



RISØR KOMMUNE

Enhet plan og bygg

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Dato: 03.05.2024
Vår ref: 24/448-2
Deres ref:
Saksbeh.: Torstein Bråthen
Tlf.

Referat fra oppstartsmøte for reguleringsplan for Vollen 12.04.24

Oppstartsmøte for område- og detaljreguleringsplaner

Navn på plan	Detaljreguleringsplan for Vollen
SaksID	2024006
Arkivnummer	24/448
Saksbehandler	Torstein Bråthen
Møtested	Kommunehuset
Møtedato	12.04.2024
Berørte gnr/bnr, stedsnavn	Vollen, Vollheia 27/1, 27/9, 27/16, 27/18, 27/28, 27/29, 27/30, 27/31, 27/32, 27/34, 27/35, 27/39, 27/42, 27/45, 27/46, 27/51, 27/52, 27/55, 27/57, 27/58, 27/59, 27/60, 27/61, 27/62, 27/63, 27/64, 27/65, 27/67, 27/68, 27/72, 27/73, 27/74, 27/78, 27/79, 27/80, 27/81, 27/82, 27/83, 27/84, 27/85, 27/86, 27/104, 27/108, 27/109, 27/112, 27/114, 27/116, 27/117, 27/123, 27/124, 27/130, 27/136, 27/149, 27/172, 27/173, 27/174, 27/177, 27/178, 27/179, 27/181, 27/191
Grunneiere	Kirsten Marie Dørsdal, Annlaug Gjernes, Grethe Lundberg Hafsengen, Fritz Alexander Lundberg, Mariann Lundberg og Odd Lundberg
Initiativtaker	Sameiet Vollen
Konsulent	Kritt Arkitekter
Til stede fra Forslagsstiller	Oddvar Johansen Mariann Lundberg Fritz Alexander Lundberg Christian Hafsengen Thomas Hafsengen
Til stede fra Enhet for eiendom og tekniske tjenester	Nina Lieng Christensen
Til stede fra Enhet for plan og byggesak	Torstein Bråthen



Kontaktinformasjon: www.risor.kommune.no/
Postadresse: Postboks 158, 4952 RISØR
Besøksadresse: Furumveien 1, 4950 RISØR
Org.nr.: 964977402

Telefon: +47 37 14 96 00
E-post: post@risor.kommune.no

	Anders Auten Pedersen
Kontaktpersoner hos forslagsstiller og kommunen	Oddvar Johansen og Torstein Bråthen

Private forslagsstillere skal sende et planinitiativ til kommunen senest samtidig med forespørsel om oppstartsmøte etter plan- og bygningsloven § 12-8 første ledd andre punktum. Planinitiativet skal i nødvendig grad omtale premissene for det videre planarbeidet, og redegjøre for punktene nedenfor. Planinitiativ, datert 31.01.24, er sendt inn og er mottatt 01.02.24. Vi viser til denne for detaljer. Nedenfor refereres kommentarer fra oppstartsmøtet og kommunens føringer for videre planarbeid. Vi understreker at det kan oppstå ytterligere hensyn og konsekvenser i løpet av planprosessen som ikke er drøftet i oppstartsmøtet.

a) Grunnlag for planarbeidet

Grunnlaget for planarbeidet er at det er et gammelt hytteområde som ligger inne med et uregulert område avsatt til fritidsboliger utenfor 100 metersbeltet. De gamle hyttene ligger både innenfor og utenfor, mens nye hytter er i initiativet plassert utenfor strandsonen. Et par av hyttene er plassert utenfor området som er avsatt til fritidsboliger i kommuneplanen. En utvidelse av område for fritidsbebyggelse vil kreve politisk avklaring. Det er også regulert for en småbåthavn i kommuneplanen som ble tatt inn under rulleringen i 2014, med krav om detaljregulering. «Retningslinjer for fritidsbebyggelse i Risør kommune» legges også til grunn for planarbeidet.

b) Formålet med planen

Formålet med planarbeidet er å fortette nåværende hyttefelt med opptil 16 hyttetomter

c) Grunneierforhold og grenser

Reguleringen vil i hovedsak berøre familiens sameieeiendom og tidligere fradelte hyttetomter i området. Det er mye unøyaktig registrerte grenser i området og disse må avklares nærmere gjennom planarbeidet.

d) Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet

Kommunen er enig i forslag om avgrensning av planområdet, da denne vil følge grenser til eksisterende reguleringsplaner i området.

e) Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Det planlegges å bygge ut hytter med et utgangspunkt i 120 m² BRA per hytte i henhold til hyttestørrelsen for hytter innenfor strandsonen i retningslinjene. Da de nye hyttene vil ligge utenfor strandsonen vil det sees på muligheter for noe større hytter. Her ble det nevnt en mulig størrelse for 150 m² BRA for hyttene utenfor 100-metersbeltet. Administrasjonen vil ikke være positivt innstilt fortetting innenfor 100-metersbeltet, men vi kan være åpne for å inkludere de eksisterende hyttene i den nye planen. En slik utvidelse må mest sannsynlig avklares politisk. Det ble også pratet om mulige avgrensninger mellom eksisterende og ny bebyggelse innenfor og utenfor strandsonen. Kommunen kan ikke garantere for mulighet til å inkludere den eksisterende bebyggelse i strandsonen med generelle reguleringsbestemmelser og utbyggingsområder, men det ble drøftet muligheter for løsninger for hvordan dette kunne gjennomføres. Eksempler på dette var byggegrenser i fasadeliv til eksisterende bebyggelse, benytte bygningskropp som byggegrenser. Det ble også nevnt mulighet for mer tomtetilpassede størrelsesbegrensninger.

f) Utbyggingsvolum og byggehøyder

Utbyggingsvolumer skal ta utgangspunkt i retningslinjene for fritidsbebyggelse. I bestemmelsene bør det inkluderes at hyttene bør tilpasses terrenget slik at de skaper minst mulig silhuett.

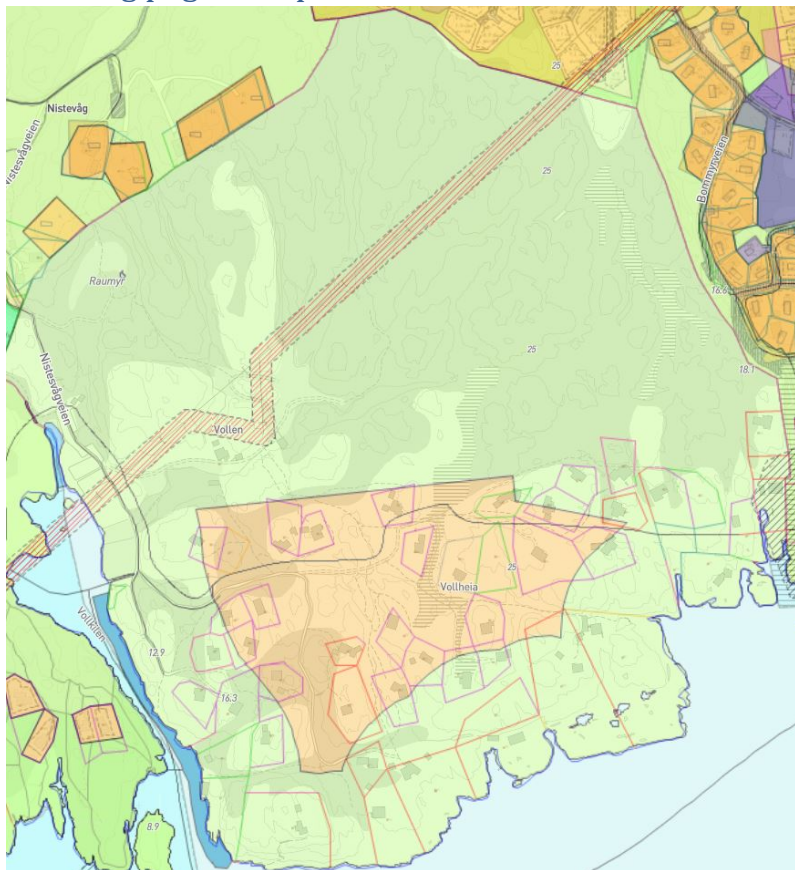
g) Funksjonell og miljømessig kvalitet

Adkomst til området er fra parkeringsplass ved Vollkilen. Derfra er det ca. 19 km til nærmeste dagligvarebutikk på Sønedeled. Tiltakene planlegges etter TEK17. Adkomst planlegges etter kommunal veinorm og Statens vegvesens håndbok N100. Det er ikke lagt opp til kjøring eller parkering ved hyttene. Eksisterende parkeringsområde kan oppgraderes/utvides, men det er ikke planlagt dette.

h) Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

Terrenget innenfor planområdet er kupert og varierer fra kote 0 til kote 35. Landskapstypen i området er småkupert kystlandskap, med svaberg mot sjøen og knatter og knauser innover i området. Adkomst inn i selve hyttefeltet er på mindre skogsveier og er tilgjengelig med mindre kjøretøyer som ATV. Det legges opp til høy grad av stedstilpasning med minst mulig naturinngrep.

i) Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid



Figur 1 - Utsnitt fra kommuneplanen

Planområdet er i kommuneplanen satt av til fritidsbebyggelse, LNF og småbåthavn. Det er også lagt inn faresone for høyspenningsanlegg som må videreføres i planen.

Nasjonale og regionale føringer som må ivaretas/gjøres rede for, er:

- Klima- og energiplanlegging, jf. § 3-1 i plan- og bygningsloven (pbl)
- Folkehelse, jf. § 4 i lov om folkehelsearbeid
- Estetisk utforming/landskapsestetikk, jf. pbl. § 1-1, 5 ledd
- Universell utforming, jf. pbl. § 1-1, 5 ledd
- Barn og unges oppvekstvilkår, jf. pbl. § 1-1, 5 ledd
- Rundskriv om barn og planlegging, T-2/2008

I tillegg kommer føringer og forventninger som angitt i kommuneplanens samfunnsdel.

j) Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Viktige utredningstema er listet opp i planinitiativet som solforhold, barn og unge, samt støy. Vi peker i tillegg på sentrale tema som

- Landskapsvirkning
- Sirkulærøkonomi
- Folkehelse
- Trafikk og parkering
- Kommunaltekniske anlegg
- Universell utforming

k) Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet

Hele planområdet ligger under marin grense, men det er ikke registrert forekomst av kvikkleire. Dette bør uansett kommenteres. Vi viser til NVEs veiledere og anbefaler at disse benyttes. Det må utarbeides ROS-analyse.

Brann:

Østre Agder Brannvesen har retningslinjer for brann, se vedlegg. ØABV viser til at utrykningstiden er avhengig av trafikale svingninger gjennom døgnet, samt årstider. Forspenningstiden settes til 5 minutter og kjøretid beregnes til 1 min/km. Risør Brannstasjon har dreierende vaktordning, mens brannstasjonen i Gjerstad kun innkalling.

De stiller konkrete spørsmål vedrørende:

- tilkomst/adkomst for brannvesenet
- slokkevann
 - evt. kapasitet
 - påkobling for slanger
 - evt. fyllested for tankbil – bør være hydrant

Selve vannettet i hyttefeltet er privat, men det er påkoblet kommunens nett nær parkeringsplassen i Vollkilen. Representant for Enhet for tekniske tjenester kommenterte at det kan være begrensninger på kapasiteten for nettet med tanke på trykk. Trykket skal være innenfor, men dette er beregnet teoretisk og at for å bestemme trykket på stedet nøyaktig må det gjennomføres en felttest.

l) Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart

Tilgrensende naboer og gjenboere må varsles. Se ellers vedlagte høringsliste.

m) Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte

Behov for møter avtales. Behov for medvirkningsmøte avgjøres på bakgrunn av innkomne merknader.

n) Vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt

Området som er satt av til utbyggingsformål regnes som konsekvensutredet, men hyttene det er lagt opp til utenfor området må det tas en begrunnet vurdering på.

o) Vann og avløp / teknisk infrastruktur

- *Parkering* – Det legges opp til parkering på eksisterende parkeringsplass. Her er det allerede tilrettelagt for 72 parkeringsplasser, 16 gjesteplasser og 16 reserveplasser.
- *Vann og avløp* – Det legges opp til å koble seg på eksisterende lokalt nett med tilkobling til det kommunale nettet
- *Overvann/overvannsanalyse* – Overvann skal som hovedregel håndteres på egen eiendom. Overvannsanalyse må utarbeides.
- *Renovasjon* – Det anbefales tidlig dialog med RTA.
- *Båtplasser* – Det er nevnt i planinitiativet at det er avsatt tilstrekkelig mengde båtplasser og parkeringsplasser for denne utbyggingen og at dette vil bli utdypet og illustrert i en reguleringssak. Det kommer ikke tydelig frem om det er snakk om denne reguleringssaken eller om det planlegges en ny reguleringssak for båthavna.

p) Klima og miljø, folkehelse, jordvern og kulturminnevern

Ved utbygging bør det være et høyt fokus på utslippsfri bygge- og anleggsplass, sirkulærøkonomi, samt føring av klimaregnskap. Ved melding om oppstart skal sjekklister fra Statsforvalteren (tidligere Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder), fylles ut.

q) Dokumentasjon som må utarbeides av forslagsstiller

Listen under viser kommunens forventning til komplett materiale. Forslagsstiller er ansvarlig for å vurdere om det er behov for ytterligere dokumentasjon, basert på tilbakemeldinger etter varsel om oppstart, eventuelt senere i prosessen.

1. Plankart – digitalt (i SOSI-format og PDF)
2. Bestemmelser (Word og PDF)
3. Planbeskrivelse
4. ROS-analyse
5. Dokumentasjon på at sikkerhet mot naturpåkjenninger er ivaretatt.
6. Liste over varslede
7. Varslingsbrev
8. Avisannonse
9. Innkomne merknader
10. Utfylt sjekkliste

r) Dokumentasjon som kommunen skal oversende, behov for dialogmøter

- Grunnkart - sosifil
- Høringsliste
- Felles VA-norm
- mm
- behov for møter underveis i planprosessen

s) Gebyr

-Mellom 70 og 150 000,-. + enhetsgebyr ved godkjenning. Planer med krav til KU vil ligge i den øverste delen av skalaen.

t) Overordnet fremdriftsplan for planarbeidet

Det skal utarbeides en overordnet plan for planarbeidet.

Vedlegg:

- Veiledning for tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap (ØABV's veileder)
- ØABV – ROS-analyse
- Felles VA-norm for Østregionene i Agder
- Høringsinstanser
- Sjekkliste Statsforvalteren i Agder

Med hilsen

Torstein Bråthen
Avdelingsingeniør for bygge- og delingssaker
Enhet for plan- og byggesak

Brevet er ekspedert elektronisk, og har derfor ingen signatur.

Mottakere: KRITT ARKITEKTER AS v/ Oddvar Johansen
KRITT ARKITEKTER AS v/ Nina-Caroline Porsmyr Johansen

Kopi til: Mariann Lundberg
Fritz Alexander Lundberg
Thomas Wilhelm Hafsengen
Christian Fredrik Hafsengen