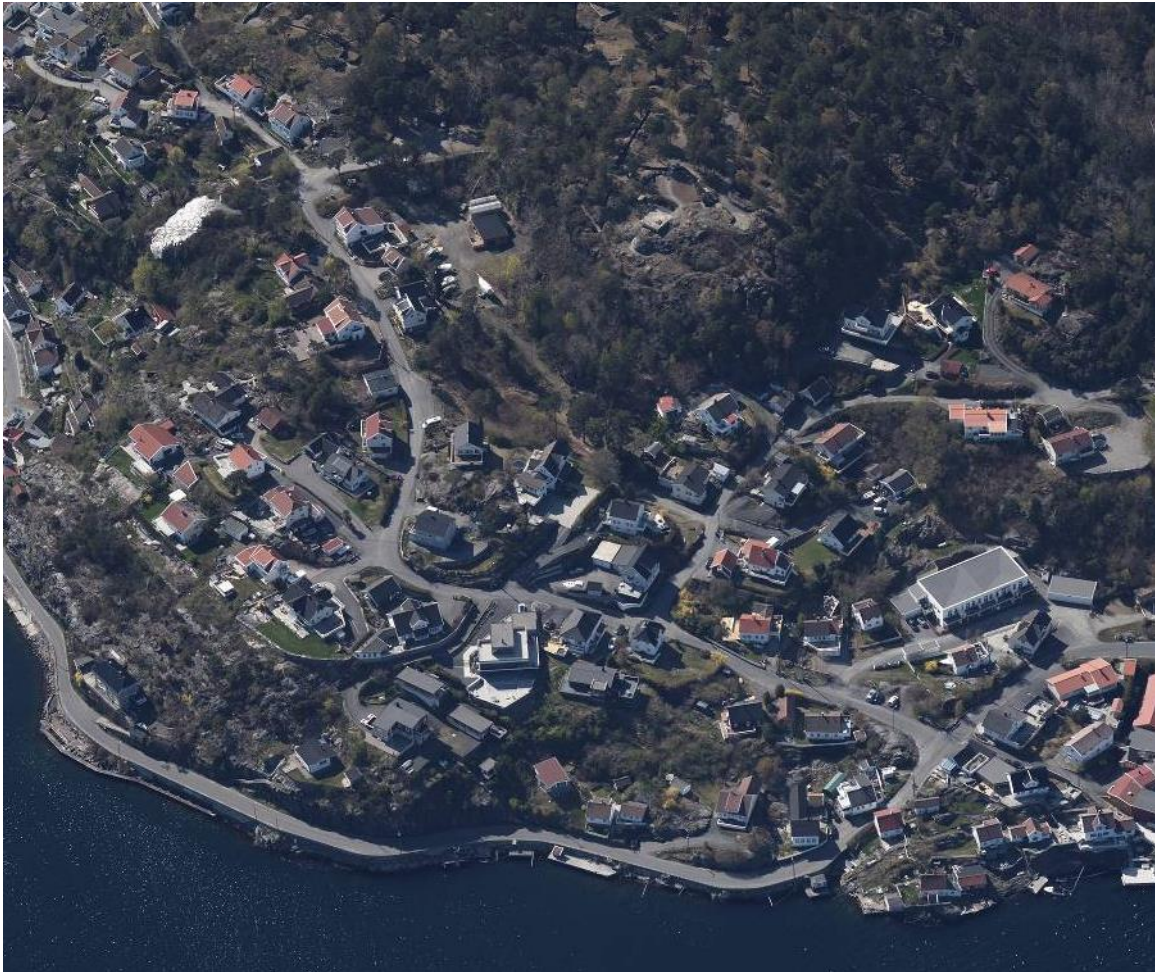




Risør
kommune

Detaljreguleringsplan for Urheia og Buvika

Planbeskrivelse





Innholdsfortegnelse

1. Innledning	4
2. Planens formål	4
3. Planområdet	4
4. Overordnede planer og føringer	5
4.1 NASJONALE FORVENTNINGER TIL REGIONAL OG KOMMUNAL PLANLEGGING 2023-2027	6
4.2 STATLIGE PLANRETNINGSLINJER FOR SAMORDNET BOLIG-, AREAL- OG TRANSPORTPLANLEGGING (2014)	6
4.3 STATLIG PLANRETNINGSLINJE FOR KLIMA- OG ENERGIPLANLEGGING I KOMMUNENE (2018)	6
4.4 RIKSPOLITISKE RETNINGSLINJER FOR Å STYRKE BARN OG UNGES INTERESSER I PLANLEGGINGEN (1995)	7
4.5 LOV OM FOLKEHELSEARBEID	7
4.6 FN'S BÆREKRAFTSMÅL	7
4.7 REGIONPLAN AGDER 2030	7
4.8 KOMMUNEPLANEN 2023-2035	8
5. Overordnede planer og føringer	9
5.1 PLANTYPE OG NIVÅ	9
5.2 FORSLAGSSTILLER	9
5.3 BEHOV FOR KONSEKVENsutredninger	9
5.4 RISIKO- OG SÅRBARHETSANALYSE	9
5.5 UNDERSØKELSESPLIKT FOR AUTOMATISK FREDEDE KULTURMINNER	10
5.6 MEDVIRKNING	10
5.7 BARN OG UNGE	10
6. Overordnede planer og føringer	10
6.1 Innspill etter kunngjøring av oppstart av planarbeidet	10
6.2 Innspill etter høring og offentlig ettersyn	15



7. Overordnede planer og føringer	22
7.1 HOVEDGREP	22
7.2 BEBYGGELSE OG TILTAK	23
8. Planens virkninger	23
8.1 GRØNTOMRÅDER/MØTEPPLASSER	23
8.2 NATURMANGFOLD	23
8.3 BOLIGER	25
8.4 BARN OG UNGE	26
8.5 UNDER BAKKEN – ARKEOLOGI	Feil! Bokmerke er ikke definert.
8.6 KLIMA/MILJØ – PÅVIRKNING OG TILPASNING	26
8.7 INFRASTRUKTUR	27
8.8 FOLKEHELSE OG LEVEVILKÅR	27
Vedlegg:	27



1. Innledning

Eksisterende bebyggelse i Buvikveien, Buvikbakken og Almeveien er uregulerte og har boligformål i kommuneplanen. Samtlige eiendommene er bebygde, men området har ingen gjeldende bestemmelser.

2. Planens formål

Tydelige bestemmelser til planen

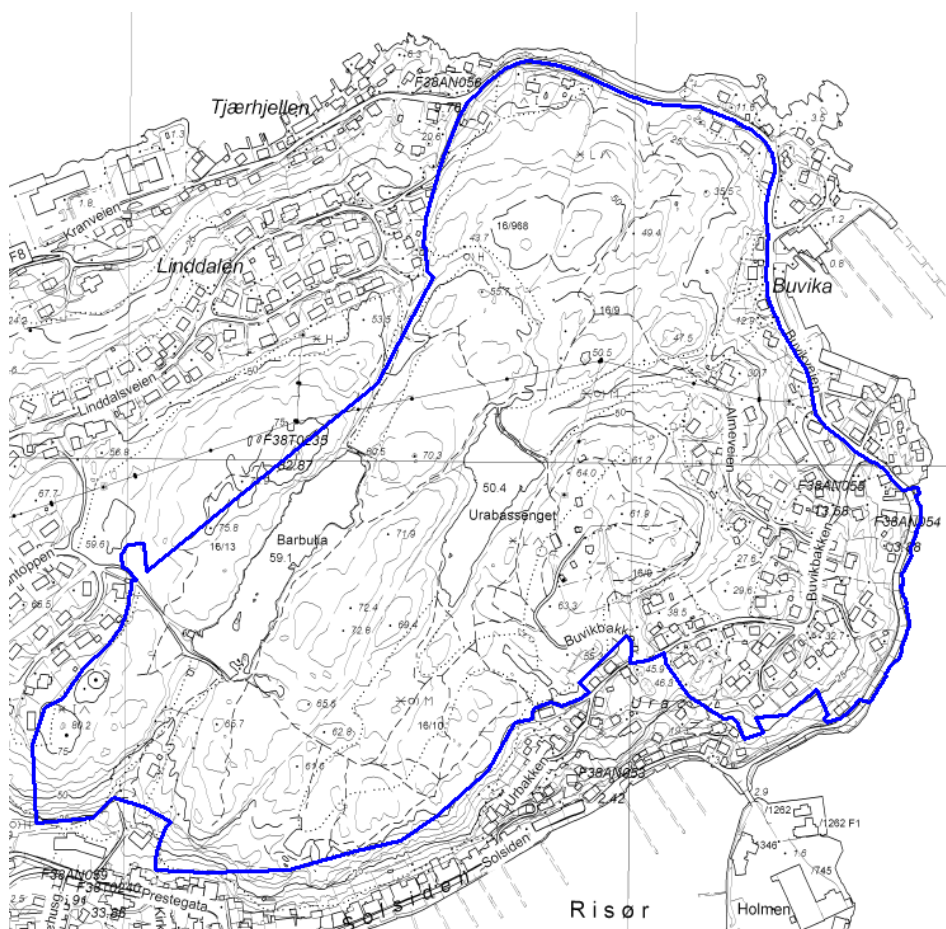
Reguleringsplan for Urheia ble vedtatt i 1997. Reguleringsplanens formål er de samme som i kommuneplanens arealdel, og planen har derfor rettsvirkning foran kommuneplanen. Boligområdene som inngår i reguleringsplanen er bebygde, men planens bestemmelser er mangelfulle og gir ikke grunnlag for bebyggelse.

Boligområdene øst for reguleringsplanen, er uregulerte og bebygde boligområder i Buvikbakken, Almeveien og Buvikveien. Samtlige eiendommer i dette området, er bebygde, men iht. § 2-2 i kommuneplanens bestemmelser kan det tillates mindre frittliggende bygninger på inntil 70 m² BRA/BYA, eller tilbygg på inntil 50 m² BRA/BYA, uten krav om reguleringsplan. For større tiltak, som riving og gjenoppføring av boliger, eller påbygg til eksisterende bebyggelse, kreves reguleringsplan.

Hensikten med planarbeidet er å utarbeide nye bestemmelser for området. Bakgrunnen for behovet er mangelfulle bestemmelser til boligtomter som inngår i planen for Urheia, og det er behov for regulering med bestemmelser for de uregulerte boligområdene i Buvikbakken, Buvikveien og Almeveien. Endringen vil forenkle saksbehandling i disse områdene. Det legges ikke opp til fortetting, men det vil bli vurdert å utvide tomta for Buvikbakken 34.

3. Planområdet

Den gamle Urheiplanen strekker seg fra Linddalsveien og Gamle Kranveien i nord og vest, Solsiden og Urbakken i sør og Buvikveien/Kranveien i øst. Ny reguleringsplan tar med de uregulerte eiendommene i Buvikbakken, Almeveien og Buvikveien.



Planen grenser mot følgende reguleringsplaner:

- Krana og Kranhøgda – ID 1958001
- Linddalsveien - ID 1980003
- Buvika – ID 1999002
- Holmen – ID 2010005
- Hasalen – ID 2022004

4. Overordnede planer og føringer

Dokumentene nedenfor påvirker og legger føringer for revisjonene av planen. Vi har bare referert det vi mener har størst betydning.



4.1 NASJONALE FORVENTNINGER TIL REGIONAL OG KOMMUNAL PLANLEGGING 2023-2027

Hensikten med de nasjonale forventningene er å fremme en bærekraftig utvikling i hele landet. Retningslinjene skal følges opp av alle landets kommuner. I de nyeste retningslinjene er det 5 overordnede satsningsområder;

- skape et bærekraftig velferdssamfunn
- skape et økologisk bærekraftig samfunn
- skape et sosialt bærekraftig samfunn
- skape et trygt samfunn for alle.

Det vises særlig til FNs 17 bærekraftsmål som Norge har sluttet seg til og som skal legges til grunn for all planlegging.

4.2 STATLIGE PLANRETNINGSLINJER FOR SAMORDNET BOLIG-, AREAL- OG TRANSPORTPLANLEGGING (2014)

Hensikten med retningslinjene er å samordne de tre arealbehovene og bidra til mer effektive planprosesser. Planleggingen har som mål å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling og fremme helse, miljø og livskvalitet. Dette bør skje gjennom å utvikle kompakte byer og tettsteder og legge til rette for kollektivtransport, sykkel og gange. Stikkord for en slik type planlegging som er relevant for Risør, er plassering av kollektiv-knutepunkt, fortetting, gode uteområder, klimavennlig transport, tilrettelegging for handel og private/offentlige tjenestetilbud, grøntstruktur, overvannshåndtering, kultur-historiske verdier, estetiske kvaliteter og universell utforming.

4.3 STATLIG PLANRETNINGSLINJE FOR KLIMA- OG ENERGIPLANLEGGING I KOMMUNENE (2018)

Retningslinjene sier at kommunene gjennom planlegging skal stimulere til, og bidra til reduksjon av klimagassutslipp, og økt miljøvennlig energiomlegging. I tillegg skal planleggingen bidra til at samfunnet forberedes på og tilpasses klimaendringene. I alle planer etter plan- og bygningsloven, skal det gjøres rede for hvilket kunnskapsgrunnlag som legges til grunn for planleggingen og når konsekvenser av klimaendringer vurderes, skal høye alternativer fra nasjonale klimaframskrivninger legges til grunn. Ved planlegging av fortetting eller transformasjon, skal det vurderes hvordan hensynet til et endret klima kan ivaretas. Planer skal bl.a. ta hensyn til behovet for åpne vannveier, overordnede blågrønne strukturer, og forsvarlig overvannshåndtering.



4.4 RIKSPOLITISKE RETNINGSLINJER FOR Å STYRKE BARN OG UNGES INTERESSER I PLANLEGGINGEN (1995)

I plan- og bygningsloven er barn og unge gitt særlig oppmerksomhet fordi denne gruppen av befolkningen tradisjonelt sett har vanskelig for å bli hørt i plan-prosesser, og kommunen skal derfor ha en særskilt ordning for å ivareta deres interesser. Hensikten med retningslinjene er å sikre et godt og trygt oppvekstmiljø og å sikre tilbud og muligheter som gir dem utfordringer og en meningsfylt oppvekst. Retningslinjenes formål er også å synliggjøre, styrke og sikre barn og unges interesser i all planlegging. Det er listet opp noen særlige punkter om fysisk utforming som skal vies spesiell oppmerksomhet; sikring av areal for barn og unge mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare, sikre lekearealer av ulik type og med mulighet for samhandling mellom barn og voksne, store og gode arealer til barnehager og sikre erstatningsarealer ved endringer.

4.5 LOV OM FOLKEHELSEARBEID

Folkehelseloven (2011) er relevant for kommunenes planarbeid. Loven har som formål «å bidra til en samfunnsutvikling som fremmer folkehelse, herunder utjevner sosiale helseforskjeller. Folkehelsearbeidet skal fremme befolkningens helse, trivsel, gode sosiale og miljømessige forhold og bidra til å forebygge psykisk og somatisk sykdom, skade eller lidelse.» Kommunen har et ansvar for å fremme folkehelse gjennom bl.a. planlegging, først og fremst gjennom kommuneplanen, men i praksis vil reguleringsplaner være et viktig virkemiddel. I plan- og bygningsloven som brukes ved regulering, kommer dette tydelig fram i § 3-1 hvor kommunens oppgaver og hensyn i planlegging står.

4.6 FN'S BÆREKRAFTSMÅL

FN har 17 bærekraftsmål som ble vedtatt høsten 2015. Både fylker og kommuner bør legge disse til grunn for planlegging dersom det er relevant, men målene er først og fremst rettet mot overordnet planlegging. Risør kommune har i det siste jobbet med Miljøfyrtårn og er med i samarbeidet Klimapartner. De mest relevante bærekraftmålene for planarbeidet antas å være mål 11: Bærekraftige byer og samfunn.

4.7 REGIONPLAN AGDER 2030

Fylkestingene i Aust- og Vest-Agder vedtok i 2019 en ny regionplan som er et overordnet styringsdokument for hele Agder. Hovedmålet 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

Planen har tre gjennomgående perspektiver som samsvarer med de tre dimensjonene av bærekraft. Disse er: Næringsutvikling og samarbeid om nye arbeidsplasser; Levekår, likestilling, inkludering og mangfold, og Klima og miljø.

4.8 KOMMUNEPLANEN 2023-2035

Kommuneplanens hovedmål, er «Sammen om et bærekraftig og levende samfunn». For å nå denne visjonen er det viktig å kunne utvikle gode og inkluderende nærmiljøer og bomiljøer.

Reguleringsplanen for Urheia er fra 1997. Planen har rettsvirkning foran kommuneplanen, men har mangelfulle bestemmelser mht. utnyttelse av boligeiendommene. Eiendommene i Buvikbakken, Almeveien, og deler av Buvikveien, er uregulerte og bebygde boligeiendommer. For disse eiendommene er det et krav om å utarbeide reguleringsplan, før større byggetiltak kan godkjennes, eventuelt at det søkes om, og gis dispensasjon fra plankravet.

Området er et uregulert boligfelt i nær tilknytning til Risør sentrum. Området består av svært variert bebyggelse mht. høyder, volum, areal, plassering og utforming. Å lage en plan for dette området der volum, areal, høyder og plassering er vurdert for hver eiendom, vil være krevende og vil resultere i en plan med mange bestemmelser med ulike krav til utnyttelse. Risør kommune har mange gamle reguleringsplaner som fortsatt er gjeldende, men med ugyldige/uklare bestemmelser. Ved rullering av kommuneplanen i 2019 ble det derfor lagt inn en ny bestemmelse (§2-7 Utnyttelsesgrad) som åpner for at reguleringsplaner som mangler utnyttelsesgrad og/eller høydeangivelser, skal vurderes etter § 3-3 (LNF-spredd boligbebyggelse), bokstav a punkt 2 og 3. Vi legger derfor opp til at disse bestemmelsene legges inn som areal og høydebestemmelser i denne planen.

Dette vil skape forutsigbarhet og likhet mht. utnyttelse av de ulike eiendommene, og vil slik sett være iht. kommuneplanen.



5. Overordnede planer og føringer

5.1 PLANTYPE OG NIVÅ

Reguleringsplanen for Urheia ble vedtatt i 1997, og dekker friområdene i Urheia i tillegg til noen få boligeiendommer i Buvikveien, Gamle Kranveien og Kranveien. Samtlige boligeiendommer innenfor planområdet er bebyggt, men bestemmelsene for områdene er upresise, og åpner for tolkning. Øst for planområdet er det et forholdsvis stort bebyggt boligområde. Områdene er uregulerte, men med bolig-formål i kommuneplanen. For disse områdene stiller kommuneplanen krav om reguleringsplan før større byggetiltak kan tillates.

5.2 FORSLAGSSTILLER

Risør kommune er forslagsstiller i planarbeidet og utarbeider selv alle plan-dokumentene i medhold av § 12-3 i plan- og bygningsloven. Risør kommunestyre er prosjekteier.

5.3 BEHOV FOR KONSEKVENsutREDNINGER

Det er ikke foreslått tiltak som vil ha vesentlig påvirkning på miljø og samfunn og det er derfor ikke utarbeidet planprogram eller konsekvensutredninger. Vi kan ikke se at noen av disse tiltakene vil få en så vesentlig virkning på miljø og samfunn at de krever en konsekvensutredning.

Planarbeidet er i stor grad i samsvar med kommuneplanen, og omfatter formålene:

Bebyggelse og anlegg

«grønnstruktur»

H310 – Hensynssone ras og skred

H510 – Hensynssone høyspent

H530 – Hensynssone friluftsliv

H570 – Hensynssone kulturmiljø

H730 – Båndlegging etter lov om kulturminner

Basert på forholdene over kan vi ikke se at planarbeidet vil få vesentlige virkninger for miljø og samfunn og derfor er det ikke utarbeidet planprogram for politisk behandling.

5.4 RISIKO- OG SÅRBARHETSANALYSE

Det er utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse i tråd med kravene i kap. 4 i plan- og bygningsloven. Denne ligger som eget vedlegg. Det er også laget en enkel vurdering av overvann.



5.5 UNDERSØKELSESLIKT FOR AUTOMATISK FREDEDE KULTURMINNER

For alle reguleringsplaner skal det gjennomføres arkeologiske registreringer ved utarbeiding av reguleringsplaner, jf. § 9 i kulturminneloven.

Agder fylkeskommune har foretatt arkeologiske registreringer i området, og det er ikke påvist noen automatisk reda kulturminner innenfor planområdet.

Restene etter det gamle lustfortet «Festung Urheia» er registrert og lagt inn i Askeladden. Områdene er i tillegg vist som hensynssone H570 «Hensynssone kulturminner» i reguleringsplanens kart.

5.6 MEDVIRKNING

Utarbeiding av en detaljreguleringsplan følger bestemte lovkrav og minimumskrav til medvirkning følger av kapittel 5 i plan- og bygningsloven. I kapittel 12 er det fastsatt minimumskrav til høringsperioder og hvem som skal varsles. Kommunen står fritt til å utvide fristene, avholde åpne møter eller annen type medvirkning, og å varsle flere enn de direkte berørte.

Alle grunneiere og spesielt berørte parter innenfor planavgrensningen er varslet ved brev (elektronisk/post) og har fått mulighet for å komme med innspill. Det er sendt ut et enkelt brev med henvisning til hvor man kan se plandokumentene. Disse har vært lagt ut på kommunens hjemmeside, i skranken på kommunehuset og på biblioteket. Det var også mulig å få tilsendt dokumenter ved henvendelse til kommunen. Videre ble det holdt noen åpne møter i oppstartsperioden.

5.7 BARN OG UNGE

Kommunen har en egen representant for barn og unge som har vært involvert i prosessen. Etter varsel om oppstart av planarbeidet ble planen presentert for Risør Ungdomsråd. Planforslaget som legges ut til høring og offentlig ettersyn, vil også bli lagt fram for Risør Ungdomsråd.

6. Overordnede planer og føringer

6.1 Innspill etter kunngjøring av oppstart av planarbeidet.

Statsforvalteren i Agder:

Er positive til planarbeidet og vurderer det som bra at man ser samlet på et større område. Legger til grunn at de gode intensjonene i gjeldende plan for Urheia knyttet til friområder og friluftsområder, videreføres. Viser til at det er registrert nært trua arter og arter av særlig stor forvaltningsinteresse innenfor planområdet, og minner om at prinsippene i naturmangfoldlovens §§ 8 – 12, må vurderes. Ber videre om at det gjøres rede for universell utforming, barn- og unges oppvekst-vilkår og ROS-analyse.



Kommunens kommentar:
Det er laget ROS-analyse.

Risør kommune har startet opp arbeidet med å utarbeide en egen kommunedel-plan for naturmangfold, der Urheia er vist som 1. prioritet. Arbeidet med registreringene vil pågå høsten 2024.

Etter at varsel om oppstart av planarbeidet var sendt ut ble planinitiativet presentert for Risør ungdomsråd i møte 30. januar 2024. Når planforslaget er lagt ut til høring og offentlig ettersyn vil planen bli oversendt og presentert for ungdomsrådet.

Agder fylkeskommune - kulturarv:

Viser til at det er en rekke kulturminner i området fra ulike perioder, som ikke er registrert i Askeladden. Fylkeskommunen har foretatt befaring i området og vil foreta ytterligere befaringer etter at planen er lagt ut til høring og offentlig ettersyn.

Viser videre til at bygningen i Buvikveien 26 «Vatikanet» er vedtaksfredet etter kulturminnelovens § 15.

Kommunens kommentar:

Det er lagt inn en hensynssone H570 – bevaring kulturmiljø rundt forsvarsanlegget. Hensynssonen rundt anlegget vil bli utvidet, og eventuelt nye funn lagt inn etter at fylkeskommunen har foretatt undersøkelser i området.

Det er videre lagt en båndleggingssone H730 – båndlegging etter lov om kulturminner, rundt Buvikveien 26.

Agder fylkeskommune – fylkesvei:

Fylkeskommunen skriver at det må fremkomme i bestemmelsene at nye avkjørsler må være iht. vegnormalens krav. Ved etablering av nye boenheter må det legges til rette for tilstrekkelige manøvrerings- og parkeringsareal på egen eiendom. Byggegrensen mot fylkesvei skal være minst 12,5 m. I tillegg anbefales det at det åpnes for å etablere fortau langs fylkesveien.

Kommunens kommentar:
Tas inn i bestemmelsene.



NVE:

Viser til at deler av området ligger innenfor aktsomhetsområde for skred i bratt terreng, og at deler av planområdet ligger i områder der det kan være marin leire i grunnen.

Viser også til at reguleringsplanen må vis hvordan overvann skal behandles, både i kart og bestemmelser, og at dette kan håndteres uten at det fører til negative konsekvenser for grunnvann, overflateavrenning, bekker, elver og innsjøer.

Kommunens kommentar:

Det er lagt inn hensynssoner rundt de registrert områdene. Planen legger ikke opp til ny bebyggelse innenfor områdene registrert som aktsomhetsområder, men det er regulert inn en ny lekeplass rett sør for ett av disse områdene.



Området er i dag opparbeidet med en gruset adkomststi fra Almeveien, huske og sandkasse.





Sett mot sørvest

Reguleringsplanen åpner ikke for å ta i bruk nye arealer til bebyggelse og anlegg. Samtlige eiendommer innenfor planområdet er bebygd.

Glitre:

Viser til at det er både høyspent og lavspent i område, og at det er byggeforbudssone rund disse anleggene.

Kommunens kommentar:

Det er lagt inn en hensynssone rundt høyspentlinja. I tillegg er det lagt inn egne bestemmelser om byggeforbudssone rundt anleggene.

Merknad fra Buvikbakken 15:

Er positive til at området ikke skal fortettes, at friområdene i Urheia, beholdes, og at det reguleres inn en lekeplass i Dalen. Ønsker ikke at det tillates tilbygg eller garasjer over 50 m², at det tas hensyn til områdets karakter og at bebyggelsen må ta hensyn slik at naboer ikke opplever utsiktstap og barrierevirkninger.

Er videre imot en utvidelse av eiendommen i Buvikbakken 34. Viser til at stien forbi huset er mye brukt og må videreføres, samt at friområdene mellom husene, beholdes.

Kommunens kommentar:

Det er laget høyde og arealbestemmelser for eiendommene. I eksisterende tettbygde boligområder vil det alltid være en fare for at eiendommer får redusert utsikt som følge av ny bebyggelse.

I plankartet ligger det inne et forslag om å utvide eiendommen i Buvikbakken 34, men dette vil bli avklart i det videre planarbeidet.

I plankartet er stien opp fra Solsiden regulert inn som gangvei.

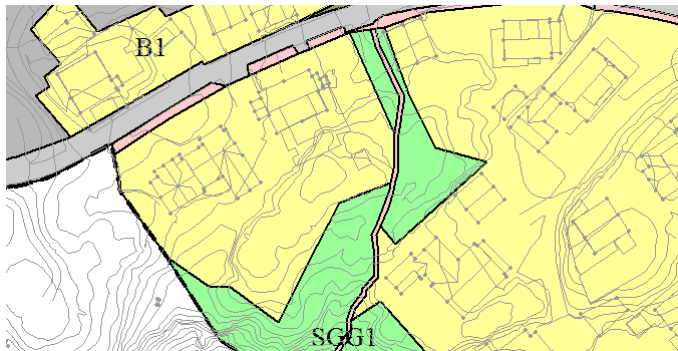
Merknad fra Buvikbakken 30A:

Viser til at de ved to anledninger har søkt om å få kjøpt tilleggstomt i friområdet mellom Buvikbakken 30A og Buvikbakken 34. Viser videre til at området de ønsket å kjøpe (gnr/bnr. 16/863) er vist som boligområde i kartene som lå ved varsel om oppstart av planarbeid.



Kommunens kommentar:

Det er riktig at kartet som lå ved varsel om oppstart, viser boligformål på eiendommen gnr/bnr. 16/863. Dette er dessverre feil. Området er friområde i reguleringsplan for Urheia, og skal beholdes som dette i ny plan.



I planforslaget er området mellom Buvikveien 34 og Buvikveien 30A, vist med boligformål. Reguleringsplanen tar ikke stilling til fremtidig eierforhold.

Merknad fra Buvikbakken 36:

Er nabo til Buvikveien 34 og ønsker å melde sin interesse for å kunne kjøpe hele, eller deler av denne tomten.

Kommunens kommentar:

Et eventuelt salg av Buvikveien 34 vil bli avklart etter at reguleringsplanen er vedtatt.

Merknad fra Kranveien 79:

Eiendommen er regulert til boligformål i den gamle reguleringsplanen for Urheia, men bebygd med en fritidsbolig. Ønsker at boligformålet opprettholdes slik at det kan bygges en ny enebolig. Ønsker i tillegg at tilleggsarealet de fikk godkjent i 2023, legges inn med boligformål.

Kommunens kommentar:

Formålet beholdes, og tilleggsarealet er lagt inn i kartet.



6.2 Innspill etter høring og offentlig ettersyn.

6.2.1 Statlige og regionale myndigheter

Uttalelse fra Agder fylkeskommune:

1. *Kulturarv* – Viser til at det eksisterende boligområdet ligger i randsonen til det kultur-historiske miljøet i Risør sentrum. For å sikre at ny tiltak ikke reduserer opplevels-verdien av det kulturhistoriske miljøet, og anbefaler fylket at en større del av plan-området legges inn som hensynssone H570. Anbefaler at nye bygg skal ha saltak, historiske bygningshøyder og gesimshøyder skal være førende for eventuelle nybygg, samt at sprengning begrenses til fundamentering av bygg og nedgravd infrastruktur. Fylket anbefaler videre at gatestruktur, hageareal og det fysiske landskapet, bevares i størst mulig grad.
2. *Arkeologi* – Viser til at det er utført arkeologiske registreringer i Urheia. Det er ikke påvist noen automatisk freda kulturminner innenfor planområdet. Undersøkelles-plikten etter kulturminnelovens § 9 anses derfor som oppfylt. Kystfortet i Urheia er lagt inn i Askeladden og registrert med ID 328954 og 328956. I tillegg bør de 3 dammene i Urheia avmerkes som hensynssone H570.
3. *Fylkesvei* – Det må legges inn byggegrense mot vei, 12,5 m fra senterlinje. Det gjøres unntak for eiendommer innenfor områdene avsatt som hensynssone H570 og H730. For disse eiendommene bør byggegrensen følge vegglinje.
I plankartet er det vist fortauer langs fylkesveien. Pr. i dag er det ikke kjent hvordan fortau skal løses, og fylket anbefaler at dette formålet tas ut. Arealet mellom fylkesvei og de private eiendommene skal reguleres til formålet «Annen veggrunn». Viser videre til at det er noe uoverensstemmelse mellom feltnavn i kart og bestemmelser. I kartet må det legges inn avkjørsels-pil, samt frisktsoner i regulert vegkryss.

Kommunens kommentar:

Kulturarv – Fylket anbefaler at boligene innenfor feltene B1 til B5 og B8, legges inn under en hensynssone H570 «Bevaring kulturmiljø». Begrunnelse er at disse områdene ligger i randsonen til det Riksantikvaren har definert som kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse.

Kommunen kan ikke se at dette er hensiktsmessig. Kun boligene i Buvikbakken 28 og 30A og Buvikveien 4, vil være godt synlige fra torvet. Noen flere vil kan sees fra kunne sees Strandgata ut til Risør Akvarium, men det må tas hensyn til at boligområdet ligger bak småblokkbebyggelsen på Holmen.



Risør
kommune



Området er m.a.o. mest synlig fra sjøen, men også fra denne kanten vil bebyggelsen på Holmen ligge i forkant. Bebyggelsen innenfor planområdet er derfor ikke godt synlig fra det kulturhistoriske miljøet i Risør sentrum. I tillegg er det godkjent en regulerings-plan i Hasalen der det er godkjent oppføring av 2 lavblokker, og en reguleringsplan på tomta til Risør trebåtbyggeri i Buvika, der det er godkjent oppføring av 3 lavblokker.

Kommunen ser også noen utfordringer ved å legge en hensynssone «Bevaring kulturmiljø» rundt samtlige boliger i feltene B1 til B5 og B8. Kun noen få av boligene i disse feltene er Sefrak-registrert og har strenge bestemmelser mht. volumer/skala og høyder. De øvrige boligene er oppført i senere tid og har ingen stor kulturhistorisk verdi. Det er også stor variasjon i boligenes areal og høyder. For mange eiendommer finnes det heller ikke originale tegninger. I tillegg er av boligene bygget om i ettertid. Det kan m.a.o. være utfordrende å fastslå hvilke høyder som skal legges til grunn. Å inkludere disse eiendommene i hensynssone H570 «Bevaring kulturmiljø», og med bestemmelser med krav om at dagens høyder og volum skal legges til grunn for nybygg, vil oppleves som en urimelig forskjellsbehandling for eierne.

Hensikten med en reguleringsplan er bl.a. å skape forutsigbarhet. Slike bestemmelser vil etter kommunens mening skape usikkerhet rundt hva som kan tillates, og vil mest sannsynlig resultere i flere søknader om dispensasjon.

Arkeologi – De 3 dammene er lagt inn med egen hensynssone H570_3. I tillegg er alle registreringer av gamle kulturminnene etter kystfortet i Urheia, lagt inn med hensynssone H570_2 i plankartet.

Fylkesvei – Det er lagt inn avkjøringspiler for eiendommer med avkjøring fra



fylkes-veien. I krysset mellom Buvikbakken og Buvikveien og Buvikveien og eiendommene i Buvikveien 20 - 26 er det lagt inn siktpiler (0_AVG1 og 0_AVG2). I tillegg legges det inn egne bestemmelser mht. vegetasjon/tiltak i disse områdene.

Fylkeskommunalt areal mellom veiskulder og private eiendomsgrenser er nå lagt inn som «Annen veggrunn – tekniske anlegg».

Langs fylkesveien er det lagt inn en generell byggegrense på 12,5 m. Byggegrensen gjelder for alle eiendommer langs veien, med unntak av Buvikveien 26 «Vatikanet», der byggegrensen følger vegglivet til den eksisterende bebyggelsen. Fylkeskommunen skriver at for Sefrak-registrerte boliger, kan byggegrensen mot fylkesvei følge vegglivet for den eksisterende bebyggelsen. Siden Sefrak-registrering ikke er et vern, kan det ikke utelukkes at det søkes om, og gis tillatelse til å rive den eksisterende boligen. Kommunen mener derfor det riktige vil være at byggegrensen mot fylkesvei bør være 12,5 m også for disse eiendommen.

Uttalelse fra Fortidsminneforeningen, Aust-Agder lokallag:

1. Viser til at store deler av området ligger i randsonen til det kulturhistoriske miljøet i Risør sentrum. Mener det er viktig at det fremgår at formålet i området er å ivareta det helhetlige særpreget og at nye tiltak ikke bidrar til å redusere opplevelsese- eller bruksverdien knyttet til det historiske bymiljøet i Risør sentrum. Anbefaler også at bygg fra 1900 – 1930, også bevares.
Mener planens fellesbestemmelser er for vag mht. estetikk, og anbefaler at bestemmelsen tydeliggjør at en ønsker å ta vare på kulturhistoriske spor og videreføre områdets bygde særpreg, alternativt belegger områdene med en hensynssonen H570 «Bevaring kulturmiljø».
2. Mener det ikke bør åpnes for nye boliger med flate tak på hovedbygg.
3. I § 5.3 i planens bestemmelser anbefaler de at første setning i andre avsnitt avsluttes med «[.] , eller tilbakeført til opprinnelig».
4. I bestemmelsen § 3.3 «Grønnstruktur» anbefaler de at det legges inn et eget punkt og av flatehogst ikke er tillatt.
5. Anbefaler også at det må fremgå av reguleringsplanens bestemmelser at det ikke er tillatt med flatsprengning, og at nye tiltak skal ligge «selvgrodd» i terrenget.

Kommunens kommentar:

Pkt. 1: Innspillet er i all hovedsak det samme som i Agder fylkeskommunes uttalelse til kulturarv, og det vises til kommunens kommentar over.

Pkt. 2: Med unntak av noen få boliger har boligene i disse områdene, saltak. For best mulig å ivareta områdets særpreg, tas bestemmelsen som åpner for flate tak og pulttak på hovedbygget, ut. Mindre tilbygg med pulttak bør derimot kunne tillates.



Pkt. 3: § 5.3 i planens bestemmelser er identisk med kommuneplanens bestemmelser til eldre bebyggelse oppført før år 1900. For å tydeliggjøre reguleringsplanens bestemmelser, suppleres siste setning i andre avsnitt med «[.] , eller tilbakeført til opprinnelig utførelse»

Pkt. 4: I § 3.3 i planens bestemmelser legges det inn et punkt om at det ikke er tillatt med flatehogst.

Pkt. 5: Merknaden går på terrengtilpasning for ny bebyggelse. Det legges derfor inn en bestemmelse og at nye bygninger og anlegg skal tilpasses det eksisterende terrenget.

Uttalelse fra Statsforvalteren i Agder:

1. Viser til at det generelle byggeforbudet i strandsonen gjelder for all bebyggelse og anlegg som ligger nærmere sjø enn 100 meter. Byggegrenser mot sjø må derfor vises i plankart og settes med bakgrunn i konkrete vurderinger av strandsoneverdier. Dette gjelder også for naust og brygger.
2. Viser til at vurderinger av naturmangfoldloven, mangler. Marine naturverdier må omtaler, bl.a. hummerreservat.
3. Anbefaler at tegnforklaringen suppleres med SOSI-koder og feltnavn, slik at det blir en tydelig kobling mellom reguleringsplanens kart og bestemmelser.

Kommunens kommentar:

Pkt. 1: Vurderes i kapittel 8.3.

Pkt. 2: Vurderes i kapittel 8.2.

Pkt. 3: Feltnavn er lagt inn i reguleringsplanens kart.

6.2.2 Naboer og andre berørte

Merknad fra beboere i Almeveien 1:

Er positive til at området ikke fortettes. Ønsker at størrelsen på tilbygg og garasjer begrenses til 50 m².

Kommunens kommentar:

Det er lagt inn en bestemmelse om maks areal for garasjer/uthus/anneks på 50 m² BYA.

Merknad fra beboere i Buvikbakken 13:

Viser til at flere husstander har 2 biler. Dagens biler, spesielt el-biler, er store og de anbefaler at garasjenes størrelse øker til 60 m² BYA.

Kommunens kommentar:

Byggteknisk forskrift (TEK17) har ingen eksakte krav til hvor stor en parkeringsplass skal være. Sintef viser til at dimensjonerende bredde for personbiler er på



4,8 m x 1,9 m. Parkeringsplassen må være bred nok til å komme inn og ut på begge sider, og de anbefaler en bredde på minst 2,6 m. Dersom det er sidehinder på en av sidene, bør bredden økes til 3,0 m. Sintef sier ingenting om parkeringsplassens dybde, men med en dybde på 6 m gir dette et areal på ca. 31 m² BRA. Ut fra det bør en garasje med et bebygd areal på 50 m² BYA være tilstrekkelig til å parkere 2 biler.

Merknad fra beboere i Buvikbakken 15:

1. Viser til at planområdet er småhusbebyggelse fra mellomkrigsårene, og det eksisterende bebyggelse hovedsakelig er fra 1950- og 1960-tallet. Bygningene er i hovedsak 1 – 2 etasjer med saltak og rundt 8 m mønehøyde. De mener derfor at de foreslåtte maksimumshøyder vil stride med småhuspreget i området, og foreslår at maksimal mønehøyde endres til 8,0 m. I tillegg anbefaler de at bestemmelsene for garasjer/carport endres og at maksimale gesims- og mønehøyder settes til hhv. 3,0 m og 4,0 m og inntil 40 m² BYA.
2. De viser videre til foreslåtte utvidelse av Buvikbakken 34. Området mellom Buvikbakken 34 og 30A er i dag regulert til friområde. En utvidelse av Buvikveien 34 vil gå på bekostning av dette friområdet. Området bør bevares som friområde, og ikke åpnes for fortetting.

Kommunens kommentar:

Pkt. 1: Bebyggelsen i området er svært variert i areal og høyder. Mange av boligene er i tillegg ombygd og utvidet, og kun et fåtall av boligene har sin opprinnelige utførelse. Det er derimot et fellestrekk at boligene har saltak.

Bestemmelsen som ligger inne i bestemmelsene er den samme som gjelder for eksisterende reguleringsplaner som mangler bestemmelser til høyder og arealer. Eksempelvis ville dette gjelde for samtlige boliger i den gamle reguleringsplanen for Krana og Kranhøgda, men også delvis for de eksisterende boligene i den gamle reguleringsplanen for Urheia, som ikke har noen gyldige areal bestemmelser.

Vi viser også til den gamle reguleringsplanen for Viddefjell (bl.a. Ringveien, Vardeveien og deler av Viddefjellveien) som har de samme bestemmelsen til gesims- og mønehøyder. Dette er et sammenlignbart boligområde. Også dette området er synlig fra sjø, og vesentlig mer synlig fra det kulturhistoriske miljøet i Risør sentrum.

Pkt. 2: Eiendommen i Buvikbakken 34 har et tomteareal på kun 205 m². Med de foreslåtte bestemmelsene for området vil denne eiendommen kun kunne bebygges med ca. 62 m² BYA. Med den foreslåtte utvidelsen vil eiendommen få et areal på ca. 420 m², noe som åpner for en utnyttelse på ca. 125 m² BYA. Området som er foreslått lagt inn som en del av eiendommen i Buvikveien 34,



er regulert til friområde. Det er først og fremst gangstien opp fra Solsiden det er viktig å ta vare på. Det er derfor lagt inn en byggegrense 2,0 m fra eiendomsgrensen, for å ivareta denne.

Merknad fra beboere i Buvikbakken 12:

I all hovedsak den samme merknaden som fra Buvikbakken 15, og anbefaler at maksimal mønehøyde reduseres til 8,0 m for boliger med saltak og 6.5 m for boliger med flatt tak/pulttak, samt en maksimal mønehøyde for garasjer på 5,0 m.

Kommunens kommentar

Viser til pkt. 1 i kommunens kommentarer til merknader fra Buvikveien 15.

Merknad fra beboere i Buvikbakken 22:

1. Mener planforslagets areal og høyder bryter med steds karakteren i Buvika, og fører til en for sterk fortetting i et typisk småhusområde. Endringene vil kunne føre redusere utsikten fra bebyggelsen i andre rekke, noe som vil forringe og senke verdien. En utnyttelsesgrad på 30 % har liten konsekvens for små eiendommer, men vil kunne risikere et 190 m stort hus i 9 meters høyde.
2. Mener det er urimelig at et friluftsområde som ingen andre får lov å kjøpe, skal kunne kjøpes av kommunen. Viser også til at stien/trappene ned til Solsiden må opprettholdes.
3. Ønsker også at eiendomsgrensene justeres, slik at hus ligger i sin helhet på egen tomt, samt at områder som disponeres, eller er en naturlig del av innkjøringen, bli en del av tomta.

Kommunens kommentar

Pkt. 1: Viser til pkt. 1 i kommunens kommentarer til merknader fra Buvikveien 15.

Pkt. 2: Viser til pkt. 2 i kommunens kommentarer til merknader fra Buvikveien 15.

Pkt. 3: Eiendomsgrenser er privatrettslige og kan ikke endres i en reguleringsplan. Dette må skje som en egen prosess etter Matrikkellovens bestemmelser.

Merknad fra beboere i Buvikbakken 28:

1. Mener en ombygging, eller riving av boligen i Buvikveien 34 sammen med en omgjøring av friområdet i sør, vil virke privatiserende for området og virke negativt inn på bruken av den eksisterende stien.



2. Mener at en de foreslåtte gesims- og mønehøyder sammen med en utnyttelsesgrad på 30 % vil kunne resultere i et 300 m² stort bygg i 9 meters høyde. Dette vil være et svært stort bygg, som vil bryte kraftig med den omkringliggende bebyggelsen. Mener også at en garasje på 50 m² med en høyde på 5,8 m er for stort og vil kunne medføre tap at naboer taper utsikt.

Kommunens kommentar

Pkt. 1: Viser til pkt. 2 i kommunens kommentarer til merknader fra Buvikveien 15.

Pkt. 2: Kommunedirektøren er enig i at en bolig med en grunnflate på 300 m og en høyde på 9 m vil virke veldig dominerende i dette boligfeltet. Kommunedirektøren vil derfor innstille på at § 3.1.1 suppleres med «og med en bolig med et bebygd areal på inntil 200 m² BYA.»

Merknad fra beboere i Buvikbakken 30A:

Viser til at de 2 ganger har søkt om å få utvidet sin tomt, men fått avslag. Dersom det nå åpnes for å utvide eiendommen i Buvikbakken 34, bør også Buvikveien 30 få tillatelse til å utvide sin tomt.

Kommunens kommentar

Merknaden er den samme som ble spilt inn etter varsel om oppstart av planarbeidet, og vi viser til kommunens kommentar.

Merknad fra beboere i Buvikbakken 32:

Ønsker ikke at friområdet sør for Buvikveien 34, omreguleres, og viser til at ved en utvidelse vil ny bolig ligge helt inn til eiendomsgrensen. De er også imot nybygg/tilbygg som er spesielt ruvende.

Kommunens kommentar

Iht. § 29-4 i plan- og bygningsloven skal avstanden mellom boliger og eiendomsgrensen være minst 4,0 m. I tillegg er det lagt inn en byggegrense 2,0 m fra eiendomsgrensen i vest, dvs. mot friområdet/gangveien. Muligheten for å bygge en ny bolig innenfor dagens eiendomsgrenser, er derfor begrenset, og kommunen mener derfor at det er behov for å utvide denne eiendommen.

Merknad fra beboere i Buvikbakken 36:

1. Mener at friområdet sør for Buvikveien 34 består som i dag. Ønsker selv å kjøpe dette arealet og beholde det som friområde. Viser også til at gangstien opp fra Solsiden ligger delvis innenfor eiendommen i Buvikveien

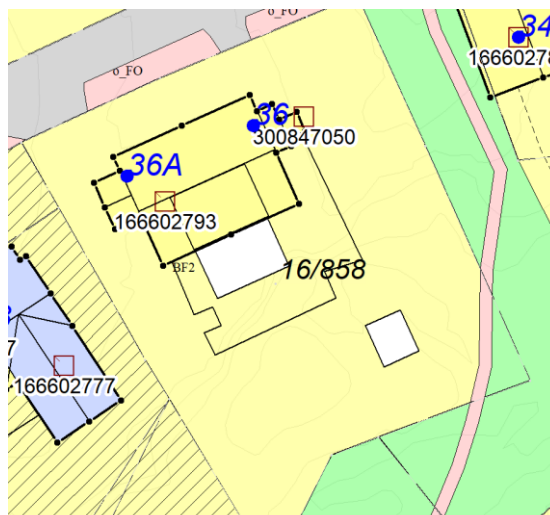
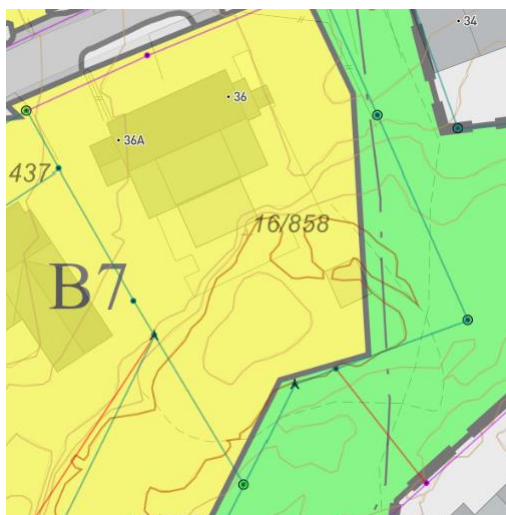


36, og synes det er underlig at kommunen kan tilegne seg deler av tomten til Buvikveien 36.

2. Mener det er vanskelig å forstå at det er nødvendig å legge til rette for å bygge «høyhus» i et boligområde som i all hovedsak består av småhusbebyggelse. Foreslår derfor at maksimal gesims- og mønehøyde, endres til hhv. 5,0 m og 7,0 m.

Kommunens kommentar

Pkt. 1: Viser til pkt. 2 i kommunens kommentarer til merknader fra Buvikveien 15. Et eventuelt kjøp av området sør for Buvikveien 34 er ikke noe en reguleringsplan tar stilling til. Det vises til at gangveien opp fra Solsiden er vist innenfor eiendommen til Buvikveien 36, og stilles spørsmål til om kommunen kan tilegne seg dette området. Området som vises i det nye plankartet, er en videreføring fra den gjeldende reguleringsplanen for Urheia.



Som utklippene over viser er den regulererte gangbanen flyttet ca. 4 m mot øst, dvs. som vist som tynn stiplet linje i utklippet over til venstre.

Pkt. 2: Viser til pkt. 1 i kommunens kommentarer til merknader fra Buvikveien 15.

7. Overordnede planer og føringer

7.1 HOVEDGREP

Det reguleres ikke inn noen nye områder for bebyggelse og anlegg. Bestemmelser for friområdene i Urheia, videreføres, og det lages nye bestemmelser de bebygde boligeiendommene.



7.2 BEBYGGELSE OG TILTAK

B1 – B11: Eksisterende bebyggelse.

B12: Prestegata 13. Eiendommen gjelder bestemmelser i reguleringsplan for Risør sentrum

B13: Buvikveien 26 «Vatikanet»: Bygningen er vedtaksfredet etter kulturminnelovens § 13.

BKS1: Eksisterende konsentrert småhusbebyggelse

BVA: Eksisterende høydebasseng.

BN: Eksisterende verksted/industribygg

BBS: Eksisterende brygger

FO: Mulig fremtidig fortau i Buvikbakken

8. Planens virkninger

Planen vil i liten grad endre forholdene i området, men det lages nye bestemmelser som angir hva/hvor mye som kan bygges innenfor de etablerte boligområdene. I tillegg åpnes det opp for å etablere et nytt fortau langs Buvikbakken.

8.1 GRØNTOMRÅDER/MØTEPLASSER

Store deler av Urheia er regulert til friområder og friluftsområder, og er opparbeidet med møteplasser og stier.

8.2 NATURMANGFOLD

I henhold til Naturmangfoldloven §§ 8 til 12 skal offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet bygge på vitenskapelig kunnskap. Det skal unngås mulig vesentlig skade på naturmangfoldet gjennom føre-var-prinsippet og tiltak skal vurderes opp imot en samlet belastning på økosystemet.

Kommunen plikter å redegjøre for naturmangfold i et planarbeid. Til dette arbeidet foreligger det tilgjengelige databaser hos Miljødirektoratet som er benyttet.



Naturtypekartlegging i Urheia:

Rambøll Norge har på vegne av Risør kommune foretatt naturtypekartlegging i Urheia.



Området har også store naturverdier og det ble funnet 15 naturtyper iht. instruksen; lågurtfuruskog (4), lågurtalm-lind-hasselskog (3), frisk lågurtedel-lauvskog (2), gammel furuskog med gamle trær, gammel lågurtospeskog, engaktig sterkt endret fastmark (2), åpen grunnlendt kalkrik mark (2). Det ble registrert flere rødlistede arter og det forelå flere registreringer fra tidligere også; furustokkjuke (NT), alm (EN), lind (NT), bendelløk (NT), pipeløk (EN), flekkgrisøre (NT), ask (EN) og barlind (VU). Også mange rødlisteregistreringer av fugl er gjort i området. Av fremmede arter ble det registrert platanlønn, høstberberis, dielsmispel, bulkemispel, sprikemispel og blankmispel (alle SE).

Områdene der det er registrert naturtyper er vist som hensynssoner H560 «Naturmiljø» i et eget temakart. Områdene er regulert til friområder med egne hensynssoner for friluftsliv, og det er gitt bestemmelser om at områdene skal bevares. Eventuell tynningshogst og rydding av eksisterende stier, kan kun skje i samråd med kommunen. Den nye reguleringsplanen legger ikke opp til fortetting, eller ny bebyggelse innenfor de områdene som i den gamle reguleringsplanen er regulert til grøntformål.

Naturtypekartlegging i boligfeltene:

Det er ikke foretatt naturtypekartlegging i de bebygde områdene i Almeveien, Buvikbakken og Buvikveien. De fleste boligene i området ble oppført en gang på 1950- og 1960-tallet, men det er også noen eldre boliger oppført før 1900. De deler av eiendommene som ikke er bebygde, er opparbeidet som hager. Det er ikke registrert noen viktige arter/biotoper i dette området.



Naturkartlegging i Sjø:

Det er ikke registrert noen forekomster av Ålegras i sjøområdene, men deler av planområdet ligger innenfor hummerreservatet. Området er et bevaringsområde for hummer, og har egen båndleggingssone H720. Ut over nødvendig vedlikehold av eksisterende brygger og sjøboder, legger planen ikke opp til noen nye tiltak i sjø.

8.3 BOLIGER

Nasjonale planretningslinjer anbefaler fortetting og at nye boligområder legges tett på sentrum. I dette planarbeidet legges det ikke opp til å regulere inn nye boligfelt, men det åpnes for noe fortetting innenfor de boligeiendommer der dette er mulig.

En del av den eksisterende bebyggelsen ligger derimot innenfor 100-meters-beltet mot sjø. Det er ikke angitt noen byggegrense mot sjø, og det er derfor et generelt byggeforbud i dette området. Iht. andre avsnitt i kapittel 6.5 i de *statlige planretningslinjene for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjø*, må det foretas en kartlegging av «funksjonell strandsonen» i dette området før byggegrense mot sjø kan fastsettes. Den funksjonelle strandsonen begrenses i første rekke av fysiske anlegg som bygninger og veier, og kan være smalere enn 100 meter.

I den sørøstre delen av planområdet er det et mindre ubebyggt areal, som er regulert til friområde. På grunn av den bratte skjæringen ned mot Buvikveien vil området kun være tilgjengelig via den eksisterende gangveien mellom Solsiden og Buvikbakken, eller over privat eiendom. Områdene rundt bebyggt område, og der Buvikveien ligger helt i strandkanten. Boligområdene ligger innenfor veien, og alle eiendommene er bebyggt. Buvikveien, på strekningen mellom Hasalen og Buvika, fremstår som helt privatisert.

Områdene nord for Buvika er noe mindre utbygd, og består av enkelt-eiendommer på innsiden av Buvikveien/Kranveien. Også disse eiendommene er bebyggt. Områdene mellom boligene dekkes av grøntområdene i Urheia, og tillates ikke bebyggt.

Allmennhetens ferdsel og bruk av dette området vil i all hovedsak være i sjøen, eller via eksisterende veier/stier opp til friområdene i Urheia. Vi at den funksjonelle strandsonen i dette området førts og fremst er områdene på østsiden av Buvikveien. Ut fra det vurderer vi at en byggegrense mot sjø bør kunne settes i veiskulder. Agder fylkeskommune har derimot stilt krav om en byggegrense på 12,5 m mot fylkesveien. Byggegrensen mot fylkesvei fastsettes derfor som byggegrense, også mot sjøen.



8.4 BARN OG UNGE

Plan- og bygningsloven stiller særlig krav til at barn og unges interesser skal ivaretas gjennom reguleringsplaner. I Risør kommune er det et eget barne- og ungdomsråd som har blitt hørt. Dette er kanskje særlig viktig pga. klima- og miljøutfordringene som blir stadig viktigere. Når det gjelder fysisk utforming er det sett særlig på lekearealer og gode møteplasser i dette planarbeidet.

I dag er det et gruset og delvis opparbeidet areal som i lang tid har vært benyttet som lekeareal. Deler av dette arealet ligger innenfor en hensynssone H310 - Ras/ skred. Iht. NVE Atlas er området et aktsomhetsområde for snøskred.

Rett sør for dette området er det i dag opparbeidet et område med sandkasse/ husker. Området ligger ikke innenfor aktsomhetsområdet, og reguleres inn som lekeplass.

8.5 KLIMA/MILJØ – PÅVIRKNING OG TILPASNING

Regjeringen har et mål om at vi skal være et lavutslippssamfunn i 2050 og kommunene forventes å legge de høye alternativene fra nasjonale klima-framskrivninger til grunn. Dette legger press på kommunens areal- og transport-planlegging, men i tillegg er klimatilpasning viktig å omtale i nye reguleringsplaner. Det innebærer at vi i størst mulig grad skal unngå eller begrense risiko, sårbarhet og ulemper, men også at vi skal dra nytte av eventuelle fordeler med klimaendringene. Til planen er det utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse.

Reguleringsplanen legger ikke opp til å regulere inn nye byggeområder, eller veianlegg, men åpner for noe fortetting innenfor de eiendommer der dette er mulig. Dette vil hovedsakelig være tilbygg til eksisterende bebyggelse, men ved fremtidige søknader om fortetting vil det bli stilt krav om lokal fordrøyning på egen tomt.

Som nevnt over er det eksisterende overvannsnett i Risør sentrum gammelt, og ikke dimensjonert for de nedbørsmengdene vi opplever i dag. Arbeidet med å oppgradere ledningsnett pågår, og vil pågå i årene som kommer. Dette, samt regelmessig vedlikehold av kummer, vil være tiltak som i stor grad reduserer ukontrollert overflatevann langs gatene, noe som igjen reduserer faren for inntrengning av vann i kjellere.



8.6 INFRASTRUKTUR

Det er ikke planlagt nye veier, men det åpnes for å etablere fortau langs deler av Buvikbakken.

8.7 FOLKEHELSE OG LEVEVILKÅR

Det skal ikke etableres nye områder for bebyggelse og anlegg, og endringene vil i liten grad berøre folkehelse og levevilkår.

Bestemmelser som angir maksimale areal og høyder vil skape forutsigbarhet til hva som kan bygges innenfor planområdet. Planen åpner videre for at det kan bygges fortau langs Buvikbakken, og opparbeide et lekeareal i nær tilknytning til boligområdene.

Vedlegg:

1. ROS-analyse
2. Plankart
3. Reguleringsbestemmelser
4. Inntømte merknader