



Saksframlegg

Arkivsak-dok. 23/4450-53
Saksbehandler Anders Auten Pedersen

Utvalg	Møtedato
Kommunestyret	19.06.2025
Miljø- og teknisk utvalg	11.06.2025

Sluttbehandling av detaljreguleringsplan for Urheia - Buvika

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Kommunestyret i Risør viser til saksfremlegget og godkjenner detaljreguleringsplan for området Urheia – Buvika i medhold av § 12-10 i plan- og bygningsloven.

Vedlegg

Planbeskrivelse
Reguleringsbestemmelser
Reguleringsplankart
Ros-analyse
Naturtypekartlegging i Urheia
Temakart - Naturtyper
Arkeologiske undersøkelser
Reguleringsplan for Urheia - Eksisterende bestemmelser
Reguleringsplan for Urheia - Eksisterende plankart
Nabomerknader
Uttalelse fra statlige og regionale myndigheter

Kort resymé

Miljø og teknisk utvalg vedtok i sak 25/9, den 12. februar 2025, å legge detaljreguleringsplan for området Urheia – Buvika ut på høring og offentlig ettersyn.

Reguleringsplanen omfatter dagens reguleringsplan for Urheia, men utvides mot øst til også å inkludere eiendommer i Buvikbakken, Almeveien og Buvikveien. De aktuelle eiendommene er uregulerte, bebygde boligeiendommer med «Boligformål» i kommuneplanen. Iht. kommuneplanens bestemmelser er det krav om reguleringsplan før større tiltak kan godkjennes på disse eiendommene.

Reguleringsplanen legger ikke opp til fortetting med nye boligfelt, men det foreslås å utvide eiendommen i Buvikbakken 34. I tillegg reguleres det inn et lekeareal i «Dalen». Det lages bestemmelser for den eksisterende bebyggelsen som vil forenkle byggesaksbehandlingen ved fremtidige søknader.

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

Kommunedirektøren innstiller på at detaljreguleringsplanen vedtas i medhold av § 12-10 i plan- og bygningsloven.

Saksopplysninger

Eiendommene i Buvikbakken, Almeveien og deler av Buvikveien er uregulerte boligeiendommer med boligformål i kommuneplanen. Mange av disse ble oppført på 1950- og 1960-tallet og det er ikke utenkelig at flere av disse står foran større utbedringer og ombygginger. Iht. kommuneplanen i Risør er det krav om reguleringsplan før det kan tillates større byggetiltak, som riving/gjenoppføring, påbygg eller hovedombygging, på slike eiendommer. Å kreve at det utarbeides reguleringsplan for enkelte eiendommer er ikke heldig, og kan resultere i mange små planer innenfor et konsentrert område, og med ulike bestemmelser for hva som kan bygges. Å utarbeide en reguleringsplan er i tillegg kostbart, tidkrevende og krever fagkompetanse, og vil fort overstige hva som er økonomisk forsvarlig å bære for enkeltpersoner.

Det må derfor påregnes flere søknader om dispensasjoner innenfor slike områder. For å unngå en rekke søknader om dispensasjoner, med mulige klager og senere eventuelle omgjøringer etter klagebehandling, ønsker kommunedirektøren å regulere de aktuelle eiendommene i Buvikbakken, Almeveien og Buvikveien i kommunal regi.

Risør kommune eier i tillegg eiendommen i Buvikveien 34, og det er nå vedtatt å legge denne ut for salg. Tomta er liten og bebyggt med en eldre og liten bolig i svært dårlig stand. Behovet for oppgradering er stort, og boligen må mest sannsynlig rives og bygges opp på ny. Eiendommen er uregulert og har boligformål i kommuneplanen, men omfattes av plankravet i kommuneplanen.

På grunn av eiendommens størrelse er det begrenset hva som kan tillates bygd på denne eiendommen, og det er derfor ønskelig å utvide den noe mot sør. Området i sør ligger innenfor reguleringsplanen for Urheia og er regulert til friområde. En tomteutvidelse i denne retning krever endring av reguleringsplanen for Urheia.

Reguleringsplanen for Urheia ble vedtatt i 1997, men har rettsvirkning foran kommuneplanen. Bestemmelsene i reguleringsplanen er mangelfulle og gir ikke grunnlag for bebyggelse.

Kommunedirektøren ønsker derfor å se på hele området under ett og lage en ny detaljreguleringsplan for Urheia og de uregulerte eiendommene i Buvikbakken, Almeveien og Buvikveien. I planarbeidet legges det ikke opp til å fortette med nye boligfelt, kun å lage nye bestemmelser som gir grunnlag for bygging.

Risør kommune har mange gamle reguleringsplaner med ugyldige/uklare bestemmelser. Ved rullering av kommuneplanen i 2019 ble det derfor lagt inn en ny bestemmelse (§ 2-7 Utnyttelsesgrad) som åpner for at reguleringsplaner som mangler utnyttelsesgrad og/eller høydeangivelser, skal vurderes etter § 3-3 bokstav a punkt 2 og 3 for LNF-spredt boligbebyggelse og § 3-3 bokstav a punkt 2 og 3 for LNF-spredt fritidsbebyggelse punkt 3 til 6.

Kommuneplanens bestemmelser vil være gjeldende for de eksisterende boligeiendommene i den gamle Urheiplanen. Kommunedirektøren legger derfor opp til at § 3.3 i kommuneplanens bestemmelser legges inn som areal og høydebestemmelser i planen for Urheia – Buvika. Dette vil skape forutsigbarhet og likhet mht. utnyttelse av de ulike eiendommene, og vil slik sett være iht. kommuneplanen.

Friluftsområdene i Urheia videreføres med dagens bestemmelser, men det reguleres inn en lekeplass i «Dalen». Etter kommunedirektørens mening bør det ikke stilles krav om at 100 % av et slik område skal være universelt utformet, noe som vil bety at hele området planeres ut. Eksisterende terreng og vegetasjon er også viktige elementer i et lekeområde, og stimulerer til kreativ lek utenfor eventuelle lekeapparater. Det er derfor laget en egen bestemmelse for området, med krav om at minst 50 % av området skal være universelt utformet, lik § 2-8 b) i kommuneplanen for Risør.

I tillegg åpnes det for å kunne etablere fortau i Buvikbakken. Det er pr. i dag ikke planlagt noe fortau i dette området, og en eventuell opparbeidelse av fremtidige fortau vil kreve et eget prosjekt og finansiering.

Det er laget ROS-analyse. Innenfor planområdet er det flere områder som er registrert som ras- og skredområder. Disse er lagt inn som hensynssoner. Dette gjelder i all hovedsak området i Urheia som vender ned mot Risør sentrum. Områdene er regulert til friområde, og det skal ikke gjøres noen endringer her. Ras- og skredområdene berører heller ikke den eksisterende bebyggelsen. Risør kommune har i tillegg foretatt sikringsarbeider i Urheia iht. geoteknisk rapport fra Multiconsult.

Reguleringsplanen har ligget ute til høring og offentlig ettersyn. Etter at høringsfristen gikk ut var det kommet inn 18 merknader fra statlige og regionale myndigheter, samt berørte beboere. Alle merknadene er lagt ved, og gjentas kun kort her.

Uttalelse fra Agder fylkeskommune:

1. **Kulturarv** – Viser til at det eksisterende boligområdet ligger i randsonen til det kulturhistoriske miljøet i Risør sentrum. For å sikre at nye tiltak ikke reduserer opplevelseshverdien av det kulturhistoriske miljøet, anbefaler fylket at en større del av planområdet legges inn som hensynssone H570. Anbefaler at nye bygg skal ha saltak, historiske bygningshøyder og gesimshøyder skal være førende for eventuelle nybygg, samt at sprengning begrenses til fundamentering av bygg og nedgravd infrastruktur. Fylket anbefaler videre at gatestruktur, hageareal og det fysiske landskapet, bevares i størst mulig grad.
2. **Arkeologi** – Viser til at det er utført arkeologiske registreringer i Urheia. Det er ikke påvist noen automatisk freda kulturminner innenfor planområdet. Undersøkel-

plikten etter kulturminnelovens § 9 anses derfor som oppfylt.

Kystfortet i Urheia er lagt inn i Askeladden og registrert med ID 328954 og 328956. I tillegg bør de 3 dammene i Urheia avmerkes som hensynssone H570.

3. *Fylkesvei* – Det må legges inn byggegrense mot vei, 12,5 m fra senterlinje. Det gjøres unntak for eiendommer innenfor områdene avsatt som hensynssone H570 og H730. For disse eiendommene bør byggegrensen følge vegglinn.

I plankartet er det vist fortauer langs fylkesveien. Pr. i dag er det ikke kjent hvordan fortau skal løses, og fylket anbefaler at dette formålet tas ut. Arealet mellom fylkesvei og de private eiendommene skal reguleres til formålet «Annen veggrunn». Viser videre til at det er noe uoverensstemmelse mellom feltnavn i kart og bestemmelser. I kartet må det legges inn avkjørsels-pil, samt frisiktsoner i regulert vegkryss.

Kommunedirektørens kommentar:

Kulturarv – Fylket anbefaler at boligene innenfor feltene B1 til B5 og B8, legges inn under en hensynssone H570 «Bevaring kulturmiljø». Begrunnelse er at disse områdene ligger i randsonen til det Riksantikvaren har definert som kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse.

Kommunedirektøren kan ikke se at dette er hensiktsmessig. Kun boligene i Buvikbakken 28 og 30A og Buvikveien 4, vil være godt synlige fra torvet. Noen flere vil kunne sees fra Strandgata og ut til Risør Akvarium, men det må tas hensyn til at boligområdet ligger bak småblokkbebyggelsen på Holmen.



Området er m.a.o. mest synlig fra sjøen, men også fra denne kanten vil bebyggelsen på Holmen ligge i forkant. Bebyggelsen innenfor planområdet er derfor ikke godt synlig fra det kulturhistoriske miljøet i Risør sentrum. I tillegg er det godkjent en reguleringsplan i Hasalen der det er godkjent oppføring av 2 lavblokker, og en reguleringsplan på tomta til Risør trebåtbyggeri i Buvika, der det er godkjent oppføring av 3 lavblokker.

Kommunedirektøren ser også noen utfordringer ved å legge en hensynssone «Bevaring kultur-miljø» rundt samtlige boliger i feltene B1 til B5 og B8. Kun noen få av boligene i disse feltene er Sefrak-registrert og har strenge bestemmelser mht. volumer/skala og høyder. De øvrige boligene er oppført i senere tid og har ingen stor kulturhistorisk verdi. Det er også stor variasjon i boligens areal og høyder. For mange eiendommer finnes det heller ikke originale tegninger. I tillegg er en av boligene bygget om i ettertid. Det kan m.a.o. være utfordrende å fastslå hvilke høyder som skal legges til grunn. Å inkludere disse eiendommene i hensynssone H570 «Bevaring kulturmiljø», og med bestemmelser med krav om at dagens høyder og volum skal legges til grunn for nybygg, vil oppleves som en urimelig forskjellsbehandling for eierne.

Hensikten med en reguleringsplan er bl.a. å skape forutsigbarhet. Slike bestemmelser vil etter kommunedirektørens mening skape usikkerhet rundt hva som kan tillates, og vil

mest sannsynlig resultere i flere søknader om dispensasjon.

Arkeologi – De 3 dammene er lagt inn med egen hensynssone H570_3. I tillegg er alle registreringer av gamle kulturminnene etter kystfortet i Urheia, lagt inn med hensynssone H570_2 i plankartet.

Fylkesvei – Det er lagt inn avkjøringspiler for eiendommer med avkjøring fra fylkesveien. I krysset mellom Buvikbakken og Buvikveien og Buvikveien og eiendommene i Buvikveien 20 – 26, er det lagt inn sikringssone for friskt (H140). I tillegg legges det inn egne bestemmelser mht. vegetasjon/tiltak i disse områdene.

Fylkeskommunalt areal mellom veiskulder og private eiendomsgrenser er nå lagt inn som «Annen veggrunn – tekniske anlegg».

Langs fylkesveien er det lagt inn en generell byggegrense på 12,5 m. Byggegrensen gjelder for alle eiendommer langs veien, med unntak av Buvikveien 26 «Vatikanet», der byggegrensen følger vegglivet til den eksisterende bebyggelsen. Fylkeskommunen skriver at for Sefrak-registrerte boliger, kan byggegrensen mot fylkesvei følge vegglivet for den eksisterende bebyggelsen. Siden Sefrak-registrering ikke er et vern, kan det ikke utelukkes at det søkes om, og gis tillatelse til å rive den eksisterende boligen. Kommunen mener derfor det riktige vil være at byggegrensen mot fylkesvei bør være 12,5 m også for disse eiendommen.

Uttalelse fra Fortidsminneforeningen, Aust-Agder lokallag:

1. Viser til at store deler av området ligger i randsonen til det kulturhistoriske miljøet i Risør sentrum. Mener det er viktig at det kommer frem at formålet i området er å ivareta det helhetlige særpreget og at nye tiltak ikke bidrar til å redusere opplevels- eller bruksverdien knyttet til det historiske bymiljøet i Risør sentrum. Anbefaler også at bygg fra 1900 – 1930, også bevares.

Mener planens fellesbestemmelser er for vag mht. estetikk, og anbefaler at bestemmelsen tydeliggjør at en ønsker å ta vare på kulturhistoriske spor og videreføre områdets bygde særpreg, alternativt belegger områdene med en hensynssonen H570 «Bevaring kulturmiljø».

2. Mener det ikke bør åpnes for nye boliger med flate tak på hovedbygg.

3. I § 5.3 i planens bestemmelser anbefaler de at første setning i andre avsnitt avsluttes med «[...] , eller tilbakeført til opprinnelig».

4. I bestemmelsen § 3.3 «Grønnstruktur» anbefaler de at det legges inn et eget punkt og av flatehogst ikke er tillatt.

5. Anbefaler også at det må fremgå av reguleringsplanens bestemmelser at det ikke er tillatt med flatsprengning, og at nye tiltak skal ligge «selvgrodd» i terrenget.

Kommunedirektørens kommentar:

Pkt. 1: Innspillet er i all hovedsak det samme som i Agder fylkeskommunes uttalelse til kulturarv, og det vises til kommunens kommentar over.

Pkt. 2: Med unntak av noen få boliger har boligene i disse områdene, saltak. For best mulig å ivareta områdets særpreg, tas bestemmelsen som åpner for flate tak og pulttak på hovedbygget, ut. Mindre tilbygg med pulttak bør derimot kunne tillates.

Pkt. 3: § 5.4 i planens bestemmelser er identisk med kommuneplanens bestemmelser til eldre bebyggelse oppført før år 1900. For å tydeliggjøre reguleringsplanens bestemmelser, suppleres første setning i andre avsnitt med bestemmelsen «[...] , eller tilbakeført til opprinnelig utførelse»

Pkt. 4: I § 3.3 i planens bestemmelser legges det inn et punkt om at det ikke er tillatt med flatehogst.

Pkt. 5: Merknaden går på terrengtilpasning for ny bebyggelse. Det legges derfor inn en bestemmelse (§ 2.3) og at nye bygninger og anlegg skal tilpasses det eksisterende terrenget.

Uttalelse fra Statsforvalteren i Agder:

1. Viser til at det generelle byggeforbudet i strandsonen gjelder for all bebyggelse og anlegg som ligger nærmere sjø enn 100 meter. Byggegrenser mot sjø må derfor vises i plankart og settes med bakgrunn i konkrete vurderinger av strandsoneverdier. Dette gjelder også for naust og brygger.
2. Viser til at vurderinger av Naturmangfoldloven, mangler. Marine naturverdier må omtales, bl.a. hummerreservat.
3. Anbefaler at tegnforklaringen suppleres med SOSI-koder og feltnavn, slik at det blir en tydelig kobling mellom reguleringsplanens kart og bestemmelser.

Kommunedirektørens kommentar:

Pkt. 1: Vurderes i kapittel 8.3 i planbeskrivelsen.

Pkt. 2: Vurderes i kapittel 8.2 i planbeskrivelsen.

Pkt. 3: Feltnavn er lagt inn i reguleringsplanens kart.

Merknad fra beboere i Almeveien 1:

Er positive til at området ikke fortettes. Ønsker at størrelsen på tilbygg og garasjer begrenses til 50 m².

Kommunedirektørens kommentar:

Det er lagt inn en bestemmelse om maks areal for garasjer/uthus/anneks på 50 m² BYA.

Merknad fra beboere i Buvikbakken 13:

Viser til at flere husstander har 2 biler. Dagens biler, spesielt el-biler, er store og de anbefaler at garasjenes størrelse øker til 60 m² BYA.

Kommunedirektørens kommentar:

Byggteknisk forskrift (TEK17) har ingen eksakte krav til hvor stor en parkeringsplass skal være. Sintef viser til at dimensjonerende bredde for personbiler er på 4,8 m x 1,9 m. Parkeringsplassen må være bred nok til å komme inn og ut på begge sider, og de anbefaler en bredde på minst 2,6 m. Dersom det er side-hinder på en av sidene, bør bredden økes til 3,0 m. Sintef sier ingenting om parkeringsplassens dybde, men med en dybde på 6 m gir dette er areal på ca. 31 m² BRA. Ut fra det bør en garasje med et bebygd areal på 50 m² BYA være tilstrekkelig til å parkere 2 biler.

Merknad fra beboere i Buvikbakken 15:

1. Viser til at planområdet er småhusbebyggelse fra mellomkrigsårene, og det eksisterende bebyggelse hovedsakelig er fra 1950- og 1960-tallet. Bygningene er i hovedsak 1 – 2 etasjer med saltak og rundt 8 m mønehøyde. De mener derfor at de foreslåtte maksimumshøyder vil stride med småhuspreget i området, og foreslår at maksimal mønehøyde endres til 8,0 m. I tillegg anbefaler de at bestemmelsene for garasjer/carport endres og at maksimale gesims- og mønehøyder settes til hhv. 3,0 m og 4,0 m og inntil 40 m² BYA.
2. De viser videre til foreslåtte utvidelse av Buvikbakken 34. Området mellom Buvikbakken 34 og 30A er i dag regulert til friområde. En utvidelse av Buvikveien 34 vil gå på bekostning av dette friområdet. Området bør bevares som friområde, og ikke åpnes for fortetting.

Kommunedirektørens kommentar:

Pkt. 1: Bebyggelsen i området er svært variert i areal og høyder. Mange av boligene er i tillegg ombygd og utvidet, og kun et fåtall av boligene har sin opprinnelige utførelse. Det er derimot et fellestrekk at boligene har saltak.

Bestemmelsen som ligger inne i bestemmelsene er den samme som gjelder for eksisterende reguleringsplaner som mangler bestemmelser til høyder og arealer. Eksempelvis ville dette gjelde for samtlige boliger i den gamle reguleringsplanen for

Krana og Kranhøgda, men også delvis for de eksisterende boligene i den gamle reguleringsplanen for Urheia, som ikke har noen gyldige areal bestemmelser.

Vi viser også til den gamle reguleringsplanen for Viddefjell (bl.a. Ringveien, Vardeveien og deler av Viddefjellveien) som har de samme bestemmelsen til gesims- og mønehøyder. Dette er et sammenlignbart boligområde. Også dette området er synlig fra sjø, og vesentlig mer synlig fra det kulturhistoriske miljøet i Risør sentrum.

Pkt. 2: Eiendommen i Buvikbakken 34 har et tomteareal på kun 205 m². Med de foreslåtte bestemmelsene for området vil denne eiendommen bare kunne bebygges med ca. 62 m² BYA. Med den foreslåtte utvidelsen vil eiendommen få et areal på ca. 420 m², noe som åpner for en utnyttelse på ca. 125 m² BYA. Området som er foreslått lagt inn som en del av eiendommen i Buvikveien 34, er regulert til friområde. Det er først og fremst gangstien opp fra Solsiden det er viktig å ta vare på. Det er derfor lagt inn en byggegrense 2,0 m fra eiendomsgrensen, for å ivareta denne.

Merknad fra beboere i Buvikbakken 12:

I all hovedsak den samme merknaden som fra Buvikbakken 15, og anbefaler at maksimal mønehøyde reduseres til 8,0 m for boliger med saltak og 6.5 m for boliger med flatt tak/pulttak, samt en maksimal mønehøyde for garasjer på 5,0 m.

Kommunedirektørens kommentar:

Viser til pkt. 1 i kommunens kommentarer til merknader fra Buvikveien 15.

Merknad fra beboere i Buvikbakken 22:

1. Mener planforslagets areal og høyder bryter med steds karakteren i Buvika, og fører til en for sterk fortetting i et typisk småhusområde. Endringene vil kunne føre redusere utsikten fra bebyggelsen i andre rekke, noe som vil forringe og senke verdien. En utnyttelsesgrad på 30 % har liten konsekvens for små eiendommer, men vil kunne risikere et 190 m stort hus i 9 meters høyde.
2. Mener det er urimelig at et friluftsområde som ingen andre får lov å kjøpe, skal kunne kjøpes av kommunen. Viser også til at stien/trappene ned til Solsiden må opprettholdes.
3. Ønsker også at eiendomsgrensene justeres, slik at hus ligger i sin helhet på egen tomt, samt at områder som disponeres, eller er en naturlig del av innkjøringen, bli en del av tomta.

Kommunedirektørens kommentar:

Pkt. 1: Viser til pkt. 1 i kommunens kommentarer til merknader fra Buvikveien 15.

Pkt. 2: Viser til pkt. 2 i kommunens kommentarer til merknader fra Buvikveien 15.

Pkt. 3: Eiendomsgrenser er privatrettslige og kan ikke endres i en reguleringsplan. Dette må skje som en egen prosess etter Matrikkellovens bestemmelser.

Merknad fra beboere i Buvikbakken 28:

1. Mener en ombygging, eller riving av boligen i Buvikveien 34 sammen med en omgjøring av friområdet i sør, vil virke privatiserende for området og virke negativt inn på bruken av den eksisterende stien.
2. Mener at en de foreslåtte gesims- og mønehøyder sammen med en utnyttelsesgrad på 30 % vil kunne resultere i et 300 m² stort bygg i 9 meters høyde. Dette vil være et svært stort bygg, som vil bryte kraftig med den omkringliggende bebyggelsen. Mener også at en garasje på 50 m² med en høyde på 5,8 m er for stort og vil kunne medføre tap at naboer taper utsikt.

Kommunedirektørens kommentar:

Pkt. 1: Viser til pkt. 2 i kommunens kommentarer til merknader fra Buvikveien 15.

Pkt. 2: Kommunedirektøren er enig i at en bolig med en grunnflate på 300 m og en høyde på 9 m vil virke veldig dominerende i dette boligfeltet. Kommunedirektøren vil derfor innstille på at § 3.1.1 suppleres med «og med en bolig med et bebygd areal på inntil 200 m² BYA.»

Merknad fra beboere i Buvikbakken 30A:

Viser til at de 2 ganger har søkt om å få utvidet sin tomt, men fått avslag. Dersom det nå åpnes for å utvide eiendommen i Buvikbakken 34, bør også Buvikveien 30 få tillatelse til å utvide sin tomt.

Kommunedirektørens kommentar:

Merknaden er den samme som ble spilt inn etter varsel om oppstart av planarbeidet, og vi viser til kommunens kommentar i kapittel 6.1 i planbeskrivelsen.

Merknad fra beboere i Buvikbakken 32:

Ønsker ikke at friområdet sør for Buvikveien 34, omreguleres, og viser til at ved en utvidelse vil ny bolig ligge helt inn til eiendomsgrensen. De er også imot nybygg/tilbygg som er spesielt ruvende.

Kommunedirektørens kommentar:

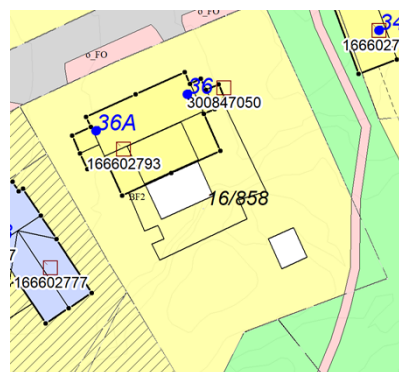
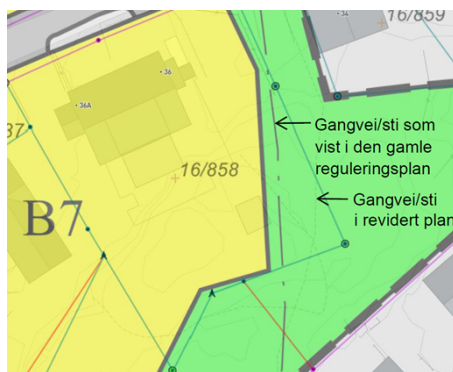
Iht. § 29-4 i plan- og bygningsloven skal avstanden mellom boliger og eiendomsgrensen være minst 4,0 m. I tillegg er det lagt inn en byggegrense 2,0 m fra eiendomsgrensen i vest, dvs. mot friområdet/gangveien. Muligheten for å bygge en ny bolig innenfor dagens eiendomsgrenser, er derfor begrenset, og kommunen mener derfor at det er behov for å utvide denne eiendommen.

Merknad fra beboere i Buvikbakken 36:

1. Mener at friområdet sør for Buvikveien 34 består som i dag. Ønsker selv å kjøpe dette arealet og beholde det som friområde. Viser også til at gangstien opp fra Solsiden ligger delvis innenfor eiendommen i Buvikveien 36, og synes det er underlig at kommunen kan tilegne seg deler av tomten til Buvikveien 36.
2. Mener det er vanskelig å forstå at det er nødvendig å legge til rette for å bygge «høyhus» i et boligområde som i all hovedsak består av småhusbebyggelse. Foreslår derfor at maksimal gesims- og mønehøyde, endres til hhv. 5,0 m og 7,0 m.

Kommunedirektørens kommentar:

Pkt. 1: Viser til pkt. 2 i kommunens kommentarer til merknader fra Buvikveien 15. Et eventuelt kjøp av området sør for Buvikveien 34 er ikke noe en reguleringsplan tar stilling til. Det vises til at gangveien opp fra Solsiden er vist innenfor eiendommen til Buvikveien 36, og stilles spørsmål til om kommunen kan tilegne seg dette området. Gangveien som vises i det nye plankartet, er en videreføring fra den gjeldende reguleringsplanen for Urheia.



Som utklippene over viser er den regulerte gangbanen flyttet ca. 4 m mot øst, dvs. som vist som tynn stiple linje i utklippet over til venstre.

Pkt. 2: Viser til pkt. 1 i kommunens kommentarer til merknader fra Buvikveien 15.

Økonomi

Risør kommune er forslagsstiller. Planforslaget har ingen økonomiske konsekvenser for kommunen ut over saksbehandlingstid.

Kommuneplan

Kommuneplanens hovedmål, er «Sammen om et bærekraftig og levende samfunn». For å nå denne visjonen er det viktig å kunne utvikle gode og inkluderende nærmiljøer og bomiljøer.

Reguleringsplanen for Urheia er fra 1997, og har rettsvirkning foran kommuneplanen. Planens bestemmelser er mangelfulle mht. utnyttelse av boligeiendommene. Eiendommene i Buvikbakken, Almeveien, og deler av Buvikveien, er uregulerte, men bebygde boligeiendommer. For disse eiendommene er det et krav om å utarbeide reguleringsplan, før større byggetiltak kan godkjennes.

Området er et uregulert boligfelt i nær tilknytning til Risør sentrum. Det består av svært variert bebyggelse mht. høyder, volum, areal, plassering og utforming. Å lage en plan for dette området der volum, areal, høyder og plassering er tilpasset hver enkelt eiendom, vil være krevende og vil resultere i en plan med mange bestemmelser med ulike krav til utnyttelse.

Som kommunedirektøren skriver i avsnittet «Saksopplysninger» har mange gamle reguleringsplaner i Risør, ugyldige, eller uklare bestemmelser mht. høyder og areal. Det ble derfor lagt inn en bestemmelse i kommuneplans som åpnet for at relevante bestemmelser for boliger i områder avsatt til LNF-spredd boligbygging, kunne benyttes. Kommunedirektøren har derfor valgt å ta utgangspunkt i de nye bestemmelsene for boligområdene.

Gode bestemmelser vil sikre forutsigbarhet mht. fremtidig utvidelse av eksisterende bebyggelse, eller eventuell ny bebyggelse, og derfor iht. kommuneplanens hovedmål om gode og inkluderende bomiljø.

Folkehelse og levekår

Med unntak av en mindre utvidelse av boligformålet ved Buvikbakken 34, skal det ikke etableres nye områder for bebyggelse og anlegg, og endringene vil i liten grad berøre folkehelse og levevilkår. I tillegg videreføres friluftsførmålet i Urheia, noe som er svært viktig mht. både folkehelse og levevilkår.

Bestemmelser som angir maksimale areal og høyder vil skape forutsigbarhet til hva som kan bygges innenfor planområdet. Planen åpner videre for at det kan bygges fortau langs Buvikbakken, og opparbeide et lekeareal i nær tilknytning til boligområdene.

Klima og miljø

Reguleringsplanen legger ikke opp til å regulere inn nye byggeområder, eller veianlegg, men åpner for noe fortetting innenfor de eiendommer der dette er mulig. Dette vil hovedsakelig være tilbygg til eksisterende bebyggelse, men ved fremtidige søknader om fortetting vil det bli stilt krav om lokal fordrøying på egen tomt for å ivareta større mengde overvann i framtiden.

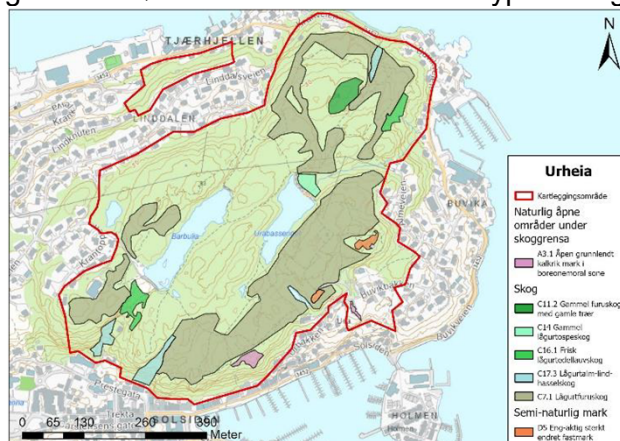
Det eksisterende overvannsnett i Risør sentrum gammelt, og ikke dimensjonert for de nedbørsmengdene vi opplever i dag. Arbeidet med å oppgradere ledningsnett pågår, og vil pågå i årene som kommer. Dette, samt regelmessig vedlikehold av kummer, vil være tiltak som i stor grad reduserer ukontrollert overflatevann langs gatene, noe som igjen reduserer faren for inntrengning av vann i kjellere.

Kommunen plikter å redegjøre for naturmangfold i et planarbeid. Til dette arbeidet foreligger det tilgjengelige databaser hos Miljødirektoratet som er benyttet.

Naturmangfold

Naturtypekartlegging i Urheia:

Rambøll Norge har på vegne av Risør kommune foretatt naturtypekartlegging i Urheia.



Området har store naturverdier og det ble funnet 15 naturtyper iht. NiN-instruksen. Det ble også gjort registreringer av flere rødlistede arter og fugl i området. Registreringene er listet opp i vedlegget «Naturtypekartlegging i Urheia». Områdene der det er registrert naturtyper er vist som hensynssoner H560 «Naturmiljø» i et eget temakart. Områdene er regulert til friområder med egne hensynssoner for friluftsliv, og det er gitt bestemmelser om at områdene skal bevares. Eventuell tynningshogst og rydding av eksisterende stier, kan bare skje i samråd med kommunen. Den nye reguleringsplanen legger ikke opp til fortetting, eller ny bebyggelse innenfor de områdene som i den gamle reguleringsplanen er regulert til grøntformål.

Naturtypekartlegging i boligfeltene:

Det er ikke foretatt naturtypekartlegging i de bebygde områdene i Almeveien, Buvikbakken og Buvikveien. De fleste boligene i området ble oppført en gang på 1950- og 1960-tallet, men det er også noen eldre boliger oppført før 1900. De deler av eiendommene som ikke er bebygget, er opparbeidet som hager.

Naturkartlegging i Sjø:

Det er ikke registrert noen forekomster av Ålegras i sjøområdene, men deler av planområdet ligger innenfor hummerreservatet. Området er et bevaringsområde for hummer, og har egen båndleggingssone H720. Ut over nødvendig vedlikehold av eksisterende brygger og sjøboder, legger planen ikke opp til noen nye tiltak i sjø.

Næringsperspektiv

Ikke relevant.

Vurderinger

Risør kommune har mange bebygde og uregulerte boligfelt i sentrumsnære områder. Som nevnt er det et krav om å utarbeide reguleringsplan før større byggetiltak kan godkjennes på slike eiendommer. Kommunen har mottatt flere søknader om dispensasjon fra plankravet de senere årene, men ser nå at dette kan få uheldige konsekvenser. Et administrativt vedtak kan påklages. Utfallet av en slik klagesak kan variere, noe som vil kunne oppleves som en urimelig forskjellsbehandling blant beboerne i Risør.

Reguleringsplanen for Urheia er fra 1997, men har rettsvirkning foran kommuneplanen. Planens bestemmelser er mangelfulle spesielt knyttet til hva/hvor mye som kan bygges i de regulerte boligområdene. Den nye reguleringsplanen tar derfor med seg disse arealene og inkluderer de uregulerte eiendommene i Buvikbakken, Almeveien og Buvikveien. Som utgangspunkt for bestemmelsene i denne planen, har kommunedirektøren tatt utgangspunkt i relevante

bestemmelser i §§ 3-3 i kommuneplanen for Risør. Som nevnt over er dette bestemmelser som benyttes i eldre regulerte områder uten ugyldige, eller med uklare, bestemmelser

I tillegg til å gi gode bestemmelser for byggeområdene, vil det være mulig å se på de øvrige bestemmelsene for området, for å bedre tilpasse disse til dagens situasjon. Bestemmelsene for friområdene i Urheia videreføres i all hovedsak, men det legges inn hensynssoner med bestemmelser, rundt de gamle krigsminnene.

Våren og sommeren 2024 ble det foretatt kartlegging av naturmangfoldet i Urheia. Registeringene er lagt inn som hensynssoner i kartet og med egne bestemmelser. Agder fylkeskommune har i tillegg gjennomført arkeologiske undersøkelser i friområdene i Urheia, men har ikke registrert noen automatisk freda kulturminner. Restene av det gamle kystfortet er registrert, og lagt inn i Askeladden. Områdene er også lagt inn som hensynssoner (H570) i reguleringsplanens kart.

I reguleringsplanen som ble lagt ut til høring og offentlig ettersyn, var det vist fortau lands fylkeskommunale veier. I sin uttalelse til detaljreguleringsplanen fraråder fylkeskommunen dette, men ber om at fylkeskommunens grunn på utsiden av fylkesveien, reguleres til «Annet vegformål». I Buvikveien er det derimot regulert inn fortau på deler av kommunens grunn.

Kommunedirektøren viser da til at dette planarbeidet ikke legger opp til fortetting med nye boligfelt, men at planen først og fremst skal lage bestemmelser som gjøre det enklere å utnytte egen tomt uten å måtte søke om dispensasjoner. Dette gir forutsigbarhet.

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

Kommunedirektøren innstiller på at detaljreguleringsplanen, vedtas.

Kommunedirektørens konklusjon

Kommunestyret i Risør viser til saksfremlegget og godkjenner detaljreguleringsplan for området Urheia – Buvika i medhold av § 12-10 i plan- og bygningsloven.