

From: Kristina Steen <Kristina.Steen@marmuseum.no>
Sent: 17. februar 2022 09:36
To: Rødven, Heidi
Cc: camilla.trondsen.solli@wsp.com; Andreassen, Hege
Subject: Uttalelse til sak - 21/919-39 Høring/offentlig ettersyn av reguleringsplan for Apalvika gnr.51 og bnr.16, Risør kommune

Hei

NMM har ingen innvendinger til reguleringsplanen.

Med vennlig hilsen

Kristina Steen

*Arkeolog,
Arkeologisk avdeling, dokumentasjon*

www.marmuseum.no

Tlf: +47 917 84 311

e-post: kristina.steen@marmuseum.no

*Norsk Maritimt Museum/ Norwegian Maritime Museum
Bygdøynesveien 37, N-0286 Oslo*

**NORSK MARITIMT
MUSEUM**
Norwegian Maritime Museum



Fra: Sven Ahrens <Sven.Ahrens@marmuseum.no>
Sendt: 3. februar 2022 13:46
Til: Sven Ahrens <Sven.Ahrens@marmuseum.no>
Emne: Risør Apalvika del 1

Sven Ahrens

Førstekonservator NMF
Leder for arkeologisk seksjon
Norsk Maritimt Museum
Bygdøynesveien 37
N-0286 Oslo

Telefon (museum) 22123700
Mobiltelefon 41044963

**NORSK MARITIMT
MUSEUM**
Norwegian Maritime Museum





Statens vegvesen

RISØR KOMMUNE

Postboks 158

4952 RISØR

Behandlende enhet:
Transport og samfunn

Saksbehandler/telefon:
Glenn Solberg / 37019823

Vår referanse:
21/52776-4

Deres referanse:
21/919-39

Vår dato:
08.03.2022

Offentlig høring av detaljreguleringsplan for Apalvika gnr. 51 bnr. 16 – Tiltakshaver – Porta Risør AS Forslagsstiller – WSP Norge AS

Vi viser til oversendelse fra Risør kommune den 2. februar 2022 hvor detaljreguleringsplan for Apalvika er lagt ut til offentlig ettersyn.

Planforslaget legger opp til at eksisterende bebyggelse rives og erstattes med ny fritidsbebyggelse med et antall på 40 leiligheter. Det er en intensjon at området skal skape mer aktivitet, og tilføre kvaliteter til Sønedeled som lokalsenter.

Trafikkforholdene er beskrevet i planen. For å komme til området med bil, må man kjøre gjennom Sønedeled og til enden av Hasåsveien. Veggen er smal og følger terrenget i stor grad. Avstanden fra Apalvika til lokalsenteret Sønedeled er ca. 2 km. Det er utarbeidet egen fagrapport – trafikkanalyse.

Det opplyses at Fylkeskommunen har foretatt trafikkteellinger i mai 2021 på delen av Hasåsveien som er fylkesveg. Tellingen viser lav hastighet på bilene, og at trafikken er på litt under 400 kjøretøy per døgn i starten av vegen, men avtar videre sørover.

I trafikkanalysen ble det lagt til grunn at fritidsboligene vil genere 3,5 daglige bilturer. Dette er et høyt tall, men vil være et maksimalnivå som vil kun inntreffer i fellesferien. Den nyskapte trafikken fra fritidsleilighetene kommer først og fremst i helger og ferier når trafikkteallene fra før av er lavest. Det fremkommer da at Apalvika vil genere 140 kjt/døgn.

Hasåsveien har en lav standard, og har et generelt utbedringsbehov. Dette medfører at hastigheten er lav på veien, noe som er positivt for trafikkikkerheten. I trafikkanalysen anbefales det at trafikkikkerheten på Hasåsveien ivaretas ved at fartsgrensen settes til 30 km/t og ved at det innføres fartsbegrensende tiltak i form av fartshumper der hvor det er

Postadresse
Statens vegvesen
Transport og samfunn
Postboks 1010 Nordre Ål
2605 LILLEHAMMER

Telefon: 22 07 30 00
firmapost@vegvesen.no
Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Langsævn 4
4846 ARENDAL

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Regnskap
Postboks 702
9815 Vadsø

rette strekninger. Asfaltert veibredde bør være 4 meter, med 3 meter oppmerket kjørebane. Videre anbefales det at det markeres møteplasser slik at store kjøretøy og personbiler kan passere hverandre.

I vårt innspill til oppstartsmeldingen skrev vi:

«Atkomst for planområdet blir over privat veg som er koplet til slutten av fylkesvegen. Den private vegen har lav standard. 40 ferieleiligheter med tilhørende anlegg vil skape en del trafikk, spesielt i sommerukene. Det må derfor vurderes om det skal gjøres noen utbedringer av denne vegen, f. eks møtelommer. Det er videre viktig å ta hensyn til myke trafikanter som vil benytte samme atkomst som de kjørende.»

Eventuelle nye og utbedringer av møtelommer og andre tiltak på fylkesvegen er det Agder fylkeskommune, som vegeier, som vil følge opp og ivareta. Dette er også tatt høyde for i bestemmelsene, jfr. punk 6.2:

«Utbudringer på Hasåsveien, fv. 3446, i form av møteplasser/breddeutvidelser skal gjennomføres i samarbeid med Agder fylkeskommune basert på fagrapport «Trafikkanalyse for Apalvika» datert 26.07.21. Det må inngås en gjennomføringsavtale med fylkeskommunen.»

Når det gjelder mulighetene for særskilt fartsgrense 30 km/t på Hasåsveien, er det noe som må sjekkes ut med de nasjonale fartsgrensekriteriene. Der står det at 30 km/t brukes for veger og gater innenfor tettbygd strøk slik som f. eks i sentrumsområder og forbi skoler der det er mange barn som krysser vegen.

Ut over dette har vi ingen vesentlige merknader til forslag til detaljregulering for Apalvika.

Med hilsen

Erling Jonassen
seksjonsleder

Solberg Glenn

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.

Kopi

AGDER FYLKESKOMMUNE, Postboks 788 Stoa, 4809 ARENDAL
STATSFORVALTEREN I AGDER, Postboks 504, 4804 ARENDAL

STATSFORVALTEREN I AGDER
Postboks 788 Stoa
4809 ARENDAL

Vår dato: 10.03.2022

Vår ref.: 202106103-4

Deres ref.: 21/919

Kontaktinfo: maws@nve.no

NVEs innsigelse - Offentlig ettersyn - Detaljregulering - Apalvika - Gnr. 51 bnr. 16 og gnr. 25 bnr. 51 - Risør kommune, Agder

Vi viser til brev fra Risør kommune datert 02.02.2022. Saken gjelder offentlig ettersyn av detaljreguleringsplan for Apalvik. Formålet med planen er å legge til rette for fritidsbebyggelse, småbåthavn, badeplasser og brygg.

NVE har innsigelse (jf. pbl § 5-4) til planen. Grunnlaget for innsigelsen er at det ikke er dokumentert at kravene til

- **sikkerhet mot kvikkleireskred i TEK17§ 7-3, jfr. pbl § 28-1, er oppfylt for den planlagte utbyggingen ut mot sjøen.**
- **sikkerhet mot skred i bratt terreng i TEK17§ 7-3, jfr. pbl § 28-1, er oppfylt.**

Innsigelsen er forankret i NVE veileder [2/2017 «Nasjonale og vesentlige regionale interesser innen NVEs saksområder i arealplanlegging»](#).

For å løse innsigelsen:

- må områdestabiliteten utredes videre. Det må utarbeides en geoteknisk vurdering i henhold til prosedyren i [NVE Veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred](#) som konkluderer med at foreslåtte tiltak oppfyller sikkerhetskravene i plan- og bygningsloven § 28-1 og TEK17 kap. 7-3 (sikkerhet mot skred). Dersom denne vurderingen konkluderer med behov for risikoreduserende tiltak, f.eks. motfylling, må dette tas inn i reguleringsplanen.
- må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot skredfare i bratt terreng. Skredfareutredningen skal være iht. NVEs [Veileder - Sikkerhet mot skred i bratt terreng - Kartlegging av skredfare i reguleringsplan og byggesak \(nve.no\)](#). Eventuelle risikoreduserende tiltak må tas inn i reguleringsplanen.

Om NVE

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) er nasjonal sektormyndighet med innsigelseskompetanse innenfor saksområdene flom-, erosjons- og skredfare, allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann, og anlegg for energiproduksjon og framføring av elektrisk kraft. NVE har også ansvar for å bistå kommunene med å forebygge skader fra



overvann gjennom kunnskap om avrenning i tettbygde strøk (urbanhydrologi). NVE gir råd og veiledning om hvordan nasjonale og vesentlige regionale interesser innen disse saksområdene skal tas hensyn til ved utarbeiding av arealplaner etter plan- og bygningsloven (pbl).

NVEs innsigelser

Planområdet består ifølge løsmassekart fra NGU (jf. NVE Atlas) av marine avsetninger. Det er ifølge kart fra NGU mulighet for sammenhengende forekomst av marin leire innenfor planområdet. Det er også vist i NVE Atlas at deler av området ligger innenfor aktsomhetsområde for snøskred og steinsprang.

Kvikkleire

NVE har innsigelse til reguleringsplan for Apalvika fordi det ikke er dokumentert at kravene til sikkerhet mot kvikkleireskred i TEK17 § 7-3, jfr. pbl § 28-1, er oppfylt for den planlagte utbyggingen ut mot sjøen.

Det er ikke gjort utredninger knyttet til kvikkleire. Planområdet ligger i strandkanten, og i slike viker er det mulig at det er marin leire. Det er ifølge kart fra NGU mulighet for sammenhengende forekomst av marin leire innenfor planområdet.

Det er beskrevet i prosjekteringsforutsetningsnotatet for geoteknikk og ingeniørgeologi at det sannsynligvis kreves utfylling i sjøen for midtre del av bygningsmassen. Vi kan ikke se at det er gjort grunnundersøkelser, innmåling av sjøbunn eller vurdering av stabilitet for denne utfyllingen. Det må derfor gjøres en geoteknisk vurdering av grunnforholdene, inkludert vurdering av stabilitet for utfylling i sjøen.

Vi gjør videre oppmerksom på at det i [NVE Veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred](#) er et eget kapittel (2.8) om aktsomhet i strandsonen. Der står det tydelig at det kan være svært vanskelig å forutse konsekvensene av en lokal overbelastning i sjø. Det må derfor alltid gjøres grunnundersøkelser og geoteknisk detaljprosjektering for å vurdere skredfare og stabilitet for tiltak i strandsonen.

I henhold til TEK17 § 7-3 og NVEs veileder 1/2019 er det krav til uavhengig kvalitetssikring for utredning av områdestabilitet for tiltak i tiltakskategori K3 og K4. Det må dokumenteres at dette er utført etter ny vurdering av områdestabilitet.

NVE har innsigelse til planforslaget inntil det foreligger en geoteknisk vurdering som tydelig bekrefter at tiltaket, med anbefalte risikoreduserende tiltak, anses gjennomførbart og at tilstrekkelig områdestabilitet vil kunne oppnås, i henhold til plan- og bygningsloven § 28-1 og TEK17 § 7-3.



Skredfare i bratt terreng

NVE har innsigelse til reguleringsplan for Apalvika fordi det ikke er dokumentert at kravene til sikkerhet mot skred i bratt terreng i TEK17 § 7-3, jfr. pbl § 28-1, er oppfylt.

Planområdet berøres av aktsomhetssoner for snøskred og for steinsprang. Selve leilighetsbygningene berøres bare delvis av aktsomhetssone for snøskred og faller utenfor aktsomhetssonen for steinsprang. At planlagte bygg delvis berøres av en aktsomhetssone for én skredtype, er tilstrekkelig for å utløse krav om en detaljert skredfareutredning iht. TEK17 § 7-3 og NVEs veileder. Da skal alle skredtyper i bratt terreng utredes i detalj av kvalifisert fagpersonell. reguleringsplanen innebærer også tilrettelegging for personopphold (gågate, badestrender, småbåthavn, m.m.) innenfor aktsomhetssonene for begge skredtyper. Det må derfor gjøres en detaljert skredfareutredning iht. TEK17 § 7-3 og NVEs veileder.

Det foreliggende «ingeniørgeologiske prinsippnotatet» er ikke en skredfareutredning iht. TEK17 eller NVEs veileder.

Skredfareutredningen skal være iht. NVEs [Veileder - Sikkerhet mot skred i bratt terreng - Kartlegging av skredfare i reguleringsplan og byggesak \(nve.no\)](https://nve.no/veileder-sikkerhet-mot-skred-i-bratt-terreng-kartlegging-av-skredfare-i-reguleringsplan-og-byggesak), som blant annet stiller [krav til kompetanse](#) for den som utfører arbeidet. Siden planen innebærer utbygging i sikkerhetsklasse S3 i TEK17 p. 7-3, er det også [krav om uavhengig kvalitetssikring](#) av skredfareutredningen.

NVE har innsigelse til planen inntil det er dokumentert tilstrekkelig sikkerhet mot skredfare i bratt terreng for planområdet.

Proessen videre

Når det blir fremmet innsigelse til planen betyr det at dere ikke kan egengodkjenne planen med rettsvirkning før innsigelsen er løst. Dersom dere har spørsmål til innsigelsen eller til faglige råd i dette brevet, ber vi om at dere tar kontakt.

Dersom dere velger å etterkomme våre innsigelsespunkt må dere endre planen slik som beskrevet ovenfor. Når dere har endret planframlegget, eventuelt på grunnlag av nye utredninger, sendes både plandokument og utredninger til oss. Dette materialet kan dere sende oss som vedlegg til et brev der dere ber oss om å trekke innsigelsen på grunnlag av endringer i planen/nye utredninger. Det er viktig at dere i oversendelsesbrevet beskriver hvilke endringer som er gjort i plandokumentene, og på hvilket grunnlag endringene er gjort.

Dersom dere ikke vil etterkomme vår innsigelse kan dere be om mekling hos Statsforvalteren, jf. pbl § 5-6.

Vi minner om at Statsforvalteren har fått myndighet til å samordne statlige innsigelser, og på visse vilkår avskjære disse.



Med hilsen

Øyvind Leirset
seksjonssjef

Maria Westrum Solem
senioringeniør

Dokumentet sendes uten underskrift. Det er godkjent i henhold til interne rutiner

Mottakerliste:

STATSFORVALTEREN I AGDER

Kopimottakerliste:

Risør kommune

From: Sturle Siqveland <sturlesiqveland@hotmail.com>
Sent: 15. mars 2022 09:03
To: RIS.Felles.Postmottak
Subject: Apalvika, partsrettighet

Categories: Jørn Kåre - Venter på svar

Hei. Som nabo med strandlinje mot Apalvika har vel jeg partsrettighet i forhold til utbygging av stedet. Jeg kan ikke se at jeg er blitt kontaktet i denne forbindelse.

Vennligst bekreft mottatt mail og videre saksgang i eventuelt flere ledd.

Vennlig hilsen Sturle Siqveland
Blesvikveien 43
4990 Søndeled

Sendt fra [E-post](#) for Windows

From: Lasse Lautin <l-lautin@online.no>
Sent: 17. mars 2022 09:21
To: Rødven, Heidi
Cc: RIS.Felles.Postmottak; Lise Lautin; Elin Lautin
Subject: Innspill til planen for utbygging i Apalvika -Til Enheten for plan og byggesaker

Innspill til utbygging av Apalvika - Arkivsak-dok. 21/919-25

Vi slutter oss til synspunktene i innspillet fra Marit Gunneng og Chris Ottersen, datert 24.01.22. En stor «boligblokk» med mange leiligheter bryter totalt med det rolige preget som Sønedeledfjorden nå har både for hytteeiere, fastboende og ikke minst båtfolk som passerer på vei til Sønedeled.

Vi var representert på den første presentasjonen av prosjektet, før arkitektkonkurransen. Der ble det presisert at ny bebyggelse ikke skulle bli høyere enn dagens lagerbygning.

Det er ellers interessant at illustrasjonsbildene viser det foreslåtte prosjektet fra syd. Da ser det ut som om de tre blokkene ikke er spesielt ruvende i terrenget. Om man kommer inn fjorden fra øst på nordsiden av Frøyna og så gjennom Frøynsundet, vil man passere dels vernet og fredet bebyggelse. Rett frem vil det i Apalvika stå tre boligblokker som 'svever' over sjøen, med et garasjebygg bak om prosjektet blir godkjent slik det er presentert.

En lignende bebyggelse kan sees til skrekk og advarsel på vei i båt mot Kragerø etter passering Kreppa. Det er et landemerke like malplassert som høyblokker i Apalvika vil være.

Det er svært stor forskjell på den uberørte Sønedeledfjorden og områdene ved Flisvika/Holmen som ligger i direkte forbindelse med Risør by. I de prosjektene var tilpasning til den gamle bygningsmassen en viktig faktor, mens i Apalvika endres et spredt bebygget naturområde til et urbant feriesenter med tilhørende trafikk og støy i viktige perioder av året.

Bygningen som står der nå ligger stille, og stort sett ubenyttet, i landskapet. Den tidligere virksomheten var knyttet til sporadiske skipsanløp og foregikk ellers innendørs i lageret. Den foreslåtte bebyggelsen endrer dermed hele områdets preg.

Fritidsboliger som har vei til døren og er koblet til vann og kloakk benyttes gjennom hele året og ikke kun på sommeren. Den ekstra belastningen på Hasåsveien vil dermed være der tilnærmet hele året.

Vi er kjent med at det samtidig arbeides med planer om å bygge ut i Sønedeled sentrum. Det er en helt annen sak, der ny bebyggelse utvider bruken av et eksisterende knutepunkt. Også der må det selvsagt vurderes tilpasning til det eksisterende, men der er allerede boliger og trafikk, samt et ønske om styrking av tettstedet på helårsbasis. Slik er det ikke i Apalvika.

I kommunens saksdokument vurderes bl.a. Kulturhistorisk verdi, utforming av bygningsmasse og påvirkning på omgivelsene. Det er en god, og grundig gjennomgang

og gir et bilde av konsekvensene vi, som brukere av området de siste 70 år, kjenner oss igjen i. For oss vil en utbygging i den størrelsesorden som ønskes av utbygger, totalt ødelegge vårt ferieparadis. Det er nettopp stedets uberørthet, fred og ro, som har gjort oss glade i, og knyttet oss til området.

Med vennlig hilsen

Lise Lautin, Elin Lautin og Lasse Lautin

From: Rødven, Heidi
Sent: 22. mars 2022 10:26
To: Sturle Siqveland
Cc: Pedersen, Anders Auten; Joseph, Ahmed Imad
Subject: 21/919-46 - Apalvika, partsrettighet

Hei!

Dette er det ikke noe fasitsvar på så langt vi kan se. Din eiendom ligger ganske langt unna Apalvika, samtidig som utbyggingen selvsagt vil påvirke landskapsrommet. I følge § 12-8 i plan- og bygningsloven skal «Registrerte grunneiere og festere i planområdet, og så vidt mulig andre rettighetshavere i planområdet samt naboer til planområdet, varsles når de blir direkte berørt.» Det er ikke sendt varsel til grunneierne på Frøyna eller langs Blesvikveien/Løkketangen, men noen av hytteeierne på Frøyna samt en av eierne på Løkketangen, har selv kommet med innspill i oppstartsfasen og har derfor fått planforslaget på høring i neste omgang. Spørsmålet her blir derfor om alle oppsitterne på denne siden av fjorden må anses som naboer som blir direkte berørt eller ikke. Alle planarbeid varsles om offentlig som en sikkerhetsventil for å fange opp evt. parter i en sak.

Planforslaget har vært ute til høring og frist for å komme med merknader er 25.03.22. Planarbeidet er annonsert og du står uansett fritt til å komme med dine merknader til planen.

Når alle innspill er bearbeidet, og planforslaget evt. er endret som følge av disse, vil saken bli fremmet som sluttbehandling i Miljø og teknisk utvalg og Kommunestyret. Nøyaktig når dette blir, er vanskelig å svare på, men sannsynligvis før sommeren.

Vennlig hilsen

Heidi Rødven

Enhetsleder plan og byggesak

Miljøfyrtårnansvarlig

Tlf.: 37 14 96 13

Mobil: 47 45 47 68

e-post: heidi.rodven@risor.kommune.no

Fra: Sturle Siqveland <sturlesiqveland@hotmail.com>

Sendt: tirsdag 15. mars 2022 09:03

Til: RIS.Felles.Postmottak <Fellespostboks.Risor.kommune@risor.kommune.no>

Emne: Apalvika, partsrettighet

Hei. Som nabo med strandlinje mot Apalvika har vel jeg partsrettighet i forhold til utbygging av stedet. Jeg kan ikke se at jeg er blitt kontaktet i denne forbindelse.

Vennligst bekreft mottatt mail og videre saksgang i eventuelt flere ledd.

Vennlig hilsen Sturle Siqveland

Blesvikveien 43

4990 Søndeled

Sendt fra [E-post](#) for Windows



RISØR KOMMUNE
Postboks 158
4952 RISØR

Dato: 22.03.2022
Vår ref: 21/09056-16
Deres ref:
Saksbeh.: Frode Amundsen

Risør kommune - uttalelse ved offentlig ettersyn - forslag til reguleringsplan for Apalvika gnr. 51 bnr. 16

Viser til oversendelse datert 2.2.2022.

Saken gjelder offentlig ettersyn av planforslag for Apalvika. Planforslaget foreslår å regulere området til bolig-/fritidsformål. Planforslaget innebærer riving av eksisterende bygg og kai, oppføring av nytt bygg med 40 leiligheter, småbåthavn, felles uteområder for beboerne og allment tilgjengelige områder med gangvei langs vannet, to badeplasser og et område for gjestebåter m.m. Formålet er fritidsboliger. Bygningstypen som planlegges er en kombinasjon av punkthus og terrassehus med parkeringsanlegg under og bak bebyggelsen. 50% av leilighetene skal være tilgjengelige boenheter. Den gamle bebyggelsen og kaia skal rives. Nord og sør for bygget er det planlagt felles uteområder for beboerne. For allmennheten er det planlagt gangvei mellom fellesarealet og småbåthavna og videre østover langs sjøen til eiendomsgrensa. Langs det ubebygde arealet øst for dagens bygg reguleres det to badeplasser og et småbåtanlegg for gjester. På land reguleres det til friluftsområder og hensynssoner for bevaring av naturmiljø. I forkant av bygget reguleres det til småbåthavn for beboerne med inntil 40 båtplasser.

I saksfremstillingen opplyser kommunedirektøren at utvikling på Sønedeled og en økt tilrettelegging for turisme har veid tungt i vurderingene av saken. Kommunedirektøren anser det som svært viktig å skape mer liv og aktivitet i denne delen av kommunen og en utbygging med fritidsleiligheter og en tilrettelegging for allmennheten vil bidra til dette. Kommunedirektøren vurderer at utbyggingen vil bryte med lokal byggeskikk og høyden, volumet og arkitekturen er et konflikt punkt i saken.

Innspill fra Agder fylkeskommune

Fylkeskommunedirektøren støtter Risør kommune sine vurderinger i saken. I dette innspillet vil vi komme med generelle råd og innspill til planen, samt forhold til våre ansvarsområder innen kulturminner og samferdsel/fylkesveg.

Planfaglig

Adkomst til området er fra vest og på østsiden av blokkbebyggelsen skal det tilrettelegges friluftsområder for allmennheten. Allmennheten må passere foran blokkene på avsatt gangvei/strandpromenade. Bestemmelsene sier at maks bredde på gangvei skal være 2,5 m. Fylkeskommunedirektøren anbefaler at det fastsettes en minimumsbredde på gangvei f_SGG i området foran blokkene og gatetun f_SGT, slik at det er tilstrekkelig plass og oppleves attraktivt

Besøksadresse:

Telefon:

Org.nr.:
921 707 134

Postadresse:
Postboks 788 Stoa, 4809 Arendal

E-post:

Nettsted:
Web

for allmennheten å passere i dette området.

Fylkeskommunedirektøren anbefaler kommunen å sette krav til sykkelparkering, slik at utbyggingen er tilrettelagt for sykkelbruk. Sønedeled er som kjent i sykkelavstand fra planområdet.

Kulturminner

Nyere tid:

Innseilingen inn til Sønedeled forbi Apalvika er et historisk viktig kulturlandskap, med sannsynligvis en av kommunens eldste bosettinger, Frøyna, på andre siden av fjorden. Bebyggelsen rundt Sønedeledfjorden er moderat og preget av variert eldre småhusbebyggelse og landbrukseiendommer. Innerst i fjorden ligger godt bevart bebyggelse som viser spor etter den gamle industrien, som sammen med et vakkert naturlandskap skaper et tilnærmet sammenhengende belte av kulturhistorie som strekker seg fra Frøyna og Apalvika, og inn til Sønedeled.

Tremasselageret i Apalvika ble bygget i 1926 i tilknytning til tresliperiindustrien Sønedeled. Man kan se spor etter driften og den gamle taubanen i landskapet som viser hvordan tremasseballer ble fraktet fra sliperiet og frem til utskipningsanlegget i Apalvika. Bygningen er en solid og godt bevart konstruksjon som vitner om den viktige lokalindustrien i Sønedeled, og stedets tilknytning til Europa.

Fylkeskommunedirektøren oppfordret i varsel om oppstart til ivaretagelse av bygningsmassen på bakgrunn av bygningens arkitektur, tilstand og dens lokalverdi. Kulturminnevern avdeling anser det som uheldig at bygningen ikke er planlagt ivarettatt, og mener at en utbygging av fritidsleiligheter i et område som Apalvika bør tilpasses omgivelsene, slik at områdets karakter blir ivarettatt i størst mulig grad. Kulturminnevern avdelingen oppfatter den ønskede utbyggingen til å være massiv og svært omfattende, og planforslaget til ikke å ta tilstrekkelig hensyn til de omkringliggende omgivelsene. Vi oppfordrer sterkt til at bebyggelsen reduseres og bearbeides, slik at den på en bedre måte er tilpasses landskapet og bebyggelsen langs Sønedeledfjorden.

Arkeologi:

Planområdet har blitt arkeologisk registrert, det er ikke funnet noen automatisk fredete kulturminner innenfor planavgrensningen. Det er derimot meget stort potensiale for funn av steinalder aktivitet rett nord for plangrensen (bak bygget). Det ble funnet et flintavslag i et rotvelt på befaring som bekreftet dette. Plangrensen ble innskrenket i løpet av prosessen og dette området fikk vi ikke anledning til å registrere. Med bakgrunn i den høye og store bygningen som nå er på høring innenfor et svært begrenset planområdet, vil vi forsikre oss om at område nord for plangrensen ikke berøres ved realiseringen. Det må settes opp et gjerde som sørger for at man holder seg innenfor angitt plangrense i anleggsperioden.

Samferdsel/Fylkesveg

Atkomst til planområdet vil være via fv. 3446 Hasåsveien, og det er utarbeidet fagrapport, trafikkanalyse til reguleringsplanen. I analysen anbefales det at fartsgrensen reduseres til 30 km/t, i kombinasjon med fartshumper.

Agder fylkeskommune er opptatt av at trafiksikkerheten på fylkesveien ivaretas ved utvikling i Apalvika, både for anleggstrafikk og fremtidig. Fylkesveien er smal, til dels svingete, og det kan være utfordrende for trafikantene å samhandle på en tilfredsstillende måte.

I reguleringsbestemmelsene er det tatt inn rekkefølgekrav om utbedringer på Hasåsveien, i form av møteplasser/breddeutvidelser. Rekkefølgekravet er knyttet til brukstillatelse for bebyggelse i

felt BFB. For å fange opp anleggstrafikken mener fylkeskommunen at kravet må flyttes til bestemmelsen pkt. 6.1, rammetillatelse.

Fylkeskommunen vil bemerke at det ikke ligger inne midler til fv. 3446 i Handlingsprogram for fylkesveg 2022 – 2024.

Fartsgrense på fylkesveien, og eventuell reduksjon til 30 km/t, må håndteres som egen sak etter Vegtrafikkloven. Statens vegvesen er skiltmyndighet, og avgjør fartsgrensesaker. For fylkesveier sendes søknad om endring av fartsgrense til fylkeskommunen, som videresender saken med vurdering/anbefaling til Statens vegvesen.

Med hilsen

Ingvild Nina Skjong
Avdelingsleder
Plan

Frode Amundsen
Rådgiver
Plan

Brevet er godkjent elektronisk.

Kopi til: STATSFORVALTEREN I AGDER



KYSTVERKET

Risør kommune
Postboks 158
4952 Risør

Deres ref.:
21/919-39

Vår ref
2021/4269-5

Arkiv nr

Saksbehandler
Aase Kristin Eikenæs
Marthinsen

Dato
23.03.2022

Høringsuttalelse - detaljreguleringsplan for Apalvika - Risør kommune - Agder fylke

Vi viser til brev av 02.02.2022 vedrørende høring av detaljreguleringsplan for Apalvika i Risør kommune. Vi viser videre til e-post fra kommunen av 22.03.2022 vedrørende oversendelse av sosifil for planområdet.

Formålet med planen er å legge til rette for etablering av fritidsbebyggelse, småbåthavn, badeplass og brygge.

Kystverket

Kystverket er en nasjonal etat for kystforvaltning, sjøsikkerhet og beredskap mot akutt forurensning og jobber for en effektiv og sikker sjøtransport gjennom å ivareta transportnæringens behov for framkommelighet og effektive havner. Kystverket deltar i planmedvirkning og utøver myndighet etter havne- og farvannsloven.

Havne- og farvannsloven har som formål å fremme sjøtransport som transportform og legge til rette for effektiv, sikker og miljøvennlig drift av havn og bruk av farvann, samtidig som det skal tas hensyn til et konkurransedyktig næringsliv. Kystverket skal ivareta disse interessene i det regionale og lokale planarbeidet.

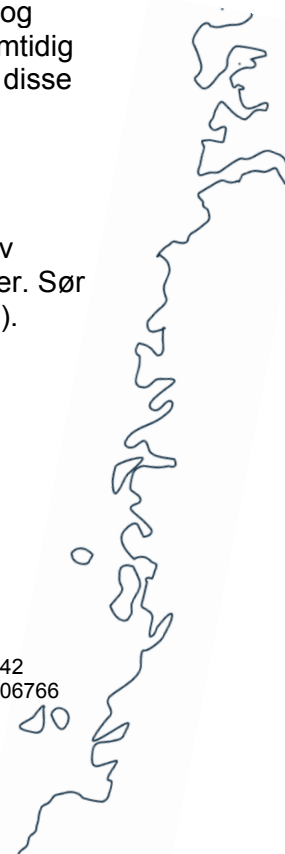
Merknader fra Kystverket

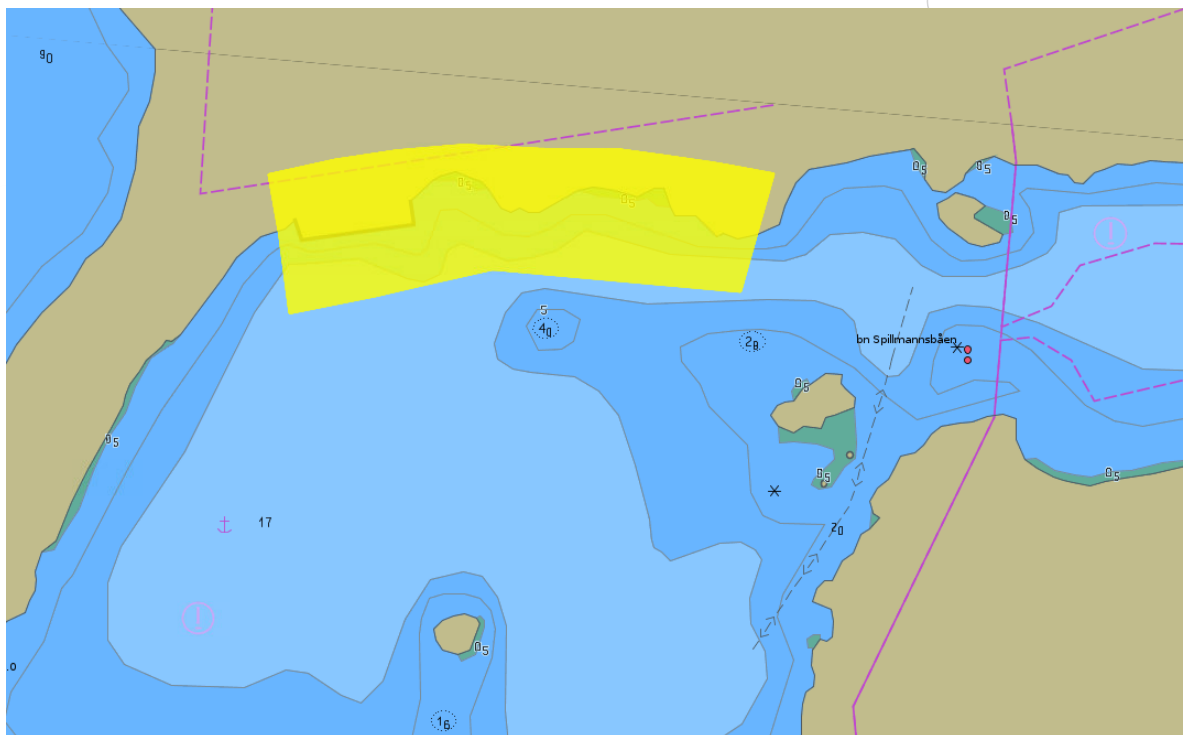
Planområdet ligger i Søndeledsfjorden, særvendt mot Frøyna. Området trafikkeres hovedsakelig av mindre fartøy, jf. opplysninger i [Kystdatahuset](#), men med innslag av enkelte større fiskefartøy (Havforskningsinstituttets «G. M. Dannevig») samt taubåter. Sør for planområdet, nordvest for holmene ved Frøyna, ligger en 4-meters grunne (fig.1). Grunna ligger om lag 30 meter fra planavgrensningen.

Sentral postadresse: Kystverket, postboks 1502,
6025 ÅLESUND

Telefon: 07847
E-post: post@kystverket.no
Internett: <https://kystverket.no>

Org.Nr.: 874783242
Bankgiro: 7694 05 06766





Figur 1. Kartutsnitt der planområdet er markert med gult. Omtalte 4-metersgrunne ligger rett sør for planområde. Kilde: [Kystinfo](#) og Risør kommune.

Planforslaget legger til rette for etablering av småbåthavner nær nevnte 4-metersgrunne. Kystverket uttalte i oppstartsvarselet til planen at de ferdselsmessige konsekvenser for sjøfarende og andre brukere av sjøområdet måtte vurderes ved planlegging av tiltak i sjø. Vi kan ikke se at dette er gjort. Etter vår vurdering vil planlagt småbåtanlegg og brygge komme altfor langt ut sjø der større fartøy passerer. Dette gjelder spesielt F_SH2. Etter vår vurdering bør F_SH1 og F_SH2 trekkes nærmere land. Dette av hensyn til sikkerheten og fremkommeligheten for de sjøfarende.

I forslag til bestemmelser pkt. 4 om småbåthavner går det bl.a. fram at F_SH2 kan tilrettelegges med småbåtanlegg og vannaktiviteter for allmennheten, som stupetårn, badebrygge, båttutleie mm. Etter vår vurdering er en slik kombinasjon med båtplasser og badeplasser konfliktfylt. Vi viser til at vi til oppstart av planarbeidet anbefalte at bryggeanlegg ble planlagt på en slik måte at konflikt med bading og annen ikke-motorisert bruk av farvannet ble unngått. Vi ber kommunen om å endre bestemmelsen før planvedtak.

Vi minner om at alle tiltak som kan påvirke sikkerheten eller ferdselen i kommunens sjøområde krever tillatelse av kommunal havnemyndighet, jf. havne- og farvannsloven § 14. Eksempler på tiltak er etablering av brygger og fortøyningsinstallasjoner.

Med hilsen

Jan Morten Hansen
avdelingsleder

Aase Kristin Eikenæs Marthinsen
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Eksterne kopimottakere:

Fiskeridirektoratet
Statsforvalteren i Agder

Postboks 185 Sentrum
Postboks 504

5804
4804

BERGEN
ARENDAL





FORTIDSMINNEFORENINGEN

Aust-Agder lokallag

Risør kommune
v/Enhet for plan- og byggesak
Pb. 158
4952 Risør

post@risor.kommune.no

Deres sak: Apalvika - Plan ID 2022001

22. mars 2022

Merknader til planforslag - Detaljregulering for Apalvika, Risør

Det vises til varsel om offentlig ettersyn - detaljreguleringsplan for Apalvika, Risør sentrum. Fortidsminneforeningen er positive til at der er økt aktivitet i de indre strøk slik som Søndeled, men ønsker en godt gjennomtenkt regulering som vil gi området økt positivitet der bevaring av områdets identitet sikrer økte kvaliteter i lang tid. Vi ønsker derfor å bidra til dette gjennom våre merknader i saken.

Fortidsminneforeningen har som formål å arbeide for bevaring av vårt lands verneverdige kulturminner, samt å skape allmenn forståelse for verdien av disse. Vi skal være den ledende frivillige organisasjonen i det norske kulturminnevernet. Våre hovedoppgaver er blant annet å arbeide for å styrke tradisjonshåndverket og bygningsvernet, kjempe for at verdifulle kulturminner og kulturmiljøer skal bli ivaretatt ved å engasjere oss i lokale vernesaker og påvirke kulturminnepolitikken i Norge.

Planbeskrivelsen opplyser at formålet med detaljreguleringen er å utvikle Apalvika med ferieleiligheter og tilhørende anlegg som småbåthavn, gjestebrygge, rekreasjonsområde for allmenheten og stupetårn. Det er planens intensjon at området skal skape mer aktivitet, og tilføre kvaliteter til Søndeled som lokalsenter. Det er WSP Norge AS som fremmer planforslaget på vegne av tiltakshaver Porta Risør AS.

Historien bak kulturminnet:

I 1926 ble Apalvika etablert som utskipningshavn for AS Egeland's Verk. AS Egeland's Verk har en lang historie fra å være jernverk til tresliperi, en lang og viktig historie for regionen. Jernverket på

Egelands Verk var i drift fra 1706 og frem til 1889, og det ble opprettet et tresliperi da jernverket ble nedlagt. Da tresliperiet på Verket ble avviklet i 1916, ble virksomheten flyttet til Stifoss og Søndeled. Lagret i Apalvika ble i den forbindelse oppført som utskipningshavn da større skip ikke kunne komme helt inn til tresliperiet på Søndeled.

Apalvika var i bruk i forbindelse med tremasseproduksjonen, for frakting og lagring av tømmer helt frem til tremasseproduksjonen ble avviklet i 1998. Man kan fremdeles se sporene i landskapet etter vognene som ble fraktet mellom lageret i Apalvika og tresliperiet i Søndeled.

Det 1400 m² store lageret er en massiv konstruksjon i god stand, preget av en spennende industriarkitektur blant annet med en flott takkonstruksjon av rundtømmer. Her ser man mange av sporene etter den tidligere virksomheten som pågikk, som en viktig del av historien omkring Egelands verk og utviklingen av tresliperiet og kraftverkene på Stifoss og Søndeled. Bygget har et særpreg og er et teknisk-industrielt kulturminne, og flere ser på kulturminnet som et landemerke langs Søndeledfjorden.

I perioden 1928 til 1979 fikk til sammen hele 62 arbeidere ved AS Egelands Verk Norges Vels medalje for lang og tro tjeneste. Dessuten har hele 14 av disse også fått Kongens Fortjenestemedalje, en av dem i gull. Dette sier mye om hvilken viktighet helheten av driften hos AS Egelands Verk har vært for Søndeledsamfunnet og området rundt.

Vi viser forøvrig til boken «Tresliperi 1888-1988 - AS Egelands Verk» av Andreas Vevstad, 1988, og da spesielt sidene 151 - 155. Historiske bilder fra Apalvika finner man også mot slutten av dette høringssvaret.

Forslag I

Agder fylkeskommune sin faglige vurdering av 4. mai 2021 sier *«Vi anbefaler fortrinnsvis at bygningsmassen bevares, og oppfordrer til å se på muligheter for transformasjon av eksisterende bygning til ny bruk.»*

Vi støtter denne vurderingen til Agder fylkeskommune. Vi oppfordrer derfor til å se mulighetene for transformasjon av eksisterende bygningsmasse til en ny og mer eksklusiv bruk. Vi forklarer årsaken til dette mer utfyllende under.

Tremasselageret Apalvika er et viktig lokalt og regionalt industrielt kulturminne som forteller mye om en svært viktig arbeidsplass for veldig mange i flere generasjoner. Industrielle kulturminner har først i de siste 15 årene blitt gitt mer oppmerksomhet, på likhet med tidligere lavt ansette bygg tilhørende arbeidere, minoriteter og eiendomsløse slik som husmenn.

Vi mener at det er minst like viktig å ta vare på arbeiderklassens kulturminner, inkludert en del av industribygningene som står rundt omkring som landemerker over en tid med en stolt historie. De bidrar til å skape identitet og tilhørighet i ethvert samfunn.

Vi er også i en tid hvor vi som samfunn må ta et større ansvar for miljøet, om man skal nå FN's klimamål. Byggebransjen er Norges nest største næring og står for 40 prosent av klimagassutslippene, og i 2020 stod byggebransjen for to millioner tonn byggavfall i Norge og en betydelig andel av utslippene fra byggesektoren i Norge kommer fra produksjon av varer. Dette er ikke byggebransjen sin feil, men Norge har et system som fortsatt tillater og belønner økte klimagassutslipp. Dette må myndigheter og politikere vite når de skal legge rammene for hvordan verden skal endre seg.

I Circularity Gap Report Norway fra 2020 kommer det frem at bare 2,4 prosent av norsk økonomi er sirkulær, gjennomsnittet i verden er 8,6 prosent. Uttrykket «sirkulærøkonomi» har Norges bygge- og avfallsnæring i økt grad overtatt til sitt eget de siste årene. Men selv om det er positivt å gjenbruke avfall, er det elendig sirkulærøkonomi. God sirkulærøkonomi er for eksempel hvor det som står eller det vi har blir gjenbrukt og det som er skadet blir reparert eller satt istand. En studie fra Asplan Viak bekrefter at godt miljøvern også er gjenbruk av gamle bygg.

Slik vi kan se det har ikke tiltakshaver vurdert konsekvensene av rivning godt nok. Muligheten for transformasjon og gjenbruk er i altfor liten grad drøftet i tiltakshavers planbeskrivelsen av 11. januar 2022 og gjenspeiles på ingen måte i de skissene som tiltakshaver har offentliggjort og lagt til grunnlag for denne høringen.

Vi håper derfor at både tiltakshaver og lokale/regionale myndigheter forsøker å se på mulighetene for en transformasjon og gir dette kulturminnet en «vern gjennom ny bruk» funksjon.

Samtidig mener vi at myndighetene snart må stille seg spørsmålet om når er nok, nok, i forhold til antallet fritidsboliger. En utilpasset og økt utbygging av fritidsboliger mener vi påvirker det helhetlige kulturmiljøet på Sørlandet negativt.

Forslag II

Siden denne saken har fått gå et steg videre i planprosessen mot en reguleringsplan oppfatter vi det som at der kanskje ikke er et ønske eller vilje nok til alternativ en. Derfor legger vi derfor ved et alternativ to som vi mener kan bli en kjempeflott løsning der flere interesser kan oppfylles. Forslaget forklarer vi mer utfyllende under her.

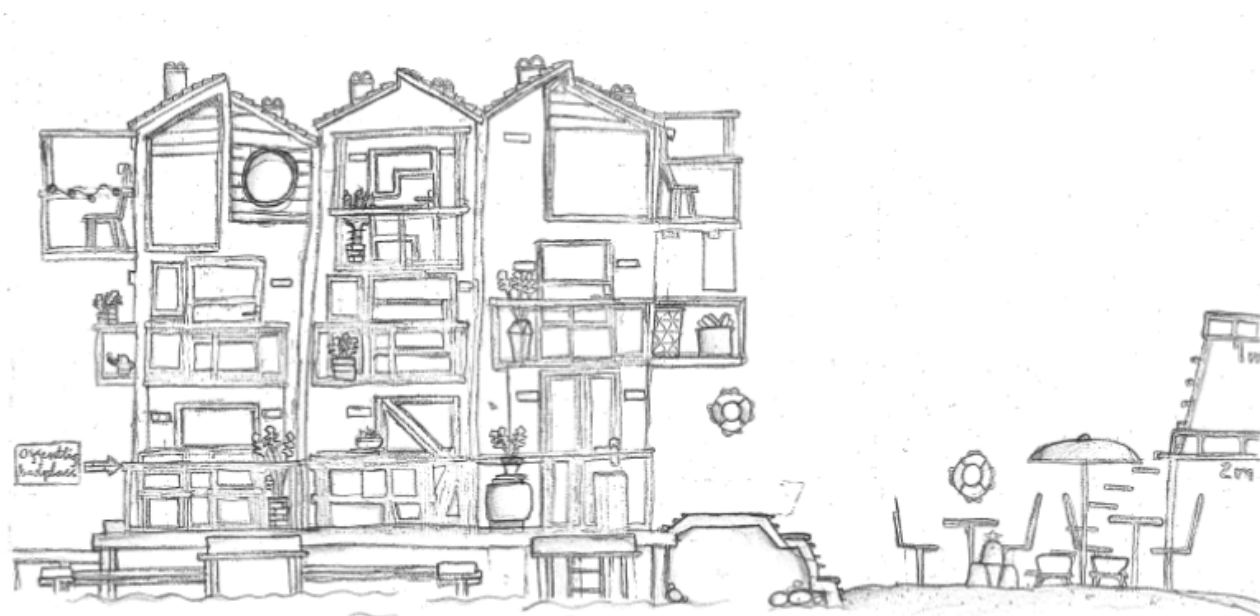
Historikken og identiteten til Apalvika er viktig å videreføre. Viktig mener vi også at det er at eventuelle nybygg blir oppført i en stil som ikke er stedsfremmed, men i en stil som Sørlandet er kjent for.

I siktelinjene fra/til Apalvika ligger svært viktige kulturminner og -miljøer slik som Frøyna, Løkketangen, Blesvik, Hasdal, og så videre med en rekke Sefrak registrerte bygg grunnet sine alderskvaliteter, men også vedtaksfreda bygg av høy nasjonal verdi etter kulturminneloven. Foreslåtte skisser til nybygg fra tiltakshaver viser ingen form for tilpasning. Forsøket på at bygget skal gå i ett med naturen i bakgrunn vil i virkeligheten ikke oppleves slik de er fremstilt i skissene fra arkitektkontoret SPIR.

Videre mener vi at man må ta inn over seg miljøutfordringene i Verden og i stor grad sikre en gjenbruk av byggematerialene til dagens lagerbygg i Apalvika.

Planbeskrivelsen fra WSP Norge AS og forslaget til reguleringsplan gir ikke gode nok rammer for en gjenbruk. Vi mener samtidig at gjenbruken må skje på stedet, for å unngå klimautslipp som kommer gjennom unødvendig transport.

Tiltakshaver sier i sin kommentar til Agder Fylkeskommune i planbeskrivelsen blant annet følgende; «Barn- og unges interesser er hensyntatt i planforslaget.», «Det ble sendt ut forespørsel til nærliggende barnehage og barneskole, hvor barneskolen Sønedeled skole aksepterte og var med i en viktig medvirkningsprosess. Resultatet av medvirkningen fra barna var at det ble holdt en egen arkitektkonkurranse hvor intensjonen til utbygger er å inkludere flere av innspillene i uteoppholdsarefaler og områder for allmennheten.».



Vinnerbidraget til arkitektkonkurransen fra Sønedeled skole. Dette flotte forslaget viser et 3 etasjers bygg med saltak, samt offentlig badebrett og stupebrett.

Det er flott at tiltakshaver har inkludert barneskolen. Vinnerforslaget viser et kjempeflott tre (3) etasjers bygg med saltak, samt ønske om offentlig badebrett og stupebrett. Forslaget til tiltakshaver viser altså noe helt annet enn hva vinnerutkastet fra barneskolen søkte, da tiltakshaver legger opp til et syv (7) etasjers høyt bygg med flatt tak. Tiltakshaver ønsker tre blokker med flatt tak som alle er ni (9) meter høyere en møna på dagens kulturminne og over femten (15) meter høyere enn gesims på dagens kulturminne.

Tiltakshaver har brukt arkitektkontoret SPIR fra Tønsberg for å tegne forslåtte fritidsblokker i Apalvika. Forslaget deres mener vi er stedsfremmed for vakre Sørlandet og Sønedeledfjorden.

Derimot lagde de for noen år tilbake et mer stedstilpasset forslag kalt «Smietangen» i Langesund i Vestfold og Telemark fylke.

Foruten en høyblokk med flatt tak, har arkitektkontoret SPIR her laget klynger med mer tilpasset arkitektur til det gamle bygningsmiljøet i Langesund. Om det ikke er vilje hos partene til å jobbe for en transformasjon av dagens kulturminne i Apalvika, mener vi en mer stedstilpasset arkitektur slik de har gjort i Langesund er begynnelsen på en god løsning for alle parter i Apalvika.

Vi forslår derfor som alternativ II at man bruker allerede eksisterende tegninger fra noen av bygningene med saltak bygget i Langesund, og samtidig bruker alt av materialer av god kvalitet fra dagens kulturminne i Apalvika i oppbyggingen. Den gule (oker) kledningsfargen og bølgeblakksplater på saltak videreføres inn i de nye byggene.



Et av byggene fra «Smietangen» prosjektet i Langesund, tegnet av arkitektkontoret SPIR som tiltakshaver bruker.

Forestill dere en kombinasjon av høy bruk av gjenbrukte materialer og nye, okerfargen, og saltak med bølgeblakksplater. Vi tror det vil bringe inn identiteten fra lageret i Apalvika, samt den typiske «Sørlandsidyllen», slik at dette kan bidra til at man gir historien, kulturminnet og omgivelsene den respekt som både Apalvika og Søndeled fortjener.

På grunnlag av dette legger vi alternativ II frem som forslag til reguleringsplan.

Forslag til Reguleringsplan:

Merknad: Grønn farge er våre endringer og tillegg fra foreslått plan som vi ber om at blir inkludert i revidert plan.

Planid: 2022001

Reguleringsbestemmelser for Apalvika. Detaljregulering

Dato: 11.01.2022

1. Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5)

1.1. Bebyggelse og anlegg – fritidsbebyggelse (pbl § 12-5)

1.1.1. Bebyggelsestype (pbl §12-7)

Innenfor BFB skal det oppføres ferieleiligheter. Eksisterende bygning og bryggeanlegg ~~forutsettes fjernet~~ tillates revet på betingelse av at alt av trematerialer som ikke har råteskader gjenbrukes i de nye bygningene som oppføres. Videresalg som inkluderer frakt av gjenbruksmaterialer skal i størst mulig grad unngås.

1.1.2. Tilgjengelighet (pbl §12-7)

50% av leilighetene i feltene BFB skal tilfredsstillende krav til tilgjengelig boenhet, ved at alle hovedfunksjoner skal ligge på inngangsplan fra heis. Med hovedfunksjoner menes stue, kjøkken, soverom, bad og toalett.

1.1.3. Plassering av bebyggelse (pbl §12-7)

All bebyggelse skal plasseres *spredt* innenfor byggegrenser vist på plankartet (*Kommentar: Må revideres, se mulighetsstudie sist i dette høringssvaret*). Der det ikke er vist byggegrenser, er formålsgrense byggegrense. Balkonger og terrasser tillates etablert med utkraging utenfor grense for bestemmelsesområdet.

Følgende er spesielt for enkelte etasjer:

~~4.-7. etasje skal oppføres som punkthus, der bygningene skal plasseres innenfor bestemmelsesområdene #2-4.~~

Bebyggelse innenfor BFB skal plasseres på minimum kote 3.

Parkeringsareal skal plasseres i 1 og 2. etg under f. BUT innenfor bestemmelsesområde #1.

Parkeringskjeller skal plasseres på minimum kote 2,5.

1.1.4. Utnyttelse (pbl §12-7)

Prosent bebygd areal (%-BYA) = 80 % BYA

1.1.5. Høyder (pbl §12-7)

Bygningenes maksimale mønehøyde fremgår av plankartet.

Innenfor bestemmelsesområde tillates totalt seks (6) bygg med følgende høyder (Merknad: Se siste side av dette høringsutkastet for en mulighetsstudie):

- *Tre (3) bygg med en mønehøyde på maksimum kote ?, tilsvarende 5 etasjer.*
- *Tre (2) bygg med en mønehøyde på maksimum kote ?, tilsvarende 4 etasjer.*

- Et (1) bygg med en mønehøyde på maksimum kote ?, tilsvarende 1 etasje.

~~Innenfor bestemmelsesområde #2 tillates en gesimshøyde på maksimum kote 22,8, tilsvarende 6 etasjer.~~

~~Innenfor bestemmelsesområde #3 tillates en gesimshøyde på maksimum kote 26, tilsvarende 7 etasjer.~~

~~Innenfor bestemmelsesområde #4 tillates en gesimshøyde på maksimum kote 26, tilsvarende 7 etasjer.~~

F_but skal etableres på maks kote 9,7 topp dekke.

1.1.6. Terrengtilpasninger (pbl §12-7)

Ved søknad om byggetillatelse skal det legges frem snitt som viser forhold til eksisterende terreng.

1.1.7. Utforming av bebyggelsen (pbl §12-7)

- Gjenbruksmaterialer:

Materialer fra lagerbygget som rives har den høyeste kvalitet og skal gjenbrukes.

Representanter for kommune/fylkeskommune eller representanter for disse skal i forkant vurdere hva som ikke kan gjenbrukes. Der det ikke kan brukes gjenbruksmaterialer skal de nye materialene ha høy kvalitet og være levert lokalt fra regionen for å sikre så lavt utslipp som mulig i alle trinn av innkjøpsprosessen.

Kan betongelementer fra det gamle bryggeanlegget gjenbrukes i fritidsboligenes oppbygging, skal dette gjøres.

- Tak:

Bygningene skal ha ~~flate tak~~ saltak med en takvinkel mellom 37 og 42 grader. Saltaket skal dekkes med bølgeblikksplater for å videreføre historien til lagerbygget. Har bølgeblikksplatene fra lagerbygget fortsatt god nok kvalitet, vurdert av kommunen/fylkeskommunen eller representanter for disse, skal disse gjenbrukes.

Alle materialer skal være av høy kvalitet som tar utgangspunkt i stedets palett og naturlige materialer. Det skal benyttes ulike fasadematerialer på punkthus og terrassehus.

~~Minimum 50% av punkthusenes hjørner skal være avrundede.~~

- Fasade/Kledning:

Bygningene skal ha kledning av tre. Kledning fra lagerbygget skal fordeles og brukes på alle bygg. Andre trematerialer fra lagerbygget skal fordeles på alle bygg og brukes i interiør og konstruksjon for øvrig.

- Farge:

Bygningenes kledning skal males hovedsaklig i oker (gul) farge for å videreføre historien til lagerbygget. Om andre farger tillates, skal disse være av lokale historiske farger. Ubehandlet trefasade tillates ikke.

- Vinduer:

Vinduene skal være av god kvalitet. Det settes ingen krav til utforming av disse, men alle vinduer

som eksisteres på lagerbygget skal gjenbrukes og gis en ny bruk i et eller flere av de nye bygningene.

1.1.8. Tekniske installasjoner (pbl §12-7)

Tekniske installasjoner skal inngå i byggets volum og takform.

Takoppbygg for tekniske installasjoner og heistårn kan tillates inntil 1 m over tillatt maksimal mønehøyde. Tekniske installasjoner skal som hovedregel innebygges. *Der tekniske installasjoner stikker utenfor takflaten, skal disse plasseres i bakre kant - retning nord/nordvest, ikke synlig fra sjøen.*

Nettstasjon tillates oppført som en del av bygningsmassen, innenfor bestemmelsesområde #1, gjeldende p-hus. Nettstasjon skal etableres iht. netteiers krav til utforming. *Skal stasjoner skal plasseres i bakre kant - retning nord/nordvest, ikke synlig fra sjøen eller fra tilkomstveien (Hasåsvegen).*

1.1.9. Krav til avfallshåndtering

Avfallshåndtering skal løses som avfallsrom innenfor f_BUT og bestemmelsesområde #1, som gjelder for 1-2 etg i bakkant av leilighetsbygget.

1.1.10. Parkering (pbl §12-7 nr 7)

Det avsettes biloppstillingsplasser i parkeringskjeller innenfor bestemmelsesområde #1. Plassene skal tilrettelegges for el-bil og andre ladbare hybridbiler. Parkeringsanlegget skal ha avkjøring fra f_SV. Det skal avsettes 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet. Det skal tilrettelegges for til sammen 5 gjesteparkeringsplasser. Disse kan etableres innenfor f_SV, parkeringskjeller eller utenfor planområdet etter avtale med andre grunneiere.

1.2 Bebyggelse og anlegg - Uteoppholdsareal (f_BUT) (pbl §12-5)

Arealet skal være felles uteoppholdsareal for leilighetsbebyggelsen. ~~og etableres fra 3. etg mot terreng.~~ Arealet skal opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan.

Bestemmelsesområde #1 gjelder for 1-2 andre etasje, der det skal etableres parkeringsarealer under lokk/terreng.

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5)

Tekniske planer for vann og avløp skal omfatte hele planområdet med nødvendige tilknytninger utenfor området. Overvann skal håndteres som åpne løsninger.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal anlegges som vist på plan.

2.1. Bruk av veigrunn (pbl §12-7).

Felt f_SV skal ~~være felles~~ *gi allmenheten* adkomst til området, og etableres med snumulighet for lastebil og uttrykkingskjøretøy. ~~Gjesteparkeringsplasser kan tilrettelegges der dette ikke kommer i konflikt med sporingskurve.~~ Det skal her og videre vest langs Hasåsvegen (Merknad: Vurder utvidelse av planområdet denne retningen for å sikre dette) etableres minimum femten (15) gjesteparkeringsplasser, tilgjengelig kun for allmenheten (ikke leilighetseiere og deres besøkende) med forbud mot parkering over nattes tid.

Trapp til f_BUT tillates *for privat bruk* innenfor formålet.

2.2 Samferdsel og teknisk infrastruktur - Gangvei/Gangareal/Gågate (SGG) (PBL § 12-5)

Innenfor formålet **kun skal** det etableres en **universelt utformet** strandpromenade langs sjøen med maks bredde 2,5 meter. Promenaden skal være tilgjengelig for allmennheten.

Strandpromenaden skal etableres som en fast konstruksjon og fundamenteres i fjell. Det tillates ikke sprenging eller utfylling i området. Det tillates oppført enkle installasjoner som fremmer området som samlingsted.

Det tillates oppført sykkelparkeringsplasser for allmennheten i området.

2.3 Samferdsel og teknisk infrastruktur – Gatetun (SGT)

Området skal være felles gatetun og samlingssted for bebyggelsen, **og allmennheten skal ha tillatelse til å bruke og gå forbi dette gatetunet. Området skal være universelt utformet.** Det tillates oppført innstallasjoner som fremmer området som samlingsted som f.eks garderobe, badstue, benker, sjøvannspumpeanlegg mm. Faste innstallasjoner skal ikke hindre fremkommelighet for utrykkingskjøretøy.

Innenfor SGT skal elementer fra lagerbygget gjenbrukes og gis en ny bruk, for eksempel som sittebenker. Utlastningskranen fra lagerbyggets gis en ny bruk innenfor SGT og et symbol på stedets historikk.

3. Grønnstruktur (pbl § 12-5, pbl § 12-7)

Det skal utarbeides utomhusplan for alle arealer regulert til grønnstruktur og utomhusarealer. (f_GF og f_BUT) Planen skal godkjennes av kommunen. Det skal i hovedsak benyttes stedegne arter.

Utomhusplanen skal bl.a. vise:

- Vegetasjon/enkelttrær, terreng og andre elementer som skal bevares.
- Terrengebearbeiding og overganger mot tilstøtende områder.
- Utforming og møblering av brygger/promenader.
- Lekearealer med innstallasjoner.
- Utforming av turveier.
- Gjenbruk av materialer fra eksisterende bygning.
Grønnstruktur skal opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan.

3.1. Friområde (pbl § 12-5, pbl § 12-7)

f_GF skal være tilgjengelig for allmennheten, jf. pbl § 12-7 nr. 14. Det kan oppføres enkle installasjoner og tilrettelegges for stier som fremmer tilgjengelighet og friluftsinnteresser.

Trapp **for privat bruk** fra f_BUT tillates innenfor formålet.

4. Bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl § 12-5)

F_SH1 kan tilrettelegges med felles småbåtanlegg for bebyggelsen med inntil 40 en båtplass per leilighet, men maksimalt 40 båtplasser. Eventuelle plastbøyer skal tas bort i tiden båt ligger til vinterlagring.

F_SH2 kan tilrettelegges med småbåtanlegg og vannaktiviteter for allmennheten, som stupetårn, badebrygge, båtutleie mm.

f_VB1 og f_VB2 er badeplasser tilgjengelig for allmenheten

5. Hensynssoner (pbl § 12-6)

5.1. Sone med angitte særlige hensyn – bevaring naturmiljø H560

Innenfor hensynsonen tillates ikke inngrep som forringer skogens verdi. Store edelløvtrær skal bevares. Fjerning av enkelttrær i sammenheng med etablering av SGG kan tillates. Det skal utarbeides en skjøtselsplan som godkjennes av kommunen.

6. Rekkefølgebestemmelser (pbl § 12-7)

6.1. Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid, skal det foreligge

- a) utomhusplan med tilhørende beskrivelse.
- b) godkjente tekniske planer, inkludert plan for håndtering av overvann som viser at alt overvannet er håndtert lokalt på det omsøkte området.
- c) estetisk redegjørelse for materialvalg og arkitektonisk utforming.
- d) faglig redegjørelse rundt bunnforhold og ålegress innenfor sone f_SH1, kvalitetssikret av Statsforvalteren i Agder.

6.2. Før det gis brukstillatelse til bebyggelse i felt BFB skal

- a) samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur være ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til godkjente tekniske planer. Området skal tilkoples offentlig vann- og avløp.
- b) Nødvendige bergsikringstiltak skal være gjennomført. Nødvendige bergsikringstiltak ovenfor allment tilgjengelige områder skal være gjennomført. Tiltakene må ivareta naturtypene i og utenfor planområdet. For byggeområdet og de allment tilgjengelige områdene skal det gjennomføres nødvendige sikringstiltak knyttet til snøskred
- c) ~~privat~~ Vei til Apalvika skal være utbedret med veibredde 4 meter og maks stigning 10%. Høyden på veien skal økes tilstrekkelig for å tåle 200-årsflom. Allmenheten skal ha tinglyst rett til å bruke Hasåsvegen fra Apalvika og frem til der offentlig fylkesvei starter.
- d) Utbedringer på Hasåsveien, fv. 3446, i form av møteplasser/breddeutvidelser skal gjennomføres i samarbeid med Agder fylkeskommune basert på fagrapport «Trafikkanalyse for Apalvika» datert 26.07.21. Det må inngås en gjennomføringsavtale med fylkeskommunen.

- e) Det må opparbeides tilstrekkelig gjesteparkering for allmennheten knyttet til bruk av områdene f_VB1 og 2 samt f_SH2.

Sammendrag:

Vi er positive til en godt gjennomtenkt regulering som kan bidra til at området får økte kvaliteter i lang tid, derfor vil vi gjerne ha en godt gjennomtenkt og positiv regulering/utvikling slik at de ulike interesser blir ivaretatt.

Agder fylkeskommune sin faglige vurdering av 4. mai 2021 er klar: «Vi anbefaler fortrinnsvis at bygningsmassen bevares, og oppfordrer til å se på muligheter for transformasjon av eksisterende bygning til ny bruk.». Dette støtter og oppfordrer vi at man går for, gjennom vårt alternativ 1 ovenfor.

Men siden denne saken har gått et steg videre i prosessen mot en reguleringsplan og vi er usikre på myndighetenes ønsker og vilje i saken, har vi også laget et alternativ 2 ovenfor, som vi mener kan bli en kjempeflott kompromisløsning der flere parter interesser oppfylles, slik som hensynet til kulturminneverdiene som finnes i Apalvika og kulturmiljøet rundt (Løkketangen, Frøyna, osv) med en rekke bygg/miljøer med store alderskvaliteter, inkludert et fredet bygg av høy nasjonal verdi.

Utbyggere som kommer til Sørlandet har også et samfunnsansvar for hvordan man skal videreutvikle nærmiljøene de bygger i, heriblant hvordan kulturmiljøene bevares og hvordan opplevelsen av Sørlandskysten forblir, også sett fra sjøsiden.

Mange kommer til Risør kommune for å oppleve «Sørlandsidyll». Den opplevelsen har vi alle et ansvar for at skal bestå og videreføres til kommende generasjoner. Derfor må bygnings- og kulturarven og disse kulturmiljøene våre ikke forringes. Denne arven forteller ikke bare om vår stolte historie, men den er også en inntektskilde gjennom at tilreisende fra inn- og utland kommer til Sørlandet for å oppleve noe annet og akkurat vår vakre kyst med sin rike historikk.

Å vite om man skal og eventuelt hvordan man skal bygg nytt riktig langs vakre Sørlandskysten er ikke alltid enkelt å vite. Men fra nasjonalt hold har man gått bort fra de store kontrastene til mer å tilpasse og underordne seg både landskap og lokal bygningshistorie. Vi opplever at Sørlandsbyene og kystlinjen spesielt trues oftere og oftere av utbygginger som ikke respekterer lokalmiljøene fordi de ikke er gitt gode nok rammer.

I en tid hvor viktigheten av å nå FNs klimamiljømål er viktigere enn noen gang og Risør kommune selv gjennom Miljøfyrtårn ordningen sitat «ønsker å verne miljøet i utvikling av byen og i gjennomføring av sine egne tjenester», må det være lov å spørre seg om miljø kun er et begrep for festtaler og om det heller ikke hadde vært bedre å fordelt fremtidige inntekter på lokale hotell og flere private overnattingstilbud i distriktet.

Fortidsminneforeningen Aust-Agder lokallag håper dere vil ta nytte av våre forslag, og vil til slutt takke dere for at vi har blitt tatt med i høringslisten og ber om at vi får fortsette å bli høringsinstans i denne saken, frem til endelige vedtak er fattet.

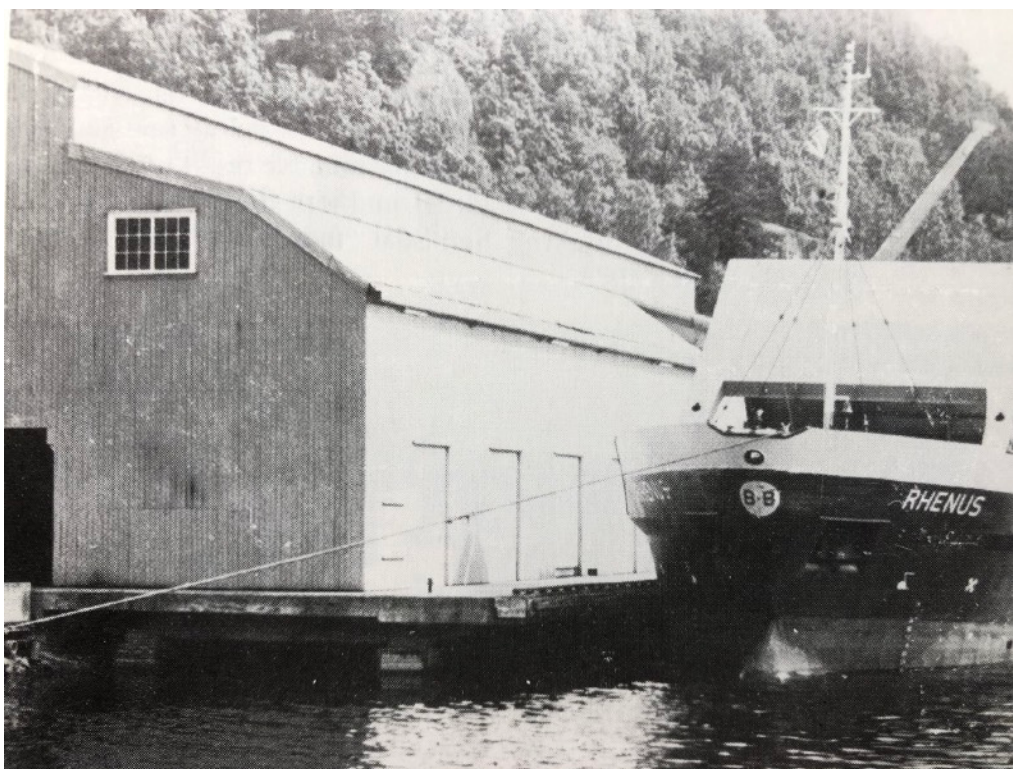
Beste hilsen,



Fortidsminneforeningen, Aust-Agder lokallag
v/Torgrim Landsverk
Styreleder

KOPI:

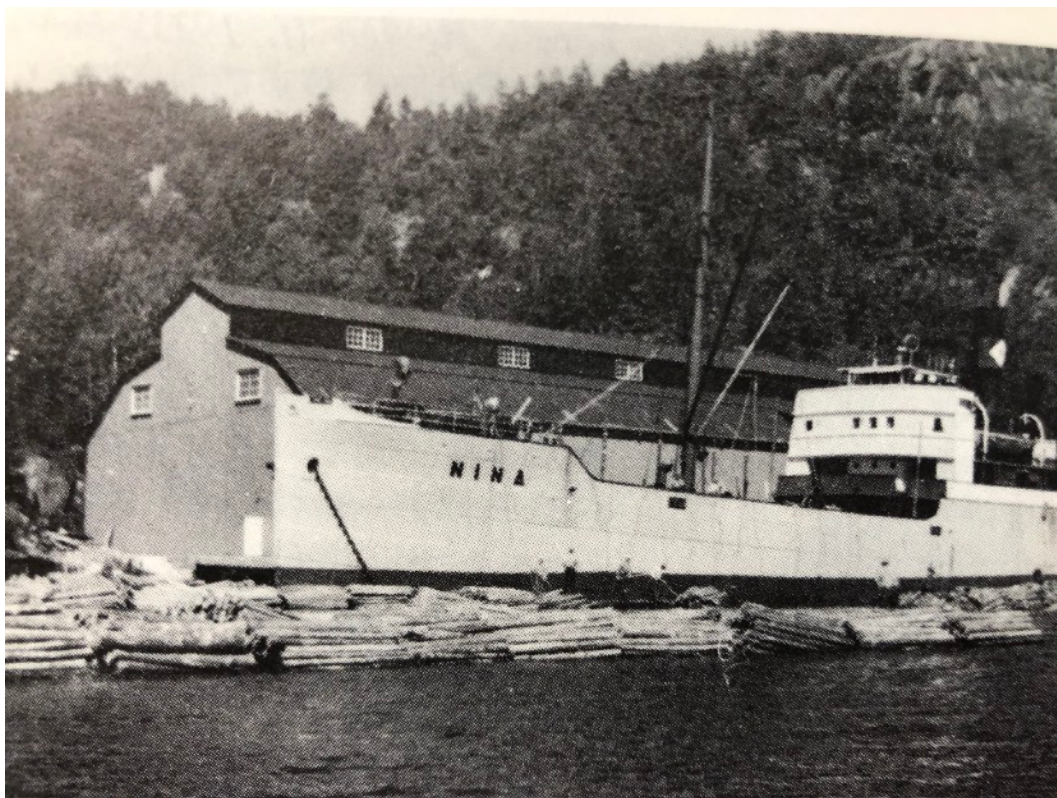
- Agder Fylkeskommune v/Seksjonen for kulturminnevern og kulturturisme.
- Avisen «Aust-Agder Blad»
- Fortidsminneforeningen, avdeling Agder



En tysk coaster som laster tremasse i Apalvika. Disse båtene er bygd slik at de kan gå gjennom kanalene og helt fram til fabrikk. Foto: Andreas Vevstad.



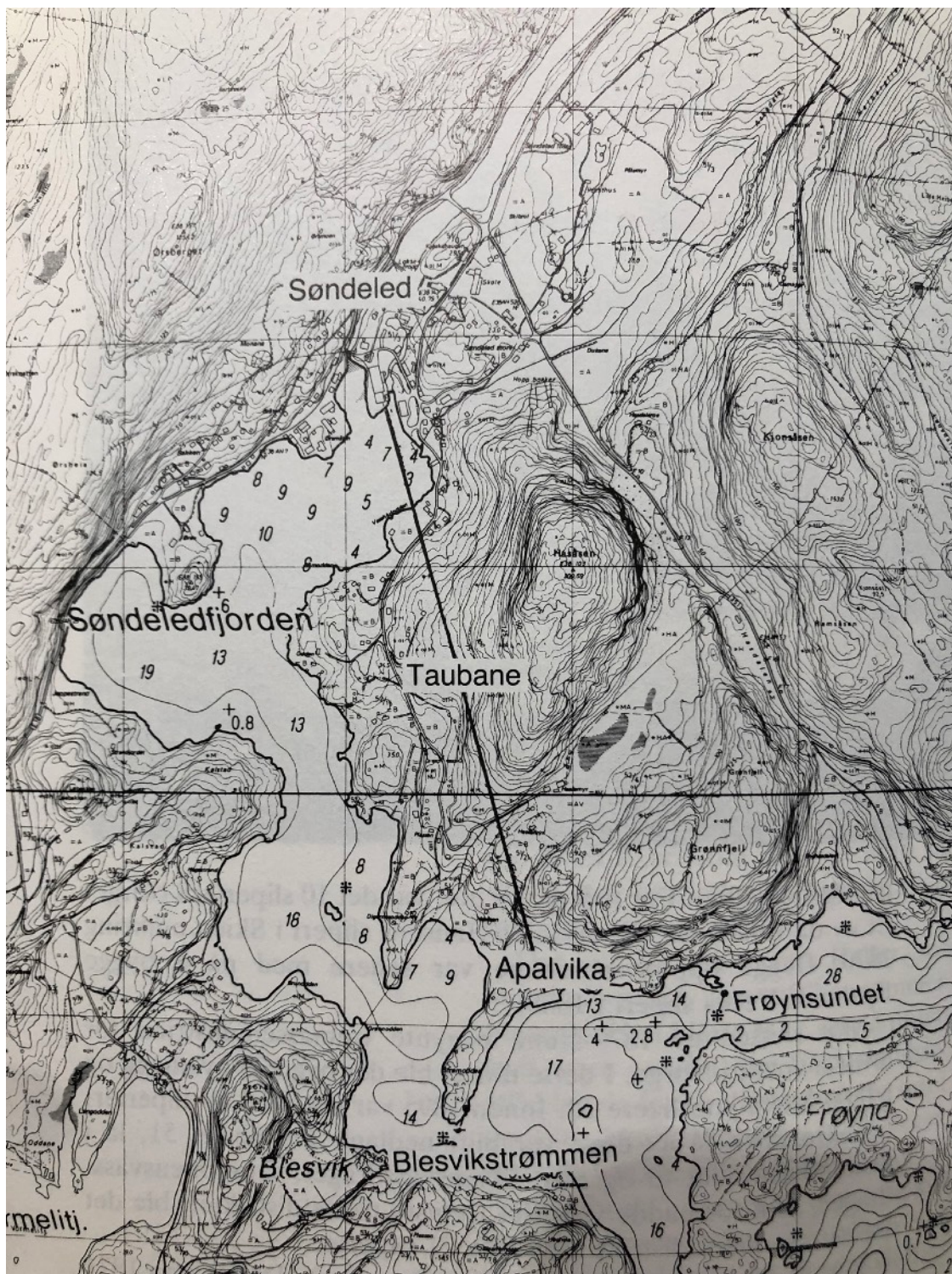
Kubblast til Apalvika. Foto: Hentet fra boken AS Egeland's Verk - Tresliperiet.



Fartøyet «Nina» lossers finnekubb i Apalvika. Ukjent år og fotograf. Hentet fra boken AS Egelands Verk - Tresliperiet.



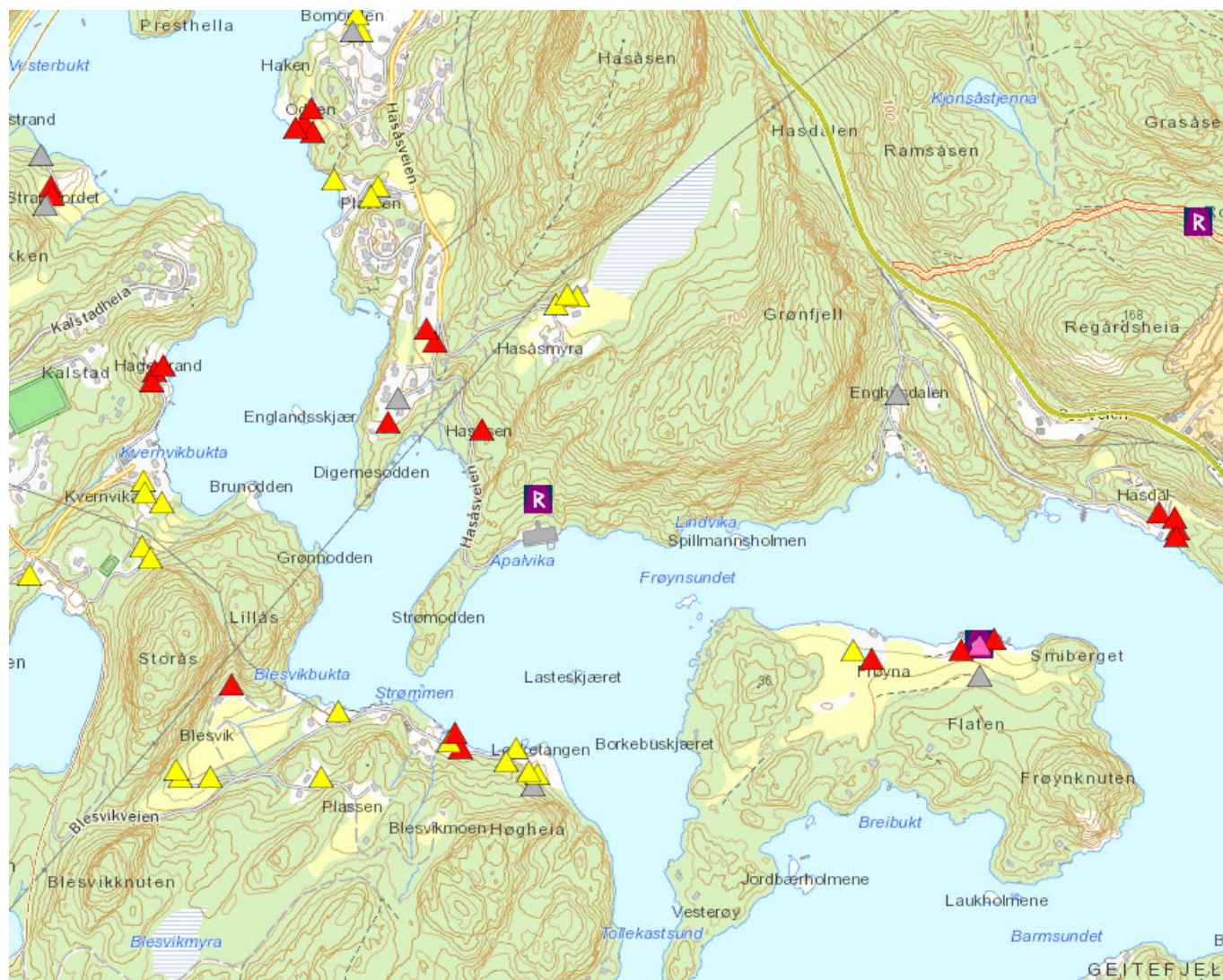
Tremasselageret i Apalvika i 1950-årene. Hentet fra boken AS Egelands Verk - Tresliperiet.



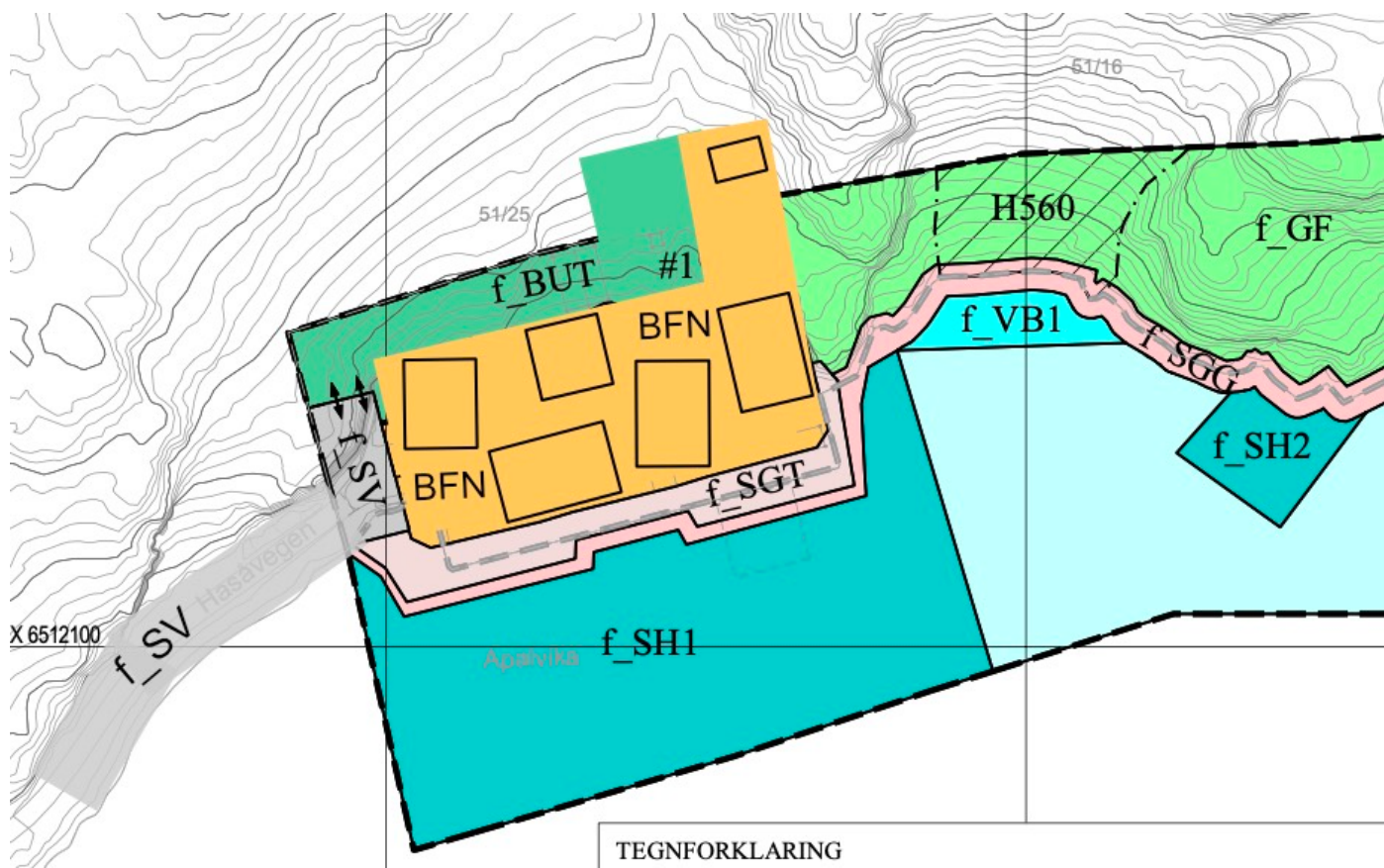
Hentet fra boken AS Egelands Verk - Tresliperiet.



Foto hentet fra Aust-Agder Blad, 18. november 2021 - Materialer som fortsatt er godt bevart. I tillegg til materialene, bør industristyret gjenbrukes ved at det gis en ny bruk. Disse kunne f.eks. vært flotte sittebenker innenfor f_SGT eller langs f_SGG om man velger å ikke gå for Agder fylkeskommune sitt ønske og vårt alternativ en.



Hentet fra Riksantikvarens kartverk - R betyr arkeologisk kulturminne, Røde/Gule er Sefrak registrerte bygg grunnet sine alderskvaliteter, Rosa er freda bygg av høy nasjonal verdi. Sammen utgjør de et kulturmiljø som bør tilpasses.



En mulighetsstudie over hvordan et alternativ to kan realiseres. Ytre grense for planområdet må i tilfelle justeres noe i sone f_SV slik at offentlig parkering kan sikres.



Snitt som viser tiltakshavers foreslåtte blokker og dagens lagerbygg markert i rød linje. Planlagte blokker blir betydelig høyere enn dagens lagerbygg, vi ber derfor om at det heller bygges flere lavere blokker som et alternativ II, om der ikke er ønske eller vilje til en transformasjon som nevnt i alternativ I.

Innspill i sak 21/919-41 Reguleringsplan for Apalvika .

Som nærmeste hyttenabo, er vi veldig positive til at det gjøres noe med dette bygget fra 1924, som i mange år har stått uten bruk/vedlikehold.

Det er imidlertid helt utrolig hvordan en utbygger kan få boltre seg fritt i f.h.t. arkitektur og størrelse. I flere tiår har det vært meget restriktiv praksis for utbygging. Det har vært sterkt fokus på byggetradisjon/omgivelser, detaljstyrt fra kommune og statsforvaltning. Hvordan kan det da ha seg at det nå tillates å bygge i trendy funkisstil som absolutt ikke er tradisjonell sørlandsstil?

Arkitekturen er så spesiell for plassen, at selv «Arkitekturoppgjøret Norge» har kommentert saken. Gårder i nærmiljøet er vernet, og plasser SEFRAC registrert.

Før arkitektkonkurransen skulle gjennomføres, står det i planprosessen at det skal tilpasses landskapet og at det skal ses på landskapsrommet fra Frøyna og Løkketangen. Dette kan vi ikke se er i varetatt med dette store «signalbygget». Videre snakkes det om «fotavtrykk». Vel så lenge det kun går på areal og ikke høyde, så tenker man at det er i varetatt! 10 m. høyere bygg gjør imidlertid noe med dette fotavtrykket.

Vi har også merket oss at i referatet fra møte i miljø -og teknisk utvalg 1/12-21 under samlet vurdering står følgende: det er viktig av kommunen og gi mulighet for utbygging av fritidsleiligheter i og rundt Sønedeled. Dette støtter vi veldig opp under, men det er størrelsen på inngrepet som er av en så dominerende karakter, at vi må reagere. Det første utkastet som ble vist i denne saken, hadde et nydelig fotavtrykk, mye likt Holmen. Så etter en arkitektkonkurranse lander man på dette. Da tenker vi at det her bare handler om det økonomiske/fortjenesten. Det står også i samme referat at kommunedirektørens klare vurdering er at tiltaket ikke kan godkjennes uten at Hasåsveien utbedres. Dette ser det for oss ut til at dere nå går tilbake på grunnet at dette kun dreier seg om sommermånedene juli.

De fleste tilbakemeldinger vi har lest på denne utbyggingen dreier seg om vei osv, men lite om at de tilstøtende fasiliteter som badestrand, brygger, gangveier flere hundre meter bortenfor bebyggelse, er uforholdsmessig og unødvendig inngrep i uberørt natur. Dette vil være klart i strid med Plan-og bygningsloven § 1-8.

I tillegg til det, lurer vi på hvilke vurderinger/undersøkelser som er foretatt for denne delen av prosjektet? Når man tenker å opparbeide 2 badeplasser i ett område med sånn dybde, hva gjøres? Har man sett på skipsleia mellom badeplass med bøyer utenfor og frem mot skjæra? Da dette vil medføre til dels mye mer båttrafikk, har det blitt vurdert å lyssette staken i Frøynsundet? Utbygging vil

påvirke båttrafikkens naturlige kursvalg, og i mørket vil dette medføre en betydelig fare for båter i stor fart. Forlis har vi opplevd flere av de siste årene.

Det nevnes at støy er tatt høyde for når det gjelder båttrafikk. Her fremlegges det relativt lave tall. Her er det ikke tatt med i vurderingen at de yngre som kjører båt det meste av dagen, sjelden har motorer av nyere dato og i tillegg har de en kjørestil som i seg selv er støyende. I tillegg har vi vannskutere som vi tenker også vil øke i antall med en så stor utbygging og opparbeidelse av friområde.

Vi forstår at en utbygging, uansett vil medføre støy for oss som nyter det gode liv på Frøyna, men her handler det veldig om volum på hele prosjektet. Etter å ha vært på Sønedeled i hele vårt liv, er det ikke noe vi ønsker mer enn at stedet skal få litt mer liv tilbake.

Vi håper Risør kommune tar saken på største alvor og kan se at bebyggelse av denne størrelse ikke er heldig for området.

Slik det i dag fremstår, vil utbygd prosjekt medføre en forringelse av nabolaget, både rekreasjonsmessig og økonomisk.

Mvh.

Trude og Petter Karlsen

From: solveig bamrud <solveig.bamrud@gmail.com>
Sent: 23. mars 2022 23:36
To: RIS.Felles.Postmottak
Subject: Reguleringsplan for Apalvika gnr. 51 bnr. 16

Hei

Som nabo til Apalvika har jeg behov for å komme med noen innvendinger ift dette utbyggingsprosjekter Porta Risør ønsker å gjennomføre.

Det første jeg ønsker å si noe om er arkitekturen de ønsker å bygge dette leilighetskomplekset i, det er en utforming som ikke hører hjemme langs sørlandskysten og det er ingen tradisjon for art nouveau i dette området. Denne eiendommen ligger langs med kysten, og når en ser bebyggelse i området ellers har den visuelle utformingen av dette bygget ingenting til felles med stedets bygningstradisjoner. Det er heller ikke gjort noe forsøk på å tilnærme seg lokale byggeskikker for å få en noe mykere tilpasning til kystkulturen og kystlandskapet. Det er kjent at arkitektfirmaet SPIR som Porta Risør har valgt å bruke, har fått svært dårlige kritikker ift arkitektur de har brukt i sine prosjekter.

Videre ønsker jeg å påpeke utfordringer til ivaretagelse av natur og dyreliv i Sønedeledfjorden. Denne fjorden er allerede presset til det ytterste gjennom sommermånedene, og ivaretagelse av natur og dyreliv bør kommunen verne om. Porta Risør vil endre på landskapet rundt eiendommen og de ønsker å etablere egen båthavn. Båttrafikken i denne fjorden har i flere år vært overbelastet, og kommunen bør se på problematikken ift dette og det må være en del av vurderingen. Risør kommune har tidligere skrevet at lignende utbygging allerede har skapt presedens, og dette er en konsekvens av det. Men hvor tenker dere bæreevnen til fjorden går, betyr dette at alle med større eiendommer kan bygge ut ferieboliger og leiligheter?

Jeg stiller spørsmålstegn ved Porta Risør sin kompetanse ift utbyggingsprosjekter, har de gjennomført prosjekter av denne størrelse tidligere? Har de relevant erfaring og kompetanse? Og hvilken risiko vil det innebære for kommunen og omgivelsene om Porta Risør ikke evner å få dette prosjektet i mål?

Det fremkommer ingen informasjon på nettet at de innehar erfaring eller kompetanse ift dette.

Det er i dag en stadig større debatt og mye kritikk i samfunnet ift utbygging av fritidsboliger og hva dette krever av ressurser både ift selv byggingen, hva boligene krever etterpå ift strøm, vann og avløp. Samt at ferieboliger stadig gnager seg innover i det som så langt har vært urørt natur. Det er en klar trend nå at dette må nedskaleres skal det være bærekraftig. Dette utbyggingsprosjektet er stikk i strid med den kunnskapen som finnes pr i dag for å ivareta krav til mål om klima og miljø. Dette utbyggingsprosjektet er av en slik dimensjon at blir det gjennomført blir fotavtrykket stort, og det er ikke irreversibelt.

Det er strenge regler for privatpersoner som har eiendom langs med vannet, nettopp for å ivareta landskap og natur, og det oppleves som svært umusikalskt at eiendomsutviklere med mye kapital kan komme å få mulighet for så gjennomgripende endringer mens privatpersoner med eiendom/ fritidseiendom har minimalt med endring/utviklingsmuligheter på sine eiendommer. Mine observasjoner langs med Sønedeledfjorden er at stort sett alle med eiendom tar vare på bebyggelse slik som den er, og de gjør en stor jobb for å beholde stedets egenart og historie. Det forundrer meg da at eiendomsutviklere uten kunnskap og tilknytning kan få mulighet til å sette opp en blokk på 7 etasjer i et sånt område.

Da håper jeg at dette utbyggingsprosjektet kan sees på i en større sammenheng, og at stedets egenverdi som det har i dag vil vektlegges i denne avgjørelsen. Søndeled har nok ikke vært på kartet for Porta Risør før nå, men det har vært på kartet for oss som kjenner stedet og har en tilknytting. Søndeled har allerede en verdifull egenart med de kulturminnene som finnes der. I motsetning til Risør by har Søndeled en industrihistorie som må vernes for fremtiden. Apalvika er en viktig del av denne historien, og jeg mener det burde vært krav til eier av bygget å heller transformere nåværende bygg. Det finnes utallige eksempler rundt om i Norge på vellykkede prosjekter hvor en har tatt eksisterende bygg og transformert om til ny bruk, og en klarer å beholde uttrykk og egenart. Det er dette som skaper godt miljø, hadde Risør by vært en turistattraksjon om den opprinnelige bebyggelsen hadde blitt byttet ut 30 år tilbake i tid?

Mvh Solveig Bamrud

Risør kommune

Enhet plan og bygg

Deres ref. 21/919-41

Sendes pr. e-post til post@risor.kommune.no

REGULERINGSPLAN FOR APALVIKA GNR. 51 BNR. 16

HØRINGSUTTALELSE/MERKNADER TIL PLANARBEIDET

Miljø og teknisk utvalg har vedtatt å legge detaljreguleringsplan for Apalvika ut på høring/offentlig ettersyn.

Det er foreslått endring i planbestemmelse § 6.2 e) hvor ny bestemmelse lyder:

«Det må opparbeides tilstrekkelig gjesteparkering for allmenheten knyttet til bruk av områdene f_VB1 samt f_SH2».

Tiltakshaver skriver i Planbeskrivelse rev. 11.01.2022 pkt. 5.4 at det kan etableres to gjesteparkeringsplasser innenfor f_SV og ytterligere 3 gjesteparkeringsplasser i parkeringskjeller.

Til dette bemerkes at adkomstveien pr. i dag er stengt med bom der bebyggelsen i enden av Hasåsveien ligger og det legges til grunn at det fortsatt vil være bom samme sted for kontroll av den fremtidige adkomsten til fritidsboligene i Apalvika. Uten bom vil det ikke være noen form for adkomstkontroll, hvilket vil kunne innebære en uønsket trafikkbelastning på den «siste» delen av Hasåsveien og det vil denne delen av Hasåsveien ikke være dimensjonert for. En bom synes også forutsatt av de aktuelle grunneiere. Gjesteparkeringsplasser som foreslått av Tiltakshaver synes derfor urealistisk og ikke gjennomførbart. Endringen i planbestemmelse § 6.2 e) vil kreve at Tiltakshaver tilrettelegger for gjesteparkering et annet sted enn foreslått.

Med vennlig hilsen



Bjørn Tore Flaatten

Vibeke Flaatten

Offentlig ettersyn – Detaljreguleringsplan for Apalvika

Innspill og kommentarer til planen

Det må stilles følgende krav før utbyggingen kan starte:

- Hasåsmyrveien må utbedres i samsvar med nødvendige krav til bredde, møteplasser, veistandard og trafiksikkerhet før oppstart på anlegget i Apalvika. Dagens veistandard er ikke egna til den omfattende tungtrafikken som utbyggingen vil medføre. Området langs veien er ganske tett bebygd med flere boligfelter og mange enkeltstående boliger, flere ligger helt inntil veien. Både barn og eldre går daglig langs veien, og det er også en del biltrafikk til/fra boligene. Anleggstrafikken vil føre til store utfordringer med tanke på trafiksikkerhet og trafikkavvikling hvis veien ikke blir utbedra først. Etter utbyggingen vil det bli en betydelig trafikkøkning, som også vil kreve en bedre veistandard.
- Den privatrettslige avtalen med berørte grunneiere om veirett, bruk og utbedring av den private veien fra Hasåsmyrveien til Apalvika må være avklart og godkjent av alle berørte parter før det gis tillatelse til anleggsstart. Hvis ikke, vil det medføre et utilbørlig press på grunneierne, og det vil også lett kunne oppfattes som at kommunen tar utbyggerens parti i uenigheten. Det vil være svært uheldig.

Bygningshøyde/silhuettvirkning

Utbyggeren har skissert en største høyde på bygningsmassen på kote 26, med noe lågere gesimshøyde mot vest, til kote 22. Dermed vil det kunne bli silhuettvirkning, særlig mot vest. Risør kommune har tidligere vært restriktiv med høyde på bygg for å unngå silhuettvirkning. Det er underlig og uforståelig hvis dette skal fravikes for utbyggingen i Apalvika. Derfor bør gesimshøyden på bygningsmassen reduseres til under kotehøyde på åsen mot vest. Det er svært sannsynlig at trærne på toppen av åsen i framtida vil bli fjerna for å få bedre solforhold, og da vil en få silhuettvirkning med den foreslått høyden på bygget.

Utforming og tilpasning av bygningsmassen

Planlagt utforming av bygningsmassen avviker sterkt fra det som er gjeldende i området og i kommunen ellers. Det legges opp til massiv blokkprega utbygging med en høyde som er ukjent i kommunen ellers. Tre «blokker» som søyler med en gesimshøyde på inntil 10 meter høyere enn dagens lagerbygg, vil bryte sterkt med bygningstradisjon, natur og kulturlandskap i Søndeledfjorden. Det nære naboskapet til Frøyna, som kanskje er kommunens fineste helhetlige kulturlandskap, samt til småhusbebyggelsen i Strømmen og på Løkketangen, tilsier at anlegget i Apalvika burde få en annen utforming og lågere høyde. Denne delen av Søndeledfjorden vil få et helt annerledes uttrykk, og bli varig endra, hvis disse planene gjennomføres som skissert. En bygningsmasse som er mer skånsom mot kultur og natur er helt sikkert mulig å få til. At større utbyggingsprosjekter må endres og «knøs» i flere omganger før de kan godtas, er helt vanlig og nødvendig (Jfr. Holmen). Hvorfor førsteutkastet i en så stor utbygging, og med en såpass oppsiktsvekkende og kontroversiell utforming som dette, skulle bli godkjent uten videre, vil være ganske spesielt.

Strandsonen

Inngrep i strandsonen utenfor området til bygningsmassen og tilførselsveien må unngås. Det gjelder særlig utsprengning av fjellmasser, utfyllinger og terrengmessige inngrep og endringer ellers. Risør kommune har alltid holdt seg til en meget restriktiv og streng praksis når det gjelder naturmessige inngrep i strandsonen. Også mindre inngrep i strandsonen blir stort sett avslått. Derfor framstår Søndeledfjorden i dag som nokså uberørt med stort sett opprinnelig natur og terreng langs strandlinja. En del eldre, mindre hytter og boplasser endrer lite på dette bildet. At et areal i plankartet er kategorisert som næringsområde, bør likevel mane til varsomhet og en restriktiv holdning til terrenginngrep. De framlagte planene viser at utbygger vil utnytte hele næringsområdet, helt til utkanten av det regulerte arealet mot øst. Her må kommunen stille klare krav til hvilke tiltak som kan gjøres, og unngå irreversible terrenginngrep som fjellsprengning. Det vil være viktig for å beholde Søndeledfjorden som den naturperla den er.

Søndeled 24.3.2022

Lars Lauvhjell

Detaljreguleringsplan for Apalvika gnr. 51 bnr. 16

Kommentar fra Kjell-Olav Masdalen 24. mars 2022

I utgangspunktet sier jeg meg svært enig i kommunedirektørens kommentarer under avsnittet «Kulturhistorisk verdi». Bygget bør, med nødvendige tilpassinger, bevares som kulturhistorisk minne fra en virksomhet (trelast og treforedling) som har mer enn 500-års historie i kommunen og i dalføret inn forbi. Det foreliggende forslaget valser inn et sårbart landskap og bryter totalt med den stedlige byggeskikk.

Forsøket på å plassere et tilnærmet art deco-bygg i dette fjordlandskapet er særdeles mislykket. Noe det kan se ut til at arkitektene sjøl er klar over i den fotomontasjen som er laget. Her gjøres det iherdige forsøk på å skjule bygningen i landskapet. Et bygg av denne størrelse med en arkitektur som ikke tåler å markere seg i landskapet, slik som for eksempel lagerbygget i Apalvika eller båtbyggeriene på Moen gjør, har sjølsagt ingen ting i dette fjordlandskapet å gjøre. At fotomontasjen dertil er misvisende i sin «usynliggjøring» av bygget gjør ikke saken bedre.

Utgangspunktet bør være at eksisterende lagerbygg tas vare på og utvikles videre med den nødvendig ombygging, opprusting og påbygging. Den nåværende fasaden bør framstå som et markert og framtrædende felt i den transformasjon bygget nødvendigvis må gjennomgå for å kunne fungere i en ny sammenheng. Ikke under noen omstendighet bør bygget med eventuelle tilbygg være høyere enn nåværende lagerbygg, det vil si 15,4 meter, mens «art deco» bygget er 25,4 meter.

Etter min oppfatning bør Porta Risør og Spir Arkitekter få beskjed om å gjøre lekse på nytt der det legges klare føringer for byggets utforming. Det er useriøst og sterkt kritikkverdig at en valser inn i et område uten å ta hensyn til steds egenart, historie og kultur.

Kjell-Olav Masdalen

Ole Henning Søndeled

Hasåsveien 16

4990 Søndeled

23.03.22

Til Risør kommune Enhet for plan og bygg / Heidi Rødven.

Innspill til melding om oppstart av reguleringsarbeid for Apalvika grn/brn 51/16 i Risør kommune.

Ang. veirett drift og vedlikehold.

Vi forholder oss til veiavtalen fra 1977 punkt 2. Det er ikke blitt bredere og lengre kjøretøy fra den gang til nå.

Veiavtalen nevner ikke noe om større trafikkbelastning.

I brev til Porta Risør i juli 2021 ble dette påpekt.

Vi har ikke fått svar på denne henvendelsen.

I en artikkel i AAB 28.12.2021 refererer Porta Risør til en vurdering av spesialister på eiendomsrett. Vi vil kontakte andre spesialister for å se om de konkluderer på samme måte.

Med hilsen

Ole Henning Søndeled

From: Paul Andreas Aakerøy <paulaakeroy@gmail.com>
Sent: 25. mars 2022 09:19
To: RIS.Felles.Postmottak; olavandreas@yahoo.com;
redaksjon@austagderblad.no; tore@myrberg.no; frida fred
Subject: Høringsinnspill Apalvika

Det er kjempefint at det satses på Sønedeled – det er vi mange som ønsker og gjør vårt beste for å få til. Samtidig er det viktig at vi ikke hopper på første forslag i et så viktig prosjekt som Apalvika. Det er mange elementer ved prosjektet vi mener er problematisk slik det fremstår i planen.

Rene fritidsboliger

Først og fremst trenger vi fastboende som blir en del av lokalmiljøet vårt, helst med barn i barnehage og skole. Dette gjelder jo egentlig hele kommunen, og ikke bare Sønedeled. Det er flere i etableringsfasen som ønsker bolig innenfor Sønedeled skolekrets, men bolig er vanskelig å oppdrive. Vi ønsker ikke enda flere fritidsboliger som står tomme store deler året og som i økende grad gjør oss fastboende til kulisser i feriedestinasjonen Sørlandet. Slik forslaget er nå (fritidsbebyggelse og ikke bolig- og fritid) er det ikke engang tillatt å melde flytting til de planlagte leilighetene. Det premisset mener vi at Sønedeled ikke bør gå med på.

Tilkomst

Tilkomstveien er i seg selv en stor utfordring helt fra gamle E18 og/eller SSS-veien (forbi skolen/kirka). Vi mener at utbyggingen på Apalvika ikke kan vurderes isolert og at omfanget av utbedring av hele veien (Apalvika – SSS-veien/gamle E18) må være kjent før eventuelt grønt lys for et større prosjekt i Apalvika kan gis. Med tanke på trafikk sikkerhet i en anleggsperiode burde tilkomstveien i stor grad være utbedret FØR anleggsstart i Apalvika.

Det historiske landskapet

Om noe er stygt eller pent kan alltid diskuteres, men volumene mener vi er for store og passer ikke inn i det historiske landskapet med bla Frøyna og Løkketangen. Dette kulturlandskapet er like viktig å verne om, og håndtere hensynsfullt, som innseilinga til historiske Risør. Det må en transformasjon eller nybygging ta hensyn til. Da Spetalen kjøpte det gamle båtbyggeriet på Lekerøya ble det stilt strenge krav fra kommunen og se så fint det passer inn i landskapet i dag. Fjordene og skjæra er svært mye brukt og vi mener eventuelle ytterligere utbygginger må trå varsomt frem. Det kan ikke sies om planen som foreligger nå.

Materialbruk og -valg

Det er tidligere i prosessen påpekt viktigheten av å vurdere muligheten for transformasjon av dagens bygningsmasse. Det kan vi ikke se at er vurdert overhodet. Derimot står det i planbeskrivelsen at *lagerbyggets trevirke gjenbrukes i høyest mulig grad, til for eksempel*

pergolaer og utemøbler, badstue mm. Dette er lite forpliktende og med tanke på størrelsen på dagens bygningsmasse går lite materialer med til slike små «tillegg». Skal vi tenke fremtidsrettet må vi bruke det som brukes kan. Helst som det står - altså en transformasjon av bygget. Det er

store miljøkostnader og utslipp forbundet med produksjon og transport av byggematerialer. La det gå sport i gjenbruk av dagens bygg og materialer så kanskje Apalvika blir en destinasjon og inspirasjon for fremtidsrettede prosjekter?

I skissene er det store glassflater. Disse ser gjerne nøytrale ut i illustrasjoner, men er kanskje det materialet som er minst diskre når det er bygget. Glass gir kraftige refleksjoner og byggene vil synes svært godt over store avstander. Dette kan vi ikke se at er vurdert/kommentert i grunnlaget. Videre omtales materialvalgene som bærekraftige uten å redegjøre for hvorfor. Produksjonen av betong og stål medfører derimot svært store klimagassutslipp og regnes som klimaverstinger. AAB hadde i fjor en sak om hvor mye CO₂ som er lagret i Risør sin trehusbebyggelse. Da er vi i den andre enden av skalaen hva gjelder klima...

Øvrige beskrivelser av materialvalg er svært positivt ladet, men lite forpliktende. Detaljer som *vindusomramminger av eik, kledning av norsk skifer eller granitt harmonerer med de grå svabergene, terrasser med store plantekasser, slik at terrassebebyggelsen på sikt vil fremstå som grønn og frodig* kan bli tilfelle, men det er på ingen måte sikkert. I skissene er det også vist grønne (vegetasjonsdekte?) tak uten at dette er spesifisert videre. Vi mener skissene gir et bilde av hvordan det teoretisk kan bli, mens realiteten er at usikkerheten er stor og at økonomi i prosjektet sannsynligvis vil medføre langt billigere løsninger som vil ha andre miljøkvaliteter og et annet visuelt uttrykk. Illustrasjoner og skisser viser heller ingen sjenerende spor/skjæringer etter utbedring av tilkomstveien eller byggefasen.

Strandsone og naturmangfold

Vi mener prosjektet, slik det foreligger nå, er sterkt privatiserende, men med enkelte innsalgs-elementer til fellesskapet. Avtrykket og høyden til byggene går betydelig utover dagens. I tillegg viser skissene en massiv utbygging av strandsonen. Det er store planer for områdene rundt som iht illustrasjonene ikke forholder seg til områdets kvaliteter og verdier i dag. Bla er vurderingene rundt naturmangfold mangelfulle. Det vises til registreringer fra 2014 der det i faktarkene for den tilgrensende og den berørte lokaliteten/naturtypen er spesifisert at disse er relativt lite påvirket (www.naturbase.no). Lite (menneskelig) påvirkning er en forutsetning for naturmangfoldsverdiene som finnes her i dag. Likevel fremgår det av planbeskrivelsen at man ser for seg å utarbeide en skjøtelsesplan for å *ivareta kvaliteten i skogen* og det forskutteres med at et fornuftig tiltak i en slik plan er at området med siter åpnes mer opp. Det er ikke gjort vurderinger rundt hva gjennomføring av planen kan medføre for naturverdiene som følge av skyggevirkning fra bygninger, økt menneskelig bruk, negative effekter under anleggsfasen, eller risiko for senkning av grunnvannstand (p-kjeller).

Bærekraft

Ingen vurdering av transformasjon men mye ny materialbruk, store klimagassutslipp og stort arealbeslag for ren fritidsbebyggelse. Prosjektet er ikke bærekraftig fra et miljø ståsted. Den sosiale delen av bærekraft inkluderer å ta med, og lytte til, lokalbefolkningen i utforming prosjektet. Allerede nå er dette konfliktfylt og vi mener prosjektet heller ikke lever opp til bærekraft i den sosiale dimensjonen. Da står vi igjen med den økonomiske dimensjonen som de sikkert har styr på selv.

Annet

Detaljreguleringen mener vi er svært ensidig med mange superlativer og lite objektiv. Tekst og illustrasjoner gir delvis motstridende inntrykk/informasjon. Inntrykket er at utfordringer og negative konsekvenser tones ned med ønske om gjennomslag for planene. Det er også motstridende informasjon som at Apalviska skal bli en destinasjon, men det er i liten grad lagt opp til besøkende/felles parkering.

Frida Fred Dørsdal og Paul Andreas Aakerøy (medlem og varamedlem av miljø- og teknisk komité, Risør Rødt)

Øystein Wiik
Lille Frogner Allé 4
0263 Oslo
På vegne av gnr 44, bnr 6 i Risør kommune

Oslo 25/3-2022

Risør Kommune
Enhet plan og bygg

TILSVAR TIL REGULERINGSPLAN FOR APALVIKA gnr 51 bnr 16 I RISØR KOMMUNE

Det vises til varsling om høring/offentlig ettersyn av reguleringsplan for Apalvika datert 02/02/2022 med vedlegg, herunder planforslag med hoveddokumenter, samt politisk vedtak.

Undertegnede er medeier i hytte på Frøyna med direkte utsyn til Apalvika, og dermed av de som kommer til å bli mest berørt av den planlagte utbyggingen. Dette har derfor stor betydning for oss hytteeiere personlig, men vi velger i det følgende å holde oss til det prinsipielle.

Vi er ikke motstandere av at Apalvika utvikles, men vi reagerer - som de fleste andre berørte - på omfanget av den planlagte utbyggingen og den økning av trafikk, støy og belastning på nærmiljøet som vil følge av utbyggingen. Vi vil på det sterkeste oppfordre til at man enda en gang vurderer hva 40 leiligheter med 80 parkeringsplasser og en småbåthavn vil gjøre med nærmiljøet. Både med hensyn til naboer, annen ferdsel, lokalt dyreliv, den verdifulle eikeskogen og forekomsten av ålegress i umiddelbar nærhet.

I tillegg til hensynene over, mener vi også at må legges større vekt på at den delen av Søndeleds industrihistorie Apalvika representerer skal hensyntas, og at omgivelsene er karakterisert som svært viktig frilluftsområde i sjø.

Vi stiller oss forøvrig bak forslagene fra Alexander Stamsø (Sp) og Paul Andreas Aakerøy (R) fremmet i møte i Miljø- og teknisk utvalg i møte 01.12.201 om at saken burde utsettes for befaring og reduisering av kotehøyde.

Mvh,

Øystein Wiik

Havrefjell Turlag sin oppgave er å gi folk mosjon og turglede. Vi er en vakthund for lokale naturverdier og driver aktivt med turistinformasjon for våre tre kommuner. Friluftsliv i vår natur er viktig for både fastboende, hyttefolk og andre tilreisende.

Vi ønsker å komme med følgende innspill til detaljregulering for Apalvika

Fritidsboliger

Det er svært mange fritidsboliger i Risør kommune, og det er planlagt/regulert mange flere. Det er store områder som er gått tapt for allmennheten i de siste 20 årene med utbygging. På et tidspunkt må vi i Risør innse at det er bygd nok. Når det er sagt så er det allerede bebyggelse i Apalvika, dog betydelig mindre enn planen her legger opp til, men på den måten er området allerede utbygd og kan utvikles og tas i bruk igjen uten at man må ta «nye» naturområder.

Tilkomstvei

Veien ut til Apalvika er smal og svingete. Utbedring av denne må sees i sammenheng med tiltakene i Apalvika. Man må være klar over hvor store inngrep en slik utbedring krever før man tillater en så stor utbygging i Apalvika.

Naturmangfold

Arealendringer er den viktigste årsaken til at stadig flere arter i norsk natur er truet. Ingen enkeltprosjekter er skyld i dette alene så det er summen av alt vi gjør som er viktig. Et rikt arts mangfold gir muligheter for et mylder av små og store eventyr og opplevelser. Slik prosjektet er fremstilt i skissene mener vi det tas for lite hensyn til eksisterende naturmiljø og det er store inngrep i strandsonen. Vi tenker da ikke utelukkende på bygningens avtrykk, men summen av bygg + utearealer slik de er gitt i skissene.

Klima

Den nyeste klimarapporten fra FN kan ikke karakteriseres som optimistisk lektyre. Som med naturmangfold og arealendringer er det summen av alle tiltak som teller. Omfang og materialvalg bærer preg av at det ikke er tenkt på klimaeffekten av de valgene som er gjort her.

Lys

Vi ber om at det settes begrensninger på bruk av (ute)lys slik at lysforurensning fra området minimeres. Lyset påvirker mange arter, samspillet mellom disse og selvsagt oss også. Noe så basalt som å se på stjerne er to ulike opplevelser med og uten lysforurensning. Å redusere lysforurensning handler også om å redusere strømforbruk.

Med Hilsen

Havrefjell Turlag
Ståle W.Øylandsdal

From: Alexander Stamsø <alexanderstams@hotmail.com>
Sent: 25. mars 2022 23:57
To: RIS.Felles.Postmottak
Subject: Høringsinnspill Apalvika

Reguleringsformål i forhold til kommuneplan.

Apalvika er i kommuneplanen fra 2014 regulert til formål kombinert bolig og fritid spesifisert med ca 5 enheter av hver.

Sønedeled er i kommuneplanen definert som lokalsenter og der står følgende «Lokalsentrene har barnehage, skole, butikk og servicefunksjoner, og skal styrkes ytterligere». Videre står der i kommuneplanen «For å bidra til vekst, er det viktig at det finnes attraktive og varierte boliger til ulike befolkningsgrupper».

Apalvika ligger i enden av Hasåsveien ca 1500m fra Sønedeled sentrum og Apalvika er derfor en naturlig del av lokalsenteret Sønedeled. Hasåsveien har hovedsakelig boligbebyggelse og en utnyttelse av Apalvika til fritidsformål vil være et negativt beslag på områder tilknyttet lokalsenteret. Apalvika ble dessuten i «Plan for tettstedsutvikling i Sønedeled» identifisert som område for boligfortetting.

Demografiutviklingen i Sønedeled er som i resten av kommunen i en negativ trend med flere eldre. Dette er en innbyggergruppe som ofte besitter eneboliger og ønsker seg enklere bolig i form av leiligheter. Sønedeled mangler definitivt boliger av typen leiligheter som en utbygning i Apalvika kan bidra med.

Der er andre områder på Sønedeled kan resultere i leilighetsbygg, men disse kan ligge langt fremme i tid hvis det i det hele tatt blir noe av.

Kommunedirektøren skriver i sin konklusjon i saksfremlegget at «argumentet om en utvikling på Sønedeled og en økt tilrettelegging for turisme veid tungt» samt at «Etter en samlet vurdering, men under tvil, innstilles det på at planforslaget kan legges ut til høring gitt at det foretas endringer i bestemmelsene som angitt i saksframlegget».

Kommuneplanen sier ingenting om at det er mål om økt tilretteleggelse av turisme på lokalsenteret Sønedeled. Derimot står det at «Risørs lokalsentre skal styrkes og videreutvikles med et variert bolig-, handels, kultur- og tjenestetilbud.» En utbygning med fritidsformål må sies å stride med formålene i kommuneplanen og tvilen til kommunedirektøren fjernet.

Det er der derfor viktig at i det minste opprettholde underformålet «bolig og fritid», eller fortrinnsvis regulerer området til kun boligformål.

Natur og miljø

Apalvika er omringet av forskjellige hensynsoner. Grønfjell med sin rike edellauvskog, ålegrass forekomster og gyteområde for torsk med totalforbud mot fiske i vintermånedene.

Miljødirektoratet har i senere tid hatt flere skogområder i nærområdet til frivillig vern. Disse ligger i Dalsvann, 3 km i luftstrek fra Apalvika. Skogkarakteristikken i Dalsvann er ganske like med Grønfjell. Grønfjell bør ses på om det kan være et aktuelt område for skogvern.

En utbygning i størrelse som foreslått vil definitivt være til stor negativ belastning av områdene rundt og bør derfor nedskaleres.

Høyder

Ny bebyggelse i Apalvika er planlagt med en høyde kote 26 og høyde på eksisterende bygg er kote 15. Det fremkommer i saksfremlegget at åsen vest for planområdet ligger på kote 20 og det må tas høyde for at trær kan fjernes. Ny bebyggelse vil derfor få silhuett denne retningen og bli svært synlig fra Søndeledfjorden, Kvernvik og muligens også fra Kalstadheia. Byggegrense må derfor settes til under kote 20 for å unngå silhuett. Byggegrense bør settes til kote 18 for å unngå silhuett av eventuelle tekniske installasjoner som ikke medregnes i byggegrensen.

Arkitektur

Foreslått arkitektur er fremmed virker negativt for omkringliggende områder og fjorden for øvrig. Apalvika ligger i et område av gamle bygningsmiljøer på Løkketangen, Strømodden, Frøyna og Hasdalen. Fortidsminneforeningen har i sitt høringsinnspill noen gode tanker om hvordan arkitektur kan tilpasses omkringliggende bygningsmiljøer og industrihistorien til Søndeled.

Konsekvensutredning

Apalvika ble konsekvensutredet i 2014 med en skissert utbygging av ca 10 enheter med formål bolig og fritid. Reguleringsplanforslaget viser derimot at det er planlagt 37 enheter og kun fritidsformål. Dessuten er formålssonen trukket vesentlig ut i sjø. Det kan ikke sies at planforslaget lenger er i tråd med overordnet plan og derfor bør det fra kommunens side vurderes om det må en ny konsekvensutredning til. Lystbåthavner skal etter min forståelse vurderes konsekvensutredet ifølge «Forskrift for konsekvensutredninger».

Laks

Etter varsel om planoppstart har Egeland's verk konsesjonssøknad for Søndeled kraftverk blitt avslått. NVE skriver at med dette kan laksebestanden reetableres vassdraget. Av historiske kilder fremgår det at det i 1870-årene ble fisket 400-500 kilo i året i elva på Søndeled. Denne potensielle mengden med laks samt sjøauke skal nødvendigvis vandre forbi Apalvika og båthavna som tenkes etablert. Har tiltak i sjøen vært konsekvensutredet mot vandring av anadrome fisk? Det var neppe aktuelt da Apalvika ble regulert til bolig/fritidsformål i kommuneplanen i 2014 da demningen i Søndeled fortsatt var i drift.

Landbruk

I Smedsvika hvor den private delen av veien går igjennom har det tradisjonelt vært beiteområder og er regulert til LNF. Selv om området ikke blir brukt til beiteområder i dag så må det tas høyde for bruk i fremtiden. Økt trafikk gjennom beiteområdene vil være negativt og jeg kan ikke se at det har vært vurdert.

Hasåsmyr ligger rett ovenfor Apalvika og her er det dyrehold med hester på beite. Jeg kan ikke se at det har vært vurdert hvilke konsekvenser med støy en utbygning vil gi her.

Dypvannskai

En utbygging i Apalvika vil resultere i at vi mister en av få dypvannskaier i kommunen. Selv om dypvannskaia ikke er i bruk i dag vil det være negativt for lokalt næringsliv å miste denne muligheten for fremtiden.

Mvh

Alexander Stamsø

From: Arne Adolfsen <arne.adolfsen@gmail.com>
Sent: 25. mars 2022 23:53
To: RIS.Felles.Postmottak
Subject: Innspill reguleringsplan for Apalvika

Viser til offentlig ettersyn reguleringsplan for Apalvika

Her er mine innspill:

Apalvika er et kulturminne, og bør ivaretas slik at bredden av kommunens kulturhistorie blir ivaretatt. Industrihistorie er like mye verdt som sjøfartshistorie, og faktisk er det sammenhenger mellom industri og sjøfart som binder Risør sammen historisk.

I saksfremlegget kommer det frem at det er en svakhet at det er ikke er blitt diskutert en transformasjon av bygningen. Frykter at denne "lettheten" vil gi presedens ved en videre utbygging av Sønedeled, F.eks. ved å rive sliperiet og erstatte med leiligheter. Dette er en trend som vil ruinere Sønedeled og dens egenart. Dette støttes av Fylkeskommunen. Politikerne bør snart sette Sønedeled på kartet, og hegne om dette tettstedets særegenhet akkurat slik man har gjort i Risør by med sjøfartshistorikken.

Planene for det nye byggverket bryter brått med den kulturelle strukturen i området. Hvorfor skal vi som har kulturminner ivareta disse når de bare speiles i noe som bryter med deres stil? Det er noe fullstendig meningsløst over dette byggeprosjektet. Det gir ingen merverdi for Sønedeled og turistnæringen. Turistene kommer ikke til Risør for å oppleve leilighetsbygg, men ønsker å se det som er genuint for lokalsamfunnet: Industrihistorie, sjøfartshistorie og svaberg. Ville det ikke vært bedre å transformere Apalvika samt Sliperiet og skape næring der slik at det faktisk gir arbeidsplasser til lokalbefolkningen? Dette vil også gi Sønedeled en ny type turisme.

Apalvika er i dag et rekreasjonsområde for lokalbefolkning og besøkende. Dette vil bli alvorlig forringet ved brygger til 40 fritidsbåter og området vil få en privat karakter. Det vil også bli veldig mye støy som følge av økende båttrafikk og biltrafikk på Hasåsveien. I tillegg vil dyrelivet bli fortrenget. Jeg er også veldig bekymret for om edelløvs skogen bak selve bygget vil la seg ivareta på en forsvarlig måte ved en slik utbygging. Denne skogen henger sammen med området mot Lindvika, der det er større forekomster av rødlista arter.

Jeg er for en utvikling av Sønedeled, men imot en rasering av dens egenart.

Vh. Arne Adolfsen

Risør kommune

Enhet for plan- og byggesak

Pb. 158

4952 Risør

Apalvika - Plan ID 2022001 22. mars 2022 Merknader til planforslag - detaljregulering for Apalvika, Risør med frist for merknader 25.03.

Naturvernforbundet har ca 1750 medlemmer i Agder, men ikke lokallag i Risør. Fylkeslaget sender derfor disse merknadene da vi finner at planene for Apalvika utfordrer noen av våre grunnleggende verdier, men også fordi vi har fått flere oppfordringer fra fastboende og hytteeiere om å engasjere oss i denne saken.

Vi er en frivillig organisasjon og vårt engasjement er ulønnet innen vårt interesseområde som er flere delområder innen det som kan betegnes som miljøraker. I de seneste årene har vi lagt vekt på å fremheve nødvendigheten av å stabilisere og redusere veksten for å forvalte naturkapitalen uten vesentlig forringelse for senere generasjoner. Derfor er arealforvaltning et viktig interesseområde for oss gjennom å peke på nødvendigheten av reduksjon i bruken av ressurser, energi og natur noe som kan nås når regulering gjennomføres med egne bestemmelser, til eksempel på bruksareal. Dette er spesielt viktig å vurdere ved utbygging til fritidsformål. Vi vil også nevne at i mange av våre uttalelser om arealbruk understreker vi at naturen har egenverdi og at allmennhetens friluftslivsopplevelser må tillegges stor vekt.

Stopp i bygging av fritidsboliger

Hovedformålet med detaljreguleringen er å utvikle Apalvika med ferieleiligheter med tilhørende anlegg som småbåthavn, gjestebrygge m.m. Naturvernforbundet er av den oppfatning at formålet med reguleringen burde ha vært innrettet mot fast bosetting da området åpenbart har vesentlige bokvaliteter. Det åpner for et politisk spørsmål som vi mener Risør og andre kystkommuner bør stille seg om ikke tiden nå er inne til å vurdere en stopp i bygging av fritidsboliger. En stadig pågående utbygging av fritidsboliger særlig på Agderkysten påvirker det helhetlige kulturmiljøet negativt og begrenser

framtidige innbygges og politikeres frihet til å nyttiggjøre en begrenset, ikkefornybar ressurs.

Identitet, stedstilhørighet

Vi registrerer at Agder fylkeskommune i sin faglige vurdering av 4. mai 2021 *anbefaler fortrinnsvis at bygningsmassen bevares, og oppfordrer til å se på muligheter for transformasjon av eksisterende bygning til ny bruk.*

Naturvernforbundet støtter denne vurderingen. Vi oppfordrer derfor kommunen til at eksisterende bygg innarbeides i den nye bruken bygningsmassen og stedet skal ha.

Tremasselageret Apalvika er et industrielt kulturminne som forteller mye om stedets historie og er derfor viktig å bevare uttrykket av. Ombyggingen må derfor gjøres på en måte som tilrettelegger for ny bruk, men samtidig gir et visuelt uttrykk som ivaretar den industrielle historien. Det bidrar til å skape identitet og stedstilhørighet.

Gjenbruk

Både hensynet til ressursbruk og klimagassutslipp tilsier at vi må ta til følge FNs bærekraftsmål og innstendige oppfordringer om en radikal snuoperasjon i våre forbruksvaner og ikke bærekraftige press på naturgrunnlaget. Når det gjelder byggebransjen, er den Norges nest største næring og står for 40 prosent av klimagassutslippene. I 2020 bidro denne næringen med to millioner tonn byggeavfall i Norge. Å vurdere gjenbruk av tremasselageret er derfor nødvendig også utfra dette perspektivet. Gjenbruk av gamle bygninger er god miljøpolitikk. Naturvernforbundet ber derfor både tiltakshaver og lokale/regionale myndigheter om å se på mulighetene for en transformasjon og slik gi dette kulturminnet vern gjennom ny bruk.

Landskapshensyn

Naturvernforbundet registrerer svært ofte fravær av landskapshensyn ved utbygging, ikke bare i strandsona. Men spesielt her må hensyn til stedegen vegetasjon og landskapet bli viet særlig oppmerksomhet og tatt hensyn til siden dette er nevnt spesielt og ligger til grunn for byggeforbudet § 1- 8 i plan og bygningsloven. Vi beklager at i mange kommuner foregår ofte terrengarbeid med omfattende bruk av dynamitt med følge av nedsprenghing og masseuttak eksponert i strandsona mot sjøen.

Reguleringsplanen for Apalvika må derfor ha bestemmelser med vern mot unødvendig landskapsinngrep for alle tiltak i reguleringsområdet. Det pålegger kommunen et særlig ansvar med hensyn til kompetanse, interesse og engasjement. Naturvernforbundet ser i mange tilfeller hvordan slike miljøvern hensyn, nedfelt i arealplaner blir oversett i kommunene på grunn av ressurssterke utbyggingsinteresser.

Tiltak i sjø

Før tiltak i sjø og sjøbunn kan påbegynnes med tillatelse etter forurensingsloven (mudrings- og dumpingsforskriften) må gode undersøkelser om eventuell forurensing i bunnsedimenter og naturtype foreligge.

Der det tidligere har foregått industriell virksomhet, er det ofte alvorlig forurensing, eksempelvis tungmetaller, tjærestoffer m.m. noe som ved utbygging kan lekke til frie vannmasser og gi toksisk virkning på marint liv.

Det er videre viktig å kartlegge om det i området finnes de svært viktige og produktive ålegressengene slik at tiltak i sjøbunnen eller på overflaten ikke får negative konsekvenser for denne naturtypen.

Med hilsen Peder Johan Pedersen, fylkesleder



Monsøya 44

4644 Søgne

From: Stig Blesvik Eriksen <stigbe07@gmail.com>
Sent: 25. mars 2022 16:17
To: RIS.Felles.Postmottak
Subject: Merknader og innspill - Offentlig ettersyn: Detaljreguleringsplan for Apalvika gnr. 51 bnr. 16

Hei,

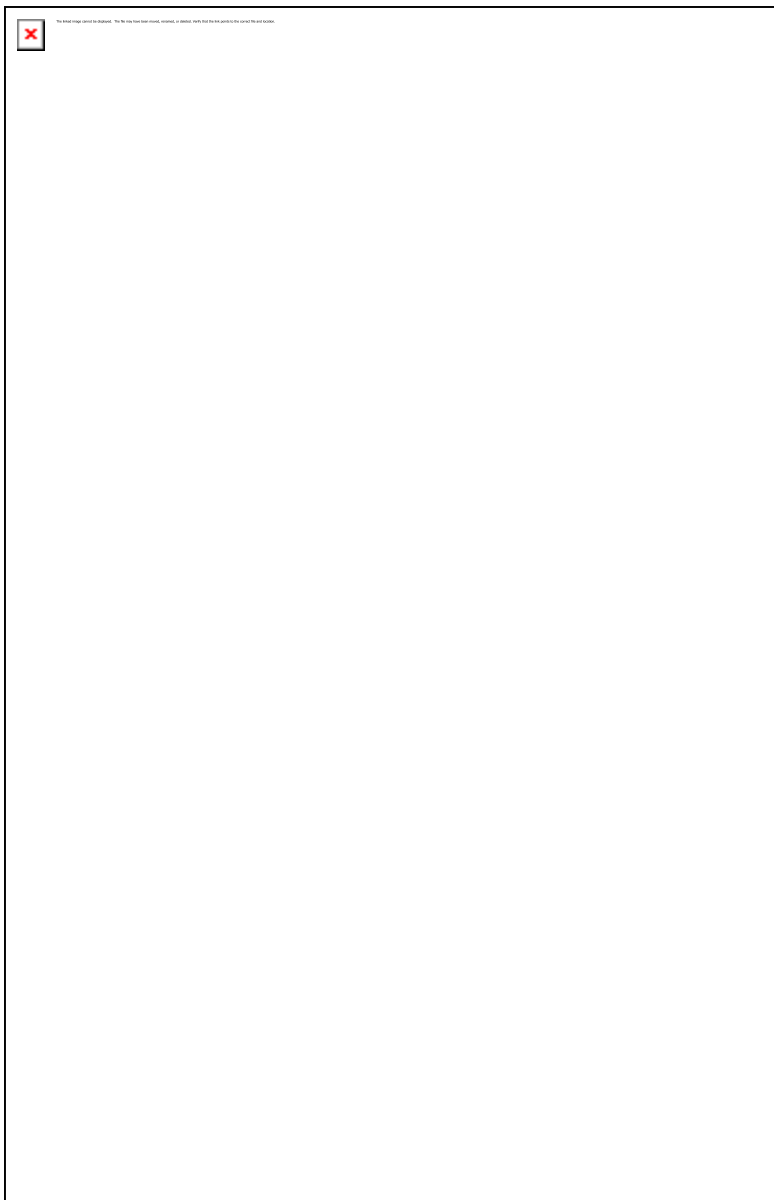
Viser til offentlig ettersyn: Detaljreguleringsplan for Apalvika gnr. 51 bnr. 16, og vil komme med mine merknader og innspill.

For det første vil jeg si at jeg er positiv til en utbygging av Apalvika og at utlyste forslag ser veldig bra ut og vil bli et flott tiltak, og vil gi en positiv utvikling på Søndeled.

Som eier av Hasåsveien 11, gnr. 52 bnr. 37 går mine merknader og innspill kun på bekymring av økt trafikk på en allerede for smal og uoversiktlig vei med dagens trafikk.

40 nye leiligheter i Apalvika vil gi økt trafikk og kunne skape farlige situasjoner – særlig ved at veien på flere steder er meget uoversiktlig.

For vårt vedkommende gjelder dette særlig i svingen ved den gamle saga (Hasåsveien 7 - markeder med blå ring på kartet under) samt i svingen ved Hasåsveien 13 (markert med rød ring på kartet under):



Disse to punktene må særlig vurderes – og ikke bare med utvidelse av eksisterende møteplasser og nye møteplasser slik det er foreslått i fagrapport «TRAFIKKANALYSE FOR APALVIKA». Utvidelse av eksisterende møteplasser og nye møteplasser er et bra tiltak, men vil ofte føre til at bilistene får falsk trygghet og kjører fortere. Ved en slik utbygging må det etableres fortau i tilknytning til eksisterende vei da det er en del myke trafikanter som bruker veien. Og dette gjelder også sommerstid – og kanskje særlig sommerstid – da mange turister, hytteeier og fastboende bruker veien i forbindelse med turgåing.

Ellers ser jeg at det i detaljreguleringsplanen for Apalvika er lagt inn at det er kommet inn innspill til melding om oppstart fra naboer og andre berørte som gjelder Hasåsveien som skolevei og turvei, utrygt med mer trafikk, mangler møteplasser og fortau – noe jeg forventer hensyntas i videre prosess.

Det er også i planen vist til at det i konsekvensutredningen er stilt som krav at utbyggingen krever utbedring av Hasåsveien, og at kommunedirektøren krever at det også skal være rekkefølgekrav for utbedring av Hasåsveien – begge disse kravene er viktige.

Hilsen

Stig Blesvik Eriksen
Hasåsveien 11



Risør kommune

Postboks 158
4952 RISØR

Saksbehandler, innvalgstelefon

Elisabeth Helene Juliussen, 37 01 78 44

Høringsuttalelse med innsigelse til forslag til reguleringsplan for Apalvika, gnr/bnr 51/16, i Risør kommune

Vi viser til oversendelse fra Risør kommune av 02.02.2022, med offentlig ettersyn av forslag til reguleringsplan for Apalvika. Statsforvalteren er gitt utsatt høringsfrist til 01.april 2022.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 5-4 fremmer Statsforvalteren innsigelse til foreslått strandpromenade SGG, småbåthavn SH2 og bestemmelser for friområde GF (bestemmelse 3.1 og 5.1). Tiltakene innenfor nevnte områder strider mot hensynet bak byggeforbudet i pbl. § 1-8, er ikke i tråd med statlige planretningslinjer for strandsonen og kommer i konflikt med en truet naturtype.

Bakgrunn og formål

Formålet med planarbeidet er å utvikle Apalvika med ferieleiligheter og tilhørende småbåtanlegg.

Planområdet er i kommuneplanen avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål, landbruks-, natur- og friluftsmål, bruk og vern av sjø og vassdrag og småbåthavn. Bebyggelsesområdet på land ble endret fra industri til kombinert formål bolig/ fritidsbolig ved revisjon av kommuneplanens arealdel i 2014.

Innspill fra Statsforvalteren

Statsforvalteren i Agder gav innspill til melding om oppstart i brev av 18.05.2021. Vi la til grunn at nye bygninger ville oppføres i avtrykk til eksisterende bygning, og at det ikke ble lagt til rette for tiltak i omkringliggende skogsforekomster. Vi gav råd om at nye leiligheter ble påkoblet vann- og avløpsnett som går til rensing (eksempelvis kommunalt nett), og minnet om at naturverdier i sjø må kartlegges dersom det planlegges sjørettede tiltak.



Gangveg langs sjø (SGG) og småbåthavn (SH2)

I forslag til reguleringsplan er det foruten nytt leilighetsbygg innenfor dagens bebygde område, med nytt tilhørende småbåtanlegg fra dagens kai, også foreslått tilrettelagt for en lang gangvei/ promenade langs sjø (SGG), og ytterligere en småbåthavn med tilrettelegging for vannsport (stupetårn, båtutleie m.m.) (SH2). Grove målinger i kart anslår gangvegen til å være omtrent 200 meter lang, og forslag til bestemmelser åpner for en bredde på inntil 2,5 meter, hvor vegen skal etableres som en fast konstruksjon fundamentert i fjell.

Området hvor gangvegen søkes lagt fremstår som uberørt natur, med to naturlige bløtbunnsbukter. Ned mot buktene er det registret lågurt eikeskog (rik edelløvskog, DN13) av regional verdi. Spesielt fremstår bukten lengst bort fra dagens bebyggelse som et allment tilgjengelig turmål, både til fots og fra sjø, hvor områdets verdi skriver seg fra det uberørte preget. Sjøområdene i Risør kommune er kartlagt som svært viktige friluftsområder, med stor brukerfrekvens. Uberørte naturområder er i sørlandsskjærgården en begrenset ressurs, og bukter og naturstrender fri for menneskelige tiltak er derfor av stor verdi for det allmenne friluftslivet, både i dag og for fremtiden.

For hundremetersbeltet langs sjø er det nedsatt et generelt byggeforbud gjennom plan- og bygningslovens § 1-8. Hensynet bak byggeforbudet er å bevare strandsonens viktige verdier og tilgjengelighet for alle kommende generasjoner, og å motvirke en bit for bit nedbygging. Reviderte statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjø ble fastsatt ved kgl.res. 28.05.2021. Av retningslinjene går det tydelig frem at byggeforbudet skal praktiseres strengt i områder der presset på arealene er stort. Skjærgården, både indre og ytre, i Risør er et slikt pressområde. Retningslinjene trekker frem strandsonens svært viktige verdi for rekreasjon og landskapsopplevelser, naturmangfold og kystlandskap. Det presiseres at verdifulle forekomster av naturtyper og arter må tas vare på, hovedtrekk i landskapet bør opprettholdes og kulturlandskap og kulturmiljø skal bevares. Retningslinjene trekker kun frem strandpromenader som et virkemiddel for å sikre allmenn tilgang til sjø i by- og tettstedsområder. Aktuelt område i Apalvika er ikke å regne som et slikt område.

Gjennom planens forslag til bestemmelser, er det lagt til rette for noe hogst av trær i registrert naturtype, for anleggelse av strandpromenade. Lågurt edelløvskog er på den norske rødlista for naturtyper listet som sårbar (VU). Av skogtypens beskrivelse på artsdatabanken/ rødlista, går det frem at på Sørlandet så er tettstedsutvikling og veiutbygging den største pressfaktoren på naturtypen. Vi ser det derfor ikke som gunstig, å åpne for inngrep i naturtypen, og anlegge en promenade i naturtypens randsone mot sjø.

Aktuelle strandpromenade (SGG) og småbåthavn (SH2) vil bidra til å delvis bygge ned et uberørt naturområde, vil påvirke en registrert naturtype av regional verdi, som også er rødlistet, og vil bidra til en bit for bit nedbygging av strandsonen. Arealinngrep i nevnte naturarealer vil kunne endre områdets rekreasjonelle verdi, og vil kunne få en innvirkning på omkringliggende natur- og friluftsområder. Ved at det ikke er lagt til rette for tiltak som vil sikre både en reell og opplevd allmenn tilgang til promenaden, vil promenaden med småbåtanlegg (m.m.) bidra til å vesentlig utvide det bebygde områdets private sfære. Samfunnsnyttens vurderes derfor som lav.



Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 5-4 fremmer Statsforvalteren innsigelse til foreslått strandpromenade SGG, og småbåthavn SH2. Etablering av strandpromenade og småbåthavn som foreslått strider mot hensynet bak byggeforbudet i pbl. § 1-8, og er ikke i tråd med statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen. Av rundskriv T-2/16, *Nasjonale og vesentlig regionale interesser på miljøområdet*, går det frem at innsigelse skal vurderes når et planforslag berører nasjonale eller vesentlig regionale interesser på miljøområdet. Som eksempel trekker rundskrivet frem at innsigelse skal vurderes når foreslått arealbruk kan komme i konflikt med en truet naturtype, og når planforslaget vil komme i konflikt med de hensyn som Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen legger til grunn. Tiltakets samfunnsnytte skal vurderes.

For å løse innsigelsen, så må naturområder øst for dagens bebyggelse i Apalvika reguleres til grøntformål, uten tiltak.

Friområde (GF)

Arealet øst for eksisterende bebyggelse er i forslag til reguleringsplan regulert til friområde, GF. Gjennom planens bestemmelse 3.1 åpnes det for etablering av «enkle installasjoner» og stier innenfor området, uten at disse tiltakene er nærmere konkretisert.

Området som er avsatt til friområde, omfatter skogsarealer som er registrert som rik edelløvskog av regional verdi. Naturtypen er lågurt eikeskog, som er listet som sårbar på den norske rødlista for naturtyper. Det er opplyst i plandokumentene at det i skogene rundt Apalvika er sannsynlig å finne hule eiker, og verdifulle eldre trær. Vi kan ikke se at det er foretatt undersøkelser for å avdekke forekomst av hule eiker i område avsatt til friområde. Vi kan heller ikke se at det er foretatt noen vurderinger av konsekvens for naturmangfold ved etablering av «enkle installasjoner» eller stier.

Bestemmelse 3.1, slik den er formulert, åpner for tolkning. Det er uklart hva som kan defineres som «enkle installasjoner», og det er uklart hvilke typer, og omfanget av, terrengarbeid som kan inngå i «sti». Bestemmelsen i sin form kan derfor gi adgang til etablering av tiltak med en ukjent grad av påvirkning. Dette er uheldig. Hensynssonen som er overlagt naturforekomstens registrerte areal, H560, vurderes ikke tilstrekkelig for å ivareta naturtypen. Bestemmelsen til hensynssonen (5.1) formulerer at det ikke tillates «inngrep som forringer skogens verdi». Tilsvarende som bestemmelse 3.1, er dette en bestemmelse som er uklar og som åpner for tolkning, og som følgelig åpner for tiltak med ukjent påvirkningsgrad.

Det bør legges vekt på å ivareta naturtypen i sin utbredelse og la den få utvikle seg naturlig, og ikke legge til rette for menneskelige inngrep og tiltak.

Statsforvalteren fremmer med hjemmel i pbl. § 5-4 innsigelse til forslag til bestemmelse 3.1 og 5.1. Bestemmelsene er upresist formulert, og legger til rette for tiltak som kan virke negativt inn på en truet naturtype, og en naturforekomst av regional verdi. Av rundskriv T-2/16, *Nasjonale og vesentlig*



regionale interesser på miljøområdet, går det frem at innsigelse skal vurderes når foreslått arealbruk vil komme i konflikt med truet naturtype, eller naturtypeforekomster av nasjonal eller regional verdi.

FN sine bærekraftsmål

Det er en nasjonal forventning at all arealplanlegging legger FN sine bærekraftsmål til grunn, og at utvikling av regioner og kommuner er bærekraftig. At det skal legges til rette for en bærekraftig utvikling av arealer, går også frem av formålsparagrafen til pbl., § 1-1. For at utvikling skal være bærekraftig, så må den formes slik at oppnåelse av et bærekraftsmål ikke går på bekostning av et annet.

FN sitt bærekraftsmål nummer 15 omhandler livet på land, og har blant annet som mål å beskytte og gjenopprette økosystemer, reversere landforringelse og stanse tap av biologisk mangfold. Delmål 15.1 har som mål å bevare og gjenopprette økosystemer, og delmål 15.5 trekker frem at det må iverksettes tiltak for å redusere ødeleggelsen av habitater. Verdens naturmangfold er under stort press, og forskning har vist at noe av det viktigste som kan gjøres for å bremse det daglige tapet og utryddelse av arter, er å unngå å bygge ned nye naturarealer, og å tilbakeføre og restaurere natur. For strandsonen i Norge, så er bit for bit nedbygging en av de største truslene.

Bærekraftsmål 11 retter seg mot byer og lokalsamfunn, og har som hovedmål å gjøre dem inkluderende, trygge og bærekraftige. Delmål 11.6 sier at det skal være et mål å ha redusert byenes og lokalsamfunnenes negative påvirkning på miljøet innen 2030.

Landskap

Nytt foreslått bygg vil bli omtrent ti meter høyere enn dagens bygg. Planens bestemmelser spesifiserer ikke antall boenheter, men av øvrige høringsdokumenter går det frem at det er planlagt rundt 40 leiligheter. BRA er ikke spesifisert, og BYA er satt til maks 80 %.

Nytt bygg vil få en dominerende form i landskapet. Det er ikke gjort noen vurderinger av byggets konsekvens på friluftslivet, eller konsekvens for opplevelsen av området ved utøvelse av friluftsliv i sjø. I planbeskrivelsen er det beskrevet estetiske grep ved utforming av nytt bygg, for å dempe landskapseffekten av byggets økte volum og høyde. Vi er usikre på om estetiske intensjoner er tilstrekkelig sikret i planens bestemmelser.

Adkomstvei

Ved endring av arealformål for området ved Apalvika ved rullering av kommuneplanens arealdel i 2014, ble det i konsekvensutredningen lagt inn en forutsetning om at Hasåsveien ble utbedret ved realisering av bolig/ fritidsboliger. Det er opplyst at Hasåsveien fungerer som skolevei, og at fastsatt fartsgrense på 80 km/t oppleves som uforsvarlig.

Det er utarbeidet en trafikkanalyse, som er vedlagt planforslaget. Analysen konkluderer med at ferieleilighetene vil bidra til en økning på 140 kjøreturer per døgn. anbefalte tiltak fra analysen for å bedre trafikksikkerhet, er å sette ned fartsgrensen på veien fra 80 til 30 km/t, å etablere fartshumper og å etablere og sikre gode møteplasser.



Agder fylkeskommune gav innspill til forslag til reguleringsplan i brev av 22.03.2022. Av brevet går det frem at det er stor usikkerhet knyttet til gjennomføring av trafikkforbedringstiltak. Det er videre gitt et konkret råd om at rekkefølgekrav om utbedring av veg flyttes til bestemmelse 6.1, for å fange opp anleggstrafikken. Vi stiller oss bak dette rådet. I tillegg gir vi råd om at bestemmelsens formulering konkretiseres, slik at det er entydig å forstå, at vegen skal være ferdig utbedret før byggetiltak kan igangsettes.

Foreslåtte leilighetskompleks vil medføre en trafikkøkning på en allerede utrygg skolevei, og vi ser det som en forutsetning for utbygging at veien utbedres. Da det er usikkerheter knyttet til gjennomføring av forbedringstiltak, gir vi råd om at rammene for dette, inkludert fremdriftsplan, avklares med vegeier før planvedtak.

Øvrige merknader

Dersom det identifiseres større eller eldre trær innenfor uteoppholdsareal, BUT, gir vi innspill om at disse søkes bevart.

Vi minner om at eventuelle ledninger i sjø må godkjennes etter plan- og bygningsloven.

Det er positivt at det er lagt til rette for aktiv medvirkning fra barn underveis i prosessen. De konkrete innspillene som kom fra barna, er derimot uklare. Vi ser også at det ikke er prioritert å legge til rette for lekearealer innenfor planområdet, og vi vil gi råd om at dette gjøres.

Med hilsen

Knut Berg
assisterende statsforvalter

Ingunn Løvdal
miljøverndirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:
Agder fylkeskommune

Postboks 788 Stoa 4809 ARENDAL





Risør kommune

Postboks 158
4952 RISØR

Saksbehandler, innvalgstelefon

Elisabeth Helene Juliussen, 37 01 78 44

Samordning av statlige innsigelser - reguleringsplan for Apalvika i Risør kommune. Innsigelse fra Statsforvalteren i Agder og NVE

Vi viser til oversendelse fra Risør kommune datert 02.02.2022, med høring av forslag til reguleringsplan for Apalvika. Statsforvalteren er gitt utsatt høringsfrist til 01.april.

Om samordning av statlige innsigelser

Samordning av statlige innsigelser er innført som en permanent ordning fra 2018, jf. brev fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet (KMD) av 22.12.17. Ordningen innebærer at Statsforvalteren får et utvidet samordningsansvar for innsigelser fremmet av andre statlige myndigheter. Statsforvalteren skal motta disse innsigelsene, og foreta en samlet vurdering av dem. Statsforvalteren er gitt kompetanse til å avskjære innsigelser på gitte betingelser. Formålet med ordningen er å sikre en effektiv og målrettet behandling av plansaker og et bedre samarbeid mellom kommunene og statlige myndigheter. Det er også et mål at ordningen skal bidra til å styrke kvaliteten og gjennomførbarheten av kommunale planer.

Innsigelse fra NVE

Statsforvalteren har mottatt følgende innsigelse til planforslaget fra Norges vassdrags- og energidirektorat gjennom oversendelse av 10.03.2022:

«NVE har innsigelse (jf. pbl § 5-4) til planen. Grunnlaget for innsigelsen er at det ikke er dokumentert at kravene til

- sikkerhet mot kvikkleireskred i TEK17§ 7-3, jfr. pbl § 28-1, er oppfylt for den planlagte utbyggingen ut mot sjøen.*
- sikkerhet mot skred i bratt terreng i TEK17§ 7-3, jfr. pbl § 28-1, er oppfylt.»*

Viser til vedlagte brev fra NVE av 10.03.2022, hvor innsigelsen begrunnes nærmere. Det er angitt hvordan innsigelsen kan løses.



Statsforvalterens vurdering

Statsforvalteren har vurdert oversendte innsigelse fra NVE ut i fra samordningsoppdraget som er gitt oss fra KMD.

Etter Statsforvalterens vurdering er innsigelsen relevant og saklig begrunnet. Statsforvalteren har kommet til at innsigelsen kan fremmes for kommunen.

Det foreligger ikke motstridende innsigelser fra statlige myndigheter.

Innsigelse fra Statsforvalteren i Agder

Statsforvalteren i Agder fremmer innsigelse til planforslaget, gjennom brev av 01.04.2022:

«Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 5-4 fremmer Statsforvalteren innsigelse til foreslått strandpromenade SGG, småbåthavn SH2 og bestemmelser for friområde GF (bestemmelse 3.1 og 5.1). Tiltakene innenfor nevnte områder strider mot hensynet bak byggeforbudet i pbl. § 1 8, er ikke i tråd med statlige planretningslinjer for strandsonen og kommer i konflikt med en truet naturtype.»

Vi viser til vedlagt brev av 01.04.2022, hvor innsigelsen begrunnes nærmere. Det er angitt hvordan innsigelsen kan løses. Statsforvalteren gir her også andre faglig uttalelser knyttet til planforslaget.

Med hilsen

Knut Berg
assisterende statsforvalter

Ingunn Løvdal
miljøverndirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:
Norges vassdrags- og
energidirektorat
Agder fylkeskommune

Postboks 5091, Majorstuen 0301 OSLO

Postboks 788 Stoa 4809 ARENDAL



Risør kommune

Saksbehandler, innvalgstelefon

Bjørn Loland, 38 17 62 23

Postboks 158
4952 RISØR

Frafall av innsigelser - detaljregulering for Apalvika

Vi viser til oversendelse datert 31.10.2022 og 15.11.2022 vedrørende forslag til endringer av planforslag for Apalvika. Revisjonen omhandler også endringer som gjelder innsigelser fra NVE.

Risør kommune ber om tilbakemelding på om endringene er tilstrekkelige for at innsigelsene til planforslaget for Apalvika kan frafalles.

Statsforvalteren i Agder fremmet følgende innsigelse til planforslaget i brev datert 1.4.2022:

«Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 5-4 fremmer Statsforvalteren innsigelse til foreslått strandpromenade SGG, småbåthavn SH2 og bestemmelser for friområde GF (bestemmelse 3.1 og 5.1). Tiltakene innenfor nevnte områder strider mot hensynet bak byggeforbudet i pbl. § 1-8, er ikke i tråd med statlige planretningslinjer for strandsonen og kommer i konflikt med en truet naturtype.»

I revidert planforslag er det foreslått følgende endringer:

- 1) Planområdet innskrenkes slik at Lindevika vil fremstå uberørt og uten tiltak.
- 2) Strandpromenade f_SGG tas ut av plankartet langs stranda i første bukt. Området er nå foreslått avsatt til friområde f_GF. Bestemmelsen for f_SGG er endret og det er spesifisert at: «Øst i planområdet tillates oppført stupetårn og flytende badebrygge med moring (uten landforankring)»
- 3) Bestemmelsene 3.1 og 5.1 for friområde f_GF og hensynssone naturmiljø H560 er endret. Enkle installasjoner og tilrettelegging som stier og turveier tas ut av bestemmelse 3.1 Bestemmelse 5.1 er foreslått: *Innenfor hensynssonen tillates ikke inngrep utover rydding av trær i strandkanten maks 8 meter inn fra sjøen. Det skal utarbeides en skjøtelsesplan som godkjennes av kommunen.*
- 4) Småbåthavn f_SH2 tas ut av planen.

På grunnlag av ovennevnte endringer finner Statsforvalteren å kunne frafalle innsigelsen.



Med hilsen

Gina Lund
statsforvalter
statsforvalter

Ingunn Løvdal
miljøverndirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Agder fylkeskommune
Norges vassdrags- og energidirektorat
Kystverket
Fiskeridirektoratet

Postboks 788 Stoa	4809	ARENDAL
Postboks 5091, Majorstuen	0301	OSLO
Postboks 1502	6025	ÅLESUND
Postboks 185 Sentrum	5804	BERGEN

Risør kommune
Postboks 158
4952 RISØR

Vår dato: 14.02.2023

Saksbehandler: Maria Solem,

Vår ref.: 202106103-12 Oppgis ved henvendelse 22959764, maws@nve.no

Deres ref.: 21/919

NVE trekker innsigelse- Detaljregulering - Apalvika - Gnr. 51 bnr. 16 og gnr. 25 bnr. 51 - Risør kommune

Vi viser til brev datert 06.02.2023. Saken gjelder detaljreguleringsplan for Apalvika. I brevet ber dere oss om å trekke innsigelsen til planen på grunnlag av oppdaterte reguleringsbestemmelser.

NVE trekker innsigelsen til detaljreguleringsplan for Apalvika.

Om innsigelsen

NVE fremmet innsigelse til detaljreguleringsplan for Apalvika i brev datert 10.03.2022. Grunnlaget for innsigelsen var at tilstrekkelig sikkerhet mot kvikkleireskred i TEK17 § 7-3, jfr. pbl § 28-1, ikke var oppfylt, og at tilstrekkelig sikkerhet mot skred i bratt terreng i TEK17 § 7-3, jfr. pbl § 28-1, ikke var oppfylt. For å løse innsigelsen måtte det utarbeides en geoteknisk vurdering i henhold til prosedyren i [NVE Veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred](#) som konkluderer med at foreslåtte tiltak oppfyller sikkerhetskravene i pbl. § 28-1 og TEK17 § 7-3. Videre måtte tilstrekkelig sikkerhet mot skredfare i bratt terreng dokumenteres i henhold til NVEs veileder, jf. også pbl. § 28-1 og TEK17 § 7-3. Eventuelle risikoreduserende tiltak må tas inn i reguleringsplanen.

I brev av 16.01.2023 trekker NVE innsigelsen knyttet til sikkerhet mot kvikkleireskred. Vi vurderte videre at utredningen knyttet skred i bratt terreng var tilfredsstillende, men at det måtte klargjøres hvilke sikringstiltak som var nødvendig for å ivareta at sikkerheten mot skred i bratt terreng kunne oppnås.

Konkretisering av tiltak og bestemmelser

Planbeskrivelsen er nå oppdatert med et nytt kapittel som omhandler de risikoreduserende tiltakene. Vi har fått oversendt forslag til nye bestemmelser som er tydelige og konkrete på hvilke tiltak som skal gjennomføres. Det er satt rekkefølgekrav, og kompetansekrav til videre prosjektering.

Vi vurderer at vi ikke lenger har grunnlag for innsigelse til planen. Under forutsetning av at planen blir vedtatt i samsvar med det vurderte utkastet trekker NVE innsigelsen til detaljreguleringsplan for Apalvika i Risør kommune.



Med hilsen

Øyvind Leirset
Seksjonssjef

Maria Solem
Senioringeniør

Dokumentet blir sendt uten underskrift. Det er godkjent etter interne rutiner.

Mottakere:

Risør kommune

Kopimottakere:

STATSFORVALTEREN I AGDER