



RISØR KOMMUNE
Enhet for plan- og byggesak

KAMPERHAUG UTVIKLING AS
Rokkeveien 41
1743 KLAVESTADHAUGEN

Att: Einar Ballestad-Mender

Melding om vedtak

Vår ref:
2018/1155 /AHJO

Deres ref:

Arkiv: L12
Løpenr.: 20403/2018

Dato:
17.12.2018

Vedtak om vesentlig endring av detaljreguleringsplanen for Flisvika
Plan-ID: 2008006
Forslagstiller: Kamperhaug utvikling AS

Det underrettes herved om at Miljø- og teknisk komité i møte 05.12.18 har fattet følgende vedtak i sak 49/18: *Miljø- og teknisk komité viser til saksutredningen og legger planforslaget for Flisvika ut til offentlig ettersyn, i medhold av § 12-10 i plan – og bygningsloven.*

Planendringen skal ligge ute til høring i minst 6 uker.

Saken har vært behandlet som vist på vedlagte saksframlegg.

Eventuelle henvendelser kan rettes til: Ahmed Imad Joseph

*Vedtaket kan påklages til **Fylkesmannen**. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.*

Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket, angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner du vil anføre for klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bes du også oppgi når denne melding kommer frem.

Med hilsen

Ahmed Imad Joseph
avdelingsingeniør, Enhet for plan- og byggesak

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen signatur.

Besøksadresse:
Furumoveien 1
4950 RISØR

Postadresse:
Postboks 158
4952 Risør

Dir.tlf.: 37 14 96 36
Tlf.: 37 14 96 00
Fax.:

Org.nr.: 964 977 402 MVA
Bankkonto: 2801.22.04665
E-post: postmottak@risor.kommune.no
www.risor.kommune.no



Kopi:

TANGEN VEL	Hans Ellef Høie	Kastellveien 12	4950	RISØR
KYSTVERKET		Postboks 1502	6025	ÅLESUND
FYLKESMANNEN I	rådgiver Vilde Melvik	Postboks 788 Stoa	4809	ARENDAL
AUST- OG VEST- AGDER				
FISKERIDIREKTORA		Postboks 185 Sentrum	5804	BERGEN
TET REGION SØR				
AUST-AGDER		Postboks 788 Stoa	4809	ARENDAL
FYLKESKOMMUNE				



RISØR KOMMUNE
Enhet for plan- og byggesak

Arkivsak: 2018/1155-6
Arkiv: L12
Saksbeh: Ahmed Imad Joseph
Dato: 25.10.2018

Førstegangsbehandling - Vesentlig endring av detaljreguleringsplanen for FlisvikaPlan-ID: 2008006 Forslagstiller: Kamperhaug utvikling AS

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
49/18	Miljø- og teknisk komité	05.12.2018

Saksprotokoll i Miljø- og teknisk komité - 05.12.2018

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Miljø- og teknisk komité viser til saksutredningen og legger planforslaget for Flisvika ut til offentlig ettersyn, i medhold av § 12-10 i plan – og bygningsloven.

Planendringen skal ligge ute til høring i minst 6 uker.

Rådmannens innstilling:

Miljø- og teknisk komité viser til saksutredningen og legger planforslaget for Flisvika ut til offentlig ettersyn, i medhold av § 12-10 i plan – og bygningsloven.

Planendringen skal ligge ute til høring i minst 6 uker.

Vedlegg:

- 1 Fiskeridirektoratet - Varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid - Endring av del av detaljregulering
- 2 Aust-Agder Fylkeskommune - Uttalelse til oppstart planarbeid, endring av del av detaljregulering for Flisvika
- 3 Tillegg til planbeskrivelse
- 4 Sammenstilling innspill
- 5 Reguleringsbestemmelser
- 6 Reguleringsplan-A3-L
- 7 Planforslag - Kart
- 8 Uttalelse - Endring av detaljreguleringsplan for Flisvika - Småbåthavn
- 9 Nabomerknad til oppstart av reguleringsplanarbeid, endring av del av detaljregulering for Flisvika - fra Tangen vel til Kamperhaug utvikling AS
- 10 Uttalelse - Endring av detaljreguleringsplan for Flisvika - Småbåthavn

Kort resymé

Det søkes om endring av reguleringsplanen for Flisvika. Endringen omfatter kun formålet i sjø «småbåthavn», samt oppdatering av planen i.h.t gjeldende krav.

Miljø- og teknisk komite skal ta stilling til om planforslaget (endringen) kan legges ut til offentlig ettersyn i medhold av plan og bygningsloven § 12- 10, eller at det skal foretas endringer.

Det innstilles på at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn i minst 6 uker.

Saksopplysninger

I Flisvika foreligger en godkjent reguleringsplan, som ble vedtatt av Risør bystyre i møte den 29.05.08. Reguleringsplanen er utarbeidet etter plan- og bygningsloven av 1985. Det søkes nå om omregulering som betraktes som «vesentlig endring» etter plan- og bygningsloven av 2008.

Endringen omhandler i hovedtrekk å utvide arealet som er regulert til «småbåthavn», og oppdatere gjeldende plankart og bestemmelser. Planområdet vil som følge av endringen øke ca. 2,9 daa ut i sjø. Utvidelsen av formålet «småbåthavn» vil gi mer plass til manøvrering mellom bryggerekkene. Antall båtplasser vil ikke økes som følge av planendringen.

Naboer og offentlige instanser ble varselet 01.07.18 med frist til 13.08.18 til å komme med innspill. Planarbeidet ble i tillegg kunngjort i Aust-Agder blad og kommunens hjemmeside.

Det kom inn følgende innspill.

Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder:

- Miljøtiltak må prioriteres ved etablering av småbåthavner og det må legges bestemmelser planen som sikrer dette.
- Ved utvidelser og nyetableringer anbefales det sterkt å etablere fast dekke som er tilpasset størrelsen på båthavna for båtopptak og spyling av båter.
- Det må vektlegges løsninger som sikrer god vanngjennomstrømming i anlegget.

- Det må vurderes og beskrives om vannforskriften §12 kommer inn ved utarbeidelse og behandling av reguleringsplaner eller om vurderingen ivaretas gjennom senere saksbehandling.
- Det må fremskaffes nødvendig dokumentasjon om naturmangfoldet i planområdet og det skal gis en beskrivelse og vurdering av konsekvensene av planforslaget for områdets biologiske mangfold og spesielt i forhold til hummerreservatet i området (se naturmangfoldloven §§8-12 jfr. §7). Kommunen må foreta og synliggjøre relevante vurderinger i henhold til de aktuelle bestemmelsene i Naturmangfoldloven.
- Det må redegjøres for at det ikke er behov for konsekvensutredning.
- Videre viser fylkesmannen til at følgende temaer vurderes og redegjøres for i det videre planarbeidet:
 1. Klima- og energiplanlegging
 2. Støy
 3. Universell Utforming
 4. Estetisk utforming/landskapsestetikk
 5. Risiko- og sårbarhetsanalyse

Administrasjonens vurdering av innspillet fra Fylkesmannen:

- Planutvidelsen utløser ikke krav til miljøtiltak utover det som allerede er innbakt i gjeldende reguleringsplan for området. Endringen omfatter kun formålsgrensa i sjø.
- Det er ikke lagt til rette for spyling eller opptak av båter innenfor planområdet.
- De lokale forholdene med god vannutskifting pga havstrømmer gjør at konsekvensen av planutvidelsen vurderes som lite negativt. Vannforskriften er ivaretatt gjennom gjeldende reguleringsplan for området og byggesaken for småbåtanlegget.
- Det er foretatt en grundig analyse og dokumentasjonen av naturmangfoldet i området. Dette ble gjort i forbindelse med planarbeidet i 2007. Planendringen medfører ingen endringer i anlegges kapasitet, slik at belastningen og bruken av området vil ikke øke vesentlig. Dette er nærmere beskrevet og begrunnet i gjeldende plan, samt vurderingene nedenfor.
- Konsekvensutredning anses ikke som nødvendig da reguleringsendringen er begrenset og antall båtplasser forblir uendret, vurderer vi dette tiltaket til å ikke føre vesentlig virkning for verken miljøet eller samfunnet, jfr. § 12-10 i plan- og bygningsloven.
- Tema som omhandler klima- og energiplanlegging, støy, universell utforming estetisk utforming/landskapsestetikk, og risiko- og sårbarhetsanalyse er allerede vurdert og ivaretatt i gjeldende plan for området, samt byggesaken. Planutvidelsen utløser ikke nye tiltak eller økning i antall båtplasser, kun justering av plasseringen. Vi viser for øvrig til forslagstilleres kommentar til de enkelte punktene.

Aust-Agder Fylkeskommune:

- Det må gjøres nøye vurderinger av forholdet til hummerreservatet og farleden før tiltaket kan anbefales.
- Det kan virke som utvidelsen vil føre til at båter må svinge utenom anlegget og dermed nærme seg farleden. Det er uklart om større båter i båthavnen vil gi konflikter med farleden i forbindelse med manøvrering.

- Planarbeidet må ta hensyn til hummerreservatet.
- Det bør fremgå hva økningen i utslipp/forurensing består i som følge av større båter.

Administrasjonens vurdering av innspillet fra Fylkeskommunen:

- Det er foretatt en grundig analyse og dokumentasjonen av naturmangfoldet i området. Dette ble gjort i forbindelse med planarbeidet i 2007. Planendringen medfører ingen endringer i anlegges kapasitet, slik at belastningen og bruken av området vil ikke øke vesentlig. Dette er nærmere beskrevet og begrunnet i gjeldende plan, samt vurderingene nedenfor
- Kystverket har vurdert forholdet til farleden, fremkommelighet og sikkerhet, se innspillet fra Kystverket nedenfor.
- Planutvidelsen synes ikke å ha nevneverdige konsekvenser når det gjelder arealbeslag i sjø. Utfylling i sjø og etablering av båthavna er allerede behandlet og godkjent gjennom gjeldende plan for området. Utvidelsen medfører ikke inngrep eller utfylling i sjø. Heller vil den ikke medføre økt forurensing fra som følge av tiltaket. Planforslaget legger ikke til rette for utvidelse av antall båtplasser, men kun størrelsen på enkelte plasser.

Kystverket:

Slik Kystverket Sørøst vurderer saken vil utvidelsen av bryggeanlegget ikke få vesentlig betydning for sikkerheten eller fremkommeligheten for de sjøfarende. Kystverket Sørøst gjør for øvrig oppmerksom på at tiltaket krever tillatelse etter havne- og farvannsloven. Etersom tiltaket vil ligge i arealavgrensningen til biled, er det Kystverket Sørøst som skal behandle en evt. søknad etter dette lovverket. Ytterligere vurdering av tiltaket vil bli foretatt i forbindelse med behandlingen av søknaden. Kystverket legger for øvrig til grunn at moringer i tilknytning til anlegget ikke vil komme i konflikt med sjøverts ferdsel. Kystverket Sørøst har ingen vesentlige merknader til foreslåtte bestemmelse for småbåtanlegget.

Administrasjonens har ingen kommentar til innspillet fra Kystverket:

Fiskeridirektoratet:

Ingen merknader.

Administrasjonens har ingen kommentar til innspillet fra Fiskeridirektoratet:

Tangen Vel:

Det er mangel på store båtplasser i Risør. Dette utvider et gode for beboerne i Flisvika. Dersom beboerne har behov for større båtplasser kan det søkes om i kommunale eller andre eksisterende anlegg som alle andre i Risør.

Bekymret for ringvirkning av en utvidelse av båtanlegget i forhold til andre eiendommer med sjøgrense. Andre kan også ønske seg større brygger.

Bekymret for at større båter kan føre til at området blir mer uoversiktlig og utrygt.

Ønsker at båtanlegget trekkes mer mot Randvik samt at vinklene på anlegget endres.

Administrasjonens vurdering av innspillet fra Tangen vel:

Innspillet fra Tangen vel er kommentert av forslagstiller, hvor forslagstiller skriver følgende:

«Tangen vel beskriver at det er mangel på store båtplasser i Risør og en utvidelse her vil jo ta trykket av for de eksisterende store båtplassene i kommunale eller private anlegg og dermed komme Risørs øvrige befolkning til gode.

Denne utvidelsen omfatter et område som allerede er regulert til småbåthavn og vil ikke kunne sette presedens for uregulerte båtanlegg.

Området er i dag meget oversiktig og trygt siden det ikke er andre båtanlegg i umiddelbar nærhet og det er langt unna skipsled og sentrum med mye båttrafikk.

Forslaget er å dreie båtanlegget slik Velet ønsker. En utvidelse mot vest vil kunne berøre hummerbestanden inn mot land i området.»

Administrasjonen har ingen vesentlige merknader utover det som er nevnt ovenfor, men forholdet til fremkommelighet og sikkerhet vil bli nærmere vurdert i fremtidig byggesak for flytting av bryggeanlegget.

Økonomi

Planendringen vil ikke føre til noe økonomiske konsekvenser for kommunen, med unntak av gebyrer for saksbehandling.

Kommuneplan

Kommuneplanen skal gi retning på den utviklingen fellesskapet ønsker. Planen legger opp til at Risør kommune skal vokse gjennom utvikling av samfunnet ved bl.a. å tilrettelegge for mer attraktive bolig- og fritidseiendommer. Sjønære bo- og fritidsenheter med tilhørende båtplasser vil øke kommunens attraktivitet som bo- og besøkskommune. I tillegg vil fremkommeligheten og sikkerheten forbedres til de som ferdes på sjø som følge av omsøkt endring.

Folkehelse og levekår

Planendringen vil ikke medføre til negativ konsekvens for folkehelsa og levekår, heller positive konsekvenser.

Klima og miljø

Planendringen vil ikke føre til negativ utvikling i forhold til klima- og miljøfaktorene enn det som allerede er etablert i området. Utvidelsen gir ingen endringer i antall båtplasser, men kun endringer i avstanden mellom bryggerekkene.

Næringsperspektiv

Planen legger til rette for økt aktivitet og utvikling av området. Dette kan gi grunnlag for økt aktivitet for næringsdrivende i kommunen i form av tjenester relatert til bygg- og vedlikehold.

Vurderinger

Hensikten med reguleringsplanen er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen og sjøarealene innenfor planens begrensningsslinje skal nyttes. Gjeldende reguleringsplan for Flisvika er utarbeidet etter gammel plan- og bygningslov og kart-standard. Endringen som søkes om omfatter ikke utvidelse av antall båtplasser, bare arealformålet i sjø. Dette medfører til at plangrensene endres og planområdet utvides. Endringen er etter vår vurdering å betrakte som «vesentlig endring», jf. § 12-14 i plan- og bygningsloven, og skal følge samme prosess som for utarbeidelse av ny plan.

Formålet med planendringen er å legge til rette for en utvidelse av formålet «småbåthavn» med 2,9 dda, slik at havneanlegget kan tilpasses dagens behov for plassering og manøvrering av fritidsbåter. Utvidelsen skal gi mer plass til manøvrering mellom bryggerekkene. Videre vil anlegget gi muligheter for å dekke behovet for større båtplasser i området.

Oppdatering av plankart og bestemmelser i.h.t dagens krav:

Ved endringer av planer skal de gjeldende tegnereglene (SOSI versjon 4,1 eller nyere) etter plan- og bygningsloven av 2008 alltid benyttes. Dette gjelder også mindre endringer av planer. Gjeldende plan og bestemmelser er derfor oppdatert i.h.t nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister. Oppdateringen som forslagstiller har foretatt endrer ikke innholdet i planen eller formålene. Endringen vil heller ikke påvirke utbyggingsavtalen som tidligere er vedtatt av Bystyret.

Utover dette har administrasjonen ingen merknader til oppdateringen.

Konsekvensutredning:

Planutvidelsen vil være i et området satt av til «bruk og vern av sjø og vassdrag» i kommuneplanen.

Konsekvensutredning anses ikke som nødvendig da omsøkt endring ikke vil føre til vesentlig virkning for miljø eller samfunn utover det som allerede er belyst og godkjent i reguleringsplanen for området, jfr. § 12-10 i plan- og bygningsloven.

Farleden og sjømerke i området:

I følge Kystverkets kartdatabaser, kommer utvidelsen inn på farledens arealavgrensning. Dette arealet er det Kystverket som har myndighet over og forvaltningsansvar for. Videre er det registrert et sjømerke/grunne rett på utsiden av planområdet. Kystverket har vurdert omsøkt endring til å ikke være i direkte konflikt med sikkerheten eller fremkommeligheten for sjøfarende i området. Administrasjonen vil vurdere disse forholdene ytterligere i samarbeid med Kystverket ved en eventuell fremtidig byggesak for endring av bryggeanlegget. Forslagstiller har fulgt opp innspillet fra Kystverket gjennom bestemmelsene og beskrivelsen for endringen. Utover dette har administrasjonen ingen merknader til plasseringen.

Hummerreservatet/ naturmangfoldloven:

Planutvidelsen vil komme innenfor det båndlagte arealet for hummerreservatet (H720 – «båndlegging etter naturvern»). I forbindelse med oppføring av boligkomplekset i Flisvika ble det utarbeidet et miljøoppfølgingsprogram (MOP). MOP vurderer i hvilken grad anleggsaktiviteten (støy/rystelser ved sprengning, samt utfylling av steinmasser i sjø) påvirker hummerbestanden i området. Rapporten skisserer tiltak for å redusere konsekvensene for hummerbestanden, bl. a. ved å begrense støyende arbeider til dagtid, samt vurdere å senke kunstige hummerhus ca. 200 m fra anleggsområdet. Som nevnt gjelder dette anleggsarbeid på land, samt utfylling av steinmasser i sjø. Planutvidelsen utløser kun mindre endringer i plasseringen av flytebryggeanlegget, kapasiteten/antall båtplasser forblir uendret.

Administrasjonen kan ikke se at et slik anlegg vil medføre noen vesentlig økning i de negative konsekvensene for hummer-bestanden i området. Hensynet til naturmangfoldloven er dokumentert og ivaretatt i gjeldende reguleringsplan for området, og vi anser at denne utvidelsen ikke vil få nevneverdige konsekvenser for naturmangfoldet i området.

Miljødirektoratets naturbase viser en registrering av sukkertare i området. Registreringen er utenfor planutvidelsen, og vurderes til å bli lite berørt av endringen.

Administrasjonen anser planendringen for godt gjennomarbeidet, og at planforslag kan legges ut til offentlig ettersyn, i medhold av § 12-10 i plan- og bygningsloven.

Planforslaget legges ut til høring i minimum 6 uker.

Rådmannens konklusjon

Miljø- og teknisk komité viser til saksutredningen og legger planforslaget for Flisvika ut til offentlig ettersyn, i medhold av § 12-10 i plan – og bygningsloven.

Planendringen skal ligge ute til høring i minst 6 uker.

I forbindelse med behandling av saken, er det beregnet følgende gebyr:

Vesentlig endring av plan kr. 23544,-