



Risør kommune

Reguleringsplan for Hasalen, gnr/bnr 16/1, 9 - oppstartsmøte

Oppstartsmøtets formål er å avklare offentlige forutsetninger for at planforslaget skal kunne realiseres, og skal danne grunnlaget for en god planprosess. Momentene i denne referatmalen skal fylles ut. Referatet godkjennes av partene ved underskrift i forbindelse med avslutning av møtet. Tekst i blått inneholder linker til nyttige nettsteder.

Saksnavn: Reguleringsplan for Hasalen, gnr/bnr 16/1, 9

SaksID: Arkivsaksnr

Saksbehandler: Anders Pedersen

Møtested: Risør kommunehus

Møtedato: 11.1.19

Til stede fra forslagsstiller	Til stede fra kommunen
, grunneier	Anders A. Pedersen. Enhet for plan- og byggesaker
Geir Jonny Ringvoll, planlegger – Plankontor: Stærk & Co	Einar Werner Frøyna. Enhetsleder enhet for eiendom og tekniske tjenester
Løkteskjæret Brygge AS v/Andreas Stensland, planstiller	
Løkteskjæret Brygge AS v/Lars Jakob Larsen, planstiller	

1. Bakgrunnen for å igangsette planarbeidet

(Her beskrives hva som er forslagsstillers intensjon med å sette i gang planarbeidet)

Formålet med planleggingen er å tilrettelegge for leiligheter samt utbedring av fylkesveien m/fortau og ny liggekai.

Det planlegges regulert areal til leilighetsbygg, offentlig veg og fortau. Det planlegges flytebrygge/liggekai langs fylkesveien. Sjøarealet vil bli regulert til bruk og vern av sjø og vassdrag som i dag. Det vil bli regulert inn areal til plasser for fiskebåter. Videre vil det bli innregulert areal for bølgebryter og friområdet (v/badehustomta).

Vedlegg (materiale som forelå fra forslagsstiller til oppstartsmøtet):

Plankart, planbeskrivelse

2. Planforutsetninger

Reguleringsplanform : Jfr. *PBL kapittel 12* ☒ Detaljregulering ☐ Områderegulering

2.1

Området berøres av følgende *overordnede planer* (fylkesplaner, kommuneplanens arealdel,

kommunedelplaner, områdereguleringsplaner, temaplaner med mer):

PlanID	Godkjent	Plannavn	Formål (som blir berørt)
2014	20.06 2006	Kommuneplanens arealdel	Riktig vedtaksdato: 24.09.2014

2.2

Ny plan vil erstatte (helt eller delvis) følgende andre planer (reguleringsplaner, bebyggelsesplaner mm):

PlanID	Godkjent	Plannavn	Formål (som blir berørt)
2010005	2010	Holmen	S1 Kjørevei T1 Havneområde i sjø Trafikkområde sjø

Status på planen i dag: ☒ Juridisk bindende ☐ Ikke juridisk bindende

2.3

Pågår det annet planarbeid i nærområdet?

☐ Ja

☒ Nei

Merknad:

2.4

Vil planforslaget samsvare med overordnet plan?

☒ Ja

☐ Nei

Merknad:

Området for ny boligbebyggelse land har formålet "Boligbebyggelse" i kommuneplanen. I sjø

2.5

Vil planforslaget utløse krav om konsekvensutredning / planprogram?

☐ Ja

☒ Nei

Jfr. Forskrift om konsekvensutredninger

Merknad: - Faller planen innunder forskriftens § 2): Skal konsekvensutredes

- Faller planen innunder forskriftens § 3 og 4): Skal konsekvensutredes

NB! Dersom planen faller innunder § 3 men IKKE inn under § 4 skal dette fremgå av varsel og kunngjøring om oppstart av planarbeidet, jfr. forskriftens § 5.

Merknad:

Planstiller har gjort en vurdering av om planarbeidet er omfattet av forskrift om konsekvensutredning.

Planforslaget omfatter ikke tiltak som faller inn under vedlegg I, «planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes, og ha planprogram eller melding.». Vedlegg II omfatter planer og tiltak som skal vurderes nærmere. Planforslaget kan vurderes til å omfatte bokstave i vedlegg II, «bygging av veier», da utvidelser/endringer også skal vurderes. Dersom en la til grunn at utvidelse av veien var et tiltak som var omfattet av vedlegg II, må dette vurderes iht. utløsningskriteriene i § 10. Slik en vurderer det vil utvidelse av veien ikke «medføre, eller komme i konflikt med» noen av kategoriene i bokstav a-h.

En konkluderer dermed med at etter vår vurdering utløser ikke planforslaget krav om konsekvensutredning.

2.6

Vil ny plan utløse behov for utbyggingsavtale?

☒ Ja

☐ Nei

Jfr. PBL kapittel 17

Merknad:

Forslagstiller har vært i kontakt med fylkeskommunen i forbindelse med oppgradering/utvidelse av fylkesveien.

Behovet for utbyggingavtale med Risør kommune i forbindelse med ny liggeka for Fiskemottakte, vil bli avklart senere.

2.7

Har kommunen tilfredsstillende kartgrunnlag for området?

☒ Ja

☐ Nei

Merknad:

☒ Kommunen har 1,0-meterskoter på høydegrunnlag.

2.8

Planforslaget må forholde seg til følgende rikspolitiske/statlige retningslinjer og bestemmelser
Rikspolitiske retningslinjer, jfr. PBL 1985 § 17-1 første ledd

- ☒ for samordnet areal og transportplanlegging:
- ☐ for styrking av barn og unges interesser:
- ☐ for vernede vassdrag:

2.9

Statlige planretningslinjer, jfr. PBL 2008 § 6-2

- ☒ for klima- og energiplanlegging i kommunene:

2.10

Rikspolitiske bestemmelser

- ☐ om midlertidig stopp i etablering av kjøpesentra utenfor sentrale deler av byer og tettsteder:

3. Kommunale vedtekter og retningslinjer som gjelder for planområdet

(Kommuneplanens bestemmelser – kommuneplanens retningslinjer – kommunale vedtekter for parkering – kommunale vedtekter for lekeplasser –

- ☒ Utfyllende bestemmelser til kommuneplanens arealdel
- ☐ Retningslinjer for fritidsbebyggelse i Risør kommune
- ☐ Kommunalteknisk veinorm
- ☒ Kommunalteknisk VA-norm

4. Krav til varsel om oppstart av planarbeidet

Jfr. Oppstart av planarbeid § 12-8 i PBL.

Kopi av referatet fra oppstartsmøtet sendes regionale myndigheter ved varsling om oppstart av planarbeidet. Forslagsstiller skal varsle oppstart av planarbeidet. Før planarbeidet varsles igangsatt anbefales det at varslingsmaterialet oversendes kommunens saksbehandler for gjennomsyn.

Varselet skal inneholde:

4.1 Oversiktskart hvor planområdet er avmerket

Merknad:

x

4.2 Kart i egnet målestokk med avmerket planavgrensning

x

4.3 Brev som orienterer om hensikten med planarbeidet, dagens arealbruk, gjeldende

5. Viktige utredningsbehov for planarbeidet – foreløpig vurdering

- Hovedtema Bør utredes i forbindelse med planarbeidet – sjekklister for Grenlandsstandard

I forbindelse med varsel om planarbeid innsendes sjekklister fra Fylkesmannens miljøvernavdeling + Risør kommunes sjekklister for estetiske hensyn og miljøinteresser.

5.1 Planfaglige vurderinger

Tiltaket må vurderes opp mot Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjø.

5.2 Jordvern- og landbruksfaglige vurderinger

Ikke relevant

5.3 Miljøfaglige vurderinger

Temaet vil bli omtalt/redegjort for i planbeskrivelsen og evt. sikres i planbestemmelsene som rekkefølgekrav (krav om tiltaksplan).

5.4 Kulturlandskap og kulturminner

Ingen

5.5 Samfunnssikkerhet og beredskap

Det må utarbeides ROS-analyse i samsvar med kapittel 4 i plan- og bygningsloven

5.6 Folkehelse, barn og unges, funksjonshemmedes og eldres interesser

Forholdet til krav om gode uteområder og lekeplasser, må beskrives

5.7 Veg- og vegtekniske forhold / trafiksikkerhet

Utbyggingen omfatter oppgradering/utbedring av fylkesveien, samt utkraging og etablering av fortau mot sjø.

5.8 Andre kommentarer:

Ingen

6. Krav til planforslaget – innhold og materiale

Lista nedenfor viser hvilke forventninger kommunen har til komplett materiale på bakgrunn av det vi er kjent med på oppstartsmøtet. Forslagsstiller er ansvarlig for å vurdere behov for ytterligere dokumentasjon som et resultat av de tilbakemeldinger man får ved varsel om oppstart og eventuelt seinere i prosessen.

1. Plankart - digital (i henhold til siste sosi-standard + pdf-format)
2. Bestemmelser (pdf + word-format)
3. Planbeskrivelse
4. Liste over varslede
5. Varslingsbrev
6. Avisannonse
7. Innkomne merknader
8. Utfylt sjekklister (inkl. ROS-analyse der behov)
9. Dokumentasjon på at vegens senterlinje er riktig geometrisk bygget opp
10. Illustrasjonsplan
11. Farger
12. Svart/hvitt
13. Fotomontasjer
14. Perspektivtegninger
15. Byggetegninger
16. Modell

- 17. Analyser
- 18. Annet (spesifiser)

I tillegg til pkt 1 – 8 (obligatorisk), bør det vurderes behov for fotomontasje eller perspektivtegning. I beskrivelsen må det legges vekt på å beskrive landskapsmessige konsekvenser av tiltaket med vekt på innsyn fra sjøen.

Når kommunen har mottatt kopi av utsendt varsel om igangsatt planarbeid, legges dokumentene i varslet ut på kommunens hjemmeside.

7. Kommunaltekniske anlegg

Veg
Vann
Avløp
Renovasjon
Annet

Kommentarer: Vann- og avløp tilkobles til kommunalt nett som føres fram til pumpestasjon på Holmen.

8. Kommunens foreløpige råd og vurderinger

Jf. pkt. 6, over skal det sendes inn materiale i løpet av planprosessen som beskrevet i nr. 1 - 8, 10 og 13 - 15.

9. Framdrift

Forslagsstillers planlagte dato for varsel om oppstart:

Forslagsstillers planlagte dato for oversendelse av forslag til kommunen:

Utlegging til offentlig ettersyn antas å skje seinest: 12 uker etter at komplett materiale foreligger

10. Bekreftelser

Prioriterte utredningsbehov for planarbeidet er angitt så langt dette har vært mulig på grunnlag av tilgjengelige opplysninger under oppstartsmøtet.

Verken oppstartsmøtet eller referatet gir rettigheter i den senere saksbehandlingen. Naboprotester, protester fra beboerorganisasjoner, krav fra offentlige myndigheter mv. vil kunne føre til krav om endring av planforslaget, evt. endring av fremdriften på behandlingsprosessen.

Kommunen har opplyst om gjeldende gebyrregulativ for behandling av plansaker.

Faktura sendes tiltakshaver: Løkteskjæret brygge AS

Risør kommune, den 11.1.19

Referent : Risør kommune v/ Anders A. Pedersen

Referatet er godkjent og mottatt.

For forslagsstiller:

Dato: 21.01.2019