



Saksframlegg

Arkivsak-dok. 23/4450-64
Saksbehandler Anders Auten Pedersen

Utvalg	Møtedato
Kommunestyret	25.09.2025

Klage på kommunestyrets godkjenning av detaljreguleringsplan for området Urheia - Buvika

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Kommunestyret viser til saksutredningen og tar ikke klagen til følge. I medhold av § 34 i forvaltningsloven, sendes klagen over til Statsforvalteren i Agder for endelig avgjørelse.

Vedlegg

Klage fra Buvikbakken 15
Klage fra Buvikbakken 22
Klage fra Buvikbakken 30
Klage fra Buvikbakken 32
Klage fra Buvikbakken 36
Særutskrift

Sammendrag

Kommunestyret i Risør godkjente i sak 25/43, den 19.6.2025, detaljreguleringsplan for området Urheia – Buvika.

Etter klagefristens utløp var det kommet inn 5 klager på vedtaket. Klagene går i hovedsak ut på reguleringsplanens høydebestemmelser, samt at det er godkjent en omregulering av deler av området sør for Buvikbakken 34, fra friområde til boligformål.

Kommunestyret skal ta stilling til om klagen skal tas til følge, eller ikke. Dersom klagen, eller deler av klagen, ikke tas til følge sendes planen over til Statsforvalteren i Agder, for endelig avgjørelse.

Kommunedirektøren innstiller på ikke å ta klagen til følge.

Bakgrunn

Kommunestyret i Risør sluttbehandlet detaljreguleringsplan for området Urheia - Buvika i sak 25/43, den 19. juni 2025, og fattet følgende vedtak:

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

Kommunestyret ber kommunedirektøren om å lage en skiltplan for områdene Leirgropa, Urheia og Buvikbakken.

Melding om vedtak ble elektronisk ekspedert den 26. juni 2025, med en klagefrist på 3 uker. Etter klagefristens utløp er det kommet inn 5 klager. Klagenes datert hhv. 3/7, 9/7, 10/7, 11/7 og 21/7, og innenfor klagefristens utløp. Klagerne anses som parter i saken, og klagenes tas derfor til behandling.

Saksopplysninger

Iht. kommuneplanen i Risør er det krav om reguleringsplan før det kan tillates større byggetiltak, som riving/gjenoppføring, påbygg eller hovedombygging, på uregulerte boligeiendommer, jf. § 2-1 i kommuneplanens bestemmelser. § 2-2 i kommuneplanen åpner derimot for at mindre frittliggende bygg (garasjer, uthus etc.) med et bruksareal, eller bebygd areal, på inntil 70 m² og tilbygg med et bruksareal, eller bebygd areal, på inntil 50 m² til eksisterende bebyggelse, kan gjennomføres uten at det stilles krav om reguleringsplan.

Risør kommune behandlet i 2022 en søknad om dispensasjon fra kommuneplanens krav om å utarbeide reguleringsplan for oppføring av en kombinert garasje/kontor med et bruksareal på ca. 85 m² BRA og et påbygg (heving av tak) til hovedhuset i Buvikbakken 13. Området der eiendommen ligger er uregulert, men avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanen. Kommuneplanen har ingen bestemmelser for slike områder, men iht. § 2-7 i kommuneplanens bestemmelser, skal bestemmelser til områder avsatt til LNF-spredd boligbebyggelse, jf. § 3-3 bokstav a, pkt. 2 og 3, legges til grunn for eldre reguleringsplaner med manglende bestemmelser til høyder og areal.

Selv om § 2-7 gjelder regulerte områder har kommunen mottatt og behandlet flere tilsvarende søknader om dispensasjon fra kommuneplanens plankrav, også for uregulerte områder avsatt til boligbebyggelse. Kommunen vurderte derfor at det var grunnlag for å gi dispensasjon og gav 8. mars 2022 tillatelse til å heve boligens tak og føre opp et kombinert bygg med garasje/kontor.

Tilgrensende nabo i nord og gjenboer i vest valgte på klage på kommunens vedtak. Klagen gjaldt kun det frittliggende bygget med garasje/kontor, ikke heving av boligens tak. Saken ble oversendt Statsforvalteren i Agder, som omgjorde kommunens vedtak, både garasje og heving av tak, med begrunnelsen at hensynet bak kommuneplanens plankrav ble vesentlig tilsidesatt og at slike tiltak ikke kunne gjennomføres uten reguleringsplan.

Eiendommene i Buvikbakken, Almeveien og deler av Buvikveien, til sammen ca. 50 eiendommer, 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. Statsforvalterens vedtak i klagesaken om at større tiltak ikke vil kunne godkjennes etter dispensasjon, vil derfor også gjelde for disse boligene. Det er ingenting i veien for å kreve reguleringsplan for hver av eiendommene, men kommunedirektøren kan vanskelig se at dette er en heldig løsning. En slik praksis kan resultere i flere små planer innenfor samme område, og med ulike bestemmelser mht. høyder, areal, materialvalg, etc. Siden det allerede var et ønske fra kommunen om å revidere den gamle reguleringsplanen for Urheia, slik at eiendommen i Buvikbakken 34 kunne utvides, ble det besluttet å utarbeide en større plan som inkluderte de uregulerte boligområdene i Buvikbakken, Almeveien og deler av Buvikveien.

Som kommunedirektøren skriver over, skal kommuneplanens bestemmelser til områder avsatt til LNF-spredd boligbebyggelse legges til grunn i eldre reguleringsplaner med uklare/manglende høye og arealbestemmelser. Disse areal og høydebestemmelser er i tillegg benyttet i flere liknende

søknader og tiltak i uregulerte områder avsatt til boligbebyggelse. Kommunedirektøren valgte derfor å ta utgangspunkt i disse areal og høydebestemmelsene også for den nye reguleringsplanen.

Klager:

Samtlige klager er vedlagt og gjengis kun kort her. Kommunedirektørens kommentarer følger i avsnittet «Vurderinger».

Klage fra Buvikbakken 15:

Mener vedtatt reguleringsplan for området ikke ivaretar hensynene til områdets kvalitet og identitet, som må ses i sammenheng med den eldre bebyggelse i Buvika, samt nærheten til vernesonen i Risør sentrum. Mener det ikke er relevant å sammenligne bebyggelsen i Buvika med områder på Viddefjell, da disse områdene er mindre synlige og ligger lenger vekk fra sjøen og Risør sentrum. De ber derfor om at reguleringsplanens høydebestemmelser for hus og garasjer endres til hhv. 8,0 m og 4,5 m, samt at arealer for garasjer reduseres til 40 m² BRA. Stiller i tillegg spørsmål til kommunestyrets habilitetsvurderinger i saken.

I tillegg reagerer de på at området sør for Buvikbakken omreguleres fra friareal til boligformål, og ber om at friarealet og stien opp fra Solsiden, beholdes.

Klage fra Buvikbakken 22:

Klager på de vedtatte høyde- og arealbestemmelsene. Mener det er et samfunnsproblem at man ikke forholder seg til ankeretten hver borger har. Det klages i tillegg på at kommunen får kjøpe et tomteareal som andre naboer har fått avslag på tidligere.

Klage fra Buvikbakken 30A:

Byggehøyder - Klager på de vedtatte byggehøydene for bolighus og mener dette står i sterk kontrast til den eksisterende strukturen i området. Viser til at mye av den eksisterende boligbebyggelse er fra mellomkrigstiden og 1950- 60- årene, og i hovedsak 1 – 2 etasjes hus med saltak. Å åpne for boliger med en mønehøyde på 9 m vil medføre et betydelig avvik fra plan- og bygningslovens krav om tilpasning til terreng, omgivelser og estetikk.

Omregulering av friområde – Viser til at de i 1988 og 2020 søkte om å kjøpe deler av friområdet som nå er omregulert, men fikk avslag i begge sakene. Begge søknadene ble i all hovedsak begrunnet med viktigheten av å bevare gangstien opp fra Solsiden, samt ikke å tillate nye privatiserende tiltak innenfor friområdet.

Viser til at det er lagt inn en byggegrense 2,0 m både på eiendommen til Buvikveien 34 og i det omregulerte området på sørsiden av nr. 34. Viser da til § 29-4 i plan- og bygningsloven som sier at det skal være en minste avstand til eiendomsgrensen på 4,0 m. Ved å sette en byggegrense på 2,0 m mener de at kommunen har laget en særregel kun for denne eiendommen, uten at dette er behandlet som dispensasjon.

Ut fra dette mener de at vedtaket om å omregulere deler av friområdet, samt dispensasjon fra 4 m byggegrense, må kjennes ugyldig.

Klage fra Buvikbakken 32:

Klager på de vedtatte høyde- og arealbestemmelsene. Boområdene i Ura og Buvika er et område med eldre bebyggelse, og nye hus med de vedtatte høydene vil være ruvende og dominerende, og ikke passe inn i dette området.

Klager i tillegg på at deler av friområdet omreguleres slik at arealet kan inngå som en utvidelse av Buvikbakken 34. Ønsker å bevare stien og hele friområdet.

Klage fra Buvikbakken 36:

Omregulering av friområde – Viser til at friområdet er en viktig grønn lunge, og ønsker at området består slik det er i dag. Viser videre til flere har søkt, men at ingen andre eiendommer har fått anledning til å kjøpe. Mener det er en forskjellsbehandling når kommunen nå omregulerer området slik at det kan inngå som en utvidelse av Buvikveien 34.

Byggehøyder – Klager på de vedtatte byggehøyder for boliger, og mener dette vil være lite i stil med den eksisterende småhusbebyggelsen i området. De mener derfor disse bør reduseres til gesims- og mønehøyder på hhv. 5,0 m og 7,0 m.

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.

Uavhengig av om endringer i reguleringsplanens bestemmelser endres, eller formål, vil reguleringsplanen ha gode bestemmelser som sikrer forutsigbarhet mht. fremtidig utvidelse av eksisterende bebyggelse, eller eventuell ny bebyggelse, og derfor iht. kommuneplanens hovedmål om gode og inkluderende bomiljø.

Klima og natur

Ikke relevant for klagebehandlingen, men dersom klagen på den godkjente omreguleringen av friområdet sør for Buvikbakken 34 tas til følge vil friområdet bevares som en grønn lunge, slik det er i dag.

Folkehelse og levekår

Ikke relevant for klagebehandlingen

Næringsperspektiv

Ikke relevant for klagebehandlingen

Vurderinger

Klagene går på de vedtatte høyde- og arealbestemmelsene, samt omregulering av deler friområdet mellom Buvikbakken 30A og Buvikbakken 34

Kommunedirektørens kommentar til klage fra Buvikbakken 15.

Byggehøyder:

Det klages på de vedtatte mønehøyder for hus og garasjer, og ber om at disse endres til hhv. 8,0 m for boliger og 4,5 m for garasjer. I tillegg ber de om at garasjenes areal reduseres til 40 m² BYA. Med unntak av at de nå foreslår å redusere mønehøyder for garasjer til 4,5 m, er innspillet identisk med det de spilte inn etter høring/offentlig ettersyn av reguleringsplanen. Begrunnelsen for å redusere høyder og areal er i hovedsak den samme som forrige gang, men de mener at det ikke er riktig å sammenligne bebyggelsen i Buvika med bebyggelsen opp mot Viddefjell, siden denne bebyggelsen ligger lenger vekk fra sjøen og Risør sentrum.

Reguleringsplanen vi viser til i saksfremlegget til sluttbehandlingen er den gamle reguleringsplanen for «*Eiendommen Randvik (Viddefjellområdet)*» fra 1953, som dekker Vardeveien, Ringveien, Skauveien, Lyngveien og en del av Viddefjellveien. Bebyggelsen i Vardeveien er godt synlig fra både sjøen og Risør sentrum. Det samme er mye av bebyggelsen i Ringveien, selv om denne bebyggelsen ligger noe lenger bort fra sjøen. Det meste av bebyggelsen i Buvika er godt synlig fra sjø, men det er kun noe få boliger øverst i Buvikbakken som kan sees fra Risør sentrum. Kommunedirektøren mener derfor at dette er et sammenlignbart område.

Ut over at de fleste boligene innenfor planområdet i Buvika har saltak, er det stor variasjon mht. byggeår, høyder og areal. Mange av boligene er i tillegg bygget om og utvidet i ettertid, og kun et fåtall boliger har sin opprinnelige utførelse. Flere av boligene i området har i tillegg mønehøyder over 9,0 m.

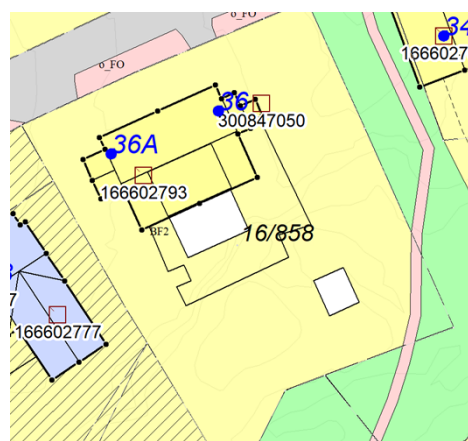
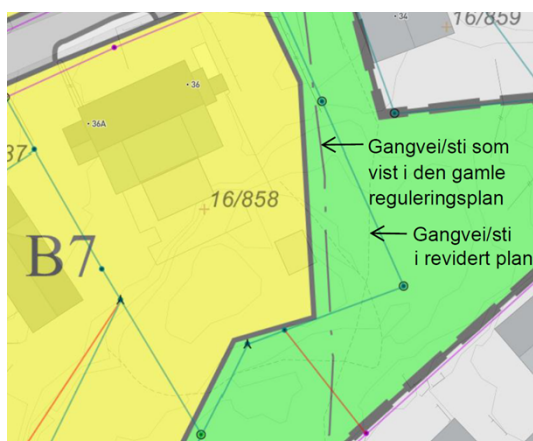
I ny reguleringsplan er de bebygde områdene regulert til «Småhusbebyggelse». Det finnes ingen klar definisjon på hva som ligger i begrepet «Småhusbebyggelse», men det er vanlig å regne boliger med gesims- og mønehøyder på inntil hhv. 8,0 m og 9,0 m, som småhus, jf. veiledningstekst til § 5-9 i byggteknisk forskrift (TEK17) og første avsnitt i § 29-4 i plan- og bygningsloven. Etter kommunedirektørens mening vil eventuell ny bebyggelse i området fortsatt falle inn under begrepet «Småhusbebyggelse».

Kommunedirektøren vil i tillegg vise til reguleringsplanens bestemmelser om krav til estetikk (§ 2.2) og terrengtilpasning (§ 2.3). Etter kommunedirektørens vurdering vil disse bestemmelsene, sammen med bestemmelsene til høyder og areal, gi administrasjonen et godt verktøy til å stille krav til eventuelle endringer i senere omsøkte tiltak.

Friområde og gangsti:

I klagen viser de bl.a. til at Buvikbakken 30A har søkt om å kjøpe dette arealet, men fått avslag. De reagerer derfor på at området nå omreguleres slik at det kan legges til eiendommen i Buvikbakken 34. De ber derfor om at friarealet og stien opp fra Solsiden, bevares.

Gangstien - Kommunedirektøren vil først bemerke at stien opp fra Solsiden bevares, og er regulert til offentlig gangvei. Stien er også vist i den gamle reguleringsplanen for Urheia, men denne traséen er noe unøyaktig. Eksempelvis er stien vist kun ca. 10 m fra boligen i Buvikbakken 36. Gangstien som vises i det reviderte plankartet er tegnet inn basert på den faktiske traséen, og er flyttet ca. 5 m mot øst.

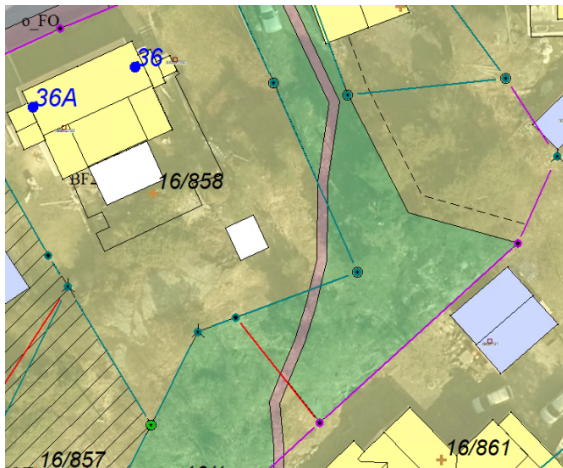


Kommunedirektøren mener derfor at stien er godt ivaretatt i den nye reguleringsplanen.

Friområdet - Det er korrekt at Buvikbakken 30A tidligere har søkt om å kjøpe deler av dette arealet, men kommunedirektøren er ikke enig i at disse to sakene er direkte sammenlignbare med det omregulerte området.

I søknadene fra 1988 og 2020 ble det søkt om å kjøpe hele det kommunale arealet mellom Buvikbakken 30A og Buvikbakken 36 og 38.





Et salg av dette området ville gjøre at den grønne korridoren opp fra Solsiden, der bl.a. gangstien ligger, ville splittes opp og en større del av stien ville gå over privat grunn.

Omreguleringen av området sør for Buvikbakken 34 berører ikke stien i like stor grad. Stien vil fortsatt ligge på kommunal grunn selv etter et eventuelt salg av Buvikbakken 34.

For å sikre stien er det i tillegg lagt inn en byggegrense 2,0 m fra eiendomsgrensen vist i kartet. Avstanden fra eventuell ny bebyggelse i Buvikbakken 34 vil da være ca. 3,5 m, i stedet for

ca. 1,5 m slik tilfellet er med dagens bebyggelse.

Kommunedirektøren må også kommentere at det er forskjell på en søknad om å kjøpe et areal regulert til friområde, og en planprosess der et slikt område omreguleres etter en grundig høringsprosess.

Kommunedirektørens kommentar til klage fra Buvikbakken 22.

Byggehøyder og areal

Det er ikke noen innspill til hvilke høyder og areal de mener bestemmelsene bør endres til, men kommunedirektøren viser til kommentarene til klagen fra Buvikbakken 15.

Friområde

Samme som kommentarene til klagen fra Buvikbakken 15.

Ankerett

Kommunedirektøren er usikker på hva det menes med dette. Iht. § 28 i forvaltningsloven kan alle enkeltvedtak påklages av en part som har rettslig klageinteresse i saken. I en plansak vil det bl.a. bety alle eiendommer innenfor planområdet.

Dersom det henvises til klagen på garasjen i Buvikbakken 13 vil kommunedirektøren vise til at Statsforvalteren omgjorde kommunens vedtak med begrunnelse at området måtte reguleres før en tillatelse eventuelt kunne bli gitt.

Kommunedirektørens kommentar til klage fra Buvikbakken 30A.

Byggehøyder

I klagen vises til at området i hovedsak består av eldre småhusbebyggelse i 1 og 2 etasjer, og med saltak. Å tillate nye boliger med en høyde på 9 m vil stå i sterk kontrast med eksisterende struktur i området, og medføre et betydelig avvik som bryter med prinsippene i plan- og bygningsloven mht. tilpasning til terreng, omgivelser og estetikk. De viser videre til at vedtatte høydebestemmelser avviker fra Miljø og teknisk utvalgs innstilling, dvs. gesims- og mønehøyder på hhv. 6,0 m og 8,0 m.

Det klages i hovedsak på de samme forhold som klagen fra Buvikbakken 15, og kommunedirektøren viser til kommentarene gitt over.

Friområde

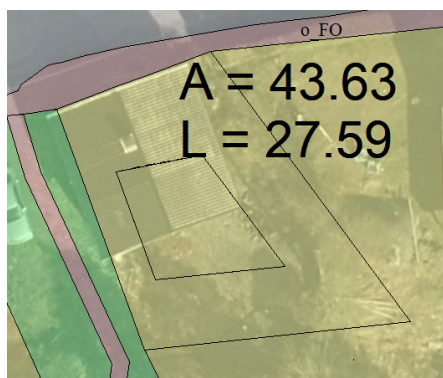
Samme som kommentarene til klagen fra Buvikbakken 15.

I merknaden hevdes det i tillegg at Risør kommunen gjør feil nå de i en reguleringsplan vedtar avvik og gir dispensasjon fra plan- og bygningslovens § 29-4, andre ledd: *Hvis ikke annet er bestemt i plan etter kapittel 11 og 12, skal byggverk ha en avstand fra nabogrensen som angitt i forskrift eller som minst svarer til byggverkets halve størrelse og ikke under 4 meter.*

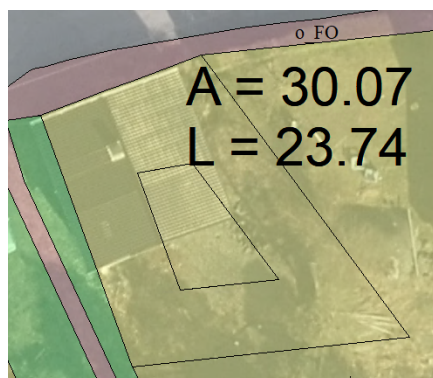
§ 29-4 i plan- og bygningsloven angir de generelle avstandsbestemmelsene. Som det kommer frem gjelder kravet om en minste avstand på 4,0 m kun dersom det ikke er satt en annen byggegrense i reguleringsplanen. Kommunen har m.a.o. full rett til å angi en kortere avstand til eiendomsgrensen, noe som er foreslått i Buvikbakken 34, så lenge det vedtas i en reguleringsplan.

Den reduserte byggegrensen gjelder kun mot friområdet i vest. Mot øst vil en eventuell ny bolig måtte plasseres minst 4 m fra eiendomsgrensen. Bakgrunnen for den reduserte byggegrensen og utvidelsen mot sør er basert på dagens tomteareal og -utforming. Kommunedirektøren vil også vise til at byggegrense mot kommunal vei er 7,0 m fra veiskulder.

I dag har eiendommen har tomteareal på 205 m². Utklippet under til høyre viser eiendommens byggbare areal dersom det ikke gjøres noen endringer i byggegrenser eller tomteareal, mens utklippet under til venstre viser arealet dersom kun byggegrensen justeres.



Byggegrense 2,0 m fra friområdet



Byggegrense 4,0 m fra friområdet

Etter kommunedirektørens mening vil dette ikke være en byggbar tomt med mindre det føres opp et mikrohus, eller tillates en utvidelse mot sør og en redusert byggegrense mot friområdet i vest. Et annet alternativ er selvsagt å omregulere tomten til friområde.

Dersom området omreguleres og tillegges Buvikbakken 34, vil eiendommen ha et samlet areal ca. 415 m². Med en byggegrense 2 m fra friområdet vil eiendommen ha et byggbart areal på ca. 185 m². Dersom byggegrensen mot friområdet settes til 4 m, vil det byggbare arealet reduseres til ca. 130 m². Uansett vil det i dette tilfelle være gode muligheter for fortetting ved oppføring av ny bolig på denne tomten.

Kommunedirektørens kommentar til klage fra Buvikbakken 32.

Forholdene som påklages er de samme som fra de øvrige klagerne.

Kommunedirektørens kommentar til klage fra Buvikbakken 36.

Byggehøyder

Klager på de vedtatte gesims- og byggehøyder for boliger, og ber om at disse endres til hhv. 5,0 m og 7,0 m. De begrunner dette med at området i all hovedsak består av småhusbebyggelse, og at de godkjente bestemmelsene vil legge til rette for «høyhus» innenfor planområdet.

Det klages i hovedsak på de samme forhold som klagen fra Buvikbakken 15, og kommunedirektøren viser til kommentarene gitt over.

Friområde

Viser til at ingen andre har fått tillatelse til å kjøpe deler av området, og klager på at kommunen nå bruker reguleringsplanen for å kunne legge området til eiendommen i Buvikbakken 34. Ønsker at området sør for Buvikbakken 34 beholdes som en grønn lunge.

Det klages i hovedsak på de samme forhold som klagen fra Buvikbakken 15, og kommunedirektøren viser til kommentarene gitt over.

Konklusjon – Klagene som er kommet inn er i all hovedsak lik merknadene som kom inn etter høring og offentlig ettersyn. Etter kommunedirektørens mening er det derfor ikke kommet fram noen nye opplysninger i klagene som endrer de vurderingene som ble gjort i saksfremlegget til

sluttbehandling av reguleringsplanen. Kommunedirektøren innstiller derfor på at klagen ikke tas til følge, og oversendes Statsforvalteren i Agder for endelig avgjørelse.

Alternativt vedtak

Kommunestyret kan ta hele eller deler av klagen til følge. Dersom kommunestyret velger å ta klagen til følge må det fattes nytt vedtak. Kommunedirektøren minner om at et slik vedtak må begrunnes, jf. Forvaltningslovens §§ 24 og 25.

Konklusjon

Kommunestyret viser til saksutredningen og tar ikke klagen til følge. I medhold av § 34 i forvaltningsloven, sendes klagen over til Statsforvalteren i Agder for endelig avgjørelse.