



Risør kommune

## Reguleringsplan for del av Østebøområdet, gnr/bnr 12/15, 23 og 167 - oppstartsmøte

Oppstartsmøtets formål er å avklare offentlige forutsetninger for at planforslaget skal kunne realiseres, og skal danne grunnlaget for en god planprosess. Momentene i denne referatmalen skal fylles ut. Referatet godkjennes av partene ved underskrift i forbindelse med avslutning av møtet. Tekst i blått inneholder linker til nyttige nettsteder.

Saksnavn: Reguleringsplan for del av Østebøområde, gnr/bnr 12/15, 23 og 167

SaksID: Arkivsaksnr 2018/1584

Saksbehandler: Heidi Rødven

Møtested: Risør kommunehus

Møtedato: 28.11.18

Til stede fra forslagsstiller	Til stede fra kommunen
Kai Åsolv Andersen, grunneier	Heidi Rødven
Johan Østengen, planlegger – Plankontor: Østengen & Bergo as	

### 1. Bakgrunnen for å igangsette planarbeidet

(Her beskrives hva som er forslagsstillerens intensjon med å sette i gang planarbeidet)

Sjøsentret AS ønsker å flytte hoveddelen av sin virksomhet fra Holmen til Østebø/Hestemyr og etablere butikk med utstilling av båter lang fylkesvei 416. En liten del av virksomheten beholdes på Holmen. Det er ønskelig å åpne opp mellom tomte ved fylkesveien og inn til eksisterende bygg på Hestemyr.

Vedlegg (materiale som forelår fra forslagsstiller til oppstartsmøtet):

Skisse for utnyttelse av området. Vedtak fra Risør bystyre med aksept for planendring. Situasjonkart tilhørende politisk sak, datert 28.09.18.

### 2. Planforutsetninger

Reguleringsplanform : Jfr. **PBL kapittel 12**  Detaljregulering  Områderegulering

#### 2.1

**Området berøres av følgende overordnede planer** (fylkesplaner, kommuneplanens arealdel, kommunedelplaner, områdereguleringsplaner, temaplaner med mer):

PlanID	Godkjent	Plannavn	Formål (som blir berørt)
--------	----------	----------	--------------------------

2014	20.06 2006	Kommuneplanens arealdel	Riktig vedtaksdato: 24.09.2014 Samme formål som i gjeldende reguleringsplan: Bolig, friluftsområde, vei.
------	------------	-------------------------	---

## 2.2

**Ny plan vil erstatte (helt eller delvis) følgende andre planer** (reguleringsplaner, bebyggelsesplaner mm):

PlanID	Godkjent	Plannavn	Formål (som blir berørt)
2015003	28.05.15	Østebøområdet	Bolig, friluftsområde, annen veggrunn

Status på planen i dag:  Juridisk bindende  Ikke juridisk bindende

## 2.3

**Pågår det annet planarbeid i nærområdet?**  Ja  Nei

*Merknad:*

Kommunedelplan for ny E18 og fv 416 - planprogram ligger ute til høring med høringsfrist 14.12.18. Planområdet avsluttes vest for det området som skal endres og skal teoretisk ikke berøre eiendommen.

## 2.4

**Vil planforslaget samsvare med overordnet plan?**  Ja  Nei

*Merknad:*

Området skal hovedsakelig omreguleres til "forretning", "vei" og "annen veigrunn".

## 2.5

**Vil planforslaget utløse krav om konsekvensutredning / planprogram?**  Ja  Nei

*Jfr. Forskrift om konsekvensutredninger*

*Merknad: - Faller planen innunder forskriftens § 2): Skal konsekvensutredes*

*- Faller planen innunder forskriftens § 3 og 4): Skal konsekvensutredes*

*NB! Dersom planen faller innunder § 3 men IKKE inn under § 4 skal dette fremgå av varsel og kunngjøring om oppstart av planarbeidet, jfr. forskriftens § 5.*

*Merknad: For området gjelder regional plan for kjøpesenter som angir en minstestørrelse på forretninger på 1000 m2. Butikken vil ha plasskrevende varer (båter), men har ikke behov for et så stort areal. §10 i KU-forskriften angir at konflikt med regionale planbestemmelser kan medføre krav til KU. Behov for KU bør derfor vurderes på nytt etter at det meldt oppstart av planen og det foreligger høringsuttalelser fra overordnede instanser, da særlig fylkeskommunen.*

## 2.6

**Vil ny plan utløse behov for utbyggingsavtale?**  Ja  Nei

*Jfr. PBL kapittel 17*

*Merknad:*

## 2.7

**Har kommunen tilfredsstillende kartgrunnlag for området?**  Ja  Nei

*Merknad:*

Kommunen har 1,0-meterskoter på høydegrunnlag.

## 2.8

**Planforslaget må forholde seg til følgende rikspolitiske/statlige retningslinjer og bestemmelser**  
**Rikspolitiske retningslinjer, jfr. PBL 1985 § 17-1 første ledd**

- for samordnet areal og transportplanlegging:
- for styrking av barn og unges interesser:
- for vernede vassdrag:

## 2.9

**Statlige planretningslinjer, jfr. PBL 2008 § 6-2**

- for klima- og energiplanlegging i kommunene:

## 2.10

**Rikspolitiske bestemmelser**

- om midlertidig stopp i etablering av kjøpesentra utenfor sentrale deler av byer og tettsteder:  
Reguleringsplanen har bestemmelser om maks 10000 m2 bruksareal for forretningsområdene og en minstestørrelse på 1000 m2 for hver butikk. Dette må vurderes nærmere i planarbeidet.

## 3. Kommunale vedtekter og retningslinjer som gjelder for planområdet

(Kommuneplanens bestemmelser – kommuneplanens retningslinjer – kommunale vedtekter for parkering – kommunale vedtekter for lekeplasser –

- Utfyllende bestemmelser til kommuneplanens arealdel
- Retningslinjer for fritidsbebyggelse i Risør kommune
- Kommunalteknisk veinorm
- Kommunalteknisk VA-norm

## 4. Krav til varsel om oppstart av planarbeidet

*Jfr. Oppstart av planarbeid § 12-8 i PBL.*

Kopi av referatet fra oppstartsmøtet sendes regionale myndigheter ved varsling om oppstart av planarbeidet. Forslagsstiller skal varsle oppstart av planarbeidet. Før planarbeidet varsles igangsatt anbefales det at varslingsmaterialet oversendes kommunens saksbehandler for gjennomsyn.

*Varselet skal inneholde:*

	<i>Merknad:</i>
4.1 Oversiktskart hvor planområdet er avmerket	x
4.2 Kart i egnet målestokk med avmerket planavgrensning	x
4.3 Brev som orienterer om hensikten med planarbeidet, dagens arealbruk, gjeldende planstatus og ønsket reguleringsformål	x

## 5. Viktige utredningsbehov for planarbeidet – foreløpig vurdering

- Hovedtema Bør utredes i forbindelse med planarbeidet – sjekkliste for Grenlandsstandard

I forbindelse med varsel om planarbeid innsendes sjekkliste fra Fylkesmannens miljøvernavdeling + Risør kommunes sjekkliste for estetiske hensyn og miljøinteresser.

### 5.1 Planfaglige vurderinger

Planavgrensning skal innbefatte 12/15, del av 12/23 som vist på kommunens kart datert 28.09.18 tilhørende politisk sak, 12/167 og deler av fv med avkjørsel og tilhørende frisktssoner. I tillegg vil

endringen omfatte bestemmelsene til planen (§ 10) som gjelder områdene for forretning/kontor/tjenesteyting.

Ref. punktet ovenfor: Det er tilstrekkelig at Fylkesmannens sjekklister fylles ut og følger med oppstartsmedlingen.

## **5.2 Jordvern- og landbruksfaglige vurderinger**

Ingen

## **5.3 Miljøfaglige vurderinger**

Klima og miljø må vurderes i planbeskrivelsen.

## **5.4 Kulturlandskap og kulturminner**

Det er rester av en gammel vei i området og verdien av denne må vurderes.

## **5.5 Samfunnsikkerhet og beredskap**

Det skal utarbeids risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) før planen legges ut til offentlig ettersyn. Det bør ses spesielt på forebyggende tiltak for brann og trafiksikkerhet.

## **5.6 Folkehelse, barn og unges, funksjonshemmedes og eldre interesser**

Ikke relevant. Fortau til framtidig bussholdeplass beholdes som i eksisterende plan.

## **5.7 Veg- og vegtekniske forhold / trafiksikkerhet**

Fylkesvei 416 beholdes som i dag. Statens veinormaler må følges med tanke på avkjørsel og frisiktsoner. Internt på tomte vil det bli vei inn til Hestemyr. Kunde parkering og sikkerhet for gående internt på tomte må ivaretas

5.8 Andre kommentarer:

Det må vurderes om 12/170 skal tas med i planavgrensningen og evt. få angitte kotehøyder for planeringshøyde.

# **6. Krav til planforslaget – innhold og materiale**

Lista nedenfor viser hvilke forventninger kommunen har til komplett materiale på bakgrunn av det vi er kjent med på oppstartsmøtet. Forslagsstiller er ansvarlig for å vurdere behov for ytterligere dokumentasjon som et resultat av de tilbakemeldinger man får ved varsel om oppstart og eventuelt seinere i prosessen.

1. Plankart - digital (i henhold til siste sosi-standard + pdf-format)
2. Bestemmelser (pdf + word-format)
3. Planbeskrivelse
4. Liste over varslede
5. Varslingsbrev
6. Avisannonse
7. Innkomne merknader
8. Utfylt sjekklister (inkl. ROS-analyse der behov)
9. Dokumentasjon på at vegens senterlinje er riktig geometrisk bygget opp
10. Illustrasjonsplan
11. Farger
12. Svart/hvitt
13. Fotomontasjer
14. Perspektivtegninger
15. Byggetegninger
16. Modell
17. Analyser
18. Annet (spesifiser)

I tillegg til pkt 1 – 8 (obligatorisk), bør det vurderes behov for fotomontasje eller perspektivtegning. I beskrivelsen må det legges vekt på å beskrive landskapsmessige konsekvenser av tiltaket med vekt på innsyn fra sjøen.

Når kommunen har mottatt kopi av utsendt varsel om igangsatt planarbeid, legges dokumentene i varslet ut på kommunens hjemmeside.

## 7. Kommunaltekniske anlegg

Veg  
Vann  
Avløp  
Renovasjon  
Annet

Kommentarer: Vann og avløp er offentlig og ligger i veikant på samme side som tomtene som skal omreguleres. Slokkevannskapasitet bør avklares med Enhet for eiendom og tekniske tjenester.

## 8. Kommunens foreløpige råd og vurderinger

Ingen utover punktene ovenfor.

## 9. Framdrift

Forslagsstillers planlagte dato for varsel om oppstart: Før nyttår 2018

Forslagsstillers planlagte dato for oversendelse av forslag til kommunen: Ikke avklart

Utlegging til offentlig ettersyn antas å skje seinest: 12 uker etter at komplett materiale foreligger

## 10. Bekreftelser

Prioriterte utredningsbehov for planarbeidet er angitt så langt dette har vært mulig på grunnlag av tilgjengelige opplysninger under oppstartsmøtet.

Verken oppstartsmøtet eller referatet gir rettigheter i den senere saksbehandlingen. Naboprotester, protester fra beboerorganisasjoner, krav fra offentlige myndigheter mv. vil kunne føre til krav om endring av planforslaget, evt. endring av fremdriften på behandlingsprosessen.

Kommunen har opplyst om gjeldende gebyrregulativ for behandling av plansaker.

Faktura sendes tiltakshaver: Sjøsenderet AS v/Kai Åsulv Andersen Totalt gebyr vil beløpe seg til ca. 55000,-

Risør kommune, den 28.11.18

Referent : Risør kommune v/ Heidi Rødven

Referatet er godkjent og mottatt.

For forslagsstiller: .....

Dato: .....

5.12.2018