



Saksframlegg

Arkivsak-dok. 22/4816-31
Saksbehandler Anders Auten Pedersen

Utvalg	Møtedato
Miljø- og teknisk utvalg	12.03.2025
Kommunestyret	27.03.2025

Sluttbehandling av detaljreguleringsplan for Buvikveien 23

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Kommunestyret viser til saksutredningen og godkjenner detaljreguleringsplan for Buvikveien 23 i medhold av § 12-10 i plan- og bygningsloven, på følgende vilkår:

§ 2.2.4 – Kulepunkt nr. 5: Setningen i parentes tas ut.

§ 3.1.1 – Kulepunkt nr. 5: I siste setning endres «bør» til «skal»

§ 3.1.2 – § 3.1.2 – Avsnitt 2: Nest siste setning, strykes. Maks mønehøyde for all bebyggelsen skal være kote + 12 moh. Det må fremgå av bestemmelsen at dette også gjelder eventuelle heis-overbygg o.l.

§ 3.1.2 – Avsnitt 3: Bestemmelsen suppleres med setningen: «Byggene skal behandles med farger i en tradisjonell «Risørpalett»».

§ 3.1.2 – Avsnitt 4: Første setning, strykes.

§ 4.3.6 – I andre avsnitt må det fremgå at plassering av trafo ikke skal være i konflikt med sikt ut fra parkeringsplassen.

§ 6.1 - Pkt. d: Det må fremgå at sikring mot forurensning i sjø bl.a. gjelder forankring av småbåthavn.

§ 6.2 - Pkt. c: Rekkefølgebestemmelsen tas ut.

Vedlegg

Oversiktskart
Planbeskrivelse
Planbestemmelser
Plankart
Grunnundersøkelser
Illustrasjonsplan
Miljøteknisk datarapport
Notat områdestabilitet
ROS-analyse Buvikveien 23
Sol-skyggediagram
Uttalelse fra Agder fylkeskommune
Uttalelse fra Norsk Maritimt Museum
Uttalelse fra NVE
Uttalelse fra Statsforvalteren
Særutskrift MTU 11.12.2024
Forslagstillers kommentarer til merknadene

Kort resymé

Miljø og teknisk utvalg vedtok i sak 24/53, den 11.12.2024 å legge detaljreguleringsplan for Buvikveien 23 ut på høring og offentlig ettersyn.

Formålet med detaljreguleringsplanen er å legge til rette for å kunne rive dagens trebåtbyggeri og føre opp 3 nye leilighetsbygg med til sammen 13 – 15 leiligheter

Kommunestyret skal ta stilling til om detaljreguleringsplane skal vedtas, eller ikke. Kommunestyret har anledning til å sende planen tilbake for endring. Det bør i så fall gis retningslinjer for hvilke endringer som skal gjøres. Dersom endringene er store, må planen legges ut til ny høring og offentlig ettersyn.

Kommunedirektøren innstiller på at detaljreguleringsplanene for Buvikveien 23 vedtas i medhold av § 12-10 i plan og bygningsloven, gitt at det foretas endringer i bestemmelsene.

Saksopplysninger

Planstatus:

Området er regulert og eiendommen har industriformål i reguleringsplanen for Buvika. Eiendommen benyttes i dag til trebåtbyggeri.

Planforslag:

Detaljreguleringsplanen legger opp til å rive den eksisterende bebyggelsen og føre opp 3 nye småblokker med inntil 15 leiligheter. Det skal etableres parkering i parkeringskjeller og adkomst via den kommunale parkeringsplassen øst for dagens bygg. For å bedre trafikksikkerheten vil det bli etablert nytt fortau fram til det eksisterende busstoppet for skolebuss/bybuss. I tillegg vil eksisterende kryss mot fylkesveien, utbedres. Det stilt krav til teknisk plan for vann-, avløp og overvann, og lagt inn rekkefølgebestemmelser om at denne skal være utarbeidet og godkjent, før det kan gis rammetillatelse.

Planprosess:

Det ble avholdt oppstartsmøte med kommunen den 13. januar 2023. Varsel om oppstart av planarbeidet ble sendt ut 21. januar 2023, og med svarfrist satt til 2. mars 2023. Etter fristens utløp var det kommet inn 9 innspill/uttalelser til planen. Ved politisk behandling av planforslaget i desember 2024 vedtok Miljø og teknisk utvalg å legge detaljreguleringsplanen ut til høring og offentlig ettersyn med endringer.

Detaljreguleringsplanen ble deretter oppdatert iht. vedtaket og lagt ut til høring og offentlig ettersyn med frist for å komme med merknader/uttalelser satt til 7. februar. Innen fristens utløp har det kommet inn 4 uttalelser.

Følgene uttalelser kom inn:

Kommunedirektørens merknader/kommentarer er tatt inn i avsnittet «Vurderinger», nedenfor.

1. Agder fylkeskommune:

- a) *Kulturarv - nyere tids kulturminner* – Mener det er positivt at det legges opp til bebyggelse med saltakskonstuksjon og trekledning, samt at det er satt krav til variasjon i byggehøyde og plassering. Fylket vurderer derimot at bygningsmassen er noe for høy og anbefaler å redusere denne med minimum 1 etasje, samt at det legges opp til en tradisjonell fargepalett.
- b) *Kulturarv - arkeologi* – Har ikke kjennskap til noen arkeologiske kulturminner på land, og vurderer at det ikke er nødvendig med noen arkeologisk registrering.
- c) *Fylkesveg* – Anbefaler at det stilles vilkår om at lekeplass mellom fylkesvei og ny bebyggelse, skjermes fysisk fra fylkesveiens fortau med eksempelvis rekkverk. Plankartet må endres og areal mellom fylkesvei og eiendommen reguleres til «Annen veggrunn». Langs gang- og sykkelsti bør arealet være 1,5 m.

Viser også til rekkefølgebestemmelsen (§ 6.2) som stiller krav om at nødvendige trafikksikringstiltak langs fylkesvei 3452 skal være gjennomført før det gis midlertidig brukstillatelse. Tiltak på/langs fylkesvei 3452 ligger ikke inne i gjeldende handlings-program, og fylkeskommunen ber kommunen om å vurdere om rekkefølgebestemmelsen innebærer en uforutsigbar fremdrift for gjennomføring av detaljreguleringsplanen.

Forslagsstillers kommentar:

Pkt. a: Kulturarv - I planprosessen er det jobbet med volum og høyder, og det har vært dialog med kommunen underveis i prosessen for å hensynta omkringliggende miljø. Mener derfor at planforslaget ivaretar den omkringliggende bebyggelsen ved at det er stilt krav om minst 3 volum, krav om tydelige forskjeller i størrelsen på bygge, samt variasjon i møneretning og fasadeliv (vindusutforming og verandaform etc.).

Pkt. c: Fylkesveg – Er enig i at lekeplass bør sikres med fysisk skille, og foreslår å legge inn et punkt om dette i minimumskravene til landskapsplanen (§ 2.1.1). I tillegg revideres plankartet iht. innspill om formål og bredde på arealet langs gang- og sykkelsti.

Pkt. c: Rekkefølgebestemmelse – Det bør gjøres en vurdering av hvilke endringer planforslaget faktisk medfører. Det jobber i dag 8 – 10 personer i trebåtbyggeriet. I tillegg er det en del varetrafikk til/fra båtbyggeriet. Mener derfor at trafikken i dagens situasjons antakelig er større enn trafikken etter en fremtidig utbygging av 13 – 15 boenheter.

2. Statsforvalteren i Agder:

- a) *Støyskjerming* – Mener at støyskjerming som sikrer støynivå iht. § 2.2.3 i reguleringsbestemmelsen, burde være sikret i plankart og ikke skjøvet til byggesaken.
- b) *Uteoppholdsareal* – Viser til uttalelse fra Agder fylkeskommune og er enig i anbefaling om fysisk skjerming av lekeplassen.
- c) *Trafikksikkerhet og trygg skolevei* – Legger til grunn at nødvendige trafikksikringstiltak langs fylkesveien er etablert før de nye leilighetene tas i bruk.
- d) *Rekkefølgebestemmelse og støy* – Viser til støybestemmelsene i § 2.2.3 og anbefaler at siste kulepunkt flyttes til rekkefølgebestemmelse § 6.1. Gir videre faglig råd om at rekkefølgebestemmelse § 6.2 suppleres slik at det sikres etablering av støyskjerm mellom fylkesveien og byggeområde som sikrer støynivå i tråd med § 2.3 i reguleringsbestemmelsen, før det gis brukstillatelse for de nye leilighetene.

Stø

- e) *Øvrige innspill* – Anbefaler at det spesifiseres i rekkefølgebestemmelsene hvilke «formåls-områder» i plankartet de ulike rekkefølgekravene omfatter. § 6.2 pkt. a, bør vise hvilke godkjente planer det vises til.

Forslagsstillers kommentar:

Pkt. a og d - Vurderer at det er svært uheldig å sette opp støyskjerm langs Buvikveien. Mener en slik skjerm vil kunne være i konflikt med siktlinjene i tillegg til å redusere naboenes utsikt mot sjøen. Det er jobbet med å få til en løsning med en elvepromenade for å øke allmennhetens tilgang til sjø, og mener en støyskjerm vil være med på å hindre dette.

Pkt. b: Uteoppholdsareal – Samme som i kommentar til uttalelse fra fylkeskommunen.

Pkt. c: Trafikksikkerhet og trygg skoleveg: Tas til informasjon.

3. NVE:

Har pga. stor saksmengde, ikke kapasitet til å gi uttalelse i denne saken, men viser til kommunens ansvar for at det blir tatt nødvendig hensyn til flom- og skredfare, overvann, vassdrag og energianlegg i arealplaner, byggetillatelser og dispensasjoner.

Forslagsstillers kommentar:

Tas til informasjon.

4. Norsk Maritimt Museum:

Har ingen anmerkninger, men minner om meldeplikten som sier at dersom det oppdages kulturhistorisk materiale som enten kan være vernet eller fredet, skal alt arbeid stanses umiddelbart, og NMM varsles. Tiltakshaver plikter å underrette den som skal utføre arbeidene og dette, men står også selv ansvarlig for at dette blir overholdt.

Forslagsstillers kommentar:

Tas til informasjon.

Økonomi

Planforslaget har ingen direkte økonomiske konsekvenser for kommunen, utover saksbehandlingsgebyret. Etablering av inntil 15 nye boenheter vil kunne gi økt tilflytting og aktivitet, noe som vil være svært positivt for Risør.

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 søkes om å rive den eksisterende bebyggelsen, og føre opp 3 nye bygg med 13 - 15 boenheter. Planforslaget medfører en fortetting med boliger innenfor et bebygd område. Fortetting av slike områder er positivt som et alternativ til å bygge ned i større urørte områder med mulig store naturverdier.

Boligbebyggelsen i nærområdet består i all hovedsak av frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse. Blokkbebyggelsen som planforslaget legger opp til, skiller seg slik sett fra den omkringliggende bebyggelsen. Nye leilighetsbygg kan ha konsekvenser for dagens bebyggelse. Trafikken vil øke noe, og enkelte eiendommer vil kunne oppleve mer innsyn og noe redusert utsikt og solforhold. I avsnitt 4.5 «Landskap» i planbeskrivelsen er det laget sol- og utsiktsdiagram, som viser at det fortsatt vil være gode sol- og utsiktsforhold fra disse eiendommene. Utbedring av dagens avkjøring til fylkesveien og etablering av et nytt fortau fram til dagens busstopp, vil i tillegg bedre trafikksikkerheten i området.

De nye boligene vil være attraktive sjønære leiligheter, med gangavstand til butikker, servicetilbud og kollektivtilbud, og planforslaget vil etter kommunedirektørens mening være iht. kommunens hovedmål.

Boplikten i Risør ble opphevet i 2023, og kommunen har slik sett ingen garanti for at leilighetene blir kjøpt og benyttet av fastboende, eller om dette blir sekundærleiligheter.

Folkehelse og levekår

Området ligger i Buvika, ca. 1,2 km fra Risør sentrum. Det er ca. 3,5 km til Risør barneskole og idrettsanlegget på Kjempesteinsmyra, og ca. 1,5 km til nærmeste barnehage på Tjenna. Det er prosjektert nytt fortau fra ny bebyggelse og fram til busstopp ved den kommunale parkeringsplassen i sør, der det går skolebuss/ bybuss. Mye ligger m.a.o. godt til rette for bruk av service- og aktivitetstilbud i Risør, uten bruk av bil. Det er i tillegg kort avstand til friområdene i Urheia. Videre legges det opp til å etablere en offentlig tilgjengelig promenade som åpner opp kaifronten for allmenn ferdsel mellom Power-bygget (Buvikveien 21) og den kommunale småbåthavna.

Klima og miljø

Planforslaget legger opp til riving av dagens bygg, og føre opp 3 nye bygg med 13 – 15 leiligheter. Området er et eldre industriområde (trebåtbyggeri). Det er derfor foretatt grunnundersøkelser og utarbeidet en egen miljøteknisk rapport. Rapporten viser at det er forekomster av urene masser som overskrider akseptkriteriene for boligområdet. Urene masser må graves opp og skiftes ut. All forurenset masse som graves opp, må deponeres på godkjent deponi. Det må derfor lages en egen tiltaksplan for graving i forurenset grunn.

Næringsperspektiv

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

Vurderinger

Planformål:

Eiendommen benyttes til trebåtbyggeri. Næringsvirksomheten som drives i dag er direkte knyttet mot sjøen, men eierne ser det som utfordrende å videreføre dagens virksomhet til nye drivere. Å starte opp annen industri er også utfordrende, spesielt mht. adkomsten som i stor grad må gå via Kranveien og Buvikveien. De ønsker derfor å omregulere området, slik at det kan benyttes til boligformål. Med unntak av trebåtbyggeriet og næringsbygget i Buvikveien 21, er Buvika et boligområde. Slik sett er en endring til boligformål mer i tråd med den eksisterende bebyggelsen, selv om eiendommen kan være egnet for småskala næringsvirksomhet som ikke skaper sjenerende støy, lukt etc.

Eiendommen ligger i gangavstand fra kultur- og servicetilbudene i Risør sentrum, samt kollektivtilbud. Det er også forholdsvis kort vei til skole og aktivitetstilbud. Leilighetene ligger nært sjø, og vi vil anta at disse kan være svært attraktive. Nye leiligheter vil også skape nytt liv i et område som tidligere kun har vært industrivirksomhet. Det er allikevel verdt å merke seg at boplikten i Risør er fjernet og kommunen har ingen hjemmel til å stille krav om fast bosetting.

Trafikkforhold:

Planen legger opp til 1 parkeringsplass og minst 2 plasser for sykkelparkering, pr. boenhet, i parkeringskjeller, noe som er iht. kommuneplanen i Risør. I planen er det ikke lagt opp til egne gjesteparkeringsplasser. Gjester vil da måtte benytte de offentlig tilgjengelige parkeringsplassene i øst. Kommunestyret må ta stilling til om det skal stilles krav til gjesteparkering, men det kan være utfordrende å få plass til disse i egen parkeringskjeller.

Agder fylkeskommune har også stilt krav til fortau fram til det eksisterende busstoppet, og at krysset mot fylkesveien strammes opp, samt at siktsonen utbedres. Lokalt bør derfor trafikk-sikkerheten være ivaretatt både for kjørende og myke trafikanter.

Adkomst til Buvikveien 23 må gå via Buvikveien og Kranveien. Begge veiene er stedvis svært smale og uoversiktlige. I tillegg til Buvikveien 23 er det startet opp en planprosess for næringsbygget i Buvikveien 21, der det er ønskelig å etablere ca. 40 nye leiligheter. Samlet sett kan det derfor bli snakk om opptil 50 nye boenheter i Buvika, noe som helt klart vil kunne påvirke trafiksikkerheten langs fylkesveien. Ved behandling av plansaken i forkant av offentlig ettersyn hadde miljø og teknisk utvalg et tilleggsforslag om at det ble utarbeidet en utbyggingsavtale mellom kommunen og grunneier, for å ivareta nødvendige trafiksikringstiltak langs fylkesveien.

Trafikksikringstiltak:

Ved behandling av plansaken i forkant av offentlig ettersyn vedtok miljø og teknisk utvalg en rekkefølgebestemmelse om at nødvendige trafiksikringstiltak langs fylkesveien skulle være ferdigstilt før det ble gitt midlertidig brukstillatelse for første boenhet. Som fylket skriver i sin uttalelse, er Buvikveien og Kranveien ikke prioritert i gjeldende handlingsplan for fylkesveg 2026 – 2029. En slik rekkefølgebestemmelse kan derfor innebære en uforutsigbar fremdrift for reguleringsplanen. Kommunedirektøren mener derfor at denne rekkefølgebestemmelsen tas ut. Nødvendige sikringstiltak og eventuelt en kostnadsdeling, vil være en av en fremtidig utbyggingsavtale.

Støy

Både Statsforvalteren i Agder og Agder fylkeskommune anbefaler at det etableres et fysisk skille mellom fylkesveien og den nye bebyggelsen, samt at det reguleres inn et formål «Annen veggrunn» på 1,5 m, som kan sikre areal til drift og vedlikehold fylkesveien, samt snøopplag. Plankartet er endret iht. innspillet.

Statsforvalteren gir i tillegg et faglig råd om å etablere støyskjerm langs Buvikveien. Forslagstiller er ikke enig i dette og viser bl.a. til mulig konflikt med siktlinjer i krysset og tap av utsikt fra nabo-eiendommene.

Deler av den nye bebyggelsen ligger innenfor gul støysone. Det må også legges vekt på at de aller fleste eksisterende boliger langs Buvikveien ligger innenfor støysonen. Dette er eldre bygg med betydelig dårligere støysikring. Flere av boligene har i tillegg uteoppholdsareal mot øst, dvs. side som vender mot veien.

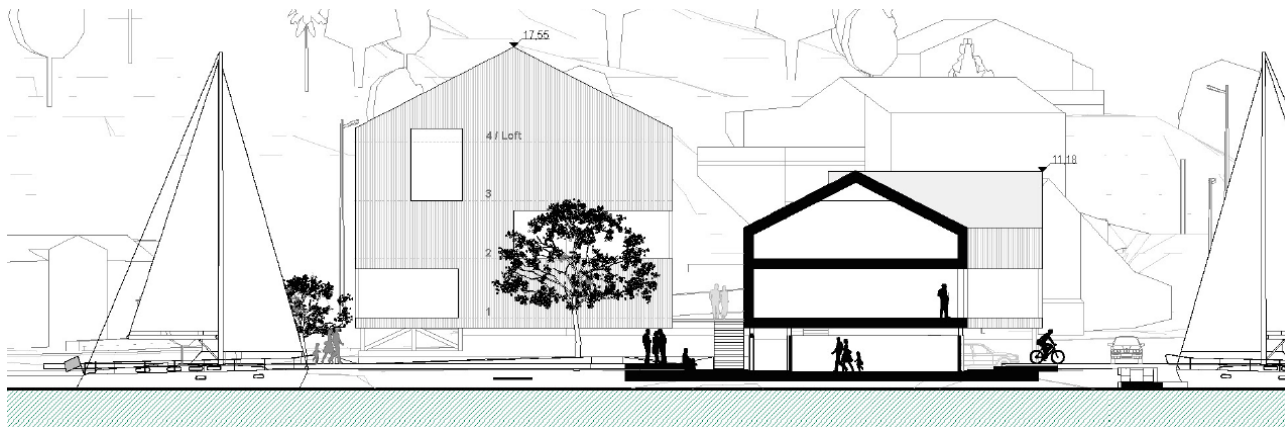
For at en støyskjerm skal ha den tiltenkte funksjonen må den ha en viss utstrekning, slik at den skjermer for støy fra trafikk både fra nord og sør. Spesielt mot sør kan det medføre at det må settes opp en støyskjerm et godt stykke sørover langs de eksisterende parkeringsplassene mellom Buvikveien 23 og Buvikveien 21 (Power-butikken). Det er mulig å etablere en kortere støyskjerm i formålsgrensen mot området «Annen veggrunn» (AVG5), og videre langs planavgrensningen ned til gangpromenaden TV.

Uansett vil en slik støyskjerm være et nytt element i området, og kan gjøre at området på østsiden av støyskjermen fremstår som avstengt og privatisert. I tillegg vil en støyskjerm kunne redusere utsikten fra boligene på vestsiden av Buvikveien.

Kommunedirektøren vil derfor ikke innstille på at det settes opp støyskjerm, og viser til at den nye bebyggelsen skal prosjekteres iht. byggteknisk forskrift (TEK17), og må tilfredsstille forskriftens krav til stillesoner (soverom og uteoppholdsareal). Reguleringsplanen har i tillegg en bestemmelse om at leke- og uteoppholdsområdene skal skjermes fra bl.a. støy. Dette blir en del av prosjekteringsgrunnlaget i byggesaken.

Landskapspåvirkning:

Planinitiativet som ble sendt ut ved varsel opp oppstart av planarbeidet viste en bebyggelse med en høyeste mønehøyde på kote + 17,5 moh. Høyeste bygg var i tillegg vist inn mot fylkesveien.



Fra planinitiativ

Kommunedirektørens vurderte at byggene inn mot fylkesveien i høyest laget. Forslagsstiller reduserte høyden på bygget, og flyttet dette lengre mot øst.



Revidert planforslag

I sin uttalelse anbefaler fylkeskommunen at alle byggene reduseres ytterligere 1 etasje, for en bedre tilpasning til den omkringliggende bebyggelsen. Kommunedirektøren er enig i at en lavere bebyggelse ville være bedre tilpasset den eksisterende bebyggelsen, men mener høyden på de to laveste byggene bør bevares. Å redusere høyden på disse byggene vil kunne resultere i at bebyggelsen spres ut over et større areal, noe som vil kunne gå ut over uteområder/lekeareal. For det bakerste bygget med 3 etasjer bør det derimot være mulig å redusere høyden, og kommunedirektøren vil derfor innstille på dette.

Kommunedirektøren mener derimot at 3 småblokker i dette området ikke vil ha en så negativ virkning på den omkringliggende bebyggelse at det ikke bør kunne tillates. Viser bl.a. til dagens bygg som er et industribygg og det eksisterende næringsbygget (dagens Powerbutikk) på andre siden av bukta. Også her er det varslet oppstart av planarbeid med sikte på å omregulere til leilighetsbygg.

Kommunedirektøren vil også vise til den nye bebyggelsen på Holmen, hvor det er oppført flere leilighetsbygg. Holmen ligger riktignok lenger vekk fra det kulturhistoriske miljøet i Risør, men er en del av randsonen rundt sentrum og godt synlig både fra Risør sentrum og fra sjøområdene utenfor. Etter kommunedirektørens mening er dette et vellykket prosjekt, og den nye bebyggelsen på Holmen reduserer ikke opplevelsesverdien av det kulturhistoriske miljøet i Risør sentrum.

Gitt at høyden på det høyeste bygget reduseres med 1 etasje, mener kommunedirektøren at administrasjonen har gode verktøy ved behandling av fremtidige byggesøknader som sikrer at ny bebyggelse kan tilpasses miljøet på en god måte.

Naturmangfold:

I henhold til naturmangfoldlovens §§ 8 til 12 skal offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet bygge på vitenskapelig kunnskap. Det skal unngås mulig vesentlig skade på naturmangfoldet gjennom føre-var-prinsippet og tiltak skal vurderes opp imot en samlet belastning på økosystemet. Kostnader for å hindre skade på naturmangfoldet, skal dekkes av tiltakshaver og det skal benyttes miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder.

Eiendommen er delvis bebygd. Områdene som ikke er bebygd er planert ut og gruset. Kommunens databaser og Miljødirektoratets «Naturbase» viser da heller ingen forekomster av viktige, eller prioriterte arter eller naturtyper innenfor planområdet. Kunnskapsgrunnlaget anses som godt.

Overvann:

Det er lagt inn rekkefølgebestemmelser om at teknisk plan for bl.a. overvann, skal foreligge før det kan gis rammetillatelse. I tillegg er det bestemmelser om at overvann skal håndteres/filtreres på egen eiendom.

Kulturmiljø:

Som fylkeskommunen skriver i uttalelsen, bør det legges vekt på å tilpasse ny bebyggelse til den omkringliggende boligbebyggelsen. Etter kommunedirektørens mening ville den beste løsningen være å beholde og transformere dagens bebyggelse. Kommunedirektøren ser at det vil være utfordrende å tilpasse bygget til dagens tekniske krav for boliger, uten at det må foretas store omfattende endringer.

Fylkeskommunen har heller ikke vurdert at bygget ikke stor verneverdi, og kommunedirektøren vil derfor ikke motsette seg riving og oppføring av nye bygg.

Bebyggelsen i området er utført i flere ulike stilarter og spenner fra næringsbygget i Buvikveien 21 (Power-butikken) til det vedtaksfredede «Vatikanet» i Buvikveien 26. Den nye bebyggelsen skal føres opp med saltak. I tillegg er det egne bestemmelser om variasjoner i høyder, vindus- og fasadeutforming, samt møneretning. Selv om det legges opp til en noe høyere småblokk-bebyggelse, mener kommunedirektøren at det bør være fullt mulig å få til ny bebyggelse som er godt tilpasset miljøet, slik det er gjort på Holmen.

Barn- og unge:

Saken ble presentert i ungdomsrådsmøte den 30. januar 2024. Etter presentasjonen ble spørreskjema utlevert og besvart. På en skala fra 0 til 5 vurderte ungdomsrådet planene til 3,67. Tilbakemeldingene var at de syntes planene så bra ut. De var positive til boliger, men ønsket i utgangspunktet at det historiske med båtbyggeriet burde bli tatt vare på. Ungdomsrådet ønsker ikke et ultra-moderne bygg og det er viktig at leiligheter også tilpasses unge. Rådet er positive til gangbane/bryggepromenade.

Kommunedirektøren innstiller på at detaljreguleringsplanen godkjennes, gitt at det foretas endringer i bestemmelsene.

Kommunestyret skal ta stilling til om detaljreguleringsplane skal vedtas, eller ikke. Kommunestyret har anledning til å sende detaljreguleringsplanen tilbake for endring. Det bør i så fall gis retningslinjer for hvilke endringer som skal gjøres. Dersom endringene er store, må planen legges ut til ny høring og offentlig ettersyn.

Kommunedirektørens konklusjon

Kommunestyret viser til saksutredningen og godkjenner detaljreguleringsplan for Buvikveien 23 i medhold av § 12-10 i plan- og bygningsloven, på følgende vilkår:

§ 2.2.4 – Kulepunkt nr. 5: Siste setning i parentes tas ut.

§ 3.1.1 – Kulepunkt nr. 5: I siste setning endres «bør» til «skal».

§ 3.1.2 – Avsnitt 2: Nest siste setning, strykes. Maks mønehøyde for all bebyggelsen skal være kote + 12 moh. Det må fremgå av bestemmelsen at dette også gjelder eventuelle heisoverbygg o.l.

§ 3.1.2 – Avsnitt 3: Bestemmelsen suppleres med setningen: «Byggene skal behandles med farger i en tradisjonell «Risørpalett»».

§ 3.1.2 – Avsnitt 4: Første setning, strykes.

§ 4.3.6 – I andre avsnitt må det fremgå at plassering av trafo ikke skal være i konflikt med sikt ut fra parkeringsplassen.

§ 6.1 - Pkt. d: Det må fremgå at sikring mot forurensning i sjø også gjelder forankring av småbåthavn.

§ 6.2 - Pkt. c: Rekkefølgebestemmelsen tas ut.