



SAKSUTSKRIFT

Arkivsak-dok. 21/2598-31
Saksbehandler Ahmed Imad Joseph

Førstegangsbehandling: Forslag til regulering av Heiveien sør
Forslagstiller: WSP Norge ADUtbygger: Risør Eiendom AS

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Miljø- og teknisk utvalg	07.12.2022	22/65
2 Kommunestyret	15.12.2022	22/114

Miljø- og teknisk utvalg har behandlet saken i møte 07.12.2022 sak 22/65

Odd Eldrup Olsen (Ap) fremmet følgende forslag:

Kommunedirektørens forslag til vedtak med endring av pkt. 1.1.6: Kotehøyder for område BBB i § 1.1.6 endres til 85,2 for #2 og 82,0 for #3. Bestemmelsen i § 1.1.4 endres i samsvar med dette.

Stian Lund (V) fremmet følgende fellesforslag fra Venstre og Høyre:

Kommunestyret godkjenner at forslag til detaljreguleringsplan for Heiveien Sør, som innsendt fra søker, legges til høring og offentlig ettersyn i samsvar med § 12-10 i plan- og bygningsloven.

Tom-Charles Hommefoss (R) fremmet følgende forslag:

Området bevares ubebygd som i dag.

Votering

Tom-Charles Hommefoss (R) sitt forslag falt med 1 mot 8 stemmer.

Parti	For	Mot
Arbeiderpartiet (2)		2
Høyre (4)		4
Kristelig Folkeparti (0)		
Rødt (1)	1	
Senterpartiet (1)		1
Venstre (1)		1

Kommunedirektørens forslag til vedtak falt med 1 mot 8 stemmer.

Parti	For	Mot
Arbeiderpartiet (2)		2
Høyre (4)		4
Kristelig Folkeparti (0)		

Rødt (1)	1	
Senterpartiet (1)		1
Venstre (1)		1

Ved alternativ votering mellom fellesforslaget fra Høyre og Venstre og forslaget fra Odd Eldrup Olsen (Ap) ble fellesforslaget fra Høyre og Venstre vedtatt med 5 mot 4 stemmer.

Parti	Odd Eldrup Olsen (Ap)	Høyre og Venstre
Arbeiderpartiet (2)	2	
Høyre (4)		5
Kristelig Folkeparti (0)		
Rødt (1)	1	
Senterpartiet (1)	1	
Venstre (1)		1

Som saksordfører oppnevnes Stian Lund (V).

Miljø- og teknisk utvalgs innstilling

Kommunestyret godkjenner at forslag til detaljreguleringsplan for Heiveien Sør, som innsendt fra søker, legges til høring og offentlig ettersyn i samsvar med § 12-10 i plan- og bygningsloven.

Kommunestyret har behandlet saken i møte 15.12.2022 sak 22/114

Habilitetsvurderinger:

Tove Hansen (Ap) ba om å få sin habilitet vurdert, hennes bror bor i Rogneveien 11, og er nabo/grenser til området.
Hun ble enstemmig vedtatt habil.

Line Granjord Paulsen (H) ba om å få sin habilitet vurdert, hennes far bor i Rogneveien 8, og er nabo/grenser til området.
Hun ble enstemmig vedtatt habil.

Silje Ibsen (Ap) ba om å få sin habilitet vurdert. Hennes foreldre bor i Grønningveien (ved innkjørsel til Tyriveien).
Hun ble enstemmig vedtatt habil.

Odd Eldrup Olsen (Ap) fremmet følgende forslag:

Kommunedirektørens forslag til vedtak med endring av pkt 1.1.6: Kotehøyder for området BBB i paragraf 1.1.6 endres til 85,2 for #2 og 82,0 for #3. Bestemmelsen i par 1.1.4 endres i samsvar med dette.

Frida Fred Dørdsal (R) fremmet følgende forslag:

Den foreslåtte planen til boligformål sør for Heiveien ("Hundremeterskogen") godkjennes ikke.

Under revidering av kommuneplanens arealdel tas Hundremeterskogen inn i en helhetlig plan for grøntstruktur på Risørhalvøya som friområde.

Votering

Frida Fred Dørdsals (R) forslag falt med 6 mot 22 stemmer.

Parti	For	Mot
Arbeiderpartiet (9)	3	6
Fremskrittspartiet (1)		1
Høyre (10)		10
Kristelig Folkeparti (0)		
Rødt (3)	3	
Senterpartiet (2)		2
Venstre (3)		3

Ved alternativ votering mellom Miljø- og teknisk utvalgs innstilling og forslag fra Odd Eldrup Olsen (Ap) ble Miljø- og teknisk utvalgs innstilling vedtatt med 17 mot 11 stemmer.

Parti	Miljø- og teknisk	Odd Eldrup Olsen (Ap)
Arbeiderpartiet (9)	1	8
Fremskrittspartiet (1)	1	
Høyre (10)	10	
Kristelig Folkeparti (0)		
Rødt (3)		3
Senterpartiet (2)	2	
Venstre (3)	3	

Kommunestyrets vedtak

Kommunestyret godkjenner at forslag til detaljreguleringsplan for Heiveien Sør, som innsendt fra søker, legges til høring og offentlig ettersyn i samsvar med § 12-10 i plan- og bygningsloven.

Førstegangsbehandling:

Forslag til regulering av Heiveien sør Forslagstiller: WSP Norge AD Utbygger: Risør Eiendom AS

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Kommunestyret godkjenner at forslag til detaljreguleringsplan for Heiveien sør, legges til høring og offentlig ettersyn i samsvar med § 12-10 i plan- og bygningsloven, med følgende endringer:

Plankart:

1. Rekkehusbebyggelse på felt BKS omreguleres til friområde GF2.
2. Det må legges inn rund snuplass fremfor T-kryss, dersom kjørevei (SV 1) skal reguleres til kommunal vei. Reguleres veien til felles vei faller dette kravet bort.
3. Utnyttelsesgraden for BFS 2 - 6 endres fra 40 % og 35% til maks 30%.

Bestemmelser:

Pkt.1.1.3. endres til følgende:

Minste uteoppholdsareal (MUA) pr. enebolig i nye boligfelt er 200 m². For enebolig med hybel er kravet 250 m². For BBB er kravet 50 m² per boenhet. Minste uteoppholdsareal skal løses på egen eiendom, og terrasser, balkong o.l medregnes i dette arealet.

Pkt. 1.1.4. tilføyes:

Dersom avstanden mellom bygningene innenfor felt BFS1 og BFS2 og BFS 4,5 og 6 blir mindre enn 8 meter, skal det treffes tiltak for å hindre spredning av brann mellom bygningene.

Pkt 1.1.6 endres til:

Maksimal høyde og kote for ok gulv skal ikke overstige det som er angitt i tabellen nedenfor. Høyde skal måles fra maks kotehøyde gulv for hver enkelt tomt:

Felt navn	Maks c+	Maks c+ Mønehøyde (Høyest gesims)
BFS 1	72,7 OK gulv 1.etg	77,7
BFS 2	72,4 OK gulv 1.etg	77,4
BFS 3	72,2 OK gulv 1.etg	77,2
BFS 4	72,6 OK gulv u.etg	81,1
BFS 5	72,4 OK gulv u.etg	80,9
BFS 6	72,2 OK gulv u.etg	80,7
BBB # 2	73,4 OK gulv 1.etg	81,4
BBB # 3	70,2 OK gulv u.etg	81,4

Pkt. 1.1.7 justeres:

...

Alle bygge, - og anleggstiltak skal plasseres med minst mulig terrenginngrep/fyllinger og så lavt som mulig for å unngå uheldig plassering i landskapet. Ved forskjell over 3 meter, skal fyllinger trappes. Det skal sikres at nye masser som tilføres planområdet skal være rene også med hensyn til å inneholde frø og/eller plantedeler fra uønskede fremmede arter. Det kan tillates fyllinger utover formålsgrensen mellom byggeområdene og GF.

Fyllinger skal beplantes med stedegne planter, for å unngå at området fremstår som privat.

Pkt. 1.1.8 justeres ved at siste setning tas ut:

~~Forstøtningsmurer skal ha maksimal høyde på 2,5 meter. Forstøtningsmurer mot vei kan plasseres i formålsgrensen når de er lavere enn 0,5 m, og i en avstand tilsvarende murens halve høyde når de er mellom 0,5 m og 1,5 m.~~

Pkt.1.1.9. - Overvannshåndtering og blågrønne løsninger (pbl. § 12-7) endres til:

~~Overvann skal i hovedsak ledes til terreng. Det skal etableres en ny flomvei gjennom BBB, som må vises i teknisk plan.~~

Overvann i planområdet skal tas hånd om lokalt og med åpne løsninger. Bygninger og anlegg skal plasseres/ utformes slik at naturlige flomveier og naturlige fordrøyningsområder bevares, eller at det etableres tilfredsstillende nye flomveier, med mål om å oppnå tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader.

Pkt. 1.1.14. Avkjørsel (pbl. § 12-7) tilføyes:

Avkjørsler skal være prosjektert og utført i samsvar med Risør kommunens veinorm, vedtatt i 1988. Avkjørslene skal markeres, og det skal være klart skille mellom privat avkjørsel og offentlig vei.

.....

Pkt. 1.2 - bestemmelse om høyder justeres i samsvar med pkt. 1.1.6.

Pkt. 1.3. felt BKS – tas ut

Pkt: 1.4 endres:

Maks byggehøyde på felt BBB senkes til kote c+ 81,4 meter. Den delen av bestemmelsen som gjelder høyder skal angis som i pkt. 1.1.6. Her skal ikke rekkverk eller oppbygg kommer høyere opp enn c+ 81,4 meter.

Pkt 3.1. Friområde (pbl. § 12-5 og 12-7) endres til:

GF 1,2 og 3 skal være friområde mellom bebyggelsen og buffersone mot eksisterende bebyggelse. Det tillates tiltak som fremmer friluftformålet. Fjerning av vegetasjon og hogst tillates ikke, med mindre fjerning av vegetasjon og hogst fremme friluftformål. Områdene skal være tilgjengelig for allmennheten.

Pkt. 3.2. Turvei – endres:

f_GTV1 og f_GTV2 skal opparbeides som turveier med enkel standard og inntil 1 meters bredde. Stiene må kobles til eksisterende stier utenfor planområdet, og opparbeides med et stigningsforhold som tilsvarer dagens stigningsforhold.

f_GTV3 kan tas i bruk som adkomstvei til boligene i BBB. Hvis f_GTV3 tas i bruk som adkomstvei, skal den opparbeides i tråd med krav til universell utforming. Dersom f_GTV3 kun skal tas i bruk som turvei, skal denne opparbeides med enkel standard og inntil 1 meters bredde.

Pkt 4. Rekkefølgebestemmelser (pbl § 12-7) - Må også inkludere plan for vei.

plan for vei, vann og avløp, og plan for håndtering av overvann. Det må også dokumenteres at valgt løsning for overvannshåndtering ikke medfører konsekvenser for eksisterende eiendommer. Det er viktig at løsning for vann prosjekteres som ringledning med tanke på forsyningssikkerhet til abonnentene.

Før planen legges ut til offentlig ettersyn må det sendes inn oppdaterte dokumenter i samsvar med kommunens vedtak. Planen skal ligge til høring i minimum 6 uker.

Vedlegg

Plankart

Reguleringsbestemmelser

ROS-Sjekkliste

Signatur kampanje del 1

Signaturkampanje del 2

Sissel Linda Opsjøn

Situasjonsplan

Terrengsnitt

Tilsvare på tilbakemelding fra kommunen

Trafikknotat

VA-plan

Ågot Bygge

Anniken Dulin

Felles merknad fra naboer i Heiveien, Rogneveien, Tyriveien og Skauveien del 1

Felles merknad fra naboer i Heiveien, Rogneveien, Tyriveien og Skauveien del 2

Felles merknad fra naboer i Heiveien, Rogneveien, Tyriveien og Skauveien del 3

Felles merknad fra naboer i Heiveien, Rogneveien, Tyriveien og Skauveien del 4

Felles merknad fra naboer i Heiveien, Rogneveien, Tyriveien og Skauveien del 5

Fotomontasjer

Heiveien Sør - Rev nov 2022 - solanimasjon 21 . mars

Heiveien Sør - Rev nov 2022 - solanimasjon 21.juni

Høringsliste

Illustrasjonsprosjekt fra arkitekt

Innspill oppstart

Oppstartsbrief,

Planbeskrivelse

Kort resymé

Formålet med detaljreguleringsplanen er å legge til rette for boligbebyggelse mellom flere etablerte boligområder på Viddefjell. I kommuneplanen er området satt av til boligbebyggelse med krav om regulering. Fortetting med boligformål vil være i samsvar med kommuneplanens formål boligbebyggelse. Forslaget legger til rette for 23 nye boenheter, som er fordelt på 6 eneboligtomter, 5 mindre enheter i rekke og 12 leiligheter i terrassert flermannsbolig.

Risør kommune har gitt Risør Eiendom AS opsjon på kjøp av arealet, for videre utvikling til boligbebyggelse. Opsjonen er gitt en varighet på fem år.

Basert på planområdets størrelse og påvirkning på miljø og samfunn er det vurdert at reguleringsarbeidet ikke utløser krav om konsekvensutredning.

Kommunestyret skal ta stilling til om planforslaget kan legges ut til offentlig ettersyn eller om det skal foretas flere endringer.

Kommunedirektøren innstiller at forslaget legges ut til høring og offentlig ettersyn i medhold av plan- og bygningsloven §12-10, med endringer listet over, herunder at område BKS tas ut av planen.

Saksopplysninger

Planstatus:

Kommuneplanens arealdel ble vedtatt 26.11.19, i bystyresak 19/114. Planområdet er satt av til nåværende boligbebyggelse. Arealene som skal omreguleres er i dag benyttet til friområde for lek og rekreasjon. Planforslaget er i samsvar med overordna plan.

Planprosess:

Det ble gjennomført oppstartsmøte med kommunen den 24.06.2021.

Varsel om oppstart av planarbeid ble sendt ut til berørte offentlige og private parter 23.09.2021, med svarfrist 05.11. 2021. I etterkant av varsel om planarbeid har det blitt registrert 18 innspill og merknader til planarbeidet. Innspillene er vedlagt.

Kommunedirektøren gjengir kun hovedpunktene fra innkommende innspill og merknader.

Følgende innspill og merknader kom inn:

Statens vegvesen:

Opplyser om Vegvesenets ansvarsområde, og hvem som har forvaltningsansvar for fylkesveier og riksveier. Det bes bl.a. om at hensynet til trafikksikkerhet blir godt ivaretatt.

Kommunedirektørens kommentar:

Forslagstiller har utarbeidet et eget trafikknøttat i tillegg til planbeskrivelsen, som vurderer eksisterende og framtidig trafikksituasjon, med hensyn til sikker skolevei. Adkomsten til planområdet vil være via Tyriveien, som er kommunal vei. Notatet viser at veien er dimensjonert i samsvar med kommunens veinormal og håndbok N100. Utbyggingen vil ifølge forslagstiller ikke utløse nye utbedringstiltak på eksisterende veinett, og det er heller ikke lagt inn planer om å etablere fortau. Forslagstiller har i rekkefølgebestemmelsene lagt fram et tiltak som gjelder stenging av Nordahl Griegs vei for gjennomgangstrafikk.

Kommunedirektøren har ingen vesentlig merknader utover det som er lagt fram av forslagstiller i trafikknøttatet, men forutsetter at det lages en plan for vei før arbeidet med infrastrukturen tillates igangsatt.

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE):

Den kartbaserte veilederen for reguleringsplan bør tas i bruk i planarbeidet. Veilederen tar for seg alle NVEs fagområder, og gir verktøy og innspill til hvordan temaene skal ivaretas. Forslagsstiller har ansvar for at disse interessene blir vurdert i planarbeidet. NVEs nettsider bør generelt sett tas i bruk i arealplanleggingen.

Dersom planen berører NVEs saksområder, skal NVE ha tilsendt planen ved offentlig ettersyn. I plandokumentene må det gå tydelig fram hvordan de ulike interessene er vurdert og innarbeidet i planen.

Kommunedirektørens kommentar:

Forslagstiller har i planbeskrivelsen opplyst om at planen ikke berøre NVEs ansvarsområdet. Det er heller ikke registrert aktsomhet for ras- eller flomfare i området ifølge NVEs aktsomhetskart. Det er registrert høyspent gjennom området, som er hensyntatt i planforslaget. Kommunedirektøren ser at planforslaget vil utløse endringer i flomveier at forslaget legger opp til å bearbeide et området som kan generere hurtigere avrenning til nabo-områder. Kommunaldirektøren ser av planforslagets at overvannsproblematikken kan berøre NVEs ansvarsområdet.

Statsforvalteren i Agder:

Boligbehov, landskap og friluftsliv

Statsforvalteren er i utgangspunktet positiv til utbygging/fortetting i sentrumsnære områder. Det legges vekt på at kommunen i slike saker bør ha fokus på nærmiljøet og bokvalitet: både å bevare kvaliteter, men også tilføre nye kvaliteter til nærmiljøet.

Aktuelle områder er merket som svært viktig friluftsområde, og benyttes i dag til snarvei, lek og rekreasjon med stor brukerfrekvens. Skogsområdet fungerer også som et sammenhengende grøntbelte mellom eksisterende boligfelt. Aktuelle planområde har flere, viktige kvaliteter, og Statsforvalteren gir råd om at det foretas en vurdering av hvorvidt området faktisk er egnet for fortetting.

Dersom det likevel er ønskelig med utbygging innenfor planområde, forventer Statsforvalteren at snarveier og stier gjennom området videreføres og sikres, og at koller, deler av grøntområdet med stor brukerfrekvens videreføres. Statsforvalteren forventer også at det legges til rette for å bevare et sammenhengende grøntbelte gjennom området.

Bebyggelsen må legges lavt i terrenget for å unngå negativ eksponering og silhuettvirkning. Det forventes også at bebyggelsen legges utenom kollene, og tilpasses landskapet. Store og gamle trær i området er viktig for naturmangfoldet. Disse bør bevares. Bebyggelsens høyde bør fastsettes med kotetall. Det bør settes bestemmelser for terrengarbeider som tillatte høyder og materialkvalitet mv. for murer og fyllinger.

Det planlegges 20-25 boliger innenfor et areal på 15 daa. Statsforvalteren anbefaler at antall boenheter reduseres for bedre å ivareta hensynene og kvalitetene i området.

Bokvalitet, infrastruktur og hensyn til barn og unge

Området ligger i umiddelbar nærhet til skolene, og det er fortau og gangfelt der Grønningveien krysser skoleveien. Boligene vil ikke ha rett til skyss til skolen grunnet avstanden, og skoleveien er ikke karakterisert som farlig pr. i dag. Planlagt utbygging vil gi en økt trafikk til området. Med tanke på at Tyriveien er smal og per i dag ikke har fortau eller gang- og sykkelvei, bør det vurderes tiltak for å sikre trygg skolevei. Gjennomføring av nødvendige tiltak bør sikres med rekkefølgebestemmelser.

Området har flere motstridende hensyn, så som trygg skolevei, terrenginngrep, silhuettvirkning, viktig friluftsområde, snarveier, lek og rekreasjon. Statsforvalteren ber om at det sees på flere alternative løsninger for adkomst til planområdet, slik at de ulike hensyn i størst mulig grad kan ivaretas.

Planområdet grenser til, og delvis overlapper med, pågående planarbeid for Tyriveien 15 A-1, hvor Risør kommune planlegger tilrettelegging for kommunale boliger og habiliteringstjenester/ bofelleskap. Det bør vurderes å legge et grønt drag mot dette planområdet.

Det er viktig at planprosessen organiseres slik at barn og unge gis anledning til å delta. Planbeskrivelsen må omtale denne delen av planarbeidet, samt resultatene av barn og unges medvirkning.

Fremmede arter

Planarbeidet bør ta høyde for å begrense risiko for spredning av fremmede arter i forbindelse med massetransport i anleggsfasen. Reguleringsbestemmelsene bør derfor sikre at nye

masser som tilføres planområdet skal være rene også med hensyn til å inneholde frø og/eller plantedeler fra uønskede fremmede arter.

Kommunedirektørens kommentar:

Planforslaget med kommunaldirektørens innstilling til saken imøtekommer Statsforvalteren innspill til saken. Når det gjelder grønt drag mot dette planområdet kommunale boliger og habiliteringstjenester/ bofelleskap, har forslagstiller lagt inn garasje/carporter og parkeringsarealene som buffer mot dette prosjektet.

Agder fylkeskommune:

Hele planområdet er kartlagt friluftsområde, som leke- og rekreasjonsområde med områdeverdi svært viktig friluftsområde, med snarveier og lekeområder. I planarbeidet må dette utredes nærmere, og målkonflikter mellom bevaring av lekeområder mot ønske om boligfortetting bør redegjøres for. Fylkeskommunen minner om retningslinje for å styrke barn og unges interesser i planleggingen.

Fylkeskommunen vurderer at det er lavt potensiale for funn av automatisk fredede kulturminner innen planområdet, og har derfor ingen merknader til planen.

Kommunedirektørens kommentar:

Se kommentar til innspill fra Statsforvalteren.

Risør ungdomsråd:

Det er viktigere å bevare de grønne lungene enn utbygging, spesielt med tanke på at det er flere byggefelt som ikke er ferdig utbygd (f.eks. Randheia og Oterlia 2). Hvis det blir utbygging, er det viktig å ta hensyn til stier og hva naboene mener.

Kommunedirektørens kommentar:

Kommunedirektøren er enig med ungdomsrådet om at det er viktig å bevare grøntområder, men utbygging av dette området vil være i tråd med intensjoner om fortetting i sentrumsnære områder. I 2013 fikk Risør Eiendom AS anledning til å utvikle området til boligbebyggelse, gjennom vedtak i Bystyret 30.05.13. Det planlagte tiltaket legger til rette for økt boligbebyggelse gjennom utvikling av et inneklemt areal mellom flere tilstøtende boligområder, men det er etter kommunaldirektørens vurdering, viktig at det settes krav til grøntområder, høyde og plassering av bebyggelsen. Se vurderingene under pkt. «bevaring av nærnatur» for mer utfyllende svar.

Elevrådet og elever ved Risør barneskole:

Bruker heia til ferdsel, og snarveier.

Ønsker at det etableres følgene:

Basketballbane, male paradiset og tre på rad på asfalten.

Et slags utekjøkken man kan leke i.

Sandkasse og nye lekeapparater.

Kommunedirektørens kommentar:

Stiene gjennom planområdet anbefales opprettholdt, innspill om leker har forslagstiller tatt med i utarbeiding av lekeområdet.

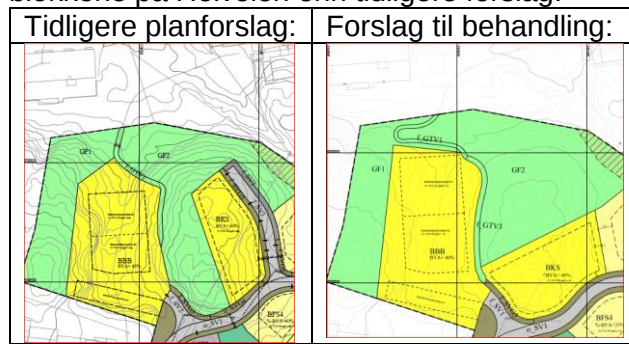
Styret og andelseierne i Heiveien 3 borettslag:

Er i mot utbygging av skogområdet mellom Heiveien og Tyriveien. De er spesielt opptatt av ulempene dette vil medføre, og viser til at de er nærmeste naboer når det gjelder rekkehusene som er planlagt mot dem. Blokkene har alle soverom vent mot utbyggingsområdet. Styret mener at det vil bli innsyn for de fleste etasjer. Videre vises det til trafikkbelastning og støy som bekymrer styret.

Det opplyses om at det er sti som går fra blokkene og opp til Tyriveien, hvor denne stien er mye brukt av beboere og andre til og fra alle 4 blokkene. Det er ingen planer som viser høydeforskjellen mellom stien og veien, det samme med høydeforskjellen mellom rekkehusene og blokkene.

Kommunedirektørens kommentar:

Rekkehusene som er planlagt på felt BKS har blitt revidert, og ligger nå mer tilbaketrukket fra blokkene på Heiveien enn tidligere forslag:



Kommunedirektøren anbefaler at hele felt BKS tas ut, se vurderingene under punkt «bevaring av nærnatur».

Når det gjelder felt BBB (boligblokkbebyggelse), ser kommunedirektøren av revidert forslag at planlagt flermannsbolig vil komme nærmere blokkene enn tidligere forslag. Det vil bli ca. 35 meter fra inngangsparti til blokkene på Heiveien 8B. Det er vanskelig for

kommunedirektøren å vurdere innsyn, da konkrete byggeplaner ikke er utarbeidet for tomten. Ut ifra tomtenes plassering og byggegrenser, kan utbygging innenfor planområdet etter kommunedirektørens vurdering medføre gjensidig innsyn, men dette området er godkjent gjennom kommuneplanen for utbygging, og naboer må derfor påregne at utbygging vil medføre innsyn.

Reguleringsforslaget er utarbeidet med forslag til fremtidig bebyggelse som viser høyder, plassering og størrelser. Stien tilkobles fra f_SVG3 (grøfteareal) som ligger på kote 73 meter. Stien er vist på plankartet. Det er planlagt en stor fylling mot blokkene på Heiveien 8 A/B. Fyllinga starter på ca. kote 62,5 og opp til kote 70 meter (ca. 7,5 meter). Denne fyllingen er nødvendig for å etablere bebyggelsen på felt BBB. Kommunedirektøren har foreslått bestemmelser om at terrenginngrep/fyllinger skal holdes lavt i terrenget, og at disse trappes ved nivåforskjell på 3 meter. Det er også foreslått en ny bestemmelse om at fyllinger skal beplantes med steds egne planter. Videre har det også blitt innstilt på å redusere høyden på bygget fra kote 85,5 meter til 81,4 meter.

Tidligere foreslått f_SV 3 (kjørevei til rekkehus) er tatt ut av planforslaget, og det er innstilt på at felt BKS tas ut og omgjøres til friområde.

Tiltaket vil medføre økt trafikk i området, men ikke i den grad at det utløser krav til utbedring av Tyriveien. Det er lagt inn rekkefølgebestemmelse som sikrer at teknisk infrastrukturen gjennomføres før det gis brukstillatelse til første bolig.

Eiere av Rogneveien 13 – Inge og Mette Johanne Halvorsen:

Eiere av denne eiendommen mener at huset på felt BFS6 ligger nærmere enn 25 meter til deres eiendomsgrense, og at dette vil medføre innsyn i soverom, bad og kjøkken. Det er ønskelig at dette huset tas bort.

Kommunedirektørens kommentar:

Ut ifra tomtenes plassering og byggegrenser, kan utbygging innenfor planområdet etter kommunedirektørens vurdering medføre gjensidig innsyn, men dette området er godkjent gjennom kommuneplanen for utbygging, og naboer må derfor påregne at utbygging vil medføre innsyn.

Tyriveien 18 – John Richard Disley:


Mener området er et viktig grøntområde som bør bevares for fremtiden. Peker på at kommunen nedskalerte Tyriveien 15 prosjektet etter protester fra naboer, og vil ikke at området overtas av andre. Trenger skogen mer enn ønsket fortetting og håper politikere og lokal myndigheter stanser planene.

Kommunedirektørens kommentar:

Området sør for Heiveien ligger sentralt og langs med kollektivaksen. Utbygging av dette området vil være i tråd med intensjoner om fortetting i sentrumsnære områder. I 2013 fikk Risør Eiendom AS anledning til å utvikle området til boligbebyggelse, gjennom vedtak i Bystyret 30.05.13, sak 45/13. I 2021 behandlet formannskapet saken på nytt og satte frist og nye vilkår i vedtak 21/37. Kommunedirektøren anser planforslaget for å oppfylle overordnede føringer, retningslinjer samt kommuneplanens arealdel, og er samtidig i tråd med ønsket utvikling i området. Det planlagte tiltaket legger til rette for økt boligbebyggelse gjennom utvikling av et inneklemt areal mellom flere tilstøtende boligområder, men det er viktig i denne saken at det settes krav til grøntområder, høyder og plassering av bebyggelsen.

Tyriveien 9 – Unni Aagård

Deler en del synspunkter rundt planlagt regulering og eksisterende bomiljø. Eier av eiendommen viser også til at reguleringstiltaket vil medføre økt trafikkbelastning og støy i området, og at Tyriveien ikke er så bred. Eier av eiendommen viser til en tidligere sak om leie av grunn, hvor kommunen vurderer området som et friareal, og ikke godkjente fradeling, jf sak 452/76.

Vedtak om leie av grunn:	Kart fra søknad om leie av grunn:
<p>Side nr. 452/76</p> <p>SØKNAD OM LEIE AV TILLEGGSSTØTTE. STED: TYRIVEIEN 9, GR. 15, BR. 95. SØKER: LEIF JOH. AAGÅRD.</p> <p>Ved brev dat. 20.09.76. søker festeren av Tyriveien 9, Leif Joh. Aagård, om tillatelse til å leie en tilleggsstøtte.</p> <p>Tilleggsstøtte ligger øst for søkerens egen tomt og har en størrelse på ca. 100 m².</p> <p>Tyriveien 9 har et areal på 1048 m². Søknaden er begrunnet med at arealet ligger naturlig til søkerens egen tomt.</p> <p>Bygningssjefen vil bemerke:</p> <p>Den ønskte tilleggsstøtte ligger i et friareal mellom to bolig- tomter. Videre har søkerens tomt slik størrelse at tilleggsareal ikke synes tvingende nødvendig.</p> <p>Bygningssjefens innstilling:</p> <p>Bygningrådet viser til bygningssjefens bemerkninger og finner ikke å kunne godkjenne fradeling av tilleggsstøtte til Tyriveien 9.</p> <p>Bygningrådets vedtak:</p> <p>Bygningssjefens innstilling ansees som vedtatt.</p> <p>Dett utskrift bekreftes: <i>[Signature]</i></p>	

Kommunedirektørens kommentar:

Kommunedirektøren viser til kommentar til merknad fra Tyriveien 18. Adkomsten til planområdet er foreslått gjennom Tyriveien med tre muligheter for å komme til boligfeltet fra Grønningsveien. Tiltaket vil medføre økt trafikk i området, men ikke i den grad at det utløser

krav til utbedring av Tyriveien, jf vei-notat fra forslagstiller. Det er lagt inn rekkefølgebestemmelse som sikrer at teknisk infrastruktur gjennomføres før det gis brukstillatelse til første bolig. I følge forslagstiller vil anleggsperioden intensiveres slik at det ikke vil medføre vesentlig ulemper for naboene over lengere periode.

Når det gjelder søknad om leie av grunn som ble avslått i 1976, så har området blitt lagt inn i kommuneplanen av 2014 til boligbebyggelse. I gjeldende kommuneplan av 2019 er det tillatt med boligbygg innenfor dette arealformålet, men det er lagt inn grønne buffersoner mot Tyriveien. Arealet som ble søkt festet i 1979 er foreslått omgjort til en del av lekeplassen f_BLK.

Rogneveien 15 - Terje Jensen:

Dersom byggeprosjektet realiseres ønsker eier av eiendommen at det gis garanti for at det settes av «buffersoner» mot eksisterende bebyggelse. Eksisterende vegetasjon innenfor disse sonene ønskes bevart.

Videre ber eier av eiendommen at det ikke planlegges noe areal for lekeplass mot deres eiendom, og mest mulig skjerming mot de planlagte boligene.

Kommunedirektørens kommentar:

Kommunaldirektøren viser til svar på merknad fra Tyriveien 18 når det gjelder bevaring av området. Forslaget som er fremmet for behandling viser at det er lagt inn grønne buffersoner mot Rogneveien, og at lekeplassen ligger et stykke fra Rogneveien 15.

Tyriveien 17 - Ågot Bugge:

Oppfordrer til å bevare skogen Sør for Heiveien, og opplyser om at utbygging i uforurenset natur ikke innfrir politikernes ønskede effekt av fortetting. Skogen har ifølge naboene viktig funksjon for boligområdene rundt blokkene i Heiveien habiliteringsboliger og Konvoibyen, som en grønn lunge, område for lek, opphold og turgåing i hverdagen som er en stor fordel i et allerede fortettet område.

Det vises også til at skogen er full av godt etablerte stier, som brukes hyppig av allmennheten.

Kommunedirektørens kommentar:

Se svar på merknad fra Tyriveien 18.

Ågot Bugge med øvrige naboer fra Tyriveien, Skauveien, Heiveien og Rogneveien:

Naboene i området ønsker at området bevares. Hovedsakelig fordi utbyggingen fører til at bo-kvaliteten i området med blokker reduseres pga. tap av friluftsområde, område for lek og ferdsel i hverdagen, mer innsyn, økt trafikkbelastning og støy.

Skogen har viktig funksjon for boligområdene rundt blokkene i Heiveien, habiliteringsboliger og Konvoibyen, som en grønn lunge, og område for lek, opphold og ferdsel. Dette er ifølge naboene en stor fordel for området som allerede er fortettet, og bruker området mye.

Naboene er bekymret for økt støy og trafikk i Tyrveien som følge av fortettingen. Det opplyses om at Tyriveien er smal og er ikke beregnet for to biler i bredden. Skogen gir skjerming for støy og innsyn mellom boligene. De nye boligene vil ligge tett opp mot en av Risørs mest fortettede områder, hvor blokkene i Heiveien har 75 boenheter, og bruker området mye. Utbyggingen vil gi økt støybelastning i området.

Det er flere usolgte tomter og boliger i Randvikheia, Holmen, Flisvika, Vestlandstykket, Hope og det er flere eldre boliger til salgs.

Bør prioritere effektiv arealutnyttelse av eksisterende boligområder. Omregulering av friluft-, natur- og uberørte områder er ikke bærekraftig.

Kommunedirektørens kommentar:

Se svar på merknad fra Tyriveien 9 og 18.

Kommunedirektøren har ikke oversikt over antall boligtomter og boliger som er tilgjengelige i markedet, men kommuner må til enhver tid ha nok tilgjengelige boligtomter for å opprettholde boligmarkedet og kunne tilby attraktive og varierte boligtomter til de som ønsker å etablere seg.

Vi har forståelse for oppfatningen av at utbyggingen ikke er bærekraftig, men denne saken dreier seg om et areal som er allerede lagt inn i kommuneplanen som utbyggingsområdet samt at det ligger to politiske vedtak om å utvikle området til boligbygging. Det er begrenset med arealer i Risør som kan fortettes og kommunedirektøren innstiller på at område BKS tas ut og at det bare fortettes med 6 eneboligtomter og et konsentrert område (BBB)

Elise Nilsen med støtte fra øvrige naboer i området:

Ønsker ikke at det skal skje utbygging i området, og at arealet omgjøres til friområde ved neste kommuneplanrullering.

Ved frikjøp av kommunal festetomt i 2007, ble det lagt en klausul om at allmenheten fritt skulle kunne benytte området til det bakenforliggende friområdet. Denne klausulen hadde ikke blitt tatt med, dersom ikke området var ansett som friområde for allmenheten.

Det er en grønn lunge som er med på å fremme folkehelse, dyreliv, husdyrhold, trivsel, lek og læring. Den er også med på å knytte sammen et gammelt nettverk av stier gjennom store deler av sentrumsnære områder tilrettelagt for allmenheten. Stiene som går igjennom området i dag vil bli borte. Disse er tegnet inn i kart over stier og smau i Risør som bør bevares. Dersom stiene og snarveiene forsvinner, vil man lettere ty til personbil. Andre eiendommer i Risør har fått nei til kjøp av tilleggstomt der arealet berører en slik sti.

Boligene vil ligge i silhuett og ved fjerning av vegetasjon vil dette medføre økt støy. Det er en stor konsentrasjon av mennesker på et lite friområde og trafikken vil øke.

Det er flere tilgjengelige boligtomter øvrige steder i kommunen, som ikke gir behov for denne utbyggingen. Generasjonsskifte frigjør naturlig boliger i området. Det er viktigere å beholde de grønne lungene. Gjenbruk av eksisterende boliger er mer miljøvennlig og gir mindre fotavtrykk. Det er også leiligheter i området. Prisen på leiligheter gjør at flere bor i eneboliger.

Kommunedirektørens kommentar:

Se svar på merknad fra Tyriveien 18 og felles merknad fra naboer i Tyriveien, Skauveien, Heiveien og Rogneveien.

Det er lagt inn føringer om landskapstilpasning og at bebyggelsen på felt BBB senkes med en etasje, og bevaring av vegetasjon i friluftsområdene. Se vurderingene under for mer utfyllende svar.

I tillegg til kunngjøringen har kommunen mottatt innspill og merknader fra naboer etter høringsfristen. Kommunedirektøren velger å ta de med da disse går mye på det samme som har kommet inn fra øvrige naboer i området.

Fra naboer i Heiveien, Rogneveien, Tyriveien og Skauveien:

Området er et attraktivt friluftsområde som gir økt livskvalitet og naturlige omgivelser for alle gatene og beboere rundt. Området er variert og byr på uberørt skog, rikt med rådyr- og fugleliv. Det er en del stier i området som brukes av bl.a. skolebarn. Naboene mener at fortettingen av dette området vil gå på bekostning av dette friluftsområdet og de som allerede har etablert seg rundt området.

Det bor flere hundre mennesker som nå mister mye verdifullt friluftareal og hvor mange nå mister den største årsaken til at man har valgt å bosette seg i dette området. Naboene vil miste tilgangen til skog, stier og stillhet. Videre mener naboene man vil også miste en plass hvor barn finner sin lek i skogen. Utbygging vil medføre verdiforringelse, innsyn og andre ulemper for de eiendommer som grenser til planområdet.

Naboene håper Risør kommune vil gå i dialog og vise forståelse for motstanden de har til dette prosjektet. Det vises til at det er mange berørte og veletablerte innbyggere som mener dette prosjektet er svært uheldig for sin egen bokvalitet.

Det er lagt ved underskrifter fra beboere Heiveien, Tyriveien, Rogneveien og Skauveien som ikke ønsker dette prosjektet velkommen.

Kommunedirektørens kommentar:

Se svar på merknad fra Elise Nilsen med støtte fra øvrige naboer i området.

Ringveien 47 – Anniken Dulin:

Det har ikke vært kjent at det var planer om fortetting i området før i oktober i fjor, hvor beboere og berørte ble gjort kjent gjennom et folkemøte invitert av utbygger. Det antas at det skal stå ferdig i 2024, 10 år etter at opsjon på å kjøpe området ble gitt. Det har skjedd mye i boligbyggingsbransjen i Risør i løpet av disse 10 årene. Holdningene for å fremme folkehelse og naturens betydning for boligområdene har også endret seg.

Det stilles spørsmål om behovet for utbygging sør for Heiveien, og det vises til utbyggingsprosjekter mellom 2014 og 2024.

Det vises til en del synspunkter rundt fortetting og behovet for grønne friluftsområder. Det ytres at Risør kommune har et stort utvalg av boliger, i ulike størrelser og prisklasser, lokalisert i ulike, men likevel bynære områder.

Planlagt bebyggelse er ifølge berørt part ikke bærekraftig fortetting, og fremstår som en rasering av en gammel skog med dyretråkk, fugleliv og et levende økosystem. Området bør bevares som et friluftsområde.

Videre vises det til flere reaksjoner og innspill til planlagt utbygging fra berørte naboer og andre parter. Det gis råd og innspill til kommende klima og miljøplaner.

Kommunedirektørens kommentar:

Området ble lagt inn som boligområde i kommuneplanen i 2014 og videreført ved rullering av kommuneplanen i 2019. I kommuneplanen er det en strategi om å bl.a. legge til rette for boligbebyggelse gjennom å styrke eksisterende lokalsentre.

Se svar på merknad fra Tyriveien 18 og felles merknad fra naboer i Tyriveien, Skauveien, Heiveien og Rogneveien.

Rogneveien 9 – Sissel Linda Opsjøn:

Det vises til at området (deler av den) har vært ansett som friområde. Det trekkes fram tidligere saker hvor området betegnes som friområde, sak fra 1976 og 2007.

Da formannskapet fornyet opsjonsavtalen ble ikke antall boenheter fastsatt, og utbygger har i første møte med naboene vist et forslag med kun 14 boenheter (6 eneboliger, et rekkehus med 3 og et med 5 boliger). I kunngjøring av planarbeidet ble det lagt opp til 20-25 enheter. Statsforvalteren anbefaler at dette antallet reduseres.

Nordre del av området som grenser til høyspentlinjen, er myrlendt. Deler av planområdet skråner ned mot høyspentlinjen. Dette har ført til overvannsproblematikk i Skauveien. Med økende nedbør, fjerning av trær og opparbeidelse av terreng er faren for enda større overvannsutfordringer til stede.

Det opplyses om at området er mye brukt som friluftsområde, og har en del stier som har høy bruksfrekvens. Friområdet er et mye brukt turområde som knytter Viddefjell, Randvik og sentrum sammen i et nettverk av stier og avstikkere, hemmelige utsiktspunkt, uberørt terreng. Alt dette bidrar til trivsel og glede for innbyggere i alle aldre, ikke bare for beboere på Viddefjell, men også for allmennheten. Disse stiene bør bevares og ikke omgjøres til gangveier.

Det er observert minst 5 ulike humlearter (lys- og mørk jordhumle, trehumle, steinhumle, markhumle), i tillegg til et rikt fugleliv med blant annet kattugle, flaggspett, fiskemåke, gråmåke, gråspurv og due - og om sommeren også tårnseilere. Det mye rådyr, og andre dyrearter i området.

Området rundt skogen er allerede fortettet og er et av de tettest bebygde områdene i Risør med mange boenheter.

Ber om at hele arealet tilbakeføres til friareal og reguleres til grønnstruktur i neste rullering av kommuneplanen. Dersom ikke det bli gjort ønskes det om at trær og vegetasjon beholdes på arealer som ikke blir bebygget.

Kommunedirektørens kommentar:

Planområdet er merket som svært viktig friluftsområde, og benyttes i dag til snarvei, lek og rekreasjon. Dette kommer også klart fram av innkommende merknader og innspill. Når det gjelder søknad om leie av grunn som ble avslått i 1976 og delingssaken i 2007, så har området blitt lagt inn i kommuneplanen av 2014 til boligbebyggelse, og videreført ved rullering i 2019.

Av varslingsdokumentene som kommunen har fått kopi av, har forslagstiller oppgitt følgende: «*Det skal utarbeides en detaljreguleringsplan for 20-25 boligenheter innenfor et areal på 15 daa*». Planforslaget legger til rette for 23 nye boenheter, som er fordelt på 6 eneboligtomter, 5 enheter i rekke og 12 leiligheter i terrassert flermannsbolig.

Det er etter kommunedirektørens vurdering viktig å bevare grøntområder urørt som igjen kan beskytte mot økte mengder overvann og andre virkinger av et endret klima. I planforslaget er

det lagt inn et grønn buffersone mot Skauveien samt en rekkefølgebestemmelse om at det må utarbeides plan for håndtering av overvann. I tillegg må det dokumenteres at valgt løsning for overvannshåndtering ikke medfører konsekvenser for eksisterende eiendommer. Dette må foreligge før igangsettingstillatelse kan gis.

I følge Naturbasen, kommunens kartbase og andre tilgjengelige baser, er det ingen registrerte forekomster av nøkkelbiotoper eller prioriterte naturtyper/ rødlistearter innenfor planområdet. Planforslaget vurderes ut ifra disse basene å ha oppfylt kravene i naturmangfoldlovens §8. Kunnskapsgrunnlaget etter naturmangfoldlovens §9, er god nok for videre planlegging.

Dersom det er registrert rødlistede arter innenfor planområdet ber kommunedirektøren om at observasjonene meldes inn i databasen til Artsobservasjoner.no, for at det kan vurderes om det bør gjennomføres en karlegging av området før planen tas til sluttbehandling.

Når det gjelder bevaring av området som friluftsområde, se svar på merknad fra Elise Nilsen med støtte fra øvrige naboer i området.

Underskrift/signatur kampanje:

Det er innhentet 257 underskrifter fra folk som ønsker å bevare området til friluftsmål.

Det er også opprette egen Facebook gruppe: Bevar naturområdet Sør for Heiveien, med 87 medlemmer.

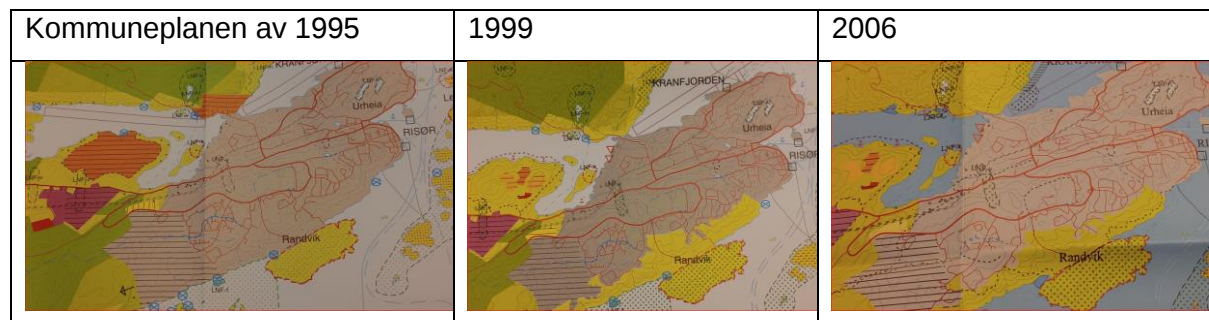
Økonomi

Planforslaget har ingen økonomiske konsekvenser for kommunen, utover saksbehandlingsgebyret.

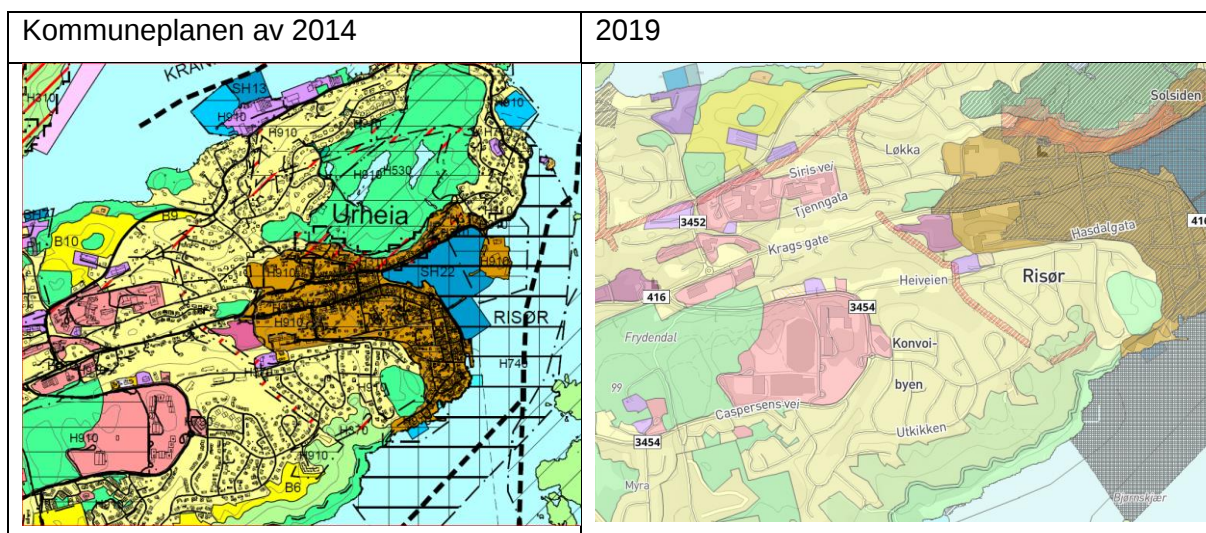
Kommuneplan

I kommuneplanen er arealene som søkes regulert satt av til boligbebyggelse, jf. kommuneplanen av 2019. Kommuneplanen er en overordnet plan som fastsetter nåværende og fremtidig arealbruk for et område, og skal legges til grunn ved fremtidig regulering. Dette er en plan som er «grovmasket oversiktsplan» som skal sikre en overordnet styring av arealbruk og utvikling i kommunen. Selv om et området er satt av til boligbebyggelse er det ikke slik at hele dette området må bygges ned ved detaljregulering. Formålet boligbebyggelse omfatter arealer hvor alle former for permanent helårs boligbebyggelse samt tilhørende anlegg er tillatt. Tilhørende anlegg er slik som fellesarealer, bebyggelse, hager, grøntarealer og møteplasser m.m. Det kan også fastsettes flere underformål.

Store deler av Risørhalvøya har vært satt av til «tettstedsareal», under kan man se utklipp fra kommuneplanperiodene:



Kommuneplanen av 1995-2006 følger gammel plan- og bygningslov av 1985, og hvor det ikke var så strenge krav til detaljering. Etter at ny plan- og bygningsloven av 2008 trådte i kraft valgte kommunen å vise mer detaljerte formål enn «sentrumsformål/ bebyggelse og anleggsformål». Utklippet under viser når området Sør for Heiveien ble lagt inn i kommuneplanen til boligbebyggelse:



Planlagt boligbebyggelse er i samsvar med kommuneplanens hovedmål om at "Vi skal vokse", der det i kommuneplanens samfunnsdel fremgår at dette hovedsakelig skal skje ved å styrke og utvikle eksisterende lokalsentre.

Folkehelse og levekår

Planområdet er merket som svært viktig friluftsområde, og benyttes i dag til snarvei, lek og rekreasjon. I utgangspunktet er kommunen varsom med å bygge ned områder som brukes til friluftsliv. Dette har med at bevaring av vegetasjon og sammenhengende grøntområder er viktig for både naturmangfoldet og mulighetene til naturopplevelse og rekreasjon. Bevaring av grøntområder er i tillegg et godt klimatilpasningstiltak.

I denne saken er det derfor etter kommunedirektørens vurdering viktig å tilrettelegge for allmennheten ved å bevare stier og ferdselsmuligheten gjennom planområdet, samt legge til rette for å bevare stier og verdifulle grøntarealer ubebygde. Det innstilles derfor på at området BKS (rekkehus) tas ut av planen.

Klima og miljø

Enhver utbygging av et slik omfang vil kreve ressurser og bearbeiding av terreng, og kan derfor påvirke klima- og miljøforholdene avhengig av hvordan utbyggingen skjer. Omgjøring av areal fra grøntformål til byggeområde har en negativ klimaeffekt. Samtidig har fortetting nær lokalsentrene en positiv effekt fordi flere kan gå til ulike servicefunksjoner, og at bebyggelsen konsentreres ved eksisterende infrastruktur og kollektivakser.

Næringsperspektiv

Dersom utbyggingen skjer med bruk av lokale håndverkere og entreprenører, kan den ha positive konsekvenser for næringslivet i form av bygg- og anleggsoppdrag. Flere innbyggere vil også gi positive konsekvenser for næringslivet.

Vurderinger

Kommunedirektøren anser at planforslaget oppfyller overordnede føringer, retningslinjer samt kommuneplanens arealdel, og er samtidig i tråd med ønsket utvikling. Det planlagte tiltaket legger til rette for økt boligbebyggelse gjennom utvikling av et inneklemt areal mellom flere tilstøtende boligområder. Det er utarbeidet en del planmaterieell med illustrasjoner og kart som viser tenkt bebyggelse innenfor planområdet. Forslaget kan gi noen negative konsekvenser for landskapsbildet og omkringliggende bebyggelse om ikke det stilles krav til plassering av bebyggelse, høyder og bevaring av grøntområder.

Tiltakets landskapspåvirking:

Kommunedirektøren har befart området, i tillegg har forslagstiller utarbeidet terrengsnitt og kart som viser planlagt bebyggelse. Det er også utarbeidet fotomontasje av planområdet. Riktignok er dette et unøyaktig og en noe usikker illustrasjon, men fotomontasjen kan gi noe informasjon om tiltakets påvirkning i landskapet dersom en ser illustrasjonen i sammenheng med innsendte terrengsnitt. Topografien i området er utfordrende fordi deler av planområdet ligger høyere enn områdene rundt, og planområdet ligger inneklemt mellom flere eksisterende boligområder.

Av kommunens kart ligger høyeste punkt i området øst for planområdet, som er på ca. 81 meter. Fra dette punktet faller terrenget ned til planområdet som ligger på kote 79-64. Kommunens byggeprosjekt i Tyriveien vil få en mønehøyde på kote ca.81,4 meter, jf. byggesakstegninger.

Med bakgrunn i innkommende merknader og forslaget som er fremmet for behandling har kommunedirektøren befart området, for å se på hvordan den nye bebyggelsen blir liggende i landskapet og i forhold til eksisterende bebyggelse, samt verdien av friluftarealene. Planområdet består av 3 koller som ligger på kotehøyde 77, 78 og 79 meter over havet. Bebyggelsen vil kunne bli noe eksponert sett fra omkringliggende bebyggelse, sentrum og Krana. Det er etter kommunaldirektørens vurdering, viktig at bebyggelsen holdes lav i landskapet, og får en naturlig og lite øyenfallende plassering i landskapsbilde.

Felt BBB:

Bebyggelsen som er planlagt på felt BBB (boligbebyggelse – blokkbebyggelse) vil etter planforslaget få en maks høyde på kote 85,2 og 82,0 meter, 3,8 meter høyere enn kommunens byggeprosjekt i Tyriveien, og 11,6 meter høyere enn blokka på Heiveien 8. Flermannsboligen vil bli godt synlig i landskapet og vil bryte dagens silhuett, selv om bebyggelsen oppføres med saltak. Bebyggelsen vil ligge på en høy fylling, ca. 7,5 meter. Noe som medfører at bebyggelsen får en markant og øyenfallende plassering i landskapet, spesielt om også kollen på GF2 (friområde) bearbeides. Kommunedirektøren vurderer bebyggelsens plassering på felt BBB til å gi en negativ påvirkning av landskapsbildet. Dette spesielt med tanke på tiltakets synlighet fra omkringliggende bebyggelse og tiltakets fjernvirkning. Kommunedirektøren innstiller på at bebyggelsen høyde begrenses til maks kote 81,4 meter, altså reduseres med en etasje.

Felt BKS:

Planlagt bebyggelse på felt BKS vil ligge innenfor et areal bestående av to høyder, kote78 meter og 76, og som har høy friluftsverdi. Etablering av felt BKS vil etter kommunedirektørens vurdering medføre store ulemper for både bruken av området og landskapet. Høyden som foreslått i bestemmelsen medfører at bebyggelsen kommer ca. 5,1 meter høyere opp i terrenget enn kollen i fremkant, noe som igjen medfører at bebyggelsen ikke får god plassering i landskapet, samt at bruken/verdien av denne kollen vil bli forringet, ved at store deler av denne vil bli oppfattet som privat. For å bevare friluftsverdiene er det viktig å beholde hele kollen som ubebygget.

Felt BFS 1-6:

Det er viktig at ny bebyggelse holdes lav samt at bebyggelsen får en god landskapstilpasning, slik at den totale høyden dempes sett fra omkringliggende bebyggelse og sentrum. Plasseringen av bebyggelsen vil få en markant synlig plassering i landskapet. Det er flere boliger i området som har mønelinje på rundt kote 80, som Rogneveien 13 (c+81,29), Rogneveien 15 (c+ 79,3) Tyriveien 11 (80,7), Tyriveien 9 (c+ 80,84) og Tyriveien 7 (c+ 80,4) . Kommunedirektøren er i utgangspunktet innstilt på å redusere høydene med en etasje, men velger i denne saken å fremme høydene for felt BFS 1-6 uendret for å se hva som kommer av tilbakemeldinger fra berørte parter. Dersom det kommer merknader som taler for å redusere høyden vil dette bli vurdert nærmere i neste behandlingsrunde. I denne saken er det foreløpig innstilt på å kun angi høydene i maks kote, se tabell under.

Felt navn	Maks c+	Maks c+ Mønehøyde (Høyest gesims)
BFS 1	72,7 OK gulv 1.etg	77,7
BFS 2	72,4 OK gulv 1.etg	77,4
BFS 3	72,2 OK gulv 1.etg	77,2
BFS 4	72,6 OK gulv u.etg	81,1
BFS 5	72,4 OK gulv u.etg	80,9
BFS 6	72,2 OK gulv u.etg	80,7
BBB # 2	73,4 OK gulv 1.etg	81,4
BBB # 3	70,2 OK gulv u.etg	81,4

Fyllinger og stier:

Det er planlagt store fyllinger i tilknytning til utbyggingen på felt BBB og BFS1-3 og utbyggingen av vendehammer og sti f_GTV2. Av snitt-tegningene er det ikke foreslått noe trapping av fyllingene, noe som medfører store og dominerende fyllinger i landskapet. Det kan også se ut til at stiene f_GTV1 og 2 ikke får god tilpasning til terrenget, noe som kan medføre høye stigningsforhold. Fyllingene er nødvendig for å etablere foreslått bebyggelsen, men det er viktig at disse holdes på et minimum. Kommunedirektøren har foreslått bestemmelser om at terrenginngrep/fyllinger skal holdes lavt i terrenget og at disse skal trappes ved et nivåforskjell på 3 meter. Det er også foreslått at fyllinger skal beplantes med stedegne planer.

Stiene som er vist som turvei f_GTV1 og 2 må kobles til eksisterende stier, og at disse stiene utarbeides med en stigningsforhold som tilsvare dagens stigningsforhold.

Oppsummering:

Planforslaget er i samsvar med kommuneplanen, og kommunedirektøren er derfor positiv til at området fortettes med bolig, men det er viktig at ny bebyggelse holdes lav og får en god landskapstilpasning, slik at den totale høyden dempes sett fra omkringliggende bebyggelse og sentrum. Foreslått bebyggelse på BKS vil få uheldig plassering i landskapet, hvor plassering vil være markant, noe som kan gi uheldig plassering i landskapet. Det innstilles på at felt BKS fjernes og omgjøres til en del av GF2 (friområde), og at det legges inn bestemmelse for felt GF 1 og 2 som bevarer eksisterende vegetasjon/trær. Dette vil bidra til at bebyggelsen på BBB og BFS1 og 4 vil få god tilpassing landskapet.

Utnyttelsesgrad

Det er lagt opp til en høy utnyttelse på enkelte tomter innenfor felt BFS (boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse) 2-6. Utnyttelsesgraden som er foreslått varierer fra 30 % til 40 %.

Hensikten med å fastsette utnyttelsesgrad er å regulere bygningers volum over terreng og bygningenes totale areal sett i forhold til behovet for uteoppholdsareal, belastning på infrastruktur og forholdet til omgivelsene. I kommuneplanens arealdel av 2019 har kommunen vedtatt å legge inn en utnyttelse for de eiendommer som mangler utnyttelsesgrad på 30 % BYA for boligtomter. Dette ble vurdert som en hensiktsmessig utnyttelse av en eiendom med tanke på behovet for parkering, boligbygg, og uteareal.

Planområdet ligger inneklemt mellom flere boligområder, og ligger på en høyde, slik at bebyggelsen kan bli for tett og dominerende sett fra omkringliggende bebyggelse. I tillegg er det en del grøntarealer og stier i området som brukes av allmennheten. Kommunedirektøren vurderer det som uheldig å legge opp til en så høy utnyttelse av planområdet, og innstiller på at utnyttelsesgraden senkes ned til maks 30 % for BFS 2-6. BFS 2 - 6 endres fra 40 % og 35% til maks 30 %.

Bevaring av nærnatur (grøntområder):

Hele planområdet er et kartlagt friluftsområde, som leke- og rekreasjonsområde med områdeverdi svært viktig friluftsområde. I tillegg er det registrert en del stier/ snarveier gjennom planområdet. I følge naboer brukes området til frilek og rekreasjon av bl.a. beboere i området og allmennheten for øvrig.

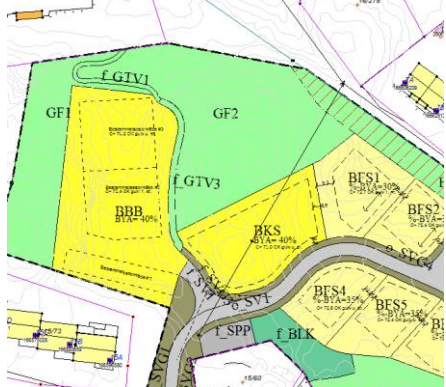
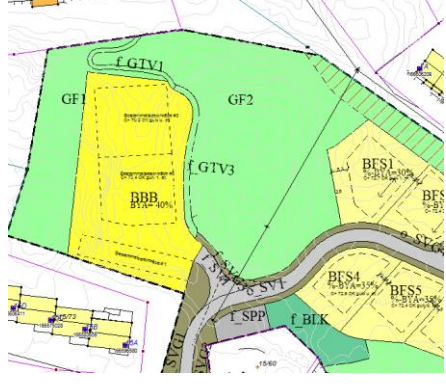
Grøntområder er viktig for bl.a. naturmangfold, gjennom å være levested for arter, samt for nærfriluftsliv, lek og rekreasjon. Bevaring av noe grøntarealer er også på flere måter viktig i forbindelse med klimatilpassing. I dette området er det etter kommunedirektørens vurdering viktig å bevare noen av grøntområdene urørt får å beskytte mot økte mengder overvann og andre virkinger av et endret klima. Dette vil i tillegg bevare et attraktivt friluftsområde som allmennheten kan benytte til lek og rekreasjon.

Kommunedirektøren har anbefalt forslagsstiller å bl.a. opprettholde kollen på GF2 (friområde) som friområde, hvor felt BKS med tilhørende vei omgjøres til friområde. Forslagstiller har endret planene og sendt revidert forslag vist i utklippet nedenfor. I dette forslaget har forslagstiller begrenset utstrekkingen av felt BKS, og tidligere foreslått adkomstvei er fjernet.

Selv om kommuneplanen har avsatt arealene til boligbygging er det ikke slik at hele området automatisk kan bearbeides og bygges ned. Revidert forslag fra forslagstiller beslaglegger fortsatt store deler av kollen på GF2 (friområde) og utbyggingsplanene medfører økt privatisering av den delen av kollen som er satt av til friområde. For allmennheten vil det heller ikke være naturlig å bruke et område som ligger på samme terrengnivå som uteområdene til BKS da det ikke vil være et naturlig skille mellom BKS og øvrig del av kollen. Kommunedirektøren er i denne saken enig med Statsforvalteren når det gjelder bevaring av stier og koller, og at det legges til rette for å bevare et tilnærmet sammenhengende grønt belte gjennom området.

Etablering av bebyggelsen på felt BKS, selv med de reviderte planene, vil beslaglegge en del av kollen og friområdet den er en del av. I tillegg vil bebyggelse på kollen bryte dagens silhuett, samt medføre at deler av felt BBB og BFS blir mer eksponert. Denne kollen er etter kommunedirektørens vurdering et attraktivt utsiktspunkt, og arealene har store kvaliteter for bruk til lek og rekreasjon. Vegetasjonen på kollen og arealene på området GF bør bevares, slik at bebyggelsen innenfor planområdet får bedre landskapstilpasning uten at bebyggelsen medfører uheldig fjernvirkning.

Kommunedirektøren innstiller på at felt BKS tas ut og omgjøres til en del av GF2 (friområde), se utklipp:

Forlagstillers reviderte utbyggingsplaner - BKS	Kommunedirektørens anbefaling:
	

Trafikkforhold:

Det bør etter kommunens veinormal fortrinnsvis benyttes runde sнопlasser, men der forholdene er vanskelig å løse, kan det nyttes T-kryss. Dette kravet er satt med bakgrunn i hensyn til trafikksikkerhet, hvor runde sнопlasser begrenser rygging med kjøretøy, og ivaretar trafikksikkerheten på en bedre måte enn et T- kryss. Planområdet gjelder et nytt utbyggingsområde, hvor det ikke er etablert bebyggelse eller veianlegg som vil være begrensende for planleggingen. Kommunen har relativt dårlig erfaring med T-kryss i områder hvor det helst bør opparbeides rund sнопlass.

Forlagstiller har opplyst om at det er valgt vendehammer for å redusere arealbeslaget og terrenginngrep. Det foreligger ikke stor trafikksikkerhetsrisiko med valgt løsning, og det vises til at andre boligfelt har benyttet denne løsningen.

Dersom forlagstiller ønsker å regulere kjørevei SV1 til kommunal vei, må det etter kommunedirektørens vurdering etableres rundt sнопlass framfor T-kryss. Krav til rund sнопlass faller bort dersom veien reguleres til felles (privatvei).

Adkomsten til planområdet er foreslått gjennom Tyriveien med tre muligheter for å komme til boligfeltet fra Grønningsveien. Det er fortau langs Grønningveien til skolen. For å bedre skoleveien fra planområdet har forlagstiller lagt inn rekkefølgebestemmelse som sikrer stenging av Nordahl Griegsvei for gjennomgangstrafikk. Denne bestemmelsen er avklart med kommunens veimyndighet, og de hadde ikke noen innvendinger mot dette.

Det er utarbeidet et trafikknotat i forbindelse med planforslaget, hvor konklusjonen er at det ikke vil være behov for å foreta utbedringstiltak på eksisterende veinett. Tyriveien er utarbeidet med en kjørebredde på 4,5, med tilhørende sidearealer, men det er viktig at det utarbeides en plan for vei som sendes kommunen for gjennomgang før arbeidet tillates igangsatt.

Risiko og sårbarhet

Sjekkliste for risiko- og sårbarhet viser ingen fare eller hendelser i område, som bør utredes nærmere i egen ROS- analyse.

Naturmangfold

Det er ikke registrert noen viktige eller sårbare arter i planområdet. Naturmangfoldlovens §8 er vurdert ut ifra informasjon hentet fra Naturbasen, kommunens kartbase og andre tilgjengelige baser. Planen vurderes ut ifra disse basene å ha oppfylt kravene i Naturmangfoldlovens §8. Kunnskapsgrunnlaget etter naturmangfoldlovens §9 er etter vår vurdering god nok for videre planlegging.

Overvann

I planbeskrivelsen opplyser forslagstiller om at overvann så langt som mulig skal håndteres lokalt og benyttes i tilknytning til eiendommene. Det opplyses videre om at det nå også legges til rette for bortledning av overvannet fra utbyggingsområdet. Det er uklart for kommunedirektøren hva som er løsningen for håndtering av overvann for dette området, men kommunedirektøren forutsetter at overvann i planområdet tas hånd om lokalt og med åpneløsninger. Bygninger og anlegg skal plasseres/ utformes slik at naturlige flomveier og naturlige fordrøyningsområder bevares, eller at det etableres tilfredsstillende nye flomveier, med mål om å oppnå tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader. Forslagstiller har i planbestemmelsene lagt inn bestemmelse som sikrer at det lages plan for håndtering av overvann. Kommunaldirektøren ber om at denne planen tar for seg det som er nevnt ovenfor.

Kommunedirektørens konklusjon

Kommunedirektøren vil med bakgrunn i viktigheten med å bevare utsiktspunkt og friområder, konsekvensen av tiltak for landskapet og omkringliggende bebyggelse samt ivareta trafiksikkerhet, innstille på at det må foretas endringen i både plankart og bestemmelser.

Kommunestyre godkjenner at forslag til detaljreguleringsplan for Heiveien Sør, legges til høring og offentlig ettersyn i samsvar med § 12-10, på vilkår av at det foretas endringer, jf. kommunaldirektørens innstilling til saken

I forbindelse med saksbehandlingen, er følgende gebyr beregnet:

Ny plan – Grunnbeløp	kr. 60 000,-
----------------------	--------------

RETT UTSKRIFT

DATO 22.desember.2022