



SAKSUTSKRIFT

Arkivsak-dok. 19/10695-227
Saksbehandler Heidi Rødven

Sluttbehandling av bestemmelser til reguleringsplan for Risør sentrum

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Miljø- og teknisk utvalg	15.05.2024	24/22
2 Kommunestyret	30.05.2024	24/60

Miljø- og teknisk utvalg har behandlet saken i møte 15.05.2024 sak 24/22

Votering

Kommunedirektørens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Miljø- og teknisk utvalgs innstilling

Kommunestyret vedtar deler av §§ 3.1.1 og 4.1.5 i reguleringsplan for Risør sentrum, i medhold av § 12-12 i plan- og bygningsloven. Teksten skal lyde:

§ 3.1.1 - Garasje kan tillates som frittliggende uthus eller sidebygning. Bruksareal skal ikke overstige 30 m².

§ 4.1.5 - Balkong/veranda kan tillates dersom det ikke forringer byggets kulturminneverdi.

Kommunestyret har behandlet saken i møte 30.05.2024 sak 24/60

Ordfører informerte om at det var skjedd en feil i kommunedirektørens forslag til vedtak, og dermed også Miljø- og teknisk utvalgs innstilling.:

Punkt 2 skal være: Balkong/veranda kan kun tillates dersom det ikke er synlig fra det offentlige rom.

Kai Strat (H) fremmet følgende forslag til nytt punkt 2:

§ 4.1.5 Balkong/veranda kan kun tillates dersom det ikke er synlig fra det offentlige rom.

Votering

Miljø- og teknisk utvalg sinnstilling første del ble enstemmig vedtatt.

Ved alternativ votering mellom Kai Strats forslag og Miljø- og teknisk utvalgs innstilling punkt 2, ble Kai Strat sitt forslag vedtatt med 27 mot 2 stemmer.

Forslag fra Kai Strat (H) (27/ 29)	Miljø- og teknisk utvalgs innstilling (Punkt 2) (2/ 29)
<p>Arbeiderpartiet (9/9) Agnes Norgaard Pia Røysland Henriksen Ister Muhamud Ali Elen R. Lauvhjell Lene Gunsteinsen Ellen Jakobsen Grunnsvoll Tore Myrberg Silje Dagmar Ibsen Jan Frode Nilsen</p> <p>Høyre (8/9) Frode Antonsen Dag O. Gjestebø Anette Lunner Sverre-Tobias Dukene Kari-Anne Røisland Albert Martin Walla Lars Ole Røed Kai Magne Strat</p> <p>Venstre (4/4) Jan Einar Henriksen Stian Lund André Sagvolden Dag Jørgen Hveem</p> <p>Rødt (3/3) Frida Fred Dørsdal Hanne Trine Helland Knut Henning Thygesen</p> <p>Fremskrittspartiet (2/3) Geir Magne Kile Bjørn Stiansen</p> <p>Senterpartiet (1/1) Thor Vebrand Hope</p>	<p>Høyre (1/9) Kjell Macdonald</p> <p>Fremskrittspartiet (1/3) Dag Eikeland</p>

Kommunestyrets vedtak

Kommunestyret vedtar deler av §§ 3.1.1 og 4.1.5 i reguleringsplan for Risør sentrum, i medhold av § 12-12 i plan- og bygningsloven. Teksten skal lyde:

§ 3.1.1 - Garasje kan tillates som frittliggende uthus eller sidebygning. Bruksareal skal ikke overstige 30 m².

§ 4.1.5 Balkong/veranda kan kun tillates dersom det ikke er synlig fra det offentlige rom.

Sluttbehandling av bestemmelser til reguleringsplan for Risør sentrum

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Kommunestyret vedtar deler av §§ 3.1.1 og 4.1.5 i reguleringsplan for Risør sentrum, i medhold av § 12-12 i plan- og bygningsloven. Teksten skal lyde:

§ 3.1.1 - Garasje kan tillates som frittliggende uthus eller sidebygning. Bruksareal skal ikke overstige 30 m².

§ 4.1.5 - Balkong/veranda kan tillates dersom det ikke forringer byggets kulturminneverdi.

Vedlegg

Innspill - Aase Gahrson
Innspill - Verneforeningen Gamle Risør og Sønedeled
Innspill - Statsforvalteren i Agder
E-post - Fortidsminneforeningen avd. Aust-Agder
Innspill - Fortidsminneforeningen avd. Aust-Agder
Innspill - Statens vegvesen
Innsigelse - Følgebrev
Innsigelse - Fylkesutvalget
Trekking av innsigelse - Agder fylkeskommune
Vedtatte reguleringsbestemmelser 01.07.22
Vedtatt reguleringsplan

Kort resymé

Ny reguleringsplan for Risør sentrum ble vedtatt 30.06.22, men måtte ut på en ny høring etter klage fra Agder fylkeskommune knyttet til to av planens bestemmelser. Disse omhandlet garasjer/takterrasser og balkonger. Kommunestyret vedtok i mars 2024 å ta innsigelsen til følge. Agder fylkeskommune har nå trukket sin innsigelse og bestemmelsene kan fremmes for sluttbehandling.

Kommunestyret har som nevnt vedtatt å ta innsigelsen til følge. Samtidig kan kommunestyret sende planen tilbake med retningslinjer for videre behandling hvis det er ønskelig. I så fall bør ikke foreslåtte endringer gå på tvers av den avklarte innsigelsen.

Kommunedirektøren innstiller på at bestemmelsene godkjennes.

Saksopplysninger

Reguleringsplan for Risør sentrum er vedtatt, med unntak av de to bestemmelsene det var fremmet innsigelse til. Disse bestemmelsene måtte ut på en ny høring og innsigelsen fra Agder fylkeskommune kom i den sammenhengen.

Miljø og teknisk utvalg fattet i sak 23/10, 12.04.23, følgende vedtak:

«Miljø og teknisk utvalg viser til saksutredningen og legger endring av bestemmelser i §§ 3.1.1 og 4.1.5 i reguleringsplan for Risør sentrum, ut til høring i medhold av § 12-10 i plan- og bygningsloven.»

Bestemmelsene som ble sendt på høring lød:

«§ 3.1.1

Garasje kan tillates som frittliggende uthus eller sidebygning. Bruksareal skal ikke overstige 50 m². Veranda på taket av garasje/carport kan godkjennes.

§ 4.1.5

Balkong/veranda kan tillates dersom det ikke forringer byggets kulturminneverdi.»

Endringen ble sendt på høring til alle grunneiere innenfor planområdet, tilgrensende berørte og andre parter som statlige og regionale instanser og lag/foreninger. Det kom inn 5 innspill i tillegg til innsigelsen fra Agder fylkeskommune, alle ligger vedlagt.

Statsforvalteren i Agder og Statens Vegvesen

Ingen merknader.

Verneforeningen Gamle Risør og Søndeled

Foreningen mener garasjer ikke bør være større enn 30 m² fordi det kan medføre at garasjer blir større enn enkelte mindre boliger, noe som ikke vil gagne bygningsmiljøet. Imidlertid synes foreningen det kan være akseptabelt med balkonger såfremt kommunen tar paragrafen seriøst og eventuelt søker råd hos fylkeskommunen, Fortidsminneforeningen eller Verneforeningen. De mener begrepet «synlig fra det offentlige rom» i den opprinnelige bestemmelsen kan være vanskelig å tolke.

Fortidsminneforeningen, avd. Aust-Agder

Foreningen støtter kommunedirektørens vurdering av at de opprinnelige bestemmelsene bør beholdes. Dette begrunnes med at bygningsmiljøet har blitt utvannet i andre Sørlandsbyer og kvalitetene dermed har blitt svekket. Foreningen vektlegger at bestemmelsen over tid vil minske den historiske verdien og autentisiteten. Kulturmiljøet i Risør vurderes som unikt og vakkert, og som en viktig økonomisk bidragsyter for kommunen. Forutsigbarhet er viktig for slike kulturmiljøer og det trekkes fram at kommunestyret for fire år siden vedtok å arbeide for en miljøfredning av Risør sentrum. Foreningen fraråder sterkt at de endrede bestemmelsene vedtas.

Aase Gahrsten

Gahrsten skriver at de nye paragrafene virker urimelige fordi de ikke vil fremme ønsket om å bevare Risørs unike kulturmiljø, men forringe det stykke for stykke.

Agder fylkeskommune

Fylkeskommunen fremmet innsigelse til de to bestemmelsene og kommunestyret har behandlet denne to ganger. Den første gangen i sak 23/65 hvor kommunedirektøren ble bedt om å ta saken til megling hos Statsforvalteren. Etter dialogmøte med fylkeskommunen ble det fremmet en ny sak til kommunestyret, sak 24/33, hvor kommunestyret vedtok å imøtekomme innsigelsen.

Agder fylkeskommune har etter dette formelt trukket sin innsigelse. De skriver i brev datert 24.04.24:

«Viser til oversendelse 3.4.2024.

Saken gjelder endring av reguleringsplan for Risør sentrum. Kommunestyrets vedtak i saken imøtekommer innsigelse fra Agder fylkeskommune. Med denne bakgrunn ber kommunen om at fylkeskommunen trekker innsigelse til saken.

Agder fylkeskommune bekrefter at innsigelse til saken trekkes.

Dette brevet vil bli lagt frem som orienteringssak til fylkesutvalget, i tråd med delegeringsreglementet for Agder fylkeskommune av 10.10.2023 («I saker hvor kommuner endrer planforslaget i tråd med fylkeskommunens innsigelse, er det tilstrekkelig med en orienteringssak til fylkesutvalget.»)»

Det betyr at kommunen kan sluttbehandle de to paragrafene og det er dette denne saken omhandler.

Merk at de vedlagte bestemmelsene til planen er de som ble vedtatt i 2022, dvs. med større garasjer med takterrasser og andre bestemmelser om balkonger.

Økonomi

Endringen har ingen direkte økonomiske virkninger for kommunen.

Kommuneplan

Kommuneplanens visjon er «Sammen for et bærekraftig og levende samfunn». Det vil være bærekraftig i miljøssammenheng å bevare den gamle bebyggelse best mulig og unngå å bygge for stort. Det vil heller ikke hindre at Risør blir et levende samfunn, etter kommunedirektørens vurdering.

Folkehelse og levekår

Gode bomiljø er viktig for folkehelse og levekår. Hvorvidt endrede bestemmelser har vesentlig påvirkning på disse hensynene er uklart.

Klima og miljø

Det er bra for klima og miljø å beholde og vedlikeholde eksisterende bygningsmasse uten for mange endringer. De to bestemmelsene omfatter mindre små byggetiltak som vil ha ganske liten innvirkning på disse forholdene.

Næringsperspektiv

Ikke relevant for saken.

Vurderinger

De fleste som har kommet med innspill støtter kommunedirektørens vurdering av at det er ønskelig å beholde en maks størrelse på garasjer på 30 m² uten anledning til takterrasse samt at balkonger bare kan godkjennes på steder hvor de ikke er synlige fra det offentlige rom. Kommunedirektøren er enig med Verneforeningen i at dette begrepet noen ganger kan være vanskelig å vurdere, men kan opplyse om at det opprinnelig ble foreslått etter samarbeidsmøter med Agder fylkeskommunes kulturminnevernseksjon. Det kan også nevnes som eksempel at fylkeskommunen har vært positive til balkong i Rådhusgata 26 på

tross av at ny balkong her vil bli noe synlig fra Smalgangen. Det bekrefter at det foretas en konkret vurdering fra sak til sak. Ettersom innspillene støtter kommunedirektørens innstilling, ser vi ikke behov for å kommentere dem nærmere.

Kommunestyret har allerede vedtatt å ta innsigelsen fra fylkeskommunen til følge. Det vil si at bestemmelsene er godtatt fra kommunestyrets side. Endringen må allikevel behandles etter plan- og bygningsloven for å være juridisk bindende i likhet med resten av Sentrumsplanen.

Basert på at så å si alle innspillene støtter de opprinnelige bestemmelsene, innstiller kommunedirektøren på at disse godkjennes. Selv om kommunestyret etter § 12-12 i plan- og bygningsloven, har anledning til å sende planen i retur med retningslinjer for endringer, vil ikke kommunedirektøren anbefale det i dette tilfellet. Da måtte det i så fall dreie seg om en ordlyd som ikke går på tvers at det som allerede er behandlet som innsigelse.

De opprinnelige bestemmelsene lyder:

§ 3.1.1 - Garasje kan tillates som frittliggende uthus eller sidebygning. Bruksareal skal ikke overstige 30 m².

§ 4.1.5 - Balkong/veranda kan tillates dersom det ikke forringer byggets kulturminneverdi.

Kommunedirektørens konklusjon

De opprinnelige bestemmelsene i §§ 3.1.1 og 4.1.5 vedtas i medhold av pbl § 12-12.

RETT UTSKRIFT
DATO 31.mai.2024