

«Navn»

«Adresse»

«Poststed»

Referanse: «Referanse»

Arendal, 05.11.2019

Vår ref: 625795-01

## FORHÅNDSHØRING AV FORSLAG TIL REGULERINGSENDRING

På vegne av Fiskerihavna Risør AS sendes det iht. §12-14 i plan- og bygningsloven ut forhåndshøring av forslag til endring av reguleringsplan for Holmen i Risør kommune (planid 2010005), ikraftsatt 27.10.2016 og sist endret i vedtak av 08.05.2018.

([http://webhotel2.gisline.no/gislinewebplan\\_0901/gl\\_planarkiv.aspx?planid=2010005](http://webhotel2.gisline.no/gislinewebplan_0901/gl_planarkiv.aspx?planid=2010005)).

Formålet med endringen er å legge til rette for oppføring av nytt fiskemottak. Det er ønskelig å legge til rette for bygging av en boenhet i tilknytning til det nye anlegget.

Etter brannen i fiskemottaket i april 2019 er det satt opp midlertidige brakker og containere for å kunne fortsette driften av mottaket. Det planlegges nå å rive eksisterende bygg og bygge nytt mottak på samme sted. Det er utarbeidet byggesakstegninger for det nye bygget. Prosjektet forutsetter justering av reguleringsplanen før byggesaken kan behandles.

Endringsforslaget omfatter eiendom med gnr 16 og bnr 1262, som i gjeldende plan er regulert til industriformål; Fiskemottak (område A). Anleggsområde M1 (marina med tilhørende rampe, brygger og gangareal) tas med da det er ønskelig å justere formålsgrensen mellom fiskerimottaket og marinaen. Havneområdene i sjø knyttet til fiskerihavn (o\_T1) og marina tas med for å hjemle utlegging av flytebrygger (liggekai for fiskebåter). Foreslåtte endringer er nærmere redegjort for på den neste sidene. Dokumentene kan også lastes ned fra kommunens hjemmeside:

<https://www.risor.kommune.no/politikk-og-organisasjon/kunngjoringer-og-horinger/>

Vi vurderer at foreslåtte endringer ikke vil påvirke gjennomføringen av reguleringsplanen. Endringene vurderes å ikke gå utover hoveddrammene i planen eller berøre hensynet til viktige natur- og friluftsområder. Endringsforslaget sendes i den anledning ut på forhåndshøring til berørte høringsinstanser, grunneiere, naboer og gjenboere. Merknader til endringsforslaget bes sendt til Asplan Viak AS, Pb. 701, 4808 Arendal eller [Johan.Nyland@asplanviak.no](mailto:Johan.Nyland@asplanviak.no). Spørsmål kan rettes til undertegnede.

Frist for å komme med merknader er satt til **torsdag 28. november 2019**.

Med vennlig hilsen  
Asplan Viak AS

**Johan Nyland**  
Gruppeleder Plan

T: 41444049 | 417 99 417

E: [joan.nyland@asplanviak.no](mailto:joan.nyland@asplanviak.no)

## INNHold

|                                               |          |
|-----------------------------------------------|----------|
| <b>Foreslåtte endringer .....</b>             | <b>2</b> |
| Endring av plankartet .....                   | 2        |
| Endring av bestemmelsene .....                | 6        |
| <b>Redegjøresle .....</b>                     | <b>6</b> |
| Arealer og utnyttelse .....                   | 6        |
| Skille mellom fiskemottaket og marinaen ..... | 7        |
| Etablering av flytebrygger .....              | 7        |
| Regulerte høyder .....                        | 7        |
| Adkomster / tilgjengelighet .....             | 7        |
| Parkering .....                               | 7        |
| Renovasjon, støy og lukt .....                | 7        |
| Varslingsliste .....                          | 8        |

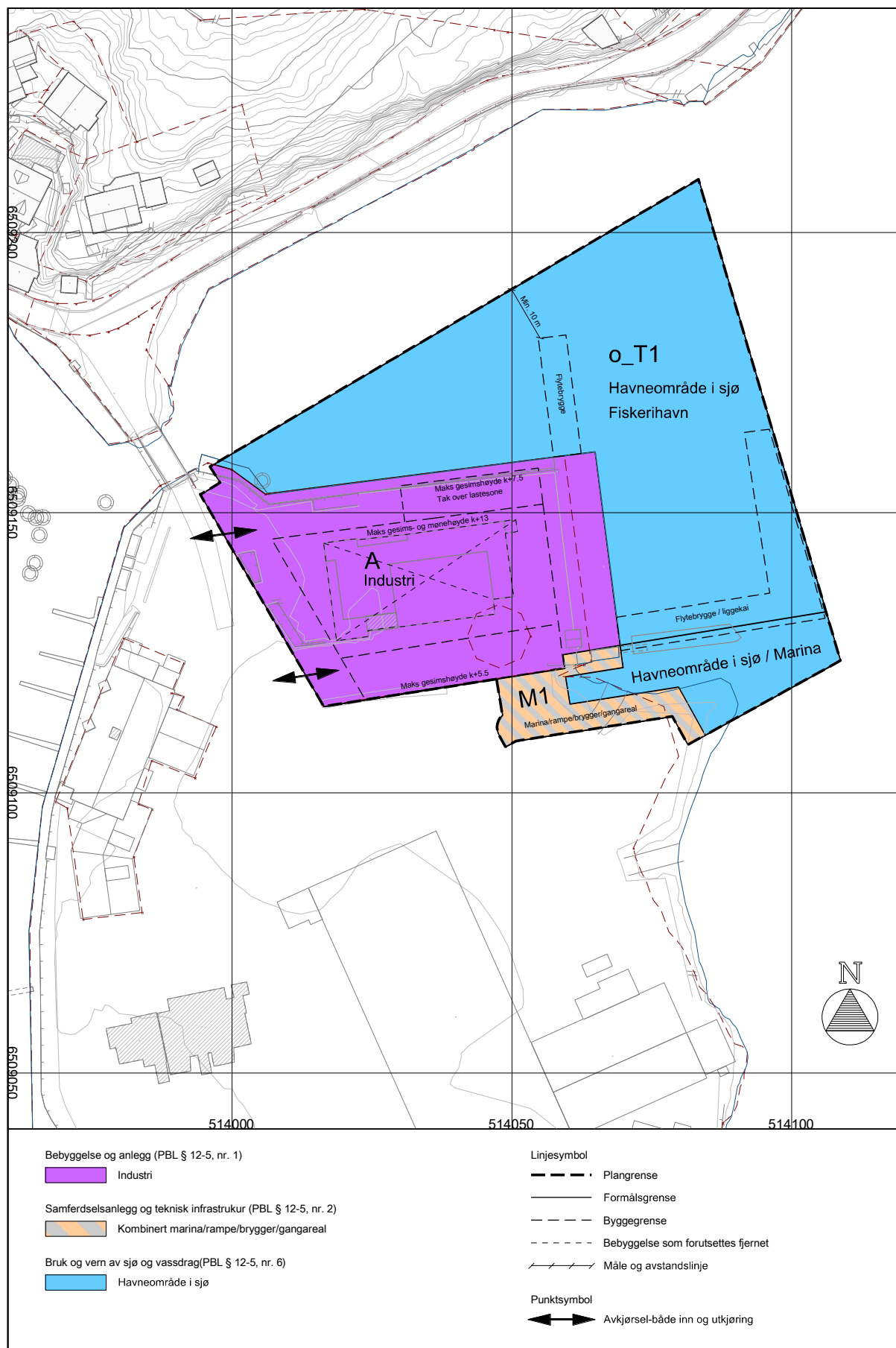
## FORESLÅTTE ENDRINGER

### Endring av plankartet

Det foreslås følgende endringer av gjeldende reguleringsplan:

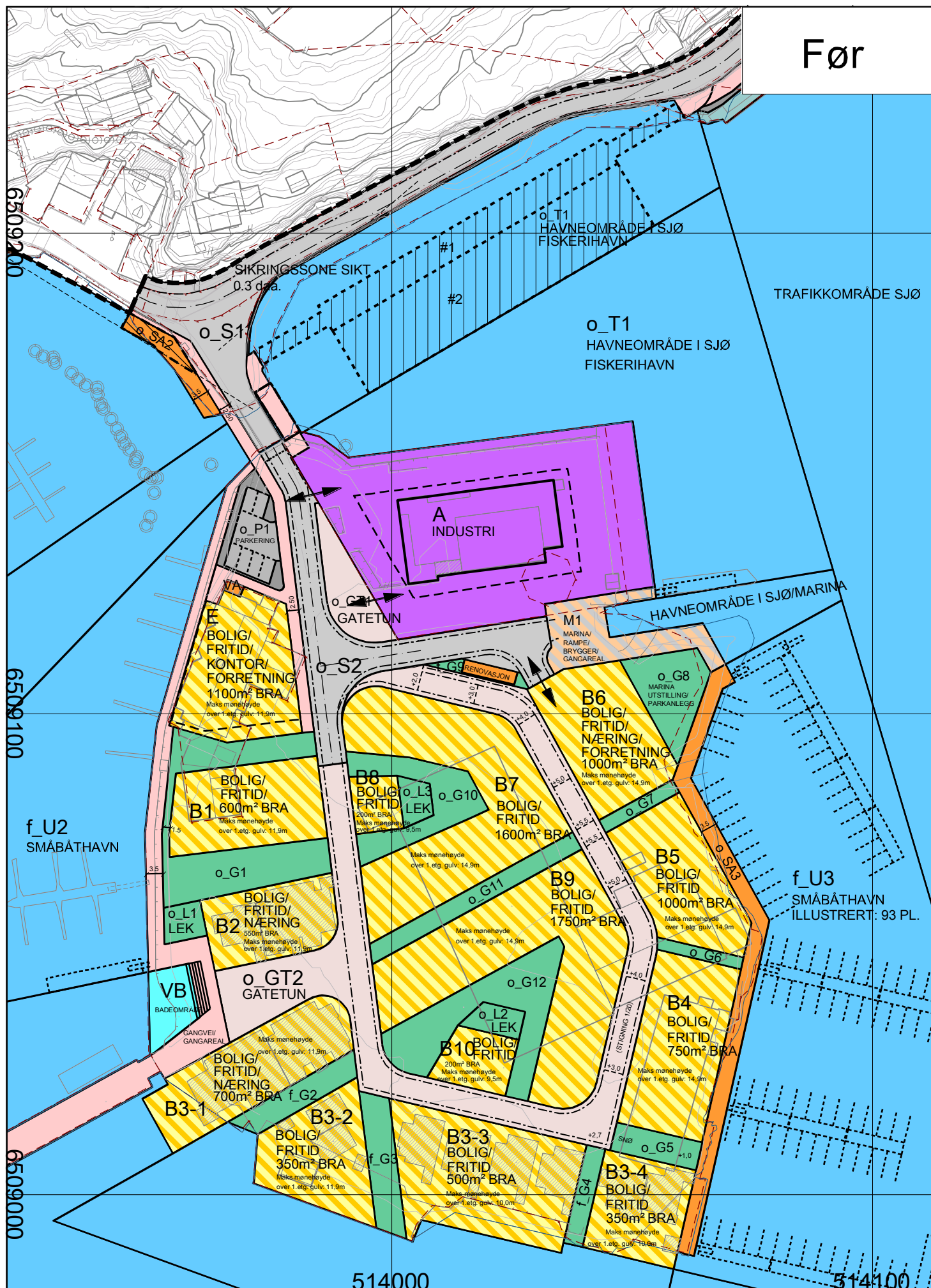
- **Justering av regulerte byggegrenser**  
Det reguleres inn ny byggegrense i tomtegrensen i sør, slik at det kan settes opp en rad med boder i en etasje til fiskerne mot adkomstvei o\_S2 i sør.  
Byggegrensen for hovedbygningen utvides 3,9 m mot kaia i øst.  
Det reguleres inn ny byggegrense mot nord slik at det kan bygges tak over lastesonen.  
Det reguleres inn byggegrense for utlegging av flytebrygger i nord og i øst i havneområdet o\_T1 (Fiskerihavn). Byggegrensen for flytebryggen i øst plasseres slik at brygga både kan betjene fiskerihavna på nordsiden og marinaen på sørsiden.
- **Justering av regulerte byggehøyder**  
Gjeldende reguleringsplan hjemler bygging av 2 etasjes bygg med maks møne/gesims 8,0 meter over gulvnivå i 1. etasje. Maks gesims- og mønehøyde foreslås omregulert til kote +13 for hovedbygget. Det gir mulighet for oppføring av bygg i 3 etasjer.  
Maks gesimshøyde for bodene i sør settes til kote +5,5.  
Maks gesimshøyde for bygging av tak over lastesonen settes til kote +7,5.
- **Justering av regulerte formålsgrenser**  
Formålsgrensen mellom industriområde A (Fiskemottak) og anleggsområde M1 (kombinert formål for marina med tilhørende rampe/slipp, brygger og gangareal) tilpasses slik at bodene for fiskerne kan settes opp langs eksisterende eiendomsgrense i sør frem til foreslått byggegrense mot øst.  
Formålsgrensen mellom havneområdene i sjø regulert til fiskerihavn (o\_T1) og Marina justeres slik at det kan ligge fritidsbåter langsetter flytebrygga på sørsiden uten at disse stenger for opptak av fritidsbåter på eksisterende rampe/slipp.

Illustrasjonene på de neste sidene viser forslag til plankart, samt plansituasjonen før og etter foreslått endring.

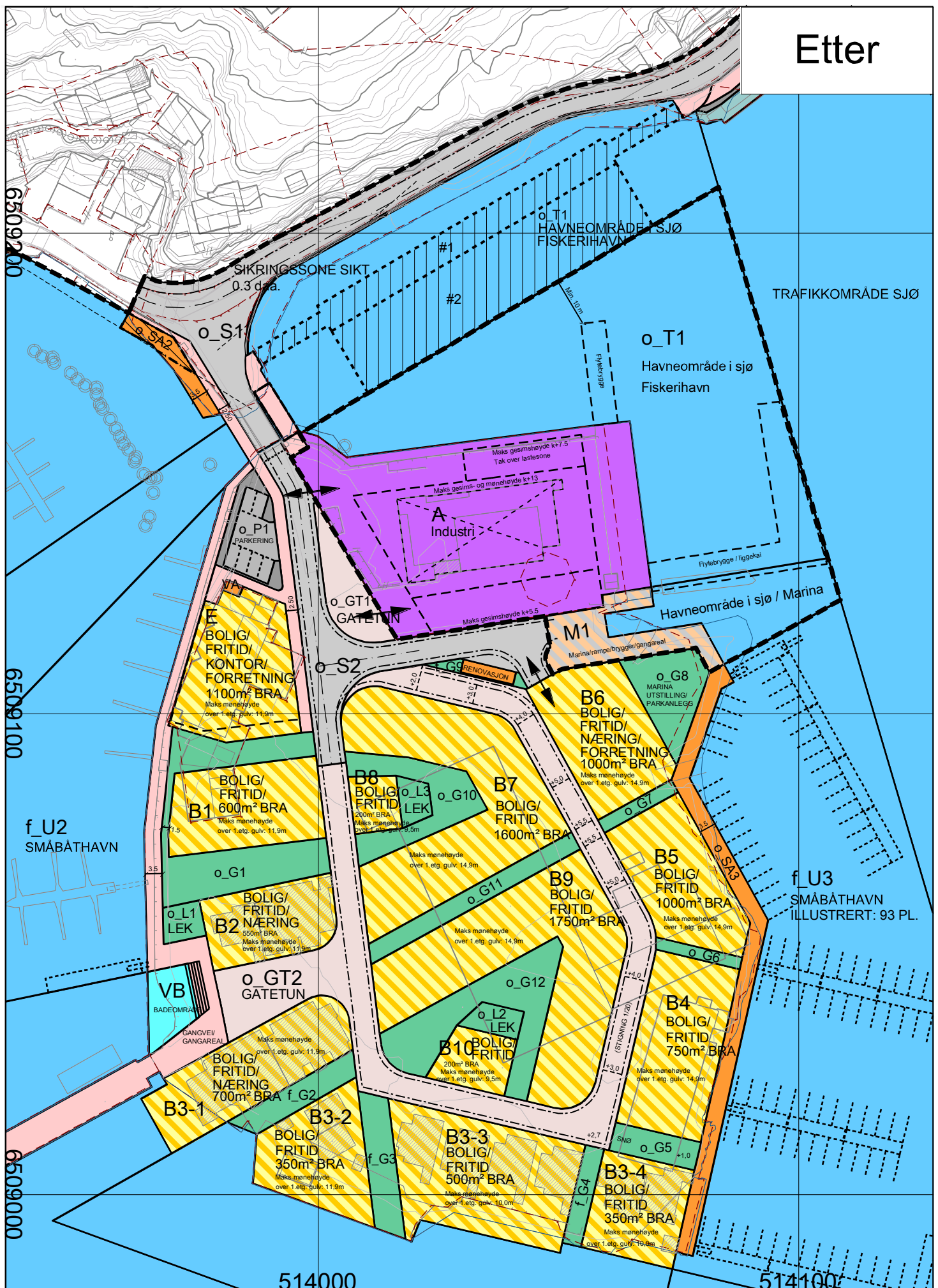


Forslag til plankart for reguleringsendringen (pr 04.11.2019)

# Før



Etter



## Endring av bestemmelsene

Det foreslås følgende endring av bestemmelse 4.1 Industri (Bebyggelse og anlegg)

| Gjeldende bestemmelse                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Forslag til revidert bestemmelse                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Eksisterende Industri / Fiskemottak, A, videreføres med fiskeforedling, kontordrift, engros- og detaljhandel, catering og servering i tilknytning til fiskemottaket.</p> <p>Utnyttelsesgraden i formålsområdet tillates økt innenfor angitt byggegrense markert på plankartet. Maksimalt tillatt BYA: 850 m<sup>2</sup>. Maks. høyde for møne/ gesims 8,0 meter over 1.etg. gulv.</p> <p>Parkering for virksomheten skal ivaretas innenfor egen formålsgrense.</p> <p>For formålet tillates gulvhøyde i 1.etg. lavere enn kote +3,0.</p> | <p>Eksisterende Industri / Fiskemottak, A, videreføres med fiskeforedling, kontordrift, engros- og detaljhandel, catering og servering i tilknytning til fiskemottaket.</p> <p>Det tillates etablert en boenhet i tredje etasje som kan benyttes både til fast bosetting og til fritidsbruk. Det skal etableres uteoppholdsareal for boligen på minimum 50 m<sup>2</sup> som takterrasse over næringsdelen.</p> <p>Bebyggelsen tillates gjenoppført i eksisterende stil med flatt tak og trekledning.</p> <p>Utnyttelsesgraden i formålsområdet tillates økt innenfor angitt byggegrense markert på plankartet. Maksimalt tillatt BYA: 850 m<sup>2</sup>. Maks. høyde for møne/ gesims er som angitt på plankartet.</p> <p>Parkering for næringsvirksomheten og den ene boenheten skal ivaretas innenfor egen formålsgrense.</p> <p>For formålet tillates gulvhøyde i 1.etg. lavere enn kote +3,0.</p> |

Det er ikke gjort endringer i noen av de andre bestemmelsene.

## REDEGJØRESLE

### Arealer og utnyttelse

Tomtearealet for fiskemottaket (område A) økes med knappe 24 m<sup>2</sup> som følge av endringen. Regulert utnyttelse opprettholdes som i gjeldende regulering.

Arealet for anleggsformålet marina med tilhørende rampe/slipp, brygger og gangareal reduseres med 18 m<sup>2</sup> i forslaget.

Sjøarealene tilknyttet marinaen økes med 78 m<sup>2</sup> blant annet for å sikre adkomst og tilgang til flytebryggeanlegget på sørsiden, uten at båter som ligger langsetter flytebrygga stenger for tilkomst til slipp/rampa.

Fiskerihavna reduseres med stripe på 84 m<sup>2</sup> helt i sør som følge av at formålsgrensen mot marinaen forskyves ca 2,5 meter mot nord. Rent funksjonelt har dette liten betydning da flytebrygga, som skal betjene lystbåter på sørsiden og fungere som liggekai for fiskebåter på nordsiden, planlegges lagt ut i skillet mellom regulert marina og regulert fiskerihavn.

## **Skille mellom fiskemottaket og marinaen**

Planlagte boder for fiskerne plassert mot syd vil gi et naturlig skille mellom fiskerimottaket og offentlig vei (o\_S2) og landdelen av marinaen (M1). Landdelen reguleres slik at den gir tilgang til bryggeanlegget uavhengig av fiskemottaket.

På sjøsiden vil regulert flytebrygge gi tilsvarende skille mellom fiskerihavna på nordsiden og marinaen på sørsiden.

## **Etablering av flytebrygger**

Byggegrensa for flytebrygga i sørøst er satt slik at brygga kan plasseres i overgangen mellom fiskerihavna og marinaen og dermed betjene begge sidene.

Utlekking av flytebrygger er søknadspliktig. Det må ved prosjektering av forankringssystem for bryggeanlegget dokumenteres at planlagt forankring ikke kommer i konflikt med eksisterende pumpeledning i sjø.

## **Regulerte høyder**

Regulering av gesims- og mønehøyde til maks kote +13 for hovedbygget, tilsvarer høyden på eksisterende bygg i felt E, som i dag har møne på kote +13,6. For felt E i vest er maks mønehøyde regulert til 11,9 m over 1. etasje gulv. For byggeområdene B6 og B7 sør for Fiskemottaket er maks mønehøyde regulert til 14,9 meter over gulvhøyden i 1. etasje. Det er i reguleringsplanen stilt krav om at laveste gulvnivå i boligbebyggelse ikke skal være under kote +3.

## **Adkomster / tilgjengelighet**

Transportmønsteret beholdes som i dag og som i gjeldende regulering med to avkjørsler. Adkomsten i sør gir enkel tilgang til bodene for fiskerne, mens varesonen til mottaket legges på nordsiden av mottaket. Det er planlagt å bygge tak over varesonen. Muligheten for å kjøre rundt bygget opprettholdes.

Adkomst til mottaket skjer fra kaia i øst, mens publikumsadkomst til butikk/utsalg skjer i vest.

Inngang til boligen skjer via trapperom på nordsiden, vest for varesonen. Det etableres heis i tilknytning til trapperommet. Det gjør at boligen oppfyller kravene til tilgjengelighet boenhet.

Boligen planlegges i 3. etasje med direkte tilgang til uteoppholdsarealer, som vender både mot sør og vest, på taket av næringsdelen.

## **Parkering**

I vestre delen av tomte etableres det parkering for kunder/besøkende. Parkering for boligen planlegges integrert som del av bodrekka. All parkering løses på egen tomt.

## **Renovasjon, støy og lukt**

Det er i møte med Risør og Tvedestrand-regionens Avfallsselskap AS (RTA) avklart at næringsavfall kan hentes fra låst avfallsrom i takoverbygg på sørøstsiden av bygget og at privat avfall kan håndteres som for de øvrige boligene i området.

I nybygget vil alt av varelevering inn og ut skje via lukkede rom / beholdere. Dette vil redusere støy og lukt fra fiskemottaket i forhold til dagens drift, slik at naboer / besøkende ikke skal oppleve dette som problematisk.

## Varslingsliste

| Epost                                | Navn                                          | Referanse              | Adresse                            | Poststed          |
|--------------------------------------|-----------------------------------------------|------------------------|------------------------------------|-------------------|
| firmapost-sor@vegvesen.no            | Statens vegvesen, Region sør                  | Aust-Agder distrikt    | Serviceboks 723                    | 4808 Arendal      |
| fmavpost@fylkesmannen.no             | Fylkesmannen i Agder                          | Miljøvernnavdelingen   | Postboks 788 Stoa                  | 4809 Arendal      |
| postmottak@austagderfk.no            | Aust-Agder fylkeskommune                      | Arealplan              | Postboks 788 Stoa                  | 4809 Arendal      |
| postmottak@fiskeridir.no             | Fiskeridirektoratet                           | Region Sør             | P.b. 185 Sentrum                   | 5804 Bergen       |
| post@kystverket.no                   | Kystverket                                    | 1. Distrikt Sør        | Serviceboks 625                    | 4809 Arendal      |
| firmapost@ae.no                      | Agder Energi                                  |                        | Serviceboks 603                    | 4606 Kristiansand |
| rta@rta.no                           | RTA AS                                        |                        | Hestemyr                           | 4950 Risør        |
| post@risor.kommune.no                | Risør kommune                                 |                        | Postboks 158                       | 4952 Risør        |
| heidl.rodven@risor.kommune.no        | Risør kommune                                 | Heidi Rødven           | Postboks 158                       | 4952 Risør        |
| aust-agder@fortidsminneforeningen.no | Fortidsminneforeningen                        | Avdeling Aust-Agder    | Gamle Tollboden, Nedre Tyholsvei 7 | 4836 Arendal      |
| jim@fiskemottaket.no                 | Risør Fiskemottak AS                          | Jim Berg               | Solsiden 3A                        | 4950 Risør        |
| rune@skomakerstuen.no                | Fiskerihavna Risør AS                         | Rune Skomakerstuen     | Postboks 158                       | 4951 Risør        |
|                                      |                                               |                        |                                    |                   |
|                                      | Eldrerådet                                    | Per Christian Andersen | Furumveien 1                       | 4950 Risør        |
|                                      | Rådet for mennesker med nedsatt funksjonsevne | Inger Bømark Lunde     | Furumveien 1                       | 4950 Risør        |
|                                      | Verneforeningen gamle Risør og Søndeled       | Alf Jeppesen           | Solsiden 18a                       | 4950 Risør        |
|                                      | Solsiden 1 AS, c/o Backe Prosjekt AS          | 16/745, 1346           | Postboks 358                       | 1326 Lysaker      |
|                                      | SMØRDAL, Morten Plesner                       | 16/747                 | Siriusveien 1                      | 0492 Oslo         |
|                                      | GREGENSEN, Elisabeth Log Arve                 | 16/749, 752            | Solsiden 42                        | 4950 Risør        |
|                                      | GAARDE, Bente Tønnesen og Stein               | 16/852                 | Langkroken 5                       | 1394 Nesbru       |
|                                      | BØHM, Tor Bernhard                            | 16/853                 | Lammers Gate 15                    | 3014 Drammen      |
|                                      | HALVORSEN, Jørgen                             | 16/1346/0/2            | Kragsgate 48 B                     | 4950 Risør        |
|                                      | ANDERSEN, Nils Martin                         | 16/1346/0/3            | Skolegata 12 D                     | 4790 Lillesand    |