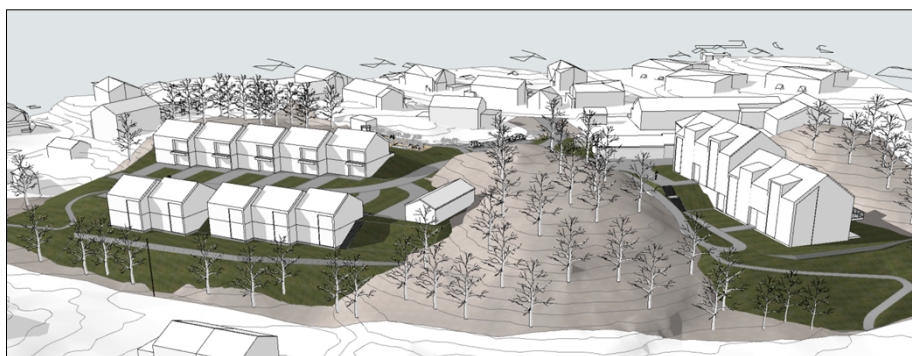


HEIVEIEN SØR – DETALJREGULERING

PLANID 2022004

PLANBESKRIVELSE – 16.05.2023, REVIDERT 15.11.2024



INNHALDSFORTEGNELSE

Commented [VH1]: Oppdater

1.	Bakgrunn for planarbeidet.....	3
2.	Planområdet	4
2.1.	Planavgrensning	4
2.2.	Beskrivelse av dagens situasjon i planområdet.....	4
3.	Rammer og premisser	7
3.1.	Overordna føringer og planer	7
4.	Planforslaget.....	9
4.1.	Hovedgrep	9
4.2.	Arealbruk	10
4.3.	Bebyggelse, struktur og tiltak	10
5.	Virkninger av planforslaget	13
5.1.	Trafikkforhold.....	13
5.2.	Teknisk infrastruktur	16
5.3.	Grønnstruktur og friluftsliv.....	16
5.4.	Grunnforhold, flom- og rasfare	17
5.5.	Barn og unges interesser	17
5.6.	Universell tilgjengelighet	18
5.7.	Kulturminner	18
5.8.	Risiko- og sårbarhetsanalyse.....	18
5.9.	Støy.....	18
5.10.	Naturmangfold.....	18
5.11.	Klima, bærekraft og klimatilpasning	19
5.12.	Folkehelse.....	20
5.13.	Landskap, sol- og skyggevirking	20
6.	Gjennomføring av plan og økonomiske konsekvenser for kommunen	22
7.	Planprosess og medvirkning	23
7.1.	Oppstartsmøte.....	23
7.2.	Varsel om oppstart av planarbeid	23
7.3.	Høringsinnspill	30
7.4.	Begrenset høring.....	45
7.5.	Medvirkning.....	48
7.6.	Prosess etter opphevelse av plan	48
8.	Forslagsstillers vurdering av planforslaget	49
9.	Vedlegg	49

1. BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET

Hensikten med detaljreguleringsplanen er å legge til rette for boligbebyggelse i et fortettingsområde på Viddefjell med kort vei til skole, barnehage, idrettsanlegg og sentrumsfunksjoner. Målsettingen er å tilrettelegge for et moderne boligfelt med gode bokvaliteter som tar hensyn til nabobebyggelse, landskap og terreng.

Eiendommen eies i sin helhet av Risør kommune, gnr. 15 bnr. 1. Formannskapet vedtok i møte 20.05.2021, sak 21/37 at Risør Eiendom AS gis opsjon på kjøp av arealet for videre utvikling til boligbebyggelse. Opsjonen gis en varighet på 5 år. Vilkår i vedtak fra formannskapet er innarbeidet i planarbeidet.

WSP Norge AS er engasjert som plankonsulent, for å utarbeide detaljreguleringsplan for området på vegne av Risør Eiendom AS.

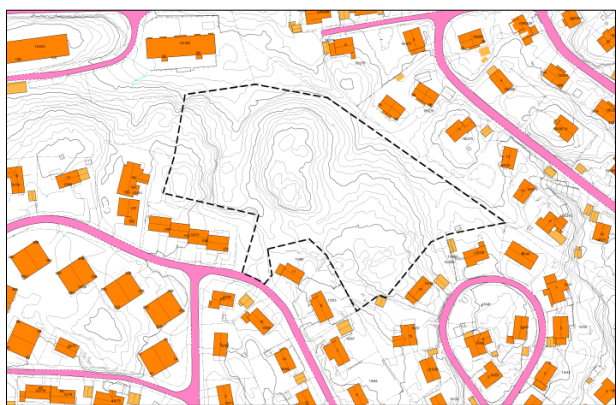
Området planlegges i samsvar med kommuneplanens arealdel, og planarbeidet utløser ikke krav om konsekvensutredning.

2. PLANOMRÅDET

2.1. Planavgrensning

Planområdet ligger på Viddefjell mellom Heiveien og Skauveien i nord, Tyriveien i sør og Rogneveien i sørøst.

Planavgrensning er basert på områder som ansees som hensiktsmessig å utvikle for boligbebyggelse og tar hensyn til kommunens utviklingsplaner for Tyriveien. Plangrensa er trukket helt ut til Tyriveien for å kunne tilrettelegge for en avkjøring fra kommunal vei.



Figur 1: Viser planavgrensning fra oppstartsmelding.

2.2. Beskrivelse av dagens situasjon i planområdet

2.2.1 Eksisterende bebyggelse og grunneierforhold

Planområdet består i dag av skog, fjell og enkelte stier. Det er ingen eksisterende bebyggelse innenfor planområdet, men eksisterende boligbebyggelse som omkranser området. Heiveien i nord består av blokkbebyggelse. Skauveien og Rogneveien består av frittliggende eneboliger oppført på 60-tallet. Mot sørvest ligger enkelte rekkehus og leiligheter i Tyriveien, Konvoibyen og Utkikken.

Hele arealet eies av Risør kommune. Risør Eiendom AS har fått opsjon til å kjøpe arealet for videre utvikling til boligbebyggelse.

2.2.2 Områdets naturkvaliteter og naturverdier

Det er ikke registrert noen prioriterte arter eller naturtyper i området. Terrenget innenfor planområdet er kupert og varierer fra kote 67 til kote 78. Høyeste punktet er en kulle som ligger på kote 78,38. Landskapstypen i området er småkupert kystlandskap som er tydelig preget av menneskelig arealbruk. Området grenser til private hager og utearealer

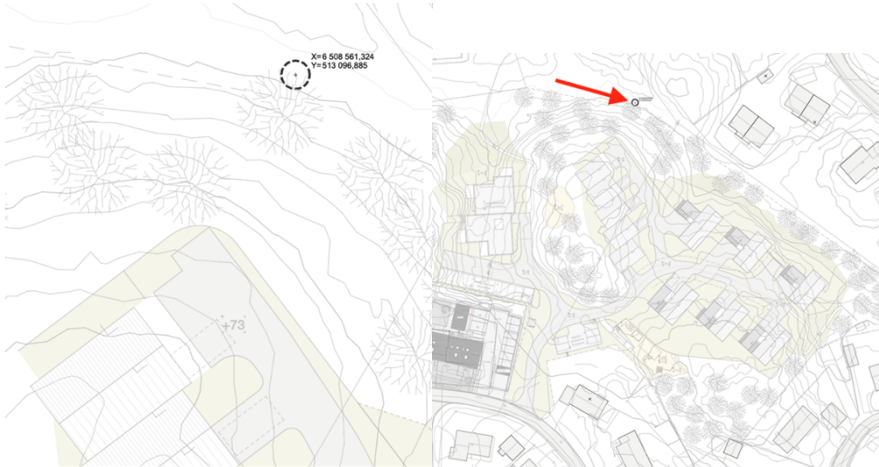
Området ligger nordøstvendt med gode solforhold.

2.2.3 Nyere tids kulturminner, fornminner mv.

Det er ikke registrert noen kulturminner innenfor planområdet. Fylkeskommunen v/kulturminnevernseksjonen vurderer at det er lavt potensiale for funn av automatisk

fredede kulturminner innen planområdet, og har ikke gjennomført undersøkelser eller registreringer.

Det står en bystein rett utenfor planområdet, som er en av 17 bysteiner som ble satt ut i 1901 og markerte den nye grensa mellom tidligere Risør kommune og Sønedeled kommune.



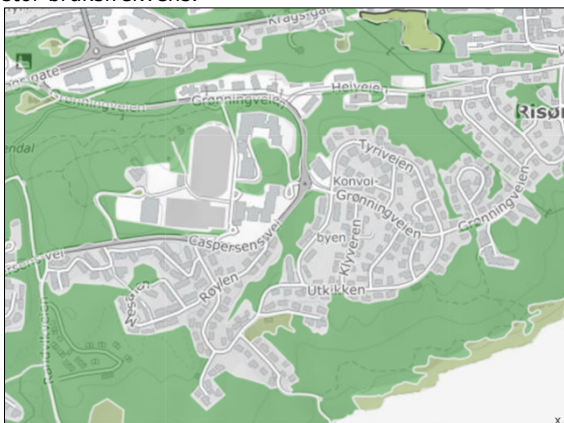
Figur 2: Viser bysteinens lokalisering i forhold til planområdet.

2.2.4 Sosial infrastruktur

Området ligger i gangavstand til skole og barnehage. Utbyggingen kan håndteres innenfor eksisterende barnehage- og skolekapasitet.

2.2.5 Grønn infrastruktur

Det er god tilgang fra planområdet til nærliggende grøntområder, utsiktspunkt og rekreasjonsområder. Planområdet ligger som et nærfrimråde til boligfeltene Tyriveien, Rognveien og Heiveien, med et etablert stinettverk. Området er kartlagt som friluftsområde ID: FK00013576. Ifølge kartleggingen er området er leke- og rekreasjonsområde med snarveier. Området er viktig for lokale brukere og har antatt stor bruksfrekvens.



Figur 3: Viser tilgangen til grøntområder fra planområdet

2.2.6 Teknisk infrastruktur

Risør kommune har etablert kommunale vann- og avløpsledninger i området. Disse ledningene er av varierende kvalitet/standard, da enkelte av disse er av eldre dato. For det meste er det etablert tilfredsstillende dimensjon på vannledning, mens avløpsledningene i hovedsak er fellesledninger (avløp og overvann i samme ledning).

Det går to høyspentlinjer i området. Høyspentlinja mot nord vil ikke bli berørt av utbyggingen.

2.2.7 Trafikkforhold

Boligområdet vil få avkjøring fra Tyriveien. For å komme til området kan man kjøre via de kommunale veiene Tyriveien og Nordahl Griegs vei som har en veibredde på 4,5 meter, med variert veibredde ved avkjørsel fra samleveien Grønningveien. De tre veiene betjener 66 boenheter i eksisterende situasjon. Tyriveien i vest, ved butikken, er noe bredere med større veiskuldre, og oppleves derfor som en mer naturlig innkjøring enn andre steder i området. Sammenligner man med Nordahl Griegs vei, er innkjøring fra Grønningveien smalere og oppleves som en mindre naturlig innkjøring. Både Tyriveien og Nordahl Griegs vei er utformet i tråd med gjeldende veinorm for Risør, med hensyn til kjørebanebredde. Tyriveien og Nordahl Griegs vei er ikke etablert med fortau. Det går fortau langs Grønningveien til skole, busstopp og øvrige områder på Viddefjell eller mot sentrum.

2.2.8 Grunnforhold, flom og rasfare

Hovedbergarten i området er diorittisk til granittisk gneis, migmatitt. Området består for det meste av fast fjell uten løsmasser. Det er ikke registrert aktsomhet for ras- eller flomfare i området. Det er ikke registrert forurensing i grunnen. Det har ikke vært virksomheter i området som gir mistanke om dette. Området er ikke utsatt for støy eller luftforurensing.

2.2.10 Risiko- og sårbarhet eksisterende situasjon

Det er utfylt sjekkliste for ROS som viser at det ikke finnes risiko- og sårbarhetsforhold av betydning for videre planarbeid.

2.2.11 Barn og unges bruk av området

Det er gjennomført medvirkningsopplegg for å kartlegge barn- og unges bruk av området. Skole- og barnehager benytter ikke planområdet i undervisningssammenheng eller til frilek i skoletiden. Beboere opplyser imidlertid om at området brukes på fritiden, både til lek og opphold. Ved befaring ser det ut til at flere barn bruker området som en forlengelse av hagene ved lek. Elever ved Risør barneskole opplyser om at stien fra Tyriveien til Heiveien benyttes ofte. Ellers er ungdomsrådet generelt opptatt av å bevare grønne lunger fremfor utbygging.

3. RAMMER OG PREMISSE

3.1. Overordna føringer og planer

Rikspolitiske planretningslinjer som er særlig relevante for planarbeidet:
Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging (2019-2023).

Planens prosess og innhold vurderes å være i samsvar med forventningene knyttet til effektive planprosesser for bærekraftig utvikling i tråd med overordna planer, vekstkraftige byer og tettsteder der det er godt å bo og leve.

Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018)

Planforslaget har tatt høyde for endret klima. Det vil kunne legges til rette for alternative energikilder i boligene.

T-2/08 Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planlegging (1995)

I planprosessen er det lagt vekt på medvirkning fra barn- og unge for å sikre et godt oppvekstmiljø, og styrke deres interesser.

Regionale planer:

Relevante regionale planer og føringer som er lagt til grunn i planarbeidet er

- Regionplan Agder 2030

De fem hovedsatsingsområdene i Regionplan Agder frem mot 2030 er:

- Attraktive og livskraftige byer, tettsteder og distrikter
- Verdiskaping og bærekraft
- Utdanning og kompetanse
- Transport og kommunikasjon
- Kultur

Kommuneplanen:

Planforslaget er i samsvar med kommuneplanens arealdel, der området er avsatt til boligbebyggelse med plankrav. Områdets lokalisering for boligutbygging er i samsvar med kommuneplanens arealstrategier.

Planforslaget er i tråd med kommuneplanens samfunnsdel og visjonen "vi skal vokse – gjennom samarbeid og attraktivitet". Planen bygger opp om flere av målsettingene innenfor satsingsområdet *samfunnsutvikling*. For et levende sentrum hele året, er en av strategiene å legge til rette for fortetting med nye boliger og leiligheter i sentrum og i sentrumsnære områder.



Figur 4: viser utsnitt fra kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Planområdet er uregulert. Området grenser til Skauveien som er regulert til bolig innenfor reguleringsplan for eiendommen Randvik fra 1953. Øvrige tilgrensende boligområder er uregulerte.

Politiske vedtak

I Formannskapet 20.05.2021 sak 21/37 ble det vedtatt å gi Risør Eiendom AS opsjon på kjøp av planområdet til boligutvikling, på følgende vilkår:

1. Kommunedirektøren gis fullmakt til å inngå kjøpsavtaler med Risør Eiendom AS.
2. Vilkår fra sak 45/13 i Risør bystyre skal ligge til grunn.
3. Arealet skal benyttes til boligformål i samsvar med kommuneplanen.
4. Utbygger skal i reguleringsarbeidet ha høyt fokus på klima og miljø ved utvikling av områdene, bl.a. ved valg av bygningstyper, materialer og energikilder, bevaring av grønne områder og tilrettelegging for gående og syklende. Utbygger oppfordres også til å ha fokus på utslippsfri bygg- og anleggsplass, sirkulærøkonomi og å føre klimaregnskap.
5. Boenhetene skal være varierte i størrelse og prisklasse.
6. Arealet skal inngå i en godkjent reguleringsplan før deling kan finne sted.
7. Pris ved salg fastsettes til kr. 85,- pr. m².
8. Arealet forutsettes godkjent etter plan- og bygningslovens bestemmelser.
9. Opsjon på salg av arealet gis for en periode på 5 år.

Punktene som gjelder videre planlegging er fulgt opp i detaljreguleringsplanen.

4. PLANFORSLAGET

4.1. Hovedgrep

Boligfeltet utvikles som et fortettningsområde mellom etablerte boligfelt i Skauveien, Tyriveien og Heiveien. Det er lagt vekt på å hensynta eksisterende bebyggelse med en buffersone og å ivareta tilgjengeligheten mellom boligfeltene.



Figur 5: Viser situasjonsplan og plassering av boliger

Ved plassering og utforming av bebyggelsen er det lagt vekt på å bevare landskapskvaliteter i området, som de største kollene, samt å bevare et grøntbelte mellom bebyggelsen fra Rognveien til Heiveien. Høyden på veien i boligfeltet tar utgangspunkt i avkjøring og høyde på eksisterende kommunal vei ved Tyriveien. Det er lagt til grunn bebyggelsestyper som tilpasses terrenget, med underetasjer som tar opp nivåforskjeller. Området er kupert og krevende for utvikling av boligfelt. Det er ønskelig å bevare mest mulig grøntareal til fellesskapet. Derfor er det planlagt leilighetsbygg og konsentrert småhusbebyggelse, som resulterer i en høyere utnyttelsesgrad. Høy arealutnyttelse på eiendommene bidrar til å redusere fotavtrykk, terrenginngrep og arealbeslag.

Det er lagt opp til varierende bebyggelse, med inntil 10 rekkehus/kjedehus/flermannsboliger, og inntil 12 leiligheter i terrassert leilighetsbygg i tre etasjer med underetasje. Dette gir samlet inntil 22 boligenheter i området.



Figur 6: Viser de ulike boligtypene i området.

Alle enheter i leilighetsbygget og boligene i BKS1 vil kunne være tilgjengelige fra hovedplan.

4.2. Arealbruk

De ulike arealene innenfor planområdet fordeler seg slik totalt (m² BYA).

Formål beskrivelse	Felt navn	Areal m ²
Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	BKS	3186
Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	BBB	2288
Lekeplass	BLK	351
Veg	SV	752
Annen veggrunn – grøntareal	SVG	895
Parkeringsplasser	SPP	141
Turveg	GTV	233
Friområde	GF	7158

Planområdets størrelse er på totalt ca. 15 000 m².

Maks utnyttelse for de ulike delfeltene for bebyggelse varierer og fremkommer av plankart.

4.3. Bebyggelse, struktur og tiltak

BKS

Småhusbebyggelsen skal underbygges med kjeller, for å ta opp nivåforskjeller på tomte. Det er fastsatt maksimal kotehøyde for overkant gulv i underetasjen, og maksimal mønehøyde på 8,5 meter. Alle boligene skal oppføres med saltak. Det er ikke fastsatt maksimal gesimshøyde for boligene, da mønehøyde og takvinkel på mellom 25 og 45 grader vil begrense dette.



Figur 7: Viser hvordan bebyggelsen i BKS1-2 legges på ulike nivåer i terrenget og etableres med underetasje delvis under terreng.

Parkering for BKS1 løses i fellesanlegg. Dette skal etableres med maksimal mønehøyde på 4 meter, maksimal gesimshøyde på 3 meter og en grunnflate på inntil 120 m². For BKS2 skal garasjer og carporter løses som en del av boligbebyggelsen.



Figur 8: Viser BKS1 med felles parkeringsløsning, samt BKS2 i bakkant.

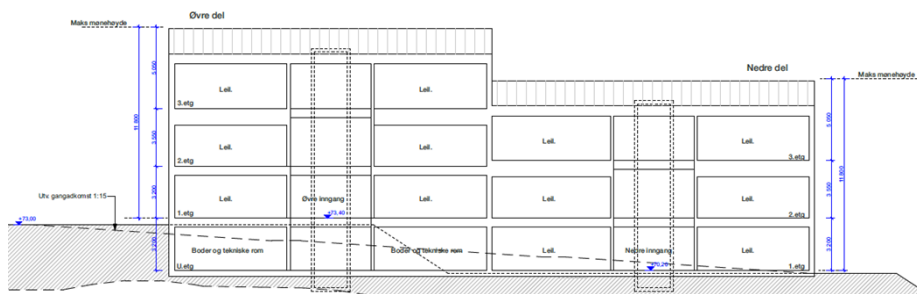
Det er fastsatt byggegrenser som regulerer plasseringen av boligene, samt garasjeanlegget i BKS1.

Boligene trappes naturlig i terrenget, og er plassert ut fra nivåforskjeller. Adkomstveien mellom bebyggelsen skaper en tunstruktur.

BBB

Innenfor BBB skal det oppføres leilighetsbygg i tre hovedetasjer i to nivåer. Plankartet angir maksimal planeringskote for de ulike nivåene med bestemmelsesområde #2 og #3. Bebyggelsen skal oppføres med saltak. Maks mønehøyde er 11,8 m. Leilighetsbygget skal etableres med inntil 12 enheter med varierende størrelse. Gjennomsnittsareal for leilighetene blir ca. 80 m² BRA. Alle leilighetene skal ha balkong eller markterrasse som privat uteoppholdsareal. Balkonger plassert mot vest innenfor bestemmelsesområde #2 skal være inntrukket i fasaden, for å minimere innsyn til bofellesskapet i sør.

Leilighetene vil generelt sett få gode sol- og utsiktsforhold. Det vil være mulig å plassere sportsboder og tekniske rom i kjeller under nytt terreng. Det er lagt vekt på at alle leiligheter skal ha god bokvalitet. Det etableres heis i bygget ved felles inngangsplan.



Figur 9: Viser prinsipsnitt og nedtrapping av terreng i to nivåer. U-veg for første del vil være under terreng og kunne inneholde boder og tekniske rom.

Biloppstillingsplass til leiligheter skal etableres i felles carportanlegg innenfor bestemmelsesområde #1. Dette skal etableres med saltak med maksimal mønehøyde 4,5 meter og maksimal gesimshøyde 3,5 meter. Det skal legges til rette for el-billading.

Det skal etableres inntil 12 parkeringsplasser i fellesanlegg – én plass per leilighet, og minimum 12 sykkelparkingsplasser for leilighetsbygget.

Innenfor BBB, i sammenheng med carporter og inngangsplan, skal det etableres en vendehammer dimensjonert for lastebil etter kommunens veinormal. Denne skal godkjennes i teknisk plan. Det er avsatt tilstrekkelig areal for oppstilling av utrykningskjøretøy.



Figur 10: Viser leilighetsbygg og nedtrapping i terrenget.

Veier

Den nye veien er prosjektert på reguleringsplannivå, i henhold til Risør kommunes veinormal. Regulert asfaltbredde på veien er 4 meter, mens annen veigrunn vil være for grøfter og skulder tilsvarende 2 meter på utsiden av regulert asfaltbredde. Snø kan legges i grøfter og ved vendehammer på vinterstid. Det er lagt inn siktlinjer i plankartet. Siktlinjene berører ikke annet formål enn samferdselsanlegg.

5. VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET

Plan- og bygningsloven § 4-2 stiller krav om konsekvensutredning (KU) ved utarbeiding av reguleringsplaner av en viss størrelse, kostnad eller formål. Hensikten er å sikre at hensynet til miljø og samfunn blir vurdert i planprosessen. Planforslaget er vurdert i henhold til konsekvensutredningsforskriften og plan- og bygningsloven § 4-2. Planen har begrenset omfang og berører ingen særskilte miljøverdier eller medfører en utbygging som gir vesentlige virkninger på miljø eller helse. Det vurderes at planen ikke vil gi vesentlige virkninger for miljø eller samfunn.

Planen er i samsvar med overordna plan, og faller dermed ikke inn under vedlegg I i konsekvensutredningsforskriften om planer som alltid skal konsekvensutredes, punkt. 25 "Nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan".

Nedenfor beskrives relevante virkninger av planforslaget tematisk for planområdet og nærliggende områder.

5.1. Trafikkforhold

Trafikkmengde og veistandard på omkringliggende veier

Det er utarbeidet et trafikknøttat i planarbeidet som har vurdert virkningene av utbyggingen på eksisterende veinett, samt skolevei (vedlegg 4). Boligfeltet vil få adkomstvei fra Tyriveien. Det er vurdert adkomst både fra Heiveien og Skauveien, men disse vil kreve betydelig mer terrenginngrep for å kunne realiseres.

Risør kommune har en egen veinormal fra 1988, som angir hvilken standard som bør være på ulike veier, avhengig av veiens funksjon og trafikknivå. For adkomstveier til boligområder er anbefalt veibredde 4 meter. Tyriveien og Nordahl Griegs vei er utformet i tråd med gjeldende veinorm for Risør, med hensyn til kjørebanebredde. Tyriveien er også utformet med gruset veiskulder enkelte plasser.

For å komme til planområdet kan man kjøre inn Grønningveien og via Tyriveien eller Nordahl Griegs vei. Tyriveien er lagt i sløyfe med to avkjøringer til Grønningveien. Det er prosjektert ny avkjøring og interne veier i planområdet i henhold til kommunens veinormal.

Det er gjort en ca. beregning på hvordan nyskapt trafikk trolig vil fordele seg på veinettet:



Figur 12: Viser mulig trafikkfordeling på eksisterende veinett

Planlagt utbygging vil øke antall boenheter med inntil 22 enheter, som fordeler seg på eksisterende veinett. Dette vil ikke utløse krav om økt veibredde eller behov for trafiksikkerhetstiltak for eksisterende veiforbindelser. Det kan likevel vurderes å gjøre tiltak i form av skilt/bom ved Nordahl Griegs vei for å stoppe denne for gjennomgangstrafikk. Dette vil kunne gi en tryggere gangforbindelse fra området, da trafikken vil kunne fordele seg annerledes:



Figur 13: Viser fremtidig trafikksituasjon ved stenging av Nordahl Griegsvei for gjennomkjøring.

Kollektiv

Tilgjengeligheten til kollektivtrafikk i Risør fra planområdet anses som god. Det er ca. 500 meter fra utbyggingsområdet til nærmeste busstopp langs vei. Bussholdeplassen betjener rutene: 160: Tvedestrand-Risør, 163: Risør-Krana, 1962: Skolebusser Risør.

Skolevei

Risør barne- og ungdomsskole ligger 500 meter gange fra utbyggingsområdet. Sammenlignet med estimert ÅDT for veiene i området, er den mest gunstige strekningen å ta med hensyn til trygg skolevei via Nordahl Griegs vei. Veien leder direkte ned til etablert fortau langs Grønningveien, og går sammenhengende til skolen med kryssing i plan ved rundkjøring. Da dette også er den smaleste av veiene, påvirker det også farten – som her vil være lav. Utbyggingen er relativt beskjedne og vil ikke ha stor påvirkning på det totale trafikkvolumet i området, og følgelig ikke utfordre sikker skolevei. Likevel følges anbefalingen i rapporten og det legges inn rekkefølgekrav om stenging av Nordahl Griegs vei for gjennomkjøring med tanke på skoleelever.

Sykkel

Planområdet ligger sentralt på Viddefjell med kort avstand til flere funksjoner i dagliglivet. Ved å legge til rette for økt bruk av sykkel, vil både bilandel og trafikk kunne gå ned. Småhusbebyggelsen har god mulighet for sykkelparkering på egen tomt og i garasje. Til leilighetsbygget planlegges det egne plasser for sykkelparkering.

5.2. Teknisk infrastruktur

Vann- og avløp

Det er gjennomført utredninger og beregninger for tilkopling til vann- og avløp i området, som viser alternativer for tilkobling (vedlegg 3). Planområdet kan kobles til kommunale VA-ledninger. Tilkoblingspunkter til de kommunale vannledningene fra dette området kan lokaliseres til flere steder, men det synes logisk med tilkobling i Heiveien og/eller i Tyriveien. Begge disse tilkoblingspunktene vil ligge innenfor samme trykksone for vannforsyningen. I Heiveien er det etablert en reduksjonsventil for boområdene lenger øst, og en tilkobling på dette stedet må etableres vest for denne reguleringsventilen. Ved å etablere tilkoblingspunkter begge steder – Heiveien og Tyriveien, vil en kunne sikre vannforsyningen fra to steder. Det er ikke tilstrekkelig kapasitet for tilkobling til vannledningen i stikkveien fra Skauveien, kalt Heiveien, da dimensjonen på vannledningen her er Ø63.

Avløpsvannet bør tilkobles separat ledningsanlegg (kun avløp). Avløpsvannet fra dette utbyggingsområdet vil naturlig måtte føres mot nord pga. fallforholdene. Det er ikke foretatt sanering av det kommunale ledningsnett i Heiveien fra Ringveien og vestover. En tilkobling i Heiveien vil måtte føres til eksisterende separat ledning i området Heiveien/Ringveien (ca. 160 m mot øst). Det kan etableres en avløpsledning med tilkobling til separat avløpsledning sør for Heiveien 4. Dette avløpsnett ble sanert i 2018, og det er etablert en Ø160 PVC SN8 ledning i denne stikkveien.

Overvann

Det er et mål at overvann så langt mulig skal håndteres lokalt og benyttes i tilknytning til eiendommene. Det må imidlertid legges til rette for bortledning eller infiltrering av overvannet i utbyggingsområdet. Det fastsettes rekkefølgekrav for å ivareta overvann sammen med teknisk plan.

Avfallshåndtering

Det legges til rette for avfallsløsning i fellesanlegg for leiligheter. Det skal etableres avfallsbod i forbindelse med felles carporter innenfor BBB. Det er avsatt tilstrekkelig areal mellom bebyggelsen for å kunne etablere vendehammer for renovasjonsbil. For småhusbebyggelsen vil det bli ordinære dunker til hver enkelt husstand som må trilles ut til veien ved tømning.

Strømforsyning

Det er behov for ny nettstasjon i området. Denne skal plasseres i samarbeid med og etter spesifikasjon fra netteier. Høyspent som går gjennom området må legges i bakken, som følge av utbyggingen. Dette gjøres i forbindelse med anleggsfasen.

Det legges inn sikringssone på høyspentledningen mot nord, der det ikke tillates bebyggelse.

5.3. Grønnstruktur og friluftsliv

Utbyggingen vil innebære fjerning av store deler av den eksisterende skogen innenfor planområdet, og muligheten for friluftsliv som dette innebærer. Det er tilstrebet å bevare koller og områder for lek mellom bebyggelsen, som bufferzoner mot eksisterende bebyggelse, samt å opprettholde stiforbindelser for tilgjengelighet. Etter tilbakemelding fra kommunen, er også et av byggeområdene flyttet. Slik bevarer man større del av friområdet mot nord, da man blant annet reduserer inngrep og areal som beslaglegges i forbindelse med infrastruktur.

Tilgangen til andre grøntområder i nærheten vil ikke endres som følge av utbyggingen, og tilgangen til grøntområder i nærområdet anses som god.

Commented [VH2]: Juster?

Planforslaget legger opp til at friområdene internt i planområdet kan benyttes som møteplasser og til rekreasjon. Det er tillatt å oppføre benker og andre mindre installasjoner som fremmer formålet. Flere av friområdene vil få svært gode sol- og utsiktsforhold. Alle områdene skal være tilgjengelig for allmennheten og omkringliggende boligområder.

Det er tilstrebet å begrense byggeområdene til et minimum, og ikke legge beslag på for store deler av friområdet. Fremfor å regulere større byggeområder, er det lagt inn fleksibilitet i bestemmelsene ved at der det er nødvendig, kan fylling etableres utover friområdene og fungere som en del av friområdet etter utbygging.

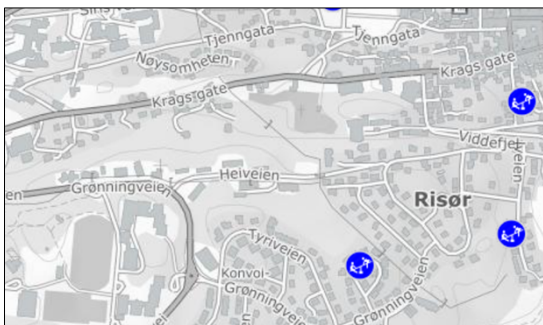
5.4. Grunnforhold, flom- og rasfare

Hovedbergarten i området er diorittisk til granittisk gneis, migmatitt. Området består for det meste av fast fjell uten løsmasser. Utbyggingen vil ikke gi noen virkninger for områdestabiliteten. Enkelte fyllinger vil etableres med støttemurer som må utføres på en slik måte at de hindrer utglidning.

Det er ikke registrert aktsomhet for ras- eller flomfare i området, i henhold til NVEs aktsomhetskart. Enkelte flomveier vil bli endret som følge av utbyggingen. Ved leilighetsbygget må det gjøres tiltak som sikrer ny flomvei gjennom området.

5.5. Barn og unges interesser

Planforslaget legger opp til etablering av nytt boligfelt med lekeplass og fellesarealer. Det legges inn rekkefølgekrav om at denne skal være opparbeidet med lekeapparater før brukstillatelse. Lekeplassen skal være et naturlig samlingspunkt i boligfeltet, der man også kan bruke friområdet utover lekeplassen. Områdene kan også benyttes av allmennheten. Ved valg av lekeapparater, vil man kunne bruke innspill fra medvirkning som inspirasjon. Etablering av lekeområde i dette området, vil være et nytt tilskudd for barn og unge. I dag er det få lekeplasser i nærmiljøet.



Figur 14: Viser tilgangen til lekeplasser fra planområdet.

Planområdet består i dag av skog, som brukes til opphold og frilek av beboere i nærområdet. Området ligger i forlengelse av flere boligtomter, og enkelte anser derfor området som sitt nærfriområde. Ved realisering av planen, vil skogsområdet – slik det ligger i dag, utgå. Samtidig vil man beholde noe av vegetasjonen, stiforbindelser og friområder mellom bebyggelsen, som fremdeles vil kunne bli brukt til lek og opphold. Beboerne i nærområdet har også tilgang til andre områder for rekreasjon i nærhet til boligene sine, og utbyggingen vurderes derfor som forsvarlig ut fra friluftsinnteresser og hensynet til barn og unges interesser.

5.6. Universell tilgjengelighet

Det er tatt utgangspunkt i kommuneplanens bestemmelser om at 50 % av boligenheter innenfor området skal tilfredsstille krav til tilgjengelig boenhet. I planforslaget legges det opp til at alle enheter i leilighetsbygget skal være tilgjengelig, ved at det etableres heis. Det vil også være mulig å etablere tilgjengelige boenheter i BKS1. For øvrige boenheter kan tilgjengelighetskravene være utfordrende slik boligene er tilpasset terrenget, ved at inngangsplan ligger i underetasjen.

Adkomst til lekeplass og 50 % av lekeplassen skal være universelt utformet.

5.7. Kulturminner

Det er ikke registrert kulturminner innenfor planområdet. Fylkeskommunen v/kulturminnevernseksjonen har vurdert at det ikke er nødvendig med arkeologisk undersøkelse innenfor området. Bysteinen ved Heiveien ligger utenfor planområdet og blir ikke berørt av utbyggingen.

5.8. Risiko- og sårbarhetsanalyse

I forbindelse med planarbeidet, er det fylt ut en sjekkliste for risiko og sårbarhet (ROS). Ifølge sjekklista er det ingen forhold i området som utløser behov for en egen ROS-analyse. Sjekklista ligger i vedlegg 2.

5.9. Støy

Det er ikke gjennomført egne støyberegninger for tiltaket og det foreligger ikke støymålinger fra de nærliggende veiene. Det legges til rette for 22 nye boenheter innenfor planområdet. Dette vil generere noe mer trafikk i området, men ettersom fartsgrensa er lav, vil dette gi lite innvirkning på støynivåene i og rundt planområdet. Det vil kunne bli noe støy for omkringliggende boliger i en anleggsfase. 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.

5.10. Naturmangfold

Det er utarbeidet et eget notat som beskriver naturverdiene til planområdet. Informasjon om naturmangfoldet er innhentet fra offentlig tilgjengelige databaser som Naturbase og Artskart 2.0, samt befaring gjennomført 23. april 2024 av økolog Audun Brekke Skrindo og Mathias Jerpseth. Naturmangfoldlovens §§ 8-12 er vurdert i notatet, og er eksplisitt besvart i Vedlegg 1 til notatet.

Området er beskrevet å ligge i en artsfattig furuskog preget av høy grad av slitasje. Det er funnet tre ask, en barlind og observert to måkearter. Av trær er det to som vil ligge i utbyggingsområdet (ask ID nr. 3 og 4 i rapporten). Ellers er det verdt å merke seg at det er registrert flere fremmede arter i skogen, dette som følge av dumping av hageavfall.

Det er ikke gjort funn av spesielle arter eller andre forhold som tilsier at det er nødvendig å gjennomføre tiltak, men det er opplistet noen anbefalinger. Disse anbefalingene er så langt det er mulig fulgt opp og i plansammenheng foreslår vi følgende:

- Ask Id 3 og 4 flyttes fra byggeområdet BBB til egnet sted i området GF.
- Fremmede arter der anleggstrafikk skal foregå må fjernes/bekjempes.
- Trær med stammeomkrets over 90 cm målt 1 meter over terreng skjermes i anleggsfasen.

- *Bestemmelsen i GF om hogst strammes opp og endres til kun tynning og at variasjon i vegetasjon skal bevares.*

5.11. Klima, bærekraft og klimatilpasning

Bærekraftig utvikling reflekterer de tre dimensjonene «klima og miljø», «økonomi» og «sosiale forhold». Videre forklart handler en bærekraftig utvikling om å ta vare på behovene til mennesker som lever i dag, uten å ødelegge framtidige generasjoners muligheter til å dekke sine behov. Bærekraftige bygg og områder betyr å sikre funksjonalitet og gode brukerkvaliteter, sikre avkastning for eier i framtidens marked og samtidig nå nasjonale og internasjonale miljømål. Dersom man ikke har de tre dimensjonene med seg, risikerer vi at når vi prøver å oppnå noen kvaliteter, så kan det gå ut over andre kvaliteter. Kvaliteten er evnen til å tilfredsstille brukeren av området og samfunnet. Kvalitet i bygg og områder avhenger av en rekke forhold som må spille på lag, blant annet lys, form, skala, mikroklima, arkitektonisk kvalitet, holdbare materialer og mye mer. I planleggingen er det lagt vekt på funksjonalitet og gode boforhold med bruk av arkitekt i planleggingsfasen.

Sosial bærekraft og vurdering av sosiale forhold er et vidt begrep, og menes her som mennesker som er knyttet til hverandre gjennom den samme geografiske plasseringen. Plassering av ulike funksjoner og fellesområder kan stimulere til kontakt, aktivitet og opplevelser. Det skal ivaretas god tilgjengelighet mellom de ulike delfeltene innenfor planområdet, samt til og fra stedet. Det er lagt vekt på et hyggelig uterom, varierte boligtyper for ulike husholdninger, samt å kople området til allerede eksisterende boligområder.

Økonomisk bærekraft i prosjektet gjør at planen er realiserbar. Det er gjort grundige beregninger av økonomien, for å sikre at det vil være mulig å bygge ut området i tråd med planforslaget. Økonomien er sårbar, og en reduksjon i antall enheter vil medføre store konsekvenser for utbyggingsprosjektet som helhet.

Planen legger til rette for høyt fokus på klima og miljø. Det er i planleggingsfasen gjort flere grep for å begrense terrenginngrep, sikre høy utnyttelse innenfor områdene avsatt til bebyggelse, og bevare naturlige grøntområder innenfor planområdet. Det er gjort bevisste valg i planprosessen for å begrense behov for massetransport i anleggsfasen. Ved behov for tilkjøring av masser, skal dette dekkes i hovedsak fra masseoverskudd i prosjektet ved Gåseveien slik at transportetappen blir minst mulig.

Det legges til rette for å kunne benytte miljøvennlige alternative fornybare energikilder. Det kan være etablering av systemer som gir mulighet for ulike energikilder via egne varmesentraler. Vannbåren varme i nye bygg gir god fleksibilitet med tanke på miljøvennlige alternativer. Løsninger som henter energi fra sol og jordvarme til dekning av termisk varme til oppvarming, vil være aktuelle løsninger sammen med varmepumpe.

Boliger i området egner seg godt til bruk av solceller på tak. Dette muliggjør egenproduksjon av strøm med hjemmelagring og eventuelt videresalg av egenprodusert strøm. Hybridanlegg med solceller og hjemmelagring i kombinasjon med nettstrøm, vil kunne bidra til lavt energi og effektbruk og lavt klimagassutslipp for planlagte boliger. Planen skal til enhver tid følge gjeldene regelverk i teknisk forskrift, som minimumskrav til energiløsninger.

I planforslaget er det lagt opp til kun et minimumskrav av parkeringsplasser, og det er lagt til rette for økt bruk av sykkel. Snarveier i planområdet og nærheten til kollektiv,

byen og andre servicefunksjoner vil kunne bidra til redusert personbiltrafikk i dagliglivet. Det legges til rette for el-billading ved felles carport til leilighetsbygg.

Klimatilpasning

Planområdet er ikke utsatt for flom, eller havnivåstigning. For klimatilpassing i denne planen, er det meste relevant å sikre en fornuftig håndtering av overvann som følge av økt nedbør, og sikre nok areal for snørydding. Overvann kan i hovedsak håndteres som åpne løsninger. Det er viktig å sikre nye flomveier der bebyggelsen kommer i konflikt med eksisterende naturlige flomveier. Derfor er det fastsatt spesifikk bestemmelse om dette innenfor BBB. Overvannet må ledes fra carporter og mot nord forbi bebyggelsen. Valg av løsning vil prosjekteres nærmere i forbindelse med utarbeiding av tekniske planer. Det er fastsatt rekkefølgekrav som skal ivareta overvann. For snørydding er det tilrettelagt for brede grøfter, samt plass til snø ved vendehammere.

5.12. Folkehelse

Planforslaget fremmer både fysisk og psykisk helse. Bebyggelsen i planområdet er plassert for å gi gode bokvaliteter internt i planområdet med fellesarealer, møteplasser og lekeplasser sentralt i området. I henhold til teknisk forskrift (TEK), har lys og utsyn stor betydning for menneskets helse og trivsel.

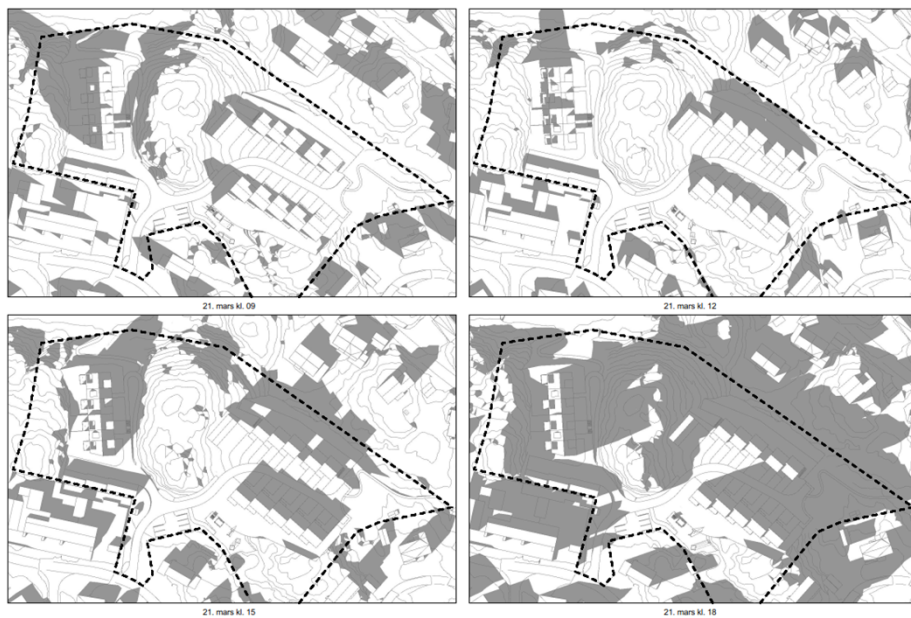
Det legges til rette for varierte boligtyper for personer i ulike aldre og livssituasjoner. Det tilrettelegges også for boligtyper tilpasset ulike livsfaser. Dette gir stabile nabolag og trivsel blant beboerne, og skaper relasjoner på tvers av generasjoner. Dette ansees som positivt for den psykiske helsen.

Planområdets lokalisering – med eksisterende kvaliteter, tilrettelegging for sykkel og gange til daglige gjøremål, gjør at forslaget totalt sett vurderes å ha positiv innvirkning på folkehelsen til beboerne.

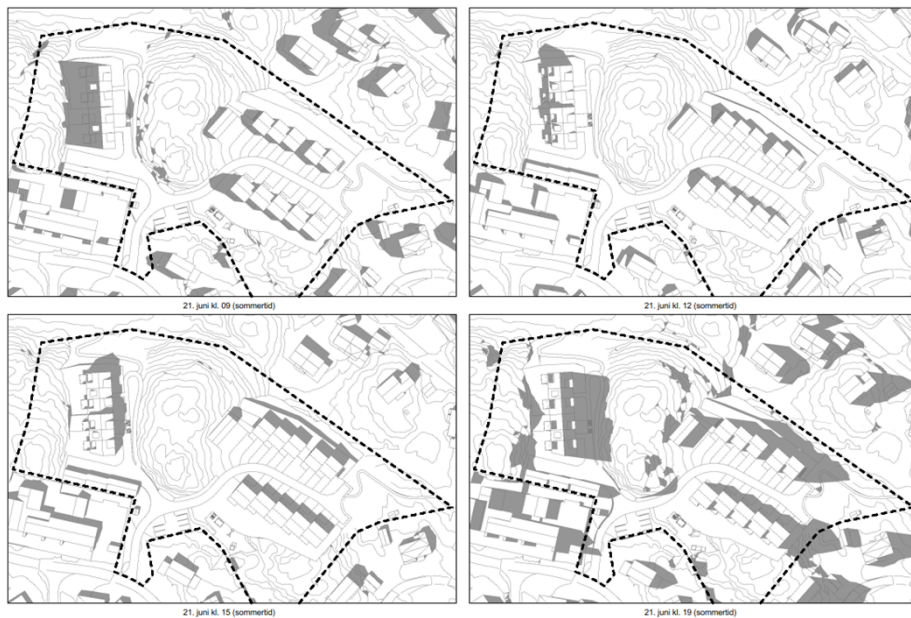
Frrområder, lekeplass og turveier vil være tilgjengelig for omkringliggende bebyggelse etter utbygging.

5.13. Landskap, sol- og skyggevirkning

Bebyggelsen innenfor området har fått en maksimal planeringskote, slik at bebyggelsen kan legges lavere i terrenget dersom man finner dette hensiktsmessig i detaljprosjekteringen. Dette kan bidra til å redusere eventuelle skyggevirkninger og fjernvirkninger av prosjektet. Utførte sol-/skyggeanalyser har basert seg på at bebyggelsen plasseres på høyeste regulerte kote, og viser at bebyggelsen i planområdet likevel ikke vil påvirke solforholdene på naboeiendommene i særlig grad. Dette gjelder også for leilighetsbygget, som vil få den største mønehøyden innenfor planen. Det er utarbeidet en egen solanimasjon (vedlegg 6) for leilighetsbygget og konsekvenser for Tyriveien borettslag. Leilighetsbygget vil generelt sett ha liten negativ betydning for solforholdene på omkringliggende eiendommer. Bebyggelsen innenfor planområdet, samt lekeplass vil få gode solforhold gjennom hele året.



Figur 15: Viser sol/skygge ved vårjevndøgn.



Figur 16: Viser sol/skygge ved midtsommer.

For landskapsvirkningen, er det lagt vekt på at bebyggelsen plasseres i terrenget mot eksisterende koller for å unngå silhuettvirkning fra «bysiden». Det er regulert inn maksimal kotehøyde på bebyggelsen, som sikrer at bebyggelsen holdes under et gitt nivå. Det vil samtidig være mulig å legge bebyggelsen lavere i terrenget, hvis man ser at dette er en bedre løsning ved detaljprosjektering. Bebyggelse skal også ta opp naturlige nivåforskjeller, uten å måtte fylle ut eller sprengne uforholdsvis mye innenfor området. I henhold til reguleringsbestemmelsene, skal forstøtningsmurer tilpasses landskapet og holdes på et minimum.



Figur 17: Viser illustrasjon av bebyggelsen fra øst mot byen.

6. GJENNOMFØRING AV PLAN OG ØKONOMISKE KONSEKVENSER FOR KOMMUNEN

Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid, skal det foreligge godkjente tekniske planer, inkludert plan for håndtering av overvann.

Før det gis brukstillatelse, skal samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur være ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til godkjente tekniske planer. I tillegg skal lekeplassen være opparbeidet med lekeapparater, og turveier være ferdig opparbeidet. Ved å sette rekkefølgekrav til brukstillatelse, vil anleggsperioden kunne intensiveres slik at boliger kan bygges parallelt med infrastrukturen. På den måten, blir eventuelle ulemper for naboer i en anleggsfase begrenset til et kort intervall. Det legges ikke opp til trinnvis utbygging. Turveiene vil ikke være tilgjengelige i selve anleggsfasen av sikkerhetsmessige årsaker.

Eiendomsforhold

Risør kommune har gitt Risør Eiendom AS opsjon på kjøp av arealet, for videre utvikling til boligbebyggelse. Opsjonen er gitt en varighet på fem år. Etter at området er regulert, må kjøpet formaliseres.

Veinavn/adressering

Tyriveien forlenges inn i planområdet, og utgjør dermed tilkomsten til området. Det er naturlig at navnet Tyriveien eller Heiveien (som plannavnet) tas i bruk for adressering også innenfor planområdet.

7. PLANPROSESS OG MEDVIRKNING

7.1. Oppstartsmøte

Det ble gjennomført oppstartsmøte med Risør kommune 24.06.2021. Alle punkter fra møtet er fulgt opp i planen:

Trafikk:

Det må tas hensyn til eksisterende bebyggelse, og dersom det oppstår behov for utbedring eller endringer i trafikkmønstret må dette sikres gjennom planbestemmelsene.

Forholdet til naboer:

Det er noen boligeiendommer som har etablert boder og plen på eiendommen dere ønsker å regulere. Dette gjelder spesielt eiendommene som ligger sør-øst for planområdet (Rogneveien/Tyriveien). Kommunen anbefaler at det reguleres inn grønne buffersoner mot eksisterende bebyggelse.

Teknisk infrastruktur:

Det ligger kommunalt VA-anlegg rundt planområdet. Det er flere mulige tilkoblingspunkt på det kommunale VA-nettet. Det er et gammelt VA-anlegg i veien, dvs. fellesanlegg for både spillvann og overvann. Ledningene er i betong, og utbygger bør finne et påkoblingspunkt som er av nyere tid. Skauveien har nyere VA-ledninger, ca. fra 2018. Det er planer om å sanere VA-anlegget i Heiveien, men det er uvisst når det skal gjøres.

Det går en høyspent gjennom planområdet, som ikke er lagt inn som hensynssone i kommuneplanen. I videre arbeid, vil man undersøke muligheten for å legge denne i bakken. Utbygger må sjekke mulighet for fremføring av strøm inn til planområdet.

Tilgjengelighet:

Det må avsettes plass til lekeareal hvor minimum 50 % av området er universelt utformet. Arealet av lekeplassen skal være på minimum 200 m². Ved detaljregulering skal minst 50 % av boenhetene i nye byggeområder være utformet etter prinsipp for tilgjengelig boenhet, jf. kommuneplanens bestemmelser § 2-4.

Utforming:

Det må legges vekt på å etablere varierte boenheter både i størrelse og prisklasse. Utbygger må i reguleringsarbeidet ha høyt fokus på klima og miljø ved utvikling av områdene, bl.a. ved valg av bygningstyper, materialer og energikilder, bevaring av grønne områder og tilrettelegging for gående og syklende. Utbygger oppfordres også til å ha høyt fokus på utslippsfri bygg- og anleggsplass, sirkulærøkonomi og å føre klimaregnskap.

7.2. Varsel om oppstart av planarbeid

Det ble varslet oppstart av planarbeidet 23.09.2021. Det kom inn til sammen 13 merknader fra statlige- og regionale interesser, samt naboer og andre berørte. Flere av naboene i området har gått sammen om innspill. Innspillene er lagt ved som vedlegg i sin helhet (vedlegg 5), men oppsummeres og kommenteres nedenfor.

Offentlige instanser

Statsforvalteren

Statsforvalteren er i utgangspunktet positiv til utbygginger/fortetting i sentrumsnære områder, men understreker at kommunen i slike saker må ha et særlig fokus på nærmiljøet og bokvalitet; både å bevare kvaliteter, men også tilføre nye kvaliteter til nærmiljøet. En utbygging bør primært skje gjennom transformasjon eller økt utnyttelse av allerede inngrepspregede områder. Omdisponering av viktige arealer for naturmangfold, grønnsstruktur og/eller friluftsinnteresser bør unngås. For å oppnå

vellykket fortetting i allerede etablerte bolig- og sentrumsområder, må blant annet områdets landskapsmessige og trafikale tåleevne, hensynet til grønnstruktur, barn og unges interesser og tilgjengelighet for klimavennlige transportformer legges til grunn for dimensjonering og detaljering av arealbruk.

Det aktuelle området er merket som svært viktig friluftsområde, og benyttes i dag til snarvei, lek og rekreasjon med stor brukerfrekvens. Skogsområdet fungerer også som et sammenhengende grøntbelte mellom eksisterende boligfelt. Aktuelle planområde har flere, viktige kvaliteter, og det gis råd om at det foretas en vurdering av hvorvidt området faktisk er egnet for fortetting. Dersom det likevel er ønskelig med utbygging innenfor det oppmeldte området, forventer Statsforvalteren at snarveier og stier gjennom området videreføres og sikres i planens juridiske dokumenter, at viktige landskapsformasjoner og koller bevares, og at deler av grøntområdet med stor brukerfrekvens videreføres. De forventer også at det legges til rette for å bevare et sammenhengende grøntbelte gjennom området.

Innenfor planområdet ligger det tre topper/koller. Det forventes at bebyggelsen legges utenom kollene og tilpasses landskapet, slik at en unngår silhuettvirkning og minsker terrenginngrep. Det kan tenkes at det er store gamle trær i området som er viktig for naturmangfoldet i området, og det bes om at disse tilstrebes bevart i videre planlegging. Videre gis det innspill om at bebyggelsen samles for å begrense inngripen i eksisterende grøntområde.

Statsforvalteren anbefaler at bebyggelsens høyder fastsettes med kotetall, og at det settes bestemmelser for terrengarbeider, så som høyde og materialkvalitet mv. for murer og fyllinger, og at dette sikres gjennom bestemmelsene. Det planlegges 20-25 boliger innenfor et areal på 15 daa. Statsforvalteren anbefaler at antall boenheter reduseres for bedre å ivareta hensynene og kvalitetene i området, jf. vurderingen over. Utnyttelsen bør også sees i sammenheng med kapasiteten på Risør barne- og ungdomsskole.

Med tanke på at Tyriveien er smal og per i dag ikke har fortau eller gang- og sykkelvei, bør det vurderes tiltak for å sikre trygg skolevei. Gjennomføring av nødvendige tiltak bør sikres med rekkefølgebestemmelser. Området har flere motstridende hensyn, slik som trygg skolevei, terrenginngrep, silhuettvirkning, viktig friluftsområde, snarveier, lek og rekreasjon. Det bes om at det sees på flere alternative løsninger for adkomst til planområdet, slik at de ulike hensyn i størst mulig grad kan ivaretas.

Det bør vurderes å legge et grønt drag mot planområdet til Tyriveien 15 A-1. Statsforvalteren forventer at kommuneplanens areal- og kvalitetskrav til uteoppholdsarealer og lekearealer oppfylles. De kan ikke se av mottatt varsel at barn og unge ble representert på oppstartsmøte. Statsforvalteren vil minne om pliktene kommunen har overfor til barn og unge.

Statsforvalteren ber om at det gjøres rede for eventuelle forekomster av fremmede arter i tilknytning til planområdet. Planarbeidet bør ta høyde for å begrense risiko for spredning av fremmede arter i forbindelse med massetransport i anleggsfasen. Reguleringsbestemmelsene bør derfor sikre at nye masser som tilføres planområdet skal være rene også med hensyn til å inneholde frø og/eller plantedeler fra uønskede fremmede arter.

Statsforvalteren ramser i tillegg opp relevante lover, forskrifter og retningslinjer som må følges i planarbeidet.

Kommentar fra forslagsstiller:

Snarveier og stier gjennom området videreføres og sikres i bestemmelser. Disse skal være tilgjengelig for allmennheten. Landskapsformasjoner og koller bevares innenfor området. Bebyggelsen er tilpasset landskapet og terrenget. Det er gjort grep for å minske terrenginngrepet innenfor planområder. Bebyggelsesområdene er konsentrert i tre områder med relativt høy utnyttelse for å unngå å legge beslag på mer areal enn

nødvendig innenfor grøntområdet. Det har vært en intensjon å befare et sammenhengende grøntområde gjennom planområdet som inkluderer lekeplass. På grunn av veiføringen, har det ikke vært mulig å få til et sammenhengende grøntområde uten at veien må krysses.

Ved utbygging må det sees nærmere på hvilke trær som bør bevares i friområdene.

Planforslaget angir kotehøyde, mønehøyde, murer og takvinkel som skal gi god tilpassing av boligene. Illustrasjonene viser at det ikke vil bli silhuett eller negativ fjernvirkning slik bebyggelsen er plassert i terrenget.

Antall boligheter vil bli 23 totalt. Leilighetsbygget utgjør den største andelen av antall enheter og bygges i tre etasjer uten stort arealbeslag.

Det er utarbeidet en trafikkanalyse som også ser på skolevei. Som tiltak anbefales det å stenge Nordahl Greigsvei for gjennomkjøring. Dette er medtatt i rekkefølgebestemmelser.

Det er tilstrebet å ivareta ulike hensyn på best mulig måte. Relevante bestemmelser er innarbeidet. I planarbeidet er det sett på alternative adkomstveier. Disse ville ha gitt betydelig større terrenginngrep enn det som foreslås. Barn og unges representant er involvert.

NVE

NVE gir en generell tilbakemelding om at dersom planen berører NVEs saksområder, skal NVE ha tilsendt planen ved offentlig ettersyn. I plandokumentene må det gå tydelig fram hvordan de ulike interessene er vurdert og innarbeidet i planen. NVE prioriterer å gi innspill og uttalelser til reguleringsplaner der det bes om faglig bistand til konkrete problemstillinger. Alle relevante fagutredninger innen NVEs saksområder må være vedlagt planer som sendes på høring til NVE.

Kommentar fra forslagsstiller:

Det er ikke spesielle temaer innenfor planen som berører NVEs saksområder.

Agder fylkeskommune

Hele planområdet er kartlagt friluftsområde, som leke- og rekreasjonsområde med områdeverdi svært viktig friluftsområde, med snarveier og lekeområder. Fylkeskommunen peker på at dette må utredes nærmere i planarbeidet, og målkonflikter mellom bevaring av lekeområder mot ønske om boligfortetting bør redegjøres for. De minner også om retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen. Videre vurderer fylkeskommunen at det er lavt potensiale for funn av automatisk fredede kulturminner innen planområdet, og de har derfor ingen merknader til planen.

Kommentar fra forslagsstiller:

Det er vurdert ulike hensyn innenfor planområdet. Området er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanen, og politisk er det vedtatt å selge området for utvikling til boligformål. Det er lagt vekt på å bevare friluftskvaliteter og stier innenfor området. Det er gjennomført medvirkningsopplegg med barn og unge, og hensynene er vurdert i planen.

Statens Vegvesen

Det er ikke riksveger i nærheten av planområdet, og Agder fylkeskommune har overtatt forvaltningsansvaret for fylkesvegene.

Statens vegvesens rolle i denne saken er som sektoransvarlig for bl.a. trafiksikkerhet, som vi ber om blir godt ivaretatt.

Kommentar fra forslagsstiller:

Trafiksikkerheten er vurdert i planforslaget og ansees som ivaretatt.

Risør Ungdomsråd

Ungdomsrådet viser til at det er viktigere å bevare de grønne lungene enn å bygge ut, spesielt med tanke på at kommunen har flere byggefelt som ikke er ferdig utbygd (f.eks. Ranheia og Oterlia 2). Dersom det blir utbygging er det viktig å ta hensyn til stier og hva naboene mener.

Kommentar fra forslagsstiller:

Det er vurdert ulike hensyn innenfor planområdet. Området er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanen, og politisk er det vedtatt å selge området for utvikling til boligformål. Det er lagt vekt på å bevare friluftskvaliteter og stier innenfor området. Innspill fra naboer vurderes ved utarbeidelse av planforslaget.

Elevrådet v/Risør barneskole

Elevrådet peker på at heia blir brukt til å gå gjennom som snarvei. De ønsker gjerne en basketballbane, et sted å male paradis og tre-på-rad på asfalten. Det er også ønskelig med et slags utekjøkken man kan leke i, sandkasse, og nye lekeapparater i området.

Kommentar fra forslagsstiller:

Stiene igjennom planområdet vil bli opprettholdt. Innspill om leker tas med ved utarbeiding av lekeområdet.

Naboer

John R. Disley

Naboen mener området et viktig grøntområde for både mennesker og naturen, som bør bevares som grønnstruktur for fremtiden. Peker på at kommunen nedskalerte Tyriveien 15 prosjektet etter protester fra naboer, og vil ikke at området overtas av andre. Trenger skogen mer enn ønsket fortetting og håper politikere og lokal myndigheter stanser planene.

Kommentar fra forslagsstiller:

Det er vurdert ulike hensyn innenfor planområdet. Området er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanen, og politisk er det vedtatt å selge området for utvikling til boligformål. Det er lagt vekt på å bevare mest mulig grøntområde og stier innenfor planområdet.

Unni Aagård

Det redegjøres for synspunkter i merknaden:

Det snakkes mye om miljø og trær nå for tiden. Hva med beboernes miljø i det aktuelle området? Som trivsel og velvære, usjenerte hager bak husene til en del av oss. Og hva med forringelsen av våre eiendommer? Ikke alle er avhengig av havutsikt. Å se på naturen i ens nærhet med dyreliv og fargenyanser på trærne etter årstidene er terapi for både kropp og sjel. Ikke noe er som grantrær fulle av snø eller rim og morgensola lysende rød innimellom trærne.

Blir det "rasert" der nå så blir det ikke til noen glede for de som kommer etter oss. Hvorfor skal nyetablerere få de beste tomtene og på bekostning av vi som har bodd her i årtider, betalt vår skatt til kommunen og har trivdes i vårt område? Tyriveien er en stille og rolig gate med liten trafikk da det er mest bare oss som bor her som kjører her. Ypperlig sted for barnefamilier (som det sannsynligvis blir flere av etterhvert). Vi begynner å dra på åra vi som bygde her i starten. Da var det over 30 unger her under skolealder og vi behøvde ikke bekymre oss over biltrafikken. Nå vil jo det forandre seg med trafikk inn på veien fra begge kanter, både ut og inn til de nye husene. Og som en sa på møtet: Tyriveien er ikke så bred at det blir bekvemt. For ikke å snakke om alt bråk og støy i lange tider under byggeperioden.

Det er å håpe at kommunen nå vil høre på oss beboere og ta mere hensyn til vi som bor her fremfor de som vil komme hit. Føles ofte som at det legges mer opp til trivsel for utenbys folk og turister enn vi som allerede bor her og har gjort det veldig lenge. Det er

nok av ubebodde områder der det ikke ville sjenere noen om der ble bebygd. Vi her er ikke alene om behovet virkelig er der, heller.

Kommentar fra forslagsstiller:

Betraktningene tas til etterretning. Det er lagt vekt på å bevare friluftskvaliteter og stier innenfor området, selv ved utbygging. Men skogsområdet i sin helhet vil bli annerledes. Det er gjennomført vurderinger av trafikken og lagt inn rekkefølgekrav. Anleggsperioden intensiveres slik at det ikke vil medføre ulemper for naboer over lang tid. All infrastruktur bygges med en gang, slik at det ikke blir trinnvis utbygging av anlegget.

Mette og Inge Halvorsen

Naboene snakket litt om det huset som er tegnet nærmest dem og Hansen i Rogneveien, som vil få innsyn i soverom, bad og kjøkken på baksiden hos av deres hus. Naboene mener at dette huset ligger nærmere enn 25 meter fra deres tomtegrense. Deres ønske er at dette huset tas bort fra plantegningene.

Kommentar fra forslagsstiller:

Nærmeste bolighus vil ligge 19 meter fra hushjørnet. Den nye boligtomta med byggegrenser ligger forskjøvet i forhold til disse husa og vil ha hovedutsyn i annen retning. Det er forståelse for at naboer ønsker enkelte bolighus ut av prosjektet. Vi mener avstanden og innsynsproblematikken kan forsvares i planforslaget og å ta ut enkelte hus vil kunne gå vesentlig utover bærekraft og økonomi i prosjektet.

Heiveien borettslag v/Hilde Straum

Styret og andelseierne i Heiveien 3 borettslag, adresse Heiveien 8, er i utgangspunktet sterkt imot utbygging av skogområdet mellom Heiveien og Tyriveien.

Naboene er spesielt opptatt av ulempene det vil medføre for beboerne som nærmeste naboer når det gjelder rekkehusene som er planlagt mot dem. Man tenker da på innsyn til den siden av blokka hvor alle soverom vender mot utbyggingsområdet. Utbygginga vil medføre innsyn i de fleste etasjer.

Man er også bekymret for støy og ikke minst trafikkstøy som følger med, da det vil bli biltrafikk til husene.

Videre er naboene bekymret for tilgjengeligheten fra stien som går fra blokka og opp til Tyriveien, denne blir mye brukt av beboere og av andre til og fra alle de fire blokkene.

Naboene så ingen planer som viser høydeforskjellen mellom vei og sti, og hvordan overgangen eventuelt vil bli, og heller ikke noe som viser høydeforskjellen mellom rekkehus og blokk. Vil man se rett inn i en steinfylling?

Kommentar fra forslagsstiller:

Det er 48 meter fra leilighetsbygget til nærmeste blokk i Heiveien. Innsynsproblematikk på soverom vil bli begrenset. I blokkene er stue, soverom og hovedfunksjoner rettet mot nord. Stien skal opprettholdes. Høydeforskjellen vil trappes ned i forskjellige nivåer, slik at man ikke vil se rett inn i en steinfylling. Alle fyllinger skal besås. Det vil kunne bli noe støy i en anleggsperiode. Trafikkstøy for øvrig vil i liten grad berøre blokkene slik veiføringen er foreslått i planområdet.

Terje Jensen

Hvis dette boligprosjektet blir realisert så er det viktig for naboer og alle han prater med at «bufferoner» blir ivarettatt med eksisterende vegetasjon. Ingen av dem ønsker å bytte ut dagens utsyn med trær og natur, mot å se rett i nye husvegger.

Det er ønskelig med en garanti i prosjektet på at eksisterende omliggende beboeres ønske om sjanse, i form av å bevare all vegetasjon og trær, blir garantert fra utbyggers hold. Dette bør bli fredet, slik at det skjermer de omliggende husene i størst mulig grad. Skogen / den grønne lungen er hovedårsaken til at mange av beboerne har

bosatt seg i området. Dette må bety mer enn maksimal utsikt og solforhold for ny bebyggelse. Dette må naboene få en forsikring og garanti for. Avstand til hus betyr lite i forhold til hva som blir spart av vegetasjon mellom husene.

I tillegg anser naboen, og flere med han i Tyriveien, at det er uaktuelt å etablere en lekeplass mot dem. Naboene vil ikke ta støybelastningen fra denne plassen. En eventuell lekeplass må bli plassert et annet sted på området, og ikke ut mot dem i området hvor vi ønsker mest mulig skjerming mot de planlagte boligene.

Kommentar fra forslagsstiller:

Det er ivare tatt buffersoner mot nabobebyggelse. Innenfor området vil det være mulig med noe rydding av vegetasjon. Dette er likevel lite aktuelt mot deres eiendom ettersom utsiktsfelt ikke ligger her, og avstanden til nærmeste bebyggelse ikke gir konflikt med sol el. lys. I valg av tomt for lekeplass vurderes tilgjengelighet, sentralitet og gode solforhold. Lekeplassen vil henvende seg mot det nye boligfeltet som vist nedenfor:



Det skal ikke etableres elementer på lekeplassen som kjent kan generere støyproblematikk for naboer. Dette gjelder eksempelvis ballbinger og skateanlegg.

Ågot Bugge m.fl.

Nabolaget ønsker å bevare skogen. Det er mange forskjellige grunner til at folk ønsker å bevare skogen. Hovedsakelig fordi utbyggingen fører til at bokvaliteter i området med mange blokker reduseres pga. tap av friluftsområder, område for lek og turgåing i hverdagen, mer innkikk, trafikk og støy.

Skogen har en viktig funksjon for boligområdene rundt blokkene i Heiveien, habiliteringsboliger og Konvoibyen, som en grønn lunge, område for lek, opphold og turgåing i hverdagen som er en stor fordel i et allerede fortettet område der blokker og leilighetene ikke har egne utearealer, med en demografi som kan ha mer nytte og behov av lett tilgjengelige friluftsområder: habiliteringsboliger, barnefamilier og eldre mennesker. Denne lille «hundremeter skogen» er full av godt etablerte harepus-løyper som brukes hyppig og man trenger ikke å ha bil for å komme seg ut i skogen.

Som en nabo sa: «Det er friluftsområder som dette som gjør det godt å leve i Risør.». Naboene er helt enige.

De fleste man har snakket med er også bekymret for økt støy og trafikk i Tyriveien når de nye boligene er på plass. Dette er en enfeltsvei og man kan ikke kjøre to biler i bredden. Det blir økt belastning på veier og trafikk inn til området via Tyriveien. Frem til nå, har denne skogen gitt rom og skjerming for støy mellom boligene. De nye boligene vil ligge tett opp mot en av Risør mest fortettede området som er blokkene i Heiveien, som har 75 leiligheter. Sprengningen og maskiner i området vil medføre støybelastning, økt beboelse, og vil øke veitrafikkstøy.

Naboenes besvarelser på utbyggers argument for å bygge:

Utbygger ønsker å etablere flere boliger for å skape tilflytting av barnefamilier:

Det er usolgte tomter og boliger på Randvikheia, Holmen, Flisvika, vestlandstykket, Hope og flere eldre boliger til salgs (som ofte er romsligere og rimeligere enn moderne boliger for større familier).

Utbygger ønsker å etablere nye arbeidsplasser:

Arbeidsplassene som varer i et år og er midlertidige er på bekostning av friluftsområde, uforurensa naturområdet, som man ikke får tilbake og som er en grønn lunge, område for lek, opphold og turgåing i hverdagen. Utbygger har også andre oppdrag som skaper arbeidsplasser.

Utbygger ønsker å skape et mer attraktivt bomiljø:

Utbyggingen fører til at bokvaliteter reduseres pga. tap av friluftsområder, område for lek og turgåing i hverdagen, mer innkikk, trafikk og støy. I et allerede sterkt fortettet område ved blokkene i Heiveien med 75 leiligheter, habiliteringsboligene, konvoibyen og boligområdet.

Utbygger ønsker å oppfylle politikernes ønske om et fortettet sentrumsområde:

Målet om å utvikle byer og tettsteder i en bærekraftig retning er den viktigste grunnen til at i Norge og andre land satser på fortetting som strategi. Gjennom kompakt utbygging, samlokalisering av funksjoner, mer effektiv arealutnyttelse, og økt bruk av kollektivtransport og gåing og sykling, oppnås klima- og miljøgevinster.

Hvis politikerne ønsker at målet med fortetting er bærekraftig utvikling, klima- og miljøgevinster for Risør, så betyr det at utbygging som fører til at bokvaliteter reduseres pga. tap av uforurensa naturområder, friluftsområder, område for lek og turgåing i hverdagen, som skaper mer innkikk, trafikk og støy, ikke innfrir politikernes ønskede effekt av fortetting.

Fortetting i en liten og utspredd by, med mange eldre boliger, burde prioritere effektiv arealutnyttelse av eksisterende boligområder. Omregulering av friluft- og uforurensa naturområder, er ikke bærekraftig utvikling.

Kommentarer fra forslagsstiller:

Vi har forståelse for naboers ønske om å beholde skogen som sitt nærområde. Dette området er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanen, og politisk er det vedtatt å selge området for utvikling til boligformål. Det er i planforslaget lagt vekt på å bevare mest mulig grøntområde og stier innenfor planområdet, og det legges opp til en fortetting som ivaretar flere interesser. Det er gjennomført vurderinger av trafikken og lagt inn rekkefølgekrav. Anleggsperioden intensiveres slik at det ikke vil medføre ulemper for naboer over lang tid. All infrastruktur bygges med en gang, slik at det ikke blir trinnsvis utbygging av anlegget. Det vil bli noe mer trafikk, men som kan håndteres innenfor eksisterende veinett. Planforslaget legger til rette for utstrakt bruk av gange og sykkel fremfor personbiltrafikk. Parkeringsarealene er begrenset til et minimum i henhold til kommuneplanbestemmelsene.

Elise Nilsen med støtte fra flere

Naboene ønsker ikke at det skal skje utbygging i området, og at arealet omgjøres til friområde ved neste kommuneplanrullering.

Ved frikjøp av kommunal festetomt i 2007, ble det tinglyst en klausul om at allmenheten fritt skulle kunne benytte området til det bakenforliggende friområdet. Denne klausulen hadde ikke blitt tatt med, dersom dette ikke var ansett som friområde for allmenheten. Det er en grønn lunge som er med på å fremme folkehelse, dyreliv, husdyrhold, trivsel, lek og læring. Den er også med på å knytte sammen et gammelt nettverk av stier gjennom store deler av sentrumsnære områder tilrettelagt for allmenheten.

Stiene som går igjennom området i dag vil bli borte. Disse er tegnet inn i kart over stier og smau i Risør som bør bevares. Dersom stiene og snarveiene forsvinner, vil man lettere ty til personbil. Andre eiendommer i Risør har fått nei til kjøp av tilleggstomt der arealet berører en slik sti.

Boligene vil ligge i silhuett, og ved fjerning av vegetasjon vil dette medføre økt støy.

Det er en stor konsentrasjon av mennesker på et lite friområde og trafikken vil øke.

Det er flere tilgjengelige boligtomter øvrige steder i kommunen, som ikke gir behov for denne utbyggingen. Generasjonsskifte frigjør naturlig boliger i området. Det er viktigere å beholde de grønne lungene. Gjenbruk av eksisterende boliger er mer miljøvennlig og gir mindre fotavtrykk. Det er også leiligheter i området. prisen på leiligheter gjør at flere bor i eneboliger.

Kommentar fra forslagsstiller:

Det er forståelig at naboer ønsker å bevare grønne lunger mellom etablerte boligfelt. Dette er også gunstige områder for fortetting i nærheten av sentrum. Planforslaget er utarbeidet med bakgrunn i gjeldende kommuneplan, boligformål og politisk vedtak om å selge område til boligutvikling. Området ble lagt inn som boligområde i 2014 og videreført ved rullering i 2019. I kommuneplanen er det en strategi og legge til rette for boligbebyggelse i tillegg til arbeidsplasser. Kommuner må til enhver tid ha nok tilgjengelige boligtomter for å opprettholde boligmarkedet og kunne tilby attraktive og varierte boligtomter til de som ønsker å etablere seg. 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.

Det er tilstrebet å beholde friområder for allmennheten innenfor planområdet og stiforbindelse mellom boligfeltene. Enkelte steder er stiene erstattet med vei, men tilgjengeligheten er opprettholdt.

Det vil bli noe mer trafikk, men som kan håndteres innenfor eksisterende veinett. Det er gjennomført en trafikkanalyse for eksisterende veinett. Planforslaget legger til rette for utstrakt bruk av gange og sykkel framfor personbiltrafikk. Parkeringsarealene er begrenset til et minimum i henhold til kommuneplanbestemmelsene. Anleggsperioden intensiveres slik at det ikke vil medføre ulemper for naboer over lang tid. All infrastruktur bygges med en gang, slik at det ikke blir trinnvis utbygging av anlegget.

Hverdagstøy fra andre boliger må påregnes i et boligfelt.

7.3. Høringsinnspill

Planforslaget ble lagt ut til høring/offentlig ettersyn 02.01.2023, høringsfrist 20.02.2023. I høringsprosessen kom det inn totalt 13 innspill fra statlige og regionale instanser, naboer og berørte. Innspillene er lagt ved planbeskrivelsen i sin helhet, og oppsummert og kommentert nedenfor.

Offentlige instanser

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

NVE har gitt en generell tilbakemelding på planforslaget. I tilbakemeldingen viser NVE til at kommunen har ansvar for å se til at NVE sine saksområder blir vurdert og ivarettatt i planforslaget, herunder flom- og skredfare, overvann, vassdrag og energianlegg.

Kommentar fra forslagsstiller:

Det er ikke spesielle temaer innenfor planen som berører NVEs saksområder.

Statsforvalteren i Agder

Statsforvalteren viser til uttalelsen som ble sendt i forbindelse med varsel om oppstart av planarbeidet. I brevet var Statsforvalteren særskilt opptatt av balansen mellom utbygging og bevaring av tettstedsnære fritidsområder, og ga anbefaling om at antall enheter ble redusert.

Overordnet er Statsforvalteren positiv til etablering av konsentrert boligbebyggelse i sentrumsnære områder. Aktuelle planforslag synliggjør imidlertid noen av målkonfliktene og den vanskelige balansegangen som kan oppstå når det skal reguleres innenfor områder som i dag har funksjon som grønne lunger og hundremetersskoger. Etter Statsforvalterens vurdering er det i planforslaget lagt opp til en utbygging med behov for omfattende terrengarbeider og store arealbehov. Statsforvalteren gir derfor faglig råd om å ta BKS ut av planforslaget, og regulere dette til friområde. På denne måten spares en stor del av kollen, og man sikrer et større sammenhengende grøntområde med tilknytning til regulert turvei gjennom området. Statsforvalteren ber også kommunen vurdere om noen av BFS-områdene kan erstattes med konsentrert småhusbebyggelse, slik at arealbeslaget per boenhet innenfor planområdet reduseres. Statsforvalteren foreslår for eksempel at BKS flyttes og erstatter BFS1 og BFS2. På denne måten reduseres planforslaget kun med to boenheter samlet sett, samtidig som man vil ivareta både landskap og nærmiljø i større grad.

Statsforvalteren vil støtte kommunedirektørens forslag til endringer ved førstegangsbehandling i kommunestyret, og mener at forslaget til endring er velbegrunnet og vil ivareta viktig hensyn innenfor planområdet.

Kommentar fra forslagsstiller:

Det vises til forslagsstiller kommentar til innspillet som kom i forbindelse med varsel om oppstart. Det er gjort flere vurderinger og avveininger i planarbeidet, og det er tilstrebet å ivareta ulike hensyn på best mulig måte. Prosjektet justeres noe mer, slik at påvirkningen på naboer minimeres. Når det gjelder BKS-området, har dette tidligere blitt flyttet for å bevare kollen på best mulig måte, samt minimere fjernvirkninger. Antallet boliger innenfor området har også blitt redusert fra fem til fire og det er lagt inn en bestemmelse om at boligene skal være tomannsboliger, for å skape et luftigere uttrykk. Bebyggelsen er tilpasset landskapet og terrenget, og bebyggelsen er konsentrert i tre områder med relativt begrensede tomter og høy utnyttelse. På denne måten kan man bevare mest mulig grøntareal til allmennheten.

Agder fylkeskommune

Fylkeskommunen peker på at området fungerer som et lokalt grøntområde/nærfriområde i dagens situasjon, og at målkonflikten mellom bevaring av nærnatur og lekeområder mot ønske om utbygging er godt beskrevet, redegjort for og vurdering i saksfremstillingen til kommunedirektøren. Fylkeskommunen gir likevel faglig råd om at å i større grad vektlegge områdets verdi som lekeareal. Dette kan for eksempel gjøres ved å endre byggeområde BKS til grønnstruktur, slik at kollen i størst mulig grad kan bevares.

Kommentar fra forslagsstiller:

Det er vurdert ulike hensyn innenfor planområdet. Området er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanen, og politisk er det vedtatt å selge området for utvikling til boligformål. Det er lagt vekt på å bevare friluftskvaliteter og stier innenfor området. Det er gjennomført medvirkningsopplegg med barn og unge, og hensynene er vurdert i planen.

Eldrerådet

Eldrerådet ønsker ikke å gi en høringsuttalelse.

Kommentar fra forslagsstiller:

Ingen kommentar.

Naboer

Anniken Dulin og Pål Thorstensen

Naboene peker på at omsorgsboligene i Tyriveien 15 snart er ferdige, og at det ved å bygge på naturområdet bak vil reise seg en vegg av pukk og stein rett ved boligene. Over dette kommer i tillegg en blokk med verandaer som har utsikt rett ned på uteplassen til beboerne – de mest sårbare av oss. Beboerne vil ikke ha noen steder å skjermes seg for innsynet, og det blir et trasig liv i full offentlighet. Det vises til at bygget i utgangspunktet er tegnet for å slippe dette, ved at boligene er skjermet fra veien og har sin naturlige uteplass mot skogen.

Det vises til at retningslinjene for arealplanlegging kommer fra nåværende regjering, og at det er disse retningslinjene kommunestyret skal følge. Bomiljø, naturen rundt og folkehelse skal sees i sammenheng med arealplanleggingen nå og fremover. Arealplanlegging fra over ti år tilbake vil resultere i at alle boenhetene rundt naturområdet – rundt 70 stk., vil ha meterhøye vegger av pukk og stein rundt seg, samt høytragende hus på toppen av disse. Takene på de nye boligene vil bli 11-12 meter høyere enn taket på nærmeste boligblokk i Heiveien 8. Naboene peker på at man aldri har bygget på denne måten før i Risør, og mener at dette ikke kan forsvares med den kunnskapen om klima og miljø som man har i 2023.

Helseministeren har i år kommet med en henstilling til kommunen om at det trengs politikk som støtter opp om de eldres ansvar for god planlegging for egen alderdom. Dette må sees i sammenheng med arealplanlegging for bomiljø, natur og folkehelse. Naboene ønsker i denne sammenheng å dra frem fordypning i folkehelse knyttet til dette, spesielt sett i lys av kommuneøkonomien. Hovedpoenget er: Forebygging gir innsparing på helsebudsjettet til kommunen.

Det rimeligste for Risør kommune, er at man bor hjemme så lenge som mulig. Utgifter til sykehjemsplasser overgår hjelp i hjemmet. Det trengs en politikk som støtter opp om hver og en sin planlegging av alderdommen. Naboene viser til at all forskning viser at forebygging er mer effektivt og rimeligere enn å behandle. For eldre, er en av de beste forebyggende aktivitetene å gå den lille, korte turen hver dag. Da trenger man at kommunen ser på nærmiljøet i boligområdene med nye øyne – en grønn lunge, en liten skog eller en park gir livslyst og glede. Radiusen fra man går ut døra og til man kommer hjem igjen blir mindre og mindre med alderen. Det betyr derfor svært mye å beholde naturområdet sør for Heiveien, som nærmeste nabo og mål for dagens lille tur. Når man etter hvert ikke kommer seg lenger ut enn på egen veranda, betyr nærhet til naturen alt.

Naboene viser til at det i saksfremlegget henvises til de gamle retningslinjene for fortetting. I de nye retningslinjene for arealplanlegging, kommer det imidlertid klart frem at fortetting må sees i sammenheng med folkehelse, bomiljø og bevaring av naturen rundt. Berørte beboere stemmer på alle de ulike politiske partiene, og har forventninger til at politikerne kjenner til de nye retningslinjene, på lik linje som ny kunnskap om forebygging innenfor helse.

Et godt bomiljø betyr at naboer hjelpe hverandre, unge hjelper de eldre. Dette er avlastende for kommunen. Snart kommer det nye beboere i Tyriveien 15. Disse blir også gamle på et tidspunkt. Det stilles spørsmål ved om disse også skal møtes med høye vegger av grus og pukk, der de nå ser en liten skog. Skal disse også måtte inn i biler og bli kjørt hjemmefra, i stedet for å gå gløden av å gå få meter inn i nesten uberørt natur? Det pekes på at man ikke trenger at desperasjon og oppgitthet tar over, og at livslyst og glede blir kvalt av en helt unødvendig fortetting tett inntil et godt etablert bomiljø. Naboene legger vekt på at forebygging av den fysiske og psykiske helsa til hundrevis av personer som hører til i de rundt 70 nærmeste boenhetene til Heiveien Sør og områdene rundt, gir en betydelig reduksjon i helseutgifter for kommunen – samt reduksjon i utslipp fra privat bilkjøring.

Det vises til at å bevare den grønne lungen er en investering som er gratis for kommunen. Naboene oppfordrer til å lytte til de eldre, følge helseministerens oppfordring, og ha den nye visjonen til kommunen i bunn for fremtidige vedtak. På bakgrunn av dette bør det vedtas vern av naturområdet sør for Heiveien.

Kommentar fra forslagsstiller:

Prosjektet er justert i noen grad, for å minimere innsyn på bofellesskapets utearealer. Takformen på carporten er endre til saltak og maksimal høyde på gesims og møne er økt noe, for å bidra til mer skjerming. I tillegg er det lagt inn en bestemmelse om at balkonger mot vest på det nærmeste bygget, skal være inntrukket i fasaden og ikke utenpåliggende.

Det er vurdert ulike hensyn innenfor planområdet. Området er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanen, og politisk er det 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 legges til rette for bruk og gjennomgang i området, ved at stier/gangveier beholdes/opparbeides. 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. Byggegrensene rundt eneboligene er redusert, slik at det plasseringen reguleres i større grad. Dette bidrar til å sikre en viss avstand til eksisterende nabobebyggelse. I tillegg reguleres det inn en maks høyde for plassering av boligene. På denne måten kan prosjektet justeres, slik at byggene blir liggende lavere enn det som er vist, dersom man ser at det er hensiktsmessig i detaljprosjekteringen.

Det er ønskelig at eldre bor lenger i egen bolig, samt at man kan bo i samme område gjennom flere livsfaser. Planforslaget legger opp til ulike typer boliger, som vil treffe mennesker i ulike livssituasjoner. I tillegg har det vært fokus på å bevare grøntareal og legge til rette for turveier/stier i området. Dette vil bidra til å sikre et område man kan bo i lenge.

Elisabeth Gundersen

Naboen ønsker å slutte seg til merknaden fra Anniken Dulin og Pål Thorstensen, der de påpeker viktigheten av å bevare Heiveien Sør som en grønn lunge. Naboen forstår det som at bevaring av natur vil veie tungt i mange saker fremover, med tanke på klima og miljø. I tillegg vises det til at de nye omsorgsboligene i Tyriveien vil miste friområder og bli veldig eksponert med naboer tett på. Den nærmeste blokka vil få skogen erstattet med en fylling med grus. Det er viktig å lytte til naboer og andre som kjemper for å bevare dette området. Inngrepet er irreversibelt, så naboen håper det stanses.

Kommentar fra forslagsstiller:

Det er vurdert ulike hensyn innenfor planområdet. Området er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanen, og politisk er det vedtatt å selge området for utvikling til boligformål. Det er lagt vekt på å bevare mest mulig grøntområde og stier innenfor planområdet.

Omsorgsboligene vil fremdeles kunne bruke friarealet som avsettes i reguleringsplanen. I tillegg er det gjort endringer i bestemmelsene for å sikre minst mulig innsyn på utearealet til omsorgsboligene, slik som at balkonger mot vest skal trekkes inn i fasaden og carportene får en annen takform.

Elise Nilsen

Naboen har sendt over mange utklipp fra arkivet til Aust-Agder Blad, som alle omhandler utbyggingen i Heiveien Sør. Disse tas med som en del av innspillet.

I møtet til Miljø- og teknisk utvalg 13.10.2021, ble det etterspurt en oversikt over ledige tomter i Risør. Svaret ligger i protokollen til møtet 10.11.2021. Naboen påpeker at listen

i tillegg kan tilføres enda flere punkter og bør oppdateres, da det har skjedd mye etter dette tidspunktet. Det som ikke kommer frem av listen, er omsorgsboligene på Tjenna. Risør kommune er i ferd med å ferdigstille 17 nye boenheter, som er laget slik at man kan bo to stk. i hver enhet. For å få tildelt en slik leilighet, må man gjennom en behovsprøving. Det vil si at det frigis ytterligere 17 boenheter i kommunen.

Naboen håper at området – brukt til rekreasjon, tursti, snarvei, matfat, lek, læring, og buffersone mot lys, vind, innsyn og silhuett fra sjø og land, blir regulert til friluftsområde slik at dyr og mennesker kan fortsette å bruke dette området i all fremtid.

Kommentar fra forslagsstiller:

Planforslaget er utarbeidet med bakgrunn i gjeldende kommuneplan, boligformål og politisk vedtak om å selge område til boligutvikling. Området ble lagt inn som boligområde i 2014 og videreført ved rullering i 2019. 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. Omsorgsboligene på Tjenna kan legges til lista over nye boliger i Risør, men treffer ikke samme målgruppe. Det må også differensieres på dette, når man ser på boligreservene i kommuner.

Det er tilstrebt å beholde friområder for allmennheten innenfor planområdet, og planforslaget er også justert underveis i prosessen for å oppnå dette. Det legges til rette for bruk og gjennomgang i området, ved at stier/gangveier beholdes/opparbeides. 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.

Hanne Kraft-Johanssen

Innsillet sendes på vegne av foreldregruppen til seks funksjonshemmede ungdommer, som skal flytte inn i nytt bofellesskap Tyriveien 15 i mai 2023.

Foreldregruppen mener at det er planlagt altfor mange boliger på et for lite areal. Dette vil også føre til mye trafikk inn og forbi bofellesskapet, da det kun er én tilkomstvei inn og ut av området.

Den største innvendingen går på det inntegnede leilighetsbygget med mange etasjer. Fra terrassene på dette, vil man få innsyn rett ned på/over ungdommenes terrasse og felles hage. Ungdommene er en sårbar gruppe, som ikke evner å verne seg mot at andre ser alt de foretar seg på terrassen og uteplassen. Det er derfor svært viktig at de skjermes fra slikt innsyn. Foreldregruppen henstiller til Risørs politikere å ta hensyn til dette når utbyggingen skal behandles i kommunestyret.

Kommentar fra forslagsstiller:

Det er utarbeidet et trafikknotat for området, for å vurdere belastningen på veiene i området i dag, samt hvordan en økning i trafikk vil påvirke området. Notatet konkluderer med at det ikke er behov for oppgradering av veien, og at utbyggingen ikke vil ha stor påvirkning på det totale trafikkvolumet i området eller utfordre sikker skolevei.

Prosjektet er justert i noen grad, for å minimere innsyn på bofellesskapets utearealer. Takformen på carporten er endre til saltak og maksimal høyde på gesims og møne er økt noe, for å bidra til mer skjerming. I tillegg er det lagt inn en bestemmelse om at balkonger mot vest på det nærmeste bygget, skal være inntrukket i fasaden og ikke utenpåliggende.

Karin Oseid med familie

Det er opprettet en offentlig gruppe på Facebook, som heter *Bevar naturområdet sør for Heiveien*. Denne har 92 medlemmer. I tillegg er det eldre og unge uten Facebook, som stiller seg bak gruppen. Med underskriftskampanjen i nærbutikken og dør til dør-aksjonen, er det totalt flere hundre som støtter bevaring av området. Det har blitt mange avisinnlegg i Aust-Agder Blad, og møter med enkelte partier for å vise engasjementet for å bevare skogen. Det er viktig at dette vektlegges, da beboerne ønsker å bli hørt og tatt på alvor. Man ønsker at kommende generasjoner skal få vite at man kjempet seg til «Hundremeterskogen», der kommunen og politikere gjorde sin del av jobben, ved å lytte til beboerne i området og alle andre som støtter denne saken.

Kommunen vil ha fortetting på bekostning av et sårt tiltrengt grøntareal, i et allerede fortettet område. Dette er ikke bra i et fremtidig miljø- og helseperspektiv. Området har mange sårbare mennesker. Det har omsorgsboliger – eksisterende boenheter og et snart ferdigstilt leilighetskompleks der flere unge voksne skal bo. Begge med behov for døgkontinuerlig bemanning. Sistnevnte bygg er planlagt med uteområde inn mot skogen. Med prosjektets høyde og størrelse, blir det lite skjerming og mulighet for skogsturer på baksiden av leilighetene.

Mange ønsker å beholde dette grønne området. Mange av de eldre i området ønsker å bo hjemme så lenge som mulig. Dette sparer også kommunen for mye penger. En forebyggende aktivitet i helseperspektiv, er den korte, lille skogsturen hver dag. Å puste inn litt frisk skogsluft på vei fra Viddefjell til byen, gir en følelse av glede og livslyst. Stien og skogen blir satt svært stor pris på av store og små, både de som er bosatt i nærmiljøet og forbipasserende. Man bør være stolt av å unngå ekstreme og ruvende fortettinger. Det er nok av bygninger og asfalt tett opp til bysentrum. Det har tidligere vært mye protester da Utsikten borettslag ble etablert – med to leilighetskomplekser, større inngripen i naturmiljø og høyere fortetting med antall boenheter og økt trafikk på Viddefjell. Man har de eneste større blokkene som finnes i byen i Heiveien, og man bør ta hensyn til at beboerne der også skal få lov til å ha et fint grøntområde i umiddelbar nærhet. Kommunen kom med trøstende ord om at den smale skogsranden mellom Tyriveien og Heiveien skulle beholdes – denne er mer som en buffer mellom bebyggelsen med tanke på innsyn. Det er også viktig dyreliv, frileksområde og blåbærlyng i området, og det gjør godt å ha den grønne lungen å se på mellom blokkene og husene i Tyriveien. Forslaget er ikke godt nok. Kommunen må se hele skogsområdet i ett. Det bør være snakk om å utbedre stiene – slik som i Urheia, slik at den kan bli lettere å gå på for alle. Dette er områdets lille «Urhei» og grønne lunge i nærmiljøet.

I de nye retningslinjene for arealplanlegging kommer det tydelig frem at fortetting må sees i sammenheng med folkehelse, bomiljø og bevaring av naturen rundt. Hvor godt har kommunen vurdert det i denne saken, eller generelt om bevaring av grønnstruktur og trafikkbildet? Den økte trafikken vil ikke bare berører skolebarn, men også de eldre og sårbare som bor i Tyriveien. Når det vises stor motstand – som i denne saken, bør det tas til følge. Dersom man ikke blir hørt ved massiv motstand, mister man troen på at engasjement nytter – at stemmer til enhver i en stor motstandsgruppe ikke har en betydning.

Heiveien Sør er attraktivt for mange – slik ville det vært i enhver by/tettsted. Fremover vil det bli et naturlig generasjonsskifte på Viddefjell, og flere hus vil komme for salg. Det vil være mange barnefamilier som vil fylle disse husene. Risør har ledige boliger, og også andre boligprosjekter under planlegging. Viddefjell er fortettet nok som det er, og i lille Risør bør man lytte godt til store protester angående byggeprosjekter sett opp mot bevaring av grønnstruktur. Naboene mener det bør være et mer offentlig, offensivt og positivt engasjement fra kommunens side angående bevaringsvedtak for naturmiljø/grøntområder, og at dette blir fulgt opp i arealplanleggingen. Dette leser eller hører man lite om i det offentlige rom. Det gjøres oppmerksom på at gamle vedtak kan reverseres, da det skjer forandringer med ny kunnskap og nye hensyn i en ny tid.

Man ønsker ikke å ha meterhøye vegger av pukk og stein, og høytragende hus på toppen av et fint naturområde. Dersom kommunen prioriterer å bygge ut området, er «Hundremeterskogen» tapt, og det kan ikke reverseres.

Naboene ber om at man snur i denne saken, og at man vedtar vern av naturområdet. Ved å gjøre dette, lytter kommunen til alle som ønsker å beholde skogen for nåværende og kommende generasjoner. Som en liten og sjarmerende kommune, bør Risør ha en visjon om å beholde viktige skogsområder i nærmiljøet – særlig i allerede fortattede områder.

Kommentar fra forslagsstiller:

Det er forståelig at naboer ønsker å bevare grønne lunger mellom etablerte boligfelt. Dette er også gunstige områder for fortetting i nærheten av sentrum. Planforslaget er utarbeidet med bakgrunn i gjeldende kommuneplan, boligformål og politisk vedtak om å selge område til boligutvikling. Området ble lagt inn som boligområde i 2014 og videreført ved rullering i 2019. Det er tilstrebet å beholde friområder for allmennheten innenfor planområdet og stiforbindelse mellom boligfeltene, slik at beboere i området fremdeles kan ta i bruk deler av planområdet til rekreasjon.

Prosjektet er justert i noen grad, for å minimere innsyn på bofellesskapets utearealer. Takformen på carporten er endre til saltak og maksimal høyde på gesims og møne er økt noe, for å bidra til mer skjerming. I tillegg er det lagt inn en bestemmelse om at balkonger mot vest på det nærmeste bygget, skal være inntrukket i fasaden og ikke utenpåliggende. Deler av planområdet bevares som grøntområde, og er tilgjengelig for allmennheten. På denne måten kan både beboere i bofellesskapet og området for øvrig, ta i bruk grøntområde til rekreasjon.

Det er ønskelig at eldre bor lenger i egen bolig, samt at man kan bo i samme område gjennom flere livsfaser. Planforslaget legger opp til ulike typer boliger, som vil treffe mennesker i ulike livssituasjoner. I tillegg har det vært fokus på å bevare grøntareal og legge til rette for turveier/stier i området. Dette vil bidra til å sikre et område man kan bo i lenge.

Det er utarbeidet et trafikknøtt for området, for å vurdere belastningen på veiene i området i dag, samt hvordan en økning i trafikk vil påvirke området. Notatet konkluderer med at det ikke er behov for oppgradering av veien, og at utbyggingen ikke vil ha stor påvirkning på det totale trafikkvolumet i området eller utfordre sikker skolevei.

Marianne, Vlada, Katarina og Teodor Mohagen Maksimovic

Naboene flyttet nylig inn i Heiveien 2. En av hovedgrunnene til kjøpet, var den flotte skogen hvor man nå vurderer å bygge ut. Her leker og utforsker barna, og barn og unge går gjennom skogen etter skolen hver dag. I tillegg tar voksne turen gjennom skogen på vei til byen/butikken, og hundeeiere har et fint område å lufte hunden i. Dette er altså et friområde som tas aktivt i bruk av folk i alle aldersgrupper.

Naboene tror det vil være en investering for Risør kommune, dersom man velger å bevare den grønne lungen på Viddefjell. Forskning viser at natur spiller en viktig rolle for den mentale og fysiske helsen, og det stilles derfor spørsmål ved hvorfor man vurderer å ikke følge de nye retningslinjene til arealplanlegging – som er i tråd med dette.

Kommentar fra forslagsstiller:

Det er gjort flere avveininger av hensyn i forbindelse med planarbeidet. Snarveier og stier gjennom området videreføres og sikres i bestemmelser. Disse skal være tilgjengelig for allmennheten. Landskapsformasjoner og koller bevares innenfor området. Bebyggelsen er tilpasset landskapet og terrenget. Det er gjort grep for å minske terrenginngrepet innenfor planområder.

Når det gjelder BKS-området, har dette tidligere blitt flyttet for å bevare kollen på best mulig måte, samt minimere fjernvirkninger. Antallet boliger innenfor området har også blitt redusert fra fem til fire og det er lagt inn en bestemmelse om at boligene skal være tomannsboliger, for å skape et luftigere uttrykk. Bebyggelsesområdene er konsentrert i tre områder med relativt høy utnyttelse for å unngå å legge beslag på mer areal enn nødvendig innenfor grøntområdet. Man har altså etterstrebet å bevare gode grøntområder for allmennheten, i forbindelse med arbeidet, samtidig som man fortetter i tråd med statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging.

Terje Jensen

Naboen er en av de som bor nærmest prosjektet, og har vært motstander av dette fra begynnelsen. I forbindelse med blant annet en underskriftskampanje, har naboen snakket med de fleste beboerne i området Heiveien, Skauveien, Rogneveien og Tyriveien. Misnøyen og motstanden er stor. Dessverre er mange av beboerne eldre, og det viser seg at de ikke orker å uttale seg eller bidra i kampen – grunnet egen alder og helse. Naboen peker på at dette sier ganske mye i seg selv, når det er nettopp folkehelse og en verdig alderdom i denne delen av Viddefjell man vurderer å ofre for prosjektet.

Det er mange og gode argumenter mot at den grønne lungen skal tas fra beboerne. De viktigste er:

- Skal man i «lille» Risør fortette det området med flest mennesker per kvadratmeter? Tilsier befolkningsveksten, på bekostning av grøntareal, naturvern og folkehelse, at dette er riktig å gjøre?
- Er det ikke mer enn nok utvikling og prosjekter i kommunen når det gjelder bolig og boenheter?
- Bør man ikke verne og fremme slike naturperler, som betyr så mye for så mange mennesker i området?
- Bør ikke de 96 leilighetene i blokkene i Heiveien og kommunale boliger i Tyriveien få beholde dette arealet som et rekreasjonsområde?
- Er trafikkbelastningen for Tyriveien/Konvoibyen godt ivaretatt?
- Det kommer et generasjonsskifte i alle omkringliggende gater og på hele Viddefjell i løpet av de neste årene. Er ikke naturområdet verdt mer for fremtidige generasjoner, enn kortsiktig gevinst for utbygger? Boliger til å imøtekomme etterspørsel er det minste problemet fremover i kommunen – med mindre ønsket om en eksakt plassering er en menneskerett.
- Flere beboere bor i området på grunn av den rolige skogen. Skal beboernes eiendommer bli «ødelagt» av fortetting?
- Skal man virkelig sprengte vekk, legge natur under betong og stable opp Risørs høyeste tørrmur i området? Dette blir silhuett både mot havet og sentrum. Skissene fra utbygger ser langt «roligere» ut enn hva det faktisk blir.

Spørsmålet er hvorfor man skal gjøre dette. Begrunnelsen er flotte boliger med en perfekt beliggenhet i Risør. Det er nettopp av denne grunn at øvrige beboere har bosatt seg her. Befolkningsvekst tilsier imidlertid ikke at det er behov for prosjektet. Føringer og fokus på naturvern, miljø og folkehelse taler mot prosjektet. Det er hundrevis av mennesker som lever livene sine rundt området, og som bruker det flittig. Naboene har glede av området døgnet rundt. Det skaper ro i et ellers tettbebyggt område. Dette bør vektes tungt i en slik irreversibel sak. Det stilles spørsmål ved hva Risør blir hvis man ikke dyrker fordelene ved å bo i kommunen. Hva er Risør uten luft, avstand, ro og idyll? Området bør vernes som friområde og tilrettelegges ytterligere, slik at enda flere kan finne sjelero, rekreasjon, turmuligheter og lek i et område som fremdeles er innenfor gangavstand. Beboerne både ønsker og trenger et slikt område i umiddelbar avstand.

Dersom man kommer så langt at prosjektet skal realiseres, mener naboen at hvert eneste tre og all vegetasjon som ikke ligger inne på boligtomter bør fredes og bevares. Grønne buffersoner er langt viktigere for omkringliggende boliger og dyr i området, enn at tilflyttende beboere får panorama sol- og sjøutsikt.

Kommentar fra forslagsstiller:

Det er vurdert ulike hensyn innenfor planområdet. Området er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanen, og politisk er det 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 legges også til rette for bruk og gjennomgang i området, ved at stier/gangveier beholdes/opparbeides. 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. Byggegrensene rundt eneboligene er redusert, slik at plasseringen reguleres i større grad. Dette bidrar til å sikre en viss avstand til eksisterende nabobebyggelse. I tillegg reguleres det inn en makshøyde for plassering av boligene. På denne måten kan prosjektet justeres, slik at byggene blir liggende lavere enn det som er vist, dersom man ser at det er hensiktsmessig i detaljprosjekteringen. Antallet boliger innenfor området har også blitt redusert fra fem til fire og det er lagt inn en bestemmelse om at boligene skal være tomannsboliger, for å skape et luftigere uttrykk.

Kommuner må til enhver tid ha nok tilgjengelige boligtomter for å opprettholde boligmarkedet og kunne tilby attraktive og varierte boligtomter til de som ønsker å etablere seg. Et av de viktigste virkemidlene for å holde boligpriser nede innenfor en kommune er nettopp 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. Planforslaget legger opp til ulike typer boliger, som vil treffe mennesker i ulike livssituasjoner.

Det er utarbeidet et trafikknøtt for området, for å vurdere belastningen på veiene i området i dag, samt hvordan en økning i trafikk vil påvirke området. Notatet konkluderer med at det ikke er behov for oppgradering av veien, og at utbyggingen ikke vil ha stor påvirkning på det totale trafikkvolumet i området eller utfordre sikker skolevei.

Ågot Bugge

Før jul, presenterte Arvid Sollie sin plan for utbygging av skogen mellom Heiveien, Tyriveien og Skauveien. Dette betyr døden for «Hundremeterskogen» - et viktig friområde med høy brukerfrekvens midt mellom eldreboliger, habiliteringsboliger og blokkene i Heiveien med 70 leiligheter. Protester fra mer enn 200 i nærmiljøet, som ønsker å bevare skogen som et område for rekreasjon, turgåing, lek og velvære, ble ikke ivarettatt. Tilbakemeldingene fra ungdomsrådet og Statsforvalteren, ble behandlet på samme måte.

Naboen peker på at utbyggingen i svært liten grad tar hensyn til innspill fra folk i nærmiljøet angående hva som er viktig for dem. For de som ikke var til stede da utbygger presenterte sin modell, ønsker naboen å gjøre oppmerksom på at utbyggingen blir enorm, ruvende og vil ha negativ innvirkning på bokvaliteten til mange mennesker i nærmiljøet. Bakgrunnen for dette er:

- Det blir knapt et tre igjen – skogen fjernes
- Treffsteder, som eksisterende benker i skogen bak blokka, må fjernes
- Eksisterende tråkk og stier blir fylt igjen og dekket under flere meter med fyll
- Det blir ikke sammenhengende skog igjen
- Det blir minimale og ubrukelige utearealer igjen
- I stedet for å redusere boligmengden, har utbygger økt den

- Byggene er høyere enn alle husene i området – til og med blokkene i Heiveien
- Det blir innsyn over rehabiliteringen i Tyriveien 15
- Det blir innsyn på blokkene i Heiveien

Naboen mener «Hundremeterskogen» er avgjørende for å bedre folkehelsen og livsgleden til mange mennesker som bor i nærområdet, da mennesker i alle aldre har mulighet til å være i fysisk aktivitet utendørs. Nærmiljøet har til nå bestått av blokker med totalt 70 leiligheter tett i tett, uten utearealer. Heldigvis har man et friområde som fungerer som en hage og en buffer mellom bebyggelsen, som reduserer innsyn, lyd- og lysforurensning. Barn og unge bruker skogen som et område for frilek – de bygger hytter, klatrer i trærne og herjer i skogen. Det er sosialt, familier får på tur, folk som bor i blokkene har benker og sitter og koser seg om sommeren, og på høsten er mange eldre ute og plukker blåbær og barnefamilier går på tur i harepusløypene. Det er derfor viktig å bevare det nærliggende, lett tilgjengelige friområdet, som barn, unge, eldre og folk med ulike behov ikke må gå langt eller krysser veier for å nå. Det er også viktig å bevare skogen, da skogsområdet like bortenfor skolen og barnehagen har blitt kraftig redusert og biltrafikken inn i området ved barnehagen har økt kraftig etter det ble gjort om til næringsseidom.

Utviklingen av området er næringsutvikling på bekostning av de som allerede bor tett, og det eksisterende og etablerte nærmiljøet. Ifølge naboen, er utbyggingen av grøntområder med høy brukerfrekvens samfunnsutvikling på tvers av retningslinjer for arealplanlegging og bærekraftsmålene, fordi det bidrar til å øke sosiale forskjeller når man omgjør en grønn lunge og et offentlig friområde som er for alle.

Naboen minner om at man må huske på at skolebarn også ønsker å ha steder å være på utsiden av skolen. Skolegården og skoleområdet blir ofte brukt som begrunnelse for at man ikke trenger å bevare «Hundremeterskogen». På sommerstid, blir «Hundremeterskogen» brukt av barn. De leker utenfor leilighetene sine, og foreldre eller besteforeldre ser på og følger med. Å bevare dette friområdet handler i stor grad om å beholde et område som fremmer befolkningens helse, livsglede og om å motvirke sosiale forskjeller, da folk som ikke har uteområder tilknyttet sine leiligheter (70 stk.), også burde ha friområder rett utenfor dørene sine. Dersom utbygger og kommunen hadde brydd seg om nærmiljøet, hadde de hatt en høring før saken kom opp på nytt i 2021, men da ble verken nærmiljøet eller barn og unge involvert i plan- og beslutningsprosessen.

Bilfri stillhet, stier, sus i trærne og fuglekvisper blir borte som følge av prosjektet. De nære, lett tilgjengelige harepusløypene som leder gjennom skogen og er herlige for små barn å løpe og leke på, skal nå fylles igjen med rubbel og bit. I flere måneder skal området sprenges, slik at ingen har tilgang til det i det hele tatt.

Plan- og bygningsloven krever at all planlegging skal fremme befolkningens helse og motvirke sosiale forskjeller. Det er et helt nærmiljø på 200 personer som ikke ønsker utbyggingen, fordi de benytter seg av område til lek, turgåing og friluftaktiviteter. Det er mer enn 200 signaturer fra folk som selv har troppet opp og skrevet under på at de ikke ønsker utbyggingen, i tillegg er det en Facebook-side med 100 medlemmer, og folk møter opp og engasjerer seg i saken. Dette viser at det er mange som støtter saken, og at skogen er en viktig faktor for velvære og livsglede for mange i området.

Nye boligfelt og boliger er ofte vakre, og arkitekttegninger veldig overbevisende. Det kommer sikkert til å bli et nydelig, moderne boligområde, med boliger som selges på 1, 2, 3. Naboen synes likevel det er trist og demotiverende at man i 2023 driver næringsutvikling som går på bekostning av levestandarden til de som allerede bor tett, det eksisterende nærmiljøet og områder som er betydningsfulle for mange mennesker.

At man velger å bygge dette, går på bekostning av klima og miljø. Naboene håper derfor at Statsforvalteren er koblet på, og at denne typen utvikling er på vei ut. Det tar ca. ti år for arts mangfoldet å returnere i et byggefelt. I en tid der klima og miljø står øverst på agendaen, er det ikke til å forstå at man kan bygge ut som planlagt. Dette illustrerer for at for en stor majoritet av kommunestyret, så er snakk om klima og miljø bare grønnvasking.

Kommentar fra forslagsstiller:

Det er forståelig at beboere i området ønsker å bevare grønne lunger mellom etablerte boligfelt, men området er også gunstig for fortetting i nærheten av sentrum. Det er derfor arbeidet med å oppnå en god balanse mellom ny bebyggelse og bevaring av eksisterende friområder. Dette er bakgrunnen for plassering og antall boliger, samt valget om mindre tomter og høyere utnyttelse på disse. Deler av planområdet reguleres til allment tilgjengelig grøntområde, og det etableres turveier/stier gjennom området. Området kan derfor fremdeles tas i bruk av både beboerne i området – fra barn til eldre, og bidra til opphold, lek og rekreasjon i hverdagen.

For å hensynta eksisterende boliger i ytterligere grad, er byggegrensene rundt eneboligene redusert, slik at plasseringen reguleres i større grad. Dette bidrar til å sikre en viss avstand til eksisterende nabobebyggelse. I tillegg reguleres det inn en makshøyde for plassering av boligene. På denne måten kan prosjektet justeres, slik at byggene blir liggende lavere enn det som er vist, dersom man ser at det er hensiktsmessig i detaljprosjekteringen. Antallet boliger innenfor området har også blitt redusert fra fem til fire og det er lagt inn en bestemmelse om at boligene skal være tomannsboliger, for å skape et luftigere uttrykk.

Prosjektet er justert i noen grad, for å minimere innsyn på bofellesskapets utearealer. Takformen på carporten er endret til saltak og maksimal høyde på gesims og møne er økt noe, for å bidra til mer skjerming. I tillegg er det lagt inn en bestemmelse om at balkonger mot vest på det nærmeste bygget, skal være inntrukket i fasaden og ikke utenpåliggende.

Felles nabomerknad

Våren 2013 søkte Risør Eiendom AS om å få utvikle området sør for Heiveien til boliger, og fikk dette innvilget i bystyremøte 30.05.2013. Avgjørelsen ble nevnt i Aust-Agder Blad et par uker senere. Etter dette var det stille i åtte år. Det var derfor en stor overraskelse for allmennheten å bli kjent med utbyggingsplanene, i Aust-Agder Blad 27.05.2021, av det man fortsatt trodde var et friområde. Protestene kom derfor sent.

I kommunedirektørens innstilling, står det at området har blitt lagt inn i kommuneplanen av 2014 som boligområdet, og at dette ble videreført ved rullering i 2019. Området bak Tyriveien 9 og Rogneveien 11/13 ble imidlertid nevnt som friområde i 1976 og 2007, i forbindelse med søknad om utvidelse av en boligtomt. I Miljøestetisk plan for 1001 er det heller ikke med blant «Områder som kan fortettes», og i Miljødirektoratets «Naturbase» har området vært kartlagt i 2016 og fått status som «Leke- og rekreasjonsområde» og vurdert som «Svært viktig friluftsområde». Det stilles dermed spørsmål om hvordan området samtidig kan være lagt inn i kommuneplanen som område for bebyggelse.

Naboene peker på at dette er et mye brukt område, med et helt nettverk av rådyrtråkk og stier – deriblant fem hovedstier. Området brukes til blåbærturer, lekeområde, tur for to- og firbeinte, og til gjennomgang. Dette har vært et lekeområde for barn i flere generasjoner. Området er nær et av byens allerede tetteste bebygde områder, med blant annet fire blokker med til sammen 96 leiligheter. For mange av blokkbeboerne, er skogen deres hage.

Skogen har et rikt dyre-, insekts- og fugleliv, hvorav noen arter er rødlistede. Ved planlagt bolig BFS5, finner man gulpeboller fra ugle. Det bor grevling på en av

naboeiendommene, og man kan ha nærmest daglige besøk av rådyr. I tillegg er det sett minst fem humlearter.

Området består hovedsakelig av gammel furuskog, med en del einer og iblandet noe gran- og løvtrær. Det meste av skogbunnen er dekket av blåbærlyng, flere steder blandet med tyttebærlyng og enkelte steder er det røsslyng. I dalen ved stien Tyriveien-Heiveien/tennisbanen, er det fuktig med en liten vanndam øverst. Derfra renner en liten bekk langs stien. Det er også fuktig terreng i starten av stien fra Rogneveien, med en liten bro på veien før to av stiene i området krysser hverandre. Det er også myrlendt terreng under høyspentlinja Grønningveien-Heiveien, nedenfor planlagte eneboliger.

Det sies at det er andre friområder i nærheten. Dette gjelder ikke nødvendigvis for gamle eller små bein. En av grunnene til å ha friområder nær hjemmet, er at barna som er for store til lekeplasser kan dra og leke på egen hånd, men fortsatt være nær hjemmet. Selv om barna må passes på, er en «kortreist» tur i naturen ofte et bedre alternativ enn en tilrettelagt lekeplass.

Statsforvalteren ber utbygger ta vare på gamle stier – i den grad det er mulig. To av stiene er markert i reguleringsplanen. Her blir eksisterende stier erstattet med gangvei. f_GTV1 er en del av den gamle hovedstien mellom byen og Randevikstranda – den mest benyttede av alle stiene i området. Denne ble vurdert som «Bør beholdes og skiltes» i «Kartlegging av stier og smaug i Risørs sentrumsområde», utarbeidet av Teknisk etat i 2001. Stien starter på 73 moh. ved Tyriveien, og faller til ca. 63 moh. ved nederste, østre hjørnet av den planlagte blokka, og videre til 58 moh. ved enden av blindveien i Heiveien. Den nye blokka (BBB) skal bygges midt i stien. Dalen skal fylles opp, så gulvet i 1. etasje på de to delene av blokka blir liggende på henholdsvis 73,4 og 70,2 moh.. En asfaltert gangvei forbi blokka blir liggende på en høy fylling over eksisterende sti, og kan neppe betegnes som «bevaring» av stien. Den andre markerte stien er f_GTV2, ned mot Rogneveien. Eksisterende sti starter to steder i Rogneveien, og de to «beina» møtes oppe i skråningen. Denne blir erstattet av en gangvei ned en fylling mellom BFS3 og BFS6. Den eneste stien i området som kan bevares er stien Rogneveien-Heiveien, under høyspentlinja mot nord. Denne er ikke markert. De to siste hovedstiene forsvinner helt. I praksis blir ingen av stiene bevart i reguleringsplanen, men to blir (forhåpentligvis) erstattet av gangvei. Dersom utbyggingen blir gjennomført i sin nåværende form, vurderer naboene at området er så godt som helt tapt som grøntområde. Det blir igjen et par rester som en lekeplass mot Tyriveien og et utsiktspunkt mot Heiveien med noen bratte heiknatter nedenfor.

Naboene mener at utbyggingen i svært liten grad tar hensyn til den omliggende bebyggelsen. Både leilighetsbygget (BBB) og rekkehusene/tomannsboligene (BKS) vil ruve i landskapet. Da det bygges i kupert terreng, vil 2/3 av boenhetene (BBB + BFS1-3) ligge på flere meter høye og dominerende forstøtningsmurer/fyllinger mot omliggende bebyggelse i Heiveien og Skauveien. Reguleringsplanen vil i tillegg «spise» av friområdene: «...der det er nødvendig, kan fylling etableres utover friområder og fungere som en del av friområdet etter utbygging». Politikerne har helt sett bort ifra kommunedirektørens innstilling med tanke på reduksjon av bygningsmasse. Spørsmålet er om dette også gjelder andre vurderinger i innstillingen, som trapping av fyllinger høyere enn 3 meter, kun lokale og åpne løsninger for håndtering av overvann og forbud mot rydding og hogst på de resterende friområdene.

Det er ønskelig å se nærmere på fire områder i nærheten av og innenfor planområdet. Første område er Tyriveien. Den nye blokka (BBB) med 12 leiligheter blir bygd på en ca. 8 meter høy oppfylling av dalen, der den gamle Randvikstien går i dag. Den vil rage 3,8 meter over bygningen for bofellesskap som nå er under oppføring. Bofellesskapet i seg selv er høyere enn det som ble revet, både ved at det ligger litt høyere i terreng og at det er høyere enn den gamle.

Heiveien 8 ligger 60,6 moh., og er den av de gamle blokkene som blir liggende nærmest den nye. Den nye blokka vil rage 11,8 meter høyere enn taket på Heiveien 8 – mønet på den høyeste delen blir 85,2 moh., og på den laveste delen blir det 82,0 moh.. Kommunedirektøren konkluderer med at nybygget vil bli godt synlig i landskapet, og bryte med dagens silhuett. Avstanden fra nybygget (BBB) til inngangspartiet på Heiveien 8 B er ca. 38 meter. Enden av BBB mot Heiveien ligger 70 moh., og med en avstand til naboblokkas tomtgrense på ca. 17 meter. Fyllingen fra BBB går flatt ut mot Heiveien ca. 5 meter, og fra kanten av fyllingen til tomtgrensa er det en avstand på ca. 12 meter og en høydeforskjell på ca. 8 meter. På dette området skal den nåværende stien kobles på den nye gangveien f_GTV1. Naboene peker på at kommunedirektøren foreslår at høye fyllinger skal legges i «trapper» med maksimal høyde på 3 meter. Illustrasjonen viser imidlertid ingen terrassering. Kun på situasjonsplanen, er det tegnet inn en vei i u-sving ned den bratte skråningen/fyllingen – som blir den nye utsikten fra Heiveien 8. Heiveien 8 mister også en stor del av «hagen» sin. Det vil si skogsterrenget som skråner opp fra blokka og som er et viktig og mye brukt uteområde for beboerne.

Et annet område man må se på er Skauveien, og tomannsboligen i Skauveien 7. Denne blir berørt i stor grad, og antakelig mest berørt av alle. Boligen ligger lavest i området, på 61,0 moh., og svært nær høyspentlinja Grønningveien-Heiveien. Mønehøyden på den nærmeste eneboligen (BFS1) blir på 77,7 moh., og den vil dermed rage ca. 17 meter over bakkenivået til tomannsboligen og med en avstand på kun 26 meter mellom husene. Gulvnivået i underetasjen i nybygget, vil ligge over mønet på tomannsboligen. Den korteste avstanden fra nybyggets forstøtningsmur til kanten av høyspentlinja – som skiller de to eiendommene – er ca. 10 meter og med en høydeforskjell på ca. 7 meter. Snittegningene viser heller ikke avtrapping av terrenget i dette området, og stuevinduerne i nr. 7 vil vende mot denne høye «veggen» med et 8,5 meter høyt hus på toppen.

Den høye forstøtningsmuren/fyllingen videreføres i samme nivå bortover langs høyspentlinja mot Rogneveien. Det er ikke mye skog/trær som kan bevares mellom høyspentlinja og forstøtningsmur/fylling. Beltet mellom forstøtningsmur/fylling og høyspentlinje blir i praksis svært smalt, og kan neppe skjerme mye for naboene i Skauveien eller beskytte mot overvann. Naboene vurderer at eneboligen ved Skauveien 7 bør fjernes helt, og at dette egentlig også gjelder de to andre eneboligene på den høye fyllingen.

Innenfor felt BKS er det lagt inn inntil fem boliger i rekke, mens det i illustrasjonene er vist to tomannsboliger. Disse er plassert dels langs kollen og dels på områdets høyeste punkt i det nær sammenhengende grønne beltet gjennom området fra Tyriveien mot Heiveien. Dette området mener både Statsforvalter og kommunedirektøren at bør bevares – både som friluftsområde og som et fint utsiktspunkt. Etter at kollens høyeste punkt blir sprengt bort, vil boligene ligge ca. 5,1 meter høyere enn utsiktspunktet å fremre del av kollen. Naboene mener det er mangelfulle opplysninger om koter og endelig type bebyggelse i reguleringsplanen.

Kommunedirektøren vurderer at utbyggingsplanene medfører økt privatisering av den delen av kollen som er avsatt til friområde. Adkomsten til utsiktspunktet blir kun opp skråningen fra den nye blokka (BBB), eller opp heia fra enden av blindveien i Heiveien.

Naboene mener også det er andre momenter som bør avklares før utbyggingsplanene godkjennes. Dette er: overvann, kobling av vannledning til Heiveien og høyspentlinja Tyriveien-Heiveien.

Øst for kollen – som hovedsakelig skal bebygges, mens noe bevares som utsiktspunkt/friområde, er det et kupert terreng som skråer ned mot høyspentlinja ved Skauveien. Dette fører til at det flate området nedenfor skråningen er myrlendt (under høyspentlinja Grønningveien-Heiveien). Dette til tross for høyvokst furuskog ovenfor. Når

skogen hogges, terrenget blir bebygd og nedbørsmengden øker, blir det vanskelig å håndtere vannet. Tomannsboligen i Skauveien 7 er spesielt utsatt. Alt terreng rundt, unntatt på husets bakside mot Skauveien, heller i varierende grad ned mot eiendommen. Eiendommen har allerede i dag overvannsproblemer ved kraftig, langvarig regn, tross drenering rundt huset og anlagt overvannskum i hagen mot høyspentlinja. Ved noen tilfeller kommer vannet inn i kjelleren. Ved mye overvann, renner vannet videre ned i hagen på naboeiendommen – Skauveien 5.

Naboene synes det er vanskelig å se at den økte vannmengden etter utbygging kan håndteres på en annen måte enn ved å lede det bort i rør. Spørsmålet er om man i så fall må sprengte bort fjellpartiet som ligger mellom Skauveien 7 og det lave, flate området bakenfor mot Heiveien – der flere av stiene går i dag. På denne heia står det stolper til høyspentlinjene som møtes, nær den gamle grensesteinen mellom Risør og Søndeled. Dette er en del av det lille området som er «fredet» ved utbyggingen.

Naboene stiller videre spørsmål ved hva en eventuell drenering vil gjøre med det myrlendte området under høyspentlinja. Det er også myrlendt terreng der skråningen går bratt ned mot Rogneveien, men det går i en forsenkning med rik vegetasjon som heller slakt ned mot høyspentlinja og videre ned mot Skauveien 7.

Når det gjelder overvann fra det nye leilighetsbygget (BBB), synes naboene det er litt uklart hvordan dette skal håndteres. Dersom det skal ledes til terreng, stilles det spørsmål ved hva det vil ha å si for blokka i Heiveien 8. Terrenget heller ganske sterkt nedover fra Tyriveien til Heiveien 8, der stien går i dag og det nye leilighetsbygget skal bygges. Det går en bekk langs stien i dag, så leilighetsbygget skal i utgangspunktet bygges midt i et vassdrag og en flomvei.

Det kommer allerede mye vann ned fra heia mot Heiveien 8. Dette har gjort det nødvendig med dreneringsarbeider, og det er anlagt to overvannskummer. Ved langvarig, kraftig regn, går bekken over sine bredder og det er et bredt, vått område ovenfor der bekken passerer blokka ned mot Heiveien. Det blir også lett stående vann på plenen som ligger opp mot heia, når vinteres er såpass fuktig som i år – tross drenering i grunnen. Ved ekstremt mye regn, kan vann bli stående på plassen foran inngangspartiene.

Utbygger skriver at overvann så langt mulig skal håndteres lokalt, men det må legges til rette for bortledning av overvann, og at overvannsledning skal etableres i samme trasé som øvrige ledninger mot Heiveien. Videre skriver utbygger at det ved leilighetsbygget må gjøres tiltak som sikrer ny flomvei gjennom området, og at overvann må ledes fra carporter og mot nord forbi bebyggelse. Mot nord vil si mot Heiveien 8.

I kommunedirektørens innstilling, kommer det klart frem at overvann skal tas hånd om lokalt og med åpne løsninger. Spørsmålet er om dette er mulig. Det er vanskelig å se at dette er mulig, særlig ved Skauveien 7 og Heiveien 8, som begge allerede har problemer ved store nedbørsmengder.

Vannledningen er tenkt koblet til Tyriveien og/eller Heiveien. Avløp og ev. overvann skal kobles til Heiveien. Naboene peker på at det ikke er mulig å koble seg til vannrør i Heiveien uten å legge ledning over grøntområdet, som ifølge tegningene ikke skal berøres av utbyggingen, eller legges ledningen over naboeiendommer.

Når det gjelder høyspentlinja Tyriveien-Heiveien, skal denne legges i bakken under den nye veien. Spørsmålet er hva som skjer med strekningen fra der veien slutter, og til den møter høyspentlinja Grønningveien-Skauveien – like ved Skauveien 7. Naboene stiller spørsmål ved om høyspenten skal opp igjen det siste stykket eller om det skal sprenges i «fredet» området, nær den gamle grensesteinen.

Et av argumentene for utbygging er at myndighetene oppfordrer til fortetting. Dette kan være riktig i store byer hvor man prøver å få folk til å bruke offentlige kommunikasjonsmidler i stedet for privatbil. Naboene peker på at dette ikke er tilfellet i Risør. Det er trolig ingen som vil selge bilen hvis de flytter inn i dette området. Det blir i stedet en stor økning av trafikk i Tyriveien. I en stor by er fortetting en nødvendighet på grunn av mangel på tomter, mens det som kjennetegner en småby er en mer spredt bosetning med kort vei til friområder. Dette er en god grunn til at man vil bo i slike områder.

Oppsummert mener naboene:

- Utbygging av skogen med et svært kupert terreng, er ikke mulig å gjennomføre uten store naturinngrep.
- Man mister et fint og mye benyttet tur- og rekreasjonsområde, og dette vil sterkt forringe området rundt.
- Man mister et viktig naturområde, en blåbærskog med mange høye, gamle trær og et rikt dyre-, insekts- og fugleliv.
- Et endret og våtere klima, nedhogging av skog og bebyggelse av flater, vil bidra til større utfordringer med overvann.
- Veldig mange naboer blir skadelidende ved å måtte se rett inn i flere meter høye forstøtningsmurer/fyllinger.
- Både leilighetsbygget og rekkehusene/tomannsboligene blir liggende så høyt at de dominerer nabolaget og i tillegg bryter med dagens silhuett sett fra avstand.

Naboene viser til at det ikke er noen skam å snu, og at dette tidligere har skjedd i Mortensenkvartalet og utbyggingen av Buvikplatået. Mye har skjedd på ti år når det gjelder bevisstheten om å ta vare på natur og grøntområder. Ny bevissthet gir nye løsninger, og man håper det også gjelder i denne saken. Et naturområde som bygges ned, er borte for alltid.

Kommentar fra forslagsstiller:

Området ble lagt inn som boligområde i kommuneplanen for 2014, og ble videreført i rulleringen av kommuneplanen i 2019. Området har derfor ikke vært regulert til friområde i kommuneplanen, selv om det i praksis har blitt brukt til det. Kommunen har gjort en vurdering av behovene og mulighetene i de ulike områdene, i arbeidet med kommuneplanen, og konkludert med at det er ønskelig å utvikle området i Heiveien Sør.

Det er arbeidet med å oppnå en god balanse mellom ny bebyggelse og bevaring av eksisterende friområder. Dette er bakgrunnen for plassering og antall boliger, samt valget om mindre tomter og høyere utnyttelse på disse. Deler av planområdet reguleres til allment tilgjengelig grøntområde, og det bevares/etableres turveier/stier gjennom området. Området kan derfor fremdeles tas i bruk av både beboerne i området – fra barn til eldre, og bidra til opphold, lek og rekreasjon i hverdagen.

Det er gjort noen justeringer av planforslaget, for å ta ytterligere hensyn til naboer. Bestemmelsen om kotehøyde for overkant gulv er endret, slik at den nå legger til grunn en maksimal høyde på overkant gulv. På denne måten har man mulighet til å justere ned kotehøyden på gulvnivået i detaljprosjekteringen, dersom man ser at det er mulig og hensiktsmessig. Dette vil også ha på virkning på hvilken kote på byggene ender på totalt sett. I tillegg er byggegrensene rundt eneboligene redusert, slik at plasseringen reguleres i større grad. Dette bidrar til å sikre en viss avstand til eksisterende nabobebyggelse. Tidligere i planarbeidet, ble BKS-området flyttet, slik at det ble liggende i bakkant av kollen. Dette demper påvirkningen på naboer, samt reduserer fjernvirkningene av prosjektet. Antall boenheter innenfor BKS er også redusert fra fem til fire, og det er lagt

inn en bestemmelse om at boligene skal være tomannsboliger, for å skape et luftigere uttrykk.

Planen har bestemmelser om maksimal høyde på forstøtningsmurer og at fyllinger skal beplantes, slik at man avdemper effektene av disse. Det er også presisert at murer/forstøtningsmurer skal tilpasses landskapet, og holdes på et minimum.

Det er lagt ved flere illustrasjoner i planen for å best mulig vise hvordan bebyggelsen plasseres i forhold til omkringliggende terreng og boliger.

Det er lagt inn bestemmelser som blant annet sikrer håndtering av overvann. Konkret løsning for dette, samt kobling av vannledning og prosess for nedlegging av høyspentledning, tas senere i prosessen. Det er imidlertid også lagt inn en rekkefølgebestemmelse om at høyspentledningen gjennom området skal være lagt i bakken før det gis brukstillatelse til bebyggelsen, og bestemmelsen som teknisk plan sikrer løsninger for overvann og vann- og avløp.

7.4. Begrenset høring

Miljø og teknisk utvalg har, i medhold av plan- og bygningslovens § 12-10, vedtatt å sende endret forslag for detaljreguleringsplan for Heiveien Sør på høring. Frist for innspill var satt til 26.08.2024. I løpet av fristen var det kommet inn fem innspill (og en melding til Statsforvalteren). Innspillene er lagt ved planbeskrivelsen i sin helhet, og oppsummert og kommentert nedenfor.

Offentlige instanser

Statsforvalteren i Agder, datert 19.09.2024

Statsforvalteren er ikke kjent med flytting av asketrær som avbøtende/skadereduserende tiltak for å unngå miljøskade, og gir faglig råd om å avklare med sertifisert arborist hvorvidt aktuelle asketrær vil overleve en slik flytting. Statsforvalteren oppfordrer til å vurdere andre avbøtende tiltak, hvis flytting av trær viser seg å være vanskelig. I tillegg vurderer Statsforvalteren at asketrær som skal flyttes / skjermes i anleggsfasen sikres med hensynssone naturmiljø i plankartet og med tilhørende bestemmelse.

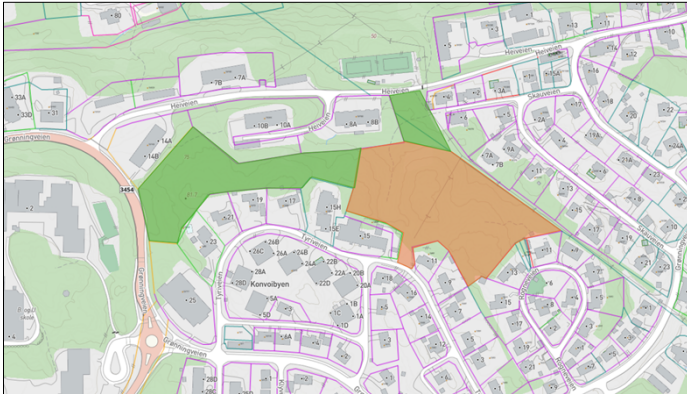
Statsforvalteren opprettholder sitt faglige råd om å ta område BKS ut av planforslaget og regulere arealet til friområde.

Kommentar fra forslagsstiller:

Det er foreslått flytting/skjerming av trær i området, som en del av naturmangfoldkartleggingen. Kartleggingen er gjort av miljørådgiver og biolog, som arbeidet med kartlegginger som dette på daglig basis. Basert på funnene fra kartleggingen, anses det som irrasjonelt å skulle kreve sertifisert arborist for å vurdere hvorvidt asketrærne vil overleve en flytting. Asketrærne er unge individer, som vil kunne erstattes ved behov. Et avbøtende tiltak vil derfor også kunne være å plante nye asketrær i områder hvor de har gode forutsetninger for å overleve. På bakgrunn av trærnes alder, vil ikke tiår med vekst gå tapt dersom man velger å plante nye trær. Ved nyplanting kan man også hente individer fra Risør, for å bevare den stedegne genetiske varianten til området.

Når det gjelder rådet om å ta ut BKS-området, ønsker vi nok en gang å peke på at området er avsatt til fremtidig bebyggelse i kommuneplanen. Opsjonsavtalen har i tillegg forutsetninger om boligformål og variasjon i tilbud, samt at kommuneplanen følges. Dette har blitt fulgt opp av politikerne i flere runder, og det har blitt vurdert at område BKS skal beholdes i planen. Vurderingene knyttet til naturmangfold endrer ikke forutsetningene i planen eller selve BKS-området, og det anses som urimelig dersom administrasjonen tar enda en omkamp på dette.

Vi ønsker samtidig å gjøre oppmerksom på hvor liten del av det opprinnelige området som faktisk reguleres til bolig. Under vises et utklipp som illustrerer hvilke deler av opsjonsområdet som faktisk reguleres. Arealene som inngår i reguleringsplanen er markert med oransje, mens delene som ikke reguleres er markert med grønt. Det gjøres i tillegg oppmerksom på at ca. halvparten av planområdet reguleres til grønnstruktur.



På bakgrunn av det overstående, kan man si at det totalt blir ca. 1/4 av opsjonsområdet som faktisk tas i bruk til boliger. Dette anses som en svært beskjeden utbygging, hvor store deler av grønnstrukturen i området bevares.

Agder Fylkeskommune, datert 21.08.2024

I saksfremstillingen til kommunedirektøren er målkonflikter mellom bevaring av nærnatur og lekeområder mot ønske om utbygging til boligformål beskrevet, redegjort for og vurdert. Beslutningsgrunnlaget bidrar slik til at målkonflikten i saken er godt opplyst. Fylkeskommunedirektøren gir faglig råd i saken om å større grad vektlegge områdets verdi som lekeareal. Dette kan for eksempel gjøres ved å endre byggeområde BKS til grønnstruktur, slik at kollen i størst mulig grad kan bevares

Kommentar fra forslagsstiller:

Område BKS er kartlagt på linje med de andre områdene innenfor planen. Det er ikke gjort registreringer eller spesielle funn som skulle tilsa at det er behov for å ta ut eller fjerne området basert på naturmangfoldskartleggingen. Det er avsatt både lekeplass og større områder for grønnstruktur i planen.

Naboer

Anniken Dulin og Pål Thorstensen datert 22.08.2024

Påpeker at kartleggingen burde vært en del av planprogram og kommunedelplan for naturmangfold. Mener det er feil i rapporten og stiller spørsmål ved kompetansen og fagligheten i rapporten.

Kommentar fra forslagsstiller:

Detaljreguleringsplane for Heiveien ble vedtatt 15.06.2023, men ble opphevet av Statsforvalteren for manglende vurdering av naturmangfold som ikke har vært tema tidligere. Forslagsstiller ble informert av Risør kommune om at det skulle gjennomføres en kartlegging av naturmangfold for hele kommunen, men kunne ikke si noe om fremdrift eller tidsaspekt. En har derfor konkludert med å gjennomføre en slik kartlegging for planområdet, da det er viktig for fremdriften til prosjektet. Dette er avklart med Risør kommune. Kartleggingen er gjort av økolog Audun Brekke Skrindo og Mathias Jerpseth. CV og kompetanse på personell som utførte oppdraget er oversendt Risør kommune.

Olav Homme, Karin Oseid og Selma Oseid-Homme, Tyriveien 19, Solveig Ausland, Tyriveien 20, Grethe og Karl-Arthur Huseby, Tyriveien 23, udatert
Påpeker at det har blitt kjempet i flere år for å bevare skogen. Bør gis en lokal bestemmelse av boplikt for å verne om dette området, slik at salg av boliger går til fast bosettingsformål. Bevaring av 100-meterskogen vår gjør området mer attraktivt å bo i.

Kommentar fra forslagsstiller:

Det er vurdert ulike hensyn innenfor planområdet og spesielt ønske om fortetting sett opp mot bevaring. Området er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanen, og politisk er det vedtatt å selge området for utvikling til boligformål. Det er lagt vekt på å bevare friluftskvaliteter og stier innenfor området. Forhold vedrørende boplikt er et politisk spørsmål som ikke drøftes i planprosessen.

Sissel Linda Opsjøn, Rogneveien 9, Olga Mathilde Opsjøn, Rogneveien 9, Hege Rosenlund, Skauveien 11, Kjersti Johanne Eriksen Saltnes, Rogneveien 1, Jan Skole Saltnes, Rogneveien 1, Jens Bjørn Hansen, Rogneveien 11, Martin Urfjell, Grønningveien 5, Mette Johanne Halvorsen, Rogneveien 13, Inge Halvorsen, Rogneveien 13, Marianne Rundholdt, Skauveien 7, Styreleder i Skaubryn borettslag, Amra Cemalovic, Heiveien 8, Styreleder i Heiveien III borettslag, Terje Jensen, Rogneveien 15, Hege Lunden, Rogneveien 7, Halvor Halvorsen, Rogneveien 7, Elisabeth Lynghaug, Rogneveien 4, Eirik Lynghaug, Rogneveien 4, Liv Pedersen, Grønningveien 9, datert 25.08.2024

Innspillet dreier seg om tidligere observasjoner, WSPs kartlegging, vurdering og anbefalinger, faglige råd fra andre offentlige myndigheter. Naboene mener rapporten om naturmangfold gir feil inntrykk av skogen. Påpeker at det er flere observasjoner rundt eller i nærheten av skogen. Viser til at det hadde vært en fordel om vurderinger og anbefalinger etter nml. §§ 8-12 hadde vært tydeligere. Mener det hadde vært en fordel om denne naturkartleggingen ble gjort av en nøytral part - og litt senere på året når plantene var lettere å identifisere. Det hadde vært fint om denne rapporten i stedet hadde ført til at skogen hadde blitt et bedre sted, ved at det ble ryddet opp ved dammen og gjort dette våtmarksområdet til et fint sted for alle: insekter, fugler, dyr og mennesker.

Kommentar fra forslagsstiller:

Det er gjennomført kartlegging og innhentet kunnskap for å gi et bilde av naturmangfoldet i området. Rapporten er utarbeidet på et nøytralt grunnlag med faglige resurspersoner. CV og kompetanse på personell som utførte oppdraget er oversendt Risør kommune. Observasjoner er lagt inn i artsdatabanken. Det er riktig at naturmangfoldskartleggingen omhandler planområdet og ikke andre deler av kommunen. Planområdet omfatter ca. halvparten av området det ble gitt opsjon på å kjøpe. I tillegg er det innenfor planområdet avsatt større deler med grønnstruktur. Det er gitt bestemmelser om vern av enkeltelementer og sikret nødvendig stier og gangpassasjer som knytter bebyggelsen og skogen sammen. Dette for å gjøre området og skogen mer attraktiv. Forhold som gjelder overvann eller tekniske løsninger vil avklares på et senere tidspunkt og ved detaljprosjektering av bebyggelsen.

Vidar Alvestad Styreleder, Tyri Borettslag datert 22.08.2024

Støtte til kommunedirektørens innstilling om å ta området BKS. Påpeker at det ved opsjon for salg ble stilte vilkår om at reguleringsarbeidet skulle ha et sterkt fokus på klima og miljø, herunder bevaring av grønne områder. Tyri Borettslag består av unge voksne med ulike grader av funksjonshemming, og nærhet til naturen er avgjørende for deres trivsel og livskvalitet.

Kommentar fra forslagsstiller:

Område BKS er kartlagt på linje med de andre områdene innenfor planen. Det er ikke gjort registreringer eller spesielle funn som skulle tilsa at det er behov for å ta ut eller fjerne området basert på naturmangfold kartleggingen. Det er videre innarbeidet og

sikret at det skal opparbeides turveier i området. Dette kan bedre fremkommeligheten for brukere med funksjonsnedsettelse.

Anniken Dulin datert 05.06.2024 (Melding til Statsforvalteren)

Naboen ber Statsforvalteren undersøke om Risør Eiendom AS er juridisk i samsvar med forutsetningene for vedtaket i Risør bystyre sak 44/13 30.05.2013.

Kommentar fra forslagsstiller:

Plansaken har til hensikt å veie ulike hensyn opp mot hverandre og danne grunnlag for arealfastsetting. Kjøp/opsjon av eiendom omfattes ikke av denne prosessen og kommenteres ikke ytterligere.

7.5. Medvirkning

Det ble avholdt medvirkningsmøte med naboer på Risør rådhus 18.10.2021, der ble det lagt vekt på at foreløpige skisser var arbeidstegninger og endringer kunne forekomme. Den største endringen siden medvirkningsmøtet er etablering av leilighetsbygg i stedet for rekkehus ved BBB. Dette vil gi mindre terrenginngrep og gir bedre utnyttelse av arealene innenfor et mindre område.

Det ble sendt eget medvirkningsopplegg til skoler og barnehager. Barnehagene i nærområdet uttalte at de i liten grad brukte området. Det er gjennomført møte med ungdomsrådet og elevrådet ved Risør barneskole der planene er blitt drøftet. Både ungdomsrådet og elevrådet har sendt egne skriftlige innspill til planen.

Det er blitt gjennomført medvirkningsmøte med Tyriveien borettslag.

7.6. Prosess etter opphevelse av plan

Detaljregulering for Heiveien Sør ble vedtatt 15.06.2023. I etterkant av vedtaket mottok kommunen flere klager. Klagen ble oversendt til Statsforvalteren i Agder for endelig avgjørelse. Statsforvalteren opphevet planen 22.02.2024, med begrunnelse om at naturmangfold ikke var tilfredsstillende vurdert. Økolog og miljørådgiver fra WSP gjennomførte befaring i området, og utarbeidet en naturmangfoldsvurdering i etterkant av dette. Plandokumentene ble justert for å ivareta anbefalinger i vurderingen, og plandokumentene ble lagt ut på en ny begrenset høring. Statsforvalteren opprettholdt sin anbefaling av om å ta ut BKS-området i sin uttalelse til revidert plan, og administrasjonen i kommunen gjorde samme vurdering.

Saken ble behandlet i Miljø- og teknisk utvalg 13.11.2024. Som følge av vedtaket, er opprinnelig BKS-område tatt ut av planen, og eneboligområdene BFS1-6 ble byttet ut med to nye BKS-områder. BKS-områdene inneholder konsentrert småhusbebyggelse, med inntil fem boenheter innenfor hvert område. Kollen vil dermed kunne bevares, kun med mindre justeringer mot garasjeanlegg, samtidig som antall boenheter i området bevares. I tillegg til dette ble flere av administrasjonens forslag til tilføyninger i bestemmelsene innlemmet i planen.

8. FORSLAGSSTILLERS VURDERING AV PLANFORSLAGET

Forslagsstiller har utarbeidet et planforslag i tråd med kommuneplanens arealdel, der området er avsatt til boligbebyggelse. Planforslaget åpner opp for fortetting på Viddefjell, i nærheten av eksisterende teknisk og sosial infrastruktur. Dette er i tråd med nasjonale planretningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging. Selv om man utvikler et nærfriområde til fortetting, er likevel tilgangen til grøntområder god. I planleggingen er det lagt vekt på å beholde grøntbelter mellom bebyggelsen, bevare koller og ivareta tilgjengelighet mellom boligområdene. Planen tilrettelegger for bevaring av grøntområder, til allmennhetens bruk. Terrengtilpassing og landskapstilpasning har vært førende for plassering av bebyggelsen, utforming og høyder.

Slik forslagsstiller ser det, vil planforslaget innebære et godt og bærekraftig tiltak i utviklingen av Risør med varierte boligtyper i ulike prisklasser for ulike husholdningstyper.

9. VEDLEGG

1. Illustrasjonsprosjekt fra arkitekt
2. ROS-Sjekkliste
3. VA-plan/notat
4. Trafikknotat
5. Innspill oppstart
6. Høringsinnspill
7. Høringsinnspill (begrenset høring)
8. Solstudier