

## Varsel om oppstart av planarbeid for Sliperiet

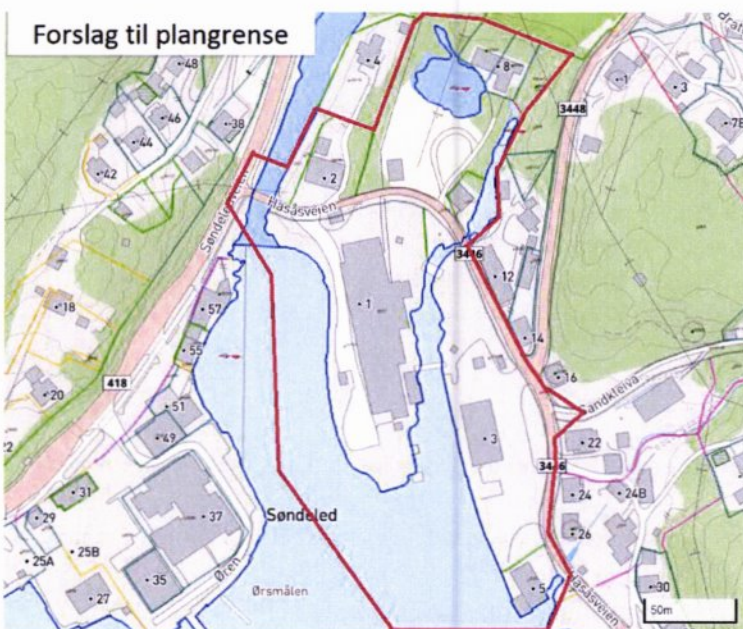
WSP Norge AS varsler med dette oppstart av detaljreguleringsplan for Sliperiet, i henhold til § 12-3 og 12-8 i plan- og bygningsloven. Det kunngjøres samtidig oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale i henhold til § 17-4 i plan- og bygningsloven.

Planen fremmes av WSP Norge AS som plankonsulent, på vegne av Porta Holding AS.

### Beliggenhet og avgrensning av planområdet

Planområdet utgjør primært eiendommen Hasåsveien 1 og 3 – gnr. 52, bnr. 114 og 115 med tilhørende eiendommer og infrastruktur. Eiendommene ligger sentralt plassert i Søndeled. I umiddelbar nærhet ligger det sentrumsfunksjoner, skole og barnehage.

Eiendommen ligger langs fylkesvei 3446 og 3448, og har i dag innkjøring fra disse. Plangrensa foreslås å følge eiendomsgrensene med tilhørende infrastruktur, men den nordlige eiendommen kan bli unntatt planforslaget ved innlevering til offentlig ettersyn dersom den vurderes som lite bebyggbar pga. flomfare. Forslag til planavgrensning er vist på kartet nedenfor:



## Mål med planarbeidet

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for utbygging av boliger i form av leiligheter, kjeda boliger og rekkehus, med tilhørende arealer til lek og uteopphold. Planforslaget vil ta opp i seg føringer fra kommuneplanen når det gjelder utnyttelse, med sentrumsformål hvor det er beskrevet at nye boligområder og fortetting av større omfang skal lokaliseres i lokalsentrene. Etter gjennomgang av eksisterende byggs tilstand, samt dets interne planløsninger, ble bygningen funnet i så dårlig forfatning og lite egnet for ombygning at det må rives for å få til et gjennomførbart prosjekt.



*Oversiktsbilde som kan danne grunnlag for planprosessen*

Som en del av prosessen, er det engasjert arkitekt som skal legge grunnlaget for utformingen av planområdet, og ved dette bidra til å finne gode løsninger for utnyttelse, adkomstforhold, utsikt, utearealer, lys mm.

## Overordnet planstatus og oppstartsmøte

Området er avsatt *nåværende sentrumsformål* i kommuneplanen for Risør. I tillegg er det avsatt hensynsone flomfare. Områdets lokalisering for boligutbygging er i samsvar med kommuneplanens arealstrategier.

Risør har i tillegg til Risør sentrum, to lokalsentre, Sønedeled og Hope/Sandnes. Samfunnsdelen gir tydelige føringer om at Risørs lokalsentre skal styrkes og videreutvikles med et variert bolig-, handels-, kultur- og tjenestetilbud. Lokalsentrene har barnehage, skole, butikk og servicefunksjoner, og skal styrkes ytterligere. I tilknytning til boligområder og i lokalsentrene må det tilrettelegges for gode og trygge nærmiljø, med tilgang til sjø og nærfriområder.

Det er beskrevet at i samfunnsdelen om å:

- Tilrettelegge for at nye boliger i all hovedsak (minimum 70 %) skal skje innenfor eksisterende sentrum og lokalsentre.
- Lokalisere nye boliger og tjenestetilbud som gir gang- og sykkelavstand til daglige gjøremål og møteplasser
- Se muligheter i samlokalisering, sambruk og transformasjonsprosjekter.
- Styrke tilbud og aktiviteter spesielt rettet mot barnefamilier. Bevare og utvikle gode friområder og møteplasser i samarbeid med innbyggerne, lag og foreninger. Legge til rette for variert





boligbebyggelse tilpasset alle befolkningsgrupper og mer konsentrert bebyggelse. Skape trygge gang- og sykkelstier mellom bo- og aktivitetstilbud. Øke ladeinfrastrukturen i hele kommunen.

### Krav om konsekvensutredning og forholdet til overordna planer

Lovverket stiller krav om konsekvensutredning (KU) ved utarbeiding av reguleringsplaner av en viss størrelse, kostnad eller formål. Hensikten er å sikre at hensynet til miljø og samfunn blir vurdert i planprosessen.

Planen er vurdert i henhold til konsekvensutredningsforskriften. De planlagte tiltakene er i samsvar med overordna plan, og faller dermed ikke inn under vedlegg I. Etter oppstartsmøte med kommunen er det konkludert med at planforslaget faller inn under § 8 a), jfr. vedlegg II nr. 10 b). Vurdering hviler på at tiltaket er et «utviklingsprosjekt i by og tettsted for boligbygging» og at det har konsekvenser for miljø og samfunn, jfr. § 10. Nærmere bestemt vil en evt. riving av Sliperiet og oppbygging av ny bygningsmasse kunne komme i konflikt med «verdifulle kulturminner og kulturmiljø», bokstav b).

I § 10 bokstav h) er det også vist til «risiko for alvorlige ulykker som følger av naturfarer som ras, skred eller flom». Planområdet ligger innenfor en flomsone og vil kunne påvirkes negativt av både flom, stormflo og springflo. Det er derfor påkrevd med konsekvensutredning knyttet til disse forholdene. Området er også delvis innenfor utløpsområde for skred og det vil gjøres vurdering på hvorvidt det vil være behov for konsekvensutredning for dette temaet.

### Medvirkning og innspill

Underveis i planprosessen tas det sikte på god informasjonsformidling og medvirkning ovenfor naboer, barn- og unge, offentlige instanser, relevante interesseorganisasjoner og andre aktører i området. Det vil også i prosessen leges opp medvirkningsmøter. Alle plandokumenter gjøres tilgjengelig på nettsiden til Risør kommune ([www.risor.kommune.no](http://www.risor.kommune.no)).

Frist for å komme med innspill eller merknader som har betydning for det videre planarbeidet er satt til **15. mai 2023.**

Innspill skal sendes skriftlig til WSP v/Espen Hovde, Fjellgata 6, 4612 Kristiansand, eller på e-post: [espen.hovde@wsp.com](mailto:espen.hovde@wsp.com). Spørsmål kan rettes til WSP v/Espen Hovde, tlf: 924 67 161.

Det er ikke nødvendig å sende kopi til kommunen. Innspill til planarbeidet vil følge saken som vedlegg når den sendes over til kommunen. Innspillene blir vurdert og kommentert når planen legges ut til offentlig ettersyn/høring. Det blir normalt ikke gitt skriftlig svar på innspillene utover dette.

Med vennlig hilsen  
WSP Norge AS

23.03.2023

X 

Prosjektleder  
Signert av: Hovde, Espen Askbo (NOEH130993)

Dokumentet er elektronisk godkjent av WSP Norge AS.