



Risør kommune

Postboks 158
4952 RISØR

Saksbehandler, innvalgstelefon

Heidi Johansen, 37 01 78 31

Høringsuttalelse til forslag til reguleringsplan for Livbeltefabrikken i Risør kommune

Vi viser til oversendelse datert 07.03.24 fra Risør kommune med vedtak om å legge forslag til detaljregulering for Livbeltefabrikken ut til offentlig ettersyn.

Bakgrunn

Formålet med planen er å legge til rette for kombinert formål *Bolig/Næring/Tjenesteyting/Kontor/Parkering*. Planforslaget foreslår å etablere 48 – 55 leiligheter i varierende størrelse, ca. 200 parkeringsplasser, samt lokaler for kontor, tjenesteyting og næringsvirksomhet. Området er avsatt til *Sentrumsformål* i kommuneplanen. Planområdet er i hovedsak uregulert.

Innspill fra Statsforvalteren

Vi viser til Statsforvalterens uttalelse i forbindelse med varsel om oppstart av planarbeidet, av 13.10.22. Statsforvalteren er generelt positiv til at utbygging av nye boliger skjer gjennom transformasjon av allerede bebygde områder, og at det sikres høy utnyttelse, og mener foreliggende planforslag er et godt eksempel på dette.

Planområdet ligger i umiddelbar nærhet til Risør kirkegård. Vi viser til § 1 i gravplassforskriften som sier at *Gravplassen skal holdes i hevd og forvaltes med den orden og verdighet som dens egenart tilsier*. Gravplassens særegne funksjon skal ivaretas på en verdig måte, særlig som sted for gjennomføring av gravferd, sorgbearbeidelse og som minnested. I denne aktuelle saken er det viktig å sikre visuell skjerming (buffersone) mellom gravplassareal og nytt boligprosjekt, slik at gravplassens funksjon som sørge- og minnested ivaretas. Vi mener derfor område o_TD1 bør utvides mot nord, og at det i bestemmelsene punkt 3.3.1 tilføyes at område (o_TD1) skal opprettholdes som visuell vegetasjonskjerm mellom bebyggelse innenfor KBA1, og gravplassen.

Vi legger til grunn at anleggsarbeid tilknyttet KBA1 planlegges og gjennomføres på en slik måte at man unngår konflikt, blant annet tilknyttet støy, ved gjennomføring av gravferder mv. Vi viser til T-



1442 Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging. Vi ber om at den lokale gravplassmyndigheten, Risør kirkelige fellestråd ved kirkevergen kontaktes. Se også gravplassloven, [gravplassforskriften](#), [Rundskriv Q-06/2020 Forvaltning av kirke, gravplass og kirkens omgivelser som kulturminne og kulturmiljø](#) (Barne- og familiedepartementet og Klima- og Miljødepartementet) og [Gravplassveilederen](#).

Vi kan utover ovennevnte ikke se at det er forhold ved planforslaget som er i vesentlig strid med de interesser vi er satt til å iveraret.

Med hilsen

Heidrun Flognfeldt Andreassen (e.f.)
seniorrådgiver

Heidi Johansen
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Agder fylkeskommune
NORGES VASSDRAGS- OG ENERGIDIREKTORAT
(NVE)

Postboks 788 Stoa
Postboks 5091
Majorstua

4809 ARENDAL
0301 OSLO

Risør kommune
Postboks 158
4952 RISØR

Vår dato: 22.03.2024

Vår ref.: 202404924-2 Oppgis ved henvendelse

Deres ref.: 22/2496

Saksbehandler: Maria Solem/

22959764/maws@nve.no

NVEs generelle uttalelse-Høring og offentlig ettersyn - Detaljreguleringsplan for Livbeltefabrikken, gnr. 16, bnr. 362, m. fl. - Statlige og regionale myndigheter

Vi viser til oversendelse av høringsdokumenter datert 07.03.2024.

Om NVE

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) er nasjonal sektormyndighet med innsigelseskompetanse innenfor saksområdene flom-, erosjons- og skredfare, allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann, og anlegg for energiproduksjon og framføring av elektrisk kraft. NVE har også ansvar for å bistå kommunene med å forebygge skader fra overvann gjennom kunnskap om avrenning i tettbygde strøk (urbanhydrologi). NVE gir råd og veiledning om hvordan nasjonale og vesentlige regionale interesser innen disse saksområdene skal tas hensyn til ved utarbeiding av arealplaner etter plan- og bygningsloven (pbl).

På grunn av stor saksmengde i forhold til tilgjengelige ressurser har ikke NVE kapasitet til å gå konkret inn i alle reguleringsplaner som kommer på høring. NVE vil prioritere å gi konkrete innspill og uttalelser til reguleringsplaner det blir bedt om faglig hjelp til konkrete problemstillinger. Etter en faglig prioritering gir vi hjelp til de kommunene som har størst behov.

NVEs generelle tilbakemelding

Som planmyndighet har dere ansvar for å se til at NVE sine saksområder blir vurdert og ivaretatt i planforslaget. Vi har laget en [Kartbasert veileder for reguleringsplan](#) som leder dere gjennom alle våre fagområder, og gir dere verktøy og innspill til hvordan våre tema skal ivaretas i reguleringsplanen. Hvis dere ikke allerede har gått gjennom veilederen anbefaler vi at dere gjør det, og vurderer om våre saksområder er ivaretatt i planen. Dere må vurdere om planen ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser, jf. [NVEs veileder 2/2017 Nasjonale og vesentlige regionale interesser innen NVEs saksområder i arealplanlegging](#).



Dere kan også bruke våre internettsider for arealplanlegging. Her er informasjonen og veiledningen lagt opp etter plannivå, <https://www.nve.no/arealplanlegging/>. På NVEs internettsider finner dere koblinger til veiledere og verktøy. Det ligger også mye arealinformasjon på NVEs kartløsninger.

Kommunens ansvar

NVE minner om at det er kommunen som har ansvaret for at det blir tatt nødvendig hensyn til flom- og skredfare, overvann, vassdrag og energianlegg i arealplaner, byggetillatelser og dispensasjoner. Dette gjelder uavhengig av om NVE har gitt råd eller uttalelse til saken.

Dere kan ta kontakt med NVE dersom det er behov for konkret bistand i saken.

Med hilsen

Øyvind Leirset
Seksjonssjef

Maria Solem
Senioringeniør

Dokumentet blir sendt uten underskrift. Det er godkjent etter interne rutiner.

Mottakere:

Risør kommune

Kopimottakere:

STATSFORVALTEREN I AGDER



RISØR KOMMUNE
Postboks 158
4952 RISØR

Dato: 24.04.2024
Vår ref: 22/16266-7
Deres ref: 22/2496-24
Saksbeh.: Frode Amundsen

Risør kommune - uttalelse ved offentlig ettersyn for forslag til detaljreguleringsplan for Livbeltefabrikken

Viser til oversendelse 7.3.2024. Saken gjelder offentlig ettersyn av forslag til detaljreguleringsplan for Livbeltefabrikken, gnr. 16 bnr. 362 mfl., i Risør kommune. I oversendelse er det opplyst at formålet med planen er å legge til rette for et kombinert formål Bolig/Næring/Tjenesteyting/Kontor/Parkering. Forslaget legger opp til å etablere om lag 48 – 55 leiligheter i varierende størrelse, ca. 200 parkeringsplasser i tillegg til lokaler for kontor, tjenesteyting og næringsvirksomhet. Området er avsatt til sentrumsformål i kommuneplanen.

Innspill fra Agder fylkeskommune

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

I varsel om oppstart var det opplyst at hovedformålet med planen er å tilrettelegge for transformasjon av dagens bebyggelse til ny bruk. I forslag legges det opp til riving av dagens bebyggelse og oppføring av ny. Vår uttalelse til oppstart av planarbeid var basert på informasjon om transformasjon av bebyggelsen, og våre innspill ved oppstart knyttet til byutvikling og kulturminner er derav kun delvis fulgt opp. Fylkeskommunedirektørens overordnede vurdering er at det er positivt for Risør at det tilrettelegges for flere boliger i sentrumsområdet. Basert på våre interesser knyttet til kulturmiljø har vi konkrete innspill knyttet til beslutningsgrunnlag, utforming av ny bebyggelse og utforming av Hasdalgata.

Beslutningsgrunnlag:

Fylkeskommunedirektøren mener den opprinnelige intensjonen om å transformere eksisterende bygningsmasse kunne blitt et svært spennende prosjekt i Risør. Vi skulle gjerne sett at det ble arbeidet mer mot å bevare og transformere eksisterende bygningsmasse og tilpasse denne ny bruk. Vi mener fremdeles at mulighetene for dette burde vært utredet nærmere, for å bevare historiske spor etter industriutviklingen i tilknytning til Risør sentrum. Det kan være vanskelig å se for seg omfanget av prosjektet og hvor store konsekvenser dette kan ha for omkringliggende miljø. Vi vil anbefale at det utarbeides en fysisk 3D-modell som illustrerer dette.

Ny bebyggelse:

Beliggenheten mellom to heier muliggjør at det kan bygges noe i høyden, selv om den

Besøksadresse:
Tordenskjolds gate 65 4614
KRISTIANSAND S

Postadresse:
Postboks 788 Stoa, 4809 Arendal

Telefon:
+47 38 05 00 00

E-post:
postmottak@agderfk.no

Org.nr.:
921 707 134

Nettsted:
www.agderfk.no

tradisjonelle bebyggelsen i sentrum ligger forholdsvis lavt. Beliggenheten reduserer også innvirkningen på det bevaringsverdige kulturmiljøet i sentrum noe, men en så stor utbygging vil likevel kunne få stor betydning for opplevelsesverdien av dette. Ny bebyggelse vil bli svært synlig fra øvre del av Kragsgate. Høyden på bygningene vil påvirke bybildet ved innfartsveien til Risør. Bygg A vil komme til å være synlig fra Tjenna og deler av NB! -området, blant annet Frikirkegata. Bygg A er videre planlagt oppført trukket inn i heia, og vi uttrykker også bekymring over terrenginngrepene som dette vil medføre og hvilke konsekvenser dette kan få for øvrig miljø og bebyggelse. Vi oppfordrer sterkt til at dette trekkes noe tilbake og at høyden på bebyggelsen reduseres, især da det i henhold til reguleringsbestemmelsene tillates takoppbygg for tekniske installasjoner inntil 4m over maks byggehøyde, samt tilrettelegging for pergola på toppen av byggene. Vi anbefaler at maks kotehøyde settes til 50, dette inklusiv inntil 4m takoppbygg for tekniske installasjoner. I den forbindelse bør en også se på om bygg B og C også bør reduseres noe i høyde for å skape variasjon og tilpasses høyden på heiene noe mer. Det er også viktig å se på hvilke konsekvenser og betydning byggehøyder og utforming i dette prosjektet har på kulturmiljøet i Risør, sett i sammenheng med utviklingen av Rema1000-tomten.

Solcellepanel:

I bestemmelse 2.6 *Estetikk* tillates det etablering av solcellepanel på tak og vegg. Det legges føringer om matte solceller og at disse skal integreres i den arkitektoniske helheten. Risør sentrum har klare bestemmelser når det gjelder etablering av solcellepanel i bevaringsområdet. Vi mener at det også i et prosjekt som dette må tas særlige hensyn til plassering av solcellepanel når planområdet ligger så tett på et nasjonalt viktig kulturmiljø. Vi mener det ikke bør tillates montering av solcellepanel på vegg, men at dette eventuelt skal tillates etablert på tak.

Hasdalsgata:

Planområdet grenser til bevaringsområdet for Risør sentrum, samt deler av planområdet ligger innenfor reguleringsplan for *Kragsgata – Rutebilstasjonen og Skoleheia* med hensynssone bevaring kulturmiljø hvor reguleringsbestemmelsene for Risør sentrum gjøres gjeldende. Det legges opp til utbedring av veiforholdene som vil medføre inngrep i terreng og murer som i dag er regulert til bevaring. Vi er kritiske til at det legges opp til slike inngrep innenfor et område som er underlagt forholdsvis tydelige bestemmelser med hensyn til landskapsinngrep, bevaring av vegetasjon og murer. Vi anbefaler at det ses på løsninger som kan redusere inngrepene her, og at eventuelt arbeid utføres med hensyn til, og tilpasses, øvrig kulturmiljø.

Ta gjerne kontakt dersom noe er uklart.

Med hilsen

Ingvild Nina Skjong
Avdelingsleder
Plan

Frode Amundsen
Rådgiver
Plan

Brevet er godkjent elektronisk.

Kopi til: STATSFORVALTEREN I AGDER



Fortidsminneforeninga
Aust-Agder lokallag

Risør kommune

Postboks 158
4952 Risør

postmottak@risor.kommune.no

Dato: 25. april 2024

Deres sak: 22/2496-24

Hørings svar - Offentlig ettersyn, Detaljregulering for Livbeltefabrikken gnr. 16 bnr. 362 i Risør kommune.

Det vises til brev fra Risør kommune datert 7. mars 2024 hvor dere inviterer oss til å avgi innspill i forbindelse med detaljregulering for Livbeltefabrikken gnr. 16 bnr. 362 i Risør sentrum. Det vises videre til at vi ikke ble inkludert ved oppstart slik at vi ikke tidligere har fått gitt ønskede innspill. Høringsfristen er satt til fredag 26. april 2024 og vi i Fortidsminneforeningen ønsker nå å komme med våre innspill.

Fortidsminneforeningen har som formål å arbeide for bevaring av vårt lands verneverdige kulturminner og kulturmiljøer, samt å skape allmenn forståelse for verdien av disse. Vi skal være den ledende frivillige organisasjonen i det norske kulturminnevernet. Våre hovedoppgaver er blant annet å arbeide for å styrke tradisjonshåndverket og bygningsvernet, engasjere oss i lokale vernesaker, god stedspasing og påvirke kulturminnepolitikken i Norge.

Vår konklusjon: *Risør er en av de vakreste og best bevarte kulturmiljø i Norge. Dette er et kvalitetsstempel og gir muligheter, men disse kvalitetene er også sårbare. Planområdet ligger både innenfor og i randsonen til arealformål for hensynssone bevaring H570, Riksantikvarens kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse (tidligere NBI-område), og rett utenfor også områdereguleringen «Sentrumsplanen». Disse forholdene setter klare føringer for nye tiltak som her. Grunnlaget for planen er transformasjon, men arbeidet med planen har vist at det ikke synes økonomisk bærekraftig. At det er billigere med kast/bruk enn ombruk er et politisk ansvar, vi mener allikevel at en bør ta i bruk helhetlige og sammenlignbare klimagassberegninger ved avveininger mellom ombruk og riving/nybygging før en beslutter hvilken rute man skal ta. Forslaget som vises i planbeskrivelsen er stedsfremmed og et «hvorsomhelst» bygg som kunne stått hvor som helst i verden. Skal en ikke ombruke, må en i det minste forvente at en tilpasser seg kvalitetene i byen rett ved siden av. Det betyr en godt stedstilpasset utforming, i form, materialvalg, takform og farger slik at man fortsatt kan føle at*

man er i en av Norges vakreste byer. Nedenfor vil en finne flere innspill som vi ber om at blir hensyntatt og vi håper at dette ikke blir en interessekonflikt i det videre arbeidet.

PLANDOKUMENTER og SAKSOPPLYSNINGER

Planområdet ligger i kommuneplanen innenfor «Sentrumsformål - Planid 2019001» og er ikke tidligere regulert. Planområdet er lett synlig fra innfartsåren til Risør ved øvre Krag's gate og i fra Hasdalgata retning sentrum.

Området ligger derimot delvis innenfor arealformål for hensynssone bevaring H570 og ligger delvis innenfor Riksantikvarens kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse (tidligere NB!-område). Planområdet grenser til slutt mot den nylige vedtatte områdereguleringen «Sentrumsplanen» Planid 2020001 hvor hensynet til kulturmiljøet står høyt. Disse forholdene setter klare føringer for at det må tas ekstra hensyn innenfor planområdet.

Agder fylkeskommune har i sitt høringssvar av 19. september 2022 blitt gjengitt på følgende måte av tiltakshaver:

- Området ligger i grensen til bevaringsområdet for Risør sentrum - Riksantikvarens NB!-register.
- Oppfordrer til å beholde eksisterende fasadeuttrykk.
- Anbefaler å legge Riksantikvarens strategi og faglige anbefalinger for by- og stedsutvikling til grunn i det videre planarbeid. Vi anbefaler også Riksantikvarens veileder og faglige råd for NB!-områdene, da denne også har anbefalinger for tiltak i randsonen til NB!-området.
- For å kunne vurdere konsekvenser av planforslag er det nødvendig med gode illustrasjoner og skisser som viser nær- og fjernvirkning. Vi er noe usikker på synligheten til prosjektet i bybildet. Ber om at det utarbeides illustrasjoner og snitt som viser prosjektets innvirkning på sentrumsbebyggelsen. Det er en passasje gjennom dagens bygg og parkeringshus som fungerer som en snarvei fra kirkegården til Hasdalen. Vi anbefaler at planarbeidet bidrar til å øke attraktiviteten til denne snarveien og sikre god tilrettelegging for alle brukergrupper. Forøvrig legger vi til grunn at normal planhensyn blir ivaretatt i det videre planarbeidet.

Riksantikvaren gir tydelige forventninger og anbefalinger for kulturmiljøet «Risør Sentrum (K33), Kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse». Planbeskrivelsen har ikke drøftet disse og sier at K33 ligger utenfor planområdet, det er delvis ukorrekt, da det ligger delvis innenfor planområdet. Anbefalingene for K33 sier blant annet:

- Landskapsnivå:
 - Høydedrag med vegetasjon bør bevares. Det bør ikke foretas planering, graving eller fylling.

- Innen området skal terreng og vegetasjon bevares, og eksisterende naturtyper skal ivaretas.
 - Tak bør vurderes som del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved eventuelle nybygg og ombygginger bør tekniske anlegg, som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg m.m., integreres i den arkitektoniske utformingen.
 - Ethvert tiltak innenfor kulturmiljøet bør ha gode visuelle kvaliteter både i seg selv, i forhold til tiltakets funksjon, og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering.
- Kulturmiljønivå:
 - Ved brann eller annen uopprettelig skade bør ny bebyggelse gjenoppbygges som rekonstruksjon på dokumentert grunnlag.
 - I tilstøtende randområder bør nye tiltak ikke redusere opplevelsese- eller bruksverdien knyttet til det historiske bymiljøet.
 - I området bør historiske bygningshøyder og gesimshøyden være førende for eventuelle nybygg. Den historiske bebyggelsens karakteristiske volum med skala og proporsjoner, samt plassering av bygninger skal videreføres ved nye tiltak.
 - Eksisterende bebyggelsesmønster bør opprettholdes.
 - Objektnivå:
 - Ved brann eller annen uopprettelig skade bør ny bebyggelse gjenoppbygges som rekonstruksjon på dokumentert grunnlag.
 - Stedegen byggeskikk og håndverkstradisjon bør opprettholdes og videreføres ved eventuelle nye tiltak, herunder endringer, til-, på- og nybygg. Ved eventuelle oppføring av tilbygg bør disse tilpasses eksisterende bebyggelse og underordnes denne.
 - Der det er gjennomført uheldige tiltak som har svekket kulturmiljøets egenart bør det gjennomføres byreparasjon i form av tilbakeføring og gjenoppbygging som viderefører den lokale byggeskikken.
 - Den historiske fargepaletten bør videreføres, eventuelt tilbakeføres på dokumentert grunnlag.
 - Fortetting/nybygg innenfor området frarådes.

Kommunedirektøren anbefalte ved forrige politiske behandling blant annet følgende:

- 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 avledelede 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».

Våre kommentarer:

Som uttalelsene fra Statsforvalteren og Agder fylkeskommune sier så legges det til grunn at det er snakk om transformasjon av den eksisterende bygningsmassen. Av klimahensyn og bevaring av denne historien i bybildet skulle vi gjerne sett en ombruk av bygget.

Velger man et annet alternativ er det viktig at man følger opp de tydelige forventninger og anbefalinger fra Riksantikvaren for område K33 om at nye tiltak i randområder ikke bør redusere opplevelses- eller bruksverdien knyttet til det historiske bymiljøet, og at der det er gjennomført uheldige tiltak som har svekket kulturmiljøets egenart bør det gjennomføres byreparasjon i form av tilbakeføring og gjenoppbygging som viderefører den lokale byggeskikken.

Vi kan ikke se at tiltakshaver i plandokumentene på noen måte har redegjort godt nok for hvorfor man ikke kan følge opp Riksantikvarens strategi og faglige anbefalinger for by- og stedsutvikling eller de tydelige forventninger og anbefalinger på Kulturminnesøk for kulturmiljø K33 (Risør sentrum).

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

- Planområdet bes utvidet til også å inkludere områder:
 - Eiendom gnr. 16 bnr. 365 (lite tilgrenset område som i dag ikke synes å være regulert).
 - Ubebygde områder i sør for planområdet på eiendom gnr. 16 bnr. 1 (synes regulert i en veldig gammel plan fra 1953).
- Illustrasjoner 3D:
 - Det er umulig å få et godt og realistisk inntrykk av nær- og fjernvirkningene når alle bygg er gjort ensformig med grå/mørkegrå farger. Dette bes om at realiseres tydeligere og bedre, uten skyer/himmel/skog i bakkant som har tilnærmet lik farge som bebyggelsen. Ved grundig undersøkelse ser man at virkningen fra Hasdalgata 2 vil være betydelig.
 - Sett fra like nedenfor Krag's gate 67 ber vi om at man også viser en bedre og mer realistiske illustrasjoner. Dette er innfartsåren til «Trehusbyen» hvor tiltaket blir vesentlig synlig.

- Vi etterlyser også illustrasjoner sett fra Risør sentrum, se foto sist i dette høringssvaret.
- Kommunedirektørens forslag til vedtak følges opp i planbestemmelsene og plankartet:
 - §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 avlede 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».
- Jf. Fylkeskommunens innspill og Riksantikvarens anbefalinger ber vi om følgende tydeliggjøring i planbestemmelsene:
 - Formål/Estetikk:
 - Tiltaket skal ha god stedstilpasning. Stedegen byggeskikk og håndverkstradisjon skal videreføres ved eventuelle nye tiltak så langt det er mulig.
 - At bygningsmassen skal males (hvit, eller annen farge som historisk kan dokumenteres å ha lokal tilknytning).
 - Tak skal ha saltak eller avlede takformer med 30-45 graders vinkel. Takoppløft og underordnede takflater kan ha 12-45 graders vinkel. Tak belegges med røde eller sorte teglstein, mens underordnede flater eventuelt også kan belegges med zink, stål, eller aluminium. Taket er husets femte fasade og betydningen av denne er svært viktig. Spillet i de teglkledde takflater har stor estetisk betydning.
 - Tekniske anlegg og heis-/trappetårn skal ikke være synlig fra Krag's gate eller Hasdalgata.
 - Utvendige murer og trapper skal utføres i naturstein. Det er viktig at denne tradisjonen blir ivaretatt.
 - Utvendige rekkverk og gjerder på bakkeplan skal være utført i smijern og stakitt. Det er viktig at denne tradisjonen blir ivaretatt.
 - Annet:
 - Offentlig sti/gjennomgang for gående mellom kirkegård og Hasdalgata må sikres i planbestemmelsen. Dette er ikke tydelig nok i punkt. 3.3.1.

SAMMENDRAG

Forutsigbarhet er viktig for utbyggere, men like viktig er forutsigbarhet for viktige kultur- og naturmiljøområder som ikke har muligheten for å snakke og således ikke har en egen stemme. Vi ble ikke gitt høringsvarsel ved oppstart slik at dette er vårt første innspill til planarbeidet, vi håper derfor at våre tilbakemeldinger her blir særlig hensyntatt.

Planområdet ligger delvis innenfor arealformål for hensynssone bevaring H570 og ligger delvis innenfor Riksantikvarens kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse (tidligere NBI-område). Planområdet grenser til slutt mot den nylige vedtatte områdereguleringen «Sentrumsplanen» Planid 2020001 hvor hensynet til kulturmiljøet står høyt. Disse forholdene setter klare føringer for at det må tas ekstra hensyn innenfor planområdet.

Selv om planområdet ligger i et slags søkk er området lett synlig fra innfartsåren til Risør ved øvre Krag's gate og i fra Hasdalgata retning sentrum. 3D illustrasjoner som er laget gir ikke gode nok inntrykk av hvilken virkning foreslått tiltak vil få.

Vi registrerer at Kommunedirektøren, Statsforvalteren og fylkeskommunen alle har lagt til grunn at det er snakk om transformasjon av den eksisterende bygningsmassen. Vi registrerer også at tiltakshaver legger til grunn at det ikke vil være økonomisk bærekraftig å gi dagens bebyggelse en ny bruk utifra hvilken utnyttelse de ønsker for prosjektet. I en situasjon hvor hensynet rundt klima- og miljø må tas svært alvorlig, mener vi en bør ta i bruk helhetlige og sammenlignbare klimagassberegninger ved avveininger mellom ombruk og riving/nybygging. Slike beregninger kan vi ikke se at foreligger og bes om at innhentes. Vi støtter derimot tiltakshaver i at man politisk har et større ansvar for å gjøre det mer økonomisk bærekraftig å ombruke istedenfor bruk og kast.

Alternativet til ombruk er slik tiltakshaver har lagt opp til å rive og bygge opp helt nytt. I et slikt tilfelle, med et planområde som ligger både i og i randsonen til svært viktige kulturmiljøverdier av nasjonal interesse, må en ta sterke hensyn til disse kvalitetene. Forslaget som vises i planbeskrivelsen er stedsfremmed og et «hvorsomhelst» bygg som kunne stått hvor som helst i verden.

Vi har forståelse for behovet rundt en større utnyttelse, men skal en få tillatelse til å rive må en ny bebyggelse etter vår mening i det minste følge opp forventningene som settes lokalt, regionalt og nasjonalt. I dette ligger det at en må kunne forstå at man fortsatt er i Risør, også i grenseland/randsonen til kulturmiljøverdier av nasjonal interesse. Det betyr ikke nødvendigvis småhusbebyggelse, men utforming, volum, høyder, form, materialvalg, takform og farger blir svært viktig slik at man vil kunne oppleve den lokale byggeskikken.

Man har sett lignende tilfeller i Risør hvor tiden er med prosjektet og hvor en ender opp med et betydelig bedre forslag enn hva som kom opprinnelig. Det er vel det som er meningen med en planprosess og det er etter vår mening kun et kvalitetsstempel og gir alle interesserte en forutsigbarhet når det stilles tydelige krav og forventninger. Vi ber altså om at man også i denne

plansaken gir prosjektet en god stedstilpasning om man ikke finner det bærekraftig å gjenbruke det som allerede står. Bli ikke disse forholdene hensyntatt, er faren for interessekonflikt stor..

Planområdet bes videre om at utvides til også å inkludere eiendom gnr. 16 bnr. 365 og litt av gnr. 16 bnr. 1 rett sør for planområdet. Det er ingen grunn for at disse områdene ikke skal reguleres og det vil etter vår mening sikre en bedre og helhetlig utvikling om alt nå reguleres i ett.

Til slutt vil vi takke tiltakshaver og Risør kommune for at vi har fått muligheten til å gi innspill i denne saken. Vi ber om å få gi innspill også i den videre prosessen frem til endelig plan er vedtatt. Har man spørsmål eller ønsker andre innspill, så er vi takknemlige for å bli kontaktet.

Beste hilsen,
Styret i Fortidsminneforeningen, Aust-Agder lokallag
v/Torgrim Landsverk
Styreleder

KOPI:

- Agder Fylkeskommune v/Seksjon for kulturminnevern og kulturturisme
- Statsforvalteren i Agder
- Riksantikvaren
- Fortidsminneforeningen, Agder avdeling



Planområdet sett fra innkjørselen til Risør rett ved Krag's gate 67, skiltet med «Trehusbyen».



Planområdet sett innenfor rød sirkel, fra Risør sentrum.



Planområdet sett fra Hasdalgata som her ligger innenfor hensynssone bevaring H570, Sentrumsplanen og Riksantikvarens kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse.

Svar til høring: Detaljreguleringsplan for Livbeltefabrikken, gnr. 16, bnr. 362

Risør Verneforening har følgende 2 punkter som kommentar/merknad til den planlagte utbygging av Livbeltefabrikken.

1 – Meget uheldig forslag/løsning til omlegging av dagens gangpassasje gjennom område.

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

1 – Som det fremgår av planbeskrivelsen vil den gamle trase for gangveien gjennom område måtte legges om til å «gå» via det nye «fellesareal/lokket» (KBA1) over parkeringskjelleren, derifra gjennom området mot vest og via en tenkt trappeløsning for å komme ned til den gamle stien, i planen kalt TD1 (Turdrag offentlig.) - Derifra for videre å kunne fortsette på den gamle gangstien enten mot kirkegården eller snarveien opp mot Heiveien og ikke minst skolene på Kjempesteinsmyra.

Utearealet eller lokket over parkeringskjelleren vil primært bli et område for beboerne i leilighetskomplekset, da med mulighet for utplassering av ulike installasjoner som: Lekeapparater, plantekasser, border, benker og store eller små sittegrupper fordelt utover. Alt dette vil jo medføre en opplevelse av at området er blitt privatisert og trolig virke sterkt begrensende for videre passasje enten mot kirkegården eller snarveien opp mot Heiveien. – Det å eventuelt hevde at denne gangvei i dag er lite brukt vil mange være sterkt uenig i. Trapper er også en dårlig løsning i forhold til barnevogner og sykler.

(Et annet eksempel som har medført at en passasje/snarvei har blitt privatisert er den tidligere «snarveien» forbi blokka i Heiveien 14)

En mulig løsning for å beholde dagens trase gjennom område kan være å flytte denne helt inn mot fjellveggen i sør (under Heiveien) og la denne gå i en egen trase (sjakt) utenom parkeringskjelleren.

2 – Det andre punkt som Verneforeningen vil bemerke er det nye volumet og ikke minst høydevirkningene som denne planlagte utbygging vil medføre.

Her tenker vi særlig på berørte naboer til prosjektet (i Heiveien 1) – som vil oppleve å få deler av denne utbyggingen i høyde «godt over» sin veranda på

nordsiden av huset. (Se det vedlagte bilde nr.1) – Også nærheten til denne utbygging (målt i avtand) må oppleves som svært påtrengende, dette er søkt vist på det vedlagte kartutsnitt.

De 2 andre bildene som er lagt ved vår uttalelse viser hvor eksponert denne utbygging også vil være sett i fra Hasdalgata.

På det øverste bilde søker vi å få frem at mye mer av den planlagt utbygging vil være synlig enn det som fremgår av det noe kamouflerte og nedtonede bilde som er vedlagt planbeskrivelsen.

Det sier seg vel selv at ved en max høyde på anslagsvis 8m over høyeste punkt i Skoleheia vil dette også være godt synlig i fra vest – ved innkjøringen ned mot sentrum av byen.-

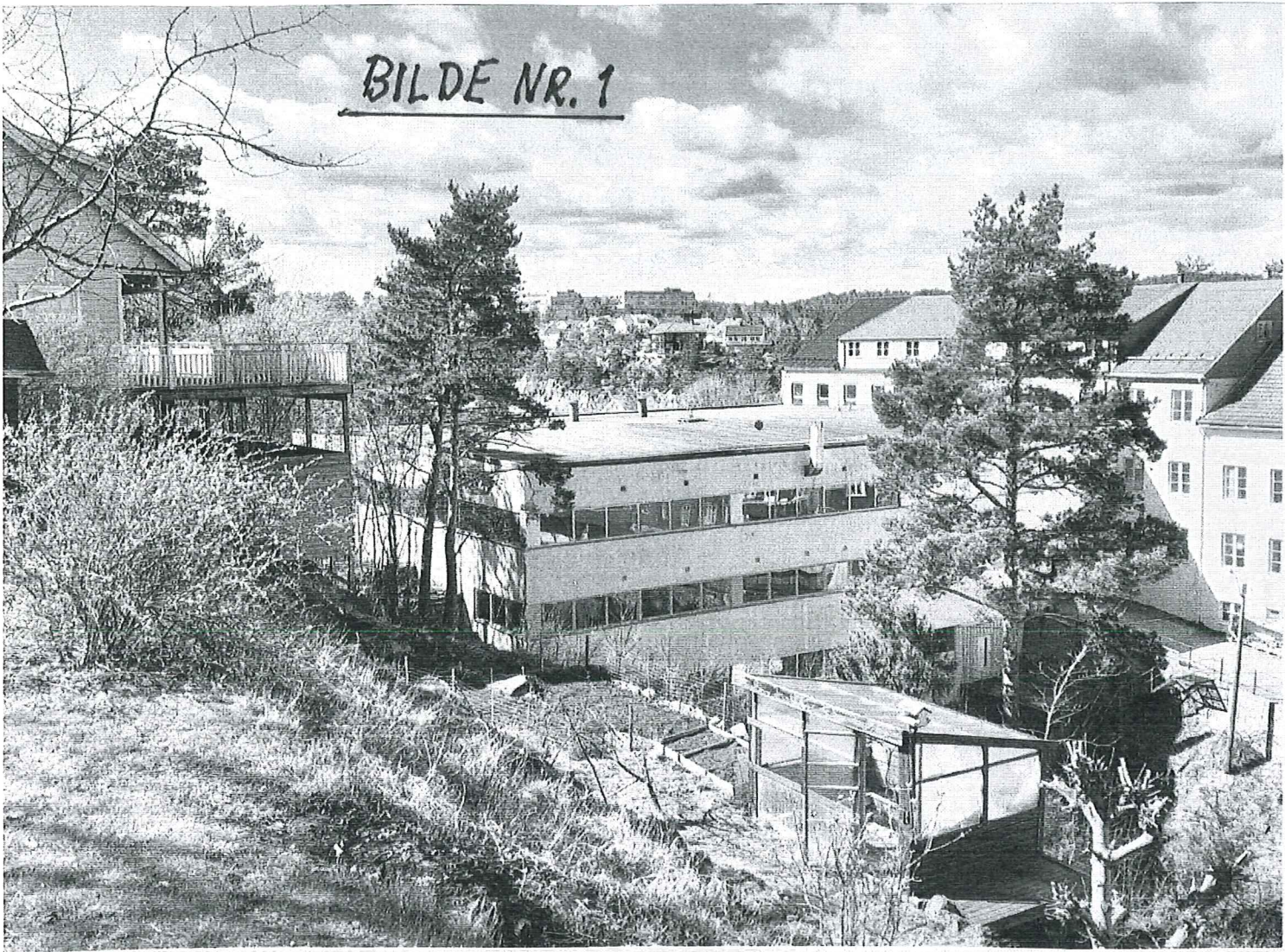
På dette grunnlag mener Verneforeningen at en reduksjon av høydene, særlig inn mot Heiveien, burde være et rimelig krav å kunne oppfylle!

Foreningen håper for øvrig at utbygger også vil vurdere en mulig annen trase (enn den som er vist i planbeskrivelsen) for gangveien forbi området, primært for å unngå en gangvei via det nye fellesarealet over parkeringskjelleren.

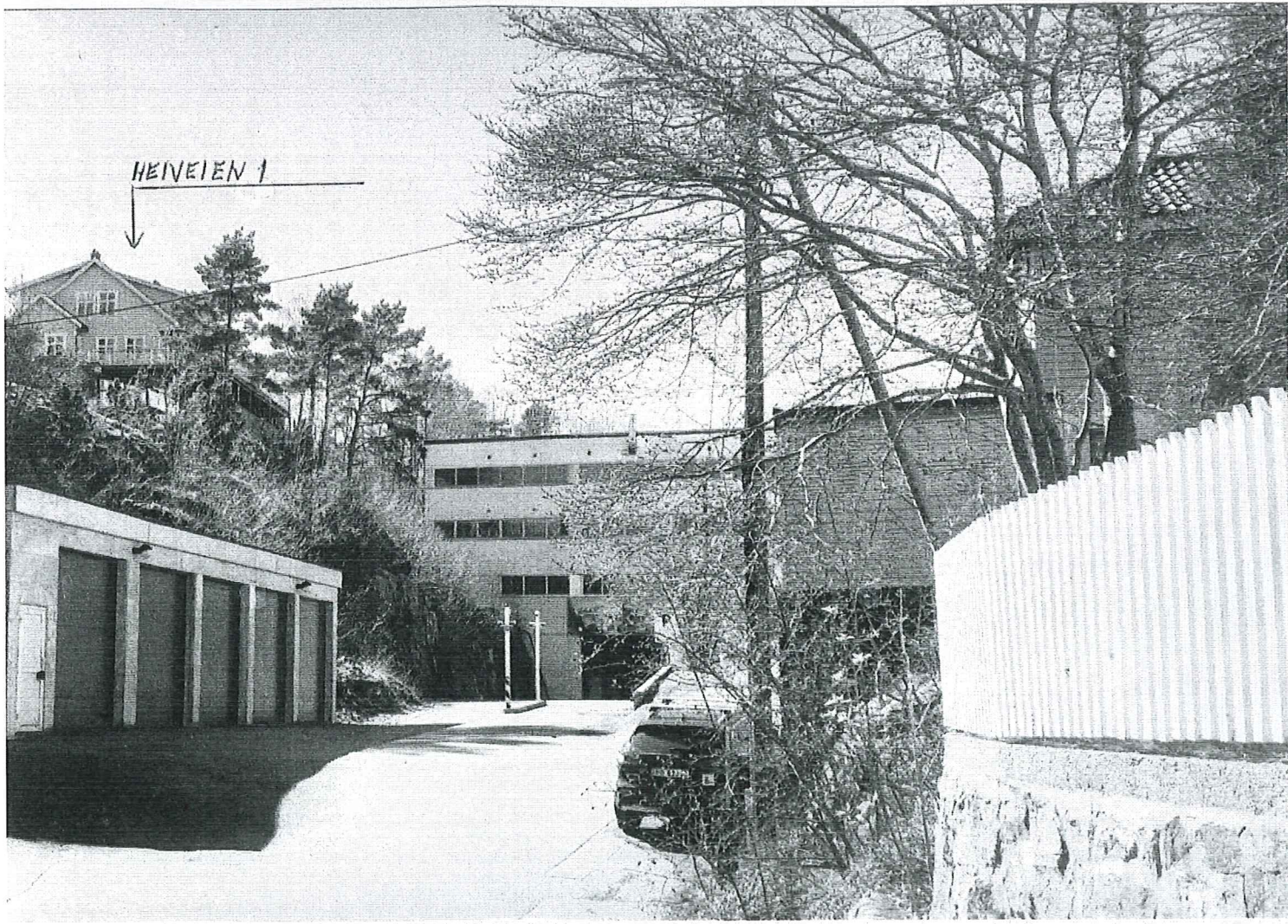
Med hilsen

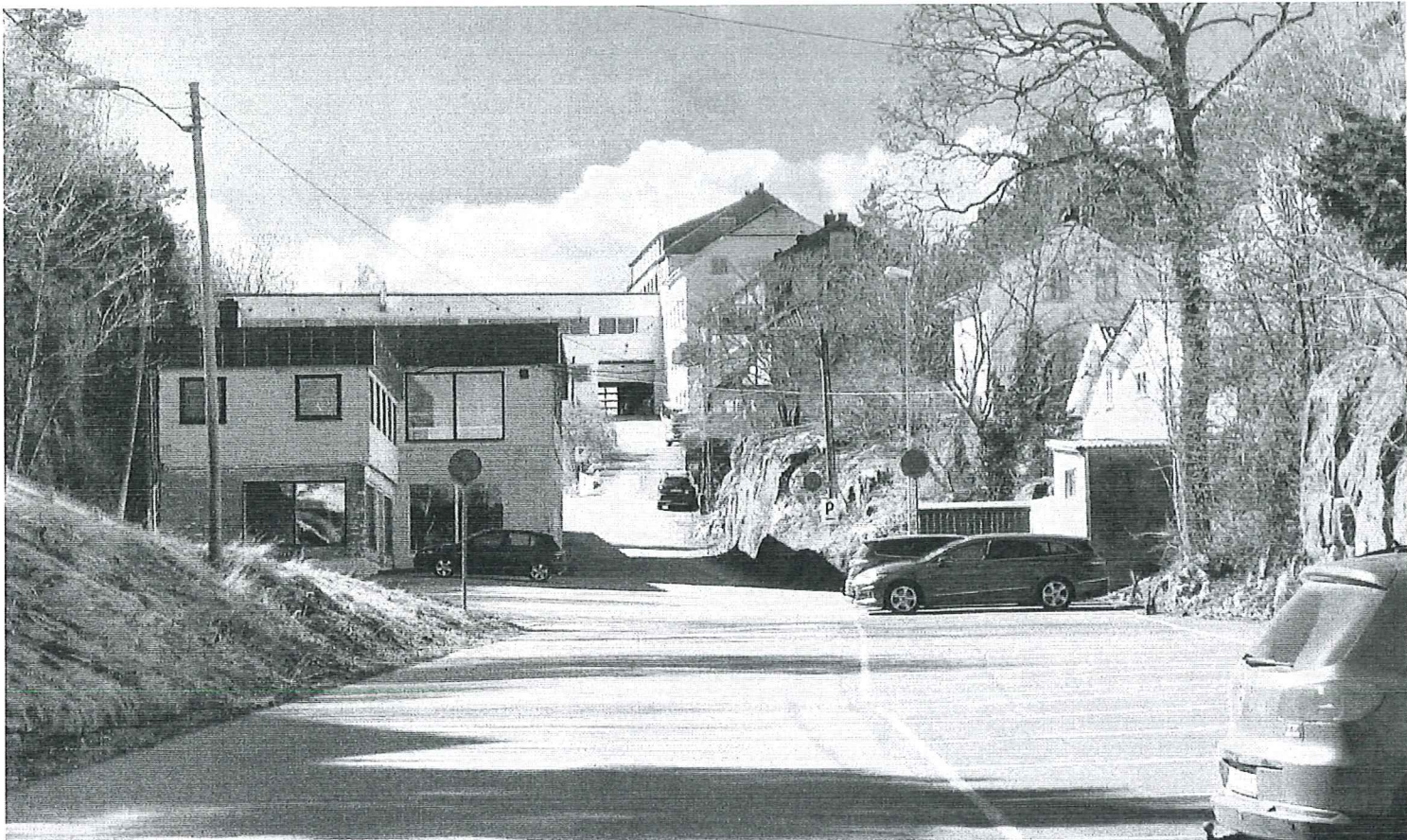
Risør Verneforening
v/ Anders Schach Rolfsen

BILDE NR. 1



HEIVEIEN 1





HASDALGATA

DETTE BILDE VISER HVOR SYNLIG LIVBELTEFABRIKKEN ER
FRA SANNE POSISJON SOM BILDE UNDER.



HASDALGATA

gata 2 **ETTER**

hentet fra 3d-modell viser situasjonen før og etter tiltaket. Utsnittet er her
oppover Hasdalgata mot Livbeltefabrikken.

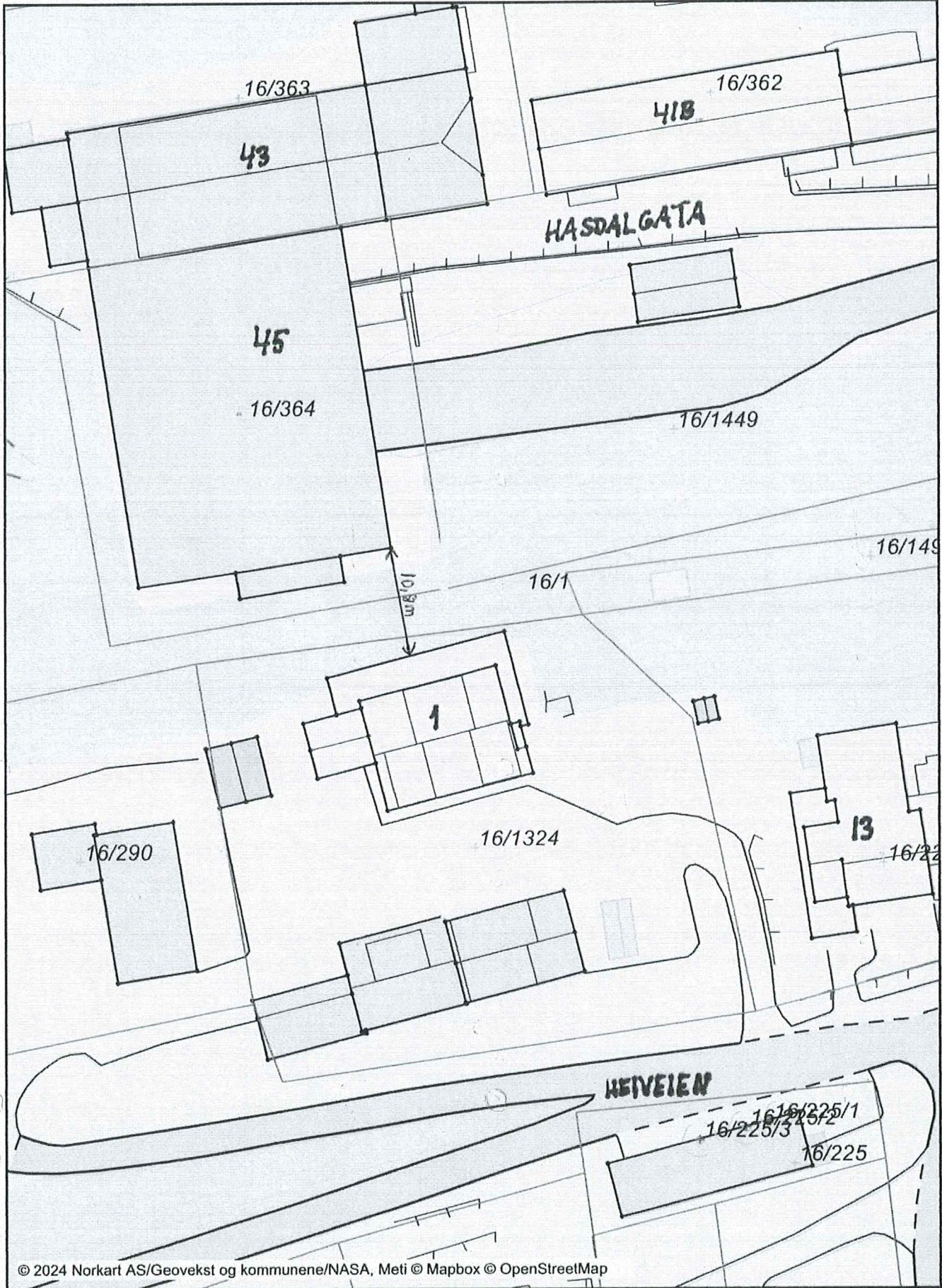


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 19.04.2024

Målestokk: 1:500

Koordinatsystem: UTM 32N



Vi viser til mottatte dokumenter, og har følgende kommentarer/innsigelser vedrørende sak 24/6.

- Utbygging av leiligheter er positivt. Vi ønsker generelt prosjektet velkomment. Bygningsmassen er per i dag ikke til noe hinder eller belastning for oss som naboer, men vi ser positivt på å øke tilgang til gode boliger i nærmiljøet.
- Byggehøyde. Bygningene er etter vår oppfatning svært dominerende i terrenget og i forhold til eksisterende bygninger i området.

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

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

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

- Bygget forutsettes plassert i hht naboloven, med minimum 4 m fra nabogrense.
- Etter at bygget er ferdigstilt vil vi måtte forholde oss til inntil 50 nye leiligheter med tilhørende beboere. Dette i tillegg til øvrige planlagte utbygginger i området Hasdalen – Heiveien.

Dette vil medføre en økt belastning i området med hensyn til biltrafikk og gjennomgang. Vi forutsetter at utbyggingen inkluderer barriere mot våre eiendommer på en måte som ikke oppmuntrer til gjennomgang.

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

- Risiko og sårbarhet.
- ROS analysen vurderer Skog- og lyngbrannfare som en risiko, da «planområdet grenser inn mot områder med skog og grøntarealer». Som forslag til tiltak står det «ved en utbygging av boliger må det kunne ryddes i de nære arealene til boligene, slik at faren for spredning av en eventuell skogbrann til nærliggende bebyggelse reduseres.» Vi kan ikke se av illustrasjonene hva som regnes som «nære arealene til boligene», men vi registrerer at bygningsmassen mot sør er plassert svært nær tomtengrensa. Vi stiller derfor spørsmål ved hvilken vegetasjon og hva slags tiltak som er tenkt.
- Skredfare, inkludert sekundærvirkninger og overvannsproblematikk er ikke kommentert. Fjerning av vegetasjon og endring av nåværende murer, samt etablering av ny bygningsmasse og murer kan påvirke sårbarheten på sydsiden? Terrenget mot sør er ett bratt fjellparti og vi vil anta at det vil måtte foretas grunnarbeider, både i forhold til sprengning og graving. Eksisterende bebyggelse er delvis etablert på fjell og delvis på fylling. Vi har ikke registrert at det er foretatt undersøkelser av dette, og er derfor bekymret for hvilke konsekvenser dette vil medføre for eksisterende bebyggelse. Det er allerede i dag relativt mye overvann i skråningen.

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

Hilsen Kurt Ivan Rasmussen, Jonas Varga, Hans Peder Ommundsen og Camilla Gahrse