

FORSLAGSSTILLERS KOMMENTARER TIL KLAGER PÅ VEDTAK

Detaljreguleringsplan for Heiveien Sør ble vedtatt av kommunestyret 27.02.2025. Klagefristen ble satt til 26. mars 2025. Det kom inn sju klager.

De fleste temaene som tas opp i klagene har blitt spilt inn tidligere i prosessen. Disse er svart ut i planbeskrivelsen og vurdert av politikerne i flere omganger, og tar altså ikke opp nye momenter i saken. Det er likevel valgt å kommentere alle hovedtemaene fra klagene kort, for en best mulig oversikt. Det vises til planbeskrivelsen og kommentarer til tidligere merknader, for mer utdypende svar/vurderinger.

Klagene tar hovedsakelig for seg:

- Opsjon på kjøp av areal for utvikling til boligbebyggelse
- Fjerning av skogen/friområdet
- Fortetting
- Høyder, innsyn og silhuettvirkninger
- Støy
- Overvannshåndtering
- Høye/store fyllinger og terrenginngrep
- Risørs behov for boliger
- «Aldri for sent å snu»

Klagene kan leses i sin helhet i saken.

Hovedtemaene fra klagene er kommentert systematisk i avsnittene under. Forslagsstiller har følgende kommentarer til klagene:

Opsjon på kjøp av areal for utvikling til boligbebyggelse

Noen av kommentarene som har kommet i forbindelse med klagene tar blant annet opp disse punktene:

- Opsjonsavtalen og utbyggingsplanen ble ikke skikkelig kjent for allmennheten før i 2021.
- Gamle opsjonsavtaler kan reverseres av hensyn til ny kunnskap.

Forslagsstillers kommentarer:

Vi overlater til kommunen å svare ut prosessen rundt vedtakene som er gjort mtp. opsjon på kjøp av arealet. I tillegg til å gi opsjon på arealet for videre utvikling til boligbebyggelse, er imidlertid området avsatt til bolig i kommuneplanens arealdel i flere omganger. Dette er informasjon som alle innbyggerne i kommunen skal ha tilgang til.

Vi gjør oppmerksom på at dette ikke har noe å gjøre med de faglige forholdene i plansaken å gjøre.

Fjerning av skogen/friområdet

Noen av kommentarene som har kommet i forbindelse med klagene tar blant annet opp disse punktene:

- Området har blitt betegnet som friområde ved søknad om tomteutvidelser, og ble registrert som «svært viktig friluftsområde» i 2016.

- Risør kommune bør vise natursats og det må tas hensyn til grønne verdier. Naturmangfoldsrapporten kommer med både feil og uriktige opplysninger.
- Rapporten fra Skagerak Trepleie ble ikke tatt hensyn til ved behandling av planen.
- Området har et rikt dyre- og planteliv.
- Området burde vært del av hensynssoner rundt barne- og ungdomsskolen.
- Det er fortettet nok i området. Boligene trenger natur- og friluftsområdet.

Forslagsstillers kommentarer:

Det er gjort flere vurderinger og avveininger i planarbeidet, og det er tilstrebet å ivareta ulike hensyn på best mulig måte. Prosjektet er justert i flere omganger, slik at påvirkningen på naboer minimeres. Blant annet har BKS-området blitt fjernet, for å bevare større deler av eksisterende terreng og natur. Det er planlagt konsentrert bebyggelse, for å bevare mest mulig grøntareal til allmennheten. Vi ønsker i tillegg å gjøre oppmerksom på at størstedelen av arealet som det ble gitt opsjon på bevares som grøntareal. Det vil derfor fremdeles være arealer for dyre- og planteliv i området.

Det er gjennomført en kartlegging av naturmangfold i området. Arbeidet er gjort av kvalifisert personell, og er i tråd med kravene som foreligger.

Fortetting

Noen av kommentarene som har kommet i forbindelse med klagen tar blant annet opp disse punktene:

- Det er fortettet nok i området. Boligene trenger natur- og friluftsområdet.

Forslagsstillers kommentarer:

Området er gunstig for fortetting, på grunn av sin plassering i nærheten av sentrum og eksisterende infrastruktur. Området er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanen, og det er politisk vedtatt å selge området for utvikling til boligformål. Det er tilstrebet å beholde friområder for allmennheten innenfor planområdet, og planforslaget er også justert underveis i prosessen for å oppnå dette. Det er arbeidet med å oppnå en god balanse mellom ny bebyggelse og bevaring av eksisterende friområder. Dette er også bakgrunnen for plasseringen og antallet av boligene, samt valget om mindre tomter og høyere utnyttelse på disse. Utbygger påpeker at Risør er preget av lav befolkningsvekst, og at det derfor er ønskelig å legge til rette for differensierte boligtyper som kan tiltrekke seg flere mennesker.

Høyder, innsyn og silhuettvirkninger

Noen av kommentarene som har kommet i forbindelse med klagen tar blant annet opp disse punktene:

- Kommunedirektøren har innstilt på reduksjon i høyde på blokken i alle innstillinger pga. silhuettvirkninger.
- Høyden på boligblokken medfører innsyn i Tyriveien 15.

Forslagsstillers kommentarer:

Forslagsstiller er uenig i at prosjektet medfører spesiell silhuettvirkning, da området er småkupert og allerede preget av bebyggelse. Prosjektet ligger ca. 1 km fra sjøen, og det er foreslått saltaksbebyggelse mellom to og tre etasjer. Bebyggelsen innenfor området har fått en maksimal planeringskote, slik at den kan legges lavere i terrenget dersom man finner dette hensiktsmessig i detaljprosjekteringen.

Det er gjort ulike tiltak for å skjerme mot innsyn i Tyriveien 15. For det første er garasjeanlegget lagt mot hagene, slik at dette tar en del av innsynet. I tillegg har man trukket inn balkongene på den delen av blokken som ville hatt mest innsyn. Samtidig vil vi peke på at man alltid må regne med at det kan være noe innsyn midt i et boligfelt.

Støy

Noen av kommentarene som har kommet i forbindelse med klagen tar blant annet opp disse punktene:

- Skogen fungerer som lyddemper.
- Utbyggingen vil mye byggestøy over lang tid.

Forslagsstillers kommentarer:

Det legges til rette for 22 nye boenheter innenfor planområdet. Dette vil generere noe mer trafikk i området, men ettersom fartsgrensa er lav, vil det gi liten innvirkning på støynivåene i og rundt planområdet. Deler av grøntarealene vil også beholdes, og fremdeles fungere som støydemper i området.

I anleggsfasen vil arbeidene måtte forholde seg til nasjonale støyretningslinjer gitt i T-1442. Planforslaget legger opp til at all infrastruktur bygges ut samtidig, slik at det ikke vil pågå anleggsarbeid over uforholdsmessig lang tid.

Overvannshåndtering

Noen av kommentarene som har kommet i forbindelse med klagen tar blant annet opp disse punktene:

- Overvann sees på som en teknisk detalj som skal løses etter vedtak.
- Hvor skal ev. fordrøyningsbasseng få plass?
- Skogen takler stort sett nedbøren og bør få stå.

Forslagsstillers kommentarer:

Det er normal praksis at det legges inn bestemmelser som sikrer at detaljprosjektering av blant annet overvannsløsninger løses på et senere tidspunkt. Dette er også gjort i denne planen. Vurdering av hvor eventuelle fordrøyningsbasseng skal plasseres, vil bli en del av detaljprosjekteringen.

Høye/store fyllinger og terrenginngrep

Noen av kommentarene som har kommet i forbindelse med klagen tar blant annet opp disse punktene:

- Det vil bli sjenerende fyllinger tett innpå naboene.

Forslagsstillers kommentarer:

På grunn av eksisterende terreng, vil det måtte etableres enkelte fyllinger og forstøtningsmurer i området. For best mulig tilpasning skal disse imidlertid beplantes med steds egne arter og trappes for hver tredje meter. På denne måten sikres det også et akseptabelt stigningsnivå på stier i området. Det er presisert i bestemmelsene at murer/forstøtningsmurer skal tilpasses landskapet, og holdes på et minimum.

Ved søknad om byggetillatelse, skal det legges frem ytterligere detaljerte snitt som viser forhold til nabotomt/nabobebyggelse og tilstøtende vei. Slike detaljerte snitt er ikke vanlig å utarbeide i plansaken. Høyder og andre rammebetingelser fastsettes imidlertid på dette stadiet.

Risørs behov for boliger

Noen av kommentarene som har kommet i forbindelse med klagen tar blant annet opp disse punktene:

- Det er mer enn nok påbegynte og planlagte boligutbygginger som ligger sentralt til.
- Risør har nok leiligheter.
- «Fakta grunnlag for en helhetlig vurdering av boligmarkedet i Risør» ble ikke tatt hensyn til ved behandling av planen. Boligtilbudet de neste årene er godt ivaretatt.

Forslagsstillers kommentarer:

Kommuner må til enhver tid ha nok tilgjengelige boligtomter for å opprettholde boligmarkedet og kunne tilby attraktive og varierte tomter for de som ønsker å etablere seg i kommunen. Et av de viktigste virkemidlene for å holde boligpriser nede innenfor en kommune er å til enhver tid ha nok boliger å tilby markedet. Ved utbygging av varierte boligtyper tilpasset flere husholdningstyper, vil rullering av eksisterende boligmasse skje raskere. Selv om det er flere områder som kan bygges ut i kommunen, treffer de ikke nødvendigvis samme målgruppe. Det må også differensieres på dette, når man ser på boligreservene i kommuner.

«Aldri for sent å snu»

Noen av kommentarene som har kommet i forbindelse med klagen tar blant annet opp disse punktene:

- Saken har møtt stor motstand siden planene ble kjent i 2021.
- Det er lagt overraskende lite vekt på hvordan nabolaget blir rammet negativt mtp. miljø og helse, men også økonomisk.
- Kommunestyret setter interessene til én håndverksbedrift foran interessene til bomiljø, folkehelse og bevaring av truet natur.
- Kommunen bør tilby Risør Eiendom AS et makeskifte. Det blir nok jobb for håndverksbedrifter i Risør i årene fremover.

Forslagsstillers kommentarer:

Saken har gått flere runder i kommunen de siste årene. Området har blitt avsatt til boligbebyggelse gjennom flere kommuneplanprosesser, og det er i tillegg gitt opsjon til kjøp av arealet for utvikling til boligområde i to omganger. De seneste årene har politikerne også vedtatt planen to ganger. En viktig forutsetning for utvikling er forutsigbarhet. Kommunen har vært konsekvent i dette tilfellet, og gitt tydelige signaler om ønsket utvikling i området.