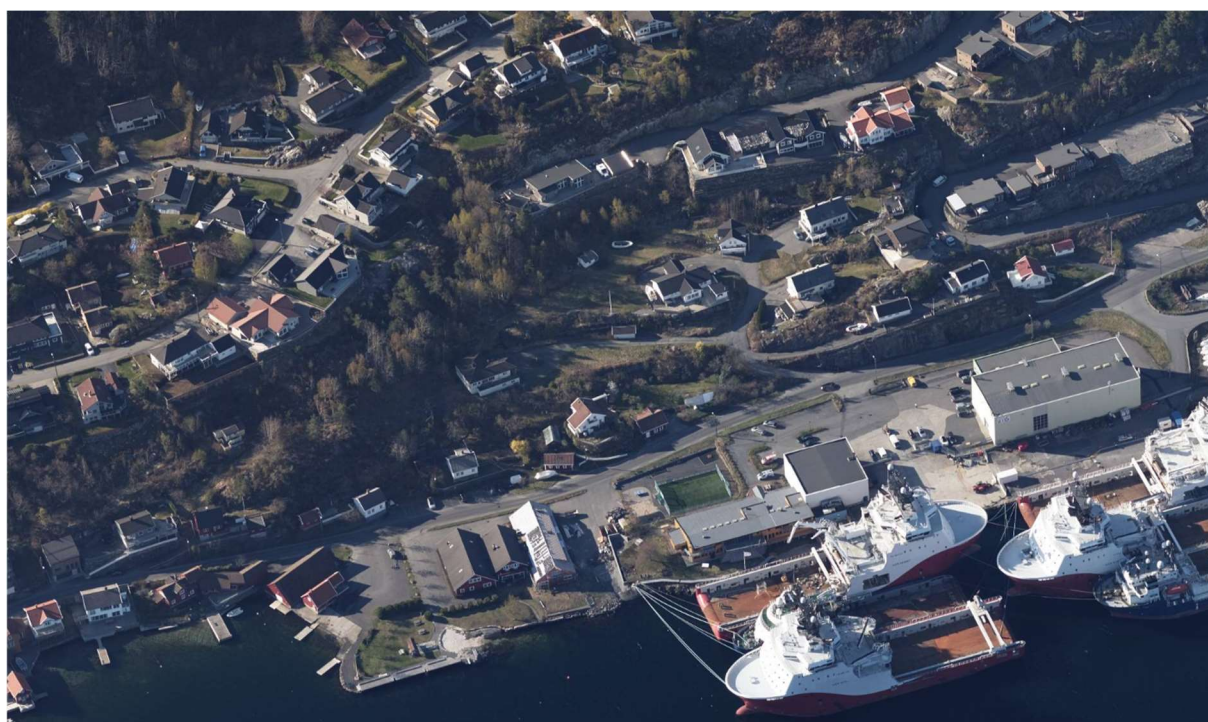


PLANINITIATIV

Krana



Innhold

Formålet med planen	3
Planområdet og virkninger utenfor planområdet.....	3
Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak.....	4
Utbyggingsvolum og byggehøyder	4
Tiltakets virkning og tilpassing til landskap og omgivelser.....	5
Forholdet til kommuneplanen og andre planer	5
Vurdering av konsekvensutredning.....	6
Vesentlige interesser som berøres.....	6
Samfunnssikkerhet	7
Prosess og fremdrift	7

Formålet med planen

Det skal utarbeides en plan som skal legge til rette for en utbygging av 30-40 boenheter i flere lavblokker med underjordisk p-kjeller. Tiltaket er et fortettingsprosjekt i et allerede utbygd område for bolig. Gjennom fritak for boplikt etter politisk avklaring vil det blir etablert en miks av leilighetstyper som kan benyttes både til fritidsbolig og til fast bolig.

Kamperhaug Utvikling as vil stå som forslagsstiller av reguleringsplanen og Kamperhaug Boligutvikling as er tiltakshaver for planen.

Planinitiativet er utarbeidet i henhold til forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven.

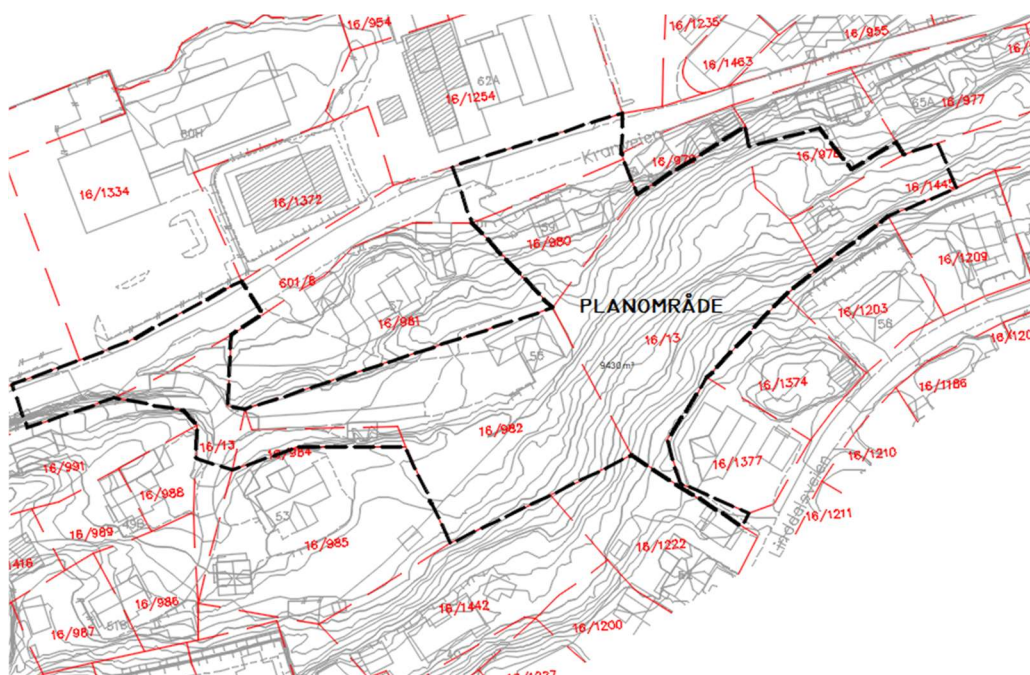
Planområdet og virkninger utenfor planområdet

Planområdet omfatter følgende eiendommer og grunneiere:

Gbnr	Grunneier	Areal (m2)
Del av 601/8	Risør kommune?	757
Del av 16/13	Risør kommune	2879
16/984	Morten Eikeland	357
Del av 16/1445 og 16/978	Kaja Sørensen og Mads Thorsdelen	1017
16/980	Kranveien 55 as	736
16/982	Kranveien 55 as	2682
Sum		8428

Dette gir følgende avgrensning:

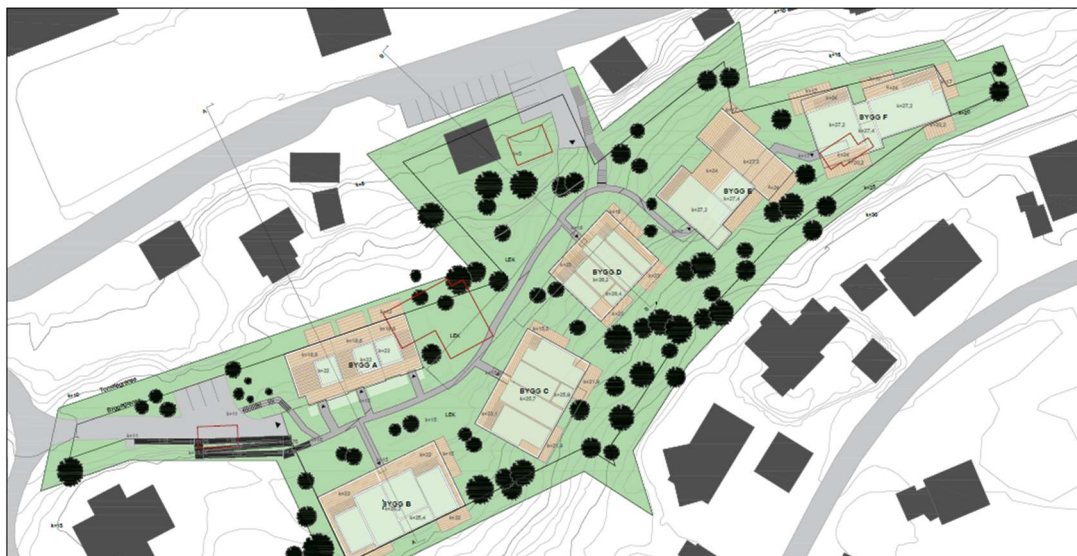
Planområdet avgrenses av Kranveien og eksisterende bebyggelse mot nord, eksisterende bolig/fritidsbebyggelse mot øst og syd samt eksisterende bebyggelse og stikkvei fra Kranveien mot vest. Det er tatt med deler av Kranveien for å sikre areal til friskt og adkomst. Det er også tatt med en korridor mellom Lindalsveien 52 og 54 som skal vurderes som en mulig gangadkomst til prosjektet.



Figur 1: Forslag til avgrensning av planområdet

Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Det planlegges for bolig/fritidsbebyggelse med tilhørende infrastruktur og grønnstruktur. Det er utarbeidet et skisseprosjekt for eiendommene av Kritt Arkitekter as på vegne av grunneier Morten Eikeland. Dette danner rammen for videre utvikling av prosjektet gjennom reguleringsplanfasen. Dette prosjektet anviser 6 stk lavblokker i 3 etasjer med underjordisk parkering og adkomst direkte fra Kranveien. Gjesteparkering er anvist på bakken mot vest.



Figur 2: Utomhusplan for skisseprosjekt Krana fra Kritt Arkitekter as

Utbyggingsvolum og byggehøyder

Tiltaket skal inneholde bebyggelse som skal tilpasse seg terrenget og samtidig ta hensyn til eksisterende bebyggelse. Det er tenkt 3-4 etasjer. I skisseprosjektet er det anslått ca 35 boenheter.

Det skal settes av tilstrekkelig areal til å dekke kravene til MUA og lek angitt i kommuneplanen.



Figur 3: Bilde hentet fra skisseprosjektet sett mot sydvest (ill. Kritt Arkitekter as)

Tiltakets virkning og tilpassing til landskap og omgivelser

Forholdet til landskap og silhuettvirkning skal belyses i reguleringsplanen. Det skal søkes å bevare utsikt/lys og sol for eksisterende bebyggelse i syd samtidig om utsikt og sol blir viktig for den nye bebyggelsen i prosjektet. Terrenget skråner mot nordvest og det er meget gode solforhold hele dagen. Området egnet for bebyggelse ligger mellom kote 9-23. Det skal lages snitt som viser forholdet til terrenget og eksisterende bebyggelse for å ivareta silhuettvirkningen. Innsynet til prosjektet fra Kranfjorden skal også belyses og vurderes.

Forholdet til kommuneplanen og andre planer

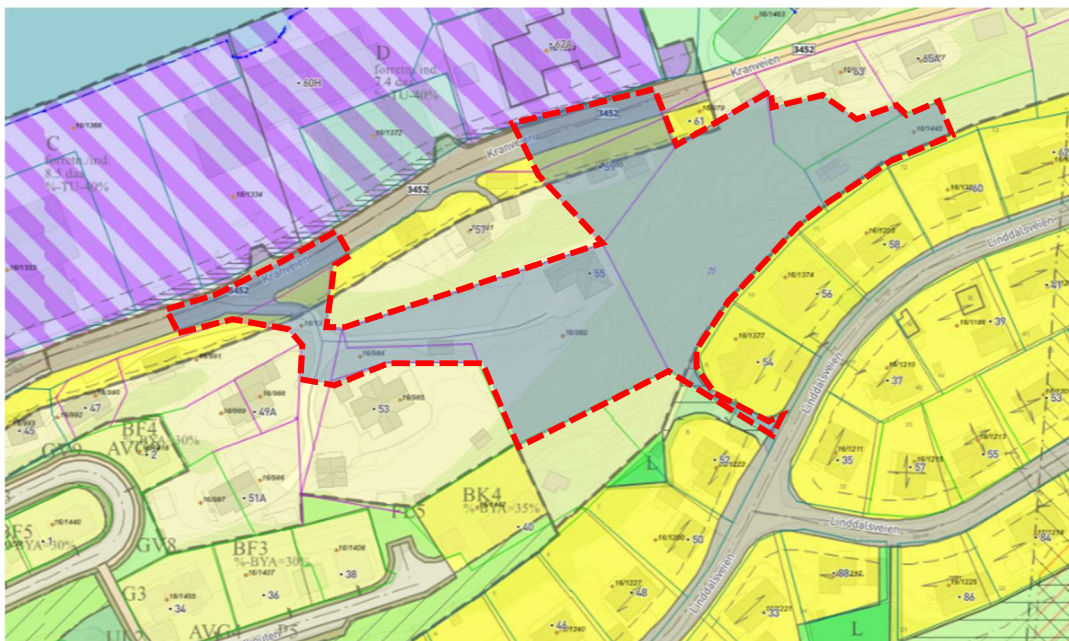
Området er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Det er krav om gjennomføring av detaljreguleringsplan og vurdering av KU. Tiltaket lever opp til kommuneplanens samfunnsdel og visjon hvor en av strategien er å legge til rette for fortetting med nye boliger og leiligheter i sentrumsnære områder.



Figur 4: Adkomster til Risør sentrum

Området er videre uregulert, men grenser til flere reguleringsplaner. For å sikre frisiktsoner og adkomster går planavgrensningen delvis inn i detaljreguleringsplanen for «Kranveien» (1986).

Forslaget til avgrensning går også noe inn i reguleringsplanen for «Lindalsveien» (1980) i et område avsatt til Friluftsområde (gjelder areal som skal vurderes som gangadkomst).



Figur 5: Tilgrensende reguleringsplaner til planområdet

Vurdering av konsekvensutredning

Tiltaket er vurdert mot Forskrift om konsekvensutredninger, kap 2:

§6 Planer som alltid skal ha KU:

- a) Ikke relevant
- b) Området er avklart i overordnet plan gjennom utredninger i kommuneplanen og formålet «Nåværende boligbebyggelse».
- c) Ikke relevant

§7:

- a) Ikke relevant
- b) Ikke relevant

§8:

- a) Området er avklart i overordnet plan gjennom utredninger i kommuneplanen og formålet «Nåværende boligbebyggelse».
- b) Ikke relevant

Forslagsstiller konkluderer med bakgrunn i ovennevnte at tiltaket ikke utløser krav om konsekvensutredning.

Vesentlige interesser som berøres

Det må gjøres avklaringer med veimyndighet i forhold til adkomster og parkering. Videre må naboer og barn/unge involveres gjennom medvirkning og høringsperioden. Det må også opprettes god dialog med næringsdrivende på nordsiden av Kranveien.

Det må også gjøres avklaringer med kommunal VA-avdeling for å vurdere muligheter og begrensninger.

Samfunnssikkerhet

Det vil bli utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse i forbindelse med planbeskrivelsen for tiltaket. Denne ROS-analysen vil ta for alle relevante temaer med særlig vekt på:

- Støy
- Samfunnssikkerhet
- Barn/unge, nærmiljø

Prosess og fremdrift

Planarbeidet vil følge de vanlige prosessene for private detaljreguleringsplaner jf pbl kap 12.

Planprosessen vil starte med et oppstartsmøte med tilhørende referat og følges opp med varsling av oppstart for planarbeidet. Samtlige naboer og gjenboere vil blir varslet i tillegg til relevante overordnede myndigheter og interesseorganisasjoner.

Videre vil det bli utarbeidet et planforslag med tilhørende dokumenter og utredninger i samarbeid med vår arkitekt og kommunen. Dette planforslaget vil etter hvert bli lagt ut til offentlig ettersyn og det åpens for å avvikle et åpent møte om planforslaget dersom det skulle være ønskelig. Etter høringen vil det etter hvert foreligge et revidert utkast til planen som legges frem for politisk behandling.

Sarpsborg 17.11.22