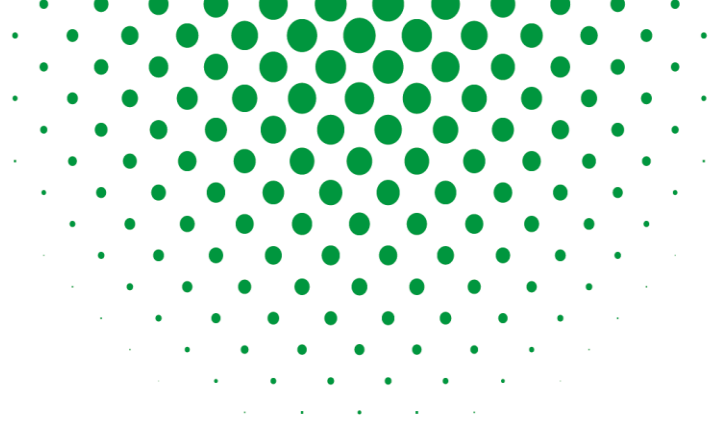


# Stærk.

---



## Planbeskrivelse

Forslag til detaljreguleringsplan for  
Livbeltefabrikken  
Risør kommune  
Planid 2022003

---



# Planbeskrivelse

## Forslag til detaljreguleringsplan for Livbeltefabrikken

### Risør kommune

Dato  
26.05.2023

Prosjektnummer  
211542

Gradering  
Åpen

Oppdragsgiver  
CL Eiendom AS

Oppdragsgivers representant  
Håkon Aanonsen

#### Sammendrag

Formålet med planforslaget er å legge til rette for å skape nytt liv i området med etablering av leiligheter, næring/kontor og tjenesteyting. Området fremstår i dag forholdsvis nedslitt med nedlagte fabrikkbygninger. Området reguleres til kombinert formål bolig, kontor, næring og tjenesteyting med tilhørende infrastruktur, parkering og uteoppholdsarealer. Prosjektet ligger sentralt i byen og vil inngå som en del av en ønsket sentrumsutvikling i Risør.

1	30.01.24	Justering etter tilbakemelding fra kommunen	KPR	EIA
0	26.05.23	Utarbeidelse av planbeskrivelse	KPR	EIA
<b>Rev.</b>	<b>Dato</b>	<b>Beskrivelse</b>	<b>Utarbeidet av</b>	<b>Kontrollert av</b>

## Innholdsfortegnelse

Innholdsfortegnelse .....	3
1. Bakgrunn og hensikten med planen .....	4
2. Planprosess .....	4
2.1 Oppstartsmøte .....	4
2.2 Varsel om oppstart av planarbeid .....	4
2.3 Medvirkning .....	4
2.4 Innkomne merknader til kunngjøringen .....	4
3. Planstatus og rammebetingelser .....	5
3.1 Overordnede planer .....	5
3.1.1 Kommunale planer .....	5
3.2 Gjeldende reguleringsplaner og tilgrensende planer .....	6
3.2.1 Reguleringsplan for Område Krag's gate – Skolegata – Hasdalgata - Skoleheia .....	6
3.2.2 Reguleringsplan for Ringveien 13, bygrensa .....	7
3.2.3 Reguleringsplan for Eiendommen Randvik (Viddefjellområdet) .....	7
3.2.4 Fylkeskommunale planer .....	8
3.1 Nasjonale mål, lover, forskrifter og retningslinjer .....	8
3.1.1 Nasjonale mål .....	8
3.1.2 Lover .....	9
3.1.3 Forskrift om konsekvensutredning .....	9
3.1.4 Universell utforming .....	9
3.2 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer .....	9
4. Beskrivelse av dagens situasjon i planområdet .....	11
4.1 Beliggenhet .....	11
4.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk .....	11
4.3 Landskap og stedets karakter .....	12
4.4 Kulturminner og kulturmiljø .....	14
4.5 Naturverdier .....	16
4.6 Rekreasjonsverdier/rekreasjonsbruk, uteområder .....	16
4.7 Barns interesser .....	16
4.8 Trafikkforhold .....	16
4.9 Teknisk infrastruktur .....	16
4.10 Grunnforhold .....	17
4.11 Støyforhold .....	17
4.12 Næring .....	18
5. Beskrivelse av planforslaget .....	19
5.1 Generelt .....	19
5.2 Arealbruk .....	19
5.3 Bebyggelsens plassering og utforming .....	21
6. Virkninger/konsekvenser av planforslaget .....	24
6.1 Transformasjon vs ny bebyggelse .....	24
6.2 Landskap og stedets karakter .....	25
6.3 Kulturminner og kulturmiljø .....	33
6.4 Naturverdier og naturressurser .....	34
6.4.1 Forholdene til kravene i kap. II i naturmangfoldloven .....	34
6.5 Rekreasjonsverdi og rekreasjonsbruk, uteområder .....	34
6.6 Barns interesser .....	34
6.7 Universell utforming .....	35
6.8 Trafikkforhold .....	35
6.9 Teknisk infrastruktur .....	35
6.10 Støy .....	37
6.11 Lokale og regionale virkninger, klima og energi .....	37
7. Risiko- og sårbarhet .....	38
8. Gjennomføring av plan – økonomiske konsekvenser for kommunen .....	39
9. Oppsummering – forslagsstillers vurdering .....	39
10. Vedlegg .....	39

---

## 1. Bakgrunn og hensikten med planen

Hensikten med planarbeidet er utarbeide detaljreguleringsplan for Livbeltefabrikken i Risør. Livbeltefabrikken er nedlagt og det er nå CL Eiendom AS som har overtatt bygningsmassen. Det skal legges til rette for bolig, tjenesteyting og næring samt kontor med tilhørende infrastruktur, parkering og uteoppholdsarealer. Foreløpige skisser legger til grunn at det kan etableres om lag 48-55 leiligheter i varierende størrelse. Det legges videre til rette for etablering av om lag 200 parkeringsplasser, inkludert parkering tilhørende leilighetene. Prosjektet ligger sentralt i byen og vil inngå som en del av en ønsket sentrumsutvikling i Risør.

Planområdet omfatter gnr./bnr. 16/362, 363, 364, 1449, 1496 og 1 og er i kommuneplanen avsatt til nåværende sentrumsformål.

Det er rådgivende ingeniørfirma Stærk & Co as som fremmer planforslaget på vegne av CL Eiendom AS

## 2. Planprosess

### 2.1 Oppstartsmøte

Det ble avholdt oppstartsmøte med administrasjonen i Risør kommune 15.06.2022. Det ble gitt generelle og konkrete tilbakemeldinger i forhold til overordna planer og formålet med planarbeidet. Referat fra oppstartsmøte er vedlagt planforslaget.

### 2.2 Varsel om oppstart av planarbeid

Planarbeidet ble kunngjort 09.08.2022 ved brev til berørte parter/grunneiere, offentlige instanser og grupper/organisasjoner, i tillegg til annonse i Aust-Agder Blad og kunngjøring på hjemmesidene til Stærk & Co og Risør kommune. Frist for merknader ble satt til 10.09.2022.

### 2.3 Medvirkning

Det ble ikke avholdt egne informasjonsmøter ifb. kunngjøringen. Dersom kommunen ønsker at det skal avholdes informasjonsmøte ifb. det offentlige ettersynet, vil dette bli kunngjort samtidig som høringsbrevet sendes ut.

### 2.4 Innkomne merknader til kunngjøringen

Det kom inn 8 merknader ved kunngjøring om oppstart av planarbeid, 3 fra offentlige instanser og 5 fra private/andre aktører. Det er laget et eget vedlegg med sammendrag av merknadene med forslagsstillers kommentarer. Alle merknadene vedlegges i sin helhet planforslaget.

### 3. Planstatus og rammebetingelser

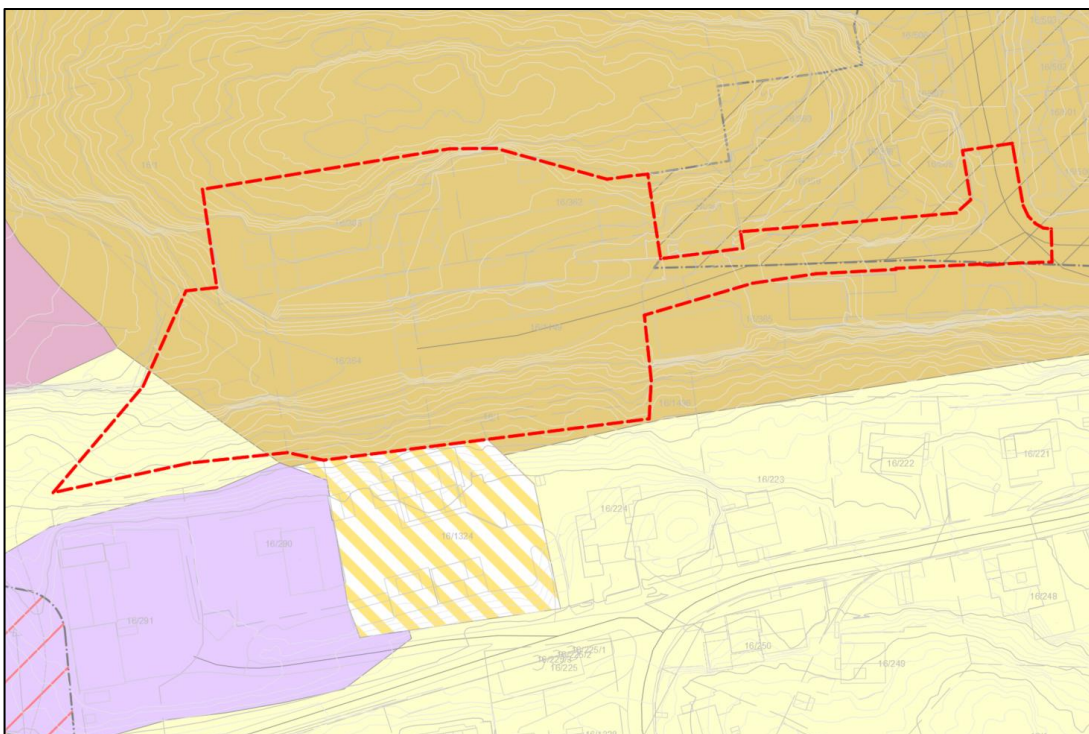
Kapittelet omhandler planer og føringer på ulike nivå i forvaltningen som planarbeidet må forholde seg til.

#### 3.1 Overordnede planer

##### 3.1.1 Kommunale planer

- Kommuneplan 2019-2030

Kommuneplanen for Risør kommune ble vedtatt 26.11.2019. Planområdet er i hovedsak avsatt til sentrumsformål (brun farge). Et mindre areal i vest er avsatt til nåværende boligbebyggelse (lys gul farge). Deler av planområdet mot øst omfattes av hensynssone bevaring kulturmiljø (skravert). Se Figur 1



Figur 1. Utsnitt av kommuneplanens arealdel, der planområdet er grovt avmerket med rød stiplet linje.

Ved rulleringen av kommuneplanen i 2019 har prioritering av nye boliger, næring og infrastrukturiltak, styrke sentrumsutvikling og se Risør i sammenheng med et større bo- og arbeidsmarked vært viktig. Dette er av betydning både for klima og kommunale tjenester og gjenspeiles i arealstrategiene. Kommuneplanens hovedmålsetting «Vi skal vokse, gjennom samarbeid og attraktivitet» viser et tydelig ønske om en positiv befolkningsutvikling og samfunnsutvikling.

- Trafikksikkerhetsplan for Risør kommune 2023-2027

Trafikksikkerhetsplanen er kommunens styringsverktøy i arbeidet med trafikksikkerhet og sikrer at trafikksikkerhet blir ivaretatt på en god måte i hele organisasjonen.

Trafikksikkerhetsplanen skal danne grunnlag for en helhetlig strategi knyttet til trafikksikkerhetsarbeid og forebygging av trafikkuhell. Gjennom planen vil det bli



synliggjort hvilke holdningsskapende og fysiske tiltak kommunen vil satse på de kommende årene og hvem som har ansvar for tiltakene.

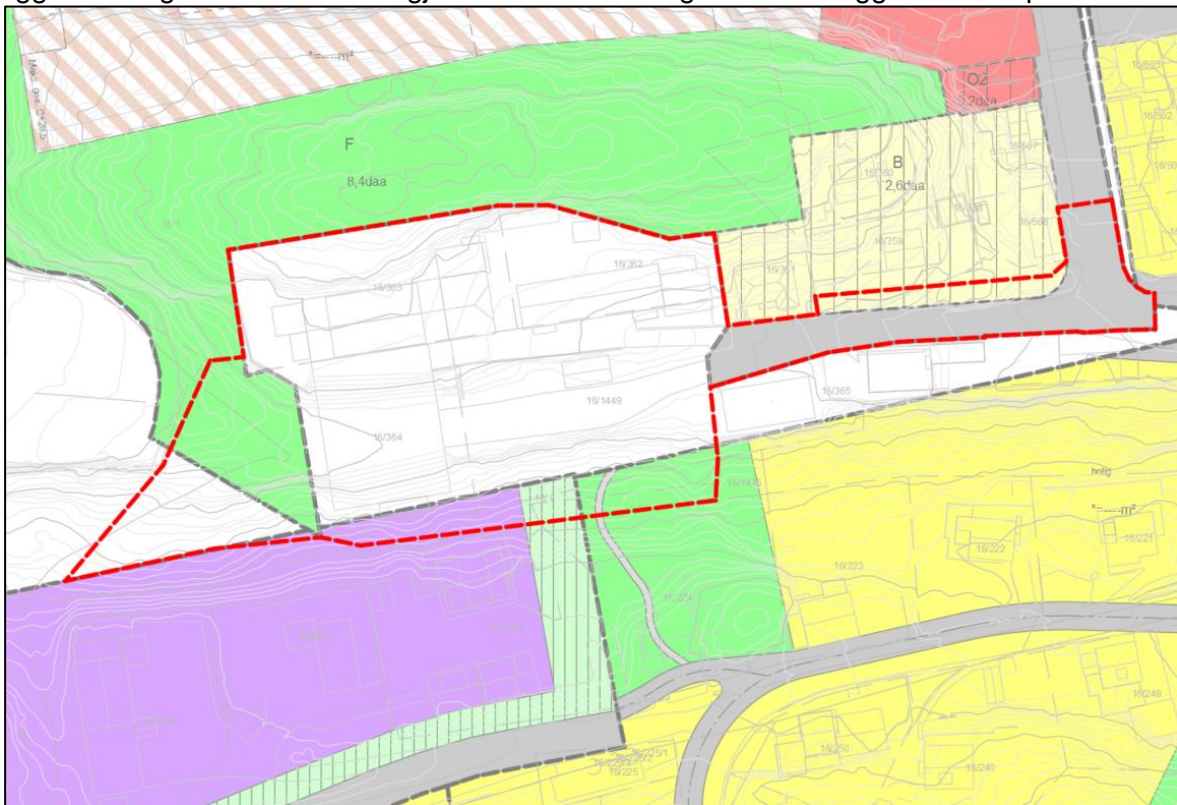
*Relevans for planarbeidet: Temaet trafikksikkerhet vil bli belyst i kap. 4 Dagens situasjon og kap. 6 Konsekvenser av planforslaget.*

- Energi og klimaplan for Risør kommune  
Energi- og klimaplan for Risør kommune ble vedtatt aug. 2010. Planen skal bidra til endrede holdninger, redusert energibruk og bruk av alternative energikilder, miljøvennlig og lokal produksjon og aktivt arbeid for reduksjon av klimagassutslipp.

*Relevans for planarbeidet: Reguleringsplanen legger til rette bruk av effektive løsninger for energibruk.*

### 3.2 Gjeldende reguleringsplaner og tilgrensende planer

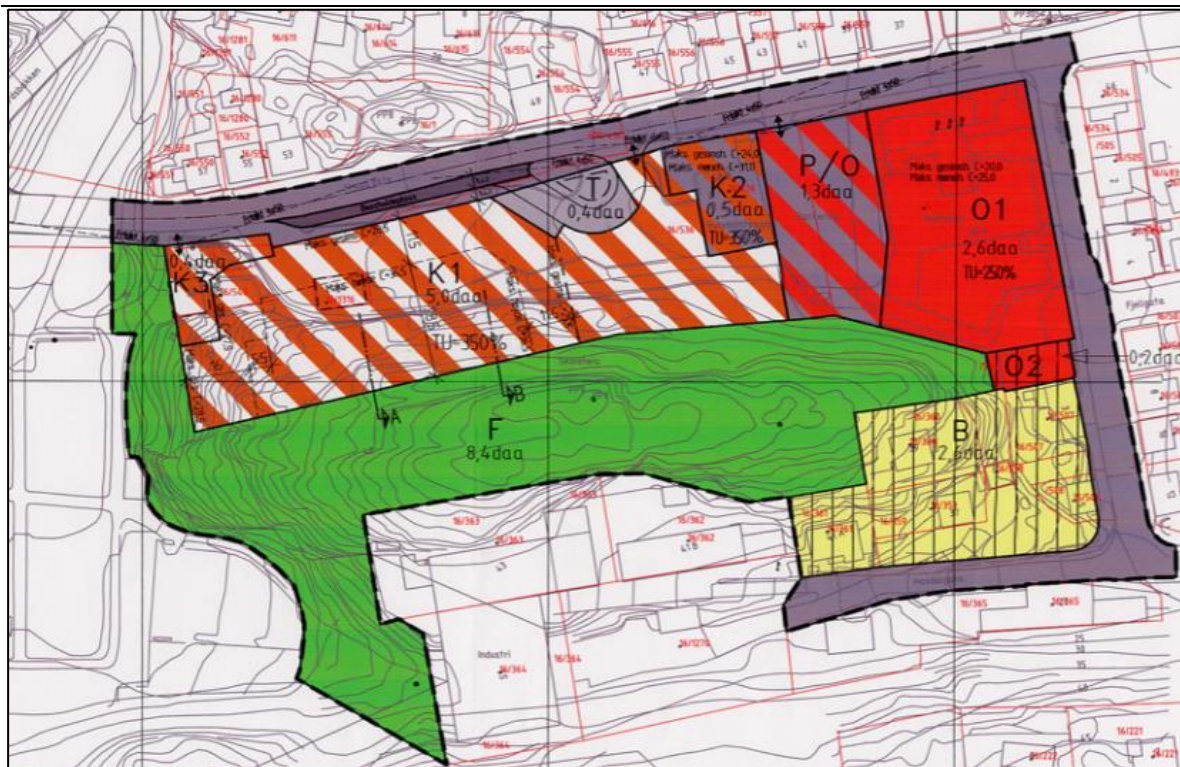
Det er 2 tilgrensende planer til planområdet av eldre dato. Arealet hvor Livbeltefabrikken ligger er uregulert. Det samme gjør arealene til kirkegården som ligger vest for planområdet.



Figur 2. Utsnitt av gjeldende reguleringsplaner i området.

#### 3.2.1 Reguleringsplan for Område Krag's gate – Skolegata – Hasdalgata - Skoleheia

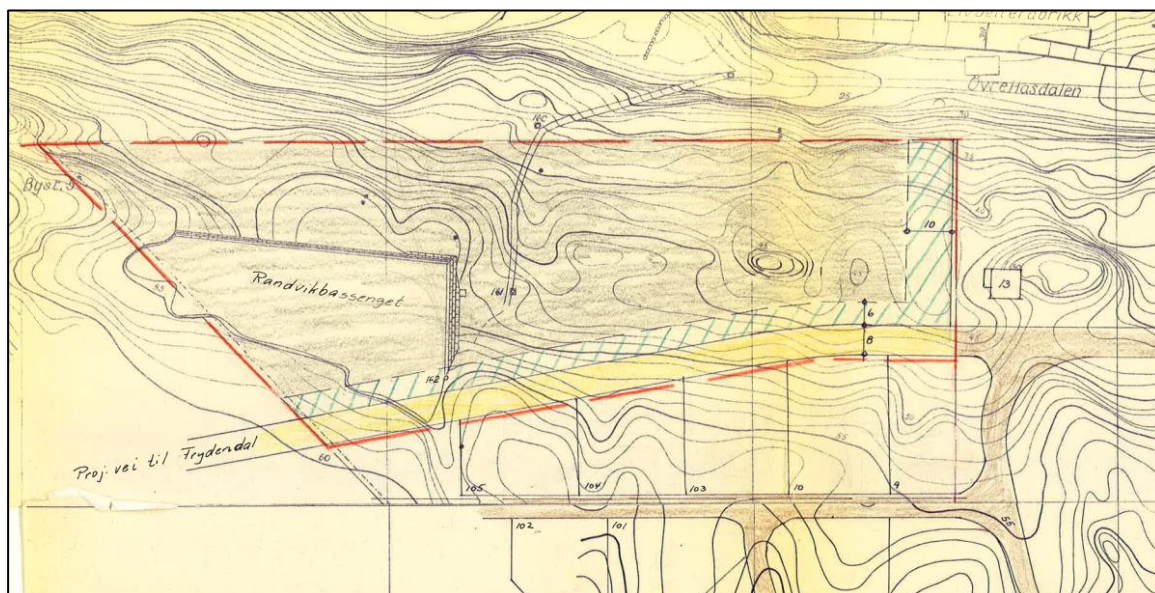
Reguleringsplan for område Krag's gate – Skolegata – Hasdalgata – Skoleheia ble vedtatt 28.02.2008. Skoleheia grenser inn mot planområdet og er regulert til offentlig friområde. Det skraverte arealet sør øst i planen er Spesialområde - Bevaring av bygninger.



Figur 3. Utsnitt av Reguleringsplan for Område Krag's gate – Skolegata – Hasdalgata – Skoleheia.

### 3.2.2 Reguleringsplan for Ringveien 13, bygrensa

Reguleringsplan for Ringveien 13, bygrensa ble vedtatt 31.05.1965. Arealet er avsatt til industri og byggelinje isolasjonsbelte (skravert areal avsatt til buffersone mot sør og øst). Planområdet går litt inn på arealet i den gamle planen i nordøst.

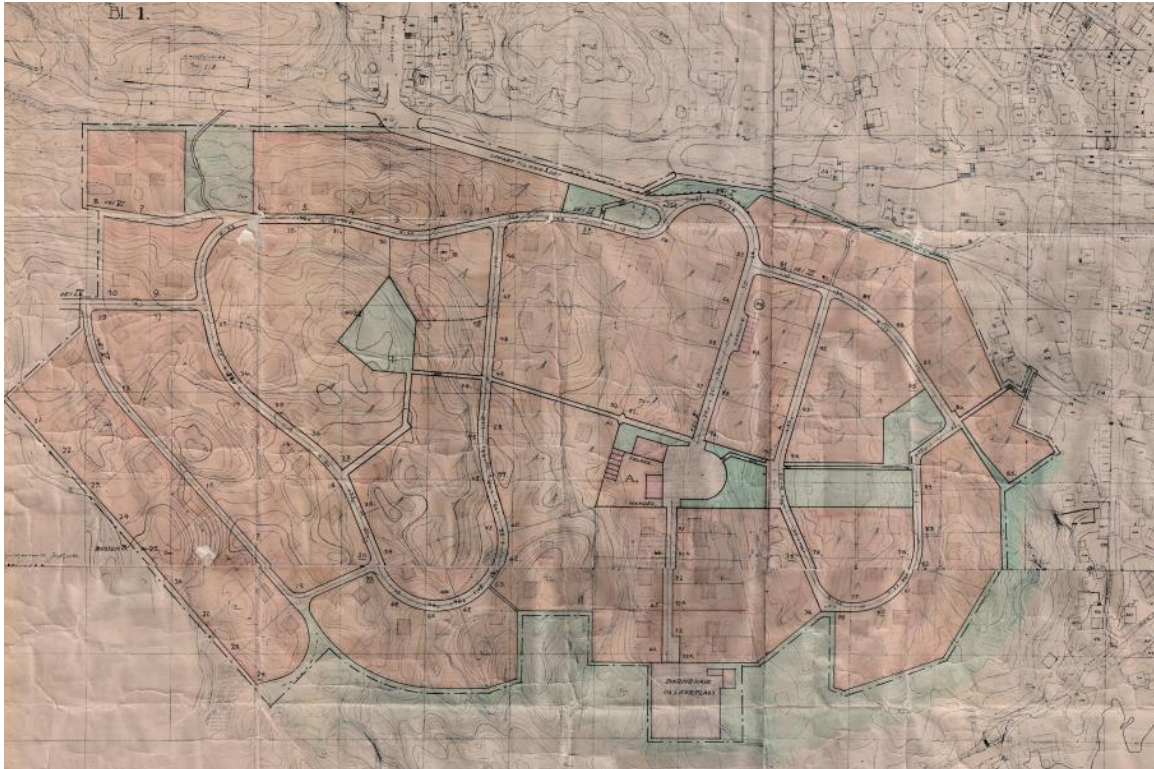


Figur 4. Utsnitt av reguleringsplan for Ringveien 13, bygrensa

### 3.2.3 Reguleringsplan for Eiendommen Randvik (Viddefjellområdet)

Reguleringsplan for Eiendommen Randvik (Planid 1953001) ble vedtatt 06.02.1953. Tilgrensende arealer til planområdet til Livbeltefabrikken i nordvest er regulert til bolig og offentlig friområde. Arealene i denne reguleringsplanen går delvis inn på det regulerte friområdet.





Figur 5. Utsnitt fra Reguleringsplan for Eiendommen Randvik

### 3.2.4 Fylkeskommunale planer

- Regionplan Agder 2030

Regionplan Agder er Agder-regionens viktigste overordnede dokument for regional utvikling. Hovedmålet med Regionplan Agder 2030 er å utvikle Agder til en miljømessig, sosialt og økonomisk bærekraftig region i 2030 – et attraktivt lavutslippssamfunn med gode levekår.

Planen har fem hovedsatsingsområder:

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

*Relevans for planarbeidet: Planen gir viktige, overordnede føringer for ønsket utvikling i Agder med tanke på klima, miljø, bærekraft og trivsel/folkehelse. Planen legger opp til at byer og tettsteder skal styrkes og gjøres attraktive ved at funksjoner i størst mulig grad samles i allerede utbygde områder.*

## 3.1 Nasjonale mål, lover, forskrifter og retningslinjer

### 3.1.1 Nasjonale mål

Overordnede politiske mål omtalt i stortingsmeldinger, handlingsplaner, direktiver og konvensjoner skal legges til grunn ved planleggingen. Dette gjelder blant annet mål om redusert klimautslipp, redusert transportbehov, estetiske hensyn til landskapet, alle skal ha muligheter for friluftsliv, sikring av biologisk mangfold, sikring av et representativt utvalg av kulturminner og kulturmiljøer, redusert omdisponering av de mest verdifulle jordbruksressursene, tilgjengelighet for alle, nasjonale mål om ivaretagelse av strandsonen mv.



---

*Relevans for planarbeidet: De fleste forholdene over er omtalt i kap. 6 Konsekvenser av planforslaget.*

### 3.1.2 Lover

I tillegg til plan- og bygningslovens (pbl) vil planforslaget måtte forholde seg til en rekke sektorlover (f.eks. naturvernloven, kulturminneloven, diskriminerings- og tilgjengelighetsloven) som har bestemmelser om disponering og utforming av arealer.

### 3.1.3 Forskrift om konsekvensutredning

Planforslaget er vurdert i henhold til forskrift om konsekvensutredning (KU). Planforslaget faller ikke inn under forskriftens § 6 om tiltak som alltid skal utredes. Det er også vurdert at planforslaget ikke vil få vesentlige virkninger for miljø, eller samfunn, jf. forskriftens § 8, og kriteriene i §10. Det er avklart i oppstartsmøte med kommunen, at planarbeidet ikke utløser krav om konsekvensutredning etter pbl. § 12-3 tredje ledd, jf. § 4-2 og forskrift om konsekvensutredning.

### 3.1.4 Universell utforming

Universell utforming er nedfelt i formålsparagrafen til plan- og bygningsloven av 2008. Prinsippet er at universell utforming skal ivaretas i planleggingen og kravene til det enkelte byggetiltak. I teknisk forskrift til plan- og bygningsloven og veileder til teknisk forskrift er krav og løsninger nærmere nedfelt og beskrevet. Universell utforming er videre innarbeidet i bl.a. diskriminerings- og tilgjengelighetsloven, friluftsløven og lov om offentlige anskaffelser. En mye brukt definisjon av universell utforming er følgende: «Universell utforming betyr at produkter, byggverk og uteområder som er i alminnelig bruk, skal utformes på en slik måte at alle mennesker skal kunne bruke dem på en likestilt måte så langt det er mulig uten spesielle tilpasninger eller hjelpemidler.»

## 3.2 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

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

Kommunene, fylkeskommunene og staten skal gjennom planlegging og øvrig myndighets- og virksomhetsutøvelse stimulere til, og bidra til reduksjon av klimagassutslipp, samt økt miljøvennlig energiomlegging. Planleggingen skal også bidra til at samfunnet forberedes på og tilpasses klimaendringene (klimatilpasning).

Formålet med disse statlige planretningslinjene er å:

- a) sikre at kommunene og fylkeskommunene prioriterer arbeidet med å redusere klimagassutslipp, og bidra til at klimatilpasning ivaretas som hensyn i planlegging etter plan- og bygningsloven.
- b) sikre mer effektiv energibruk og miljøvennlig energiomlegging i kommunene.
- c) sikre at kommunene bruker et bredt spekter av sine roller og virkemidler i arbeidet med reduksjon av klimagassutslipp og klimatilpasning, og bidra til avveining og samordning når utslippsreduksjon og klimatilpasning berører eller kommer i konflikt med andre hensyn eller interesser.

### Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)

Målet med planretningslinjene er å fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafikkikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskapning og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet. Utbyggingsmønstre og transportsystem bør legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer.

### Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge i planleggingen (1995)

Formålet med rikspolitiske retningslinjer for barn og unge i planleggingen er å:

- a) Synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven.

- 
- b) Gi kommunene bedre grunnlag for å innlemme og ivareta barn og unges interesser i sin løpende planlegging og byggesaksbehandling.
  - c) Gi et grunnlag for å vurdere saker der barn og unges interesser kommer i konflikt med andre hensyn/interesser.

Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen (T1442/2021)

Formålet med retningslinjen er å legge til rette for en langsiktig arealdisponering og planlegging av det fysiske miljø som fremmer trivsel og bokvalitet, forebygger helsekonsekvenser av støy, samt ivaretar og utvikler gode lydmiljøer og stille områder.

Retningslinjen gir anbefalte grenseverdier for støynivå utendørs, på fasade og på uteoppholdsarealer for støyfølsom bebyggelse. Retningslinjen gir også kvalitetskriterier for planlegging av ny støyfølsom bebyggelse og planlegging av støyende anlegg og virksomhet.

## 4. Beskrivelse av dagens situasjon i planområdet

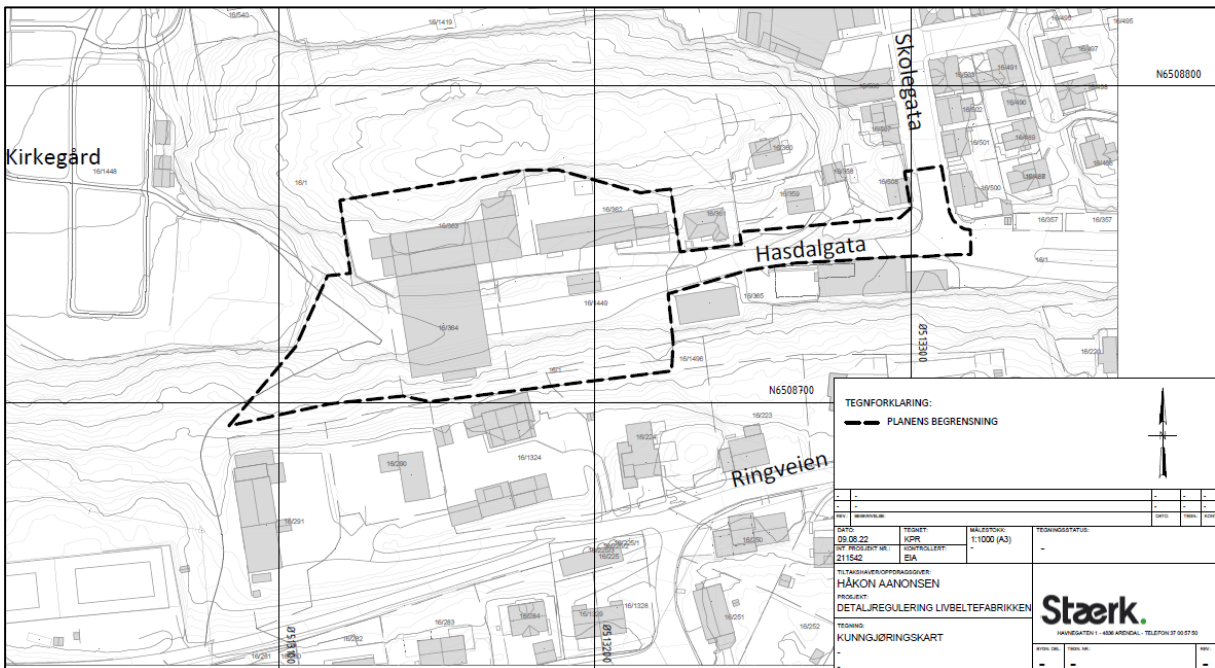
### 4.1 Beliggenhet

Planområdet ligger i Hasdalgata, sentralt i Risør sentrum. Området grenser mot Skoleheia i nord, kirkegården i vest og heia opp mot Ringveien i sør (Viddefjellområdet). I øst grenser planområdet mot krysset Skolegata – Hasdalgata – Viddefjellveien. Se *Figur 6*.



*Figur 6. Oversiktskart over Risør sentrum. Livbeltefabrikken ligger i enden av Hasdalgata.*

Planområdet omfatter eiendommene 16/362, 363, 364, 1449, 1496 og 1. Plangrensen er vist i *Figur 7*. Planområdet er på om lag 8,5 daa.



*Figur 7. Kunngjøringskartet viser plangrensa ved kunngjøring.*

### 4.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Området er regulert til sentrumsformål i kommuneplanens arealdel. Den gamle fabrikkbygningen er i dag ikke i bruk utover at deler av den benyttes til lager. Videre er det avgiftsbelagt parkering og leiligheter innenfor planområdet. I omkringliggende område er det



boligbebyggelse og næringsvirksomhet. Fotografiene i Figur 8 viser bebyggelsen, sett fra Hasdalgata.



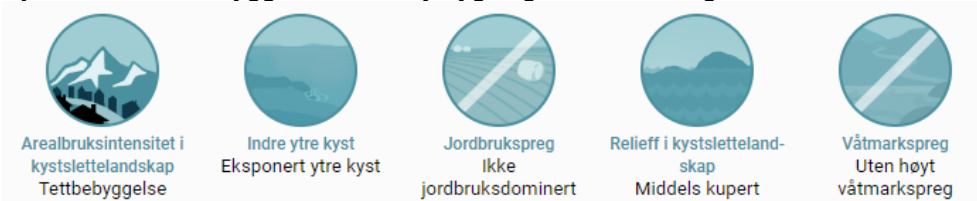
Figur 8. Livbeltefabrikken slik en ser den fra Hasdalgata.

### 4.3 Landskap og stedets karakter

Landskapet er både det urørte naturlandskapet og det menneskepåvirkede landskapet. I denne planen er landskapet et bylandskap, som i stor grad er påvirket av mennesker. I NiN-Landskap (Natur i Norge) beskrives landskapene i Norge svært overordnet. Landskapet i de sjønnære arealene rundt Risør er beskrevet slik:

#### **Eksponert ytre slakt til småkupert kystslettelandskap med tett bebyggelse**

Typen omfatter øyer, holmer og skjær og eksponerte fastlandsområder på ytre kystslette, med tilhørende grunne, marine områder. Områdene er eksponert mot bølger og vind fra åpent hav. Områdene hører til den mer kupert delen av kystsletta med vekslende terreng over og under havnivå. Landskapet er tydelig preget av menneskelig arealbruk, med et større tettsted, småby eller konsentrasjoner av fritidsbebyggelse med høy bygningstetthet. Se Figur 9.



Figur 9. Figuren er hentet fra NiN-Landskap.

Planområdet ligger sentralt i Risør, men tilbaketrukket fra de sjønnære arealene, og er nesten ikke synlig fra sjøen. Den gamle Livbeltefabrikken og terrengformasjonene rundt danner et tydelig landskapsrom.

I nord grenser planområdet mot Skoleheia, som er et bevart naturområde. Det er bebyggelse på alle sider av heia, bortsett fra mot vest, der heia grenser mot Risør kirkegård. Det høyeste punktet på Skoleheia ligger 46 moh., mens kirkegårdens høyeste punkt mot planområdet ligger på ca. kote 20. Eksisterende hovedbygning på Livbeltefabrikken og øvre del av Hasdalgata ligger på kote 25, mens den høyeste delen av planområdet mot sør ligger på omtrent kote 40. Bygget som ligger i front med flatt tak har en takhøyde på + 42,10, mens bygget som ligger inn mot skoleheia har en mønekote + 49,20. Det er altså store høydeforskjeller internt i planområdet og planområdet er i stor grad skjermet for innsyn pga. de store terrengforskjellene. Bygningshøydene harmonerer med høydene på terrenget rundt. Se Figur 10, Figur 11 og Figur 12.



Figur 10. Fotografi som viser innsyn til planområdet fra industritomta i sør/evt. fra Ringveien. Kilde: skråfoto fra kart.1881.no.



Figur 11. Fotografi som viser innsyn til planområdet fra Skoleheia i nord. Kilde: skråfoto fra kart.1881.no.





Figur 12. Fotografi som viser innsyn til planområdet fra kirkegården i vest til venstre og innsyn til planområdet fra øst inn mot Livbeltefabrikken til høyre.

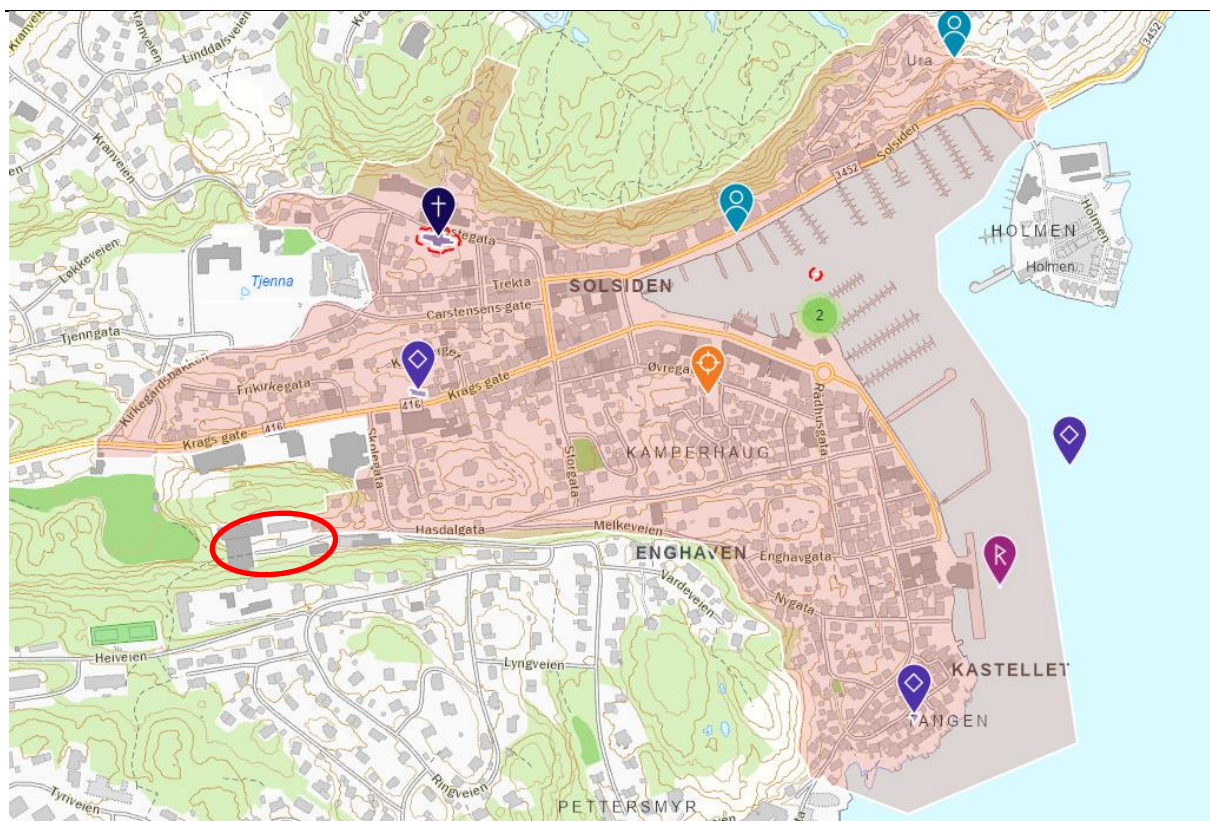
Av bildene i Figur 10 til Figur 12 ser en tydelig det lange, smale landskapsrommet, definert av en naturlig dalform som strekker seg fra Hasdalgata i øst mot Kirkegården i vest. Følger en Hasdalgata østover mot sjøen, vil en se de samme høydeforskjellene også her. De eksisterende fabrikkbygningene har god ryggdekning i bakenforliggende terreng, med unntak av mot kirkegården i vest, der bygningsmassen er godt synlig. Når en kommer inn Hasdalsgata ligger bygningsmassen som en vegg i enden av gata og den oppleves som et stengsel. Et vegetasjonsbelte mellom kirkegården og fabrikkbygningene gir skjerming mot kirkegården i dag. De delene av området hvor det ikke er bygninger består i stor grad av harde flater/asfalt, og har få kvaliteter som gjør stedet attraktivt. Den største kvaliteten er knyttet til den L-formede bygningsmassen, som danner et tydelig rom og det historiske bidraget denne tilfører bylandskapet.

#### **4.4 Kulturminner og kulturmiljø**

Risør Sentrum (K33) er et kulturmiljø av nasjonal interesse (NB!-registeret). Teksten i kursiv er hentet fra Kulturminnesøk og utstrekningen er vist i Figur 13.

*Kulturmiljøet i Risør sentrum er av nasjonal interesse på grunn av byens arkitekturhistorie, næringshistoriske rolle som kjøpstad og sjøfartsby med skipsbyggerindustri, og som utskipnings- og importhavn i seilskutetiden. Kulturmiljøet har kunnskaps- og opplevelsesverdier gjennom Risørs landskapsform og naturlige havnebasseng, bystruktur og bygningsmiljø med godt bevart trehusarkitektur. Den regulerte gatestrukturen og gjenoppbyggingen av byen i samme byggestil etter brannen i 1861, har resultert i et ensartet bysentrum med høy arkitektonisk og historisk verdi.*





Figur 13. Kart fra Kulturminnesøk som viser arealene i Risør sentrum med et kulturmiljø av nasjonal interesse. Planområdet er vist med rød ring.

Planområdet ligger utenfor det omtalte kulturmiljøet, bortsett fra deler av adkomstveien /Hasdalgata som ligger innenfor.



---

*Figur 14. Fotografiene viser Risør i 1970 og 2021. Veier og bygningsstruktur er stort sett det samme, men det har vært en del fortetting.*

Den første delen av Livbeltefabrikken sto ferdig i 1952 og ble bygd ut i flere etapper frem til 1977. Den er ikke omtalt i kulturminnesøk.

#### **4.5 Naturverdier**

Ved søk i Miljødirektoratets naturbase og artsdatabanken er det ikke registrert naturvernområder, utvalgte naturtyper eller andre naturtyper eller arter av nasjonal interesse.

Skoleheia er en av flere grønne heier i Risør som er bevart. Heia henger sammen med de grønne arealene vestover mot Kirkegården og inngår som en del av en sammenhengende grønnstruktur, selv om det er inngrep både nord, sør og øst for denne heia. Skoleheia er lite tilgjengelig for allmennheten da den er vanskelig å komme til blant annet på grunn av bratt terreng mot omkringliggende områder.

#### **4.6 Rekreasjonsverdier/rekreasjonsbruk, uteområder**

Området ligger i enden av Hasdalgata, som strekker seg fra Risør sentrum til planområdet. Veien ender i planområdet som en blindvei, men med gangadkomst til kirkegården og stiforbindelse opp mot Ringveien, som ligger sør for planområdet. Stedet er i dag ikke benyttet som turmål, turområde eller til rekreasjon.

#### **4.7 Barns interesser**

Planområdet ligger tett på Risør sentrum. Det er noen få boliger i Hasdalgata øst for planområdet. Området er ikke i bruk av barn og unge utover bruken av gangforbindelsen gjennom den gamle fabrikkbygningen mot kirkegården.

#### **4.8 Trafikkforhold**

Innenfor området er det i dag lagt til rette for parkering som kan benyttes av allmennheten. Videre er det trafikk til eksisterende boliger innenfor området. Krysset Hasdalsgata/Skolegata er utflytende, lite oversiktlig, og det er begrenset med sikt inn mot Livbeltefabrikken sett fra Skolegata.

#### **4.9 Teknisk infrastruktur**

Det ligger SP 160 PVC, VL 160 PVC og OV 250 PVC til Livbeltefabrikken, se figur 3. I Kum 19655 ved Hasdalgata 41 A renner overvannet over i en 400 DV-ledning.

Det er opplyst i oppstartsmøte med kommunen at spillvannsnettets kapasitet til å håndtere utbyggingen. Det ligger eksisterende SP 160 til Livbeltefabrikken i dag, som faller ned Hasdalgata og videre ned Storgata til Kragsgate og ned til eksisterende kommunal pumpestasjon. Derfra pumpes avløpet opp til Melkeveien. Videre faller det ned til Flisvika hvor det pumpes til renseanlegget i Randvik.

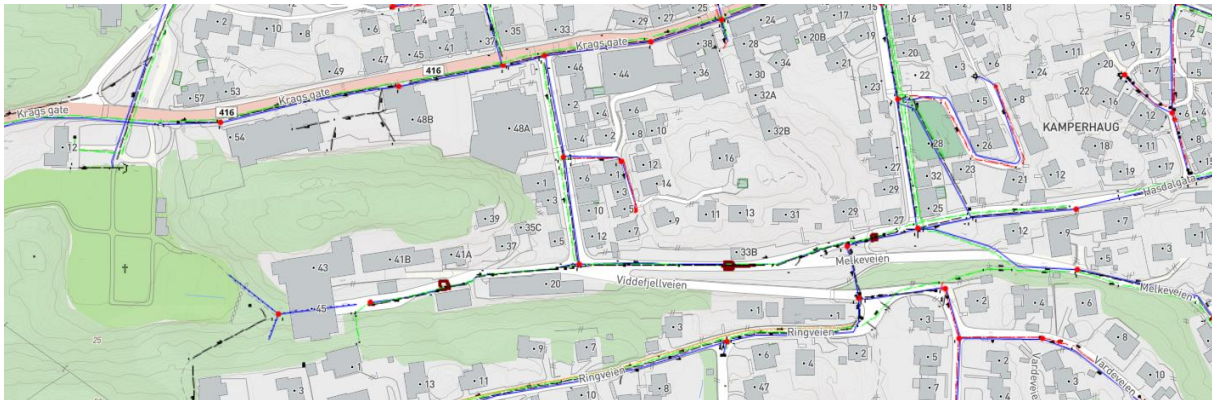
Det ligger i dag en VL 150 SJK i Skolegata og ned til Kragsgate. I Kragsgate ligger en VL 200 SJK. Fra Kragsgate gjennom Storgata ligger i dag en VL 225 PVC til Hasdalgata. Det er ringledningssystem i sentrum.

Kommunen har utført teoretiske beregninger for trykket i vannkummen ved Livbeltefabrikken 20666 og i vannkum 7396 i krysset mellom Hasdalgata og Skolegata. Risør kommune setter krav til at et trykk på minimum 1 bar (10 l/s) opprettholdes i tilstøtende ledninger ved uttak av brannvann.

I kommunenes VA-kart er det markert at det er lagt leirpropp i VA-traseen før kum 19655 og 19644.



Planområdet grenser til Kirkegården i vest. Det er opplyst at det er utfordringer med overvann på Kirkegården i dag.



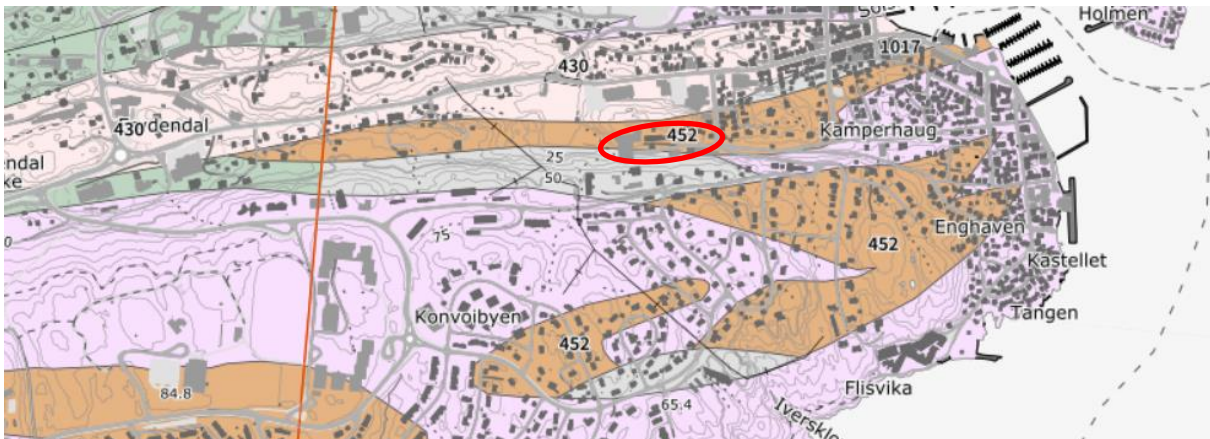
Figur 15 Oversiktskart over eksisterende VA-anlegg

### Trafo

Det er etablert en trafo i tilknytning til Livbeltefabrikken. Trafoen er plassert slik at den kan kun nås via eksisterende bygningsmasse.

### 4.10 Grunnforhold

Norges geologiske undersøkelse har kart over grunnforhold i hele Norge. I Figur 16 vises et utsnitt av Risør sentrum. Det går et geologisk skille omtrent midt i planområdet i øst-vest gående retning. I nordlige del av planområdet (det gulbrune arealet) er det en blanding av flere bergarter: granittisk gneis, lys og middelskornet amfibolitt (iblant som ganger) og grå gneis. I det lys grønne arealet sør i planområdet er det amfibolitt (iblant som ganger) og grå gneis.



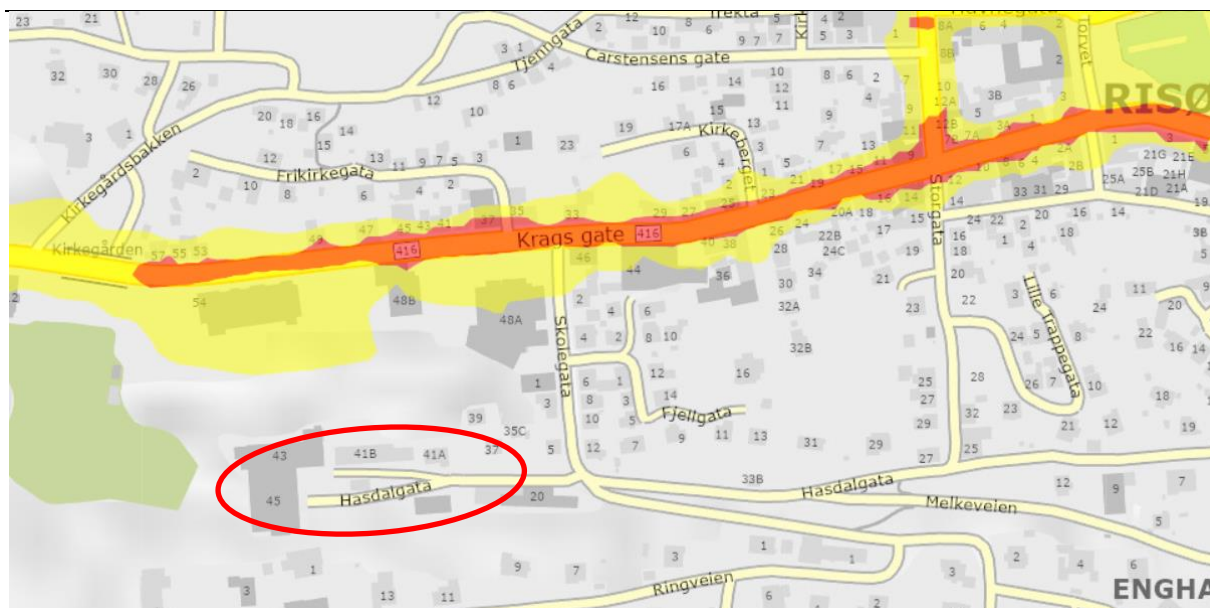
Figur 16. Berggrunnskart fra NGU. Planområdet er markert med rød ring.

Ved søk i NVEs kartbase Atlas, ligger det ikke aktsomhetsområder for ras og skred innenfor planområdet.

### 4.11 Støyforhold

Statens vegvesen har automatisk genererte støyvarselkart for riks- og fylkesveier som vist i Figur 17. Hasdalgata er en kommunal vei og det er ikke gjort beregninger for denne gata. Siden gata ligger parallelt med hovedinnkjøringen til Risør og det er en blindvei, er det begrenset med trafikkstøy innenfor planområdet. Terrengformasjonene på omkringliggende arealer, fører til at det er et lite støyutsatt område.





Figur 17. Støyvarselkart viser støysonene som er beregnet langs Kragsgate, hovedinnkjøringa til Risør. Planområdet er markert med rød ring.

## 4.12 Næring

Deler av bygningsmassen innenfor planområdet benyttes i dag til lager for næringsvirksomhet. Ubebygde arealer og åpen underetasje benyttes til privat offentlig parkering som benyttes blant annet av besøkende til Kulturhuset og andre besøk i byen. Videre grenser planområdet inntil en vvs-forretning.

---

## 5. Beskrivelse av planforslaget

### 5.1 Generelt

Å transformere eksisterende bygningsmasse til boligformål uten vesentlige eller omfattende strukturelle endringer av bygningsmassen vil være bærekraftig både i et miljø- og ressursmessig perspektiv, samt med tanke på lokale verdier tilknyttet selve bygningsmassen slik den fremstår i dag.

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

Bygningenes plassering i en særegen topografi – liggende i en trang kløft med utsyn utelukkende mot øst og vest – gjør hensynet til dagslys og solforhold særlig krevende. Det vil være svært utfordrende å tilpasse hele den eksisterende bebyggelsen til boligformål, og det vil kreve en relativt omfattende tverrfaglig prosjekteringsprosess for å avdekke om det vil la seg gjøre innenfor prosjektets økonomiske forutsetninger.

Det vil være mulig å videreføre hele eller deler av bebyggelsen til næringsformål, men etterspørselen etter arealkrevende næringsarealer sentralt i Risør er begrenset. Tiltakshavers og arkitektens oppfatning er at en ren videreføring av eksisterende bygningsmasse sannsynligvis vil medføre at mye av bygningsmassen ikke vil kunne benyttes, og at dette igjen vil føre til ytterligere forfall av en eiendom som har et vesentlig fortettingspotensial for det sentrale området av Risør.

Det legges derfor til rette for muligheten til å rive hele eller deler av eksisterende bygningsmasse, til fordel for en veltilpasset, arealeffektiv, energieffektiv bebyggelse hovedsakelig for boligformål, men også kombinert med næring og tjenesteyting samt kontor. Illustrasjoner benyttet i planbeskrivelsen viser mulig ny bygningsmasse.

### 5.2 Arealbruk

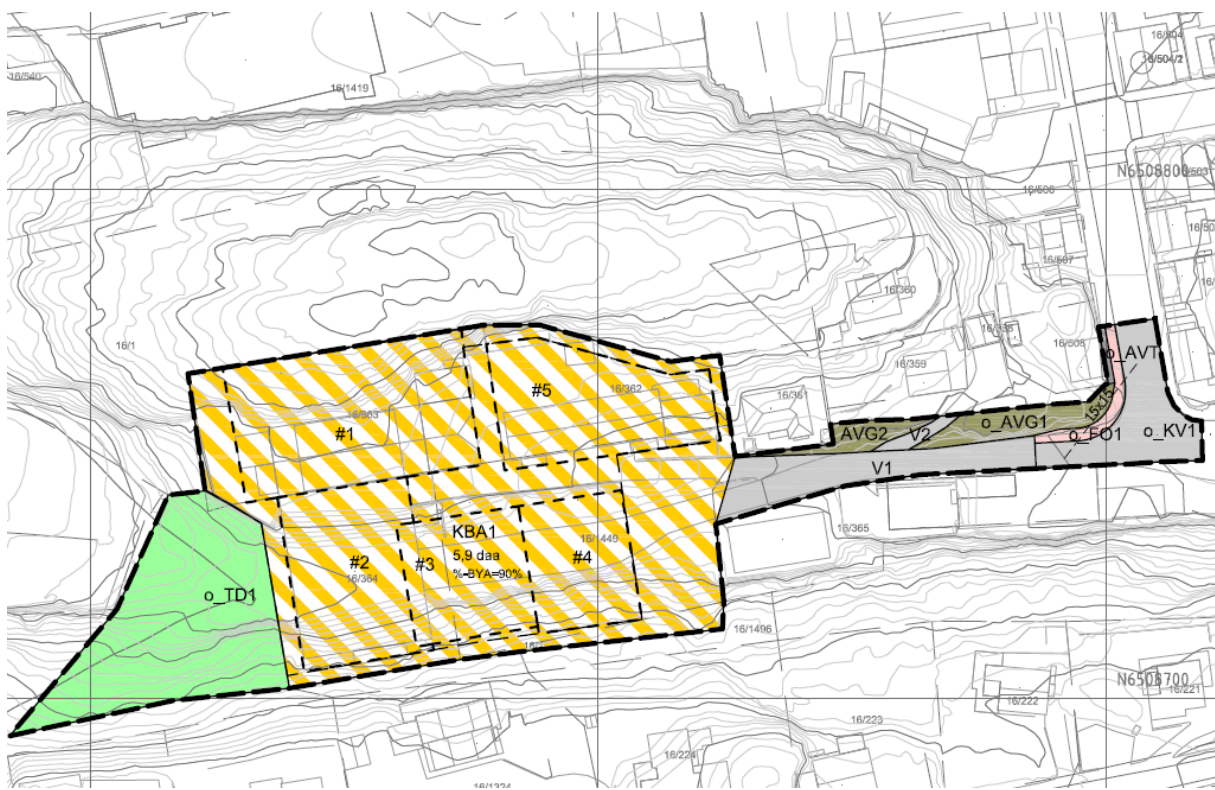
Planområdet omfatter et areal på ~8,5 daa. I Tabell 1 framgår arealformålene, og en arealoversikt av de ulike formålene:



Arealformål	Symbol	Areal (daa)
Kombinert bebyggelse – bolig, uteoppholdsareal, næring/tjenesteyting/kontor og parkering	KBA	5,90
Veg	V	0,48
Kjøreveg	KV	0,40
Fortau	FO	0,08
Annen veggrunn – tekniske anlegg	AVT	0,02
Annen veggrunn – grøntareal	AVG	0,30
Turdrag	TD	1,27
<b>SUM</b>		<b>8,48</b>

Tabell 1. Arealoversikt

Forslag til reguleringsplankart framgår av Figur 18.



Figur 18. Forslag til reguleringsplankart.

### Kombinert formål - Bolig/næring/tjenesteyting/kontor/parkering (KBA)

Innenfor det kombinerte formålet KBA1 kan det etableres bolig (leiligheter), næring, tjenesteyting og parkering, både parkering til leilighetene, næring/tjenesteyting/kontor og for utleie.

Det skal også etableres privat og felles uteoppholdsareal og lekeareal innenfor området.

### Veg (V)

Aralet regulert til veg er privat. Arealene skal benyttes til adkomst til området. På grunn av topografien i området og eksisterende bebyggelse langs Hasdalgata ligger tett opp mot gateløpet, er det ikke mulig å få til optimal bredde på gateløpet. Det skal derfor legges til rette for at både kjøretøy og myke trafikanter benytter området. Ved utforming av veien skal

---

det tydelig gå frem at deler av området skal benyttes av myke trafikanter samtidig som det skal være kjørbart slik at det kan kjøres på ved behov.

#### Kjøreveg (KV)

Arealene i krysset mellom Hasdalgata og Skolegata reguleres til formålet kjøreveg. Arealene skal være offentlige. Krysset er i dag uoversiktlig, og en oppstramming av krysset vil bedre trafikksikkerheten i området. Det skal etableres siktsone på 15x15 meter i henhold til kommunens veinorm.

#### Fortau (FO)

Det skal etableres fortau langs Skolegata og et stykke innover i Hasdalgata. Dette fortauet blir en forlengelse av eksisterende fortau i Skolegata og vil bidra til å bedre trafikksikkerheten for myke trafikanter i området. Fortauet reguleres med en bredde på mellom 1,5 og 2,5 meter.

#### Annen veggrunn – tekniske anlegg (AVT)

Arealene mellom nytt fortau og boligen på gnr/bnr 16/508 reguleres til annen veggrunn – tekniske anlegg. Området er offentlig, og kan benyttes til adkomst til bolig, samt tekniske anlegg.

#### Annen veggrunn – grøntareal (AVG)

Arealene regulert til annen veggrunn - grøntareal. AVG1 er offentlig, her skal fjellet tas ned slik at tilstrekkelig sikt i krysset Hasdalgata/Skolegata oppnås. AVG2 er privat.

#### Turdrag (TD)

Arealet regulert til turdrag – TD1 er offentlig. Det legges til rette for at det kan etableres nødvendige trapper, forstøtningsmurer og stier i området slik at det kan legges til rette for å knytte området sammen med KBA1. Videre er det tillatt med nødvendig skjøtsel i området.

#### Bestemmelsesområde – utforming, #1-#5

For å differensiere tillatt maks bygningshøyde/mønehøyde innenfor planområdet er det benyttet bestemmelsesområder til det dette.

#### Rekkefølgebestemmelser

Det er blant annet stilt rekkefølgebestemmelser til utarbeidelse av detaljert situasjonsplan, tekniske planer og krav om utarbeidelse av illustrasjoner som viser planlagt tiltak i forhold til omkringliggende områder. Videre stilles det rekkefølgekrav til parkeringsdekning og etablering av renovasjon og manøveringsarealer/vendhammer.

### **5.3 Bebyggelsens plassering og utforming**

Ny bebyggelse er tenkt oppdelt i separate bygningsvolumer, med proporsjoner som er tilpasset en fornuftig leilighetsinndeling og høyder som er tilpasset både den stedlige topografien og omkringliggende bebyggelse. I illustrasjonsprosjektet er det lagt vekt på å ivareta en åpenhet og luftighet både øst-vest og nord-sør, slik at den nye bebyggelsen legger til rette for gode og solfylte felles utearealer. Det er i tillegg lagt vekt på å bryte ned bygningsvolumene med varierte gesimshøyder for å tilpasse bygningsmassen til den komplekse topografien og redusere fjernvirkningen av de ulike bygningsvolumene. De ulike bygningshøydene styres av bestemmelsesområder i plankartet.

Det legges opp til om lag 48-55 leiligheter av varierende størrelse slik at det legges til rette for at mennesker i forskjellig alder og livsfaser kan etablere seg her. Dette vil medvirke til at området oppleves som levende og aktivt.

Det skal legges til rette for gode uteoppholdsarealer, både private og felles.

Kommuneplanens bestemmelser for uteoppholdsareal legges til grunn og det skal settes av



50m<sup>2</sup> uteoppholdsareal pr boenhet, der alle boenhetene skal ha privat/skjermet uteoppholdsareal på minimum 8 m<sup>2</sup>, resten etableres i fellesareal.

For hver 25. boenhet skal det settes av lekeareal på min 200 m<sup>2</sup> med gode solforhold og god beliggenhet

Bebyggelsen er organisert som et sørvestvendt boligtnu oppå en ny parkeringskjeller, hvor dekket over parkeringskjelleren blir et stort, felles uteareal med ulike oppholdssoner og et eget område for lek. Det legges opp til private balkonger og markterrasser, samt felles uteoppholdsarealer på takterrasser på de ulike byggene. Takterrassene er tenkt tilgjengelige via heis i felles oppganger. Byggehøyden på ny bebyggelse er tilpasset slik at øverste takflate (foruten trappe-/heisoppbygg) er tilsvarende høyeste mønehøyde på eksisterende næringsbebyggelse.

For å redusere fjernvirkning, bryte ned bygningsvolumet, skape meningsfulle mellomrom samt tilpasse volumene til landskap og omkringliggende bebyggelse, er byggene delt opp og sammensatt av flere volumer. Tak og balkonger er trukket inn, slik at skalaen reduseres og byggene trappes av i høyden.

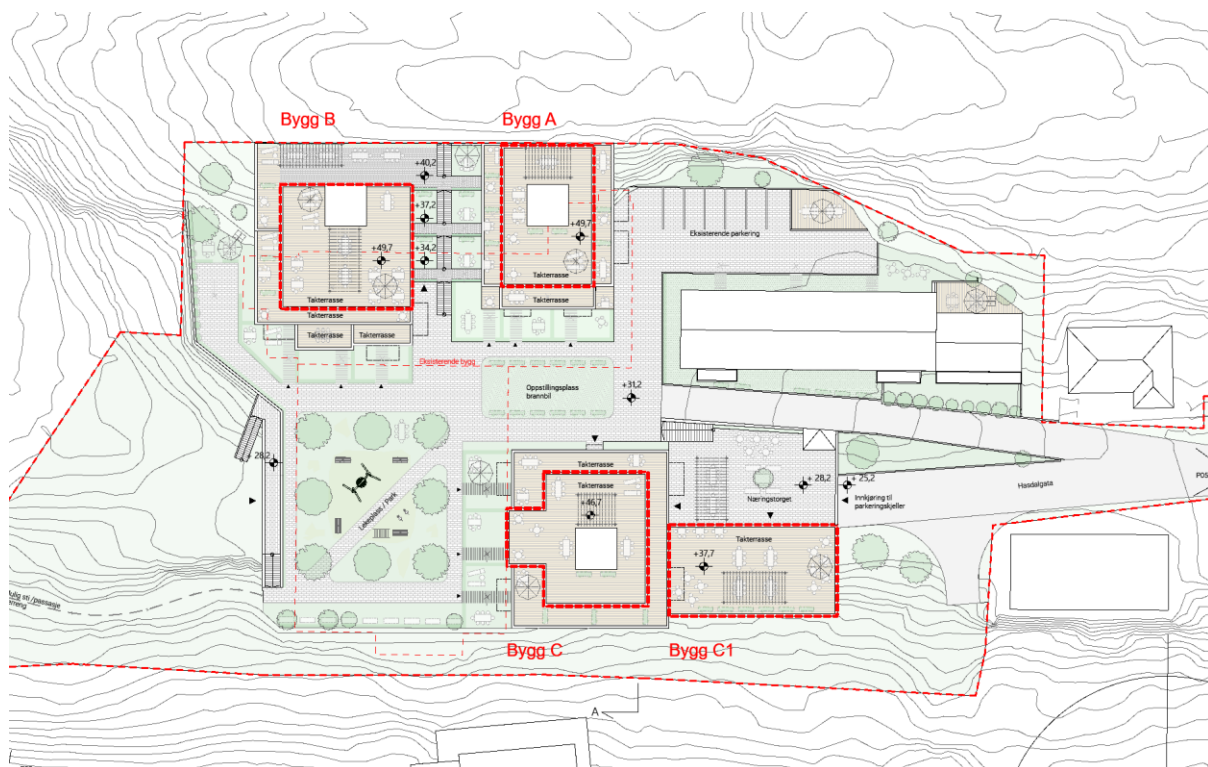
Takflatene er trukket inn fra fasadelivet. Dette gir relativt små takflater på de tre byggene:

Bygg A har en takflate på ca. 190m<sup>2</sup>

Bygg B har en takflate på ca. 240m<sup>2</sup>

Bygg C har en takflate på ca. 235m<sup>2</sup>

Bygg C1 har en takflate på ca. 225m<sup>2</sup>



Figur 19 Illustrasjonen viser størrelsen på takflatene hvor det kan etableres takoppbygg

Med bestemmelsen om mulighet for takoppbygg på 20% av takflaten gir dette takoppbygg på 38-48m<sup>2</sup>. Hensikten er å utforme takoppbyggene så små som mulig, slik at det blir mest mulig felles uteoppholdsareal på takflatene. Takoppbyggene skal kun romme trapp og heis for tilkomst til tak (universell utforming), samt nødvendige føringsveier og inntak / utkast for ventilasjonsluft. Øvrige tekniske installasjoner er planlagt i underetasjer.

Det anslås at et slikt oppbygg vil kreve ca. 25-35m<sup>2</sup>. Videre er det ønskelig med muligheten til å etablere pergolaer på takene. Det er usikkert om dette regnes inn i arealet med takoppbygg eller ikke (avhenger av tak). Pergolaene er planlagt som enkle åpne konstruksjoner.

Videre er takoppbyggene planlagt så lave som mulig. Fri høyde innvendig trenger ikke være mer en ca. 2.2 meter, da dette ikke er rom for varig opphold. Grunnen til at høyden på 4 meter er lagt inn, er for å ta høyde for overhøyde over heis. Dette er et krav i heisdirektivet og noe alle heiser må ha. Normalt blir dette ca. 4 meter med isolasjon og tekking over heis-sjakten. Det vil være mulig å senke øvrige deler av takoppbygget, men ca. 10m<sup>2</sup> til heis vil kreve ca. 4 meter høyde.

Det foreslås en gjennomtenkt fordeling av nærings- og boligarealer, hvor næringsarealet plasseres lengst øst over innkjøringen til parkeringsgarasjen. Dette vil gi best mulig tilgjengelighet og trafikkavvikling for næringsarealene, og bidra til å skjerme boligbebyggelsen og utearealene.

Det er lagt inn bestemmelsesområder for styre bygningshøydene innenfor området. Det er lagt opp til en utnyttelsesgrad lik %BYA= 90% og det er tenkt en fordeling der det legges opp til omkring maksimalt 5500 m<sup>2</sup> BRA til leiligheter og omkring 2500 m<sup>2</sup> BRA til næring/tjenesteyting/kontor. Næringsarealer og kontorlokaler etableres der hvor det ikke ligger til rette for etablering av boliger. I tillegg kommer areal til parkering, hvor kommuneplanens bestemmelser knyttet til parkeringsdekning legges til grunn, og det er beregnet mulighet for å etablere med opptil om lag 200 parkeringsplasser. Dette antallet parkeringsplasser er høyere enn hva som var antydnet i planinitiativet. Dette med bakgrunn i at ved et nybygg er mulig å utnytte arealene bedre og dermed få plass til flere parkeringsplasser. Ved å legge til rette for om lag 200 parkeringsplasser vil trafikken til og fra området øke noe i forhold til det som er av parkeringsplasser i området i dag. Men en etablering av gangsone langs adkomstveien vil være positivt for å tilrettelegge for myke trafikanter. Det vil være snakk om en strekning på om lag 50 meter hvor det vil være gangsone før myke trafikanter kommer inn på fortau. Ettersom det er mangel på tilgjengelige parkeringsarealer i Risør sentrum legges det til rette for at parkeringsplasser som ikke skal benyttes til boligene eller nærings-/tjenesteytingsarealene skal kunne benyttes til avgiftsbelagt parkering som er tilgjengelig for allmennheten blant annet ved besøk i Kulturhuset og Risør sentrum.



---

## 6. Virkninger/konsekvenser av planforslaget

Kapitlene tar for seg virkninger/konsekvenser av planforslaget slik det er beskrevet tidligere i planbeskrivelsen.

Planen utløser ikke krav om konsekvensutredning, jf. forskrift om konsekvensutredning. Relevante temaer er derfor ikke konsekvensutredet jf. forskriften, men temaene er vurdert og virkninger/konsekvensene av tiltaket er beskrevet i kapitlene nedenfor. Avbøtende tiltak beskrives der det er aktuelt.

### 6.1 Transformasjon vs ny bebyggelse

#### Transformasjon av eksisterende bygningsmasse

Det er i innledende faser av prosjektet gjort vurderinger rundt potensialet for transformasjon av eksisterende bygningsmasse fra industri og næring til boligformål. I vurderingene er eksisterende bygningsmasses kulturhistoriske verdi, prosjektøkonomi, miljø- og ressursbruk samt potensiell bokvalitet for nye boligarealer vektlagt.

For å oppnå tilfredsstillende / forskriftsmessige dagslysforhold i en tilstrekkelig andel av bruksarealene vil det kreve omfattende inngrep i både fasader og bygningenes geometri og arkitektur for øvrig. Dette vil igjen redusere den gjenværende kulturhistoriske verdien av resterende bygningsmasse, og en stor andel av arealene vil forbli «restarealer» som vanskelig kan utnyttes på en god måte. Ettersom potensielle utomhusarealer til eksisterende bebyggelse er østvendt og ligger i en relativt dyp kløft i terrenget, vil man ved en transformasjon være avhengig av å løse en stor andel av utomhusarealer på felles takterrasser. Dette er ikke en ønskelig løsning for å kunne realisere gode boliger for en sammensatt gruppe beboere. Videre vil det kreve relativt omfattende inngrep i eksisterende bygningsmasse for å sikre et forskriftsmessig brann- og rømningskonsept.

Gjennom planprosessen er det gjennomført undersøkelser knyttet til kvaliteten på eksisterende bygningsmasse. Det er registrert at det er pågående armeringskorrosjon som har medført avskallinger av mindre og større fraksjoner.



Figur 20 Bildene viser avskallinger av fraksjoner på eksisterende bygningsmasse

Gjenbruk av konstruksjonene vil medføre betydelige rehabiliteringsarbeider for å få konstruksjonen opp på et akseptabelt nivå. Restverdien i konstruksjonen anses derfor som svært begrenset.

En gjenbruk av eksisterende konstruksjoner vil også medføre at det må gjøres utvendige tiltak for å ivareta forskriftsmessige energitekniske krav, dette vil endre byggets karakter.

I sum vil en transformasjon til bolig kreve så omfattende inngrep i – og endringer på eksisterende bygningsmasse at den resterende kulturhistoriske verdien vil være vesentlig redusert. Dette vil igjen øke prosjektkostnadene i en slik grad at prosjektet etter alt å dømme ikke vil være økonomisk bærekraftig. I tillegg vil sluttresultatet ha lavere bokvaliteter enn ønskelig, og en stor andel utnyttede arealer.

Med bakgrunn i dette har planforslaget fokus på å legge til rette for at eksisterende bebyggelse kan saneres og ny bebyggelse etableres.

## 6.2 Landskap og stedets karakter

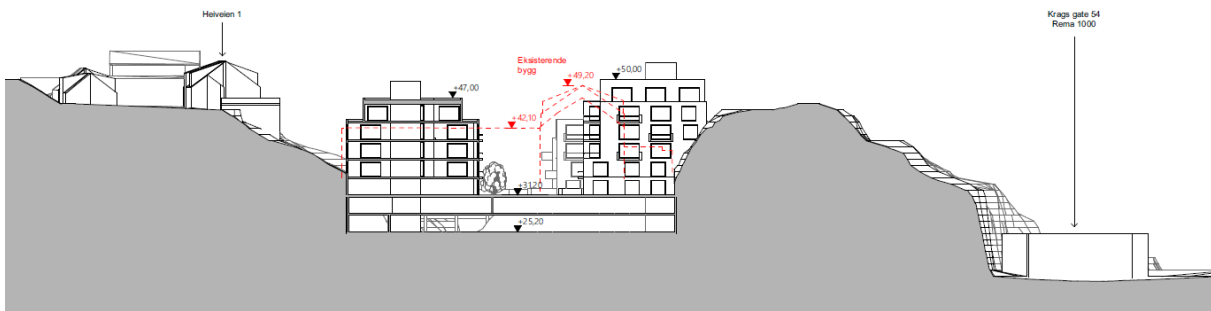
Vurderingene i landskapskapitlet er gjort med utgangspunkt i skisser av ny bebyggelse utarbeidet av arkitekt.

Hasdalgata oppleves i dag som et noe trangt og lukket område. Bygningsmassen til Livbeltefabrikken ligger i enden av en blindvei og selv om det er mulig å passere området gjennom bygningsmassen og videre til kirkegården og stiforbindelse til Heiveien, er det ikke en innbydende vei å gå for å komme dit. I planforslaget har arkitekt valgt å åpne opp bebyggelsen ved å legge den høyeste delen av bebyggelsen inn mot de to heiene i sør og nord og fjerne de høye fasadene som ligger som en vegg mot Hasdalgata og kirkegården. Dette vil gjøre at det kommer mer lys inn mellom byggene og kontakten mot kirkegården blir bedre. Sett fra Hasdalgata vil det i større grad gi gjennomsyn mot kirkegården. Grepene er gjort for å åpne opp det lukkede landskapsrommet, samt for å utnytte de mest solfylte delene av tomta til uteoppholdsareal.

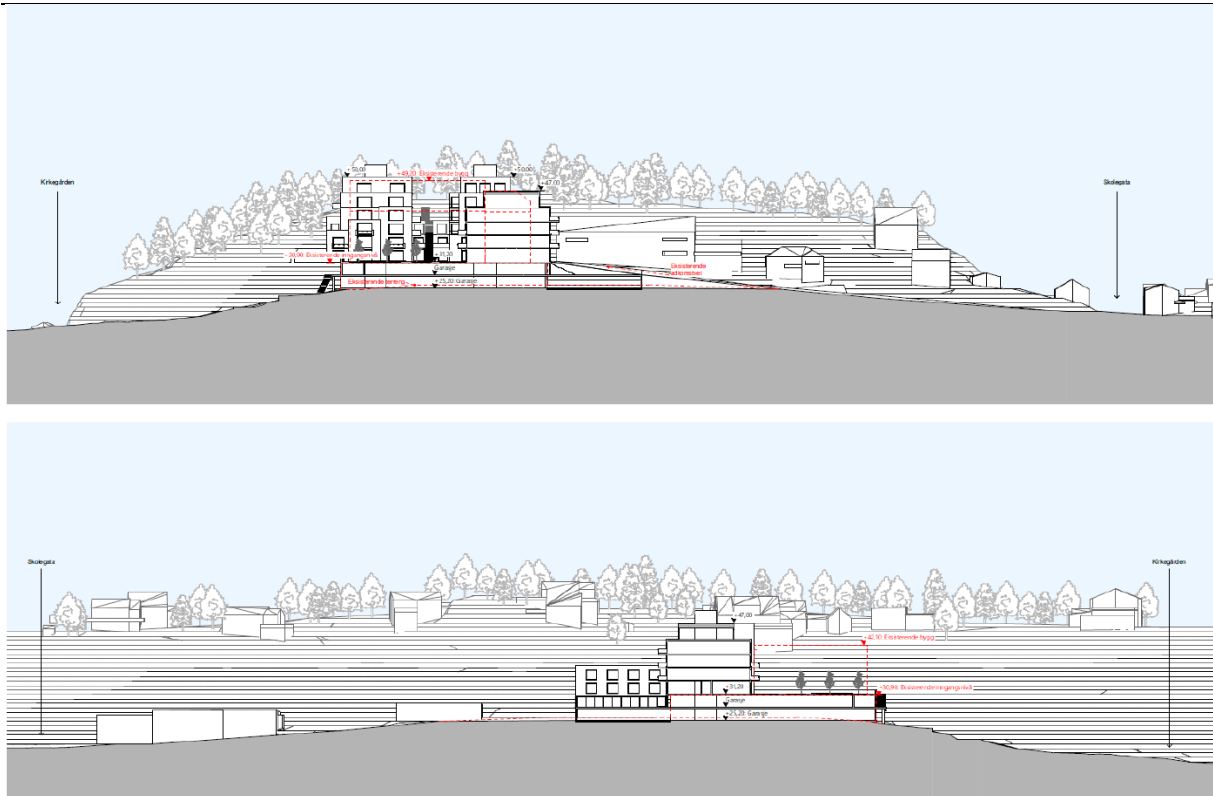


Det foreslåtte bygget som vender seg mot Heiveien i sør (til venstre i figur 19) har en kotehøyde på +47 for den øverste hovedetasjen og ligger 5 meter høyere enn den eksisterende bygningen på tvers av dalen. Hovedetasjen er trukket tilbake for å bryte opp bygningsmassen og skape gode uteoppholdsarealer også på taket. Det øverste taket har tilgang via et mindre trappebygg. For de to byggene som vender inn mot Skoleheia i nord (til høyre i figur 19) er det gjort tilsvarende grep, som for bygget i sør. Den øverste hovedetasjen ligger på kote +50, noe som er 70 cm over høyeste del av eksisterende bygg mot Skoleheia, etasjen er trukket inn i forhold til øvrige fasader. Det er flere sprang i fasadene i etasjene nedover. Dette gir mer luft, variasjon i fasadene og flere uteoppholdsarealer ulike steder i prosjektet. Også disse to byggene har fått trapperom, for å gi tilgang til takterrassen på øverste plan. Videre fører den interne avstanden mellom byggene til at det blir lys og luft mellom byggene og plass til oppholdsarealer og private uteplasser flere steder. Det legges til rette for et stort felles uteoppholdsareal mot vest. Dette arealet etableres på toppen av parkeringsetasjen, i nivå med 1 etasje på leilighetene. Se snittet i Figur 21 og 3d-skissen i Figur 26.

For de to nederste etasjene (underetasjer) er det planlagt etablert parkering og nødvendige boder og tekniske rom. Store deler av underetasjene vil være skjult av adkomst til uteoppholdsarealer og bebyggelse på nivå med 1. etasje samt terrenget på en naturlig måte. Dette kommer ikke frem av snittet i Figur 21, men er illustrert i Figur 23.



Figur 21. Snitt som viser eksisterende bygningsmasse med rød stiplet linje og nye bygg, slik de er tenkt plassert mellom Heiveien i sør og Skoleheia i nord. Illustrasjon: Fax arkitekter.



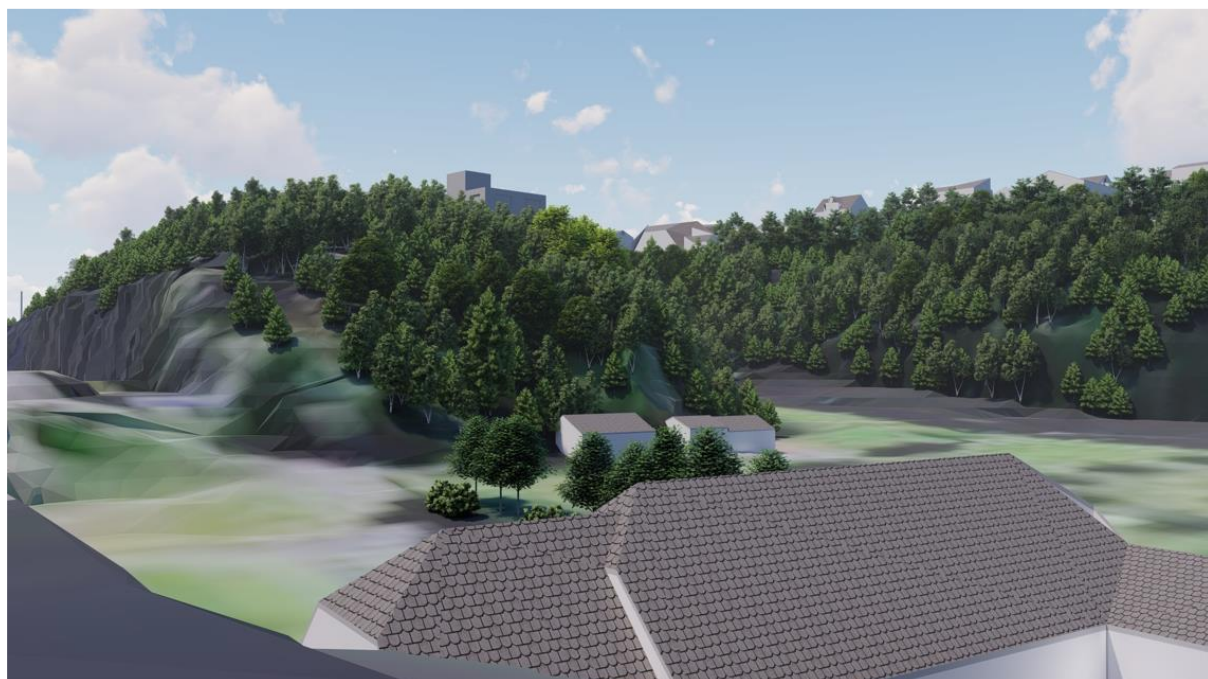
Figur 22 Snitt mellom Skolegata og kirkegården av mulig ny bebyggelse. Kilde Fax Arkitekter AS



Figur 23 skisse av foreslått ny bebyggelse sett fra Hasdalgata og retning mot kirkegården. Illustrasjon: Fax arkitekter.



*Figur 24. 3d-illustrasjon som viser mulig utforming av byggene. Variasjonen i fasadene gjør at det kommer mer lys og luft inn til uteoppholdsarealene, som er lagt mellom byggene i ulike nivåer. Illustrasjon: Fax arkitekter.*

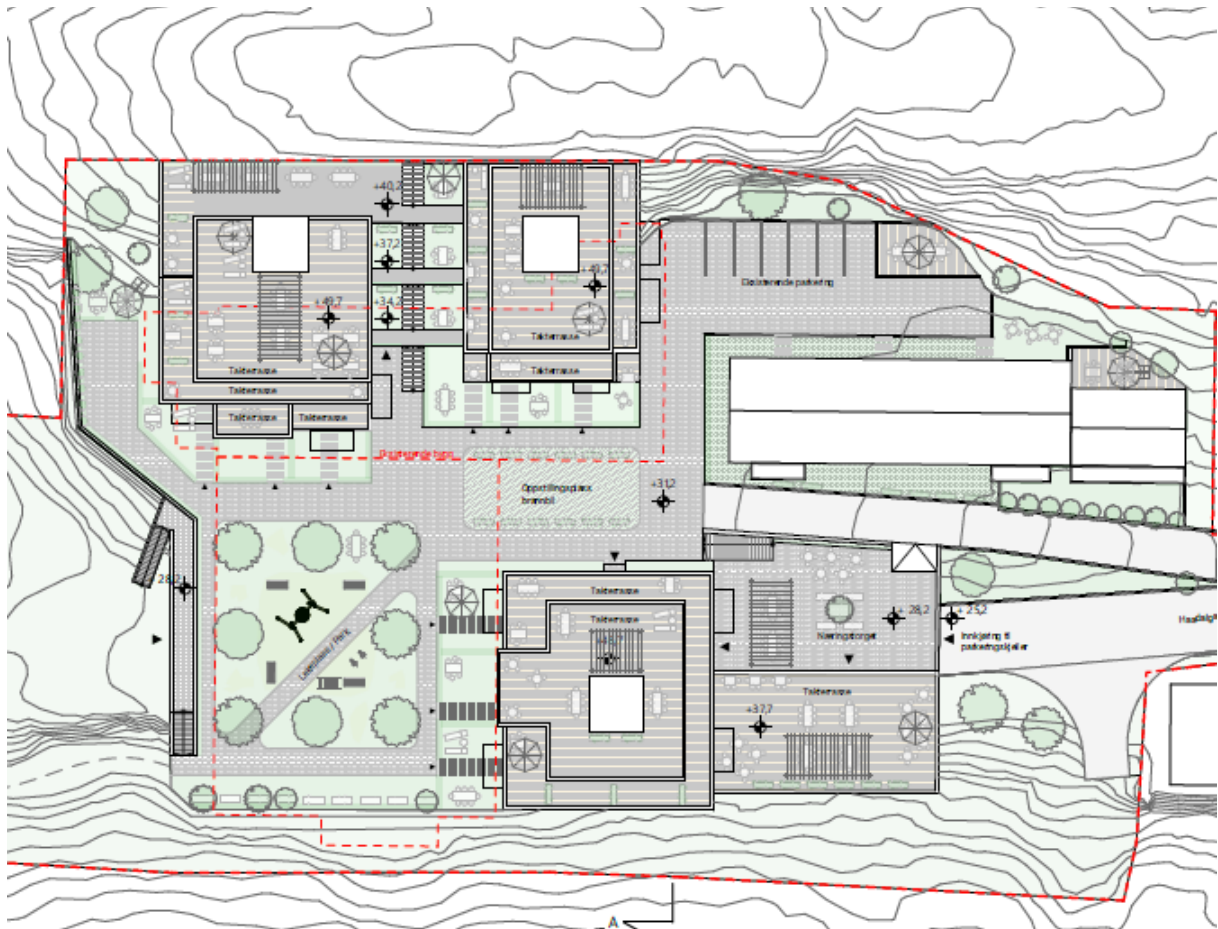


*Figur 25 Illustrasjon av mulig ny bebyggelse sett fra Kragsgate/kirkegården*

Fra Hasdalgata kan en i det planlagte tiltaket følge veien opp til en åpen takterrasse, som danner hovedrommet mellom byggene. Her vil det bli felles uteoppholdsarealer med gangveier, lekeplass og parkmessig opparbeidede arealer. Leilighetene som har uteplass i tilknytning til en takterrasse, vil få private hagerom som grenser inn mot fellesarealene. Det er også lagt inn sprang i nivåene på de ulike uteoppholdsarealene. Dette gir variasjon i



prosjektet og flere ulike oppholdsrom. For byggene som vender mot Skoleheia vil det bli direkte kontakt ut mot naturarealene på toppen av heia. Se illustrasjonsplan i Figur 26.



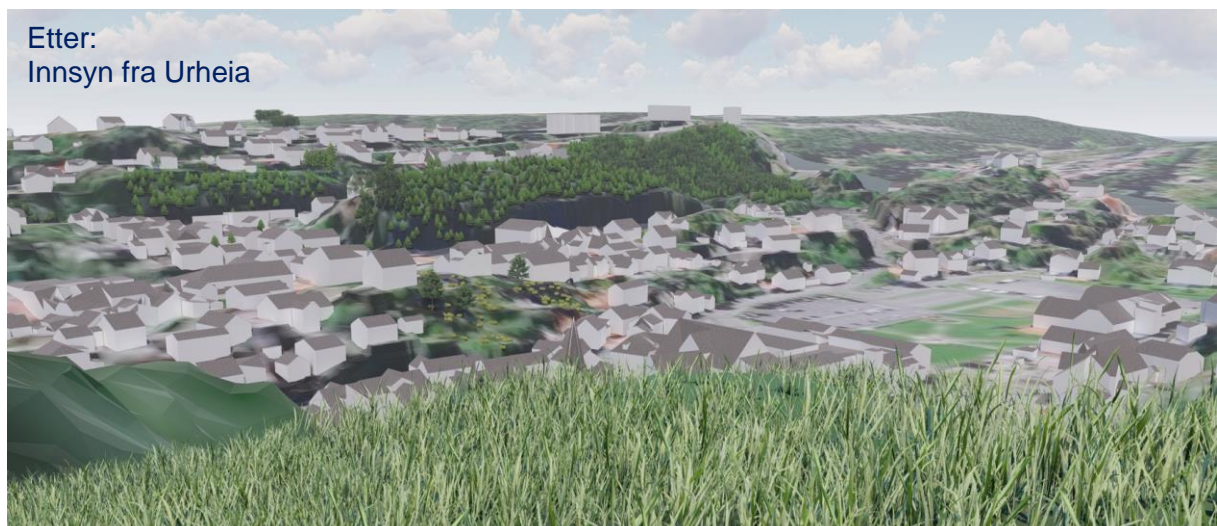
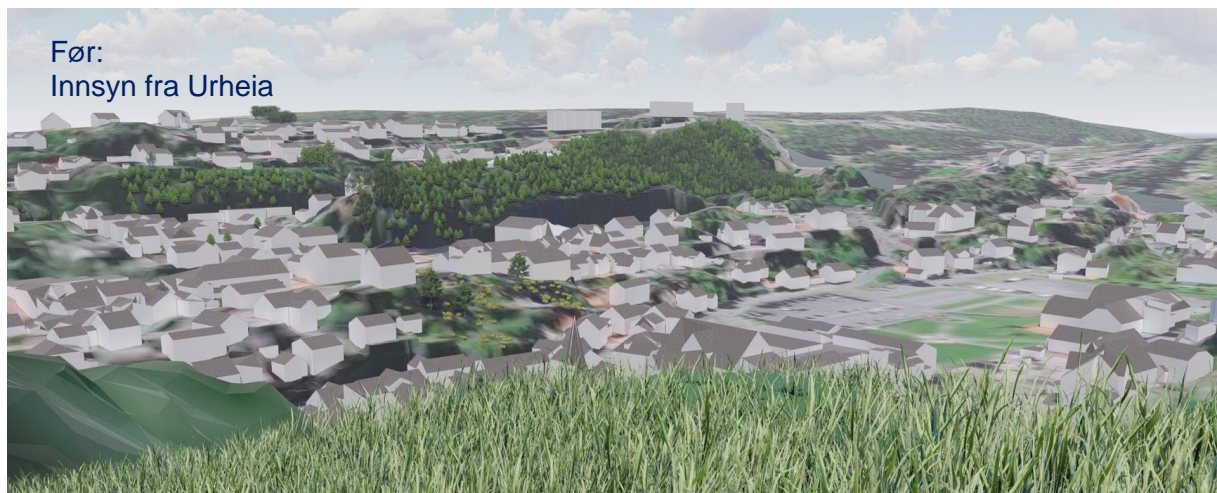
Figur 26. Illustrasjonsplan som viser hvordan byggene og uteområdene henger sammen. Illustrasjon: Fax arkitekter.

Det er som en del av planprosessen laget en enkel 3d-modell for å belyse hvor synlig prosjektet er sett fra ulike områder i byen. Siden prosjektet ligger lavt i terrenget, i stor grad forholder seg til samme plassering som eksisterende bygningsmasse og det er en god del bebyggelse foran fabrikkens, vil ikke de planlagte byggene bli spesielt dominerende sett fra sjøen. Hasdalgata svinger også slik at det ikke er en rett linje fra sjøen opp til området. Prosjektet er heller ikke spesielt dominerende fra heiene rundt. I utsnittene fra 3d-modellen i Figur 27 til Figur 30 vises illustrasjoner av situasjonen før og etter tiltaket sett fra ulike standpunkt i Risør.





Figur 27. Illustrasjoner hentet fra 3d-modell viser situasjonen før og etter tiltaket, sett fra Holmen. Skoleheia sees som den grønne heia litt til høyre for midten av bildet og de nye byggene skimtes med en mørk grå farge til venstre for Skoleheia.



Figur 28. Illustrasjoner hentet fra 3d-modell viser situasjonen før og etter tiltaket sett fra Urheia. Skoleheia sees som den grønne heia midt i bildet og de nye byggene skimtes med en mørk grå farge rett i bakkant av Skoleheia.





Figur 29. Illustrasjoner hentet fra 3d-modell viser situasjonen før og etter tiltaket. Utsnittet er hentet fra Hasdalgata 2, der en ser oppover Hasdalgata mot Livbeltefabrikken.





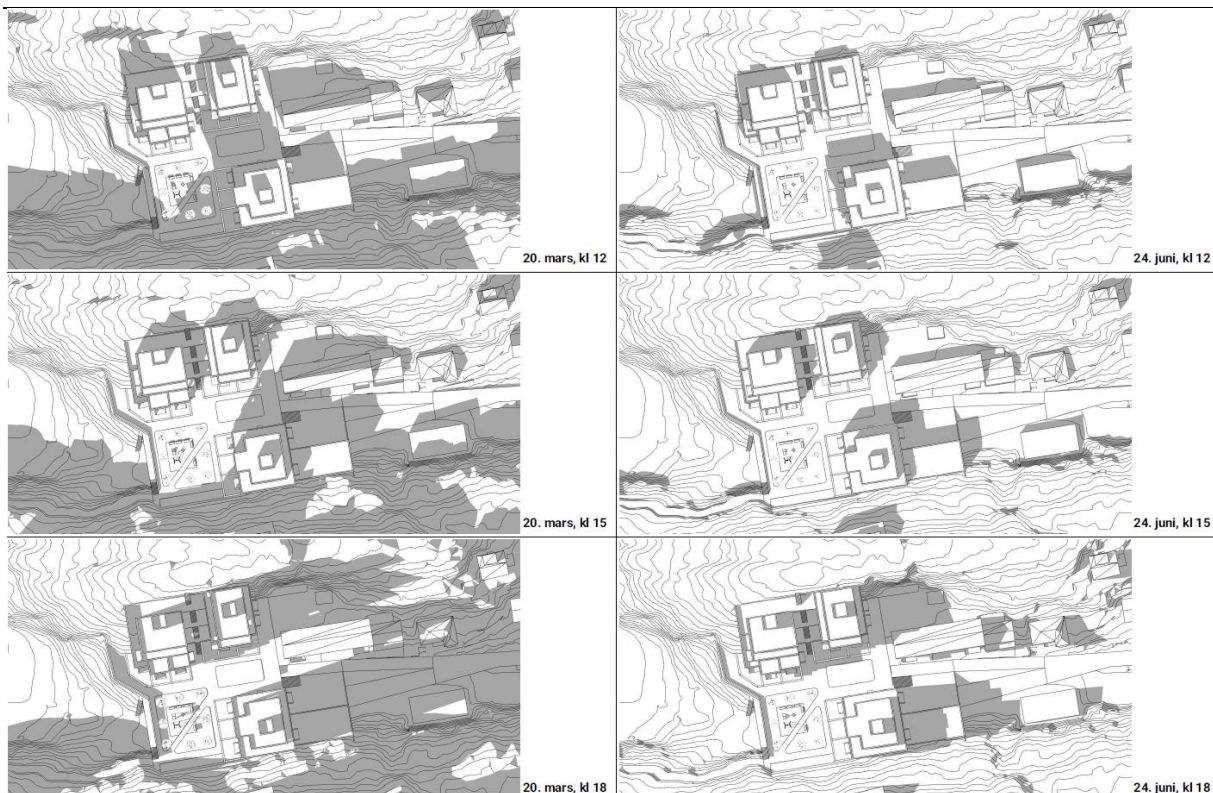


*Figur 30. Illustrasjoner hentet fra 3d-modell viser situasjonen før og etter tiltaket sett fra Branntårnet. Tiltaket kan skimtes med mørk grå farge til venstre for Skoleheia.*

Livbeltefabrikken ligger lavt i terrenget og nederst i en dal. Dette er positivt med tanke på at byggene blir godt forankret i terrenget rundt og at byggene ikke vil bli for dominerende i landskapet, selv om det tillates noe høyere bebyggelse på deler av området i forhold til dagens situasjon.

### Solforhold

Sol-/skyggeanalyser viser at solforholdene vil være gode dersom uteoppholdsarealer etableres vestvendt. Foreslått ny bebyggelse etableres med god avstand mellom seg, og det etableres felles uteoppholdsarealer mot vest og på bebyggelsens tak, slipper sollyset til på deler av uteområdene gjennom dagen. Sommerstid vil solforholdene på uteoppholdsarealene være veldig gode. Se Figur 31.



Figur 31. Sol-/skyggeanalyse, som viser situasjonen ved vårjevndøgn til venstre og sommersolhverv til høyre. Illustrasjon: Fax arkitekter.

### 6.3 Kulturminner og kulturmiljø

Risør Sentrum (K33) er et kulturmiljø av nasjonal interesse (Riksantikvarens NBI-register). Planområdet grenser inn mot dette kulturmiljøet, men eksisterende bygningsmasse på den gamle livbeltefabrikken er ikke tatt med som en del av det bevaringsverdige miljøet i Risør.

Livbeltefabrikken har en bygningsmasse som er typisk for sin tid, men som står i kontrast til den hvite sørlandsbyen en finner ellers i Risør. Sånn sett tilfører ikke Livbeltefabrikken kvaliteter til Risørs kulturmiljø og den oppfattes som en del av den mer moderne bebyggelsen i Risør.

I arbeidet med planforslaget har arkitekt gjort grundige vurderinger med tanke på å transformere de gamle fabrikkbygningene til nye formål. Det som har kommet frem av disse vurderingene er at det vil kreve ombygging og endring i fasader, dersom en skal kunne benytte de gamle byggene til næring, tjenesteyting og boligformål. Dette ville medføre så store endringer i bygningsmassen og fasaden at byggene likevel vil få et helt annet uttrykk. Det åpnes derfor i planarbeidet opp for at det som et alternativ også skal være mulig å rive byggene for å sette opp nye bygg, som tilfredsstill kravene i teknisk forskrift.

For å trekke noen av linjene fra den gamle bebyggelsen videre i det nye kan det være aktuelt å benytte pusset mur i fasadene og at fargevalget gjenspeiler de historiske omgivelsene i området. Den gamle livbeltefabrikken har en gul farge i dag, som evt. kunne vært tatt igjen i hele eller deler av de nye fasadene.

Livbeltefabrikken ligger inneklemt i bunnen av en dal og er ikke å regne som et viktig landemerke i Risør. Kulturmiljøet tilfører i liten grad kvaliteter til nærområdet. Planen legger til rette for at byggene kan rives, men åpner også opp for en transformasjon av bygningsmassen. For Risør som by vil kanskje det viktigste være at det blir liv i området i et

---

bygningsmiljø, som vil ha elementer av bygningsvolumer, fargebruk og materialvalg fra de gamle byggene.

## 6.4 Naturverdier og naturressurser

Ettersom området allerede er bebygd vil ikke planen føre til forringelse av naturmangfold og naturverdier. Det vil ved en utbygging av leiligheter føre til flere grønne arealer og uteoppholdsarealer som vil kunne være positivt for biologisk mangfold.

### 6.4.1 Forholdene til kravene i kap. II i naturmangfoldloven

Naturmangfoldloven (nml) trådte i kraft 1.7.2009. Lovens formål er «*at naturen med dens biologiske, landskapsmessige og geologiske mangfold og økologiske prosesser tas vare på ved bærekraftig bruk og vern, også slik at den gir grunnlag for menneskenes virksomhet, kultur, helse og trivsel, nå og i fremtiden, også som grunnlag for samisk kultur*».

Det følger av naturmangfoldloven § 7 at prinsippene i lovens §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet og vurderingene skal fremgå av beslutningen.

Naturmangfoldlovens § 8 sier at kunnskapsgrunnlaget skal være godt ("bygges på vitenskapelig kunnskap"). Som nevnt over foreligger det ingen registreringer av sårbare eller trua arter innenfor området og det ligger ingen registreringer inne i Artskart (artsdatabanken.no). Planområdet ligger ikke innenfor noe verneområde og har ikke status utvalgte naturtyper. Sannsynligheten for at det finnes andre rødlista arter eller ikke-registrerte viktige naturtyper innenfor planområdet vurderes som liten. Dette begrunnes med at det totalt sett foreligger flere registreringer av naturtyper og rødlista arter ellers i omkringliggende områder. Kunnskapsgrunnlaget for naturmiljøtemaet vurderes derfor totalt sett som godt nok, og tilleggsundersøkelser vurderes som ikke nødvendig.

Føre-var-prinsippet (nml§ 9) kommer til anvendelse når kunnskapsgrunnlaget ikke er tilfredsstillende. Ettersom kunnskapsgrunnlaget vurderes som godt, er ikke prinsippet tillagt stor vekt i denne plansaken.

Prinsippet om at tiltakshaver skal dekke kostnadene ved miljøforringelse (§ 11) vurderes ikke som aktuelt på bakgrunn av vurderingene som er gjort ovenfor. Når det gjelder § 9 *Føre-var-prinsippet* tillegges ikke dette stor vekt da kunnskapsgrunnlaget vurderes som godt, jf. vurderingen over, og sannsynligheten for skade og potensielt skadeomfang vurderes som små. Den samlede belastningen på økosystemet, jf. § 10, vurderes også som akseptabelt. Se vurdering over. Kunnskapen om virkninger vurderes som god nok.

For å unngå eller begrense skader på naturmangfoldet skal det tas utgangspunkt i miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder (nml § 12). Det legges til grunn at utbyggingen gjennomføres med miljøfaglige teknikker og driftsmetoder.

## 6.5 Rekreasjonsverdi og rekreasjonsbruk, uteområder

Området vil få en større rekreasjonsverdi og -bruk ettersom det skal legges til rette for etablering av nye uteoppholdsarealer med leke- og møte plasser for barn og unge, samt opprusting og ivaretagelse av gangforbindelse mellom Hasdalgata, kirkegården og Heiveien.

## 6.6 Barns interesser

Planforslaget legger til rette for etablering av uteoppholdsareal tilrettelagt for barn og unge, gangforbindelsen mellom Livbeltefabrikken og Heiveien skal opprettholdes og sikrer at snarveien opp mot skolen opprettholdes. Det legges også til rette for at ny bebyggelse kan etableres slik at den sikrer bedre adkomst til og tilgjengeliggjøring av grøntarealene på Skoleheia.



Planforslaget legger til rette for å opprettholde gangadkomst gjennom planområdet slik at det opprettholdes en gangforbindelse mellom Hasdalgata, kirkegården og snarveien opp til Heiveien.

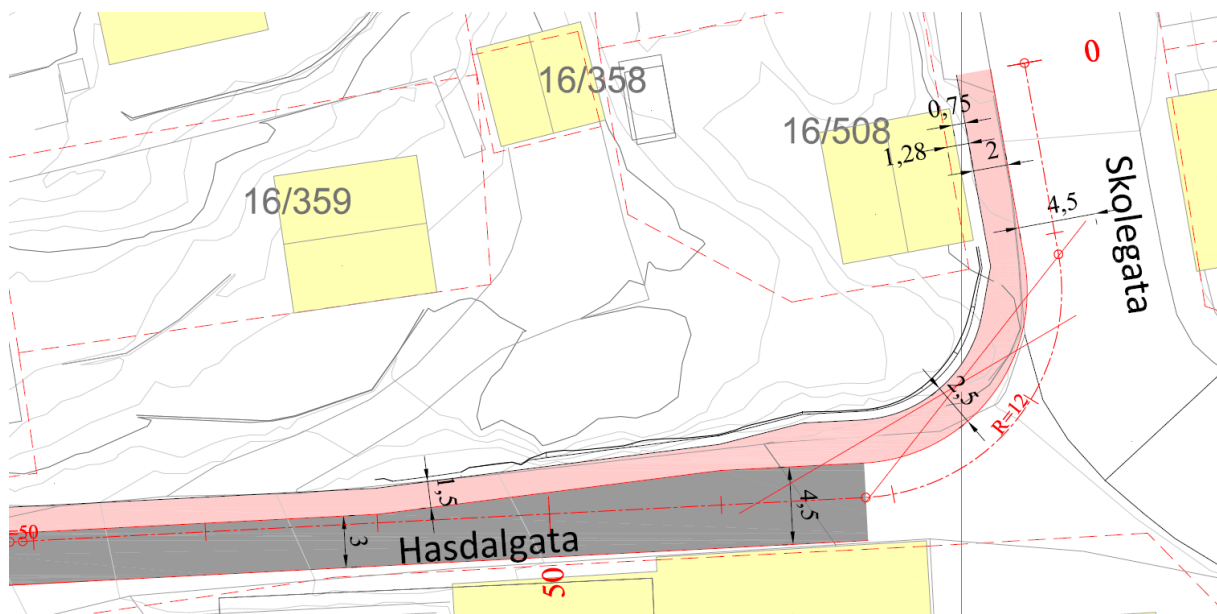
### 6.7 Universell utforming

Universell tilgjengelighet og TEK17 legges til grunn for etablering av uteoppholdsareal og bygninger. På grunn av topografien i området kan det enkelte steder være vanskelig å få til universell tilgjengelighet.

### 6.8 Trafikkforhold

Krysset mellom Hasdalgata og Skolegata er i dag uoversiktlig og utflytende. Planen legger til rette for å stramme opp krysset, etablere god sikt og å forlenge fortauet i Skolegata videre opp til krysset og inn i Hasdalgata. Dette vil være med på å bedre forholdene for myke trafikanter. Innover mot Livbeltefabrikken i Hasdalgata blir veien smalere på grunn av allerede etablert næringsbygg, garasjer, eksisterende terreng og adkomst til naboeiendommer utenfor planområdet. Dette gjør det svært vanskelig å utvide bredden på veien mer enn eksisterende bredde. I dette området skal det derfor etableres gangsone som en forlengelse av fortauet, som vil kunne være kjørbare ved de anledningene det er behov for at to biler skal passere hverandre. For å tydeliggjøre at dette er en gangsone vil det bli benyttet annet belegg som tydeliggjør skille mellom veien og gangsonen. Gangsonen vil strekke seg over en lengde på om lag 50 meter. Området er oversiktlig og det anses som et godt alternativ ettersom det ikke er plass til å etablere fullt fortau på strekningen. .

For å kunne etablere fortau og tilstrekkelig sikt (15x15 m) i krysset Skolegata/Hasdalgata, vil det være nødvendig å ta ned deler av fjellet som ligger ved siden av veien i dag. Dette vil skape et godt og oversiktlig kryss. Det har vært god dialog med kommunen rundt utforming av kryss og fortau.



Figur 32 Skissen viser bredder på vei og fortau som er regulert, samt gangsonen langs adkomstveien.

### 6.9 Teknisk infrastruktur

Utbyggingen vil medføre større belastning på eksisterende ledningsnett. Det er mulig det vil være behov for oppgradering av eksisterende ledningsnett.

Eksisterende ledninger inn til Livbeltefabrikken må endres/forkortes da nytt bygg blir noe større enn eksisterende og eksisterende ledninger fra boligområdet sør for planområdet må legges om.

### Vannforsyning

Det ligger i dag en VL 160 PVC i Hasdalgata, i sidegatene Skolegata og Storgata kommer det 150 SJK, fra Kragsgata. I Kragsgata ligger en VL 200 SJK. Konsentrert bebyggelse som det legges opp til her krever brannvann 50 l/s iht. preaksepterte løsninger i forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK 17) m/veiledning (VTEK).

### Brannvannkapasitet

Ifølge de teoretiske beregningene for trykket i VK 20666 er det kapasitet til å ta ut 50 l/s med trykk 1,4 bar. I VK 7396 er trykket 2,5 bar ved uttak 50 l/s. Det er tilfredsstillende kapasitet og trykk for forbruk og kapasitet på eksisterende ledningsnett til å tilfredsstille kravet til slokkevann i TEK17. Det bør vurderes i detaljprosjekteringsfasen om det er behov for feltmålinger for å få nøyaktig trykk i aktuelle tilkoblingspunkter. Dersom det er ønskelig med et høyere trykk ved uttak av slokkevann ved Livbeltefabrikken, er det mulig å legge ny ledning med større dimensjon fra VK 7396. Eksisterende kum 20666 vil komme i konflikt med ny bebyggelse og det vil derfor være behov for å fjerne denne og etablere en brannkum lenger øst, se Figur 33.



Figur 33 Forslag til ny/omlegging av eksisterende VA. Brannkum er vist med rødt og markert med en sirkel med radius 50m.

### Spillvann

Det er opplyst at eksisterende spillvannsnett har kapasitet til å håndtere avløpet fra planlagt utbygging. Nye boliger kan tilknyttes eksisterende SP 160 i Hasdalgata.

Ny bebyggelse er større enn eksisterende, det vil derfor bli behov for å etablere spillvannskum lenger øst enn i dag og legge om stikk fra boliger sør for planområdet.

---

### Overvannshåndtering

Overvannet samles i sluk og ledes bort i det kommunale ledningsnett, som i dag. Situasjonen vil være tilnærmet lik som i dag, men bruk av klimafaktor gjør at avrenningshastigheten øker etter utbygging. Det er mulig å etablere fordrøyning i form av regnbed eller mindre områder for oppstuvning av vann på lekeplassen/parkområdet på toppen av parkeringskjelleren. Dette vil også være et fint landskapselement. I tillegg er det mulig å etablere betongrør i veg. Det er beregnet et fordrøyningsbehov på 48 m<sup>2</sup>, se tabell i VA-rammeplan. Dette anses som høyt, da situasjonen endres lite, men det er mulig å løse og må vurderes nærmere i detaljprosjekteringsfasen.

Det er problemer med overvann vest for planområdet, alt vann fra planområdet må derfor ledes østover til overvannsnett og ned veien.

Ved mindre og normale nedbørshendelser fanges vannet opp, fordrøyes og ledes i kommunalt ledningsnett til sjø. Avrenning fra ekstreme nedbørshendelser vil følge terrenget ned gjennom sentrum og ut i sjø. Det er opplyst at det er utfordringer med overvann ved Kirkegården vest for planområdet. Det er derfor viktig at området opparbeides slik at vannet ledes østover.

### Trafo/nettstasjon

Det vil være behov for å flytte eksisterende/etablere ny nettstasjon innenfor området. Plassering avklares med Glitre Nett AS.

### Renovasjon

Etttersom det planlegges etablert både bolig og næring innenfor planområdet legges det til rette for to arealer for renovasjon. Det er avklart med RTA at det ikke vil bli stilt krav til nedgravdrenovasjonsløsning, men at det vil være tilstrekkelig med etablering av søppelrom. Plassering og størrelse på dette avklares med RTA, men det må etableres i forbindelse med snuhammer.

## **6.10 Støy**

Etttersom området ikke ligger i område utsatt for støy fra vegtrafikk eller andre kjente støykilder, legges det til grunn at området ikke er støyutsatt. Videre legges TEK17 til grunn for prosjektering av bygg og uteoppholdsareal.

## **6.11 Lokale og regionale virkninger, klima og energi**

Offentlig parkering er en mangelvare i Risør og det er svært positivt at det legges til rette for dette ved Livbeltefabrikken, ikke minst på grunn av nærheten til Kulturhuset. Videre er det også positivt å legge til rette for arealer knyttet til næring/tjenesteyting/kontor i denne delen av sentrum.



## 7. Risiko- og sårbarhet

Det er utarbeidet risikomatriser, jf. reguleringsplanveilederen fra Miljøverndepartementet. Egen ROS-analyse med tabell, risikomatrix og vurdering er vedlagt planforslaget. Det er identifisert 1 uønsket hendelse.

Tabell 8. Oversikt over identifiserte uønskede hendelser

Hendelse/ situasjon nr	Uønskede hendelse
7	Skog- og lyngbrann

Risikomatriser for de ulike konsekvenstypene følger nedenfor. Nummerhenvisingen er knyttet til nummerhenvising til uønskede hendelser jf. tabell 8.

Risikomatrix for liv og helse:

	Konsekvens for liv og helse			
Sannsynlighet		Høy	Middels	Lav
	Høy			
	Middels			
	Lav			7

Risikomatrix for stabilitet:

	Konsekvens for stabilitet			
Sannsynlighet		Høy	Middels	Lav
	Høy			
	Middels			
	Lav			7

Risikomatrix for materielle verdier:

	Konsekvens for materielle verdier			
Sannsynlighet		Høy	Middels	Lav
	Høy			
	Middels			
	Lav		7	

### Oppsummering av tiltak for å redusere risiko og sårbarhet

Sammenstilling av forslag til tiltak og oppfølging av disse er oppsummert i tabellen nedenfor. Nummerhenvisingen er knyttet til nummerhenvising til uønskede hendelser jf. tabell 9.

Tabell 9. Sammenstilling av forslag til tiltak og oppfølging av disse

NR	Risiko	Forslag til tiltak	Oppfølging
7	Skog- og lyngbrann	Skjøtsel av vegetasjon nærmest bebyggelsen	Følges opp i detaljregulering med bestemmelser

---

## **8. Gjennomføring av plan – økonomiske konsekvenser for kommunen**

Det er positivt for kommunen at det legges til rette for transformasjon av et gammelt industriområde i sentrum. Økonomiske konsekvenser for kommunen vil knyttes til tilkobling til offentlig vann- og avløpssystem, samt opparbeidelse av kryss og endring av deler av adkomstveien fra kommunal til privat. Dette er forhold som vil avklares gjennom tekniske planer.

## **9. Oppsummering – forslagsstillers vurdering**

Formålet med planforslaget er å legge til rette for å skape nytt liv i området med etablering av leiligheter, næring/kontor og tjenesteyting. Området fremstår i dag forholdsvis nedslitt med nedlagte fabrikkbygninger. Området reguleres til kombinert formål bolig, kontor, næring og tjenesteyting med tilhørende infrastruktur, parkering og uteoppholdsarealer. Prosjektet ligger sentralt i byen og vil inngå som en del av en ønsket sentrumsutvikling i Risør.

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

## **10. Vedlegg**

- Vedlegg 1 - Risiko- og sårbarhetsanalyse, datert 11.05.23
- Vedlegg 2 - Innkomne merknader til kunngjøringsfasen
- Vedlegg 3 – Oppsummering av og kommentarer til innkomne merknader
- Vedlegg 4 - Notat «VA-rammeplan», datert 11.05.23
- Vedlegg 5 – Illustrasjonsplan
- Vedlegg 6 - 3D-illustrasjoner
- Vedlegg 7 – Snitt