



SAKSUTSKRIFT

Arkivsak-dok. 23/1083-11
Saksbehandler Anders Auten Pedersen

Søknad om endret bruk av kommunal grunn i område Mesanen - Røylene, gnr. 15 bnr. 195

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Formannskapet	19.10.2023	23/7

Formannskapet har behandlet saken i møte 19.10.2023 sak 23/7

Stian Lund (V) fremmet følgende fellesforslag fra Høyre, Venstre og Frp:

Formannskapet, som grunneier, gir tillatelse til bruk av kommunal grunn for å etablere parkeringsplass i et område regulert til friområde i reguleringsplan for Randvik II.

Votering

Ved alternativ votering mellom kommunedirektørens forslag til vedtak og fellesforslaget fra Høyre, Venstre og Frp, ble fellesforslaget vedtatt med 5 mot 4 stemmer.

Parti	Kommune- direktørens forslag	Høyre, Venstre og Frp
Arbeiderpartiet (3)	3	
Fremskrittspartiet (1)		1
Høyre (3)		3
Rødt (1)	1	
Venstre (1)		1

Formannskapets vedtak

Formannskapet, som grunneier, gir tillatelse til bruk av kommunal grunn for å etablere parkeringsplass i et område regulert til friområde i reguleringsplan for Randvik II.

Søknad om endret bruk av kommunal grunn i område Mesanen – Røylen, gnr. 15 bnr. 195

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Formannskapet, som grunneier, gir ikke tillatelse til bruk av kommunal grunn for å etablere parkeringsplass i et område regulert til friområde i reguleringsplan for Randvik II.

Vedlegg

Oversiktskart

Situasjonsplan - oversikt

Situasjonsplan - parkeringsplasser

Utklipp av planområde

Søknad om endring av reguleringsplanen

Kort resymé

Randvik Vel Sør søker om en endring av reguleringsplan for Randvik II. Det søkes om å regulere inn to parkeringsarealer i friområdet mellom Mesanen og Rikken. I tillegg søkes det om å endre planens bestemmelser slik at det kan tillates kjøring på de interne gangveiene.

Reguleringsplanen for Randvik II er fra 1973 og legger opp til at all parkering skal skje på felles parkeringsplasser/garasjer, og med gangadkomst til boligene. De interne veiene er regulert til gangveier, men åpner for kjøring med søppelbil, flyttebil, samt brann- og redningskjøretøy.

Området som ønskes opparbeidet til parkeringsareal er et kommunalt areal regulert til friområde. Før plansaken kan behandles videre må Formannskapet, som grunneier, ta stilling til om det er ønskelig å endre bruken av området fra friområde til parkeringsareal, eller ikke.

Kommunedirektøren innstiller på at formannskapet ikke godkjenner endringen i bruk av grunn.

Saksopplysninger

Randvik Vel Sør søkte i mars 2023 om en endring av reguleringsplanen for Randvik II. Det søkes om å etablere to parkeringsareal i et område som i dag er regulert til friområde. Friområdet ligger på den kommunale grunneiendommen, gnr. 15, bnr. 195, og mellom rekkehusene i Mesanen, Rikken og den gamle barnehagen i Rikken 18, som nå er omregulert til boligformål.

Søknaden om endring av reguleringsplanen har ligget ute til høring, og kommunedirektøren skal nå vurdere om endringen skal legges ut til offentlig ettersyn, eller ikke. Etter kommunedirektørens vurdering er det avgjørende at Formannskapet, som grunneier, tar stilling til bruk av grunn, før plansaken behandles videre.

Økonomi

Ingen ut over gebyr for plansaker.

Kommuneplan

Reguleringsplanen er fra 1973, og kun gjeldende dersom den ikke er i strid med formålene i kommuneplanen. Området som ønskes benyttet til parkering har formålet grøntområde (friområde) i kommuneplanen. Det er derfor samsvar mellom reguleringsplan og kommuneplan.

Å bruke arealet til parkering er i strid med både reguleringsplanen og kommuneplanen i Risør. Reguleringsplanen legger videre opp til at all parkering skal skje på felles parkeringsplasser, og med gangadkomst til boligene. Bruk av området til parkering er derfor også i strid med planens forbud mot bruk av gangveien som kjøreadkomst.

Folkehelse og levekår

Området er et lite skogsområde mellom rekkehusbebyggelsen i Riggen og Mesanen, og er avmerket som et svært viktig friluftsområde i Miljødirektoratets «Naturbase». Slike nærfrimråder har stor verdi for barn- og unges mulighet til lek og rekreasjon, i tillegg til å være en grønn buffer mellom bebyggelsen.

Området er i tillegg en del av et sammenhengende grøntområde som strekker seg helt ned til Randvik. Bevaring av slike sammenhengende grøntområder har stor betydning for både natur-mangfoldet og mulighetene til naturopplevelse og rekreasjon. Bevaring av grøntområder er også bra for klima og miljø.

Klima og miljø

Arealet som ønskes benyttet til parkering er forholdsvis flatt, og kan opparbeides uten større terrenginngrep. Endringen har slik sett ingen vesentlig betydning mht. klima- og miljø.

Endringen vil derimot kreve at noe vegetasjon fjernes. Arealene er ikke store, men som vi skriver i avsnittet over er bevaring av grøntområder bra for klima- og miljø, i tillegg til at det er et stort press på denne typen områder.

Næringsperspektiv

Ikke relevant i denne saken.

Vurderinger

Området som ønskes benyttet til parkering ligger innenfor reguleringsplanen for Randvik II. Planen er fra 1973 og legger opp til fellesparkering og gangadkomst til boligene.

I sin søknad om endring av reguleringsplanen viser Velforeningen til at det er 43 boenheter i området Mesanen - Røylen, men kun garasjer og parkeringsplasser for ca. 40 biler. Det er m.a.o. ikke nok parkeringsplasser for beboerne i området. Som følge av dette kjører flere av beboerne inn på gangveiene og parkerer langs veikanten, eller i små parkeringslommer foran egen boenhet. Gangveien er smal og parkerte biler langs veikanten reduserer siktforholdene og kan utgjøre en fare for barn, i tillegg til å være til hinder for utrykningskjøretøy. Å etablere to nye parkerings-områder med plass til 21 biler vil derfor, etter søkers vurdering, bedre trafikkforholdene og sikkerheten langs gangveien.

Kommunedirektørens kommentar:

Kommunedirektøren er enig i at parkering langs gangveien er uheldig og at dette kan utgjøre en fare, spesielt for barn, samt redusere fremkommeligheten for utrykningskjøretøy. Kommune-direktøren viser derimot til at planen ikke legger opp til privat kjøring og parkering på gangveien. Ut fra det burde fremkommelighet og sikkerhet, ikke være et problem. Dette problemet kunne vært løst med bedre skilting, og/eller hyppigere kontroll fra kommunens parkeringsvakt.

Kommunedirektøren kan heller ikke se at å opparbeide to parkeringsareal inne i boligfeltet vil være en vesentlig bedre løsning. Problemet med parkering langs gangveien kan nok reduseres, men dette åpner opp for at 21 biler kan kjøre på gangveien inn og ut av feltet.

Reguleringsplanen er fra 1973 og la opp til 1 parkeringsplass pr. boenhet. Mye har skjedd siden 1973, og flere familier har mer enn 1 bil. Kommunedirektøren vil allikevel vise til at antallet parkeringsplasser i området Mesanen – Røylen er iht. kommuneplanen i Risør som sier at det for rekkehus skal være minst 1 biloppstillingsplass for rekkehus/leiligheter, enten på egen tomt og/eller nærliggende areal.

Problemet med parkeringsdekningen gjelder ikke bare området Mesanen – Røylen. Forholdene er i stor grad de samme for rekkehusene i Riggen. Etter kommunedirektørens mening bør det foretas en vurdering av hele boligfeltet i Randvik II for å se om det er mulig å løse parkeringsproblemet f. eks. med en utvidelse eller bedre oppmerking av de eksisterende parkeringsarealene, før det åpnes opp for å omregulere arealer regulert til friluftsmål.

Formannskapet skal ikke ta stilling til om en endring av reguleringsplanen skal godkjennes, eller ikke. I denne saken skal Formannskapet, som grunneier, ta stilling til om det er ønskelig å endre bruken av et kommunalt areal, fra friområde til parkeringsareal. Det aktuelle området er registrert som et svært viktig friluftslivsområdet og er en del av et større sammenhengende grøntområde som strekker seg helt ned til Randvik.

Området er i tillegg en inneklemt grønn lunge mellom husrekkene i Mesanen og Riggen. De senere årene har vist at presset på slike områder er stort. Risør har mange inneklemt grøntareal, og flere av disse kan være godt egnet til en endret bruk. Kommunedirektøren viser bl.a. til søknad om kjøp av kommunale areal i Leideren og Granitten. Dette er områder som i forbindelse med rullering av kommuneplanen ble vurdert som egnet for boligbebyggelse.

Risør kommune mottok i 2022 søknad om kjøp at et slik areal mellom Utkikken 1 og Utkikken 3. Ved behandling i Formannskapet ble det ikke gitt tillatelse til salg av kommunalt areal bl.a. med begrunnelsen at området var viktig som grøntareal mellom boligene. I Formannskapets vedtak ble det i tillegg vedtatt at området skulle endres til friområde ved neste rullering av kommuneplanen. Det har også vært andre, tilsvarende saker.

Etter kommunedirektørens mening har friområdet mellom Mesanen og Riggen mange av de samme verdiene som området i Utkikken, og Kommunedirektøren innstiller derfor på at det ikke gis tillatelse til å endre bruken av friområdet.

Kommunedirektørens konklusjon

Formannskapet, som grunneier, gir ikke tillatelse til bruk av kommunal grunn for å etablere parkeringsplass i et område regulert til friområde i reguleringsplan for Randvik II.

RETT UTSKRIFT

DATO 25.oktober.2023