



Kommune

Enhet plan og bygg

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Dato: 25.06.2021
Vår ref: 21/2598-3
Deres ref:
Saksbeh.: Ahmed Imad Joseph
Tlf.

Referat fra oppstartsmøte 24.06.21

Saksnavn: Reguleringsplan for Heiveien Sør, gnr/bnr 15/1
PlanID: 2022004
Arkivsaksnr 21/2598
Saksbehandler: Ahmed Imad Joseph
Møtested: Risør kommune
Møtedato: 24.06.21, kl 13:00

Til stede fra forslagsstiller

Til stede fra kommunen

Arvid Solli – Rettighetshaver/ utbygger	Nina Lieng Christiansen – enhet for eiendom og teknisk
Camilla Trondsen Solli – prosjektleder - WPS	Ahmed Imad Joseph – enhet for plan- og byggesak
	Rune Røilid – Østre Agder Brannvesen

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. Det er sendt inn planinitiativ datert 01.06.2021 og vi viser til denne for detaljer.

a) Formålet med planen

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

I kommuneplanen er området satt av til boligbebyggelse, og regulering til boligformål. Fortetting med boligformål vil være i samsvar med kommuneplanen. I møtet ble det opplyst om at det er høyere krav til infrastruktur for boligområder, som f.eks. krav til sikker skolevei, parkering, uteområder og tilgang på vann- og avløpsanlegget.

b) Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet



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

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

Kommunen har ingen kommentarer til planavgrensningen, men her vil planarbeidet utløse en økning i trafikkb belastning på eksisterende anlegg/ Tyriveien. Det må tas hensyn til eksisterende bebyggelse, og dersom det oppstår behov for utbedring eller endringer i trafikkmønstret må dette sikres gjennom planbestemmelsene. Det er noen boligeiendommer som har etablert boder og plen på eiendommen dere ønsker å regulere. Dette gjelder spesielt eiendommene som ligger sør-øst for planområdet (Rogneveien/ Tyriveien).

c) Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Ingen merknader foreløpig, men det må tas hensyn til eksisterende bebyggelse i Heiveien, Skauveien Tyriveien og Rogneveien. Mot Skauveien er det en hensynsone høyspent, hvor bebyggelsen er tenkt utenfor. Kommunen anbefaler at det reguleres inn grønne buffersoner mot eksisterende bebyggelse. Ved detaljregulering skal minst 50 % av boenhetene i nye byggeområder være utformet etter prinsipp for tilgjengelig boenhet, jf. kommuneplanens bestemmelser § 2-4.

Det må avsettes plass til lekeareal hvor minimum 50 % av området er universell utformet. Arealet av lekeplassen skal være på minimum 200 m².

d) Utbyggingsvolum og byggehøyder

Det skal engasjeres arkitekt i arbeidet med bebyggelsens tilpasning til området og landskapet. Det planlegges for rundt 20-25 boliger, både frittliggende og konsentrert bebyggelse. Det planlegges inntil 3 etasjer som muliggjør underetasje for å ta opp terrengforskjeller. Dette vil bli nærmere vurdert i planprosessen.

Noe av bebyggelsen vil være synlig fra sjøen, men ikke mer enn eksisterende bebyggelse i fremkant.

Det må legges vekt på å etablere varierte boenheter både i størrelse og prisklasse.

e) Funksjonell og miljømessig kvalitet

Ingen merknader.

f) Klima og miljø:

Utbygger må i reguleringsarbeidet ha høy fokus på klima og miljø ved utvikling av områdene, bl.a. ved valg av bygningstyper, materialer og energikilder, bevaring av grønne områder og tilrettelegging for gående og syklende. Utbygger oppfordres også til å ha høy fokus på utslippsfri bygg- og anleggsplass, sirkulærøkonomi og å føre klimaregnskap.

g) Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planer på naboeiendom:

Planavgrensningen er i samsvar med kommuneplanen.

Kommunen har igangsatt planlegging med utbygging i Tyriveien, tomt 15/73. Planlagt bebyggelse og anlegg vil være utenfor tomtegrensene 15/73, vedlagt ligger situasjonskart som viser foreløpig planer. De nye enhetene skal ha adkomst og p-plasser på østsiden av planlagt bebyggelse. I følge prosjektleder for utbygging i Tyriveien vil de nye enhetene bil tilkoblet offentlig vann- og avløpsnett. Tilkobling til

avløpsledning vil være i Tyriveien, men det vil bli etablert felles slamutskiller. Vanntilkobling vil også være i Tyriveien, men litt avhengig av vanntrykk, da bebyggelsen er tenkt etablert med sprinkleranlegg. Overvann skal føres til terreng, da kommunen ikke har noen overvannsledninger i Tyriveien.

h) Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Ettertid av oppstartsmøtet har kommunen registrert en del merknader fra beboere i området. Merknaden ligger vedlagt, og kommunen forutsetter av disse naboene blir varslet i forbindelse med planarbeidet.

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

Østre Agder Brannvesen har retningslinjer for brann, se vedlegg.

Det ligger kommunalt VA- anlegg rundt planområdet. Det er flere mulige tilkoblingspunkt på det kommunale VA-nettet. Det er et gammelt VA-anlegg i veien, dvs. fellesanlegg for både spillvann og overvann. Ledningene er i betong, og utbygger bør finne et påkoblingspunkt som er av nyere tid. Skauveien har nyere VA- ledninger, ca. fra 2018. Det er planer om å sanere VA-anlegget i Heiveien, men det er uvisst når det skal gjøres. Dersom det skal kobles på felles anlegg må det legges til rette for slamavskiller, som evt. kan frakobles seinere om det er kapasitet nok på nettet.

Vanntrykket i området må sjekkes før videre planlegging. Det må også undersøkes om det er nok kapasitet på ledningsnettet for slokkevann. Krav til slokkevann er oppgitt i veilederen for brann.

Det er tenkt utbyggingsavtale med kommunen i forhold til overtagelse av vei og VA. Dette vil bli varslet om i forbindelse med oppstartmeldingen.

Det skal utarbeides teknisk plan som skal godkjennes før rammetillatelse.

Det går en høyspent gjennom planområdet, som ikke er lagt inn som hensynsone i kommuneplanen. I videre arbeid, vil man undersøke muligheten for å legge denne i bakken.

Utbygger må sjekke mulighet for fremføring av strøm inn til planområdet.

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

Tilgrensende grunneiere må varsles. Risør og Tvedestrand Avfallsselskap bør kontaktes for å avklare muligheten for nedgravde renovasjonsanlegg. Vedlagt ligger høringsliste for berørte naboer.

k) Vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt.

Konsekvensutredning og planprogram anses ikke nødvendig foreløpig, da regulering vil skje i samsvar med kommuneplanen.

Med hilsen

Ahmed Imad Joseph
avdelingsingeniør

Brevet er ekspedert elektronisk, og har derfor ingen signatur.

Mottakere: WSP NORGE AS v/ Camilla Trondsen Solli
RISØR EIENDOM AS v/ Arvid Sollie
ØSTRE AGDER BRANNVESEN FOREBYGGENDE ARENDAL (1)

Saken berør følgende eiendommer:

Gnr/Bnr/Fnr/Snr	Adresse
15/1/0/0	Kjempestien 6