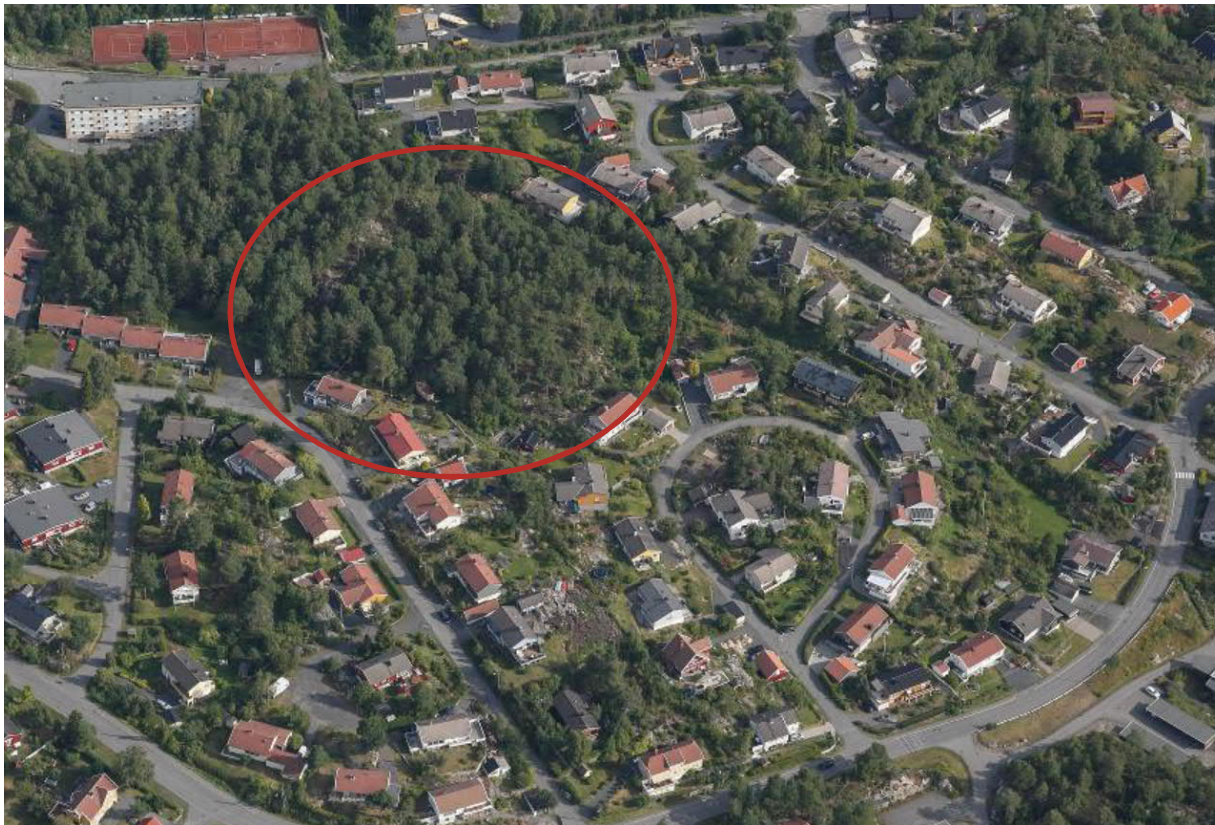


WSP NORGE AS

PLANINITIATIV

HEIVEIEN SØR, RISØR KOMMUNE



PLANINITIATIV

Heiveien Sør

Dato: 01.06.2021

WSP Norge AS

Fjellgata 6
4612 Kristiansand

<http://www.wsp.com>

KONTAKTPERSON

Camilla Trondsen Solli
Tlf: 91168798

camilla.trondsen.solli@wsp.com

INNHold

1.	FORMÅLET MED PLANEN	4	
2.	PLANOMRÅDET OG VIRKNINGER UTENFOR PLANOMRÅDET	4	
3.	PLANLAGT BEBYGGELSE, ANLEGG OG ANDRE TILTAK	5	
4.	UTBYGGINGSVOLUM OG BYGGEHØYDER	5	
5.	FUNKSJONELL OG MILJØMESSIG KVALITET	6	
6.	TILTAKETS VIRKNING OG TILPASNING TIL LANDSKAP OG OMGIVELSER	7	7
7.	FORHOLD TIL KOMMUNEPLAN OG ANDRE PLANER	7	
8.	VURDERING OM KONSEKVENsutREDNING	8	
9.	VESENTLIGE INTERESSER SOM BERØRES AV PLANINITIATIVET	9	
10.	SAMFUNNSSIKKERHET	9	
11.	INTERESSEntER	9	
12.	PROSESS	10	
13.	OVERORDNET FREMDRIFT	10	
14.	ANNET	10	

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

Utvikler: Risør Eiendom AS

Plankonsulent: WSP Norge AS

Sted: Kristiansand

Dato: 01.06.2021

Fra	Til	Info	Firma	v/	E-post
	X		Risør kommune	Plan-, byggesak	post@risor.kommune.no
X			WSP Norge AS	Camilla Trondsen Solli	camilla.trondsen.solli@wsp.com
		X	Risør Eiendom AS	Arvid Sollie	arvid@sollebygg.no

WSP Norge AS ber på vegne av utvikler om et oppstartsmøte for detaljregulering av Heiveien Sør i Risør kommune.

1. FORMÅLET MED PLANEN

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

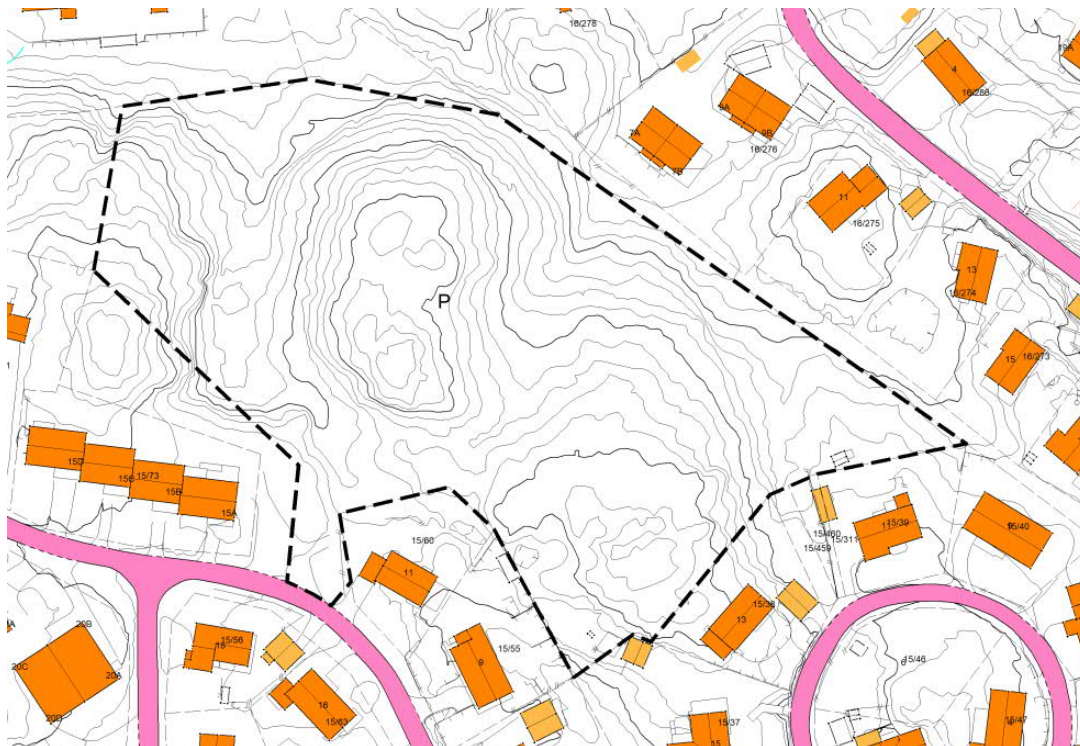
Eiendommen eies i sin helhet av Risør kommune, gnr. 15 bnr. 1. Formannskapet vedtok i møte 20.05.2021, sak 21/37 at Risør Eiendom AS gis opsjon på kjøp av arealet for videre utvikling til boligbebyggelse. Opsjonen gis en varighet på 5 år. Vilkår i vedtak fra formannskapet innarbeides i planarbeidet.

WSP Norge AS er engasjert som plankonsulent for å utarbeide detaljreguleringsplan for området.

2. PLANOMRÅDET OG VIRKNINGER UTENFOR PLANOMRÅDET

Planområdet ligger på Viddefjell mellom Heiveien og Skauveien i nord, Tyriveien i sør og Rogneveien i sørøst. Området består av skog, fjell og enkelte stier. Det er ingen eksisterende bebyggelse innenfor planområdet.

Forslag til planavgrensning er vist på vedlagte kart og er basert på områder som ansees som hensiktsmessig å utvikle for boligbebyggelse og tar hensyn til kommunens utviklingsplaner for Tyriveien. Plangrensa er trukket helt ut til Tyriveien for å kunne tilrettelegge for en avkjøring fra kommunal vei. I forhold til kart som ble vedlagt formannskapsbehandling 20.05.2021, er plangrensa trukket noe lengre mot vest for en bedre avslutning på planområdet mot terrenget. Samlet areal for planområdet er beregnet til ca. 14,4 daa.



Figur 1, forslag til planavgrensning

Planen legger til rette for økt boligbebyggelse på Viddefjell, og vil kunne skape mer aktivitet i området. Området vil kunne binde sammen de etablerte boligområdene mot sør, nord og vest, og samtidig vitalisere området med nytt bomiljø.

3. PLANLAGT BEBYGGELSE, ANLEGG OG ANDRE TILTAK

Det planlegges boligbebyggelse med tilhørende adkomstvei, gangstier, lekearealer og grøntareal. Ettersom området ligger sentralt i nærheten av skole og byen, er barnefamilier en målgruppe i planlegging av boligtyper og utforming av området. Boenhetene skal være varierte i størrelse og prisklasse. Det legges opp til et moderne bomiljø med attraktive uteoppholdsareal og fellesareal.

4. UTBYGGINGSVOLUM OG BYGGEHØYDER

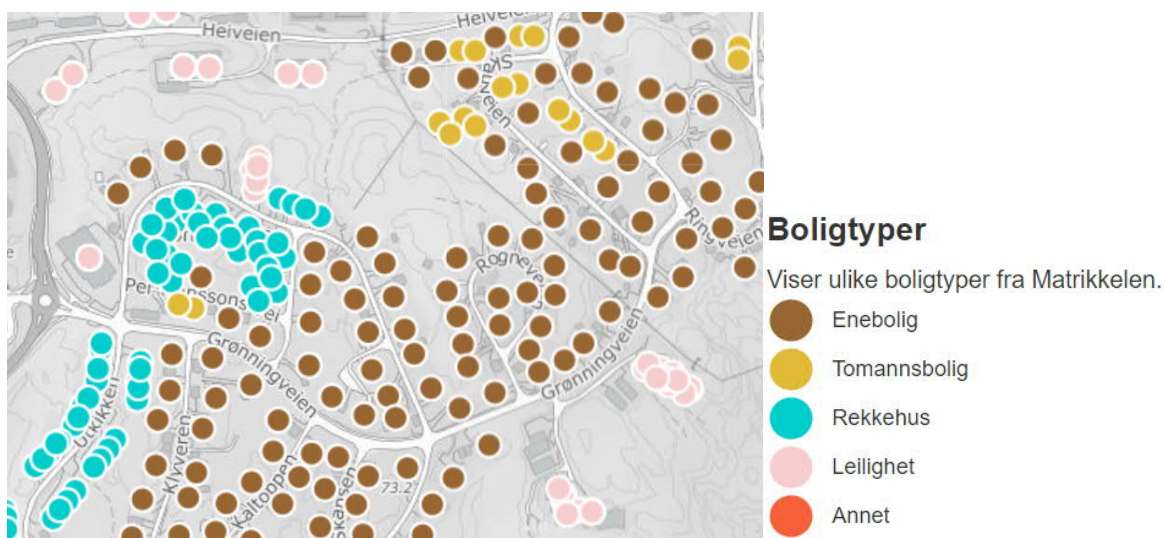
Reguleringsplanforslaget skal gjennomføres i samarbeid med arkitekt som skal vurdere boligtyper, utbyggingsvolum og byggehøyder. Bebyggelsen skal tilpasses eksisterende

bebyggelse i området, men fremstå som et moderne boligfelt. Bruk av arkitekt i tidligfase, vil bidra til å sikre kvalitet innenfor boligområdet.

Det planlegges for ca. 20-25 boligenheter, både frittliggende og konsentrert bebyggelse på inntil 3 etasjer. Antall enheter vil avhenge av utnyttelsesgrad, veiføring, boligtyper og boligstørrelser. For å forsvare kostnader ved planlegging, infrastruktur og fellesområder, er man avhengig av å kunne etablere et visst antall enheter innenfor området.

5. FUNKSJONELL OG MILJØMESSIG KVALITET

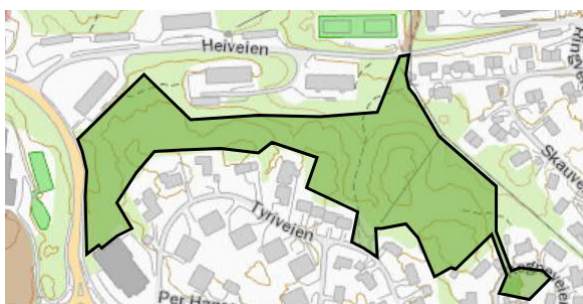
Planområdet grenser til etablerte boligområder. Heiveien i nord består av blokkbebyggelse. Skauveien og Rognveien består av frittliggende eneboliger oppført på 60-tallet. Mot Sørvest ligger enkelte rekkehus og leiligheter i Tyriveien, Konvoibyen og Utkikken.



Figur 2: viser boligtyper i området basert på informasjon fra matrikkel.

Fra planområdet er det ca. 500 meter til barnehage, barneskole og ungdomsskole. Avstand til nærmeste dagligvare og kollektivholdeplass er ca. 250 meter. Avstanden til Risør sentrum er ca. 800 meter.

Hele arealet mellom Heiveien og Tiurveien er kartlagt som friluftsområde ID: FK00013576.



Figur 3: viser kartlagt område for friluftsliv

I følge kartleggingen er området et leke- og rekreasjonsområde med snarveier. Området er viktig for lokale brukere og har antatt stor bruksfrekvens.

Ved utbygging av området, vil det være viktig å legge til rette for tilgang gjennom planområdet mellom boligområdene, og øke potensialet til lek- og rekreasjon gjennom gode fellesområder og lekeareal som også kan benyttes av allmenheten.

Reguleringsarbeidet vil ha høyt fokus på klima og miljø ved utvikling av områdene, bl.a. ved valg av bygningstyper, materialer og energikilder. Det vil være et potensial for reduksjon av klimagassutslipp i reguleringsplanarbeidet i forhold til plassering av byggeområder, arealbeslag, og terrengtilpassing.

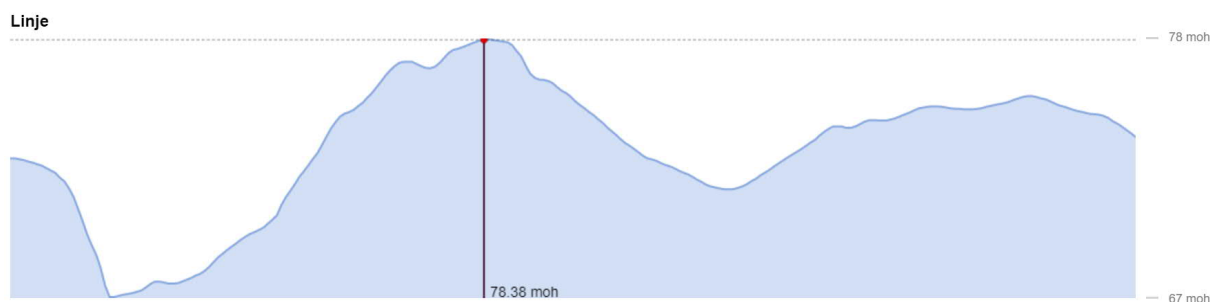
Enkelte landskapselementer vil bevares innenfor planområdet. Ved fortetting innenfor foreslått plangrense, vil det bevares et større grøntdrag vest for området mellom Heiveien og Tyriveien.

På grunn av områdets beliggenhet i nærheten av skole, sentrumsfunksjoner og kollektivtransport vil være fokus på tilrettelegging for redusert bruk av personbiltrafikk i dagliglivet.

Adkomst vil bli via Tyriveien, og det legges opp til parkeringsareal innenfor planområdet i tilknytting til boligenhetene.

6. TILTAKETS VIRKNING OG TILPASNING TIL LANDSKAP OG OMGIVELSER

Terrenget innenfor planområdet er kupert og varierer fra kote 67 til kote 78. Høyeste punktet er en kolle som ligger på kote 78,38. Landskapstypen i området er småkupert kystlandskap som er tydelig preget av menneskelig arealbruk.



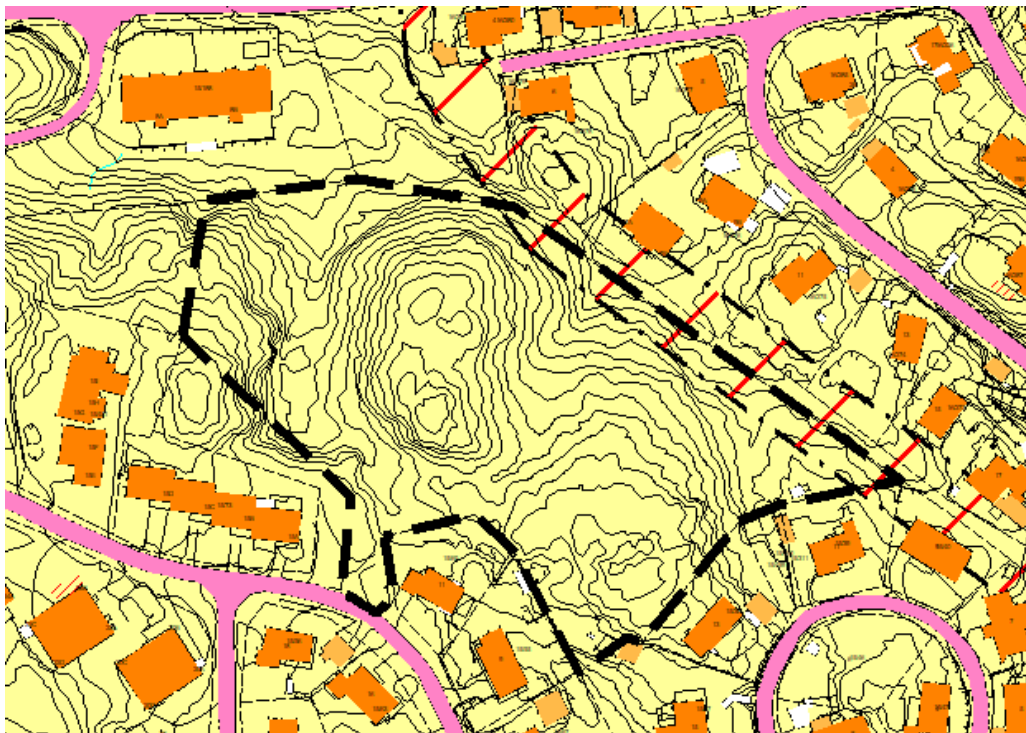
Figur 4: viser terrengprofil innenfor planområdet.

Selv om området ansees som et naturlig fortettingsområde på Viddefjell, vil omgivelsene til nærmeste nabobebyggelse endres fra et skogsområde til boligfelt. Området vil kunne bli synlig fra sjøen, men vil ligge tilbaketrukket i forhold til annen bebyggelse på Viddefjell. Bebyggelsen vil føye seg inn mellom eksisterende boligområder, og koples til allerede etablerte boligfelt med gangveier og stier.

7. FORHOLD TIL KOMMUNEPLAN OG ANDRE PLANER

Kommuneplan

Området er uregulert og ligger avsatt til boligbebyggelse med plankrav i kommuneplanens arealdel. Områdets lokalisering for boligutbygging er i samsvar med kommuneplanens arealstrategier.



Figur 5: viser avgrensning og formål i kommuneplanens arealdel.

Planområdet er i samsvar med kommuneplanens samfunnsdel og visjonen «vi skal vokse – gjennom samarbeid og attraktivitet». Planen bygger opp om flere av målsettingen innenfor satsingsområdet samfunnsutvikling. For et levende sentrum hele året, er en av strategiene å legge til rette for for fortetting med nye boliger og leiligheter i sentrum og i sentrumsnære områder.

Reguleringsplaner i området

Risør kommune har meldt oppstart av planarbeid for Tyriveien 15 A-I, som grenser til, og delvis overlapper planområdet. Formålet med denne planen er tilrettelegging av kommunale boliger og andre funksjoner for habiliteringstjenesten. Ved utforming av areal ved avkjøring, må dette tilpasses kommunens pågående detaljreguleringsplan.

8. VURDERING OM KONSEKVENsutREDNING

Plan- og bygningsloven § 4-2 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. Planinitiativet er vurdert i henhold til konsekvensutredningsforskriften og plan- og bygningsloven § 4-2.

Planinitiativet har begrenset omfang. Det skal utarbeides en detaljreguleringsplan for 20-25 boligheter innenfor et areal på 13,5 daa. Området ligger mellom flere andre boligområder

og ansees som et fortettingsområde. Det er ifølge naturbasen ikke registrert noen prioriterte naturtyper eller arter i området. Planen berører ingen særskilte miljøverdier eller medfører en utbygging som gir vesentlige virkninger på miljø eller helse. Det vurderes at planen ikke vil gi vesentlige virkninger for miljø eller samfunn.

Planen er i samsvar med overordna plan, og faller dermed ikke inn under vedlegg I i konsekvensutredningsforskriften om planer som alltid skal konsekvensutredes, punkt. 25 *"Nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan"*.

9. VESENTLIGE INTERESSER SOM BERØRES AV PLANINITIATIVET

Det går en høyspent gjennom området fra Tyriveien mot Skauveien. Det er ønskelig å avklare mulighet for å legge denne i bakken av hensyn til anleggsarbeid, utnyttelse av tomta og kvalitet i området. Strekket er på ca. 90 meter. Høyspentlinje fra Heiveien til Grønningveien må legges inn i plankart med hensynsone.

Området vil få avkjøring fra kommunal vei. Avkjøring må prosjekteres i henhold til kommunens normaler.

Området er kupert og terrengtilpassing og landskapsvirkning vil bli viktige temaer i planarbeidet.

Gjennom medvirkning må det avklares barn- og unges bruk av området.

Medvirkning mot naboer er spesielt viktig for videre prosess. Det tilstrebes en god dialog og møter med berørte.

10. SAMFUNNSSIKKERHET

Risiko- og sårbarhetsanalyse vil bli gjennomført som en del av planarbeidet. Aktuelle temaer i ROS-analysen vil bli innarbeidet i planforslaget.

11. INTERESSETER

Berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart:

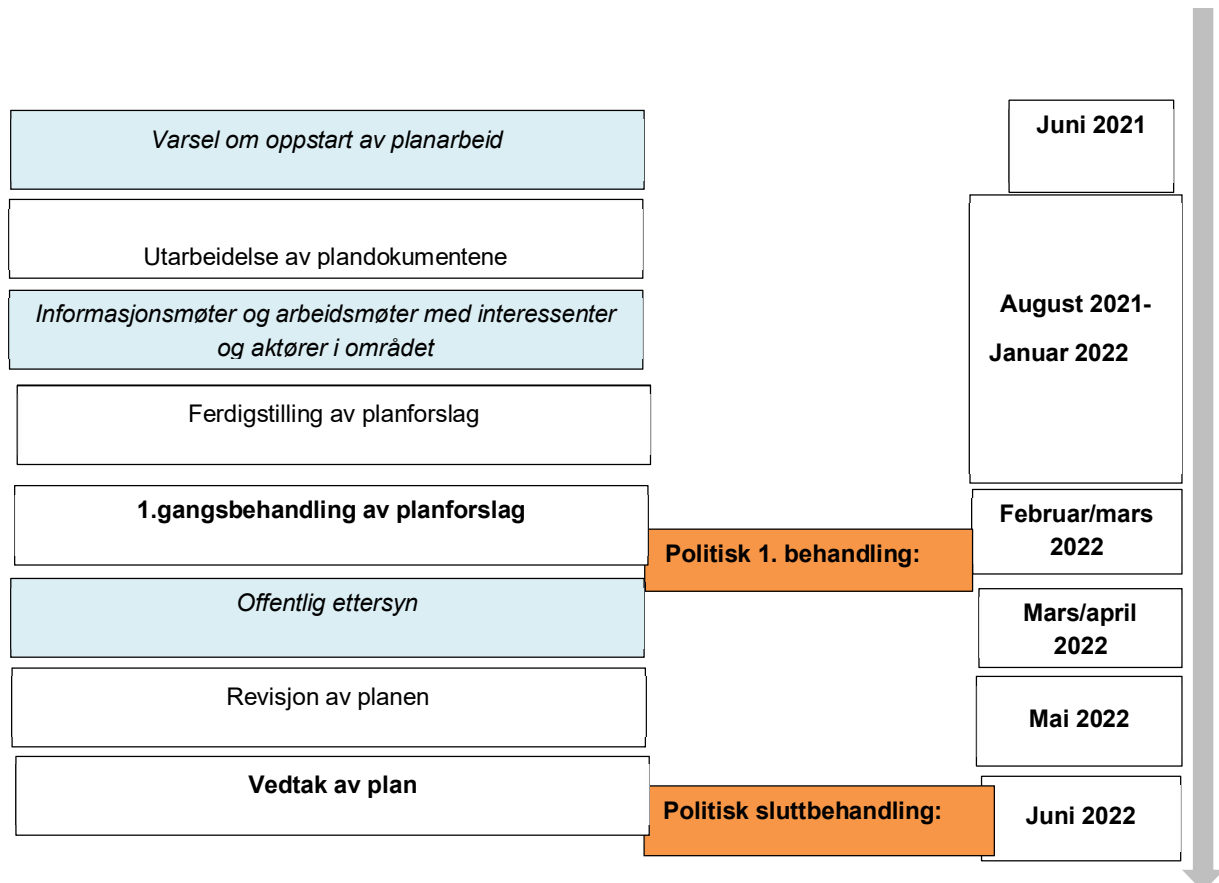
- Risør kommune; kommunelege, beredskapskoordinator, barn- og unges representant, rådet for mennesker med nedsatt funksjonsevne, eldrerådet og ungdomsrådet.
- Statsforvalteren i Agder
- Agder fylkeskommune
- Staten Vegvesen
- Norges vassdrags- og energidirektorat, NVE
- Risør og Tvedestrand Avfallsselskap, RTA
- Østre Agder Brannvesen
- Agder Energi AS/ Agder Energi Nett AS
- Evt. Velforening i området

- Naboer i området

12. PROSESS

- Det er ønskelig å ha en tett dialog med Risør kommune i prosessen.
- Det må opprettes dialog med alle tilgrensende naboer.
- Prosjektet vil følge plan- og bygningslovens krav til medvirkning. Det legges til rette for eget medvirkningsopplegg for barn- og unge.

13. OVERORDNET FREMDRIFT



14. ANNET

Temaer som skal beskrives og vurderes spesielt i planarbeidet er; barn og unges interesser, klima/miljø, tilgjengelighet og medvirkning. Teknisk infrastruktur som kjøreveier, gangveier, VA-anlegg, mulighet for tilkopling til kommunalt nett, overvann og avfallsløsning. Grønnstruktur, friluftsliv, lekeareal, folkehelse, bygningsvolum, landskapsvirkning, terrenginngrep, sol-/skyggevirkning.