



## SAKSUTSKRIFT

Arkivsak-dok. 21/2598-57  
Saksbehandler Heidi Rødven

Sluttbehandling: Reguleringsplan for området Sør for Heiveien  
Forlagsstiller: WSP Norge AS Tiltakshaver: Risør Eiendom AS

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Miljø- og teknisk utvalg	07.06.2023	23/22
2 Kommunestyret	15.06.2023	23/46

**Miljø- og teknisk utvalg har behandlet saken i møte 07.06.2023 sak 23/22**

Frida Fred Dørsdal (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.

Bjørn Helge Dahle (H), Linda Alise Elde Giving (Frp) og Alexander Stamsø (Sp) fremmet følgende fellesforslag:

Kommunestyret godkjenner reguleringsplan for Området sør for Heiveien i medhold av § 12-12 i plan- og bygningsloven på vilkår av følgende endringer:

- Pkt. 1.1.7 tilføyes: Fyllinger skal beplantes med stedegne arter og skal trappes for hver tredje meter for å sikre akseptabelt stigningsnivå på stier.
- Pkt.1.1.9. tilføyes: 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. 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 3.1 endres til: GF 1,2 og 3 skal være friområde mellom bebyggelsen og buffersone mot eksisterende bebyggelse. Det tillates oppført lekeelementer, benker og øvrige mindre installasjoner som fremmer friluftslivformålet. Fjerning av vegetasjon tillates ikke, med mindre det fremmer friluftslivformålet. Områdene skal være tilgjengelig for allmennheten.
- Pkt. 3.2 endres til: 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.

- Pkt 4. tilføyes «vei» i første setning: Plan for vei, vann og avløp, og plan for håndtering av overvann.

## Votering

Frida Fred Dørsdals (R) forslag falt med 2 mot 6 stemmer.

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

Fellesforslaget fra H, Frp og Sp ble vedtatt med 5 mot 3 stemmer.

Parti	Fellesforslag (H, Frp, Sp)	Kommune- direktøren
Arbeiderpartiet (2)		2
Fremskrittspartiet (1)	1	
Høyre (3)	3	
Kristelig Folkeparti (0)		
Rødt (1)		1
Senterpartiet (1)	1	
Venstre (0)		

Kommunedirektørens forslag til vedtak falt.

*Som saksordfører oppnevnes Odd Eldrup Olsen (Ap).*

## Miljø- og teknisk utvalgs innstilling

Kommunestyret godkjenner reguleringsplan for Området sør for Heiveien i medhold av § 12-12 i plan- og bygningsloven på vilkår av følgende endringer:

- Pkt. 1.1.7 tilføyes: Fyllinger skal beplantes med stedegne arter og skal trappes for hver tredje meter for å sikre akseptabelt stigningsnivå på stier.
- Pkt.1.1.9. tilføyes: 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. 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 3.1 endres til: GF 1,2 og 3 skal være friområde mellom bebyggelsen og buffersone mot eksisterende bebyggelse. Det tillates oppført lekeelementer, benker og øvrige mindre installasjoner som fremmer friluftformålet. Fjerning av vegetasjon tillates ikke, med mindre det fremmer friluftformålet. Områdene skal være tilgjengelig for allmennheten.

- Pkt. 3.2 endres til: 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.
- Pkt 4. tilføyes «vei» i første setning: Plan for vei, vann og avløp, og plan for håndtering av overvann.

---

## **Kommunestyret har behandlet saken i møte 15.06.2023 sak 23/46**

### 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.

Signe Lundberg Bor i Tiurveien 7, som grenser mot utbyggingen. Hun oppgir å ha vært noe delaktig i motstandsarbeid mot utbyggingen. 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.

### **Frida Fred Dørsdal (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.

#### Begrunnelse:

Det er viktig at Risør fortsetter å være en bokommune med store kvaliteter og at vi verner om de fineste grønne lungene. Hundremeter skogen er friområdet til svært mange mennesker og nedbyggingen vil ha innvirkning på bo og livskvaliteten til beboere rundt. Spesielt er det et viktig friområde for beboere i de tre blokkene som er i umiddelbar nærhet, og som ikke har egne hager.

### **Odd Eldrup Olsen (Ap) fremmet følgende forslag:**

Kommunestyret godkjenner reguleringsplan for området Sør for Heiveien i medhold av § 12-12 i plan- og bygningsloven på vilkår av følgende endringer:

#### Plankart

- Område BKS tas ut.

#### Bestemmelser

- Alle bestemmelser som vedrører BKS tas ut.

- Pkt. 1.1.6 endres ved å tilføye maks mønehøyder på de ulike byggene:

Felt navn	Maks c+	Maks c+ Mønehøyde (Høyest gesims)
BFS 1	69,2 OK gulv u.etg	77,7
BFS 2	68,9 OK gulv u.etg	77,4
BFS 3	68,7 OK gulv u.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 tilføyes: *Fyllinger skal beplantes med stedegne arter og skal trappes for hver tredje meter for å sikre akseptabelt stigningsnivå på stier.*
- Pkt.1.1.9. tilføyes: *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. 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: 1.4 endres slik at maks byggehøyde på felt BBB, # 2, senkes til kote c+ 81,4 meter.
- Pkt 3.1 endres til: *GF 1,2 og 3 skal være friområde mellom bebyggelsen og buffersone mot eksisterende bebyggelse. Det tillates oppført lekeelementer, benker og øvrige mindre installasjoner som fremmer friluftformålet. Fjerning av vegetasjon tillates ikke, med mindre det fremmer friluftformålet. Områdene skal være tilgjengelig for allmennheten.*
- Pkt. 3.2 endres til: *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.*
- Pkt 4. tilføyes «vei» i første setning: *Plan for vei, vann og avløp, og plan for håndtering av overvann.*

Revidert kart og bestemmelser oversendes kommunen på sosi, pdf og wordformat.

Begrunnelse: Viser til kommunedirektørens saksfremstilling.

## Stian Lund (V) fremmet følgende forslag til begrunnelse for Miljø- og teknisk utvalgs innstilling:

Begrunnelse:

- Gir et bredere utvalg av boenheter
- Liten eller Ingen silhueteffekt
- Mer fortetting gir bedre utnyttelse av et bynært areal
- Flere bynære boliger gir redusert klimautslipp
- Opparbeidelse av stier sikrer allmenhetens tilgang

## Votering

Miljø- og teknisk utvalgs innstilling inkludert begrunnelse fremmet av Stian Lund (V) ble vedtatt med 22 mot 7 stemmer.

For	Mot
Arbeiderpartiet (5/9) Per Kristian Lunden Ragni MacQueen Leifson Oddvar Mykland Torhild K. Gregersen Per Arve Øyen	Arbeiderpartiet (4/9) Elen R. Lauvhjell Tove Hansen Odd Eldrup Olsen Signe Lundberg
Fremskrittspartiet (2/2) Kristian Willy Thorsen Mimmi Aas Sønedeled	Rødt (3/3) Knut Henning Thygesen Frida Fred Dørsdal Andrew Windtwood
Høyre (10/10) Kai Magne Strat Anette Lunner Dag O. Gjestebø Christian Axelsen Petter Emil B. Gundersen Line Granjord Paulsen Per Christian Giving Karl Wilhelm Nilsen Anne Therese Dørsdal Bjørn Helge Dahle	
Senterpartiet (2/2) Viktor Hauge Alexander Stamsø	
Venstre (3/3) Stian Lund Sara Sægrov Ruud Frode Ausland	

## Kommunestyrets vedtak

Kommunestyret godkjenner reguleringsplan for Området sør for Heiveien i medhold av § 12-12 i plan- og bygningsloven på vilkår av følgende endringer:

- Pkt. 1.1.7 tilføyes: Fyllinger skal beplantes med stedegne arter og skal trappes for hver tredje meter for å sikre akseptabelt stigningsnivå på stier.
- Pkt.1.1.9. tilføyes: 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. 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 3.1 endres til: GF 1,2 og 3 skal være friområde mellom bebyggelsen og buffersone mot eksisterende bebyggelse. Det tillates oppført lekeelementer, benker og øvrige mindre installasjoner som fremmer friluftformålet. Fjerning av vegetasjon tillates ikke, med mindre det fremmer friluftformålet. Områdene skal være tilgjengelig for allmennheten.
- Pkt. 3.2 endres til: 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.
- Pkt 4. tilføyes «vei» i første setning: Plan for vei, vann og avløp, og plan for håndtering av overvann.

#### Begrunnelse:

- Gir et bredere utvalg av boenheter
- Liten eller ingen silhueteffekt
- Mer fortetting gir bedre utnyttelse av et bynært areal
- Flere bynære boliger gir redusert klimautslipp
- Opparbeidelse av stier sikrer allmenhetens tilgang

**Sluttbehandling:**  
**Reguleringsplan for området Sør for Heiveien**  
**Forslagsstiller: WSP Norge AS**  
**Tiltakshaver: Risør Eiendom AS**

**Kommunedirektørens forslag til vedtak**

Kommunestyret godkjenner reguleringsplan for området Sør for Heiveien i medhold av § 12-12 i plan- og bygningsloven på vilkår av følgende endringer:

Plankart

- Område BKS tas ut.

Bestemmelser

- Alle bestemmelser som vedrører BKS tas ut.
- Pkt. 1.1.6 endres ved å tilføye maks mønehøyder på de ulike byggene:

Felt navn	Maks c+	Maks c+ Mønehøyde (Høyest gesims)
BFS 1	69,2 OK gulv u.etg	77,7
BFS 2	68,9 OK gulv u.etg	77,4
BFS 3	68,7 OK gulv u.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 tilføyes: *Fyllinger skal beplantes med stedegne arter og skal trappes for hver tredje meter for å sikre akseptabelt stigningsnivå på stier.*
- Pkt.1.1.9. tilføyes: *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. 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: 1.4 endres slik at maks byggehøyde på felt BBB, # 2, senkes til kote c+ 81,4 meter.
- Pkt 3.1 endres til: *GF 1,2 og 3 skal være friområde mellom bebyggelsen og buffersone mot eksisterende bebyggelse. Det tillates oppført lekeelementer, benker og øvrige mindre installasjoner som fremmer friluftformålet. Fjerning av vegetasjon tillates ikke, med mindre det fremmer friluftformålet. Områdene skal være tilgjengelig for allmennheten.*
- Pkt. 3.2 endres til: *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.*

- Pkt 4. tilføyes «vei» i første setning: Plan for *vei*, vann og avløp, og plan for håndtering av overvann.

Revidert kart og bestemmelser oversendes kommunen på sosi, pdf og wordformat.



## **Vedlegg**

Reguleringsbestemmelser 160523

Heiveien - Plankart 15.05.23

Planbeskrivelse 230523

Vedlegg 1, Illustrasjonsprosjekt

Vedlegg 2, ROS-Sjekkliste

Vedlegg 3, VA-plan

Vedlegg 4, Trafikknotat

Vedlegg 5, Høringsinnspill

Sammenslått avisartikler

---

## **Kort resymé**

*Formålet med denne 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. Etter offentlig ettersyn og høring har utbygger endret forslaget til å legge til rette for 22 nye boenheter mot tidligere 23, fordelt på 6 eneboligtomter, 2 tomannsboliger (4 boenheter) 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.*

*Kommunestyret skal ta stilling til om planforslaget skal vedtas eller ikke. Det er 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 planen kan vedtas med noen endringer.*

## **Saksopplysninger**

### *Planstatus*

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

### *Planforslag*

Det planlegges for en fortetting mellom eksisterende boligområder i form av 6 eneboliger, 2 tomannsboliger (4 boenheter) og to lavblokker med inntil 12 leiligheter, til sammen 22 boenheter. Adkomst til området blir fra Tyriveien. Det er foreslått en rekkefølgebestemmelse for stenging av Nordahl Griegs vei slik at denne bare benyttes av de som bor der og dermed utgjør en trygg skolevei med lite trafikk fram til fortauet i Grønningveien.

I området planlegges det en lekeplass og grønne bufferoner mot eksisterende bebyggelse i Rogneveien, deler av Tyriveien, Skauveien og Heiveien. Mot omsorgsboligene i Tyriveien 15, planlegges det carporter for å skjerme mot bebyggelsen.

Eneboligtomtene blir på mellom 400 og 600 m<sup>2</sup> og det planlegges bebyggelse med underetasje for en god terrengtilpasning, og flate tak med mulighet for takterrasse på mindre deler av bygget. Rekkehusene mot kollen vil også få underetasjer. Alle eneboligene og

tomannsboligene får parkering på egen tomt. Lavblokkene søkes bygd i tre etasjer med saltak. Byggene terrasseres i to deler og utbyggingen forutsetter at dalen fylles igjen. Mot Heiveien vil det bli en høy fylling og det vil også bli store fyllinger mot Rogneveien og Skauveien.

Overvann skal håndteres lokalt og fortrinnsvis med åpne løsninger. Det er tatt inn rekkefølgebestemmelser for å sikre at en plan for dette foreligger før rammetillatelse godkjennes. Planen skal ivareta nedenforliggende eiendommer.

Vann- og avløp kobles til offentlig nett. Det er stilt krav til «ringledning» for vann for å gjøre vanntilførelsen mindre sårbar.

Det vises forøvrig til vedlagt planbeskrivelse og tilhørende dokumenter for en nærmere redegjørelse av planens detaljer.

### *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 i september 2021, med svarfrist i november 2021. Det kom inn 18 innspill. Til politisk behandling av planforslaget innstilte kommunedirektøren på at det ble gjort ulike endringer, bl.a. at kollen skulle beholdes uten bebyggelse og at den høyeste delen av lavblokken ble én etasje lavere. I tillegg ble det innstilt på flere endringer av bestemmelsene. Vedtaket i kommunestyret ble å legge planforslaget ut på høring som innsendt fra forslagsstiller. Planen har vært ute til høring i perioden jan-februar 2023. Det har kommet inn 13 innspill til planen. Alle er vedlagt og er referert i sin helhet i vedlagt planbeskrivelse. Her har også forslagsstiller kommentert innspillene. Nedenfor er innspillene referert punktvis og under «vurderinger» er temaene kommentert av kommunedirektøren.

### NVE

- Minner om kommunens ansvar for å ta hensyn til flom- og skredfare, overvann, vassdrag og energianlegg i detaljplanlegging.

### Statsforvalteren i Agder

- Viktig med balanse mellom utbygging og bevaring av grøntområder
- Positiv til fortetting, men ser konflikter knyttet opp mot å ta grønne lunger/hundremetersskog
- Omfattende terrengarbeider og store arealbehov
- Området BKS bør tas ut av planen for å sikre kollen
- Vurdere å gjøre om BS1 og 2 til tomannsboliger
- Støtter kommunedirektørens vurderinger i saken.

### Agder fylkeskommune

- Målkonflikter mellom bevaring av nærnatur/lekeområder og utbygging er godt beskrevet
- BKS bør tas ut av planen for å sikre lekeområder bedre

### Anniken Dulin og Pål Thorstensen

- Omsorgsboligene i Tyriveien 15 vil få innsyn og høy bebyggelse mot seg, ikke skog
- Nye nasjonale retningslinjer må legges til grunn for planleggingen
- Unngå høye bygg mot naboene

- Det må tas hensyn til en god eldrepolitikk som bidrar til at flest mulig kan bo hjemme lenge
- Nærnatur som sikrer god folkehelse må tas vare på
- Fortetting må ses i sammenheng med folkehelse, bomiljø og bevaring av naturen rundt.

#### Elisabeth Gundersen

- Støtter innspillet til Dulin/Thorstensen
- Ber om at naboene lyttes til.

#### Elise Nilsen

- Har lagt ved samtlige avisartikler om utbyggingen
- Viser til andre ledige boligtomter i Risør som begrunnelse for at det ikke er behov for utbyggingen
- Ønsker at området beholdes som i dag fordi det er et viktig natur- og viltområde, rekreasjonsområder, buffer mot støy, innsyn og vind, viktig for landskapet m.m..

#### Foreldregruppen omsorgsboliger i Tyriveien 15

- For mange boliger på et lite areal, skaper mye trafikk inn til området
- Høy bebyggelse i område BBB gir innsyn i bofellesskapets hage
- Svært sårbare beboere som ikke evner å skjerme seg selv.

#### Karin Oseid m/fam

- Engasjementet rundt saken er svært stort og naboene ønsker å bli hørt
- Fortetting går på bekostning av et sårt tiltrengt grøntområde
- Utbyggingen er ikke bra i et miljø- og helseperspektiv
- Det bor mange eldre og sårbare i området som trenger nærskogen
- Området er som «lille Urheia» for dem som bor i nærheten, stiene bør heller utbedres
- Det bør ikke bygges ruvende bebyggelse
- Det vises til de nye, nasjonale retningslinjene for planlegging
- Det er nok boliger tilgjengelig og gamle planer bør derfor kunne reverseres
- Tiltaket er irreversibelt
- Ber om at «hundremeterskogen» bevares.

#### Marianne Mohagen m/fam

- En hovedgrunn til å kjøpe bolig her var skogsområdet
- Området brukes mye av barn, voksne og eldre
- Stiller spørsmål ved hvorfor de nye retningslinjene ikke følges.

#### Fellesinnspill fra naboene

- Utbygging av skogen med et svært kupert terreng, er ikke mulig å gjennomføre uten store naturinngrep.
- Man mister et fint og mye benyttet tur- og rekreasjonsområde, og dette vil sterkt forringe området rundt.
- Man mister et viktig naturområde, en blåbærskog med mange høye, gamle trær og et rikt dyre-, insekts- og fugleliv.
- Et endret og våtere klima, nedhogging av skog og bebyggelse av flater, vil bidra til større utfordringer med overvann.

- Veldig mange naboer blir skadelidende ved å måtte se rett inn i flere meter høye forstøtningsmurer/fyllinger.
- Både leilighetsbygget og rekkehusene/tomannsboligene blir liggende så høyt at de dominerer nabolaget og i tillegg bryter med dagens silhuett sett fra avstand.

#### Terje Jensen

- Skal man virkelig i "lille" Risør fortette det området med flest mennesker pr m<sup>2</sup>? Sier befolkningsveksten, på bekostning av grøntareal, naturvern og folkehelse, at det er riktig å gjøre?
- Er det ikke mer enn nok utvikling og prosjekter i kommunen, hva gjelder bolig og boenheter?
- Bør man ikke verne og fremme slike naturperler, som betyr så mye for så mange mennesker i området?
- Bør ikke de 96 leilighetene i blokkene i Heiveien og kommunale boliger i Tyriveien få beholde dette arealet som et rekreasjonsområde?
- Er trafikkbelastningen for Tyriveien/Konvoibyen godt ivaretatt?
- Det kommer en generasjonsutskifting i alle omliggende gater ilar de neste årene nå. Over hele Viddefjell egentlig! Er ikke dette naturområde mer verdt for fremtidige generasjoner, enn kortsiktig gevinst for utbygger nå? Boliger til å imøtekomme etterspørsel er det minste problem fremover i denne kommunen, så sant ikke ønske om eksakt plassering er en menneskerett.
- Skal vi som bor her grunnet nærhet til denne rolige skogen få våre eiendommer "ødelagt" av fortetning?
- Skal man sprengte vekk, legge natur under betong og stable opp Risørs høyeste tørrmurer i dette området? Virkelig? I både siluett mot havet og mot sentrum? Skisser fra utbygger ser langt "roligere" ut enn hva realiteten her blir.
- Området brukes veldig mye av svært mange mennesker.
- Risør mister verdi hvis ikke lys og luft mellom boliger beholdes.
- Hvis det bygges ut må all vegetasjon beholdes i buffersonene.

#### Aagot Bugge

- Protester fra over 200 personer er ikke hørt
- Det blir knapt et tre igjen. Skogen fjernes.
- Treffsteder slik som benkene i skogen bak blokka må fjernes
- Eksisterende tråkk og stier blir fylt igjen og dekt under flere meter med fyllmasse
- Det blir ikke sammenhengende skog igjen
- Det blir minimalt og ubrukelig offentlige utearealer igjen
- I stedet for å redusere boligmengden, så har utbygger økt den
- Byggene er høyere enn alle husene i området, til og med blokkene i Heiveien
- Det blir innsyn til omsorgsboligene i Tyriveien 15
- Det blir innsyn til blokkene i Heiveien
- Området brukes av folk i alle aldre
- Utbyggingen går på bekostning av grøntområder for alle og er ikke bærekraftig
- Området er viktig for folkehelsa og levekår
- Utviklingen går på tvers av planretningslinjer og bærekraftsmålene.

### Økonomi

Tiltaket vil ikke ha andre direkte økonomiske konsekvenser for kommunen enn gebyr for saksbehandling.

## Kommuneplan

Kommuneplanens hovedmål er «Vi skal vokse gjennom samarbeid og attraktivitet». I denne saken er det et tveegget sverd. En fortetting med boliger vil være attraktivt for dem som kan flytte til området fordi det ligger nært alle servicefunksjoner, skole, barnehage og kollektivtrafikk. For naboene som bor rundt området vil det ikke være attraktivt fordi deres «hundremeterskog» med alle dens fordeler og kvaliteter forsvinner. Selv om det fortsatt vil være mulig å gå gjennom området, kan det ikke sammenlignes med slik det er nå. Begrepet «samarbeid» kan trolig også diskuteres sett fra naboenes side, ettersom de ikke opplever å bli hørt.

## Folkehelse og levekår

Planområdet er, i tillegg til å være avsatt til «byggeområde – bolig», avmerket som et 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 å gjøre med at bevaring av vegetasjon og sammenhengende grøntområder har stor betydning for både naturmangfoldet og mulighetene til naturopplevelse og rekreasjon. Bevaring av grøntområder er i tillegg bra for klima og miljø. I denne saken er det derfor, etter kommunedirektørens vurdering, viktig å tilrettelegge for allmennheten ved å bevare stier og ferdselsmuligheten gjennom planområdet, samt å bevare verdifulle grøntarealer som kollen. I denne planen er det allikevel et kompromiss mellom utbygging og bevaring og konsekvenser for folkehelse og levekår må ivaretas på best mulig måte.

## Klima og miljø

Enhver utbygging av et slikt omfang vil kreve ressurser og bearbeiding av terreng, og påvirker derfor klima- og miljø avhengig av hvordan utbyggingen gjennomføres. Omgjøring av areal fra grøntformål til byggeområde har i tillegg en negativ klimaeffekt. Samtidig har fortetting nær lokalsentrene en positiv effekt fordi flere kan gå til ulike servicefunksjoner, og ved at bebyggelsen konsentreres ved eksisterende infrastruktur og kollektivakser. Risør bys beliggenhet vil imidlertid medføre at folk bruker bil eller buss inn og ut av kommunen og også ofte til ærende i kommunen. Gjennom opsjonen for salg av arealet ble det stilt vilkår for utbyggingen som omfattet krav til at *«Utbygger skal i reguleringsarbeidet ha høyt fokus på klima og miljø ved utvikling av områdene, bl.a. ved valg av bygningstyper, materialer og energikilder, bevaring av grønne områder og tilrettelegging for gående og syklende. Utbygger oppfordres også til å ha fokus på utslippsfri bygg- og anleggsplass, sirkulærøkonomi og å føre klimaregnskap.»* Kommunedirektørens vurdering er at utbyggingsforslaget i for liten grad tar hensyn til bevaring av grønne områder. Det innstilles derfor på at område BKS tas ut av planen og at det stilles krav til utforming av fyllinger og stier og til bevaring av vegetasjon i bufferområdene.

## Næringsperspektiv

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

## Vurderinger

Det er flere innspill om at området ikke bør bygges ut og det er mange som har protestert, bl.a. gjennom underskriftslistor og facebook. På grunn av dette ble saken fremmet for kommunestyret før planen ble lagt ut på høring og ikke bare miljø- og teknisk utvalg, som

ellers er vanlig. Det var viktig å avklare politisk om det fortsatt var ønskelig å fremme denne plansaken eller ikke. Under behandlingen kom det forslag om å ikke legge planen ut på høring, men dette forslaget falt med 6 mot 22 stemmer. Ved avstemning av om planen skulle legges på høring med redusert høyde i område BBB eller slik som forslagsstiller hadde søkt om, ble det et flertall på 17 mot 11 stemmer for å legge planen ut til høring i tråd med forslagsstillerens ønske. Kommunedirektøren tar dette til etterretning.

Kommunedirektøren har i utgangspunktet stor forståelse for protestene fordi nærnatur og hundremeterskog har stor verdi for dem som bor i nærheten og at nedbygging har en stor påvirkning på klima og miljø. I dette nærområdet bort det spesielt mange fordi blokkene i Heiveien blir nærmeste nabo. For dem som bor i blokkene kan tilgang til natur være ekstra viktig ettersom de ikke har egne hager utover grøntområdene rundt blokkene. Som det påpekes i noen av innspillene er også kort avstand til grøntområder særlig viktig for eldre. Sett med dagens briller, og ikke kommuneplanbehandlingen / arbeidet i 2013, ville dette området kanskje ikke blitt foreslått utbygd basert på disse hensynene. Samtidig er det nasjonale, regionale og lokale planforventninger om fortetting i bynære områder og dette arealet tilfredsstiller en god del kriterier som kort vei til skole, byen, butikker og turområder. Som påpekt i flere av innspillene, sier de nasjonale retningslinjene også at fortetting skal ta hensyn til bl.a. bokvalitet, folkehelse og grøntområder. Kommunedirektøren har gjennom sin innstilling hatt dette som mål. Arealet har en viss størrelse og åpner for en litt større utbygging enn kun fortetting med enkelthus som har vært tema andre steder i nærheten. Dette gjør området attraktivt også for utbygging.

Kommunedirektøren har valgt å følge opp tidligere politiske vedtak i denne saken. Som kjent fikk utbygger en mulighet for utvikling av området allerede i 2013, men tok først opp saken igjen i 2021. Basert på tidligere vedtak og at området gjennom mange tiår har vært angitt først som «tettstedsareal» og deretter «byggeområde – boliger» i kommuneplanen, var det kommunedirektørens vurdering at det mest riktige overfor utbygger i denne saken ville være å akseptere regulering av området når prosessen har kommet så langt som i dette tilfellet. Samtidig er det viktig for kommunedirektøren å legge til rette for en regulering som ivaretar naboer, landskap og grøntområder best mulig. Dette er en vanskelig balansegang og kan gi et resultat ingen er helt fornøyd med, altså et kompromiss.

Hensyn til klima og miljø blir stadig viktigere. Når kommunen nå skal utforme ny kommuneplan, både samfunns- og arealdelen, er dette teamet et av de aller viktigste. Våre arealbeslag og nedbygging av natur, påvirker negativt i form av økt CO<sub>2</sub>-utslipp. For fremtiden vil derfor endring av allerede bebygde arealer fremstå som en mye mer bærekraftig løsning enn å bygge ned grøntområder, både i tettbebygde strøk og utenfor.

Statsforvalteren og Agder fylkeskommune er positive til fortetting, men har innspill om at hele kollen i området bør bevares for å sikre gode friluftsområder og sammenhengende grøntområder. Dette samsvarer med kommunedirektørens innstilling da planen ble lagt ut til offentlig høring. Kommunedirektørens syn på dette er ikke endret etter høringsrunden. Vi anser det som viktig å beholde hele kollen uberørt fordi en delvis utbygging av den i praksis vil beslaglegge et større areal enn selve boligene. Det vil kunne være lite attraktivt å bruke områdene som grenser inn mot private hager. En annen begrunnelse er at det er viktig av hensyn til landskapet å beholde mest mulig trær på kollen. Det vil bidra til å dempe synligheten av den nye bebyggelsen som vil ligge høyt i terrenget. Det siste argumentet er at det er viktig å beholde et grønt drag mest mulig intakt gjennom planområdet av hensyn til natur- og ville dyr, men også som et gode for de som bruker friluftsområdene. Det innstilles derfor på at området BKS tas ut av planen og at hele kollen beholdes ubebygget. Statsforvalteren foreslår også å endre to av eneboligtomtene til tomannsboliger som en

kompensasjon for av BKS tas ut. Dette støttes for så vidt prinsipielt av kommunedirektøren, men det er en endring som ikke har vært på høring og det innstilles derfor ikke på dette nå. Kommunestyret står imidlertid fritt til å returnere planen for endring og ny høring dersom det er ønskelig. Man kunne også sett for seg å endre alle eneboligtomtene til tomannsboliger for å gi rom for flere boenheter når et slikt område først skal fortettes.

Flere peker på at det vil bli en konflikt med innsyn til de nylig oppførte omsorgsboligene i Tyriveien 15 fra lavblokka i område BBB. I planforslaget er det angitt et treetasjes bygg her som trappes ned med en etasje mot blokkene i Heiveien 8. Oppgitt mønehøyde på den øverste delen av bygget i BBB vil kunne ligge på kote +85,2, dvs. 3,8 m høyere enn mønet på det nye bygget i Tyriveien. Dette vil kunne gi innsyn i deres bakhage, en hage som anses svært viktig for dem som bor her ettersom disse beboerne er ekstra sårbare. Som kompensasjon har forslagsstiller økt mønehøyden på carportene som skal bygges mellom boligene og tatt inn bestemmelser om at verandaer i tredje etasje ikke skal krage utover vegglivet. Kommunedirektøren er enig i at beboerne i Tyriveien har et særskilt behov for beskyttelse og synes det er positivt at høyden på carportene økes, selv om også andre kan påberope seg ulemper med innsyn. Etter kommunedirektørens vurdering bør den høyeste lavblokka uavhengig av innsyn, ikke bygges så høy fordi det vil gi en negativ virkning i landskapet. En høydeforskjell på 3,8 m til Tyriveien 15 og 11,6 m til Heiveien 8, og et vesentlig høyere bygg enn kollene på begge sider, anses som for høyt i dette landskapet. Kommunedirektøren innstiller derfor på at bygget i område #2 senkes med én etasje og at mønehøyden i område BBB blir maks kote +81,4. Dette vil samtidig sikre at det ikke blir innsyn til Tyriveien 15.

Det finnes også andre områder på Risørhalvøya som er under utbygging. Dette påpekes i flere innspill og det argumenteres for at det ikke er behov for utbyggingen her, se innspill fra Elise Nilsen hvor områdene er listet opp. Det er vanskelig for kommunedirektøren å avgjøre behovet i markedet. Kommunens rolle er å være en tilrettelegger for boligutvikling og for å påse at det kan bygges boliger av ulike typer og dermed sikre at det er et tilbud for alle behov og prisklasser. Det vi ser av trender i samfunnet er at antall eldre øker, og at det kan bli et økt behov for leiligheter, både til utleie og kjøp, som følge av flere store industrietableringer i regionen, og at antall flyktninger stiger. Som en konsekvens av kommunedirektørens innstilling vil antall boenheter kunne bli redusert fra 22 til 16, men det avhenger noe av hvordan område BBB utformes.

Grønne buffersoner er et tema som tas opp og det er sterkt ønskelig å beholde vegetasjonen i disse områdene. Det legges opp til at det sikres soner mot bebyggelsen utenfor planområdet, med unntak mot Tyriveien 15 hvor buffer istedenfor sikres med en carport. I de foreslåtte bestemmelsene står det at vegetasjon i disse områdene kan hugges. Kommunedirektøren mener dette ikke bør gjøres fordi buffereffekten da fort kan forsvinne. Det innstilles derfor på at bestemmelsen i § 3.1 endres til: *«GF 1, 2 og 3 skal være friområde mellom bebyggelsen og buffersoner mot eksisterende bebyggelse. Det tillates oppført lekeelementer, benker og øvrige mindre installasjoner som fremmer friluftformålet. Fjerning av vegetasjon tillates ikke, med mindre det fremmer friluftformålet. Områdene skal være tilgjengelig for allmennheten.»*

Det påpekes at det burde vært en ny høring i nærmiljøet og blant barn og unge før saken ble tatt opp på nytt i 2021. Saken ble behandlet av formannskapet som grunneier i 2013 og tilsvarende i 2021. Formannskapet vurderte saken ut ifra tidligere behandling i 2013, hvor det dessverre ikke var gitt noen tidsbegrensning, og at tiltaket er i samsvar med kommuneplanens boligformål kombinert med et ønske om fortetting og tilbud av boligtomter. Som grunneier står formannskapet fritt til å gjøre denne typen vurderinger uten høring først. Som en del av planprosessen er det gjennomført ordinære høringsrunder i tillegg til aktiv

medvirkning fra barn og unge. Kommunedirektøren viser for øvrig til vurderingen i de to første avsnittene ovenfor.

Området er avmerket som et viktig friluftsområde i kommunens kart, samtidig som det er satt av til byggeområde for bolig. Dette oppleves som motstridende, noe som er naturlig. Som kommunedirektøren kommenterte ved forrige behandling, så dekker formålet «boligområde» også grøntarealer når det ligger som et formål på kommuneplannivå, altså et grovinndeling. Når så detaljreguleringsplan skal lages, må man differensiere ytterligere. Fra kommunedirektørens side er det da viktig å bevare hele kollen i tillegg til de grønne buffersonene rundt den nye bebyggelsen. Det betyr allikevel selvfølgelig at store deler av dagens friluftsområde forsvinner. Dette er en klar ulempe med fortetting i bebygde områder, og som vist til ovenfor, er det ikke sikkert at dette formålet ville blitt foreslått i dag. Historikken for området veier imidlertid tungt og for å skape forutsigbarhet og tillit til kommunale / offentlige prosesser valgte kommunestyret valgte å legge planforslaget ut til høring med relativt stort flertall.

I Naturbasen er det ikke registrert spesielle biotoper eller arter. Det har allikevel kommet innspill om dette med spesifiserte opplysninger om dyr, fugler og insekter. Dette er også en ulempe med fortetting. Natur bygges ned og leveområder for ulike arter går tapt. Som beskrevet tidligere, er dette en lite ønskelig utvikling for framtida og det vil være nødvendig å se til allerede bebygde områder når det skal etableres boliger i fremtiden.

Gjennom området går det flere stier. Kommunedirektøren innstilte ved forrige behandling på at området må knyttes sammen med eksisterende stier inn til og ut fra området, og at dette må skje med en stigning på stiene som gjør dem brukbare. Selv om vi er klar over at det er en dårlig erstatning for det eksisterende stinettet, er det viktig å ivareta muligheten for å gå gjennom området. Det innstilles derfor på at pkt. 3.2 endres til: *«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 tilsvare dagens stigningsforhold.»*

Utbyggingen vil medføre til dels store utfyllinger som bl.a. vil strekke seg inn i de framtidige grøntområdene. For at fyllingene ikke skal bli for ruvende mot naboer og i landskapet er det viktig at de avtrappes. Dette har også betydning for hvordan stiene gjennom området kan utformes med tanke på stigningsforhold. Kommunedirektøren innstiller derfor på at pkt. 1.1.7 endres til: *«Ved søknad om byggetillatelse skal det legges frem snitt som viser forhold til nabotomt/ nabobebyggelse og tilstøtende vei. Det kan tillates fyllinger utover formålsgrænse mellom bebyggelseområdene og GF der det er nødvendig. Fyllinger skal beplantes med stedegne arter og skal trappes for hver tredje meter for å sikre akseptabelt stigningsnivå på stier.»*

De nye byggene vil til dels ligge høyt over nabobyggene. Dette gjelder særlig mot omsorgsboligene i Tyriveien 15, mot blokka i Heiveien 8 og mot boligene i Skauveien. Det vil også bli til dels store fyllinger. Kommunedirektøren innstiller som nevnt på at den høyeste delen av blokkene reduseres og at fyllingene må avtrappes hver 3 meter for å dempe inntrykket og gjøre det mulig å lage gode stier.

En utbygging vil medføre at overflatevannet vil ta andre veier enn i dag. NVE minner om at kommunen har ansvar for å sørge for at overvann håndteres forsvarlig. Derfor er det tatt inn en rekkefølgebestemmelse om at det skal lages en teknisk plan som bl.a. inkluderer overvann. Utgangspunktet er at overvannet ikke skal være til skade og ulempe for de nedenforliggende eiendommene som allerede i dag er plaget av problemer med vann ved store nedbørmengder.



Kommunedirektøren anser nå planforslaget som tilstrekkelig gjennomarbeidet til å fremme det for sluttbehandling, men anbefaler sterkt å imøtekomme faglige innspill til endringer for å sikre en mest mulig balansert utbygging.

### **Alternativt vedtak**

Kommunestyret står fritt til å vedta planforslaget slik det er innsendt fra forslagsstiller, evt. med andre endringer enn det kommunedirektøren innstiller på. Dersom planforslaget ønskes vedtatt uten endringer kan følgende ordlyd benyttes som vedtak:

*Kommunestyret godkjenner reguleringsplan for Området sør for Heiveien i medhold av § 12-12 i plan- og bygningsloven.*

Hvis det er ønskelig med endringer må disse tas inn punktvis i likhet med kommunedirektørens innstilling. Dersom kommunestyret ønsker å imøtekomme søker med dette vedtaket anbefales uansett at punktene fra innstillingen som gjelder pkt. 1.1.7 (fyllinger), 1.1.9 (overvann), 1.1.14 (avkjørsler), 3.1 (friområder), 3.2 (stier) og 4 (vei) tas med.

Et annet alternativ vil kunne å endre alle eneboligtomtene til tomter for tomannsboliger, i tillegg til å ta ut BKS-området. Dersom dette er ønskelig er det kommunedirektørens vurdering at planen bør sendes ut på en begrenset høring, altså en kortere høringsrunde. Dette fordi naboer ikke har tatt stilling til en slik utnyttelse av tomtene. Alternativt vedtak kan i så fall være:

*Kommunestyret returnerer planen for ny behandling i medhold av § 12-12 i plan- og bygningsloven. Endringen skal innebære at område BKS tas ut av planen og at tomter for eneboliger endres til tomannsboliger med tilpassede bestemmelser.*

Kommunedirektøren minner om at alternativt vedtak må begrunnes.

### **Kommunedirektørens konklusjon**

Detaljreguleringsplan for Området sør for Heiveien godkjennes i medhold av § 12-12 i plan- og bygningsloven på vilkår av de endringer som fremkommer i saksframlegget.

### **Gebyr for sluttbehandling av reguleringsplan**

Saksbehandlingsgebyr.....kr. 2000,- pr. godkjente enhet

RETT UTSKRIFT  
DATO 19.juni.2023