
Del av Gåseveien – detaljregulering

PlanID 2022005

Planbeskrivelse 30.05.2022



1. Bakgrunn for planarbeidet	3
2. Planområdet	4
2.1. Planavgrensning.....	4
2.2. Beskrivelse av dagens situasjon i planområdet.....	4
3. Rammer og premisser.....	8
3.1. Overordna føringer og planer.....	8
3.2. Reguleringsplaner	8
4. Planforslaget.....	9
4.1. Hovedgrep.....	9
4.2. Arealbruk	10
4.3. Bebyggelse, struktur og tiltak	10
5. Virkninger av planforslaget	14
5.1. Kulturminner	14
5.2. Klima, bærekraft og klimatilpassning	14
5.3. Støy	15
5.4. Trafikkforhold	15
5.5. Grunnforhold, flom og rasfare	15
5.6. Barn- og unges interesser, barnehager og skoler.....	16
5.7. Naturmangfold	16
5.8. Teknisk infrastruktur	17
5.9. Grønnstruktur og friluftsliv	17
5.10. Folkehelse	18
5.11. Landskaps- og sol-/skyggevirkning	18
5.12. ROS-analyse.....	20
5.13. Universell tilgjengelighet	20
6. Anleggsgjennomføring og utbyggingsrekkefølge	21
7. Planprosess og medvirkning.....	22
7.1. Oppstartsmøte	22
Varsel om oppstart av planarbeid	24
7.2. Medvirkning.....	37
8. Forslagsstillers vurdering av planforslaget	39
9. Vedlegg.....	40

1. BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET

Forslag til detaljregulering av del av Gåseveien, fremmes av WSP Norge som plankonsulent, på vegne av Risør Eiendom AS.

Formålet med detaljreguleringen er å legge til rette for boligbebyggelse mellom to etablerte boligfelt på Viddefjell. Planområdet omfatter del av gnr. 14 bnr. 161 og del av gnr. 14 bnr. 214, som eies av Risør kommune.

Formannskapet vedtok i møte 20.05.2021, sak 21/37 at Risør Eiendom AS gis opsjon på kjøp av arealet for videre utvikling til boligbebyggelse. Opsjonen gis en varighet på fem år.

Området planlegges i samsvar med kommuneplanens arealdel, og vilkår gitt i vedtak fra formannskapet.

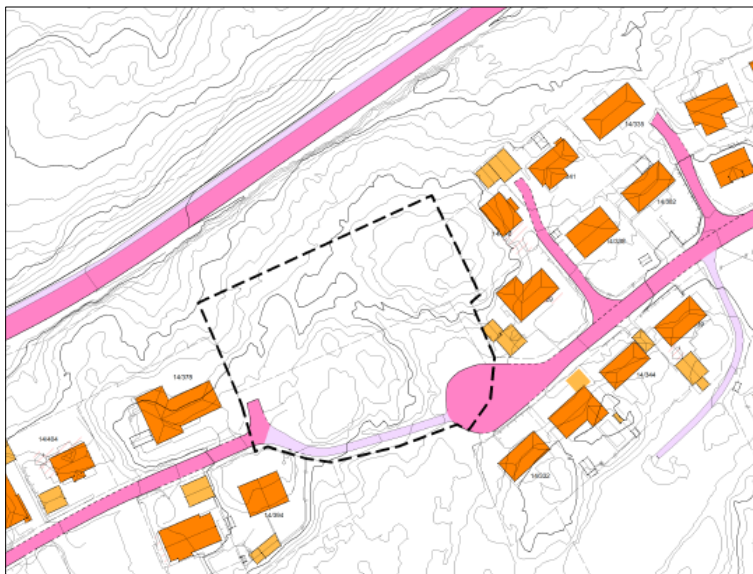
2. PLANOMRÅDET

Planområdet ligger på Viddefjell, mellom Gåseveien i øst og Tiurveien i vest. Avstanden til Risør sentrum er ca. 2,5 km.

2.1. Planavgrensning

Planavgrensning fra oppstartsvarsel er vist nedenfor, og grenser til eksisterende bebyggelse mot øst og vest. Mot nord er plangrensa satt med en buffersone mot Caspersens vei med samme avstand som eksisterende bebyggelse i Gåseveien. Mot sør inkluderer plangrensa gangstien mellom Tiurveien og Gåsestien, samt snuplass ved Gåsestien. I tillegg inkluderes vendehammer ved Tiurveien, for å kunne etablere avkjøring og gangforbindelser.

Samlet areal for planområdet er ca. 5,9 daa.



Figur 1: Planavgrensning fra oppstartsvarsel

Ved utarbeiding av planforslaget er det gjort mindre justeringer i plangrensa. Den er redusert 1-2 meter fra Caspersensvei. Naboens ønske om tilleggstomt mot øst er hensyntatt og plangrensa er trukket bort fra snuplassen i Gåseveien.

2.2. Beskrivelse av dagens situasjon i planområdet

Dagens arealbruk

Området består av fjell og skog, samt en eksisterende snuplass, en snuhammer og en gangvei. Det er ingen eksisterende bebyggelse innenfor selve planområdet.

Naturkvaliteter og naturverdier

Terrenget innenfor planområdet skråner svakt mot nord. Høydeforskjellene i planområdet varierer fra kote +97 til kote +104. Området er i dag et naturområde med skog, men av en begrenset størrelse. Området er betegnet som småkuppert kystlandskap med tydelig preg av menneskelig arealbruk.

Det er ikke registrert noen prioriterte naturtyper i området, men det er registrert gråspurv i nærheten av planområdet, ca. 35 meter unna. Gråspurven er registrert som nær truet. Observasjonen ble gjort i 2013, jf. artsdatabanken.

Kulturminner, fornminner mv.

Det er ikke registrert noen kulturminner innenfor eller i nærheten av planområdet. Kulturminnevernseksjonen vurderer potensialet for funn som relativt lite og finner det ikke nødvendig å foreta særskilte registreringer i området.

Sosial infrastruktur

Avstand fra planområdet til barnehage, barneskole og ungdomsskole er ca. 1 km. Planforslaget legger opp til en begrenset utbygging, som kan håndteres innenfor eksisterende skole- og barnehageplasser.

Grønn infrastruktur

Det er god tilgang til nærliggende grøntområder, fra planområdet. Sør for Caspersens vei går det et grønt skogsbelte ned mot sjøen, og rett sør for planområdet og Tiurveien er det et ubebygd grøntområde. I tillegg ligger det et større skogsområde på østsiden av Dyretråkket/Orreveien. Det går stier gjennom skogen, fra eksisterende boligfelt slik at man kan bruke områdene i Åmlandskogen til turgåing og rekreasjon. Tilgangen til friluftsområder ansees som svært god.



Figur 2: viser tilgjengelighet til grøntområder

Teknisk infrastruktur

Risør kommune har etablert kommunale vann- og avløpsledninger i området. Disse ledningene er etablert i Gåseveien fra 1983 og noe senere i Tiurveien.

Vannledningen er etablert som ringledning, der sammenkoblingen mellom Gåseveien og Tiurveien er lagt med Ø160 PVC i gangveien mellom disse 2 boligområdene. Avløps- og overvannsledningene er avsluttet ved snuplassene til begge boligområdene. Det er lagt Ø160 PVC avløpsledning og Ø200 overvannsledning fra begge sider. Avløpet ledes i separat avløpssystem helt frem til Randvik renseanlegg. Det er etablert brannkummer ved snuplassene i begge veier.

Overvannet fra Tiurveien ledes ut i terrenget/myr vest for Dyretråkket. Overvannet fra Gåseveien ledes via ledninger ut i terrenget sørvest for boligområdet Granitten.

Vann kan tilkoples både fra Gåseveien og Tiurveien. Det er begrenset vanntrykk i området, og ved normalt forbruk er driftstrykket beregnet å være mellom 2,1 til 2,3 bar. Vannforbruket varierer noe i løpet av en dag, og forskjellen på vanntrykket vil normalt variere med 0,2 bar.

Trafikkforhold

For å komme til planområdet med bil, må man kjøre via Caspersens vei (fylkesvei 3454). Veien har fartsgrense 60 km/t, og normal standard med gang-/sykkelvei og gatebelysning. Fra Caspersens vei kan man enten ta av til Dyretråkket og kjøre inn til planområdet via Tiurveien, eller ta av til Ørneveien og kjøre via Gåseveien inn til planområdet. Dette er kommunale veier, som leder inn til eksisterende boligområder.

Det er etablert gangveier i nærheten av planområdet, som brukes som skolevei og av gående generelt i området.

Tiurvegen er blindvei og betjener 11 boenheter i eksisterende situasjon. Ved å legge Statens vegvesens håndbok 146 til grunn, med et gjennomsnitt på 3,5 bilturer pr. dag gir det 38,5 kjøreturer/dag. Dette er isolert sett en svært beskjeden trafikkmengde.

Gjennomsnittlig stigning på Tiurvegen er ca. 5 %, med høydeforskjell på 9,1 meter fordelt på 186 meter.

Typisk vegbredde (kjørebane) er 4,3-4,5 meter. Smaleste vegbredde målt er 3,9 meter ved Tiurvegen 2 (14/373). På den aktuelle delstrekningen er det naturlig breddeutvidelse for møtende biler på avkjørsel til tomten mot nord (på kommunal eiendom).

Grunnforhold

I henhold til NGUs løsmassekart, består deler av området av fyllmasse. I henhold til berggrunnskartet til NGU, består grunnen av migmatitt. Hele planområdet ligger innenfor denne bergartstypen. Det er ikke registrert fare for kvikkleire eller andre løsmasseskred innenfor området, jf. NVE temakart for jord- og flomskred, steinsprang og kvikkleire.

Støy

Deler av plangrensa mot nord ligger innenfor gul støysone til Caspersens vei. Ellers ligger planområdet utenfor gul og rød støysone.



Figur 3: Støysoner langs Caspersens vei

Luftforurensing

Det er ikke utarbeidet luftsonekart for området. Det er ikke mistanke om nærliggende virksomheter eller veier som kan gi økt forekomst av luftforurensing. Caspersens vei ligger nord for planområdet. Dette er en fylkesvei med noe trafikk. Det er likevel av et slikt omfang at det trolig ikke utgjør særlig luftforurensing i området. I tillegg ligger planområdet flere meter høyere enn selve veien. Dette begrenser også muligheten for betydelige luftforurensing innenfor området.

Forurensset grunn

Det er ikke registrert forurensset grunn i området, jf. miljødirektoratets kartbase. Det har ikke vært virksomheter i området tidligere som gir mistanke om dette.

Risiko- og sårbarhet eksisterende situasjon

Det er utfylt sjekkliste for ROS som viser at det ikke finnes risiko- og sårbarhetsforhold av betydning for videre planarbeid.

Barn- og unges interesser

Skole og barnehage benytter ikke planområdet i undervisningsammenheng eller til frilek. Beboere opplyser imidlertid om at området brukes på fritiden, både til lek og opphold. Elever ved Risør barneskole skriver at det er mange som har trehytter i skogen og bruker området til lek. De synes også området var fint, da de var på befaring til planområdet. Ungdomsrådet mener det er viktig å bevare slike grønne lunger.

Universell tilgjengelighet

Området er i hovedsak ikke universelt tilgjengelig slik det ligger i dag, med variert terreng og skog. Eksisterende gangvei som forbinder Gåseveien med Tiurveien er imidlertid asfaltert og har belysning.

3. RAMMER OG PREMISSE

3.1. Overordna føringer og planer

Rikspolitiske planretningslinjer som er særlig relevante for planarbeidet:
Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging (2019-2023).

Planens prosess og innhold vurderes å være i samsvar med forventningene knyttet til effektive planprosesser for bærekraftig utvikling i tråd med overordna planer, vekstkraftige byer og tettsteder der det er godt å bo og leve.

Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018)

Planforslaget har tatt høyde for endret klima. Det vil kunne legges til rette for alternative energikilder.

T-2/08 Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planlegging (1995)

I planprosessen er det lagt vekt på medvirkning fra barn- og unge for å sikre et godt oppvekstmiljø, og styrke deres interesser.

Regionale planer:

Relevante regionale planer og føringer som er lagt til grunn i planarbeidet er

- Regionplan Agder 2030

De fem hovedsatsingsområdene i Regionplan Agder frem mot 2030 er:

- Attraktive og livskraftige byer, tettsteder og distrikter
- Verdiskaping og bærekraft
- Utdanning og kompetanse
- Transport og kommunikasjon
- Kultur

Kommuneplanen:

Planforslaget er i samsvar med kommunenplanens arealdel, der området er avsatt til boligbebyggelse med plankrav. Området lokalisering for boligutbygging er i samsvar med kommuneplanens arealstrategier.

Planforslaget er i tråd med kommuneplanens samfunnsdel og visjonen "vi skal vokse – gjennom samarbeid og attraktivitet". Planen bygger opp om flere av målsettingene innenfor satsingsområdet *samfunnsutvikling*. For et levende sentrum hele året, er en av strategiene å legge til rette for fortetting med nye boliger og leiligheter i sentrum og i sentrumsnære områder.

3.2. Reguleringsplaner

Planområdet ligger delvis innenfor reguleringsplan for Randvik IV - Felt 13, planID: 1985002, og delvis innenfor Reguleringsplan for Randvik IV - Felt 1-4, planID: 1976002. Området er delvis regulert til trykkbasseng for vann, og delvis regulert til friluftsmål.

4. PLANFORSLAGET

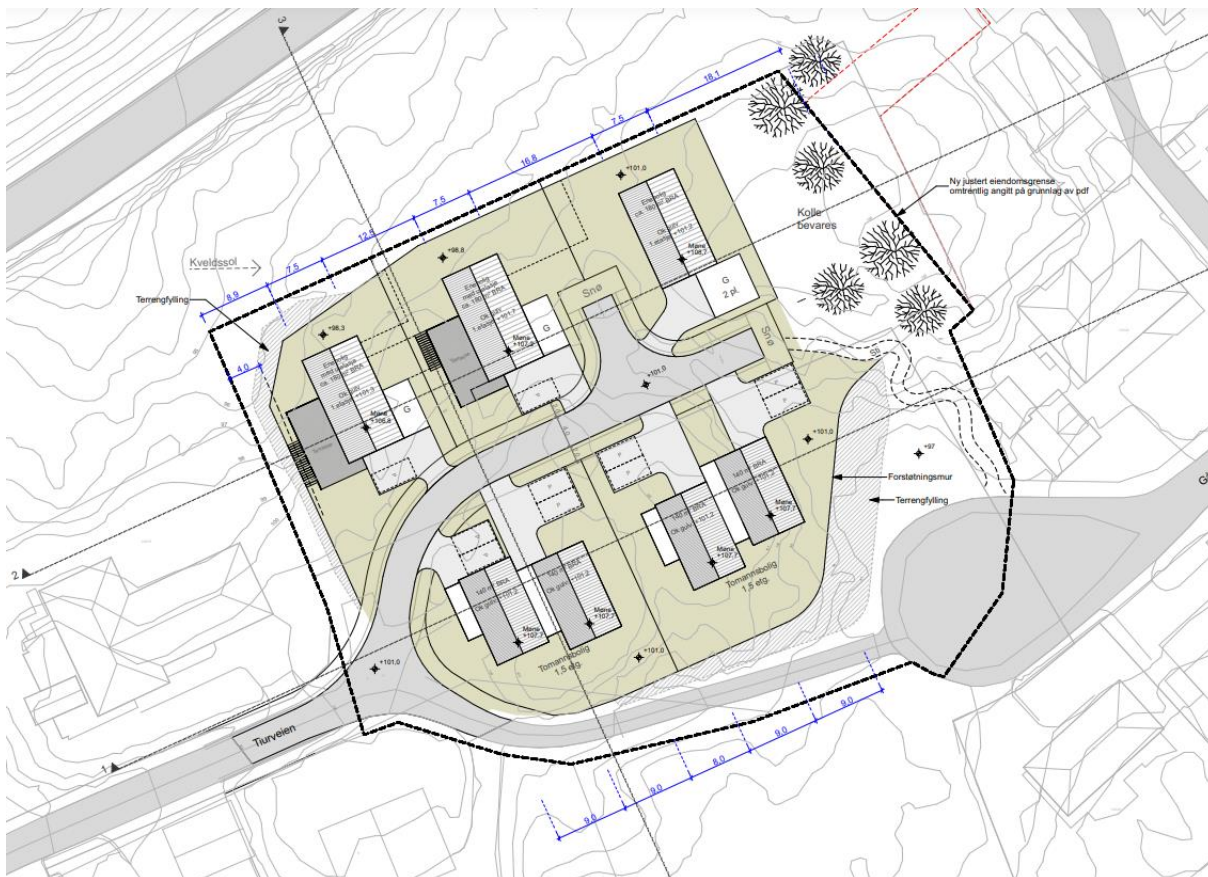
4.1. Hovedgrep

Boligfeltet utvikles som et nytt gatetun mellom to eksisterende boligfelt, og er tilpasset eksisterende bebyggelse i struktur, form, volum og høyder. Det legges til rette for avkjøring fra Tiurveien med stiforbindelse som snarvei til Gåseveien i tillegg til eksisterende gang- og sykkelvei.



Figur 4: viser tundannelsen av bebyggelsen langs adkomstveien.

Det planlegges for en kombinasjon av eneboliger og tomannsboliger, som gir varierte boligtyper og prisklasse. Parkeringsareal løses på egen tomt. Tomtene vil ha mulighet for garasje/carport. Boligene og infrastrukturen vil tilpasses eksisterende terreng, og det legges til rette for underetasjer der dette gir en god løsning for å ta opp nivåforskjeller.



Figur 5: viser situasjonsplan for mulig boligplassering.

Boligenhetene vil være i varierte størrelser og prisklasser. 50 % av boenhetene vil være tilgjengelige på hovedplanet.

Flere illustrasjoner finnes i vedlagt illustrasjonsprosjekt (vedlegg 1).

4.2. Arealbruk

De ulike arealene innenfor planområdet fordeler seg slik totalt (m² BYA):

Arealformål	Felt navn	Areal (m ²)
Boligbebyggelse	BFS1-5	3092,2
Kjørvei	o_SV	442,4
Gang-/sykkelvei	o_SGS	136,1
Annen veggrunn – grøntareal	o_SVG1-2	583,51
Frrområde	f_GF1	1147,75

4.3. Bebyggelse, struktur og tiltak

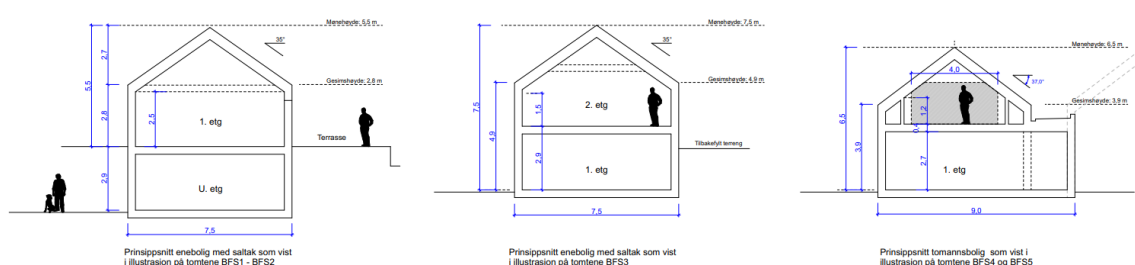
Bygningers plassering

Boligene legges lavt i terrenget og planlegges i maks to etasjer for å dempe landskapsvirkning og tilpasse bebyggelsen til eksisterende bebyggelse. Terrenget senkes med ca. 2 meter enkelte steder for å redusere bebyggelsens høydevirkning mot naboer og landskapsvirkning.



Figur 6: viser boligfeltet fra nordvest.

Det er fastsatt bestemmelser for kote gulv, samt maksimal mønehøyde, som skal ivareta landskapsvirkning og hensyn til nabobebyggelsen.



Figur 7: viser snitt for maksimal mønehøyde som tillates for ulike bebyggelseprinsipp i planen.

Det er fastsatt byggegrenser i planen, som bebyggelsen skal plasseres innenfor. Avstanden mellom bebyggelsen blir minimum 8 meter, med unntak av bebyggelse mellom BFS1 og BFS2. Det er fastsatt bestemmelser om at brannkrav/tiltak må gjennomføres cved oppføring. Avstanden mellom bebyggelsen i fremste rekke mot Caspersens vei skal gi utsikt for bebyggelsen i bakre rekke og sikre lys og luft mellom bygningene, samtidig som brannkrav ivaretas. Bebyggelsen vil ligge på samme linje mot Caspersens vei, som eksisterende bebyggelse i Gåseveien. Garasjer kan plasseres utenfor byggegrense der dette er hensiktsmessig og øvrige avstandskrav i bestemmelsene ivaretas. Det kan også etableres elementer som forstøtningsmurer og plattinger utenfor byggegrenser.

Bygningers utforming

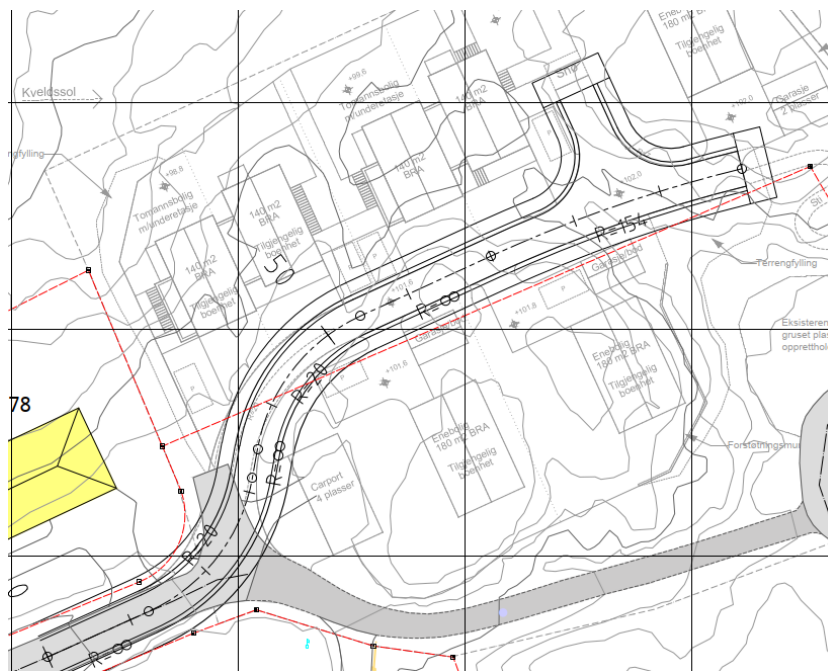
Bygningene skal utformes i tre med saltak mellom 25 og 45

Enkelte bygningselementer og carporter kan tillates som flate tak og med annen vinkel. Det planlegges for to ulike bygningstyper, enebolig og tomannsbolig. BFS1-2 skal etableres med underetasje, og mulighet for balkong mot nordvest – for kveldssol. Tomannsboligene er illustrert med et areal på ca. 140 m² BRA pr. boenhet, mens eneboligene på ca. 180 m² BRA. Det fastsettes bestemmelser om maks %-BYA for hver tomt.

Det er ikke fastsatt maks bestemmelse om gesimshøyde ved oppføring av saltak ettersom mønehøyde, kotehøyde og takvinkel vil begrense dette.

Vei og parkering

Det planlegges en adkomstvei til boligfeltet i forlengelse av Tiurveien. Den nye veien er prosjektert på reguleringsplannivå, i hehold til Risør kommunes veinormal.



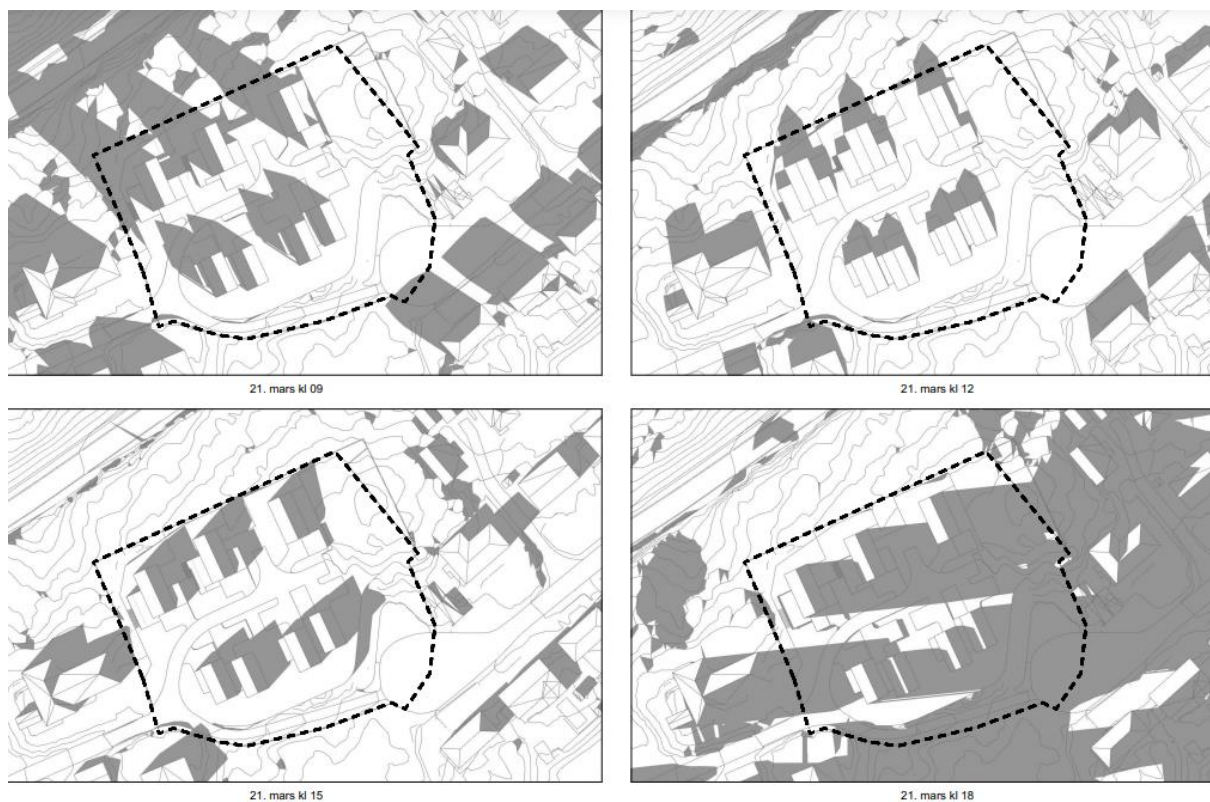
Figur 9: viser veiprofil.

Regulert asfaltbredde på veien er 4 meter, mens annen veigrunn vil være for grøfter og skulder. Snø kan legges i grøfter og ved vendehammer på vinterstid. Veien gjennom boligfeltet skaper en tunstruktur, med bebyggelse på hver side av veien.

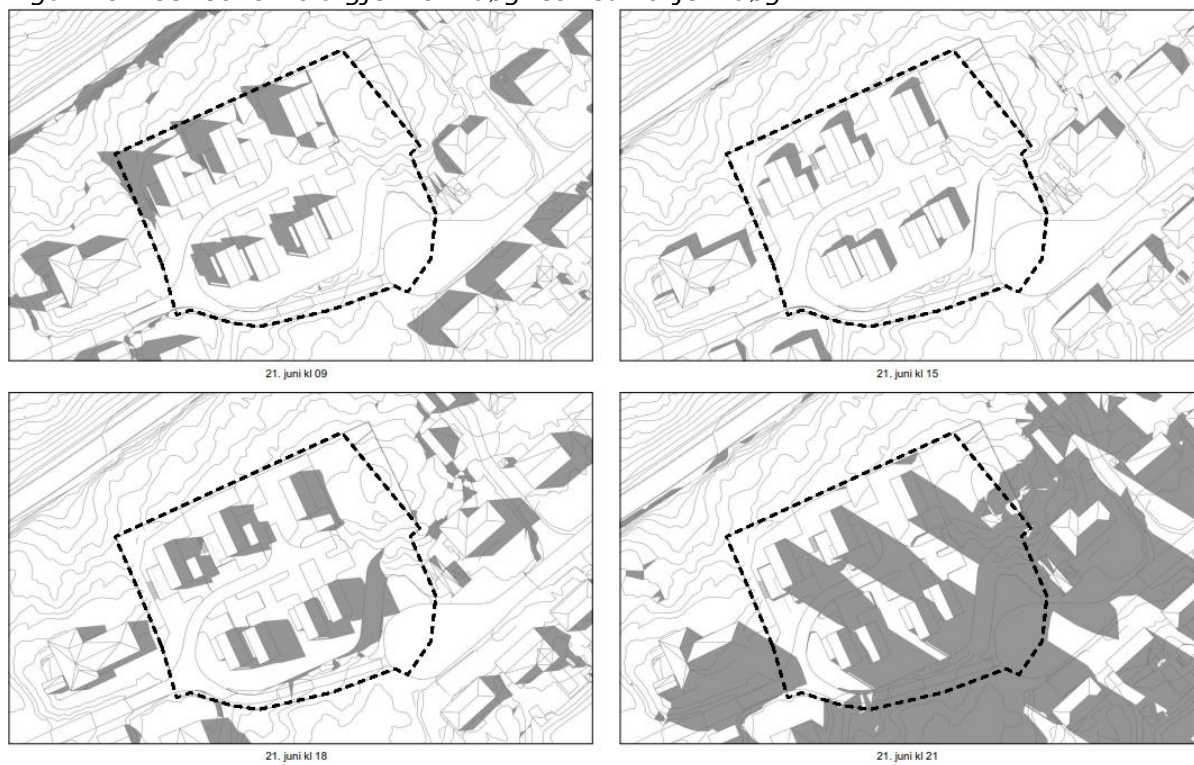
Sol-/skyggeforhold

Tomtene er plassert slik i området at alle boligene vil kunne få gode sol- og utsiktsforhold, med mulighet for kveldssol.

Sol-/skyggeanalysen er gjennomført ved vårjevndøgn og midtsommer, og viser at boligfeltet har gode solforhold gjennom hele døgnet:



Figur:10 viser solforhold gjennom døgnet ved vårjevndøgn.



Figur 11: viser solforhold gjennom døgnet ved midtsommer.

5. VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET

Plan- og bygningsloven § 4-2 stiller krav om konsekvensutredning (KU) ved utarbeiding av reguleringsplaner av en viss størrelse, kostnad eller formål. Hensikten er å sikre at hensynet til miljø og samfunn blir vurdert i planprosessen. Planforslaget er vurdert i henhold til konsekvensutredningsforskriften og plan- og bygningsloven § 4-2.

Planen har begrenset omfang. Det skal utarbeides en detaljreguleringsplan for 7 boligenheter innenfor et areal på 5,9 daa. Planen berører ingen særskilte miljøverdier eller medfører en utbygging som gir vesentlige virkninger på miljø eller helse. Det vurderes at planen ikke vil gi vesentlige virkninger for miljø eller samfunn.

Planen er i samsvar med overordna plan, og faller dermed ikke inn under vedlegg I i konsekvensutredningsforskriften om planer som alltid skal konsekvensutredes, punkt. 25 "Nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan".

Nedenfor beskrives virkninger av planforslaget tematisk for planområdet og nærliggende områder.

5.1. Kulturminner

Det er ikke registrert kulturminner innenfor planområdet. Grunnen består av fast fjell, og fylkeskommunen v/kulturminnevernseksjonen har vurdert at det ikke er nødvendig med arkeologisk undersøkelse innenfor området.

5.2. Klima, bærekraft og klimatilpassning

Bærekraftig utvikling reflekterer de tre dimensjonene «klima og miljø», «økonomi» og «sosiale forhold». Videre forklart handler en bærekraftig utvikling om å ta vare på behovene til mennesker som lever i dag, uten å ødelegge framtidige generasjoners muligheter til å dekke sine behov. Bærekraftige bygg og områder betyr å sikre funksjonalitet og gode brukerkvaliteter, sikre avkastning for eier i framtidens marked og samtidig nå nasjonale og internasjonale miljømål. Dersom man ikke har de tre dimensjonene med seg, risikerer vi at når vi prøver å oppnå noen kvaliteter, så kan det gå ut over andre kvaliteter. Kvaliteten er evnen til å tilfredsstille brukeren av området og samfunnet. Kvalitet i bygg og områder avhenger av en rekke forhold som må spille på lag, blant annet lys, form, skala, mikroklima, arkitektonisk kvalitet, holdbare materialer og mye mer. I planleggingen er det lagt vekt på funksjonalitet og gode boforhold med. Bruk av arkitekt i volumstudie og utforming av planen har bidratt til dette.

Sosial bærekraft og vurdering av sosiale forhold er et vidt begrep, og menes her som mennesker som er knyttet til hverandre gjennom den samme geografiske plasseringen. Plassering av ulike funksjoner og fellesområder kan stimulere til kontakt, aktivitet og opplevelser. Det skal ivaretas god tilgjengelighet mellom de ulike funksjonene innenfor planområdet, samt til og fra stedet. Det er lagt vekt på et hyggelig uterom med gatetunstruktur, samt å kople området til allerede eksisterende boligområder.

Planen legger til rette for videreføring av eksisterende gangvei og snarvei gjennom området. På denne måten legger man til rette for god og sikker framkommelighet for myke trafikanter. Slike løsninger kan bidra til mindre privatbilbruk, og mer miljøvennlige reisevalg. I tillegg til videreføring av eksisterende gangvei, ligger planområdet i nærheten av flere gang-/sykkelveier og stier. Dette bidrar generelt sett til god framkommelighet for beboerne i området.

Det er lagt opp til en arealeffektiv utnyttelse i planen. Det er et generelt mål å fortette i sentrumsnære områder med allerede tilrettelagt infrastruktur, heller enn å øke den spredte boligbebyggelsen. Planforslaget bygger opp under dette, både med tanke på plassering og utnyttelse. Det er også valgt tre som byggemateriale, både for å ta i bruk klimavennlige løsninger og i tråd med norske tradisjoner, samt kommuneplanens strategier.

Planområdet er plassert nært opp til eksisterende grønnstruktur, med skog mot sør og mot Caspersens vei i nord. I tillegg ligger det et større grøntareal litt vest for

planområdet. Grøntområdene bidrar til overvannshåndtering, CO₂-lagring, rekreasjon og god folkehelse.

Klimatilpasning

Planområdet er ikke utsatt for flom, eller havnivåstigning.

For klimatilpassing i denne planen, er det meste relevant å sikre en fornuftig håndtering av overvann som følge av økt nedbør, og sikre nok areal for snørydding. Overvann kan håndteres både som åpen løsning til terreng, eller via overvannsledning. Valg av løsning vil prosjekteres nærmere i forbindelse med utarbeiding av tekniske planer. Det er fastsatt rekkefølgekrav som også ivaretar overvann. For snørydding er det tilrettelagt for brede grøfter, samt plass til snø ved vendehammer.

5.3. Støy

Det er ikke gjennomført egne støyberegninger for tiltaket. Det legges til rette for sju nye boenheter innenfor planområdet. Dette vil generere noe mer trafikk i området, og i Tiurveien. Planforslaget er imidlertid såpass begrenset, og fartsgrensen er såpass lav at det ikke vil ha særlig innvirkning på støynivåene i og rundt planområdet. Det vil kunne bli noe støy for omkringliggende boliger i en anleggsfase. I anleggsfasen vil arbeidene måtte forholde seg til nasjonale støyretningslinjer gitt i T-1442.

5.4. Trafikkforhold

Det er utarbeidet et trafikknotat i forbindelse med planarbeidet (vedlegg 4). Dette er lagt til grunn i utarbeidelsen, og det er særlig vurdert om Tiurveien kan benyttes som adkomstvei. Bakgrunnen for at man ønsker Tiurveien som adkomstvei, fremfor Gåseveien er at veien inn til planområdet vil ligge bedre i terrenget. Fra Gåseveien er det en betydelig høydeforskjell fra planområdet som ville medført større terrenginngrep og arealbeslag.

Trafikknotatet viser til at sju nye boenheter vil tilsvare en økning i trafikkmengden med 24,5 kjøreturer per dag (i gjennomsnitt). Samlet belastning på Tiurveien blir da 63 kjøreturer per dag, fordelt på totalt 18 boenheter. Tiurveien som adkomstvei, er i henhold til kommunens veinorm i forhold til kjørebredde, samt Vegvesenets håndbok N100 om boligvei/boligate.

Planområdet ligger ca. 1 km i luftlinje fra Risør barneskole. Skoleveien vil gå via Gåseveien, der det er samlet trafikk. Deretter går skoleveien videre på adskilt trafikkareal (fortau) for myke trafikanter langs Ørneveien og Caspersens vei fram til skolen. Veien anses totalt sett å være godt tilrettelagt for myke trafikanter, med opphøyet fortau og trygg kryssing over fylkesvei 3454.

Utbyggingen er beskjedent, og kan i stor grad ta i bruk eksisterende veinett i nærheten av området. Det legges likevel opp til god framkommelighet for myke trafikanter i området, da eksisterende gangvei reguleres inn og det planlegges en snarvei. Veien fra tiurveien vil utformes i tråd med gjeldende krav.

5.5. Grunnforhold, flom og rasfare

Planområdet består av fjell i dagen, og bergarten migmatitt. Da området består av fast grunn, er det ikke fare for utglidning. I henhold til NVEs aktsomhetskart, er det heller ikke fare for snø-, jord-, eller steinskred i området.

Området ligger ca. 750 meter fra sjø, og 100 meter over havet. Det er heller ingen bekker innenfor eller i nærheten av planområdet, som planforslaget endrer eller påvirker.

Planområdet skråner svakt mot nord, slik at myra mot sør vil bli lite påvirket sammenliknet med dagens situasjon.

5.6. Barn- og unges interesser, barnehager og skoler

Planforslaget legger opp til etablering av sju nye boenheter. Det legges opp til en oppgradering av eksisterende lekeplasser i området ved Gåseveien og Tiurveien, fremfor etablering av en ny lekeplass. På denne måten kan man få større lekeplasser som er oppgraderte og attraktive for flere barn i området. Det legges inn rekkefølgekrav om at disse må være sikret oppgradert før brukstillatelse. Med «sikret» menes enten et økonomisk bidrag, eller at utbygger selv sørger for oppgradering.

Planområdet består i dag av skog, som brukes til opphold og frilek av beboere i nærområdet. Området ligger i forlengelse av flere boligtomter, og enkelte anseer derfor området som sitt nærfriområde. Ved realisering av planen vil skogsområdet, slik det ligger i dag utgå. Samtidig vil man beholde mye av vegetasjonen og friområde mot øst. Dette området vil fremdeles kunne bli brukt til lek, opphold og trehytter. Etter revidert planforslag, legges det til rette for et større sammenhengende belte for friluftsmål. Det ligger også et grøntområde sør for planområdet, som kan bli brukt til lek og opphold for beboerne i området, og tilgangen til større sammenhengende skogsområder ansees som svært god. Selv om vegetasjonen i byggeområdene i hovedsak fjernes, har beboerne altså skog og grønne områder i umiddelbar nærhet til boligene sine, og utbyggingen vurderes derfor som forsvarlig ut fra friluftsinnteresser og hensynet til barn- og unges interesser.

5.7. Naturmangfold

*Vudering av naturmangfoldsloven § 8-12
Kunnskapsgrunnlaget (§ 8)*

Offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet skal så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger. Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet. (...).

Utredningen er basert på vitenskapelig kunnskap innhentet etter gjeldende metodikk, ut fra offentlige databaser. Virkningen av tiltaket er vurdert og kunnskapsgrunnlaget vurderes å være tilstrekkelig.

Det er ikke avdekket naturtyper eller prioriterte arter i offentlige databaser som medfører behov for ytterligere undersøkelser. Området består for det meste av furuskog.

Føre-var-prinsippet (§ 9)

Når det treffes en beslutning uten at det foreligger tilstrekkelig kunnskap om hvilke virkninger den kan ha for naturmiljøet, skal det tas sikte på å unngå mulig vesentlig skade på naturmangfoldet. Foreligger en risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet, skal ikke mangel på kunnskap brukes som begrunnelse for å utsette eller unnlate å treffe forvaltningstiltak. Kunnskapsgrunnlaget anses som tilstrekkelig for å kunne vurdere tiltakets virkninger for naturmiljø og naturmangfold. Usikkerheten tilknyttet vurderingene er forholdsvis liten. Dersom det i området skulle være naturtyper som ikke er registrert, vil virkningene for disse være minimale ut fra omfanget av planen.

Økosystemtilnærming og samlet belastning (§ 10)

En påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastning som økosystemet er eller vil bli utsatt for. Fortetting innenfor eksisterende boligområde med

såpass begrenset omfang, medfører ikke økt belastning for økosystemet i forhold til områdets samlede belastning.

Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver (§ 11)

Tiltakshaveren skal dekke kostnadene ved å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet som tiltaket volder, dersom dette ikke er urimelig ut fra tiltakets og skadens karakter. Det er foreslått tiltak for å begrense potensielle skader på naturmangfoldet, herunder skjøtselsplan for skogsområdene. Disse anses ikke som urimelige ut fra tiltakets og skadens karakter og tiltakshaver skal bekoste gjennomføringen.

Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder (§ 12)

For å unngå eller begrense skader på naturmangfoldet skal det tas utgangspunkt i slike driftsmetoder og slik teknikk og lokalisering som, ut fra en samlet vurdering av tidligere, nåværende og fremtidig bruk av mangfoldet og økonomiske forhold, gir de beste samfunnsmessige resultater. Det forutsettes at de mest miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder legges til grunn.

5.8. Teknisk infrastruktur

Vann og avløp

Det er gjennomført utredninger for tilkøpling til kommunalt vann og avløp, samt vanntrykk i området (vedlegg 3). Planområdet kan kobles til kommunalt VA-anlegg. Tilkoblingspunkter til vannledningene fra planområdet kan lokaliseres til både Gåseveien og Tiurveien. Avløpsvannet bør imidlertid trolig kobles til separat ledningsanlegg i Gåseveien, av hensyn til fall.

VA-planen konkluderer med at det ikke vil være strekkelig vanntrykk ved et brannvannsuttak på 20 l/s. For å oppnå tilfredsstillende vanntrykk, kan det etaleres en ny trykkøker for planområdet, ev. et utvidet område ettersom dette gjelder for flere etablerte boliger i området. En eventuell utvidelse av forsyningsområdet med en trykkøker vil også bedre trykkforholdene for eiendommene i tilstøtende boligområder. Dette må avklares med Risør kommune.

Det skal sendes inn detaljert teknisk plan for vann og avløp som ivaretar dette før det gis rammetillatelse.

Avfallshåndtering

Avfall løses som enkeltdunker til hver husstand. Vendehammer er dimensjonert for at avfallsbil skal kunne snu.

Strømforsyning

Agder energi har eksisterende nettanlegg i området. Eksisterende nettstasjon ved Gåseveien må oppgraderes til 400v ved utbygging. Det er ikke lagt inn eget areal for ny nettstasjon innenfor planområdet.

Overvann

Planforslaget legger opp til at overvann fortrinnsvis skal ledes til terreng ved åpne løsninger. Alternativt vil man kunne kople til eksisterende overvannsledning ved Gåseveien.

5.9. Grønnstruktur og friluftsliv

Utbyggingen vil innebære fjerning av store deler av den eksisterende skogen innenfor planområdet der tomtene er planlagt. Ved revisjon 30.05.2022 er det lagt større vekt på å bevare kolle og friområde mot øst. Planområdet ligger nært opp til flere grøntområder, blant annet eksisterende skogsområde som ligger i et belte mot Caspersens vei og grøntområdet sør for planområdet, samt tilgjengelighet til Åmlandskogen. På denne måten vil ikke tiltaket fjerne muligheten for friluftsliv, lek, opphold og rekreasjon i naturen for boligområdet og tiliggende/nærliggende boligområder.

Innenfor planområdet beholdes et friområde i øst. Dette vil fungere som en buffer mot eksisterende bebyggelse, men kan også brukes til lek og rekreasjon av beboere i området.

5.10. Folkehelse

Planområdet ligger mellom Gåseveien og Tiurveien, med tilknytning til eksisterende infrastruktur. Planområdet berører gul støysone mot Caspersens vei, men boligene plasseres likevel utenfor denne, med skogen som buffer mellom boligområdet og veien. På sørsiden av planområdet er det også et grøntområde, med mulighet for rekreasjon, opphold og lek. Dette området har i tillegg gode solforhold gjennom store deler av dagen.

Boligene ligger i stigende terreng, fra sør til nord, slik at alle boligene har gode solforhold gjennom store deler av dagen. Plasseringen i terrenget innebærer også at alle boligene får utsyn mot sør og sjøen. Boligene er plassert med god avstand, slik at det er lys og luft mellom dem, og området ikke oppleves trangt. I henhold til teknisk forskrift (TEK17), har lys og utsyn stor betydning for menneskers helse og trivsel. Dette er lagt til grunn ved utforming av planområdet.

Det legges til rette for utearealer mellom boligene, hvor alle får tilfredsstillende solforhold.

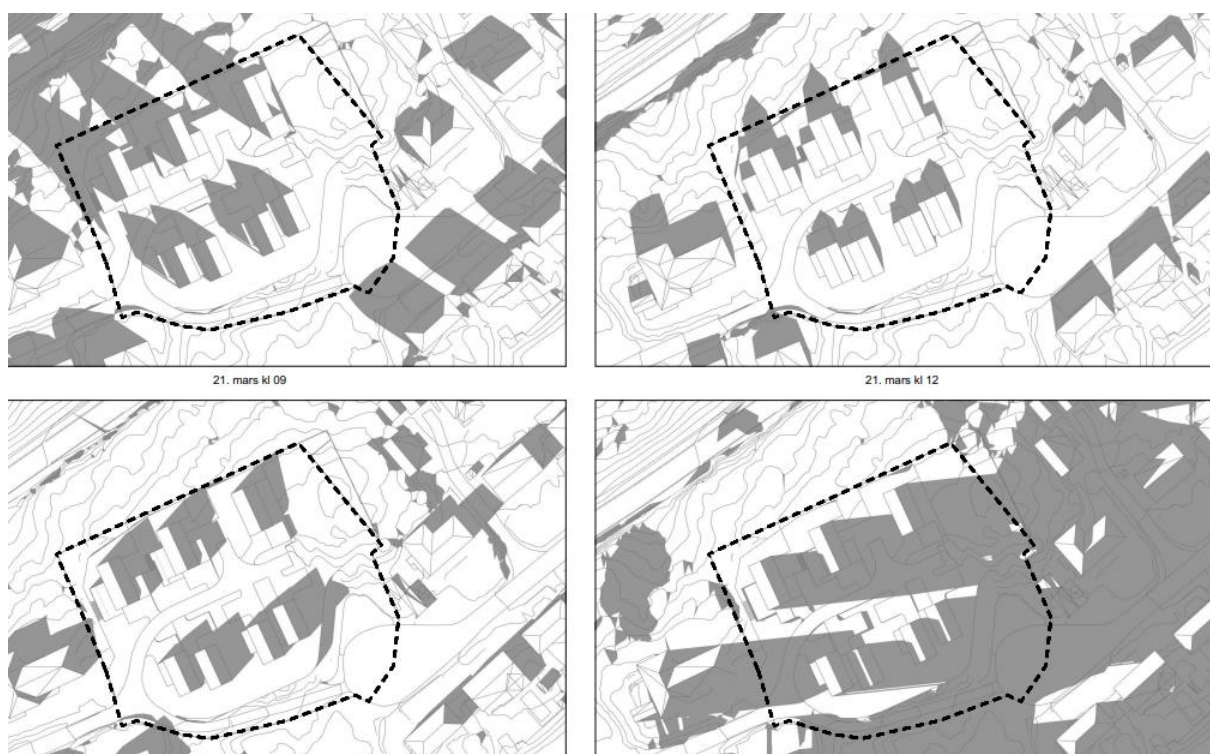
Planområdet ligger sentralt plassert på Viddefjell, med akseptabel avstand til både Risør sentrum, skoler og barnehage. I tillegg har omkringliggende områder både grønne arealer, og eksisterende gangveien og stier. Planområdets lokalisering – med eksisterende kvaliteter, samt foreslått fortetting og utforming, gjør at forslaget totalt sett vurderes å ha positiv innvirkning på folkehelsen til beboerne.

5.11. Landskaps- og sol-/skyggevirkning

Utførte sol-/skyggeanalyser viser at bebyggelsen i planområdet i hovedsak ikke vil påvirke solforholdene på naboeiendommene. Det er også gjort egne solanimasjoner spesielt med tanke på Gåseveien. Den planlagte bebyggelsen vil kaste noen skygger i retning mot Gåseveien på kveldstid deler av året, men dette er veldig begrenset, og gjelder ikke for jevndøgn eller midtsommer. I solanalysene er ikke eksisterende vegetasjon tatt med. Det antas at trærne som står på kollene i dag, også kaster noe skygge mot bebyggelsen.



Figur: 12, viser sol/skyggevirkning for nabobebyggelse ved midtsommer.



Figur: 13 viser sol/skyggevirkning for nabobebyggelse ved vårjevndøgn.

Når det gjelder landskapsvirkninger, så legges det vekt på at bebyggelsen skal oppføres med lav mønehøyde. Videre vil deler av terrenget senkes med inntil 2- 3 meter, slik at bebyggelsen kan legges på et lavere nivå enn dagens terreng. På denne måten tilpasses bebyggelsen omkringliggende bebyggelse og landskap, uten å bli ruvende og få særlige fjernvirkninger.

5.12. ROS-analyse

I forbindelse med planarbeidet, er det fylt ut en sjekkliste for risiko og sårbarhet (ROS). I følge sjekklista er det ingen forhold i området som utløser behov for en egen ROS-analyse. Sjekklista ligger i vedlegg 2.

5.13. Universell tilgjengelighet

I reguleringsbestemmelsene er det fastsatt at minimum 50 % av boenhetene skal tilfredsstille krav til tilgjengelig boenhet.

Når det gjelder veien i planområdet, skal denne utformes i tråd med gjeldende krav, blant annet når det gjelder stigning. Eksisterende gangvei i området er asfaltert og belyst, slik at det er sikret trygg framkommelighet for alle brukergrupper.

6. ANLEGGSGJENNOMFØRING OG UTBYGGINGSREKKEFØLGE

Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid skal det foreligge godkjente tekniske planer, inkludert plan for håndtering av overvann.

Før det gir igangsettingstillatelse skal samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur være ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til godkjente tekniske planer. I tillegg skal lekeplassen i Gåseveien og Tiurveien være sikret opparbeidet med nye lekeapparater, og turvei/snarvei fra boligfeltet til Gåseveien skal være ferdig opparbeidet.

Gangveien som forbinder Gåseveien og Tiurveien skal holdes åpen i anleggsfasen.

Eiendomsforhold

Risør kommune har gitt Risør Eiendom AS opsjon på kjøp av arealet, for videre utvikling til boligbebyggelse. Opsjonen er gitt en varighet på fem år.

Veinavn/adressering

Tiurveien forlenges inn i planområdet, og utgjør dermed tilkomsten til området. Det er naturlig at navnet Tiurveien tas i bruk for adressering også innenfor planområdet.

7. PLANPROSESS OG MEDVIRKNING

7.1. Oppstartsmøte

Det ble gjennomført oppstartsmøte med Risør kommune 12.08.2021. Punkter fra referatet er fulgt opp i planforslaget:

- Lekearealer: Kommunen er ikke negativ til at krav til lekeplass løses gjennom eksisterende anlegg, men det bør etableres fellesarealer (grillplass, sandkasse eller lignende) for de nye boenhetene. Det er lagt inn rekkefølgekrav i bestemmelsene, som sier at lekeplassene i Gåseveien og Tiurveien skal være sikret opparbeidet med nye lekeapparater før det kan gis igangsettingstillatelse. Det avsettes et friområde der det tillates å etablere installasjoner som fremmer formålet.
- Tilkomstvei: Planen vil utløse en økning i trafikkbelastning på eksisterende veinett. Kommunen gjør oppmerksom på at det må tas hensyn til eksisterende bebyggelse, og dersom det oppstår behov for utbedringer eller endringer i trafikkmønsteret, må dette sikres i bestemmelsene. Det er utarbeidet et trafikknøttat i forbindelse med planarbeidet. Det fremkommer i dette at planforslaget vil innebære en økning på 24,5 kjøreturer per dag (i gjennomsnitt) i Tiurveien. Planforslaget legger opp til etablering av sju nye boenheter, og vil dermed utgjøre en svært begrenset utbygging. Tiurveien er vurdert å ha tilstrekkelig bredde og stigning til å håndtere økningen i antall kjøreturer.
- Utforming av ny bebyggelse: Kommunen minner om at ny utbygging bør tilpasses bebyggelsen i området, samt at den plasseres lavt i terrenget for å unngå negativ eksponering. Kommunen anbefaler at det reguleres inn buffersoner mot eksisterende bebyggelse. Minst 50 % av boenhetene skal også være utformet etter prinsipp for tilgjengelig boenhet, jf. kommuneplanen bestemmelsen § 2-4. Planen følger opp punktene fra kommunen, ved at boligene blir på maksimalt to etasjer og terrenget senkes inntil ca. 2 meter noen steder. I tillegg skal minimum 50 % av boligene være tilgjengelig utformet på hovedplanet. Det er lagt inn buffersoner mot øst, og sikret avstand fra nabobebbyggelse mot vest med byggegrenser.
- Utbyggingsvolum og byggehøyder: Bebyggelsen vil ligge på det høyeste punktet for området. Kommunen minner derfor om at det er viktig å holde bebyggelsen lav, samt at den får en god landskapstilpasning. I planforslaget er det lagt opp til boliger i to etasjer. Noen steder vil terrenget også senkes med ca. 2 meter, for å tilpasse boligene landskapet og eksisterende bebyggelse.
- Type boenheter: Kommunen anbefaler at det legges vekt på å etablere varierte beenheter, i både størrelse og prisklasse. Planen legger opp til både eneboliger på ca. 180 m² BRA og tomannsboliger på ca. 140 m² BRA. Det legges dermed til rette for boliger i ulike størrelser og prisklasser.
- Klima og miljø: Kommunen peker på at utbygger må ha høyt fokus på klima og miljø ved utvikling av områdene, blant annet ved valg av bygningstyper, materialer og energikilder, bevaring av grønne områder og tilrettelegging for gående og syklende. Utbygger oppfordres også til å ha fokus på utslippsfri bygg- og anleggsplass, sirkulærøkonomi og å føre klimaregnskap. Det har blitt fokusert på klima og miljø i planarbeidet. Prosjektet anses som et fortettingsprosjekt på Viddefjell, som kan ta utgangspunkt i eksisterende infrastruktur. Dette gir et mindre arealbeslag og har betydning for klimaavtrykket. Videre legges det opp til bruk av tre som materiale, og bevaring/opparbeiding av vegetasjon og grønne arealer innad i området. Eksisterende gang-/sykkelvei beholdes, slik at det legges til rette for god framkommelighet for myke trafikanter i området.
- Teknisk infrastruktur: Det er to mulige tilkoblingspunkt på det kommunale nettet, men vanntrykket er ikke høyt. Kommunen minner derfor om at det er viktig at vanntrykk og vannmengde sjekkes. Det må også undersøkes om det er nok kapasitet på ledningsnettet for slokkevann. Kommunen minner videre om at

vendehammer må dimensjoneres for større kjøretøy. Utbygger må sjekke mulighet for fremføring av strøm til planområdet. Det er utarbeidet et VA-notat i forbindelse med planarbeidet. Denne konkluderer med at det ikke vil være strekkelig vanntrykk ved et brannvannsuttak på 20 l/s. For å oppnå tilfredsstillende vanntrykk må det etableres en ny trykkøker. Det skal sendes inn detaljert teknisk plan for vann og avløp før det gis rammetillatelse. Vendehammer er dimensjonert for av større kjøretøy. Utbygger har sjekket mulighet for strømtilførsel med Agder Energi.

Varsel om oppstart av planarbeid

Det ble meldt oppstart av detaljreguleringsplanen 06.10.2021, med høringsfrist 18.11.2021.

I høringsprosessen kom det inn totalt 15 innspill fra statlige- og regional innstanser, naboer og andre berørte. Innspillene er lagt ved planbeskrivelsen i sin helhet (vedlegg 5), samt oppsummert, referert og kommentert nedenfor.

Statens vegvesen

Statens vegvesen har ansvar for at føringer i Nasjonal transportplan (NTP), Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, veinormalene og andre nasjonal og regionale arealpolitiske føringer blir ivaretatt i planleggingen. Statens vegvesen sitt sektoransvar for veinettet betyr at vegvesenet har et overordnet ansvar for at trafikksikkerhet, klima- og miljøhensyn, og helhetlig bypolitikk ivaretas i alle planforslag som berører samferdsel.

Offentlig vei i området, utenom kommunale veier, er fylkesveier. Fylkeskommunen har forvaltningsansvar for disse.

Kommentar fra forslagsstiller

Ingen kommentar.

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

NVE er nasjonal sektormyndighet med innsigelseskompetanse innenfor saksområdene flom-, erosjons- og skjedfare, 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.

Den kartbaserte veilederen for reguleringsplan bør tas i bruk i planarbeidet. Veilederen tar for seg alle NVEs fagområder, og gir verktøy og innspill til hvordan temaene skal ivaretas. Forslagsstiller har ansvar for at disse interessene blir vurdert i planarbeidet. NVEs nettsider bør generelt sett tas i bruk i arealplanleggingen.

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.

Kommentar fra forslagsstiller

Tas til etterretning.

Statsforvalteren i Agder

Statsforvalteren er i utgangspunktet positiv til fortetting, fremfor at nye områder tas i bruk. Det er imidlertid viktig at kommunen i slike saker har et sterkt fokus på nærmiljøet og bokvalitet – både å bevare kvaliteter, men også 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, grønnsstruktur og/eller friluftsinnteresser bør unngås.

Innenfor planområdet ligger det to koller som er områdets høyeste punkter som ligger på 103 moh.. Statsforvalteren slutter seg til kommunens vurdering om at bebyggelsen må legges lavt i terrenget for å unngå negativ eksponering og silhuettvirkning. Det forventes også at bebyggelsen legges utenom kollene, og tilpasses landskapet. Her bør det også vurderes å redusere antall etasjer, og bebyggelsens høyde bør fastsettes med kotetall. Det bør settes bestemmelser for terrengarbeider som tillatte høyder og materialkvalitet mv. for murer og fyllinger.

Grøntområder som ligger nært inntil boligområder, ofte omtalt som nærnatur, er et sentralt element ved planlegging av gode bomiljø. Bevaring av slike grønntområder vurderes som et viktig grep blant annet med tanke på langsiktig folkehelsearbeid og naturmangfold. Det fremgår av varselet at deler av området benyttes til frilek. Arealer for fri lek i natur er gode oppholds- og lekearealer for barn, og bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon bør således vurderes sikret i bestemmelsene i områder der det er

mulig. Statsforvalteren slutter seg til kommunens vurdering om at det bør bevares en grønn buffersone mot eksisterende bebyggelse, på begge sider av planområdet.

Utnyttelsesgraden og behovet for utbyggingen må sees i sammenheng med reguleringsplanen for Heiveien sør, og kapasiteten på Risør barne- og ungdomsskole.

Kommunen må kartlegge om arealet er lokalt viktig, jamfør hensyn omtalt over, og om det i det hele tatt egner seg til fortetting, alternativt om antall boenheter bør reduseres.

Det fremgår av kommuneplanens samfunnsdel at det er viktig at det finnes attraktive og varierte boliger til ulike befolkningsgrupper for å bidra til vekst. Statsforvalteren oppmuntrer til at det i planarbeidet legges opp til en slik boligvariasjon, og at det samtidig vurderes løsninger som legger til rette for felles parkering og bilfrie tun.

Planlagt utbygging vil gi økt trafikk til området. Det er positivt at det ikke planlegges med gjennomkjøring fra Tiurveien til Gåseveien og at eksisterende gangforbindelse skal opprettholdes. Det fremgår av referatet fra oppstartsmøte med kommunen at adkomsten høyst sannsynlig blir via Tiurveien, vest for planområdet. Dersom adkomsten skulle bli lagt til Gåseveien, ser man at det vil gi økt trafikk langs skolevei. Med tanke på at Gåseveien er smal og per i dag ikke har fortau eller gang- og sykkelvei, bør det i så tilfelle vurderes tiltak for å sikre trygg skolevei.

Det er viktig at planprosessen organiseres slik at barn og unge gis anledning til å delta. Planbeskrivelsen må omtale denne delen av planarbeidet, samt resultatene av barn og unges medvirkning.

Planområdet grenser til et større myrområde i syd. I tillegg til å være rasteplass og levested for dyr og planter, er myrer gode flomdempere, og de kan lagre store mengder karbon. Mindre inngrep i randsonen rundt myrer vil kunne medføre drenering av relativt store deler av ei myr. Videre vil sprengning nært myrer og våtmarksområder, kunne påvirke disse ved at avrenninga endres. Statsforvalteren ber derfor om at det reguleres en grønn buffersone mot den aktuelle myra.

Det er et nasjonalt mål at spredning av fremmede organismer skal begrenses. Statsforvalteren ber om at det gjøres rede for eventuelle forekomster av fremmede arter i tilknytning til planområdet. Planarbeidet bør ta høyde for å begrense risiko for spredning av fremmede arter i forbindelse med massetransport i anleggsfasen. Reguleringsbestemmelsene bør derfor sikre at nye masser som tilføres planområdet skal være rene også med hensyn til å inneholde frø og/eller plantedeler fra uønskede fremmede arter.

På mark med et etablert og naturlig vegetasjonsdekke har fremmede plantearter små muligheter til å etablere seg, mens på «forstyrret mark», f.eks. etter et anleggsarbeid med mye masseforflytting, er sannsynligheten for etablering av fremmede plantearter stor, selv uten tilførsel av urene masser. Statsforvalteren vil derfor gi råd om at det gis bestemmelser om etablering av et naturlig vegetasjonsdekke på utfyllinger, skråninger og andre typer areal som vil være sårbare for etablering av fremmede arter.

Kommentar fra forslagsstiller

Planområdet er plassert mellom eksisterende boligfelt, og er på denne måten en fortetting på Viddefjell. Området er av begrenset størrelse, og det vil fremdeles være store grøntarealer i nærområdet.

Bebyggelsen planlegges med lav mønehøyde, og terrenget vil senkes med inntil 2 – 3 meter, for å unngå negativ eksponering og silhuettvirkning.. Den største kollen bevares etter revisjon 30.05.2022. Det er satt maksimal mønehøyde både for eneboliger og tomannsboliger i reguleringsbestemmelsene og fastsatt maks kote ok gulv. Det skal også

legges frem snitt som viser forhold til nabotomt/nabobebyggelse og tilstøtende vei, ved byggesøknad. På denne måten sikres god tilpasning til eksisterende terreng og bebyggelse. Bebyggelsen skal også oppføres med konstruksjon i tre, og det skal være klar overvekt av trematerialer i fasadene.

Realisering av planen vil innebære å fjerne store deler av skogen innenfor planområdet ved byggeområdene. Det er imidlertid skogsområder både sør for planområdet, og i et belte nord for planområdet (mot Caspersens vei). I tillegg er det avsatt et felles friområde øst i planområdet. Dette skal kunne brukes av boligfeltet i planområdet og øvrige beboere i området. Planområdet og tiliggende boligfelt vil derfor fremdeles ha god tilgang på grøntområder og nærnatur. Områdene vil kunne benyttes til frilek, opphold og rekreasjon, og vil fungere som en buffer mot eksisterende bebyggelse. Eksisterende lekeplasser i Tiurveien og Gåseveien skal også oppgraderes med nye lekeapparater.

Planforslaget legger opp til etablering av sju nye boenheter. Dette er en svært begrenset utbygging, og det er vurdert at det er tilstrekkelig kapasitet på Risør barne- og ungdomsskole.

Det legges til rette for både eneboliger og tomannsboliger. Eneboligene er planlagt med bruksareal på inntil 180 m², mens tomannsboligene vil bli på inntil 140 m².

Planområdet får tilkomst via Tiurveien, og eksisterende gangvei mellom Tiurveien og Gåseveien beholdes. Gangveien viller som en naturlig buffer mot mya i sør, og ettersom planområdet skråner mot nord, vil inngrep her ha liten innvirkning på myrforholdene.

Både barnehager, barneskole og ungdomsskole er kontaktet i forbindelse med planprosessen. Det har kommet innspill fra ungdomsrådet, elever og elevrådet ved barneskolen og to barnehager.

I henhold til artsdatabanken er det ikke registrert noen fremmede arter innenfor planområdet. Dersom dette oppdages i anleggsfasen, må fremmedarter håndteres på en måte som sikrer at det ikke spres.

Agder fylkeskommune

Det er positivt at reguleringsarbeidet vil sette søkelys på klima og miljø, blant annet ved valg av bygningstyper, materialer og energikilder. Ved utforming og plassering av ny bebyggelse, bør det tas hensyn til landskapspåvirkning og eksisterende bebyggelse.

Det er opplyst at det kan se ut som deler av området benyttes til frilek i dag. Barn og unges bruk av området skal avklares som en del av medvirkningsprosessen. Fylkeskommunen minner om rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen.

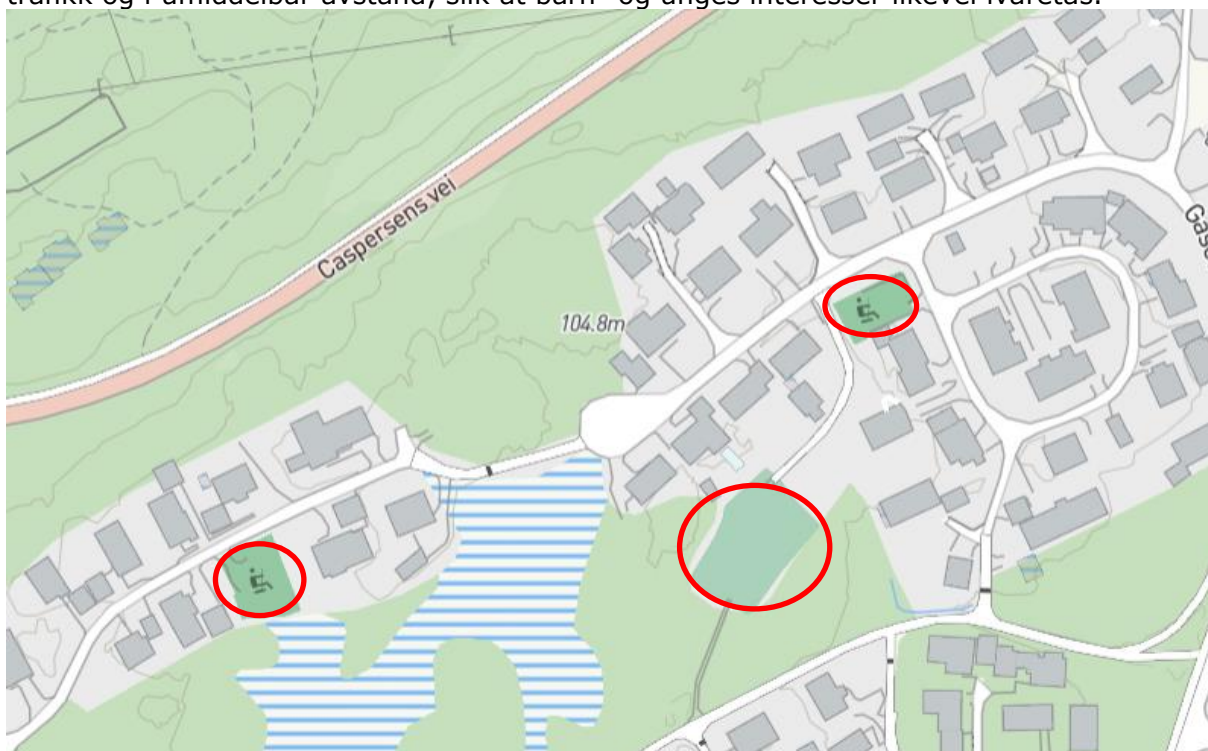
Det er ikke registrert automatisk fredede kulturminner i tiltaksområdet. Det gjøres likevel oppmerksom på at dersom det ved tiltak i marken oppdages kulturminner eller oldsaker, skal arbeidene stanses i den utstrekning de kan berøre fornminnene eller deres sikringssone på 5 meter. Melding skal straks sendes til Agder fylkeskommune v/avdeling Kulturminnevern og kulturturisme. Tiltakshaver plikter å underrette den som skal utføre arbeidene om dette, men står selv ansvarlig for at det blir overholdt.

Kommentar fra forslagsstiller

Bebyggelsen planlegges i inntil to etasjer, og terrenget vil senkes med inntil 2-3 meter, for å unngå negativ eksponering og silhuettvirkning. Det er satt maksimal mønehøyde og maks kote OK gulv både for eneboliger og tomannsboliger i reguleringsbestemmelsene. Det skal også legges frem snitt som viser forhold til nabotomt/nabobebyggelse og tilstøtende vei, ved byggesøknad.

Både barnehager, barneskole og ungdomsskole er kontaktet i forbindelse med planprosessen. Det har kommet innspill fra ungdomsrådet, elever og elevrådet ved barneskolen og to barnehager.

Gjennom medvirkningsprosessen har det kommet frem at området i noen grad benyttes av barn til frilek. Dette gjelder særlig de nærmeste naboene som grenser direkte til området. Det er oppført enekelte tryhytter ol. Dette gjelder fortrinnsvis området som er avsatt til trykkbasseng for vann i eldre reguleringsplan. Det er ikke tilrettelagt for friluftsliv i området. Ved revisjon av planforslaget 30.05.2022 avsettes ett større friareal for lek. I henhold til de rikspolitiske retningslinjene er det vurdert behovet for erstatningsareal. I dette tilfellet bevarers et friområde på ca. 1000 daa, i tillegg til at to eksisterende lekeplasser vil oppgraderes og sikres med rekkefølgekrav. Det vurderes som positivt at tilgangen til lekeplasser og øvrige friområder i området er god, uten trafikk og i umiddelbar avstand, slik at barn- og unges interesser likevel ivaretas.



Figur 14: viser tilgjengelighet til lekearealer i området som ligger i tilknytning til grønnstruktur.

Informasjon om kulturminner og oldsaker tas til etterretning.

Gåseveien/Gåsestien velforening

Planforslaget berører i stor grad nærliggende boliger i både Gåseveien og Tiurveien (herunder Gåseveien 45 og 43, Tiurveien 12 og 9), i tillegg til omkringliggende boliger (Gåseveien 35, 37, 39, 41, 12, 10, 8 og 6).

Området har i lang tid blitt benyttet til frilek og rekreasjon for velforeningens barn og som en vakker grønn lunge for foreldre, siden etableringen av boligfeltet tidlig på 80-tallet. Flere av husstandene har barn som fremdeles leker og er aktive i området, hvor det blant annet er etablert flere lekehytter i trær og «jakt-hytter». Området benyttes i tillegg av barn fra annen nærliggende bebyggelse, blant annet fra området Erleveien, Tiurveien og Rugdeveien. Området er hyppig i bruk, både sommer og vinter. Det er store mengder blåbær og bjørnebær i området.

Området har tidligere blitt benyttet til fuglespotting og er terreng for annet dyreliv (blant annet grevling, rådyr og ekorn).

Boligfeltet har allerede vært igjennom en omregulering av friområder. Gjenstående friområder er dermed området mellom Erleveien og Gåseveien og mellom Gåseveien og Tiurveien. En viktig årsak til at nærliggende bebyggelse har investert i eiendom i Gåseveien er nettopp tilgjengeligheten til friområder, ingen gjennomkjøring, rolig område og nærhet til naturen.

Velforeningen viser til utdrag fra referatet fra oppstartsmøtet med Risør kommune. Her trekkes det frem at ny bebyggelse bør tilpasses eksisterende bebyggelse i området, samt at den plasseres lavt i terrenget for å unngå negativ eksponering. Da bebyggelsen vil ligge på det høyeste punktet i området, er det viktig å holde bebyggelsen lav, samt at den får en god landskapstilpasning. Utbygger må også ha høyt fokus på klima og miljø ved utvikling av området, blant annet ved valg av bygningstyper, materialer og energikilder, bevaring av grønne områder og tilrettelegging for gående og syklende.

Velforeningen har gjennom mange år satt pris på et fantastisk grøntareal (bærplukking, hyttebygging, overnatting, snø-aktiviteter med mer), som barn, foreldre og besteforeldre ønsker å fortsette å benytte. De nærliggende boligene og omkringliggende boligene har barn og barnebarn som benytter og ønsker å benytte området til fritid, lek og rekreasjon i fremtiden.

Velforeningen påpeker at området er regulert til «friområde» gjennom dagens reguleringsplan. I planen står det: (...) *for øvrig skal eksisterende vegetasjon og markflate skånes og bevares. Byggverk og anlegg utover det som fremgår av punktene a-c tillates ikke...*

I medvirkningsmøtet ble det påpekt at planforslaget kun er et forslag, og ikke endelig i den videre forankringsprosessen.

For flere, spesielt de med unger og for besteforeldre med barnebarn, kom forslaget noe uventet ettersom det er forventninger til at deler av området skal bevares som friområde. Det er mye barneaktivitet i området som forventes å bli møtt av utbygger.

Fremvist bebyggelse er foreslått høyere enn dagens silhuett. Dette fremkommer for husstandene som forringende, ikke bare i potensiell salgsverdi av bolig, men forringelse i forhold til «sceneriet» og omgivelsene rundt (friområdet), og oppfattes som et inngripen i privatliv. Det er ønskelig at foreslått bebyggelse har en maksimal høyde som ikke overskrider dagens silhuett og at høyde fastsettes ut i fra eksisterende byggehøyder (Gåseveien 43). Fasadene bør ivareta innsyn mot eksisterende gårdsrom og bebyggelse.

Solforhold vil også påvirkes i stor grad for nærliggende bebyggelse. For de husene som er tett opptil utbygging, vil sollyset kuttes med omtrentlig 3 timer om sommer, og vil få ytterligere skyggelegging når sola er lav (høst). Dette er en stor inngripen i livskvalitet og ødelegger for mange av de investeringene som er gjort på eksisterende eiendommer, herunder verandaer og plattinger som er bygd for å utnytte sola lengst mulig.

På bakgrunn av dette ønsker foreningen å fremme følgende forslag for utbygger/kommune:



Kommentar fra forslagsstiller:

Realisering av planen vil innebære å fjerne store deler av skogen innenfor byggeområdene i planområdet. Det er imidlertid skogsområder både sør for planområdet, og i et belte nord for planområdet (mot Caspersens vei). I tillegg er det avsatt et felles friområde øst i planområdet på 1000daa. Dette skal kunne brukes av boligfeltet i planområdet og øvrige beboere i området. Planområdet og tilleggende boligfelt vil derfor fremdeles ha god tilgang på grøntområder og nærnatur. Områdene vil kunne benyttes til frilek, opphold og rekreasjon, og vil fungere som en buffer mot eksisterende bebyggelse. Eksisterende lekeplasser i Tiurveien og Gåseveien skal også oppgraderes med nye lekeapparater.

Forslagsstiller har forståelse for at beboerne i området ønsker å beholde arealet som et grøntområde. Det vises imidlertid til at det må gjøres en avveining av verdien av område som friområde og en fortetting. Dersom man skal foretette området, er man avhengig av å etablere et visst antall enheter. Slik forslaget foreligger etter revisjon 30.05.2022, er en vesentlig større del av friområdet bevart etter naboers ønsker.

Det er flere grønt- og skogsområder i nærheten av planområdet og omkringliggende bebyggelse. Muligheten for friluftsliv, lek, opphold og rekreasjon vil derfor fremdeles være godt ivaretatt i nærområdet, og det vil være hensiktsmessig å legge til rette for en bærekraftig fortetting i planområdet.

Boligfeltene vil fremdeles ha nærhet til friområder og natur, og gangveien mellom Tiurveien og Gåseveien beholdes. Det vil ikke bli etablert gjennomkjøring fra Tiurveien til Gåseveien. Planforslaget legger opp til kun sju (7) nye boenheter. Totalt sett vil altså ikke utbyggingen medføre særlig økning i støy, og området vil fremdeles oppleves som rolig.

Bebyggelsen planlegges i inntil to etasjer, og terrenget vil senkes med inntil 2-3 meter, for å unngå negativ eksponering og silhuettvirkning. Det er satt maksimal mønehøyde både for eneboliger og tomannsboliger i reguleringsbestemmelsene. Det skal også legges frem snitt som viser forhold til nabotomt/nabobebyggelse og tilstøtende vei, ved byggesøknad. På denne måten sikres god tilpasning til eksisterende terreng og bebyggelse. Bebyggelsen skal også oppføres med konstruksjon i tre, og det skal være klar overvekt av trematerialer i fasadene.

I henhold til gjeldende reguleringsplan, skal deler av området benyttes som friområde. Det vil imidlertid alltid være mulighet for å fremme nye planforslag. I dette tilfellet er omregulering i samsvar med overordna plan, kommuneplanen. I forbindelse med planarbeidet skal flere temaer vurderes, blant annet tilgang til grøntområder og arealer for rekreasjon og lek. Dersom totalen av vurderingene i planforslaget tilsier at området kan omreguleres til annet formål, vil man kunne få et annet formål på området. Det er imidlertid påkrevd å ha en medvirkningsprosess, slik at naboer og andre berørte parter får mulighet til å fremme sine synspunkter til omreguleringen.

Planforslaget er bearbeidet videre etter medvirkningsmøtet, og dialogmøter med velforening

Det er utarbeidet sol-/skyggeanalyser for planforslaget. Disse viser at den nye bebyggelsen vil ha liten innvirkning på eksisterende boliger. Man vil deler av året kunne miste noe kveldsol. Dette gjelder ikke ved vårjevndøgn og midtsommer. I våre sol/skyggeanalyser er ikke eksisterende vegetasjon medregnet. Det antas at deler av vegetasjonen i området i dag, også gir noe skyggevirksomhet for nabobebyggelse.

Velforeningen ønsker at bebyggelsen i nordøst av planområdet utgår, slik at arealet beholdes til friområde. Det er beholdt et større friområde mot øst.

Tiurveien vel

Velforeningens største bekymring rundt denne utbyggingen er bruken av Tiurveien som tilførselsvei til dette feltet. Tiurveien er en nokså liten gate, som teller totalt ti husstander med en god miks av barnefamilier og veletablerte. Det stilles spørsmål ved om det er gjennomtenkt at Tiurveien skal brukes som tilførselsvei. Beboerne her opplever at denne gaten ikke er dimensjonert for økt trafikk, spesielt ikke større anleggstrafikk. Innkjøringen fra Dyretråkket og innover Tiurveien har også ett godt stykke som er meget uoversiktlig, både når trafikken kommer inn gata og når trafikken skal ut av gaten. Dette bekymrer spesielt barnefamiliene, som bor i starten av Tiurveien, og som vil oppleve økt trafikkmengde meget godt. Vi er vant til at barn kan leke i gata hele året, og dette ønsker vi at skal kunne fortsette. Hva er tiltakene for å øke trafiksikkerheten ved bruk av Tiurveien som tilkomstvei?

Det ligger også en bekymring når det kommer til vinterstid. Asfalten i gata måler 4–4,2 m i bredden. Det er derfor allerede problemer når biler møtes i gata på sommerstid, og på vinteren forsterkes problemet kraftig, da bredden i gata nærmest halveres. Når forfatteren av dette skriver parkerer bilen foran egen garasje, så måles det 4,2 m fra asfaltkant og til fronten av bilen – på sommerstid. Velforeningen ønsker ikke at Tiurveien skal endre opp som skrekkeksempelen Linddalsveien, hvor innkjøringen er et mareritt år etter år.

Det stilles spørsmål om det er gjort tilstrekkelige undersøkelser med tanke på å bruke Gåseveien som tilkomstvei. Gåseveien ble i sin tid dimensjonert for større trafikkmengde, blant annet for busstrafikk med snuplass på toppen av gata.

Det er bekymring rundt løsninger for vann og avløp – hvordan er dette tenkt? Hvis prosjektet skal kobles på ved Tiurveien, så minner man om at vanntrykket ikke er optimalt for gata – heller meget dårlig på de verste tidene/dagene. Kan man risikere at gata blir gravd opp for å øke kapasiteten på VA-anlegget? I så fall, hvordan skal parkeringsproblemer for beboere løses i mellomtiden?

Velforeningen legger merke til at andre har meninger om at det blant annet ikke er tegnet inn lekearealer og grøntområder. Styret kan ikke skjønne at det burde være nødvendig at det skal settes av slike arealer, da det allerede er to store områder i Gåseveien og Tiurveien. Kan ikke disse rustes opp, i stedet for å etablere en ny lekeplass?

Kommentar fra forslagsstiller

Det er valgt tilkomst via Tiurveien. Dette er ansett som mest gunstig, med tanke på høydeforskjell fra Gåseveien. På denne måten reduseres terrenginngrep i området, ved etablering av adkomstvei til boligfeltet. Gåseveien brukes i dag som tilkomstvei av vesentlig flere beboere, enn det Tiurveien gjør. Da veien også brukes som skolevei og framkomstvei for myke trafikanter, er det ikke ønskelig å legge opp til økt trafikk i området – på tross av at økningen er svært beskjeden.

Det er utarbeidet en VA-plan i forbindelse med planarbeidet. Denne konkluderer med at det ikke vil være strekkelig vanntrykk ved et brannvannsuttak på 20 l/s. For å oppnå tilfredsstillende vanntrykk, kan det etaleres en ny trykkøker for planområdet, ev. et utvidet område. En eventuell utvidelse av forsyningsområdet med en trykkøker vil også bedre trykkforholdene for eiendommene i tilstøtende boligområder. Det skal sendes inn detaljert teknisk plan for vann og avløp før det gis rammetillatelse.

Forslagsstiller er enig med velforeningen når det gjelder lekeplasser og grøntarealer. Det settes imidlertid av et mindre grøntareal øst i planområdet, som blant annet vil fungere som buffer mot eksisterende bebyggelse. Eksisterende lekeplasser i Gåseveien og Tiurveien skal oppgraderes med nye lekeapparater. Dette er sikret i rekkefølgebestemmelsene.

Risør ungdomsråd

Det er viktigere å bevare de grønne lungene enn utbygging, spesielt med tanke på at det er flere byggefelt som ikke er ferdig utbygd (f.eks. Ranheia og Oterlia 2). Hvis det blir utbygging, er det viktig å ta hensyn til stier og hva naboene mener.

Kommentar fra forslagsstiller

Forslagsstiller er enig i at det generelt sett er viktig å beholde grønne lunger i boligfelt. I dette tilfellet ligger planområdet som en naturlig utvidelse av boligfeltene i Tiurveien og Gåseveien. Det er eksisterende infrastruktur i området, og det egner seg derfor som et fortettingsområde. Det er i tillegg eksisterende grønnstruktur både nord og sør for planområdet, slik at eksisterende og nye boliger vil ha god tilgang på grøntarealer. Det beholdes et friområde innenfor planområdet. Eksisterende gangvei fra Tiurveien til Gåseveien beholdes i planforslaget.

Elevrådet og elever ved Risør barneskole

De som bor nærme planområdet synes det er dumt. De har trehytter i skogen, og det er mange som leker der. Det er også dyr i området, og husene ligger tett. Noen bruker området til å luften hundene, og noen går tur dit.

En klasse har vært på befarings i området – de synes det var fint der.

Det er ønskelig med en sklie på lekeplassen i Gåseveien.

Det er greit å gå til skolen – det er opplyst vei.

Skatebane og basketbane gjør et område spennende å være i.

Det som er positivt med nye boliger, er at familier kan få et sted å bo, og man kan få flere folk til byen.

Kommentar fra forslagsstiller

Forslagsstiller har forståelse for at det er kjedelig for barna som har trehytter i skogen og bruker den til å leke. Planforslaget legger likevel opp til at det beholdes et friområde øst i området, slik at dette fremdeles kan brukes til lek og å luften hundene. I tillegg vil det fremdeles være grøntarealer både nord og sør for planområdet, slik at det vil være flere steder å bygge trehytter og leke.

Eksisterende lekeplasser i Tiurveien og Gåseveien vil bli oppgradert med nye lekeapparater.

Trollstua natur- og idrettsbarnehage

Barnehagen bruker ikkje området rundt Gåseveien i dag. De håper likevel det blir bra, og at det da hadde vært fint å bruke området.

Kommentar fra forslagsstiller

Tas til etterretning.

Amandus barnehage

Prosjektet påvirker barnehagen lite. Dette er et friområde som barnehagen benytter i liten grad. Barnehagen har derfor lite innspill når det gjelder utbygging og planer i området.

Generelt på vegne av alle barn i kommunen, så er det ofte slik at uberørte friområder er spennende, varierte og gode lekeområder for barn i alle alle aldre. Det er viktig å gjøre en grundig analyse på vegne av alle barn, slik at det alltid er nok grøntareal til hyttebygging, frilek og spennende gjemmesteder for barn.

Kommentar fra forslagsstiller

Prosjektet fokuserer på medvirkning for barn og unge, nettopp for å avdekke i hvilken grad området brukes. I tillegg legges innspill fra naboer til grunn, slik at man får et best mulig grunnlag for å vurdere hvorvidt området brukes av barn og hva som eventuelt er ønskelig å legge til rette for. Planforslaget utarbeides blant annet med bakgrunn i dette.

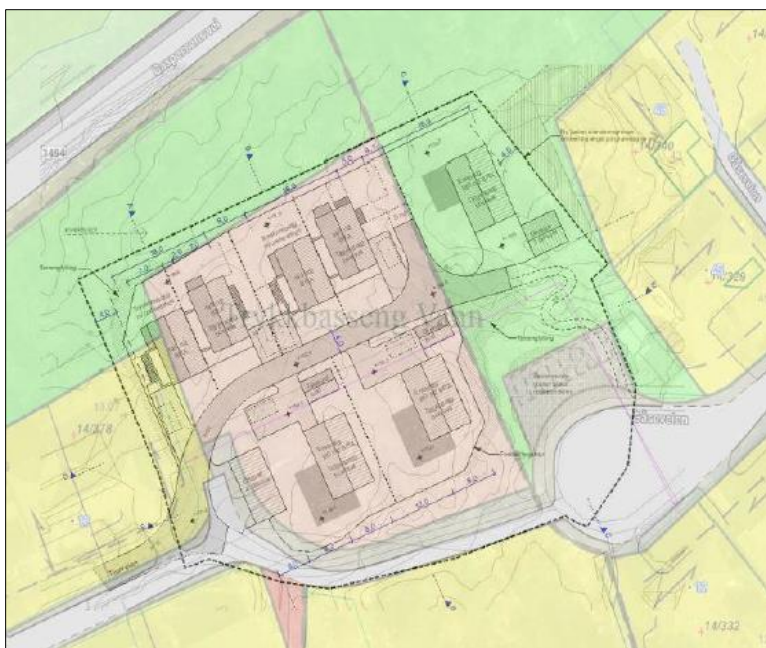
Erlend Kydland Faanes og Gina Håbesland, og Toralf og Malin Skåli, Gåseveien 43 og 45

Som utbygger sikkert har fått med seg, så har innspillsforfatterne med flere kommet med innlegg i Aust Agder blad, 27.10.21. Intensjonen i innlegget er ikke å skyte ned boligutviklere, men å støtte opp under verdien som grønne lunger og regulerte friområder har for nærliggende boligbebyggelse og livskvalitet, både for barn og unge, men også for foreldre som bruker mye tid i området/områdene. Naboene støtter opp under utvikling og er for vekst i Risør, men ikke på bekostning av regulerte friområder.

Man forstår utbyggers ønske om å utvikle området, men ber om at man i større grad tar hensyn til:

- Silhuettvirkninger
- Solforhold i eksisterende gårdsrom
- Bygningshøyder i samsvar med eksisterende bebyggelse i Gåseveien
- Verdien friområder og nærhet til natur (lek og rekreasjon) har for eksisterende og eventuell ny bebyggelse

Naboene ønsker å fremme følgende forslag til utbygger:



Forslaget innebærer å omregulere området «kommuneteknisk» (trykkbasseng vann) til boligformål, og bevare det eksisterende «friområdet» i henhold til gjeldende reguleringsplan.

Kommentar fra forslagsstiller

Bebyggelsen planlegges i inntil to etasjer, og terrenget vil senkes med inntil 2-3 meter, for å unngå negativ eksponering og silhuettvirkning. Det er satt maksimal mønehøyde både for eneboliger og tomannsboliger i reguleringsbestemmelsene, samt maks kote OK gulv. Det skal også legges frem snitt som viser forhold til nabotomt/nabobebyggelse og tilstøtende vei, ved byggesøknad. På denne måten sikres god tilpasning til eksisterende terreng og bebyggelse.

Det er utarbeidet sol-/skyggeanalyser for planforslaget. Disse viser at den nye bebyggelsen vil ha liten innvirkning på eksisterende boliger. Man vil deler av året kunne miste noe kveldsol. Dette gjelder ikke ved vårjevndøgn og midtsommer. I våre sol/skyggeanalyser er ikke eksisterende vegetasjon medregnet. Det antas at deler av vegetasjonen i området i dag, også gir noe skyggevirkning for nabobebyggelse.

Realisering av planen vil innebære å fjerne store deler av skogen innenfor planområdet der det er avsatt byggeområder. Det er imidlertid skogsområder både sør for planområdet, og i et belte nord for planområdet (mot Caspersens vei). I tillegg er det avsatt et felles friområde øst i planområdet, der kun tynningshogt tillates. Dette skal kunne brukes av boligfeltet i planområdet og øvrige beboere i området. Planområdet og tilliggende boligfelt vil derfor fremdeles ha god tilgang på grøntområder. Områdene vil kunne benyttes til frilek, opphold og rekreasjon, og vil fungere som en buffer mot eksisterende bebyggelse. Eksisterende lekeplasser i Tiurveien og Gåseveien skal også oppgraderes med nye lekeapparater. Revidert forslag 30.05.2022 er ikke vesentlig ulik skissen som foreslåes her.

Bjørn og Aslaug Skaraas, Gåseveien 10

Henviser til innspill fra Gåseveien/Gåsestien velforening.

Gåseveien ble etablert tidlig på 1980-tallet, med meget strenge krav fra kommunen på type husbankhus, takvinkler og høyder. Noen av de som ville bygge da, måtte også finne seg i å sprengte boligtomta ned i terrenget.

Naboen viser til referatet fra oppstartsmøtet med kommunen. Det vises blant annet til punkt 1 om tilpasning til eksisterende bebyggelse, plassering i terrenget og

silhuettvirkninger, punkt 2 om bebyggelsens høyde med tanke på god terrengtilpasning, og punkt 3 om bevaring av grønne områder og tilrettelegging for gående og syklende.

Naboen er forundret over at mange av punktene i referatet overhodet ikke er hensyntatt, og at utbygger prøver seg med særdeles heftige overtramp mot den nærmeste eksisterende bebyggelsen. Bebyggelsen er foreslått vesentlig høyere enn dagens silhuett. Kveldssol og natur byttes ut med et nytt boligfelt, hvor husene ligger unaturlig høyt i forhold til øvrig bebyggelse. Der naboen har kveldssol i dag, blir det anlagt ny vei, som gir støy i form av billys og gatelys.

Kveldssola byttes ut med en rekke boliger med tilhørende vegetasjon – det blir delvis en vegg av bygg. Dette resulterer i at man taper tre timer med kveldssol, mens utbygger vinner tre timer med kveldssol. Skyggevirkningene blir enda verre når sola er lav (høst). Som følge av de planlagte meget høye byggene, vil mange av de eksisterende boligene få store skygger tidlig om ettermiddagen. Man blir da frarøvet ettermiddagssola når man kommer hjem sent fra jobb. Ettermiddagen er en tid hvor man skal få «ladet opp» etter en arbeidsdag, og da hjelper det ikke å sitte i skyggen. Verandaer og plattinger på eksisterende eiendommer er plassert slik at man kan utnytte solforholdene lengst mulig og nyte privatlivet best mulig.

Det er ønskelig at bebyggelsen har en maksimal høyde som ikke overstiger dagens silhuett, og at høyde fastsettes ut ifra eksisterende byggehøyder (Gåseveien 43 og 45). Fasadene må ivareta innsyn mot eksisterende gårdsrom og bebyggelse – noe forslaget ikke støtter.

Det er underlig at utbygger ikke har tegnet inn lekeareal og grønne områder i skissene over området. Dette går også direkte mot kommunens viktige punkt.

Eksisterende eiendommer, som er bygget opp over 30 år, vil få en verdiforringelse av både boliger og livskvalitet.

Det vises til utklipp hvor bebyggelsen som ligger på «friområdet» i eksisterende plan fjernes, slik at dette arealet fremdeles vil være grønt. Bebyggelsen som er tegnet inn må eventuelt sprenges kraftig ned i fjellet. Planlagt boliger vil på det høyeste ruve ca. 12 meter over parkeringsplassen i rundkjøringa – ved enden av Gåseveien. Det vises også til illustrasjon av bebyggelsen, utarbeidet av velforeningen.

Oppsummert:

- Det er ønskelig at utbygger møter naboeierne eller retter seg etter deres ønsker.
- Høydene er absolutt ikke aktuelle, og eventuelle boliger bør sprenges kraftig ned.
- Mange bygg må fjernes – hvert fall innenfor «friarealet».
- Mest mulig av vegetasjonen må være slik den er, slik at det blir en grønn barriere mellom nye bygg og eksisterende bygg.

Kommentar fra forslagsstiller

Bebyggelsen planlegges i inntil to etasjer, med lav mønehøyde og terrenget vil senkes med inntil 2-3 meter. Dette gjøres for å unngå negativ eksponering og silhuettvirkning, samt hensyn til nabobebyggelse. Det er satt maksimal mønehøyde både for eneboliger og tomannsboliger i reguleringsbestemmelsene og maks kote OK gulv. Det skal legges frem snitt som viser forhold til nabotomt/nabobebyggelse og tilstøtende vei, ved byggesøknad. På denne måten sikres god tilpasning til eksisterende terreng og bebyggelse.

Det er utarbeidet sol-/skyggeanalyser for planforslaget. Disse viser at den nye bebyggelsen vil ha liten innvirkning på eksisterende boliger. Man vil deler av året kunne miste noe kveldssol. Dette gjelder ikke ved vårjevndøgn og midtsommer. I våre sol/skyggeanalyser er ikke eksisterende vegetasjon medregnet. Det antas at deler av vegetasjonen i området i dag, også gir noe skyggevirkning for nabobebyggelse.

Ny kjørevei vil legges mellom den nye bebyggelsen, og ikke mot eksisterende boliger i Gåseveien. Økt støy i form av billys og gatelys vil dermed ikke bli særlig relevant for tiliggende boliger. Gangveien mellom Tiurveien og Gåseveien beholdes.

Det er satt av et grøntområde øst i planområdet. Dette vil både fungere som en buffer mot eksisterende bebyggelse, og kunne tas i bruk til lek, opphold og rekreasjon. Det legges ikke opp til en ny lekeplass i området, da det er vurdert å være mer hensiktsmessig å oppgradere eksisterende lekeplasser i Tiurveien og Gåseveien.

Naboene skriver at boligene vil få en verdiforringelse – både av boliger og livskvalitet. Planforslaget innebærer etablering av totalt sju nye boenheter, i et naturlig fortettingsområde. Boligene vil fremdeles ha nærliggende grøntområder, lekearealer og gode solforhold.

Naboene ønsker at bebyggelsen i nordøst av planområdet utgår, slik at arealet beholdes til friområde. For å imøtekomme naboer og kommunen, er det lagt inn et friområde i øst. Det er vurdert at dette er tilstrekkelig, med tanke på at det er flere grøntområder rundt boligfeltene. I tillegg vil grøntområde i sørøst fungere som en buffer for flere av de eksisterende boligene.

Maria Nordahl

Utbygger har markert areal for utbygging på et område som er regulert til friområde. Dette er man sterkt imot, da man ønsker at friområdet skal bevares og at det ikke skal gjøres inngripen i naturen på noen som helst måte. Dette gjelder også markert sti fra boligfeltet og ned til Gåseveien. Grøntområdet og nærheten til naturen gir økt trivsel i hverdagen. Det å ha utsyn til trær, busker, og andre vekster er med på å bedre livskvaliteten og noe man setter veldig høyt. Grøntområdet er med på å forsterke årstidene med ulike farger, det er et leveområde for insekter, fugler og dyr som man får glede av å se på nært hold. Området innehar både bærbusker og andre plantearter, som man kan nyttiggjøre seg av. Utbyggingen vil også redusere kveldssolen på naboeiendommene, noe som kommer til å ha stor negativ innvirkning på beboerne.

Barna – med venner, har stor glede av å leke og utforske i skogen. Grøntområde er lett tilgjengelig, slik at man får muligheten til å benytte seg av det ofte og i perioder er de der flere ganger om dagen. Barna har stor glede av å benytte området, og erfaringene bidrar til å gi dem gode opplevelser, som de vil ta med seg videre.

Området benyttes også av familier, ved at man kan ta turer på ettermiddagene, når man trenger å koble av og kjenne på roen som naturen gir.

Da naboen kjøpte huset i 2012, var en av grunnene for valget nettopp området og beliggenheten til huset.

Det er ikke ønskelig med innkjøring gjennom Gåseveien. En slik løsning vil føre til stor trafikk forbi huset, og øke faren for potensielle trafikkuhell. Det vil også medføre økt støy. Det er heller ikke ønskelig med egen sti fra boligområdet, da dette vil gi inngripen i naturen, samt økt støy. Det eksisterer allerede en gangsti som kan benyttes.

Det er ønskelig at boligene som bygges skal gli inn i naturområdet som de blir bygget i. Boligene må dermed ikke bli høyere enn eksisterende trær. Det er også ønskelig at natur bevares rundt tomtene, og at trær bevares mellom boligene. Husenes fasade/utforming må være tilpasset naturen, slik at de ikke blir for ruvende i terrenget.

Kommentar fra forslagsstiller

I henhold til gjeldende reguleringsplan, skal deler av området benyttes som friområde. Det vil imidlertid alltid være mulighet for å fremme nye planforslag, og i dette tilfellet er området avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanen. I forbindelse med planarbeidet skal flere temaer vurderes, blant annet tilgang til grøntområder og arealer for rekreasjon og lek. Det gjennomføres en medvirkningsprosess, slik at naboer og andre berørte parter får mulighet til å fremme sine synspunkter til omreguleringen.

Realisering av planen vil innebære å fjerne store deler av skogen innenfor planområdet og byggeområdene. Det er imidlertid skogsområder både sør for planområdet, og i et belte nord for planområdet (mot Caspersens vei). I tillegg er det avsatt et felles friområde øst i planområdet. Dette skal kunne brukes av boligfeltet i planområdet og øvrige beboere i området. Planområdet og tiliggende boligfelt vil derfor fremdeles ha god tilgang på grøntområder. Områdene vil kunne benyttes til frilek, opphold og rekreasjon, og vil fungere som en buffer mot eksisterende bebyggelse. Eksisterende lekeplasser i Tiurveien og Gåseveien skal også oppgraderes med nye lekeapparater.

Det er utarbeidet sol-/skyggeanalyser for planforslaget. Disse viser at den nye bebyggelsen vil ha liten innvirkning på eksisterende boliger. Man vil deler av året kunne miste noe kveldsol. Dette gjelder ikke ved vårjevndøgn og midtsommer. I våre sol/skyggeanalyser er ikke eksisterende vegetasjon medregnet. Det antas at deler av vegetasjonen i området i dag, også gir noe skyggevirksomhet for nabobebyggelse.

Planforslaget legger opp til tilkomst via Tiurveien. Eksisterende gangvei fra Tiurveien til Gåseveien er regulert inn og beholdes. Det er også tegnet inn en ny sti fra ny kjørevei, og ned til Gåseveien. Naboene mener at denne vil medføre inngrep i naturen og økt støy. Forslagsstiller kan ikke se at en sti vil medføre særlig økt støy, da den i kun vil brukes av gående. Man ønsker også å peke på at dette kun er en sti, og at det derfor ikke vil gjøres større inngrep for å legge til rette for framkommelighet. Veien vil ikke kunne kjøres med bil. Gangveien ivaretar framkommelighet for alle brukergrupper.

Bebyggelsen planlegges i inntil to etasjer, og terrenget vil senkes med inntil 2-3 meter. Dette gjøres for å unngå negativ eksponering og silhuettvirkning. Det er satt maksimal mønehøyde både for eneboliger og tomannsboliger i reguleringsbestemmelsene og fastsatt maks kote OK gulv. Det skal legges frem snitt som viser forhold til nabotomt/nabobebyggelse og tilstøtende vei, ved byggesøknad. På denne måten sikres god tilpasning til eksisterende terreng og bebyggelse. Det beholdes i tillegg et grøntareal sørøst i planområdet. Dette vil fungere som en buffer mot eksisterende bebyggelse.

Frode Ausland, Tiurveien 9

6-10 nye boenheter vil belaste vanntilførselen for beboere på toppen. Man har i alle år vært plaget med for lite vanntrykk på sommeren. Risør kommune har satt opp trykket flere ganger, da det er under det de har leveringsplikt på. På sommeren har man bare så vidt vann som renner ut av springen i 2. etasje. Å bruke vannspreder går ikke, da trykket i perioder er for lavt. Det er i utgangspunktet planlagt et vanntårn/trykkforsterkning på den aktuelle tomte. Vanntilførsel til Tiurveien og Gåseveien kan komme fra trykkforsterker både i Trondalen eller Grønningsveien. Dette bør tas med i planleggingen, slik at eksisterende boliger ikke mister alt av vann.

Det er et lite område på motsatt side av tomten i Tiurveien 9, som naboene har disponert siden huset ble bygd for ca. 35 år siden. Dette er et område som naboene ikke har krav på, men man har likevel et ønske om å kunne fortsette å disponere området – eller deler av området. Dersom det er mulig, er det ønskelig å få en avtale på dette. Området vises på skissen:



Nabo har ellers ingen innvendinger mot prosjektet, men minner om at det er viktig å verne om de grønne lungene man har rundt seg. Dette var også utslagsgivende for at man etablerte seg i Tiurveien i 1985/-86. Risør kommune ønsker å fortette allerede eksisterende boligfelt, og det det medfører på godt og vondt. Naboen håper man ivaretar området på best mulig måte.

Kommentar fra forslagsstiller

Det er utarbeidet en VA-plan i forbindelse med planarbeidet. Denne konkluderer med at det ikke vil være strekkelig vanntrykk ved et brannvannsuttak på 20 l/s. For å oppnå tilfredsstillende vanntrykk, kan det etaleres en ny trykkøker for planområdet, ev. et utvidet område. En eventuell utvidelse av forsyningsområdet med en trykkøker vil også bedre trykkforholdene for eiendommene i tilstøtende boligområder. Det skal sendes inn detaljert teknisk plan for vann og avløp før det gis rammetillatelse.

Eiendommen eies av Risør kommune, som har gitt Risør Eiendom AS opsjon på kjøp av arealet innenfor planområdet – for videre utvikling til boligbebyggelse. Arealet det vises til i utklippet er planlagt til felles parkeringsplass for tomannsboligene. Vi har ikke funnet noen mulighet for å kunne avsette dette arealet dessverre. Arealet vil utvikles sammen med resterende del av planområdet.

Det er helt klart viktig å bevare grønne lunger i nærheten av boligfelt. I dette tilfellet har boligene tilgang på grøntarealer både sør og nord for planområdet, samt øst for Dyretråkket/Orreveien.

Grete Andersen, Tiurveien 10

På møtet på rådhuset, ble det sagt at adkomstvei fra Gåseveien ville bli for bratt. Det stilles derfor spørsmål om det er mulig å bygge ut eksisterende gangvei til kjørevei, og bygge ny gangvei innerst mot Gåseveien.

Kommentar fra forslagsstiller

Adkomstvei fra Gåseveien er vurdert å bli for bratt. Dersom man skulle oppfylt krav til maksimal stigning, ville utbyggingen innebært større terrenginngrep, og arealbeslag til vei. En utbygging av eksisterende gangvei til kjørevei, ville ført til mulighet for gjennomkjøring fra Gåseveien til Tiurveien – noe som heller ikke er ønskelig. Det har blitt ytret ønsker om at eksisterende gangvei skal beholdes for sikker framkommelighet for myke trafikanter. Dette er fulgt opp i planforslaget.

7.2. Medvirkning

I høringsperioden ble det avholdt medvirkningsmøte, der alle berørte naboer ble invitert. Møtet ble avholdt på Risør rådhus 18.10.2021.

Det ble utarbeidet et eget medvirkningsopplegg for barn- og unge som ble sendt ut til Risør barne- og ungdomsskole, og Trollstua og Amandus barnehage. Det ble holdt en presentasjon for Risør ungdomsråd og elevrådet ved Risør barneskole, hvor de også kunne stille spørsmål. Ungdomsrådet sendte en skriftlig tilbakemelding i etterkant av møtet. Elevråd og elever fra Risør barneskole har sendt en skriftlig tilbakemelding. Det er også gitt en skriftlig tilbakemelding fra barnehagene.

Det er gjennomført 2 dialogmøter med naboer, kommunens administrasjon og velforening i Gåseveien som blir mest berørt av forslaget fra forslagstiller og endringsforslag fra administrasjonen som lå til grunn for politisk behandling 20.04.2022. Planforslaget er revidert med bakgrunn i vedtak fra Miljø- og teknisk komité 20.04.2022 sak 22/25. *«Saken utsettes for å se på muligheter for tomt BFS3 i det innsendte planforslaget. Utbygger går i dialog med administrasjonen, velforeningen og andre berørte parter».*

8. FORSLAGSSTILLERS VURDERING AV PLANFORSLAGET

Forslagsstiller har utarbeidet et planforslag i tråd med kommuneplanens arealdel, der området er avsatt til boligbebyggelse. Planforslaget åpner opp for fortetting på Viddefjell, i nærheten av eksisterende teknisk og sosial infrastruktur. Dette er i tråd med nasjonale planretningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging. Planområdet har også god tilgang på grøntområder, som kan brukes til lek, opphold og rekreasjon, og det legges opp til oppgradering av eksisterende lekearealer. Slik forslagsstiller ser det, vil planforslaget innebære et godt og bærekraftig tiltak i utviklingen av Risør.

9. VEDLEGG

1. Illustrasjonsprosjekt fra arkitekt
2. ROS-Sjekkliste
3. VA-plan/notat
4. Trafikknotat
5. Innspill oppstart