

## VEDLEGG 3 OPPSUMMERING OG KOMMENTARER TIL INNKOMNE MERKNADER VED KUNNGJØRING

Planen ble kunngjort i perioden 15.02.19 – 18.03.19. Det kom inn 10 merknader. Sammendrag av innkomne merknader og forslagstillers kommentar til disse følger av tabellene nedenfor. Merknadene er i sin helhet også vedlagt planforslaget.

### Uttalelser fra offentlige myndigheter

	Dato	Oppsummering av merknader	Forslagsstillers kommentarer
Fylkesmannen i Agder	Brev av 14.03.19	<p>Fylkesmannen er i utgangspunktet positiv til utbygging i sentrumsnære områder, men understreker at det er viktig med særlig fokus på nærmiljø og bokvalitet. En utbygging bør primært skje gjennom transformasjon eller økt utnyttelse av allerede inngrepspregede områder.</p> <p>Omdisponering av viktige arealer for naturmangfold, grønnsstruktur, landskap og/eller friluftsinnteresser bør unngås. Planarbeidet må ha stort fokus på å ivareta landskapsbildet sett fra sjø.</p> <p>Kommunen må ta stilling til om tiltaket er i tråd med dagens krav til KU. Hvis kommunen vurderer at krav om KU ikke slår inn, understreker fylkesmannen at relevante temaer må utredes godt nok. Det vises spesielt til følgende temaer: landskapsestetikk, hensynet til barn og unge/folkehelse og konsekvenser av utfylling i sjø.</p> <p>Følgende bør vurderes og gjøres rede for i det videre arbeidet:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- klima- og energiplanlegging</li> <li>- folkehelse</li> <li>- støy</li> <li>- estetisk utforming/landskapsestetikk</li> <li>- universell utforming</li> <li>- barn og unges oppvekstsvilkår</li> <li>- ROS-analyse</li> <li>- prinsippene i naturmangfoldloven</li> <li>- vannforskriften § 12</li> </ul>	<p>Det vises til planbeskrivelsen.</p> <p>Det er avklart i oppstartsmøte med kommunen at planarbeidet ikke krever konsekvensutredning.</p>

### VEDLEGG 3 OPPSUMMERING OG KOMMENTARER TIL INNKOMNE MERKNADER VED KUNNGJØRING

<p>Aust-Agder Fylkeskommune</p>	<p>Brev av 18.03.19</p>	<p>Kulturmiljøet og bevaringsinteresser Risør sentrum inngår i Riksantikvarens NB!-register. Planområdet ligger i randsonen til NB!-området og i umiddelbar nærhet til bykjernen og dens historiske trehusbebyggelse. Både fremtidig bebyggelse og terrenginngrep vil komme til og oppleves som svært ødeleggende elementer for opplevelsen og forståelsen av Risør sentrum. Fylkeskommunen varsler at de vil vurdere å fremme innsigelse til utbygging på nordsiden av veien.</p> <p>Administrasjonen støtter fylkesmannens uttalelse, datert 14.3.19 angående konsekvensutredninger og viktige hensyn til landskap, kystsonen, barn og unge og folkehelse. Det er positivt at en ønsker å utbedre liggekaia for fiskebåtene.</p>	<p>Det ble avholdt møte med fylkeskommunen og kommunen 10.05.2019 og fremlagt skisseprosjekt til vurdering. I e-post av 07.06.19 fraråder fylkeskommunen sterkt å åpne opp for foreslått fortetting da terrenginngrepene som tiltaket medfører ikke vurderes å være forenelige med de kvalitetene som bør ivaretas i og ved Risørs historiske sentrum. Seksjonen vurderer likevel foreslått skisseprosjekt til ikke å komme i direkte konflikt med NB!-området. Fjellet som skal sprenges inn i er allerede en skjæring, og ny bebyggelse på Holmen gjør at tiltaket ikke i vesentlig grav vil bli eksponert. Terrengnet like vest for planområdet vil også være med å skjerme NB!-området fra å bli visuelt påvirket av tiltaket. Kulturminnevernseksjonen vil derfor ikke komme til å fremme innsigelse dersom planforslaget er i tråd med de skisser som ble presentert i møte 10.05.19, dette både mht. høyder/volum på bebyggelsen, samt omfang og behandling av skjæringer. En viktig forutsetning vil videre være at silhuetten, sett fra hele strekningen langs Solsiden ikke endres. Planen hensyntar dette – se planbeskrivelsen.</p>
<p>Risør- og Tvedestrand avfallsselskap (RTA)</p>	<p>Brev av 04.03.19</p>	<p>RTA ber om at det stilles krav om eget rom for avfall fra leilighetene. Dimensjonering, utforming og plassering må avklares med RTA.</p>	<p>Tatt inn bestemmelse om at renovasjon skal løses som del av bygningsmassen.</p>
<p>Kystverket</p>	<p>Brev av 18.03.19</p>	<p>Kystverket viser til uttalelsen til mindre endring av reg.plan for Holmen der det pekes på at endringen vil legge begrensninger for manøvreringen av fiskefartøy i området og begrense muligheten for fiskefartøy å legge til kai på Holmen.</p> <p>Det må vurderes hvilke konsekvenser planforslaget vil få for sikkerheten og fremkommeligheten for de sjøfarende, herunder nyttebåt- og fritidsbåttrafikk, samt for andre brukere av sjøområdet.</p>	<p>Bestemmelsesområdene vedr. ramper og flytebrygger for kombinert gs-veg og brygge i reguleringsplan for Holmen utgår. Dette tilsier større plass for fiskebåter og større areal tilgjengelig for manøvrering. Det vises for øvrig til planbeskrivelsen.</p>

### VEDLEGG 3

## OPPSUMMERING OG KOMMENTARER TIL INNKOMNE MERKNADER VED KUNNGJØRING

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)	Brev av 14.03.19	NVE gir råd og veiledning om hvordan nasjonale og vesentlige regionale interesser innen disse saksområdene skal tas hensyn til ved utarbeiding av arealplaner etter plan- og bygningsloven.  Dersom planen berører NVEs saksområder, skal NVE ha tilsendt planen ved offentlig ettersyn.	Aktuelle temaer/saksområder er omtalt i plandokumentene. Det vises i sin helhet til disse.
Fiskeridirektoratet	Brev av 11.03.19	Kartlegging av marine naturtyper i Miljødirektoratets naturbase og i Fiskeridirektoratets kartløsning viser ingen registrerte gruntvannsområder med bløtbunn i nærheten av det aktuelle området. Det er heller ikke registrert nasjonale eller viktige regionale fiskeriinteresser i nærhet av tiltaksområdet. Fiskeridirektoratet har ingen merknader til den foreslåtte regulering for Hasalen.	
Norsk Maritimt Museum	E-post av 18.12.20	Norsk Maritimt Museum har ingen innvendinger til planen.	

### Uttalelser fra andre

	Dato	Oppsummering av merknader	Forslagsstillers kommentarer
Bøhm	Brev av 18.03.19	<ul style="list-style-type: none"> <li>Den planlagte bygningsmassen vil stå i sterk kontrast til eksisterende bebyggelse.</li> <li>Bygningene er overdimensjonert og vil fremstå som et fremmedelement i bybildet og innseilingen til Risør.</li> <li>Vår eiendom forringes betydelig om denne utbyggingen blir et faktum, ved at forhold knyttet til økonomi, innsyn og solforhold blir betydelig endret.</li> </ul>	Plandokumentene redegjør for arkitektur, landskapsbilde, solforhold, naboforhold/innsyn m.m. Det vises til disse.
Lote	Brev av 15.03.19	Lote beskriver aktuelle tomt som viktig friluftsområde og landskapsbilde/profil, viktig biotop for sjøfugl og småfugl. Lote viser til at da reguleringen til boligområde etc. ble foretatt rett etter krigen, var ikke naturvern, og vern av historiske verdier, et aktuelt tema. Dette er derimot svært	Plandokumentene redegjør for nevnte tema. Det vises til disse.

### VEDLEGG 3

## OPPSUMMERING OG KOMMENTARER TIL INNKOMNE MERKNADER VED KUNNGJØRING

		aktuelt i dag. Reguleringen åpner derfor opp for en ny vurdering av området ut fra en verne-synsvinkel.	
Gaarde	Brev av 14.03.19	<p>Gaarde har følgende kommentarer/merknader til oppstartsmeldingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Tiltakene knyttet til offentlig infrastruktur i området kan gjennomføres uten planlagte leilighetsbygg.</li> <li>b) Etter Gaarde sin vurdering er det ikke et misforhold mellom andelen leiligheter og eneboliger i Risør. Mangel på leiligheter er ikke faktabasert og ikke et argument for gjennomføringen av tiltaket.</li> <li>c) Gaarde etterlyser begrunnelsen for hvorfor planarbeidet ikke utløser krav om konsekvensutredning jf. forskrift om konsekvensutredning.</li> <li>d) Tiltaket vil medføre store terrenginngrep, gi et dominerende uttrykk i landskapet og forringe den visuelle kvaliteten i innseilingen til Risør.</li> <li>e) Planlagte leilighetsbygg vil ha betydelig påvirkning for utsikt og solforhold for gnr/bnr 16/853 og 852. Det vises til at maks mønehøyde på Holmen er 11,9 m over gulv 1. etg.</li> <li>f) Utsprenging av fjell vil medføre et brutalt inngrep i landskapet. Neppe økonomisk bærekraftig.</li> <li>g) Tiltaket oppfattes som en bit-for bit utbygging jf kommuneplanen.</li> <li>h) Kravet om 100 kvm uteareal per boenhet vil medføre store naturinngrep.</li> </ul> <p>Gaarde konkluderer med at rekkefølgekravene i reg. plan for Holmen gjennomføres uten oppføring av to leilighetsbygg i Hasalen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) Formålet er primært utvikling av et leilighetsprosjekt, i gangavstand til byens sentrumsfunksjoner. Tiltakene knyttet til offentlig infrastruktur kan gjennomføres uten bygging av to leilighetsbygg.</li> <li>b) Det er et mål i kommuneplanen at det skal bygges flere boliger i sentrum for å styrke byens funksjoner.</li> <li>c) Dette ble vurdert i planinitiativet., jf. pkt 14 og avklart i oppstartsmøte med kommunen.</li> <li>d) Plandokumentene redegjør for arkitektur og landskapsbilde/ landsapsestetikk.</li> <li>e) Se planbeskrivelse og illustrasjoner. Tiltaket vurderes i mindre grad å påvirke utsikt og solforhold for Gaarde sin del. Maks mønehøyde på leilighetsbygget er ca. 1 m høyere enn til boligen på gnr/bnr 16/852,853 (Gaarde/Bøhm). Leilighetsprosjektet ligger lavere enn de høyeste byggene på Holmen.</li> <li>f) Det vil planlegges 10 leiligheter. Se plandokumentene for vurderinger.</li> <li>g) Planen er i tråd med kommuneplanens arealdel der området er avsatt til boligformål. Tiltaket vil totalt sett være positivt for område og byen. Boligene er sentrumsnære, trafikksikkerheten økes, det tilrettelegges for nytt badeområde, ny småbåthavn og en bedre løsning for fiskerihavna.</li> <li>h) Det er kort vei til utearealer i området. Det tilrettelegges for utearealer i tilknytning til badehustomt. Krav til utearealareal løses.</li> </ul>