



STÆRK & CO AS
Havnegaten 1
4836 ARENDAL

Dato: 25.06.2020
Vår ref: 20/21109-3
Deres ref:
Saksbeh.: Frode Amundsen

Ellen M Langfeldt Sines

Risør kommune - uttalelser til varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid - Gnr/bnr 5/5 - Sandnes - Lørdagsheia

Viser til oversendelse datert 29.5.2020.

Saken gjelder varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid Lørdagsheia, Sandnes i Risør kommune. Formålet med planleggingen er å legge til rette for boligbygging (ca 25 tomter), fritidsboliger (ca 32 tomter) og et område for stedbunden næring - redskapshus, lager (eksisterende og planlagt). Planområdet er ca. 113 daa. I kommuneplanens arealdel er området avsatt til boligbygging (område B4) og hytter (område F9). Områdene er en utvidelse av eksisterende boligområde på Spirekleiv og hyttefeltet ved Sandnes feriesenter. Utbyggingsområdene er i tråd med kommuneplanens arealdel, med vilkår om at det utarbeides reguleringsplan.

Fylkeskommunen har ingen merknader til saken. Vi legger til grunn at normale planhensyn blir ivaretatt i det videre planarbeidet.

Med hilsen

Ingvild Nina Skjong
Avdelingsleder
Plan

Frode Amundsen
Rådgiver
Plan

Brevet er godkjent elektronisk.

Kopi til: FYLKESMANNEN I AGDER
RISØR KOMMUNE



Stærk & Co AS
Att. Ellen M Langfeldt Sines
Havnegt. 1
4836 ARENDAL

Saksbehandler, innvalgstelefon
Elisabeth Helene Juliussen, 37 01 78 44

Innspill til melding om oppstart av detaljregulering for Lørdagsheia i Risør kommune

Vi viser til brev av 29.05.20 fra Stærk & Co med melding om påbegynt reguleringsplanarbeid for Lørdagsheia i Risør kommune.

Formål og planstatus

Formålet med planen er å legge til rette for boligbygging (ca. 25 tomter), fritidsboliger (ca. 32 tomter) og et område for stedbunden næring - redskapshus, lager (eksisterende og planlagt).

Planområdet utgjør omtrent 113 daa, og er i kommuneplanens arealdel avsatt til boligbygging (område B4) og hytter (område F9). Områdene er en utvidelse av eksisterende boligområde på Spirekleiv og hyttefeltet ved Sandnes feriesenter. Utbyggingsområdene er i tråd med kommuneplanens arealdel, med vilkår om at det utarbeides reguleringsplan. Vi har lagt til grunn for vår uttalelse at ny bebyggelse ikke vil gå ut over areal avsatt i kommuneplanen.

Innspill fra Fylkesmannen

Meldingen har vedlagt utfylt sjekklister for nasjonale og vesentlige regionale interesser i planområdet.

Grønne korridorer og friluftsliv

I melding om oppstart er det nevnt at det er friluftsjnteresser i området. Disse interessene må i det videre planarbeidet kartlegges. Vi gir faglig råd om at eventuelle stier og turdrag som går igjennom planområdet i størst mulig grad bevares og videreføres.

Innenfor område avsatt til bolig er det en kulle/ høyde. Kollen har potensiale som utsiktspunkt og destinasjon for nærfriluftsliv. Vi gir faglig råd om at kollen bevares og reguleres til grønnstruktur.



Vi gir råd om at det legges til rette for grønne korridorer, og at planforslaget sikrer intern grønnstruktur i området.

Landskap og estetikk

All planlegging etter plan- og bygningsloven skal ivareta estetiske hensyn, jf. pbl. § 1-1 femte ledd. Planer skal videre bidra til å sikre kvaliteter i landskapet og vern av verdifulle landskap, jf. pbl. § 3-1 bokstav b.

For å ivareta landskapshensyn, bør en bl.a. søke løsninger som hindrer at bebyggelse medfører silhuettvirkning, og som sikrer at ny bebyggelse plasseres og utformes etter de premisser landskapet legger. Både arealformål og reguleringsbestemmelser bør benyttes for å sikre estetiske hensyn. Herunder anbefaler vi at det fastsettes tydelige og restriktive bestemmelser når det gjelder både ny og eksisterende bebyggelse i området.

Fylkesmannen forventer at planforslaget, ved utlegging til offentlig ettersyn, har illustrasjoner (f.eks. fotomontasje, snitt og/eller perspektivtegninger) som viser de landskapsmessige konsekvensene av tiltak som hjemles i planen. Herunder må illustrasjonene bl.a. vise maksimal utnyttelse, samt nær- og fjernvirkning.

Vi viser for øvrig til Miljødirektoratets veiledningsside om landskap i planlegging: <https://www.miljodirektoratet.no/myndigheter/arealplanlegging/miljohensyn-i-arealplanlegging/landskap-i-arealplanlegging/landskap-i-arealplanlegging/>

Barn og unge

Fylkesmannen vil minne om de plikter kommunen har i forhold til barn og unge. Plan- og bygningsloven § 1-1 femte ledd krever at hensynet til barn og unges oppvekstvilkår ivaretas i planleggingen. Det vises også til rundskriv T-2/08 Om barn og planlegging, og Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (RPR). De nasjonale mål er å sikre barn og unge et godt oppvekstmiljø, samt å styrke barn og unges interesser i planleggingen. Det er viktig at planprosessen organiseres slik at synspunkter fra barn som berørt part kommer fram, og at ulike grupper barn og unge gis anledning til å delta.

I nærmiljøet skal det finnes arealer hvor barn og ungdom kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø tilpasset forskjellige årstider og forskjellige aldre, jf. RPR punkt 5 bokstav b. Arealene skal ha gode sol- og lysforhold og være sikret mot støy, forurensning og annen helsefare, jf. RPR punkt 5 bokstav a. Ved omdisponering av areal som er i bruk til lek skal det skaffes fullverdige erstatningsareal, jf. RPR punkt 5 bokstav d.

Fylkesmannen forventer at det i planbeskrivelsen gjøres rede for hvordan barn er sikret trygg atkomst til og fra planområdet til bl.a. barnehage, skole og andre aktuelle områder, og at det er satt av tilfredsstillende lekeareal innenfor planområdet

Øvrige merknader

Det bør legges til rette for intern håndtering av overvann.



Av hensyn til klima, bo-miljø og god utnyttelse av arealer, gir vi faglig råd om at det legges til rette for bilfrie tun innenfor område til bolig, og at det legges til rette for felles parkering for fritidsboliger.

Utover dette ber vi om at følgende vurderes og gjøres rede for i det videre planarbeidet:

- Klima- og energiplanlegging, jf. pbl § 3-1 første ledd bokstav g). Se bl.a. Miljødirektoratets veileder: <https://www.miljodirektoratet.no/myndigheter/arealplanlegging/miljohensyn-i-arealplanlegging/klima/klimagassutslipp/>
- Folkehelse, jf. lov om folkehelsearbeid § 4
- Støy, se retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2016
- Luftkvalitet, se retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520/2012)
- Universell utforming, jf. pbl. § 1-1 femte ledd
- Risiko- og sårbarhetsanalyse. Resultatet fra analysen skal innarbeides i plan og bestemmelser, jf. pbl. § 4-3. Veilederen «Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging – metode for risiko- og sårbarhetsanalyse i planleggingen» (DSB/2017) anbefales. Klimaendringer/klimatilpasning skal også belyses i ROS-analysen, se i denne sammenheng bl.a. www.klimatilpasning.no.
- Prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 til 12, jf. § 7
- Vannforskriften § 12

Med hilsen

Heidrun Flognfeldt Andreassen (e.f.)
seniorrådgiver

Elisabeth Helene Juliussen
rådgiver
Miljøvern avdelingen

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:
Agder fylkeskommune

Postboks 788 Stoa 4809 ARENDAL

Avsender: Statens vegvesen
Postboks 6706 Etterstad
0609 OSLO



128103-12-17

Stærk & Co
Havnegaten 1
4836 ARENDAL

POST	
Dato:	12/6-20
Sign.:	<i>[Signature]</i>
Beh. av:	EMLS

Vedr. 20-101373-2 - Detaljregulering for Lørdagsheia - gnr. 5, bnr. 5, Sandnes i Risør kommune - i innspill til varsel om igangsetting av planarbeid

Innbyggere kan motta post digitalt fra Statens vegvesen. For å motta post digitalt må du opprette digital postkasse hos eBoks eller Digipost. Dette kan du gjøre på www.norge.no

Virksomheter mottar digital post i Altinn



Statens vegvesen

Stærk & Co
Havnegaten 1
4836 ARENDAL

Behandlende enhet:
Transport og samfunn

Saksbehandler/telefon:
Tore Hansen / 91583904

Vår referanse:
20/101373-2

Deres referanse:
EMLS

Vår dato:
08.06.2020

Detaljregulering for Lørdagsheia – gnr. 5, bnr. 5, Sandnes i Risør kommune – i innspill til varsel om igangsetting av planarbeid

Viser til oversendelse datert 29.05.2020.

Varslet planområde ligger sør for fylkesveg 3438, Åkvågvegen, og utbygging i området vil basere seg på dagens atkomst fra fylkesvegen. Et forslag til detaljregulering, for utbygging i tråd med kommuneplanens arealdel, vil ikke være av interesse for Statens vegvesen.

Transportforvaltning sør 1
Med hilsen

Erling B. Jonassen
seksjonsleder

Hansen Tore

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.

Kopi

AGDER FYLKESKOMMUNE, Agder fylkeskommune Postboks 788 Stoa, 4809 ARENDAL
RISØR KOMMUNE, Postboks 158, 4952 RISØR

Postadresse
Statens vegvesen
Transport og samfunn
Postboks 1010 Nordre Ål
2605 LILLEHAMMER

Telefon: 22 07 30 00
firmapost@vegvesen.no
Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Rigedalen 5
4626 KRISTIANSAND S

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Regnskap
Postboks 702
9815 Vadsø



122 L

3:02e29e980698f629e961472L7c-5555e1151