



SAKSUTSKRIFT

Arkivsak-dok. 22/2496-13
Saksbehandler Anders Auten Pedersen

Offentlig ettersyn - Detaljregulering for Livbeltefabrikken

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Miljø- og teknisk utvalg	14.02.2024	24/8
2 Kommunestyret	29.02.2024	24/6

Miljø- og teknisk utvalg har behandlet saken i møte 14.02.2024 sak 24/8

Habilitetsvurderinger

Bente Trulsvik (Ap) ba om å få sin habilitet vurdert.

Hennes eksmannen eier Heiveien 1. Eksmannen har så langt ikke kommet med innspill i planprosessen. Hun ble enstemmig vedtatt habil i medhold av § 6 i forvaltningsloven.

Frode Antonsen (H) fremmet følgende fellesforslag fra Høyre, Venstre og Frp:

Miljø- og teknisk utvalg viser til saksframlegget og godkjenner at detaljreguleringsplan for Livbeltefabrikken legges ut til offentlig ettersyn i medhold av § 12-10 i plan- og bygningsloven med følgende endringer:

Endringer i planbestemmelsene:

-§ 3.1.1: Første avsnitt. Etter andre setning tilføyes «Det tillates ikke næringsvirksomhet som er til sjenanse for boenhetene m.h.t. støy, støv, røyk og lukt.»

Før planen legges ut til høring og offentlig ettersyn, må reviderte bestemmelser oversendes kommunen.

Lucy Mofatt (R) fremmet følgende tilleggsforslag:

Det forutsettes at utbygger og kommunen avklarer nærmere i dialog før det videre prosjekteringsarbeidet starter, for å se på hvilke muligheter det er for en bedre tilpasning til omgivelsene mht høyde, saltak og avledende takformer.

Frode Antonsen (H) fremmet følgende forslag:

Saken løftes til kommunestyret før den legges ut til høring, jfr. Reglement for politiske organer i Risør kommune, pkt. 4.8.

Votering

Ved alternativ votering mellom fellesforslaget fra H, V og Frp og kommunedirektørens forslag, ble fellesforslaget vedtatt med 5 (leders dobbeltstemme) mot 4 stemmer.

Parti	Kommune- direktøren	Høyre, venstre og Frp
Arbeiderpartiet (2)	2	
Fremskrittspartiet (1)		1
Høyre (2)		3
Rødt (1)	1	
Senterpartiet (1)	1	
Venstre (1)		1

Tilleggsforslaget fra Lucy Mofatt (R) ble enstemmig vedtatt.

Frode Antonsens (H) forslag ble enstemmig vedtatt.

Miljø- og teknisk utvalgs innstilling

Miljø- og teknisk utvalg viser til saksframlegget og godkjenner at detaljreguleringsplan for Livbeltefabrikken legges ut til offentlig ettersyn i medhold av § 12-10 i plan- og bygningsloven med følgende endringer:

Endringer i planbestemmelsene:

-§ 3.1.1: Første avsnitt. Etter andre setning tilføyes «Det tillates ikke næringsvirksomhet som er til sjenanse for boenhetene m.h.t. støy, støv, røyk og lukt.»

Før planen legges ut til høring og offentlig ettersyn, må reviderte bestemmelser oversendes kommunen.

Det forutsettes at utbygger og kommunen avklarer nærmere i dialog før det videre prosjekteringsarbeidet starter, for å se på hvilke muligheter det er for en bedre tilpasning til omgivelsene mht høyde, saltak og avledende takformer.

Saken løftes til kommunestyret før den legges ut til høring, jfr. Reglement for politiske organer i Risør kommune, pkt. 4.8.

Kommunestyret har behandlet saken i møte 29.02.2024 sak 24/6

Frode Antonsen (H) fremmet følgende fellesforslag fra Høyre, Venstre og Fremskrittspartiet:

Kommunestyret viser til saksframlegget og godkjenner at detaljreguleringsplanen for Livebeltefabrikken legges ut til offentlig ettersyn i medhold av § 12-10 i plan- og bygningsloven med følgende endringer.

Endringer i planbestemmelsene: - §3.1.1: Første avsnitt. Etter andre setning tilføyes «Det tillates ikke næringsvirksomhet som er til sjenanse for boenhetene mht støy, støv, røyk og lukt»

Alexander Stamsø (Sp) fremmet følgende forslag:

Kommunestyret viser til saksframlegget og godkjenner at detaljreguleringsplan for Livbeltefabrikken legges ut til offentlig ettersyn i medhold av § 12-10 i plan- og bygningsloven med følgende endringer:

Endringer i planbestemmelsene:

- § 3.1.1: Første avsnitt. Etter andre setning tilføyes «Det tillates ikke næringsvirksomhet som er til sjenanse for boenhetene mht. støy, støv, røyk og lukt».
- § 3.1.1: Første avsnitt. Etter nest siste setning tilføyes «Minst 50 % av boligene/leilighetene skal være utført etter prinsippet om tilgjengelig boenhet».
- § 3.1.1: Første avsnitt, siste setning «Tak kan benyttes til uteoppholdsareal», slettes.
- § 3.1.1: Siste avsnitt, første setning «Tak kan ha enten saltak eller flatt tak» endres til «Tak skal ha saltak, eller avledede takformer. Det tillates takterrasser på deler av taket, der disse ikke er synlige fra Krag's Gate eller Hasdalgata».
- § 3.1.1: I kolonne 2 i tabellen endres tekst fra «Maks møne-/gesimskote» til «Maks mønekote»

Endringer i plankart: I bestemmelsesområdet #1 må det legges inn en byggegrense minst 4 m fra eiendomsgrensen i nord.

Før planen legges ut til høring og offentlig ettersyn, må revidert plankart og bestemmelser oversendes kommunen

Votering

Alexander Stamsøs (Sp) forslag falt med 4 mot 25 stemmer.

JA (4/ 29)	NEI (25/ 29)
Arbeiderpartiet (3/9) Ellen Jakobsen Grunnsvoll Tore Myrberg Agnes Norgaard	Arbeiderpartiet (6/9) Elen R. Lauvhjell Odd Eldrup Olsen Jan Frode Nilsen Silje Dagmar Ibsen Lene Gunsteinsen Ister Muhamud Ali
Senterpartiet (1/1) Alexander Stamsø	Fremskrittspartiet (3/3) Dag Eikeland Geir Magne Kile Bjørn Stiansen
	Høyre (9/9) Dag O. Gjestebø Kai Magne Strat Anette Lunner Kari-Anne Røisland Kjell Macdonald Lars Ole Røed Albert Martin Walla Frode Antonsen Ole Jacob Paulsen
	Rødt (3/3) Knut Henning Thygesen Frida Fred Dørdsal Hanne Trine Helland Ellefsen
	Venstre (4/4) Stian Lund Jan Einar Henriksen Frode Ausland Dag Jørgen Hveem

Ved alternativ votering mellom Miljø- og teknisk utvalgs innstilling og fellesforslaget fra Høyre, Venstre og Fremskrittspartiet ble fellesforslaget vedtatt med 16 mot 13 stemmer.

Forslag fra H, V og FrP (16/ 29)	Miljø- og teknisk utvalgs innstilling (13/ 29)
Fremskrittspartiet (3/3) Dag Eikeland Geir Magne Kile Bjørn Stiansen	Arbeiderpartiet (9/9) Elen R. Lauvhjell Odd Eldrup Olsen Ellen Jakobsen Grunnsvoll Jan Frode Nilsen Silje Dagmar Ibsen Lene Gunsteinsen Ister Muhamud Ali Tore Myrberg Agnes Norgaard
Høyre (9/9) Dag O. Gjesteby Kai Magne Strat Kari-Anne Røisland Mette Marit Salvesen Kjell Macdonald Lars Ole Røed Albert Martin Walla Frode Antonsen Ole Jacob Paulsen	Rødt (3/3) Knut Henning Thygesen Frida Fred Dørsdal Hanne Trine Helland Ellefsen
Venstre (4/4) Stian Lund Jan Einar Henriksen Frode Ausland Dag Jørgen Hveem	Senterpartiet (1/1) Alexander Stamsø

Kommunestyrets vedtak

Kommunestyret viser til saksfremlegget og godkjenner at detaljreguleringsplanen for Livebeltefabrikken legges ut til offentlig ettersyn i medhold av § 12-10 i plan- og bygningsloven med følgende endringer.

Endringer i planbestemmelsene: - §3.1.1: Første avsnitt. Etter andre setning tilføyes «Det tillates ikke næringsvirksomhet som er til sjenanse for boenhetene mht støy, støv, røyk og lukt»

Offentlig ettersyn - Detaljregulering for Livbeltefabrikken

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Miljø og teknisk utvalg viser til saksfremlegget og godkjenner at detaljreguleringsplan for Livbeltefabrikken legges ut til offentlig ettersyn i medhold av § 12-10 i plan- og bygningsloven med følgende endringer:

Endringer i planbestemmelsene:

- § 3.1.1: Første avsnitt. Etter andre setning tilføyes «Det tillates ikke næringsvirksomhet som er til sjenanse for boenhetene mht. støy, støv, røyk og lukt».
- § 3.1.1: Første avsnitt. Etter nest siste setning tilføyes «Minst 50 % av boligene/leilighetene skal være utført etter prinsippet om tilgjengelig boenhet».
- § 3.1.1: Første avsnitt, siste setning «Tak kan benyttes til uteoppholdsareal», slettes.
- § 3.1.1: Siste avsnitt, første setning «Tak kan ha enten saltak eller flatt tak» endres til «Tak skal ha saltak, eller avledede takformer. Det tillates takterrasser på deler av taket, der disse ikke er synlige fra Krag's Gate eller Hasdalgata».
- § 3.1.1: I kolonne 2 i tabellen endres tekst fra «Maks møne-/gesimskote» til «Maks mønekote»)

Endringer i plankart:

I bestemmelsesområdet #1 må det legges inn en byggegrense minst 4 m fra eiendomsgrensen i nord.

Før planen legges ut til høring og offentlig ettersyn, må revidert plankart og bestemmelser oversendes kommunen

Vedlegg

Planbeskrivelse
Reguleringsbestemmelser
Reguleringsplankart
Livbeltefabrikken - Illustrasjoner
Livbeltefabrikken - Snitt
Livbeltefabrikken - Soldiagram
Illustrasjonsplan
Livbeltefabrikken - svar på spørsmål fra kommunen
Innspill etter kunngjøring
Innkommne merknader - oppsummering og kommentarer
Protokoll fra ungdomsrådsmøte 7. november 23
Uttalelse fra Barn og unges representant
ROS-analyse
VA-Rammeplan Livbeltefabrikken
Habilitetsvurdering - kommunedirektør Carl Jakob Hansen

Kort resymé

Stærk & Co AS varslet på vegne av CL Eiendom AS i august 2022 oppstart av arbeidet med ny detaljreguleringsplan for den gamle livbeltefabrikken i Hasdalgata. Formålet med planen er å legge til rette for et kombinert formål bolig, kontor, næring og tjenesteyting, samt parkeringsplasser.

Miljø og teknisk utvalg skal ta stilling til om planforslaget skal legges ut til offentlig ettersyn eller ikke. Det kan stilles vilkår til endringer før planen legges ut.

Kommunedirektøren innstiller på at forslaget legges ut til offentlig ettersyn i medhold av plan- og bygningsloven §12-10 gitt at det foretas noen endringer i kart og bestemmelser.

Saksopplysninger

Planstatus:

Området uregulert og har «Sentrumsformål» i kommuneplanen. Eiendommen er i dag bebygd med et fabrikkbygg (livbeltefabrikken) og en lavblokk med 5 boenheter. Iht. § 2-1 i kommuneplanens bestemmelser, kan slike tiltak ikke settes i gang uten reguleringsplan.

Planprosess:

Det ble gjennomført oppstartsmøte med kommunen den 15. juni 2022. Varsel om oppstart av planarbeid ble sendt ut til berørte offentlige og private parter 8. august 2022, med svarfrist 10. september 2022.

Etter fristens utløp har det kommet inn 7 merknader. Alle merknadene er vedlagt og gjengis kun kort her.

Følgende innspill og merknader kom inn:

Statsforvalteren i Agder (SF):

Forventer at det lages sol/skyggeanalyser ved vår-/høstjevndøgn og midtsommer. Planprosessen skal organiseres slik at synspunkter fra barn som berørt part kommer fram og at ulike grupper barn og unge gis anledning til å delta.

Det må være et særlig fokus på nærmiljøet og bokvalitet, samt uteoppholds- og lekearealer. Vi legger til grunn at planarbeidet følger opp kommuneplanens bestemmelse § 2-8. Viktig å ha gode løsninger for tilkomst til leilighetene, med litt større bredde på korridorer og passasjer – med plass til å oppbevare/sette fra seg hjelpemidler (rullestol/rullator etc.). Aldersvennlige bygg og uteområder er også gode bygg og uteområder for andre brukergrupper – inkludert barn.

Det er viktig at det gis bestemmelser som muliggjør og sikrer gode, grønne uterom over parkeringskjeller, med vegetasjonsvolumer som kan skjerme for sol og innsyn samt dempe vind.

I denne type transformasjonssaker er det viktig at områdets landskapsmessige og trafikale tåleevne, samt hensynet til grønnstruktur, uteoppholdsarealer og klimavennlige transportformer, legges til grunn for dimensjonering og detaljert arealbruk.

Det fremgår ikke hvilken type næring det skal tilrettelegges for, men vi legger til grunn at dette ikke er støyende virksomheter. Videre vurderer vi meldte 140 parkeringsplasser som høyt. Vi ber om at parkeringsdekning omtales i planforslaget, og minner om at det må tilrettelegges for lett tilgjengelige og sikre parkeringsplasser for sykkel.

Forslagsstillers kommentar:

Det skal lages sol/skygge analyser som vedlegg til plandokumentene. Området brukes ikke av barn og unge i dag ut over snarveien gjennom området. Det skal legges til rette for at det opprettholdes gangforbindelse gjennom området. Forholdet til fortetting/transformasjon er beskrevet i planbeskrivelsen. Kommuneplanens bestemmelser legges til grunn i forhold til uteoppholds- og lekeareal. I planforslaget er det lagt inn gode grønne områder. Det skal ikke tilrettelegges for støyende virksomheter. Parkeringsdekning fremgår av bestemmelser og planbeskrivelse.

Kommunedirektørens kommentar:

Barn- og unge: Planen er oversendt Barn og unges representant i Risør, samt presentert i Ungdomsrådet i Risør. Tilbakemeldingene er at området i hovedsak blir benyttet som gjennomgang til snarveien og videre opp til Heiveien. I tillegg mener de at området er veldig mørkt på kveldstid, og at dagens bygg er gammelt og slitent.

Utnyttelse: Reguleringsplanen legger opp til høy utnyttelse i området. Det er planlagt parkeringskjeller under ny bebyggelse innenfor bestemmelsesområdene #1, #3 - #5. Uteoppholdsareal er vist i bestemmelsesområde #2. Området skal være åpent og tilgjengelig for allmennheten, og skal opparbeides som park og lekeplass. Området benyttes i tillegg for adkomst til stiene opp til Heiveien og ned mot Kirkegården.

Parkering: I oppstartsmøtet ble det anslått ca. 140 parkeringsplasser. Antallet er nå økt til 200, og skal ivareta kravene til antall parkeringsplasser for leilighetene og næringsvirksomheten. I tillegg er det mangel på parkeringsplasser i Risør sentrum om sommeren, og det legges derfor opp til avgiftsbelagt parkering for allmennheten.

Det ble i 2022 godkjent 35 midlertidige og offentlige parkeringsplasser i dette området. En økning fra dagens 35 til ca. 200 vil nødvendigvis medføre økt trafikk. For å bedre trafiksikkerheten, både for gående og kjørende, skal fortauet i Skolegata forlenges fram til eksisterende innkjøring til Hasdalgata 35 – 39. I krysset Hasdalgata/Skolegata fjernes deler av fjellet for å bedre siktforholdene. En forlengelse av fortauet reduserer i tillegg veibredden i

deler av Hasdalgata til ca. 3,5 m, noe som vil ha en farts-reduserende effekt. Samlet sett vurderer kommunedirektøren at tiltakene vil redusere trafikkulempene til et akseptabelt nivå.

Agder fylkeskommune (Afk):

Viser til at området ligger i grensen til bevaringsområdet for Risør sentrum. Risør sentrum er også definert av Riksantikvarens NB!-register, med kulturhistoriske verdier av nasjonal betydning. Anbefaler at Riksantikvarens strategi og faglige anbefalinger for by- og stedsutvikling legges til grunn i videre planarbeid

Anbefaler transformasjon av eksisterende bygningsmasse siden denne har en karakteristisk og tidstypisk industriarkitektur fra 1950-tallet som forteller en viktig del av Risørs industrihistorie. Det bør legges opp til å opprettholde det opprinnelige fasadeuttrykket.

Ber om at det utarbeides illustrasjoner og snitt som viser prosjektets innvirkning på sentrumsbebyggelsen. Det er viktig at det illustrasjoner gir synsperspektiv fra normal øyne høyde, altså fra ca. 160 cm høyde over bakken.

Det er en passasje gjennom dagens bygg og parkeringshus som fungerer som en snarvei fra kirkegården til Hasdalen. Vi anbefaler at planarbeidet bidrar til å øke attraktiviteten til denne snarveien og sikre god tilrettelegging for alle brukergrupper.

Forslagsstillers kommentar:

Ulike konsept- og mulighetsstudier viser at det vil kreve omfattende inngrep i bygningsmassen for å oppnå tilfredsstillende bokkvaliteter. Store deler av fasadene vil nødvendigvis måtte endres vesentlig, og bygningsvolumene vil måtte tilpasses.

Gjennom ulike konsept- og mulighetsstudier gjennomført i 2021 og 2022 har det blitt klart at transformering til boligformål vil kreve til dels store inngrep i bygningsmassen, både med tanke på volumoppbygging og eksisterende fasader, for å oppnå tilfredsstillende bokkvalitet – særlig med tanke på dagslys og uteoppholdsarealer. Store deler av fasadene vil nødvendigvis måtte endres vesentlig, bygningsvolumene vil måtte tilpasses og det vil være nødvendig med større strukturelle inngrep for å «åpne opp» bygningsvolumene for å oppnå disse kvalitetene. Dette vil i seg selv medføre en ressursbruk – både økonomisk og med tanke på bygge- og anleggsressurser – som vil være tilsvarende for et konvensjonelt bygg.

Det er utarbeidet illustrasjoner og bilder som viser ny bebyggelse.

I nytt prosjekt skal det ivaretas gangforbindelse mellom kirkegården og Hasdalgata.

Kommunedirektørens kommentar:

Livbeltefabrikken ligger rett utenfor det kulturhistoriske miljøet i Risør sentrum, men er et eldre industribygg uten stor kulturhistorisk egenverdi. Som fylkeskommunen skriver vil en transformasjon av bygningsmassen være med på å bevare en sentral del av Risørs historie, men, som forslagsstiller skriver, er det gjort undersøkelser som viser at eksisterende bygningsmasse er i forholdsvis dårlig stand, og med pågående armeringskorrosjon. De vurderer at en transformasjon av bygningsmassen vil medføre omfattende rehabiliteringsarbeid for å ivareta sikkerheten. I tillegg må det nødvendigvis foretas større konstruksjonsmessige endringer for å kunne ta i bruk bygget til boligformål.

Kommunedirektøren er enig i at bygget kan fortelle en viktig del om Risør sentrums industrihistorie. Vi har ikke kompetanse til å ta stilling til byggets konstruksjonsmessige tilstand, men ser at en ombygging som ivaretar dagens krav til boliger, kan være utfordrende

å få til. Kommunedirektøren har derfor kommet til at en riving og gjenoppbygging er innenfor det som bør kunne aksepteres, men at det bør tilstrebes en utforming av nye bygg som er godt tilpasset den omkringliggende bebyggelsen. Det er sendt inn nye illustrasjoner som viser ny bebyggelse sett fra Krag's Gate.

Agder Energi Nett AS (AEN):

I planforslaget må det tas hensyn til bestående anlegg og de anlegg som er nødvendige for AEN å etablere og drifte. Det er både høyspent- og lavspentanlegg i området. Det er en byggeforbuds-soner på 2,0 m fra senter av 22 kV kabel til nærmeste bygningsdel.

Forslagsstillers kommentar:

Det tas kontakt med Glitre Nett AS i det videre planarbeidet.

Kommunedirektørens kommentar:

Ingen merknader.

RTA AS:

Renovasjon skal løses i nedgravde anlegg. Planen må vise plassering, og må være akseptert av RTA. Det må være rekkefølgebestemmelser om at renovasjonsløsning er etablert før førest brukstillatelse kan gis.

Forslagsstillers kommentar:

Har vært i dialog med RTA og avklart at det ikke er mulig å få til en nedgravd renovasjonsløsning. Behovet løses i søppelbod.

Kommunedirektørens kommentar:

Ingen merknader.

Borg forvaltning

Fjellet (Skoleheia) mellom Risørsenteret/Risørtaket og livbeltefabrikken må være urørt og bevart som grøntområde.

Forslagsstillers kommentar:

Det skal ikke gjøres tiltak som hindrer bruk av Skoleheia.

Kommunedirektørens kommentar:

Skoleheia er en grønn lunge i Risør sentrum, men vanskelig tilgjengelig og derfor lite brukt. Skoleheia ligger utenfor det aktuelle planområdet, og det er planlagt tiltak innenfor dette området.

Paulsen & Sønn AS:

Adkomst og parkering til rørleggerfirmaet må sikres.

Forslagsstillers kommentar:

Planforslaget hindrer ikke adkomst eller parkering for Paulsen & Sønn AS.

Kommunedirektørens kommentar:

Som tidligere nevnt, har rørleggerbedriften flyttet til en annen lokasjon. Om det fortsatt skal være næringsvirksomhet i det gamle bygget, er ikke kjent. Reguleringsplanen reduserer derimot ikke byggets adkomstmuligheter, eller dagens parkeringsplasser.

Hårek Skotnes, Skolegata 5:

Dagens innkjøring og adkomst til boligen må ivaretas.

Forslagsstillers kommentar:

I dialog med kommunen er det avklart at eksisterende fortau i Skolegata forlenges og reguleres inn i Hasdalgata.

Kommunedirektørens kommentar:

Krysset Skolegata/Hasdalgata er svært uoversiktlig, og dagens fortau i Skolegata slutter rett før inngangen til Skolegata 5. Det er i dag et mindre gruset areal som stiger opp til boligens inngangsparti og trapp opp til hagen i vest. Området ligger på kommunal grunn. Fortauet som skal etableres har en bredde på ca. 2 m og reduserer bredden på adkomsten til ca. 1 m.

Jonas Varga, Ringveien 13:

Viser til at deler av egen eiendom er vist i planområde, og forutsetter at dette korrigeres.

Forslagsstillers kommentar:

Området er tatt ut av planområdet.

Kommunedirektørens kommentar:

Ingen merknader.

Økonomi

Planforslaget har ingen direkte økonomiske konsekvenser for kommunen, utover saksbehandlings-gebyret. Etablering av inntil 55 nye boenheter i tillegg til kontor- og næringslokaler, vil kunne gi økt tilflytting og aktivitet, noe som vil være svært positivt for Risør.

Kommuneplan

Området er uregulert og ble lagt inn med sentrumsformål da kommuneplanen ble rullert i 2014. Planendringen er derfor iht. kommuneplanen.

Folkehelse og levekår

Det er kort vei til skoler, barnehager og idrettsanlegg, i tillegg til butikker og servicetilbud i Risør sentrum. Området grenser mot Skoleheia i nord.

Klima og miljø

Planforslaget legger opp til riving av dagens bygg. I tillegg må det sprenge for å kunne etablere den nye parkeringskjelleren. Det er ikke langet noen masserapport, og det må påregnes at en god del overskuddsmasse må transporteres bort. Dette kommer i tillegg til transport av bygnings-materialer til eiendommen. Enhver utbygging av et slik omfang vil kreve ressurser og bearbeiding av terreng, og kan derfor påvirke klima- og miljøforholdene avhengig av hvordan utbyggingen skjer.

Det klart beste alternativet mht. klima og miljø er en transformasjon av dagens bygg. Det er derimot foretatt en del undersøkelser av det gamle bygget som viser et stort behov for istandsetting. I tillegg må det påregnes en god del konstruksjonsmessige ombygginger for å kunne ta dagens bygg i bruk til boligformål.

Både gjenbruk av eksisterende bebyggelse og oppføring av ny bebyggelse i samme området, er innenfor begrepet «arealnøytralitet».

Ved gjennomføring av planen vil det bli lagt til rette for opptil 55 nye boenheter. Området sentrumsnært og med gangavstand til de fleste servicefunksjoner og i kort avstand til eksisterende kollektivtilbud.

Næringsperspektiv

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

Planen åpner opp for et kombinert formål bolig/kontor/tjenesteyting/næring/parkering. Leiligheter i gåavstand til sentrum vil gjøre boligenhetene attraktive, noe som helt klart er positivt for Risør. Samtidig er det et stadig større fokus på å beholde og utvikle eksisterende næringsarealer, fremfor å omregulere og etablere nye. Planen må derfor kunne sies å være svært positiv i det den også ivaretar et fremtidig næringsbehov.

Parkeringsstilbudet i Risør sentrum, spesielt sommerstid, er begrenset og de nye parkeringsplassene vil være et positivt tilskudd her. I tillegg er det mulig å se for seg muligheten for langtidsleie av parkeringsplasser for beboere i sentrum, som ikke selv har parkeringsmulighet på egne eiendommer.

I 2021 ble tilbudet om kjøp av aksjer i Risør Parkering AS, behandlet av formannskapet og kommunestyret. Vedtaket i kommunestyret var ikke kjøp av aksjer i selskapet, men kommunedirektøren fikk fullmakt til å forhandle frem en kjøpsavtale knyttet til kjøp av parkeringsplasser med en kjøpsramme på inntil kr. 6 mill. En slik forhandling har avventet en ferdigbehandling av denne planen og antall parkeringsplasser (offentlige og private) som planen legger opp til. Forhandlingene kan starte etter vedtak av denne planen og resultatet må fremmes som ny politisk sak med vedtak på ny økonomisk bevilgning.

Vurderinger

Etter Kommunedirektørens vurdering er planforslaget iht. overordnede føringer og retningslinjer samt kommuneplanens arealdel, og er samtidig i tråd med ønsket utvikling. Det planlagte tiltaket legger til rette for økt sentrumsnær boligbebyggelse. I tillegg legges det opp til å kunne etablere kontorer, næringsvirksomhet og tjenesteyting.

Området ligger inneklemt mellom Skoleheia i nord og boligbebyggelsen i Ringveien/Heiveien i sør. Bebyggelsen vil være lite synlig fra øst, men kan ses fra Krag's Gate i vest. Hvilken høyde og utforming ny bebyggelse får, vil også påvirke synligheten.

Transformasjon kontra nybygg:

Som nevnt ble det i oppstartsmøtet og ved varsel om oppstart av planarbeidet lagt opp til transformasjon av den eksisterende bebyggelsen, mens det i planforslaget legges opp til riving av eksisterende bygningsmasse og oppføring av ny.

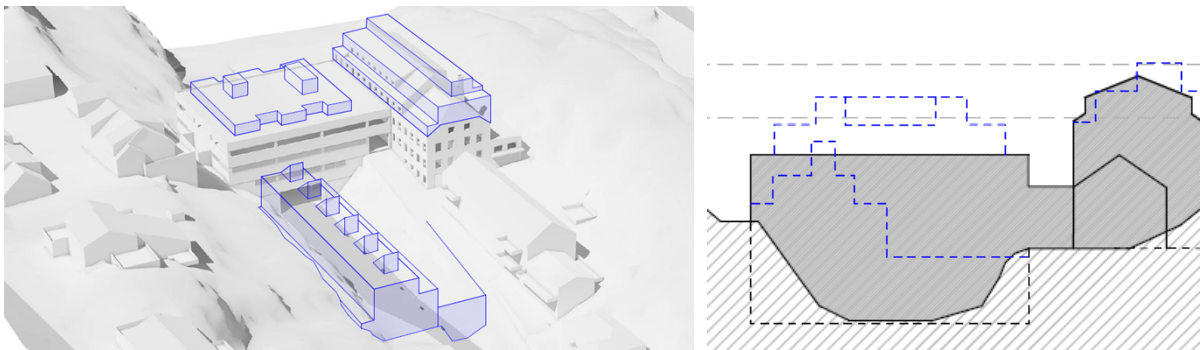
Livbeltefabrikken ble bygd på 1950 og 1960- tallet, og er synlig fra deler av Krag's gate. Det er ikke mange slike fabrikkbygninger igjen i Risør, og kommunedirektøren er enig med Agder fylkeskommune om at slike bygg bør beholdes som en representant for denne typen virksomhet og arkitektur, hvis dette er mulig.

I planforslaget skriver forslagsstiller at konsept- og mulighetsstudier viser at det kan bli utfordrende og dyrt å bygge om dagens bygg. Bygget bærer preg av armeringskorrosjon, og vil sannsynligvis kreve omfattende arbeid for å sette dette i forsvarlig stand. I tillegg må det foretas forholdsvis store ombygginger dersom den eksisterende bygningsmassen skal bygges om til leiligheter som tilfredsstiller dagens krav i byggt teknisk forskrift, TEK17.

Kommunedirektøren ser at det kan by på utfordringer, men har ikke kompetanse til å ta stilling til om dette er gjennomførbart, eller hvilke kostnader en eventuell transformasjon vil medføre.

Landskapspåvirkning:

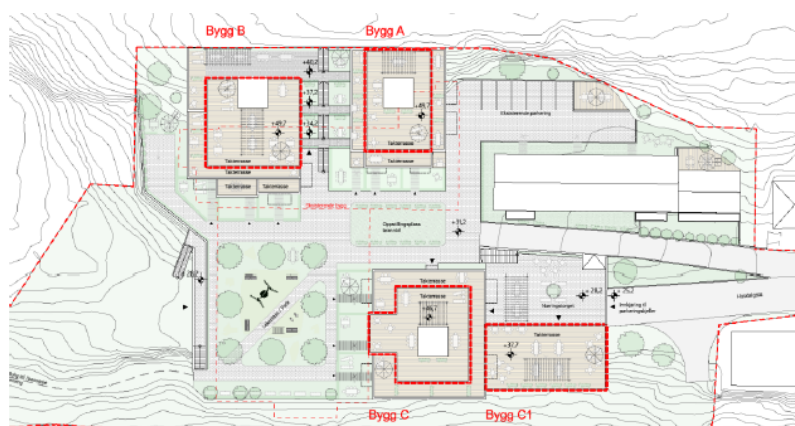
I planinitiativet var det lagt opp til en transformasjon av og påbygg på, den eksisterende bebyggelsen, i tillegg til et nybygg i den østre delen.



Fra planinitiativ

Planforslaget legger nå opp til å rive bygget og føre opp nye bygg.

Bebyggelsen mot nord trekkes noe lenger inn mot Skoleheia. I sør etableres et uteoppholdsareal mot vest der det sørligste fabrikkbygget står, og to nye bygg lenger mot øst.

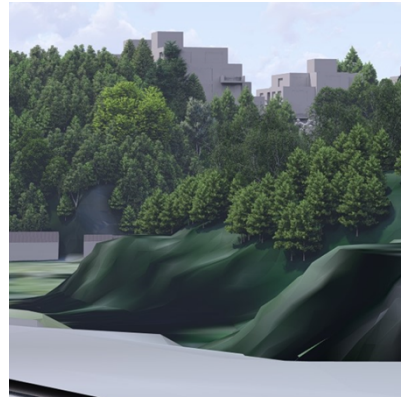


Utklipp av illustrasjonsplan

Det nordligste bygget, og da spesielt heisoppbygget, vil bli godt synlig fra Krag's Gate. Høyder og volum bidrar til synligheten.



Eksisterende bebyggelse sett fra Kraggs Gate



Illustrasjon viser «Bygg B» og «Bygg C». Illustrasjonen viser mer vegetasjon, og tiltaket vil sannsynligvis bli noe mer synlig i virkeligheten.

Snitt-tegninger viser bygg med flate tak og takterrasser på kote + 50. I tillegg er det behov for et heispåbygg med en høyde på ca. 4 m. Målt i kommunens kart ligger høyeste punkt i Skoleheia på ca. kote +46, dvs. ca. 4 m lavere enn takterrassene og ca. 8 m lavere enn heisbygget. Sett fra Kraggs Gate vil byggene være svært godt synlig, og er etter kommunedirektørens skjønn lite tilpasset den omkringliggende bebyggelsen, som alle har skråtak i en eller annen form, eller landskapet.

Til sammenlikning ble det nylig godkjent en planendring av Kragsgate 54 og 56 (Rutebilmotmta) som åpnet for at boligbebyggelse på taket av næringsbygget på nordsiden av Skoleheia, kan etableres noe nærmere Kraggs Gate.

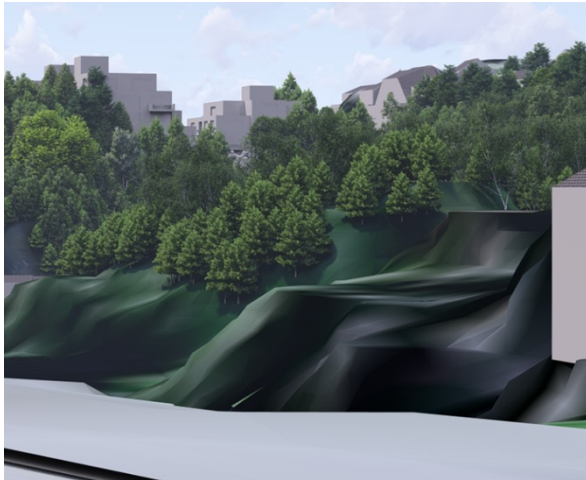


med saltak og pulttak.
Illustrasjon fra Halvorsen Arkitekter

Planendringen ble påklaget bl. a. med begrunnelse at eiendommen ligger i randsonen mot området for Riksantikvarens NB!-register, og ved inngangsporten til Risør sentrum.

Klager vurderte at skisseprosjektet vedlagt i søknad om planendring ikke harmoniserte godt nok med det kulturhistoriske miljøet i Risør sentrum, selv om skisseprosjektet viser bygg

Ny bebyggelse i Hasdalgata ligger i randsonen og kan også sies å være en del av inngangsporten til Risør sentrum.



Illustrasjon Fax Arkitekter



Illustrasjon av Risør kommune

Kommunedirektøren mener derfor at nye bygg må oppføres med saltak eller avledede takformer og at høyden må begrenses med en etasje.

Planformål

Boligformål:

Planen legger opp til at det kan etableres inntil 55 nye boenheter. I planinitiativet var antallet anslått til 25 – 30 enheter. Mye av endingen skyldes at det nå er ønskelig å bygge nytt, og ikke en ombygging av eksisterende bygningsmasse.

Kommunedirektøren kan ikke se at økningen i antallet boenheter er så vesentlig at dette bør reduseres. Eiendommen ligger i gåavstand fra kultur- og servicetilbudene i Risør sentrum, skole- og idrettsanlegg, samt kollektivtilbud. Det er få tilsvarende leiligheter i Risør, og vi vil anta at disse kan være svært attraktive. Boliger vil også skape nytt liv i et området som tidligere kun har vært benyttet til parkering og industrivirksomhet.

Næring/Tjenesteyting/kontor:

Forslagsstiller ønsker fleksibilitet mht. hva som skal kunne etableres av virksomheter i området. Kommunedirektøren har forståelse for ønsket om fleksibilitet, og kan ikke se at formålene «Tjenesteyting» og «kontor» er til vesentlig ulempe for beboerne. Dersom det også skal åpnes for annen næringsvirksomhet må det fremgå av § 3.1.1 i planens bestemmelser at det ikke er tillatt med næringsvirksomhet som er til sjenanse for beboerne i området.

Trafikkforhold:

Planen åpner opp for å etablere 200 nye parkeringsplasser, noe som vil medføre en betydelig økning i trafikken inn og ut av området. For å redusere konflikten mellom kjørende og myke trafikanter, forlenges eksisterende fortau i Skolegata fram til adkomstveien opp til Hasdalgata 35 – 39. Ved adkomstveien er veibredden redusert til ca. 3,5 m, noe som vil ha en fartsreducerende effekt. Krysset Skolegata-Hasdalgata er i dag svært uoversiktlig. Ved å forlenge fortauet vil deler av den eksisterende fjellskjæringen i krysse, fjernes, noe som gir en klar forbedring av sikten.

Byggegrenser

I planens bestemmelser står det at der det ikke er vist byggegrense, skal formålsgrensen gjelde. Dette åpner for at ny bebyggelse i bestemmelsesområde #1 kan føres opp helt inn til eiendomsgrensen mot nord, dvs. Skoleheia. Etter kommunedirektørens vurdering er dette

svært uheldig, spesielt siden dette medfører at alt nødvendig vedlikehold av byggenes nordre fasade må utføres fra friområdet i Skoleheia. Kommunedirektøren mener derfor at det må legges inn en byggegrens i dette bestemmelsesområde, og at avstanden bør være minst 4 m.

Stier:

Det er i dag en gangpassasje gjennom den sørligste fabrikkbygningen, og stier videre ned mot Kirkegården og opp til Heiveien. Stien opp til Heiveien er en mye brukt snarvei opp til skolen og idrettsanlegget på Kjempesteinsmyra, og er viktig å beholde. Adkomsten til stiene er opprettholdt i planforslaget via uteoppholdsarealer og trapper.

Ny adkomst mellom Hasdalgata og stien etableres via uteoppholdsarealet. Pga. høydeforskjeller må det etableres trapper ned på terreng.

Området grenser i nord inn mot Skoleheia, som har et stort potensiale til å bli et attraktivt og sentrumsnært friområde med god utsikt over Risør sentrum. Området er derimot bratt og vanskelig tilgjengelig. Det er ingen etablerte stier og området er lite bruk i dag.

I planforslaget er det beskrevet en mulig adkomst til Skoleheia via trapper mellom den nye bebyggelsen. I bestemmelsene som gjelder for reguleringsplanen for Krag's gate 54 (REMA-bygget) på nordsiden av heia er det også åpnet for å etablere adkomst til friområdet. Dette er områder som vil være, eller oppleves som private, og ikke allment tilgjengelige.

Etter kommunedirektørens mening vil det være uheldig dersom Skoleheia blir et friområde forbeholdt de nye leilighetene. Adkomsten som er vist i planforslaget gjør det derimot ikke umulig å etablere en ny adkomst, enten fra kirkegården i vest i en senere fase.

Utnyttelsesgrad

Det er lagt opp til en høy utnyttelse av eiendommen, og det er foreslått et maksimalt tillatt bebygd areal på 90 %.

Hensikten med å fastsette utnyttelsesgrad er å regulere bygningers volum over terreng og bygningenes totale areal sett i forhold til behovet for uteoppholdsareal og forholdet til omgivelsene. Mye av den høye utnyttelsesgraden skyldes at det bygges et lokk over parkeringskjelleren. Planen åpner for 4 nye bygg, adskilt med store åpne utearealer. Etter kommunedirektørens vurderinger vil ikke område fremstå som spesielt tungt bebygd.

Bevaring av nærnatur (grøntområder):

Planområdet grenser mot Skoleheia i nord, men det skal ikke gjøres tiltak i dette område.

Risiko og sårbarhet

Sjekkliste for risiko- og sårbarhet viser ingen fare eller hendelser i område, som bør utredes nærmere i egen ROS- analyse.

Naturmangfold

Det er ikke registrert noen viktige eller sårbare arter i planområdet. Naturmangfoldlovens §8 er vurdert ut ifra informasjon hentet fra Naturbasen, kommunens kartbase og andre tilgjengelige baser. Planen vurderes ut ifra disse basene å ha oppfylt kravene i Naturmangfoldlovens §8. Kunnskapsgrunnlaget etter naturmangfoldlovens §9 er etter vår vurdering god nok for videre planlegging.

