

HEIVEIEN SØR – DETALJREGULERING

PLAN ID 2022004

PLANBESKRIVELSE – 17.11.2022



INNHOLDSFORTEGNELSE

1.	Bakgrunn for planarbeidet.....	3
2.	Planområdet.....	4
2.1.	Planavgrensning.....	4
2.2.	Beskrivelse av dagens situasjon i planområdet.....	4
3.	Rammer og premisser.....	7
3.1.	Overordna føringer og planer.....	7
4.	Planforslaget.....	9
4.1.	Hovedgrep.....	9
4.2.	Arealbruk.....	10
4.3.	Bebyggelse, struktur og tiltak.....	10
5.	Virkninger av planforslaget.....	14
5.1.	Trafikkforhold.....	14
5.2.	Teknisk infrastruktur.....	17
5.3.	Grønnstruktur og friluftsliv.....	17
5.4.	Grunnforhold, flom og rasfare.....	18
5.5.	Barn og unges interesser.....	18
5.6.	Universell tilgjengelighet.....	19
5.7.	Kulturminner.....	19
5.8.	Risiko- og sårbarhetsanalyse.....	19
5.9.	Støy.....	19
5.10.	Naturmangfold.....	19
5.11.	Klima, bærekraft og klimatilpassning.....	20
5.12.	Folkehelse.....	21
5.13.	Landskap, sol- og skygevirkning.....	21
6.	Gjennomføring av plan og økonomiske konsekvenser for kommunen.....	24
7.	Planprosess og medvirkning.....	25
7.1.	Oppstartsmøte.....	25
7.2.	Varsel om oppstart av planarbeid.....	25
7.3.	Medvirkning.....	33
8.	Forslagsstillers vurdering av planforslaget.....	34
9.	Vedlegg.....	34

1. BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET

Hensikten med detaljreguleringsplanen er å legge til rette for boligbebyggelse i et fortettingsområde på Viddefjell med kort vei til skole, barnehage, idrettsanlegg og sentrumsfunksjoner. Målsettingen er å tilrettelegge for et moderne boligfelt med gode bokvaliteter som tar hensyn til nabobebyggelse, landskap og terreng.

Eiendommen eies i sin helhet av Risør kommune, gnr. 15 bnr. 1. Formannskapet vedtok i møte 20.05.2021, sak 21/37 at Risør Eiendom AS gis opsjon på kjøp av arealet for videre utvikling til boligbebyggelse. Opsjonen gis en varighet på 5 år. Vilkår i vedtak fra formannskapet er innarbeidet i planarbeidet.

WSP Norge AS er engasjert som plankonsulent, for å utarbeide detaljreguleringsplan for området på vegne av Risør Eiendom AS.

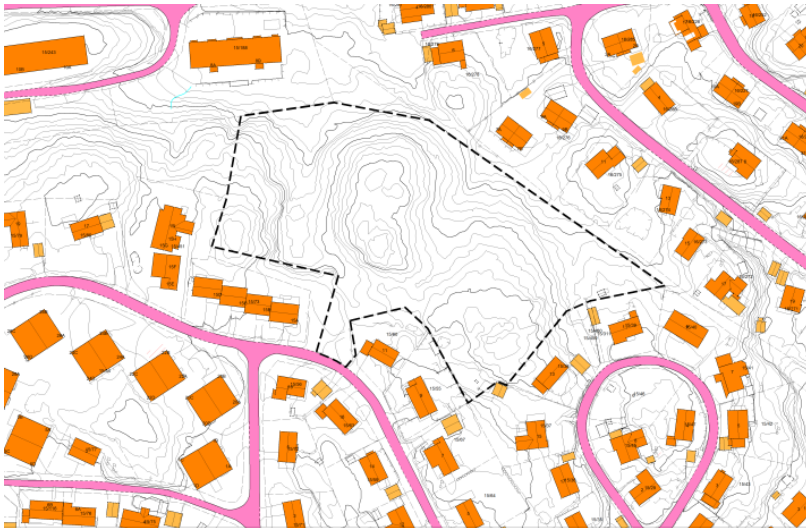
Området planlegges i samsvar med kommuneplanens arealdel, og planarbeidet utløser ikke krav om konsekvensutredning.

2. PLANOMRÅDET

2.1. Planavgrensning

Planområdet ligger på Viddefjell mellom Heiveien og Skauveien i nord, Tyriveien i sør og Rogneveien i sørøst.

Planavgrensning er basert på områder som ansees som hensiktsmessig å utvikle for boligbebyggelse og tar hensyn til kommunens utviklingsplaner for Tyriveien. Plangrensa er trukket helt ut til Tyriveien for å kunne tilrettelegge for en avkjøring fra kommunal vei.



Figur 1: Viser planavgrensning fra oppstartsmelding.

2.2. Beskrivelse av dagens situasjon i planområdet

2.2.1 Eksisterende bebyggelse og grunneierforhold

Planområdet består i dag av skog, fjell og enkelte stier. Det er ingen eksisterende bebyggelse innenfor planområdet, men eksisterende boligbebyggelse som omkranser området. Heiveien i nord består av blokkbebyggelse. Skauveien og Rogneveien består av frittliggende eneboliger oppført på 60-tallet. Mot sørvest ligger enkelte rekkehus og leiligheter i Tyriveien, Konvoibyen og Utkikken.

Hele arealet eies av Risør kommune. Risør Eiendom AS har fått opsjon til å kjøpe arealet for videre utvikling til boligbebyggelse.

2.2.2 Områdets naturkvaliteter og naturverdier

Det er ikke registrert noen prioriterte arter eller naturtyper i området. Terrenget innenfor planområdet er kupert og varierer fra kote 67 til kote 78. Høyeste punktet er en kulle som ligger på kote 78,38. Landskapstypen i området er småkupert kystlandskap som er tydelig preget av menneskelig arealbruk. Området grenser til private hager og utearealer

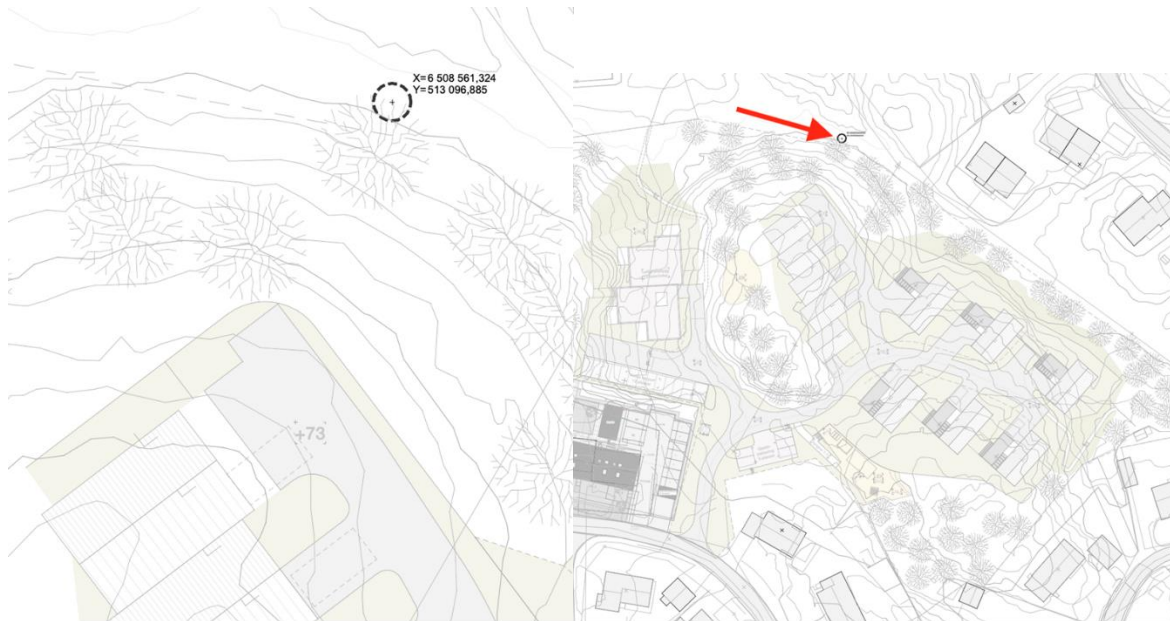
Området ligger norøstvendt med gode solforhold.

2.2.3 Nyere tids kulturminner, fornminner mv.

Det er ikke registrert noen kulturminner innenfor planområdet. Fylkeskommunen v/kulturminnevernseksjonen vurderer at det er lavt potensiale for funn av automatisk

fredede kulturminner innen planområdet, og har ikke gjennomført undersøkelser eller registreringer.

Det står en bystein rett utenfor planområdet, som er en av 17 bysteiner som ble satt ut i 1901 og markerte den nye grensa mellom tidligere Risør kommune og Sønedeled kommune.



Figur 2: viser bysteinens lokalisering i forhold til planområdet.

2.2.4 Sosial infrastruktur

Området ligger i gangavstand til skole og barnehage. Utbyggingen kan håndteres innenfor eksisterende barnehage- og skolekapasitet.

2.2.5 Grønn infrastruktur

Det er god tilgang fra planområdet til nærliggende grøntområder, utsiktspunkt og rekreasjonsområder. Planområdet ligger som et nærfriområde til boligfeltene Tyriveien, Rognveien og Heiveien, med et etablert stinettverk. Området er kartlagt som friluftsområde ID: FK00013576. I følge kartleggingen er området leke- og rekreasjonsområde med snarveier. Området er viktig for lokale brukere og har antatt stor bruksfrekvens.



Figur 3: viser tilgangen til grønntområder fra planområdet

2.2.6 Teknisk infrastruktur

Risør kommune har etablert kommunale vann- og avløpsledninger i området. Disse ledningene er av varierende kvalitet/standard, da enkelte av disse er av eldre dato. For det meste er det etablert tilfredsstillende dimensjon på vannledning, mens avløpsledningene i hovedsak er fellesledninger (avløp og overvann i samme ledning).

Det går to høyspentlinjer i området. Høyspentlinja mot nord vil ikke bli berørt av utbyggingen.

2.2.7 Trafikkforhold

Boligområdet vil få avkjøring fra Tyriveien. For å komme til området kan man kjøre via de kommunale veiene Tyriveien og Nordahl Griegs vei som har en veibredde på 4,5 meter, med variert veibredde ved avkjørsel fra samleveien Grønningveien. De tre veiene betjener 66 boenheter i eksisterende situasjon. Tyriveien i vest, ved butikken, er noe bredere med større veiskuldre, og oppleves derfor som en mer naturlig innkjøring enn andre steder i området. Sammenligner man med Nordahl Griegs vei, er innkjøring fra Grønningveien smalere og oppleves som en mindre naturlig innkjøring. Både Tyriveien og Nordahl Griegs vei er utformet i tråd med gjeldende veinorm for Risør, med hensyn til kjørebanebredde. Tyriveien og Nordahl Griegs vei er ikke etablert med fortau. Det går fortau langs Grønningveien til skole, busstopp og øvrige områder på Viddefjell eller mot sentrum.

2.2.8 Grunnforhold, flom og rasfare

Hovedbergarten i området er diorittisk til granittisk gneis, migmatitt. Området består for det meste av fast fjell uten løsmasser. Det er ikke registrert aktsomhet for ras- eller flomfare i området. Det er ikke registrert forurensing i grunnen. Det har ikke vært virksomheter i området som gir mistanke om dette. Området er ikke utsatt for støy eller luftforurensing.

2.2.10 Risiko- og sårbarhet eksisterende situasjon

Det er utfylt sjekklister for ROS som viser at det ikke finnes risiko- og sårbarhetsforhold av betydning for videre planarbeid.

2.2.11 Barn og unges bruk av området

Det er gjennomført medvirkningsopplegg for å kartlegge barn- og unges bruk av området. Skole- og barnehager benytter ikke planområdet i undervisningsammenheng eller til frilek i skoletiden. Beboere opplyser imidlertid om at området brukes på fritiden, både til lek og opphold. Ved befarings ser det ut til at flere barn bruker området som en forlengelse av hagene ved lek. Elever ved Risør barneskole opplyser om at stien fra Tyriveien til Heiveien benyttes ofte. Ellers er ungdområdet generelt opptatt av å bevare grønne lunger fremfor utbygging.

3. RAMMER OG PREMISER

3.1. Overordna føringer og planer

Rikspolitiske planretningslinjer som er særlig relevante for planarbeidet:

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging (2019-2023).

Planens prosess og innhold vurderes å være i samsvar med forventningene knyttet til effektive planprosesser for bærekraftig utvikling i tråd med overordna planer, vekstkraftige byer og tettsteder der det er godt å bo og leve.

Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018)

Planforslaget har tatt høyde for endret klima. Det vil kunne legges til rette for alternative energikilder i boligene.

T-2/08 Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planlegging (1995)

I planprosessen er det lagt vekt på medvirkning fra barn- og unge for å sikre et godt oppvekstmiljø, og styrke deres interesser.

Regionale planer:

Relevante regionale planer og føringer som er lagt til grunn i planarbeidet er

- Regionplan Agder 2030

De fem hovedsatsingsområdene i Regionplan Agder frem mot 2030 er:

- Attraktive og livskraftige byer, tettsteder og distrikter
- Verdiskaping og bærekraft
- Utdanning og kompetanse
- Transport og kommunikasjon
- Kultur

Kommuneplanen:

Planforslaget er i samsvar med kommuneplanens arealdel, der området er avsatt til boligbebyggelse med plankrav. Områdets lokalisering for boligutbygging er i samsvar med kommuneplanens arealstrategier.

Planforslaget er i tråd med kommuneplanens samfunnsdel og visjonen "vi skal vokse – gjennom samarbeid og attraktivitet". Planen bygger opp om flere av målsettingene innenfor satsingsområdet *samfunnsutvikling*. For et levende sentrum hele året, er en av strategiene å legge til rette for fortetting med nye boliger og leiligheter i sentrum og i sentrumsnære områder.



Figur 4: viser utsnitt fra kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Planområdet er uregulert. Området grenser til Skauveien som er regulert til bolig innenfor reguleringsplan for eiendommen Randvik fra 1953. Øvrige tilgrensende boligområder er uregulerte.

Politiske vedtak

I Formannskapet 20.05.2021 sak 21/37 ble det vedtatt å gi Risør Eiendom AS opsjon på kjøp av planområdet til boligutvikling, på følgende vilkår:

1. Kommunedirektøren gis fullmakt til å inngå kjøpsavtaler med Risør Eiendom AS.
2. Vilkår fra sak 45/13 i Risør bystyre skal ligge til grunn.
3. Arealet skal benyttes til boligformål i samsvar med kommuneplanen.
4. 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.
5. Boenhetene skal være varierte i størrelse og prisklasse.
6. Arealet skal inngå i en godkjent reguleringsplan før deling kan finne sted.
7. Pris ved salg fastsettes til kr. 85,- pr. m².
8. Arealet forutsettes godkjent etter plan- og bygningslovens bestemmelser.
9. Opsjon på salg av arealet gis for en periode på 5 år

Punktene som gjelder videre planlegging er fulgt opp i detaljreguleringsplanen.

4. PLANFORSLAGET

4.1. Hovedgrep

Boligfeltet utvikles som et fortettingsområde mellom etablerte boligfelt i Skauveien, Tyriveien og Heiveien. Det er lagt vekt på å hensynta eksisterende bebyggelse med en buffersone og ivareta tilgjengeligheten mellom boligfeltene.



Figur 5: Viser situasjonsplan og plassering av boliger

Ved plassering og utforming av bebyggelsen er det lagt vekt på å bevare landskapskvaliteter i området, som de største kollene, samt å bevare et grøntbelte mellom bebyggelsen fra Rognveien til Heiveien. Høyden på veien i boligfeltet tar utgangspunkt i avkjøring og høyde på eksisterende kommunal vei ved Tyriven. Det er lagt til grunn bebyggelsestyper som tilpasses terrenget, med underetasje der dette gir en god løsning for å ta opp nivåforskjeller. Området er kupert og krevende for utvikling av boligfelt. Det er ønskelig å bevare mest mulig grøntareal til fellesskapet. Derfor er det planlagt noe mindre tomter. Dette resulterer i en høyere utnyttelsesgrad, da det er viktig å få til gode boliger. Høy arealutnyttelse på eiendommene bidrar til å redusere fotavtrykk, terrenginngrep og arealbeslag.

Det er lagt opp til varierende bebyggelse, med 6 eneboligtomter, inntil 5 mindre enheter i rekke og inntil 12 leiligheter i terrassert leilighetsbygg i tre etasjer med underetasje. Dette gir samlet inntil 23 boligenheter i området.



Figur nr. 6: Viser de ulike boligtypene i området.

Alle enheter i leilighetsbygget og boligene BFS1-3 vil kunne være tilgjengelige fra hovedplan.

4.2. Arealbruk

De ulike arealene innenfor planområdet fordeler seg slik totalt (m² BYA).

Formål beskrivelse	Felt navn	Areal m ²
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	BFS	3049
Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	BKS	1116
Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	BBB	2288
Lekeplass	BLK	351
Veg	SV	725
Annen veggrunn - grøntareal	SVG	845
Parkeringsplasser	SPP	141
Turveg	GTV	318
Frrområde	GF	6172

Planområdets størrelse er på totalt ca. 15 000 m².

Maks utnyttelse for de ulike delfeltene for bebyggelse varierer og fremkommer av plankart.

4.3. Bebyggelse, struktur og tiltak

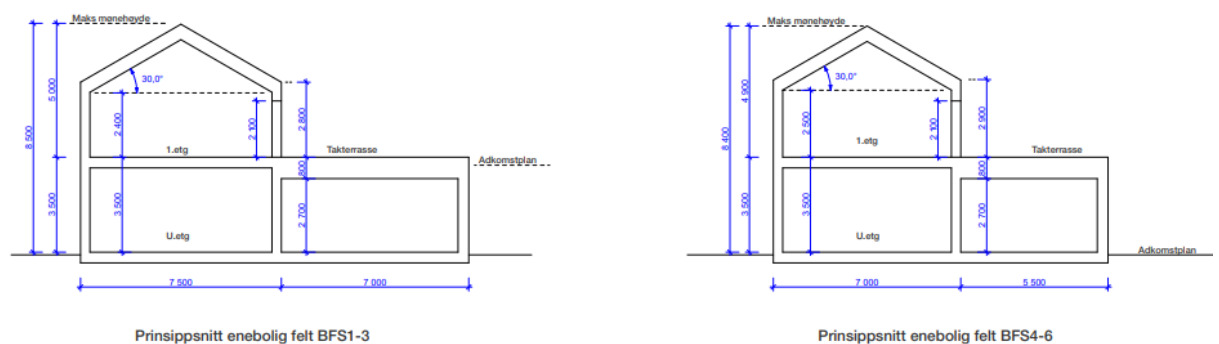
BFS

Eneboligtomtene innenfor BFS varierer mellom ca. 400 – 600 m². Det legges til rette for oppføring av bolighus på mellom 180 m² og 230 m² BRA, inklusiv integrert garasje eller carport. Eneboligene skal underbygges med kjeller for å ta opp nivåforskjeller på tomte. Det er fastsatt maksimal mønehøyde for eneboligene som måles ut fra inngangsplan mot adkomstvei. For BFS1-3 er det fastsatt kotehøyde for OK gulv 1. et. Maksimal mønehøyde for disse boligene er 5 meter. BFS1-3 skal ha samme møneretning som vist i plankart for å gi utsikt til bebyggelsen bak, og gi et helhetlig inntrykk og tilpassing til landskapet. Alle eneboligene skal oppføres med saltak. For BFS 4-6 er det fastsatt kotehøyde for OK gulv u.et. Mønehøyden måles fra underetasjen som er delvis ligger under terreng. For disse tomtene er mønehøyde maks 8,4 meter. Det er ikke fastsatt

maksimal gesimshøyde for eneboligtomtene, da mønehøyde og takvinkel på mellom 25 og 45 grader vil begrense dette.

Det er fastsatt byggegrenser til alle eneboligtomtene. Der bebyggelsen plasseres nærmere nabobebyggelse enn 8 meter, må det etableres brannvegg mot naboeiendommen.

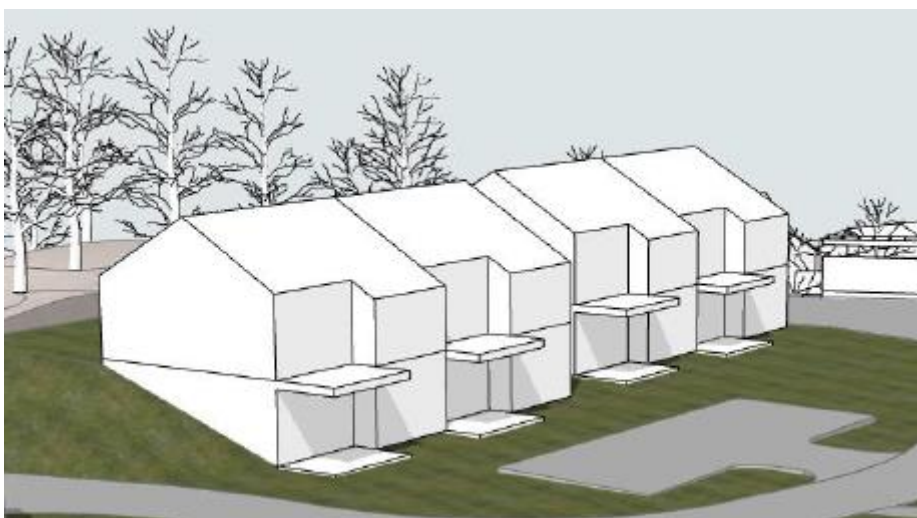
Eneboligene trappes naturlig i terrenget, og er plassert ut fra nivåforskjeller. Adkomstveien mellom bebyggelsen skaper en tunstruktur.



Figur 7: Viser prinsippnitt for eneboligene med adkomstplan.

BKS

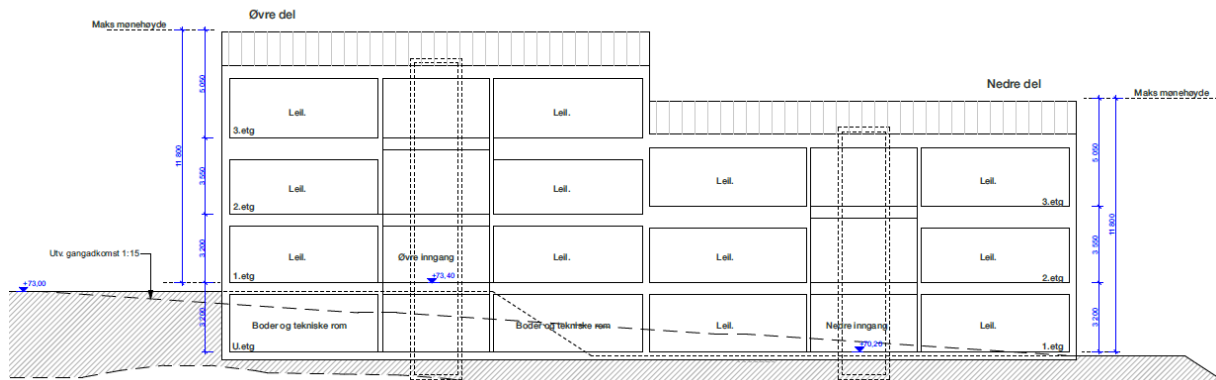
Innenfor BKS kan det oppføres eneboliger i rekke. Reguleringsplanen åpner opp for at det kan bygges inntil 5 enheter innenfor området. Det er også tillatt å bryte opp denne bebyggelsen dersom det viser seg mer hensiktsmessig i utførelsesfasen. Boligene bygges inn mot kollen, slik at det kan etableres uteplasser på baksiden av boligene mot friområdet. Bestemmelsene åpner for at det kan etableres carport eller garasje integrert i boligen. Maksimal tillatt mønehøyde for bebyggelsen er 8,5 m. Bebyggelsen kan ha saltak eller pulttak.



Figur 8: Viser forslag til hvordan bebyggelsen innenfor BKS kan løses. Illustrasjonen viser kun fire enheter a' ca. 150 m² hver.

BBB

Innenfor BBB skal det oppføres leilighetsbygg i tre hovedetasjer i to nivåer. Plankartet angir planeringskote for de ulike nivåene med bestemmelsesområde #2 og #3. Bebyggelsen skal oppføres med saltak. Maks mønehøyde er 11,8 m. Leilighetsbygget skal etableres med inntil 12 enheter med varierende størrelse. Gjennomsnittsareal for leilighetene blir ca. 80 m² BRA. Alle leilighetene skal ha balkong eller markterrasse som privat uteoppholdsareal. Leilighetene vil generelt sett få gode sol- og utsiktsforhold. Det vil være mulig å plassere sportsboder og tekniske rom i kjeller under nytt terreng. Det er lagt vekt på at alle leiligheter skal ha god bokvalitet. Det etableres heis i bygget ved felles inngangsplan.



Figur 9: Viser prinsipsnitt og nedtrapping av terreng i to nivåer. U-etg for første del vil være under terreng og kunne inneholde boder og tekniske rom.

Biloppstillingsplass til leiligheter skal etableres i felles carportanlegg innenfor bestemmelsesområde #1. Denne skal etableres med pulttak eller flatt tak med maksimal mønehøyde 4 meter og maksimal gesimshøyde 3 meter. Det skal legges til rette for el-billading.

Det skal etableres inntil 12 parkeringsplasser i fellesanlegg – én plass per leilighet, og minimum 12 sykkelparkingsplasser for leilighetsbygget.

Innenfor BBB, i sammenheng med carporter og inngangsplan, skal det etableres en vendehammer dimensjonert for lastebil etter kommunens veinormal. Denne skal godkjennes i teknisk plan. Det er avsatt tilstrekkelig areal for oppstilling av utrykningskjøretøy.



Figur 10: Viser leilighetsbygg og nedtrapping i terrenget.

Vei

Den nye veien er prosjektert på reguleringsplannivå, i hehold til Risør kommunes veinormal. Regulert asfaltbredde på veien er 4 meter, mens annen veigrunn vil være for grøfter og skulder tilsvarende 2 meter på utsiden av regulert asfaltbredde. Snø kan legges i grøfter og ved vendehammer på vinterstid. Det er lagt inn siktlinjer i plankartet. Siktlinjene berører ikke annet formål enn samferdselsanlegg.

5. VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET

Plan- og bygningsloven § 4-2 stiller krav om konsekvensutredning (KU) ved utarbeiding av reguleringsplaner av en viss størrelse, kostnad eller formål. Hensikten er å sikre at hensynet til miljø og samfunn blir vurdert i planprosessen. Planforslaget er vurdert i henhold til konsekvensutredningsforskriften og plan- og bygningsloven § 4-2.

Planen har begrenset omfang og berører ingen særskilte miljøverdier eller medfører en utbygging som gir vesentlige virkninger på miljø eller helse. Det vurderes at planen ikke vil gi vesentlige virkninger for miljø eller samfunn.

Planen er i samsvar med overordna plan, og faller dermed ikke inn under vedlegg I i konsekvensutredningsforskriften om planer som alltid skal konsekvensutredes, punkt. 25 "Nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan".

Nedenfor beskrives relevante virkninger av planforslaget tematisk for planområdet og nærliggende områder.

5.1. Trafikkforhold

Trafikkmengde og veistandard på omkringingliggende veier

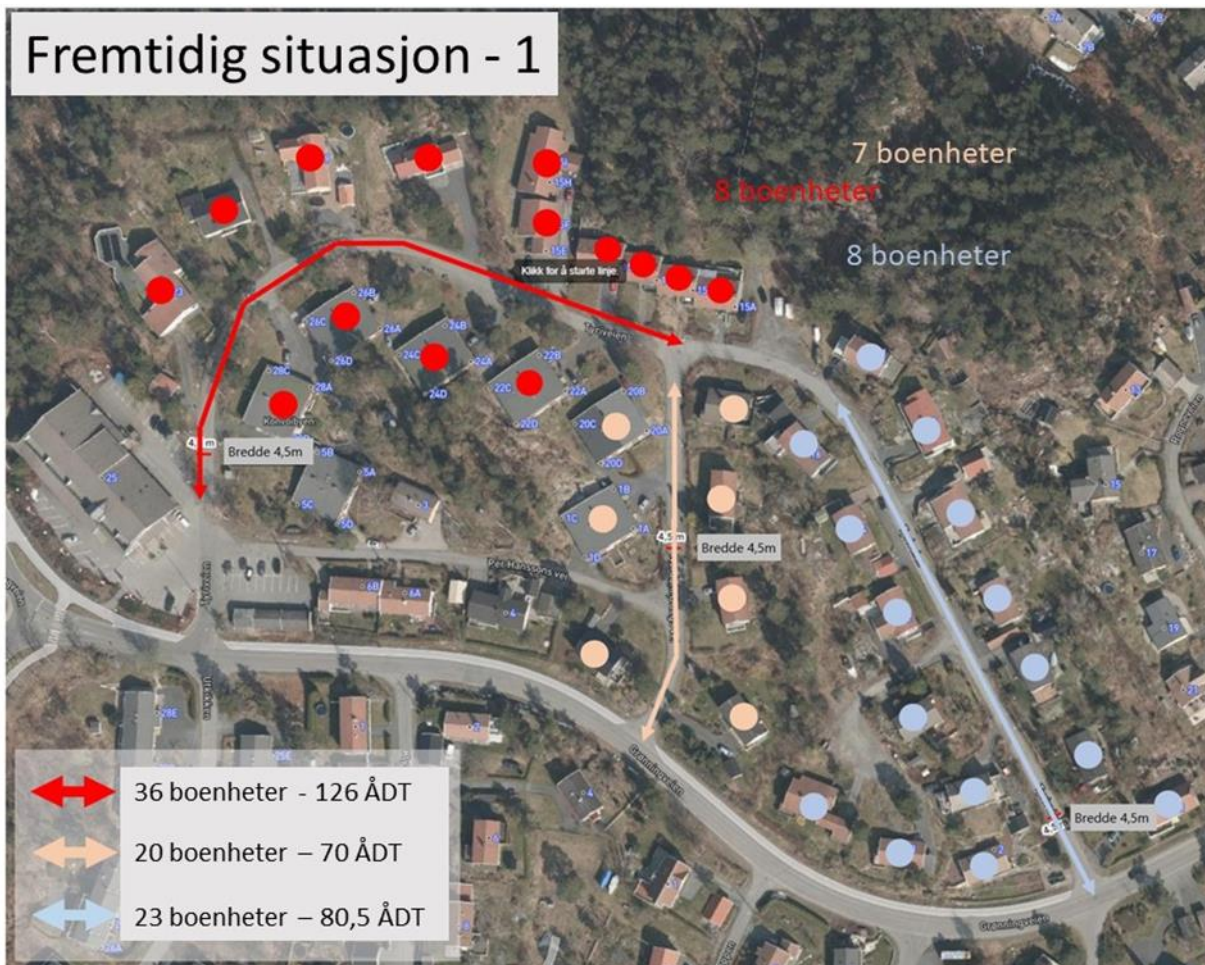
Det er utarbeidet et trafikknotat i planarbeidet som har vurdert virkningene av utbyggingen på eksisterende veinett, samt skolevei (vedlegg 4). Boligfeltet vil få adkomstvei fra Tyriveien. Det er vurdert adkomst både fra Heiveien og Skauveien, men disse vil kreve betydelig mer terrenginngrep for å kunne realiseres.

Risør kommune har en egen veinormal fra 1988, som angir hvilken standard som bør være på ulike veier, avhengig av veiens funksjon og trafikknivå. For adkomstveier til boligområder er anbefalt veibredde 4 meter. Tyriveien og Nordahl Griegs vei er utformet i tråd med gjeldende veinorm for Risør, med hensyn til kjørebanebredde. Tyriveien er også utformet med gruset veiskulder enkelte plasser.

For å komme til planområdet kan man kjøre inn Grønningveien og via Tyriveien eller Nordhal Griegs vei. Tyriveien er lagt i sløyfe med to avkjøringer til Grønningveien. Det er prosjektert ny avkjøring og interne veier i planområdet i henhold til kommunens veinormal.

Det er gjort en ca. beregning på hvordan nyskapt trafikk trolig vil fordele seg på veinettet:

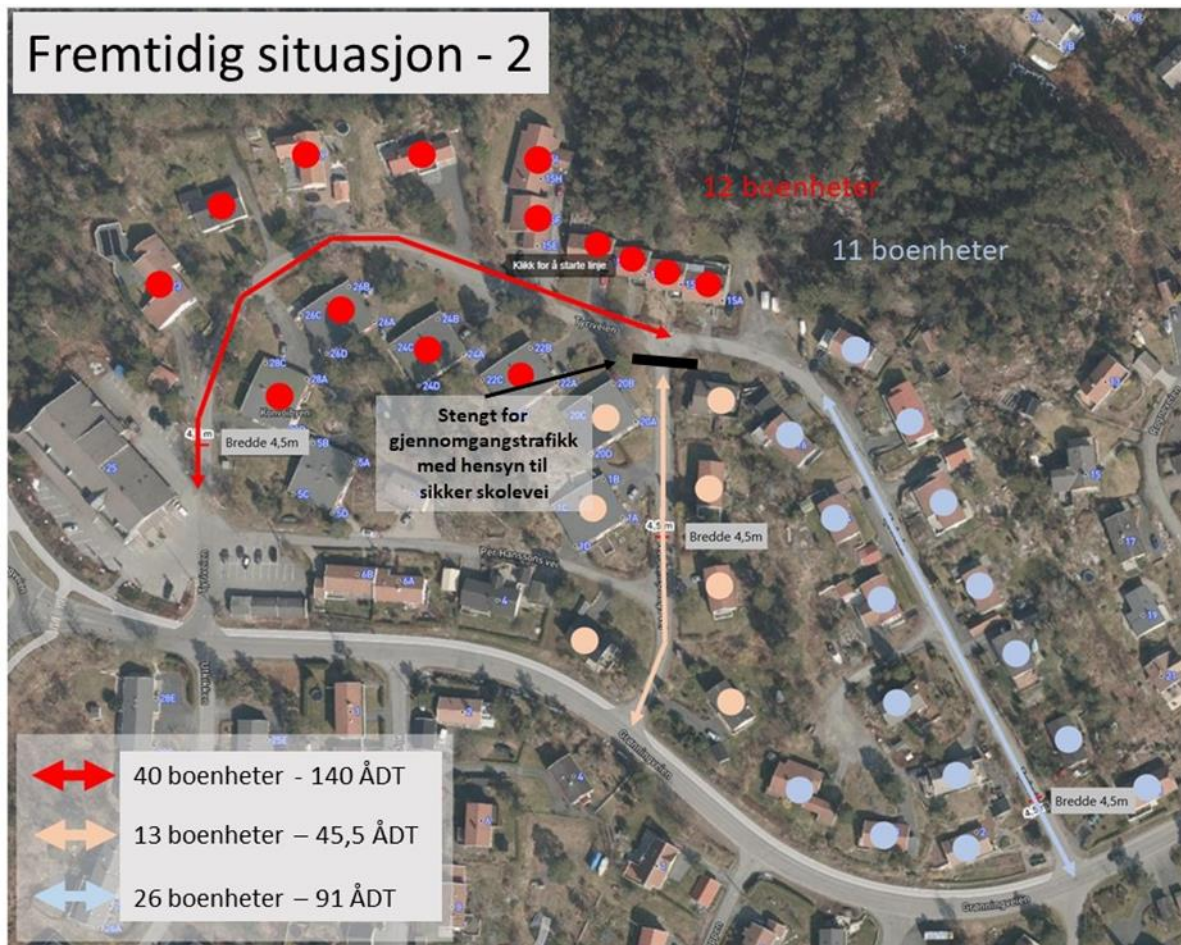
Fremtidig situasjon - 1



Figur 12: Viser mulig trafikkfordeling på eksisterende veinett

Planlagt utbygging vil øke antall boenheter med 23 enheter, som fordeler seg på eksisterende veinett. Dette vil ikke utløse krav om økt veibredde eller behov for trafikksikkerhetstiltak for eksisterende veiforbindelser. Det kan likevel vurderes å gjøre tiltak i form av skilt/bom ved Nordahl Griegs vei for å stoppe denne for gjennomgangstrafikk. Dette vil kunne gi en tryggere gangforbindelse fra området, da trafikken vil kunne fordele seg annerledes:

Fremtidig situasjon - 2



Figur 13: Viser fremtidig trafikksituasjon ved stenging av Nordahl Griegsvei for gjennomkjøring.

Kollektiv

Tilgjengeligheten til kollektivtrafikk i Risør fra planområdet anses som god. Det er ca. 500 meter fra utbyggingsområdet til nærmeste busstopp langs vei. Bussholdeplassen betjener rutene: 160: Tvedestrand-Risør, 163: Risør-Krana, 1962: Skolebuss Risør.

Skolevei

Risør barne- og ungdomsskole ligger 500 meter gange fra utbyggingsområdet. Sammenlignet med estimert ÅDT for veiene i området, er den mest gunstige strekningen å ta med hensyn til trygg skolevei via Nordahl Griegs vei. Veien leder direkte ned til etablert fortau langs Grønningveien, og går sammenhengende til skolen med kryssing i plan ved rundkjøring. Da dette også er den smaleste av veiene, påvirker det også farten – som her vil være lav. Utbyggingen er relativt beskjeden og vil ikke ha stor påvirkning på det totale trafikkvolumet i området, og følgelig ikke utfordre sikker skolevei. Likevel følges anbefalingen i rapporten og det legges inn rekkefølgekrav om stenging av Nordahl Griegs vei for gjennomkjøring med tanke på skoleelever.

Sykkel

Planområdet ligger sentralt på Viddefjell med kort avstand til flere funksjoner i dagliglivet. Ved å legge til rette for økt bruk av sykkel, vil både bilandel og trafikk kunne gå ned. Eneboliger og rekkehus har god mulighet for sykkelparkering på egen tomt og i garasje. Til leilighetsbygget planlegges det egne plasser for sykkelparkering.

5.2. Teknisk infrastruktur

Vann- og avløp

Det er gjennomført utredninger og beregninger for tilkøpling til vann- og avløp i området, som viser alternativer for tilkobling (vedlegg 3). Planområdet kan kobles til kommunale VA-ledninger. Tilkoblingspunkter til de kommunale vannledningene fra dette området kan lokaliseres til flere steder, men det synes logisk med tilkobling i Heiveien og/eller i Tyriveien. Begge disse tilkoblingspunktene vil ligge innenfor samme trykksone for vannforsyningen. I Heiveien er det etablert en reduksjonsventil for boområdene lenger øst, og en tilkobling på dette stedet må etableres vest for denne reguleringsventilen. Ved å etablere tilkoblingspunkter begge steder – Heiveien og Tyriveien, vil en kunne sikre vannforsyningen fra to steder. Det er ikke tilstrekkelig kapasitet for tilkobling til vannledningen i stikkveien fra Skauveien, kalt Heiveien, da dimensjonen på vannledningen her er Ø63.

Avløpsvannet bør tilkobles separat ledningsanlegg (kun avløp). Avløpsvannet fra dette utbyggingsområdet vil naturlig måtte føres mot nord pga. fallforholdene. Det er ikke foretatt sanering av det kommunale ledningsnett i Heiveien fra Ringveien og vestover. En tilkobling i Heiveien vil måtte føres til eksisterende separat ledning i området Heiveien/Ringveien (ca. 160 m mot øst). Det kan etableres en avløpsledning med tilkobling til separat avløpsledning sør for Heiveien 4. Dette avløpsnett ble sanert i 2018, og det er etablert en Ø160 PVC SN8 ledning i denne stikkveien.

Overvann

Det er et mål at overvann så langt mulig skal håndteres lokalt og benyttes i tilknytning til eiendommene. Det må imidlertid legges til rette for bortledning av overvannet fra utbyggingsområdet. Overvannsledning etableres i samme trasé som øvrige ledninger mot Heiveien, eller øst for tennisbanen. Det fastsettes rekkefølgekrav for å ivareta overvann sammen med teknisk plan.

Avfallshåndtering

Det legges til rette for avfallsløsning i fellesanlegg for leiligheter. Det skal etableres avfallsbod i forbindelse med felles carporter innenfor BBB. Det er avsatt tilstrekkelig areal mellom bebyggelsen for å kunne etablere vendehammer for renovasjonsbil. For rekkehus/flermannsboliger og eneboliger vil det bli ordinære dunker til hver enkelt husstand som må trilles ut til veien ved tømning.

Strømforsyning

Det er behov for ny nettstasjon i området. Denne skal plasseres i samarbeid med og etter spesifisering fra netteier. Høyspent som går gjennom området må legges i bakken, som følge av utbyggingen. Dette gjøres i forbindelse med anleggsfasen.

Det legges inn sikringszone på høyspent mot nord, der det ikke tillates bebyggelse.

5.3. Grønnstruktur og friluftsliv

Utbyggingen vil innebære fjerning av store deler av den eksisterende skogen innenfor planområdet, og muligheten for friluftsliv som dette innebærer. Det er tilstrebet å bevare koller og områder for lek mellom bebyggelsen, som buffersoner mot eksisterende bebyggelse, samt å opprettholde stiforbindelser for tilgjengelighet. Etter tilbakemelding fra kommunen, er også et av byggeområdene flyttet. Slik bevarer man større del av friområdet mot nord, da man blant annet reduserer inngrep og areal som beslaglegges i forbindelse med infrastruktur.

Tilgangen til andre grøntområder i nærheten vil ikke endres som følge av utbyggingen, og tilgangen til grøntområder i nærområdet anses som god.

Planforslaget legger opp til at friområdene internt i planområdet kan benyttes som møteplasser og til rekreasjon. Det er tillatt å oppføre benker og andre mindre installasjoner som fremmer formålet. Flere av friområdene vil få svært gode sol- og utsiktsforhold. Alle områdene skal være tilgjengelig for allmennheten og omkringliggende boligområder.

Det er tilstrebet å begrense byggeområdene til et minimum, og ikke legge beslag på for store deler av friområdet. Fremfor å regulere større byggeområder, er det lagt inn fleksibilitet i bestemmelsene ved at der det er nødvendig, kan fylling etableres utover friområdene og fungere som en del av friområdet etter utbygging.

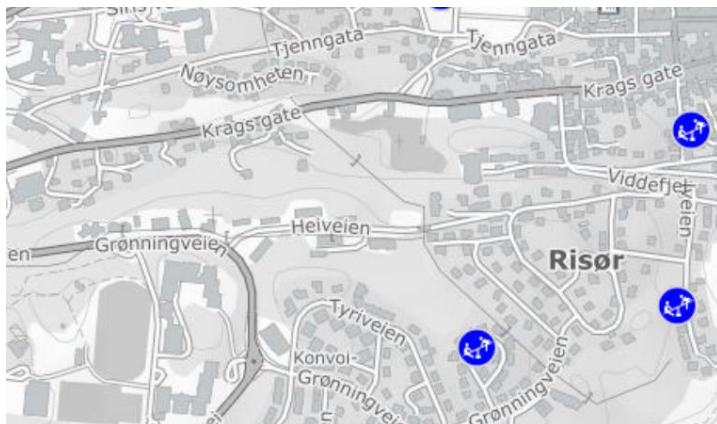
5.4. Grunnforhold, flom og rasfare

Hovedbergarten i området er diorittisk til granittisk gneis, migmatitt. Området består for det meste av fast fjell uten løsmasser. Utbyggingen vil ikke gi noen virkninger for områdestabiliteten. Enkelte fyllinger vil etableres med støttemurer som må utføres på en slik måte at de hindrer utglidning.

Det er ikke registrert aktsomhet for ras- eller flomfare i området i følge NVEs aktsomhetskart. Enkelte flomveier vil bli endret som følge av utbyggingen. For den østlige delen av planområdet vil vann ledes naturlig til terreng. Ved leilighetsbygget må det gjøres tiltak som sikrer ny flomvei gjennom området.

5.5. Barn og unges interesser

Planforslaget legger opp til etablering av nytt boligfelt med lekeplass og fellesarealer. Det legges inn rekkefølgekrav om at denne skal være opparbeidet med lekeapparater før brukstillatelse. Lekeplassen skal være et naturlig samlingspunkt i boligfeltet, der man også kan bruke friområdet utover lekeplassen. Områdene kan også benyttes av allmennheten. Ved valg av lekeapparater, vil man kunne bruke innspill fra medvirkning som inspirasjon. Etablering av lekeområde i dette området, vil være et nytt tilskudd for barn- og unge. I dag er det få lekeplasser i nærmiljøet.



Figur 14: Viser tilgangen til lekeplasser fra planområdet.

Planområdet består i dag av skog, som brukes til opphold og frilek av beboere i nærområdet. Området ligger i forlengelse av flere boligtomter, og enkelte anser derfor området som sitt nærfriområde. Ved realisering av planen, vil skogsområdet – slik det ligger i dag, utgå. Samtidig vil man beholde noe av vegetasjonen, stiforbindelser og friområder mellom bebyggelsen, som fremdeles vil kunne bli brukt til lek, opphold og trehytter. Beboerne i nærområdet har også tilgang til andre områder for rekreasjon i nærhet til boligene sine, og utbyggingen vurderes derfor som forsvarlig ut fra friluftinteresser og hensynet til barn- og unges interesser.

5.6. Universell tilgjengelighet

Det er tatt utgangspunkt i kommuneplanens bestemmelser om at 50 % av boligenheter innenfor området skal tilfredstille krav til tilgjengelig boenhet. I planforslaget legges det opp til at alle eneheter i leilighetsbygget skal være tilgjengelig, ved at det etableres heis. Det vil også være mulig å etablere tilgjengelig boenhet i BFS1-3. For øvrige boenheter kan tilgjengelighetskravene være utfordrende slik boligene er tilpasset terrenget, ved at inngangsplan ligger i underetasjen.

Adkomst til lekeplass og 50 % av lekeplassen skal være universelt utformet.

5.7. Kulturminner

Det er ikke registrert kulturminner innenfor planområdet og fylkeskommunen v/kulturminnevernseksjonen har vurdert at det ikke er nødvendig med arkeologisk undersøkelse innenfor området. Bysteina ved Heiveien ligger utenfor planområdet og blir ikke berørt av utbyggingen.

5.8. Risiko- og sårbarhetsanalyse

I forbindelse med planarbeidet, er det fylt ut en sjekkliste for risiko og sårbarhet (ROS). Ifølge sjekklista er det ingen forhold i området som utløser behov for en egen ROS-analyse. Sjekklista ligger i vedlegg 2.

5.9. Støy

Det er ikke gjennomført egne støyberegninger for tiltaket og det foreligger ikke støymålinger fra de nærliggende veiene. Det legges til rette for 23 nye boenheter innenfor planområdet. Dette vil generere noe mer trafikk i området men ettersom fartsgrensa er lav, vil dette gi lite innvirkning på støynivåene i og rundt planområdet. Det vil kunne bli noe støy for omkringliggende boliger i en anleggsfase. I anleggsfasen vil arbeidene måtte forholde seg til nasjonale støyretningslinjer gitt i T-1442. Planforslaget legger opp til at all infrastruktur bygges ut samtidig, slik at det ikke vil pågå anleggsarbeid over uforholdsmessig lang tid.

5.10. Naturmangfold

Vurdering av naturmangfoldsloven § 8-12

Kunnskapsgrunnlaget (§ 8)

Offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet skal så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger. Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet. (...).

Utredningen er basert på vitenskapelig kunnskap innhentet etter gjeldende metodikk, ut fra offentlige databaser. Virkningen av tiltaket er vurdert og kunnskapsgrunnlaget vurderes å være tilstrekkelig. Det er ikke avdekket naturtyper eller prioriterte arter i offentlige databaser som medfører behov for ytterligere undersøkelser. Området består for det meste av furuskog.

Føre-var-prinsippet (§ 9)

Når det treffes en beslutning uten at det foreligger tilstrekkelig kunnskap om hvilke virkninger den kan ha for naturmiljøet, skal det tas sikte på å unngå mulig vesentlig skade på naturmangfoldet. Foreligger en risiko for alvorlig eller irreversibel skade på

naturmangfoldet, skal ikke mangel på kunnskap brukes som begrunnelse for å utsette eller unnlate å treffe forvaltningstiltak. Kunnskapsgrunnlaget anses som tilstrekkelig for å kunne vurdere tiltakets virkninger for naturmiljø og naturmangfold. Usikkerheten tilknyttet vurderingene er forholdsvis liten. Dersom det i området skulle være naturtyper som ikke er registrert, vil virkningene for disse være minimale ut fra omfanget av planen.

Økosystemtilnærming og samlet belastning (§ 10)

En påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastning som økosystemet er eller vil bli utsatt for. Fortetting innenfor eksisterende boligområde, medfører ikke økt belastning for økosystemet i forhold til områdets samlede belastning.

Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver (§ 11)

Tiltakshaveren skal dekke kostnadene ved å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet som tiltaket volder, dersom dette ikke er urimelig ut fra tiltakets og skadens karakter. Det er foreslått tiltak for å begrense potensielle skader på naturmangfoldet, herunder håndtering av fremmede arter ved tilkjøring av masse. Disse anses ikke som urimelige ut fra tiltakets og skadens karakter og tiltakshaver skal bekoste gjennomføringen.

Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder (§ 12)

For å unngå eller begrense skader på naturmangfoldet skal det tas utgangspunkt i slike driftsmetoder og slik teknikk og lokalisering som, ut fra en samlet vurdering av tidligere, nåværende og fremtidig bruk av mangfoldet og økonomiske forhold, gir de beste samfunnsmessige resultater. Det forutsettes at de mest miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder legges til grunn.

5.11. Klima, bærekraft og klimatilpassning

Bærekraftig utvikling reflekterer de tre dimensjonene «klima og miljø», «økonomi» og «sosiale forhold». Videre forklart handler en bærekraftig utvikling om å ta vare på behovene til mennesker som lever i dag, uten å ødelegge framtidige generasjoners muligheter til å dekke sine behov. Bærekraftige bygg og områder betyr å sikre funksjonalitet og gode brukerqualiteter, sikre avkastning for eier i framtidens marked og samtidig nå nasjonale og internasjonale miljømål. Dersom man ikke har de tre dimensjonene med seg, risikerer vi at når vi prøver å oppnå noen kvaliteter, så kan det gå ut over andre kvaliteter. Kvaliteten er evnen til å tilfredsstille brukeren av området og samfunnet. Kvalitet i bygg og områder avhenger av en rekke forhold som må spille på lag, blant annet lys, form, skala, mikroklima, arkitektonisk kvalitet, holdbare materialer og mye mer. I planleggingen er det lagt vekt på funksjonalitet og gode boforhold med bruk av arkitekt i planleggingsfasen.

Sosial bærekraft og vurdering av sosiale forhold er et vidt begrep, og menes her som mennesker som er knyttet til hverandre gjennom den samme geografiske plasseringen. Plassering av ulike funksjoner og fellesområder kan stimulere til kontakt, aktivitet og opplevelser. Det skal ivaretas god tilgjengelighet mellom de ulike delfeltene innenfor planområdet, samt til og fra stedet. Det er lagt vekt på et hyggelig uterom, varierte boligtyper for ulike husholdninger, samt å kople området til allerede eksisterende boligområder.

Økonomisk bærekraft i prosjektet gjør at planen er realiserbar. Det er gjort grundige beregninger av økonomien, for å sikre at det vil være mulig å bygge ut området i tråd med planforslaget. Økonomien er sårbar, og en reduksjon i antall enheter vil medføre store konsekvenser for utbyggingsprosjektet som helhet.

Planen legger til rette for høyt fokus på klima og miljø. Det er i planleggingsfasen gjort flere grep for å begrense terrenginngrep, sikre høy unyttelse innenfor områdene avsatt til bebyggelse, og bevare naturlige grøntområder innenfor planområdet. Det er gjort

bevisste valg i planprosessen for å begrense behov for massetransport i anleggsfasen. Ved behov for tilkjøring av masser, skal dette dekket i hovedsak fra masseoverskudd i prosjektet ved Gåseveien slik at transportetappen blir minst mulig.

Det legges til rette for å kunne benytte miljøvennlige alternative fornybare energikilder. Det kan være etablering av systemer som gir mulighet for ulike energikilder via egne varmesentraler. Vannbåren varme i nye bygg gir god fleksibilitet med tanke på miljøvennlige alternativer. Løsninger som henter energi fra sol og jordvarme til dekning av termisk varme til oppvarming, vil være aktuelle løsninger sammen med varmepumpe.

Planen åpner for bruk av solceller på enkelte takflater, som muliggjør egenproduksjon av strøm med hjemmelagring og eventuelt videresalg av egenprodusert strøm. Hybridanlegg med solceller og hjemmelagring i kombinasjon med nettstrøm, vil kunne bidra til lavt energi og effektbruk og lavt klimagassutslipp for planlagte boliger. Planen skal til enhver tid følge gjeldene regelverk i teknisk forskrift, som minimumskrav til energiløsninger.

I planforslaget er det lagt opp til kun et minimumskrav av parkeringsplasser, og det er lagt til rette for økt bruk av sykkel. Snarveier i planområdet og nærheten til kollektiv, byen og andre servicefunksjoner vil kunne bidra til redusert personbiltrafikk i dagliglivet. Det legges til rette for el-billading ved felles carport til leilighetsbygg.

Klimatilpasning

Planområdet er ikke utsatt for flom, eller havnivåstigning. For klimatilpassing i denne planen, er det mest relevant å sikre en fornuftig håndtering av overvann som følge av økt nedbør, og sikre nok areal for snørydding. Overvann kan i hovedsak håndteres som åpne løsninger. Det er viktig å sikre nye flomveier der bebyggelsen kommer i konflikt med eksisterende naturlige flomveier. Derfor er det fastsatt spesifikk bestemmelse om dette innenfor BBB. Overvannet må ledes fra carporter og mot nord forbi bebyggelsen. Valg av løsning vil prosjekteres nærmere i forbindelse med utarbeiding av tekniske planer. Det er fastsatt rekkefølgekrav som skal ivareta overvann. For snørydding er det tilrettelagt for brede grøfter, samt plass til snø ved vendehammerne.

5.12. Folkehelse

Planforslaget fremmer både fysisk og psykisk helse. Bebyggelsen i planområdet er plassert for å gi gode bokvaliteter internt i planområdet med fellesarealer, møteplasser og lekeplasser sentralt i området. I henhold til teknisk forskrift (TEK), så har lys og utsyn stor betydning for menneskets helse og trivsel.

Det legges til rette for varierte boligtyper for personer i ulike aldre og livssituasjoner. Det tilrettelegges også for boligtyper tilpasset ulike livsfaser. Dette gir stabile nabolag og trivsel blant beboerne, og skaper relasjoner på tvers av generasjoner. Dette ansees som positivt for den psykiske helsen.

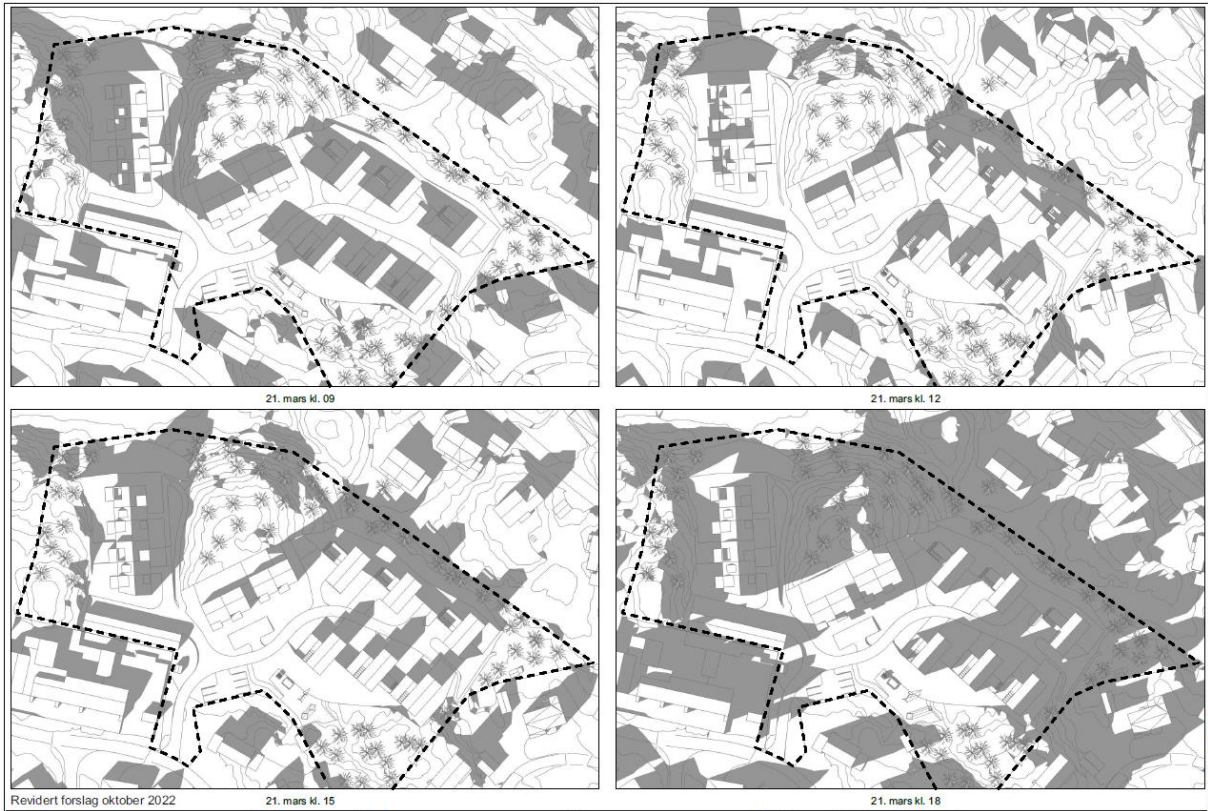
Planområdets lokalisering – med eksisterende kvaliteter, tilrettelegging for sykkel og gange til daglige gjøremål, gjør at forslaget totalt sett vurderes å ha positiv innvirkning på folkehelsen til beboerne.

Friområder, lekeplass og turveier vil være tilgjengelig for omkringliggende bebyggelse etter utbygging.

5.13. Landskap, sol- og skyggevirkning

Utførte sol-/skyggeanalyser viser at bebyggelsen i planområdet ikke vil påvirke solforholdene på naboeiendommene. Dette gjelder også for leilighetsbygget, som vil få den største mønehøyden innenfor planen. Det er utarbeidet en egen solanimasjon

(vedlegg 6) for leilighetsbygget og konsekvenser for Tyriveien borettslag. Leilighetsbygget vil generelt sett ha liten negativ betydning for solforholdene på omkringliggende eiendommer. Bebyggelsen innenfor planområdet, samt lekeplass vil få gode solforhold gjennom hele året.



Figur 15: Viser sol/skygge ved vårjevndøgn.



Figur 16: Viser sol/skygge ved midtsommer.

For landskapsvirkningen, er det lagt vekt på at bebyggelsen plasseres i terrenget mot eksisterende koller for å unngå silhettvirkning fra «bysiden». Rekkehusene/flermannsboligene (BKS) legges også på baksiden av kollen, for å begrense synligheten i størst mulig grad. Boligene i BKS plasseres langs veien, slik at man i stor grad unngår ekstra infrastruktur og inngrep i friområdet. Det er fastsatt kotehøyder som sikrer at bebyggelsen plasseres som vist i illustrasjonsprosjekt fra arkitekt, og det skal etableres en bebyggelse som tar opp naturlige nivåforskjeller, uten å måtte fylle ut eller sprengre uforholdsvis mye innenfor området.



Figur 17: Viser illustrasjon av bebyggelsen fra øst mot byen.

6. GJENNOMFØRING AV PLAN OG ØKONOMISKE KONSEKVENSER FOR KOMMUNEN

Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid, skal det foreligge godkjente tekniske planer, inkludert plan for håndtering av overvann.

Før det gis brukstillatelse, skal samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur være ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til godkjente tekniske planer. I tillegg skal lekeplassen være opparbeidet med lekeapparater, og turveier være ferdig opparbeidet. Ved å sette rekkefølgekrav til brukstillatelse, vil anleggsperioden kunne intensiveres slik at boliger kan bygges parallelt med infrastrukturen. På den måten, blir eventuelle ulemper for naboer i en anleggsfase begrenset til et kort intervall. Det legges ikke opp til trinnvis utbygging. Turveiene vil ikke være tilgjengelige i selve anleggsfasen av sikkerhetsmessige årsaker.

Eiendomsforhold

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. Etter at området er regulert, må kjøpet formaliseres.

Veinavn/adressering

Tyriveien forlenges inn i planområdet, og utgjør dermed tilkomsten til området. Det er naturlig at navnet Tyriveien eller Heiveien (som plannavnet) tas i bruk for adressering også innenfor planområdet.

7. PLANPROSESS OG MEDVIRKNING

7.1. Oppstartsmøte

Det ble gjennomført oppstartsmøte med Risør kommune 24.06.2021. Alle punkter fra møtet er fulgt opp i planen:

Trafikk:

Det må tas hensyn til eksisterende bebyggelse, og dersom det oppstår behov for utbedring eller endringer i trafikkmønstret må dette sikres gjennom planbestemmelsene.

Forholdet til naboer:

Det er noen boligeiendommer som har etablert boder og plen på eiendommen dere ønsker å regulere. Dette gjelder spesielt eiendommene som ligger sør-øst for planområdet (Rogneveien/Tyriveien). Kommunen anbefaler at det reguleres inn grønne bufferzoner mot eksisterende bebyggelse.

Teknisk infrastruktur:

Det ligger kommunalt VA-anlegg rundt planområdet. Det er flere mulige tilkoblingspunkt på det kommunale VA-nettet. Det er et gammelt VA-anlegg i veien, dvs. fellesanlegg for både spillvann og overvann. Ledningene er i betong, og utbygger bør finne et påkoblingspunkt som er av nyere tid. Skauveien har nyere VA-ledninger, ca. fra 2018. Det er planer om å sanere VA-anlegget i Heiveien, men det er uvisst når det skal gjøres.

Det går en høyspent gjennom planområdet, som ikke er lagt inn som hensynssone i kommuneplanen. I videre arbeid, vil man undersøke muligheten for å legge denne i bakken. Utbygger må sjekke mulighet for fremføring av strøm inn til planområdet.

Tilgjengelighet:

Det må avsettes plass til lekeareal hvor minimum 50 % av området er universelt utformet. Arealet av lekeplassen skal være på minimum 200 m².

Ved detaljregulering skal minst 50 % av boenhetene i nye byggeområder være utformet etter prinsipp for tilgjengelig boenhet, jf. kommuneplanens bestemmelser § 2-4.

Utforming:

Det må legges vekt på å etablere varierte boenheter både i størrelse og prisklasse. Utbygger må 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 høyt fokus på utslippsfri bygg- og anleggsplass, sirkulærøkonomi og å føre klimaregnskap.

7.2. Varsel om oppstart av planarbeid

Det ble varslet oppstart av planarbeidet 23.09.2021. Det kom inn til sammen 13 merknader fra statlige- og regionale interesser, samt naboer og andre berørte. Flere av naboene i området har gått sammen om innspill. Innspillene er lagt ved som vedlegg i sin helhet (vedlegg 5), men oppsummeres og kommenteres nedenfor.

Statsforvalteren

Statsforvalteren er i utgangspunktet positiv til utbygginger/fortetting i sentrumsnære områder, men understreker at kommunen i slike saker må ha et særlig fokus på nærmiljøet og bokvalitet; både å bevare kvaliteter, men også tilføre nye kvaliteter til nærmiljøet. En utbygging bør primært skje gjennom transformasjon eller økt utnyttelse av allerede inngrepspregede områder. Omdisponering av viktige arealer for naturmangfold, grønnsstruktur og/eller friluftsinnteresser bør unngås. For å oppnå

vellykket fortetting i allerede etablerte bolig- og sentrumsområder, må blant annet områdets landskapsmessige og trafikale tåleevne, hensynet til grønnstruktur, barn og unges interesser og tilgjengelighet for klimavennlige transportformer legges til grunn for dimensjonering og detaljering av arealbruk.

Aktuelle område er merket som svært viktig friluftsområde, og benyttes i dag til snarvei, lek og rekreasjon med stor brukerfrekvens. Skogsområdet fungerer også som et sammenhengende grøntbelte mellom eksisterende boligfelt. Aktuelle planområde har flere, viktige kvaliteter, og vi gir råd om at det foretas en vurdering av hvorvidt området faktisk er egnet for fortetting. Dersom det likevel er ønskelig med utbygging innenfor det oppmeldte området, forventer vi at snarveier og stier gjennom området videreføres og sikres i planens juridiske dokumenter, at viktige landskapsformasjoner og koller bevares, og at deler av grøntområdet med stor brukerfrekvens videreføres. Forventer også at det legges til rette for å bevare et sammenhengende grøntbelte gjennom området.

Innenfor planområdet ligger det tre topper/koller. Det forventes at bebyggelsen legges utenom kollene og tilpasses landskapet, slik at en unngår silhuettvirkning og minsker terrenginngrep. Det kan tenkes at det er store gamle trær i området som er viktig for naturmangfoldet i området, og det bes om at disse tilstrebes bevart i videre planlegging. Videre gir vi innspill om at bebyggelsen samles for å begrense inngripen i eksisterende grøntområde.

Vi anbefaler at bebyggelsens høyder fastsettes med kotetall, og at det settes bestemmelser for terrengarbeider, så som høyde og materialkvalitet mv. for murer og fyllinger, og at dette sikres gjennom bestemmelsene. Det planlegges 20-25 boliger innenfor et areal på 15 daa. Vi anbefaler at antall boenheter reduseres for bedre å ivareta hensynene og kvalitetene i området, jfr. vurderingen over. Utnyttelsen bør også sees i sammenheng med kapasiteten på Risør barne- og ungdomsskole.

Med tanke på at Tyriveien er smal og per i dag ikke har fortau eller gang- og sykkelvei, bør det vurderes tiltak for å sikre trygg skolevei. Gjennomføring av nødvendige tiltak bør sikres med rekkefølgebestemmelser. Området har flere motstridende hensyn, så som trygg skolevei, terrenginngrep, silhuettvirkning, viktig friluftsområde, snarveier, lek og rekreasjon. Vi ber om at det sees på flere alternative løsninger for adkomst til planområdet, slik at de ulike hensyn i størst mulig grad kan ivaretas.

Det bør vurderes å legge et grønt drag mot planområdet til Tyriveien 15 A-1. Forventer vi at kommuneplanens areal- og kvalitetskrav til uteoppholdsarealer og lekearealer oppfylles. Vi kan ikke se av mottatt varsel at barn- og unge ble representert på oppstartsmøte. Statsforvalteren vil minne om de plikter kommunen har i forhold til barn og unge.

Statsforvalteren ber om at det gjøres rede for eventuelle forekomster av fremmede arter i tilknytning til planområdet. Planarbeidet bør ta høyde for å begrense risiko for spredning av fremmede arter i forbindelse med massetransport i anleggsfasen. Reguleringsbestemmelsene bør derfor sikre at nye masser som tilføres planområdet skal være rene også med hensyn til å inneholde frø og/eller plantedeler fra uønskede fremmede arter.

Ramser i tillegg opp relevante lover, forskrifter og retningslinjer som må følges i planarbeidet.

Kommentar fra forslagstiller:

Snarveier og stier gjennom området videreføres og sikres i bestemmelser. Disse skal være tilgjengelig for allmennheten. Landskapsformasjoner og koller bevares innenfor området. Bebyggelsen er tilpasset landskapet og terrenget. Det er gjort grep for å minske terrenginngrepet innenfor planområder. Bebyggelsesområdene er konsentrert i 3 områder med relativt høy utnyttelse for å unngå å legge arealbeslag på mer enn

nødvendig av grøntområdet. Det har vært en intensjon å beføre et sammenhengende grøntområde gjennom planområdet som inkluderer lekeplass. På grunn av veiføringen, har det ikke vært mulig å få til et sammenhengende grøntområde uten at veien må krysses.

Ved utbygging må det sees nærmere på hvilke trær som bør bevares i friområdene.

Planforslaget angir kotehøyde, mønehøyde, murer og takvinkel som skal gi god tilpassing av boligene. Illustrasjonene vilser at det ikke vil bli sillhuett eller negativ fjærvirkning slik bebyggelsen er plassert i terrenget.

Antall boligeneheter vil bli 23 totalt. Leilighetsbygget utgjør den største andelen av antall enheter og bygges i tre etasjer uten stort arealbeslag.

Det er utarbeidet en trafikkanalyse som også ser på skolevei. Som tiltak anbefales det å stenge Nordahl Greigsvei for gjennomkjøring. Dette er medtatt i rekkefølgebestemmelser.

Det er tilstrebet å ivareta ulike hensyn på best mulig måte. Relevante bestemmelser er innarbeidet. I planarbeidet er det sett på alternative adkomstveier. Disse ville ha gitt betydelig større terrenginngrep enn det som foreslåes. Barn- og unges representant er involvert.

NVE

Gir en generell tilbakemelding om at dersom planen berører NVEs saksområder, skal NVE ha tilsendt planen ved offentlig ettersyn. I plandokumentene må det gå tydelig fram hvordan de ulike interessene er vurdert og innarbeidet i planen. NVE prioriterer å gi innspill og uttalelser til reguleringsplaner der det bes om faglig bistand til konkrete problemstillinger. Alle relevante fagutredninger innen NVEs saksområder må være vedlagt planer som sendes på høring til NVE.

Kommentar fra forslagstiller:

Det er ikke spesielle temaer innenfor planen som berører NVEs saksområder.

Agder fylkeskommune

Hele planområdet er kartlagt friluftsområde, som leke- og rekreasjonsområde med områdeverdi svært viktig friluftsområde, med snarveier og lekeområder. I planarbeidet må dette utredes nærmere, og målkonflikter mellom bevaring av lekeområder mot ønske om boligfortetting bør redegjøres for. Vi minner om retningslinje for å styrke barn og unges interesser i planleggingen. Vurderer at det er lavt potensiale for funn av automatisk fredede kulturminner innen planområdet, og har derfor ingen merknader til planen.

Kommentar fra forslagstiller:

Det er vurdert ulike hensyn innenfor planområdet. Området er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanen, og politisk er det vedtatt å selge området for utvikling til boligformål. Det er lagt vekt på å bevare friluftskvaliteter og stier innenfor området. Det er gjennomført medvirkningsopplegg ovenfor barn- og unge og vurdert disse hensynene i planen.

Statens Vegvesen

Det er ikke riksveger i nærheten av planområdet, og Agder fylkeskommune har overtatt forvaltningsansvaret for fylkesvegene.

Statens vegvesens rolle i denne saken er som sektoransvarlig for bl.a. trafikksikkerhet, som vi ber om blir godt ivaretatt.

Kommentar fra forslagstiller:

Trafikksikkerheten er vurdert i planforslaget og ansees som ivaretatt.

Risør Ungdomsråd

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

Kommentar fra forslagstiller:

Det er vurdert ulike hensyn innenfor planområdet. Området er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanen, og politisk er det vedtatt å selge området for utvikling til boligformål. Det er lagt vekt på å bevare friluftskvaliteter og stier innenfor området. Innspill fra naboer vurderes ved utarbeidelse av planforslaget.

Elevrådet v/Risør barneskole

Bruker heia til å gå gjennom som snarvei. Ønsker gjerne en en basketbane, et sted å male paradis og tre-på-rad på asfalten. Et slags utekjøkken man kan leke i. Sandkasse. Og nye lekeapparater i området.

Kommentar fra forslagstiller:

Stiene igjennom planområdet vil bli opprettholdt. Innspill om leker tas med ved utarbeiding av lekeområdet.

John R. Disley

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

Kommentar fra forslagstiller:

Det er vurdert ulike hensyn innenfor planområdet. Området er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanen, og politisk er det vedtatt å selge området for utvikling til boligformål. Det er lagt vekt på å bevare mest mulig grøntområde og stier innenfor planområdet.

Unni Aagård

Noen synspunkter fra en av beboerne.

Det snakkes mye om miljø og trær nå for tiden. Hva med beboernes miljø i det aktuelle området? Som trivsel og velvære, usjenerte hager bak husene til en del av oss. Og hva med forringelsen av våre eiendommer? Ikke alle er avhengig av havutsikt. Å se på naturen i ens nærhet med dyreliv og fargenyanser på trærne etter årstidene er terapi for både kropp og sjel. Ikke noe er som grantrær fulle av snø eller rim og morgensola lysende rød innimellom trærne.

Blir det "rasert" der nå så blir det ikke til noen glede for de som kommer etter oss. Hvorfor skal nyetablerere få de beste tomtene og på bekostning av vi som har bodd her i årtider, betalt vår skatt til kommunen og har trivdes i vårt område? Tyriveien er en stille og rolig gate med liten trafikk da det er mest bare oss som bor her som kjører her.

Ypperlig sted for barnefamilier (som det sannsynligvis blir flere av etterhvert). Vi begynner å dra på åra vi som bygde her i starten. Da var det over 30 unger her under skolealder og vi behøvde ikke bekymre oss over biltrafikken. Nå vil jo det forandre seg med trafikk inn på veien fra begge kanter, både ut og inn til de nye husene. Og som en sa på møtet: Tyriveien er ikke så bred at det blir bekvemt. For ikke snakke alt bråk og støy i lange tider under byggeperioden.

Det er å håpe at kommunen nå vil høre på oss beboere og ta mere hensyn til vi som bor her fremfor de som vil komme hit. Føles ofte som at det legges mer opp til trivsel for utenbys folk og turister enn vi som allerede bor her og har gjort det veldig lenge. Det er nok av ubebodde områder der det ikke ville sjenere noen om der ble bebygget. Vi her er ikke alene om behovet virkelig er der, heller.

Kommentar fra forslagstiller:

Betraktningene tas til etterretning. Det er lagt vekt på å bevare friluftskvaliteter og stier innenfor området, selv ved utbygging. Men skogsområdet i sin helhet vil bli annerledes. Det er gjennomført vurderinger av trafikken og lagt inn rekkefølgekrav. Anleggsperioden intensiveres slik at det ikke vil medføre ulemper for naboer over lang tid. All infrastruktur bygges med en gang, slik at det ikke blir trinnvis utbygging av anlegget.

Mette og Inge Halvorsen

Vi snakket litt om det huset som er tegnet nærmest oss og Hansen i Rogneveien som vil få innsyn i soverom, bad og kjøkken på baksiden hos oss. Vi mente at dette huset ligger nærmere enn 25 meter fra vår tomtegrense. Vårt ønske er at dere tar bort dette huset fra plantegningene.

Kommentar fra forslagstiller:

Nærmeste bolighus vil ligge 19 meter fra hushjørnet. Den nye boligtomta med byggegrensene ligger forskjøvet i forhold til disse husa og vil ha hovedutsyn i annen retning. Det er forståelse for at naboer ønsker enkelte bolighus ut av prosjektet. Vi mener avstanden og innsynsproblematikken kan forsvares i planforslaget og å ta ut enkelte hus vil kunne gå vesentlig utover bærekraft og økonomi i prosjektet.

Heiveien borettslag v/Hilde Straum

Styret og andelseierne i Heiveien 3 borettslag, adresse Heiveien 8, er i utgangspunktet sterkt imot utbygging av skogområdet mellom Heiveien og Tyriveien.

Vi er spesielt opptatt av ulempene det vil medføre for oss som nærmeste naboer når det gjelder rekkehusene som er planlagt mot oss.

Vi tenker da på innsyn til den siden av blokka hvor alle soverom vender mot utbyggingsområdet, utbygginga vil medføre innsyn i de fleste etasjer.

Vi er også bekymret for støy og ikke minst trafikkstøy som følger med da det vil bli biltrafikk til husene.

Vi er også bekymret over tilgjengeligheten fra stien som går fra blokka og opp til Tyriveien, denne blir mye brukt av våre beboere og av andre til og fra alle 4 blokkene.

Vi så ingen planer som viser høydeforskjellen mellom vei og sti og hvordan den overgangen eventuell vil bli og heller ikke noe som viser høydeforskjellen mellom rekkehus og blokk, vil vi se rett inn i steinfylling?

Kommentar fra forslagstiller:

Det er 48 meter fra leilighetsbygget til nærmeste blokk i Heiveien. Innsynsproblematikk på soverom vil bli begrenset. I blokkene er stue, soverom og hovedfunksjoner rettet mot nord. Stien skal opprettholdes. Høydeforskjellen vil trappes ned i forskjellige nivåer, slik at man ikke vil se rett inn i en steinfylling. Alle fyllinger skal besås. Det vil kunne bli noe støy i en anleggsperiode. Trafikkstøy for øvrig vil i liten grad berøre blokkene slik veiføringen er foreslått i planområdet.

Terje Jensen

Hvis dette boligprosjektet blir realisert så er det viktig for meg og alle jeg prater med at «bufferoner» blir ivaretatt med eksisterende vegetasjon. Ingen av oss ønsker å bytte ut dagens utsyn med trær og natur, mot å se rett i nye husvegger.

Derfor ønsker jeg en garanti i prosjektet at eksisterende omliggende beboeres ønske om sjenanse i form av å bevare all vegetasjon og trær blir garantert fra utbyggers hold. At det blir fredet slik at det skjermer de omliggende husene i størst mulig grad. Denne skogen/grønne lungen er hovedårsaken til at mange av oss har bosatt oss her. Det må bety mer enn maksimal utsikt og solforhold for ny bebyggelse. Dette må vi få en forsikring og garanti for. Avstand til hus betyr lite i forhold til hva som blir spart av vegetasjon mellom husene.

I tillegg så anser jeg og flere med meg i Tyriveien at det er uaktuelt å etablere en lekeplass mot oss. Vi vil ikke ta støybelastningen fra denne plassen. Så en eventuell lekeplass må bli plassert ett annet sted på området og ikke bli plassert ut mot oss, i området hvor vi ønsker mest mulig skjerming mot de planlagte boligene.

Kommentar fra forslagstiller:

Det er ivaretatt bufferoner mot nabobebyggelse. Innenfor området vil det være mulig med noe rydding av vegetasjon. Dette er likevel lite aktuelt mot deres eiendom ettersom utsiktsfelt ikke ligger her, og avstanden til nærmeste bebyggelse ikke gir konflikt med sol el. lys. I valg av tomt for lekeplass vurderes tilgjengelighet, sentralitet og gode solforhold. Lekeplassen vil henvende seg mot det nye boligfeltet som vist nedenfor:



Det skal ikke etableres elementer på lekeplassen som kjent kan genere støyproblematikk for naboer. Dette gjelder eksempelvis ballbinger og skateanlegg.

Ågot Bugge m.fl.

Nabolaget ønsker å bevare skogen. Det er mange forskjellige grunner til at folk ønsker å bevare skogen. Hovedsakelig fordi utbyggingen fører til at bo-kvaliteter i området med mange blokker reduseres pga. tap av friluftsområder, område for lek og turgåing i hverdagen, mer innkikk, trafikk og støy.

Skogen har en viktig funksjon for boligområdene rundt blokkene i Heiveien, habiliteringsboliger og Konvoibyen, som en grønn lunge, område for lek, opphold og turgåing i hverdagen som er en stor fordel i et allerede fortettet område der blokker og

leilighetene ikke har egne utearealer, med en demografi som kan ha mer nytte og behov av lett tilgjengelige friluftsområder: habiliteringsboliger, barnefamilier og eldre mennesker. Denne lille «hundremeter skogen» er full av godt etablerte harepus-løyper som brukes hyppig og man trenger ikke å ha bil for å komme seg ut i skogen.

Som en nabo sa: «**Det er friluftsområder som dette som gjør det godt å leve i Risør.**» Vi er helt enig!

De fleste vi har snakket med er også bekymret for økt støy og trafikk i Tyriveien når de nye boligene er på plass. Dette er en enfelts vei og man kan ikke kjøre to biler i bredden. Det blir økt belastning på veier og trafikk inn til området via Tyriveien. Frem til nå har denne skogen gitt rom og skjermet for støy mellom boligene. De nye boligene vil ligge tett opp mot en av Risør mest fortettede området som er blokkene i Heiveien, som har 75 leiligheter. Sprengningen og maskiner i området vil medføre støybelastning, økt beboelse vil øke veitrafikkstøy.

Besvarelser på utbyggers argument for å bygge:

Utbygger ønsker å etablere flere boliger for å skape tilflytting av barnefamilier:

Det er usolgte tomter og boliger på Randvikheia, Holmen, Flisvika, vestlandstykket, Hope og flere eldre boliger til salgs (som ofte er romsligere og rimeligere enn moderne boliger for større familier).

Utbygger ønsker å etablere nye arbeidsplasser:

Arbeidsplassene som varer i et år og er midlertidige er på bekostning av friluftsområde, uforurensa naturområdet som man ikke får tilbake og som er en grønn lunge, område for lek, opphold og turgåing i hverdagen. Utbygger har også andre oppdrag som skaper arbeidsplasser.

Utbygger ønsker å skape et mer attraktivt bomiljø:

Utbyggingen fører til at bokvaliteter reduseres pga. tap av friluftsområder, område for lek og turgåing i hverdagen, mer innkikk, trafikk og støy. I et allerede sterkt fortettet område ved blokkene i Heiveien med 75 leiligheter, habiliteringsboligene, konvoibyen og boligområdet.

Utbygger ønsker å oppfylle politikernes ønske om et fortettet sentrumsområde:

Målet om å utvikle byer og tettsteder i en bærekraftig retning er den viktigste grunnen til at i Norge og andre land satser på fortetting som strategi. Gjennom kompakt utbygging, samlokalisering av funksjoner, mer effektiv arealutnyttelse, og økt bruk av kollektivtransport og gåing og sykling, oppnås klima- og miljøgevinster.

Hvis politikerne ønsker at målet med fortetting er bærekraftig utvikling, klima- og miljøgevinster for Risør, så betyr det at utbygging som fører til at bokvaliteter reduseres pga. tap av uforurenset naturområder, friluftsområder, område for lek og turgåing i hverdagen, som skaper mer innkikk, trafikk og støy, ikke innfrir politikernes ønskede effekt av fortetting.

Fortetting i en liten og utspredd by, med mange eldre boliger, burde prioritere effektiv arealutnyttelse av eksisterende boligområder. Omregulering av friluft- og uforurensa naturområder, er ikke bærekraftig utvikling.

Kommentarer fra forslagstiller:

Vi har forståelse for naboers ønske om å beholde skogen som sitt nærområde. Dette området er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanen, og politisk er det vedtatt å selge området for utvikling til boligformål. Det er i planforslaget lagt vekt på å bevare mest

mulig grøntområde og stier innenfor planområdet, og det legges opp til en fortetting som ivaretar flere interesser. Det er gjennomført vurderinger av trafikken og lagt inn rekkefølgekrav. Anleggsperioden intensiveres slik at det ikke vil medføre ulemper for naboer over lang tid. All infrastruktur bygges med en gang, slik at det ikke blir trinnvis utbygging av anlegget. Det vil bli noe mer trafikk, men som kan håndteres innenfor eksisterende veinett. Planforslaget legger til rette for utstrakt bruk av gange og sykkel framfor personbiltrafikk. Parkeringsarealene er bedgrenset til et minimum i henhold til kommuneplanbestemmelsene.

Elise Nilsen med støtte fra flere.

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

Ved frikjøp av kommunal festetomt i 2007, ble det tinglyst en klausul om at Allmenheten fritt skulle kunne benytte området til det bakenforliggende friområdet. Denne klausulen hadde ikke blitt tatt med, dersom dette ikke var ansett som friområde for allmenheten. Det er en grønn lunge som er med på å fremme folkehelse, dyreliv, husdyrhold, trivsel, lek og læring. Den er også med på å knytte sammen et gammelt nettverk av stier gjennom store deler av sentrumsnære områder tilrettelagt for allmenheten.

Stiene som går igjennom området i dag vil bli borte. Disse er tegnet inn i kart over stier og smau i Risør som bør bevares. Dersom stiene og snarveiene forsvinner, vil man lettere ty til personbil. Andre eiendommer i Risør har fått nei til kjøp av tilleggstomt der arealet berører en slik sti.

Boligene vil ligge i silhuett og ved fjerning av vegetasjon vil dette medføre økt støy.

Det er en stor konsekvens av mennesker på et lite friområde og trafikken vil øke.

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

Kommentar fra forslagstiller:

Det er forståelig at naboer ønsker å bevare grønne lunges mellom etablerte boligfelt. Dette er også gunstige områder for fortetting i nærheten av sentrum. Planforslaget er utarbeidet med bakgrunn i gjeldende kommuneplan, boligformål og politisk vedtak om å selge område til boligutvikling. Området ble lagt inn som boligområde i 2014 og videreført ved rullering i 2019. i kommuneplanen er det en strategi og legge til rette for boligbebyggelse i tillegg til arbeidsplasser. Kommuner må til en hver tid ha nok tilgjengelige boligtomter for å opprettholde boligmarkedet og kunne tilby attraktive og varierte boligtomter til de som ønsker å etablere seg. En av de viktigste virkemidlene for å holde boligpriser nede innenfor en kommune er å til enhver tid ha nok boliger å tilby markedet. Ved utbygging av varierte boligtyper tilpasset flere husholdningstyper, vil rullering av eksisterende boligmasse skje raskere.

Det er tilstrebet å beholde friområder for allmenheten innenfor planområdet og stiforbindelse mellom boligfeltene. Enkelte steder er stiene erstattet med vei, men tilgjengeligheten er opprettholdt.

Det vil bli noe mer trafikk, men som kan håndteres innenfor eksisterende veinett. Det er gjennomført en trafikkanalyse for eksisterende veinett. Planforslaget legger til rette for utstrakt bruk av gange og sykkel framfor personbiltrafikk. Parkeringsarealene er bedgrenset til et minimum i henhold til kommuneplanbestemmelsene. Anleggsperioden

intensiveres slik at det ikke vil medføre ulemper for naboer over lang tid. All infrastruktur bygges med en gang, slik at det ikke blir trinnvis utbygging av anlegget.

Hverdagstøy fra andre boliger må påregnes i et boligfelt.

7.3. Medvirkning

Det ble avholdt medvirkningsmøte med naboer på Risør rådhus 18.10.2021, der ble det lagt vekt på at foreløpige skisser var arbeidstegninger og endringer kunne forekomme. Den største endringen siden medvirkningsmøtet er etablering av leilighetsbygg i stedet for rekkehus ved BBB. Dette vil gi mindre terrenginngrep og gir bedre utnyttelse av arelene innenfor et mindre område.

Det ble sendt eget medvirkningsopplegg til skoler og barnehager. Barnehagene i nærområdet uttalte at de i liten grad brukte området. Det er gjennomført møte med ungdomsrådet og elevrådet ved Risør barneskole der planene er blitt drøftet. Både ungdomsrådet og elevrådet har sendt egne skriftlige innspill til planen.

Det er blitt gjennomført medvirkningsmøte med Tyriveien borettslag.

8. FORSLAGSSTILLERS VURDERING AV PLANFORSLAGET

Forslagsstiller har utarbeidet et planforslag i tråd med kommuneplanens arealdel, der området er avsatt til boligbebyggelse. Planforslaget åpner opp for fortetting på Viddefjell, i nærheten av eksisterende teknisk og sosial infrastruktur. Dette er i tråd med nasjonale planretningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging. Selv om man utvikler et nærfriområde til fortetting, er likevel tilgangen til grøntområder god. I planleggingen er det lagt vekt på å beholde grøntbelter mellom bebyggelsen, bevare koller og ivareta tilgjengelighet mellom boligområdene. Planen tilrettelegger for bevaring av grøntområder, til allmennhetens bruk. Terrengtilpassing og landskapstilpassing har vært førende for plassering av bebyggelsen, utforming og høyder.

Slik forslagsstiller ser det, vil planforslaget innebære et godt og bærekraftig tiltak i utviklingen av Risør med varierte boligtyper i ulike prisklasser for ulike husholdningstyper.

9. VEDLEGG

1. Illustrasjonsprosjekt fra arkitekt
2. ROS-Sjekkliste
3. VA-plan/notat
4. Trafikknotat
5. Innspill oppstart
6. Solanimasjon leilighetsbygg (mp4-fil)