

Referat oppstartsmøte plan – Risør kommune

Reguleringsplan for Sandnes II, gnr. 5 bnr. 5

SaksID: 2020010 (foreløpig)

Saksbehandler: Ikke avklart

Møtested: Risør kommunehus

Møtedato: 18.10.2019

<i>Til stede fra forslagsstiller</i>	<i>Til stede fra kommunen</i>
Mads Henrik Sandnes, grunneier	Nina Lieng Christiansen, avdelingsingeniør VA, enhet eiendom og tekniske tjenester
	Heidi Rødven, enhetsleder, enhet plan og byggesak

Private forslagsstillere skal sende et planinitiativ til kommunene senest samtidig med forespørsel om oppstartsmøtet etter plan- og bygningslovens § 12-8 første ledd andre punktum. Planinitiativet skal i nødvendig grad omtale premissene for det videre planarbeidet.

Formålet med planen

Området er vist i kommende kommuneplan med formål til bolig (område B4), hytter (område F9) og landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF). Hensikten er å bygge ut i samsvar med ny kommuneplan.

I møtet ble det lagt fram kart med skisser over veier og plasseringer av bygg for begge felt.

Overordnede planer

Området dekkes per dato av kommuneplan for 2014-2025. Denne planen viser et mindre areal med område for boliger og hytter. Det er spilt inn utvidelser av disse områdene til ny kommuneplan som skal vedtas i slutten av november 2019. Dersom forslaget vedtas, vil forslag til detaljreguleringsplan være i samsvar med ny kommuneplan.

Planarbeid i nærområdet

Det pågår ikke annet planarbeid i nærheten.

Planområdet og planarbeidets virkninger utenfor planområdet

Området dekker arealer sør for boligfeltet Spirekleiv og hyttefeltet Sandnes ferisenter. Utbygging vil påvirke trafikk gjennom de to bestående feltene og det legges til rette for flere innbyggere og hytteeiere. Det er tilgjengelige båtplasser ved Sørlandet Camping som eies av grunneier. Det er nødvendig med veirett gjennom hyttefelt og utvidede avkjørselstillatelser fra fylkesvei 1. Det er ønskelig å søke om å kjøpe eiendom fra kommunen, nærmere bestemt arealet mellom Spirekleiv og 5/5. Dette må fremmes som egen sak som behandles av Formannskapet. Kjøpet er en fordel med tanke på atkomst fra Spirekleiv til nytt felt i sør.

Adkomst til viktige friluftsområder går via skogsbilveien til hyttefeltet. Tilgangen må ivaretas. Både bolig- og hytteområdet er registrert som viktig nærfriluftsområde og dette vil bli endres ved at av områdene bygges ned.

Det er tilstrekkelig kapasitet på barneskolen og i barnehagen.

Behov for konsekvensutredning

Området er i samsvar med ny kommuneplan og er utredet i forbindelse med dette planarbeidet. Det anses derfor ikke nødvendig med ny konsekvensutredning på detaljreguleringsnivå.

Behov for utbyggingsavtale

Det er trolig ønskelig at kommunen overtar infrastruktur i boligfeltet, dvs. vei, vann og avløp. I så fall bør det lages en utbyggingsavtale. Dette arbeidet kan gå parallelt med planarbeidet, men avtalen kan ikke vedtas før etter at planen er sluttbehandlet. Kommunens normer for vei, VA og veilys må følges dersom kommunen skal overta infrastrukturen i etterkant.

Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Det planlegges ca. 27 boliger og ca. 35 hytter med tilhørende infrastruktur. I LNF-området vurderes det behov for driftsbygning/lager. Det vil måtte avklares om nytt hyttefelt trenger egen renovasjonsbu eller kan benytte den som det eksisterende feltet bruker.

Utbyggingsvolum og byggehøyder

Det er så langt ikke tatt stilling til dette utover antall.

Funksjonell og miljømessig kvalitet

Det er så langt ikke tatt stilling til dette utover antall.

Klimatilpasning

Området berøres ikke av fareområdet og er ikke sårbart for klimaendringer som havnivåstigning, flom og stormflo. Det er viktig at det planlegges for økte nedbørsmengder med tanke på håndtering av overvann og virkninger av dette. Eventuelle naturlige myrområder bør ikke bygges ned.

Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

Boligfelt og hyttefelt vil ligge tilbaketrasket i landskapet og er lite eksponert. Det er utbygget bolig- og hyttefelt nærmere sjøen enn de nye arealene. Terrengtilpasning av tomter og veier er mulig.

Statlige og regionale planretningslinjer

Følgende rikspolitiske/statlige planretningslinjer er relevante for plansaken:

- Samordnet areal- og transportplanlegging
- Styrking av barn og unges interesser
- Klima- og energiplanlegging i kommunene

Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Planforslaget er i samsvar med ny kommuneplan dersom den vedtas. Tiltaket er også i samsvar med målsettinger i samfunnsdelen om styrking av lokalsentre, mulighet for variert boligbebyggelse og trygge gang/sykkelveier mellom bo- og aktivitetstilbud. Det er ingen andre, kjente vesentlige interesser som blir berørt.

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

Det er utarbeidet konsekvensutredning av innspillet til kommuneplanen og utbygging vil ikke påvirke kommunens ROS-arbeid. For detaljreguleringsplanen skal det utarbeides egen ROS-analyse.

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

Se vedlagt høringsliste.

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

Forslagsstiller vil vurdere om det er ønskelig med informasjonsmøte for eiere av hytter og boliger i den første høringsperioden. Forøvrig benyttes lokalavis og kommunens

hjemmeside/facebook for varsling av planarbeidet. Alle eiere i hytte- og boligfeltet som ligger nord for planområdet, vil bli tilskrevet direkte.

Vann, avløp og overvannshåndtering

Det er mulig å koble seg til fra Spirekleiv via kommunalt anlegg. Trykket er 4 kg, men det kan hende at det må etableres trykkforsterker for å løfte vannet opp til nytt felt. Det er tilstrekkelig kapasitet på vannet. Avhengig av hvor påkobling skjer, kan det tenkes at det må lages en ny vannkum.

En annen påkoblingsmulighet er fra hyttefeltet Sørlandet feriesenter. Der er det kommunalt påkoblingspunkt, men ledninger og rør må da legges på privat grunn og tillatelse må gis fra grunneiere. Kommunen har ikke oversikt over det private spredenettet i hyttefeltet.

Det er antagelig naturlig fall fra hele området og kloakkpumpestasjoner er trolig unødvendig.

Overvann bør håndteres lokalt, enten til grunnen eller i åpne flomveier. Det er viktig å prosjektere store nok dimensjoner for å være føre var med tanke på mer og kraftigere nedbør i framtiden. Dersom det er myrområder i feltet bør disse beholdes fordi de utgjør naturlige fordrøyningsbasseng. Bebyggelse nedenfor nytt felt må ivaretas på en god måte sånn at ikke overvann tar nye veier og skaper problemer for eksisterende boliger.

Foreløpige vurderinger av ulike tema

- Jordvern og landbruksfaglige vurderinger – En mindre del av området bør reguleres til LNF-formål framfor næringsformål fordi bruken er tilknyttet landbrukseiendommen. Det er skogsdrift på eiendommen og tømmeret må kunne fraktes ut etter utbygging. Formålsgrense mot vest bør følge eiendomsgrense for å sikre en god skjøtsel av området.
- Miljøfaglige vurderinger – Det er ingen registrerte naturtyper i området. Det skal fylles ut sjekklister for miljø som skal legges ved oppstart av planarbeidet som vedlegg.
- Kulturlandskap og kulturminner – Det er ingen registrerte forekomster i området, men det må foretas arkeologiske undersøkelser i forbindelse med planarbeidet.
- Samfunnssikkerhet og beredskap – Det skal utarbeides risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) for planområdet. Tiltaket vil ikke påvirke kommunens overordnede ROS-analyse.
- Folkehelse, barn og unges, funksjonshemmedes og eldres interesser – Krav til redegjørelse følger av plan- og bygningsloven og rikspolitiske retningslinjer. Det er store muligheter for fysisk aktivitet i området og det er mulig å gå og sykle vil viktige funksjoner som skole, barnehage og butikk. Det er god tilgang på friluftsområder og muligheter for helsefremmende bomiljø.
- Vei- og veitekniske forhold/trafikksikkerhet – Stigning på vei fra Spirekleiv til nytt boligfelt, og internt i feltet, må tilfredsstille krav i kommunens veinorm. Krav til trafikksikkerhet må følge veinormen. For hyttefeltet anbefales det å legge relevante

krav fra veinormen til grunn. Det er gang- og sykkelvei til skolen, men utbygging vil gi noe mer gjennomgangstrafikk i Spirekleiv og eksisterende hyttefelt. Skolebarn fra Spirekleiv benytter i dag veiene gjennom hyttefeltet framfor å gå ned til fylkesveien og følge denne.

Kartgrunnlag

Kommunen har kart med 1 m høydekoter. Kartgrunnlag bestilles fra kommunen.

Behov for illustrasjoner, snitt, 3D m.m.

Tiltaket bør synliggjøres sett fra sjø, enten med fotomontasje, snitt eller 3D avhengig av omfang og hva som er best egnet til å få frem konsekvensene av utbyggingen.

Krav til varsel om oppstart for planarbeidet

Varselet skal inneholde

- oversiktskart hvor planområdet er avmerket
- kart i egnet målestokk med avmerket planavgrensning
- brev som orienterer om hensikten med planarbeidet, dagens arealbruk, gjeldende planstatus og ønsket reguleringsformål

Forslagsstiller annonserer oppstart og sender dokumenter til kommunen for utlegging av oppstartsmelding på kommunens hjemmeside.

Kommunens bidrag i planarbeidet

RK sender høringsliste til forslagsstiller samt sjekkliste for miljø. RK leverer kartgrunnlag etter bestilling. Når planforslag er kommet inn skal kommunen sende dette til politisk behandling så raskt som mulig og legge forslaget ut til offentlig ettersyn.

Fremdriftsplan

Forslagsstiller varsler oppstart av planarbeidet så snart ny kommuneplan er vedtatt i november 2019.

Gebyr

Gebyr i 2019 er kr. 50 000,- for nye planer og faktureres når planforslaget legges ut til offentlig ettersyn. Når planen sluttbehandles faktureres et enhetsgebyr på kr. 1500,-.

Merk! Gebyret kan bli endret for 2020. Nytt gebyr vedtas hvert år av Bystyret.

Kontaktpersoner

Grunneier: Mads Henrik Sandnes

Plankonsulent: Stærk & Co v/Erling Aas

Risør kommune: Heidi Rødven, enhetsleder plan og byggesak. Saksbehandler kan bli endret.

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 m.v. 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: Mads Henrik Sandnes

Risør kommune, den 22.10.19

Referent: Risør kommune v/Heidi Rødven

Referatet er godkjent og mottatt.

For forslagsstiller:..... Dato:.....

Vedlegg:

- Sjekkliste miljøverninteresser i planområdet
- Høringsliste