



Saksframlegg

Arkivsak-dok. 22/2496-45
Saksbehandler Anders Auten Pedersen

Utvalg	Møtedato
Kommunestyret	27.02.2025

Klage på sluttbehandling av detaljreguleringsplan for Livbeltefabrikken

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Kommunestyret viser til saksfremstillingen og tar klagen til følge. Kommunestyrets vedtak i sak 24/120, den 28.11.2024, omgjøres, og følgende vedtak fattes:

Kommunestyret viser til saksfremlegget og godkjenner at detaljreguleringsplan for Livbeltefabrikken i medhold av § 12-10 i plan- og bygningsloven med følgende endringer:

Endringer i planbestemmelsene:

- § 3.1.1: Første avsnitt, siste setning «Tak kan benyttes til uteoppholdsareal», slettes.
- § 3.1.1: Siste avsnitt, første setning «Tak kan ha enten saltak eller flatt tak» endres til «Tak skal ha saltak, eller avledede takformer. Det tillates takterrasser på deler av taket, der disse ikke er synlige fra Krag's Gate eller Hasdalgata».
- § 3.1.1: I kolonne 2 i tabellen endres tekst fra «Maks møne-/gesimskote» til «Maks mønekote»

Endringer planens kart:

I bestemmelsesområdet #1 må det legges inn en byggegrense minst 4 m fra eiendomsgrensen mot nord.

Vedlegg

Fortidsminneforeningen - Klage på sluttbehandling av detaljreguleringsplan for Livbeltefabrikken
CL Eiendom - Kommentarer til klage på detaljreguleringsplan for Livbeltefabrikken
Uttalelse - Agder fylkeskommune
3D-Illustrasjoner - Hasdalgata
3D-Illustrasjoner - Kragsgate
Snitt
Sluttbehandling - Detaljreguleringsplan for Livbeltefabrikken, gnr. 16, bnr. 362, m.fl.

Kort resymé

Kommunestyret i Risør godkjente i sak 24/120, den 28.11.2024 detaljreguleringsplan for Livbeltefabrikken. Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for et kombinert formål bolig/næring/tjenesteyting/kontor/parkering. Det åpnes for å rive den eksisterende bebyggelsen og føre opp ny bebyggelse i inntil 6 etasjer og med 48 – 55 nye boenheter, 2 etasjer med næring og tjenesteyting, samt ca. 200 parkeringsplasser i kjeller.

Ved sluttbehandling av detaljreguleringsplanen ble det fattet vedtak om noen presiseringer i planens bestemmelser mht. materialer og fargevalg, samt at det skulle gjøres arkitektoniske grep for å redusere silhuettvirkningen.

Fortidsminneforeningen valgte klage på kommunestyrets vedtak. I klagen vises det til at området ligger innenfor randsonen til det kulturhistoriske miljøet i Risør sentrum.

Kommunestyret skal ta stilling til om klagen skal tas til følge, eller ikke. Dersom klagen ikke tas til følge sendes den over til Statsforvalteren i Agder, for endelig avgjørelse. Kommunestyret må i dette tilfelle ta stilling til om klagen skal gis utsettende virkning fram til klagen er endelig avgjort.

Kommunedirektøren innstiller på å ta klagen til følge, og fatte nytt vedtak basert på kommunedirektørens innstilling ved sluttbehandling av detaljreguleringsplanen i november 2024.

Saksopplysninger

Kommunestyret i Risør sluttbehandlet detaljreguleringsplan for Livbeltefabrikken den 28. november 2024, og fattet følgende vedtak:

Kommunestyret viser til saksfremlegget og godkjenner detaljreguleringsplan for Livbeltefabrikken i medhold av § 12-10 i plan- og bygningsloven med følgende tillegg/endring.

Nytt punkt i reguleringsbestemmelsene

Den visuelle fjernvirkningen av de øverste etasjene skal dempes ved materialbruk og arkitektoniske utforminger. Det skal vektlegges å bruke materialer med dempede farger som harmonerer godt med omkringliggende terreng. Oppbygg på takflaten skal begrenses til det aller mest nødvendige både i høyde og volum. Fjernvirkningen skal minimeres ved å trappe ned høyden, avrundede hjørner og andre arkitektoniske grep som vil gjøre silhuett virkningen vesentlig mindre. Espalier med klatreplanter skal benyttes, slik at oppbygg i større grad oppfattes i sammenheng med omkringliggende natur.

- Kommunestyret ber Kommunedirektøren inngå en utbyggingsavtale med utbygger hvor Kommunen sikres en forkjøpsrett til inntil 10 % av boligene. Forkjøpsretten skal meddeles utbygger senest 2 måneder etter salgsstart.*
- Kommunestyret henstiller utbygger om å opprette dialog med Risør Boligbyggelag for å utrede mulighetene for at 1 av blokkene etableres som et borettslag.*
- Kommunestyret henstiller utbygger om å opprette dialog med administrasjonen i Risør kommune for å utrede muligheten for å etablere utleieboliger med tilvisningsrett i prosjektet.*

Kommuneplanen

Området er uregulert, har «Sentrumsformål» i kommuneplanen, og er bebygd med et eldre industribygg fra 1950-tallet. Det har ikke vært noen vesentlig aktivitet i bygget på lang tid. Etablering av ny boligbebyggelse vil gi liv i et område som tidligere har vært benyttet til parkering og industrivirksomhet. Planforslaget er i samsvar med overordna plan.

Planens innhold

Planen åpner for å rive den eksisterende bebyggelsen og føre opp ny bebyggelse med et kombinert formål. Det legges opp til blokkbebyggelse i inntil 6 etasjer og med 48 – 55 boenheter i varierende størrelse. I de nederste etasjene kan det etableres næring, tjenesteyting og kontorer, og ca. 200 nye parkeringsplasser. I tillegg etableres et lokk over deler av området som opparbeides som lek og uteoppholdsareal. Ny bebyggelse vil gi økt trafikk i denne del av Hasdalgata og det er derfor lagt opp til å etablere et nytt fortau fra Skolegata 5 og fram til avkjøringen til Hasdalgata 35 – 39. Ved avkjøringen til Hasdalgata 35 – 39 snevres fortauet inn, noe som vil være med på å redusere bilenes hastighet i Hasdalgata.

Ny bebyggelse kan opparbeides med flate tak, og en maksimal gesimshøyde på kote + 50 moh. I tillegg kan det etableres takoppbygg for tekniske installasjoner (bl.a. heis) på inntil 4 m.

Klage fra Fortidsminneforeningen

Fortidsminneforeningen, Aust-Agder lokallag, har valgt på klage på kommunestyrets vedtak i sak 24/120, den 28.11.2024. Melding om vedtak ble sendt ut 12.12.2024. Klagen er mottatt pr. e-post den 1.1.2025, og innenfor klagefristen på 3 uker. Klagen er derfor rettidig og tas til behandling.

Klage er vedlagt og gjengis kun kort her. I klagen vises det til at Risør sentrum er vurdert som et av Europas best bevarte trehusmiljø, og definert av Riksantikvaren som et kulturmiljø av nasjonal interesse. Livbeltefabrikken ligger utenfor planavgrensningen for Risør sentrum, men innenfor det som Riksantikvaren kaller randområder. Deler av den østligste del av reguleringsplanen ligger i tillegg innenfor reguleringsplanen for *Området Krag's gate - Skolegata - Hasdalgata – Skoleheia*, og med en hensynssone H570 «*Bevaring kulturmiljø*», der bestemmelsene i verneplanen for Risør sentrum fra 1991, gjøres gjeldende.

Det vises til uttalelse fra Agder fylkeskommune etter offentlig ettersyn, som støtter kommune-direktørens forslag til endringer, og oppfordrer sterkt til å trekke bebyggelsen noe tilbake, samt redusere høyden på ny bebyggelse. Fortidsminneforeningen viser også til at dersom man hadde valgt transformasjon i stedet for nybygg, burde det være mulighet for fritak fra flere av de byggetekniske kravene i byggeteknisk forskrift (TEK17).

I klagen skriver Fortidsminneforeningen bl.a. «*Vi kan ikke se at det foreligger noen opplysninger i saken som begrunner hvorfor detaljreguleringen ikke kan gjennomføres slik Kommunedirektøren har konkludert. De nye punktene som kommunestyret har vedtatt med bruk av dempede farger, espalier med klatreplanter, osv., mener vi er svært midlertidige og tiltak som uansett ikke endrer på de negative nær- og fjernvirkningene med flate tak og heissjakt. Tiltaket vil uansett hvor mye en «pynter» på fasaden slik tiltaket er foreslått bli godt synlig fra sentrale områder i kulturmiljøet av nasjonal interesse.*».

Fortidsminneforeningen klager derfor på kommunestyrets vedtak og ber om at kommunestyret tar klagen til følge og fatter nytt vedtak basert på kommundirektørens innstilling ved sluttbehandling av detaljreguleringsplanen.

Forslagsstilleres kommentar til klagen (kommentarene er vedlagt og gjengis kun kort her):

Transformasjon kontra nybygg:

Forslagsstiller viser til at Livbeltefabrikken sto ferdig i 1952, og bygd ut i flere etapper fram til 1972. For å kunne transformere den eksisterende bebyggelse til nærings-, tjenesteytings- og boligformål, vil det være behov for omfattende endringer i bygningsmassen og fasadene, at bygget uansett vil få et helt annet inntrykk. De viser videre til at det er gjort undersøkelser av eksisterende bebyggelse, og registrert pågående armeringskorrosjon som har medført avskallinger av mindre og større fraksjoner. Forslagsstiller mener derfor at det eneste alternativet vil være å rive dagens bebyggelse, og føre opp nye bygg.

Kulturmiljø:

Forslagsstiller viser til at selv om Livbeltefabrikken grenser mot det bevaringsverdige miljøet i Risør, ligger planområdet, med unntak av deler av adkomstveien i Hasdalgata, utenfor kulturmiljøet i sentrum. Den eksisterende bygningsmassen er typisk for sin tid, og står i kontrast til den hvite sørlandsbyen. Slik sett tilfører ikke Livbeltefabrikken noen kvaliteter til Risørs kulturmiljø.

Ny bebyggelse er delt opp i separate bygningsvolum, og har høyder og volum tilpasset den stedlige topografien og omkringliggende bebyggelse. Det er også lagt vekt på å bryte ned bygningsvolumene med varierte gesimshøyder. De viser til at den nyeste del av Livbeltefabrikken har flatt tak, og ikke skiller seg ut fra andre nærliggende bygg, bl.a. blokkbebyggelsen i Heiveien og bygget og garasjen i Hasdalgata 20 (tidligere Paulsen & Sønn AS).

Planområdet ligger i tillegg tilbaketrunket inneklemt i bunnen av en dal. Det er nesten ikke synlig fra sjø og er ikke å regne som et viktig landemerke i Risør.

Kommunedirektørens kommenterer avsnittet «Klagebehandling».

Økonomi

Ikke relevant da klagesaker ikke er gebyrbelagte.

Kommuneplan

Kommuneplanens hovedmål, er «Sammen om et bærekraftig og levende samfunn». For å nå denne visjonen er det viktig å kunne utvikle gode og inkluderende nærmiljøer og bomiljøer.

Det legges opp til å føre opp nye bygg med et kombinert formål, bl.a. boligbebyggelse. Nye boliger her vil være med på å skape liv i et område som i dag fremstår som mørkt og ubebodd, på kveldstid. Boligene vil være attraktive sentrumsnære leiligheter, med gangavstand til butikker, servicetilbud og kollektivtilbud, og planforslaget vil etter kommunedirektørens mening være iht. kommunens hovedmål.

Folkehelse og levekår, klima og miljø

Ikke relevant for klagebehandling.

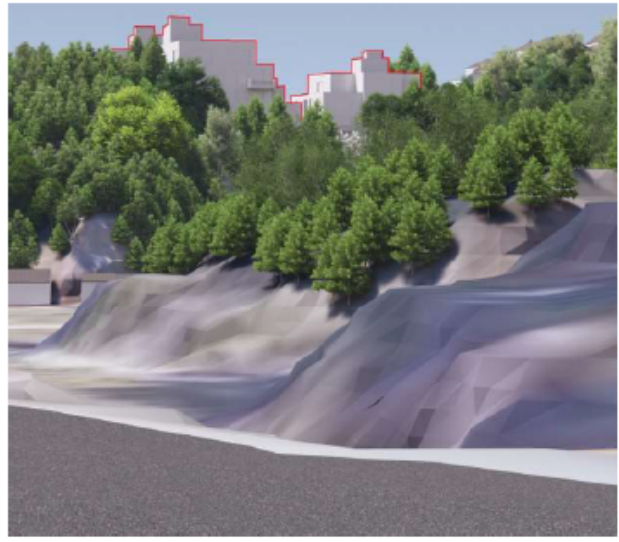
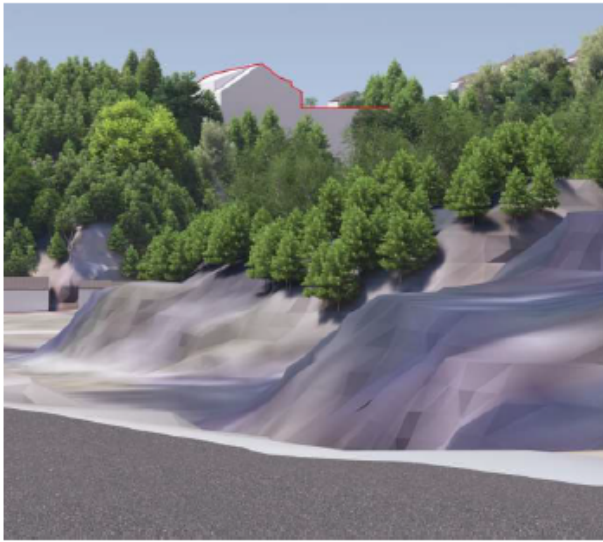
Næringsperspektiv

Ikke relevant for klagebehandling.

Klagebehandling

Kommunedirektøren er positiv til at området omreguleres, noe som vil være med på å skape liv i et område som i dag fremstår som nedslitt og lite attraktivt. Kommunedirektøren er enig i at en transformasjon av den eksisterende bebyggelsen kunne være et spennende prosjekt, men kan ikke se at den gamle næringsbebyggelsen har så stor verdi at den bør bevares, og at etablering av nye formål må skje gjennom transformasjon av bygget. Kommunedirektøren har derfor ikke motsatt seg planforslaget som legger opp til riving og nybygg.

Ved sluttbehandling av planen viste derimot kommunedirektøren til at den nye bebyggelsen vil være godt synlige, spesielt fra Krag's Gate, som må sies å være en del av inngangsporten til Risør sentrum.



Fra 3D-illustrasjoner

Den øvrige bebyggelsen i dette område er hovedsakelig boligbebyggelse med saltak. Kommunedirektøren innstilte derfor på at ny bebyggelse burde reduseres i høyde, samt at den burde gis en annen takform mer i harmoni med den omkringliggende bebyggelsen. Dette var også innspill Agder fylkeskommune kom med i sin uttalelse etter offentlig ettersyn.

Klagen fra Fortidsminneforeningen er i stor grad i samsvar med kommunedirektørens innstilling til vedtak ved sluttbehandling av detaljreguleringsplanen. Kommunedirektøren kan ikke se at det nå er kommet inn noen nye opplysninger som endrer vårt syn, og innstiller derfor på å ta klagen til følge.

Alternativt vedtak

Kommunestyret står fritt til å ikke å ta klagen til følge. Dersom det er ønskelig må kommunestyret vurdere om saken skal gis utsettende virkning i medhold av § 42 i forvaltningsloven, frem til klagen er endelig vedtatt av Statsforvalteren. Et vilkår om å gi en slik utsettelse, eventuelt et avslag, skal være grunnlagt.

Kommunedirektøren anbefaler at saken gis utsettende virkning fordi det vil være svært uheldig om det blir satt i gang irreversible arbeider, før saken er endelig avgjort. Statsforvalteren vil ved en klagebehandling, vurdere alle sider av saken, og kan komme til et annet utfall enn kommunestyret.

Dersom kommunestyret ikke ønsker å ta klagen til følge, anbefales dette vedtaket:

Kommunestyret tar ikke klagen til følge. Saken gis utsettende virkning til klagen er endelig avgjort, jf. § 42 i forvaltningsloven. I medhold av § 35 i forvaltningsloven, sendes saken over til Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Kommunedirektøren minner om at et slikt vedtak må begrunnes, jf. Forvaltningslovens §§ 24 og 25.

Kommunedirektørens konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler at klagen tas til følge. Kommunestyret bes omgjøre sitt forrige vedtak, og fatte nytt vedtak basert på kommunedirektørens innstilling ved sluttbehandling av detaljreguleringsplanen i november 2024.