



Folkeaksjonen

“Respekt for Risør”



FLISVIKAPLANEN - SKAPER DEN MER RISØR?

UTTALELSE FRA PLANARK 4.02.2008 FOR TANGEN VEL



3D-illustrasjonene er utarbeidet av siv.ark Dagfinn Eckhoff, PlanArk. De er basert på illustrasjonsplanen og reguleringsplanen lagt ut til offentlig ettersyn januar 2008, befaring og fotografering på stedet. De viser enkle volumer fortolket ut fra plangrunnlaget, og viser én mulig måte å bygge ut området på ut ifra reguleringsforslagets rammer. Tegningene er utarbeidet i ArchiCad, og fotos er bearbeidet i Photoshop.

Tegningene er justert etter innspill fra forslagsstillers arkitekt, som har gjort oppmerksom på noen misvisende forhold i nylig publiserte illustrasjoner.



FLISVIKAPLANEN – SKAPER DEN MER RISØR?

Med Flisvikaplanen har kommunen lagt ut til offentlig ettersyn et strategisk dokument som kan få stor betydning for hvordan Risør skal utvikles og oppleves. En ny bydel skisseres ved innseilingen til Risør i sør. Dette er en stor utfordring. Vi har få gode eksempler på at nyskaping i så stor målestokk i enhetlige kystbyer klarer å skape et godt, integrert tilskudd til de etablerte kvalitetene.

Foreliggende planer viser ikke at man har lyktes med dette. Den nye bydelen er på den ene siden illustrert som en spennende, moderne bydannelse, med originale småblokker i varierte gruppedannelser. Samtidig fremstår den som en fremmed fugl, som kunne ha slått seg ned hvor som helst. Den øver voldtekt på det nærmeste naboskap. Den begår grovt røveri av sjø og friområder. Planene er dessuten utarbeidet med liten grad av åpenhet og samarbeid overfor lokalmiljøet. Uten andre funksjoner enn boliger vil den også fremstå som en boliggetto.

Arkitektfirmaet PlanArk i samarbeid med SIVARK er engasjert av Tangen Vel og lokale beboere til å gi en vurdering av planene. Vi konkluderer med at det er et godt stykke igjen før kommunen bør si seg fornøyd. Planen bør avslås i den form den har. Kommunen bør i samarbeid med utbyggere og naboskap arbeide med mål, utfordringer og muligheter for å videreutvikle en plan som kan føre til en moderne tilvekst på Risørs egne premisser. **At vi får mer Risør.**

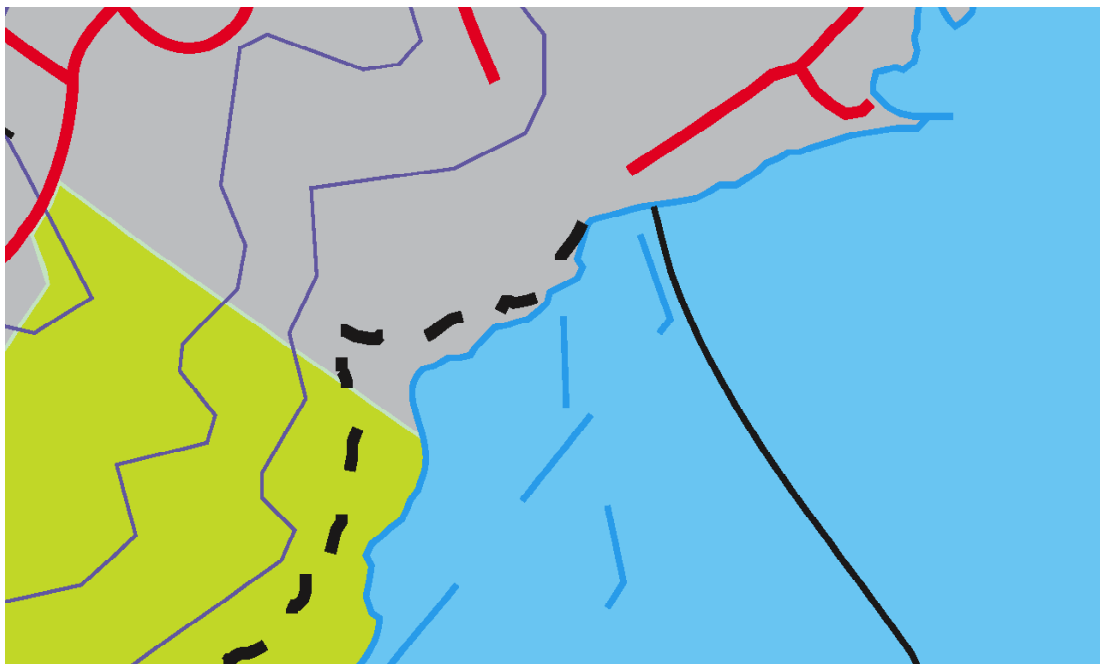
Endring av kommuneplanens arealdel krever planprogram

Kommuneplanens arealdel og kommunedelplaner med områder for utbygging, § 2 første ledd bokstav b: kommuneplanens arealdel og kommunedelplaner der det angis områder for utbyggingsformål, jf. plan- og bygningsloven § 20-4, Revisjon eller endring av kommuneplanens arealdel omfattes av forskriftens bestemmelser om planprogram. ...

I praksis vil dette omfatte; nye områder avsatt til utbyggingsformål (fra Miljøverndepartementets veileder om konsekvensutredninger fra 2006)

I forskriften og i Miljøverndepartementets veileder fremkommer det at det er planmyndigheten (kommunen) som er ansvarlig for at reguleringsforslag som omfattes av forskriften ikke legges ut til offentlig ettersyn uten at det er utarbeidet og fastsatt et planprogram. Dette vil i tilfelle være saksbehandlingsfeil og kan gi grunnlag for klage og innsigelse, jf. kap. 6.6 i veilederen.

PlanArk ser at planforslaget berører sjøområde som i kommuneplanens arealdel er vist som "Bruk og vern av vassdrag



og nære sjøområder – Natur-, fiske-, og ferdselsområde”. Området er foreslått regulert til “kombinert byggeområde for (bolig/fritid/offvegområde), Spesialområde privat gangvei, Privat småbåtanlegg”. Planforslaget er dermed i strid med kommuneplanens arealdel. Det fremkommer ikke av saksfremstillingen at planforslaget innebærer slik omdisponering. Det fremkommer heller ikke om forslagsstiller eller kommunen har vurdert om det skal stilles krav til utarbeidelse av planprogram.

PlanArk tolker bestemmelsene i Plan- og bygningsloven slik at det skal utarbeides planprogram. Som vi vil komme tilbake til, er det også andre viktige hensyn som kan tilsi at man i denne planen først utarbeider et planprogram. Dette innebærer at det må lages et forslag til “plan for planarbeidet” som sendes ut på høring. Kommunen fastsetter så planprogrammet og forslagsstiller utarbeider så reguleringsplan etter planprogrammet. Planprogrammet vil redegjøre for prosess, alternative løsninger og nødvendige utredninger.

Kommuneplanens arealdel må endres

For Flisvika innebærer forslaget endring av kommuneplanens arealdel. PlanArk mener at endringen er så omfattende og prinsipiell at den ikke kan behandles som dispensasjon. Det er kun kommunen selv som kan forestå endring av kommuneplanens arealdel – da gjennom en revisjon av kommuneplanen.

Mål – den hvite byen ved Skagerak



Som plan og bygningsmyndighet har kommunene gjennom sin arealplanlegging og byggesaksbehandling ansvar for over 90 % av landets kulturminner og kulturmiljøer. Dette ansvaret blir stadig viktigere i den pågående desentraliseringen og styrkingen av kommunenes rolle i miljøforvaltningen.

Det er fylkeskommunens vurdering at Risør kommune har en bevisst holdning i forhold til et slikt ansvar. Dette kommer først og fremst til uttrykk gjennom kommunens arbeid med å sikre at de verdien som den gamle trehusbebyggelsen i Risør sentrum representerer, blir ivaretatt. Her har kommunen vist både handlekraft og stort engasjement. Dette har resultert i at Risør idag vurderes som en av de best bevarte trehusbyene i Norge.

VERDIER

Et slikt resultat forplikter! På møtet i kommuneplanforum som nylig ble avholdt i Risør, ble det diskutert om Risør kommune skal fremme en søknad om å komme med på UNESCOs såkalte "Verdensarvliste", World Heritage List. Det anbefales at en slik idé diskuteres videre. (Innspill til kommuneplanen fra Fylkeskommunen)

Det viktigste som fremgår i saksfremstillingen av mål for reguleringsplanen er de som er definert av utbygger selv: : "Å legge tilrette for konsentrert terrassert bolig- og fritidsbebyggelse." Vi etterlyser kommunens målsetting for Flisvika og mener at dette er helt nødvendig for å belyse måloppnåelse og konsekvenser og for å sikre både Risør og de nærmeste omgivelsene er god og ønsket utvikling. Vi mener derfor at mål i kommune(del)plan(er) må gjengis i saksfremstillingen. Videre må det foreslås mer detaljerte mål der disse mangler. Videre må kommunen definere utfordringer og begrensninger for Flisvika. Kommunens faglige vurdering og innstilling må gjøres i forhold til måloppnåelse. Åpenhet omkring vurderingskriteriene, noe som kreves i Plan- og bygningsloven og i Forvaltningsloven, er nødvendig for å sikre gode vedtak. PlanArk foreslår følgende tema:

- Mål for utviklingen – Risør – den hvite byen ved Skagerak.
- Hva er Risørs identitet og særpreg
- Hvordan kan Flisvika bidra til å styrke disse?

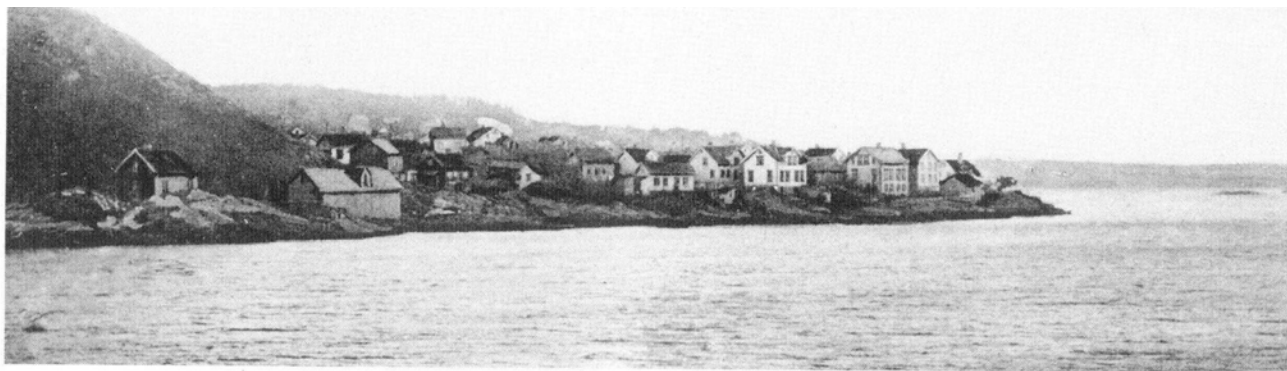
Det er etter vår vurdering ingen forhold som tilsier at hele Flisvika skal bygges ut slik at den fremstår som "en by i byen". Risør har utviklet seg over tid med små adderinger og endringer. Flisvikaområdet er dessuten både stort og svært nær det historiske bygningsmiljøet.

Utbyggingen slik den er foreslått, er i strid med Risørs typologi

og naturgrunnlag. En større og sammenhengende utbygging med enhetlig preg vil virke unødvendig dominerende.

”Bebyggelsen forholder seg i stor grad til nabobebyggelsen i Flisvika i struktur og form/målestokk.” (Saksfremstillingen). Med stor grad av repetisjon forholder den seg ikke til stedets struktur. Bebyggelsen har dessuten en helt annen geometri. Disse to forholdene vil gjøre at Flisvikabebyggelsen ikke innlemmes i Risør, men forblir fremmed.

I planbeskrivelsen fremkommer at kommunen har en målsetting om at området skal være helhetlig. Vi tror kommunen mener at den nye bebyggelsen skal inngå i byen på en god måte slik at Risør også i fremtiden fremstår som en enhet – at Flisvika også inngår i byen. En viktig diskusjon er hvilke særpreg og kvaliteter i Risør som skal videreføres i Flisvika.



Tangen like etter århundreskiftet. Huset lengst til venstre var lasarettet i Flisvika, opprettet som koleralasarett i 1849, brukt som epidemilasarett til ca. 1950.

Historie og stedsanalyse

I planbeskrivelsen savnes en historikk for Flisvika – for innhold og landskapsbearbeidelse. En enkel stedsanalyse ville kunne vise viktige historiske spor og tomtas forhold til omgivelsene. Slik analyse er vanlig å kreve utarbeidet både der utbyggingen er av en viss dimensjon eller ligger i nærheten av viktige og sårbare kulturmiljøer. Her er alt dette tilfelle.

Kulturminnelovens § 2 krever at all saksbehandling (også etter Plan- og bygningsloven) skal vektlegge å ivareta kulturmiljøhensyn. For å belyse dette forholdet må kulturmiljøverdiene utredes og planens konsekvenser for disse må vises. (Dette ville høre hjemme i et planprogram som nevnt over).

Illustrasjonen er utlånt fra Lindstøl Libris, Risør

Landskap – fjernvirkning

Tangenområdet, og Risør forøvrig, er preget av et småkupert, til dels bratt svabergslandskap, med tydelig skille mellom en variert og samtidig enhetlig bybebyggelse og naturen rundt. Bebyggelsen danner et sammenhengende bånd eller teppe, hvor taksilhouettene avslutter bebyggelsen mot himmelen eller landskapet bak. Taklandskapet vektlegges i Risørs vernebrosjyre. Takene er relativt bratte - +/- 30 grader, og veggene er i 1/2 - 2 etasjer.

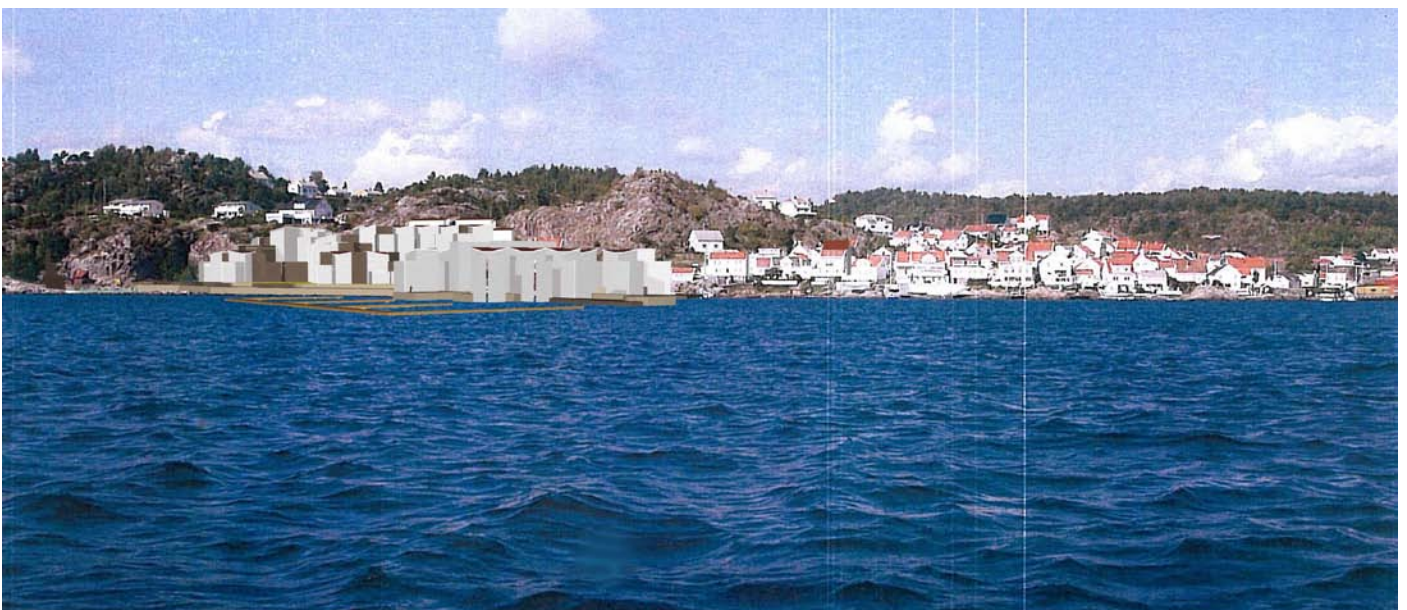
Selve Flisvika avviker fra terrenget omkring, med sitt flate, utsprengte område og den steile fjellskrenten bak.

Kontrastene i landskapet skaper store utfordringer i forhold til å gi Flisvikabebyggelsen en tilhørighet til Risør og Tangenområdet.

Planens konsekvenser for landskap må illustreres og beskrives.

Øverst: Fra sjøen idag

Nederst: Fortolkning av bygningsmassen slik reguleringsplanen rommer den.



Kulturmiljø – bebyggelse, struktur, offentlige rom

Gater og veier i Risør følger terrenget, i hovedsak mest mulig horisontalt. Bebyggelsen er organisert i hovedsak langs gatene, tett inntil disse i lengderetningen, og retningen følger også terrenget. Det er små avstander mellom husenes kortvegger, litt mer variasjon i avstanden mellom husenes langsider. "Selvgrodd struktur" benyttes gjerne som begrep der et område er bygget ut hus for hus, og uten preg av tegnemaskin og repetisjon.

Den tradisjonelle bebyggelsen er toetasjes trehus, som oftest med saltak av litt varierende bratthet (25 – 30 grader). Til tross for det enhetlige preget er det betydelig variasjon i størrelse og detaljuttrykk. Risørs enhetlige bygningsmiljø skyldes i stor grad at byen ble gjenreist i løpet av et par år etter bybrannen i 1861. Trearkitekturen er inspirert og preget av flere stilretninger: bl.a kontinental murarkitektur, sveitserstil, jugendstil.

Bebyggelsen har hvitmalte panelvegger med varierende grader av omsorg i detaljering, omramming, vindus- og dørutforming basert på lang håndverkertradisjon, støttet av senere tiders aktive kulturminnevern. Takene er kledd i hovedsak av rød teglstein. Murer, trapper og belegning er utført i naturstein – som oftest granitt – og rekkverk og gjerder er utført i smijern og stakitt.

Fylkeskommunen vektlegger i sin uttalelse ved oppstart at det er viktig at den nye bebyggelsen i forhold til struktur og målestokk, forholder seg til nabobebyggelsen på Tangen på en slik måte at den ikke oppleves som en konfliktfylt kontrast til den verneverdige trebebyggelsen.

Den illustrerte bebyggelsen avviker på svært mange måter fra den tradisjonelle bebyggelsen. Den avviker i skala, form- og materialuttrykk, og fremstår monoton og fremmed ved møtet med Risør fra syd.

Det mangler gater og offentlige rom – romdannelsene er av privat/felles karakter. Bebyggelsen er addert hjørne mot hjørne, og fremstår hakkete og takkete i stedet for mykt og ledig. Husene har høye fasader - minimum tre etasjer - og liten takvinkel, og knytter seg derfor lite til terrenget. Terrenget er flatt og terrassert med to garasjeetasjers sprang, som tildels gaper ut mot sjøen.



Byutvikling og byens kvaliteter

Gjennomføring. Det er beskrevet at parkering for et evt første byggetrinn kan tillates på terreng. Dette betyr at utbygger ser for seg at man bygger ut området etappevis. Muligheter for etappevis utbygging kan være helt nødvendig av markedsmessige årsaker. Planen bør derfor sikre at (evt) etappevis utbygging skjer med gode avslutninger og at beboerne sikres god utforming av uteområder og andre fellesareal.

Det er ikke beskrevet hvordan bygging av f eks 100 sentrumsboliger vil kunne påvirke byen med hensyn til boligmarkedet. PlanArk tror at 100 nye boliger vil kreve mer innsats fra det offentlige/kommunen i sentrum og at næringsdrivende, (forretninger og service) vil oppleve større omsetning.

Infrastruktur. Teknisk infrastruktur er godt beskrevet og gjennomføring synes godt beskrevet. Når det gjelder sosial infrastruktur mangler det oversikt over barnehagedekning, skolesituasjonen og eldretilbud. Har utbyggingen konsekvenser i forhold til disse og er det satt av midler til f eks barnehagebygging?

Arealbruk og arealblanding? Flisvika ligger svært nær Risørs sentrum som består av en blanding av boliger, forretninger, næringsvirksomhet, allmennnyttige- og offentlige formål. Gatene er en arena der både Risørs befolkning ferdes, utfører sine daglige gjøremål og møtes. På sommerstid oppsøker både hyttefolket og båtfolket dette miljøet nettopp på grunn av disse kvalitetene. I Flisvika er det derimot foreslått kun en type byggeformål – boliger. Denne type ensidig utbygging innebærer at Risør i fremtiden "stopper" i vendehammeren.

Slik trenger det ikke å bli! Selv om Flisvika ligger vanskelig til med hensyn til biltilgjengelighet bør det vurderes at noe av arealet settes av til andre formål enn boliger. Med kort gangavstand til sentrum og båthavn burde man kunne innpasse f eks en restaurant (byggeområde for bevertning). Det burde ha vært vurdert om det skulle innpasses en barnehage i området. En kiosk eller Seven Eleven vil kunne tilføre variasjon.

Selv om hovedformålet er boliger, må kommunen vurdere om andre formål skal innpasses. Flisvika må bli et sted der man finner det naturlig og hyggelig å rusle en tur, med eller uten hund eller fiskestang. Funksjonsblanding er kjennetegnet for "by" og ingen mener vel at Flisvika skal være en boliggetto.

Behov for barnehage. Avhengig av hvor mange av boligene som blir fritidsboliger eller boliger for fastboende, vil behovet for barnehage som skapes av denne utbyggingen være en barnehage med to eller tre avdelinger. Barnehage tilbud så nær boligene vil dessuten kunne bidra til å redusere behovet for biltransport, både lokalt i forhold til den sårbare situasjonen i et etablert og historisk kulturmiljø og dessuten globalt i forhold til utslipp.

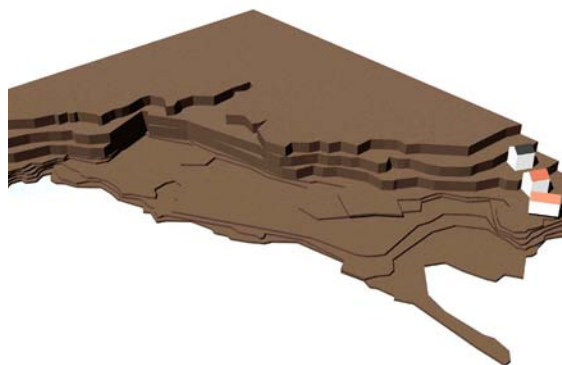
Nytt og gammelt - utfordringer og muligheter

Det er store utfordringer i å skape et samspill mellom nytt og gammelt. I saksfremstilling og planbeskrivelse er disse utfordringene og de valg som er truffet ikke drøftet og beskrevet. Utfordringene berører terreng og volumoppbygging, sol og utsikt, balkonger og terrasser, hustyper, materialbruk og fasadebehandling. Det er viktig at noen av de gjeldende parametrene i dagens Risør gjenfinnes i den nye bebyggelsen.

Terreng og volumoppbygging

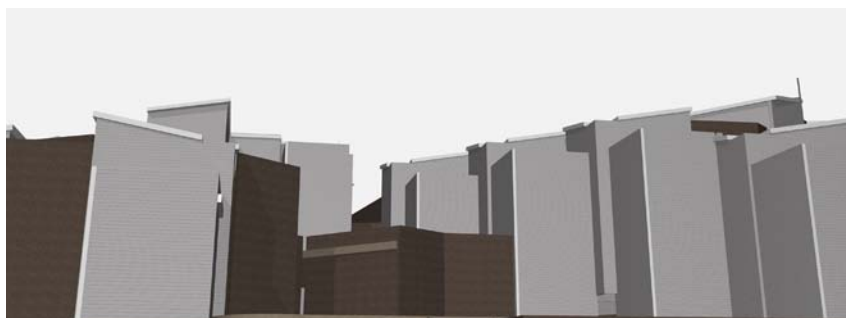
Terrenget i Flisvika er preget av en stor flate etablert ved utsprengning, som har medført en steil bakvegg. For å kunne etablere en bebyggelse som slekter på naboskapet, mangler det rett og slett terrengvolum i bakkant, som kan gi et høyt nok fundament for bebyggelsen. Deler av dette volumet er foreslått dannet av et to-etasjes parkeringsanlegg, som i planen er tildels uheldig eksponert mot sjøen. Det er ikke utenkelig at tilførte volumer til bakkant av Flisvika ville kunne gi basis for et bedre utnyttet boligområde med mindre miljøulemp, og dermed en tomtegevinst som kunne spille positivt inn i regnskapet.

Vi regner med at flere slike muligheter, som tildels er på kommuneplannivå har vært vurdert i forkant av reguleringsplanen: Haller under terreng til eksempelvis idrettsformål, flere kjellerparkeringsplasser til avlastning av gategrunnen på Tangen, forskyvning av masser fra eksisterende utfylling - eller andre mulige måter å skaffe masser/volum på. Også denne diskusjonen savnes i saksfremstillingen.

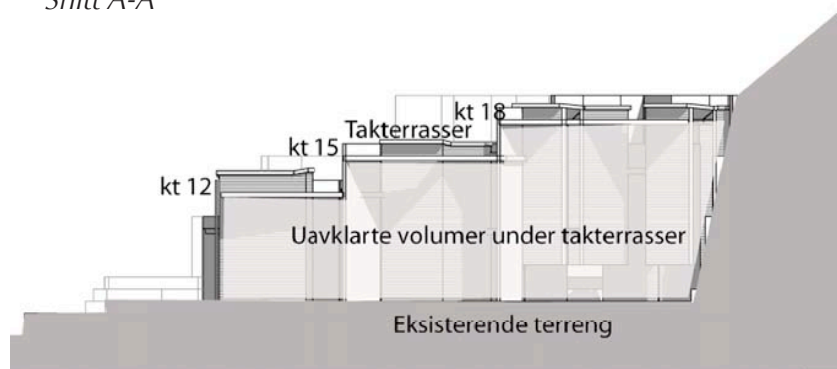


I illustrasjonsplanen er det illustrert store volum i tillegg til de viste boligblokkene - bl.a. under felles takterrasser. Forholdet er ikke beskrevet eller omtalt i planbeskrivelsen, og innebærer betydelig mer bebyggelse enn hva som er omtalt (100 leiligheter).

Dette belyser at illustrasjonsplanen ikke er tilstrekkelig belyst eller bearbeidet som grunnlag for foreliggende reguleringsplan.



Snitt A-A



*Rasjonell - moderne - kreativ - trendy
Store terrasser - vindusbånd - fjordutsikt - heis til parkering - privat- men kanskje også monoton, stedsfremmed, hvorsomhelst*

KONTRA

*Variert - tradisjonsbærende - tidløs
Gateløp for vandringer, balkonger, nytolkninger, bearbeidet trearkitektur- men kanskje også etterapende, lettvin, "brosjyrehus" NØDVENDIG DISKUSJON MANGLER HELT!*



Illustrasjonsplanen gir inntrykk av en bebyggelse i småskala. Inntrykket skapes av de beskjedne takflatene. Ved nærmere studier er volumene formidable. Under felles takterrasser finnes store volumer som ikke leses på illustrasjonsplanen, og som ikke er nærmere beskrevet i saksfremstillingen.

Sol og utsikt

Økte krav til sol og utsikt stiller krav til en bebyggelse som lett kommer i strid med den typiske Risørbebyggelsen som ligger langs terrengkotene. Myrakers vinnerutkast i arkitektkonkurransen viser eksempelvis en bebyggelse med fingre ut mot sjøen, hvor alle leiligheter får utsikt "mellom fingrene". Dette motivet er nedtonet i innsendt illustrasjon som nå er til behandling, men problemstillingen er viktig ved videre arbeid med utforming av bebyggelse.

Balkonger og terrasser

Private uterom er høyt skattet av moderne boligkjøpere, og representerer også en stor utfordring i forhold til Risørs formspråk, med lukkede huskropper. I planen er det stilt krav om balkonger/terrasser på minst 20 m², med minimum 3 m dybde. Et slikt krav kan få alvorlige konsekvenser for uttrykket, som ikke er diskutert i saken. Utforming av balkonger og terrasser som ikke dominerer inntrykket blir en viktig oppgave i detaljplanleggingen.

Hustyper

I den illustrerte bebyggelsen har de enkelte bygningene en grunnflate som harmonerer med, og tildels er mindre enn eksisterende bebyggelse. Fasader på minimum tre etasjer og slak takvinkel gjør imidlertid at bebyggelsen både i nær- og fjernvirkning blir mer enn nødvendig stedsfremmed. En brattere takvinkel og bruk av lavere takelementer som knytter bebyggelsen ned mot terrenget kan være et positivt virkemiddel.





Materialbruk og fasadebehandling

Bruk av treverk er krevet i bestemmelsene og det er derfor nærliggende å tenke at vesentlige kvaliteter i forhold til Risørs særpreg er sikret. Imidlertid er det lite av Risørs bebyggelses spesielle kvaliteter som er sikret. Illustrasjonsplan og perspektiv viser en dekomponert bebyggelse der balkonger fremtrer som skiver, slikt har lite til felles med nabobebyggelsen. Det spesielle med Risørs bebyggelse er ikke bare at det er brukt tre. Typisk for den etablerte bebyggelsen er omsorgsfull og håndverksmessig dyktig utforming av paneling og detaljer i listverk, omramming, dører og vinduer. Malte paneler slites av sol og vind. De vedlikeholdes jevnlig, males, skifter farge, får små tilføyelser slik at historien bli lesbar. Det bør stilles krav til like omsorgsfull detaljering av den nye bebyggelsen innenfor et moderne formspråk. Det er ikke tilstrekkelig å stille krav om bruk av tre og bestandige materialer.

Kulturmiljø ikke utredet

Planbeskrivelsen mangler beskrivelse av kulturmiljø. Dette må kreves i planprogrammet. Etter vår oppfatning har denne saken nasjonal interesse.

Bygging i sjøen – røveri av friområde

En betydelig del av bebyggelsen er foreslått plassert ute i sjøen. Konsekvensene av dette er at en viktig del av strand- og kailinjen blir brutt og privatisert. Resultatet er dramatisk for den nærmeste bebyggelsen på Tangen, som får sin naturlige utsikt til sjøen blokkert – bokstavelig talt – av blokker i inntil 5 etasjes høyde over vannflaten. Det medfører en dramatisk redusert bokvalitet for disse beboerne, og et tilsvarende verdifall på deres eiendommer, som ikke kan betraktes som annet enn et rent røveri fra utbyggers side, bifalt av kommunen som reguleringsmyndighet. Det strider mot all tradisjon og forståelse av sjøen som allemannseie, som friområde. En åpenbar sjanse til å skape en sammenhengende kaivandring for almenheten blir likeledes frarøvet byen. Innsendt planforslag viser ikke hvilke konsekvenser utbyggingen har for nabobebyggelsen.

Disse momentene styrker ytterligere behovet for å videreføre planarbeidet etter forskriften om konsekvensutredning, og utredning av alternativer uten bygging i sjøen.

Trafikk og parkering

Økt trafikkbelastning og utforming av Tangengata som "miljøgate" medfører et betydelig tap av mer eller mindre legale parkeringsmuligheter langs Tangengata. Mangel på bilplasser er et stort problem for eksisterende bebyggelse i hele byen. Vi forstår at det er ment å legge tilrette for at en del plasser for Tangenbebyggelsen skal kunne avsettes i parkeringsanlegget



Sett fra Tangengata 42

under fremtidig bebyggelse. Sikring av et større antall plasser ville trolig være velkomment for avlastning av den hardt belastede gategrunnen. Vi kan imidlertid ikke se at planen ivaretar dette.

Juridiske konsekvenser

Er planen forståelig? Forvaltningslovens § 17 omhandler utredningsplikten:

"Forvaltningsorganet skal påse at saken er så godt opplyst som mulig før vedtak treffes."

Fra Kritt's konkurranseforslag

Vedtak skal dessuten begrunnes, i § 25 fremkommer:"

I begrunnelsen skal det vises til de regler vedtaket bygger på, med mindre parten kjenner reglene. I den utstrekning det er nødvendig for å sette parten i stand til å forstå vedtaket, skal begrunnelsen også gjengi innholdet av reglene eller den problemstilling vedtaket bygger på. ... De hovedhensyn som har vært avgjørende ved utøving av forvaltningsmessig skjønn, bør nevnes ... "

Åpenhet omkring kommunens målsettinger kreves også i Plan- og bygningsloven som i § 16-1 vektlegges offentlighet og informasjon:

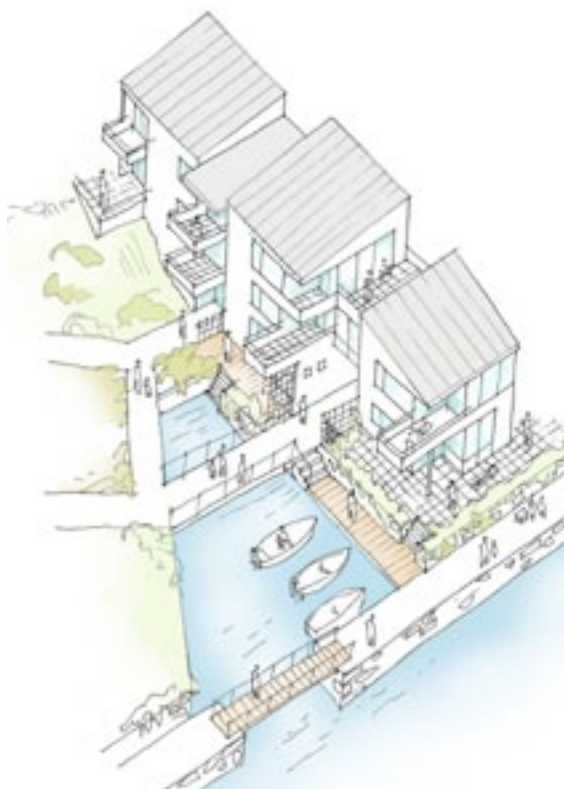
"Planleggingsmyndighetene i stat, fylkeskommune og kommune skal fra et tidlig tidspunkt i planleggingsarbeidet drive en aktiv opplysningsvirksomhet overfor offentligheten om planleggingsvirksomheten etter loven. Berørte enkeltpersoner og grupper skal gis anledning til å delta aktivt i planprosessen."

I Plan- og bygningslovens § 27-1 påpekes kommunens ansvar for å gi faglig råd og dessuten at planene skal ha en entydig og forståelig form:

"Kommunestyret kan i dette øyemed gi det faste utvalget for plansaker de pålegg og generelle retningslinjer for arbeidet som trengs. Planene skal utarbeides av fagkyndige, og gis en entydig og forståelig form."

Kommuneplanens arealdel. Det mangler kartskitse eller beskrivelse som viser forholdet til kommuneplanens arealdel. Det er viktig å vise hva som er dagens kystlinje i forhold til den som foreslås. I saksfremstillingen må de vesentligste forholdene komme klart frem.

Utfylling? Planen viser ikke om det er områder som forutsettes oppfylt. Det kommer heller ikke frem hvor dype evt fundamenter må være eller hvordan evt oppfyllinger tenkes å utføres mht skråningsvinkel osv.



Grøntstruktur. Det mangler skisse som viser hvilke arealer som inngår i framtidig grøntstruktur og hvor det er sikret at det kan etableres vegetasjon.

Offentlig rom. Det redegjøres ikke for hvordan offentligheten skal sikres adgang til og gjennom området.

Arkitektkonkurransen. Tidligere i prosessen har utbygger frontet arkitektkonkurransen og fått positiv omtale i pressen. I arkitektkretser regnes det som positivt at det avholdes arkitektkonkurranse fordi tomtas muligheter vil kunne bli godt belyst. Imidlertid har kun vinnerutkastet blitt offentliggjort, noe som også saksbehandler synes å beklage. Hva som har vært vurderingskriteriene er heller ikke kjent. PlanArk har lyktes i å finne Krittts utkast på internett. Kritt har vist en noe lavere utnyttelse, samtidig som bebyggelsen imøtekommer svært mange av de ønskene naboene har, og forholdet til den verneverdige bebyggelsen synes å være bedre ivaretatt. Vi finner det uheldig at det vises til at det har vært arkitektkonkurranse uten at det synes å ha bidratt positivt i prosessen.

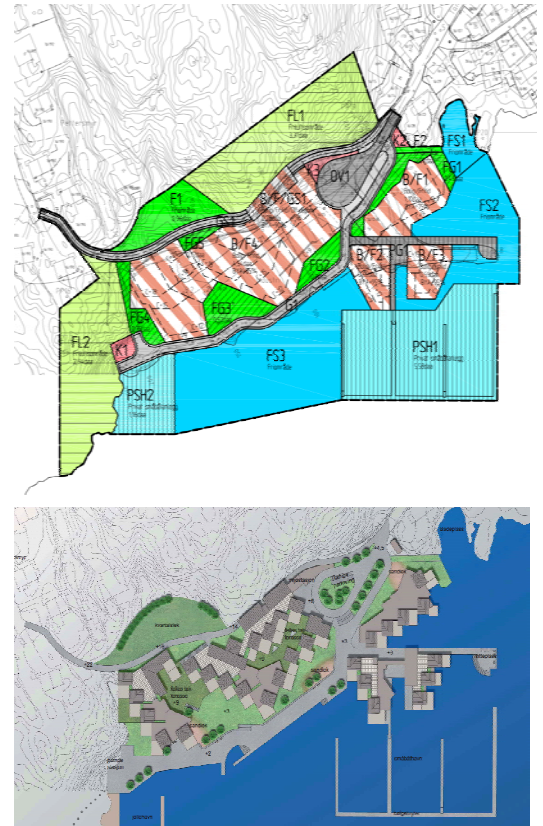
Rettigheter til båtplasser. Det vises private båtplasser i planforslaget. Det står ikke omtalt hvem som i dag har rettigheter til dette arealet. Slike forhold er sannsynligvis regulert gjennom vannressursloven eller andre lover, men det burde ha vært problematisert og redegjort for i saksfremstillingen.

Det står omtalt at båter som i dag har plass innefor planområdet må flyttes til et "annet sted". Konsekvensene synes derfor ikke å være belyst.

Bestemmelser og plankart

For enkelte tema er det ikke samsvar mellom illustrasjoner / beskrivelse og plankart / bestemmelser:

- Vegetasjonen som er vist på illustrasjonsplanen er ikke sikret i bestemmelsene.
- Det er krevet at skjøtelsplan skal lages, men gjennomføring er ikke sikret.
- Utnyttelse er satt til BRA 10 000 m². Det er ikke sagt noe om arealer som er helt eller delvis under terreng eller om parkeringsarealene. Disse arealene faller dermed innenfor reglene for beregning av arealer og inngår i bruksarealet på 10 000 m². Vi skjønner likevel av beskrivelsen forøvrig at parkeringsarealer tilkommer og at samlet bygningsareal dermed er på godt over 10 000 m².
- Parkering for naboene som mister sin nåværende gateparkering er ikke sikret i planen. Forslagsstiller skriver at de vil inngå en avtale med kommunen om å sikre parkeringsplasser i garasjeanlegget. Planforslaget har ikke tatt inn bestemmelser som sikrer dette. Det fremkommer heller ikke hvor mange parkeringsplasser det er snakk om. Hvilke betingelser som kan være aktuelle



PLANEN SIKRER IKKE RESULTATET

Presentasjonen er ikke konsistent - Det er ikke nødvendige sammenhenger mellom plankart og bestemmelser, beskrivelse og illustrasjonsplan (Skal det være pult-tak? Hjørne- til hjørneplassering, er grønt sikret, offentlig tilgjengelighet, garasjeplasser for Tangenbeboere)

er heller ikke beskrevet. Er det snakk om leie eller salg og evt til hvilken pris? Vil plassene reserveres dem som mister nåværende parkeringsplasser eller vil dette bli kommunale, offentlige parkeringsplasser med eller uten betaling? Dette er sentrale spørsmål som bør være belyst før saken legges ut til offentlig ettersyn og løsningen bør sikres i bestemmelsene, evt med krav om at det inngås slik avtale.

Nødvendige utredninger og vurderinger

Saksfremstillingen er mangelfull mht utredning og vurdering av flere av disse punktene:

- Sjekkliste. I saksfremlegget fremgår at sjekkliste for miljøverninteresser er fylt ut. Skjemaet forutsettes lagt ved saken ved offentlig ettersyn, det er det imidlertid ikke. Evt konklusjoner fra denne er heller ikke belyst i saken. Aktuelle tema i sjekklista er konsekvenser i forhold til 2) fisk (hummer), 7) 100 meter beltet langs sjøen (både mht landskapsvirkning fra sjøen og allmennhetens tilgang til og langs sjøen), 8) kulturlandskap 10) barn og unge, 11) Landskap – estetikk – steds kvaliteter og 13) støy (veitrafikkstøy).
- ROSanalyse. Det opplyses om at det er laget en Risiko og sårbarhetsanalyse (ROS) for anleggs- og driftsfasen. Slik utredning skal ta for seg menneskers liv og helse, materielle verdier og miljøaspekter i forhold til 3. person. PlanArk regner det som sannsynlig at det er flere hendelser som burde ha vært vurdert å ha uakseptabel risiko, og at det må rettes konkrete risikoreduserende tiltak mot disse for å oppnå akseptabel risiko. Dette gjelder både nærhet til sjøen og sikring av skrenter, usikkerhet med hensyn til grunnforhold, radon, og gjennomføring av byggeprosessen vil medføre situasjoner der tiltak bør vurderes. Klimautviklingen kan tilsi både mer og større bølger og usikkerhet omkring fremtidig havnivå. En utfylling i sjøen med bebyggelse med opp til 15 meter høye bygninger vil måtte kreve spesielle tiltak mht sikkerhet. Det er ikke beskrevet hvordan evt risiki kan reduseres til akseptabelt nivå.
- Kulturmiljø. Planbeskrivelsen mangler beskrivelse av kulturmiljø. Under pkt. 3.9 er det kun referert til at det ikke finnes kartfestede kulturminner i planområdet. Forholdet til omgivelsene må vurderes, det er det krav til både i Plan- og bygningsloven (§ 74) og i Kulturminneloven (§ 2). Dette hører hjemme i et planprogram.

Veien videre

Det bør utarbeides planprogram etter Plan- og bygningslovens bestemmelser. Planprogrammet vil fastslå både hensiktsmessig/lovpålagt prosess, foreslå alternativer og fastslå nødvendige utredninger. Under er våre viktigste innspill til videre prosess og arbeidet med planprogram:

1. Reguleringsforslaget må lages med utgangspunkt i vedtatte, omforente målsettinger som tematisk omfatter blant annet hensynet til kulturmiljø, nabolag, det offentlige rom, landskap, friluftsinnteresser på land og til sjøs, vegetasjon, byutvikling og arkitektur. Generelt bør Risørs spesielle identitet og kvaliteter diskuteres og komme tydelig frem.
2. Før utarbeidelse av ny plan bør kommunen og utbygger i fellesskap arrangere en "plansmie", hvor befolkning og inviterte fagfolk setter seg sammen og drøfter mål, virkemidler og muligheter.
3. I en plansmie bør man vurdere å invitere bl.a arkitekter som var med i den lukkede konkurransen.

NY PLAN

Planutvalget må be om å få ny plan til behandling, og gi signaler om mål ("MER RISØR")

Kommunen bidrar til å organisere en idédugnad (plansmie) hvor lokalbefolkning, utbyggere, politikere og fagfolk samarbeider for å avklare mål, muligheter og rammer



FLISVIKA

Høringsuttalelse fra Tangen vel
og beboerne i Tangen-området

Levert Risør kommune 07.02.2008

sign:

Mottatt: Risør kommune 07.02.2008

Sign: _____

AD FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR FLISVIKA , datert 24.10.2007

KOMMENTARER TIL PLAN mottatt fra Risør kommune 21.12.2007

Korrigert plan ble mottatt i kommunen 23.11.07 sies det i forordet fra kommunen. Planen ble lagt frem i planutvalget 13.12.07 hvor det ble vedtatt at planen kunne legges ut til offentlig høring. Tangen vel mottok planen i posten 21.12.2007.

Innledning: gjennom flere år har forskjellige eiendomsinteresser arbeidet med omfattende planer for å omskape Flisvikaområdet fra å være et ”ruskete” industriområde til å bli en ny bydel. Med ujevne mellomrom har almenhet og naboskap fått innblikk.

Vi har sett fram til en tiltrengt oppgradering av stedet og økt tilgjengelighet til sjø, molo og strand. Vi så fram til en prosess hvor byen ble invitert med på råd for å formulere mål og muligheter, og hvor planen ble kommunisert på en lettforståelig måte.

Slik synes ikke Tangen vel det er blitt.

Vi er presentert en plan som innebærer et grovt røveri av almenhetens og naboskapets verdier. Vi måtte søke ekstern faghjelp for å visualisere planen.

Bebyggelsen er illustrert som en repetisjon av småblokker, som er fremmed for RISØR. De fleste av Risørs kvaliteter mangler, og denne ”mono”-bebyggelsen er plassert kloss innpå vårt kjære Tangen, med sin varierte småhusbebyggelse.

Stranden og sjøen er blitt privatisert, ny bebyggelse opptil cote +15 er lagt ut i sjøen v/moloen, som hindrer utsikt og den frie ferdsel langs sjøen.

I tillegg til vår HØRINGSUTTAELSE vedlegges bestilt ekstern vurdering

Høringsuttalelse fra Tangen vel.

Tangen vel mener fremlagte plan for FLISVIKA ikke tilfredsstiller de krav som stilles ihht.

PBL for å kunne sende ut en reguleringsplan på offentlig høring

Når så allikevel ble/er vedtatt - vil TANGEN Vel kreve Reguleringsplan for FLISVIKA utsatt inntil foreslåtte utredninger/tiltak er gjennomført av utbygger, og endret i forslag til reguleringsplan. Deretter ser Tangen vel for seg ny behandling i kommune og planutvalg før ny offentlig høring kan finne sted.

ARGUMENTER FOR VÅRT SYN:**KONSEKVENsutredning:**

- Det er ikke foretatt en konsekvensutredning som drøfter hvilken innvirkning en slik omfattende utbygging (vi snakker tross alt om en ny bydel med inntil 100 bo-enheter og anslagsvis 3-500 mennesker – vesentlig helårsbeboere- skal vi tro utbyggerne) vil få for RISØR som helhet – og området Tangen i særdeleshett

- **Risør (infrastruktur.)**

I infrastruktur legger vi bl.a. at kommune og utbyggere tar initiativ til en ny og åpen planprosess, som starter med å definere målene. Vi ønsker Mer Risør.

- **TANGEN (trafikk, miljø og særegenhet)**

Vi viser her til vedlagte "Flisvikaplanen – skaper den mer Risør?"

Uttalelse fra Planark 04.02.08 for Tangen vel"

FYSISK MODELL, ILLUSTRASJONSPLAN og 3D-VISUALISERING

- Det MÅ lages en fysisk modell NÅ som viser sammenheng med/til Tangen og Pettersmyr-områdene. Denne er viktig for å gi befolkningen forståelse av hvorledes bebyggelsen vil se ut. Tangen vel mener Risør kommune skal KREVE dette av utbygger før videre behandling kan finne sted
- Illustrasjonsplanen virker innbydende, men er vanskelig å lese uten bedre beskrivelse og flere snitt. Det kan gjemme seg mange uforutsette ting som ikke kommer fram uten dette. Tangen vel krever at reguleringsplan Flisvika utsettes til det er på plass
- Vi KREVER flere 3D-visualiseringer som viser hvorledes utbyggingen vil se ut om man kommer fra Tangengata – ei heller foreligger illustrasjoner som spesifikt viser hvorledes det ser ut ved innseiling fra Stangholmen eller lenger vestfra

GENERELT

- Vi kan ikke se at barne/undomsrepresentanten har uttalt seg, noe vi mener RPR krever for at plan skal kunne legges ut til off. ettersyn.

TRAFIKK

- Den trafikkbelastning Tangen-området får ved en så storstilt utbygging er veldig teoretisk fremstilt og henviser til gamle målinger og statistikker fra andre steder
 - Tangen vel KREVER en reell trafikktelling gjennomført; en nå på våren 08 og en etter at sommerferien er begynt. Denne trafikktelling bør danne grunnlag for utnyttelsen av FLISVIKA-området

MILJØGATE er et politikerkrav – ikke et krav fra Tangen-beboere, vi vil ikke ha Miljøgate. Forslaget legger opp til og skaper kun inntrykk av en "død" gate – fremmed og uten respekt for det selvgrodde Tangen, hvor gata er en del av det levende miljøet Tangen er kjent for. Tangens gater er en del av vernesonen.

Mer TRAFIKK:

"Kommunens saksbehandler henviser bl.a. til PROSAM rapport 137 "Turproduksjon for boliger i Oslo og Akershus" forutsatt små leiligheter og små husholdninger, gir følgende tall på turproduksjon pr enhet (Kilde/ Konsulent: Transportøkonomisk institutt)

Og sier avslutningsvis:

- **Til sammen gir utbyggingen ca 188 turer pr døgn.**

Følgelig er det grunn til å anta at dagens trafikkbelastning i Tangengata påplussset trafikk fra planlagt utbygging vil ligge godt under 1000 kjøretøy/døgn."

Tangen vel vil hevde at PROSAM-rapport 137 ikke kan tillegges vekt da rapporten ikke sier noe om hvilke type "turproduksjon" som er målt, dessuten refereres kun til " forutsatt små leiligheter og små husholdninger."

Hva hvis leilighetstørrelse er i snitt 100 kvm og husholdningen består av 4-5 personer.

Hvilke tall ville fremkommet.

Tangen vel opprettholder derfor sin påstand om at ÅDT vil ligge over 1000 biler pr.døgn

Mer om TRAFIKK:

Foreslått utbygging (max.100 enheter) vil gi en økning i størrelsesorden 300- 500 biler pr.døgn, som skal til/fra Flisvika gjennom sentrum (Strandgt/Kragsgt) og ut/inn byen...i tillegg til dagens trafikk.

Kommunens vurdering er at en årsdøgntrafikk på vel 1000 biler er akseptabelt med nåværende gateløsninger og de "MILJØGATE" utbedringer som skal utføres i Tangengata.

Kommunen og utbygger har kommentert at anslagsvis halvparten av Tangens beboere ikke har bil - men utelatt å legge inn økningen i årdøgntrafikk(ÅDT) hvis alle boenhetene på Tangen hadde bil – dette mener Tangen vel viser en noe lempelig omgang med tall og lett målbare fakta.

Spørsmål av type:

*Hva skjer med de veneverdige bygninger som ligger i Tangengata om døgntrafikken doubles.

*Tåler de gamle husene den økte belastning.

Hva med setningsskader og lignende.

*Hvorledes skal trafikken avvikles de perioder av sommeren som sentrumsgt. Strandgt/ Kragsgt. stenges for gjennomgangstrafikk.

... er ikke drøftet/ utredet eller omtalt verken av utbygger eller av kommunen

TANGEN vel mener at dette er viktige spørsmål og avgjørende for dimensjonering av utbyggingsplanen for FLISVIKA.

Anleggsperioden og anleggstrafikk er ikke omtalt i det hele tatt .

Ovennevnte kommentarer er så omfattende og avgjørende for helheten Risør representerer, at Tangen vel mener en omarbeidet plan må ut på ny høringsrunde, før politiske vedtak fattes .

Tangen vel krever: Endring av Reguleringsbestemmelsene

OG nye punkter må inn i REKKEFØLGEBESTEMMELSENE på høyeste nivå for å sikre at våre krav etterkommes før videre planarbeid kan utføres.

Mer HØRINGSUTTAELSE:

Hva angår kommentarer til planen av 27.10.2007 mottatt av Tangen vel 21.12.2007 vil Tangen vels kommentarer følge reguleringsplan-forslaget slavisk og viser til uttalelser som kom etter annonseringen i Aust-Agder blad 04.09.2004.

Sakset fra saksutredningen/ planverket:

"Delområdene B/F1, B/F2 og B/F3 er plassert øst for gangforbindelsen langs sjøen. Her tillates delvis ny bebyggelse plassert slik at det ikke blir passasje mellom sjøen og bygningene. I dette området er det forutsatt å bygge på arealer som ligger på utsiden av dagens vannkant. Det må legges opp til frittstående fundamentering på peler/pilarer til fjell. Laveste gulvnivå settes til cote 3,0.

Innenfor B/F1 som ligger nærmest dagens bebyggelse på Tangen har byggehøyde Begrenset til 12,0 m.o.h. Dette er lavere enn mønet på bolig i Tangengata 42.

B/F2 og B/F3 er plassert slik at det blir en åpne passasje mot sjøen rett sørover. BF 2 Tillater byggehøyder opp til cote 12,0, med mindre inntrukne partier opp til cote 15,0"

Fra Aust-Agder Fylkeskommune/Regionalvirksomheten datert 04.10.04 siteres:

"...Det bør velges en utforming som markerer et skille til den verneverdige trehusbebyggelsen på Tangen. Samtidig er det viktig at ny bebyggelse forholder seg til nabobebyggelsen i struktur og målestokk. Den selvgrodde struktur som er innordnet terrenget er en kvalitet historisk og i forhold til opplevelse. Opplevelsen fra sjøen, av eksisterende bebyggelse på Tangen, må ikke forringes ved utbygging i Flisvika. .."

Tangen vel mener forslag til utbygging av områdene B/F1, B/F2 og B/F3 IKKE tilfredsstillende ovennevnte føringer, og mener at "Forslag til reguleringsplan Flisvika må omarbeides i tråd med Fylkeskommunens råd.

Det saksnes videre fra saksfremstillingen/planutkastet:

"Området i sjøen(FS1) på utsiden av regulert friområde i reguleringsplanen for sentrumsområdet i Risør foreslås regulert som friområde i sjø – badeplass.

Området er i dag brukt som fortøyningsplass for båter og er mindre godt egnet som badeplass. Det åpnes for at det kangjøres tiltak for å utbedre bunnforholdene på badeplassen og bedre tilgjengeligheten ved at det sikres gangforbindelse mellom badeplassen og offentlig veg ved at det legges inn et friområde(F2) nord for delområde B/F1.

Reguleringsbestemmelsene har forbud mot fortøying av båter innenfor badeområdet.

Det forutsettes at båt plassene som går tapt må erstattes andre steder."

Tangen vel mener:

FS1(bukta) med "Gustavs Pønt" og en foreslått gangvei rundt bukta fra F2(Grønnkorridor) tas ut av planen.

Begrunnelse:

Området "Gustavs Pønt" med bukta (FS/1) utenfor er en naturlig avslutning av "det selvgrodde Tangen" og er en del av verneplanen.

Dette området tillates ikke lagt inn i "Forslag til reuleringsplan for Flisvika".

Område **FS1** med Gustavs Pønt" "SKAL være/FORBLI en "buffer" mot den nye bebyggelsen og forbli urørt, tilgjengelig for allmenheten.

Beskrivelsen av området i saksutredningen er helt misvisende og vitner om liten innsikt i lokale forhold.

Området brukes idag aktivt av Tangens beboere og feriegjester som badeplass.

..fra saksutredningen: ”tiltak for å utbedre bunnforholdene på badeplassen” er forsøkt tidligere – uten varig virkning. Bedre tilgjengelighet ved at det sikres gangforbindelse mellom badeplassen og offentlig veg ved at det legges inn et friområde nord for delområde B/F1(gangvei rundt bukta)” **vil også Tangen vel protestere mot.**

Båtplassene som gammel hevd har gitt forøying i bukta(FS/1) må erstattes av tilsvarende antall plasser i foreslåtte ”Flisvika” småbåthavn (hvis kommunen krever disse hevd-plassene fjernet).Tilsvarende må det antall som forsvinner på eksisterende molo erstattes av tilsvarende antall plasser i foreslåtte ”Flisvika” småbåthavn.

FS1 og F2 tas følgelig ut av reguleringsplanen. (og regbestemmelsene)

Fra Fylkesmannen i AUST-AGDER/miljøvernavdelingen datert 13.10.2004 siteres flg:

”....Miljøvernavdelingen forutsetter at det ikke skal bygges på de områdene hvor det ikke står bygninger idag i planområdet. De ønsker at grønnstrukturen skal bli ivaretatt. De påpeker allmennhetens rett til ferdsel på og langs sjøen. Det må etableres en passasje på fremsiden av bygningene som er planlagt revet, ned mot sjøen....”

Tangen vel mener fremlagte reguleringsplan ikke tilfredsstiller ovennevnte forutsetninger da foreslåtte utbygningsområde B/F1 ikke tillater fri ferdsel langs sjøkanten – men derimot er privatiserende.

Krav fra Tangen vel: Området B/F1 (14 - 18 boenheter) tillates ikke bebygd og omgjøres til friområde.

Utbyggingsområdene B/F2 og B/F3 tillater heller ikke fri ferdsel langs sjøkanten - dessuten er det planlagt bygninger plassert på grunn som idag ikke er bebygd

B/F2(9-11 boenheter) B/F3(9-11 enheter) fjernes fra reg.planen og Tangen vel foreslår betegnelse friområde.

Igjen sitat fra Fylkesmannens miljøvernavdeling ” .. forutsetter at det ikke skal bygges på de områdene hvor det ikke står bygninger idag i planområdet og at grønnstrukturen skal bli ivaretatt..

De påpeker allmennhetens rett til ferdsel på og langs sjøen.”

Bortfaller disse (33-40) boenheter er man innenfor hva bystyret tidligere har sagt har vært øvre grensen for antall boenheter (60 -80), og trafikken reduseres.

Moloen blir da liggende omtrent der den er idag – og foreslås fullført som vist på planforslag.

Det saks videre fra saksutredningen:

”Risør kommunes vedtekt for lekeplasser for barn i forbindelse med reguleringsplaner for boliger fastslår at det skal være kvartalslekeplass som ikke ligger lenger fra bolig enn 150 m. Det finnes ingen lekeplasser innenfor en slik avstand. Nærmeste lekeplasser på Pettersmyr og i Steinramla ligger i en avstand på 200-300 m. For å dekke dette behovet er det foreslått regulert et areal på innsiden av gangveg mot Pettersmyr. Området har et areal på ca 1,0 da og kan opparbeides i et naturlig søkk i terrenget. I tillegg til lekeområde kan arealet fungere som parkareal med sitteplasser som ”hvileplass” midt i den relativt bratte gangvegen mellom Tangengata og Viddefjellvegen.

TANGEN VEL mener:

Området kalt F1 for FLISVIKA utgår siden Tangen vels forslag som omfatter områdene B/F1, B/F2, B/F3, FG1 og F2 i gjøres om til friområde, lekeplass og rekreasjonsområde.

Om det ønskes ”hvileplass” midt i den relativt bratte gangvegen mellom Tangengata og Viddefjellvegen(Pettersmyr), kan dette skapes selv om felt F1 tas ut av planen.

..fra saksutredningen : ”Delområde B/F4 ligger over et sammenhengende parkeringsanlegg som følger fjellfoten i nord.

Området har terrassert bebyggelse med tillatte byggehøyder fra cote 9,0 og 12,0 nærmest sjøen og adkomsttunet. I nordøst tillates delvis høyder opp til cote 24,0 inn mot fjellskjæringen.

I vest er største tillatte høyde i hovedsak cote 18,0 med et mindre parti med cote 21,0. Her er det tatt hensyn til utsikt fra bakenforliggende bebyggelse.

De angitte høydene gjelder flate tak og nedre gesims på pulttak, mens det åpnes for å tillate 1,0 m større høyde for øvre gesims på pulttak.

Planen legger opp til en BYA på mellom 75% og 95%. Dette gir en sterk utnyttelse som i dette tilfellet vurderes som forsvarlig. De viktigste årsakene til det er:

- All parkering og trafikkarealer for biler legges under tak
- Samtlige leiligheter har terrasser med størrelse minimum 20 m²
- Byggegrensene åpner for at det etableres felles utearealer på taket til parkeringsanlegget.
- Området grenser i hovedsak mot sjøen eller naturområder det ikke er aktuelt å bebygge.
- Tomtas spesielle karakter med fjellskjæringen langs hele nordsiden gjør det naturlig å etablere et sammenhengende bånd med bebyggelse.”

Tangen vel vil hevde at delområde B/4 fremstår som en sammenhengende ”vegg” – stikk i strid med hva som er Risør ellers – og etterlyser en løsning mer lik den som lå til grunn for vinnerutkastet i 06 , nemlig korridorer/gløtt av sjø. Byggehøyder må ikke overstige fjellskjæringene bak, selv når evt. Pulttak er medregnet.

Med fjellskjæring menes fjellskjæringene slik de fremstår idag – ikke etter ”frisering og/eller tilpasning” ift. utbyggers høyde-ønsker.

Summeres alle boenheter (se foreslåtte reg.bestemmelser §6.2 til §6.5) får vi ialt 117 boenheter – hvorledes forklares det når foreslått max.antall er 100 boenheter .

Det saks videre fra saksutredningen : AD Friluftsområder

”Arealene på nordsiden av planområdet og mot vest foreslås regulert som friluftsområder. Disse arealene er viktige å opprettholde uten inngrep for å forsterke og underbygge Risørs utpregede kvalitet med konsentrert bebyggelse omgitt av urørte naturområder....”

Tangen vels kommentarer: dette er allerede regulert til friområde.

Reguleringsplanforslaget tilbyr lite friområder på egen grunn.

Trafikkløsninger/trafikktiltak:

Som grunnlagt for utbyggingsomfang har bystyret forutsatt følgende:

”Utbyggingens omfang vurderes i forhold til hva som kan gjøres av trafikktiltak i Tangengata. Bystyret forutsetter at gode, trygge trafikforhold i den gamle bydelen sikres.”

Kommunen skriver videre:

”Plankonsulenten har foretatt en grundig gjennomgang av Tangengata hva angår nødvendige utbedrings og trafiksikkerhetstiltak, vurdering av ÅDT og tilslutt vurdert gatas kapasitet etter at tiltak er gjennomført.

Etter at de planlagte tiltakene med definert kjørebane, etablering av fortau, fysiske trafiksikkerhetstiltak, hastighetsreduksjon, opprydding i parkeringsforholdene er gjennomført mener plankonsulenten at en fremtidig trafikkmengde på omkring 1000 ÅDT må anses som forsvarlig. Vi gir vår tilslutning til denne vurderingen – dette også sett i lys av nye kapasitetsbetraktninger som antas å ville komme for denne type vegklasse.

Vurdert belastning på Tangengata tar utgangspunkt i beregningen av ÅDT fra tidligere trafikkvurdering av 1999 (gjennomført av Asplan Viak) hvor sum ÅDT i Tangengata – inklusiv næringsvirksomheten - er beregnet til 500 kjøretøy/døgn, og nå påplussset ytterligere 150 kjøretøy/døgn slik at dagens trafikkbelastning antas å ligge i størrelse 650 ÅDT.

Kommunen skriver: Tallet er i stor grad skjønsmessig vurdert, men en er allikevel av den oppfatning at dagens stipulerte årsdøgntrafikk er noe høy.”

Tangen vel er mer enige i Asplan Viaks fremskrivninger og sterkt uenig i kommunens nedskrivning.

Tangen vel har vært i kontakt med Statens vegvesen/region Sør og har der fått opplyst at basert på Asplan Viaks tall fra 1999 vil en framskriving til idag medføre en ÅDT på omkring 7-800 biler.

Kommunen skriver videre:

”Vår vurdering bygger da på beregninger av antall boliger som naturlig sogner til Tangengata og erfaringsmessig turproduksjon fra boligbebyggelse med nærhet til bysentrum. Samme vurderinger vil også gjelde planlagt utbyggingsomfang med 100 nye boligheter i Flisvika. Det må også kunne tillegges vekt, i denne sammenheng, at næringsvirksomheten og trafikken til denne er ”borte”.

Tangen vels kommentar: Nyttetrafikken ble (av Asplan Viak) anslått til ca 35 ÅDT.

Kommunen skriver videre:

”Følgelig er det grunn til å anta at sum ÅDT i Tangengata med 100 nye boliger i Flisvika vil ligge noe under 1000 kjøretøy/døgn. (1000 ÅDT)

Med de tiltakene som er beskrevet/planlagt i Tangengata er en av den formening at et utbyggingsomfang i Flisvika med 100 boligheter er forsvarlig...”

Tangen vel har vært i kontakt med Statens veg/region Sør og der fått opplyst at en beregner en 4-5 bilturer pr. dag pr. husstand, følgelig vil en med max. 100 nye boenheter tilføre en trafikkøkning i Tangengata og gjennom byen på 4-500 ÅDT.

PARKERING.

Foreslåtte tiltak i Tangengata forutsetter p-forbud i gata. De 21 sone-p plassene som utbygger og kommune mener bortfaller skal erstattes med 21 sone-p plasser i foreslåtte P-hus i Flisvika.

Den trafikken dette genererer er ikke hensyntatt i det hele tatt når utbygger og kommunens saksbehandler drøfter trafikkmengder i Tangengata.

Det er idag utstedt ca. 150 helårs sone-p kort og tilsvarende antall fritids/ferie sone-p kort. (Tangen og Kamperhaug)

Det er naturlig å frykte at flere biler vil forsøke Flisvika som et parkerings-alternativ.

Dette forhold er overhode ikke drøftet i planverket.

Tangen vel vil derfor hevde at en trafikkmengde på over 1000 biler (ÅDT) er mer sannsynlig og fester ikke lit til kommunens saksbehandler, som hevder:

”Følgelig er det grunn til å anta at dagens trafikkbelastning i Tangengata påplussset trafikk fra planlagt utbygging vil ligge godt under 1000 kjøretøy/døgn.

Basert på de tiltak som skal iverksettes i Tangengata mener vi at en utbygging i Flisvika på 100 boenheter kan tilrås/er forsvarlig

Betydningen av Flisvikas nærhet til sentrum hva angår bruk av bil og trafikkbelastning må i denne vurdering tillegges vekt.”

Siden det er så stort sprik mellom kommunens antagelser vedr. Trafikkmengder og de tall Tangen vel har innhentet fra Statens vegvesen, vil **Tangen vel ønsker en trafikkteiling.**

For å belyse de forskjeller i belastning som foreligger vinter/sommer i Tangenområdet (og for byen) foreslås en trafikkteiling foretatt før påske-08 og en trafikkteiling foretatt i juli-08 (etter at fellesferien er startet). Først når disse tall foreligger kan Reguleringsplanen for Flisvika tas opp til ny politisk behandling.

Foreslåtte reguleringsbestemmelser må endres.

Fra reguleringsbestemmelsene §2 FELLESEBESTEMMELSER foreslås følgende-,

2.1 Rekkefølgekrav

NYTT PKT nr.1:

- Før det gis ramme eller igangsettingstillatelse for tiltak innenfor planområdet skal det foreligge en fysisk modell av foreslåtte utbygging i Flisvika som viser sammenheng med Tangen og Pettersmyr i samme målestokk. Denne modellen skal være tilgjengelig/utstilt for publikum i et avtalt tidsrom og godkjent av Risør kommune (før ytterligere planlegging kan finne sted)

NYTT PUNKT nr.2

- Før det gis ramme eller igangsettingstillatelse for tiltak innenfor planområdet skal det foreligge en komplett illustrasjonsplan og 3D visualiseringer som viser utbyggingen fra alle vinkler – både sett fra sjø og fra land. Denne komplette illustrasjonsplanen og 3D visualiseringen skal være tilgjengelig/utstilt for publikum i et avtalt tidsrom og godkjent av Risør kommune (før ytterligere planlegging kan finne sted)

Nytt PUNKT 3 – gmt. Pkt.1

1. Før det gis ramme eller igangsettingstillatelse for tiltak innenfor planområdet skal byggeplan for trafikktiltak i Tangengata være godkjent av Risør kommune.
2. Som grunnlag for dimensjonering av tiltak skal det være foretatt en trafikkteiling.
3. Før det gis ramme eller igangsettingstillatelse for tiltak innenfor planområdet skal opplegg for trafikktiltak i Tangengaten under ANLEGGSPERIODEN være godkjent av Risør kommune
4. Tilgjengelighet til Randvik-stien i anleggsperioden må være ivarettatt
5. Sikkerheten for turgåere må være ivarettatt i hele perioden

...Tangen vel endrer ikke rekkefølgesbestemmelsene ytterligere, da mange av de betegnelse som nyttes heretter faller bort (må endres) om Tangen vels krav tas til følge

Oppsummering:

Tangens beboere ønsker å sikre verdiene i lokalmiljøet, både økonomisk og kulturelt. Vi insisterer på at all nybygging i nærheten av den historiske bebyggelsen skal bidra til å forsterke kvalitetene som kjennetegner Risør, ikke undergrave dem.

Risør er ikke attraktiv bare fordi bebyggelsen er gammel.

Kvaliteten i trehusbebyggelsen er knyttet til de velfungerende gatene, de gode møteplassene, den menneskelige skalaen, detaljrikdommen, håndverket og blandingen av boliger og andre tilbud.

Disse kvalitetene kan også bygges idag, hvis man tar seg bryet med å lære av det beste som er gjort av tidligere generasjoner.

Å la seg inspirere av den gamle bebyggelsen er ikke "kopiering" eller "nostalgi". slik enkelte hevder. Det er rett og slett å velge de løsningene som beviselig fungerer best for å oppnå et mangfoldig og levende nærmiljø.

Hvis flertallet ønsker harmonisk tilpasning av nybygg til eksisterende verneverdig bebyggelse, bør dette fastsettes i klare retningslinjer som alle utbyggere må følge når de legger sine planer. Dette gir trygghet for at veksten også blir i kvalitet, og det etablerer forutsigbarhet for utbyggerne.

Å planlegge med og ikke mot nærmiljøet er Tangen vels mål for det videre arbeidet.

Vedlegg:

”Flisvikaplanen – skaper den mer Risør?

Uttalelse fra PLANARK 04.02.08 for Tangen Vel”

UTBYGGINGSAVTALE

Mellom Flisvika Eiendom AS og Storgata 25 AS på den ene side, heretter kalt UTB, og Risør kommune på den annen side, heretter kalt RK, er det inngått følgende avtale.

1. GENERELT

1.1 Parter

Flisvika Eiendom AS, org. nr. 976 177 673.

Storgata 25 AS, org. nr. 982 757 789.

Risør kommune, org. nr. 964 977 402.

1.2 Planer, retningslinjer, avtaler.

For utbyggingsavtalen gjelder følgende dokumenter med gyldighet i oppført rekkefølge:

1. Reguleringsplan for Flisvika med tilhørende reguleringsbestemmelser dat. 29.05.08 og godkjent av Risør bystyre i møte 25.09.08, sak 82/08.
2. Denne avtale, datert
3. Kommunale retningslinjer for privat utbygging med utbyggingsavtaler godkjent av Risør bystyre i møte 22.05.08, sak 40/08.
4. Planer /forprosjekt Tangengata dat. 17.08.07 med tilhørende planer og illustrasjoner dat. 17.04.07
5. De tekniske planer og andre planer som skal utarbeides i samsvar med denne avtale og reguleringsbestemmelsene for området "Flisvika".

1.3 Formål

Avtalen har til formål å regulere partenes rettigheter og forpliktelser ovenfor hverandre ved utbygging av området "Flisvika". Avtalen gjelder teknisk og grønn infrastruktur, bygningers utforming og andre tiltak som er nødvendig for gjennomføring av planvedtak

1.4 Utbyggingsområde/Geografisk avgrensning

Avtalen omfatter de arealer som er vist på reguleringsplan sist datert 29. mai 2008.

Videre omfatter avtalen oppbygging/opprustning av Tangengata - fra Strandgata til Flisvika jfr. forprosjekt dat 17.08.09. Følgende deler av Tangengata berøres:

- fra og med kryss ved Nygata til Flisvika.
- kryss med Enghavgata.
- innsnevring av Tangengata ved Smalgangen
- fortau på østsiden av Tangengata fra Hasdalsgata til kryss med Strandgata.

I arbeidene inngår bl.a: bærelag/gatebelegg/veidekke, belysning/gatelys, kabelanlegg, fortau, fysiske tiltak, beplantning, parkering m.m.

1.5 Forhold reguleringssituasjon/utbyggingsavtale.

Reguleringsplanen sist datert 29.05.08 sluttbehandles i hovedutvalg for plan, miljø- og tekniske tjenester i møte den 21.08.08 og Risør bystyre 25.09.08. Før det iverksettes tiltak i planområdet skal det foreligge godkjent utbyggingsavtale mellom UTB og RK.

2.0 UTBYGGERS ANSVAR (UTB)

2.1 Omfanget av utbyggingen

UTB påtar seg ved denne avtalen å bygge ut området "Flisvika" og oppruste Tangengata som angitt under pkt. 1.4 og etter de godkjenninger som for øvrig skal gis av off. myndighet/RK, jfr. også de godkjenninger som følger av reguleringsbestemmelsene § 2 Felles bestemmelser - rekkefølgekrav pkt. 1 til og med 15.

For opprustning av Tangengata legges til grunn, for det videre arbeid, utarbeidd forprosjekt dat. 17.08.07 med tilhørende planskisser dat. 17.04.07 (rev. 02.05.07). UTB skal utarbeide detaljplaner som inneholder profiler, gate/fortau, beplantning, kabelanlegg (el/tele/TV), belysning, fysiske tiltak, materialbruk betongstein/heller/gatestein, kantstein, gatelys, bærelag, asfalt/veidekke, m.m.). Planene skal godkjennes av RK.

2.2 Grunnerverv

RK er eier av de arealene som omfattes av reguleringsplan for Flisvika senest dat. 29.05.08. med unntak av tomtene/eiendommene gnr. 16, bnr 76 og 190 som er selveiertomter.

Berørte tomter/eiendommer er gnr. 16, bnr. 1, 24, 25, 26, 27, 1248, 76 og mulig 190 (avklares ved detaljplanleggingen).

Flisvika Eiendom AS, fester tomtene gnr. 16, bnr. 24 og 25.

Storgata 25 AS, fester tomtene gnr. 16, bnr. 26, 27, 1248

For å kunne gjennomføre full utbygging i planområdet må det gjennomføres nødvendig grunnerverv fra del av gnr. 16, bnr. 1, gnr. 16, bnr. 76 og gnr. 16, bnr 190 (for sistnevnte må omfang avklares ved detaljplanleggingen). Det tilligger UTB å gjennomføre og bære kostnadene for nødvendige grunnerverv til gjennomføring av plan.

All grunn som UTB disponerer, eier eller erverver og som RK skal overta i samsvar med pkt 3.1 skal overskjøtes uten vederlag. Overskjøting skal skje senest i forbindelse med ferdigstillelse og overtagelse av de anlegg som RK skal overta. UTB er ansvarlig for at overskjøtingen blir gjennomført, herunder å søke nødvendig delingssamtykke, samt bære alle utgifter til deling, oppmåling og overskjøting.

2.3 Valg av entreprenør

For gjennomføring av tiltak i Tangengata, etter godkjente planer, skal valg av entreprenør skje i forståelse med RK.

2.4 Fremdrift

Før det igangsettes fysiske tiltak i planområdet (Flisvika) og Tangengata skal UTB ha utarbeidd utbyggingsplan/fremdriftsplan som angir rekkefølge av de enkelte tiltak og etapper som gjennomføres. Planen skal godkjennes av RK

2.5 Rekkefølgebestemmelser

For utbygging av området ("Flisvika") og Tangengata – gjelder rekkefølgekrav inntatt i reguleringsbestemmelser for reguleringsplan Flisvika senest dat. 29.05.08 - § 2 Fellesbestemmelser, 2.1 Rekkefølgekrav pkt. 1 til og med 15.

2.6 Offentlige trafikkområder

Veier, snuplasser, stier m.v. skal detaljprosjekteres av UTB og godkjennes av RK. Kommunale retningslinjer for privat utbygging med utbyggingsavtale, jfr. pkt. 1.2, gjelder for utbygging av området "Flisvika" og Tangengata

Nødvendige sikringstiltak som omtalt under pkt. 2.7 utføres og bekostes av UTB. Tiltakene skal godkjennes av offentlig myndighet/RK.

2.7 Offentlige friområder.

For regulerte friområder gjelder reguleringsbestemmelsenes § 4 (4.1 og 4.2). Opparbeidelse av friområder i samsvar med godkjente planer, utføres og bekostes av UTB.

Nødvendig sikring av fylling, stup og fjellskjæringer skal utføres og bekostes av UTB. Det vises til ROS-analyse dat. august -07, Notat vedr. grunnforhold dat 15.09.06, notat vedr. stabilitet og rasfare dat. 28.05.08. Reguleringsbestemmelsenes § 2 (Fellesbestemmelser)
All sikring utføres på en forsvarlig måte, og utførelsen/type skal godkjennes av RK.

2.8 Vann, avløp og renovasjon

De tekniske anleggene detaljprosjekteres av UTB og godkjennes av RK.

For ledningsnett som blir liggende i bygg/parkeringsanlegg og som RK senere skal overta for drift og vedlikehold må underlegges særskilt behandling. Det stilles spesielt krav i godkjenningssdokument til utforming/lokalisering og forpliktelser ved etterfølgende vedlikehold og drift. Krav/ vilkår skal godkjennes av RK og tinglyses på aktuell eiendom.

Overvannsanlegg må planlegges og flomveier sikres.

Kommunalt VA-anlegg krysser i dag tomteområdet Flisvika og fører frem til kommunal pumpestasjon i vestre del av tomte. Herfra overføres avløpet til Randvik renseanlegg.

Det tilligger UTB og holde anleggene inntakt og i drift under utbygging av område.

Kommunale retningslinjer for privat utbygging med utbyggingsavtale, jfr. pkt. 1,2, gjelder for utbygging av området "Flisvika" og Tangengata

For alle tiltak vedrørende vann, kloakk og overvann gjelder at planer skal godkjennes av RK og kostnadene bæres av UTB.

Ved tilkobling av boligheter til offentlig nett (vann og avløp) betales tilknytningsgebyr og årsavgifter for vann og avløp etter gjeldende forskrifter og gebyrregulativ.

I boligområdet etableres felles oppsamlingsplasser for innsamling av avfall. Det skal hensyntas krav til kildesortering og valg av utstyr. Utforming skal godkjennes av RK og avfallsselskapet (RTA).

2.9 Fordelingsanlegg strøm. El-, tele- og kabel- TV anlegg

Fremføring av strøm, telefon og kabelanlegg m.m. skal utføres med jordkabler etter planer godkjent av stedlig kraftverk, televerk, kabelselskap og RK. Separate antenneanlegg (TV-anlegg) for den enkelte leilighet/bolig tillates ikke.

2.10 Turvei, lekearealer, velforening

Turveien til/fra Randvik forutsettes knyttet til regulert gangvei (G1). Arbeidene besørges og bekostes av UTB og skal godkjennes av RK.

For fellesområder gjelder reguleringsbestemmelsenes § 7. Områdene opparbeides av UTB i samsvar med utomhusplan som skal godkjennes av RK før opparbeidelse igangsettes.

UTB er ansvarlig for at det blant beboerne i planområdet etableres velforening/ interesseforening som skal overta ansvar for drift og vedlikehold av fellesarealer, lekeplasser og andre arealer som ikke overtas av RK. Bestemmelser om dette skal inntas i salgskontrakt og tomteskjøter.

UTB er ansvarlig for fellesarealene inntil velforening/fremtidig eieransvar er etablert.

2.11 Bygningers utforming, uterom, tilgjengelighet.

Det skal nyttes tre i bærende konstruksjoner og fasader i kombinasjon med andre materialer. Dersom det velges andre alternativer skal dette begrunnes og godkjennes av kommunen.

”Trebyen Risør” skal også synliggjøres gjennom detaljplaner, møblering av uterom inkl. informasjonselementer og kunstriks utsmykking.

Ved prosjektering og utføring av byggverk skal det gjøres en livsløpsvurdering der det stilles krav til miljøvennlig materialbruk, bruk av fornybar energi, energieffektive bygg og vannbåren varme. Det skal planlegges for miljøvennlig varmekilde.

Det skal sikres god tilgjengelighet for hele befolkningen, herunder bevegelseshemmede, orienteringshemmede og miljøhemmede. Arealene og bygningene skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av så stor del av befolkningen som mulig. Universell utforming skal, så langt mulig, legges til grunn ved utforming/utbygging av alle anlegg og bygninger. Det skal i detaljplaner og søknader redegjøres hvordan bestemmelsene/ forutsetningen om universell utforming skal oppfylles.

2.12 Privat småbåtanlegg.

Ved etablering av privat småbåtanlegg vises til reguleringsbestemmelsenes § 5.2.

Detaljutforming/plan skal godkjennes av RK. Anlegget eies og drives av UTB eller andre som UTB inngår avtale med.

Leietakere av dagens kommunale båtplasser i Flisvika (som berøres av reguleringsplanen) sies opp og de leietakere som ønsker det tilbys plass i nytt omtalt båtanlegg PSH1 med samme vilkår som følger for kommunale båtplasser. Den årlig leien skal følge kommunens leieregulativ for tilsvarende båtplasser.

3. KOMMUNENS ANSVAR (RK)

3.1 Grunnerverv

Alle offentlige trafikk- og friområder og friluftsområder blir i kommunens eie. I dette inngår reguleringsformålene FL1 og FL2, F1 og F2, FS1, FS2 og FS3, G1, GS1 og OV1

3.2 Alternative samarbeidsformer

I forbindelse med opprustning av Tangengata vil RK sanere offentlig ledningsnett på en del-strekning av gata. Disse arbeidene utføres og bekostes av RK og omfatter vann, avløp og overvann inklusiv gjenfylling av ledningsgrøfter. Vei og bærelagsoppbygging, inklusiv jordkabelanlegg (strøm og gatelys, tele, kabel-TV) inngår i opprustningsarbeidene for Tangengata og bekostes av UTB.

3.3 Rekkefølgebestemmelser

Det henvises til pkt. 2.5. Forut for opprustning av Tangengata må RK utføre sanering av ledningsnett jfr. pkt 3.2.

Fremdriften for disse arbeidene må tilpasses fremdriftsplan som UTB skal utarbeide jfr. pkt. 2.4. Planen skal godkjennes av RK

3.4 Offentlige trafikkområder, friområder, vann og avløpsanlegg

Offentlige trafikk og friområder som omtalt i pkt. 3.1 overtas av RK for vedlikehold/drift.

Vann og avløpsnett som godkjennes som offentlig ledningsnett/hovedledninger overtas av RK for drift og vedlikehold.

4. ØKONOMISKE BETINGELSER

UTB bærer alle kostnader ved opprustning av Tangengata fra Strandgata til Flisvika slik det er skissert i pkt. 1.4 og 2.1 og etter detaljplaner som skal godkjennes av RK.

For tap av parkeringsplasser, som følge av beskrevne tiltak i Tangengata, stiller UTB vederlagsfritt til eie for Risør kommune 21 parkeringsplasser i parkeringsanlegg i Flisvika. Plassene anordnes/oppmerkes så nær p-anleggets innkjøringsport som mulig og merkes: Parkeringsplasser tilhørende Risør kommune. Nødvendig anleggs/bygningsvedlikehold m.m. vedrørende disse plassene inngår i vedlikeholdsrutinene for parkeringsanlegget og kostnadene bæres av UTB. Løpende driftskostnader til renhold, oppmerking, skilting m.m. bæres av RK,

Som erstatning for tap av 18 kommunale båtplasser i Flisvika betaler UTB en engangserstatning til RK. Erstatningens størrelse fastsettes sammen med nødvendig grunnnerverv jfr. pkt. 2. Det fremmes egen sak om erstatning for båtplasser og grunnnerverv.

5. OVERTAKELSE OG DRIFTSFASE

Når anleggene, i henhold til godkjente planer, er ferdig skal UTB rekvirere ferdigbefaring fra RK. Når slik ferdigbefaring er avholdt, og eventuelle feil og mangler rettet, skal det på tilsvarende måte avholdes overtagelsesforretning. Nødvendig protokoll skal utferdiges og undertegnes av partene.

De anlegg RK overtar til sin eiendom og vedlikehold, overtas uten vederlag, jfr. Plan- og bygningslovens § 67.4.

Overtagelsesforretning skal skje samtidig for alle anleggene.

UTB er ansvarlig for forsvarlig vedlikehold av de anlegg RK skal overta frem til overtagelse er godkjent av RK

RK overtar ikke noe ansvar som følge av at overvann eventuelt renner inn på tomtene,

eller for økt overvannsavrenning til arealer utenfor feltet.

UTB skal vurdere avrenning til nedenforliggende områder herunder flomveier i området.

Tiltak skal godkjennes av RK og bekostes av UTB. Om nødvendig må tiltak sikres gjennom avtaler.

6. SAKSBEHANDLINGSREGLER

De plandokumenter som utbygger har ansvar for å utarbeide i samsvar med denne avtalen skal utbygger oversende RK med komplett innhold i så god tid før oppstart at godkjenning kan foreligge senest to uker før oppstart. Finner RK at dokumentene inneholder mangler eller på annen måte er utilfredsstillende som grunnlag for forsvarlig behandling, skal utbygger varsles med angivelse av mangler og når godkjenning ventes å kunne foreligge.

Godkjenning av de planer UTB sender inn skal gis i skriftlig form.

Kopi av godkjente planer og godkjenningssdokument skal alltid være tilgjengelig på byggeplassen.

7. DIVERSE

7.1 Byggeledelse, møter m.m.

UTB er ansvarlig for byggeledelsen. Byggeledelsen skal gjennomføres på en faglig måte, i samsvar med denne avtale og andre godkjenninger som gis.

UTB innkaller til byggemøter og fører referat fra disse.

RK's representant skal innkalles til møtene. I saker hvor kommunens interesser etter denne avtale berøres kan kommunens representant kreve protokolltilførsel dersom det er nødvendig for å ivareta kommunens interesser på en betryggende måte.

7.2 Garanti

Som garanti for utbyggers forpliktelser etter denne avtale skal UTB stille en garanti på 10 % av anslått samla byggekostnad for tekniske anlegg. Garantien skal stilles før oppstart av anleggsarbeidene.

Etter at RK har overtatt beskrevne anlegg til eiendom og drift skal garantien nedtrappes i henhold til bestemmelsene i Norsk Standard. Det vises også til kommunale retningslinjer for utbygging med utbyggingsavtale, jfr. pkt. 2.1.

7.3 Forholdet til boligkjøpere.

Alle boligkjøpere skal forelegges denne avtalen sammen med reguleringsbestemmelser for utbyggingsområdet.

UTB plikter å gi særlig informasjon om avtalens pkt. 2.4, 2.5 og 2.10.

7.4 Tinglysning

Hele eller deler av utbyggingsavtalen kan tinglyses.

Som et minimum skal grunnerverv og rettigheter til vei- og friområder, vann- og avløpsnett (avtalens pkt 3.4), parkeringsplasser og båtplasser m.m. (avtalens pkt. 4) tinglyses.

Tinglysningskostnadene bæres av UTB.

7.5 Tvister

Eventuelle tvister mellom UTB og RK om forståelse av denne avtale avgjøres ved voldgift etter tvistemålslovens bestemmelser. Den rettskrets utbyggingsområdet ligger i vedtas som vernet.

7.6 Dokumentliste:

Reguleringsplan for Flisvika dat. 29.05.08
Reguleringsbestemmelser for Flisvika dat. 29.05.08
Illustrasjonsplan for Flisvika dat. 29.05.08
Planer/forprosjekt Tangengata dat. 17.08.07 med tilhørende planer og illustrasjoner dat. 17.04.07.
Kommunale retningslinjer for privat utbygging med utbyggingsavtaler godkjent av Risør bystyre i møte 22.05.08, sak 40/08.
ROS analyse dat. august-07
Notat vedr. grunnforhold dat. 15.09.06.
Notat vedr. stabilitet og rasfare dat. 28.05.08.

7.6 Ikrafttredelse

Avtalen sluttbehandles og godkjennes av Risør bystyre. Avtalen trer i kraft fra den dato partene (UTB og RK) undertegner avtalen

Risør, den 22.09.08.

.....
Flisvika Eiendom AS og Storgata 25 AS

.....
Risør kommune

Verneforeningen

gamle Risør og Søndeled

Risør kommune
Boks 158
4951 Risør

Risør, den 19.10.07

Att.: Ordfører, Rådmannen

Vedr. Foreløpig kommentarer til forslag til reguleringsplan for Flisvika prosjekt

Vår forening har mottatt forslag til reguleringsplan for Flisvika og har behandlet denne i styret. Styret har følgende kommentarer:

Forslaget innebærer konsekvenser for verneplanområdet. Flisvikaområdet inngår ikke i verneplanområdet. Det gjør imidlertid Tangengata som en del av planforeslaget.

Trafikk/parkering:

Det må være hevet over en hver tvil at utbyggingen vil medføre en vesentlig øking av trafikkbelastningen for de fylkeskommunale veier, Kragsgata, Strandgata og den kommunale veistrekningen Tangengata og tilstøtende gater.

Vi mener derfor at det må utarbeides en grundig, nøytral konsekvensanalyse vedr. trafikk/parkering i hele verneområdet. Vi viser her til PBL`rekkefølgebestemmelser. Den økte trafikkbelastningen vil være dimensjonerende for antall boenheter som kan tillates i Flisvika.

Flisvikautbyggingen må sees i et helhetsperspektiv.. Man vet at det før eller senere vil bli utbygginger også på Holmen og muligens i Buvika. Den økte belastningen må også taes hensyn til i utredningen for å se hva Risør sentrum eventuelt vil tåle av økt belastning. Etter vår mening er trafikken allerede i dag langt over akseptabelt nivå i sommermånedene. Andre steder i landet søker man å minske biltrafikken i sentrum, ikke øke denne. Vi mener at økt biltrafikk vil redusere miljøkvaliteten vesentlig. Verneforeningens hovedformål er å være pådriver for å ta vare på bygningsarven og miljøet i verneområdet.

En hovedoppgave nå må være å se på løsninger som ikke medfører økt trafikk til sentrum. I 1999 utarbeidet Asplan Viak en rapport " Bymessige konsekvenser av tiltak i Flisvika" Siden den gang har trafikken økt vesentlig og den vil etter all sannsynlighet fortsette å øke i årene fremover.

I rapporten pekes det bl.a. på alternative løsninger for å redusere biltrafikken til sentrum. Trafikk til Flisvikaområdet er forslått sluset via Skolegata og i tunnel til utbyggingsområdet. Dette er den eneste akseptable løsningen. Tunnelen kan kombineres med en parkeringsløsning for sentrumsområdet i fjell. Kostnadene for selve tunnelen frem til parkeringsarealet kan deles mellom utbyggerne av Flisvika , R.K. og eventuelle andre finansieringskilder. Det er som kjent et stort behov for innendørs parkering blant beboere i sentrum. Disse plasser kan selges og være en del av en finansieringspakke.

Ved å redusere parkeringen på Tjenna til kun å gjelde beboerne i dette området, vil øvrig parkering bli henvist til fjellparkeringen. Dette vil gi et vesentlig bidrag til den økonomiske driften.

Vårt forslag er at det etableres et parkeringsselskap – gjerne kommunalt, helt eller delvis.

Foreløpig undersøkelser vi har gjort viser at det uten tvil er økonomisk gjennomførbart.

Det er for øvrig nok å vise til Arendal, hvor de har i mange år har hatt slike løsninger, etter det vi har fått opplyst med tilfredstillende økonomisk resultat.

Trafikken/parkering i Tangengata:

Som kjent har de lokale politikerne godkjent at trafikken til Flisvika skal sluses gjennom Tangengata, til sterke protester fra beboerne i området som føler seg trakassert over vedtaket. Begrunnelsen for vedtaket er at det skal etableres en miljøgate, og at økt trafikk derfor ikke vil bli en belastning for beboerne. Allerede i dag er Tangengata en miljømessig flott gate som ikke trenger noen kosmetiske tiltak ut over noen hastighetsreducerende grep. Dette har beboerne hevdet siden Tangen Vel blei etablert for 25-30 år siden.

Utbyggerne har signalisert at de vil foreta en utbygging etappevis. Dette innebærer at det **gjennom en del år vil bli tungtrafikk gjennom sentrum og Tangengata** hvor beboerne inklusive alle barna vil bli svært eksponert for trafikkuhell. I tillegg vi denne trafikken generelt være sterkt miljømessig uheldig på grunn av økt støy og forurensning.

Vi viser også til FN's barnekonvensjon hvor det heter at barn og unge har krav på å bli hørt angående deres synspunkter vedr. miljø og trafikk.

Her vil også Trygg Trafikk være en naturlig høringsinstans.

Forslaget fra utbygger vil også medføre at beboerne i området mister en rekke parkeringsplasser i et område som allerede i dag har underskudd på disse.

Parkeringsareal for selve byggeprosjektet er foreslått lagt til et nivå under selve boenhetene. Dette medfører at gesimshøyden for boenhetene vil bli nødvendige høy. I stedet kan den før nevnte tunnelløsning videreføres frem til Flisviksa hvor den ender ut i et parkerings fjellanlegg for boligene samt for eventuelle interesserte beboere på Tangen.

Konklusjon:

En tunnel løsning som angitt er derfor etter styrets oppfatning den eneste løsning som på sikt ivaretar de almene interesser knyttet til Flisvikaprojektet og de sentrumsnære områder.

Selve utbyggingforslaget:

For oss i verneforeningen fremstår bygningsmassen, slik den er vist på planens fotomontasjer/ skisser som en koloss som er svært fremmed for Risørs tradisjonelle dimensjoner. Vårt hovedanliggende er at volumer og høyder må reduseres vesentlig. Slik prosjektet er skissert er det totalt uakseptabelt og i fullstendig ubalanse med den tilliggende eksisterende bebyggelse. Planforslaget viser videre at området skal bebygges med en "moderne" bygningsmasse for at det skal være et klart skille med eksisterende tradisjonell bebyggelse og ikke en kopi av denne. Men det man foreslår er å kopiere den såkalte moderne byggestilen, så som Aker Brygge, eller en drabantbystil fra Osloområdet for ikke å snakke om terrassehuslignende bebyggelse fra Kanariøyene. Slik ønsker vår forening ganske enkelt ikke å ha det i Risør. Skal man først avvike fra den tradisjonelle sørlandsarkitekturen for å markere skillet mellom denne og et annet uttrykk, må utbygger komme opp med noe langt bedre forslag enn det som er antydnet.

Å godta forslaget, slik det fremkommer på fotomontasjen og skisser, er et overgrep mot Risør, den best bevarte trehusbebyggelsen i landsdelen og etter manges mening i hele landet.

Størrelsen og beliggenheten på båthavnen blir helt feil og må endres. Lokale beboere påpeker at flyteelementene antagelig vil få en sterk medfart fra den fremherskende nord østlige vinden vinterstid!

Prosjektet må kompensere for eventuell fjerning av hevdvunnende båt plasser innenfor "Gustavs pønt"

I følge retningslinjer fra fylkeskommunen vil ikke områder som i dag ikke er bebygd tillates bebygd. Dette vil innebære at forslaget om bebyggelse på eksisterende steinmolo må sløyfes.

Badeplassen, som i dag benyttes av lokale beboere, må ikke innlemmes i byggeprosjektet.

Det må ikke etableres en kunstig holme der Flisvikbåen i dag ligger.

Kvartalsekeplass/barnehage som kreves, må ligge innenfor selve byggeområdet, ikke på Pettersmyr.

Foreningen ønsker også avklart om det er i henhold til gjeldende lover at det bygges fritidsboliger innenfor 100 meters beltet, selv om dette er i bymessig strøk.

Ny vei fra byggområdet til Pettersmyr må etableres på offentlig grunn, ikke på boligbyggerlagets areal.

Det må foretaes en grundig sjekk av forurensninger fra industriområdet, og forurenset masse må eventuelt utskiftes.

Foreningen mener at utbygger, i tillegg til å utarbeide flatereguleringsplan, også må fremkomme med en **detaljert bebyggelsesplan** som må legges ut på offentlig høring før vedtak fattes og slik at de politiske organer har et solid grunnlag for sine beslutninger.

Foreningen er av den oppfatning at bebyggelsen må være av tre, ikke betong. Risør er som kjent med i et samarbeide om, i størst mulig grad, å benytte tre som byggemateriale. Markedsføringen av Risør som "trehusbyen" vil på denne måten kunne forsette som før.

Med hilsen

Verneforeningen gamle Risør og Søndeled

Jan Høglund

Kopi: Aust Agder Fylkeskommune, Tangen vel, kommunelegen i Risør

«Drabantbyen» Flisvika

I vårt land har vi noen få unike byer igjen, og en av dem er Risør. Her har vært sterke krefter i sving for at byen skulle beholde sitt særpreg pga sin harmoniske bebyggelse.

Men i stedet for å strekke Risør ut i bredden med samme vakre preg, så dunderer nye arkitektideer på for å få oss med på noe de fleste ikke liker. En Aker brygge som alltid vil bli liggende der som en påminnelse om en tid da penger og fortjeneste var mer viktig enn å bevare.

Den tankefulle artikkel av Erling Okkenhaug kom i rett tid. Med sin bakgrunn i Allgrønn har han erfaring i å løfte lokale prosjekter opp på et høyere plan.

Utbyggingen av Flisvika gjelder ikke bare beboerne i Risør. Det er en nasjonal forpliktelse at den vakre Sørlandsbyen tas vare på. Tenk hvor stygt det er blitt i mange byer og tettsteder på Vestlandet. Behovet for "utvikling" har ført til



teknisk og tilfeldig bebyggelse – me lokal godkjenning.

Og vi ser eksempler i syden – særlig i Spania – på at lokale entreprenører har ødelagt sjarmerende småbyer.

Nå i ettertid tas det tak, og intet byggeprosjekt i strandsonen går i gjennom uten godkjenning av direktoratet i Madrid – "Costas".

Vi trenger en prinsipiell debatt på høyt nivå for å påvirke lokalpolitik-

erne i Risør som snart skal ta skjebnesvangre valg for fremtiden.

Per Bistrup





STOLTE AV RISØR??

I Flisvika planlegges nå en gigantisk drabantby som vil true bymiljøet vårt.

- Risør tåler bare Risør-størrelser**

Den foreslåtte utbyggingen av Flisvika vil få svært negative konsekvenser for trafikk, parkering og trivsel.

- Slik byutvikling må skje demokratisk!**

Et så stort byområde kan ikke bli utviklet av én utbygger. Samfunnet må være med å bestemme premissene for en så vesentlig bydel. Vi vil se byplan og alternativer!

- Utforming må ha respekt for Risørs særpreg!**

Trehusbyen er ikke bare tradisjonsrik trearkitektur, men like mye innbyrdes tilpassing av bygninger, nabolag og sosiale sammenhenger. Risørs særpreg er også småskala, format, rytme og variasjon.

Risør er den eneste byen i Norge som enda ikke er ødelagt av hensynsløs og ufølsom byutvikling. Det skal Risør fortsatt være!



Folkeaksjonen

“Respekt for Risør”

RESPEKT FOR RISØR

Respekt for Risør er navnet på aksjonen som nå er iverksatt.

Aksjonen er et godt eksempel på at Flisvikautbyggingen fortsatt er kontroversiell, ti år etter at de første planene ble lansert.

Påstander om at en utbygging vil få negative konsekvenser for trivsel, trafikk og parkering vil garantert få mange til å nikke sin enighet. Men vi forstår ikke helt hvordan det å få ryddet opp i parkeringen på Tangen, eller få en miljøgate med fortau i hele Tangengata kan få negative konsekvenser. Tvert i mot; økt trivsel må snarere bli resultatet.

Derimot har vi større sans for postulatet om at en utforming av Flisvika må bære i seg en respekt for Risørs særpreg.

Derfor håper vi utbyggerne tar signalene fra aksjonen på alvor, og gjennom sitt forslag til reguleringsplan viser at de har forståelse – og respekt – for Risørs bygnings-tradisjoner.

PÅ BAKROMMET?

Foregår viktige avgjørelser på bakrommet i Risør? Tas avgjørelser på et udemokratisk grunnlag?

Spørsmålstegnene forteller at vi er åpne for at dette også kan forekomme i de små kommunene. Men spørsmålet er selvsagt i hvor stor grad, og i forbindelse med dagens hovedoppslag; om så har vært tilfellet i Flisvika-saken.

Erling Okkenhaug og organisasjonen Allgrønn har også tidligere markert seg i kampen for en mer human utvikling av bebyggelsen i Risør, såvel som andre steder.

Innspillene er av betydning. Spesielt fordi det er altfor lett å sitte i sin egen "bakhage" med skylapper og unnlate å ta inn over seg den byutvikling som finner sted i resten av Europa - og verden forøvrig. Derfor er det interessant når Okkenhaug nå engasjerer seg i kampen om hvordan Risørs nye bydel skal fremstå.

Det oppleves imidlertid som om at kanonen han tar i bruk, når han hevder at viktige avgjørelser tas på bakrommet, er for grovt skyts.

Selvsagt tas det beslutninger som legger føringer, både på bakrommet, på gatehjørnet og i andre fora der sentrale personer møtes.

Men sanksjoneringen av disse, selve vedtakene som skal stå for ettertiden, de mener vi er fattet innenfor de rammene demokratiet har fastsatt. Det viser ikke minst utviklingen i Flisvika-saken. Her har viktige saker av stor betydning for utbyggerne fått ulikt resultat, alt avhengig av hvilket bystyre som har hatt saken til behandling.

Okkenhaug/Allgrønns ønske om at flere hadde fått se resultatet av den medieomtalte arkitektonkurransen for Flisvika, deler vi imidlertid fullt ut. Det harmonerer ikke helt at utbyggeren fremstår som garantist for dette ene forslagens vellykkethet, når man vet at Flisvika er bydelen vi alle må leve med i uoverskuelig fremtid.

Noen vil kanskje hevde at løpet er kjørt for Flisvika-utbyggingen. Men mye gjenstår før det formelle startskuddet tas. Og vi antar det også vil bli snakket mye på bakrommene og i bakgatene når det gjelder aksjoner mot de planer som hittil er presentert.

Det er, heldigvis, også en del av de virkemidlene vi har til rådighet innenfor demokratiets rammer.

Opp av skyttergravene



Forslag til reguleringsplan for Flisvika er lagt ut på høring med frist 8. februar. Mange spør seg: Blir det noen utbygging denne gangen? Oddvar Mykland skriver i AAB om 'Tangen-geriljaen'. Fra den andre siden beskyldes utbyggerne for å blåse i alt annet enn egen fortjeneste. Jeg tror ikke denne skyttergravskrigen gir et godt grunnlag for å finne en god løsning for utviklingen av Flisvika.

For å si det med en gang, jeg er for at det skal bygges ut i Flisvika. Området slik det ligger i dag er ikke positivt for Risør. Etter at utbygger hadde holdt diverse møter og presentasjoner var jeg spent på hva som kom i forslaget til reguleringsplan.

Jeg ble overrasket og skuffet da planen forelå. Jeg lurte på om

folk flest er klar over hva som faktisk foreslås:

Det åpnes for å bygge ut i sjøen og inntil 15 meters høyde! Lenger bak vil det bli enda høyere.

Det antydes ca 100 boenheter. Det vil bety en betydelig trafikkbelastning og tilhørende parkeringsproblemer ikke bare på Tangen, men også i resten av sentrum.

Utbyggingen ligger kloss opptil eksisterende bebyggelse og fra sjøsiden vil den tildels 'skygge for' deler av Tangen.

Det er svært vanskelig for meg å forstå at politikere og administrasjon vil kunne gå inn for forslaget slik det foreligger nå. Samtidig bør det være mulig i dialog med utbyggerne å bearbeide forslaget slik at det får mer Risør-format. Jeg har forståelse for at det må et visst

volum til for å få økonomi i prosjektet, men jeg vil også tro at om man f.eks. ikke behøver å bygge ut i sjøen så vil utbyggingskostnadene også reduseres.

Det er ikke lett for menigmann å sette seg inn i en slik plan. Og påstand står mot påstand om hvordan dette kan bli seende ut. Jeg synes det bør være et minstekrav at det blir presentert en modell slik at vi får et inntrykk av hvor dominerende denne utbyggingen blir.

Tilbake til Myklands terminologi; jeg føler meg ikke som en geriljakriger. Men jeg ønsker en utbygging i Flisvika som vil være til beste for byen. Da må det endringer til.

Jens Høibø

Risørs nye stoltheter

Jeg har alltid vært stolt av Risør. Også før jeg flyttet hit i 78. Hyggelig å ha med nye folk, særlig utlendinger, seilende inn Stangholmgapet og se "Den Hvite By ved Skagerrak" åpenbare seg. Ganske unik. Hvordan har man klart å bevare byen fra utviklingen?, undrer man. Så viktig for meg at jeg flyttet til Risør.

Nå kommer "utviklingen" virkelig til Risør. Flisvika skal bebygges med en boligmasse på størrelse med de fire blokkene i Heiveien. Og terrasseblokker i Hasalen.

Blir Flisvika Brygge og Hasalen Terrasse de nye stolthetene for Risørfolk? Ikke for meg, og ikke for de som oppsøker Risør for sin sjarm. Men mange sommergjester vil det alltid komme uansett. Men vi kan miste noen fastboende, noen som ikke kommer, noen som drar? Vil jeg være stolt eller flau av Risør etter disse utbyggingene? Er det disse utbyggingene jeg vil vise fram?

Flisvikabyggene er sikkert fine de. Og Snøgettoen på Holmen og blokkene i Hasalen. Men

passer de her i "Den Hvite By ved Skagerrak"?

Jeg synes dette ødelegger Risørs spesielle egenart, noe av det Risør virkelig har hatt å selge. Den Hvite By blir ikke den samme etter disse utbyggingene.

Er det bare de som blir direkte berørt av økt trafikk og parkeringsproblemer, ødelagt utsikt og tapt fiskerihavn som ikke liker disse utbyggingene?

Det var en folkebevegelse mot å male Buene røde. Men disse utbyggingene bifalles? De kan ikke overmales! Jeg undres!

For meg vil dette ødelegge mye av gleden ved Risør selv om jeg bor på berget (Tyriveien) og ikke berøres direkte av utbygging i byen. Hvordan blir det å være i skjæra og i båt med Risørs nye ansikt? Og å gå stien til Randvik foran alle stuevinduer i Flisvika?

Sentrumsgården var en gang en stolthet. Er den det nå? Hva om hele byen hadde blitt slik? Se framover. Men jeg er innflytter og ser kanskje helt annerledes på dette enn Risørfolk? Er fremtiden deres at Risør skal bli som alle andre moderne steder? Er

ikke Risørs bevarte ansikt viktig for dere?

Og ennå verre at disse blokkbyggene skal være ferieboliger. Skal Risør bli en feriegetto som i Syden eller på svenskekysten? Gjør byen først og fremst trivelig for fastboende mener nå jeg. Tenk om Flisvika kunne bli et parkanlegg med saltvannsvømmebasseng? Og fabrikken brukes til småindustri, kunst og kultur, konserter eller annet som vil gjøre byen mer attraktiv for fastboende og de sommergjestene vi allerede har.

Høringsfristen går visst ut 8 februar og jeg kommer til å skrive min mening til kommunen. Blir det bare meg og Tangengeriljaen som skriver blir det nok utbygging. Mener flere som meg tar dere en sjanse ved å væreause. Det er vanskeligere for Tangengeriljaen å bli hørt av politikere da de har egeninteresse av å begrense utbyggingen.

Og vil vi ha bebyggelsen i Flisvika om det ble tunnel? Ikke jeg.

Jeppe Jul Nielsen

Folkeaksjon mot Flisvika-prosjektet

NYHETER • REPORTASJE



En folkeaksjon mot den planlagte utbyggingen i Flisvika er i ferd med å ta form.

Onsdag kveld møttes representanter fra flere av Risørs velforeninger og organisasjonen Allgrønn for å diskutere de omfattende planene for utbyggingen i Flisvika. Samme kveld ble Respekt for Risør etablert, som initiativtakerne håper skal

bli en bred folkelig mobilisering mot drabantbyplanene i byens utkanter. Fredag var de allerede ute på gata med løpesedler.

– Vi får masse respons fra folk som vil være med, sier Beate Dørsdal, talskvinne for initiativet.



Beate Dørsdal delte ut løpesedler for den nye folkeaksjonen fredag.

Respekt for Risør

En folkeaksjon mot den planlagte utbyggingen av Flisvika er i ferd med å ta form.

Onsdag kveld møttes representanter fra flere av Risørs velforeninger og organisasjonen Allgrønn for å diskutere sin bekymring over det planlagte prosjektet i Flisvika. Der ble de enige om å starte folkeaksjonen Respekt for Risør, som vil engasjere seg i planene for både Flisvika, Holmen og Buvika. Allerede fredag var de på gata med løpesedler.

Vil verne om Risør

– Vi må få stoppet dette prosjektet, sier Beate Dørsdal, som ble valgt som talsperson for aksjonen. Hun presiserer at det er bra at noe

gjøres noe med Flisvika, det er dimensjonene og utformingen de reagerer på. Hun frykter at den opprinnelige byen blir inneklemt mellom i verste fall tre nye drabantbyer, Flisvika, Holmen og Buvika.

Hun sier at tegningene som er vist av Flisvika-planene ikke gir et reelt inntrykk av hvor tett den nye bydelen vil komme innpå den gamle bebyggelsen.

Ta hensyn

Dørsdal understreker at de ikke ønsker å kopiere den gamle bebyggelsen, men å ta hensyn.

– Bygningene i Flisvika bør bli mindre og færre enn det som er foreslått. Kanskje kunne man også få plass til noen badeplasser eller en park? sier hun, men understreker at aksjonsgruppa er helt i start-

gropen, og ikke har tatt stilling til detaljer.

Folket må styre

Sammen med de andre bak Flisvika-initiativet er hun opptatt av at politikere og befolkningen for øvrig må ta styringen over beslutningsprosessen, og ikke la grunneiere og investorer få bestemme byutviklingen i Risør ut ifra kort-siktige egeninteresser.

God respons

Dørsdal og de andre bak initiativet har allerede fått masse respons.

– Folk er veldig engasjerte og vil gjerne hjelpe til. Noen har allerede tilbudt seg å stå på stand, sier Dørsdal, som håper de vil være på plass med en stand i løpet av kort tid.

CATHRINE H. SØHR

— Nye Flisvika vil snylte på Risør

HETER • REPORTASJER



En film som går til angrep på utbyggerne og arkitektene bak Flisvika-prosjektet ligger nå på nettsida til landets største avis.

I filmen, som er laget av Erling Okkenhaug i Allgrønn, kritiseres selvhevdende arkitekter for å være mer opptatt av å virke modige enn å tenke på helheten og tilpasse seg Risørs eksisterende bebyggelse.

– De nye blokkene vil snylte på den gamle trehusbebyggelsen, uten å tilføre tilsvarende verdier tilbake, sies det blant annet i filmen, som har undertittelen “Sørlandsperlen Risør trues av utbyggerspekulanter”.

Erling Okkenhaug har allerede fått mye respons fra folk som er bekymret over planene, og ser ikke bort fra at det kan bli en folkeaksjon mot det planlagte prosjektet.

Angriper Flisvika-prosjekt i nettfilm

På VGs nettside snutter.no ligger det for tida en film som går hardt ut mot "utbyggerspekulanter" og selvhevdende arkitekter i Flisvika-prosjektet i Risør.

Filmen, med tittelen "Skjebnetime for kystperlen Risør", viser Risørs hvite trehusbebyggelse sett fra sjøen, mens Audun Eng fra Council for European Urbanism uttrykker sitt svært negative syn på den planlagte "drabantbyen" i Flisvika, og aktørene som er involvert.

– Snylter på gamle Risør
– Den nye drabantbyen vil snylter på den gamle trehusbebyggelsen, ved å bruke den som salgsgang uten å tilføre noe kvalitet tilbake, sier Engh blant annet. Bak filmen står Erling Okkenhaug i den idealistiske organisasjonen Allgrønn, et nettverk som jobber med stedsutvikling. Siden 1990 har Allgrønn engasjert seg i utbygging-prosjekter i over tjue norske byer, og kjempet mot det de kaller ufølsom og uhøflig byggevirkosomhet. I Oslo lyktes de i å redde et av byens mest attraktive havneområder fra å bli lager for containere.

Som Groruddalen

Nå er det særlig Risør som opptar Erling Okkenhaug og hans kamper.

– Risør har en helt unik beliggenhet! Det er svært få byer som ligger så åpent til mot havet, de fleste ligger lenger inn i fjordene. Han peker utover skipsleia ved Stangholmen.

– Det som møter blikket når du ankommer Risør fra vestsiden er Flisvika. Er en drabantby det første man vil vise av Risør?

Ensartet ørken

Han snur seg og peker innover mot Tangen.

– Området har utviklet seg gjennom hele Risørs historie. Her er hvert hus individuelt, bygget av forskjellige privatpersoner, men ut ifra en felles tradisjon for håndverk og byggeskikk. Risør er satt sammen slik, sier Okkenhaug, og mener det levende og menneskelige uttrykket er noe av det som trekker folk fra større byer og drabantbyer til steder som Risør.

Han tror det planlagte prosjektet i Flisvika, der én arkitekt skal tegne en hel bydel ut ifra sin idé, er dømt til å bli en ensartet ørken.

– Den eneste variasjonen i prosjektet er i høyden på blokkene, sier han. Okkenhaug foreslår at man i stedet deler opp området i tomter i Risør-format, slik at hver enkelt utbygger kan prege området på sin måte, men innenfor noen felles rammer.

– Det ville både gitt en variasjon i uttrykket og gjort det mulig for lokale krefter å slippe til, i stedet for at investorer utenfra skal årelate byen og forsvinne igjen.

Liksomdemokrati

Okkenhaug er sterkt kritisk til prosessen fram mot utvelgelsen av arkitekt Myrakers prosjekt, blant annet at de andre finalistprosjekt-



– Risør trenger ingen signalbygg, Risør er en signalby! Sats heller på det som er byens egenart, oppfordrer Erling Okkenhaug.

ene ikke er vist for offentligheten.

– Man påberoper seg en demokratisk prosess og henviser til høringsrundene, men når planene legges ut for høring, er allerede føringene lagt.

– De viktige beslutningene tas på bakrommene, her som mange andre steder, legger han til.

Han kjenner til at folk allerede har fått tilbud om å kjøpe leiligheter i det nye prosjektet, som skal ut på høring til høsten.

Alles ansvar

Okkenhaug kritiserer jappe-tendenser og arkitekter som tegner mer for hverandre enn for folk flest, men mener at også media og befolkningen for øvrig må ta ansvar og engasjere seg i utviklingen. Samtidig tror han det er vanskelig for folk flest fordi ekspertene har et internt språk mange ikke er fortrolige med.

– Akkurat som man ikke begynner å diskutere med hjernekirurger, føler kanskje mange at arkitektur og byutvikling skal overlates til dem som kan det, sier han.

Men byens omgivelser angår oss alle, og er for viktig til å overlates til investorer og arkitekter, mener den engasjerte Oslo-boeren, som har hatt et nært forhold til Risør siden 1960-tallet, da han kjøpte hus ved Leivann.

Rådgiverrolle

Okkenhaug sier han er ydmyk i forhold til det å komme inn fra utsiden og mene sterkt om byen, samtidig som han tror det er lettere for utenforsående å si ifra, enn for dem som bor i et lite samfunn der "alle kjenner alle".

– Allgrønns rolle er å støtte lokalt bekymrede personer og grupper med våre erfaringer, sier han. Han har vært i kontakt med lederen av

Tangen Vel, Hans Ellef Høie, og de har intensjoner om å møtes for å drøfte et samarbeid.

Nettverk

Allgrønn samarbeider med mange liknende nettverk av idealister innenfor arkitektur og økologi. En av dem er Council for European Urbanism, der prins Charles er aktiv medlem. Okkenhaug trekker fram hans nybyggede by Poundbury i England som et vellykket eksempel på stedsutvikling.

– Byen er et av få eksempler på et nybygget sted som tar utgangspunkt i betydelige tradisjoner for byplan, arkitektur og håndverk, sier

han begeistret. Et annet er Brandenvoort i Nederland, en helt ny by med rundt 20 000 innbyggere, i utkanten av byen Helmond.

Ikke bare nostalgi

Selv om Okkenhaug beskriver seg selv som en romantisk sjel, er han ikke motstander av at husene i Flisvika får et moderne uttrykk, hvis det gjøres i Risørs ånd. Og han sverger til ny teknologi for å spre sitt budskap, som filmsnutter på nettet.

– Det er fantastisk! Vi lagde filmen i forrige uke. Noen dager etter la vi den ut på verdensweben fra stallen til naboen i Leivann.

Folkeaksjon?

Responen på filmsnuten har allerede begynt å tikke inn, forteller Okkenhaug. Mange uttrykker sterkt engasjement og bekymring for utbyggingen, og noen har foreslått å starte en folkeaksjon, et tiltak Okkenhaug gjerne støtter.

Ikke sett filmen

Aust Agder Blad prøvde å få en uttalelse fra arkitekt Myraker, men lyktes ikke å få kontakt med ham. Jan Gunnar Halvorsen hadde ikke sett filmen, og hadde heller ikke anledning til å få sett den der han var.

CATHRINE H. SØHR



New Urbanism: – Brandenvoort i Nederland er et godt eksempel på ny bebyggelse som tar hensyn til lokale byggetradisjoner. I Risør bør man ta hensyn til det som særpreger Risør, og integrere det i nytt formpråk.

Krass kritikk av Flisvika-plan

Plan og illustrasjon viser at Flisvika fremstår som et fremmedelement. De fysiske løsninger og konsekvensene er ikke godt nok beskrevet og målene er ikke godt nok formulert.

Det hevdes i en power point-presentasjon som er utarbeidet i regi av Tangen Vel under tittelen: "Flisvika - mer Risør".

I denne presentasjonen refereres det også at målet til utbygging, Flisvika Eiendom og Tønnevold Eiendom, er å legge til rette for en konsentrert terrassert bolig og fritidsbebyggelse.

Hvilke mål?

Kommunen blir også kritisert for ikke ha presentert utbygging for hvilke mål kommunen egentlig ønsker innfridd ved en utbygging. Samtidig trekkes nok en gang frem det som er blitt kritisert så mange ganger tidligere, nemlig at arkitektkonkurransen var lukket og at vurderinger og muligheter, slik de er presentert fra de andre som deltok i konkurransen, ikke er gjort tilgjengelige for kommunen og befolkningen.

I "Flisvika - mer Risør" heter det også at det som hittil er presentert i forbindelse med planene for utbygging i Flisvika, viser at bebyggelsen avviker både i skala, form og materialuttrykk og at den fremstår som monoton og fremmed ved møtet med Risør hvis en kommer sørfra.

Tegnemaskin

Det pekes på at området ikke har fått noen gater og at bebyggelsen ikke danner offentlige rom samt at husene er organisert hjørne mot hjørne, noe som er lite romdannende. Det pekes også på at husene rett og slett er repetert linært som om det er brukt en tegnemaskin. Dette underbygges ved å peke på at



Siv.ark. Eckhoff har latt utarbeide 3D-modell. Dette er området som tidligere rommet trelastlageret, sett fra moloen i retning mot Tangen.

reguleringsplanen i hovedsak kun viser en type hus som har samme grunnflate, samme form. Denne takformen karakteriseres som stedsfremmed.

Dette da i motsetning til bebyggelsen på Tangen med toetasjes trehus som viser en betydelig variasjon i størrelse og detaljuttrykk og som danner en variert helhet.

For å få til en bedre løsning i Flisvika anbefales det å lage en plan med langt mer stedstypisk bebyggelsesstruktur og la flere arkitekter utarbeide egnede hus typer samt spre disse for å skape variasjon

Ikke godt nok

I presentasjonen trekkes det også frem at planen ikke er et godt nok verktøy i forhold til det å sikre et godt resultat. Dette fordi presentasjonen ikke viser nødvendig

sammenheng mellom plankart, bestemmelser, beskrivelse og illustrasjonsplan. Heller ikke er planens fysiske konsekvenser godt nok illustrert.

Det vises i den forbindelse til at høyder, nærvirkningen fra ulike standpunkter, fysisk form og konsekvenser ikke er godt nok belyst. Siv.ark. Eckhoff mener det burde være en selvfølge at 3D-modeller ble tatt i bruk for å vise ulike perspektiver.

Han anbefaler at planutvalget bør be om å få en ny plan til behandling og samtidig gi signaler om hvilke mål de ønsker å oppnå. Samtidig anbefales det at kommunen følger opp det som er blitt mer og mer aktuelt andre steder; nemlig at det organiseres en idéugnad, en såkalt plansmie dersom man ønsker utbygging av Flisvika.

STEINAR RYVIND

– Burde ha laget 3D-modell av planområdet

– Planen er rett og slett ikke brukbar. Selv om det på mange måter er en elegant plan.

Det sier sivilarkitekt Dagfinn Eckhoff. Han sier også at han våger påstanden om at verken arkitekt eller utbygger er helt klar over konsekvensene av det som er foreslått.

Tangen Vel

Eckhoff sier han er blitt engasjert av Tangen Vel og enkeltpersoner på Tangen til å utarbeide den presentasjonen som nå foreligger.

– Jeg kjenner området fra tidligere

og vært på befaring. I kjølvannet av dette har jeg har utarbeidet denne presentasjonen sier han

Overrasket

Eckhoff sier i den forbindelse han er overrasket over at ikke utbygger har latt arkitekten utarbeide 3D-modell av planområdet.

– En slik modell betyr alt for forståelse av hva en utbygging innebærer, sier Dagfinn Eckhoff. Han legger til at han er blitt mer og mer overbevist om at Flisvika fortjener en annerledes reguleringsplan enn den som foreligger.

STEINAR RYVIND

Vil ikke ha moderne hus på Tangen



Thea, Mari og Emilie i 6. klasse engasjerer seg i utbyggingen av Tangen.

Jentene på bildet over går i 6. klasse på Risør barneskole og har nettopp hatt avis i skolen på timeplanen. Det resulterte i at de ville si sin mening om en sak de er opptatt av.

– Nå har det akkurat vært mye snakk om å bygge ute i Flisvika. Vi er veldig uenig i det og mener en utbygging vil ødelegge Tangen. Vi liker det som det er i dag. En utbygging vil føre til at det blir masse flere biler, og det vil ødelegge det fine miljøet vi har her på Tangen.

Nye, moderne hus vil ikke passe inn.

Derfor håper vi at vi får beholde dette miljøet vi har på Tangen, også fremover. Håper andre tenker det samme.

Hilsen tre jenter fra Tangen:
Thea (11), Mari (11)
og Emilie (12).

Hummer og Canaria i Risør

Risør, den hvite by ved Skagerak. Risør som med få unntak har gått fri for byggevandalisme og som fremstår som kanskje den best bevarte kystby i Norge.

Kulturbyen Risør med kammermusikkfestival, Villvin, trebåtfestival og musikkbegivenheter på Stangholmen.

Arrangementer som vekker internasjonal oppsikt.

En ikke ubetydelig årsak til at vi valgte nettopp Risør å bo i.

Fremstående politiker og lokalinvestor Jan Gunnar Halvorsen skal forandre dette. Etter sigende sterkt inspirert av hans vinterdvale på Gran Canaria skal det i Risør bygges en koloss av et visuelt sammenhengende leilighetskompleks klint opp til det vernede Tangen.

Plassert delvist foran den vernede bebyggelse ut mot Stangholmen, 4 meter fra verneonen. Bygget ut i sjøen, også på kommunens eiendom med inndragelse av flere friområder i prosjektet.

Dimensjonert i høyder langt over dobbelt så høyt som bestående fabrikkbygninger og med 15 meter høye blokker kant i kant i sjøen. Uten hensynstagen til Fylkets skriftlige føringer om "ikke utbygging utover allerede bebyggede områder", "fri ferdsel langs sjøen", "ikke foringelse av opplevelsen av eksisterende bebyggelse på Tangen fra sjøen" og "ikke privatisering av strandsonen".

Og uten hensyn til hummerbestanden utenfor brygga som Lars Kristian mener er blandt de viktigste i området.

Halvorsen får full støtte fra handelstand, bedrifter og finanskrefter i kommunen. Her er fellesnevneren kroner og øre snarere enn estetikk, trafikk, volum og høyder.



Hvordan kan la seg gjøre at denne slags planer i det hele tatt behandles i kommunens tekniske utvalg? Hvor er politikerne? Hvor er byens resurspersoner? Hvor er Aust Agder Blad?

Bortsett fra meningsprofessjonelle Mykland som ved hjelp av geriljabetegnelser og lignende

invektiver forsøker å bibeholde sin leserkrets har det vært veldig stille.

Kanskje det blir for risikabelt å opponere?

Flisvika er mer enn et isolert boligprosjekt. Det er del av en byutvikling som krever en sam-

hørig, åpen og demokratisk behandling av de tre store prosjekter i byen.

Selvsagt ønsker også Tangenbeboere de fælleferdige fabrikk-

er fjernet og erstattet med utvikling av Flisvika. Men ikke dette!

Kan man forestille seg Leif Ove Andsnes spille klaver på Stangholmen med blikket inspirert rettet mot Risørs Nye Canaria?

Bjørn Tølfesen



Husbanken vil finansiere i Flisvika

Husbanken har sagt ja til å stille opp dersom det er interesse for å kjøpe leiligheter i Flisvika.

—Det er 61 leiligheter som er godkjent for lån i Husbanken. I tillegg har førstegangskjøperne mulighet til å søke om etableringslån gjennom Risør kommune. Det vil da si at unge mennesker kan oppnå 100% finansiering under forutsetning at de har betjeningsevne. Dermed burde det være store muligheter for at Risør kan tiltrekke seg yngre mennesker, også folk utenbys fra som vil bo i kommunen.

Dette opplyser salgslederen for prosjektet Siw Kielland. Hun kan også fortelle at den første salgskontrakten er underskrevet. Det gjelder en 80 kvadratmet-

er stor leilighet som er omsatt for 3 millioner kroner. Det første byggetrinnet består som kjent av 49 leiligheter og prosjektet totalt omfatter cirka 99 leiligheter. Noen av disse blir relativt store og kostbare, men for det meste vil leilighetene selges for en kvadratmeterpris på 36.000 og noe over dette. Den dyreste får en prislapp på 55.0000 kroner kvadratmeteren.

Som tidligere omtalt starter byggingen så snart man har solgt 30 leiligheter. Siw Kielland opplyser også at man i disse dager er i ferd med å etablere et eiendomsselskap som formelt skal kjøpe Flisvika Utvikling og Flisvika Eiendom. Disse to selskapene eies som kjent av henholdsvis Grimstadinvestoren O.T. Tønnevoll og et Risørkonsortium med Jan Gunnar Halvorsen i spissen.

Steinar Ryvind

Bygger 74 leiligheter i sjøkanten

Nå foreligger rammesøknaden for en Flisvikautbygging. Den forteller at det skal bygges 74 leiligheter i denne omgang og at bygningene ut mot sjøen starter med høyder tilsvarende 2. og 3. etasje og at de øker i bakkant slik at de der får seks etasjer. Likedan er det aktuelt med en ny vei fra Tangen til Viddefjell.

Blokk Arkitekter, som har utarbeidet rammesøknaden, skriver dette om målsettingen med å tilpasse boliganlegget til Tangen-bebyggelsen:

“Opptar retning”

“Hovedkonseptet for bebyggelsen tar utgangspunkt i en lav og variert bygningstypologi i front, ledsaget av en høyere og mer kontinuerlig bebyggelse i bakkant. De bakre bygningene er plassert på taket over fellesgarasjeanlegg i 2 etasjer. Bygningene i front opptar retning fra Tangengata og de inntrukne grønntarealene mot sjøen. Bygningsvolumene i bakkant forholder seg til topografien og fjellskjæringen. På denne måten oppstår det variasjon i skala og romdannelse mellom bygningsvolumene”, står det å lese i rammesøknaden fra Blokk Arkitekter.

“Variert og sammensatt”

Videre beskrives sammenhengen mellom nytt og gammelt på denne måten:

“Samlet dannes en bebyggelse som er variert og sammensatt i skala og typologi. Den har sin klare forankring i de kvaliteter som allerede kjennetegner Risør som by, og prosjektet føyer seg således til byen som en samtidsmessig fortolkning av det etablerte og velkjente.”

Fra 55 til 220 kvm

Alle leilighetene vil bli bygget med en balkong på 15 kvadratmeter og 63 av de i alt 74 leilighetene vil være tilpasset krav om tilgjengelighet, det vil si at alle hovedfunksjonene er på ett plan.



Slik ser arkitektfirmaet Blokk AS for seg Flisvika i fremtiden. De fremste leilighetene blir på to plan og kommer foran garasjeanlegget som dekker to etasjer i bakkant. Innover mot fjellskjæringen økes etasjene til maksimalt seks etasjer. Forslaget ligger innenfor den vedtatte reguleringsplanens bestemmelser.

11 av leilighetene i front vil imidlertid bli utformet som rekkehus i to etasjer.

Som tidligere omtalt vil leilighetene størrelsesmessig fordele seg fra 55 kvadratmeter til 220 kvadratmeter.

Kjøremuligheter

Av rammesøknaden fremgår det også at det blir litt større uteområder enn den reguleringsplanen krever.

Når det gjelder veiforbindelsen mellom Tangen og Viddefjell vil den, som spesifisert i reguleringsplanen bli bygget som vei med kjøremuligheter men bli tatt i bruk som gangvei.

Mye tyder på at planene for utbygging er i tråd med reguleringsplanen. Dermed kan planen godkjennes på administrativt nivå i kommunen.

Steinar Ryvind

FAKTA

De siste fem årene

- Selskapet som står bak Flisvika-prosjektet i dets nåværende fase, kaller seg Fagerheim AS.
- Det er et år siden Aust Agder Blad omtalte den nye fasen i Flisvika-prosjektet. Da var utbyggeren Reidar Engebretsen kommet på banen. Han står bak en rekke utbyggingsprosjekter innenfor blant annet hotellsektoren.
- Den nåværende utbygger kom inn i bildet etter at O.T. Tønnevold i Grimstad og Flisvika Eiendom valgte å begrense sitt engasjement. De nevnte firmaene presenterte opprinnelig sine planer sommeren 2006.

Blir utbyggingsavtalen reforhandlet?

Men om utbyggingsprosjektet holder seg innenfor reguleringsplanen, er det også knyttet en utbyggingsavtale til realiseringen. Blant annet at det må lages en miljøgate på Tangen.

Plansjef Sveinung Jørundland opplyser at Engebretsen har gitt signaler om at han ønsker å endre på denne avtalen, men at det ennå ikke er kommet en formell henvendelse om hva slags endringer han ønsker.

—Engebretsen bør sende et brev og så får det bli opp til politikerne om de ønsker å være med på å endre utbyggingsavtalen som er inngått, uttaler han.



Plansjef Sveinung Jørundland



Arkitektens opplevelse av den offentlige gangveien som skal knyttes til Randvikstien.

Suninvest er krevet for 630.000 i byggesaksgebyrer

Risør pålegger utbyggere saksbehandlingsgebyrer som er skiller seg radikalt fra enkelte andre steder i Norge. Suninvest AS, som står bak Flisvikautbyggingen, har mottatt en regning på 630.000 kroner i forbindelse med rammesøknaden.

Dette har fått Reidar Engebretsen i Suninvest til å reagere. I et brev viser han til erfaringer med større utbyggingsprosjekter på Geilo/Ustaoset i Hole kommune. Det dreide seg 87 leiligheter med et bruttoareal på 13.500 kvm. Der var behandlingsgebyret på snau 15.000 kroner. For et annet prosjekt, et 250 roms hotell på Sundvolden i Hole kommune, lød behandlingsgebyret for rammesøknaden på 27.000 kroner. Der var bruttoarealet på 11.000 kvm.

-Helt urimelig

«I Risør har vi mottatt et behandlingsgebyr for rammesøknaden på kr. 630.000. Dette mener vi er helt urimelig og kan ikke stå i forhold til verken selvkost eller omfanget av behandlingen», skriver Engebretsen.

Av brevet fremgår det også at han mener saksbehandlingsgebyret bør settes til 30.000 kroner. Et godt stykke fra de 630.000 kommunen krever!

Udelt positiv

Utbyggeren er for øvrig rask med å presisere at både mottakelsen, behandlingen og servicen i Risør kommune har vært udelte positiv. Han viser også til at samarbeidet i forbindelse med rammetillat-

elsen både har vært godt og effektivt.

Husbanken

Det viser seg nå at utbyggingen i Flisvika vil omfatte 74 leiligheter. 61 av disse er for øvrig prosjektert slik at de er godkjent for Husbanksfinansiering.

Hvor mange som benytter seg av denne finansieringsmuligheten er selvsagt uklart, men utbyggeren selv mener at minst 25 av leilighetene i Flisvika vil bli tatt i bruk som helårsboliger.

Mange utgifter

Engebretsen trekker samtidig fram de utgiftene han anslår prosjektet har påtatt seg utenom selve byggeprosjektet. Dette gjelder 21 kommunale parkeringsplasser utbyggeren skal gi plass til i Flisvikanlegget, som han kostnadsberegner til drøyt 5,4 millioner, en festetomt han skal kjøpe fra kommunen til den nette sum av 1,8 millioner, båtplasser som skal erstattes og som han prissetter til 2,4 millioner samt dekket i miljøgata som ventelig vil medføre en regning på 2 millioner kroner.

Totalt innebærer dette en sluttsum på drøyt 11,6 millioner.

Salgssummen

Dette beløpet får igjen konsekvenser for salgssummen.

Engebretsen oppgir i den forbindelse at prisene vil øke med drøyt 1200 kroner per kvadratmeter. Videre peker han på at etter hans mening er dette beløpet veldig høyt, også sammenliknet med andre prosjekter i kommunen.

For øvrig kan Engebretsen opplyse at målet er å rive store deler av den eksisterende bygningssmassen i Flisvika i inneværende sesong, og at byggestart blir i første kvartal neste år.

I Risør kommune vil hen-



Hittil har det vært størst ineresse for å sikre seg leiligheter i bygget som er planlagt bygget nærmest Tangengata. Det er imidlertid også solgt leiligheter som ligger helt i front, ut mot sjøen.

vendelsen fra Engebretsen bli fulgt opp.

Vil vite mer

Enhetsleder for byggesak, Heidi Rødven, sier at det skal gjennomføres et møte med utbyggeern 26. juni.

–I forbindelse med dette møtet vil vi gjennomføre en spørreunde til omkringliggende kommuner med tilsvarende utbyggingsprosjekter. Dette for å vite mer om hvordan deres gebyrer beregnes, sier enhetslederen.

Steinar Ryvind

steinar.ryvind@austagderblad.no

-Veldig godt fornøyd

–Vi har så langt solgt 13 leiligheter. Dette er vi veldig godt fornøyd med.

Det sier salgsansvarlig for Flisvikaprojektet, Siv Kielland. Hun legger til at interessen for Flisvika faktisk har tatt seg opp etter at salget av leiligheter på Holmen startet.

–Noen har sittet på gjerdet i påvente av at Holmensalget skulle starte, men nå er disse kommet på banen igjen, forteller

hun.

Ved siden av kontraktene som allerede er underskrevet er det også flere som har reservert leilighet.

–Tatt i betraktning av at det er først nå vi starter skikkelig markedsføring av prosjektet, mener vi det er grunn til å være optimister, sier hun.

Salgsansvarlig Siv Kielland opplyser også at grunnlaget for byggestart er til stede når mellom 30 - 35 leiligheter er solgt.

Steinar Ryvind

Frykter blokker

Debatten omkring Holmenutbyggingen engasjerer ikke bare fastboende. Leif Sigvaldsen er fast båtturist, og han liker ikke de planene han har sett for Holmen. Han frykter blokkbebyggelse.

Side 4

Salget har startet



Salget av leilighetene i Flisvika har startet. Første byggetrinn er på 49 leiligheter, og når 30 av disse er solgt starter utbyggingen.

Salget av leiligheter i Flisvika er i gang, og i følge salgansvarlig Siv Kielland er tilbakemeldingene fra markedet positive.

– Men vi har også møtt en del skepsis, og flere har spurt om det virkelig blir noe av dette prosjektet, sier hun.

Første byggetrinn består av 49 leiligheter, og når man har solgt 30 av disse, settes spaden i jorda. Totalt omfatter prosjektet 99 leiligheter.

Rammesøknaden er godkjent og salget har startet

I løpet av et par uker er salgsprosessen for Flisvikaleilighetene i full gang. Salgsansvarlig Siv Kielland kan fortelle om mange gode tilbakemeldinger fra interesserte alle-rede.

Samtidig innrømmer hun at det å introdusere salget av leiligheter i Flisvika ikke har vært helt enkelt.

–Det har vært et lite problem at mange er noe skeptiske. “Blir det noe av dette da?”, har vært et spørsmål mange har stillet. På den annen side; det har vi jo full forståelse for. Det har vært mye snakk og lite har skjedd i Flisvika. Men nå er rammesøknaden godkjent og nå er vi i gang!, sier hun.

Siv Kielland sier også at det er sendt ut nyhetsbrev med en rekke fordelaktige tilbud til dem som tidligere har meldt sin interesse for prosjektet. Noen av disse har allerede kommet med tilbakemelding om at prosjektet fortsatt er fristende.

Passerer 30

–Hvor mange interessenter har dere?

–Egentlig er det nok ikke flere enn ti - tolv i denne fasen, men dette er før vi har startet salget og før vi har gått ut med mer spesifikke priser. Noen venter nok også på svaret fra Husbanken om det vil være mulig å finansiere boligkjøpet med et lån der.

–Hvor mange leiligheter må være solgt før dere setter spaden i jorda?

–Det første byggetrinnet er på 49 leiligheter. Vi har sagt at det øyeblikket antall solgte leiligheter passerer 30, er vi i gang med arbeidene.

Siv Kielland kan også fortelle at utbyggingen i Flisvika totalt omfatter 99 leiligheter.

–Dersom salget av leiligheter blir langt bedre enn 30 går vi igang med begge byggetrinnene samtidig, understreker hun.

Salgsansvarlig sier også at parkeringsanlegget inngår i det første byggetrinnet.

Det de ønsker seg

–Har det vært kommentarer på tegningene?

–Noen få har gitt uttrykk for at de helst ville ha sett noe som likner mer på trehusbebyggelsen i området, men de aller fleste mener faktisk at det vi har vist frem er nettopp hva de ønsker seg. Dessuten har det jo fra kommunens side blitt uttrykt at Flisvika skal skille seg fra trehusmiljøet. Vårt prosjekt skal bli en kontrast som ikke konkurrerer med, men forsterker trehusbebyggelsen, sier Siv Kielland.

–Hvor store blir leilighetene?

–Flertallet får en størrelse på fra 70 til 85 kvadratmeter, men i byggetrinn 2 skal det også bygges en leilighet på 210 kvadratmeter.

36.000 til 45.000

–Og prisene?

–Prisene på den enkelte leilighet er ikke helt klare ennå. Disse vil avhenge mye av hvor leilig-



Med leiligheter i prisklasse fra 2,2 millioner og oppover håper man på stor interesse for kjøp. (ill. Blokk arkitekter as)

hetene ligger. Men i utgangspunktet snakker vi om priser som strekker seg fra 36.000 til 45.000 kroner kvadratmeteren. Kun et par av leilighetene selges for 50.000 kroner kvadratmeteren.

Siv Kielland sier også det til leilighetene hører parkeringsplass-

er i kjelleren.

–Hva med båtplasser?

–Båtplassene må kjøpes.

–Er det fritids eller helårsleiligheter som har vært mest interessant så langt i prosessen?

–Det er en blanding. Det er flere eldre som bor i Risør som ønsker å få seg en leiligh-

het og det er også noen yngre familier som ser for seg en pendlertilværelse. Det er jo ikke så store avstander dersom man jobber i Arendal eller Grimstad eksempelvis, sier den salgsansvarlige.

Steinar Ryvind

steinar.ryvind@austagderblad.no

–“Money talks, quality walks” i Flisvika?

Flisvikaprojektet har vært gjennom mye motbør og mange planer har strandet underveis. Conseptors visjon led havari på grunn av kravet om tunell. Dette kravet ble senere avløst av et som åpnet for bruk av Tangengata, men da måtte denne strekningen bygges om til såkalt miljøgate. Da var Flisvika utvikling, et selskap eid av Tønnevoldgruppen og Flisvika Eiendom, med Jan Gunnar Halvorsen som sentral investor, inne i bildet. Det er dette prosjektet Reidar Engebretsen og hans selskap nå har overtatt. Samtidig har det vært kampanjer av ulik karakter. Allgrønns ustoppelige Erling Okkenhaug står bak en kampanje som ligger på nettet med 181 underskrifter. Der har flere kommentert prosjektet. Uttrykket “Money talks, quality walks”, har Olav Bjørshoel benyttet. “Risør, du behøver ikke vise deg større enn du er”, er også blant kommentarene som kan leses her.



De to bygningene til venstre utgjør byggetrinn 2. Arbeidet her kan igangsettes samtidig med byggetrinn 1 dersom interessen er stor nok. (ill. Blokk arkitekter as)

Stor interesse for å bosette seg i Flisvika

–Vi opplever responsen som svært bra og har allerede solgt flere leiligheter. Vi opplever også at mange er interesserte i å flytte til Risør og får atskillige henvendelser i den forbindelse.

Det sier Siw Kielland, salgsansvarlig for Flisvikaprojektet.

Hun forteller at Flisvikaleilighetene ble lagt ut på salg på Finn.no kort tid før påske.

Mange vil flytte

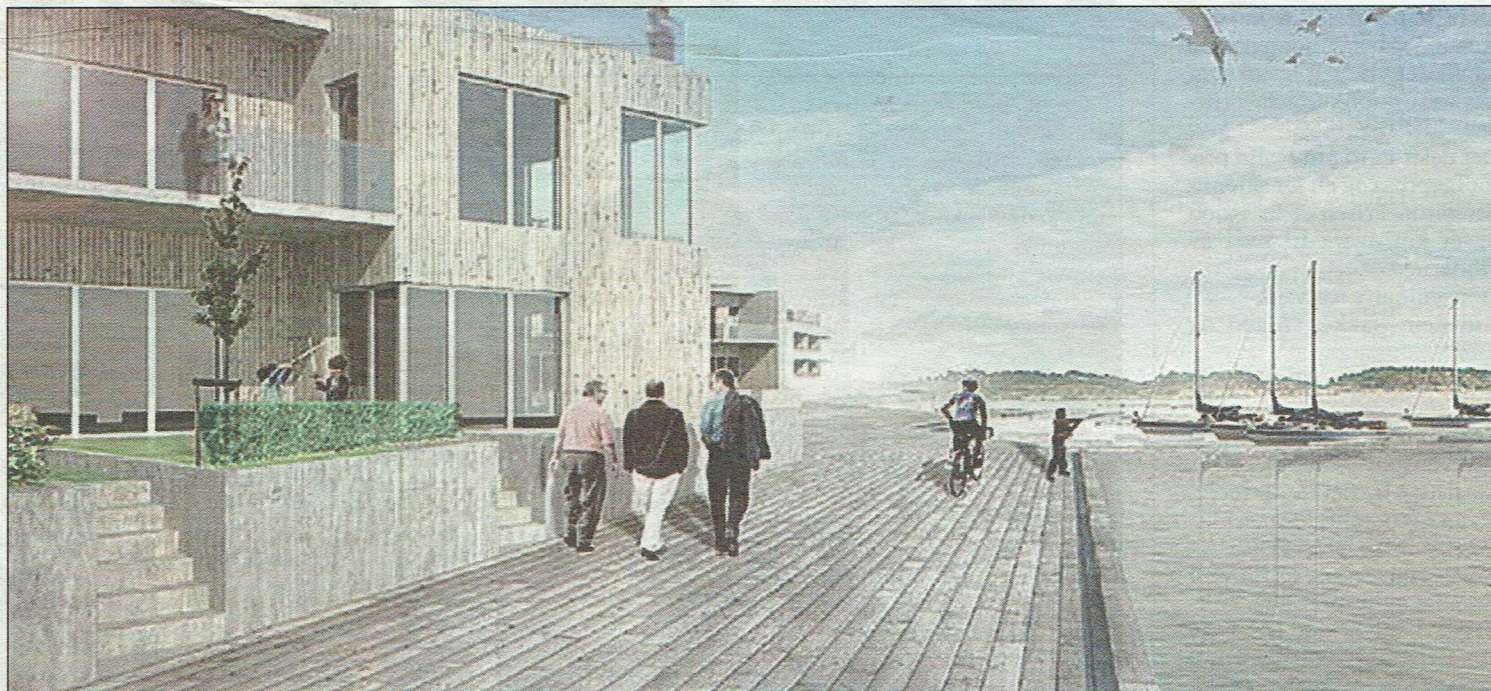
– I kjølvannet av dette har det kommet mange henvendelser. Vi er egentlig overrasket. Det er jo så vidt folk flest har fått tid til å ta av seg skia etter påskeferien, sier hun.

– Hva slags interesse kan dere spore. Er det en overvekt av personer som ønsker seg ferieleiligheter eller er det fra personer som ønsker å bli fastboende?

– Det overrasker oss, men forholdet er at det er like mange interesserte som ønsker å flytte dit for å bosette seg, som det er av dem som er på jakt etter en ferieleilighet i Risør.

Bekymringsfulle

Siw Kielland sier samtidig at hun har fått noen henvendelser som hun opplever som bekymringsfulle.



Illustrasjonen viser den offentlige gangveien som skal legges foran den nye bebyggelsen i Flisvika. I tillegg skal det på sikt bygges en båthavn. Ill. Blokk arkitekter

– Hva dreier dette seg om?

–Det jeg tenker på er de signalene mange får når de søker på nettet. Vi har fått henvendelser fra enkelte som er redd for at de vil bli uglesett i Risør dersom de kjøper leilighet i Flisvika. Dette er fordi de treffene man får dersom man "googler" Flisvika på nettet er artikler om blokkbebyggelse og store protester fra lokalbefolkningen. Min umiddelbare tanke er at dette også har konsekvenser for ikke bare Flisvikas, men Risørs

omdømme, sier hun, og tilføyer:

–Jeg vet selvsagt at dette er det lite å gjøre med, men det viser litt av de problemene man møter.

Brukt som bolig

Salgslederen kan også fortelle at noen interessenter er bekymret for om de kan få solgt leilighetene som ferieleiligheter dersom den er benyttet som helårsbolig.

–Dette er problemstillinger som tydeligvis har blitt drøftet i Risør i forbindelse med noen andre saker. I utgangspunktet er

det kanskje ingen grunn til bekymring, men det sier noe om hvor lett man kan misforstå informasjon som gjengis på nett

Presenterer prosjektet

Søndag 6. mai håper initiativtakerne bak Flisvikaprojektet at folk setter av litt tid til å bli informert om planene for utbygging i området.

I den forbindelse har man leid lokalene tilhørende Det lille Hotel i Storgata.

eller i andre sammenhenger, sier Siw Kielland.

Steinar Ryvind

steinar.ryvind@austagderblad.no

–Vi inviterer først til en befaring i Flisvika. Deretter vil vi informere og vise en rekke nye illustrasjoner slik at interesserte kan få et innblikk i hva prosjektet innbefatter, avslutter Siw Kielland.



Har solgt sju leiligheter

Sju leiligheter er hittil solgt i Flisvika. I tillegg er fire reservert. Den siste som ble solgt var en leilighet til 5,6 millioner kroner.



Nylig ble det solgt en leilighet i Flisvika til en pris av 5,6 millioner. I dag er det duket for ny presentasjon av Flisvikaprojektet.

Solgte leilighet til 5,6 mill.

Syv leiligheter er hittil solgt i Flisvika. Den siste det ble skrevet kontrakt på var en leilighet til 5,6 millioner.

Salgsansvarlig, Siv Kielland forteller at hun så langt i salgsprosessen er godt fornøyd med tilbakemeldingene fra markedet.

Solgt syv leiligheter

–Hvor mange leiligheter har dere skrevet salgskontrakt på?

–Vi har hittil solgt syv leiligheter, men ytterligere fire er reservert.

–I tillegg har vi cirka 100 interessenter på liste, sier hun.

–Hva har prisen ligget på?

–Den siste leiligheten som er

solgt gikk for 5,6 millioner. Den ligger i front mot sjøen, på bakkenivå.

Kielland opplyser også at da det første informasjonsmøtet ble arrangert for noen uker siden var det samlet i underkant av 30 personer.

30-35 leiligheter

–Et besøk vi var godt fornøyd med.

Siw Kielland sier samtidig at den tendensen hun har registrert tidligere, der det er en 50/50-fordeling blant interessentene på helårs og fritidsbolig, fortsatt varer ved.

–Hvor mange leiligheter må være solgt før byggingen kan starte?

–Det er litt avhengig av prisen, men vi regner med at et sted

mellem 30 og 35 leiligheter må være solgt før byggingen starter, sier salgsansvarlig Siv Kielland.

Planlegger rydding

–Vi håper å ha avsluttet ryddingen i løpet av sommeren og tidlig høst.

Det sier Reidar Engebretsen, gjennom selskapet Suninvest AS, er det han som står bak Flisvika-utbyggingen.

Han opplyser at man nå er i full gang med å få klargjort hvordan rydde og rivearbeidet skal organiseres.

Engebretsen sier også at det hittil ikke er klart hvilket selskap som skal utføre jobben.

–Det som er sikkert er at arbeidet må baseres på den dokumentasjon som foreligger om arealet, sier han på spørsmål om

dette blir et komplisert stykke arbeid. Blant annet har det vært hevdet at det er forurensning i grunnen der ute.

Demokratisk prosess

–Vi kan ikke forholde oss til rykter, men fakta slik dette fremkommer av dokumentasjonen for området, tilføyer han.

–Nylig var det et leserinnlegg i AAB der det ble rettet kritikk mot prosjektet. Tror du dette har innvirkning på salget av leiligheter?

–Det tror jeg ikke. Kritikk er en del av en demokratisk prosess. Vi må ha respekt for alle meningsyttringene, samtidig som jeg også håper at alle respekterer demokratiske vedtak, sier han.

Steinar Ryvind

steinar.ryvind@austagderblad.no

–Saltak kan være nytenkende og spennende

–Det er fullt mulig å bygge spennende, variert og nytenkende ved å benytte saltak.

Dette hevder arkitekt Einar Myraker. Myrakers tegninger er brukt i svært mange sammenhenger i Risør.

Han forteller at han i morgentimene torsdag skisserte et forslag knyttet til debatten som til en viss grad har oppstått omkring bruken av saltak på Holmen.

Myraker forteller at han har tatt utgangspunkt i den sørvestre odden på Holmen og nevner at denne tidligere har vært visualisert med illustrasjoner fra "standardisert hvor-somhelst-arkitektur" som man ser eksempler på mange steder i landet.

Myraker mener det er fullt mulig å bygge spennende, variert og nytenkende ved å benytte saltak.

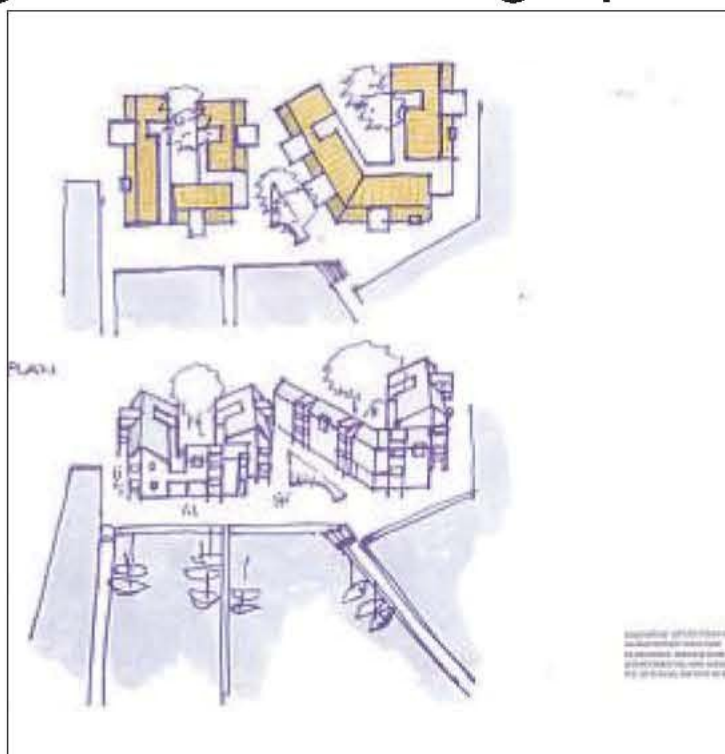
tak.

–Prinsippet jeg har lagt til grunn er basert på følgende: Gatetun med gjennomgående siktlinjer mot byen og skjærgården samt varierte gårdsrom, sier han.

Myraker sier videre at utgangspunkt for saltak er bratt takvinkel ut mot gate.

–Dette kjenner vi fra nedre del av Mansardtaket, noe som det er en del eksempler på i byen, sier han. Videre beskriver han dette slik:

– Dette gir skråvegg i rommet i loftet, slik vi kjenner det fra bygg fra tidlig på 1900-tallet. Dette gir rikelig anledning til å bryte opp flaten med: balkong, karnapp skråvindu etc., slik skissen viser. Takflaten inn mot gårdsrom er slak, slik skissen viser og muliggjør fullverdige og spennende loftsleiligheter. Ved å ta utgangspunkt i dette prinsippet kan det bygges to etasjer og en fullverdig loftsetasje.



Arkitekt Einar Myraker har tegnet dette forslaget til saltak på Holmen

Myraker er opptatt av at man må utvikle et moderne og nytenkende prinsipp for trehusbebyggelse basert på saltaket, slik at den gamle trehusbyen kan bli revitalisert på Holmen. Han mener også at en kan gjøre dette basert på grunnleggende byplan prinsipper en kjenner fra f. eks. Tangen.

–På denne måten vil det kunne bli en dobbel effekt av trehusbyen Risør: Den gamle helhetlige med variasjoner fra etter bybrannen, og den nye helhetlige med variasjoner på Holmen. Beliggenheten er ideell for en slik tankegang. Kubiske bygg med flate tak, generelle fra mange steder slik vi kan observere ved å reise rundt i landet vil aldri oppnå en slik effekt! Her har Risør en mulighet det ville være veldig galt å ikke benytte seg av, sier arkitekt Einar Myraker.

Steinar Ryvind

steinar.ryvind@austagderblad.no

-Byggesaksgebyret i Flisvika er urimelig, mener utbygger

Rådmannen foreslår nå å redusere byggesaksgebyret for de 74 planlagte leilighetene i Flisvika fra drøyt 600 til 300.000 kroner. Dette beløpet er ti ganger så høyt som det utbyggerselskapet selv ønsker.

Utbyggerselskapet SunInvests leder, Reidar Engebretsen, har reagert på at selskapet må betale over 600.000 kroner i byggesaksgebyrer for realiseringen av Flisvikaprojektet.

Varierer

Hans erfaring med tilsvarende prosjekter fra andre kommuner er at gebyrnivået har ligget svært mye lavere. I et brev til kommunen skriver han følgende:

“Ved oppstarten i Risør tenkte vi ikke over at et behandlingsgebyr kunne varierer så veldig fra kommune til kommune. I Hol kommune (Geilo/Ustaoset) har vi fått rammetillatelse til et prosjekt på 87 leiligheter (13.500 BTA) hvor behandlingsgebyret

var kr. 14.650. For et hotell med inntil 250 rom (11.000 BTA) i Hole kommune (Sundvolden) var behandlingsgebyret for rammesøknaden kr. 27.000. I Risør har vi mottatt et krav på behandlingsgebyr for rammesøknaden på kr. 630.000. Dette mener vi er helt urimelig”

Praksis

Risør kommune har i alle år hatt som praksis å beregne byggesaksgebyrene tilnærmet uavhengig av om det dreier seg om en enmannsbolig eller et leilighetsprosjekt. I gebyrregulativet heter det blant annet at det koster drøyt 11.300 for saksbehandling/tilsyn ved bygging av en enebolig og drøyt 8.000 for hver boenhet når det er snakk om rekkehus eller blokker.

Ikke i samsvar

I et prosjekt som Flisvika, med 74 leiligheter, mener Reidar Engebretsen, daglig leder i SunInvest at arbeidsmengden kommunen har utført ikke er i samsvar med gebyret som selskapet pålegges å betale.

For en tid tilbake vedtok imidlertid politikerne å løse litt opp på denne praksisen. I det nye vedtaket heter det blant annet at



Rivningsarbeidene i Flisvika pågår fortsatt.

dersom gebyret for byggesaker ansees å bli urimelig høyt, kan rådmannen fastsette et passende gebyr. Ved tvilstilfeller legges saken frem for formannskapet.

Det er denne muligheten rådmannen benytter seg av nå. Formannskapet skal behandle spørsmålet om en reduksjon i byggesaksgebyrene for Flisvika-

prosjektet 1. november.

Flere andre punkter

Samtidig skal formannskapet ta stilling til flere andre punkter i utbyggingsavtalen mellom kommunen og SunInvest. Blant annet om kommunen skal påta seg å samordne og gjennomføre arbeidene med opprustingen av

Tangengata til å bli en miljøgate. Forutsetningen er imidlertid at SunInvest stiller 100% bankgaranti for kostnadene før arbeidene blir satt i gang.

Steinar Ryvind

steinar.ryvind@autagderblad.no

Har passert 100 millioner

Interessen for en leilighet i Flisvika er økende. Nå er det omsatt leiligheter for over 100 millioner og salgssjef Siv Kielland opplyser at det siden påske i gjennomsnitt er solgt en leilighet i uka!

– Dette er vi selvsagt svært glade for, sier salgssjefen, som også kan opplyse at interessen for å sikre seg en leilighet holder seg stor.

– Hvor mange leiligheter har du på blokka nå som er solgt?

– Akkurat nå har jeg solgt 29 leiligheter. Det betyr at vi har kommet opp i en omsetning på 100 millioner kroner! En annen måte å se dette på er at vi har solgt en leilighet annen hver uke siden vi annonserte for første gang.

40% fastboende

– Hvem er kjøperne?

– Det er veldig variert. Vi har interessenter til alle de ulike type-leiligheter vi skal bygge. Selvsagt er det flest leiligheter i mellomsjiktet prismessig som er solgt, men vi har også personer som ønsker å sikre seg en av de dyreste leilighetene til nærmere 11 millioner kroner, sier Siv Kielland.

Hun kan også fortelle at hun regner med at cirka 40 % av kjøperne er fastboende.

På spørsmål om hun tror salgstakten vil vedvare, svarer hun:

– Med varmen tror vi også på økt interesse og kjøpelyst for en leilighet i Flisvika. Derfor er vi



Gunnar Foss er styreleder i Suninvest AS, selskapet som står bak Flisvikaprojektet. Siv Kielland er salgssjef og hun kan fortelle om økt interesse den siste tiden.

optimister.

Nærmer seg

– Hva skjer i forhold til byggeprosessen?

– Byggestart nærmer seg. Vi venter nå på godkjenning fra Risør Kommune slik at vi kan sette igang med første skritt i byggingen, som er beredskapsveien i bakkant, samt utfylling i sjøen. Deretter skal det søkes om igangsetting av grunnarbeidene og selve byggingen, sier hun.

Det er som kjent Suninvest AS

som står for utviklingen av prosjektet i Flisvika. Daglig leder for Suninvest AS er Reidar Engbreten. Styrelederen er Gunnar Foss.

Sittet på gjerdet

Den tidligere DnB-banksjefen uttaler at den økte interessen for Flisvika kan ha sammenheng med at Holmenprosjektet er trukket fra Finn.no.

– Det kan tenkes at det er noen som har sittet på gjerdet og ventet for å se hvilke av prosjektene

som først ville bli realisert. Når det nå ikke synes å skje noe på Holmen handler de for å sikre seg en god leilighet, sier han.

Foss sier også at satsingen på å tilfredsstille kravene fra Husbanken, slik at man også kan finansiere et leilighetskjøp på denne måten, kan ha virket inn. I alle fall i de sammenhengene der det er lokale kjøpere.

– Er det tatt en definitiv beslutning i forhold til hvor mange leiligheter som må være solgt før arbeidene starter?

– Det jeg kan si er at vi jobber med flere ulike alternativer.

Godt fornøyd

Samtidig er det ingen grunn til å legge skjul på at vi er svært godt fornøyd med omsetningen, og at salgstakten har økt den senere tiden. Senest i dag (fredag red. anv.) solgte vi en leilighet så vi er nå godt forbi 100 millioner, sier styreleder Gunnar Foss.

Steinar Ryvind

steinar.ryvind@austagderblad.no

Naboer protesterer mot Flisvika-endring

I kjølvannet av at Flisvika-utbyggerne nå søker om en mindre endring av reguleringsplanen, protesterer de nærmeste naboene.

På mange måter det to ulike virkelighetsbeskrivelser som presenteres av henholdsvis Blokk Arkitekter, som søker om endringene og eierne av naboeiendommene.

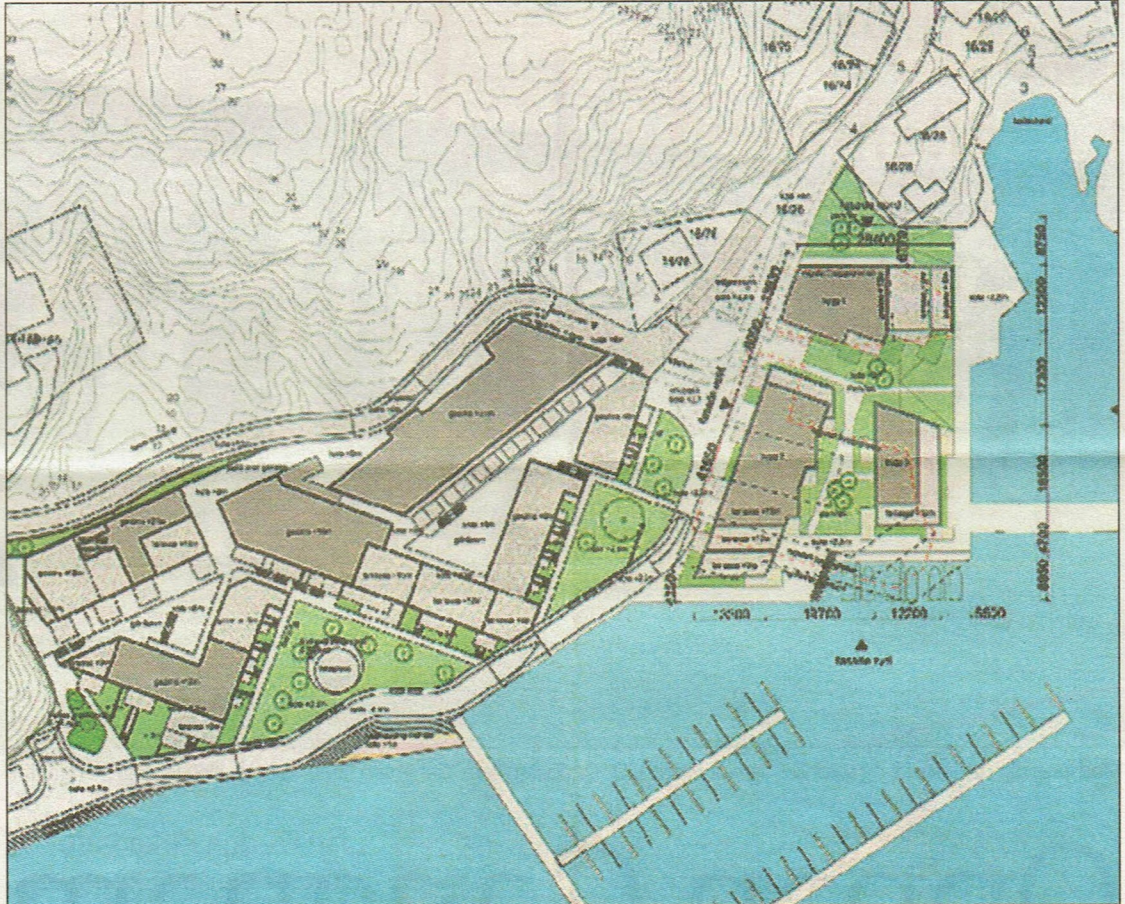
Innvendingene er nok

Der arkitektfirmaet mener endringen av reguleringsplanen er så liten at den kan gjennomføres innenfor rammene av nåværende reguleringsplan, mener naboene at bare deres innvendinger i seg selv er nok til å kreve ny behandling av planen.

Videre mener Blokk arkitekter at innspillene i forhold til tidligere merknader fra naboene er blitt ivare tatt. Dette har skjedd ved at bygningsmassen er flyttet mot vest og syd. I tillegg er den øverste etasjen i bygg 1 og 3 blitt redusert.

Er ikke beskrevet

I den forbindelse hevder naboene at den reduksjonen som arkitekten mener har funnet sted ikke er godt nok beskrevet. Naboene mener også at når det planlegges å bygge en større fjerde etasje på et av byggene, større enn det reguleringsplanen gir rom for og at dette skjer fordi sikten fra naboens ståsted dermed optimaliseres, faller en slik



I det vestre området er det allerede solgt 26 leiligheter. Det østre området, som er byggetrinn 2 består av tre bygg med i alt 26 leiligheter. Utbyggerne opplyser at dette er et prosjekt som ligger svært langt frem i tid.

påstand på sin egen urimelighet.

Liten eller ingen nytte

Videre mener Blokk Arkitekter at friområdets kvaliteter blir økt gjennom den endringen det søkes om å få gjennomført, mens naboene mener endringen er av en slik karakter at allmennheten får liten eller ingen nytte av den. Naboene ønsker derfor at de bestemmelsene om arealbruken,

som ligger nedfelt i dagens reguleringsplan, blir beholdt. Endringen det søkes om utgjør annet byggetrinn i Flisvika.

Langt frem i tid

I følge utbyggerne er dette et prosjekt som ligger langt frem i tid før det eventuelt kan bli realisert. Dette byggetrinnet dreier seg om 3 bygg med i alt 26 leiligheter. Bygg 1 og 3 er i tre

etasjer, mens bygg 2 skal ha en fjerde etasje.

I følge beskrivelsen fra Blokk Arkitekter blir nå det en sammenhengende offentlig bryggekanal fra enden av nåværende Tangenbebyggelse og frem til friområdet på den vestre siden av Flisvikaområdet.

Steinar Ryvind

steinar.ryvind@austagderblad.no

-Vi forstår at situasjonen oppleves som vanskelig

-Vi har full forståelse for at det er enkelte som synes situasjonen er vanskelig. Vi er selvsagt lei oss for at ting trekker ut, og vi jobber hardt for å få dette til.

Steinar Ryvind

steinar.ryvind@austagderblad.no

Dette uttaler Siv Merete Kielland i Suninvest, selskapet som har jobbet lenge med å få på plass en finansiering av Flisvikaprojektet.

Investor

- Det har vært kontakt med en utenlandsk investor?

- Det var utelukkende positivt den tilbakemeldingen vi mottok da investoren besøkte Risør og Flisvika lørdag 1. mars. Til tross for at vi var mindre heldige med været, var de veldig fornøyd både med lokasjonen på tomten og selve byen.

Ta noe tid

- Er det noe tidsperspektiv i forhold til når det er klart om investoren vil bidra til å få realisert prosjektet?

-Vi ser nok dessverre at det vil ta noe tid å få avtalen på plass og vi ønsker ikke å forskuttere noe i forhold til lovnader på oppstart av byggearbeider. Men ingen må være i tvil om at vi ikke står på for å få dette til. Vi benytter oss av et større advokatkontor i Oslo som vil bistå oss videre i forhold til avtaleverket, sier Kielland.

Hun legger til at situasjonen i Norge generelt når det gjelder finansiering av større prosjekter er vanskelig.



Mange venter på at Flisvika Brygge kan bli realisert. Men selv om enkelte mener de har ventet lenge nok, og dermed har trukket seg, opplyses det at det fortsatt er interesse for å sikre seg leilighet. (Ill. Stian Hagfors)

Ingen unik situasjon

-Jeg har lyst til å si noe om at det ikke er en unik situasjon som vi opplever. Mange store boligprosjekter møter de samme vanskelighetene. Når det er sagt; selv om vi har forventninger til investorbesøket har vi samtidig flere andre alternative muligheter under vurdering.

-Hvilken informasjon får de som har en avtale om kjøp av leilighet?

- Vi gjør vårt beste for å orientere om utviklingen av prosjektet. Samtidig har jeg lyst til å si at vi aldri har tvunget noen

som ikke vil være med til å bli sittende på sin reservasjon. Det har vært en policy her fra første stund at vi ønsker positive kjøpere, så hvis noen absolutt har villet ut, så har vi løst dette greit. Men vi har også hatt forpliktelser ovenfor investorer som vi må ta hensyn til, sier hun og tilføyer:

Vederlagsfritt

-Dersom det har vært et ønske om å trekke seg fra reservasjonen, så var dette selvsagt også mulig vederlagsfritt. Vi ønsker ikke at noen skal være ufrivillig bundet opp i en avtale siden vi

ikke per i dag kan være mer konkrete mht oppstartsdato.

Innen 1. mai

Siv Merete Kielland legger til at hun tidligere har bedt om at den som ønsket å trekke seg burde ha gitt beskjed om dette innen 1. mai.

-Jeg satte en dato slik at vi fikk en oppdatert oversikt over hvor mange som fortsatt ønsker å være med. Vi har mange lojale, stabile kjøpere og er selvsagt svært glade for det. I tillegg kommer det stadig nye henvendelser. Dette gjelder både nye inter-

senter og personer som forteller oss at de fortsatt har tro på prosjektet og derfor vil være med videre, sier hun.

Full forståelse

-Forstår du at enkelte begynner å bli skeptiske til om prosjektet noen gang blir noe av?

-Jeg har full forståelse for at enkelte synes situasjonen blir vanskelig. Vi er selvsagt lei oss for at ting trekker ut, og vi jobber steinhardt for å få til en utvikling i et prosjekt som vi er overbeviste om vil bli vellykket, avslutter Siv Merete Kielland.

Noen av kjøperne i ferd med å miste tålmodigheten

-Jeg vet om flere som har solgt husene sine og leid seg en leilighet i påvente av at de kunne flytte inn i

Flisvika. Men ingenting skjer. Disse begynner virkelig å bli frustrert over situasjonen.

Steinar Ryvind

steinar.ryvind@austagderblad.no

Det sier Einar Bjerkholt, en av i alt 35 som har inngått en avtale om kjøp av leilighet i Flisvika.

Bjerkholt sier han skjønner dem som opplever situasjonen som vanskelig i og med de har solgt og midlertidig leid seg et husvære og at de nå føler seg fanget i en vanskelig situasjon.

Er skuffet

Han sier at han har venner i Oslo som også har tinget seg for kjøp av leilighet, men som nå er svært skuffet på grunn av at prosjektet tilsynelatende står i stampe. Han

legger til at flere er i ferd med å miste tålmodigheten.

Ikke betalt inn penger

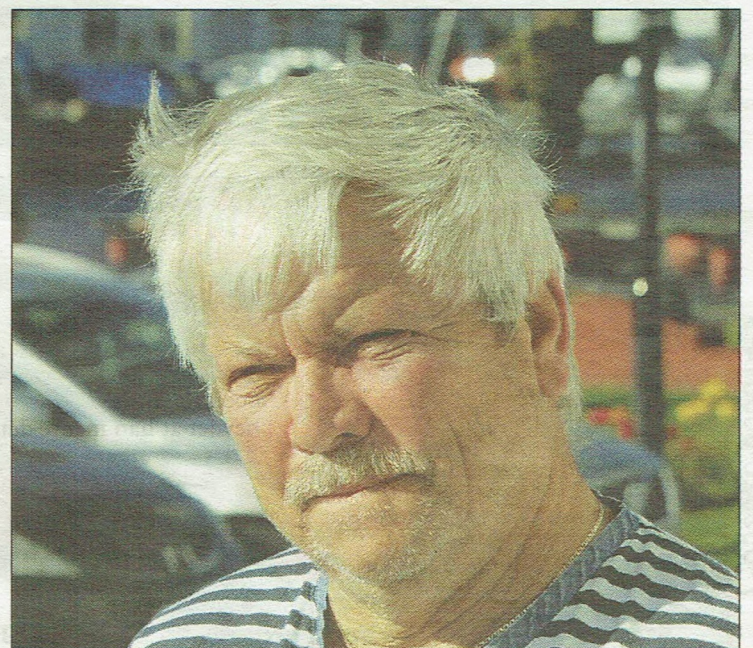
Bjerkholt understreker samtidig at det ikke er betalt inn penger, og at avtalen som er inngått er uforpliktende i det utbyggeren hele tiden har sagt at det er fritt frem for den som ønsker å trekke seg.

Holder fast ved avtalen

- Utbygger har jo nylig opplyst at de har kontakt med en investor?

-Det er riktig, men etter at investoren var på besøk har vi ikke hørt noe bortsett fra et brev i begynnelsen av påske der det het at prosjektet er utsatt inntil videre.

Bjerkholt sier for øvrig at han har besluttet seg for å holde fast ved avtalen om kjøp av leilighet.



Einar Bjerkholt besluttet seg for å holde fast ved avtalen om leilighetskjøp.

Flisvika-utbyggeren sikret lokal totalentreprenør:

Signerer kontrakt til 200 millioner



GIGANTISK PROSJEKT: Daglig leder hos Lindal Hus, Jan Lindal, er stolt over å ha forhandlet frem kontrakten som handler om byggetrinn en i Flisvika. Lasse Fosby (innfelt) forteller at kontrakten har en størrelse på 200 millioner kroner, og at han er godt fornøyd med å ha en smidig partner som

Lindal Hus, som flyttet til Risør Næringspark på Moland øst i fjor høst, lander gigantkontakt i Flisvika.

Hans Petter Bjerva
bjerva@austagderblad.no

Lasse Fosby hos Kamperhaug Invest, selskapet som har kjøpt Flisvika-prosjektet, kunne i helgen sprekke nyheten om at utbyggingen av første byggetrinn nå har fått sin entreprenør. Og at den er lokal.

– Vi har vært i dialog med Lindal Entreprenør i lengre tid nå, og har forhandlet frem et ferdig forslag til både beskrivelse og pris. Det gjenstår nå bare noen formaliteter, før vi signerer avtalen oss i mellom, sier han.

Selv om avtalen enda har til gode å få navntrekk på seg, så har Fosby stor tro på at Lindal er partneren som vil følge prosjektet fremover.

Lokal kvalitet

–Vi er omforent om det meste i prosjektet, så selv om vi ikke har

signert på kontraktene ennå, så føler vi foreløpig at valg av entreprenør er gjort, sier han.

Det betyr at Lindal Entreprenør skal være totalentreprenør for utbyggingen av første byggetrinn i Flisvika.

– Både i forhold til prosjektering og utførelse. Det er en forholdsvis stor avtale for et selskap som Lindal.

Grunnen til at valget falt på Lindal er mye takket være gode skussmål til entreprenøren på Moland.

– Vi fant tonen oss i mellom ganske raskt, og vi forhørte oss litt rundt med andre om hvilken erfaring de hadde med Lindal, og det var bare godord å spore.

–Det er et selskap som står for kvalitet og ikke minst gjennomføringsevne. De inntrykkene vi selv fikk av selskapet, ble bekreftet der ute i miljøene, sier Fosby. Det har vært et ønske fra Kamperhaug og Fosby å forsøke å finne lokale selskaper som kan gjøre jobben.

– Vi syntes det er veldig ålreit å velge lokalt. Det er fordeler og ulemper med å jobbe med både store og litt mindre entreprenører, men smidighet er viktig. Vi

opplever Lindal å være det, slik det fremstår, sier han.

Også det å ha en entreprenør som kjenner markedet og vet hva som skal til, er viktig for Fosby og co. –Det er selvsagt positivt for å ha en aktør som kjenner disse tingene godt.

Rett under 200 millioner

Den totale kostnadsrammen for prosjektet er stor.

– Entreprisekontrakten er i underkant av 200 millioner kroner. Det er en solid ordre for Lindal, den vil sannsynligvis spre seg over tre regnskapsår, men likevel utgjøre en stor andel av omsetningen for dem, sier han.

Finansiering

En stor utfordring for den forrige utbyggeren i Flisvika var å få på plass finansiering for prosjektet. Det mener Fosby de har god kontroll på.

– Slik jeg har forstått det, var forrige utbygger avhengig av å hente egenkapital i tillegg til ordinær byggelånsfinansiering i bank. Vi har kun behov for byggelån og er selvsagt i dialog med vår bankforbindelse om detaljer rundt dette.

Salg, møter og visning

Prosjektet har mange parallelle saksganger. Foruten at entreprenøren skal sikres, så er en ny utbyggingsavtale med kommunen på trappene. Fosby kan også fortelle at salget starter om en drøy måned, og snart kan man dra ut i Flisvika og se på hva som kommer.

– Vi har hatt to møter med kommunen allerede om en fremtidig utbyggingsavtale. Vi har nå kommet med et utkast til avtale, som vi forhandler om. Målet er å ha et endelig forslag som skal politisk behandles før sommeren, sier han.

God behandling av kommunen

Fosby er godt fornøyd med kommunens håndtering av prosjektet så langt.

– Jeg vil nærmest si at jeg er imponert over hvordan kommunen har tatt oss i mot i denne fasen. Kommunen stiller opp, og er positive til rask fremdrift i prosjektet.

Salget kommer også i gang innen kort tid.

– Vi regner med salgsstart i månedsskiftet mai og juni, da

skal både salgsprospekter og hjemmeside være ferdige for kundene.

De som var interessenter i forrige runde er også invitert inn i det nye prosjektet.

–Vi har hatt kontakt med flere av dem, og responsen derfra har så langt vært veldig hyggelig og positiv. Slik det ser ut nå er det absolutt grunn til å tro at flere av dem som var med sist, også er med videre, sier han.

Visningssenter

I tillegg kan man snart gjøre seg opp en mening om hva prosjektet vil innebære. Både når det kommer til utsikt, innredning og kvaliteter.

– Rundt den 15. juni skal vi ha klart en liten rigg med eget visningssenter i Flisvika. Det skal Lindal levere.

–Der skal man kunne gå inn og få et inntrykk av hvilke kvaliteter leilighetene vil få, med eksempler på innvendige overflater som parkett og fliser samt kjøkken- og baderomsinnredninger. I tillegg kan man fra visningssenterets terrasse få et inntrykk av utsikten prosjektet vil få, avslutter han.

– Lindal godt rustet for kolossalt prosjekt

– Det er akkurat slike prosjekter vi er trimmet for. Dette blir et løft for trehusfabrikken som skal bygge dette i trehusbyen, sier han.

Lindal flyttet for kort tid siden fra Vegårshei til Risør, men har lang erfaring i våre strøk.

– Det er jo slike ting som dette vi kan. Vi har gjort mange byggeprosjekter i Risør igjennom våre nesten 30 år.

Om alle forhold ligger til rette for en utbygging, og markedet vil ha de prosjekterte leilighetene i Flisvika, så vil mange fler enn Lindal hus se ringvirkningene av en utbygging.

– Vi har lang tradisjon i Lindal hus på å bruke kapasitet og erfaring fra distriktet. Vi har lang tradisjon for å bruke lokale underentreprenører. Både rørleggere og elektrikere vil det bli stort behov for i dette prosjektet. Går kontrakten i havn

vil det bety sysselsetting i lang tid fremover, ikke høre for oss, sier han.

Prosjektet størrelse er akkurat innenfor de rammene Lindal hus føler de har kapasitet til.

Lindal er svært fornøyd med Kamperhaug og Fosbys håndtering av prosjektet så langt.

–De vet hva de vil ha, og kan være krevende i forhandlingene, men har også en utrolig god samarbeidsånd. Dette er vi sammen om, og det er utrolig viktig for prosjektet.

– De imponerer meg. De ønsker kvalitet, og kniper ikke på alle kanter. Det vises blant annet med at de har valgt oss, sier han.

MENINGER

Velkommen til møteplassen for debatt i Risør og Gjerstad.

Send oss dine leserinnlegg på debatt@ austagderblad.no

Maks 500 ord. Husk å sende portrettbilde av forfatter.

Leserinnlegg må signeres med fullt navn.



Blokkene vil ikke bidra til en kvalitetsmessig forbedring av Risør som by. Tvert om vil de redusere verdien av Risørs viktigste kvalitet og merkevare, den tradisjonsbaserte trearkitekturen.

AUDUN ENGH
Styremedlem i INTBAU Skandinavia

Flisvika bør skrinlegges

Leserinnlegg

AUDUN ENGH

Styremedlem i foreningen INTBAU Skandinavia, som fremmer tradisjonsbasert arkitektur og stedsutvikling

De planlagte blokkene i Flisvika ved innseilingen til Risør er lagt ut for salg. Forhåpentligvis går salget så dårlig at banken sier nei til å finansiere denne nye såkalte «sørlandsdyllen», slik det skjedde på Holmen. Blokkene vil ikke bidra til en kvalitetsmessig forbedring av Risør som by. Tvert om vil de redusere verdien av Risørs viktigste kvalitet og merkevare, den tradisjonsbaserte trearkitekturen.

Blokkene er parasitter

Slike blokker, bygd inntil vakker gammel bebyggelse, funner som parasitter. De hadde neppe blitt planlagt om man ikke kunne snylte på arkitekturen og folkelivet i Risørs gamle bydeler.

Flisvika-blokkenes utforming er ingen arbeidsulykke, men et villet resultat. For flertallet av arkitekter er det OK å la seg inspirere av hva som helst, f.eks. en fjellknaus, en seilbåt eller en måke som flyr forbi, bare ikke av stedets byggeskikk. Stilmessig tilpasing til eldre nabobebyggelse er tabu.

Utbyggere med kun betongblokker på menyen er selvsagt helt enige. Arkitektene ønsker kontrast i stil for å oppnå heder blant kolleger, mens utbyggerne ønsker kontrast i skala for å øke volum og fortjeneste. De to aktørene møtes i avvisingen av befolkningens ønsker om å respektere lokal identitet. Blokkene de vil oppføre i Flisvika er et uttrykk for denne vanhellige alliansen.

Umoderne ideologi

Arkitektflertallets holdning er et resultat av utdanningen og den kunsthistoriske ideologien bygget rundt det som kalles «arkitektur av vår tid». Det vil si at man identifiserer en tids-



OPPTATT AV STEDSUTVIKLING: Audun Engh i INTBAU Skandinavia. Her foran omdiskuterte Barcode i Bjørvika i Oslo.

FOTO: Trygve Indrelid/Aftenposten/NTB Scanpix

epoke med kun et stiluttrykk (i tidligere tider klassisk, gotisk, barokk eller rokokko, idag modernisme). Verden er ikke så enkel. I praksis var det i alle disse epokene mange som valgte å la seg inspirere av eldre stilarter. Slike avvik kalles «utidsmessige». Nye tradisjonelle bygninger omtales av samme grunn som «kopi» av en forgangen, død arkitektur, selv om de er forskjellige fra alle eldre bygg oppført i samme stil.

Denne fagideologien, som man kan oppsummere som «En Tid - En Stil!», bør nå parkeres som umoderne og utidsmessig. Noen av vår tids viktigste liberale verdier er mangfold og valgfrihet. Vi godtar ikke

ensretting innen politikk og livssyn, og bør heller ikke gjøre



De hadde neppe blitt planlagt om man ikke kunne snylte på arkitekturen og folkelivet i Risørs gamle bydeler.

det i kunst og arkitektur. Kulturminnevernet har dessuten lært oss å respektere

stedenes historie, ånd og karakter. Da bør den tidsmessige løsningen for Flisvika være å bygge i en skala og stil som viderefører kvaliteten til nærmeste urbane nabo, den verneverdige og populære bebyggelsen på Tangen.

Holmen: Valgte å lytte

Heldigvis ser det ut til at en slik løsning vil bli valgt på Holmen noen hundre meter unna. Utbyggerne vil nå la seg inspirere av den attraktive gamle bebyggelsen i Risør sentrum. De har valgt å lytte mer til kunder og lokalbefolkning enn til det arkitektoniske stilpolitiet og entreprenørene som gjerne

vil bygge likt overalt.. Eierne av alle utbyggingselskaper bør pålegge ledelsen å gjøre det samme. Da kan de unngå fordyrende konflikter og unødvendig dårlig salg.

Kan bli foregangsby

Et mislykket salgsoffensiv kan utløse en lignende oppvåkning hos utbyggerne i Flisvika. Da vil Risør uten tvil få en velfortjent plass på norgeskartet som foregangsby innen bærekraftig stedutvikling på lokalsamfunnets premisser.

Torsdag
16. april 2015

Aust Agder Blad

Nr. 42 - 161 årgang
Løssalg kr. 25,00

LOKALAVISEN FOR RISØR OG GJERSTAD

Se hvem som tar over Flisvika



Det er selskapet Kamperhaug Invest AS og Lasse Fosby (nummer to fra venstre) som skal drive prosjektet fremover. Foto: Hans Petter Bjerva

Siden september 2014 har det vært mer eller mindre rolig rundt Flisvika-utbyggingen. I kulissene har man siden arbeidet med å få på plass en ny utbygger som kan drive prosjektet på Tangen videre. På mandag ble

det klart at selskapet Kamperhaug Invest AS nå går inn på utbyggersiden. De vil videreføre prosjektet slik det foreligger nå. Ordfører Lunden ønsker den nye utbyggeren velkommen.

Side 2

Ny utbygger på plass i Flisvika



KJØPER OG SELGER: Fra venstre de to representantene fra Kamperhaug Invest, Jan Steinar Wold og Lasse Fosby. Videre er Jan Gunnar Halvorsen, Rolf Sivertsen og Egil Østebømyr, som nå har solgt prosjektet til duoen fra Østfold. Foto: Hans Petter Bjerva

På tirsdag ble en ny kontrakt signert mellom grunneierne av Flisvika og en helt ny utbygger. Nå skal selskapet, med allerede innarbeidet navn lokalt, Kamperhaug Invest drive dette videre.

Hans Petter Bjerva
bjerva@austagderblad.no

Utbyggingsprosjektet i Flisvika har nådd et nytt kapittel. Etter at forrige utbygger, ved Suninvest og Reidar Engebretsen, ikke maktet å få realisert prosjektet innenfor de oppsatte

fristene i avtaleverket, har saken ligget, tilsynelatende, død i vannet siden september.

Jan Gunnar Halvorsen fortalte den gang at han trodde en ny utbygger kunne være på plass innen kort tid, og fulgte dermed opp med informasjon om at han trodde 2015 ville bli et år der mye skjedde i prosjektet.

Kamperhaug på Tangen

Spol frem til 14. april i år, og en ny utbygger tilkjenner seg. Selskapet heter Kamperhaug Invest, og deriver med eiendomsutvikling og boligprosjekter flere steder i landet. Deriblant på Ullensaker.

Den nye utbyggeren er veldig godt fornøyd med å få komme

inn i Flisvika

–Vi har jo arbeidet sammen med grunneierne en god stund nå, som kulminerer i dag, hvor vi signerer avtalen oss i mellom, sier daglig leder for utbyggings-selskapet, Lasse Fosby.

–Det er enda endel småting som vi ønsker oss klarhet i. I tillegg må vi gå i dialog med kommunen for å få på plass en ny utbyggingsavtale, som jo igjen krever endel behandlinger i beslutningsprosessen.

–Men første trinn i den prosessen er jo å få på plass en kontrakt med grunneierne, noe vi nå har, sier han.

Hva angår byggestart, så informerer Fosby om at det avhenger av videre salg.

–Byggestart vil selvsagt være knyttet opp til forhåndssalget. Vi mener at prosjektet er ganske unikt, og har store kvaliteter, samtidig er prisnivået i Risør såpass fornuftig, at vi tror markedet vil ønske dette velkommen, sier han.

Håpet er at salget kan starte igjen så snart som mulig.

–Avtalen er jo signert nå, så snart foreløpige uklare forhold rundt prosjektet er på plass vil salget bli gjenopptatt. Vi antar at det vil skje i løpet av våren engang, sier han.

Tatt lang tid

Det er trekløveret Jan Gunnar Halvorsen, Rolf Sivertsen og Egil Østebømyr som nå selger Flis-

vika til utbyggeren.

–Vi har vært igjennom 19 år med utvikling av dette, samt at vi har hatt syv eller åtte arkitekter i prosjektet. Vi er veldig glade for at vi nå har fått en ny aktør på banen. Vi ønsker dette svært velkommen, og håper at den nye utbyggeren vil bringe prosjektet videre.

Ny utbygger begynner ikke fra begynnelsen, da prosjektet fortsetter slik det ligger.

–Prosjektet blir akkurat slik det er presentert tidligere. Vi ønsker å ta vare på den historikken som er der i prosjektet, sier Fosby.

Fornøyd med ny avtale

Ordfører Per Kr. Lunden er godt fornøyd med at eierkonstellasjonen bak Flisvika har fått på plass en ny utbygger. Nå må man se på avtaleverket rundt utbyggingen.

Hans Petter Bjerva
bjerva@austagderblad.no

–Det er veldig hyggelig å registrere at det er nye krefter i med Flisvikautbyggingen.

–Jeg har akkurat hatt møte med de nye utbyggerne, og jeg sitter igjen med et veldig positivt inntrykk av dem. Nå håper vi jo at dette blir en realitet, sier han.

Utbygger har uttalt at de håper på smidig kommunal behandling av sakene fremover, er det noe du kan være behjelpelig med?

–Ja, det skal de få, så langt det lar seg gjøre. Vi har allerede hatt vårt første møte på kommunen, etter møtet med utbygger, så vi skal være så raske og effektive som mulig. Men som jeg forklarte til utbygger, så må politikerne bli hørt i saken, og det samme gjelder alle de som er berørt av en slik utbygging. De må få skikkelig anledning til å komme med sine innspill, sier han.



ORDFØRER: Per Kr. Lunden