



Saksframlegg

Arkivsak-dok. 21/2598-136
Saksbehandler Heidi Rødven

Utvalg	Møtedato
Miljø- og teknisk utvalg	12.02.2025
Kommunestyret	27.02.2025

Fornyett sluttbehandling for regulering av området Sør for Heiveien Forslagsstiller: WSP Norge AS Tiltakshaver: Risør Eiendom AS

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Kommunestyret godkjenner reguleringsplan for området Sør for Heiveien i medhold av § 12-12 i plan- og bygningsloven på vilkår av følgende endringer:

Bestemmelser:

- a) Pkt. 1.1.6 endres ved å tilføye maks mønehøyder på de ulike byggene.

Feltnavn	Maks kotehøyde	Maks kotehøyde møne
BKS 1	69,2 OK gulv u.etg.	77,7
BKS 2	72,6 OK gulv u.etg.	81,1
BBB # 2	73,4 OK gulv 1.etg	82,0
BBB # 3	70,2 OK gulv u.etg	82,0

- b) Pkt.1.1.9. tilføyes: *Overvann i planområdet skal tas hånd om lokalt og med åpne løsninger. Bygninger og anlegg skal plasseres/ utformes slik at naturlige flomveier og naturlige fordryningsområder bevares, eller at det etableres tilfredsstillende nye flomveier, med mål om å oppnå tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader.*
- c) Pkt. 1.2, femte avsnitt tilføyes: *For BKS 2 skal garasjer og carporter fortrinnsvis løses som en del av boligbebyggelsen. Frittliggende garasjer/carporter skal ha maks mønehøyde = 4,0 m, maks gesimshøyde = 3,0 m og maks 40 m² BYA.*
- d) Pkt. 1.3, femte avsnitt endres til maks mønehøyde 8,5 m for bestemmelsesområde #2.
- e) Pkt 3.1 endres til: *GF 1,2 og 3 skal være friområde mellom bebyggelsen og buffersone mot eksisterende bebyggelse. Det tillates oppført lekeelementer, benker og øvrige mindre installasjoner som fremmer friluftsmålet og naturmangfoldet. Rydding/tykning av vegetasjon tillates. Fjerning av vegetasjon tillates ikke, med mindre det fremmer friluftsmålet eller naturmangfoldet. Variasjon i vegetasjon skal tilstrebes. Områdene skal være tilgjengelig for allmennheten. Kartlagt ask tillates plantet på egnet sted. Det skal lages en skjøtselsplan for områdene som viser hvordan vegetasjonen skal ivaretas.*
- f) Pkt. 4.2 endres til: *Innenfor «hensynssone naturmiljø» skal asketrær bevares og skjermes under anleggsperioden. Dersom det er umulig å ivareta dem, kan trærne flyttes til annet egnet sted.*

- g) Rekkefølgebestemmelse i pkt. 5.2 endres til:
- a. *Før evt. flytting av asketrær (Id 3 og 4) skal det utarbeides en detaljert plan for flytting, valg av nytt voksested og replanting. Det skal benyttes arborist til å utarbeide planen.*
 - b. *Kartlegging av fremmede arter skal gjøres før anleggsarbeidene settes i gang. Fremmede arter, der anleggstrafikk skal foregå, fjernes/bekjempes. Det skal utarbeides graveplan og plan for massehåndtering der fremmede arter inngår.*
 - c. *Trær med stammeomkrets over 90 cm målt 1 meter over terreng skjermes i anleggsfasen.*
 - d. *Avfall innenfor planområdet skal ryddes.*

Revidert kart og bestemmelser oversendes kommunen på sosi, pdf og wordformat.

Vedlegg

Revidert planbeskrivelse 15.11.24

Revidert plankart 15.11.24

Reviderte reguleringsbestemmelser 15.11.25

Illustrasjoner

Solstudier

ROS-Sjekkliste

VA-plan

Trafikknotat

Høringsinnspill fra 2. gangs begrensede høring

Høringsinnspill fra 1. gangs begrensede høring

Høringsinnspill fra første ordinære høring

Sammenslått avisartikler

Forslagsstillers kommentarer til høringsuttalelser

Forslagsstillers kommentar til påstander i uttalelse fra Dulin

Forslagsstillers kommentar til Statsforvalterens uttalelse

Notat naturmangfold Heiveien Sør

Kort resymé

Reguleringsplan for området sør for Heiveien ble vedtatt av kommunestyret 15.06.2023. Vedtaket ble påklaget og klagen avvist i møte 28.09.23. Saken ble deretter oversendt Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

I brev av 22.02.2024 opphevet Statsforvalteren vedtaket fordi begrunnelsen var for dårlig og ba samtidig om at kunnskapsgrunnlaget for naturmangfold ble bedre opplyst. SF ba også om at kommunen ved sin nye behandling skulle gjøre en tilstrekkelig konkret vurdering og vekting av de miljørettslige prinsippene i naturmangfoldloven. Kartlegging av naturmangfold er nå gjennomført og medførte at søker foreslo mindre endringer i bestemmelsene, men ønsket å beholde utbyggingsområdene som tidligere. Fordi kartleggingen var ny informasjon, ble planen vedtatt lagt ut på en begrenset høring i Miljø og teknisk utvalg i juni. Planen ble fremmet for fornyet sluttbehandling i oktober. Før møtet kom det inn forslag til endringer fra søker og Miljø og teknisk utvalg sendte derfor planen i retur til kommunedirektøren for å legge endringsforslaget ut på en begrenset høring. Saken sendes nå til sluttbehandling for tredje gang.

Formålet med denne detaljreguleringsplanen er å legge til rette for boligbebyggelse mellom flere etablerte boligområder på Viddefjell. I kommuneplanen er området satt av til boligbebyggelse med krav om regulering. Fortetting med boligformål vil være i samsvar med kommuneplanens formål boligbebyggelse. Den siste endringen innebærer å utvikle området til 22 nye boenheter, fordelt på to områder med tomannsboliger (10) og et område med leiligheter (12). Kollen sentralt i området beholdes som grøntområde.

Kommunestyret skal ta stilling til om planen kan vedtas eller om det må foretas ytterligere endringer av planforslaget først. Dersom kommunestyret ønsker å sende saken tilbake for flere endringer, ber kommunedirektøren om at det lages retningslinjer for dette.

Kommunedirektøren innstiller på at planen vedtas på vilkår av at det gjøres endringer i bestemmelsene.

Saksopplysninger

Reguleringsplan for området sør for Heiveien har vært ute til høring tre ganger. Den siste høringen var en konsekvens av at søker før fornyet sluttbehandling, hadde dialog med politisk nivå og det ble utarbeidet et endret planforslag. Miljø og teknisk utvalg fattet følgende vedtak 13.11.24, sak 24/46:

«Miljø og teknisk utvalg viser til innsendt forslag til endring av planforslaget fra WSP AS, datert 13.11.24, og sender planen tilbake til kommunedirektøren i medhold av § 12-12 første ledd i plan- og bygningsloven.

Utvalget ber kommunedirektøren legge forslagene til endring ut på en begrenset høring i medhold av § 12-10 i plan- og bygningsloven, før saken fremmes for ny sluttbehandling.

Før saken behandles på nytt avholdes det en felles befaringsreise.»

Tidligere behandling

Miljø og teknisk utvalg fattet i sak 24/29, 05.06.24, vedtak om å legge planen ut til en begrenset høring etter at det var foretatt naturtypekartlegging. Utvalget vedtok da å legge planforslaget ut på høring i tråd med søkers forslag, noe som innebar mindre endringer i bestemmelsene som følge av kartleggingen, men ellers å opprettholde de foreslåtte byggeområdene.

Kommunedirektørens innstilling til tidligere behandlinger har vært at område BKS med tilhørende bestemmelser, skulle tas ut og at den høyeste delen av bebyggelsen i område BBB, #2, skulle senkes med én etasje. I tillegg har kommunedirektøren foreslått andre endringer i bestemmelsene som kommunestyret valgte å vedta i den første sluttbehandlingen, men dette vedtaket er opphevet.

Statsforvalteren viser i sin sak til at det foreligger et skjerpet krav til begrunnelse når forvaltningen velger et annet alternativ enn det fagmyndighetene – Statsforvalterens miljøvernavdeling og Agder fylkeskommune – har anbefalt. Det vises til forvaltningslovens §§ 24 og 25. § 24 stiller krav til at enkeltvedtak skal begrunnes samtidig med at vedtaket treffes. Kommunestyrets vedtak var begrunnet, men ikke tilstrekkelig ifølge Statsforvalteren. Fvl. § 25 sier 1) at begrunnelsen skal vise til de regler vedtaket bygger på, med mindre partene kjenner reglene. Dette for å sette partene i stand til å forstå vedtaket. 2) De faktiske forholdene vedtaket bygger på skal nevnes eller det kan henvises til dokumenter i saken som partene kjenner. 3) Til slutt bør de hovedhensynene som har vært avgjørende for utøvelsen av det forvaltningsmessige skjønn, nevnes, herunder en avveining av fordeler og ulemper. Statsforvalteren mener også at det foreligger begrunnet tvil om vedtaket av planen fullt ut er motivert av saklige hensyn. Her viser de til kommunens vedtak i Formannskapet i 2013 og 2021 og at formuleringene i saken skaper uklarhet i om kommunen skiller godt nok mellom rollen som grunneier og planmyndighet. Det vises til at kommunen må sørge for ikke å bli bundet til en bestemt løsning uten først å foreta en helhetsvurdering som kreves i en planprosess. Kommunestyret skal på fritt grunnlag kunne ta standpunkt til om planen skal vedtas eller forkastes.

Statsforvalteren skriver også at kunnskapsgrunnlaget for å fatte vedtak skal være tilstrekkelig, jfr. forvaltningslovens § 17. Basert på merknader om stort biologisk mangfold i området, kommenterer de at det ved ny behandling av planen må gjøres en tilstrekkelig konkret vurdering og vektning av de miljømessige prinsippene i §§ 8-12, jfr. § 7, i naturmangfoldloven. Fordi området også er vist som «svært viktig friluftsområde» vil det være relativt strenge krav til sakens opplysning.

Ved ny sluttbehandling må derfor kommunestyret, dersom de ønsker å fatte et annet vedtak enn kommunedirektøren innstiller på, lage en mer utfyllende begrunnelse som imøtekommer lovkravene i forvaltningsloven.

Planstatus

Kommuneplanens arealdel ble vedtatt 26.11.19, i bystyresak 19/114. Planområdet det her handler om, er satt av til nåværende boligbebyggelse. Arealene som skal detaljreguleres er i dag benyttet til friområde for lek og rekreasjon. Planforslaget er i samsvar med overordna plan.

Planforslag

Det foreslås en utbygging i den østre delen av området sør for Heiveien mens den vestre delen beholdes. Her planlegges det en fortetting mellom eksisterende boligområder i form av 10 enheter fordelt på to rekker, og to lavblokker med inntil 12 leiligheter, til sammen 22 boenheter. Adkomst til området blir fra Tyriveien. Det er foreslått en rekkefølgebestemmelse for stenging av Nordahl Griegs vei slik at denne bare benyttes av de som bor der og dermed utgjør en trygg skolevei med lite trafikk fram til fortauet i Grønningveien.

I området planlegges det en lekeplass og grønne buffersoner mot eksisterende bebyggelse i Rogneveien, deler av Tyriveien, Skauveien og Heiveien. Mot omsorgsboligene i Tyriveien 15, planlegges det carporter for å skjerme mot bebyggelsen. I den vestre delen av området, bak blokkene, planlegges det ingen bebyggelse.

Områdene for rekkehus fordeles på hver sin side av adkomstveien. I område BKS1 (nord) åpnes det for inntil 5 enheter i rekke samt tilhørende garasjer som et bygg. I område BKS2 åpnes det for inntil 5 enheter i rekke. Garasjer skal fortrinnsvis bygges sammen med boligen. Det vist høyere fyllinger i områdene BKS 1 og 2 enn ved forrige planforslag og maks mønehøyde er angitt til kote +78,2 og 81,6. Bygningene skal oppføres med saltak og underetasje for terrengtilpasning. Lavblokkene søkes bygd i tre etasjer med saltak. Innenfor #2 kan det også bygges underetasje. Byggene terrasseres i to deler og utbyggingen forutsetter at dalen fylles igjen. Mot Heiveien vil det bli en høy fylling og det vil også bli store fyllinger mot Rogneveien og Skauveien.

Kollen midt i området skal bevares som grøntområde.

Overvann skal håndteres lokalt og fortrinnsvis med åpne løsninger. Det er tatt inn rekkefølgebestemmelser for å sikre at en plan for dette foreligger før rammetillatelse godkjennes. Planen skal ivareta nedenforliggende eiendommer.

Vann- og avløp kobles til offentlig nett. Det er stilt krav til «ringledning» for vann for å gjøre vanntilførelsen mindre sårbar.

Som følge av kartleggingen av naturmangfold, har søker foreslått å endre bestemmelsene ved at det tas inn en ekstra setning i § 3.1: *Rydding/tynning av vegetasjon tillates. Variasjon i vegetasjon skal tilstrebes*. I tillegg foreslås det en ny rekkefølgebestemmelse i § 5.2:

Før arbeidene igangsettes skal

- a) *Ask Id 3 og 4 i notat «Naturmangfoldvurdering detaljregulering Heiveien Sør», datert 03.05.24, flyttes fra byggeområde BBB til egnet sted i område GF.*
- b) *Fremmede arter, der anleggstrafikk skal foregå, fjernes/bekjempes.*
- c) *Trær med stammeomkrets over 90 cm målt 1 meter over terreng, skjermes i anleggsfasen.*

Etter begrenset høring nr. 2, har søker også endret bestemmelsene ved å ta ut tidligere bestemmelser for byggeområdet ved/på kollen, lagd nye bestemmelser for rekkehusområdene og tatt inn deler av de tidligere endringene som kommunestyret vedtok i sin første sluttbehandling av planen, sak 23/46, 15.06.23.

Det vises til vedlagt planbeskrivelse, revidert plankart og bestemmelser samt tilhørende dokumenter for en nærmere redegjørelse av planens detaljer.

Naturmangfoldvurdering Heiveien Sør

Kartleggingen tar for seg hele området, dvs. også den delen som ikke planlegges bebygd. Rapporten viser at planområdet ligger i en artsfattig kalkfuruskog preget av høy grad av slitasje. Det er forekomster av søppel og fremmede arter i området, men skogen har et økologisk potensial fordi det er god variasjon i aldersfordeling på trærne, kombinert med død ved. Det er gjort funn av 4 individer av ask og trærne anbefales ivaretatt, evt. flyttet hvis de kommer i konflikt med planlagte bygg. Hvis de skal flyttes må det skje til åpne områder med nok lys, substrat og vann for å øke sannsynligheten for overlevelse. Dersom de dør, skal de beholdes som død ved. Videre er det kartlagt rødlistede arter som barlind, gråmåke og fiskemåke, men forekomstene og deres funksjonsområder anses ikke å være i konflikt med planområdet eller tiltaksområdet. Av fremmede arter er det funnet flere, og disse øker med nærhet til husstandene hvor det er dumpet hageavfall. Det er også gjort funn av en forsøpelt dam som, hvis den skjøttes riktig, kan være viktig leveområde for flere arter.

Rapporten viser at det viktigste tiltaket for å heve kvaliteten av skogen er rydding av søppel, bekjemping av fremmede arter, tynning av gjengrodde partier og ansvarliggjøring av naboers dumping av hageavfall. Jfr. § 24 i «Forskrift om fremmede organismer», skal fremmede arter fjernes eller bekjempes før anleggsarbeider starter opp.

De foreslåtte tiltakene er satt inn i tabell 4 i rapporten. Her er det listet opp konkrete tiltak knyttet til vegetasjon og trær, fremmede arter, våtmark og avfallshåndtering.

En utbygging vil kunne øke belastningen på skogen ytterligere og naturkvalitetene kan bli så dårlige at området verken har naturverdi eller noen vil bruke området til rekreasjon.

Avslutningsvis er §§ 8-12 i naturmangfoldloven svart ut i en sjekkliste. Selv om det er angitt at kunnskapsgrunnlaget er godt nok, er det også krysset av for at det er fare for irreversibel og alvorlig skade på naturmangfoldet, at det er behov for handleplikt og at planforslaget i sum vil føre til for stor belastning på økosystemet. Imidlertid er det også krysset av for at tiltakshaver bærer kostnadene for å unngå miljøforringelse. Prosjektets teknikker og driftsmetoder er ikke beskrevet så tidlig i prosjektet, men miljøforsvarlige metoder må etterstrebes når planområdet har blitt regulert og entreprenør kontraheres. Det kan også stilles krav om framtidig vedlikehold/oppfølging, f.eks. via en miljøoppfølgingsplan.

De miljørettslige prinsippene i naturmangfoldlovens §§ 8-12, jfr. § 7

§ 7 sier at bl.a. kommunen, ved utøving av offentlig myndighet, skal legge prinsippene i §§ 8-12 til grunn. Prinsippene skal vurderes i den konkrete saken og det skal komme frem hvilken vekt de er tillagt. Planbeskrivelsen inneholder også en vurdering av disse hensynene, men da basert på offentlige databaser og ikke en konkret kartlegging.

§ 8 Kunnskapsgrunnlaget

Etter at Statsforvalteren opphevet vedtak om sluttbehandling, har utbygger fått gjennomført en kartlegging av hele området det ble gitt opsjon for å utvikle. Offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet skal så langt det er rimelig, bygge på vitenskapelig kunnskap. Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet. I dette området forelå det ingen tidligere kartlegginger, men det er nå gjennomført kartlegging av personer med kompetanse innen bl.a. biologi og naturtypekartlegginger. Kartleggingen viser at det er få funn av truede arter og biotoper, men det er foreslått tiltak for å imøtekomme de funnene som er gjort.

§ 9 Føre-var-prinsippet

Bestemmelsen skal sikre at det unngås mulig vesentlig skade på naturmangfoldet også når det ikke foreligger tilstrekkelig kunnskap. Ettersom det er gjennomført kartlegging av området er grunnlaget for å ta stilling til om tiltakene vil gjøre vesentlig skade, til stede.

§ 10 Økosystemtilnærming og samlet belastning

Hensikten er at ikke bare fordeler og ulemper ved den enkelte plan eller tiltak skal vurderes, men også «hva konsekvensene blir for økosystemet når dette vurderes sammen med allerede eksisterende og andre planlagte tiltak som påvirker eller kan påvirke økosystemet.» (norsk lovkommentar, note 46). I denne saken er det snakk om delvis å bygge ned en «100-metersskog» og det må vurderes om det er så skadelig for naturmangfoldet at man bør la være. Videre må det vurderes om det kan medføre tilsvarende utbygginger i framtiden og om den samlede belastningen da vil bli for stor. Det kan også vurderes om en større utbygging i ett område kan være bedre enn mange små.

§ 11 Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver

Det er tiltakshaver som må bekoste at skader forhindres eller begrenses, men innenfor rimelighetens grenser sett opp mot tiltaket og skadens karakter. Ordet «skade» er ifølge lovkommentarene, valgt bevisst, og er ikke ment å dekke enhver miljøforringelse. Det innbefatter imidlertid forebyggende og gjenopprettende tiltak, inkludert å fremskaffe kunnskap.

§ 12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

Det skal brukes driftsmetoder, teknikk og lokalisering som gir de beste samfunnsmessige resultater. Hensynet til naturmangfoldet skal veie tungt ved valg av lokalisering av tiltak. For å finne hva som gir de beste samfunnsmessige resultatene må flere forhold veies mot hverandre og det er ikke alltid at hensynet til naturmangfold vil veie tyngst.

Planprosess – høringsuttalelser fra første høringsrunde

Det ble gjennomført oppstartsmøte med kommunen den 24.06.2021. Varsel om oppstart av planarbeid ble sendt ut til berørte offentlige og private parter i september 2021, med svarfrist i november 2021. Det kom inn 18 innspill. Til politisk behandling av planforslaget innstilte kommunedirektøren på at det ble gjort ulike endringer, bl.a. at kollen skulle beholdes uten bebyggelse og at den høyeste delen av lavblokken ble én etasje lavere. I tillegg ble det innstilt på

flere endringer av bestemmelsene. Vedtaket i kommunestyret ble å legge planforslaget ut på høring som innsendt fra forslagsstiller. Planen var ute til høring i perioden jan-februar 2023. Det kom inn 13 innspill til planen. Alle er vedlagt og er referert i sin helhet i vedlagt planbeskrivelse. Her har også forslagsstiller kommentert innspillene. Nedenfor er innspillene referert punktvis og under «vurderinger» er temaene kommentert av kommunedirektøren.

NVE

- Minner om kommunens ansvar for å ta hensyn til flom- og skredfare, overvann, vassdrag og energianlegg i detaljplanlegging.

Statsforvalteren i Agder

- Viktig med balanse mellom utbygging og bevaring av grøntområder
- Positiv til fortetting, men ser konflikter knyttet opp mot å ta grønne lunger/hundremetersskog
- Omfattende terrengarbeider og store arealbehov
- Området BKS bør tas ut av planen for å sikre kollen
- Vurdere å gjøre om BS1 og 2 til tomannsboliger
- Støtter kommunedirektørens vurderinger i saken.

Agder fylkeskommune

- Målkonflikter mellom bevaring av nærnatur/lekeområder og utbygging er godt beskrevet
- BKS bør tas ut av planen for å sikre lekeområder bedre

Anniken Dulin og Pål Thorstensen

- Omsorgsboligene i Tyriveien 15 vil få innsyn og høy bebyggelse mot seg, ikke skog
- Nye nasjonale retningslinjer må legges til grunn for planleggingen
- Unngå høye bygg mot naboene
- Det må tas hensyn til en god eldrepolitikk som bidrar til at flest mulig kan bo hjemme lenge
- Nærnatur som sikrer god folkehelse må tas vare på
- Fortetting må ses i sammenheng med folkehelse, bomiljø og bevaring av naturen rundt.

Elisabeth Gundersen

- Støtter innspillet til Dulin/Thorstensen
- Ber om at naboene lyttes til.

Elise Nilsen

- Har lagt ved samtlige avisartikler om utbyggingen
- Viser til andre ledige boligtomter i Risør som begrunnelse for at det ikke er behov for utbyggingen
- Ønsker at området beholdes som i dag fordi det er et viktig natur- og viltområde, rekreasjonsområder, buffer mot støy, innsyn og vind, viktig for landskapet m.m..

Foreldregruppen omsorgsboliger i Tyriveien 15

- For mange boliger på et lite areal, skaper mye trafikk inn til området
- Høy bebyggelse i område BBB gir innsyn i bofellesskapets hage
- Svært sårbare beboere som ikke evner å skjerme seg selv.

Karin Oseid m/fam

- Engasjementet rundt saken er svært stort og naboene ønsker å bli hørt
- Fortetting går på bekostning av et sårt tiltrengt grøntområde
- Utbyggingen er ikke bra i et miljø- og helseperspektiv
- Det bor mange eldre og sårbare i området som trenger nærskogen
- Området er som «lille Urheia» for dem som bor i nærheten, stiene bør heller utbedres
- Det bør ikke bygges ruvende bebyggelse
- Det vises til de nye, nasjonale retningslinjene for planlegging
- Det er nok boliger tilgjengelig og gamle planer bør derfor kunne reverseres
- Tiltaket er irreversibelt
- Ber om at «hundremeterskogen» bevares.

Marianne Mohagen m/fam

- En hovedgrunn til å kjøpe bolig her var skogsområdet
- Området brukes mye av barn, voksne og eldre
- Stiller spørsmål ved hvorfor de nye retningslinjene ikke følges.

Fellesinnspill fra naboene

- Utbygging av skogen med et svært kupert terreng, er ikke mulig å gjennomføre uten store naturinngrep.
- Man mister et fint og mye benyttet tur- og rekreasjonsområde, og dette vil sterkt forringe området rundt.
- Man mister et viktig naturområde, en blåbærskog med mange høye, gamle trær og et rikt dyre-, insekts- og fugleliv.
- Et endret og våtere klima, nedhogging av skog og bebyggelse av flater, vil bidra til større utfordringer med overvann.
- Veldig mange naboer blir skadelidende ved å måtte se rett inn i flere meter høye forstøtningsmurer/fyllinger.
- Både leilighetsbygget og rekkehusene/tomannsboligene blir liggende så høyt at de dominerer nabolaget og i tillegg bryter med dagens silhuett sett fra avstand.

Terje Jensen

- Skal man virkelig i "lille" Risør fortette det området med flest mennesker pr m²? Sier befolkningsveksten, på bekostning av grøntareal, naturvern og folkehelse, at det er riktig å gjøre?
- Er det ikke mer enn nok utvikling og prosjekter i kommunen, hva gjelder bolig og boenheter?
- Bør man ikke verne og fremme slike naturperler, som betyr så mye for så mange mennesker i området?
- Bør ikke de 96 leilighetene i blokkene i Heiveien og kommunale boliger i Tyriveien få beholde dette arealet som et rekreasjonsområde?
- Er trafikkbelastningen for Tyriveien/Konvoi byen godt ivaretatt?
- Det kommer en generasjonsutskifting i alle omliggende gater ila de neste årene nå. Over hele Viddefjell egentlig! Er ikke dette naturområde mer verdt for fremtidige generasjoner, enn kortsiktig gevinst for utbygger nå? Boliger til å imøtekomme etterspørsel er det minste problem fremover i denne kommunen, så sant ikke ønske om eksakt plassering er en menneskerett.
- Skal vi som bor her grunnet nærhet til denne rolige skogen få våre eiendommer "ødelagt" av fortetning?
- Skal man sprengte vekk, legge natur under betong og stable opp Risørs høyeste tørrmurer i dette området? Virkelig? I både siluett mot havet og mot sentrum? Skisser fra utbygger ser langt "roligere" ut enn hva realiteten her blir.
- Området brukes veldig mye av svært mange mennesker.
- Risør mister verdi hvis ikke lys og luft mellom boliger beholdes.
- Hvis det bygges ut må all vegetasjon beholdes i buffersonene.

Aagot Bugge

- Protester fra over 200 personer er ikke hørt
- Det blir knapt et tre igjen. Skogen fjernes.
- Treffsteder slik som benkene i skogen bak blokka må fjernes
- Eksisterende tråkk og stier blir fylt igjen og dekt under flere meter med fyllmasse
- Det blir ikke sammenhengende skog igjen
- Det blir minimalt og ubrukelig offentlige utearealer igjen
- I stedet for å redusere boligmengden, så har utbygger økt den
- Byggene er høyere enn alle husene i området, til og med blokkene i Heiveien
- Det blir innsyn til omsorgsboligene i Tyriveien 15
- Det blir innsyn til blokkene i Heiveien
- Området brukes av folk i alle aldre
- Utbyggingen går på bekostning av grøntområder for alle og er ikke bærekraftig
- Området er viktig for folkehelse og levekår
- Utviklingen går på tvers av planretningslinjer og bærekraftsmålene.

Innspill til andre høringsrunde – begrenset høring av kartlegging av naturmangfold

Statsforvalteren i Agder

- SF er ikke kjent med flytting av asketrær som avbøtende tiltak og anbefaler kommunen å avklare med arborist om trærne vil overleve en slik flytting samt vurdere andre avbøtende tiltak dersom det viser seg å være vanskelig. Evt. trær som skal flyttes/skjermes i anleggsfasen, må sikres med «hensynssone naturmiljø» i plankartet og gis en tilhørende bestemmelse.
- Det vises til tidligere innspill og faglig råd om å ta ut byggeområde BKS, opprettholdes.

Agder fylkeskommune

- AFK har ingen nye innspill og vurderer at deres innspill til forrige høring fortsatt er aktuelle, se ovenfor.

Anniken Dulin og Pål Thorstensen

- Viser til at selv om det er vanlig praksis å bruke egne folk til å kartlegge naturområder, bør kommunen heller ta det som en del av kartleggingen i forbindelse med Naturmangfoldplanen for å få en faglig god og uhildet rapport.
- Naturmangfoldloven er ikke vurdert i notatet.
- Rapporten sier at området består av kalkrik skog, men tidligere rapport fra Rambøll i samme område sier at skogen i hovedsak består av gammel furuskog som er kalkfattig. Det vises til indikatorplanter i skogen som bekrefter dette, f.eks. blåbær. Gammel kalkfattig furuskog kan ikke omplasseres.
- Gammel furuskog er levested for mange truede og nær truede arter, iflg. Miljødirektoratet. Forebygging er derfor viktig.
- Beboerne nær skogen kan bidra med mer kunnskap om fugle- og dyrelivet her.
- Skogen framstår som et eget, sammenhengende økosystem.
- Det er feil at det ligger søppel i skogen, men det ligger søppel ved Tyriveien 15 som er flere år gammelt. Det fremstår ikke som seriøst når biologer viser til søppel som et bevis for forsøpling i selve skogen.
- Rapporten har feil stedsnavn nederst på rapportens første side. Det stilles spørsmål ved om det kan tyde på at flere ting er fra en gammel mal som ikke er korrigert.

Tyri Borettslag

- Støtter kommunedirektørens innstilling om å ta ut område BKS for å bevare et større, sammenhengende grøntområde.
- Bifaller krav ved inngått opsjon med vilkår om at reguleringsarbeidet skulle ha sterkt fokus på klima og miljø, herunder bevaring av grønne områder.
- For beboerne er det viktig med nærhet til naturen m.t.p. livskvalitet og trivsel og det er viktig at den er lett tilgjengelig.
- Det oppfordres til å legge vekt på å bevare områdets naturmangfold og tilgjengelighet for alle.

Olav Homme, Karin Oseid, Selma Oseid-Homme (Tyriveien 19), Solveig Ausland (Tyriveien 20), Grethe og Karl-Arthus Huseby (Tyriveien 23)

- Støtter innspillet fra Anniken Dulin og Pål Thorstensen.
- Ønsker at naturområdet Heiveien sør blir en del av kommuneplanens bevaring av natur og naturmangfold.
- Anbefaler å høre på kommunens ungdomsutvalg som vil bevare de grønne lungene. Området Heiveien sør er absolutt en viktig grønn lunge i et allerede fortettet område.
- Det bør gis en lokal bestemmelse om boplikt for å være området og sikre at det blir fast bosetting. Dette vil gi mindre press på viktige grøntområder på Viddefjell. Bevaring av 100-metersskogen gjør området mer attraktivt å bo i.
- Andre byggeprosjekter nær skolen, Kjempesteinsmyra, har fått grønt lys og det er lite mostand mot utbygging. Dette imøtekommer et variert tilbud av boligtyper og priser.

Sissel Linda Opsjøn og Olga Mathilde Opsjøn (Rogneveien 9), Hege Rosenlund (Skauveien 11), Kjersti Johanne Eriksen Saltnes og Jan Skole Saltnes (Rogneveien 1), Jens Bjørn Hansen

(Rogneveien 11), Martin Urfjell (Gønningveien 5), Mette Johanne Halvorsen (Rogneveien 13), Skaubryn borettslag v/styreleder Marianne Rundholdt (Skauveien 7), Heiveien III borettslag v/styreleder Amra Cemalovic (Heiveien 8), Terje Jensen (Rogneveien 15), Hege Lunden og Halvor Halvorsen (Rogneveien 7), Elisabeth og Erik Lynghaug (Rogneveien 4), Liv Pedersen (Grønningveien 9)

- Bemerker at rapporten er lagd av utbyggers plankonsulent.
- Rapporten gir inntrykk av at skogen har svært liten verdi og er et nedslitt område fullt av søppel og fremmedarter, noe som er feil.
- Rapporten viser til kun 35 artsobservasjoner i selve skogen, men det finnes rundt 500-600 observasjoner til, i eller i umiddelbar nærhet av skogen. Det har betydning for bevegelige arter.
- Området er vurdert som kalkfuruskog, en sjelden naturtype som finnes på små arealer og regnes som verneverdig i Norge og sårbar. Slike områder bør ikke bygges ned.
- Det er positivt at bekkene nevnes fordi det allerede i dag er overvannsproblemer ved kraftig nedbør, noe som kan øke som følge av utbyggingen.
- Det vises til de observerte artene i og utenfor området og at det er oppgitt feil artsnavn og plassering. Rapporten mangler funn av lind og flere asketrær (små) som kan være aktuelle å flytte. Tidlig kartlegging antas å kunne være årsaken.
- Vurderingene etter §§ 8-12 i naturmangfoldloven burde vært tydeliggjort med kommentar til hvert av punktene i vedlegg 1. Avkrysninger viser at planforslaget vil føre til alvorlig og irreversibel skade på naturmangfoldet og gi en for stor belastning på økosystemet.
- Det høres fint ut at planen er å lede vannet bort, men det er ikke nærmere angitt hvordan.
- Det politiske flertallet har gått imot anbefalingene om å fjerne område BKS for å beholde mer natur og ser ikke ut til å være påvirket av den senere tids økte oppmerksomhet rundt dette. Utbygger har fått fullt medhold i sine byggeplaner og sitt ønske om å kunne fjerne vegetasjon.
- Rapporten anbefaler å skjerme store trær i anleggsfasen, men det er ikke spesifisert hvor, på friområdene eller på hustomtene. De fleste av de gamle trærne med tykk stamme ligger i de lavereliggende områdene hvor det er planlagt meterhøye steinfyllinger.
- Det vises til mange artsobservasjoner av fugler og understrekes at det er viktig å verne om rødlista arter, men også mangfoldet av andre arter. I området er det også insekter og variert vegetasjon, levende og døde samt mange rådyr.
- Det er laget en liste over artsobservasjoner i området og i tilgrensende områder i Rogneveien og Grønningveien.
- Det er laget en liste over rødlista trær og kommentert plassering og manglende antall bl.a. for ask.
- Naboene kommenterer at angitte fremmedarter er feil og at når hele skogen beskrives som full av fremmedarter, ville det være naturlig om det var nærmere angitt hvilke arter som finnes hvor.
- På s. 10 i rapporten står det at «100-metersskogen fremstår i dag sjenerende med dagens bruk, ...», og det stilles spørsmål ved hva det betyr.
- Det er ikke mye søppel i skogen, med unntak av «festlokalet» på heia ved dammen noen meter fra husene i Tyriveien og søppel nær Tyriveien 15. Det siste er spilt inn tidligere og skulle vært ryddet for lenge siden.
- I rapporten anbefales det at stedvis gjengroing kan forebygges med tynning, men det angis ikke hvor. Naboene ønsker at områdene beholdes som skog, ikke som en park.
- Dammen nedenfor Tyriveien er korrekt beskrevet i rapporten, men ikke undersøkt nærmere. Den har blitt mindre etter bygging i Tyriveien 15 og ser ut til å forsvinne helt, selv om rapporten anbefaler at et vannspeil opprettholdes etter utbygging.
- Naboene er uenige i at skogen er verdiløs og nedslitt. Det hadde vært en fordel at kartleggingen ble gjort senere på året av en nøytral part, f.eks. som del av kommunens arbeid med kartlegging.
- Rapportens konklusjon om at etablering av nye boliger vil øke belastningen på skogen er riktig. Da vil det ikke bli noen skog å ta vare på, bare en lekeplass og et utkikkspunkt rett opp i bakhagen til beboerne av tomannsboligene.
- Det hadde vært fint om rapporten i stedet hadde ført til at skogen hadde blitt et bedre sted med rydding ved dammen og et fint sted for både insekter, fugler, dyr og mennesker.

Innspill til tredje høringsrunde – begrenset høring av rekkehus og fjerning av bebyggelse på/ved kollen

Statsforvalteren i Agder

SF har ingen videre merknader til planforslaget da område BKS ved kollen er tatt ut og innlemmet i friområdet GF.

Agder fylkeskommune

AFK vurderer at endringen er i tråd med tidligere innspill og har ingen ytterligere merknader.

Sissel Linda Opsjøn m.fl.

- Det er en ikke-nødvendig utbygging av urørt skog, ikke en fortetning.
 - Kommunen arbeider med plan for naturmangfold
 - Naturtypekartlegging og konsekvensutredning er ikke foretatt ved tidligere avgjørelser
 - Utbygging av Livbeltefabrikken øker behovet for nærnatur
 - Det er ikke behov for flere leiligheter i Risør
- Det er feil og mangler i WSP sin naturkartleggingsrapport.
 - Det mangler påvisning av ask og lind (rødlistede arter), og svært mange artsobservasjoner, herunder rødlistet grønnfink
 - Det stemmer ikke at skogen er full av fremmede arter, dette er i områder nær hagene
 - Det er stort biologisk mangfold i skogen
 - Rapporten er uklar i sin beskrivelse av skogtypen
 - Det er feil i rapporten når det gjelder lind og ask
 - Rapporten har faktafeil om fremmede arter
- Viktig nærnatur fjernes i strid med faglige råde.
 - Å bevare mer av kollen er bra, men skogen blir fremdeles borte
 - Skogen brukes av mange barn og unge og nærmeste skog er 670 m unna
 - Følelsen av å være i en skog vil forsvinne
 - Skogen brukes av skolen og av eldre barn
 - Skogområdene er luftige og har ikke behov for tynning
 - Stiene er lagt om og stemmer ikke med de som brukes i dag
- Det er svært negative estetiske konsekvenser for bebyggelsen rundt, samt økt fare for problemer med overvann.
 - Fyllingene blir for høye og for tett på eksisterende bebyggelse
 - Perspektiver gir feil inntrykk og det ønskes flere terrengsnitt
 - Det er laget en oversikt over høyder på ny bebyggelse og avstander til den eksisterende
 - Fyllingene for område BKS 1 og 2 er hevet, noe som er uakseptabelt
 - Det angitt avstander og fyllinger vist på kart
 - Høydeforskjeller i området er svært store og utbyggers beskrivelse passer ikke med virkeligheten
 - Håndtering av overvann beskrives for lite i planforslaget og kan få store konsekvenser
 - Nedenforliggende boliger har allerede problemer med overvann
 - Det stilles spørsmål ved om lokal infiltrering blir mulig når flater bygges ned og skogen blir borte
 - Det stilles spørsmål ved om høyspentlinja skal i bakken og ved oppdatering av kartgrunnlaget
- Det er vanskelig å forstå om beslutningen tas på et fritt grunnlag.
 - Det stilles spørsmål ved om saken faktisk behandles på fritt grunnlag fordi det vises til sakens lange historie
 - Det ble ikke tatt en ny vurdering av formannskapet i 2021
 - Plansaken skal behandles på fritt grunnlag ifølge Statsforvalteren
 - Det er utbyggers risiko at et planområde ikke kan bygges ut
 - Det vises til NRK sin gjennomgang av lignende saker
 - Det stilles spørsmål ved hvor mange av politikerne som har vært i området

Risør Rødt

- Det er et stort avvik mellom nåværende og tidligere visjon for kommuneplanens samsfunnsdel, og planen forholder seg til forrige visjon
- Det etterlyses endringsvilje fra kommunens side til å verdsette eksisterende verdier i naturen
- Det bevares svært lite natur og selv i WSP sin kartlegging vises det til at flere boliger vil øke belastningen på skogen
- Det er vanskelig å forstå hvorfor det må bygges her når området brukes så mye
- Rapportens beskrivelse av området som forsøplet er ikke riktig ifølge beboerne
- Det vises til grøntområder i nærheten, men ikke hvor disse er. Forskning viser at kort avstand til nærnaturområder er viktig for bruken og for folkehelsa
- Området er av de tettest bebygde i Risør og svært viktig for dem som bor i blokkene samt de 55 nye som kommer i Livbeltefabrikken
- Er det andre argumenter for å bygge enn at det er vedtatt tidligere? Ikke veid opp mot det man mister.

Dulin og Thorstensen

- Det stilles spørsmål ved om ikke Heiveien er en gammel sak som nye politikere må endre på av hensyn til miljø og bærekraft
- Det er bra at det skal foretas befarings, men synd med årstiden. Facebook-gruppa har laget en virtuell vandring og det er hengt opp plakater i området
- Nødvendigheten av utbyggingen sett i sammenheng med befolkningsutviklingen etterlyses
- Det er utarbeidet et faktagrunnlag for helhetlig vurdering av boligmarkedet i Risør og denne viser 317 leiligheter, 36 eneboliger/eneboliger i rekke og 29 tomter pluss andre enheter i boligprosjektet, til sammen opp mot 500 enheter
- Hva gir utbyggingen tilbake unntatt boliger Risør ikke trenger?
- Andre utbygginger som Flisvika, Holmen og Livbeltefabrikken er positive fordi natur ikke går tapt
- Utbyggingen og byggeprosessen er negativ for folkehelsa
- Ødeleggelsene av naturen vil være enorme
- Ber Miljø og teknisk utvalg sikre området som et statlig sikret friluftsområde
- Vedlagt er en liste over leiligheter, boliger, tomter og planprosjekter.

Truls Bakke

Innspill om å se ny lekeplass i Heiveien og eksisterende lekeplass i Rogneveien i sammenheng så de kan utfylle hverandre. Dagens lekeplass i Rogneveien har behov for oppgradering.

Økonomi

Tiltaket vil ikke ha andre direkte økonomiske konsekvenser for kommunen enn gebyr for saksbehandling.

Kommuneplan

Kommuneplanens hovedmål er «Sammen om et bærekraftig og levende samfunn». Planen er endret etter at planarbeidet for Heiveien startet opp og fokuserer i enda sterkere grad på å ivareta natur og miljø enn tidligere. Samtidig fokuserer den også på levende samfunn, og at økt bosetting er viktig for Risør kommune. Kommunedirektøren har derfor søkt å finne en balansert utbygging av området som kan ivareta begge hensyn best mulig.

I denne saken er det ulike syn på saken. En fortetting med boliger vil være attraktivt for dem som flytter til området fordi det ligger nært alle servicefunksjoner, skole, barnehage og kollektivtrafikk. For naboene som bor rundt området vil det ikke være attraktivt fordi deres «hundremeterskog» med alle dens fordeler og kvaliteter forsvinner. Selv om det fortsatt vil være mulig å gå gjennom området, kan det ikke sammenlignes med slik det er nå.

Folkehelse og levekår

Planområdet er, i tillegg til å være avsatt til «byggeområde – bolig», avmerket som et viktig friluftsområde, og benyttes i dag til snarvei, lek og rekreasjon. I utgangspunktet er kommunen varsom med å bygge ned områder som brukes til friluftsliv. Dette fordi bevaring av vegetasjon og sammenhengende grøntområder har stor betydning for både naturmangfoldet og mulighetene til naturopplevelse og rekreasjon. Bevaring av grøntområder er i tillegg bra for klima og miljø. I denne saken er det derfor, etter kommunedirektørens vurdering, viktig å tilrettelegge for allmennheten ved å bevare stier og ferdselsmuligheten gjennom planområdet, samt å bevare verdifulle grøntarealer som kollen. Planen innebærer et kompromiss mellom utbygging og bevaring og konsekvenser for folkehelse og levekår må ivaretas på best mulig måte.

Klima og miljø

Enhver utbygging av et slikt omfang vil kreve ressurser og bearbeiding av terreng, og påvirker derfor klima- og miljø avhengig av hvordan utbyggingen gjennomføres. Omgjøring av areal fra grøntformål til byggeområde har i tillegg en negativ klimaeffekt. Samtidig har foretting nær lokalsentrene en positiv effekt fordi flere kan gå til ulike servicefunksjoner, og ved at bebyggelsen konsentreres ved eksisterende infrastruktur og kollektivakser. Risør bys beliggenhet vil imidlertid medføre at folk bruker bil eller buss inn og ut av kommunen og også ofte til ærend i kommunen. Gjennom opsjonen for salg av arealet ble det stilt vilkår for utbyggingen som omfattet krav til at *«Utbygger skal i reguleringsarbeidet ha høyt fokus på klima og miljø ved utvikling av områdene, bl.a. ved valg av bygningstyper, materialer og energikilder, bevaring av grønne områder og tilrettelegging for gående og syklende. Utbygger oppfordres også til å ha fokus på utslippsfri bygg- og anleggsplass, sirkulærøkonomi og å føre klimaregnskap.»* Kommunedirektørens vurdering er at utbyggingsforslaget i større grad enn ved forrige planforslag tar hensyn til bevaring av grønne områder. Det må imidlertid fremdeles stilles krav til bevaring av vegetasjon i grøntområdene.

Kommunedirektøren er positiv til at det er foretatt en kartlegging av området og anser at kravet til sakens opplysning i forvaltningslovens § 17 er ivaretatt. Nedenfor følger en vurdering og vektning av §§ 8-12 i naturmangfoldloven.

§ 8 Kunnskapsgrunnlaget

Kommunedirektøren anser nå at kunnskapsgrunnlaget er godt nok for å vurdere om området er forsvarlig å bygge ut, og hvilke føringer som bør gis for utbyggingen. Det aller beste for naturmangfoldet hadde vært å ikke bygge ut, men rydde området for søppel og fjerne fremmede arter. Gitt sakens historikk hvor området ble tatt inn som byggeområde bolig i kommuneplanen for 2014 og videreført i gjeldende plan for 2019, vil ikke kommunedirektøren anbefale det. Det innstilles fremdeles på noen flere endringer av bestemmelsene (*i kursiv*) enn utbygger har foreslått, basert på de anbefalte tiltakene i kartleggingsrapporten samt høringsuttalelser. Kommunestyret har ved den første sluttbehandlingen allerede vedtatt disse.

- Pkt. 3.1 endres til: GF 1,2 og 3 skal være friområde mellom bebyggelsen og buffersone mot eksisterende bebyggelse. Det tillates oppført lekeelementer, benker og øvrige mindre installasjoner som fremmer friluftsmålet. *Fjerning/tykning av vegetasjon tillates ikke, med mindre det fremmer friluftsmålet eller naturmangfoldet. Variasjon i vegetasjon skal tilstrebes.* Områdene skal være tilgjengelig for allmennheten. *Kartlagt ask tillates plantet på egnet sted. Det skal lages en skjøtselsplan for områdene som viser hvordan vegetasjonen skal ivaretas.*
- Nytt pkt. 4.2: *Innenfor «hensynssone naturmiljø» skal asketrær bevares og skjermes under anleggsperioden. Dersom det er umulig å ivareta dem, kan trærne flyttes til annet egnet sted.*
- Ny rekkefølgebestemmelse i pkt. 5.2 endres til: a) *Før evt. flytting av asketrær (Id 3, 4 og 6) skal det utarbeides en detaljert plan for flytting, valg av nytt voksested og replanting. Det skal benyttes arborist til å utarbeide planen.* b) *Kartlegging av fremmede arter skal gjøres før anleggsarbeidene settes i gang.* Fremmede arter, der anleggstrafikk skal foregå, fjernes/bekjemper. *Det skal utarbeides graveplan og plan for massehåndtering der*

fremmede arter inngår. c) Trær med stammeomkrets over 90 cm målt 1 meter over terreng skjermes i anleggsfasen. d) Avfall innenfor planområdet skal ryddes.

Det er lagt stor vekt på kartleggingen og de foreslåtte tiltakene, men det er også lagt vekt på at en utbygging av området er samfunnsmessig ønskelig for å kunne tilby attraktive boligtomter nær Risør sentrum, skoler og barnehage. Utbyggingen må allikevel gjennomføres på en måte som ivaretar naturmangfoldet best mulig.

§ 9 Føre-var-prinsippet

I rapporten er det vist til at det er fare for irreversibel og alvorlig skade på naturmangfoldet og at det er behov for handleplikt. Kommunedirektøren ser, som nevnt ovenfor, at det beste for naturmangfoldet vil være å ikke bygge ut området. Når det nå allikevel tillates, er det viktig å stille krav til avbøtende tiltak for å ivareta det naturmangfoldet som finnes i området best mulig. Vi viser her til § 8 ovenfor for vurderinger og vekting.

§ 10 Økosystemtilnærming og samlet belastning

Området er en del av det som i rapporten omtales som «Denne skogen inngår i en slik mosaikk som i sum utgjør et landskapsbilde bestående av mindre skogteiger». Denne typen områder er utsatt for et stort press i form av utbygging og forvaltningen av dem er vanskelig fordi de er små og bygges ut bit for bit. Kommunedirektøren har ved flere behandlinger innstilt på at utbyggingen reduseres i omfang for å ivareta en grønn korridor gjennom området. Det vil være positivt for dem som bor i og rundt området, men også for naturmangfold og vilt. Den samlede belastningen på økosystemet vil da kunne bli redusert selv om den ikke ivaretas i fullt monn. Det er startet et arbeid med en kommunedelplan for naturmangfold i hele kommunen og økosystem og korridorer mellom grøntområder vil være en viktig del av denne planen. Fortettinger i eksisterende boligområder må ivareta grønne korridorer mellom boligområdene av hensyn til bl.a. naturmangfold, vannhusholdning og leke- og rekreasjonsområder. Kommunedirektøren legger derfor vekt på dette i denne reguleringsplanen.

§ 11 Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver

Som vist til ovenfor skal kostnader bæres av tiltakshaver, men de må stå i forhold til tiltakets og skadens karakter. Utbygger har selv foreslått endringer i bestemmelsene og plankartet, herunder nye rekkefølgebestemmelser, som innebærer en kostnad. Kommunedirektøren har foreslått ytterligere endringer i bestemmelsene. Kartleggingsrapporten har styrket dette synet. Kommunedirektørens vurdering er at endringene i bestemmelsene står i en saklig sammenheng med tiltakene og ikke er urimelig belastende. Det er lagt vekt på at kostnadene ikke skal bli for store, eller usaklige, men også på at det er nødvendig med avbøtende tiltak til beste for naturen.

§ 12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

Som kartleggingen angir er ikke prosjektet kommet så langt at teknikker og driftsmetoder er beskrevet. Det vises allikevel til at miljøforsvarlige metoder må etterstrebes og at det kan stilles krav til fremtidig vedlikehold/oppfølging, f.eks. via en miljøoppfølgingsplan (MOP). En slik plan kan stille krav til å velge løsninger som tar hensyn til ytre miljø og det er utarbeidet en Norsk standard som kan brukes av byggebransjen. Dersom det skal utarbeides en utbyggingsavtale for området hvor kommunen skal overta vei, vann og avløp, anbefaler kommunedirektøren at krav til en slik plan vurderes tatt inn i avtalen. I reguleringsplanen anses det tilstrekkelig å ha gode bestemmelser. Det er lagt vekt på at dette er et viktig hensyn, men at ikke alle detaljer kan løses på plannivå.

Konklusjon

Plangrunnlaget anses tilstrekkelig utredet til å kunne sluttbehandle den i medhold av plan- og bygningslovens § 12-12.

Næringsperspektiv

Ved at utbyggingen skjer med bruk av lokale håndverkere og entreprenører, kan den ha positive konsekvenser for næringslivet i form av bygge- og anleggsoppdrag. Flere innbyggere vil også kunne gi positive konsekvenser for næringslivet.

Vurderinger

Det er flere innspill om at området ikke bør bygges ut og det er mange som har protestert, bl.a. gjennom underskriftslistor og facebook. På grunn av dette ble saken fremmet for kommunestyret før planen ble lagt ut på høring og ikke bare miljø- og teknisk utvalg, som ellers er vanlig. Det var viktig å avklare politisk om det fortsatt var ønskelig å fremme denne plansaken eller ikke. Under behandlingen kom det forslag om å ikke legge planen ut på høring, men dette forslaget falt med 6 mot 22 stemmer. Ved avstemning av om planen skulle legges på høring med redusert høyde i område BBB eller slik som forslagsstiller hadde søkt om, ble det et flertall på 17 mot 11 stemmer for å legge planen ut til høring i tråd med forslagsstillerens ønske. Kommunedirektøren tar dette til etterretning.

I forbindelse med at rullering av kommuneplanens arealdel er startet opp, har kommunen mottatt innspill om planvask av dette området, dvs. at området tilbakeføres til grøntareal i kommuneplanen. Kommunedirektøren har vurdert dette. Det som i størst grad taler for, er hensynet til klima og miljø, de samlede protestene som viser at dette er et viktig grøntområde for både dem som bor i nærheten, inkludert barn og unge, skogens positive virkninger for folkehelse og levekår samt de mange artsobservasjonene som er gjort her. Det som taler mot, er at området ble tatt inn som boligområde i kommuneplanens arealdel 2014, videreført i gjeldende plan fra 2019 og at Kommunestyret ønsker en utbygging her. Med andre ord, har det gjennom mange år vært åpnet for fortetting i dette området gjennom politisk og demokratisk behandling av kommuneplanen. Gjennomført naturkartlegging viser ingen store funn av sjeldne arter og naturmangfold. Planarbeidet har pågått over flere år nå, og hensynet til utbygger må derfor også tillegges noe vekt i en slik vurdering. Kommunedirektøren har derfor, etter en samlet vurdering, kommet til at planen fremmes for sluttbehandling og ikke foreslås tilbakeført til grøntområde i kommuneplanen.

Kommunedirektøren har i utgangspunktet stor forståelse for protestene fordi nærnatur og hundremeterskog har stor verdi for dem som bor i nærheten og at nedbygging har en stor påvirkning på klima og miljø. I dette nærområdet bor det mange mennesker i blokkene i Heiveien. For dem som bor i blokkene kan tilgang til natur være ekstra viktig ettersom de ikke har egne hager utover grøntområdene rundt blokkene. Som det påpekes i noen av innspillene er også kort avstand til grøntområder særlig viktig for eldre. Sett med dagens briller, ville dette området kanskje ikke blitt foreslått utbygd basert på disse hensynene. Samtidig er det nasjonale, regionale og lokale planforventninger om fortetting i bynære områder og dette arealet tilfredsstiller en god del kriterier som kort vei til skole, byen, butikker og turområder. Som påpekt i flere av innspillene, sier de nasjonale retningslinjene også at fortetting skal ta hensyn til bl.a. bokvalitet, folkehelse og grøntområder. Kommunedirektøren har gjennom sin innstilling hatt dette som mål. Arealet har en viss størrelse og åpner for en litt større utbygging enn kun fortetting med enkelthus som har vært tema andre steder i nærheten. Dette gjør området attraktivt også for utbygging, selv om planforslaget viser en utbygging begrenset til den østre delen av området som er åpnet for regulering.

Kommunedirektøren har valgt å følge opp tidligere politiske vedtak i denne saken. Som kjent fikk utbygger en mulighet for utvikling av området allerede i 2013, men tok først opp saken igjen i 2021. Basert på tidligere vedtak og at området gjennom mange tiår har vært angitt først som «tettstedsareal» og deretter «byggeområde – boliger» i kommuneplanen, var det kommunedirektørens vurdering at det mest riktige overfor utbygger i denne saken ville være å akseptere regulering av området når prosessen har kommet så langt som i dette tilfellet. Samtidig er det viktig for kommunedirektøren å legge til rette for en regulering som ivaretar naboer, landskap og grøntområder best mulig og at planprosessen skal vurderes og behandles på fritt grunnlag etter plan og bygningsloven. Dette er en vanskelig balansegang. Vurderingene av planens innhold er fra kommunedirektørens side, gjort ut ifra plan- og bygningslovens regler og basert på at formålet i kommuneplanen seinest i 2019 ble fastsatt til boligformål.

Hensyn til klima og natur blir stadig viktigere. Når kommunen nå skal utforme ny arealdel til kommuneplanen, er dette temaet et av de aller viktigste. Vedtatt samfunnsdel innebærer også en

styrking av klima og natur. Våre arealbeslag og nedbygging av natur, påvirker negativt i form av økt CO₂-utslipp. For framtiden vil derfor endring av allerede bebygde arealer fremstå som en mye mer bærekraftig løsning enn å bygge ned grøntområder, både i tettbebygde strøk og utenfor. Gode eksempler på slik utbygging er bl.a. Flisvika, Holmen og Livbeltefabrikken.

Statsforvalteren og Agder fylkeskommune er positive til fortetting, men har innspill om at hele kollen i området bør bevares for å sikre gode friluftsområder og sammenhengende grøntområder. Dette samsvarer med kommunedirektørens innstilling da planen ble lagt ut til offentlig høring. Utbygger har før siste høring endret planforslaget i samsvar med innspillene. SF og AFK har derfor ingen videre merknader etter siste høring. I tillegg innebærer det siste planforslaget rekkehus istedenfor eneboliger. Også dette støtter tidligere innspill fra Statsforvalteren.

Flere peker på at det vil bli en konflikt med innsyn til de nylig oppførte omsorgsboligene i Tyriveien 15 fra lavblokka i område BBB. I planforslaget er det angitt et treetasjes bygg her som trappes ned med en etasje mot blokkene i Heiveien 8. Oppgitt mønehøyde på den øverste delen av bygget i BBB vil kunne ligge på kote +85,2, dvs. 3,8 m høyere enn mønet på det nye bygget i Tyriveien. Dette vil kunne gi innsyn i deres bakhage, en hage som anses svært viktig for dem som bor her ettersom disse beboerne er ekstra sårbare. Som kompensasjon har forslagsstiller økt mønehøyden på carportene som skal bygges mellom boligene og tatt inn bestemmelser om at verandaer i tredje etasje ikke skal krage utover vegglivet. Kommunedirektøren er enig i at beboerne i Tyriveien har et særskilt behov for beskyttelse og synes det er positivt at høyden på carportene økes, selv om også andre kan vise til ulemper med innsyn. Etter kommunedirektørens vurdering bør den høyeste lavblokka uavhengig av innsyn, ikke bygges så høy fordi det vil gi en negativ virkning i landskapet. En høydeforskjell på 3,8 m til Tyriveien 15 og 11,6 m til Heiveien 8, og et vesentlig høyere bygg enn kollene på begge sider, anses som for høyt i dette landskapet. Kommunedirektøren innstiller derfor på at bygget i område #2 senkes med én etasje og at mønehøyden i område BBB blir maks kote +82,0. Dette vil samtidig sikre at det ikke blir innsyn til Tyriveien 15.

Maks mønehøyde for bebyggelsen i områdene BKS1 og 2 er økt fra forrige planforslag. Kommunedirektøren kan ikke se at det er gode grunner for dette. Tvert imot er det ønskelig å holde fyllingene så lave som mulig i terrenget av hensyn til naboene og landskapet. Det innstilles derfor på at det tas inn en endring i tabellen i pkt. 1.1.6 som sikrer maks kotehøyder for innvendig golv (OK golv) og tilsvarende for mønehøydene.

I bestemmelsene er det ikke foreslått bestemmelser for garasjer i område BKS2, kun at de fortrinnsvis skal bygges sammen med huset. Dette er en juridisk svak bestemmelse som ikke gir hjemmel for å behandle frittliggende garasjer/carporter. Kommunedirektøren innstiller derfor på at det tas inn et tillegg i pkt. 1.2, femte ledd: «For BKS2 skal garasjer og carporter fortrinnsvis løses som en del av boligbebyggelsen. *Frittliggende garasjer/carporter skal ha maks mønehøyde = 4,0 m, maks gesimshøyde = 3,0 m og maks 40 m² BYA.*»

Det er også andre områder i kommunen som er under utbygging. Dette påpekes i flere innspill og det argumenteres for at det ikke er behov for utbyggingen her, se innspill fra Elise Nilsen hvor områdene er listet opp. Se også utarbeidet faktagrunnlag fra Dulin og Thorstensen. Det er vanskelig for kommunedirektøren å avgjøre behovet i markedet. Kommunens rolle er bl.a. å være en tilrettelegger for boligutvikling og å påse at det kan bygges boliger av ulike typer og dermed sikre at det er et tilbud for alle behov og prisklasser. Det vi ser av trender i samfunnet er at antall eldre øker, og at det kan bli et økt behov for leiligheter, både til utleie og kjøp. Som en konsekvens av kommunedirektørens innstilling vil antall boenheter kunne bli redusert fra 22 til 20, men det avhenger noe av hvordan leilighetene BBB utformes. Dersom alle pågående prosjekter realiseres, inkludert de som har blitt spilt inn til ny arealdel, vil tilbudet i kommunen bli stort. Agenda Kaupang har i en rapport som ble lagt fram i Kommunestyret våren 2024, angitt at det vil bli behov for flere hundre boenheter framover som følge av eldrebølgen. Det kan allikevel argumenteres for at 22 enheter i Heiveien ikke vil være avgjørende.

Grønne buffersoner er et tema som tas opp og det er sterkt ønskelig å beholde vegetasjonen i disse områdene. Det legges opp til at det sikres soner mot bebyggelsen utenfor planområdet, med unntak mot Tyriveien 15 hvor buffer istedenfor sikres med en carport. I de foreslåtte bestemmelsene står det at vegetasjon i disse områdene kan hugges. Kommunedirektøren mener dette ikke bør gjøres fordi buffereffekten da fort kan forsvinne. Det innstilles derfor på at bestemmelsen i § 3.1 endres til: «GF 1,2 og 3 skal være friområde mellom bebyggelsen og

buffersone mot eksisterende bebyggelse. Det tillates oppført lekeelementer, benker og øvrige mindre installasjoner som fremmer friluftsmålet og naturmangfoldet. *Fjerning av vegetasjon tillates ikke, med mindre det fremmer friluftsmålet eller naturmangfoldet.* Variasjon i vegetasjon skal tilstrebes. Områdene skal være tilgjengelig for allmennheten. *Kartlagt ask tillates plantet på egnet sted. Det skal lages en skjøtelsesplan for områdene som viser hvordan vegetasjonen skal ivaretas.»*

Det påpekes at det burde vært en ny høring i nærmiljøet og blant barn og unge før saken ble tatt opp på nytt i 2021 og at området ikke har vært konsekvensutredet. Saken ble behandlet av formannskapet som grunneier i 2013 og tilsvarende i 2021. Den siste behandlingen var 2 år etter at kommuneplanen ble vedtatt med boligformål i 2019. Formannskapet vurderte saken både ut ifra tidligere behandling i 2013, hvor det dessverre ikke var gitt noen tidsbegrensning, og at tiltaket er i samsvar med kommuneplanens boligformål kombinert med et ønske om fortetting og tilbud av boligtomter. Som grunneier står formannskapet fritt til å gjøre denne typen vurderinger uten høring først. Som en del av planprosessen i samsvar med plan- og bygningsloven, er det gjennomført ordinære høringsrunder i tillegg til aktiv medvirkning fra barn og unge. Kommunedirektøren viser ellers til vurderingen i de to første avsnittene ovenfor.

Området er avmerket som et viktig friluftsområde i kommunens kart, samtidig som det er satt av til byggeområde for bolig. Dette kan oppleves som motstridende. Som kommunedirektøren kommenterte ved forrige behandling, så dekker formålet «boligområde» også grøntarealer når det ligger som et formål på kommuneplannivå, altså en grovinndeling. Når så detaljreguleringsplan skal lages, må man differensiere ytterligere. Fra kommunedirektørens side er det da viktig å bevare hele kollen i tillegg til de grønne bufferzonene rundt den nye bebyggelsen. Det betyr allikevel at store deler av dagens friluftsområde forsvinner. Dette er en klar ulempe med fortetting i bebygde områder, og som vist til ovenfor, er det ikke sikkert at dette formålet ville blitt foreslått i dag. Historikken for området gjennom kommuneplanens arealdel med boligformål veier imidlertid tungt, og for å skape forutsigbarhet og tillit til kommunale / offentlige prosesser valgte kommunestyret valgte å legge planforslaget ut til høring med relativt stort flertall.

I Naturbasen er det ikke registrert spesielle biotoper eller arter, men det foreligger nå en kartlegging utført av kompetente biologer. Ideelt sett kan det argumenteres for at kartleggingen burde vært gjennomført i forbindelse med kommunens egen kartlegging, men av tidshensyn ble det akseptert å bruke WSP sine ansatte. Kommunen ba imidlertid om cv for dem som skulle kartlegge for å sikre at de var kompetente. Helt konkret har kartleggingen ført til at kommunedirektøren foreslår endringer i bestemmelsene etter at det sist reviderte planforslaget innebærer at kollen bevares.

Gjennom området går det flere stier. Kommunedirektøren innstilte ved forrige behandling på at området må knyttes sammen med eksisterende stier inn til og ut fra området, og at dette må skje med en stigning på stiene som gjør dem brukbare. Selv om vi er klar over at det er en dårlig erstatning for det eksisterende stinettet, er det viktig å ivareta muligheten for å gå gjennom området. Denne endringen er tatt inn i bestemmelsenes pkt. 3.2.

Utbyggingen vil medføre til dels store utfyllinger som bl.a. vil strekke seg inn i de framtidige grøntområdene. For at fyllingene ikke skal bli for ruvende mot naboer og i landskapet er det viktig at de avtrappes. Dette har også betydning for hvordan stiene gjennom området kan utformes med tanke på stigningsforhold. Endringen er tatt inn i pkt. 1.1.7. Se også kommentar ovenfor om fyllings- og byggehøyder i område BKS 1 og 2.

De nye byggene vil til dels ligge høyt over nabobyggene. Dette gjelder særlig mot omsorgsboligene i Tyriveien 15, mot blokka i Heiveien 8 og mot boligene i Skauveien. Det vil også bli til dels store fyllinger. Kommunedirektøren innstiller som nevnt på at den høyeste delen av blokkene reduseres og at fyllingene må avtrappes hver 3 meter for å dempe inntrykket og gjøre det mulig å lage gode stier.

En utbygging vil medføre at overflatevannet vil ta andre veier enn i dag. NVE minner om at kommunen har ansvar for å sørge for at overvann håndteres forsvarlig. Det er flere mindre bekker i området og det er bl.a. derfor er det tatt inn en rekkefølgebestemmelse om at det skal lages en teknisk plan som bl.a. inkluderer overvann. Utgangspunktet er at overvannet ikke skal være til skade og ulempe for de nedenforliggende eiendommene som allerede i dag er plaget av problemer med vann ved store nedbørsmengder.

Kommunedirektøren anser nå planforslaget som tilstrekkelig gjennomarbeidet til å fremme det for sluttbehandling.

Alternativt vedtak

Kommunestyret står fritt til å vedta planforslaget slik det er innsendt fra forslagsstiller, evt. med andre endringer enn det kommunedirektøren innstiller på. Dersom planforslaget ønskes vedtatt uten endringer kan følgende ordlyd benyttes som vedtak:

Kommunestyret godkjenner reguleringsplan for Området sør for Heiveien i medhold av § 12-12 i plan- og bygningsloven.

Hvis det er ønskelig med endringer må disse tas inn punktvis. Dersom kommunestyret ønsker å imøtekomme søker med et slikt vedtak anbefales uansett at punktene som er foreslått av kommunedirektøren vurderes tatt med, slik som ved forrige sluttbehandling. Alternativt vedtak kan lyde:

Kommunestyret godkjenner reguleringsplan for Området sør for Heiveien i medhold av § 12-12 i plan- og bygningsloven med følgende endringer:

- Vilkår

Kommunedirektøren minner om at alternativt vedtak må begrunnes. For dårlig begrunnelse var bakgrunnen for at SF opphevet kommunestyrets vedtak. Begrunnelsen må svare ut de 3 punktene i § 25 i forvaltningsloven.

Kommunedirektørens konklusjon

Detaljreguleringsplan for Området sør for Heiveien godkjennes i medhold av § 12-12 i plan- og bygningsloven på vilkår av de endringer som fremkommer i saksframlegget.