



Risør kommune

Postboks 158
4952 RISØR

Saksbehandler, innvalgstelefon

Elisabeth Helene Juliussen, 37 01 78 44

Høringsuttalelse med innsigelse til forslag til reguleringsplan for Hasalen, gnr/bnr 16/1 og 16/9, i Risør kommune

Vi viser til oversendelse fra kommunen av 19.11.2021, med høring og offentlig ettersyn av forslag til reguleringsplan for Hasalen. Statsforvalteren er gitt utsatt høringsfrist til 21.januar 2022.

Innsigelse

Planforslaget påvirker nasjonale interesser på folkehelseområdet, og er ikke i tråd med rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging eller folkehelseloven. Statsforvalteren fremmer med hjemmel i plan- og bygningsloven § 5-4 innsigelse til planforslaget. For å løse innsigelsen så må det legges til rette for tilstrekkelig store uteoppholdsarealer, og arealer for lek. Arealene forventes opparbeidet med god kvalitet, og opparbeidelse må sikres gjennom rekkefølgebestemmelser.

Formål og planstatus

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for leiligheter, som og kan fungere som ferieleiligheter. Det skal også legges til rette for småbåtanlegg, utbedring av fylkesvei med fortau og møteplasser, og badebass med badehus. Det planlegges utfylling i sjø.

Deler av området omfattes av reguleringsplan for Holmen, vedtatt 27.10.2016, og er her regulert til vei, havneområde i sjø, fiskerihavn og trafikkområde i sjø. Arealer hvor det planlegges oppført leilighetsbygg er uregulert, og er i kommuneplanen avsatt til bolig.

Innspill fra Statsforvalteren

Statsforvalteren, daværende Fylkesmannen, gav innspill til melding om oppstart i brev av 14.03.2019. Her la vi vekt på at man i planarbeidet burde ha et særlig fokus på nærmiljø og bokvalitet, og at arealer som var av betydning for friluftsliv, naturmangfold mm. burde bevares og videreføres.



Uteoppholdsarealer

Lekeplass

Det er ikke lagt til rette for lekeplass innenfor planområdet. Forslag til bestemmelser åpner for at det kan etableres sittegrupper og lekeapparater innenfor GB1, men dette er ikke sikret med rekkefølgebestemmelser. Av kommuneplanens arealdel følger at det for nye boligområder skal avsettes arealer til lekeplass.

Rikspolitiske retningslinjer (RPR) for barn og planlegging understreker at det er et viktig nasjonalt mål at barn og unge sikres et oppvekstmiljø som gir dem trygghet mot fysiske og psykiske skadevirkninger, og at oppvekstmiljøet til enhver tid har de fysiske og sosiale kvaliteter som til enhver tid er i samsvar med kunnskap om barn og unges behov. Retningslinjene trekker frem at det i nærmiljøet skal finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø. Dette forutsetter at arealene er store nok og egnet for lek, kan brukes gjennom årstider og av ulike aldersgrupper, og legger til rette for samhandling mellom barn, unge og voksne. Det stilles videre visse fysiske krav til utforming av lekeplass, jf. RPR for barn og planlegging kapittel 2.5.

Det må legges til rette for lekeplass innenfor planområdet. Lekeplassen må gis en sikker og trygg plassering, skjermes mot støy og annen forurensning, ha gode solforhold og utformes med kvalitet. Opparbeidelse av lekeplass må sikres gjennom rekkefølgebestemmelser.

Uteoppholdsareal

Av bestemmelser til kommuneplanens arealdel stilles et krav om minste uteoppholdsareal (MUA) på 100 m² per boenhet for flermannsbolig, og 50 m² for øvrige boenheter. MUA skal løses på egen tomt. I forslag til reguleringsplan er det lagt til rette for 0,3 daa grøntareal. Det gir et MUA lavere enn kravet i kommuneplanen.

Området som er foreslått som felles uteoppholdsareal, GB1, er i dag en steinfylling i kant med sjø, og brygger. Kvaliteter på området er ikke sikret i planens bestemmelser, og området er ikke sikret opparbeidet. Innenfor uteoppholdsarealene bør det legges til rette for grønne elementer. Dette vil øke områdets/-enes rekreasjonelle verdi, og grønne elementer er vist å ha positiv innvirkning på mental helse. Ved fortetting og transformasjon er det viktig at arealer utformes med et fokus på bomiljø og kvalitet, hvor arealene skal kunne virke positivt inn på folkehelsen.

Av folkehelseloven § 4 går det frem at «kommunen skal fremme befolkningens helse, trivsel, gode sosiale og miljømessige forhold og bidra til å forebygge psykisk og somatisk sykdom, skade eller lidelse, bidra til utjevning av sosiale helseforskjeller og bidra til å beskytte befolkningen mot faktorer som kan ha negativ innvirkning på helsen». I dette inngår planlegging og tilrettelegging for gode bo- og oppvekstmiljø. Byggteknisk forskrift (TEK17) angir i kapittel 8 krav til kvalitet på uteoppholdsarealer, og vi legger til grunn at dette etterfølges.

Innsigelse

Brev av 25.05.2020 fra Helsedirektoratet gir en tematisk oversikt over nasjonale og vesentlig regionale interesser på folkehelseområdet, og er ment å bidra som en klargjøring av



innsigelsespraksis. Brevet trekker frem at planforslagets helhetlige konsekvens for folkehelsen skal vurderes. Innsigelse skal vurderes dersom planleggingen ikke sikrer gode nok utearealer, ikke tar tilstrekkelig høyde for universell utforming eller tilgjengelighet for alle, dersom det ikke finnes gode lekearealer i nærmiljøet og dersom det planlegges en utforming eller plassering av bygg som kan påvirke områdets attraktivitet eller folkehelsen negativt.

Statsforvalteren i Agder fremmer innsigelse til planforslagets manglende sikring av arealer for lek, manglende sikring av tilstrekkelig store uteoppholdsarealer og manglende sikring av kvaliteter på uteoppholdsarealer.

Utfylling i sjø

Planen foreslår å legge til rette for utfylling i sjø innenfor to bestemmelsesområder, #1 og #2.

Utfylling innenfor område #1 opplyses å være utfylling for å legge til rette for utvidet vei med gangfelt, og utfylling er vurdert nødvendig for å sikre trygg grunn. Utfylling innenfor område #2 opplyses å være for å legge til rette for badehus og badeområde.

Forholdene rundt utfylling i sjø er for dårlig opplyst til at vi kan ta stilling til tiltakene. Vi kan ikke se at det er gjort særskilte vurderinger av konsekvenser av utfylling for marint liv, og det er ikke gjort kartlegginger av forekomster av marine naturtyper eller ulike arters bruk av området. Videre er det ikke gjort vurderinger av hvilken type utfylling det kan legges til rette for, og dette er heller ikke spesifisert i forslag til bestemmelser. Vi gir **faglig råd** om at konsekvenser av utfylling kartlegges før endelig vedtak av plan, og at utfylling tas ut av planen dersom utredninger indikerer negative konsekvenser av signifikant omfang. Videre gir vi råd om at det tas stilling til type masser som kan brukes til utfylling, og at dette, samt frekvens av utfylling, sikres i planens bestemmelser. Vi fraråder at det legges til rette for gjentakende utfyllinger, eller større utfylling med sand.

Vi minner om at utfylling i sjø er et tiltak som kan kreve tillatelse etter forurensningsloven, dersom det medfører fare for skade eller ulempe for miljøet. Av planbeskrivelsen går det frem at det er forurensede masser i området som planlegges fylt ut. Vi gjør oppmerksom på at utfylling kan medføre spredning av forurensning hvis sedimentene i tiltaksområdet er forurensset. De viktigste konsekvensene av utfylling i vann er midlertidig forringelse av vannkvalitet i form av spredning av partikler fra sedimenter og utfyllingsmasser, og endring av habitatet til vannlevende organismer. Utfylling med sprengstein kan også medføre utlekking av nitrogenforbindelser og tilførsel av plastrester, som sprengstein kan inneholde. I tillegg kan støy under arbeidene ha negativ påvirkning på dyr, og redusere verdien av rekreasjon og friluftsliv.

For å kunne vurdere tiltaket etter forurensningsloven, oppfordrer vi til å sende en egen søknad til Statsforvalteren i Agder. Det er tiltakshaver sitt ansvar å avklare med Statsforvalteren om det er behov for særskilt tillatelse etter forurensningsloven. En slik avklaring må skje i god tid før tiltaket planlegges gjennomført. For en søknad om tillatelse etter forurensningsloven, er det behov for mer informasjon. Det må gjennomføres undersøkelser i sjø, for å kartlegge marint liv (naturtyper og arter som bruker området). Videre må det opplyses om hva som ønskes brukt som fyllmasse, kvalitet og type masser. Hvis stein, så må det opplyses om type stein (kvarts, granitt, feltspat, mm). Det må også



vurderes i hvilken grad en utfylling vil føre til endringer i vanngjennomstrømning og -utskifting. Vi gjør oppmerksom på at det ikke er gitt at tillatelse for utfylling kan gis, og tiltaket derved gjennomføres, selv om tiltaket inngår i en vedtatt reguleringsplan.

Vannforskriften § 12

Etter vannforskriften er det i utgangspunktet ikke anledning til å legge til rette for tiltak som kan medføre at tilstanden til en vannforekomst blir forringet, eller tiltak som gjør at miljømål ikke kan nås. For alle saker med ny aktivitet eller nye inngrep i vann og vassdrag må det derfor gjøres en vurdering av om §12 i vannforskriften kommer til anvendelse. Vannforskriftens § 12 kommer til anvendelse dersom tiltaket/-ene kan føre til at miljømålene i § 4 til 7 ikke nås, eller at tilstanden til vannforekomsten forringes, og paragrafen forutsetter at visse vilkår må være oppfylt for at tiltaket skal kunne tillates.

Veiledning til bruk av vannforskriften § 12 med presiseringer ble sendt ut i brev datert 09.07.2021 fra Klima- og miljødepartementet, <https://www.vannportalen.no/aktuelt/2021/nye-presiseringer-ombruk-av-vannforskriftens--12/>. Av veilederen går det tydelig frem at det skal vurderes konkret om § 12 kommer til anvendelse både ved enkeltvedtak, og ved utarbeidelse av reguleringsplaner, kommuneplaner, regionale planer og statlige planer. Det presiseres at vurderinger etter § 12 bør foretas tidlig i en planprosess, slik at hensynet til vannmiljø blir ivaretatt. I vurderingen av planens virkning for vannmiljø inngår både det konkrete arealbeslag planen vil medføre, og direkte og indirekte konsekvenser av planforslaget på nærliggende vannmiljø (sjø og elv).

Øvrige merknader

Vi gir råd om at krav til parkering endres fra å være et maksimumskrav, til et minimumskrav.

Foreslåtte område for bading ligger i et trafikkert område, nær småbåthavn og fiskerihavn. Det opplyses videre om at sedimenter i området kan være forurensset. Med dette som bakgrunn, ber vi kommunen vurdere områdets egnethet for bading. Dersom det ønskes å tilrettelegge for badeområde, bør området sikres mot ferdsel med badebøyer, og utplassering av bøyer må sikres i planens bestemmelser.

Med hilsen

Knut Berg
assisterende statsforvalter

Ingunn Løvdal
miljøverndirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Agder fylkeskommune
Fiskeridirektoratet

Postboks 788 Stoa	4809	ARENDAL
Postboks 185	5804	BERGEN
Sentrum		



Statens vegvesen

RISØR KOMMUNE

Postboks 158

4952 RISØR

Behandlende enhet:
Transport og samfunn

Saksbehandler/telefon:
John Geir Smeland / 37019884

Vår referanse:
21/242499-2

Deres referanse:
19/10260-43

Vår dato:
06.01.2022

Offentlig ettersyn av detaljreguleringsplan for Hasalen. Sted Buvika–Solsiden. Gnr. 16 bnr. 1 og 9

Vi viser til høring datert 19.11.2021 med forslag til detaljreguleringsplan for Hasalen i Risør kommune.

Statens vegvesens rolle i planleggingen

Statens vegvesen har ansvar for at føringer i *Nasjonal transportplan (NTP)*, *Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging*, vegnormalene og andre nasjonale og regionale arealpolitiske føringer blir ivaretatt i planleggingen. Statens vegvesens samfunnsoppdrag er «å utvikle og tilrettelegge for et effektivt, tilgjengelig, sikkert, og miljøvennlig transportsystem».

Kommentarer til planforslaget

Planen ligger ved Fylkesveg 3452, og det er Agder fylkeskommune som har forvaltningsansvaret for fylkesvegene.

Området ligger sentrumsnært, og planen sikrer sammenhengende fortau fram til sentrum. Det forventes at mange av turene vil foregå på beina og på sykkel. Det vil bli søkt om nedsatt fartsgrense til 30 km/t, som vil øke trafiksikkerheten for gående og syklende ytterligere.

Når det gjelder atkomst, så er det både fra øst (fra Krana) og fra vest gjennom Risør sentrum. Når det gjelder atkomsten fra sentrum, via Solsiden, så har denne redusert aksellast, med bruksklasse BkT8/40 tonn. Det er viktig å merke seg dette.

Den andre veien, om Krana, har Bk10/50 tonn, og denne må benyttes til tyngre transporter.

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

Ut over dette har ikke vegvesenet andre merknader.

Erling Jonassen
seksjonsleder

John Geir Smeland

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.

Kopi
AGDER FYLKESKOMMUNE, Postboks 788 Stoa, 4809 ARENDAL



Direktoratet for mineralforvaltning
med Bergmesteren for Svalbard

Risør kommune
Postboks 158
4952 RISØR

Dato: 21.12.2021
Vår ref: 21/06718-2
Deres ref:

Uttalelse til høring og offentlig ettersyn av detaljregulering for Hasalen i Risør kommune

POST- OG BESØKSADRESSE
Ladebekken 50
7066 Trondheim

TELEFON + 47 73 90 46 00
E-POST post@dirmin.no
WEB www.dirmin.no

GIRO 7694.05.05883
SWIFT DNBANOKK
IBAN NO5376940505883
ORG.NR. NO 974 760 282

SVALBARDKONTOR
TELEFON +47 79 02 12 92

Direktoratet for mineralforvaltning med Bergmesteren for Svalbard (DMF) viser til ovennevnte sak, datert 19. november 2021.

DMF er statens sentrale fagmyndighet ved forvaltning og utnytting av mineralske ressurser, og skal bidra til størst mulig samlet verdiskaping basert på en forsvarlig og bærekraftig utvinning og bearbeiding av mineraler. Vi forvalter lov om erverv og utvinning av mineralske ressurser (mineralloven), og har i tillegg et særlig ansvar for at mineralressurser blir ivaretatt i saker etter plan- og bygningsloven.

Sentrale mål i mineralforvaltningen er å sikre tilgangen til mineralressursene i framtida og å hindre at viktige forekomster båndlegges av arealbruk som utelukker framtidig utnyttelse.

Om planen

Hensikten med planen er å tilrettelegge for oppføring av to leilighetsbygg med inntil 10 leiligheter som kan benyttes som boliger eller fritidsboliger. I tillegg skal det tilrettelegges for offentlig bade- og rekreasjonsområde. Det er planlagt å sprengte ut masse for å etablere boligblokkene. Planforslaget er vurder til å ikke utløse krav om konsekvensutredning.

Uttalelse fra DMF

DMF kan ikke se at den foreslåtte planen berører registrerte forekomster av mineralske ressurser, bergrettigheter eller masseuttak i drift. Vi ser at det skal tas ut fjellmasser for å realisere tiltaket, og at det planlegges gjenbruk av overskuddsmassene i forbindelse med tilrettelegging av nytt rekreasjonsområde innenfor planen. Resterende overskuddsmasse leveres til Hestmyr for videre behandling. DMF vurderer at uttak er nødvendig for tilrettelegging av grunnen for boliger. Vi har ingen andre merknader til varsel om oppstart av detaljregulering for Hasalen i Risør kommune.

For nærmere informasjon om mineralloven med tilhørende forskrifter, se hjemmesiden vår på www.dirmin.no. Her finner du også vår digitale kartløsning, som er et nyttig verktøy for oppdatert informasjon om mineraluttak, bergrettigheter m.m., supplert med relevante kartdata fra andre etater.



Vennlig hilsen

Dragana Beric Skjøstad
seksjonssjef

Kristine Stenvik
rådgiver

Dokumentet er elektronisk signert og har derfor ikke håndskrevne signaturer.
Saksbehandler: Kristine Stenvik

Mottakere:

Risør kommune

Postboks 158

4952 RISØR



NVE
Norges vassdrags-
og energidirektorat

Risør kommune
Postboks 158
4952 RISØR

Vår dato: 05.01.2022

Vår ref.: 201901962-5

Deres ref.: 19/10260-43

Kontaktinfo: maws@nve.no

NVEs uttalelse-Offentlig ettersyn - Detaljreguleringsplan for Hasalen - Sted Buvika-Solsiden - Gnr. 16 bnr. 1 og 9 - Risør kommune

Vi viser til oversendelse av høringsdokumenter datert 19.11.2021. Formålet med planen er å legge til rette for bolig, fortau, gangbane, småbåthavn og friområder.

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 tilbakemelding

Kvikkleire

Planområdet ligger under marin grense, og er vist som et aktsomhetsområde for kvikkleire i NVE Atlas. Planen legger til rette for noe utfylling i vann og det er utarbeidet to notat som vurderer stabiliteten i vannet, henholdsvis «G-not-001, Hasalen, Risør» datert 27.05.2020 og «G-not-002, Hasalen, Risør» datert 28.08.2020. Begge rapportene er utført av Dagfin Skaar A/S. Notatene konkluderer med at det kun er tilstrekkelig stabilitet i deler av planområdet. På bakgrunn av de geotekniske notatene er det derfor kun i deler av området det vil bli lov med utfylling i vannet.

Notatene er imidlertid ikke utarbeidet i henhold til NVE veileder 1/2019, og vi savner en tydeligere redegjørelse av kvikkleirevurderinger. **Vi gir derfor et sterkt faglig råd om at det utføres en utredning i tråd med NVEs kvikkleireveileder. Vi ber dere spesielt være oppmerksomme på kapittel 2.8 «Aktsomhet i strandsonen».**

Skredfare

Deler av planområdet ligger ifølge NVE Atlas innenfor aktsomhetsområde for snøskred. Realisering av planen vil medføre store terrengendringer og sprengningsarbeider. Vi

E-post: nve@nve.no, Postboks 5091, Majorstuen, 0301 OSLO, Telefon: 22 95 95 95, Internett: www.nve.no

Org.nr.: NO 970 205 039 MVA Bankkonto: 7694 05 08971



forutsetter at det er gjort skredvurderinger, og at prosjektet har ivaretatt eventuell skredfare.

Det vises i denne forbindelse til NVEs retningslinje 2/2011 «Flaum- og skredfare i arealplanar» (NVE), samt NVEs Veileder - Sikkerhet mot skred i bratt terreng - Kartlegging av skredfare i reguleringsplan og byggesak (nve.no)

NVEs generelle tilbakemelding

Som planmyndighet har dere ansvar for å se til at NVE sine saksområder blir vurdert og ivaretatt i planforslaget. Vi har laget en Kartbasert veileder for reguleringsplan som leder dere gjennom alle våre fagområder, og gir dere verktøy og innspill til hvordan våre tema skal ivaretas i reguleringsplanen. Hvis dere ikke allerede har gått gjennom veilederen anbefaler vi at dere gjør det, og vurderer om våre saksområder er ivaretatt i planen. Dere må vurdere om planen ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser, jf. NVEs veileder 2/2017 Nasjonale og vesentlige regionale interesser innen NVEs saksområder i arealplanlegging.

Dere kan også bruke våre internettsider for arealplanlegging. Her er informasjonen og veiledningen lagt opp etter plannivå, <https://www.nve.no/arealplanlegging/>. På NVEs internettsider finner dere koblinger til veiledere og verktøy. Det ligger også mye arealinformasjon på NVEs kartløsninger.

Kommunens ansvar

NVE minner om at det er kommunen som har ansvaret for at det blir tatt nødvendig hensyn til flom- og skredfare, overvann, vassdrag og energianlegg i arealplaner, byggetillatelser og dispensasjoner. Dette gjelder uavhengig av om NVE har gitt råd eller uttalelse til saken.

Dere kan ta kontakt med NVE dersom det er behov for konkret bistand i saken.

Med hilsen

Øyvind Leirset
seksjonssjef

Maria Westrum Solem
senioringeniør

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

Mottakerliste:

Risør kommune

Kopimottakerliste:



STATSFORVALTEREN I AGDER



RISØR KOMMUNE
POSTBOKS 158
4952 RISØR

Dato: 19.01.2022
Vår ref: 21/21866-3
Deres ref: 19-10260-43 -
Saksbeh.: Kåre Kristiansen

Uttalelse til offentlig ettersyn av detaljreguleringsplan for Hasalen. Sted Buvika-Solsiden. Gnr 16 bnr 1 og 9 - Risør kommune

Vi viser til oversendelse datert 19. november 2021 med høring og offentlig ettersyn av ovenstående plan. Risør kommune har gitt Agder fylkeskommune utsatt høringsfrist til 21. januar 2022, jf. epost datert 22. desember 2021.

Formålet med planarbeidet er å bygge ut to leilighetsbygg med kombinasjon av boliger og fritidsboliger. I tillegg skal det legges til rette for badeanlegg, småbåtanlegg og gang- og sykkelsti langs fylkesveien.

Planområdet er kjennetegnet av bratt stigende terreng med høy skjæring i fjellet rett nord for fylkesveien. Området er bynært lokalisert på Solsiden i Risør i umiddelbar nærhet til Holmen (<100 meter) og Risør sentrum (<500 meter).

Aust-Agder fylkeskommune uttalte seg ved oppstart av planarbeidet i brev datert 18. mars 2019. Den gangen frarådet man fortsettelse av planarbeidet på grunn av store inngrep i kystlandskapet og konflikten med de nasjonale kulturminneverdiene i Risør sentrum.

Tiltakshaver presenterte skisser for utbyggingsprosjektet for Aust-Agder fylkeskommune i møte i mai 2019. I skriftlig tilbakemelding i etterkant av møtet, e-post datert 12. juli 2019, meddelte fylkeskommunen at man fortsatt sterkt frarådet fortetting i planområdet, men at man ikke ville - *fremme innsigelse dersom planforslaget er i tråd med de skisser som ble presentert i møte 10.05.19, dette både mht. høyder/volum på bebyggelsen, samt omfang og behandling av skjæringer.*

Kommunen opplyser i saksfremstillingen at det er gjort endringer i utformingen av bebyggelsen i løpet av planprosessen. Man har blant annet økt høyden på bygningene med ca. 1,4 meter samt økt fjellskjæringen i høyde (4 meter) og dybde. Dette er gjort som følge av at utredninger har vist at man ikke kan sideforskyve Buvikveien mot sjøen som først planlagt.

Agder fylkeskommunes merknader til planforslaget

Regionplan Agder 2030 har som mål at byer og tettsteder skal utvikles kompakt og med kvalitet. For å sikre at dette gjøres med kvalitet er det avgjørende at utbyggingsområdene ivaretar viktige miljømessige, sosiale og kulturhistoriske verdier. Som nevnt ved innspill til oppstart er det for fylkeskommunen særlig viktig at det pågjeldende planforslaget ivaretar verdiene til Risørs

historiske sentrum og kystlandskapet i randsonen. Videre er det viktig at man sikrer en trafiksikker og rasjonell drift av fylkesveien samt hensynet til barn og unge.

Fylkeskommunedirektøren har følgende merknader og planfaglige anbefalinger knyttet til disse interessene:

Fylkesveien

Overordnet sett er virkninger av planen for fylkesvei 3452, spesielt knyttet til anleggsgjennomføring, sprengningsarbeid, behov for stenging mv., mangelfullt utredet.

Det er skiltet forbudt for lastebil mot sentrum, og eneste atkomstvei til Holmen er via fylkesveien fra øst. Samtidig er terrenget i planområdet utfordrende. Fylkeskommunedirektøren er derfor skeptisk til om det er avsatt tilstrekkelige areal til annen veigrunn, nord for o_SF1. Det bør også reguleres for annen veigrunn mellom fortau og BKB1.

Fylkeskommunedirektøren gjør oppmerksom på at matrikkel/kommunekart ikke kan legges til grunn for eiendomsgrensen for fylkesveien. Denne er ikke oppmålt og Risør kommune gjennomførte skjønn i 1972, og skaffet grunn til fylkesvei. Grensen skal være 0,7 meter fra topp skjæring/bunn fylling, og ikke nærmere enn 2,6 meter fra veikant.

Atkomst (trapper/ramper) til områdene langs sjøen er ikke i tilstrekkelig grad beskrevet og/eller vist i planforslaget. Skisse for planlagt løsning kan med fordel tas inn i planbeskrivelsen.

Område o_BUN1 (badehus) er plassert veldig tett inntil fylkesvei, og gitt BYA 100%. Bl.a. for rasjonelt drift vedlikehold av fylkesveien, må det settes av nødvendig areal til annen veigrunn. Alternativt kan det legges inn byggegrense mot fylkesvei i formålet. Tilsvarende gjelder for o_GB1, hvor bestemmelsene åpner for oppføring av overbygd utested (pergola eller liknende).

Tidligere planlagt breddeutvidelse av fylkesveien er forkastet, og erstattet med møteplasser i hver ende av planområdet. Møteplass o_SV2 kan med fordel kan utvides.

Reguleringsbestemmelse 2.3, siste setning bør endres til: Gjennomføringsavtale for tiltak langs fylkesvei skal foreligge, før arbeidene igangsettes. I bestemmelse 3.2.1.2 har det sneket seg inn en feil, og siste setning skal strykes.

Barn og unges interesser

Vi vurderer at planforslaget i for lite grad sikre gode uteoppholdsareal for de minste barn. Bade- og rekreasjonsområdene sør for fylkesveien er ikke optimale i og med at fylkesveien først må krysses og at lek og opphold ved sjøkanten og langs brygga innebærer risiko for ulykker. Hensynet til de minste barn bør ivaretas gjennom egnet oppholdsareal innenfor det areal som er regulert til bygg- og anleggsområde.

Kulturminnefaglig vurdering

Kulturminneverdier og nasjonale føringer for området

Som nevnt ovenfor inngår Risør sentrum i Riksantikvarens NB! - register som er en oversikt over byområder og tettsteder av nasjonal verdi. Riksantikvaren beskriver Røros og Risør som de to best bevarte trehusbyene i Norge, og av de best bevarte i Europa. Planområdet ligger i randsonen til NB!-området. Tiltak i randsonen vil også ha innvirkning på opplevelsen og forståelsen av det bevaringsverdige kulturmiljøet i sentrum.

Riksantikvarens *strategi og faglige anbefalinger for by- og stedsutvikling* vedtatt i november 2021 gir nasjonale føringer for kulturmiljøforvaltningen i by- og stedsutvikling. Den har 8 mål med tilhørende anbefalinger. Flere av disse er relevante og bør legges til grunn for planen.

Fylkeskommunen vil særlig vise til de følgende målene og anbefalingene da vi mener disse ikke

er godt nok ivaretatt i planforslaget:

MÅL 2: Kulturmiljøets verdi og betydning er lagt til grunn for valg av bevaringsløsning og handlingsrommet for utvikling

MÅL 3: Byenes mangfold og kulturhistoriske særpreg er bevart og videreført ved nye tiltak

MÅL 4: Historiske bylandskap ivaretas ved nye planer og tiltak

Anbefalinger:

- *Karakteristiske bysilhuetter og landskapstrekk som er av betydning for det historiske bylandskapet bør opprettholdes for å bidra til gjenkjennelse, særpreg og opplevelse.*
- *Viktige topografiske elementer i landskapsrommet av kulturhistorisk betydning, som sjø-, elv- og vannarealer, strandsoner og grøntområder, bør tas hensyn til i byutviklingen.*

MÅL 6: Kulturmiljø brukes som utgangspunkt for utvikling av levbare og attraktive byer og steder.

Fylkeskommunedirektøren viser også til Riksantikvarens *faglige råd for forvaltning av NB!-området Risør sentrum* som er under utarbeidelse.

I følge dokumentet skal de faglige rådene «bidra til å ivareta kulturhistoriske og arkitektoniske verdier i forvaltningen av kulturmiljøer i NB!-registeret. Verneverdiene forutsettes ivaretatt av kommunen i deres plan- og byggesaksbehandling. Dette gjelder både hensyn til viktige enkeltbygg, kulturminner, grøntområder og kulturlag innenfor kulturmiljøet samt landskapsrelaterte og strukturelle sammenhenger». Her anbefaler Riksantikvaren at «i tilstøtende randområder skal nye tiltak ikke redusere opplevelses- eller bruksverdien knyttet til det historiske bymiljøet.»

Endringer i planforslaget sammenlignet med tidligere presenterte skisser

Endringene som er gjort i planforslaget øker landskapsinngrepet, gjør bebyggelsen mer synlig fra NB!-området og havnebassenget og forsterker ytterligere de negative konsekvenser for kulturmiljøet og kystlandskapet. I betraktning av sakens historikk bør planforslaget ha en bedre vurdering av konsekvensene av disse endringene og inneholde snitt og modell som illustrasjon.

Planforslagets negative konsekvens for kulturmiljøet

Som nevnt ligger planområdet i umiddelbar nærhet til det bevaringsverdige kulturmiljøet i sentrum. Det er også en del av det samme landskapsrommet og ligger i innseilingen til byen. Planområdet er også svært eksponert fra deler av NB!-området, deriblant mye av havneområdene. Det er også godt synlig fra sjøen/havnebassenget. Dette er spesielt relevant i Risør som historisk kystby der den tradisjonelle innfartsåren i hovedsak var via sjø.

Landskapet og hvordan mennesker har forholdt seg til dette er avgjørende for å forstå den historiske byen. Både for å forstå de lokale næringsveiene og annen maritim virksomheten, men også bygningenes form og hvor langt bebyggelsen kunne ekspandere. Tradisjonelt er bygninger tilpasset terrenget ved å plasseres der terrenget tillater dette. Karakteristisk for Risør er at bebyggelsen er plassert langs med landskapsformasjoner med minimale terrenginngrep.

For å ivareta Risørs bys karakter og for å opprettholde kulturmiljøets verneverdier, må nye tiltak innenfor og i tilknytning til kulturmiljøet ta utgangspunkt i de samme naturgitte forutsetningene som den historiske bebyggelsen.

Planforslaget forutsetter derimot massive terrenginngrep i et område som tradisjonelt ikke er å anse som et byggeområde. Metoden med å sprengte en grop inn i fjellet står i sterk strid med det tradisjonelle bygningsmønsteret i Risør og vil svekke verdien av kulturmiljøet.

Planforslaget legger opp til at man tilpasser seg bebyggelsen på Solsiden gjennom farge- og materialvalg og valmet tak. Dette er forholdsvis enkle tiltak og som ikke endrer på at selve volumet på bebyggelsen gir bygningene unaturlige proporsjoner og en ruvende karakter. Det understreker heller byggeområdets unaturlige plassering og forsterker den negative innvirkning på landskapet og kulturmiljøet.

Konklusjon

Utbyggingen vil ha store negative konsekvenser for opplevelsen av Risørs historiske sentrum og for kystlandskapet i randsonen. Det bør også vektlegges at randsonen til Risør sentrum er pressområde for utbygging, og at mange andre områder deler samme landskapsmessige utfordringer. Vi vurderer det som sannsynlig at planen og landskapsinngrepene den forutsetter derfor vil kunne skape uheldig presedens for framtidige saker. Samtidig er konsekvensene for fylkesveien utilstrekkelig utredet, og det er usikkert om planforslaget sikrer trafiksikker og rasjonell drift av fylkesveien. Planen kan også bedre ivareta hensynet til barn og unge.

På den bakgrunnen fraråder Agder fylkeskommunen sterkt den delen av planforslaget som gjelder utbygging på nordsiden av veien.

I tilfelle kommunen mot vår anbefaling fastholder at området skal bygges ut, gir fylkeskommunen en sterk faglig anbefaling om at planforslaget revideres og sendes på ny høring.

I tillegg til oppfølging av merknader og anbefalinger om justering av de forhold som vedrører fylkesveien og hensynet til barn og unge, bør man også sikre at utbyggingen blir mindre monumental og ruvende i by- og landskapsbildet. Man bør i den forbindelse særlig vurdere følgende:

- et høyere detaljeringsgrad i bestemmelser og plankart for å redusere usikkerheten ved utformingen av bygningene. Man bør bl.a. tegne inn omriss av planlagt bebyggelse i plankart.
- å redusere omfanget av utbyggingen for å minske landskapsinngrepet og samtidig sikre oppholdsareal for barn. Først og fremst bør man redusere høyde på bygningene samt høyde på skjæringen og dybden på byggegropen
- siden planlagt bebyggelse adskiller seg fra den eldre bebyggelse med hensyn til størrelse, proporsjoner og plasseringen i landskapet bør man heller velge en utforming som er tilpasset landskapet fremfor å repetere trekk fra den eldre bebyggelsen. Særlig dersom dette er løselig med mindre landskapsinngrep.

Fylkeskommunedirektøren gjør oppmerksom på at ifølge *Forskrift om fastsetting av myndighet mv. etter kulturminneloven* § 7 første ledd har fylkeskommunene og Riksantikvaren gjensidig underrettingsplikt overfor hverandre i saker som er av gjensidig interesse. Dette brevet sendes i kopi til Riksantikvaren.

Med hilsen

Ingvild Nina Skjong
Leder
Plan

Kåre Kristiansen
Rådgiver
Plan

Brevet er godkjent elektronisk.

Kopi til: STATSFORVALTEREN I AGDER
RIKSANTIKVAREN



KYSTVERKET

Risør kommune
Postboks 158
4952 Risør

Deres ref.:
19/10260-43

Vår ref
2021/10167-2

Arkiv nr

Saksbehandler
Aase Kristin Eikenæs
Marthinsen

Dato
14.01.2022

Høringsuttalelse - detaljreguleringsplan for Hasalen - Risør kommune - Agder fylke

Vi viser til brev av 19.11.2021 vedrørende høring av detaljreguleringsplan for Hasalen i Risør kommune. Vi viser videre til e-post av 11.01.2021 og telefonsamtale 12.01.2022 med Risør kommune vedrørende planen.

Formålet med planen er å legge til rette for etablering av bl.a. boliger/fritidsboliger, småbåtanlegg og bade- og rekreasjonsområde.

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

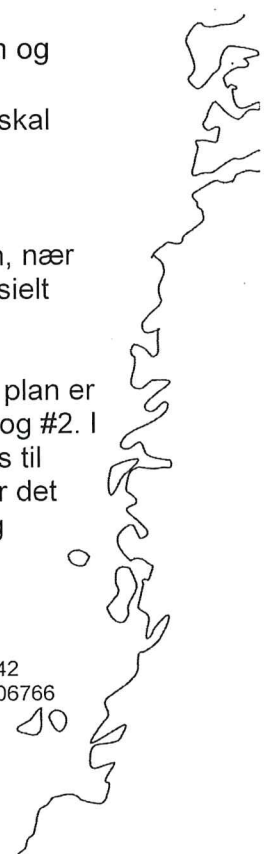
Planområdet ligger langs Buvikveien, like nord for Holmen. På nordsiden av Holmen, nær planområdet, er det etablert fiskemottak. Området trafikkeres av næringsfartøy, spesielt fiskerfartøy (se fig 1).

Planområdet overlapper deler av gjeldende reguleringsplan for Holmen. I gjeldende plan er sjøområdet avsatt til havneområde i sjø/ fiskerihavn og til bestemmelsesområde #1 og #2. I bestemmelsene for havneområde i sjø / fiskerihavn går det fram at området benyttes til trafikk og landligge for fiskebåter. I bestemmelsene for bestemmelsesområde #1 går det fram at det kan etableres ramper og flytebrygge for kombinert gang- og sykkelvei og

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. Passeringslinje(rød) som viser skipstrafikk i 2019. Skipskategoriene fiskefartøy (gult), lasteskip (oransje) og offshore(lilla) er vist. Kilde: Kystsdatahuset.

brygge, og for bestemmelsesområde #2 kan etableres plasser for fiskebåter. Kystverket har i tidligere uttalelser til planarbeidet for Holmen påpekt at nevnte bestemmelsesområde i sjø vil legge begrensninger for manøvreringen av fiskefartøy i området og begrense muligheten for fiskefartøy å legge til kai på Holmen. Dette viste vi også til i varsel om oppstart av planarbeidet for Hasalen. I tillegg uttalte vi at konsekvensene for sikkerheten og fremkommeligheten for de sjøfarende, herunder nyttebåt- og fritidsbåttrafikk, samt for andre brukere av sjøområdet måtte vurderes.

I planforslaget som nå er på høring går det fram at bestemmelsesområdene vedr. ramper og flytebrygger for kombinert gang- og sykkelveg og brygge i reguleringsplan for Holmen utgår, og at dette tilsier større plass for fiskebåter og større areal tilgjengelig for manøvrering. Imidlertid kan vi ikke se at det foreligger særskilte vurderinger i planforslaget knyttet til konsekvenser for de sjøfarende og andre brukere av sjøområdet. Dette utdypes videre i det følgende:

I plankartet er det avsatt et havneområde i sjø med tilhørende bestemmelse om at området benyttes til trafikk og landligge for fiskebåter. Kystverket gir faglig råd om vurdere bestemmelsen på nytt, slik at nødvendig manøvreringsareal i forbindelse med bryggeanlegget langs Buvikveien blir hensyntatt.

Videre er det i plankartet avsatt to bestemmelsesområder i sjø som åpner opp for utfylling i sjø. Bestemmelsesområde #1 ligger i områder avsatt til småbåthavn og havneområde i sjø. Kystverket kan ikke se av plandokumentene at det foreligger opplysninger på hvorvidt utfyllingen i sjø i bestemmelsesområde #1 kan komme i konflikt med sikkerheten og ferdsele for nærings- og fritidsfartøy i området.

Det er også avsatt et område til badeplass nær småbåtanlegget. Kystverket gjør oppmerksom på at det er uheldig å legge til rette for etablering av småbåtanlegg nær badeplass, da det kan gå utover sikkerheten til de badende. Vi ber kommunen å vurdere nøye plassering småbåtanlegget og badeplassen for å unngå konflikt mellom bading og båttrafikk.

På bakgrunn av det ovennevnte ber vi kommunen om å vurdere konsekvensene for sjøfarende og andre bruker av sjøområdet 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 utfyllinger i sjø og brygger.

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 BERGEN
4804 ARENDAL



FORTIDSMINNEFORENINGEN
Lokallag Aust-Agder

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

post@risor.kommune.no

Deres sak: Hasalen, gnr/bnr 16/1, 9

13. januar 2022

Merknader til planforslag - Detaljregulering for Hasalen, Risør

Det vises til varsel om offentlig ettersyn - detaljreguleringsplan for Hasalen, Risør sentrum. Vi i Fortidsminneforeningen, Lokallag Aust-Agder, ønsker her å komme med 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, og vi har i dag over 8000 betalende medlemmer. 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.

Deres varsel opplyser at formålet med planforslaget er å legge tilrette for leiligheter for kombinert formål boliger/fritidsboliger. Planarbeidet innebærer også utbedring av fylkesveien med fortau og møteplasser, samt tilrettelegging for småbåtanlegg og område for rekreasjon/badepark. Planen tilrettelegger for totalt 10 nye leiligheter. Det er rådgivende ingeniørfirma Stærk & Co AS som fremmer planforslaget på vegne av tiltakshaver Løkteskjær Brygge AS.

I planbeskrivelse av 27. oktober 2021 fra Stærk & Co AS står det under punkt «6.3 Kulturminner og kulturmiljø» blant annet følgende:

Kulturminner og kulturmiljø er definert i Lov om kulturminner. Kulturminner er definert som alle spor etter menneskelig virksomhet i vårt fysiske miljø. Begrepet kulturmiljø er definert som områder hvor kulturminner inngår som del av en større helhet eller sammenheng.

Situasjonsbeskrivelse

Det er ingen registrerte kulturminner innenfor planområdet, dette gjelder både på land og i vann. Risør sentrum inngår i Riksantikvarens NB! - Register. NB! - Registeret er en oversikt over kulturmiljøer av nasjonal interesse i byer og tettsteder som det må vises særlig hensyn til i forbindelse med utvikling. Planområdet ligger i randsonen til NB! - området.

I referat fra oppstartsmøtet 11. januar 2019 står det under pkt. 5 «Viktige utredningsbehov for planarbeidet - foreløpig vurdering» og punktet «kulturlandskap og kulturminner» følgende:

Ingen.

Tidligere Aust-Agder fylkeskommune uttalte i oppstart av reguleringsarbeidet for Hasalen blant annet følgende 18. mars 2019:

Landskapet er av en helt avgjørende betydning for forståelsen av Risør og dens historiske rolle. Topografien har ikke bare vært avgjørende for i hvilken grad stedet hadde evne og kapasitet til å ta imot seilskuter, men har også vært avgjørende for i hvor stor geografisk utstrekning bebyggelsen hadde mulighet til å ekspandere. En forutsetning for den historiske bebyggelsen har vært at bygningene har tilpasset seg det naturgitte terrenget med hensyn til plassering og størrelse.

Terrenginngrepene som realisering av planforslaget vil medføre, vurderes i seg selv å komme i sterk strid med de kvalitetene og verdiene som skal ivaretas i og i nær tilknytning til kulturmiljøer av nasjonal interesse.

Det foreslåtte byggeområdet er svært synlig fra sjøen, en blikkvinkel som ut ifra et historisk perspektiv er viktig for Risørs egenart. Både fremtidig bebyggelse og terrenginngrep vil komme til å oppleves som svært ødeleggende elementer for opplevelsen og forståelsen av Risør sentrum.

Tidligere Fylkesmannen i Agder uttalte i oppstart av reguleringsarbeidet for Hasalen blant annet følgende 14. mars 2019:

Tiltaket vil, slik vi forstår det, innebære behov for et vesentlig terrenginngrep i et eksponert område langs sjøen. Stortinget har gitt 100-metersbeltet langs sjøen en særskilt beskyttelse, og er et planhensyn vi er satt til å ivareta. Vi ser behov for å signalisere at vi generelt sett vurderer slike inngrep som uheldige av hensyn til strandsonen. Planarbeidet må således har stort fokus på å ivareta landskapsbildet sett fra sjøen.

Tiltakshaver er lokal og er en viktig bidragsyter for lokalsamfunnet i Risør. Med dette kommer også et større samfunnsansvar for hvordan man skal videreutvikle sitt nærmiljø, heriblant hvordan Risørs kulturmiljø av høy verdi bevares og hvordan opplevelsen av byen blir, også sett fra sjøsiden.

Mange kommer til Risør for å oppleve «Sørlandsidyll» og et unikt bygningsmiljø av høy internasjonal klasse og vi har alle et ansvar for at denne kystkulturen- og bygningsarven videreføres til kommende generasjoner og således at kulturmiljøene 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 en rik historikk.

Å vite om man skal og eventuelt hvordan man skal bygg nytt riktig langs vakre Sørlandskysten og i byer som Risør 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 historien. Vi opplever at Risør og kystlinjen spesielt trues oftere og oftere av utbygginger som ikke respekterer lokalmiljøene.

Selv om der ikke finnes kulturminner registrert direkte innenfor planområdet så betyr ikke det at der ikke er kulturminne- og kulturmiljøverdier. Planområdet er av en årsak ikke tidligere utbygd. Risør består av mange små bygg, bygd på knatter og koller der det lot seg gjøre, uten de store naturinngrep. At dette området som planområdet er en del av ikke har blitt utbygd tidligere er derfor en naturlig og særdeles viktig del av historien og kulturmiljøet.

Risør sentrum er registrert i Riksantikvaren sitt «NB! - register» som er en database over byer og tettsteder i Norge med kulturmiljøer som har nasjonal interesse.

I dette registeret står det spesifikt om Risør blant annet følgende:

Sammen med Røros (av de norske byene) regnes Risør som en av de aller best bevarte trehusbyene i Europa. Risør er en bevaringsverdig by med et helhetlig sentrum som i første rekke skyldes trehusene og deres plassering i terrenget, bebyggelsens menneskelige målestokk og dens kvalitet.

Videre skriver Riksantikvaren i «Riksantikvarens Bystrategi 2017-2020» blant annet følgende:

I de best bevarte bymiljøene av vesentlig regional og nasjonal verdi, herunder NB! - områdene, er det ønskelig å styrke bevaringen og sikre at verdiene og kvalitetene videreføres ved nye tiltak.

I NB! - områdene og andre bymiljøer av nasjonal og vesentlig regional verdi skal kulturmiljøet behandles som en helhet hvor nye tiltak bør innordne seg eksisterende bebyggelse. Nye tiltak skal videreføre områdets særpreg. Viktig i denne sammenhengen er byggehøyder og volum. God formgivning, materialvalg og farger er også svært viktig for å sikre samspill mellom gammelt og nytt.

Bebyggelsesmønster og kvartalsinndeling, gateløp, smug, allmenninger og tomteinndelinger er en viktig del av byens historie, og bør bevares og videreføres.

Ved oppføring av nye bygninger som viderefører stedegen historisk byggeskikk, skal kvalitet i utforming vektlegges. Med kvalitet menes materialer med varighet, god formgivning, bygningsteknisk detaljering og god håndverksmessig utførelse. De nye bygningene skal ikke representere en svekkelse av kulturmiljøets verdi og integritet.

I Riksantikvarens «Strategi og faglige anbefalinger for by- og stedsutvikling» av 2021 står det blant annet følgende:

Visuelle sammenhenger mellom bymiljø og landskap er viktig. Dette gjelder blant annet forholdet mellom by og sjø, siktlinjer mellom viktige historiske bygg og utsyn fra viktige ståsteder.

De visuelle og bruksmessige sammenhengene mellom historiske bymiljø og landskap er viktige for opplevelsen og forståelsen av byer og steder.

Karakteristiske bysilhuetter og landskapstrekk som er av betydning for det historiske bylandskapet bør opprettholdes for å bidra til gjenkjennelse, særpreg og opplevelse.

Høyhus bør ikke plasseres i viktige historiske bymiljøer eller på steder hvor disse høyhusene vil svekke betydningen og attraktiviteten av viktige kulturminner og kulturmiljøer.

Utbygging og utfylling av sjø- og havneområder og bygging av vei og jernbane kan svekke bruken, opplevelsen og forståelsen av kulturmiljøer, og bør unngås. Slike tiltak kan visuelt og funksjonelt skille den historiske byen fra sjøen.

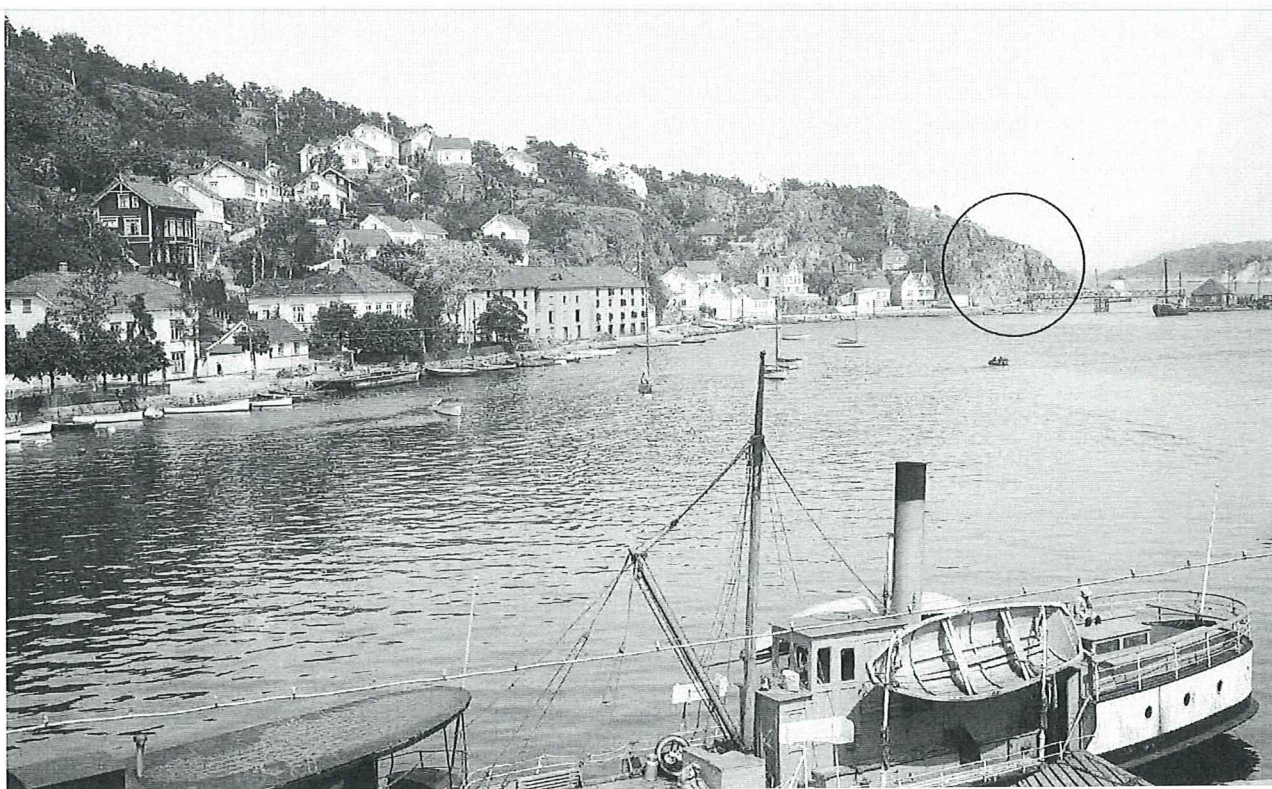
Det er positivt at Risør er attraktiv for krefter som vil utvikle potensialet for vekst. Vi ønsker alle å se økt aktivitet og bosetting i byer og tettsteder, men vil dette prosjektet egentlig bidra til det og finnes der andre kreative måter å skape økt næring i kommunen på?

Så langt har vi som samfunn ikke vært flinke nok på å tenke på hvordan Sørlandsmiljøet vårt oppleves fra sjøen. Mange reiser land og strand for å komme til Sørlandet (inkludert sjøveien), og denne begeistringen for Sørlandskysten vil ikke stoppe opp med årene om et utbyggingsprosjekt ikke nødvendigvis blir gjennomført. Det å respektere byens historie, tilpasse seg og trå varsomt i arbeidet med å utvikle byen, mener vi i lengden vil tjene byen aller best, også økonomisk.

Skissene og forslaget som har kommet frem er beskrevet som en inspirasjon av bygninger på Solsiden i Risør sentrum. Men ser man nærmere på dette, så er foreslåtte fritidsboliger i Hasalen nesten dobbelt så høye, med verandaer/balkonger og slakere takvinkel, osv. I tillegg er det lagt opp til at hele første etasjen er tiltenkt en bilgarasje som skaper et «lukket» og lite «gjestfritt» bygg.

At prosjektet er plassert ca. 60 meter utenfor Riksantikvarens NB! - Register må etter vår mening tillegges svært liten vekt. Blir prosjektet godkjent slik det i dag fremstår, med så store naturinngrep og manglende tilpasning, vil det i fremtiden bli svært vanskelig å rettferdiggjøre den forholdsvis strenge, men særdeles viktige verneplanen for sentrum.

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, istedenfor å sprengte ut et stort fjell rett i sjøkanten for privilegerte eiere av sekundær- og fritidsboliger.



Hasalen merket i rund sirkel, sett i fra Risør sentrum og Strandgata. Foto: Ukjent fotograf og årstall

KONKLUSJON:

Det bør være liten tvil om hvilken verdi Trehusbyen Risør (også utenfor Riksantikvarens NB! område og byens egen hensynssone) har som kulturmiljø, men også som en merkevare.

Som samfunn har vi ikke vært flinke nok til å tenke på helheten og hvordan Sørlandsmiljøene også oppleves fra sjøsiden. Det å forvalte en slik arv og verdi stiller også krav. Skal man bruke byens unike kulturmiljø i festtaler, må man også lede ved å forvalte en slik arv og verdi på en god måte.

Selv sier kommunen på sine nettsider under Miljøfyrtårn ordningen at, sitat: «Risør kommune ønsker å verne miljøet i utviklingen av byen og i gjennomføringen av sine egne tjenester».

Ved gjennomgang av saksdokumentene opplever vi at faglige argumenter som setter tiltaket i konflikt med andre interesser som er av stor betydning for merkevaren Trehusbyen Risør eller det «Hvite by ved Skagerrak» blir minimalisert.

Signalene fra tidligere Aust-Agder fylkeskommune av 18. mars 2019 var veldig tydelige. Det var de også i e-post av 7. juni 2019 hvor de blant annet skrev:

Det frarådes sterkt å åpne opp for foreslått fortetting da terrenginngrepene som tiltaket medfører ikke vurderes å være forenlige med de kvalitetene som bør ivaretas i og ved Risørs historiske sentrum (dette jf. Uttalelse ved varsel om oppstart, datert 18.03.2019.)

Stor betydning bør en også legge i Riksantikvarens «Strategi og faglige anbefalinger for by- og stedsutvikling» av 2021, hvor de blant annet skriver følgende:

Visuelle sammenhenger mellom bymiljø og landskap er viktig. Dette gjelder blant annet forholdet mellom by og sjø, siktlinjer mellom viktige historiske bygg og utsyn fra viktige ståsteder.

De visuelle og bruksmessige sammenhengene mellom historiske bymiljø og landskap er viktige for opplevelsen og forståelsen av byer og steder.

Karakteristiske bysilhuetter og landskapstrekk som er av betydning for det historiske bylandskapet bør opprettholdes for å bidra til gjenkjenning, særpreg og opplevelse.

Fortidsminneforeningen, Aust-Agder lokallag finner derfor at man sterkt må fraråde foreslått detaljregulering og tiltak.

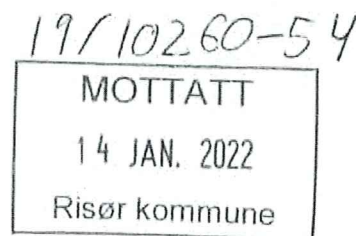
Til slutt vil vi takke dere for at vi har blitt tatt med i høringslisten og ber om at vi får fortsette å bli høringsinstans i denne saken, frem til endelige vedtak er fattet.

Beste hilsen,

Torgrim Landsverk

Fortidsminneforeningen, Aust-Agder lokallag
v/Torgrim Landsverk
Styreleder

VERNEFORENINGEN GAMLE RISØR OG SØNDELED



Risør Kommune
V/enhet for plan- og byggesak
Postboks 158
4952 Risør

14/1-2022

Merknader til detaljreguleringsplan for Hasalen gnr. 16 bnr. 1 og 9

Verneforeningen har ikke tidligere uttalt seg i denne saken da dette arealet ligger utenfor den definerte vernesonen.

Da foreningens hovedformål er å forsøke å ivareta estetikk i bymiljøet, finner vi det nødvendig å advare mot den massive fjellskjæringen som nå er planlagt. Denne har jo ytterligere økt nå i siste justering av prosjektet.

Byggeprosjektet blir som kjent synlig fra deler av sentrum og er svært synlig fra sjøen.

Krav om beplanting av fjellsiden sier sitt. Dette kan neppe fungere i praksis. I det hele tatt synes det unaturlig å sprengne en firkantet nisje inn i fjellmassivet for deretter å plassere to store "Solsiden-hus" inni. Dette er en uvanlig løsning, og blir en dårlig kopi av opprinnelig by-bebyggelse.

Prosjektet ser ut til å henvende seg til feriebolig-interesserte - ref. vedtak om at leilighetene er gitt bopliktfritak. Vi håper derfor at dette spesielle prosjektet ikke blir noe av.

En kan også undres over en mer praktisk side av saken. Hvor lenge må Buvikveien være stengt for de omfattende sprengnings-arbeidene, og hvor lenge kan Vegvesenet akseptere at en privat utbygger stenger en offentlig vei?

Med hilsen

Styret i VERNEFORENINGEN

Sigurd Lindstrøm
Urbakken 7
4950 Risør

Risør kommune.
Miljø og teknisk utvalg.

Kommentarer og merknader til Detaljreguleringsplan for Hasalen, gnr.16, bnr. 1 og 9.

I forbindelse med utbygging av leilighetsbygg i Hasalen planlegges det omfattende sprengningsarbeider. De største sprengningsarbeidene i nyere tid i Risør sentrum. I denne byggesaken kreves det derfor et sterkt fokus på mulige konsekvenser av sprengningsarbeidene. Planområdet ligger i randsonen i umiddelbar nærhet til bykjernen og dens historiske trehusbebyggelse. Nærområdene Steinвика, Buvika og Solsiden har 48 SEFRAK-registrerte, spesielt verneverdige bygninger.

Detaljreguleringsplanen mangler flere vesentlige hensyn og sikringstiltak.

Det er også påkrevet å avklare ansvar og økonomiske konsekvenser for:

Utredning, planlegging, kalkulering og gjennomføring av manglende hensyn og sikringstiltak i reguleringsplanen for Hasalen, ved tiltakshaver Løkteskjær Brygge AS.

Risiko og sårbarhetsanalyser. Ras.

Dersom det åpnes for så omfattende sprengningsarbeider i dette området, vil det drastisk øke faren for nedfall av stein/blokker i de rasfarlige fjellpartiene i Urbakken, Buvika og på Solsiden.

Dette bør undersøkes grundig og behandles i risiko og sårbarhetsanalysen.

Flere nærliggende fjellpartier er vurdert som farlige i geologirapporten til Multiconsult 2019.

Ethvert sprengningsarbeid forårsaker vibrasjoner som forplanter seg ut fra detonasjonspunktet, og kan gjøre skade eller merkes på lange avstander. Bergsikring som tidligere er utført i områdene er utført på grunnlag av en normal situasjon, for å forhindre blokknedfall forårsaket av rot- og frostsprengning. Sprengningsrystelser forårsaket av en eventuelt utbygning i Hasalen vil føre til større påkjenninger. Multiconsult påpeker generelt for området at rystelser fra sprengningsarbeider vil kunne påvirke stabiliteten for stein og blokker som allerede har dårlig stabilitet.

Urheia er registrert som rasfarlig område. I ROS-analysen for Risør sentrum påpekes det at reguleringsplanen ikke legger opp til fortetting i området, og det vurderes at tiltak ikke er nødvendig. Ved søknad om tiltak i området vil relevante krav i byggeteknisk forskrift bli lagt til grunn.

Det forutsettes i Risør kommunes reguleringsplan og ROS analyse at det nye tiltaket i Hasalen skal vurderes i forhold til gjeldende byggetekniske forskrifter.

Detaljreguleringsplanen for Hasalen omtaler ikke den ovennevnte type rasfare i sin ROS analyse. Her omtales kun Snøskred og Skred i løsmasser i sjø.

Risiko og sårbarhetsanalyser. Bygningsvern.

Det bør utarbeides en ras- og sikringsrapport for området som påpeker lokaliteter/bygninger der det vil være nødvendig å utføre tiltak. ROS analysen bør anbefale hvilke og hvor mange sikringstiltak som er nødvendige for å ivareta forskriften om krav til sikkerhet mot ras.

Detaljreguleringsplanen må påpeke nødvendige sikringstiltak for disse områdene basert på krav i byggeteknisk forskrift.

Omliggende bygninger og andre konstruksjoner som kan tenkes å bli påvirket av sprengningsarbeidet, bør besiktiges før arbeidet igangsettes. Geologer har påvist at fjellet i Risør har en tetthet som fører til at sprengningsrystelsene forplanter seg over et meget stort område. De omfattende byggearbeidene som nå pågår i Sykehusgata bekrefter dette. Rystelsene fra sprengningsarbeidene har vært svært kraftige, mer enn 100 meter fra anleggsområdet.

Bygningslovens § 28-2. omtaler Sikringstiltak ved byggearbeid mv.

«Bygge- eller rivingsarbeid, graving, sprenging eller fylling kan ikke igangsettes uten at de ansvarlige på forhånd har truffet nødvendige tiltak for å sikre mot at skade kan oppstå på person eller eiendom, og for å opprettholde den offentlige trafikk.»

Et generelt krav er at i forkant av alle sprengningsarbeider skal det utføres en forhåndsvurdering av faktorer som påvirker vibrasjoner og lufttrykkstøt. Ved større eller vanskeligere grunnarbeider skal det foretas vurderinger så tidlig i planfasen at resultatene kan innarbeides i reguleringsplanen. Omfanget av vurderingene skal sees i sammenheng med prosjektets størrelse og mulige virkninger. Geologiske og geotekniske forhold vurderes med henblikk på utbredelse og virkning av vibrasjoner. Hvis det er sensitive masser eller områder med dårlig stabilitet i nærheten av sprengningsstedet, skal faren for at vibrasjoner kan utløse skred eller føre til setninger vurderes.

Detaljreguleringsplanen for Hasalen omtaler ikke nødvendig tiltak relatert til bygningsvern basert på krav i byggteknisk forskrift.

Risiko og sårbarhetsanalyser. Opprettholde offentlig trafikk.

Området har adkomst fra øst via Krana/Buvika og gjennom Risør sentrum via Solsiden fra vest. Trafikkavviklingen er til tider krevende og trafikksikkerheten for myke trafikanter lite tilfredsstillende. Dette gjelder særlig varetransport til og fra fiskerihavnen/fiskemottaket og trafikk til og fra ved slippsetting av lystbåter. Veistrekningene som gir adkomst til området er smale i begge retninger og gjør varetransport med store kjøretøy krevende.

Tungtrafikken skjer vesentlig fra øst. Veiområdet og bryggefronter i Steinvika er sårbare for setningsskader ved tunge belastninger.

Det er en betydelig trafikk til Holmen hvor det er planlagt i alt 99 boenheter.

Risør sentrum med Indre havn, Torget og Solsiden brukes som arena for byens store festivaler.

Det avvikles i alt 4 festivaler årlig.

Festivalområdene stenges i perioder for trafikk, og tilgangen begrenses og kompliseres for motorkjøretøy. Tilgangen for utrykningskjøretøy som brannvesen, politi og ambulanse blir krevende og kompliserer beredskapen.

I utbyggingsplanene er det ikke gjort rede for konsekvenser for offentlig trafikkavvikling ved stengning i periodene med utsprengning og transport av steinmasser fra anleggsområdet. Dette vil i lange perioder hindre akseptabel trafikkavvikling og medføre store ulemper for næringsliv, beboere, besøkende og viktige beredskapsfunksjoner.

Dette må redegjøres for i detaljreguleringsplanen i samsvar med krav i Bygningsloven § 28-2.

Sigurd Lindstrøm
Urbakken 7
Risør

Kilder Rasvurdering Risør - diverse lokaliteter	Multiconsult	10209525-RIGberg-NOT-001
Ras- og sikringsvurdering Solsiden	Multiconsult	DATO / REVISJON: 15. mai 2019 / 00 DOKUMENTKODE: 10209525-RIGberg-RAP-001
P-anlegg Urheia	Multiconsult	Rapport 120775- 104.08.2010
Norsk Forening for Fjellsprengningsteknikk	Håndbok for bestiller av bergsprengningsarbeid	ISBN 978-82-92641-23-1
ROS-analyse reguleringsplan for Risør sentrum	Risør kommune	20.05.21.
Plan- og bygningsloven	Lovdata	27. jun. 2008

From: Bjørn Ramberg <Bjorn.Ramberg@RAMBERG.no>
Sent: 10. januar 2022 15:20
To: RIS.Felles.Postmottak
Subject: Detaljreguleringsplan for Hasalen. Sted Buvika-Solsiden. Gnr 16 bnr 1 og 9

Jeg viser til mottatt varsel og har disse innsigelser til søknaden::

Trafikksituasjonen i området

Jeg anmoder om at kommunen legger opp til at veien forbi den nye bebyggelsen anlegges såpass bred at to kjøretøy uhindret kan passere hverandre, samtidig som det anlegges fortau for myke trafikanter.

En bedre trafikkløsning i dette området vil medvirke til å avlaste veinettet i sentrum.

Parkeringssituasjonen:

Jeg ser at her legges opp til kun en p-plass pr boenhet.

Her må i tillegg pålegges anlagt p-plasser for besøkende både til den planlagte bebyggelsen , eksisterende bebyggelse og til båtplassene nedenfor. Jeg vil anslå behovet til 6 – 8 plasser.

Det vil i dette tilfellet ikke være tilstrekkelig å forholde seg til p-normen idet det i det aktuelle området ikke finnes plasser for besøkende.

Vi som bor på Holmen ser allerede nå tegn til at parkeringssituasjonen blir vanskelig, ikke minst under fellesferien.

Med vennlig hilsen/ Best regards

Bjørn H Ramberg
Holmen 33

Tlf: +47 905 62 059

bjorn.ramberg@ramberg.no

Detaljreguleringsplan for Hasalen, tilbakemelding på høring

Som beboer på Risørholmen og nabo til det planlagte boligkomplekset i Hasalen har vi noen spørsmål og innspill til detaljreguleringsplanen. Det dreier seg i hovedsak om parkering og fremkommelighet, og om Risørs kommunes forpliktelser knyttet til det planlagte badehuset og badeplass.

Det første spørsmålet gjelder parkering i forbindelse med gjesteplasser for leilighetene, bruk av badeplass, badehus og bryggeanlegg i området. Det er naivt å tro at gang og sykkeltilgang vil være tilstrekkelig og at parkering på det som finnes av plasser pr nå ikke vil dekke behovet. Vi frykter at det som måtte være av plasser på Holmen og langs Buvikveien vil bli løsningen, og at det vil skape et enda større parkeringsproblem enn det som allerede er tilfelle. Risør kommune er kjent med at gjesteparkering også er et problem for Risørholmen, og at det bekymrer sameiene. Hvordan er det tenkt at dette skal løses?

Det andre spørsmålet dreier seg om badeplassen og badehusene. Slik saken fremstår er det Risør kommune som skal stå som eier av badehusene. Vi etterlyser planer, ansvar og tidsperspektiv for byggingen, samt planer for drift av anlegget. Det foreligger så langt oss bekjent ingen planer for området utover det at det er prosjektert. Det fremstår noe uklart om dette er tenkt som en del av løsningen for å dekke opp kravet til uteareal ved bygging av nye boliger, eller om det er tenkt som et kommunalt anlegg som skal oppføres, eies og driftes av Risør kommune. Dersom det siste er tilfelle er det betimelig å spørre hvem som skal ta kostnadene for adkomst, drift, parkering, vedlikehold osv. Som nærmeste nabo vil beboere på Risørholmen være berørt i anleggsperioden. Vi ønsker en begrunnelse for hva som er foreslått og vurderingen som ligger til grunn for at dette ikke er tatt med i planen. Som nabo på Risørholmen er vi bekymret for at den anselige mengden fyllmasse som vil følge av byggingen skal bli liggende i sjøen uten at kommunen har forpliktet seg til ferdigstilling av badeanlegget.

Med vennlig hilsen

Anne Bøhm/Tor B. Bøhm

Bente og Stein Gaarde
Langkroken 5
1394 Nesbru

Risør, 14. januar 2022

Risør kommune
Enhet plan og bygg
Pb. 158
4952 Risør

Kommentarer og merknader til forslag til detaljreguleringsplan for Hasalen, gnr. 16, bnr. 1 og 9, jf. vedtak i møte i miljø og teknisk utvalg 10.11.2021

Det vises til oversendte planforslag for Hasalen, gnr. 16, bnr. 1 og 9. Vi har følgende merknader:

Vedrørende salg av kommunal eiendom

Planområdet har en svært sentral lokalisering, og etter vår oppfatning burde detaljreguleringsplanen vært utført i kommunal regi med påfølgende salg av eiendommen ved åpen budrunde etter kunngjøring. Formannskapet har vedtatt at pris ved salg fastsettes til 70 kroner per m² (kvadratmeter). Gitt at arealet omfatter i underkant av 2000 m², tilsier dette en tomtekostnad i underkant av 140 000 kroner av et sentrumsnært område. Det er ikke tatt forbehold for prisjustering av kvadratmeterprisen selv om det er gitt en opsjon på kjøp av arealet på 3 år. Dersom kjøpet eksempelvis gjennomføres i slutten av opsjonsperioden, vil den reelle tomteprisen sannsynligvis være lavere enn markedsprisen på det aktuelle tidspunkt og dermed ikke være i henhold til ESAs retningslinjer for prissetting ved salg av kommunal (dv. fellesskapets) eiendom.

Etter vår oppfatning er prosjektet lite transparent, det omfatter en sammenblanding av kommersielle/forretningsmessige forhold og offentlige formål (salg av leiligheter, salg/privat utleie av båtplasser på kommunal grunn, badehus og fortau i offentlig regi), og vi stiller spørsmål til i hvilken grad en uavhengig markedsvurdering av tomteprisen er blitt ivaretatt i en slik sammenheng, jf. ESAs retningslinjer.

Punkt 7, som skal omfatte økonomiske konsekvenser for kommunen, har ingen drøftelse av de økonomiske konsekvenser for kommunen. Vi ser for oss at følgende forhold har økonomiske konsekvenser for kommunen:

- Kommunalt tomtsalg, inntekt
- Brygge m/17 båtplasser, privatisering av bryggeplassene kontra drift i kommunal regi
- Drift og vedlikehold av friområde (badeområde), vi stiller spørsmål ved om det er realistisk å anta at en velforening kan drifte dette, slik forslagsstiller har signalisert overfor oss, særlig tatt i betraktning av 10 nye leiligheter uten boplikt
- Oppføring av badehus, investering og drift

Vedrørende særlige kjennetegn ved prosjektet

Vi har ikke spesifikk kompetanse på problemstillinger knyttet til eiendomsutvikling, men vi ser ikke bort i fra at det er knyttet betydelig økonomisk risiko til prosjektets økonomiske bærekraft. Opsjonsavtalen på 3 år indikerer også at det kan ta tid før endelige beslutninger tas. Vi ser ikke bort i fra at utbygger kan ha behov for å forlenge opsjonsavtalens tidsramme, at prosjektet m/tomt eventuelt selges og at andre aktører kommer på banen. Dette vil kunne gi nye runder med usikkerhet for oss naboer med hva som vil bli gjennomført i Hasalen.

Vedrørende bryggeanlegg med båtplasser

Det primære målet for prosjektet synes å være eiendomsutvikling på kommersiell basis ved oppføring og salg av 10 leiligheter og etablering av 17 båtplasser hvorav inntil 10 plasser benyttes av leilighetene og øvrige plasser for utleie på markedsmessige vilkår, dvs. en privatisering av båtplasser på kommunal grunn. Vi ser for oss at dette blir båtplasser som leies ut på forretningsmessige vilkår og at prisene blir deretter. Vi vil foretrekke at dette blir kommunalt eide plasser som leies ut til selvkost som trolig vil bli lavere enn ved privat utleie.

Vedrørende badehus

I tillegg planlegges badehus med offentlig eierform. Et badehus vil kanskje være fint og flott, men vi oppfatter dette mer som et forsøk på «å pynte brura» for derigjennom å få økt begeistring og tilslutning til hele prosjektet der det primære formålet vil være oppføring av 2 større bygninger med til sammen 10 leiligheter for salg. Vi betrakter badehuset som et luftslott og at det neppe kommer høyt opp på offentlige prioriteringslister (budsjettmidler til investering og årlig drift) i overskuelig framtid.

Vedrørende badeplass

Det er regulert inn badeplass i tilknytning til badehuset, og vi antar at det legges til grunn at steinmasser fra byggegroppen skal benyttes til utfylling/ etablering av badeplass/friområde. Kort transportvei av steinmasser i forbindelse med byggeprosjektet vil være kostnadsbesparende for byggeprosjektet, men vi stiller spørsmål ved om hvem som skal være økonomisk ansvarlig for ferdigstillelse og drift- og vedlikehold av badeområdet. Vi ønsker ikke en uferdig steinfylling på ubestemt tid og uklare ansvarsforhold.

Parkeringsforhold

Det er stilt krav om 1 parkeringsplass per leilighet i tilknytning til leilighetsbyggene. Når det gjelder friområdet med badehus, kan vi ikke se at problemstillinger knyttet til parkering er godt nok vurdert i forslag til reguleringsplan. Vi erfarer at det allerede nå, på sommertid, er trangt om parkeringsplassene langs Buvikveien. Ikke minst merker vi det som beboere i Buvikveien 4B (og 4A). Vi antar at det planlagte friområdet, 10 nye leiligheter i Hasalen og nye båtplasser vil generere et betydelig behov for parkeringsplasser i området. I den sammenheng er det rimelig å anta at leilighetene uten boplikt i Hasalen i betydelig grad vil være ferieleiligheter som på sommertid isolert sett medføre parkeringsbehov utover de plassene som er forutsatt etablert i tilknytning til leilighetsbyggene.

Parkeringsbehovet for 2 biler for Buvikveien 4A og 4B løses i dag ved parkering nedenfor eiendommen, dvs. på offentlig veigrunn knyttet til adkomstveien til boligen. Vi ser for oss at det vil kunne oppstå betydelige parkeringsmessige utfordringer dersom nåværende parkeringsområde ikke forbeholdes/reserveres Buvikveien 4A og 4B, dvs. at Buvikveien 4A og 4B gis bruksrett til parkering på de arealer som benyttes i dag. Vi konstaterer at det stilles krav om 1 parkeringsplass per leilighet i de 2 leilighetsbyggene, og av den grunn oppfatter vi det som svært urimelig og inkonsekvent dersom badeplass/friområde vil vanskeliggjøre parkeringen for eier av Buvikveien 4A og eier av Buvikveien 4B, dvs. at vi i praksis vil oppleve å bli fratatt våre nåværende parkeringsplasser.

Øvrige konsekvenser av byggeprosjektet

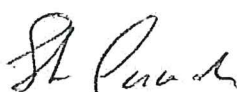
Forslag til reguleringsplan vil ha omfattende konsekvenser for vår bolig, både i eventuell gjennomføringsfase og etter ferdigstillelse av utbygging. Utover nevnte utfordringer i forhold parkeringsproblematikken, vil vi nevne følgende:

- a) Omfattende sprengningsarbeider vil foregå tett opptil vårt hus med rystelser som kan påføre skader på huset. Vårt hus er kledd med eternittplater, og eventuelle skader kan oppstå uten at de avdekkes umiddelbart. På et senere tidspunkt vil avdekking av eventuelle skader kunne bli gjenstand for diskusjon om når skaden inntraff med påfølgende spørsmål om ansvarsforhold.
- b) Inngrepene i terrenget er omfattende og vi er usikre på om overvann fra terrenget ovenfor vårt hus vil finne nye vannveier og medføre tilhørende problemer for vårt hus.
- c) Det planlagte badehusets høyde vil dempe vår følelse av nærhet til sjøen og ta noe av utsikten, gitt at det skaffes midler til bygging av huset. Primært ønsker vi ikke oppføring av badehus.
- d) Med sin nærhet til bykjernen, vil friområdet/badeområdet sannsynligvis gi mer støy i våre nære omgivelser på kvelds- og nattetid, spesielt i sommersesongen.
- e) Selve utbyggingsfasen må antas å føre til trafikale utfordringer og andre negative konsekvenser for nærmiljøet, dette i forlengelsen av en lang utbyggingsperiode på Holmen.
- f) Vi forutsetter at prosjektet ikke vil ha konsekvenser for nåværende opplegg for vann- og avløp til Buvikveien 4

Vårt alternativ

Vi har forståelse for at det er behov for å forskjønne området langs sjøsiden av Buvikveien og etablere gang-/sykkelvei, men etter vår oppfatning kan dette gjøres i ren kommunal regi og uten omfattende terrenginngrep med tilhørende leilighetsbygg.


Bente Gaarde


Stein Gaarde

Bente og Stein Gaarde
Langkroken 5
1394 Nesbru

Risør, 16. januar 2022

Risør kommune
Enhet plan og bygg
Pb. 158
4952 Risør

Tilleggsmerknader til forslag til detaljregulerings plan for Hasalen, gnr. 16, bnr. 1 og 9, jf. vedtak i møte i miljø og teknisk utvalg 10.11.2021

Vi viser til vårt brev (epost oversendt 14. jan. d.å. til Risør kommune) med kommentar og merknader til planforslag for Hasalen, gnr. 16, bnr. 1 og 9. Høringsfristen til planforslaget utløp 14. jan. d.å., men vi tillater oss likevel å komme med tilleggsmerknader vedrørende arealet som skal benyttes til boligareal. Fra planforslaget konstaterer vi følgende:

- Arealet som avsettes til boligformål er ca 1708 m² (kvadratmeter)
- Utnyttelsen er satt til BYA 55 %
- Skjæringene i bakkant av bygget vil få en høyde opp mot 20-25 m

Slik vi forstår det vil de 2 leilighetsbyggene bli plassert på det arealet som nå består av fjell som skal sprenges bort. Vi har ingen eksakte mål på det området som skal sprenges bort, men på bakgrunn av ovennevnte kulepunkter vil den massen som skal sprenges bort trolig kunne dreie seg om minimum 20 000 m³ til 25 000 m³ (kubikkmeter). Noe av dette masseuttaket er tenkt nyttet til friområdet, men vi ser for oss at massen i hovedsak skal transporteres bort på lastebil. Vi kjenner ikke til lastekapasiteten til en lastebil, men vi ser ikke bort i fra at transportbehovet, gitt omfanget ovenfor, vil dreie seg om 1000 til 2000 lastebillass.

På bakgrunn av ovennevnte vil vi derfor be reguleringsmyndigheten vurdere konsekvenser, utfordringer, belastninger og ulemper for nærmiljøet i en gjennomføringsfase for et slikt prosjekt.

Med hilsen
Bente Gaarde og Stein Gaarde

Risør kommune
Postboks 158
4952 Risør

Drammen, 13.01.2022

Deres ref:

Vår ref.: 38462 PH

MERKNADER TIL DETALJREGULERINGSPLAN FOR HASALEN

Det vises til forslag til detaljreguleringsplan for Hasalen som er lagt ut til offentlig ettersyn med høringsfrist til 14.01.2022.

Undertegnede bistår Marte og Petter Bøhm Nordahl som er eiere av eiendommen 16/853 Nevnte eiendom er nærmeste nabo til det foreslåtte planområdet.

Innledningsvis skal det bemerkes at klientene er svært fornøyd med at planområdet ikke omfatter arealet hvor det er oppført en «gapahuk» som har vært disponert av eier av 16/853 i svært lang tid. Klientene ønsker å komme i dialog med kommunen for erverv at det aktuelle arealet, som det tidligere er søkt om, uavhengig av fremdriften i plansaken.

På vegne av klientene skal det gis noen innspill til planforslaget. Merknadene knytter seg til følgende planområder med tilhørende bestemmelser:

1. oSVT2

Området er avsatt til annen offentlig veggrunn – tekniske anlegg. Det er ikke redegjort nærmere for bruken, men reguleringsformålet omfatter grøfter, tekniske installasjoner, inkludert mindre tekniske bygninger (pumpehus, etc.) I dette underformålet inngår også skjæringer og støttemurer m.m. Deler av det avsatte området ligger inne på 16/853 og benyttes i dag til parkering for Buvikveien 4 A og B, slik det har vært benyttet siden bygningen ble oppført i 1952.

Eiendommen har grunnet topografiske forhold ikke mulighet for etablering av annen parkeringsplass, noe som fremgår klart av fotografi:



For eierne i Buvikveien 4 er det tvingende nødvendig at nødvendig areal til parkering blir tilfredsstillende ivarettatt. Parkeringsareal til eiendommen med 2 plasser bør avsettes i planen innenfor område SVT2 slik at eiendommen kan opprettholde den eksisterende parkeringsløsningen.

2. oSV2

På motsatt side av veien for oSVT2 er det satt av et areal til møteplass. I rekkefølgebestemmelsene er det angitt at møteplassene skal være opparbeidet før brukstillatelse til boligene blir gitt. Klientene er bekymret for at en møteplass i det aktuelle området vil bli benyttet til midlertidige parkeringer og på- og avstigning i forbindelse med offentlig badeplass. Dette kan skape trafikkfarlige situasjoner da dette er i en kurve med dårlig sikt. Det påpekes at det i planbeskrivelsen Figur 9 er vist parkerte biler nettopp i dette området. Det bør vurderes å utvide veibredden lengre mot vest slik at siktforholdene bedres og at møteplassen kan legges før svingen.

3. oGB1 og oBUN1

Området er avsatt til offentlig badeplass og offentlig område for badehus. Det ligger i dag et gammelt falleferdig bryggeanlegg hvor badeplassen er regulert inn. Området er avgrenset mot veien med en høy granittmur slik det er vist på fotografiet foran.

Det er ikke angitt noen rekkefølgebestemmelser til planområdet. Uten rekkefølgekrav kan byggeprosjektet i BKB1 realiseres uten at badeplassen og badehuset blir realisert med mindre dette reguleres i en utbyggingsavtale med utbygger. Dette bør avklares i reguleringsprosessen.



Området som er avsatt til badeplass er relativt stort og stekker seg et godt stykke ut i sjøen sammenlignet med dagens situasjon. Dersom dette skal opparbeides som en badeplass, vil det være behov for omfattende utfylling. Det må avklares om planen er at utsprengte masser fra BKB1 er tenkt benyttet som oppfyllingsmasser i oGB1. Dersom området skal benyttes til utfylling bør det også sikres at oGB1 blir ferdigstilt i samsvar med planbestemmelsene.

Område oBUN1 kan i sin helhet bebygges med badehus, dvs. med grunnflate på 111 kvm i 7 meters høyde over kote +3,0. Dvs. at huset vil rage 10 meter over vannspeilet. Badehuset er regulert inn rett foran bebyggelsen i Buvikveien 4, direkte i sikten mot sjøen. Klientene vil peke på at et offentlig badehus på det aktuelle stedet uten tilgang til parkering for offentligheten synes vanskelig å få realisert. Dette i særlig grad dersom oppføring ikke sikres gjennom rekkefølgebestemmelser eller utbyggingsavtaler. Et offentlig badehus må dessuten driftes og vedlikeholdes av kommunen. Dersom kommunen ikke har noen klar formening om hverken oppføring eller drift og vedlikehold av badehuset, bør det vurderes å fjerne dette fra planen. Det skal i denne sammenheng påpekes at det i kommunens saksutskrift til saken under overskriften «Økonomi» er uttalt at planforslaget ikke har økonomiske konsekvenser for kommunen, «... ut over inntekter ved sluttbehandling av planen, saksbehandlingsgebyr ved byggesaks-behandlingen, og eventuelt inntekter ved salg av kommunal grunn...»

Dette forstås slik at kommunen ikke har noen plan for å realisere områdene som reguleres til offentlig formål. Uten rekkefølgebestemmelser eller utbyggingsavtaler er det antakelig liten grunn til å tro at disse tiltakene blir gjennomført. Det er da risiko for at området blir liggende igjen som en steinfylling etter utsprenging av BKB1. Dette er forhold som må avklares ved behandling av planforslaget.

4. oBBS1, oVS1, oVHS1

Områdene er regulert til offentlig småbåtanlegg, offentlig småbåthavn og offentlig havneområde.

Område BBS er i planbeskrivelsen beskrevet slik: «...inntil 10 båtplasser skal benyttes av leilighetene på Hasalen, øvrige båtplasser benyttes av andre som ønsker bryggeplass». Dette indikerer at området ikke skal være offentlig men privat. Dersom området er ment som noe annet enn brygger for prosjektet bør det vurderes å endre areabruksbetegnelsen. Utenfor BBS1 er det regulert offentlig Småbåthavn. I planbeskrivelsen Figur 10 er dette vist med utriggere for 17 båtplasser, og er vel i realiteten en del av småbåtanlegget. I følge Kommunal og moderniseringsdepartementets reguleringsplanveileder er det for småbåthavn angitt at dette «...benyttes typisk der det skal etableres anlegg for småbåter av mer allmenn karakter, og der bruken ikke er begrenset til nærmere fastsatte eiendommer...». Jeg oppfatter dette slik at BBS1 og VS1 bør gis samme arealformål og det det er tvilsomt om disse skal inngå i offentlig formål. Det bør da også vurderes om det bør fastsettes



rekkefølgebestemmelser dersom kommunen mener at leilighetsprosjektet utløser et konkret behov for at småbåtanlegget blir etablert.

5. Øvrige merknader, BKB1

Bebyggelsen i område BKB1 er plassert med første etasje på kote +3,0. Dvs at bebyggelsen skal plasseres på omtrent samme høyde som Buvikveien og bygges med maks mønehøyde på kote +21, dvs at bebyggelsen vil bli ca 18 meter høy. Plan område BKB1 har et areal på 1708 kvm med BYA på 55%. Dvs at det kan bygges relativt store volumer på området.

Planforslaget viser ikke hvordan kommuneplanens bestemmelser om utearealer og arealer for opphold og lek skal løses innenfor BKB1. Jeg viser i denne sammenheng til § 2-8 i bestemmelsene i kommuneplanens arealdel:

§ 2-8 UTEAREAL FOR OPPHOLD OG LEK (PBL § 11-9 NR. 5 OG 6)

Følgende krav gjelder ved regulering, søknad om nye tiltak, bruksendringer og vesentlige endringer:

LAN 2019-2030 Planbestemmelser side 8

a) Uteoppholdsareal til bolig:

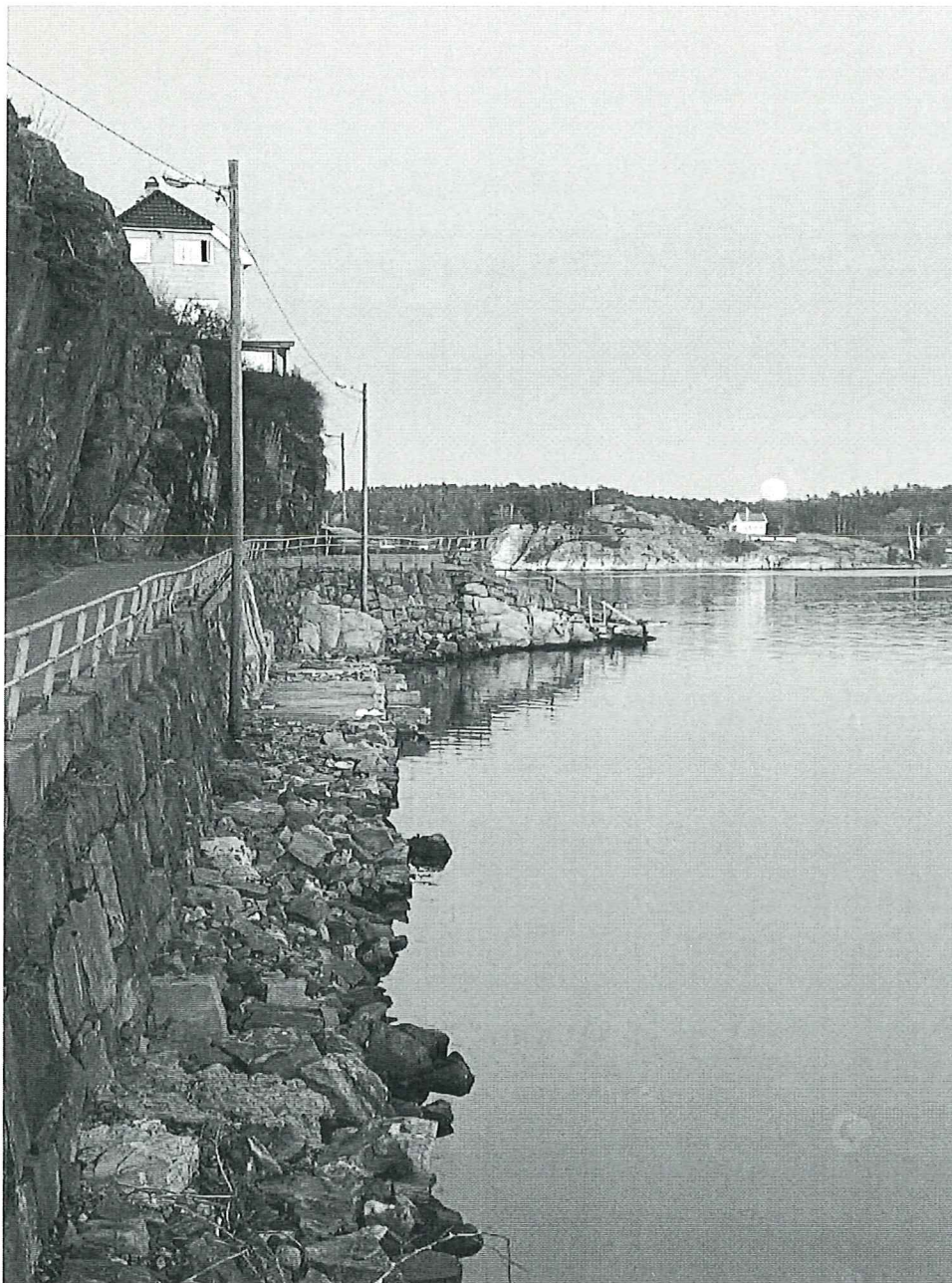
Minste uteoppholdsareal (MUA) pr. enebolig i nye boligfelt er 200 m². For enebolig med hybel er kravet 250 m². For rekkehus/flermannsboliger er kravet 100 m² per boenhet. Minste uteoppholdsareal skal løses på egen tomt. Minste uteoppholdsareal pr. øvrige boenheter er 50 m². MUA for øvrige boenheter skal løses på egen tomt og/eller fellesareal.

b) Areal for lek:

Nye boligområder skal avsette areal til lekeplass. Lekeplasser skal være universelt utformet på minimum 50 % av området. For hver 25. boenhet skal det være en møte/lekeplass på min. 200 m² med gode solforhold og god beliggenhet. For hver 50. boenhet skal det være et større lekeområde/ballplass.

Det må tas ut enorme mengder med fjell for å klargjøre området for utbygging. Dagens situasjon er at fjellet går rett opp fra Solsiden / Buvikveien i ca 20 meters høyde. Se foto:





Tiltaket vil måtte medføre at veien blir stengt i lengre perioder for å få sprengt ut tomten. I tillegg må det som foran nevnt avklares hvor og hvordan de sprengte steinmassene skal benyttes.

Klientene har betydelig bekymring knyttet til sprengningsarbeidene som må gjennomføres, både med hensyn til rystelser og setninger, men også med hensyn til om egen eiendom vil være beboelig når arbeidene gjennomføres. Selv om dette ikke inngår i planbestemmelsene, vil det være av avgjørende betydning for klientene å få nærmere informasjon om utbyggers planer for gjennomføring av tiltaket dersom planen blir vedtatt.



Det vises for ordens skyld også til kommunens sak 21/65, Reguleringsplan for Hasalen, hvor det ved spørsmål om kjøp av kommunal eiendom for Buvika-Solsiden Gnr 16 bnr 1 og 9 ble vedtatt at det gjennom reguleringsplanarbeidet skal søkes løsninger i dialog med eier av Gbnr. 16/853. Fra eiernes side er det et ønske om tett dialog i videre arbeid slik at det ikke oppstår utfordringer knyttet til tekniske anlegg for deres eiendom, da både anleggsvei for prosjektet kan komme i konflikt med eiendommens vann og avløpsrør, samt at eiendommens septiktank er beliggende i arealet som er avsatt til badeplass.

Klientene ønsker en smidig og god løsning for alle parter og en god, åpen og forutsigbar prosess.

Ovennevnte merknader bes vurdert ved videre behandling av planforslaget.

Med vennlig hilsen
Svensson Nøkleby Advokatfirma ANS

Petter Holmen
Advokat – Partner

+47 905 85 544 | pholmen@eurojuris.no

