



RISØR KOMMUNE

Enhet plan og bygg

FESTE SØR AS
Postboks 120
3901 PORSGRUNN

Stina Lindland Østervik

Dato: 13.01.2023
Vår ref: 22/4816-3
Deres ref:
Saksbeh.: Anders Auten Pedersen
Tlf.

Oppstartsmøte for detaljregulering Buvikveien 23

SaksID: 2023001

Arkivnr: 22/4816

Saksbehandler: Anders A. Pedersen

Møtestede: Kommunehuset

Møtedato: 9.1.2023

Til stede fra forslagsstiller: Ole Jacob Broch og Espen Harald Sommerfelt (Oppdragsgiver), Stina Lindland Østervik (Feste Sør AS)

Til stede fra kommunen: Anders Pedersen – Risør kommune v/enhet plan og byggesak

Nina Lieng Christiansen og Odd Arne Børset v/enhet for eiendom og tekniske tjenester, Ingeborg Wormli (ØAVB)

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 5.12.2022 og vi viser til denne for detaljer. Nedenfor refereres kommentarer fra oppstartsmøtet.

a) Formålet med planen

Området dekkes i dag av reguleringsplan for Buvika og er regulert til «Industri». Området har «Sentrumsformål» i kommuneplanen. I planinitiativet fremgår det at området ønskes regulert til boliger.

b) Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet

Kommunen har ingen kommentarer til planavgrensningen. I møtet ble det drøftet en utvidelse av planområdet langs Buvikveien for å kunne ivareta siktlinjer.

c) Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Det må tas hensyn til den eksisterende bebyggelsen i området, og ny bebyggelse bør tilpasses den øvrige bebyggelsen i området.

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

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



d) Utbyggingsvolum og byggehøyder

Det legges opp til 12 - 14 boenheter i 3 leilighetsbygg i 2 og 3 etasjer med loft. Parkering er vist på bakkenivå under boligene, og med innkjøring fra den kommunale parkeringsplassen i øst. Det er en forutsetning at tiltaket ikke medfører noen endringer i forhold til dagens bruk av parkeringsplassen.

Området ligger i Buvika. Det er viktig at ny bebyggelse ikke medfører noen vesentlig reduksjon av utsiktsforholdene for den bakenforliggende bebyggelsen. Illustrasjoner i planinitiativet en bebyggelse med saltak og en høyeste mønehøyde på ca. kote + 17,5. Det bør lages typiske snitt med relevante kotehøyder, der både ny bebyggelse (volum) og eksisterende bebyggelse, er vist.

Ny bebyggelse ønskes bygd med samme fotavtrykk som dagens bygg, men det er ønskelig å etablere en gangbane/promenade på sjøsiden. Gangbanen er vist ut over sjøen, men fundamenteres med pilarer og krever ikke utfylling i sjø.

Det legges ikke opp til kjøring mellom blokkene, men arealer mellom blokkene må tilfredsstille kravene til brann- og redningstjenesten mht. fremkommelighet. Det må også legges til rette for oppstillingsplass for brannbil.

e) Funksjonell og miljømessig kvalitet

Ingen merknader.

f) Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser,

Se pkt. d).

g) Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid

Planavgrensningen er i samsvar med kommuneplanen.

Følgende bestemmelser i kommuneplanen for Risør må ivaretas i det videre planarbeidet: § 2-5 (Tilgjengelig boenhet), § 2-8 (Uteareal) pkt. a og b, § 2-10 (Parkering) pkt. a og § 2-14 (Tekniske løsninger) pkt. a og c.

h) Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Ingen merknader.

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

Østre Agder Brannvesen (ØABV) har retningslinjer for brann, se vedlegg.

ØABV ikke har høydeberedskap i Risør. Bilen står i Arendal og har en responstid på ca. 45 minutter.

ØABV ønsker adkomst rundt hele bygget. Dersom dette ikke lar seg gjøre må det etableres brannkum/hydrant iht. kapittel 8 i ØABV's veileder. Krav til slokkevannskapasitet er 3000 liter per minutt, fordelt på minst 2 uttak. Det må settes av plass for oppstilling av lift, samt sørges for snumuligheter for brannbiler. Plassering må avklares med ØABV. Krav og anbefalinger ved etablering av elbilplasser i parkeringsanlegg er beskrevet i kapittel 12.8 i ØABV's veileder. Krav og anbefalinger ved etablering av solcelleanlegg er beskrevet i kapittel 12.9 i ØABV's veileder.

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

Risør og Tvedestrand Avfallsselskap bør kontaktes raskt med tanke på å finne gode løsninger. Se ellers vedlagte nabo- og høringsliste.

k) Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte.

Behov for møter avtales.

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

Konsekvensutredning anses ikke nødvendig siden området reguleres iht. kommuneplanen.

m) Vann- og avløp/teknisk infrastruktur

- Veg: Agder fylkeskommune må kontaktes mht. avkjøring til Kranveien..
- De eksisterende parkeringsplassene skal ivaretas.
- Vann og avløp. Det ligger kommunalt VA i Kranveien og i Linddalsveien.
- Overvann skal som hovedregel håndteres på egen eiendom. Det må lages en overvannsanalyse for hele området.
- Renovasjon. Det legges opp til nedgravde anlegg. RTA må uttale seg mht. plassering og eventuelt utforming av anlegget.
- Strøm. Kapasiteten i området må avklares med Agder Energi Nett

n) Klima og miljø

I planarbeidet skal det være fokus på klima og miljø ved utvikling av områdene, så som valg av bygningstyper, materialer og energikilder, bevaring av grønne områder og tilrettelegging for gående og syklende. Det må ses på løsninger for bruk av solceller, jordvarme o.l.

Ved utbygging bør det være et høyt fokus på utslippsfri bygge- og anleggsplass, sirkulærøkonomi, samt føring av klimaregnskap.

Med hilsen

Anders Auten Pedersen
avdelingsingeniør

Brevet er ekspedert elektronisk, og har derfor ingen signatur.

Vedlegg:

- Veiledning for tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap
- Felles VA-norm for Østregionene i Agder
- Høringsliste
- Naboliste

Kopi til: ØSTRE AGDER BRANNVESEN /v Ingeborg Wormli Rømyr
Espen Harald Sommerfelt
RISØR TREBÅTBYGGERI AS /v Ole Jacob Broch