

Merknader til offentlig ettersyn – forslagsstillers kommentarer

Statsforvalteren i Agder, datert 17.04.24

Gravplassens særegne funksjon skal ivaretas på en verdig måte, særlig som sted for gjennomføring av gravferd, sorgbearbeidelse og som minnested. I denne aktuelle saken er det viktig å sikre visuell skjerming (buffersone) mellom gravplassareal og nytt boligprosjekt, slik at gravplassens funksjon som sørge- og minnested ivaretas. Vi mener derfor område o_TD1 bør utvides mot nord, og at det i bestemmelsene punkt 3.3.1 tilføyes at område (o_TD1) skal opprettholdes som visuell vegetasjonsskjerm mellom bebyggelse innenfor KBA1, og gravplassen.

Legger til grunn at anleggsarbeid tilknyttet KBA1 planlegges og gjennomføres på en slik måte at man unngår konflikt, blant annet tilknyttet støy, ved gjennomføring av gravferder mv. Viser til *T-1442 Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging*. Ber om at den lokale gravplassmyndigheten, Risør kirkelige fellelråd ved kirkevergen kontaktes.

Forslagsstillers kommentar:

Vi kan ikke se at det er hensiktsmessig eller mulig å utvide o_TD1 mot nord da det arealet som er avsatt til KBA1 nord for o_TD1 i planen i dag er bebygd. Området nord for o_TD1 som ligger utenfor planområdet er i dag en grønbuffer mot kirkegården og denne vil bestå slik at vi anser den grønne bufferen som tilfredsstillende. Det er tilføyet bestemmelse i pkt. 3.3.1 om at o_TD1 skal opprettholdes som visuell vegetasjonsskjerm mot kirkegården.

Kirkevergen vil bli kontaktet i forkant av grunnarbeid for å unngå konflikt ved gravferd.

Agder fylkeskommune, datert 24.04.24

Fylkeskommunedirektøren støtter kommunedirektøren sine forslag til endringer av planbestemmelser og plankart i saksfremstilling, og mener de foreslåtte endringene ville ha tilrettelagt for en noe mer stedstilpasset og forutsigbar utvikling av området.

Fylkeskommunedirektøren's overordnede vurdering er at det er positivt for Risør at det tilrettelegges for flere boliger i sentrumsområdet. Basert på våre interesser knyttet til kulturmiljø har vi konkrete innspill knyttet til beslutningsgrunnlag, utforming av ny bebyggelse og utforming av Hasdalgata.

Vil anbefale at det utarbeides en fysisk 3D-modell som illustrerer dette.

Oppfordrer sterkt til at dette trekkes noe tilbake og at høyden på bebyggelsen reduseres, især da det i henhold til reguleringsbestemmelsene tillates takoppbygg for tekniske installasjoner inntil 4m over maks byggehøyde, samt tilrettelegging for pergola på toppen av byggene. Anbefaler at maks kotehøyde settes til 50, dette inklusiv inntil 4m takoppbygg for tekniske installasjoner. I den forbindelse bør en også se på om bygg B og C også bør reduseres noe i høyde for å skape variasjon og tilpasses høyden på heiene noe mer. Det er også viktig å se på hvilke konsekvenser og betydning byggehøyder og utforming i dette prosjektet har på kulturmiljøet i Risør, sett i sammenheng med utviklingen av Rema1000-tomten.

Solcellepanel

Mener det ikke bør tillates montering av solcellepanel på vegg, men at dette eventuelt skal tillates etablert på tak.

Hasdalsgata

Det legges opp til utbedring av veiforholdene som vil medføre inngrep i terreng og murer som i dag er regulert til bevaring. Er kritiske til at det legges opp til slike inngrep innenfor et område som er underlagt forholdsvis tydelige bestemmelser med hensyn til landskapsinngrep, bevaring av vegetasjon og murer. Anbefaler at det ses på løsninger som kan redusere inngrepene her, og at eventuelt arbeid utføres med hensyn til, og tilpasses, øvrig kulturmiljø.

Forslagsstillers kommentar:

Vi har gjennomgått høyder på nytt og sett på muligheten for å redusere høydene. Det er derfor tatt inn nye bestemmelser der høydene på takoppbygg for tekniske installasjoner, trapp-/heishus og pergola reduseres. Det foreslås derfor nye bestemmelser som styrer at selve heiskonstruksjonen kan etableres 4 meter over tak mens resten av trappehuset kan etableres med en maksimal høyde på 2,8 meter over øverste tak. Videre skal eventuell pergola ha en maksimal høyde på 2,6 meter. På denne måten reduseres omfanget av hva som kan etableres på øverste tak og det vil virke mindre ruvende.

Solcellepanel

Bestemmelsene er endret slik at det kun tillates solceller på tak.

Hasdalsgata

Utbedring av veien vil føre til inngrep i terrenget, men det legges ikke opp til at det skal gjøres inngrep i murer som er bevaringsverdige.

NVE, datert 22.03.24

Generelt innspill – ikke anledning til å gå gjennom planforslaget. Kommunens ansvar.

Forslagsstillers kommentar

Tas til etterretning.

Risør Verneforening, datert 22.04.24

Meget uheldig forslag/løsning til omlegging av dagens gangpassasje gjennom området.

Ønsker at denne skal gå i egen trase (sjakt) utenom parkeringskjelleren helt inn mot fjellveggen i sør (under Heiveien). Ønsker ikke gangvei via nytt fellesareal.

Misvisende inntrykk av volum og høyder i planbeskrivelsen, i forhold til dagens bestående bygningsmasse.

Ønsker særlig reduksjon av høydene inn mot Heiveien.

Forslagsstillers kommentar:

Det er vurdert ulike alternativer for gangpassasje gjennom området. Vi hadde tidligere foreslått å legge gangpassasjen gjennom parkeringsetasjen, men dette ble frarådet av kommunen da gangtrafikk her kan skape farlige situasjoner for myke trafikanter. Sett i forhold til kriminalitetsforebygging, er det positivt å legge gangadkomsten i friluft gjennom et pent opparbeidet uteoppholdsareal sammenliknet med en betongsjakt i tilknytning til parkeringskjelleren.

Illustrasjonene som er benyttet i planbeskrivelsen er tatt ut fra 3D modell hvor eksisterende bebyggelse er hentet inn samt ny planlagt bebyggelse (mulighetsstudie/skisseprosjekt) fra arkitekt.

Fortidsminneforeningen, datert 25.04.24

Skulle gjerne sett en ombruk av bygget. Velger man et annet alternativ er det viktig at man følger opp de tydelige forventninger og anbefalinger fra Riksantikvaren for område K33 om at nye tiltak i randområder ikke bør redusere opplevelsese- eller bruksverdien knyttet til det historiske bymiljøet, og at der det er gjennomført uheldige tiltak som har svekket kulturmiljøets egenart bør det gjennomføres byreparasjon i form av tilbakeføring og gjenoppbygging som viderefører den lokale byggeskikken. Vi kan ikke se at tiltakshaver i plandokumentene på noen måte har redegjort godt nok for hvorfor man ikke kan følge opp Riksantikvarens strategi og faglige anbefalinger for by- og stedsutvikling eller de tydelige forventninger og anbefalinger på Kulturminnesøk for kulturmiljø K33 (Risør sentrum).

Vi ber om at det videre planarbeidet gjør følgende endringer/tillegg:

Planområdet bes utvidet til også å inkludere områder:

- Eiendom gnr. 16 bnr. 365 (lite tilgrenset område som i dag ikke synes å være regulert).
- Ubebygde områder i sør for planområdet på eiendom gnr. 16 bnr. 1 (synes regulert i en veldig gammel plan fra 1953).

Illustrasjoner 3D:

- Det er umulig å få et godt og realistisk inntrykk av nær- og fjernvirkningene når alle bygg er gjort ensformig med grå/mørkegrå farger. Dette bes om at realiseres tydeligere og bedre, uten skyer/himmel/skog i bakkant som har tilnærmet lik farge som bebyggelsen. Ved grundig undersøkelse ser man at virkningen fra Hasdalgata 2 vil være betydelig.

- Sett fra like nedenfor Krags gate 67 ber vi om at man også viser en bedre og mer realistiske illustrasjoner. Dette er innfartsåren til «Trehusbyen» hvor tiltaket blir vesentlig synlig.

- Vi etterlyser også illustrasjoner sett fra Risør sentrum, se foto sist i dette høringssvaret.

Ønsker at Kommunedirektørens forslag til vedtak følges opp i planbestemmelsene og plankartet.

ber om at følgende tydeliggjøring i planbestemmelsene:

Formål/Estetikk:

- Tiltaket skal ha god stedstilpasning. Stedegen byggeskikk og håndverkstradisjon skal videreføres ved eventuelle nye tiltak så langt det er mulig.
- At bygningsmassen skal males (hvit, eller annen farge som historisk kan dokumenteres å ha lokal tilknytning).
- Tak skal ha saltak eller avlede takformer med 30-45 graders vinkel. Takoppløft og underordnede takflater kan ha 12-45 graders vinkel. Tak belegges med røde eller sorte teglstein, mens underordnede flater eventuelt også kan belegges med zink, stål, eller aluminium. Taket er husets femte fasade og betydningen av denne er svært viktig. Spillet i de teglkledde takflater har stor estetisk betydning.
- Tekniske anlegg og heis-/trappetårn skal ikke være synlig fra Krags gate eller Hasdalgata.
- Utvendige murer og trapper skal utføres i naturstein. Det er viktig at denne tradisjonen blir ivaretatt.
- Utvendige rekkverk og gjerder på bakkeplan skal være utført i smijern og stakitt. Det er viktig at denne tradisjonen blir ivaretatt

Annet:

- Offentlig sti/gjennomgang for gående mellom kirkegård og Hasdalgata må sikres i planbestemmelsen. Dette er ikke tydelig nok i punkt. 3.3.1.

Forslagsstillers kommentar:

Det har i løpet av planarbeidet vært jobbet grundig med en eventuell ombruk av eksisterende bygg. Dette har vist seg svært krevende med tanke på gjeldende krav til byggteknikk og uteoppholdsareal. Det er derfor landet på at ved etablering av boliger her er det behov for å erstatte eksisterende bygningsmasse med nye bygg. Dette vil legge til rette for en god utnyttelse av arealene og sikre gode uteoppholdsarealer samt sikre tilkomst til friområdene på Skoleheia for allmennheten.

Vi mener at den planlagte bebyggelsen ikke vil svekke kulturmiljøets egenart innenfor K33.

Planavgrensningen er avklart med kommunen i oppstartsfasen og det er ikke aktuelt å utvide planområdet på dette stadiet i planprosessen. Adkomst til gnr/bnr 16/365 sikres i planforslaget og det er ikke ønskelig å utvide planområdet inn i K33 så lenge det ikke er nødvendig med tiltak her knyttet til det som ønskes gjennomført i planarbeidet.

Det er tatt ut nye bilder fra 3D modellen fra de ståstedene Fortidsminneforeningen viser til, disse ligger vedlagt. Vi har tydeliggjort omrisset av bebyggelsen med en rød strek for at det tydeligere skal gå frem hvor bebyggelsen ligger, både eksisterende og foreslått ny. Videre er også skyer fjernet fra himmelen på illustrasjonene slik at bildene ikke skal bli «forstyrret» av skyene.

Figur 1 og figur 2 viser hvordan bebyggelsen ser ut i dag samt hvordan den kan bli seende ut sett fra Hasdalgata. Eksisterende bebyggelse oppfattes som en vegg som ligger på tvers av dalen og sperrer mot bakenforliggende arealer. Som figur 2 viser vil ny foreslått bebyggelse etableres mer oppdelt inn mot fjellsidene slik at det dannes et åpent og luftig rom i midten som vil skape mer åpenhet mot bakenforliggende arealer.



Figur 1 Eksisterende bebyggelse sett fra Hasdalgata. Omriss av bygg er markert med rød strek



Figur 2 Foreslått ny bebyggelse sett fra Hasdalgata. Omriss av bygg er markert med rød strek

Sett fra Holmen/Solsiden i figur 3 og figur 4, vil ny bebyggelse være noe mer synlig enn den eksisterende, men ny bebyggelse har ryggdekning u bakenforliggende bebyggelse og vil gli godt inn i landskapet, bebyggelsen vil ikke få silhuettvirkning da blokkbebyggelsen i Heiveien ligger adskillig høyere i terrenget Samt at Skoleheia blir liggende i forkant av det meste av bebyggelsen på samme måte som i dag.

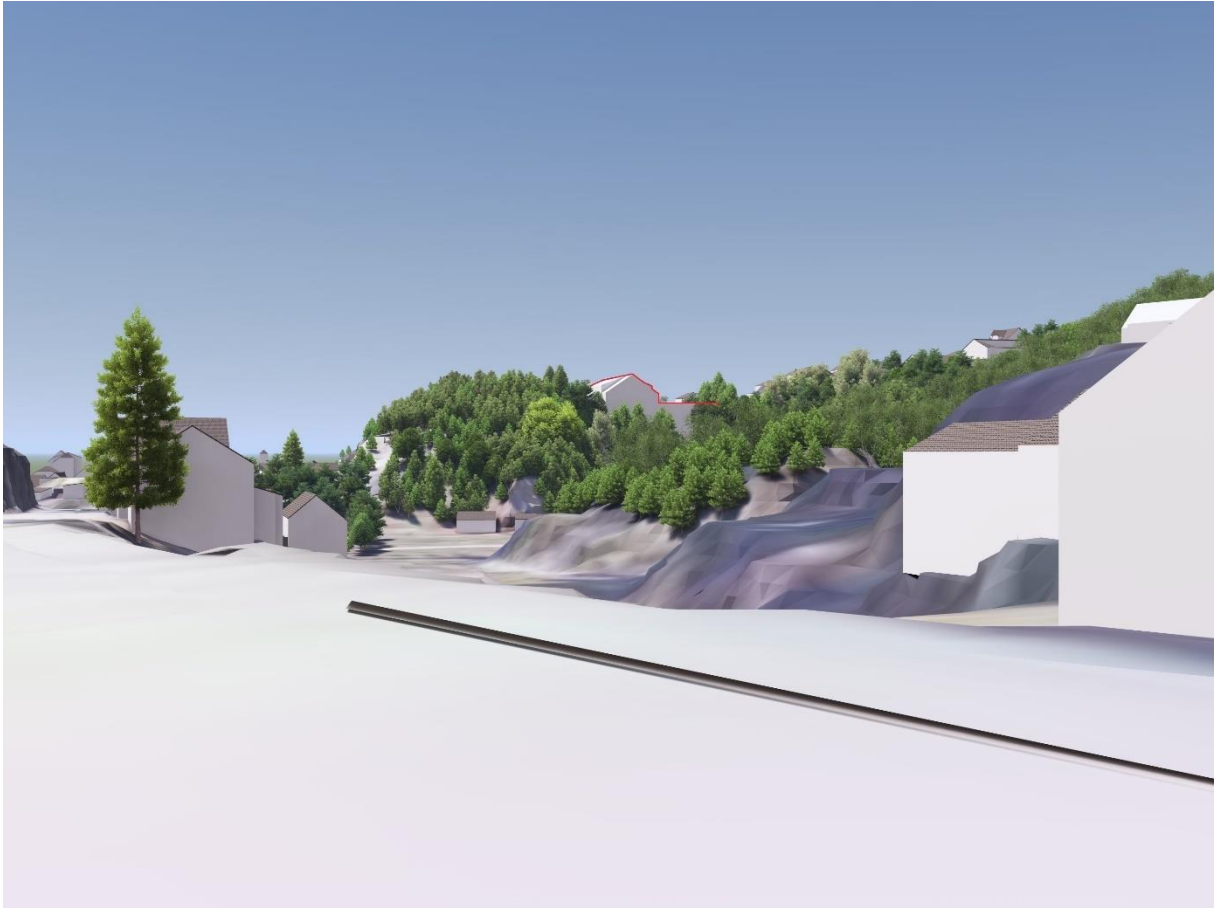


Figur 3 Eksisterende bebyggelse sett fra Holmen/Solsiden. Omriss av bygg er markert med rød strek

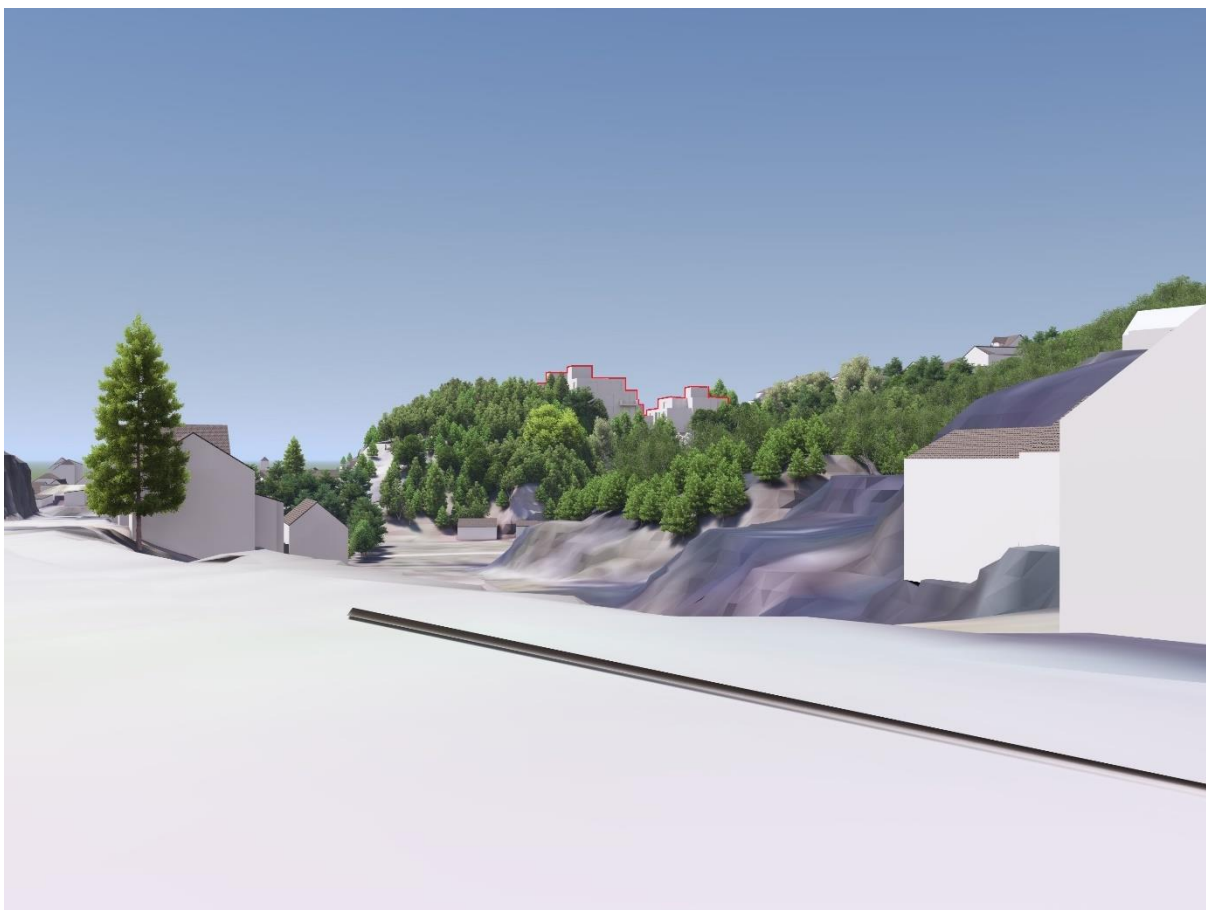


Figur 4 Foreslått ny bebyggelse sett fra Holmen/Solsiden. Omriss av bygg er markert med rød strek

Figur 5 og figur 6 viser eksisterende og ny bebyggelse sett fra Kragsgate. Det er regulert inn en grøntbuffer hvor vegetasjon skal opprettholdes, dette fører til at det bare er de øverste etasjene som er synlige fra Kragsgate. Disse etasjene skal trappes og etableres inn mot fjellsidene slik at de tilpasses det omkringliggende terrenget og oppleves mindre ruvende.



Figur 5 Eksisterende bebyggelse sett fra Krag's gate. Omriss av bygg er markert med rød strek



Figur 6 Foreslått ny bebyggelse sett fra Krag's gate. Omriss av bygg er markert med rød strek

Det er ikke ønskelig å endre planens bestemmelser knyttet til tak og utforming av tak. For å tilrettelegge for gode uteoppholdsarealer er det behov for å kunne etablere uteoppholdsareal på takterrasser på deler av bebyggelsen. Videre vil saltak på slike leilighetsbygg føre til at byggene blir mer ruvende da det ikke er mulig å trappe de øverste etasjene på samme måte som ved bruk av flate tak.

Naboer (Kurt Ivan Rasmussen, Jonas Varga, Hans Peder Ommunsen og Camilla Gahrnsen)

Positive til utbygging av leiligheter. Ønsker generelt prosjektet velkommen. Positivt med økt tilgang til gode boliger i nærmiljøet.

Bygningene oppfattes svært dominerende i terrenget og i forhold til eksisterende bygninger i området.

De to øverste etasjene vil virke sjenerende med oppholdsarealer/takterrasser og vinduer i høyde med oss og innsyn til våre oppholdsrom/soverom og utendørs oppholdsområder.

Det noteres at soldigrammets siste tidspunkt er kl. 18. For nærmeste nabo vil solforholdene på verandaen reduseres på kveldstid.

Ønsker at maksimum byggehøyde settes til kote 43 mot nord, og 38 mot syd, ref. vedlagte snittillustrasjoner. Ca 2 meter kommer i tillegg til heissjakt over øverste etasje.

Bygget forutsettes plassert i hht naboloven, med minimum 4 m fra nabogrense.

Etter at bygget er ferdigstilt vil vi måtte forholde oss til inntil 50 nye leiligheter med tilhørende beboere. Dette i tillegg til øvrige planlagte utbygginger i området Hasdalen – Heiveien. Dette vil medføre en økt belastning i området med hensyn til biltrafikk og gjennomgang. Vi forutsetter at utbyggingen inkluderer barriere mot våre eiendommer på en måte som ikke oppmuntrer til gjennomgang.

Området er pr i dag relativt høyt belastet, og utearealer/friluftsområder minker bit for bit, noe som er svært beklagelig og bør unngås mest mulig.

ROS analysen vurderer Skog- og lynnbrannfare som en risiko, da «planområdet grenser inn mot områder med skog og grøntarealer». Som forslag til tiltak står det «ved en utbygging av boliger må det kunne ryddes i de nære arealene til boligene, slik at faren for spredning av en eventuell skogbrann til nærliggende bebyggelse reduseres.» Vi kan ikke se av illustrasjonene hva som regnes som «nære arealene til boligene», men vi registrerer at bygningsmassen mot sør er plassert svært nær tomtegrensa. Vi stiller derfor spørsmål ved hvilken vegetasjon og hva slags tiltak som er tenkt.

Skredfare, inkludert sekundærvirkninger og overvannsproblematikk er ikke kommentert. Fjerning av vegetasjon og endring av nåværende murer, samt etablering av ny bygningsmasse og murer kan påvirke sårbarheten på sydsiden? Terrenget mot sør er ett bratt fjellparti og vi vil anta at det vil måtte foretas grunnarbeider, både i forhold til sprengning og graving. Eksisterende bebyggelse er delvis etablert på fjell og delvis på fylling. Vi har ikke registrert at det er foretatt undersøkelser av dette, og er derfor bekymret for hvilke konsekvenser dette vil medføre for eksisterende bebyggelse. Det er allerede i dag relativt mye overvann i skråningen.

Vi kan ikke se at det i prosjektet er nevnt noe om forstøtninger eller gjerder mot naboeiendommer. Hvordan er dette tenkt håndtert?

Forslagsstillers kommentar:

Det er tatt ut nye sol/skyggediagram som viser hvordan solforholdene hos naboene blir kl 20 på kvelden. Disse viser at vårt bygg ligger lavere enn naboene i sør og fører dermed ikke til mer skygge på disse eiendommene, se vedlagt sol/skyggediagram.

For at prosjektet skal være realiserbart er det ønskelig å beholde foreslåtte høyder med de justeringene som er foreslått knyttet til høyde på trappe-/heishus. Ved å legge til rette for uteoppholdsareal på tak beslaglegges ikke store uberørte grøntarealer. Bebyggelsen skal etableres slik at den legger til rette for adkomst for allmennheten til Skoleheia.

Adkomstvei skal utbedres for å legge til rette for økt trafikk samt bedre forholdene for myke trafikanter.

Det vil være aktuelt å rydde i vegetasjonen mot tilgrensende områder og da spesielt mot Skoleheia og kirkegården.

Prosjektet er ikke detaljprosjekteres og det er derfor på nåværende tidspunkt ikke avklart hvor og hvordan eventuelle murer skal etableres. Det stilles krav til overvannshåndtering i VA-rammeplanen som følger ved reguleringsplanen.