

Varsel om oppstart av planarbeid for Heiveien Sør

WSP Norge AS varsler med dette oppstart av detaljreguleringsplan for Heiveien Sør, i henhold til § 12-3 og 12-8 i plan- og bygningsloven. Det kunngjøres samtidig oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale i henhold til § 17-4 i plan- og bygningsloven.

Planen fremmes av WSP Norge AS som plankonsulent, på vegne av Risør Eiendom AS.

Beliggenhet og avgrensning av planområdet

Planområdet ligger sentralt på Viddefjell i Risør mellom Heiveien og Skauveien i nord, Tyriveien i sør og Rogneveien i sørøst. Området består av skog, fjell og enkelte stier. Forslag til planavgrensning er vist på vedlagte kart. Plangrensa er trukket helt inntil eiendomsgrense ved eksisterende boligfelt. I videre planarbeid vil det bli lagt til rette for en buffersone mot eksisterende bebyggelse. Plangrensa tar hensyn til kommunens utviklingsplaner ved Tyriveien.

Mål med planarbeidet

Formålet med detaljreguleringsplanen er å legge til rette for boligbebyggelse i et naturlig fortetningsområde på Viddefjell med kort vei til skole, barnehage, idrettsanlegg og sentrumsfunksjoner.

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

Overordnet planstatus og oppstartsmøte

Området er uregulert og ligger avsatt til boligbebyggelse med plankrav i kommuneplanens arealdel.

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

Det ble avholdt oppstartsmøte med Risør kommune 24.06.2021.

Krav om konsekvensutredning og forholdet til overordna planer

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

Planområdet har begrenset omfang. Det skal utarbeides en detaljreguleringsplan for 20-25 boligenheter innenfor et areal på 15 daa. Området ligger mellom flere andre boligområder og ansees som et



fortettingsområde. Planen berører ingen særskilte miljøverdier eller medfører en utbygging som gir vesentlige virkninger på miljø eller helse. Det vurderes at planen ikke vil gi vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. Planen er i samsvar med overordna plan, og faller dermed ikke inn under vedlegg I i konsekvensutredningsforskriften om planer som alltid skal konsekvensutredes, punkt. 25 "Nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan".

Medvirkning og innspill

Underveis i planprosessen tas det sikte på god informasjonsformidling og medvirkning ovenfor naboer, barn- og unge, offentlige instanser, relevante interesseorganisasjoner og andre aktører i området. Det inviteres til et nabomøte om planarbeidet mandag 18.oktober kl. 1700 på Risør rådhus. Alle plandokumenter gjøres tilgjengelig på nettsiden til Risør kommune.

Frist for å komme med innspill eller merknader som har betydning for det videre planarbeidet er satt til **05. november 2021**

Innspill skal sendes skriftlig til WSP v/Camilla Trondsen, Fjellgata 6, 4612 Kristiansand, eller på e-post: camilla.trondsen.solli@wsp.com. Spørsmål kan rettes til WSP v/ Camilla Trondsen tlf: 91168798

Vedlegg

1. Kart med avgrensning av planområdet
2. Forslagstillers planinitiativ
3. Referat fra oppstartsmøte med Risør kommune
4. Statsforvalterens sjekkliste i reguleringsplaner
5. Høringsliste

Med vennlig hilsen
WSP Norge AS

23.09.2021

X Camilla Trondsen

Prosjektleder
Signert av: Solli, Camilla Trondsen (NOCS130857)

Dokumentet er elektronisk godkjent av WSP Norge AS og har derfor ingen håndskrevet signatur.