiendom, vil Buvika innby til et mere offentlig friområde.

Asfaltering av parkeringsområde og utarbeidet grøntanlegg med benker, vil innbyggere i Risør og tilreisende få nyte godt av det fine området Buvik har og tilby. Slik vi ser det vil dette knytte Risør sentrums rekreasjonsområde mere sammen (holmen, urheia, sagjordet).

Vennlig hilsen

Kai-Espen Dahlstrøm, Steinar Olsen, Wenche Olsen og Ole Jakob Aarland



Fax Arkitekter AS
Rosenhoffgata 4B
0569 Oslo
Tlf 48201503
post@fax-ark.no

På vegne av eiere av
Buvikveien 32b (Gnr/Bnr: 16/839 og 16/13689) /
System-Invest AS (Gnr/Bnr: 16/1434 og 16/1457)

Oslo, 28.02.2023

FESTE SØR AS
v/ Stina Lindland Østevik
Postboks 120, 3901 Porsgrunn
slo@feste.no
kopi: post@risør.kommune.no

Prosjekt: Detaljregulering for Buvika

Adresse: Buvikveien 23

Sted: Risør

Gnr / Bnr: 16/824 m.fl

Merknader til varsel om oppstart av planarbeid – Buvikveien 23 (Risør Trebåtbyggeri)

På vegne av eiere av Buvikveien 32b

fax Arkitekter AS er engasjert av eierne av Buvikveien 32b og 16/1434 i forbindelse med merknader til varsel om oppstart av planarbeid – Buvikveien 23 (Risør Trebåtbyggeri)

Først og fremst ønsker vi å bemerke at vi ser positivt på utvikling av tomten og ønsker dette velkommen. Grunnholdningen er at det er positivt med utvikling og forskjønning av området.

For eierne av Buvikveien 32b vil volumene og høydene det legges opp til i planarbeidet, vesentlig redusere bokvaliteten. Fra vinduene i bygget vil en se rett inn i et stort og ruvende bygningsvolum. Dette vil ta det aller meste av utsyn og påvirke dagslyset og solforhold på eiendommen.

I dokumentet «Presentasjon Buvika» fra Feste AS er det på side 4 presentert en forenklet analyse som viser solforhold og utsikt. Her ønsker vi å påpeke at siktlinjer fra Buvikveien 32b er noe villedende. I dag kan en se over store deler av bygget. Fra plan to har en i dag godt utsyn over skjærgården, til Risøya og Lekerøya og mot horisont. Se vedlagte illustrasjoner (vedlegg 01 – ny og gammel situasjon)

Dagens situasjon:

Største mønehøyde på eksisterende bygningsdel ved Risør Trebåtbyggeri er i dag ca. kote + 8,66. Bebyggelsen har et relativt stort fotavtrykk, men den beskjedne høyden på store deler av bygningsmassen gjør virkningen av volumet mindre.

Gesimsen er lav, ca. 2,8 m/kote + 3,48 mot Buvikveien, noe som gir godt utsyn rundt og over bygget. Det høyeste mønet ligger i dag nord og øst på tomten, noe som gjør at bakenforliggende bebyggelse i vest har god tilgang på lys og utsikt i østlig til sørlig retning.

Foreslåtte volumer:

I planinitiativ, presentasjon av prosjektet og referat fra oppstartsmøtet fremgår det at det planlegges for tre bygningsvolumer på tomten med til sammen 12-14 leiligheter. I forslagstillers dokumenter er det sagt og vist at bygningene får 2-3 etasjer med tillegg av loft og parkering under bygningene. Nærmeste bygning til nr. 32b får dermed 5 etasjer og et stort volum med ca. 7 leiligheter, de to andre bygningene får 3 etasjer og ca. 3 leiligheter hver.

I referat fra oppstartsmøtet står det at «Området ligger i Buvika. Det er viktig at ny bebyggelse ikke medfører noen vesentlig reduksjon av utsiktsforholdene for den bakenforliggende bebyggelsen.»

I vedlagte illustrasjoner, se vedlegg 01 – ny og gammel situasjon, har vi lagt inn eksisterende og planlagte bygningsvolumer for å illustrere hvordan vi opplever at prosjektet vil påvirke utsikt og solforholdene for nr. 32b og hva planlagt bebyggelse kan få å si for innsyn.

Eksisterende båtbyggeri ligger i dag med mønet ca. 0,7 meter over mønet/kvist på Buvikveien 32b. Den laveste delen av Trebåtbyggeriet, blir i ny situasjon til den høyeste og tyngst utnyttede delen av tomten.

Mønehøyden endres fra kote 8,66 til kote 17.55, altså 8.89 meter, og blir liggende ca. 9.6 meter over mønet på nr. 32b. Dette er betydelig mer enn en dobling av nærmeste bygnings fysiske høyde, og rommer 3 etasjer over nr. 32b. I tillegg flyttes det høyeste mønet 16 meter nærmere Buvikveien 32b enn dagens lengste og høyeste møne. Dette vil, sammen med det økte bygningsvolumet, gi en vesentlig reduksjon av utsiktsforholdene i forhold til dagens situasjon. Vi ber derfor innstendig om at dette endres slik at konsekvensene for nr. 32b ikke blir så store, og at vi blir tatt med på råd i det videre arbeidet.

Fylkesmannen har tidligere fastslått at Trebåtbyggeriet ikke har anledning til å plassere båter i opplag vest på tomten (mot Buvikveien 32). Dette grunnet reduksjon i lysforholdene.

Det opplyses at det er tenkt 7 leiligheter i bygget nærmest nr. 32b. Dette vil gi mange vinduer mot Buvikveien 32b. Som nærmeste nabo vil her utsikt, luft og lys erstattes med en ca. 12 meter høy fasade (til gesims) med vinduer. Eierne av 32b er bekymret for innsynet dette vil gi. Det vil med stor sannsynlighet bli mye sjenerende innsyn.

Det refereres til at «Ny bebyggelse ønskes bygd med samme fotavtrykk som dagens bygg..». Ut ifra tegninger stemmer dette bare delvis. Ved større utbygginger bør en i stor grad ta hensyn til eksisterende bebyggelse i området. Ny bebyggelse bør tilpasses den øvrige bebyggelsen, herunder typologi, byggeskikk, volumstørrelse, høyder mm. Vi mener at spesielt det største volumet bør reduseres vesentlig. Dette er et bygg på ca. 16 x 15 meter med en mønehøyde på ca. 15-16 meter over Buvikveien. Dette vil bli et svært ruvende bygg som dårlig tilpasser seg kontekst og omkringliggende bygg.

Illustrasjonene for ny bebyggelse viser tre leilighetsbygg. De to mindre volumene virker godt tilpasset tomt og øvrig bebyggelse i området. Det største volumet fremstår mer malplassert. Etter vårt skjønn er dette for stort og for høyt. Det er i liten grad tilpasset situasjonen og fremstår som et fremmedelement i bygningsmiljøet og bebyggelsesstrukturen i Buvika. Bygningsmiljøet i Buvika er preget av mindre volumer med beskjeden høyde - småhusbebyggelse. Bebyggelsen er typisk på en og to etasjer. Det er også et større næringsbygg (Power) og et leilighetsbygg (Buvikbakken 22) i området. De to sistnevnte er to etasjes bygg.

Vi har forståelse for at en ny utbygging av en tomt stiller visse krav til utnyttelsesgrad og salgbart areal, men mener som sagt at det største av de tre foreslåtte byggene i for stor grad skiller seg ut fra omkringliggende bebyggelse og i for stor grad tilsidesetter naboers interesser.

Medvirkning og dialog:

Vi ber om at forsalget, slik det nå foreligger, bearbeides for å bedre ivareta ovennevnte merknader.

Videre ber vi om tett dialog med naboer og andre berørte parter. Det kunne vært formålstjenlig med et fysisk møte med naboer og kommunen tidlig i prosessen. Her er det veldig nyttig om forslagsstiller har med en 3D-modell (fysisk eller digital), slik at volumene enkelt kan vises i situasjonen og diskuteres i plenum.

Båtplasser:

Eierne av Buvikveien 32b har byggeplass til to båter innenfor planområdet. Historisk var det tre båtplasser, men i forbindelse med rivning av kai, grunnet endrede behov for Trebåtbyggeriet, er det i dag to plasser.

Dette er et privatrettslig forhold som vil følges opp av Bernt Walter Bertelsen, men vi ønsker likevel at det settes av båtplasser til eiendommen i Buvikveien 32b.

Med vennlig hilsen
fax Arkitekter AS
v/ Sixten Stavelin

på vegne av:

Ina Helen Askeland, Agnete Bertelsen, Bernt Walter Bertelsen, Synnøve Irene Bertelsen, Ørjan Ståle Bertelsen,
Christel Bertelsen Medbøe

Oslo, 28.02.2023

Se vedlagte illustrasjoner:

vedlegg 01 – ny og gammel situasjon.pdf