



SÆRUTSKRIFT

Arkivsak-dok. 22/4816-43
Saksbehandler Anders Auten Pedersen

Søknad om mindre vesentlig endring av detaljregulering for Buvikveien 23

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Miljø- og teknisk utvalg	15.04.2026	26/10

Miljø- og teknisk utvalg har behandlet saken i møte 15.04.2026 sak 26/10

Votering

Kommunedirektørens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Miljø- og teknisk utvalgs vedtak

Miljø og teknisk utvalg viser til saksfremlegget og godkjenner mindre endring av reguleringsplan for Buvikvene 23, i medhold av § 12-14 i plan- og bygningsloven på følgende betingelse:

- Ny § 7.1 endres slik at det kan etableres ramper innenfor de 2 bestemmelsesområdene #1 og #2

Søknad om mindre vesentlig endring av detaljregulering for Buvikveien 23

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Miljø og teknisk utvalg viser til saksfremlegget og godkjenner mindre endring av reguleringsplan for Buvikvene 23, i medhold av § 12-14 i plan- og bygningsloven på følgende betingelse:

- Ny § 7.1 endres slik at det kan etableres ramper innenfor de 2 bestemmelsesområdene #1 og #2

Vedlegg

Oversiktskart - Buvikveien 23
Beskrivelse Mindre endring Detaljregulering Buvikveien
Revidert plankart
Reviderte planbestemmelser
Gjeldende plankart

Sammendrag

Reguleringsplanen for Buvikveien 23, plan ID 2023002, ble godkjent i mars 2025. Det søkes nå om en mindre endring av planens bestemmelser og plankart.

Arbeidet med å prosjektere de nye byggene er startet opp. Reguleringsplanen har en arealbegrensning på 40 % BYA (bebygd areal). I reguleringsplanen står det at utearealene over parkeringskjelleren ikke skal regnes med i det bebygde arealet. Dette er ikke tillatt iht. TEK17, jf. kapittel 5 «Grad av utnyttning». Dersom også dette arealet skal regnes med, vil det ikke være mulig å få etablert et tilstrekkelig stort parkeringsareal i kjelleren. De søkes derfor om å øke utnyttelsesgraden til 65 % BYA.

Planen åpner for 13 til 15 leiligheter i 3 bygg. Planen har i tillegg krav om at det skal være minst 5 m mellom byggene. For at de nye leilighetene ikke skal blir for små, søkes det om at balkonger på inntil 10 m² kan krage 2 m ut over byggegrensene.

Eier ønsker at områdene mellom de nye byggene skal være offentlig tilgjengelige, og kunne knyttes sammen med gangpromenaden langs sjøkanten. De ønsker derfor at det legges inn to bestemmelsesområder, slik at det kan etableres trapp og amfi utenfor byggegrensene. Kommunedirektøren mener det er positivt at området gjøres offentlig tilgjengelig, men da må samtidig bestemmelsen åpne for ramper, i tillegg til trapp.

Miljø og teknisk utvalg skal ta stilling til om planendringene skal godkjennes, eller ikke. Miljø og teknisk utvalg har anledning til å sende saken tilbake for endring. Det bør i så fall gis retningslinjer for hvilke endringer som skal gjøres. Dersom endringene er store, må planen legges ut til ny høring.

Kommunedirektøren innstiller på at endring av reguleringsplanens bestemmelser, godkjennes, på vilkår om at bestemmelsen åpner for å etablere rampe.

Saksopplysninger

Eierne har startet arbeidet med å prosjektere nye boliger i området, og arkitekten ser at det er utfordrende å få til gode løsninger innenfor de gjeldende bestemmelsene, bl.a. pga. kravet om inndeling i 3 volum og med 5 m avstand mellom byggene. Dette gjør det vanskelig å få til gode løsninger med bl.a. balkonger. I stedet for å søke om en utvidelse av byggegrensene som vises i reguleringsplanens kart, søkes det om en tilleggsbestemmelse som åpner for at mindre balkonger på inntil 10 m² kan krage 2 m ut over byggegrensene.

I bestemmelsene som ble vedtatt i mars 2025 står det at uteareal over p-kjeller, ikke skal regnes med i det totale bebygde arealet. Dette er ikke iht. kapittel 5 «Grad av utnyttning» i TEK17, der det fremgår at bebygd areal skal regnes som summen av alle bygninger, bygningsdeler og konstruksjoner som ligger mer enn 0,5 m over ferdig planert terreng. Siden

det skal etableres parkering under hele bygget vil det ikke være mulig å holde seg innenfor gjeldende utnyttelsesgrad på 40 % og samtidig tilfredsstillende kravet til antall parkeringsplasser. Det søkes derfor om å endre maksimalt tillatt bebyggelse areal fra 40 % BYA til 65 %.

I reguleringsplanen er det lagt opp til en offentlig tilgjengelig gangpromenade langs sjøkanten. I tillegg er det et ønske fra eier at området mellom byggene også skal være offentlig tilgjengelig. Området ligger over parkeringskjelleren, der det planlegges å etablere private uteområder i tilknytning til de nye leilighetene. I stedet for å utvide byggegrensene ønsker de at det legges inn 2 bestemmelsesområder som åpner for å etablere trapp og amfi.

Med unntak av utkragede balkonger og konstruksjoner innenfor de to mindre bestemmelsesområdene #1 og #2, vil all bebyggelse ligge innenfor de regulerte byggegrensene. Hovedvolumet på bebyggelsen, endres derfor ikke.

Det søkes derfor om følgende endringer i reguleringsplanens bestemmelser:

Endringer i § 3.1.2:

- Siste setning i første avsnitt «*Uteareal over p-kjeller regnes ikke med i BYA*», strykes. Som en følge av dette økes tillatt utnyttelsesgrad fra 40 % BYA til 65 % BYA.
- Fjerde avsnitt suppleres med setningen «*Balkonger tillates å krage ut over byggegrense i sørvest og nordøst med inntil 2 m og med et max areal på inntil 10 m²*».
- Femte avsnitt endres til «*Det skal sikres **offentlig tilgjengelig** tverrforbindelse/smau fra Buvikveien og ned til felles- og lekeområde, samt videre til gangforbindelse ved bryggeanlegget*».

§ 7.1 Bestemmelser til bestemmelseområde (§12-7), område #1 - #2 (ny bestemmelse)

- Innenfor område #1 tillates å etablere trapp og amfi.
- Innenfor område #2 tillates å etablere trapp.

Søknaden er oversendt berørte naboer og gjenboer, samt Statsforvalteren i Agder, men det er ikke kommet inn noen merknader eller uttalelser.

Økonomi

Ingen, ut over saksbehandlingsgebyr.

Kommuneplan

Kommuneplanens hovedmål, er «Sammen om et bærekraftig og levende samfunn». Endringene vil ikke medføre noen vesentlig økt bebyggelse ut over det som var hensikten da planen ble utarbeidet.

Folkehelse og levekår

Ingen vesentlig betydning, men å presisere at området mellom de nye byggene skal være offentlig tilgjengelige vil være positivt.

Klima og miljø

Ingen vesentlig.

Næringsperspektiv

Ingen vesentlige, men bruk av lokale håndverkere vil være positivt for det lokale næringslivet i Risør.

Vurderinger

Balkonger:

Kommunedirektøren kan ikke se noen vesentlige grunner til ikke å tillate at mindre balkonger kan krage ut over byggegrensen.

Det skal etableres parkeringsplass i kjelleren, og leiligheter i etasjene over. OK gulv for leilighetene skal ligge på minst kote + 3 moh., og eventuelle balkonger vil derfor ligge så pass høyt over terrenget at disse ikke reduserer bruken av områdene under.

Utnyttelsesgrad:

Å ta ut setningen som åpner for at arealer over parkeringskjeller ikke skal regnes med i det bebygde arealet, er en feilretting som burde vært fanget opp forbindelse med planarbeidet.

En utnyttelsesgrad på 65 % er mye, men dette er konsentrert bebyggelse der mye av det bebygde arealet oppstår som følge av uteområder over parkeringskjelleren. Reguleringsplanens krav til antall boenheter, antall bygg innenfor området og avstanden mellom byggene, endres ikke.

Det er også godkjent nyere reguleringsplaner med en vesentlig høyere utnyttelsesgrad. Vi viser bl.a. til «Livbeltefabrikken» i Hasdalgata, der maksimalt tillatt bebygd areal er satt til 90 %. Også i denne planen ligger det inne parkeringskjeller og et offentlig tilgjengelig uteareal, over.

Siden det også søkes om å supplere bestemmelsene med at uteområdet over p-kjeller skal være offentlig tilgjengelig, mener vi at en økning i utnyttelsesgraden er innenfor det som kan aksepteres.

Bestemmelsesområder:

Det søkes om 2 mindre bestemmelsesområder som åpner for å tillate en mindre trapp i nord, og en trapp/lite amfi mot sør. Begge områdene vil være en del av det offentlig tilgjengelige utearealet. I tillegg til at det skal kunne etableres trapp i disse områdene mener kommunedirektøren at det må lages ramper, slik at også bevegelseshemmede kan benytte seg av områdene.

Så lenge det er presisert hva som kan tillates i områdene, kan vi ikke se noen vesentlige grunner for ikke å tillate dette.



Utklipp fra foreløpig skisseprosjekt. Trapp/amfi i bestemmelseområde # 1

Etter en samlet vurdering mener vi at endringene kan foretas som en forenklet prosess etter § 12-14 i plan- og bygningsloven.

Miljø og teknisk utvalg skal ta stilling til om planendringene skal godkjennes, eller ikke. Miljø og teknisk utvalg har anledning til å sende saken tilbake for endring. Det bør i så fall gis retningslinjer for hvilke endringer som skal gjøres. Dersom endringene er store, må planen legges ut til ny høring.

Kommunedirektøren innstiller på at endringen godkjennes på vilkår at ny § 7.1 endres til:

§ 7.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde (§12-7), område #1 - #2

- Innenfor område #1 tillates å etablere trapp/**rampe** og amfi.
- Innenfor område #2 tillates å etablere trapp/**rampe**.

Kommunedirektørens konklusjon

Miljø og teknisk utvalg viser til saksfremlegget og godkjenner mindre endring av reguleringsplan for Buvikvene 23, i medhold av § 12-14 i plan- og bygningsloven på følgende betingelse:

- Ny § 7.1 endres slik at det kan etableres ramper innenfor de 2 bestemmelsesområdene #1 og #2

Det er beregnet følgende gebyr knyttet til byggesaken:

(faktura sendes i egen ekspedisjon)

Saksbehandlingsgebyr

kr. 9.200,-