



RISØR KOMMUNE
Postboks 158
4952 RISØR

Dato: 24.04.2024
Vår ref: 22/16266-7
Deres ref: 22/2496-24
Saksbeh.: Frode Amundsen

Risør kommune - uttalelse ved offentlig ettersyn for forslag til detaljreguleringsplan for Livbeltefabrikken

Viser til oversendelse 7.3.2024. Saken gjelder offentlig ettersyn av forslag til detaljreguleringsplan for Livbeltefabrikken, gnr. 16 bnr. 362 mfl., i Risør kommune. I oversendelse er det opplyst at formålet med planen er å legge til rette for et kombinert formål Bolig/Næring/Tjenesteyting/Kontor/Parkering. Forslaget legger opp til å etablere om lag 48 – 55 leiligheter i varierende størrelse, ca. 200 parkeringsplasser i tillegg til lokaler for kontor, tjenesteyting og næringsvirksomhet. Området er avsatt til sentrumsformål i kommuneplanen.

Innspill fra Agder fylkeskommune

Fylkeskommunedirektøren støtter kommunedirektøren sine forslag til endringer av planbestemmelser og plankart i saksfremstilling, og mener de foreslåtte endringene ville ha tilrettelagt for en noe mer stedstilpasset og forutsigbar utvikling av området.

I varsel om oppstart var det opplyst at hovedformålet med planen er å tilrettelegge for transformasjon av dagens bebyggelse til ny bruk. I forslag legges det opp til riving av dagens bebyggelse og oppføring av ny. Vår uttalelse til oppstart av planarbeid var basert på informasjon om transformasjon av bebyggelsen, og våre innspill ved oppstart knyttet til byutvikling og kulturminner er derav kun delvis fulgt opp. Fylkeskommunedirektørens overordnede vurdering er at det er positivt for Risør at det tilrettelegges for flere boliger i sentrumsområdet. Basert på våre interesser knyttet til kulturmiljø har vi konkrete innspill knyttet til beslutningsgrunnlag, utforming av ny bebyggelse og utforming av Hasdalgata.

Beslutningsgrunnlag:

Fylkeskommunedirektøren mener den opprinnelige intensjonen om å transformere eksisterende bygningsmasse kunne blitt et svært spennende prosjekt i Risør. Vi skulle gjerne sett at det ble arbeidet mer mot å bevare og transformere eksisterende bygningsmasse og tilpasse denne ny bruk. Vi mener fremdeles at mulighetene for dette burde vært utredet nærmere, for å bevare historiske spor etter industriutviklingen i tilknytning til Risør sentrum. Det kan være vanskelig å se for seg omfanget av prosjektet og hvor store konsekvenser dette kan ha for omkringliggende miljø. Vi vil anbefale at det utarbeides en fysisk 3D-modell som illustrerer dette.

Ny bebyggelse:

Beliggenheten mellom to heier muliggjør at det kan bygges noe i høyden, selv om den

Besøksadresse:
Tordenskjolds gate 65 4614
KRISTIANSAND S

Postadresse:
Postboks 788 Stoa, 4809 Arendal

Telefon:
+47 38 05 00 00

E-post:
postmottak@agderfk.no

Org.nr.:
921 707 134

Nettsted:
www.agderfk.no

tradisjonelle bebyggelsen i sentrum ligger forholdsvis lavt. Beliggenheten reduserer også innvirkningen på det bevaringsverdige kulturmiljøet i sentrum noe, men en så stor utbygging vil likevel kunne få stor betydning for opplevelsesverdien av dette. Ny bebyggelse vil bli svært synlig fra øvre del av Kragsgata. Høyden på bygningene vil påvirke bybildet ved innfartsveien til Risør. Bygg A vil komme til å være synlig fra Tjenna og deler av NB! -området, blant annet Frikirkegata. Bygg A er videre planlagt oppført trukket inn i heia, og vi uttrykker også bekymring over terrenginngrepene som dette vil medføre og hvilke konsekvenser dette kan få for øvrig miljø og bebyggelse. Vi oppfordrer sterkt til at dette trekkes noe tilbake og at høyden på bebyggelsen reduseres, især da det i henhold til reguleringsbestemmelsene tillates takoppbygg for tekniske installasjoner inntil 4m over maks byggehøyde, samt tilrettelegging for pergola på toppen av byggene. Vi anbefaler at maks kotehøyde settes til 50, dette inklusiv inntil 4m takoppbygg for tekniske installasjoner. I den forbindelse bør en også se på om bygg B og C også bør reduseres noe i høyde for å skape variasjon og tilpasses høyden på heiene noe mer. Det er også viktig å se på hvilke konsekvenser og betydning byggehøyder og utforming i dette prosjektet har på kulturmiljøet i Risør, sett i sammenheng med utviklingen av Rema1000-tomten.

Solcellepanel:

I bestemmelse 2.6 *Estetikk* tillates det etablering av solcellepanel på tak og vegg. Det legges føringer om matte solceller og at disse skal integreres i den arkitektoniske helheten. Risør sentrum har klare bestemmelser når det gjelder etablering av solcellepanel i bevaringsområdet. Vi mener at det også i et prosjekt som dette må tas særlige hensyn til plassering av solcellepanel når planområdet ligger så tett på et nasjonalt viktig kulturmiljø. Vi mener det ikke bør tillates montering av solcellepanel på vegg, men at dette eventuelt skal tillates etablert på tak.

Hasdalsgata:

Planområdet grenser til bevaringsområdet for Risør sentrum, samt deler av planområdet ligger innenfor reguleringsplan for *Kragsgata – Rutebilstasjonen og Skoleheia* med hensynssone bevaring kulturmiljø hvor reguleringsbestemmelsene for Risør sentrum gjøres gjeldende. Det legges opp til utbedring av veiforholdene som vil medføre inngrep i terreng og murer som i dag er regulert til bevaring. Vi er kritiske til at det legges opp til slike inngrep innenfor et område som er underlagt forholdsvis tydelige bestemmelser med hensyn til landskapsinngrep, bevaring av vegetasjon og murer. Vi anbefaler at det ses på løsninger som kan redusere inngrepene her, og at eventuelt arbeid utføres med hensyn til, og tilpasses, øvrig kulturmiljø.

Ta gjerne kontakt dersom noe er uklart.

Med hilsen

Ingvild Nina Skjong
Avdelingsleder
Plan

Frode Amundsen
Rådgiver
Plan

Brevet er godkjent elektronisk.

Kopi til: STATSFORVALTEREN I AGDER