



Saksframlegg

Arkivsak-dok. 21/2598-151
Saksbehandler Heidi Rødven

Utvalg	Møtedato
Kommunestyret	24.04.2025

Klage: Sluttbehandling av reguleringsplan for Området sør for Heiveien
Forslagsstiller: WSP Norge AS
Tiltakshaver: Risør Eiendom AS
Klagere: Naboer

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Kommunestyret viser til saksutredningen og tar ikke klagen til følge da det ikke foreligger nye momenter som skulle tilsi et endret vedtak.

Klagen oversendes Statsforvalteren for endelig avgjørelse i medhold av § 34 i forvaltningsloven.

Saken gis utsatt virkning i medhold av § 42 i forvaltningsloven til klagen er endelig avgjort.

Vedlegg

Klage - Terje Jensen

Klage - Keith Melvin

Klage - Anniken Dulin og Pål Thorstensen

Skagerak Trepleie Rapport

Faktagrunnlag for en helhetlig vurdering av boligmarkedet i Risør

Klage - Karin Oseid m.fl.

Klage - Sissel Linda Opsjøn m.fl.

Vedlegg til klage

Klage - John Disley

Respons på høring Heiveien - Rødt

Forslagsstillers kommentarer til klager

Revidert planbeskrivelse 15.11.24

Revidert plankart 15.11.24

Reviderte reguleringsbestemmelser 15.11.25

Kort resymé

Reguleringsplan for Området sør for Heiveien ble vedtatt for andre gang av kommunestyret den 27.02.2025, sak 25/5. Planforslaget omfatter 22 boenheter med tilhørende infrastruktur, grøntområder og lekeplass. Planen ble vedtatt med mindre endringer og med 21 mot 8 stemmer.

Vedtaket er påklagd av svært mange av naboene til det nye feltet. Det har også kommet en uttalelse/klage fra Rødt.

Kommunestyret skal ta stilling til om klagene skal imøtekommes eller ikke. Dersom det er ønskelig å imøtekomme klagene, må vedtaket begrunnes etter reglene i forvaltningsloven.

Kommunedirektøren innstiller på at klagen ikke tas til følge da de ikke har tilført saken nye momenter som ikke allerede er vurdert. Videre innstilles det på at saken gis utsatt virkning til klagen er endelig avgjort.

Saksopplysninger

Kommunestyret fattet følgende vedtak ved sluttbehandling av planen:

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

a) 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 fordrøyningsområder bevares, eller at det etableres tilfredsstillende nye flomveier og/eller fordrøyningsbasseng, med mål om å oppnå tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader.

b) 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.

c) 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 friluftslivsmålet og naturmangfoldet. Fjerning av vegetasjon tillates ikke, med mindre det fremmer friluftslivsmålet eller naturmangfoldet. Variasjon i vegetasjon skal tilstrebes. Områdene skal være tilgjengelig for allmennheten. Kartlagt ask tillates plantet på egnet sted. Dersom kartlagt ask ikke lar seg flytte, eller dør etter flytting, så skal det som avbøtende tiltak plantes ny. Det skal lages en skjøtelsesplan for områdene som viser hvordan vegetasjonen skal ivaretas.

d) 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.

Dokumentnr.: 21/2598-136 side 2 av 18

e) 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.

f) I pkt. 5.6 i Planbeskrivelsen endres andre avsnitt til: Adkomst til lekeplass og lekeplassen skal være universelt utformet.

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

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 enten blokken eller ett av rekkehusene 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.»

Vedtaket er oversendt alle berørte parter. Det er mottatt til sammen 6 klager og en kommentar/klage fra Rødt. Alle klagene og vedleggene ligger ved saken. Noen av klagene er svært lange og gjengis derfor bare stikkordsmessig her. Klagene er oversendt forslagsstiller og tiltakshaver for å gi mulighet for kommentarer. Deres kommentarer ligger også ved saken.

Klager

Terje Jensen

Klager viser til at verden har endret seg siden 2013 og 2021 og at det ikke er for sent å snu i denne saken. Det vises til politiske uttalelser som understreker dette, men at det er lagt vekt på at utbygger har brukt mye ressurser og penger på saken. Klager mener at kommunen kan kompensere utbygger sånn at området kan bevares og avsluttes på en god måte for alle parter.

Keith Melvin

Området bidrar til Risør landlige karakter og bør ikke ødelegges. Det stilles spørsmål ved behovet for leiligheter og vises til at det i Randvikheia har blitt gjort endringer fra eneboliger til leiligheter. Det er nedgang i befolkningen og kommunen bør heller bruke sine ansatte på behandling av andre søknader om ombygging og utvikling av området på EB-tomta.

Anniken Dulin og Pål Thorstensen

- Det klages på at kommunestyret ikke tok hensyn til, eller behandlet, nytt kunnskapsgrunnlag i form av rapport fra arborist, bestilt av naboene. Klager mener rekkefølgebestemmelsen om å bruke arborist, ikke vil være tilstrekkelig. Rapporten skiller

seg fra WSP sin rapport ved at det er funnet to rødlistearter (ask og lind), at skogtypen gis en annen kategori med mye større artsrikdom, at flytting av trær ikke er mulig og at avbøtende tiltak som nyplanting ikke er realistisk.

- Det klages på at det vedlagte faktagrunnlaget som viser framtidig boligbygging i Risør, ikke er drøftet verken av kommunedirektøren eller politikerne.
- Behovet for boliger til barnefamilier og eldre blir brukt som argumentasjon, men det er ikke vist til kommende befolkningsvekst.
- Ungdomsrådet anbefalte ikke utbyggingen.
- Det er kun hensynet til en håndverksbedrift som gjenstår, og firmaet tok ikke kontakt med kommunen for å undertegne opsjonen før i 2021.
- Det klages på at hensynet til en håndverksbedrift settes foran andre og viktigere hensyn for allmennheten.
- Løsningen kan være å inngå et makeskifte med Risør Eiendom. Næringslivet er godt ivaretatt framover med mye boligutbygging.
- Kommunestyret må ta konsekvensen av at ingen ønsker utbyggingen og se fremover.

Karin Oseid m.fl.

- Området har vært betegnet som friområde tidligere og er kartlagt som svært viktig friluftsområde i kartbasen hos Miljødirektoratet.
- Opsjonsavtalen og utbyggingsplanene ble ikke kjent før i 2021. Selv etter endringer jobbes det mot planene.
- Utbygger har valgt WSP sine folk til å kartlegge. Skagerrak trepleie har konkludert med at utbyggingen er et brudd på naturmangfoldloven. Kommunestyret tok ikke rapporten til følge.
- Gamle opsjonsavtaler kan reverseres av hensyn til kunnskap. Kommunen arbeider med en naturmangfoldplan og det er flaut å gi etter for en utbygger som selv har ventet i mange år før byggeplanene settes i verk. Det vises til at både politikere og kommuneadministrasjonen uttaler at nye regler ville gjort at tiltaket ikke ville gått igjennom i dag. Utbyggere må regne med at endringer kan skje.
- Det er nok fortetting fra før i området og de eksisterende boligområdene trenger tilgang til naturområder. Store og dominerende terrenginngrep p.g.a. fortetting må unngås.
- Det er nok andre påbegynte og planlagte områder som ligger sentralt. Det vises til at Utkikken borettslag har tilbudt seg å utvide sitt område.
- Det er ingen skam å snu. Kommunen har hatt mulighet til å søke på natursatmidler fra Miljødirektoratet. Klager håper kommunen tar hensynet til natur på alvor.

Sissel Linda Opsjøn m.fl.

- Skogen i seg selv – Kartlegging bør utføres av nøytrale parter, det er ikke oppgitt kartleggingsmetodikk i WSP sin undersøkelse, kartlegging er ikke meldt inn til Miljødirektoratet, vurderinger etter naturmangfoldlovens §§ 8-12 er bare gjort i en sjekkliste, starten på stien opp til området er kartlagt av Rambøll som «gammel lågurtospeskog», naboenes egne observasjoner i området viser mange arter, herunder rødlistede, artene er ikke kommentert på befaring eller i møtet etterpå, påpekte svakheter i rapporten er ikke kommentert, kun at kartleggerne er kvalifiserte, ny rapport fra arborist bekrefter at trærne ikke kan flyttes og det refereres fra rapporten hva gjelder alder, rekruttering, død ved osv., heia som skal utgjøre grønn korridor er mest tørkeutsatt og har minst jordsmonn, arboristen mener tiltaket er brudd på naturmangfoldlovens §§ 7-9, kunnskapsgrunnlaget er ikke godt nok, føre-var-prinsippet er ikke overholdt med flytting av trær, tiltaket innebærer en bit-for-bit-nedbygging og gjenstående grøntkorridor er ikke stor nok.

- Skogen for mennesker – Skogen brukes av mennesker i alle aldre til lek, tur og bærplukking. Ny utbygging av Livbeltefabrikken vil gi enda flere brukere. Området er registrert som svært viktig friluftsområde.
- Påvirkning på omgivelsene – Bygging krever massive terrenginngrep og fyllinger, bygninger vil gi silhuettvirkninger og ligge til dels svært høyt over nabolagene med relativt korte avstander (se illustrasjoner), det stilles spørsmål ved hva som skal skje i grøntområdene og hvordan bestemmelsene om friområder skal forstås, trær vist på illustrasjonen kan ikke plantes fordi de vil ligge nær høyspentlinja, 22 nye boenheter vil gi økt trafikk og støy, det er allerede overvannsproblemer for de nedenforliggende boligene og det stilles spørsmål ved innholdet i ROS-analysen som ikke kommenterer bekkene, det stilles spørsmål ved hvor fordrøyningsbasseng skal anlegges og vises til at det beste er å la skogen stå fordi den takler nedbøren best.
- Saksgangen – Det gis en gjennomgang av sakene i formannskapet i 2013 og 2021 og at saken først ble kjent for allmennheten i 2021 og skapte massiv motstand, området ble betegnet som friområde i 1976 og 2007, men lagt inn som boligområde i kommuneplanen i 2014 og videreført i 2019 selv om det i 2016 ble registrert som svært viktig friluftsområde, natur ble ikke omtalt før Statsforvalteren ble krevd i 2024, alternative utbyggingsområder har ikke vært vurdert, både kommunedirektøren og politikerne viser til at saken kunne blitt vurdert annerledes i dag, at utbygger har ventet i 8 år før saken ble tatt opp igjen innebærer en risiko for utbygger, naboene kan ikke se at beslutningen om utbygging er tatt på fritt grunnlag, ny begrunnelse fra politikerne til revidert planforslag er ikke god, det stilles spørsmål ved hvorfor naboenes innspill til kommuneplanen først ikke ble vurdert og deretter ble vurdert, nye regler for opsjonssaker er gode, men hjelper ikke denne saken.
- Begrunnelser for vedtak – Klagerne kommenterer kommunestyrets begrunnelse ved sluttbehandlingen, herunder antall etasjer/heiskrav, innsyn til Tyriveien 15 og de ulike rollene kommunedirektøren og politikerne har i saken. Klagerne etterlyser begrunnelser av høyder på BBB#2, økning av maks mønehøyder for BKS1 og 2 og hvorfor man kan bygge ut et svært viktig friluftsområde i Miljødirektoratets naturbase.
- Sluttkommentarer – Skogen ligger inntil et av byens tettest befolkede områder, utbygging av Livbeltefabrikken endrer behovet for leiligheter, det er ønskelig å bygge på «grå» områder, ikke «grønne», kommunen skal vedta en Naturmangfoldplan i år, skogen er en grønn lunge for natur og arter, naboene ønsker ingen bygging, men bevaring og en oppgradering av dammen i området.

John Disley

Naboen mener at nedbyggingen vil gjøre hele nabolaget og byen til et fattigere sted. Det har tatt flere hundre år for skogen å vokse og den huser dyre- og planteliv til glede for alle. Skogen bidrar til mental helse for alle i nærheten og det grønne bakteppet betyr mye for alle som har det som nabo. Et vedtak om utbygging når så mange naboer er imot, betyr at vi har et demokratisk problem i Risør. Klager ber om at det snus i tide.

Rødt

Rødt mener vedtaket ikke tar tilstrekkelig hensyn til seinere endringer i synet på «grønne verdier» og nedbygging. Ny rapport er bestilt av naboene, men er fullt ut faglig etterrettelig. Det bes om at den tas hensyn til. Området burde vært en del av en «hensynssone» rundt barne- og ungdomsskolen. Rødt er overrasket over hvor lite vekt det er lagt på hvordan nabolaget rammes. Det er et tankekost hvordan kommunen vedtok å fornye opsjonsavtalen pr. Teams uten befarings og de lurte på om det er forsvarlig saksbehandling.

Kommentar fra forslagsstiller

Forslagsstiller har valgt å kommentere klagene oppsummert etter tema, se vedlagt svarbrev. Forslagsstiller viser til at de fleste temaene er vurdert tidligere og ikke er nye momenter i saken, men de kommenteres allikevel kort. Ellers vises det til planbeskrivelsen og tidligere kommentarer.

Opsjon – det overlates til kommunen å svare ut prosessen rundt vedtakene, men det vises til at kommuneplanen har avsatt området til boligbygging i flere omganger og at dette er informasjon som alle innbyggerne skal ha tilgang til. Opsjon har ikke noe å gjøre med de faglige forholdene i plansaken.

Fjerning av skogen/friområdet – Planen er endret flere ganger for å ivareta ulike hensyn best mulig, herunder påvirke naboer minst mulig. Området BKS har blitt fjernet og bebyggelsen har blitt konsentrert for å bevare mest mulig grøntareal for allmennheten, i tillegg er størstedelen av arealet det ble gitt opsjon på, beholdt som grønt. Kartlegging er gjennomført av kvalifisert personell i tråd med kravene.

Fortetting – Området er gunstig for fortetting p.g.a. nærhet til sentrum og eksisterende infrastruktur samt at det er avsatt til boligformål i kommuneplanen. I tillegg er det vedtatt å selge området for utvikling til boligformål. Forslagsstiller har tilstrebet å beholde friområder innenfor planområdet, det er arbeidet med å oppnå en god balanse mellom ny bebyggelse og bevaring av friområder gjennom plassering av boliger, antall og en høy utnyttelse. Risør har lav befolkningsvekst og det er ønskelig med differensierte boligtyper for å tiltrekke seg flere mennesker.

Høyder, innsyn og silhuettvirkninger – Forslagsstiller er uenig i at tiltaket skaper silhuett fordi det dreier seg om bygg med to og tre etasjer med saltak. Det er gitt en maks planeringshøyde som kan legges lavere hvis hensiktsmessig i prosjekteringsfasen. Mot Tyriveien 15 er det gjort avbøtende tiltak mot innsyn i form av garasjeanlegg mellom bygningene og inntrukne balkonger på den nærmeste delen av blokka. Man må også regne med noe innsyn midt i et boligfelt.

Støy – 22 boenheter vil skape noe mer trafikk, men lav fartsgrense vil bidra til at det gir liten innvirkning på støynivåene i og rundt planområdet. Deler av grøntområdene beholdes og vil bidra til å dempe støyen. Anleggsarbeidene må forholde seg til nasjonale støyretningslinjer og all infrastruktur bygges ut samtidig for å motvirke langvarig anleggsarbeid.

Overvannshåndtering – Det er vanlig praksis med bestemmelser som sikrer at detaljprosjektering av overvannsløsning håndteres på et senere tidspunkt, slik som her. Plassering av fordryningsbasseng vil bli en del av den prosessen.

Høye/store fyllinger og terrenginngrep – På grunn av terrenget vil det måtte etableres fyllinger og forstøtningsmurer. Disse skal trappes hver tredje meter og beplantes med stedegne arter. Det gir også akseptabelt stigningsnivå på stier. Bestemmelsene har krav til tilpasning til landskapet og at omfanget minimeres. Ved søknad om byggetillatelse vil det bli laget detaljerte snitt som viser forhold til nabotomt/-bebyggelse og tilstøtende vei. Det er ikke vanlig å lage dette i plansaken, men her settes høyder og andre rammebetingelser.

Risør behov for boliger – Kommuner må til enhver tid ha tilgjengelige boligtomter for å opprettholde boligmarkedet. Dette er også et av de viktigste virkemidlene for å holde boligpriser nede. En utbygging av varierte boligtyper tilpasset flere husholdningstyper, vil gi en raskere rullering av eksisterende boligmasse. Selv om flere områder i kommunen bygges ut, vil de ikke nødvendigvis treffe samme målgruppe og det må derfor differensieres på dette når man ser på boligreservene i kommunen.

«Aldri for sent å snu» - Saken har pågått i flere runder og området er avsatt til boligformål. Det er gitt opsjon to ganger. Politikerne har vedtatt planen to ganger. En viktig forutsetning for utvikling er

forutsigbarhet. Kommunen har vært konsekvent og gitt tydelige signaler om ønsket utvikling i området.

Vurdering av klagene

Fordi klagene tar opp mange av de samme temaene, har kommunedirektøren valgt å behandle dem tematisk.

Saksgangen/teamsmøte uten befaring

Kommunedirektøren redegjorde for saksgangen i 2013 og 2021 også ved forrige klagebehandling, se sak 23/63, 28.09.23. Her står det hvordan slike saker ble behandlet på den tiden og at det ikke var praksis for nabovarsling slik det er nå. Videre ble det redegjort for at kommuneplanen i 2014 detaljerte området nærmere som boligområdet, at kommuneplanen i 2019 videreførte dette, og at den nye saken om opsjon i 2021 var en logisk fortsettelse av dette. Formannskapet kunne ha bedt om befaring i saken selv om det var teamsmøte, men koronasituasjonen kompliserte nok dette noe. Statsforvalteren kan ta stilling til om dette var en ulovlig prosess eller ikke.

Endringer i verden, synet på «grønne verdier»

Verden ser annerledes ut nå enn i 2013 med tanke på nedbygging av arealer. Det er allikevel et faktum at det fra politisk side har vært ønskelig med en utbygging her over en lang periode, fra 2014 i kommuneplanen og fram til i dag. Det ble fremmet forslag i kommunestyret om å sende planen i retur for å endre formålet til friluftsområde, men forslaget falt. Planen er endret litt sånn at noe større grøntarealer ivaretas og bebyggelsen er ytterligere konsentrert. Opsjonen innebærer mulighet for utbygging på et større areal enn det som er foreslått. På den annen side er det ikke så mange stier i denne delen av området (vest).

Kompensere utbygger/makeskifte

Kommunen som planmyndighet har anledning til å oppheve vedtatte reguleringsplaner. Ifølge Holth og Wings «Utredning som grunnlag for veileder om revisjon av kommunale arealplaner», 24.01.25, s. 62-63, skal det mye til at kommunen kommer i et erstatningsansvar. Det er først når utbygger har pådratt seg utgifter som ledd i gjennomføring av en plan, at kommunen kan bli erstatningsansvarlig, ifølge utredningen. Det vil derfor være opp til kommunestyret å ta en slik avgjørelse og be kommunedirektøren starte et slikt arbeid.

Behovet for leiligheter/befolkningsnedgang

Flere har påpekt at det ikke er behov for leiligheter fordi det er befolkningsnedgang i Risør. Det pekes også på at det ikke ser ut til at Morrow-utbyggingen vil bli så stor som antatt. Forslagsstiller viser til at det også må ses på hvilke målgrupper det er for de ulike prosjektene. Det er riktig at det pågår mye planlegging av prosjekter for tiden. Så gjenstår det å se hvilke som blir satt ut i livet og ikke. Markedet for boligbygging er ikke det beste for tiden på grunn av fortsatt høye byggekostnader. For tiden er prosjektet mellom Gåseveien og Tiurveien og på EB-tomta startet opp. Det gjenstår også noen tomter i Randvikheia og Oterlia II samt på Holmen. Prosjektene på Rutebiltomta og i Hasalen er godkjent, men har ikke solgt godt nok foreløpig til oppstart. Plan for Buvikveien 23 er nylig godkjent og det pågår planarbeid i Kranlia og Buvikveien 21. Hvis alle blir realisert, er det vist i et av vedleggene til hvor mange leiligheter det utgjør til sammen. I kommuneplanprosessen er det også spilt inn mange leiligheter på Krana. Denne saken er ikke avgjort ennå. Når en plan vedtas, kan den ligge klar for utbygging framover i tid. Den gjelder til det evt. vedtas en ny plan. Risør er ingen presskommune for utbygging, men samtidig er det

kommunens ansvar å legge til rette for at det er et tilbud til enhver tid, særlig fordi vi ønsker oss flere innbyggere.

Nytt kunnskapsgrunnlag – rapport Swane

Til sluttbehandlingen av saken lå rapporten fra Swane, som er arborist, ved. Tidligere er det lagd en rapport fra biologer ansatt hos WSP. Ingen av rapportene er utført etter NiN-metodikken til Miljødirektoratet. Kommunen avklarte på forhånd med Statsforvalterens miljøvernavdeling at dette ikke var et krav. At rapporten fra Swane ikke var oppe til en større politisk diskusjon, tar kommunedirektøren til etterretning.

Viktigere å ta hensyn til allmennheten

Gjennom planarbeidet er det forsøkt å ta best mulig hensyn til både allmennheten og utbygger, men kommunedirektøren har ikke gått så langt som til å avvise planforslaget. Jfr. § 12-13 om private planforslag, kan kommunen fremme alternative forslag til regulering samtidig som planen fremmes politisk ifm. høring og offentlig ettersyn. Hvis kommunen ikke finner grunn til å fremme forslaget, skal forslagsstilleren underrettes innen tre uker. Hvis forslaget er i samsvar med kommuneplanen, som i denne saken, kan avslaget krever fremlagt for kommunestyret. Planforslaget ble fremmet i 2021, ikke lenge etter at formannskapet hadde behandlet ny opsjonsavtale. Planen er i samsvar med kommuneplanen, og kommunedirektøren fant det ikke naturlig å stoppe planforslaget på dette tidspunktet. I ettertid har kommunedirektøren søkt å finne løsninger som ivaretar flest mulig interesser.

Betegnet som friområde

Det er riktig at området er betegnet som svært viktig friluftsområde i Miljødirektoratets naturbase. Samtidig er det samme området avsatt til boligutbygging i kommuneplanen, etter åpne høringsprosesser. Gjennom planarbeidet har kommunedirektøren fokusert på å begrense utbyggingen og ta vare på noen grøntområder samtidig som politiske vedtak skal følges opp.

Kommunens naturmangfoldplan

Kommunen arbeider med en Naturmangfoldplan og det er også vedtatt en Miljøplan. Det viser at verden endrer seg og at også arealpolitikken må endres. Planarbeidet for Heiveien startet imidlertid før kommunens arbeid med disse planene. Vi viser til kommentarene ovenfor om historikken i saken.

Skogens egenverdi

At skogen har en egenverdi, er ingen i tvil om. Gjennom både kartleggingen og innspillene fra naboene har dette kommet tydelig fram. Vedtaket i saken er derfor fattet på et tilstrekkelig kunnskapsgrunnlag etter kommunedirektørens vurdering.

Skogens verdi for mennesker

På bakgrunn av naboenes innspill er det også godt kjent hvilken verdi skogen har for naboene. Det har, som både kommunedirektøren og flere politikere har tatt til orde for, vært en vanskelig sak fordi den kommer i brytningspunktet mellom en eldre saksbehandling da verden så litt annerledes ut. Planforslaget vil medføre at skogen ikke får samme verdi som nå, verken for naboene, planter eller dyr, men prøver samtidig å bevare noen viktige kvaliteter som gjennomgang i området og noen grøntområder. Kommunedirektøren forstår at naboene ikke mener det er godt nok.

Påvirkning på omgivelsene

Deler av bebyggelsen vil ligge høyt i terrenget og vil kunne skape en silhuett. Kommunedirektøren forholder seg til at kommunestyret har vedtatt dette nå. Forslagsstiller viser til at planeringshøydene er gitt som makshøyder og at nærmere prosjektering kan medføre lavere høyder. Det gjenstår å se om det blir tilfelle. Bestemmelsene innebærer også at det skal foretas minst mulig terrenginngrep og utfyllinger og at disse skal trappes og beplantes som et avbøtende tiltak. Omgivelsene kommer uansett til å bli påvirket av endringen, men målet må være å utforme en bebyggelse og terrenginngrepene på best mulig måte i terrenget.

Begrunnelser for vedtak

Den politiske begrunnelsen for vedtaket er kommentert i en av klagene. Kommunedirektøren ønsker ikke å uttale seg til det fordi begrunnelsen er politisk.

Demokratisk problem

Det har vært svært mye motstand i denne saken og i en av klagene defineres det som et demokratisk problem når det ikke tas hensyn til dette. Kommunedirektøren ønsker heller ikke å kommentere dette nærmere da politikerne står fritt til å vedta en slik regulering etter avveining av hensynene i en sak.

Hensynssone rundt skolene

Kommunedirektøren forstår ikke helt hva som menes med begrepet, men antar at det siktes til at det ikke bør være utbygging i grøntområder nær skolene. Det vises til at det på vestsiden av skolene er relativt store grøntområder tilgjengelig i kortere avstand.

Kommuneplaninnspill

Kommunedirektøren fant det ikke naturlig å gjøre en egen konsekvensutredning for planvask av dette planområdet når reguleringsarbeidet har kommet så langt som det har. Hvis området mot formodning ikke skulle bli utbygd, stiller det seg annerledes.

Utsatt virkning av vedtak

Ingen av de som klager har bedt om at saken gis utsatt virkning til klagen er endelig avgjort. Det er allikevel kommunedirektørens vurdering at byggearbeider ikke bør settes i gang før klagen er ferdig behandlet. Det ville være veldig uheldig om arbeider ble startet dersom klagene blir tatt til følge fordi inngrep vil være irreversible. Kommunedirektøren innstiller derfor på at saken gis utsatt virkning i medhold av § 42 i forvaltningsloven. Kommunestyret står fritt til ikke å vedta dette.

Alternativt vedtak

Kommunestyret kan ta klagene, eller deler av dem, til følge. I så fall anbefales f.eks. slikt vedtak:

Kommunestyret viser til saksframstillingen og tar klagene til følge. Reguleringsplan for Området sør for Heiveien sendes tilbake for ny behandling. Omfanget av bebyggelsen, byggenes høyder og behov for terrengendringer skal reduseres (her kan det tas inn krav til

hvilke områder det skal gjelde og hvordan).

Eller

Kommunestyret viser til saksframstillingen og tar klagene til følge. Kommunedirektøren starter arbeidet med å oppheve godkjent reguleringsplan for Området sør for Heiveien i medhold av § 12-14 i plan- og bygningsloven.

Begrunnelse:

Her må det begrunnes hvilke nye momenter som har kommet til som gjør at klagene må tas til følge. Dersom kommunestyret mener planen bør oppheves, må dette også begrunnes.

Kommunedirektørens konklusjon

Klagene tas ikke til følge da det ikke har kommet frem nye momenter som skulle tilsi et annet vedtak. Saken gis utsatt virkning til klagen er endelig behandlet hos Statsforvalteren.