



Saksframlegg

Arkivsak-dok. PLAN-24/00220-23
Saksbehandler Heidi Rødven

Utvalg	Møtedato
Miljø- og teknisk utvalg	11.06.2025
Kommunestyret	19.06.2025

Politisk behandling, planprogram - Detaljreguleringsplan for Tjennaområdet Forslagsstiller: Risør kommune

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Planprogram for detaljreguleringsplan for Tjenna, revidert juni 2025, vedtas i medhold av plan- og bygningslovens § 4-1.

Vedlegg

Planprogram Tjenna juni 2025

Innspill til melding om oppstart av reguleringsplanarbeid og høring av planprogram for Tjennaområdet

Høringsuttalelse til detaljreguleringsplanen for Tjenna

Høringsuttalelse - innsendt versjon

Innspill planarbeid Tjenna Risør

Innspill og merknader til planarbeidet for Tjennaområdet, PLAN-24/00220 - Ingunn Åse Tvedte

Høringssvar - Planoppstart av detaljregulering for Tjenna-området i Risør sentrum

Høringsinnspill til detaljreguleringsplanen for Tjenna

Innspill til høring, oppstart av reguleringsplan, Tjenneområdet

Innspill til detaljreguleringsplan for Tjennaområdet - Tjenna Barnehage

Innspill til planoppstart - NVE

Innspill til planoppstart - Agder fylkeskommune

Innspill til planoppstart - Fredsparkens venner og Aktive Fredsreiser

Innspill til planoppstart - Rødt Risør

Tjennaplanen høring

Innspill til detaljreguleringsplanen for Tjennaområdet - Galleristytret, Atelierstyret, Kulturskolen Øst i Agder, Salad& Sandwich

Sammendrag merknader og høringsinnspill - Detaljreguleringsplan for Tjennaområdet

Forslagsstiller: Risør kommune

Saksprotokoll FRÅD, 12022025, Sak 25/3, Oppstart reguleringsplan for Tjennaområdet

Forslagsstiller: Risør kommune

Protokoll fra ungdomsrådsmøte 18. mars 2025

Kort resymé

Miljø og teknisk utvalg vedtok i sak 25/8 å melde oppstart av planarbeid for Tjenna og legge planprogrammet ut på høring. Planprogrammet er nå revidert etter høringsrunden og fremmes for behandling og vedtak.

Kommunestyret skal vedta planprogrammet fordi planarbeidet har betydning for en helhetlig byutvikling. Saken kan sendes tilbake for ytterligere bearbeiding. Det anbefales i så fall å gi kommunedirektøren retningslinjer for hva som skal endres.

Kommunedirektøren innstiller på at planprogrammet godkjennes med de revisjonene som er lagt inn.

Saksopplysninger

Miljø og teknisk utvalg fattet følgende vedtak i sak 25/8 den 12.02.25:

«Arbeidet med reguleringsplan for Tjennaområdet startes opp i medhold av § 12-8 i plan- og bygningsloven, med de føringer som kommer frem av saksframlegget.

Planprogrammet legges ut på høring i medhold av § 4-1 i plan- og bygningsloven.

Høringsperioden skal være minimum 6 uker.

Kunstparken legges inn i reguleringsplan for Tjenna. Kommunedirektøren bes se på om veiområdene mellom Tjenna og Kunstparken skal tas med i planen.»

Det har kommet 13 innspill til planarbeidet. Sammendrag av alle innspillene ligger vedlagt, med unntak av at Råd for eldre og personer med funksjonsnedsettelser, fattet enstemmig vedtak om å starte planarbeidet og legge planprogrammet ut på høring, i tråd med kommunedirektørens innstilling.

Det er ikke anbefalt å utvide planavgrensningen fordi planområdet etter kommunedirektørens vurdering har fått en hensiktsmessig grense.

Planprogrammet er revidert ved at formålet og hensikten med planen er tydeliggjort, herunder klima og miljø og stedstilpasning til Risørs eldre bebyggelse. Kommunedirektøren ønsker å søke

Agder fylkeskommune om stedsutviklingsmidler i starten av 2026 for enten å lage en forettingsanalyse eller lyse ut en arkitektkonkurranse for å ivareta særlig disse hensynene.

Agder fylkeskommune har etterlyst et kunnskapsgrunnlag om boligbehovet. Dette arbeidet pågår parallelt med planen for Tjenna og vil bli jobbet med parallelt med reguleringsplanen.

Mulighetsstudien viser fem alternative forslag, men er ikke å regne som en fasit, alternativene viser bare mulige løsninger. Kommunedirektøren har derfor ikke trukket fram noen av alternativene allerede nå, men vil jobbe videre med disse for å lage et planforslag.

Til bruken av Kunstparken, verneverdien og behovet for sikring av bygget, har det kommet mange innspill. Dette vil bli en viktig del av det videre planarbeidet. Kommunedirektøren innstiller ikke på at eiendommen skal tas ut av planen ettersom Miljø og teknisk utvalg vedtok å ta den med. Den videre planprosessen vil avgjøre hva kommunedirektøren innstiller på i selve planforslaget.

Det har kommet innspill om endret, framtidig bruk av barnehagen som vil måtte vurderes nærmere i planforslaget.

Samfunnssikkerhet er et stort tema hvor særlig NVE har kommet med innspill. Det er ikke mulig å lage rekkefølgebestemmelser i en plan for å skyve ansvar for å ivareta sikkerhet ved byggesaksbehandlingen. Dette må avklares i planarbeidet. Derimot kan det lages bestemmelser om avbøtende tiltak som følges opp seinere i prosessen. Fagområdene som omfattes er kvikkleireskred, bygging i bratt terreng, skredfare og flomfare. Kommunedirektøren har ikke egne ressurser innenfor disse fagområdene og kjøpe disse tjenestene for å opprettholde fremdriften i planarbeidet. Det innstilles derfor på at kommunestyret bevilger en øvre ramme på kr. 500 000,-, eksl. mva, for kjøp av disse tjenestene.

Økonomi

Planarbeidet utføres med egne ressurser, men etter innspill fra NVE ser kommunedirektøren at det blir nødvendig å kjøpe konsulenttjenester for å være trygg på hvilke deler av området lar seg bebygge. Basert på erfaringstall fra tilsvarende arbeider er det realistisk med en øvre ramme på kr. 400.000 for kjøp av disse tjenestene høsten 2025 og kommunedirektøren ser denne kostnaden i sammenheng med ledig bevilgning knyttet til reguleringsplanarbeidet på Kjempesteinsmyra.

Kommuneplan

Kommuneplanens hovedmål er «sammen for et bærekraftig og levende samfunn». Planen har videre to delmål som er relevante for arbeidet: 1) Vi tar ansvar i klima- og naturkrisen og 2) Risør har et variert og attraktivt boligtilbud. Området har tidligere vært utsatt for flom og klimatilpasning vil være et tema i planarbeidet. Fortetting med boliger er i samsvar med nasjonale føringer for byutvikling. Deler av området skal undersøkes med sikte på en slik fortetting. Planarbeidet anses å være i samsvar med kommuneplanens mål.

Folkehelse og levekår

Planområdet er en utvidet del av byen og kan få positive konsekvenser for folkehelse og levekår fordi Fredsparken er en del av området. Den kan bidra til at byen beholder og utvikler et flott grøntområde som er åpent for alle og som kan brukes i mye større grad enn i dag.

Klima og miljø

Det aktuelle byggeområdet må kartlegges for arter og naturtyper. Resten av planområdet er allerede bebygd eller utnyttet. Det har tidligere vært problemer med flom i området, men det er gjort tiltak for å motvirke nye flomsituasjoner. Ny bebyggelse må imøtekomme at krav til klima og miljø ivaretas best mulig.

Næringsperspektiv

Bobilparkering har stor betydning for Risør som reiselivsmål. Dagens parkering er midlertidig. Det er ønskelig å finne en varig løsning for dette i området.

Vurderinger

Planprogrammet er nå revidert og mange av innspillene innarbeidet. Ingen av innspillene tilsier at vedtak av planprogrammet må utsettes.

Det er behov for å kjøpe konsulenttenester for å ha et godt kunnskapsgrunnlag når planforslaget utarbeides, dette for å ivareta krav til sikkerhet i plan- og bygningsloven og teknisk forskrift. Kommunen har ikke selv tilstrekkelig kompetanse til å gjennomføre slike undersøkelser.

Kommunedirektørens konklusjon

Planprogrammet vedtas i medhold av § 4-1 i plan- og bygningsloven.