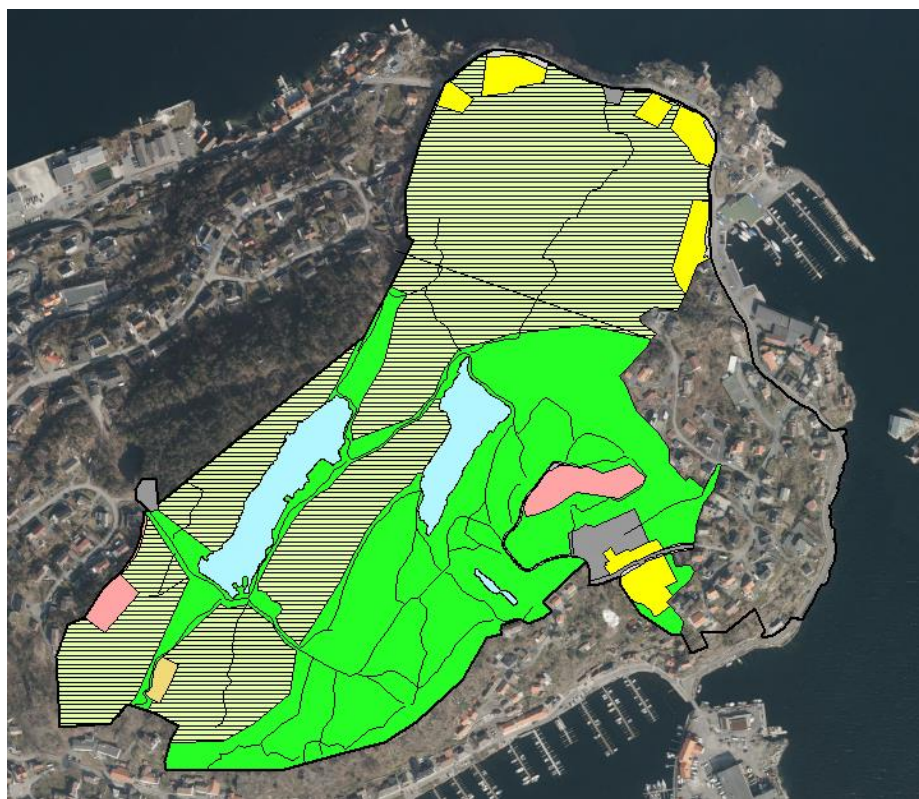


Planinitiativ for detaljreguleringsplan for Urheia – Buvika



Utarbeidet av: Risør kommune

Dato: November 2023

Forslagsstiller	Risør kommune
	Kontaktperson: Anders A. Pedersen
	E-post: anders.auten.pedersen@risor.kommune.no
	Telefon: 900 49 742
Hjemmelshaver	Risør kommune
	E-post / Telefon: post@risor.kommune.no / 37 14 96 00

Det er tatt utgangspunkt i «Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan-og bygningsloven».

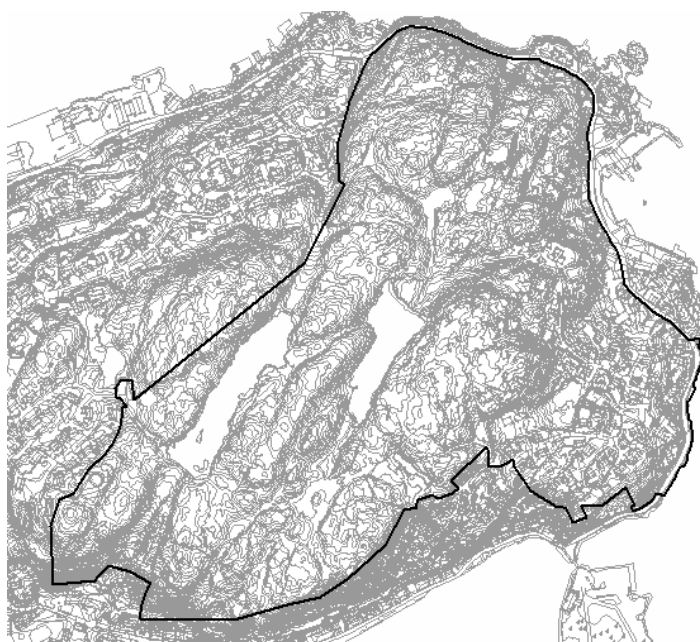
Formålet med planen (jf. forskriftens §1, andre ledd bokstav a)

- Planområdet utarbeides som en detaljreguleringsplan
- Hensikten er å regulere området til friluftsmål og boligbebyggelse.
- Fremtidig arealmål forventes å være:
 - Bebyggelse og anlegg – Bolig- og fritidsbebyggelse, veiareal, tekniske anlegg
 - Grøntstruktur – friområder
 - Hensynssoner – friluftsliv

Planprosessen vil avklare om det er behov for ytterligere formål.

Planområdet og omgivelsene (jf. forskriftens §1, andre ledd bokstav b)

- Planavgrensning og lokalisering
 - Beliggenhet – Urheia og Buvika (Buvikbakken, Buvikveien og Almeveien)

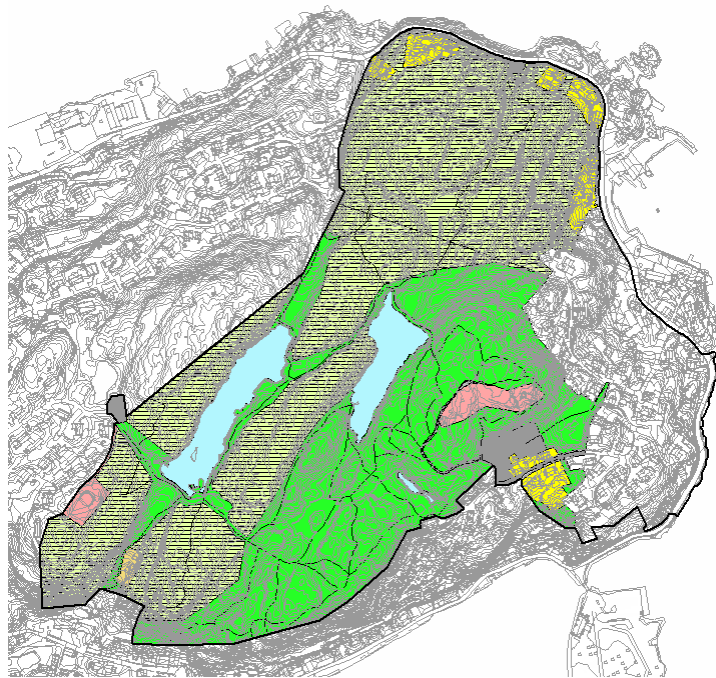


- Planavgrensning: Planområdet avgrenses av reguleringsplanene for Krana og Kranhøgda i vest, Linddalsveien i nord, Buvika i øst og Hasalen og Risør sentrum i sør.
 - Størrelse på planområdet er ca. 374 dekar.
- Beskrivelse av planområdet

Reguleringsplanen for Urheia ble godkjent i 1997 og omfatter friområdene i Urheia og noe boligbebyggelse i Buvikbakken, Buvikveien og Kranveien. Det planlegges nå for en utvidelse av planen for å inkludere den eksisterende bebyggelsen i Almeveien, Buvikbakken og Buvikveien mellom Hasalen og den offentlige parkeringsplassen i Buvika. Området er uregulert, men har boligformål i kommuneplanen.

Kort presentasjon av prosjektet (jf. forskriftens §1, andre ledd bokstav c, d og e)

Reguleringsplan for Urheia ble vedtatt i 1997. Reguleringsplanens formål er de samme som i kommuneplanens arealdel, og planen har derfor rettsvirkning foran kommuneplanen. Boligområdene som inngår i reguleringsplanen er bebygd, men planens bestemmelser er mangelfulle og gir ikke grunnlag for bebyggelse.



Boligområdene øst for reguleringsplanen, er uregulerte og bebygde boligområder i Buvikbakken, Almeveien og Buvikveien. Samtlige eiendommer i dette området, er bebygd, men iht. § 2-2 i kommuneplanens bestemmelser kan det tillates mindre frittliggende bygninger på inntil 70 m² BRA/BYA, eller tilbygg på inntil 50 m² BRA/BYA, uten krav om reguleringsplan. For større tiltak, som riving og gjenoppføring av boliger, eller påbygg til eksisterende bebyggelse, kreves reguleringsplan.

Hensikten med planarbeidet er å utarbeide nye bestemmelser for området. Bakgrunnen for behovet er mangelfulle bestemmelser til boligtomter som inngår i planen for Urheia, og det er behov for regulering med bestemmelser for de uregulerte boligområdene i Buvikbakken, Buvikveien og Almeveien. Endringen vil forenkle saksbehandling i disse områdene. Det legges ikke opp til fortetting, men det vil bli vurdert å utvide tomte for Buvikbakken 34.

Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

(jf. forskriftens §1, andre ledd bokstav b og f)

Gjeldende arealformål slik disse fremkommer i dagens plan for Urheia og i kommuneplanen for Risør, videreføres, men det legges inn eget areal for lekeplass i «Dalen» og eget formål for eksisterende veitraséer. Kranveien 79 er i dagens plan Urheia regulert til boligformål (felt B2). Eiendommen er en fritidseiendom bebygd på 1950-tallet, og har kun vært benyttet som fritidsbolig. Eiendommen vurderes omregulert til fritidsbebyggelse.

Planarbeidet må vise følgende:

- Hvordan forholder prosjektet seg til analysen av området/nærområdet? Terrenginngrep, muligheten for å ta vare på viktige landskapselement. Veg og bebyggelse i forhold til eksisterende terreng. Silhouetteeffekter. Eksisterende snarveger som må tas vare på. Myrer, vassdrag og andre viktige naturtyper. Overvann.
- Hvilke virkninger har prosjektet utenfor planområdet? Positive og negative effekter. Infrastruktur, trafikk, barn og unge mv.

Samfunnssikkerhet (jf. forskriftens §1, andre ledd bokstav i)

Det skal utarbeides ROS-analyse hvor bl.a. følgende tema skal kommenteres:

- Overvann og flom
- Forurensing (støy og luft)
- Forurensing i grunnen
- Tilkomst for utrykningskjøretøy
- Trafikksikkerhet
- Mv.

Vurdering i forhold til om tiltaket er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger (jf. forskriftens §1, andre ledd bokstav l)

Kommunens vurdering er at planarbeidet ikke omfattes av forskrift om konsekvensutredning. Som nevnt planlegges det ikke for fortetting i området, og dagens formål beholdes. Tiltaket omfattes derfor ikke av vedlegg I i forskriften, jf. § 6 b).

Tiltaket må derfor vurderes etter § 8 og vedlegg II, samt om det får vesentlige virkninger for miljø og samfunn etter § 10 i forskriften.

Tiltaket er en planendring som stort sett vil inneholde samme funksjoner som i dag. Planområdet utvides noe, men kun for å innlemme de uregulerte og bebygde boligområdene i øst. Det legges ikke opp til fortetting, verken i boligområdene eller friområdene, eller større ressurskrevende tiltak. Planendringen medfører derfor ingen økt risiko for ulykker/katastrofer. Det er videre ingen konflikt med verneområder, truede arter eller naturtyper, landskap, kulturminner/-miljøer, mineralressurser eller friluftsområder. Tiltaket er heller ikke i strid med statlige planretningslinjer og medfører ingen omdisponering av LNF- formål. Videre er det ingen store konsekvenser for miljø i noen form eller for ulykker som følge av natur farer.

Samlet er derfor konklusjonen at det ikke er krav til konsekvensutredning.

Planprosessen og samarbeid/medvirkning (jf. forskriftens §1, andre ledd bokstav h, j og k)

Risør kommune lager planinitiativ, ROS, planbeskrivelse, plankart og bestemmelser, og har ansvaret for medvirkning. Kommunen melder oppstart og legger planforslaget ut til høring. Kommunen skriver saksframlegg til politisk behandling, og lager høringslister og kartgrunnlag. Kommunen har også ansvaret for befaringer.