



Sjøsenderet Risør AS

SJØSENTERET ØSTEBØ

DETALJREGULERING

- Planbeskrivelse

Sjøsenderet ønsker å etablere butikk langs FV 416, Risørveien, i tilknytning til eksisterende virksomhet på Hestmyr.

27.06.2019



Førord

I forbindelse med utbygging av Holmen må Sjøsenderet Risør AS flytte sin virksomhet, og har av den grunn de siste årene etablert lager- og verkstedshaller på Hestemyr industriområde. Bedriften har behov for å etablere butikk med utstilling av båter og -utstyr, og ønsker å synliggjøre dette langs Risørveien, fylkesvei 416. En liten del av virksomheten skal fortsatt beholdes på Holmen. Det er ønskelig å åpne for intern forbindelse mellom tomt ved fylkesveien og eksisterende haller på Hestemyr. Sjøsenderet sysselsetter i dag 8 personer. Det er viktig å etablere en forbindelse fra deres næringsarealer på Hestemyr til Risørveien, med tanke på å opprettholde og utvikle bedriften og være synlige med sin detaljhandel.

Hensikten med planen er derfor å omregulere del av gjeldende reguleringsplan fra frittliggende bolig og friluftsområde til kombinert formål forretning/ kontor. Planområdet omfatter også vegareal for å fange opp krav til siktforhold fra avkjøring. Foreliggende planforslag omfatter kun endring av en liten del av gjeldende plan, og vil åpne for forretning/kontor også på sydsiden av fv416. Langs fv416 beholdes med små tilpasninger reguleringsformålene fra gjeldende reguleringsplan.

Planen er utarbeidet som detaljreguleringsplan.

Sjøsenderet Risør AS er forslagsstiller. Østengen & Bergo AS er engasjert som plankonsulent for gjennomføring av planarbeidet.

Risør, 27.06.2019

Johan Østengen
Østengen & Bergo AS

Planbeskrivelse Sjøsenderet Østebø

Innhold

.....	1
Forord.....	2
1 Planområdet.....	5
1.1 Beliggenhet og avgrensning	6
1.2 Eiendomsforhold	7
1.3 Gjeldende planstatus og forhold til overordnet planverk.....	7
1.3.1 Fylkeskommunale planer	7
1.3.2 Kommuneplanens arealdel.....	7
1.3.3 Gjeldende reguleringsplan	8
1.4 Forhold til overordnede planer	8
1.5 Tidligere vedtak i saken	8
1.6 Krav om konsekvensutredning/planprogram	9
1.7 Pågående planlegging.....	9
1.8 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk.....	10
1.9 Landskap og bebyggelse	10
1.10 Naturverdier	11
1.11 Kulturminner og kulturmiljø.....	12
1.12 Trafikkforhold	12
1.13 Barns interesser.....	12
2 Planforslaget.....	12
2.1 Alternative vurderinger	12
2.2 Planlagt arealbruk.....	13
2.3 Kombinert formål forretning/kontor	14
2.4 Atkomst og trafikk	14
2.4.1 Veg.....	14
2.4.2 Sikkerhet.....	14
2.5 Parkering	14
2.6 Miljøtiltak og miljøoppfølging	15
2.7 Klima- og energiplanlegging	15
2.8 Folkehelse.....	16
2.9 Støy.....	16

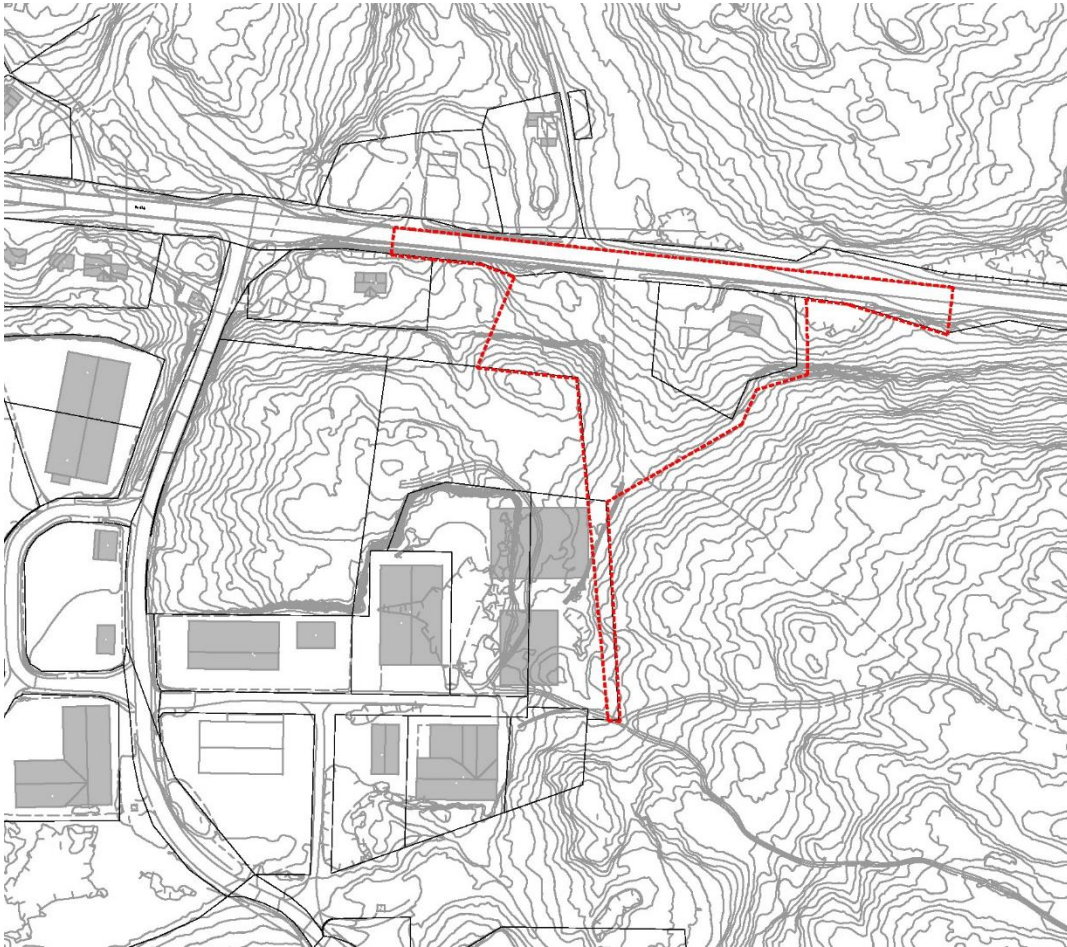
2.10 Landskap og estetikk	16
2.11 Universell utforming.....	17
2.12 Tilknytning til VA – infrastruktur	17
2.13 Risiko- og sårbarhetsanalyse	17
2.14 Rekkefølgebestemmelser	17
3 Planprosessen.....	17
3.1 Oppstartsmøte	17
3.2 Varsel om oppstart	18
3.3 Merknader til varsel om oppstart	18
3.3.1 Telenor Norge AS 4.01.18.....	18
3.3.2 Fylkesmannen i Agder 21.01. 19	18
3.3.3 Aust-Agder fylkeskommune 24.01.19:	19
3.3.4 Statens vegvesen region Sør	19
Vedlegg.....	20

1 Planområdet



1.1 Beliggenhet og avgrensning

Beliggenhet. Planarealet ligger på Østebø, grensende inntil fv 416 i nord, og til industriareal i syd. Arealet er ca. 11 daa stort



1.2 Eiendomsforhold

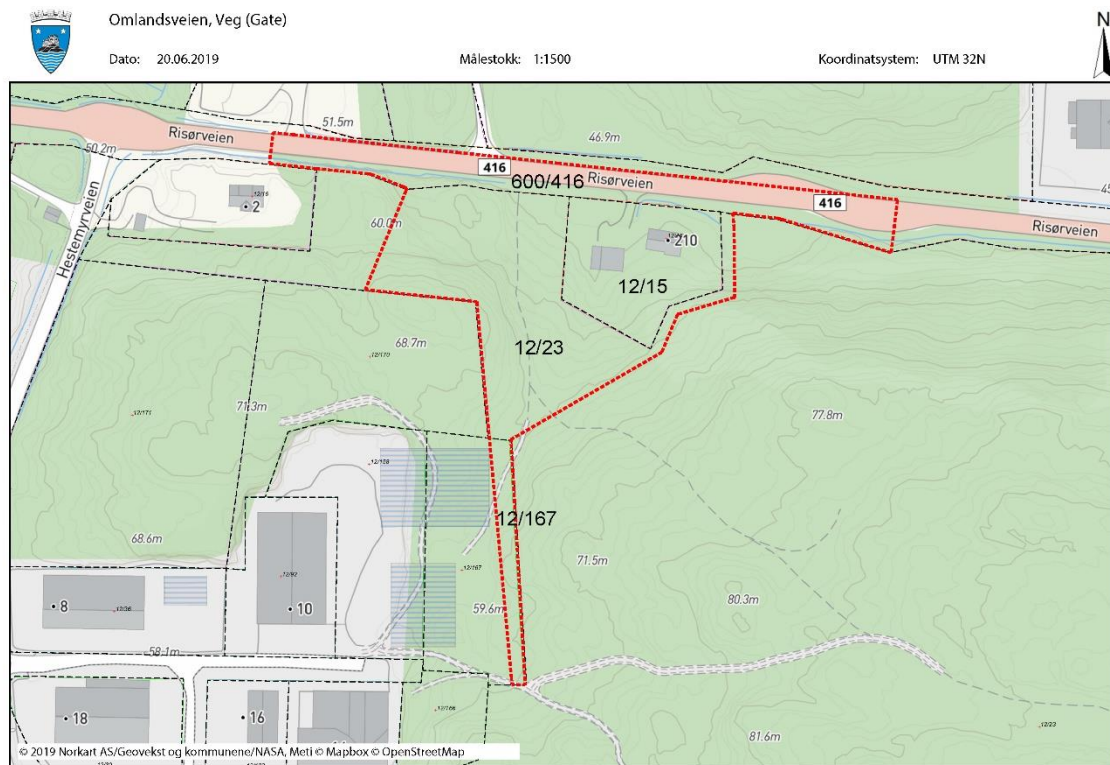
Planområdet dekker følgende eiendommer:

12/15, eies av Sjøsenderet Risør AS

Del av 12/23, eies av Risør kommune. Det er inngått avtale om overdragelse av eiendommen til Sjøsenderet.

Del av 12/167, eies av Sjøsenderet Risør AS

Del av 600/416, eies av Statens vegvesen



1.3 Gjeldende planstatus og forhold til overordnet planverk

1.3.1 Fylkeskommunale planer

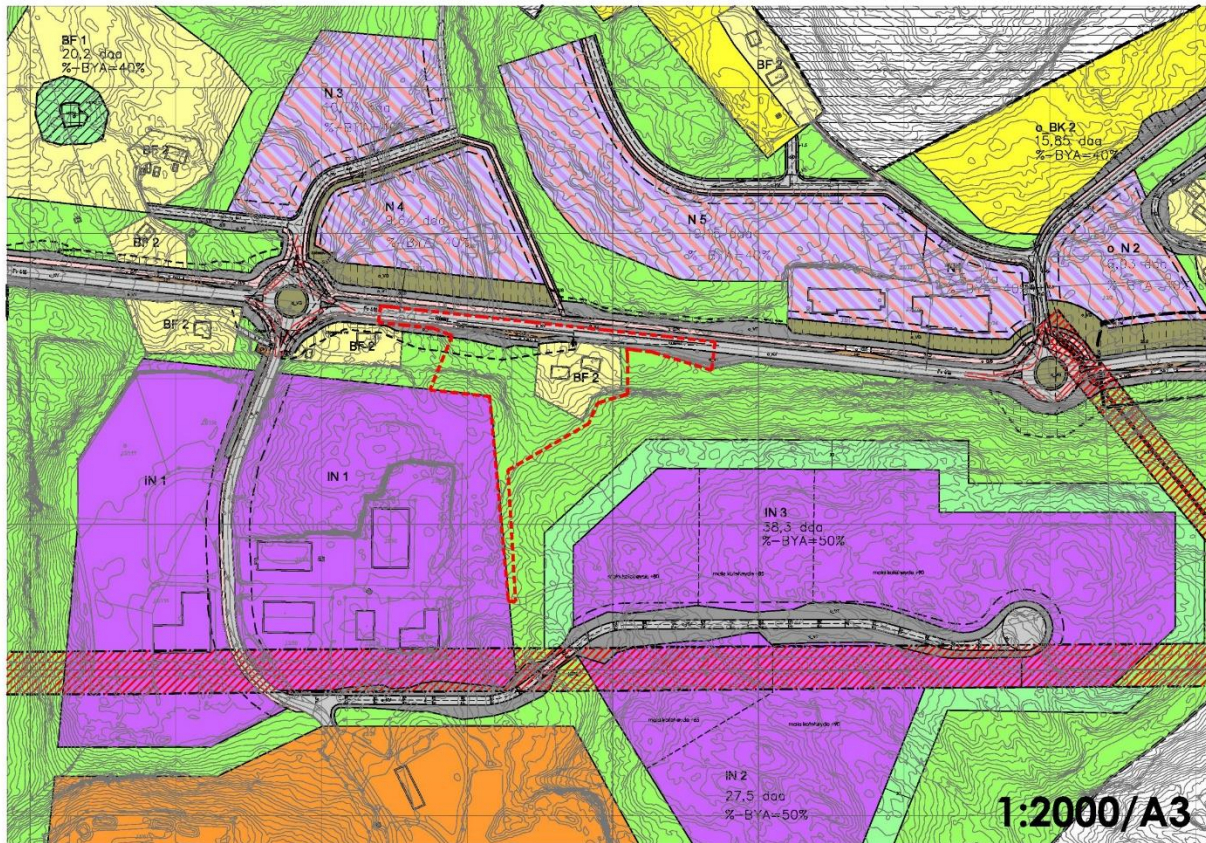
For området gjelder Regional plan for kjøpesenter.

1.3.2 Kommuneplanens arealdel

Kommuneplanen vedtatt 24.09.2014, har samme arealbruk som i gjeldende reguleringsplan.

1.3.3 Gjeldende reguleringsplan

Reguleringsplan for Østebøområdet, vedtatt 28.05.15. Planen åpner bl.a. for omfattende videre utbygging av næringsarealer på Østebø. Foreliggende forslags planområde for omregulering er i gjeldende plan regulert til formål bolig, friluftsområde og vei.



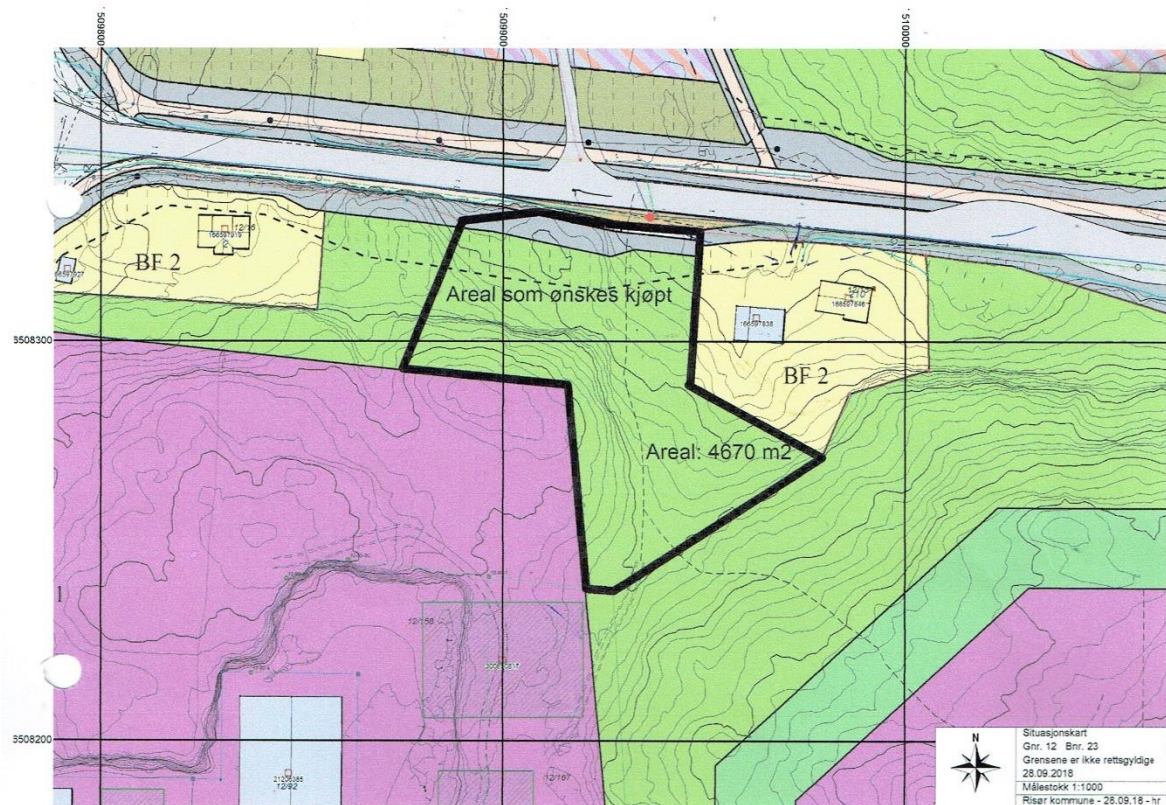
Utsnitt av gjeldende reguleringsplan

1.4 Forhold til overordnede planer

Planen avviker fra gjeldende kommuneplan og reguleringsplan, på formål bolig og friluftsområde. Boligens beliggenhet er tett på Risørveien, med for bolig, høy støybelastning. Beliggenheten vurderes ikke å være gunstig for bolig. Friluftsområdet som brytes har i gjeldende plan en viktig funksjon som grønn buffer mellom industriområdet i syd, og boligen. Foreliggende planforslag ønsker tvert imot å knytte industriområdet sammen med foreslått formål forretning/kontor, slik at skjermingsbehovet ikke lenger vil være tilstede. Friluftsområdet er ikke benyttet til rekreasjon eller friluftsliv, slik at... Gjeldende plan rommer mye areal til forretning/kontor/tjenesteyting på nordsiden av Risørveien, slik at tiltaket vil finne sammenheng med andre funksjoner i området.

1.5 Tidligere vedtak i saken

Risør bystyre vedtok 25.10.18 fradeling og salg av kommunal grunn til Sjøsenderet, samt aksept for oppstart av omregulering av området.



Illustrasjon viser kommunalt areal som Sjøsenderet skal erverve

1.6 Krav om konsekvensutredning/planprogram

§ 10 i KU-forskriften angir at konflikt med regionale planbestemmelser kan medføre krav til KU. I høringsrunden ved oppstart planarbeid har verken fylkesmannen eller fylkeskommunen merknader, i forhold til Regional plan for kjøpesenter, hva angår minstepørrelse på forretning. Ifølge fylkeskommunen er det opp til kommunen om de i omreguleringen ønsker å sette et annet krav om minstepørrelse. Dette, eller andre forhold, gir mao ingen grunn for å kreve KU for planforslaget. Planprogram skal ikke utarbeides.

1.7 Pågående planlegging

I forbindelse med planlegging av ny E18 vurderes endret tilkomstvei fra Risør by til E 18. Kommunedelplan for ny E18 og fv 416 er under utarbeiding. Plan for nye veier avsluttes vest for denne eiendom og skal teoretisk ikke berøre planområdet.

1.8 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Arealet består i dag av frittliggende enebolig, friluftsområde og vei, Risørveien, som er hovedatkomst til Risør. Sør for planområdet er det utviklet industriområde med store haller. På nordsiden av Risørveien er i dag skog, som er planlagt til utvidelse av eksisterende nærings-/handelsområde.



1.9 Landskap og bebyggelse

Tomten er sterkt kupert, stigende fra fv416 i nord, på ca kote 49,5 til kote 69 i syd. Boligtomten er plenlagt, ellers består planområdet av blandet skog, dels på koller av svaberg. Tilstøtende industriareal i sør planeres på ca kote 57-58. Eneboligen er i 11/2 etasje, med saltak, bygget i mur, trolig fra 1960-tallet. Garasjen er en stor dobbelgarasje med flatt tak, bygget i mur. Byggene virker bygningsmessig i god stand, men er oppført etter gjeldende krav fra eldre tid. Ansees ikke å ha bevaringsverdi. Planområdet vender mot nord, og er skyggefullt. Som boligområde er også verdien liten, pga nærhet til trafikkerte fv 416, og skyggefull beliggenhet.



Eksisterende bebyggelse langs Risørveien

1.10 Naturverdier

Området består av blandet løv- og barskog, fjellpartier og plenlagt hage. Vegetasjonen er vanlig over store deler av Agder. Det er ikke registrert verdifull vegetasjon eller forekomster som bør tas vare på ut fra kriteriet biologisk mangfold. Evt dyreliv er ukjent, men trolig begrenset pga utbygging av nærliggende industriområde, samt fv 416. I Artsdatabanken fremkommer heller ingen fremmede arter i eller nær ved planområdet. Fylkesmannens opplysninger i merknad om fremmede arter legges likevel til grunn for planleggingen. Siden det ikke er påvist verdifulle arter eller vegetasjonssamfunn med viktig biologisk mangfold vurderes virkningen av planen på dette området som liten.



1.11 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke registrert noen kulturminner i området. Det er spor etter en gammel sti som leder fra åsen i syd ned til fv416, for videre forbindelse ned til fjorden. Gjennom planområdet er det et gjengrodd stidekke som er synlig. Det er ingen støttemurer. I syd opphører stien i dag pga senere utbygging av industriområdet, og har ved det redusert stiens verdi. Det er lite som tyder på at stien har vært benyttet noe særlig de siste årene. Området har liten eller ingen rekreasjonsverdi.

Det vil i forhold til planforslaget ikke være mulig å bevare stien der den ligger i dag, da terrenget må senkes. Ny internvei er imidlertid planlagt i samme trasé, men på et lavere nivå, på mesteparten av strekket, og vil kunne benyttes dersom gående skulle komme til planområdet.



Gammel sti/vei

1.12 Trafikkforhold

Eneboligen har atkomst fra fv416 i nord. Industriområdet som planområdet ønskes knyttet til har egen atkomst fra Hestemyrveien i sydvest. Fv 416/Risørveien har trafikkmengde 3860 kj/døgn, og 70 km/t som fartsgrense. I dag er det ikke gang- eller sykkelveier langs planområdet. Gjeldende reguleringsplan omfatter utbygging av rundkjøringer i kryssene på begge sider av planområdet, som vil gi nedsatt hastighet på veien, flytting av busstopp til grense mot planområdet, med fortau til planlagt rundkjøring i vest. Nord for fv416 er det regulert inn gs-vei.

Det er i dag busstopp på begge sider av veien. Planforslaget forholder seg til dagens utforming av veien.

1.13 Barns interesser

Siden det er få boliger i området har barna ingen interesser i området. Regulerte boligområder på nordvestsiden av veien vil få tilgang til regulert gs-vei. Dagens busstopp beholdes.

2 Planforslaget

2.1 Alternative vurderinger

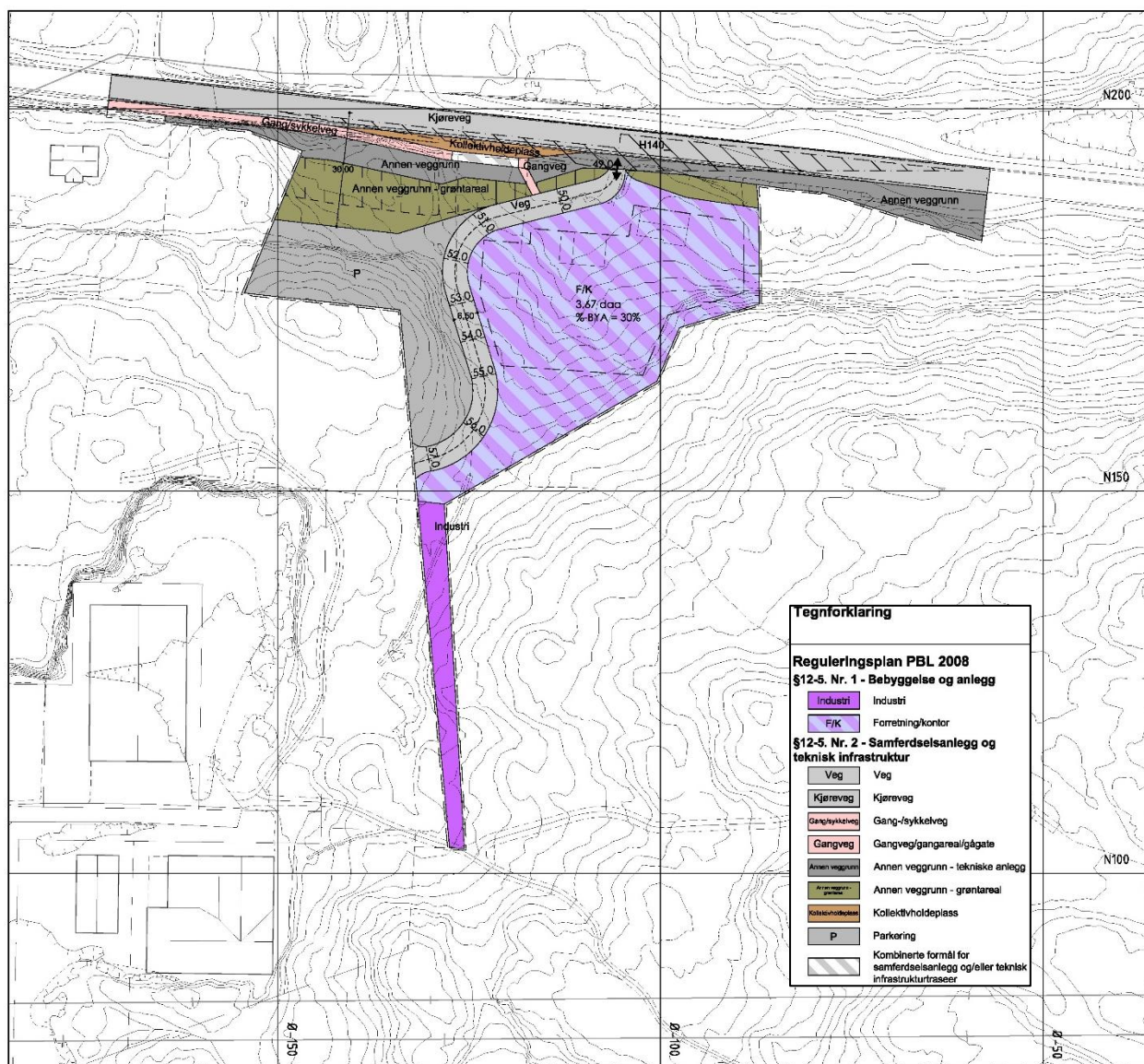
Forslagsstillers behov for antall m2 butikkareal, bratt og kupert tomt, samt byggegrensekrav mot vei, universell utforming mm gir ikke så mange alternative muligheter for utnyttelse. En alternativ

mulighet kan være å rive både bolig og garasje for så å stå friere mht nybygg. Boligen har imidlertid arealer som kan inngå i en fremtidig utvidet butikk, som frittstående bygg, eller knyttet til et nybygg. Det anses derfor foreløpig som god ressursutnyttelse å la bygget stå for fremtidig bruk. Dette medfører at alternative muligheter for utnyttelse blir sterkt begrenset. Planforslaget legger imidlertid ikke hindringer i veien for at senere behov kan medføre et større bygg som krever riving av boligbygget.

2.2 Planlagt arealbruk

Planforslaget omfatter formålene industri, kombinert formål forretning/kontor, veg, kjøreveg, gangveg, gang-/sykkelveg, annen veggrunn -teknisk, annen veggrunn-grønt, kollektivholdeplass, parkering, kombinert formål samferdselsanlegg/teknisk infrastruktur.

Areal til industri er en ca 5 m bred og 90 m lang stripe som eies av samme eier som tilstøtende industriareal. Arealet innordner seg de samme reguleringsbestemmelsene som gjelder for industriareal i gjeldende plan.



Forslag til ny reguleringsplan, forenklet.

2.3 Kombinert formål forretning/kontor

Bebyggelsen tillates med høyde. Max høyde foreslås til 8 m. Ved flatt tak er det ønske om å benytte også takflate til utstilling av båter. Maks BYA er 30 %. Anlegget innenfor planavgrensning vil kunne sysselsette 4-5 personer, men vil i tillegg være viktig for bevaring og utvikling av eksisterende 8 arbeidsplasser i eksisterende tilgrensende virksomhet.

2.4 Atkomst og trafikk

2.4.1 Veg

Forslaget forholder seg til dagens utforming av fv 416 Risørveien. Planområdet vil få publikumsatkomst via avkjørsel fra fv416, der dagens avkjørsel er. Fv 416 er uforandret i forhold til dagens utforming. Intern veg opparbeides med kjørebane inkl skuldre i bredde 6,5 m. Siktkrav i avkjørsel er 4 x 90 m.

Varelevering skal skje fra Hestmyrveien via industriareal i syd. Intern vei i planområdet skal kun benyttes til intern trafikk for bedriften.

2.4.2 Sikkerhet

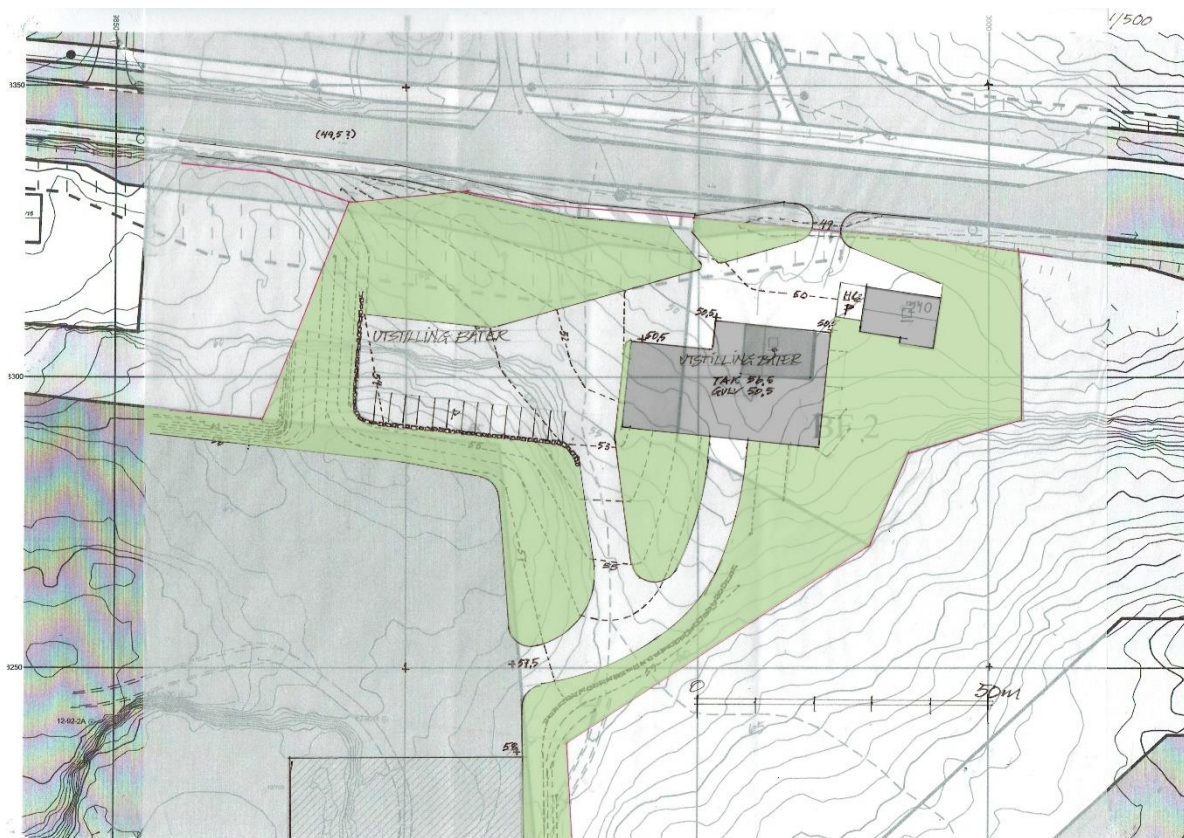
Tilgjengelighet for gående er i Risørsammenheng godt. Dagens busstopp -i begge retninger – er i 20-30 m avstand. Ihht gjeldende reguleringsplan vil østgående busstopp flyttes inntil planområdet. Gjeldende reguleringsplan omfatter fremtidig gang-sykkelvei på nordsiden av fv 416, samt på sydsiden frem til planområdet og fremtidig busstopp.

Intern vei skal ikke benyttes til gjennomkjøring. Salg av båter skaper lite publikumstrafikk. Inne på området vil det være liten og oversiktlig blandet trafikk. HC-brukere vil ha en HC-parkeringsplass tett ved inngang til butikk. Det er terrengmessig enkelt å tilpasse vegvesenets krav til sikthorhold i avkjørsel, slik at denne blir trygg. Trafikkøkningen pga tiltaket vil ikke være merkbar Sikkerhet vil være godt ivaretatt både på og utenfor området.

2.5 Parkering

Det skal opparbeides parkeringsplasser i tråd med kommunens norm, 1 pl/50 m² BRA forretning/kontor. Planlagt utnyttelse gir muligheter for ca 750 m² BRA, noe som tilsier behov for 15 p-plasser. En av disse vil som HC-plass opparbeides tett ved inngang til butikk. 14 plasser vil innpasses på arealformål Parkering. Del av arealformål skal benyttes til utstilling av båter samt klargjøring for henting av båt på tilhenger mm, uten at dette vil gå på bekostning av antall parkeringsplasser.

Parkeringsplassen vil plasseres vest for intern veg, på en flate planert til ca kote 53 – 54. Arealformål Parkering vil også benyttes til tilsådd og beplantet grøntareal, lave steinmurer og fjellskjæring for å løse terrengtilpasning i det kuperte terrenget.



Illustrasjon viser en mulig bruk av området, med et ca 620 m² nybygg

2.6 Miljøtiltak og miljøoppfølging

Forslaget vil medføre omfattende utsprenging av fjell og flytting av løsmasser. Nærmeste bolig er ca 100 meter unna, og antas ikke å bli plaget av masseuttaket. Overskudd av sprengstein skal tas ut av en lokal maskinentreprenør, som vil benytte massene i andre anlegg i kommunen. Løsmasser skal benyttes til oppfylling av grøntarealer i planområdet. Dette vil sikre at eventuelle fremmede arter ikke vil spres til andre steder.

Areal for mindre renovasjonsbeholdere vil bli ivaretatt innenfor arealformål Forretning/kontor. Containere for større avfall beholdes på virksomheten på industriarealet.

All service, rengjøring og stoffing av nye og brukte båter vil bli foretatt på industriarealet i syd, der avløpsforhold er lagt til rette for det. Det vil derfor ikke bli behov for annet enn ordinære avløp mm i planområdet.

2.7 Klima- og energiplanlegging

Drift av butikkareal vil være relativt lite energikrevende / energiforbrukende. Det vil benyttes moderne lysskilder med lavt strømforbruk. Energiforbruket vil i hovedsak være knyttet til bygging av anlegg (valg av materialer, byggemetoder, masseuttak og frakt). Selv om mange peker på at lystbåtnæringen er lite miljøfokuserte og ligger langt etter eksempelvis bilindustrien, så er det et overordnet bransjeproblem og ikke så mye selgerne av båtene kan gjøre så mye med. Tiltaket er dessuten begrunnet med reelt behov for flytting av en eksisterende virksomhet; ikke en ny bedrift som starter opp.

2.8 Folkehelse

Problemstillingen er lite relevant. Forslaget tilpasser seg eksisterende og fremtidig bussholdeplass som ivaretar kollektivtransport i stedet for bilkjøring.

2.9 Støy

Avstand fra nybygg og ut til Risørveien er cirka 20 meter.

Støymåling (foretatt med uprofesjonelt utstyr) viste 80 dB 20 meter fra veien, som høyeste måling. Det passerte da personbiler og lastebiler (tunge kjøretøy). Arbeidstilsynet har satt høyeste tillatte decibelgrense til 55 dB for blant annet lokale som benyttes i forbindelse med saksbehandling/samtaler/møtevirksomhet (støygruppe 1). Reduksjon av støy må vurderes i forbindelse med prosjekteringen av bygget. Risiko og konsekvens er satt utfra

disse kriteriene, det vil si at det ikke skal være nødvendig med spesielle tiltak.

2.10 Landskap og estetikk

Det nære landskapet omkring tiltaket vil pga mye sprenging av fjell endres betydelig. Sett i sammenheng med Østebøslettas store dimensjoner, foretatte og planlagte inngrep på sletta og åsene rundt, vil imidlertid tiltaket fortone seg som beskjedent. Tiltaket vil bryte det sammenhengende skogsbildet som i dag omkranser boligen, og åpne opp til industriområdet i syd-vest. Eksisterende skog på høyere liggende rygg syd og øst for planområdet vil medføre at nybygg, sett fra Risørveien på vei til sentrum, vil ligge innrammet av skog. Sett i forhold til eksisterende og fremtidige næringsbygg i området vil tiltaket fremstå som beskjedent i størrelse. Utstilling av båter på tak og på parkeringsareal vil være godt synlig sett fra Risørveien, noe som er primærhensikten med tiltaket.



Illustrasjon av nybygg sett fra Risørveien

2.11 Universell utforming

Tomten er kupert, og store deler av området er i dag stort sett ikke universelt tilgjengelig. Utendørs krav til stigningsforhold frem til hovedinngang vil være mulig å oppfylle, likeledes kravet om en hc-plass i umiddelbar nærhet. Pga tomtas kupert terreng vil stigningsforhold til hovedparkering ikke kunne oppfylle 1:15. Innvendige krav i bygg vil kunne oppfylles og behandles ved rammesøknad.

2.12 Tilknytning til VA – infrastruktur

Vann- og avløpstilførsel vil skje fra eksisterende offentlig ledningsnett langs fv416, via nettet som i dag forsyner eksisterende bolig. Overvann vil hovedsakelig ledes ut på terreng/grøntarealer på eiendom, for infiltrasjon i grunnen. Overskytende vannmengder vil kunne ledes til eksisterende kum for overvann på sydsiden av fv416, og som via stikkrenne fører vannet til nordsiden av vegen. Det må i det videre arbeid foretas en vurdering av dimensjon og kapasitet på stikkrenna, samt videre overvannsføring derfra. Ved flom vil vannet ledes mot grøfter langs fv 416.

Det er en eksisterende brannkum cirka 40 meter fra bygget. Kummen er i tilknytning til hovedvannledningen. Vannledningen har en diameter på 450 mm, og gir dermed rikelig vanntilførsel til brannslukking.

2.13 Risiko- og sårbarhetsanalyse

Det er ikke avdekket at planlagt tiltak vil medføre større samfunnsmessig risiko eller sårbarhet. Håndtering av overvann vil ledes i eksisterende stikkrenne under Risørveien. Det må foretas en nærmere vurdering av dimensjonen på stikkrenna og overvannsføring videre fra nordsiden av veien.

Hovedvannledning og avløpsledning ligger på sørsiden av Risørveien. Ved anleggelse av avkjøringen blir det utført grave- og fyllingsarbeider ved kryssing av ledningene. Arbeidene må utføres i samråd med vann- og avløpsetaten i kommunen.

2.14 Rekkefølgebestemmelser

Planforslaget har rekkefølgebestemmelser vedr. krav om godkjent plan før igangsettingstillatelse gis:

- for håndtering av masser for å hindre spredning av fremmede arter være godkjent
- for eventuelt inngrep i Statens vegvesens areal utenfor planområdet.

3 Planprosessen

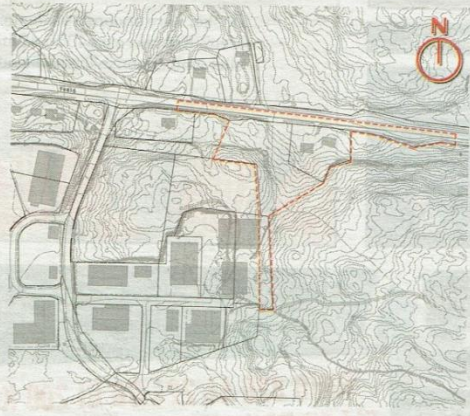
3.1 Oppstartsmøte

Det ble avholdt oppstartsmøte 28.11.18 i Risør kommune. Tilstede var bygningsjef Heidi Rødven, forslagsstiller Kai Åsulv Andersen (Sjøsenderet Risør AS) og landskapsarkitekt Johan Østengen (Østengen & Bergo AS). Referat ble utarbeidet.

3.2 Varsel om oppstart.

13.12.18 ble det sendt ut varsel i brev om oppstart, til 32 naboer og 8 høringsinstanser. Annonse om oppstart ble vist i Aust - Agder Blad 18.12.18. Ved fristens utløp 22.01.19. var det kommet inn tre merknader.

VARSEL OM IGANGSETTING AV ENDRING AV OMRÅDEPLAN FOR ØSTEBØ, RISØR, gnr. 12 bnr 15. m.fl.



Med hjemmel i § 12-8 i Plan- og bygningsloven (PBL), varsles det igangsettelse av arbeid med endring av del av gjeldende områdeplan for Østebø. Østengen & Bergo AS utfører arbeidet på vegne av Sjøsentret Risør AS. Planen vil utarbeides som detaljreguleringsplan og omfatte omregulering fra frittliggende boligbebyggelse og friluftformål, til industri og kombinert formål forretning/kontor/tjenesteyting. Planområdet omfatter også vegareal for å fange opp krav til sikthorhold fra avkjøring. Forslaget vil også medføre endring i reguleringsbestemmelsene. Planforslaget er ikke i samsvar med kommuneplanens arealdel for Risør (2014-2025), men Risør bystyre vedtok 25.10.18 blant annet fradeling og salg av kommunal grunn til formålet, og aksept for oppstart av omregulering av deler av områdeplan for Østebøområdet. Planområdet er ca. 11 daa stort. På grunn av nært forestående utbygging av Holmen i Risør sentrum har Sjøsentret måttet flytte, og har allerede etablert verksted og lagerhaller i tilgrensende område i sør for planområdet. Hensikten med planen er nå å etablere butikk med utstilling av båter langs fylkesvei 416. Sjøsentret sysselsetter i dag 8 personer. Det er viktig å etablere en forbindelse fra deres næringsarealer på Hestemyr til fylkesveien med tanke på å opprettholde og utvikle bedriften og være synlige med sin detaljhandel. Saken faller ikke inn under opptakskriteriene og skal derfor ikke konsekvensutredes. Informasjon om planarbeidet vil ligge ute på hjemmesiden til Risør kommune, www.risor.kommune.no, under «kunngjøringer og høringer».

Spørsmål eller synspunkter til planarbeidet sendes innen 22.01.19 til:
Østengen & Bergo AS, v/ Johan Østengen, Kranveien 64 A, 4950 Risør,
eller e-post jo@ostengen-bergo.no, med kopi til:
Risør kommune, v/ Enhet for plan- og byggesak, Postboks 158, 4952 Risør.

3.3 Merknader til varsel om oppstart

3.3.1 Telenor Norge AS 4.01.18

Telenor varsler at avhengig av hvilke tiltak som planlegges, vil det kunne komme i konflikt med Telenors jord- og luftkabelanlegg. Ved behov for flytting, omlegging osv må Telenor kontaktes. Merknaden omfatter et kart over eksisterende kabler i området. Eventuelle omlegginger bekostes av utbygger.

3.3.2 Fylkesmannen i Agder 21.01. 19

«... planen omfattes av regional plan for senterstruktur og handel i Aust-Agder og.. gjeldende reguleringsplan har angitt et krav om minstestørrelse på forretninger på 1000 m². Butikken/sjøsentret vil ha plasskrevende varer (båter), men har ikke behov for et så stort areal som 1000 m². Vi har ingen merknader hva angår minstestørrelse på forretning. Det er for oss uklart hvorfor det legges opp til formål som åpner opp for tjenesteyting. Kommunen bør avklare behov for arealer for tjenesteyting på Østebø, jf. bestemmelse 8 i regional plan...

Naturmangfold

Ved/ i planområdet er det registrert fremmede arter. Spredning av fremmede arter er en av de største truslene mot stedegne arter og økosystem... Planarbeidet bør ta høyde for å begrense risiko for spredning av fremmede arter i forbindelse med massetransport i anleggsfasen. I denne sammenheng vises det til naturmangfoldloven §§ 8-12, jf. § 7. Herunder ber vi om at kommunen foretar og synliggjør relevante vurderinger i henhold til de aktuelle bestemmelser i naturmangfoldloven.

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. miljøkommune.no for veiledning: <http://www.miljokommune.no/Temaoversikt/Klima/Klima--og-energiplanlegging/Folkehelse>, jf. lov om folkehelsearbeid § 4.

Støy, se retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2016.

Estetisk utforming/landskapsestetikk, jf. pbl. § 1-1 femte ledd.

Universell utforming, jf. pbl. § 1-1 femte ledd.

Risiko- og sårbarhetsanalyse. Resultatet fra analysen skal innarbeides i plan og bestemmelser, jf. pbl. § 4-3. «

3.3.3 Aust-Agder fylkeskommune 24.01.19:

.. Den regionale planen overlater til kommunen å sette et minsteareal i kommunale planer, og det er opp til kommunen om de i omreguleringen ønsker å sette et annet krav om minstestørrelse. ... Aust-Agder fylkeskommune anser at båtforretning passer inn i den forretningstype som kan være aktuelt i et lokalsenter utenfor tettstedene.

..administrasjonen anbefaler at en i detaljreguleringsplanen regulerer til forretning, som er det formål som er beskrevet i oppstartsmeldingen.

..Det er ikke kjennskap til automatisk fredete kulturminner innenfor oppmeldt planområde... Hvis det under arbeidets gang skulle komme frem gjenstander eller spor fra eldre tid, skal arbeidet stanses og melding umiddelbart sendes Aust-Agder fylkeskommune v/kulturminnevern. «

Forslagsstillers kommentar til merknadene:

Formålet tjenesteyting vil ikke tas inn i forslag til regulering. Vår intensjon er å benytte kombinert formål forretning/kontor, da det synes fornuftig ikke å utelukke at noe kontorvirksomhet kan bli aktuelt en gang. Det vil bli innarbeidet reguleringsbestemmelser som har til hensikt å forhindre risiko ved spredning av fremmede arter.

3.3.4 Statens vegvesen region Sør

Siden Statens vegvesen ikke sendte inn innspill ved varsling oppstart, fikk de 1.04.2019 oversendt et konkret forslag til utforming og bruk av planområdet til vurdering, samt forespørsel om tillatelse til å senke terreng på Statens vegvesens eget sideareal til Risørveien (utenfor planområdet).

Statens vegvesen Region Sør, svar i epost 4.06.19 fra John Geir Smeland:

Vi har sett på saken, ved Østebøsletta, og vi har ikke innvendinger til prinsippene i tiltaket. Dere må sjekke ut planstatus på området, og undersøke om det eventuelt må omreguleres noe. Vi viser til det som er sagt om profilering og reklame mot offentlig veg, jfr. Veglovens § 33.

Når det gjelder avkjørsel fra Fv. 416, må det søkes om utvidet bruk/ endring av denne på vanlig måte, og siktsonekravet i denne vil være 4 x 90 meter, slik standard og fartsgrense er i dag. Vi forutsetter at det ikke blir gjennomkjøring til industriområdet, når eiendommen koples til dette området.

Forslagsstillers kommentar til merknadene:

Planforslaget griper ikke inn i vegformål mm slik de er i gjeldende plan, unntatt ny gangvei som leder fra bussholdeplass og inn til areal for forretning/kontor. §33 forbyr frittstående reklame, som forslagsstiller vil rette seg etter. Gjennomkjøring til industriområdet skal ikke tillates.

Vedlegg

Plankart
Reguleringsbestemmelser
ROS-analyse
Brev m/illustrasjoner ved varsling oppstart plan 13.12.18
E-post til Statens vegvesen region Sør 1.04.19

Merknader:
Telenor Norge AS 4.01.18
Fylkesmannen i Agder 21.01. 19
Aust-Agder fylkeskommune 24.01.19
Statens vegvesen region Sør 4.06.19