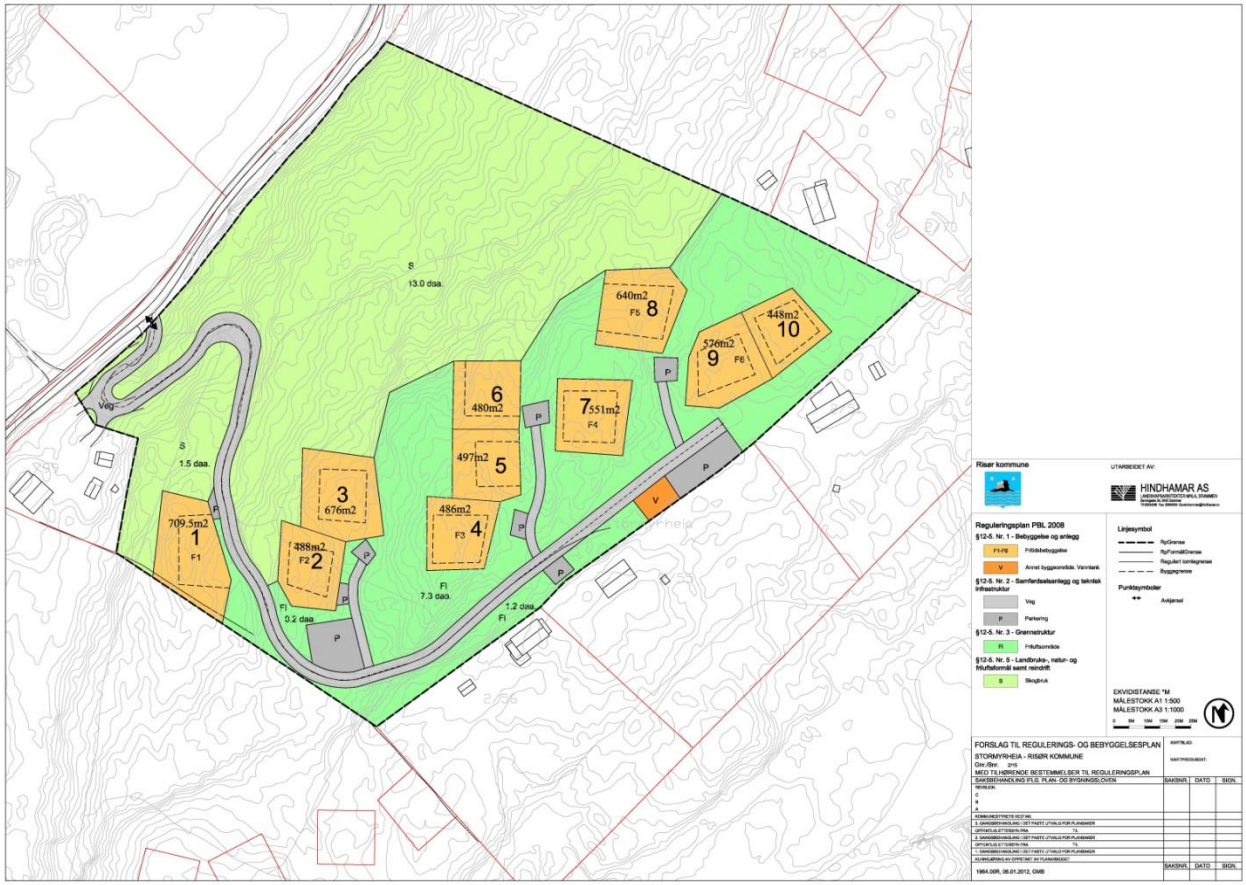
Risør kommune

Reguleringsplan for Stormyrheia, gnr.2 bnr 15

PLANBESKRIVELSE. DATO 3. MARS 2012. Oppdatert 14.mai 2012 i forhold til foreløpig uttalelse fra Risør kommune. Planbestemmelsene og plankartet er også oppdatert. Kommunens forslag til justeringer er vedlagt som vedlegg 3 i planbeskrivelsen. Planbeskrivelsen er utarbeidet av Bertil Anderson.



1: Innholdsfortegnelse

Side 2: Høring om oppstart og sammendrag av innkomne uttalelser

Andre kontakter

Side 3: Forholdet til gjeldende kommuneplan

Planforslaget

Side 4: Forholdet til konsekvensutredning

Beskrivelse av planområdet

Side 7: Risiko og sårbarhetsanalyse

Side 8: Tekniske tiltak

Side 10: Vedlegg 1: Kunngjøring om oppstart med innkomne uttalelser

Side 22: Vedlegg 2: Grenlandsstandarden

Side 28: Vedlegg 3: Kommunens forslag til justeringer. E-post datert 26. april 2012.

1: HØRING VED OPPSTART: SAMMENDRAG AV INNKOMNE UTTALELSER OG KONTAKT MED ANDRE.

Kunngjøring i Aust-Agder Blad den 24.september 2011, med høringsfrist 6. november. I tillegg utsendelse til naboer og andre høringsinstanser. Høringsbrevet, kunngjøringen, høringsinstanser og uttalelser følger planbeskrivelsen som vedlegg 1.

Statens Vegvesen har ingen spesielle merknader til oppstartsmeldingen.

Fylkesmannen i Aust-Agder, Miljøvernavdelingen påpeker at planleggingen skal ivareta estetiske hensyn (pbl. § 1-1, 5.ledd). Planen bør søke løsninger som hindrer at bebyggelsen medfører silhuettvirkning og at ny bebyggelse plasseres og utformes etter de premissene som landskapet legger. Både arealbruksformålet og reguleringsbestemmelsene bør benyttes for å sikre estetiske hensyn. Miljøvernavdelingen forventer at temaet naturmangfold omtales i det videre planarbeidet. Det forventes videre at spørsmålet om konsekvensutredning vurderes på nytt etter høringen om oppstart. Avdelingen ønsker en slik vurdering. Ved henvisning til planprogrammet forutsettes det også at hensynet til landskap, naturmiljø, grøntareal, adkomst og veisystemet beskrives i det videre arbeidet. Det samme gjelder utarbeidelse av risiko- og sårbarhetsanalyse samt utfylling av Grenlandsstandardens sjekkliste blir utfylt.

Aust-Agder Fylkeskommune påpeker at viktige premisser for det videre planarbeidet vil være hensynet til landskap og estetikk og allmennhetens mulighet for ferdsel gjennom planområdet. Kulturminnevernseksjonen har ingen merknader til oppstartsmeldingen.

Agder Energi Nett v/ Svein Erik Rustad anbefaler strømtilkopling til transformator 13.1125, Stormyrheia, som er ny og ligger på utbyggingsfeltet på Gloppe bare ca. 50 meter fra grensen til 2/15. Det må imidlertid inngås en avtale med Gloppe Hytter A/S.

Risør- og Tvedestrandregionens Avfallsselskap A/S (RTA) ber om at sorteringsbu for avfall innarbeides i planen og at plasseringen gjøres i samråd med RTA.

Rune Østheim som eier av nabotomt gnr. 2/51 setter pris på at antall tomter er redusert til 10-12 tomter i forhold til tidligere skisser med 16 eller 21 tomter. Han ber om at planen også omfatter

parkeringsplasser for de 3 nabohyttene. I tillegg regner han med at de får rett til bruk av opprustet vei uten kostnader. Han ber videre om båtplass dersom det bli etablert brygge for tomtene i planområdet. Tomta har avtale om båtplass ved hovedeiendommen i Indre Nipekilen. Han spør også om muligheten for tilbud om tilkopling til vann og kloakk.

Arne, Øyvind og Brit Dukstad som eier av nabotomt, gnr. 2/55, har ingen spesielle innvendinger til planarbeidet, men ber om at deres tomt og nabotomtene 2/51 og 2/56 tas med i reguleringsplanen og at deres tomt på ca 5 daa deles opp i 3 tomter. Risør kommune ga ved brev av 17.11. 2011 en tilbakemelding til Dukstad og peker på at tomtene i kommuneplanen er avsatt til landbruks-, natur- og friluftsområde. Regulering av disse tomtene vil være i strid med kommuneplanen. Eventuell egen reguleringsplan for disse tomtene bør fremmes som egen privat reguleringsplan og en slik planprosess bør avventes til rullering av kommuneplanen i 2012.

ANDRE KONTAKTER

Tvedestrand kommune v/ Anton Thomassen angående tilkopling til kommunalt kloakksystem. Utbyggingen på Gloppe er koplet til kommunalt anlegg og kloakkledning ligger bare ca. 50 meter fra planområdet på Stormyrheia. Kommunen bekrefter at tilkopling kan foretas, men at det må inngås avtale med Gloppe Hytter A/S.

Kråkvåg Vannverk v/Geir Grimsland angående mulighet for tilkopling til vannverket. Vannledningen ligger ca 50 meter fra planområdet på Stormyrheia. Vannverket bekrefter at tilkopling kan finne sted, men at avtale må inngås med Gloppe Hytter A/S. For å løse problemet med lav vannkapasitet kan det, innen planområdet, være aktuelt å bygge en vannkum på ca. 150 m3 som med pumpe kan forsyne hyttene på en tilfredsstillende måte. En slik vannkum kan også være en ressurs for brannvesenet. Vannverket vil kunne fylle opp kummen før sommersesongen starter.

Gloppe Hytter A/S v/Arnstein Hagane. Det er avholdt et møte med Hagane som er positiv for tilkopling til transformator, vann og kloakk. Det må imidlertid inngås en formell avtale om dette.

2: FORHOLDET TIL GJELDENDE KOMMUNEPLAN.

Gjeldende kommuneplan for fritidsbebyggelse på gnr. 2 bnr 15 omfatter et totalareal på ca. 80 daa. Ca 32 daa dekkes av reguleringsplanen for Stormyrheia og ca 48 daa ligger på Engene på nordsiden av Gloppeveien. Arealet på Engene er foreløpig både beiteareal og areal for grasproduksjon og utbyggingsplan er foreløpig ikke aktuelt for dette arealet. Reguleringsplanen legger kommuneplanens bestemmelser til grunn for planforslaget.

3: PLANFORSLAGET.

Planforslaget består av plankart i M, 1:1000, planbestemmelser og planbeskrivelse. Plankartet viser regulering av 10 hyttetomter på til sammen ca 5,6 daa, friluftsområdet på ca 8,7 daa, landbruksareal på ca 14,5 daa samt adkomstveier med felles parkeringsareal for nye hytter og parkering, P 3, for eksisterende nabohytter. De 2 største parkeringsplassene, P 1, er felles parkering. Med unntak av tomt nr. 4 forutsetter planen veiadkomst og parkering på tomtene. Tomt nr.4 får egen parkering, P2, utenfor tomta og må ha adkomst ved sti eller gangvei. For å få tilgang på parkering for nabohytter må det inngås avtale med grunneier.

Det er regulert et mindre område for eventuell etablering av en felles vanntank. Tomtene nr.1, 2, 3, 6 og 8 ligger øverst i skråningen ned mot Gloppeveien. De øvrige 5 tomtene ligger på det flate partiet. Friluftsområdet dekker det naturlige område for friluftsliv. I friluftsområdet kan det anlegges

lekeplasser for barn, opparbeiding av stier og anleggelse av benker og bord. Tynnhogst i området kan tillates i samråd med kommunen.

Plankartet er utarbeidet av landskapsarkitektfirmaet Hindhamar A/S i Drammen. Planbestemmelsene og planbeskrivelsen er utarbeidet av Bertil Anderson i samarbeid med Thor Vebrand Hope.

4: FORHOLDET TIL KONSKVENSUTREDNING.

Høringen av oppstart til planarbeidet førte ikke til uttalelser som betinger gjennomføring av en konsekvensutredning. I forhold til dagens situasjon berører planforslaget endringer på en mindre del av planområdet. Landskapsmessig er området isolert i forhold til omkringliggende landskap. De planlagte hyttene er tilpasset terrenget og vil ikke danne siluettvirkninger i forhold til innsikt fra sjøen eller omkringliggende arealer. I forhold til naturmangfoldloven vil utbygging ikke berøre viktige naturelementer.

5: BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

Terreng og landskap.

Planområdet ligger ca 350-500 meter fra strandsonen og det høyeste terrenget ligger ca 50 moh. og dekker et areal på ca. 32 daa. Arealet har en småkuppert flate på den øvre delen som grenser til de 3 eksisterende hyttene som ligger på eiendommer som i sydøst grenser til planområdet. Det småkupperte flaten er arealet hvor 5 av planens tomter er foreslått. Nordvest for platået synker terrenget ganske bratt ned mot Gloppeveien og er et areal som ikke er egnet for utbygging og hvor skoginteressene bør opprettholdes.

Landskapet er relativt isolert og er lite synlig fra omkringliggende områder. Utbygging vil ikke bli synlig fra sjøen. Landskapet innen foreslått utbyggingsområde preges av små koller, svaberg og vegetasjonen som i hovedsak består av røsslyng, blåbærlyng og glissen furuskog med trær preget av vind og lav tilvekst.

Følgende 5 bilder viser trekkene i landskapet og vegetasjonen.



Bilde som viser typisk landskap og vegetasjon på det flate partiet.



Bilde som viser landskap og vegetasjon inn mot tomt nr. 9.



Bilde som viser typisk landskap og vegetasjon på det flate partiet inn mot tomt nr.5.



Bilde som viser terreng og vegetasjon ned mot Gloppeveien.



Bilde som viser utsikt til sjøen fra tomt nr. 9.

Vegetasjon og dyreliv. Naturmangfoldloven.

De forutgående bildene viser hovedtrekkene i vegetasjonen innen planområdet. Artsdatabanken viser ingen truede eller sårbare arter i området. Området har heller ikke vært vurdert i vernesammenheng. Hovedtrekkene er glissen furuskog i det flate partiet med et innslag av røsslyng, blåbærlyng og mose. Moseartene er hovedsakelig bjørnemose og etasjemose. Ned mot Gloppeveien er det stort sett samme innslag av røsslyng, blåbær og moser. Skogen er imidlertid preget av furu, gran, bjørk og enkelte andre lauvtrær. Det er ingen sammenhengende edellauvskog i området.

Myrområdet som trolig ligger til grunn for navnet på området ble drenert ut for mange år siden og har derfor ingen karakteristiske myrarter. Bjørk, furu, gressarter og blåbær har etablert oppvekst i området.

Planområdet er ikke registrert som viktig dyrelivsområde. Elg, rådyr og hare er observert i området og for disse artene er det foreslåtte landbruksarealet viktig beiteområde vinterstid, særlig for rådyr. Utbygging av hyttene vil neppe føre til negativ innvirkning på disse artene.

6: RISIKO OG SÅRBARHETSANALYSE (ROS).

Risiko gir utrykk for kombinasjonen av sannsynligheten for og konsekvensen av en uønsket hendelse. Uønsket hendelse er en hendelse som kan medføre tap av liv, helse, miljø, viktig infrastruktur og materielle verdier. Risiko- og sårbarhetsanalyse er en systematisk fremgangsmåte for å beskrive og/eller beregne risiko. Risikoanalysen utføres ved kartlegging av uønskede hendelser og årsaken til og konsekvenser av disse. Når planer gjennomføres for utbygging skal planmyndighetene påse at ROS gjennomføres for planområdet. Analysen skal vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet for utbyggingsformål og eventuelle endringer som følge av planlagt utbygging.

ROS for Stormyrheia er vurdert i forhold til et program fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Programmet er revidert januar 2010.

Planområdet Stormyrheia har et areal på ca. 32 daa hvor ca. 5,6 daa er regulert for utbygging av 10 hytter. I forhold til risiko og sårbarhet anses arealet egnet for utbygging. Arealet har ingen menneske- og virksomhetsbaserte farer. I forhold til naturfarer er det ingen risiko for flom, erosjon og isgang og heller ingen risiko for skred hverken kvikkleireskred, jordskred, snøskred eller fjellskred. Aktuelle naturfarer kan være radon, skogbrann og storm/orkan. Utbygging i området kan øke risikoen for skogbrann, hyttebrann og skader på grunn av sterk vind. Utbygging fører også til økt avkjøring til Gloppeveien som øker risikoen for påkjørsler. Deler av planområdet består av brannfarlig vegetasjon, blant annet røsslyng og furuskog. Hyttebrann og skogbrann kan fort spre seg i området.

Radon er en radioaktiv, luktfri og usynelig gass som dannes ved nedbrytning av grunnstoffet uran. Uran forekommer i flere av Norges bergarter som for eksempel alunskifer, granitt og granittiske gneiser. Radon kan føre til lungekreft. På nettsidene til Norges geologiske undersøkelser og Statens strålevern finnes det ingen informasjon om radon innen Risør kommune. Planområdet omfatter i hovedsak granitt og det kan være risiko for radon. Planforslaget har med bestemmelser om at hensynet til radon skal tas ved oppføring av hyttene i området.

RISIKO	**FOREBYGGENDE TILTAK**
Radon.	Hyttene skal sikres mot radon gjennom kommunens byggesaksbehandling. Planbestemmelsene har med krav om dette.
Skogbrann/hyttebrann.	Området skal være tilgjengelig for det kommunale brannvesenet. Hyttene skal være utstyrt med utvendige brannslanger på minimum 25 meter. I tillegg skal hyttene ha brannvarslingssystem og innvendig brannslukningsutstyr.
Storm/orkan	Oppføring av hyttene skal ta hensyn til dette ved utforming og fastmontering i fjell. Trær som kan skade bygg og personer skal fjernes.
Påkjørsel ved tilkopling til Gloppeveien.	Tilkoplingen skal ha nødvendig siktavstand.

7: TEKNISKE TILTAK.

Vannforsyning.

Alle 10 hyttene skal ha en felles løsning for vannforsyning. Et alternativ er tilkopling til Kråkvåg Vannverk. Vannledningen ligger allerede på Gloppe eiendommen og bare ca 50 meter fra grensen til Stormyrheia. Vannverket bekrefter at Stormyrheias tomter og de eksisterende 3 hyttetomtene utenfor planområdet kan tilkoples vannverket. Selskapet som bygger ut hyttene på Gloppe bekrefter at avtale om tilkopling kan inngås. Problemet er at vanntrykket opp mot Stormyrheia er så lavt at vannforsyningen om sommeren ikke kan bli tilfredsstillende. Vannverket anbefaler derfor at det bygges en vanntank på 150 m3 som kan fylles opp før ferietiden begynner. Vanntanken må ha et pumpesystem som tilfører vann til hyttene. Reguleringsplanen har med et areal for eventuell etablering av vanntank. De kan bli aktuelt at de 3 nabohyttene tilkopler seg et fellesanlegg.

Et annet alternativ for felles vannforsyning er vannboring innen planområdet. Forsyning fra Nipe vannverk er vurdert, men dette vannet har i seg mye humus og alternativet er ikke aktuelt.

Når reguleringsplanen er godkjent vil det bli utarbeidet en egen plan for vannforsyningen. Planen skal godkjennes av kommunen.

Kloakk/avløp.

Alle 10 hyttene skal ha et felles anlegg. Et alternativ er at utbygging av Stormyrheia forutsetter høy standard med kloakkledning. Tvedestrand kommune har godkjent en tilkopling til det kommunale avløpsanlegget. Kloakkledningen går gjennom det nye hytteområde på Gloppe og ligger bare ca 50 meter fra Stormyrheia. Selskapet som bygger ut på Gloppe bekrefter at avtale om tilkopling kan inngås.

Et annet felles alternativ er at kloakk/avløp føres til et eget renseanlegg innen landbruksområdet ned mot Gloppeveien/Engene. Hyttene kan alternativt utstyres med biologiske toaletter, men det må i så fall utarbeides en plan for behandling av gråvann. Dette må også være en felles løsning for alle tomtene. Det kan også bli aktuelt at de 3 nabohyttene tilkopler seg et fellesanlegg.

Når reguleringsplanen for Stormyrheia er godkjent vil det bli utarbeidet egen plan for avløpsanlegg/avløpsløsning. Planen skal godkjennes av Risør kommune og eventuelt også av Tvedestrand kommune.

Strømforsyning.

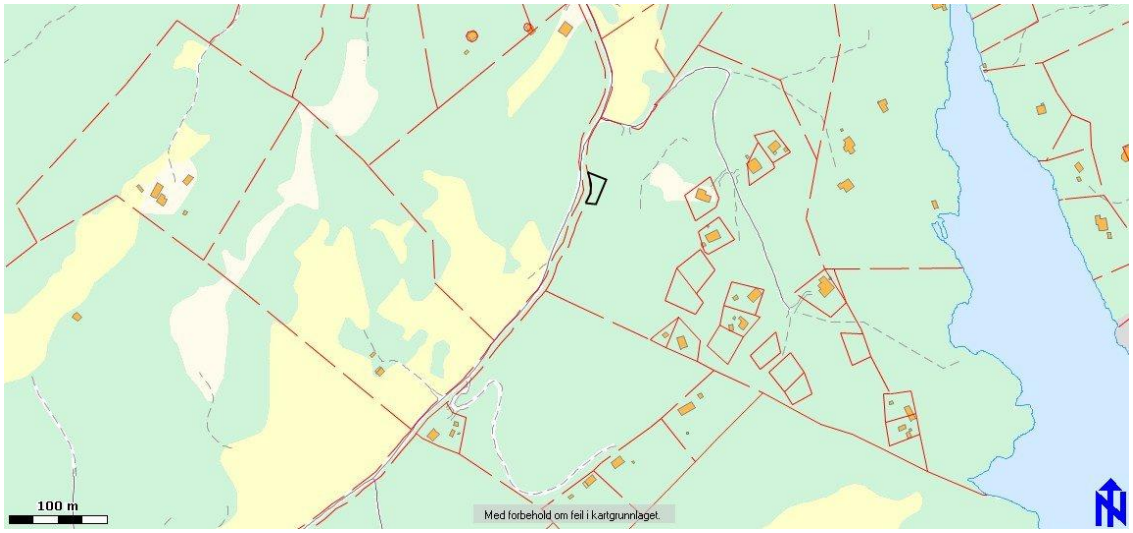
Agder Energi godkjenner strømtilkopling på den nye transformatoren som er etablert i utbyggingsområdet til Gloppe. Utbyggingsselskapet til Gloppe bekrefter at avtale om dette kan inngås. Transformatoren ligger ca 60-70 meter fra Stormyrheia. Alle strømkabler skal i planområdet legges i bakken.

Avfallsbehandling.

Det er gjennomført møte og befaring med RTA. Selskapet ønsker at det bygges en avfallsbod på 4x6 meter med sorteringscontainere. Selskapet ser gjerne at anlegget samordnes med andre hytter enn de som blir på Stormyrheia. Ved adkomstveien fra Gloppeveien er det, på grunn av terrengforhold ikke mulig å anlegge en slik bod. Ved Gloppeveien nærmere Nipe er det god plass for et slikt anlegg og god plass for søppelbilens parkering og andre biler som skal levere avfall. En bod i dette området, slik det vises på kartet, ligger nær containeren som dekker avfall fra Sundheia slik at Sundheia kan koples til boden. Arealet ligger på naboeiendommen, gnr.2 bnr.27 med Frode Hansen som grunneier og han er interessert i en slik felles løsning. Plan for et slikt fellesanlegg må fremmes som en egen søknad til Risør kommune.



Bilde som viser et forslag til avfallsbod.



Kart som viser plassering av avfallsbod på naboeiendommen.

Adkomstvei.

Planområdet tilkoples Gloppeveien ved bruk av den eksisterende veien opp til Stormyrheia. Veien er stedvis bratt og smal. Veien utvikles slik at tilkoplingen til Gloppeveien blir tilfredstillende og at bredde/stigningsforhold klargjøres også for adkomst med redningsbiler og lastebiler. Veien er regulert med en minimumsbredde på 6 meter som gir anledning til nødvendige grøfter. For å få til

god nok adkomst gjennom oppkjøringen fra Gloppeveien og de 2 neste svingene er reguleringsbredden vesentlig større. Som en ekstra adkomst for brannbiler og redningsbiler kan adkomsten skje gjennom området til Gloppe Hytter. Avtale om dette med Gloppe Hytter vil bli godkjent. Veianleggene i planområdet er regulert som privat vei. Ved tilkoplingen til Gloppeveien er det regulert siktsone på 4x15 meter. Reguleringsbestemmelsene gir veiene tilgjengelige for allmenn ferdsel til fots.

Båtplasser.

Det er ønskelig at hyttene på Stormyrheia får båtplasser. Risør kommune har innvilget tillatelse til å anlegge flytebrygge i Indre Nipekilen og på eiendommen til Stormyrheias grunneier. Blant annet har Fylkesmannen i Aust-Agder, miljøvernavdelingen, påklaget kommunens vedtak. Fylkesmannen i Telemark er oppnevnt som settefylkesmann for sluttbehandling av saken. Saken vil bli sluttbehandlet i 2012.

VEDLEGG 1: KUNNGJØRING OM OPPSTART. INNKOMNE UTTALELSER.

Høringsbrev:

Thor Vebrand Hope Nipe 23.september 2011.

Nipe

4950 Risør

Til adressater etter liste

MELDING OM OPPSTART AV REGULERINGSPLAN FOR DEL AV GNR. 2 BNR. 15 PÅ NIPE I RISØR KOMMUNE.

I henhold til bestemmelsene i Plan-og bygningsloven, § 12-8, gis denne orienteringen om at det skal utarbeides en reguleringsplan for en del av min eiendom på Nipe. Vedlagte kart viser planområdets beliggenhet og avgrensning. Planarbeidet starter i september og planforslaget vil bli tilsendt kommunen innen utgangen av året.

Området kalles for Stormyrheia og omfatter et areal på ca. 32 daa. Hensikten med planen er å legge til rette for fritidsbebyggelse med 10-12 tomter. Gjeldende kommuneplan for Risør har godkjent at arealet kan benyttes til dette formålet.

Merknader eller innspill til planarbeidet kan sendes meg på min postadresse eller e-postadresse thor-hop@online.no. innen 6.november då. Etter høringsfristen på 6 uker vil et videre samarbeid med aktuelle høringsinstanser bli vurdert.

Melding om oppstart kunngjøres også i Aust-Agder Blad den 24. september.

Hilsen

Thor Vebrand Hope

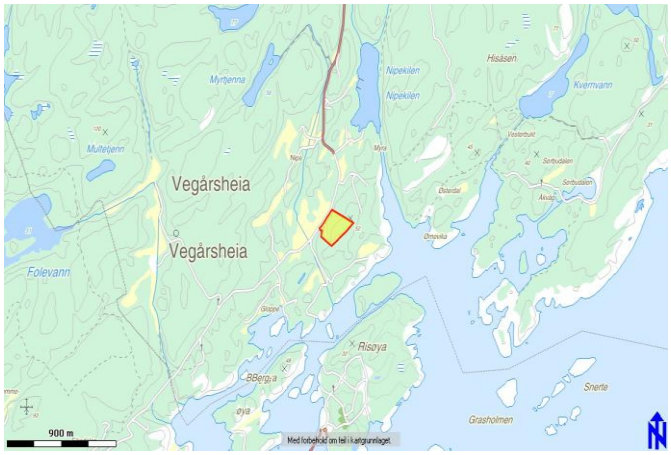
Vedlegg: Oversiktskart, detaljkart og oversikt over høringsinstanser.

Risør kommune, Risør Brannvesen, Fylkesmannen, Fylkeskommunen, RTR og Agder Energi får også planprogram og fylkesmannens sjekkliste.

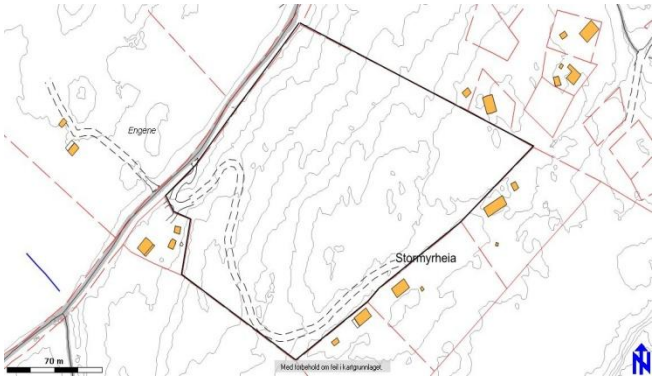
Kunngjøring.

Kunngjøring 24.september i Aust-Agder Blad.

OPPSTART AV PLANARBEID



I samsvar med plan-og bygningsloven, § 12-8 kunngjøres oppstart av reguleringsplan for del av gnr. 2 bnr.15 på Nipe i Risør kommune. Planområdet omfatter ca. 32 daa og skal reguleres for tilrettelegging av fritidsbebyggelse med 10-12 tomter. Området kalles for Stormyrheia.



Merknader eller innspill til planarbeidet kan sendes til Thor Vebrand Hope, Nipe, 4950 Risør eller e-postadresse

thor-hop@online.no innen 6. november 2011.

Høringsinstanser.

Offentlige instanser:

Statens Vegvesen Region Sør, Serviceboks 723, 4808 ARENDAL

Fylkesmannen i Aust-Agder, P.b. 788 Stoa, 4809 ARENDAL

Aust-Agder Fylkeskommune, P.b. 788 Stoa, 4809 ARENDAL

Agder Energi, Serviceboks 603, 4606 Kristiansand

RTA AS, Hestemyr, 4950 Risør

Barnerepresentanten v/Oppvekst-leder, Skolekontoret, Furumoveien 1, 4950 Risør

Risør Brannvesen, Furumoveien 1, 4950 Risør

Rådet for mennesker med nedsatt funksjonsevne v/Christian Haavind, Furumovn. 1, 4950 Risør

Naboer:

Gnr. Bnr.

2/27: Frode Hansen, Hopestranda, 4950 Risør

1/1: Solbjørg Theresie Gloppe Hagane, Gloppe, 4950 Risør

2/51: Rune Østheim, Hisåsveien 33, 4513 Mandal

2/55: Brit Dukstad, Heierstuveien 3D, 0880 Oslo

2/55: Arne Dukstad, Årrundveien 22, 0588 Oslo

2/55: Øyvind Dukstad, Likollen 22B, 1481 Hagan

2/56: Ragnar Østheim, Oddliveien 2A, 3513 Hønefoss

2/70: Stian Johnsen, Capralhaugen 73, 1358 Jar

2/79: Bertil Anderson, Løkkeveien 28, 3617 Kongsberg

2/99: Grete Karin og Oddvar Normann Kristoffersen, Feltveien 34, 2056 Algarheim

Innkomne uttalelser.

Statens vegvesen

Thor Vebrand Hope
Nipe
4950 RISØR

Behandlende enhet:	Saksbehandler/innvalgsnr:	Vår referanse:	Deres referanse:	Vår dato:
Region sør	Sindre Inntjore Levinsen - 37076937	2011/150692-003		02.11.2011

Melding om oppstart av detaljreguleringsarbeid for del av gnr/bnr 2/15 på Nipe i Risør kommune.

Vi viser til brev av dato 23.09.2011 fra Thor Vebrand Hope med melding om oppstart av detaljreguleringsarbeid for gnr/bnr 2/15 på Nipe i Risør kommune.

Hensikten med planen er å legge til rette for 10-12 tomter med fritidsboliger.
I kommuneplanen er planområdet avsatt til fritidsbolig. Planen grenser opp til kommunal veg

Ut over dette har vi ikke flere vesentlige merknader til oppstartsmeldingen.

Avdeling Aust-Agder - Seksjon for plan og forvaltning
Med hilsen

Glenn Solberg
seksjonsleder

Sindre Inntjore Levinsen
avdelingsingeniør

Kopi: Aust-Agder fylkeskommune, planavdelingen
Fylkesmannen i Aust-Agder, miljøvernavdelingen

Postadresse
Statens vegvesen
Region sør
Postboks 723 Stoa
4808 Arendal

Telefon: 815 48 000
Telefaks: 37 01 98 01
firmapost-sor@vegvesen.no

Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Langsævn 4
4846 ARENDAL

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Regnskap
Båtsfjordveien 18
9815 VADSØ
Telefon: 78 94 15 50
Telefaks: 78 95 33 52

FYLKESMANNEN I AUST-AGDER

Thor Vebrand Hope
Nipe

4950 RISØR

Deres ref.	Vår ref. (bes oppgitt ved svar) Sak nr. 2011/4672 / PKH	Dato 11.10.2011

RISØR KOMMUNE - REGULERINGSPLAN FOR DEL AV GNR/BNR 2/15 NIPE - MELDING OM OPPSTART

Vi viser til deres brev av 23.09.2011, med varsel om oppstart av privat detaljregulering for del av gnr/bnr 2/15 på Nipe.

Formål og planstatus
Formålet med planen er å legge til rette for fritidsbebyggelse med 10-12 tomter. Det vil antakelig bli lagt opp til høy standard, med vannforsyning, kloakk og strøm. Utover fritidsbebyggelse, er området tenkt regulert til veg, parkering, grønnstruktur og landbruk.

Planområdet, Stormyrheia, utgjør ca. 32 daa, og ligger ca. 350-500 m fra kystlinja.

I kommuneplanens arealdel er området avsatt til fremtidig byggeområde for fritidsbebyggelse. Reguleringsformålet er således i samsvar med kommuneplanen.

Innspill fra miljøvernavdelingen
Meldingen har vedlagt utfylt sjekkliste for reguleringsplaner. Det er ikke krysset av for spesielle miljøverninteresser innenfor planområdet.

Landskap og estetikk
Miljøvernavdelingen vil påpeke at all planlegging etter plan- og bygningsloven (pbl.) skal ivareta estetiske hensyn, jf. pbl. § 1-1, 5. ledd. For å ivareta landskapshensyn i reguleringsplanen bør en derfor søke løsninger som hindrer at bebyggelse medfører silhuettvirkning, og som sikrer at ny bebyggelse plasseres og utformes etter de premisser landskapet legger. Både arealbruksformål i reguleringsplanen, og reguleringsbestemmelser bør benyttes for å sikre estetiske hensyn.

I vedlagte sjekkliste for reguleringsplaner er det uttalt at planen ikke vil få store konsekvenser for landskapet, men at dette vil bli vurdert og beskrevet nærmere i planbeskrivelsen. Vi forutsetter at dette følges opp i det videre planarbeidet.

Naturmangfold
Naturmangfoldloven (nml.) trådte i kraft 01.07.2009. Dette innebærer at kommunen bl.a. ved sin saksbehandling av planer etter plan- og bygningsloven skal gjøre en vurdering etter prinsippene

i naturmangfoldloven kapittel 2 (§§ 8-12). Vurderingen skal fremgå av beslutningen, jf. nml. § 7.

Miljøvernavdelingen forventer at temaet omtales i det videre planarbeidet, og at kommunen foretar og synliggjør relevante vurderinger i henhold til de aktuelle bestemmelser i naturmangfoldloven.

Konsekvensutredning
Det er uttalt at planen vil bli vurdert på nytt i forhold til konsekvensutredning etter høring av oppstart, og vi legger til grunn at det vil bli foretatt en slik vurdering.

Under pkt. 3: *Planbeskrivelsen* i planprogrammet, er det videre uttalt at planbeskrivelsen vil omfatte følgende:

- Beskrivelse og dokumentasjon med tekst og bilder i forhold til landskap, naturmiljø og grønntareal, og
- beskrivelse av adkomst og vesgsystemet.

Videre er det uttalt at det vil bli utarbeidet risiko- og sårbarhetsanalyse, og at Grenlandsstandardens sjekkliste vil bli utfylt.

Vi forventer at ovennevnte gjennomføres, og legges til grunn for det videre planarbeidet.

Innspill fra andre avdelinger ved embetet
Øvrige avdelinger ved embetet har ingen ytterligere merknader til det påbegynte planarbeidet.

Med hilsen

Pia Karine Hem
rådgiver

Gry Gasbjerg
rådgiver

Brevet er elektronisk godkjent og sendes uten underskrift.
Saksbehandler: Anita Henriksen

Kopi til:

Risør kommune	Postboks 158	4952	Risør
Aust-Agder fylkeskommune, Arealplan	Postboks 788	4809	Arendal
Statens Vegvesen, Region sør	Postboks 723	4808	Arendal

AUST-AGDER
FYLKESKOMMUNE

Fylkesrådmannen

Thor Vebrand Hope
Nipe

4950 RISØR

Saksbehandler: ANHEN *Deres ref.:* *Vår dato: 04.11.2011*
Telefon (direkte): 37017311 *Vår ref.: 2011/3599-4* *Løpenr.: 32673/2011*

Detaljregulering Nipe gnr/bnr 2/15, Risør kommune - melding om oppstart

Vi viser til deres brev datert 23.09.11 med melding om oppstart av planarbeid for del av gnr/bnr 2/15 på Nipe i Risør kommune.

I oppstartsmeldingen oppgis det at området kalles Stormyrheia og omfatter et areal på ca 32 daa.
Hensikten med planen er å legge til rette for fritidsbebyggelse med 10-12 tomter.
Formålet er i tråd med kommuneplanens arealdel der området er avsatt til fremtidig byggeområde for fritidsbebyggelse.

Plan- og naturseksjonen har vurdert oppstartsmeldingen og vil påpeke at viktige premisser for det videre planarbeidet vil være hensynet til landskap og estetikk, og allmennhetens muligheter for ferdsel gjennom planområdet.

Kulturminnevernseksjonen har ingen merknader til oppstartsmeldingen.

Vennlig hilsen

Berit Weiby Gregersen
rådgiver

Anita Henriksen
seksjonsleder

Kopi:

Fylkesmannen i Aust-Agder	Postboks 788 Stoa	4809	Arendal
Statens vegvesen, Region sør	Postboks 723 Stoa	4808	Arendal

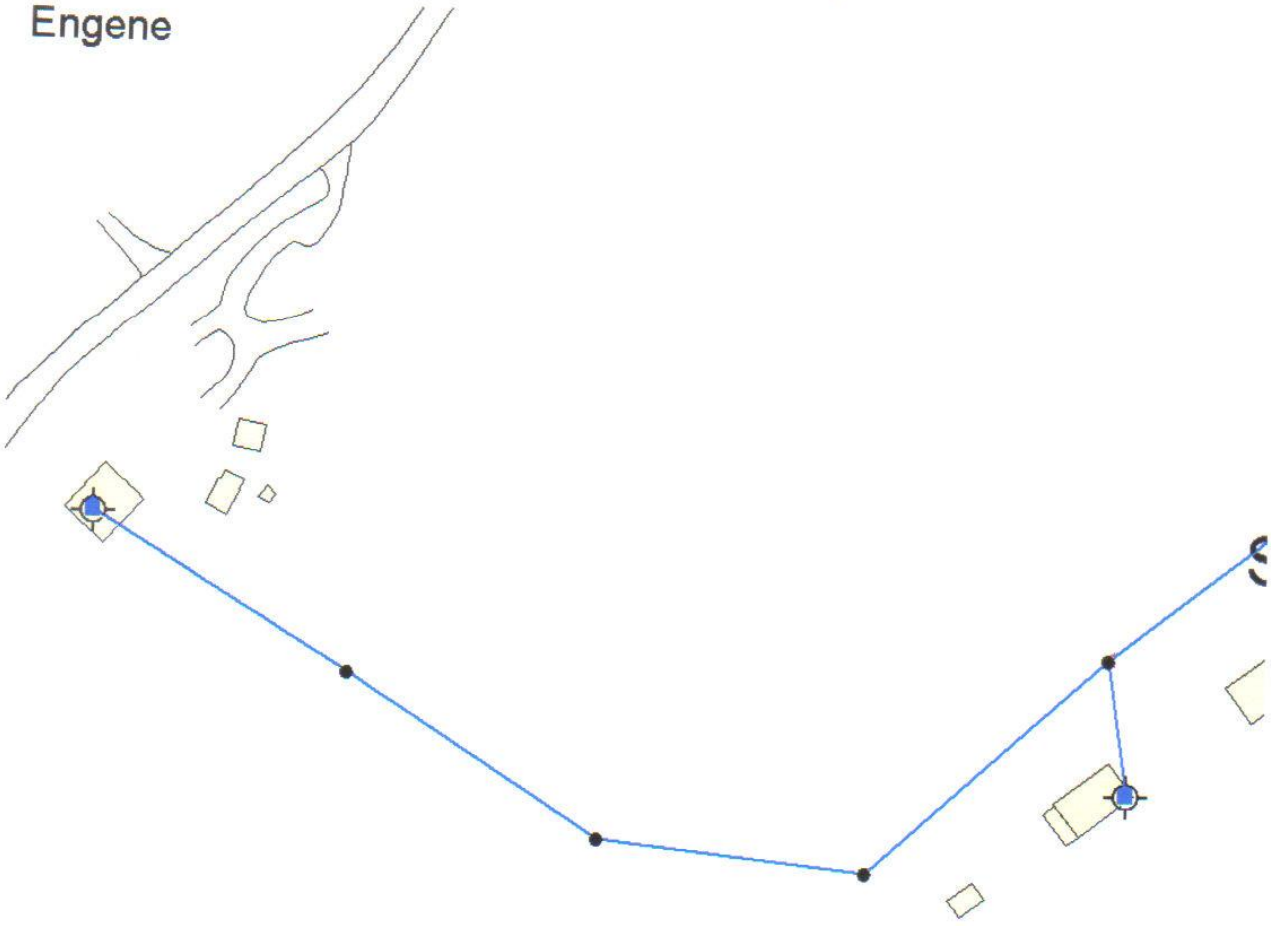
Hovedidentitet

Fra: "Rustad, Svein Erik" <Svein.Erik.Rustad@ae.no>
Til: <ma-an6@online.no>
Sendt: 20. oktober 2011 06:22
Emne: SV: Strømtilkpoling Stormyrheia på Nipe i Risør.

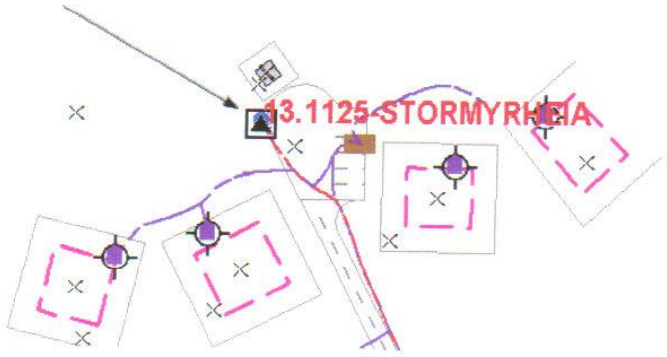
Hei

Viser til Deres forespørsel.

Det er mest aktuelt å koble dette anlegget til Tr. 13.1125 Storemyrheia som forsyner 400 V spenning



Tilkobles her



'i hører gjerne fra dere.

låper dette er til hjelp

Med vennlig hilsen

Svein-Erik Rustad | Storkunderådgiver

Agder Energi Nett AS · Storkunde
Besøksadresse · Kjøita 18, 4630 Kristiansand
Postadresse · Pb 794, 4809 Arendal
Dir.tlf · 38 60 86 21
Mobi · 90 98 94 70
Firmapost · nett@ae.no
www.aenett.no

Risør- og Tvedestrandregionens Avfallsselskap A/S

RTA

Thor Vebrand Hope
Nipe

4950 RISØR

Vår ref.: TGH Reg.nr.:042-11 Dato: 07.11.11

Oppstart reguleringsplan for Stormyrheia, gnr 2 bnr 15 – Risør.

I forbindelse med melding om oppstart for reguleringsplanen Stormyrheia Gnr 2/15 vil RTA be om at følgende blir innarbeidet i planen:

- Oppføring av sorteringsbu for avfall, jmf felles renovasjonsforskrifter for Gjerstad, Risør, Tvedestrand og Vegårshei. Vi ber om at plassering gjøres i samråd med RTA.

Med vennlig hilsen

Tor Georg Hagane
Daglig leder

Foretaksregisteret NO 877 540 332 MVA | Postadresse Hestemyr | Telefoner: 37 14 36 00 | Telefax: 37 15 31 37 | Bankgiro kto.nr 2907.68.05731

Tvedestrand kommune, e-post 8. november 2011:

Viser til Deres e-post og planforslag for Nipe i Risør.

Tvedestrand kommune kan ta i mot avløp fra dette området.

Det vil bli stilt samme krav for betaling av tilknytning og gebyrer som området Gloppe.

Risør kommune krever inn betaling og oppgjøret til oss går via Risør kommune.

Lykke til med planene

Hilsen
Anton Thomassen
-enhetsleder teknisk drift-

Heisann.

Først vil jeg si at det er bra at antall tomter er redusert til 10 – 12.

Det bør gi fine tomter med ”luft” i mellom hyttene.

Som utbygger skal du lage vei og jeg regner med at vi som alt er etablert for ta del i den uten kostnad.

Den veien som er i dag er det min far Nils Østheim og onkel Ragnar Østheim som til dels har bygget og holdt vedlike i mange år.

Så når du ruster opp nåværende vei går jeg ut ifra at du planlegger med parkeringsplass også til eksisterende 3 hytter på Stormyrheia.

Jeg mener at vi også har rett til båtplass som jeg og min far ikke har benyttet på mange år.

Det er fordi vi følte at det ble å trenge seg på når vi stadig til alle døgnets tider skulle gå helt innpå huset/ gården.

Men hvis du legger ut bryggeplass til nye hytter bør vi vel være med der.

Vil vi få tilbud om å kople oss på vann og kloakk?

Jeg har ikke tatt stilling til om det blir aktuelt, det kommer jo an på bl.a. hvilken pris det blir.

Ønsker deg lykke til med prosjektet og ønsker gjerne å bli innformert om reguleringsplanen og framdriften.

Med hilsen

Rune Østheim

Arne Dugstad 2/55
Øyvind Dugstad 2/55
Brit Dugstad 2/55
Heierstuveien 3D
0880 Oslo

Oslo 03.11.2011

Til
Thor Vebrand Hope
4950 Risør

INNSPILL TIL REGULERINGSPLAN FOR DEL AV GNR 2 BNR 15 PÅ NIPE

Vi viser til brev av 23. september 2011 om innspill til reguleringsplan for regulering av hyttetomter på Stormyrheia GNR 2 BNR 15 på NIPE. Som eier av hyttetomt 2/55 grensende til reguleringsplan for del av GNR 2 BNR 15 på Nipe, vil vi gjerne komme med et innspill til denne reguleringsplanen.

Familien Gloppe har fått sitt areal sør for vår tomt regulert til hyttetomter. Når nå Hope ønsker å regulere sitt areal på Stormyrheia, har vi få innsigelser mot dette, men da må alle som har tomter inntil denne reguleringsplan, også få de samme mulighetene til å dele opp sine tomter. Det er et krav i loven at kommunen må behandle alle mest mulig likt og rettferdig. Derfor ville det være naturlig å ta med også tomtene 2/51, 2/55 og tomt 2/56 inni en lignende reguleringsplan som blir gjeldende for området.

Dersom dette innspill skulle bli tatt til følge, ønsker vi som eiere av hyttetomt 2/55 på cirka 5 mål å dele vår tomt i tre tomter på cirka 1,5 mål hver.
Det er vårt ønske at dette kunne skje samtidig eller i samme omgang som denne reguleringsplan for GNR 2 BNR 15 blir godkjent.

Oslo 3. nov. 2011
Vennlig hilsen

Brit Dugstad Arne Dugstad Øyvind Dugstad

Brit Dugstad

Kopi sendt til Risør kommune

VEDLEGG 2: UTFYLLING AV GRENLANDSSTANDARDEN

Skriv ut skjema

SJEKKLISTE FOR PLANLEGGING *(NB! Sjekklista er under revisjon)* Nr. 50-011

Kommune .....

Forslag til reguleringsplan / bebyggelsesplan / reguleringsendring / for:

STORMYRHEIA GNR. 2 BNR. 15. RISØR KOMMUNE.

Denne sjekklisten skal gi en oversikt over i hvilken grad forslagsstiller har tatt opp/behandlet hvert tema i planen og planbeskrivelsen. Alle linjer skal krysses av. Dersom det er vesentlige mangler, kan en påregne å få sakspapirene i retur. Ved **Ja** skal det gå fram av planen eller planbeskrivelsen hvordan temaet er vurdert/behandlet. Konferer også referat fra forhåndskonferansen. Planforslaget skal presenteres på oppdatert kartgrunnlag, herunder ajourførte eiendomsforhold.

INNHOLDET I OG KONSEKVENSER AV PLANEN			
TEMA	**AKTUELLE SPØRSMÅL**	Ja	Uakt-uelt
	1 PLANFAGLIGE VURDERINGER	☐	
Overordnet plan	Planen skal være vurdert i forhold til kommune(del)planen: Planen er i henhold til kommune(del)plan: Planen er ikke i henhold til kommune(del)plan: Vil planen utløse krav om konsekvensutredning?	☒ ☐ ☐	 ☒
Landskap / fjernvirkning	Er planforslagets virkning i landskapet dokumentert (f.eks fotomontasje/modell/perspektivtegning)?	☐	☒
Naturgrunnlag	Er planen vurdert i forhold til: • grunnforhold • geologiske ressurser • topografi - innpassing i terreng • helningsgrad/solforhold • vegetasjon - ivareta viktig vegetasjon, behov for revegetering osv. • annet	 ☐ ☐ ☒ ☒ ☒ ☐	 ☒ ☒ ☐ ☐ ☐
Lokaliserings-faktorer	Er lokaliseringsfaktorer vurdert, som avstand til: • skole/barnehage • service/bad • friluftsområder/friområder • kollektivtilbud • annet	 ☐ ☐ ☒ ☐ ☐	 ☐ ☒ ☐ ☒ ☐
Senterstruktur	Blir planforslaget berørt av retningslinjer for etablering og utvidelse av kjøpesenter? Berører planforslaget intensjonene for en god steds- og senterstruktur?	☐ ☐	☒ ☒
Fortetting	Er planforslaget et ledd i kommunens strategi for fortetting/gjenbruk/omforming innenfor tettsted/by?	☐	☒
Grøntstruktur	Er planen vurdert i forhold til sammenheng i grøntstruktur i		

SJEKKLISTE FOR PLANLEGGING Nr. 50-011

INNHOLDET I OG KONSEKVENSER AV PLANEN			
TEMA	**AKTUELLE SPØRSMÅL**	Ja	Uakt-uelt
	tettbygd strøk?	☐	☒
	Er grønnstrukturen lett tilgjengelig for allmennheten?	☐	☒
Estetikk	Er planforslagets nærvirkning og fjernvirkning, og tilpasning til eksisterende omgivelser dokumentert?	☒	☐
	Er utnyttelsesgrad og byggehøyder vurdert i forhold til omgivelsene?	☒	☐
Utbyggings-rekkefølge	Er det sikret samtidighet evt. utbyggingsrekkefølge i opparbeidelse av felles utearealer, gang- og sykkelveger, trafikkløsninger, skole/barnehagedekning, V/A-plan o.l.?	☐	☐
		☐	☒
Utbyggingsavtale	Er det vurdert behov for utbyggingsavtale?	☐	☒
	Er det satt krav til driftsavtale og tilbakeføringsplan for masseuttak?	☐	☒
Økonomi	Vil realisering av planen utløse behov for offentlige midler?	☐	☒
	2 JORDVERN- OG LANDBRUKSFAGLIGE VURDERINGER		
Landbruk	Er planforslaget vurdert i forhold til landbruksinteresser, når det gjelder:		
	• langsiktig produksjonspotensiale for berørte arealer	☐	☒
	• arealtap, arrondering og drift for berørte landbrukseiendommer	☐	☒
	• konsekvenser og evt. miljømessige ulemper for tilgrensende landbruksareal, som kan medføre krav om restriksjoner på drift	☐	☒
	• alternative løsninger og arealdisponeringsmåter, ved omdisponering av landbruksareal til annet formål	☐	☒
	• avveining mellom hensyn til jordvern i forhold til andre samfunnsinteresser	☐	☒
Virkeområde jordloven og skogbruksloven	Skal delings- og omdisponeringsbestemmelsene i jordloven og skogbruksloven fortsatt gjelde?	☐	☒
	3 MILJØFAGLIGE VURDERINGER		
Naturverdier	Berører planforslaget områder som:		
	• er vernet eller foreslått vernet, herunder verna vassdrag	☐	☒
	• er registrert med lokal/regional/nasjonal verdi i biologisk mangfold-kartlegging?	☐	☒
	• er voksesteder/leveområder for sjeldne/sårbare/trua arter og samfunn, på land og i vann	☐	☒
	• er definert som inngrepsfrie naturområder	☐	☒

SJEKKLISTE FOR PLANLEGGING Nr. 50-011

INNHOLDET I OG KONSEKVENSER AV PLANEN			
TEMA	**AKTUELLE SPØRSMÅL**	Ja	Uakt-uelt
	• er kvartær- eller bergrunnsgeologisk interessante	☐	☒
Strandsone	Berører planforslaget byggeforbudet i strandsonen langs sjø?	☐	☒
Friluftslivs-interesser	Er konsekvensene av planen vurdert i forhold til: • områder av nasjonal/regional/lokal verdi for friluftslivet • friluftsområder/friområder • allmenn fri ferdsel/løyper/stier/markaområder • ferdsel i 100-m-beltet ved sjø, vann og vassdrag (fiske-, bade-, rasteplasser osv.)	 ☐ ☐ ☐ ☐	 ☒ ☒ ☒ ☒
Fiskeinteresser	Er konsekvensene av planen vurdert i forhold til gytemuligheter/oppvekstområder/leveområder/kantsoner	☐	☒
Viltinteresser	Er konsekvensene av planen vurdert i forhold til: • viltområder/vilttrekk, jf. viltkart • leveområder for sjeldne/sårbare/trua arter	 ☐ ☐	 ☒ ☒
Vassdrags-forvaltning	Fører planforslaget til konsekvenser for vassdrag, vannforekomst eller strandnære areal?	☐	☒
Vann, avløp og renovasjon	Er det tatt hensyn til kommunale retningslinjer for vann, avløp og renovasjon?	☒	☐
Forurensning	Er det foretatt en vurdering/dokumentasjon av helse- og sikkerhetsmessige konsekvenser mht: • luftforurensning fra eksisterende og planlagte kilder • støy fra eksisterende og planlagte tiltak (også trafikk) • forurensa grunn • drikkevann • bunn i sjø og vassdrag (mudring)	 ☐ ☐ ☐ ☒ ☐	 ☒ ☒ ☒ ☐ ☒
ENØK	Er energifleksible varmesystemer vurdert eller integrert? Det bør tilstrebes å legge til rette for energifleksible løsninger også for områder som ikke har muligheter for dette i dag.	☐	☒
	4 KULTURLANDSKAP OG KULTURMINNER		
Kulturlandskap	Berører planforslaget: • kulturlandskap med høy verdi • grense mellom by/tettsted og landbruksareal	 ☐ ☐	 ☒ ☒
Kulturminner	Er det foretatt vurderinger av/dokumentert forhold til: • automatisk fredede kulturminner, på land og i vann • vedtaksfredede kulturminner • bevaringsverdige bygninger og miljøer	 ☐ ☐ ☐	 ☒ ☒ ☒

SJEKKLISTE FOR PLANLEGGING Nr. 50-011

INNHOLDET I OG KONSEKVENSER AV PLANEN			
TEMA	**AKTUELLE SPØRSMÅL**	Ja	Uakt-uelt
	5 SAMFUNNSSIKKERHET OG BEREDSKAP		
Naturbasert sårbarhet	Er det tatt hensyn til evt. fare som.:		
	• ras/skred - stein, jord, leire, snø	☐	☒
	• flom	☐	☒
	• radon/stråling	☒	☐
Virksomhets-basert sårbarhet	Er det tatt hensyn til fare mht.:		
	• industrianlegg - brann/eksplosjon	☒	☐
	• virksomheter hvor kjemikalieutslipp og andre forurensninger kan forekomme	☐	☒
	• lagringsplasser (industrianlegg, havner, bensinstasjoner) hvor farlige stoffer lagres	☐	☒
	• elektromagnetisk felt fra kraftledninger (helsefare)	☐	☒
	• anlegg for deponering og destruksjon av avfall og spesialavfall og gamle fyllplasser	☐	☒
	• forurenset grunn og sjøsedimenter i forbindelse med planlagt endret bruk av tidligere industritomter	☐	☒
	• transport av farlig gods (spesielle traséer)	☐	☒
Infrastruktur	Er det tatt hensyn til potensiell risiko i forbindelse med:		
	• veitrafikk/transportnett	☐	☒
	• skipstrafikk/kaianlegg	☐	☒
	• flyplasser	☐	☒
	• jernbane	☐	☒
	• damanlegg	☐	☒
	• kraftforsyningsanlegg	☐	☒
	6 FOLKEHELSE, BARN OG UNGES, FUNKSJONSHEMMEDES OG ELDRES INTERESSER		
Leke- og oppholdsareal	Er arealene vurdert i forhold til krav til egnethet for lek og opphold når det gjelder:		
	• lokalisering (solfylt, vindskjermet, god vegetasjon, trafikksikker atkomst, avstand til nye og eksisterende boligområder)	☐	☒
	• størrelse, utforming, kvalitet (dekke behov, utnytte terreng og klima)	☐	☒
	• variasjon mht. ulik type lek til ulike årstider	☐	☒
	• lett tilgjengelig og tilpasset ulike brukergruppers behov	☐	☒
	• helse- og sikkerhetsmessige forhold (sikring, oversiktelig, uten forurensning)	☐	☒
Forhold til utenforliggende	Er det foretatt en total vurdering av behovet for ulike typer leke- og oppholdsareal i forhold til planens utenforliggende		

SJEKKLISTE FOR PLANLEGGING

Nr. **50-011**

INNHOLDET I OG KONSEKVENSER AV PLANEN			
TEMA	**AKTUELLE SPØRSMÅL**	Ja	Uakt-uelt
boligområder	boligområder?	☐	☒
Tap/erstatning av lekeareal	Er det vurdert om planen fører til tap av bestående/egnede lekeareal (lekeområder, nære friluftsområder, åpne plasser, barnetråkk, "100-metersskog")? Er evt. erstatningsareal avsatt? Erstatning skal kompensere eller bedre eksisterende forhold, og dekke nytt og eksisterende behov.	☐ ☐	☒ ☒
Tilgjengelighet	Er planområdet vurdert i forhold til løsninger som gir tilgjengelighet for alle (universell utforming)?	☐	☒
Landskapsplan	Er det utarbeidet en landskapsplan som viser eksisterende vegetasjon, nyplanting, veier, parkering, gangvei, stigningsforhold og leke- og oppholdsareal?	☐	☒
	7 VEG- OG VEGTEKNISKE FORHOLD/ TRAFIKKSIKKERHET		
Trafikkforhold	Er det foretatt vurderinger av trafikkforhold ved etablering langs hovedveger (adkomst, trafikkmengde/ÅDT, trafikkavvikling for ulike trafikantgrupper)? Fører tiltaket til økt trafikk? Er kapasitet for parkering, inkl. for funksjonshemmede, vurdert?	☐ ☐ ☒	☒ ☒ ☐
Trafikkplan/ vegutforming	Er planen vurdert i forhold til om vegene tilfredsstiller veglov/ vegnormal, evt. standard for kommunale veger, når det gjelder: • vegbredder • fortau/gang- og sykkelveg/sykkelfelt og fotgjengerkryssinger • stigningsforhold • universell utforming • areal for snøopplag og grøfter, skjæringer og fyllinger • kryss/avkjøringer med frisiktsoner, også mot G/S-veger • byggegrenser	 ☒ ☐ ☐ ☐ ☐ ☒ ☐	 ☐ ☒ ☒ ☒ ☒ ☐ ☒
Utvidelser og nyetableringer	Er trafikksikkerhet og trafikkavvikling vurdert i forhold til utvidelser og nyetableringer ved kryss?	☒	☐
Kollektivtrafikk	Er det behov for: • kollektivfelt, busslommer, bussrepo, leskur? • drosjeholdeplass? • annen kollektivløsning (tog, bybane, ferge o.l.)?	 ☐ ☐ ☐	 ☒ ☒ ☒
Universell utforming	Er kollektivløsningen universelt utformet?	☐	☒
Trafikksikkerhet	Er trafikksikkerhet, tilgjengelighet og samtidighet vurdert		

SJEKKLISTE FOR PLANLEGGING Nr. 50-011

INNHOLDET I OG KONSEKVENSER AV PLANEN			
TEMA	**AKTUELLE SPØRSMÅL**	Ja	Uakt-uelt
	spesielt mht: • skole/barnehage • skoleveg/barnetråkk • lekeareal/oppholdsareal/friluftsområder • bussholdeplasser/kollektivtilbud • av- og påstigningsfelt • nærbutikk • boligområder • forbindelseslinjer og kryssing for myke trafikkanter	☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐	☒ ☒ ☒ ☒ ☒ ☒ ☒ ☒
	8 ANDRE KOMMENTARER		

Sjekklisten er et hjelpemiddel som tar opp hovedspørsmål i en plansak. Listen er ikke uttømmende!

3 BEKREFTELSER/SIGNERING

Sjekklisten er gjennomgått av forslagsstiller i forbindelse med utarbeiding av planforslaget. Det bekreftes at avkryssede utredningsbehov har vært vurdert.

Forslagsstiller: _____ dato: _____ sign. :

VEDLEGG 3: FORELØPIG UTTALELSE FRA RISØR KOMMUNE. E-POST DATERT 26.APRIL 2012.

Hovedidentitet

Fra: "Trondsen, Camilla" <Camilla.Trondsen@risor.kommune.no>
Til: "Marit Anderson" <ma-an6@online.no>
Sendt: 26. april 2012 09:12
Emne: Justeringer av reguleringsplan Stormyrheia, før høring.

Hei.

Jeg behandler nå reguleringsplanen for vedtak i formannskapet om offentlig høring. I den forbindelse må planen justeres noe, og det er en fordel om dette rettes opp i planen før saken skal behandles i formannskapet.

Vei: I plankartet må det presiseres at det er en privat vei som går gjennom hyttefeltet, det er mer hensiktsmessig å bruke betegnelsen "privat vei" enn "vei". I reguleringsbestemmelsen 5.1 kan det da også føyes til: Privat vei skal være tilgjengelig for allmenn ferdsel til fots. (Dette for å følge opp fylkeskommunens uttalelse ved oppstart, om allmennhetens muligheter til ferdsel gjennom området).

I tillegg må det både i bestemmelsene og plankartet reguleres frisiktsone ved avkjøring fra kommunal vei til hyttefeltet. Denne må være i henhold til kommunens veinorm, 4x15meter frisikt i begge retninger målt fra avkjørselens senterlinje, og det må ikke beplantes, eller være vegetasjon i over 0,5m høyde i frisiktsoner.

Parkering: I henhold til plankartet er det regulert inn parkeringsplasser, men i henhold til reguleringsbestemmelsen **2.9** skal adkomst/avkjørsel til eiendommene medfølge byggesøknad og **3.5** *På tomtene kan det anlegges adkomstvei og parkering.* (dette kan misforstås noe, og det må presiseres om det skal det være felles parkering i de områdene som er regulert til dette, eller om hver enkelt hytte skal lage avkjøring og biloppstillingsplass på egen eiendom?) Plankartet må på dette punktet samsvare med bestemmelsene. Dersom en skal ha avkjøring til de enkelte tomtene, må plankartet angi avkjøring til fritidseiendommene.

Friluftsområde: Dersom det skal anlegges en større lekeplass for barn, bør dette reguleres inn i plankartet. I henhold til miljøverndep. Veileder til reguleringsplan, kan det i et friområde opparbeides stier og f.eks grillplass, benker og bord. Tynnhogst kan tillates i samråd med kommunen. Bestemmelsen må derfor endres tilsvarende.

Rekkefølgekrav:
6.1 må byttes ut med *"VA- planer skal godkjennes av kommunen før det gis tillatelse til hyttebygging. Hyttene skal enten tilkoples kom. avløp fra Tvedestrand eller ha felles renseanlegg innenfor planområdet. Alle tekniske planer skal godkjennes av kommunen".*

2.3 må som følge av dette endres noe. Bestemmelsen *" som toalettløsning benyttes biologisk toalett av godkjent type når vann ikke er innlagt"*, er mest aktuelt i et hyttefelt som består både av eldre hyttebebyggelse og ny, der den eldre hyttebebyggelsen fra før har løsning knyttet til biologisk toalettløsning. Dette vil ikke være tilfellet ved denne reguleringsplanen, og bestemmelsen om biologisk toalett må utgå. Det åpnes derimot for valgmuligheten med å tilkople off. avløp til Tvedestrand eller et felles renseanlegg for hele hyttefeltet. Vann må tilkoples Kråkvåg vannverk, eller løses ved felles vannboring.

Generelt:
3:2 Siste setning *" hyttas farge skal tilpasse seg landskapet"* må endres til *"hyttenes fargesetting skal underordne seg naturen på stedet"*.
5.3 Det må her tilføyes at bygning for oppbevaring av vanntank skal byggesøkes før oppføring.

Har dere for øvrig fått noe tilbakemelding fra fylket om arkeolog har undersøkt planområdet? Eller skal undersøke?

Med vennlig hilsen

Camilla Trondsen
Avd. Ingeniør plan- og byggesak
Risør kommune
Tlf: 37 14 96 80
camilla.trondsen@risor.kommune.no