



SÆRUTSKRIFT

Arkivsak-dok. 22/2496-35
Saksbehandler Anders Auten Pedersen

Sluttbehandling - Detaljreguleringsplan for Livbeltefabrikken, gnr. 16, bnr. 362, m.fl.

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Miljø- og teknisk utvalg	13.11.2024	24/47
2 Kommunestyret	28.11.2024	24/120

Miljø- og teknisk utvalg har behandlet saken i møte 13.11.2024 sak 24/47

Møtebehandling

Frode Antonsen (H) fremmet følgende fellesforslag på vegne av Høyre, Venstre og Frp:

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

Frode Antonsen (H) fremmet følgende tilleggsforslag på vegne av Høyre, Venstre og Frp:

- Kommunestyret ber kommunedirektøren inngå en utbyggingsavtale med utbygger hvor Kommunen sikres en forkjøpsrett til inntil 10 % av boligene. Forkjøpsretten skal meddeles utbygger senest 2 måneder etter salgsstart.
- Kommunestyret henstiller utbygger om å opprette dialog med Risør Boligbyggelag for å utrede mulighetene for at 1 av blokkene etableres som et borettslag.
- Kommunestyret henstiller utbygger om å opprette dialog med administrasjonen i Risør kommune for å utrede muligheten for å etablere utleieboliger med tilvisningsrett i prosjektet.

Begrunnelse for at Kommunedirektørens forslag ikke tas til følge.

Endringer i planbestemmelsene:

- § 3.1.1: Første avsnitt, siste setning «Tak kan benyttes til uteoppholdsareal», slettes.

Utbygger har lagt stor vekt på gode og universelt utformede uteoppholdsarealer. Gode fellesarealer på takene er et av disse tiltakene. I en tid hvor problemstillinger rundt ensomhet stadig tas opp er det viktig at nye boligprosjekter legger inn gode felles møteplasser. De felles takterrassene er et slikt tiltak.

Det er et krav i reguleringsbestemmelsen om 50 m² MUA pr bolig i prosjektet. Dette kravet lar seg ikke tilfredsstillende med mindre takene tas i bruk til dette formålet. Alternativene vil enten være å endre reguleringsbestemmelsen om kravet på 50 m²

MUA pr. leilighet eller at antall leiligheter reduseres med det antallet som er nødvendig for at MUA kravet kan tilfredstilles på bakkeplan. Ingen av disse alternativene er ønskelig. Reguleringsbestemmelsen om 50 m² MUA pr. leilighet er satt for å skape gode og store nok fellesarealer og for å skape et godt bomiljø. En reduksjon vil være en betydelig forringelse for bomiljøet i prosjektet. En betydelig reduksjon i leilighetsantallet er svært lite ønskelig når vi for første gang på mange år får muligheten til å få bygget et stort sentrumsnært prosjekt.

Miljø og teknisk utvalg mener at samlet sett er fordelene med å tillate takene benyttet til felles og universelt utformede uteoppholdsarealer betydelig større enn ulempene.

- § 3.1.1: Siste avsnitt, første setning «Tak kan ha enten saltak eller flatt tak» endres til «Tak skal ha saltak, eller avledede takformer. Det tillates takterrasser på deler av taket, der disse ikke er synlige fra Krags Gate eller Hasdalgata».

De flate takene skal, som nevnt over, benyttes til felles universelt utformede oppholdsarealer. Det er en selvstendig kvalitet i prosjektet. Begrunnelsen for å kreve saltak på dette prosjektet bryter med prinsippet om likebehandling ved ellers like forhold. Noen få hundre meter østover er det i de senere år bygget et leilighetsbygg i «Shoppingsvingen» med flate tak. Også dette i et område som ellers bare har eneboliger med saltak. Et krav om saltak på alle tak vil også medføre færre leiligheter siden det vil medføre at øverste etasje forsvinner i alle byggene.

Bekymringen for synligheten fra Krags gate og Hasdalgata vil kunne minimeres ved arkitektoniske grep innenfor den opprinnelige teksten. Det være seg noen brutte tak- og veggflater eller fargebruk i fasaden.

- § 3.1.1: I kolonne 2 i tabellen endres tekst fra «Maks møne-/gesimskote» til «Maks mønekote».

Dette er en konsekvens av de 2 andre endringsforslagene og betyr i klartekst at man reduserer hele prosjektet med 1 etasje og med ca 10 leiligheter.

Det er det motsatte av det uttalte ønsket om flere sentrumsnære boliger.

- Endringer i plankart: I bestemmelsesområdet #1 må det legges inn en byggegrense minst 4 m fra eiendomsgrensen i nord.

Ved å ha byggegrensen i eiendomsgrensen vil byggene bli flyttet nærmere fjellet og dermed bli mindre eksponert mot vest. Det vil også gi større og luftigere gårdsrom hvor felles utearealer er plassert. Argumentet om at ved å bygge i grenselinjen vil vedlikehold av fasaden måtte utføres fra kommunal tomt er objektivt riktig. Ved å benytte vedlikeholdsfrie materialer i fasaden vil dette vedlikeholde være minimalt, og vil normalt dreie seg om hvert 25. år.. Krav til fasademateriell kan settes ifbm rammesøknaden.

Videre virker argumentet mot bygging i byggegrensen noe spesielt sammenlignet med andre prosjekter både i nærheten og kommunen ellers. Et par nærliggende eksempler er det planlagte boligprosjekt i «Pærehagen» som ligger ca 300 meter øst for «Livbeltefabrikken». Etter forslag fra Kommunedirektøren er nylig reguleringsplanen for sentrum endret til at byggegrensen settes til eiendomsgrensen. Det vil medføre at framtidig vedlikehold må utføres fra kommunal grunn. Det samme er tilfelle for deler av

bygget i «Shoppingsvingen» hvor fasaden mot Viddefjellveien må vedlikeholdes med stillas i veien.

Miljø og teknisk utvalg mener at det av ovennevnte framgår at fordelene ved å tillate at byggegrensen går i eiendomsgrensen langt overstiger ulempen ved et stillas på kommunal grunn ifbm framtidig vedlikehold.

Votering

Ved alternativ votering mellom fellesforslaget fra Høyre, Venstre og Frp og kommunedirektørens forslag til vedtak ble fellesforslaget vedtatt med 6 mot 2 stemmer.

Navn	Parti	For	Mot
Jan Frode Nilsen	AP	X	
Bente Trulsvik	Ap	X	
Bjørn Stiansen	FrP	X	
Frode Antonsen	H	X	
Inger Johanne Kvernsmyr	H	X	
Deborah Lucy Ann Moffatt	R		X
André Sagvollen	V	X	
Alexander Stamsø	Sp		X

Tilleggsforslaget fra Høyre, venstre og Frp ble enstemmig vedtatt.

Som saksordfører oppnevnes Frode Antonsen (H).

Miljø- og teknisk utvalgs innstilling

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

- Kommunestyret ber kommunedirektøren inngå en utbyggingsavtale med utbygger hvor Kommunen sikres en forkjøpsrett til inntil 10 % av boligene. Forkjøpsretten skal meddeles utbygger senest 2 måneder etter salgsstart.
- Kommunestyret henstiller utbygger om å opprette dialog med Risør Boligbyggelag for å utrede mulighetene for at 1 av blokkene etableres som et borettslag.
- Kommunestyret henstiller utbygger om å opprette dialog med administrasjonen i Risør kommune for å utrede muligheten for å etablere utleieboliger med tilvisningsrett i prosjektet.

Kommunestyret har behandlet saken i møte 28.11.2024 sak 24/120

Møtebehandling

Frode Antonsen (H) fremmet følgende fellesforslag fra Høyre, Venstre og Frp:

Kommunestyret viser til saksfremlegget og godkjenner detaljreguleringsplan for Livbeltefabrikken i medhold av § 12-10 i plan- og bygningsloven med følgende tillegg/ending.

Nytt punkt i reguleringsbestemmelsene

Den visuelle fjernvirkningen av de øverste etasjene skal dempes ved materialbruk og arkitektoniske utforminger. Det skal vektlegges å bruke materialer med dempede farger som harmonerer godt med omkringliggende terreng. Oppbygg på takflaten skal begrenses til det aller mest nødvendige både i høyde og volum. Fjernvirkningen skal minimeres ved å trappe ned høyden, avrundede hjørner og andre arkitektoniske grep som vil gjøre silhuett virkningen vesentlig mindre. Espalier med klatreplanter skal benyttes, slik at oppbygg i større grad oppfattes i sammenheng med omkringliggende natur.

Tilleggsforslag

- *Kommunestyret ber Kommunedirektøren inngå en utbyggingsavtale med utbygger hvor Kommunen sikres en forkjøpsrett til inntil 10 % av boligene. Forkjøpsretten skal meddeles utbygger senest 2 måneder etter salgsstart.*
- *Kommunestyret henstiller utbygger om å opprette dialog med Risør Boligbyggelag for å utrede mulighetene for at 1 av blokkene etableres som et borettslag.*
- *Kommunestyret henstiller utbygger om å opprette dialog med administrasjonen i Risør kommune for å utrede muligheten for å etablere utleieboliger med tilvisningsrett i prosjektet.*

Begrunnelse for at Kommunedirektørens forslag ikke tas til følge.

Endringer i planbestemmelsene:

- § 3.1.1: Første avsnitt, siste setning «Tak kan benyttes til uteoppholdsareal», slettes.

Utbygger har lagt stor vekt på gode og universelt utformede uteoppholdsarealer. Gode fellesarealer på takene er et av disse tiltakene. I en tid hvor problemstillinger rundt ensomhet stadig tas opp er det viktig at nye boligprosjekter legger inn gode felles møteplasser. De felles takterrassene er et slikt tiltak.

Det er et krav i reguleringsbestemmelsen om 50 m² MUA pr bolig i prosjektet. Dette kravet lar seg ikke tilfredsstillende med mindre takene tas i bruk til dette formålet. Alternativene vil enten være å endre reguleringsbestemmelsen om kravet på 50 m² MUA pr. leilighet eller at antall leiligheter reduseres med det antallet som er nødvendig for at MUA kravet kan tilfredstilles på bakkeplan. Ingen av disse alternativene er ønskelig. Reguleringsbestemmelsen om 50 m² MUA pr. leilighet er satt for å skape gode og store nok fellesarealer og for å skape et godt bomiljø.

En reduksjon vil være en betydelig forringelse for bomiljøet i prosjektet. En betydelig reduksjon i leilighets antallet er svært lite ønskelig når vi for første gang på mange år får muligheten til å få bygget et stort sentrumsnært prosjekt hvor målgruppen er fastboende.

Kommunestyret mener at samlet sett er fordelene med å tillate takene benyttet til felles, og universelt utformede, uteoppholdsarealer betydelig større enn ulempene.

- § 3.1.1: Siste avsnitt, første setning «Tak kan ha enten saltak eller flatt tak» endres til «Tak skal ha saltak, eller avledede takformer. Det tillates takterrasser på deler av taket, der disse ikke er synlige fra Krags Gate eller Hasdalgata».

De flate takene skal, som nevnt over, benyttes til felles universelt utformede oppholdsarealer. Det er en selvstendig kvalitet i prosjektet. Begrunnelsen for å kreve saltak på dette prosjektet bryter med prinsippet om likebehandling ved ellers like forhold. Noen få hundre meter østover er det i de senere år bygget et leilighetsbygg i «Shoppingsvingen» med flate tak. Også dette i et område som ellers bare har eneboliger med saltak. Et krav om saltak på alle tak vil også medføre færre leiligheter siden det vil medføre at øverste etasje forsvinner i alle byggene.

Bekymringen for synligheten fra Krags gate og Hasdalgata vil kunne minimeres ved arkitektoniske grep innenfor den opprinnelige teksten. Det være seg noen brutte tak- og veggflater eller fargebruk i fasaden.

- § 3.1.1: I kolonne 2 i tabellen endres tekst fra «Maks møne-/gesimskote» til «Maks mønekote».

Dette er en konsekvens av de 2 andre endringsforslagene og betyr i klartekst at man reduserer hele prosjektet med 1 etasje og med ca 10 leiligheter.

Det er det motsatte av det uttalte ønsket om flere sentrumsnære boliger.

- Endringer i plankart: I bestemmelsesområdet #1 må det legges inn en byggegrense minst 4 m fra eiendomsgrensen i nord

Ved å ha byggegrensen i eiendomsgrensen vil byggene bli flyttet nærmere fjellet og dermed bli mindre eksponert mot vest. Det vil også gi større og luftigere gårdsrom hvor felles utearealer er plassert. Argumentet om at ved å bygge i grenselinjen vil vedlikehold av fasaden måtte utføres fra kommunal tomt er objektivt riktig. Ved å benytte vedlikeholdsfrie materialer i fasaden vil dette vedlikeholde være minimalt, og vil normalt dreie seg om hvert 25. år.. Krav til fasademateriell kan settes ifbmrammesøknaden.

Videre virker argumentet mot bygging i byggegrensen noe spesielt sammenlignet med andre prosjekter både i nærheten og kommunen ellers. Et par nærliggende eksempler er det planlagte boligprosjekt i «Pærehagen» som ligger ca 300 meter øst for «Livbeltefabrikken». Etter forslag fra Kommunedirektøren er nylig reguleringsplanen for sentrum endret til at byggegrensen settes til eiendomsgrensen. Det vil medføre at framtidig vedlikehold må utføres fra kommunal grunn.

Det samme er tilfelle for deler av bygget i «Shoppingsvingen» hvor fasaden mot Viddefjellveien må vedlikeholdes med stillas i veien.

Kommunestyret mener at det av ovennevnte framgår at fordelene ved å tillate at byggegrensen går i eiendomsgrensen langt overstiger ulempen ved et stillas på kommunal grunn ifbm framtidig vedlikehold.

Knut Henning Thygesen (R) fremmet følgende forslag:

Kommunestyret viser til saksfremlegget og godkjenner at detaljreguleringsplan for Livbeltefabrikken i medhold av § 12-10 i plan- og bygningsloven med følgende endringer:

Endringer i planbestemmelsene:

- § 3.1.1: Første avsnitt, siste setning «Tak kan benyttes til uteoppholdsareal», slettes.
- § 3.1.1: Siste avsnitt, første setning «Tak kan ha enten saltak eller flatt tak» endres til «Tak skal ha saltak, eller avledede takformer. Det tillates takterrasser på deler av taket, der disse ikke er synlige fra Krag's Gate eller Hasdalgata».
- § 3.1.1: I kolonne 2 i tabellen endres tekst fra «Maks møne-/gesimskote» til «Maks mønekote»

Endringer planens kart:

I bestemmelsesområdet #1 må det legges inn en byggegrense minst 4 m fra eiendomsgrensen mot nord.

Votering

Forslag fra Thygesen (R) falt med 3 mot 26 stemmer.

FOR 3	MOT 26
RØDT (3/3) Vidar Iversen Knut Henning Thygesen Hanne Trine Helland	ARBEIDERPARTIET (9/9) Ragni MacQueen Leifson Lene Gunsteinsen Tore Myrberg Odd Eldrup Olsen Ister Muhamud Ali Jan Frode Nilsen Lars Aasbø Fosshaugen Agnes Norgaard Ellen Jakobsen Grunnsvoll HØYRE (9/9) Mette Marit Salvesen Albert Martin Walla Christian Axelsen Kjell Macdonald Frode Antonsen Lars Ole Røed Dag O. Gjesteby Kai Magne Strat Ole Jacob Paulsen FREMSKRITTSPARTIET (3/3) Dag Eikeland Bjørn Stiansen Geir Magne Kile VENSTRE (4/4) Jan Einar Henriksen Frode Ausland Stian Lund André Sagvollen SENERPARTIET (1/1) Ole Andreas Hødnebø

Miljø- og teknisk utvalg innstilling ble enstemmig vedtatt.

Fellesforslaget fra Høyre, Venstre og Frp ble vedtatt med 28 mot 1 stemme (Ister M. Ali, Ap)

Kommunestyret vedtak

Kommunestyret viser til saksfremlegget og godkjenner detaljreguleringsplan for Livbeltefabrikken i medhold av § 12-10 i plan- og bygningsloven med følgende tillegg/ending.

Nytt punkt i reguleringsbestemmelsene

Den visuelle fjernvirkningen av de øverste etasjene skal dempes ved materialbruk og arkitektoniske utforminger. Det skal vektlegges å bruke materialer med dempede farger som harmonerer godt med omkringliggende terreng. Oppbygg på takflaten skal begrenses til det aller mest nødvendige både i høyde og volum. Fjernvirkningen skal minimeres ved å trappe ned høyden, avrundede hjørner og andre arkitektoniske grep som vil gjøre silhuett virkningen vesentlig mindre. Espalier med klatreplanter skal benyttes, slik at oppbygg i større grad oppfattes i sammenheng med omkringliggende natur.

- Kommunestyret ber Kommunedirektøren inngå en utbyggingsavtale med utbygger hvor Kommunen sikres en forkjøpsrett til inntil 10 % av boligene. Forkjøpsretten skal meddeles utbygger senest 2 måneder etter salgsstart.
- Kommunestyret henstiller utbygger om å opprette dialog med Risør Boligbyggelag for å utrede mulighetene for at 1 av blokkene etableres som et borettslag.
- Kommunestyret henstiller utbygger om å opprette dialog med administrasjonen i Risør kommune for å utrede muligheten for å etablere utleieboliger med tilvisningsrett i prosjektet.

Sluttbehandling - Detaljreguleringsplan for Livbeltefabrikken, gnr. 16, bnr. 362, m.fl.

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Kommunestyret viser til saksfremlegget og godkjenner at detaljreguleringsplan for Livbeltefabrikken i medhold av § 12-10 i plan- og bygningsloven med følgende endringer:

Endringer i planbestemmelsene:

- § 3.1.1: Første avsnitt, siste setning «Tak kan benyttes til uteoppholdsareal», slettes.
- § 3.1.1: Siste avsnitt, første setning «Tak kan ha enten saltak eller flatt tak» endres til «Tak skal ha saltak, eller avledede takformer. Det tillates takterrasser på deler av taket, der disse ikke er synlige fra Krag's Gate eller Hasdalgata».
- § 3.1.1: I kolonne 2 i tabellen endres tekst fra «Maks møne-/gesimskote» til «Maks mønekote»

Endringer planens kart:

I bestemmelsesområdet #1 må det legges inn en byggegrense minst 4 m fra eiendomsgrensen mot nord.

Vedlegg

Oversiktskart
Planbeskrivelse
Reguleringsbestemmelser
Reguleringsplankart
ROS-analyse
Snitt
Soldiagram
VA-Rammeplan
Illustrasjonsplan
Illustrasjoner
3D-Illustrasjoner - 07.10.24
Uttalelser og merknader etter offentlig ettersyn
Merknader til offentlig ettersyn - sammendrag
Protokoll fra ungdomsrådsmøte 7. november 23

Kort resymé

Miljø og teknisk utvalg vedtok i sak 24/6, den 29.2.2024 å legge detaljreguleringsplan for Livbeltefabrikken ut på høring og offentlig ettersyn.

Formålet med detaljreguleringsplanen er å legge til rette for et kombinert formål bolig/næring/ tjenesteyting/kontor/parkering. Det åpnes for å rive den eksisterende bebyggelsen og føre opp nye bygg med boligformål i 6 etasjer og næring, tjenesteyting og parkering i 2 underetasjer. Etter høring og offentlig ettersyn har forslagsstiller foretatt noen mindre justeringer av høyden på trappehus/rom for tekniske installasjoner og pergola

Kommunestyret skal ta stilling til om planforslaget skal vedtas, eller ikke. Kommunestyret har anledning til å sende planen tilbake for endring. Det bør i så fall gis retningslinjer for hvilke endringer som skal gjøres. Dersom endringene er store, må planen legges ut til ny høring.

Kommunedirektøren innstiller på at detaljreguleringsplan for Livbeltefabrikken vedtas i medhold av plan- og bygningsloven §12-10, gitt at det foretas noen endringer i kart og bestemmelser.

Saksopplysninger

Planstatus:

Området uregulert og har «Sentrumsformål» i kommuneplanen. Eiendommen er i dag bebygd med et fabrikkbygg (livbeltefabrikken) og en lavblokk med 5 boenheter. Planforslaget er iht. formålet i kommuneplanen, men kan ikke settes i gang uten reguleringsplan.

Planforslag:

Detaljreguleringsplanen åpner for å rive den eksisterende bebyggelsen og føre opp ny bebyggelse med et kombinert formål. Det legges opp til blokkbebyggelse med inntil 6 etasjer med 48 til 55 leiligheter i varierende størrelse, og 2 underetasjer med næring, tjenesteyting og ca. 200 parkeringsplasser. Deler av underetasjene bygges som lokk mellom blokkbebyggelsen. Området er markert som bestemmelsesområde #2, og opparbeides som uteoppholdsareal. Området er offentlig tilgjengelig og vil bl.a. ivareta dagens gangforbindelse mellom stien opp til Heiveien og Hasdalgata.

For å bedre trafiksikkerheten, spesielt i krysset mellom Hasdalgata og Skolegata, etableres et nytt fortau fra Skolegata 5 og fram til dagens avkjøring til Hasdalgata 35C - 39. Deler av den eksisterende knausen i krysset sprenges/pigges bort, noe som vil gi en vesentlig forbedring i siktforholdene i krysset. Ved avkjøringen til Hasdalgata 35C – 39, snevres Hasdalgata inn og det vil være med på å redusere bilenes fart i denne del av Hasdalgata.

Vann-, avløp og overvann kobles til kommunalt nett, og det er lagt inn rekkefølgebestemmelser om at teknisk plan for dette foreligger før det kan gis rammetillatelse.

Det vises ellers til vedlagte planbeskrivelse med tilhørende dokumenter.

Planprosess:

Det ble gjennomført oppstartsmøte med kommunen den 15. juni 2022. Varsel om oppstart av planarbeid ble sendt ut til berørte offentlige og private parter 8. august 2022, med svarfrist 10. september 2022. Det kom inn 7 merknader. Til politisk behandling av planforslaget i februar, innstilte kommunaldirektøren på en del endringer, bl.a. endringer i takform, reduksjon i høyder og en byggegrense på 4 m mot Skoleheia. Kommunestyret vedtok å legge forslagsstillers planforslag ut på høring og offentlig ettersyn, men med en bestemmelse om at ikke skulle tillates nærings-virksomhet som var til sjenanse for boenhetene.

Planen lå ute til høring og offentlig ettersyn i perioden februar – april. Etter høringsfristens utløp har det kommet inn 6 uttalelser og nabomerknader. Alle innspillene er vedlagt i sin helhet. Innspillene refereres punktvis nedenfor, og med forslagsstiller kommentar.

Følgende innspill og merknader kom inn:

Statsforvalteren i Agder:

- Er positive til utbygging av nye boliger skjer gjennom transformasjon, og mener planforslaget er et godt eksempel på dette.
- Gravplassen må ivaretas på en verdig måte.
- Viktig med visuelt skille og buffersone.
- Mener friområdet TD1 bør utvides mot nord og med en visuell buffersone mellom gravplassen og bebyggelsesområdet KBA1
- Anleggsarbeider må planlegges og gjennomføres på en slik måte at det unngås konflikt mellom arbeidene og gjennomføring av gravferder. Viser til retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).
- Viser videre til uttalelse i forbindelse med varsel om oppstart av planarbeid.

Forslagsstillers kommentar:

- Kan ikke se at det er hensiktsmessig å utvide friområdet TD1, og viser til at området mot nord er en grønn buffersone mellom kirkegården og anleggsområdet. De har derimot lagt inn en bestemmelse om at friområdet TD1 skal opprettholdes som visuell vegetasjonsskjerm.
- Opplyser videre at kirkevergen vil bli kontaktet i forkant av oppstart av grunnarbeid, slik at konflikter kan unngås.

Kommunedirektørens kommentar:

Statsforvalteren er i hovedsak opptatt av eventuelle fremtidige konflikter mellom anleggsarbeider og gravferder. Som forslagsstiller skriver er det et eksisterende friområde mellom planområdet og kirkegården, som vil fungere som en buffer. Planområdet ligger

derimot høyere enn kirkegården, og det er derfor viktig med god kommunikasjon mellom utbygger og kirkevergen, slik at ulempene kan begrenses i størst mulig grad.

Agder fylkeskommune:

- Støtter kommunedirektørens innstilling til endringer til planforslaget før høring og offentlig ettersyn.
- Mener det er positivt for Risør at det tilrettelegges for flere sentrumsnære boliger.
- Mener at en gjenbruk av den eksisterende bebyggelsen kunne blitt et svært spennende prosjekt i Risør, og mener at mulighetene for dette burde vært utredet nærmere.
- Anbefaler at det utarbeides 3D-modell som illustrerer omfanget og konsekvenser av planforslaget.
- Planområdets beliggenhet reduserer innvirkningen på det kulturhistoriske miljøet i Risør sentrum noe, men viser til at ny bebyggelse vil være godt synlig fra Krag's gate. Deler av ny bebyggelse vil også kunne sees fra Tjenna-området og deler av NB! -området.
- Oppfordrer sterkt til å trekke deler av bebyggelsen lenger bort fra Skoleheia, samt at høyden på bebyggelsen, reduseres.
- Mener at det ikke bør tillates solceller på vegg, og at slike anlegg etableres på tak.
- Er kritiske til at det legges opp til inngrep som berører terreng og murer regulert til bevaring, og anbefaler at de ses på løsninger som kan redusere slike inngrep.

Forslagsstillers kommentar:

- Har vurdert muligheten for å redusere høydene på ny bebyggelse. For å begrense synbarheten har de lagt inn nye bestemmelser der høydene på takoppbygg for tekniske installasjoner, trapp- og heishus og pergolaer, reduseres. Mener dette vil redusere omfanget og at bebyggelsen vil virke mindre ruvende.
- Det er lagt inn bestemmelser om at solceller kun er tillatt på tak.
- Planen legger ikke opp til inngrep i eksisterende bevaringsverdige murer.

Kommunedirektørens kommentar:

Kommunedirektøren er enig i at en transformasjon av dagens industribebyggelse ville være en bedre løsning enn riving og nybygg, og at slike bygg bør beholdes som en representant for denne typen virksomhet og arkitektur, hvis dette er mulig. Det er derimot strenge krav til nye boenheter, og kommunedirektøren ser at dette kan by på utfordringer ved transformasjon. Kommune-direktøren kan ikke se at bygget i seg selv har en så stor verdi at det ikke bør kunne aksepteres et nybygg, men er skeptisk til den nye bebyggelsens høyder og takform, noe vi redegjør for lenger ned.

NVE:

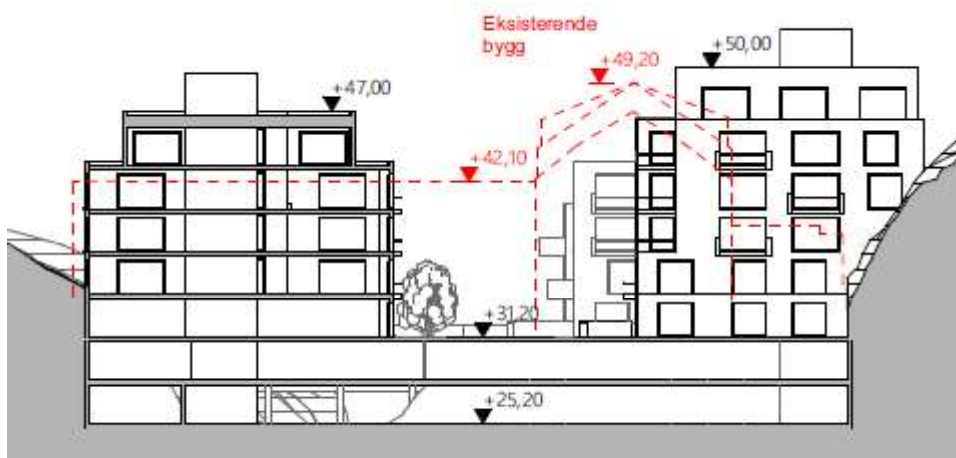
Har ikke kapasitet til å gi uttalelse, men viser til at det er kommunens ansvar at det blir tatt nødvendig hensyn til flom- og skredfare, overvann etc.

Forslagsstillers kommentar:

Tas til etterretning.

Kommunedirektørens kommentar:

Området er bebyggt, men skal etableres en ny parkeringskjeller i 2 plan.



Sikring av eventuelle synlige skjæringer forutsettes utført av foretak med ansvarsrett innenfor den aktuelle tiltaksklasse.

Det er lagt inn rekkefølgebestemmelse om at teknisk plan for bl.a. overvann, skal være oversendt og godkjent av kommunen, før det kan gis rammetillatelse.

Fortidsminneforeningen:

- Mener det burde legges opp til en transformasjon av det eksisterende bygget, og ikke oppføring av nye bygninger.
- Mener at mindre uregulerte eiendommer i sør, bør inngå i planområdet.
- Ber om bedre illustrasjoner/3D-illustrasjoner.
- Anbefaler at deler av kommunedirektørens innstilling til endringer til planforslaget før høring og offentlig ettersyn, bør tas inn.
- Ønsker en tydeliggjøring av fylkeskommunens og Riksantikvarens anbefalinger om formål/ estetikk, bl.a. god stedstilpasning, farger og materialer med lokal tilknytning, takform. Mener også at tekniske anlegg og heis/trappetårn ikke må være synlige fra Krag's gate og Hasdalgata.
- Offentlig sti gjennom området må sikres i bestemmelsene.

Forslagsstillers kommentar:

- Har vurdert mulighetene for en transformasjon av eksisterende bygg, men ser at dette er svært krevende, spesielt mht. krav i byggt teknisk forskrift og uteareal.
- Mener ny bebyggelse ikke vil svekke det kulturhistoriske miljøet i sentrum.
- Mener det ikke er aktuelt å utvide planområdet.
- Har tydeliggjort illustrasjonene slik at omriss av ny og eksisterende bebyggelse vises bedre.
- Ønsker ikke å endre bestemmelsene krav til takform.

Kommunedirektørens kommentar:

I hovedsak samme innspill som fra Agder fylkeskommune.

Risør Verneforening:

- Mener det er uheldig å legge om dagens gangpassasje gjennom planområdet. Mener at en gangforbindelse over fellesarealet/lokket går igjennom et område som vil oppleves

som privat. En ny gangforbindelse kunne eventuelt vært lagt inn mot fjellet i sør (mot Heiveien)

- Misvisende inntrykk av volum og høyder i forhold til eksisterende bebyggelse.

Forslagsstillers kommentar:

- Har vurdert flere ulike alternativer, men mener den som vises er den beste.

Kommunedirektørens kommentar:

Uteoppholdsarealet som skal benyttes for adkomst til stiene i vest, er regulert til offentlig tilgjengelige arealer. Etter kommunedirektørens mening er dette en bedre løsning enn å etablere adkomsten mellom ny bebyggelse og Heiveien: En adkomstvei i dette området vil oppleves som trang og mørk, og ligge inneklemt mellom bebyggelsen og en forholdsvis høy fjellskjæring inn mot heia opp til Heiveien/Ringveien.

Fellesmerknader fra naboer:

- Positive til utbygging av leiligheter.
- Mener ny bebyggelse vil være svært dominerende i forhold til eksisterende bebyggelse.
- De 2 øverste etasjene vil være sjenerende og føre til økt innsyn.
- Mener at soldigram viser at nærmeste nabo vil få reduserte solforhold på kveldstid.
- Ønsker en maksimal kotehøyde på kote 43 for bebyggelsen i nord, og kote 38 i syd.
- Utbyggingen vil medføre en økt belastning mht. biltrafikk og gjennomgang, og forutsetter at det etableres barrierer for å hindre økt gjennomgang over egne eiendommer.
- Viser til at terrenget mot Heiveien er bratt, og at fjerning av skog/vegetasjon og eksisterende murer kan medføre en økt fare for ras eller skader på egen eiendom. Kan ikke se at det er foretatt grunnundersøkelser i dette område.

Forslagsstillers kommentar:

- Viset til sol/skyggediagram som viser solforholdene kl. 18. Viser videre til at ny bebyggelse vil ligge lavere enn eiendommene i sør, og derfor ikke medføre mer skygge.
- Ønsker ikke å redusere høyder på ny bebyggelse.
- Trafikken vil øke, men viser til at adkomstveien utbedres.
- Det kan være aktuelt å rydde i eksisterende vegetasjon, spesielt mot Skoleheia og kirkegården.

Kommunedirektørens kommentar:

I planen legges det opp til at taket blir noe høyere enn mønet på dagens bygg. I tillegg er det ønskelig å kunne opparbeide takterrasser. Taket på bygget nærmest Heiveien/Ringveien vil ligge på kote + 47 moh., dvs. ca. 1 m over uteområdet til Heiveien 1. Kommunedirektøren kan ikke se at høydeforskjellen vil medføre noen vesentlig reduksjon i solforholdene, eller noen vesentlig økt skygge inn på uteområdene. Ny bebyggelse vil derimot redusere utsikten mot nord, men eiendommene vil fortsatt ha gode siktforhold mot vest og øst, dvs. mot sjøen. Kommunedirektøren mener også at bebyggelsens høyde bør reduseres noe.

Økonomi

Planforslaget har ingen direkte økonomiske konsekvenser for kommunen, utover saksbehandlings-gebyret. Etablering av inntil 55 nye boenheter i tillegg til kontor- og næringslokaler, vil kunne gi økt tilflytting og aktivitet, noe som vil være svært positivt for Risør.

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.

Området som ønskes regulert er et eldre industriområde. Det har ikke vært noen vesentlig aktivitet i byggene på lang tid, og bygningsmassen bærer preg av forfall. Det søkes om å rive den eksisterende bebyggelsen, og føre opp nye bygg med kombinerte formål, og inntil 55 boenheter. Planforslaget medfører en fortetting innenfor et bebygd område, noe som er positivt som et alternativ til å bygge ned i større urørte områder med mulig store naturverdier.

Boligbebyggelsen i nærområdet består i all hovedsak av frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse. Blokkbebyggelsen som planforslaget legger opp til, skiller seg slik sett fra den omkringliggende bebyggelsen. Nye boliger vil derimot være med på å skape liv i et område som i dag fremstår som mørk og ubebodd, på kveldstid. Det legges opp til å etablere et nytt fortau som, sammen med et overbygd uteareal, gir adkomst til stien opp til Heiveien og ned til kirkegården. Sikkerheten for mange trafikanter før derfor være godt ivaretatt selv om trafikkmengden øker.

De nye boligene vil i tillegg være attraktive sentrumsnære leiligheter, med gangavstand til butikker, servicetilbud og kollektivtilbud, og planforslaget vil etter kommunedirektørens mening være iht. kommunens hovedmål.

Folkehelse og levekår

Det er kort vei til skoler, barnehager og idrettsanlegg, i tillegg til butikker og servicetilbud i Risør sentrum. Området grenser mot Skoleheia i nord.

Hasdalgata benyttes av flere, bl.a. skolebarn, som tar snarvei opp til Heiveien og ned til kirkegården. For å bedre sikkerheten for mange trafikanter, skal fortauet som i dag avsluttes utenfor Skolegata 5, forlenges inn i Hasdalgata. Ved avkjøringen til Hasdalgata 35C – 39, innsnevres veien, noe som er med på å redusere bilenes fart inn/ut av parkeringsanlegget. I tillegg bygges det et lokk over parkeringskjelleren og etableres et offentlig tilgjengelig uteareal fram til stien opp til Heiveien og ned til Kirkegården. Samlet sett bør trafikksikkerheten være forbedret, selv med den økte trafikken i området.

Klima og miljø

Planforslaget legger opp til riving av dagens bygg. I tillegg må det sprenges for å kunne etablere den nye parkeringskjelleren. Det er ikke laget noen masserapport, og det må regnes med at en god del overskuddsmasse må transporteres bort. Dette kommer i tillegg til transport av bygnings-materialer til eiendommen. Enhver utbygging av et slik omfang vil kreve ressurser og bearbeiding av terreng, og vil derfor påvirke klima- og miljøforholdene avhengig av hvordan utbyggingen skjer.

Det klart beste alternativet mht. klima og miljø er en transformasjon av dagens bygg. Det er derimot foretatt en del undersøkelser av det gamle bygget som viser et stort behov for istandsetting. I tillegg må det regnes med en god del konstruksjonsmessige ombygginger for å kunne ta dagens bygg i bruk til boligformål.

Både gjenbruk av eksisterende bebyggelse og oppføring av ny bebyggelse i samme området, er innenfor begrepet «arealnøytralitet».

Ved gjennomføring av planen vil det bli lagt til rette for opptil 55 nye boenheter. Området sentrumsnært og med gangavstand til de fleste servicefunksjoner og i kort avstand til eksisterende kollektivtilbud.

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.

Planen åpner opp for et kombinert formål bolig/kontor/tjenesteyting/næring/parkering. Leiligheter i gåavstand til sentrum vil gjøre boligenhetene attraktive og er helt klart positivt for Risør. Samtidig er det et stadig større fokus på å beholde og utvikle eksisterende næringsarealer, fremfor å omregulere og etablere nye. Planen må derfor kunne sies å være positiv i det den også ivaretar et fremtidig næringsbehov.

Parkeringstilbudet i Risør sentrum, spesielt sommerstid, er begrenset og de nye parkeringsplassene vil være et positivt tilskudd. I tillegg er det mulig å se for seg muligheten for langtidsleie av parkeringsplasser for beboere i sentrum, som ikke selv har parkeringsmulighet på egne eiendommer.

I 2021 ble tilbudet om kjøp av aksjer i Risør Parkering AS, behandlet av formannskapet og kommunestyret. Vedtaket i kommunestyret var å ikke kjøpe aksjer i selskapet, men kommune-direktøren fikk fullmakt til å forhandle frem en kjøpsavtale knyttet til kjøp av parkeringsplasser med en kjøpsramme på inntil kr. 6 mill. En slik forhandling har avventet en ferdigbehandling av denne planen og antall parkeringsplasser (offentlige og private) som planen legger opp til. Forhandlingene kan eventuelt starte opp etter vedtak av denne planen og resultatet må fremmes som ny politisk sak med vedtak om ny økonomisk bevilgning.

Vurderinger

Planformål

Planen legger opp til at det kan etableres inntil 55 nye boenheter. I planinitiativet var antallet anslått til 25 – 30 enheter. Mye av endingen skyldes at det nå er ønskelig å bygge nytt, og ikke en ombygging av eksisterende bygningsmasse.

Kommunedirektøren kan ikke se at økningen i antallet boenheter er så vesentlig at dette bør reduseres. Eiendommen ligger i gåavstand fra kultur- og servicetilbudene i Risør sentrum, skole- og idrettsanlegg, samt kollektivtilbud. Det er få tilsvarende leiligheter i Risør, og vi vil anta at disse kan være svært attraktive. Boliger vil også skape nytt liv i et område som tidligere kun har vært benyttet til parkering og industrivirksomhet.

Forslagsstiller ønsker videre fleksibilitet mht. hva som skal kunne etableres av virksomheter i området. Kommunedirektøren har forståelse for ønsket om fleksibilitet, og kan ikke se at formålene «Tjenesteyting» og «kontor» er til vesentlig ulempe for beboerne.

Trafikkforhold:

Planen åpner opp for å etablere 200 nye parkeringsplasser, noe som vil medføre en betydelig økning i trafikken inn og ut av området. For å redusere konflikten mellom kjørende og myke trafikanter, forlenges eksisterende fortau i Skolegata fram til adkomstveien opp til Hasdalgata 35 – 39. Ved adkomstveien er veibredden redusert til ca. 3,5 m, noe som vil ha en fartsreducerende effekt. Krysset Skolegata-Hasdalgata er i dag svært uoversiktlig. Ved å forlenge fortauet vil deler av den eksisterende fjellskjæringen i krysset, fjernes og gi en klar forbedring av sikten.

Naturmangfold

Det er ikke registrert 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. Kunnskaps-grunnlaget etter naturmangfoldlovens §9 er etter vår vurdering god nok for videre planlegging.

Overvann

Det er i dag problemer med overvann på kirkegården, og det er en forutsetning at vann fra ny bebyggelse ikke ledes ned hit. I vedlagte VA-rammeplan beskrives en løsning der vann ledes mot eksisterende kommunalt ledningsnett i Skolegata/Hasdalgata. Løsningene vil bli avklart ved detaljprosjektering av ny bebyggelse.

Transformasjon kontra nybygg:

Kommunedirektøren mener det beste ville være en transformasjon av dagens bygg, men ser at dette kan by på utfordringer mht. byggteknisk forskrifts krav til leiligheter. Kommunedirektøren kan heller ikke se at eksisterende bygg har en så viktig funksjon at det ikke bør kunne aksepteres å rive disse.

Landskapspåvirkning:

Området ligger inneklemt mellom Skoleheia i nord og boligbebyggelsen i Ringveien/Heiveien i sør.

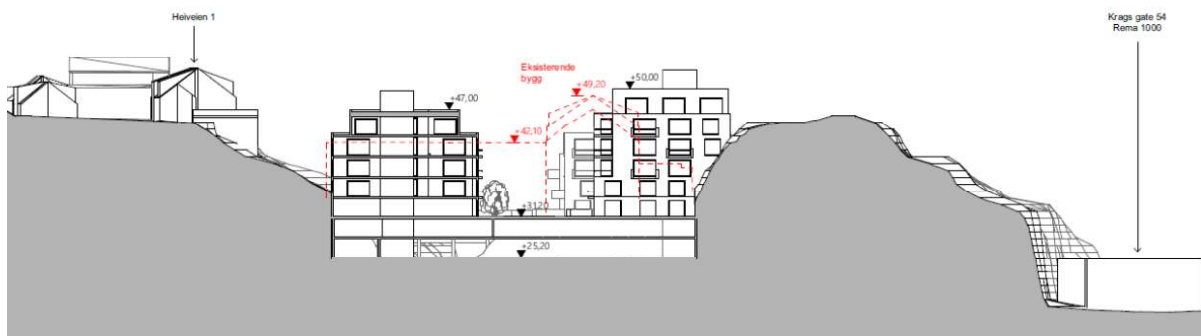
Eiendommen ligger i randsonen til det kulturhistoriske miljøet i Risør sentrum. Det er derfor viktig at ny bebyggelse ikke medfører en vesentlig reduksjon av opplevelsen av det kulturhistoriske miljøet i sentrum. Den eksisterende bebyggelsen er ikke godt synlig fra Risør sentrum, men kan ses fra Melkeveien og nedre deler av Hasdalgata.



Bilde tatt fra Melkeveien 9



Bilde tatt fra Hasdalgata



Som illustrasjonen over viser, vil ny bebyggelse ha flatt tak omtrent i samme høyde som mønet til dagens bygg, og ca. 5 m over det flate tilbygget mot sør. I tillegg etableres takoppbygg for tekniske installasjoner på inntil 4 m. Et større og høyere bygg, vil naturlig nok bli mer synlig fra de to veiene.

Det er laget 3D-illustrasjoner, se vedlegg, som viser at den nye bebyggelsen vil kunne sees fra ulike plasser i sentrum.



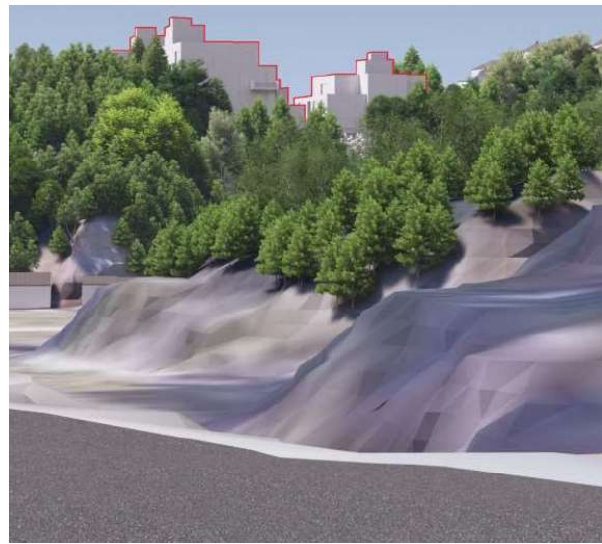
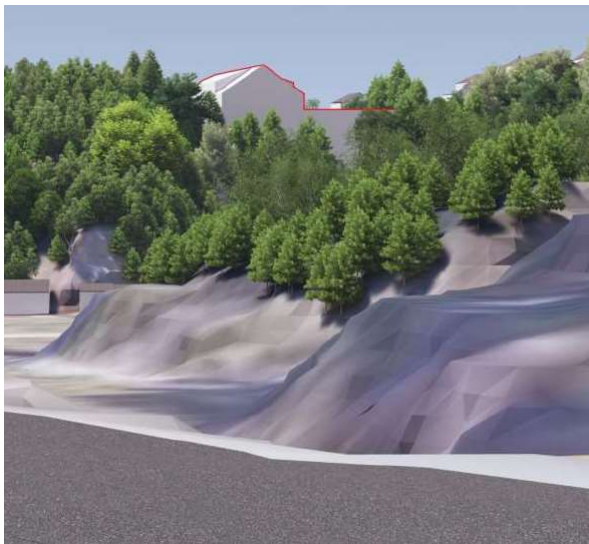
Fra 3D-Illustrasjoner

Med tanke på avstanden til ny bebyggelse, eiendommens beliggenhet bak Skoleheia, samt det bakenforliggende terrenget opp mot Heiveien, kan ikke kommunedirektøren se at endringene reduserer opplevelsen av det kulturhistoriske miljøet i sentrum i vesentlig grad. Viser da bl.a. til at den bakenforliggende blokkbebyggelsen i Heiveien er godt synlig fra de samme plassene.

Den nye bebyggelsen vil derimot være godt synlig fra Krag's Gate, som må sies å være en del av inngangsporten til Risør sentrum.



En ny bebyggelse med flate tak, vil skille seg vesentlig fra dagens bebyggelse. Snitttegninger viser bygg med flate tak og takterrasser på kote + 50. I tillegg er det behov for et heispåbygg med en høyde på ca. 4 m. Målt i kommunens kart ligger høyeste punkt i Skoleheia på ca. kote +46, dvs. ca. 4 m lavere enn takterrassene og ca. 8 m lavere enn heisbygget.



Fra 3D-Illustrasjoner

Ved politisk behandling i forkant av høring og offentlig ettersyn, innstilte kommunedirektøren på å redusere høyden til ny bebyggelse og at det ble stilt krav om saltak, eller avledede takformer, samt at det ble lagt inn en byggegrense mot Skoleheia, på 4 m. Miljø og teknisk utvalg vedtok derimot å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn, slik det forelå fra forslagsstiller.

Kommunedirektørens mener fortsatt at den foreslåtte bebyggelsen er lite tilpasset landskapet og den omkringliggende bebyggelsen, som alle har skråtak i en eller annen form. Etter kommune-direktørens skjønn bør bebyggelsen være noe lavere og med en større variasjon i takformer. I tillegg vil byggegrensen nå er vist i planens kart, medføre at alt nødvendig vedlikehold av byggenes fasade mot heia, må utføres fra friområdene i Skoleheia. Kommunedirektøren mener fortsatt at dette er uheldig, og at det bør være en 4 m byggegrense mot nord.

Kommunedirektøren innstiller derfor på at planen godkjennes under forutsetning at det foretas noen endringer i planens kart og bestemmelser.

Kommunedirektørens konklusjon

Kommunestyret viser til saksfremlegget og godkjenner at detaljreguleringsplan for Livbeltefabrikken i medhold av § 12-10 i plan- og bygningsloven med følgende endringer:

Endringer i planbestemmelsene:

- § 3.1.1: Første avsnitt, siste setning «Tak kan benyttes til uteoppholdsareal», slettes.
- § 3.1.1: Siste avsnitt, første setning «Tak kan ha enten saltak eller flatt tak» endres til «Tak skal ha saltak, eller avledede takformer. Det tillates takterrasser på deler av taket, der disse ikke er synlige fra Krag's Gate eller Hasdalgata».
- § 3.1.1: I kolonne 2 i tabellen endres tekst fra «Maks møne-/gesimskote» til «Maks mønekote»

Endringer planens kart:

I bestemmelsesområdet #1 må det legges inn en byggegrense minst 4 m fra eiendomsgrensen mot nord.