

WSP NORGE AS

PLANINITIATIV

DEL AV GÅSEVEIEN, RISØR KOMMUNE



PLANINITIATIV

Del av Gåseveien

Dato: 29.06.2021

WSP Norge AS

Fjellgata 6
4612 Kristiansand

<http://www.wsp.com>

KONTAKTPERSON

Camilla Trondsen Solli
Tlf: 91168798

camilla.trondsen.solli@wsp.com

INNHOLD

1.	FORMÅLET MED PLANEN	4	
2.	PLANOMRÅDET OG VIRKNINGER UTENFOR PLANOMRÅDET	4	
3.	PLANLAGT BEBYGGELSE, ANLEGG OG ANDRE TILTAK	5	
4.	UTBYGGINGSVOLUM OG BYGGEHØYDER	5	
5.	FUNKSJONELL OG MILJØMESSIG KVALITET	5	
6.	TILTAKETS VIRKNING OG TILPASNING TIL LANDSKAP OG OMGIVELSER	6	6
7.	FORHOLD TIL KOMMUNEPLAN OG ANDRE PLANER	7	
8.	VURDERING OM KONSEKVENsutREDNING	7	
9.	VESENTLIGE INTERESSER SOM BERØRES AV PLANINITIATIVET	7	
10.	SAMFUNNSSIKKERHET	8	
11.	INTERESSETER	8	
12.	PROSESS	8	
13.	OVERORDNET FREMDRIFT	9	
14.	ANNET	9	

Planinitiativet er utarbeidet i henhold til forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven.

Utvikler: Risør Eiendom AS

Plankonsulent: WSP Norge AS

Sted: Kristiansand

Dato: 29.06.2021

Fra	Til	Info	Firma	v/	E-post
	X		Risør kommune	Plan-, byggesak	post@risor.kommune.no
X			WSP Norge AS	Camilla Trondsen Solli	camilla.trondsen.solli@wsp.com
		X	Risør Eiendom AS	Arvid Sollie	arvid@solलिएbygg.no

WSP Norge AS ber på vegne av utvikler om et oppstartsmøte for detaljregulering av del av Gåseveien i Risør kommune.

1. FORMÅLET MED PLANEN

Formålet med detaljreguleringsplanen er å legge til rette for boligbebyggelse mellom to etablerte boligfelt på Viddefjell. Planområdet omfatter del av gnr. 14 bnr. 161 og del av gnr. 14 bnr. 214, som eies av Risør kommune.

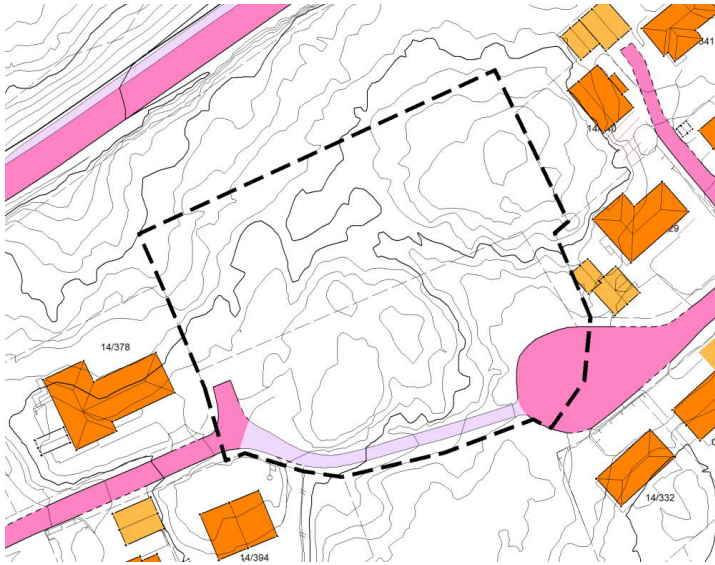
Formannskapet vedtok i møte 20.05.2021, sak 21/37 at Risør Eiendom AS gis opsjon på kjøp av arealet for videre utvikling til boligbebyggelse. Opsjonen gis en varighet på 5 år. Vilkår i vedtak fra formannskapet innarbeides i planarbeidet.

WSP Norge AS er engasjert som plankonsulent for å utarbeide detaljreguleringsplan for området.

2. PLANOMRÅDET OG VIRKNINGER UTENFOR PLANOMRÅDET

Planområdet ligger mellom Gåseveien i øst, og Tiurveien i vest. Forslag til planavgrensning er vist på vedlagte kart og grenser til eksisterende bebyggelse mot øst og vest. Mot nord er plangrensa satt med en buffersone mot Caspersensvei med samme avstand som eksisterende bebyggelse i Gåseveien. Mot sør inkluderer plangrensa gangstien mellom

Tiurveien og Gåsestien, samt snuplass ved Gåsestien, og vendehammer ved Tiurveien for å kunne etablere avkjøring og gangforbindelser.



Figur 1: viser forslag til planavgrensning.

Samlet areal for planområdet er 5,9 daa.

3. PLANLAGT BEBYGGELSE, ANLEGG OG ANDRE TILTAK

Det planlegges for boligbebyggelse med tilhørende adkomstvei og grønnstruktur. Gangveien mellom Tiurveien og Gåsestien vil bli opprettholdt og inkluderes i planen. Det legges ikke opp til gjennomkjøring mellom boligfeltene som følge av planen.

Tilgjengeligheten til lekeplasser i nærområdet ansees som god. Det må vurderes om det er behov for å avsette areal for egen lekeplass innenfor området. Krav i henhold til kommuneplanen er 200m² for hver 25. boenhet.

4. UTBYGGINGSVOLUM OG BYGGEHØYDER

Byggehøyde vil variere innenfor området, men vil tilpasses solforhold, hensyn til annen bebyggelse, utsikt, landskap og terreng. Bebyggelsen vil planlegges i 2 etasjer med eventuell underetasje og det planlegges for mellom 6-10 boenheter. Antall enheter vil avhenge av utnyttelsesgrad, adkomst, boligtyper og boligstørrelser. Som boligtype vurderes to-mannsboliger og eneboliger. Boenhetene skal være varierte i størrelse og prisklasse.

5. FUNKSJONELL OG MILJØMESSIG KVALITET

Planområdet ligger som et fortettingsområde mellom to etablerte boligfelt, som ble utbygget på 1980-tallet, og fremstår som relativt enhetlig. Bebyggelsen er oppført i 1-2 etasjer med saltak eller valm. Det nye boligområdet vil fremstå som et moderne boligfelt, men vil føye seg

inn mellom eksisterende boligområder. Det er gode sol- og utsiktsforhold innenfor planområdet.

Avstanden fra planområdet til barnehage, barneskole og ungdomsskole er ca. 1 km. Avstand til nærmeste kollektivholdplass ligger ved Caspersensvei 350 meter fra planområdet. Avstand til Risør sentrum er ca. 2,5 km.

Deler av plangrensa mot nord ligger innenfor gul støysone til Caspersensvei. I detaljreguleringsplanen vil dette henysntas med tanke på plassering av boliger og uteoppholdsareal.



Figur 2: viser støysoner fra Caspersensvei.

Det vurderes mulighet for avkjøring fra enten Tiurveien eller Gåseveien, og tilknytting til kommunalt VA-nett. Utbyggingen vil bli begrenset, og vil ikke medføre vesentlig økt trafikk gjennom eksisterende boligfelt. Parkeringsplasser og minsteuteoppholdsareal vil planlegges i samsvar med kommuneplanens bestemmelser.

Reguleringsarbeidet vil ha høyt fokus på klima og miljø ved utvikling av områdene, bl.a. ved valg av bygningstyper, materialer og energikilder. Det vil være et potensial for reduksjon av klimagassutslipp i reguleringsplanarbeidet i forhold til plassering av byggeområder, og terrengtilpassing i tillegg til bevaring av enkelte landskapselementer.

Barn- og unges bruk av området må avklares i medvirkningsprosessen. Det kan se ut som at deler av området benyttes til frilek.

6. TILTAKETS VIRKNING OG TILPASNING TIL LANDSKAP OG OMGIVELSER

Planområdet skråner svakt mot nord. Høydeforskjellene i planområdet varierer fra kote 97 til høyeste topp på kote 104. Nabobebyggelsen ligger på ca. kote 100.

Området vil få utsikt mot Sørfjorden, men vil ligge tilbaketrasket i terrenget, ca. 10-15 meter fra fjellskjæring mot Caspersensvei.

Omgivelsene for nærmeste nabobebyggelse endres fra et skogsområde til boligfelt.

7. FORHOLD TIL KOMMUNEPLAN OG ANDRE PLANER

Kommuneplan

Området er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel med plankrav. Områdets lokalisering for boligutbygging er i samsvar med kommuneplanens arealstrategier.

Planområdet er i samsvar med kommuneplanens samfunnsdel og visjonen «vi skal vokse – gjennom samarbeid og attraktivitet». Planen bygger opp om flere av målsettingen innenfor satsingsområdet samfunnsutvikling. For et levende sentrum hele året, er en av strategiene å legge til rette for for tetting med nye boliger og leiligheter i sentrum og i sentrumsnære områder.

Reguleringsplan

Planområdet ligger delvis innenfor reguleringsplan for Randvik IV - Felt 13, planID: 1985002, og delvis innenfor Reguleringsplan for Randvik IV - Felt 1-4, planID: 1976002. Planområdet er delvis regulert til trykkbasseng for vann og delvis regulert til friluftsmål. For å kunne etablere boligbebyggelse i samsvar med kommuneplanen utarbeides ny reguleringsplan som endrer gjeldende reguleringsformål.

8. VURDERING OM KONSEKVENsutREDNING

Plan- og bygningsloven § 4-2 stiller krav om konsekvensutredning (KU) ved utarbeiding av reguleringsplaner av en viss størrelse, kostnad eller formål. Hensikten er å sikre at hensynet til miljø og samfunn blir vurdert i planprosessen. Planinitiativet er vurdert i henhold til konsekvensutredningsforskriften og plan- og bygningsloven § 4-2.

Planen har begrenset omfang. Det skal utarbeides en detaljreguleringsplan for 6-10 boligheter innenfor et areal på 5,9 daa. Området ligger mellom flere andre boligområder og vurderes som et fortettingsområde. Det er ifølge naturbasen ikke registrert noen prioriterte naturtyper eller arter i området. Planen berører ingen særskilte miljøverdier eller medfører en utbygging som gir vesentlige virkninger på miljø eller helse. Det vurderes at planen ikke vil gi vesentlige virkninger for miljø eller samfunn.

Planen er i samsvar med overordna plan, og faller dermed ikke inn under vedlegg I i konsekvensutredningsforskriften om planer som alltid skal konsekvensutredes, punkt. 25 *"Nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan"*.

9. VESENTLIGE INTERESSER SOM BERØRES AV PLANINITIATIVET

Området vil få avkjøring fra kommunal vei. Avkjøring må prosjekteres i henhold til kommunens veinormal. Det må avklares kapasitet for tilkøpling til VA.

Gjennom medvirkning må det avklares barn- og unges bruk av området.

Medvirkning mot naboer er spesielt viktig for videre prosess. Det tilstrebes en god dialog og møter med berørte.

10. SAMFUNNSSIKKERHET

Risiko- og sårbarhetsanalyse vil bli gjennomført som en del av planarbeidet. Aktuelle temaer i ROS-analysen vil bli innarbeidet i planforslaget.

11. INTERESSENER

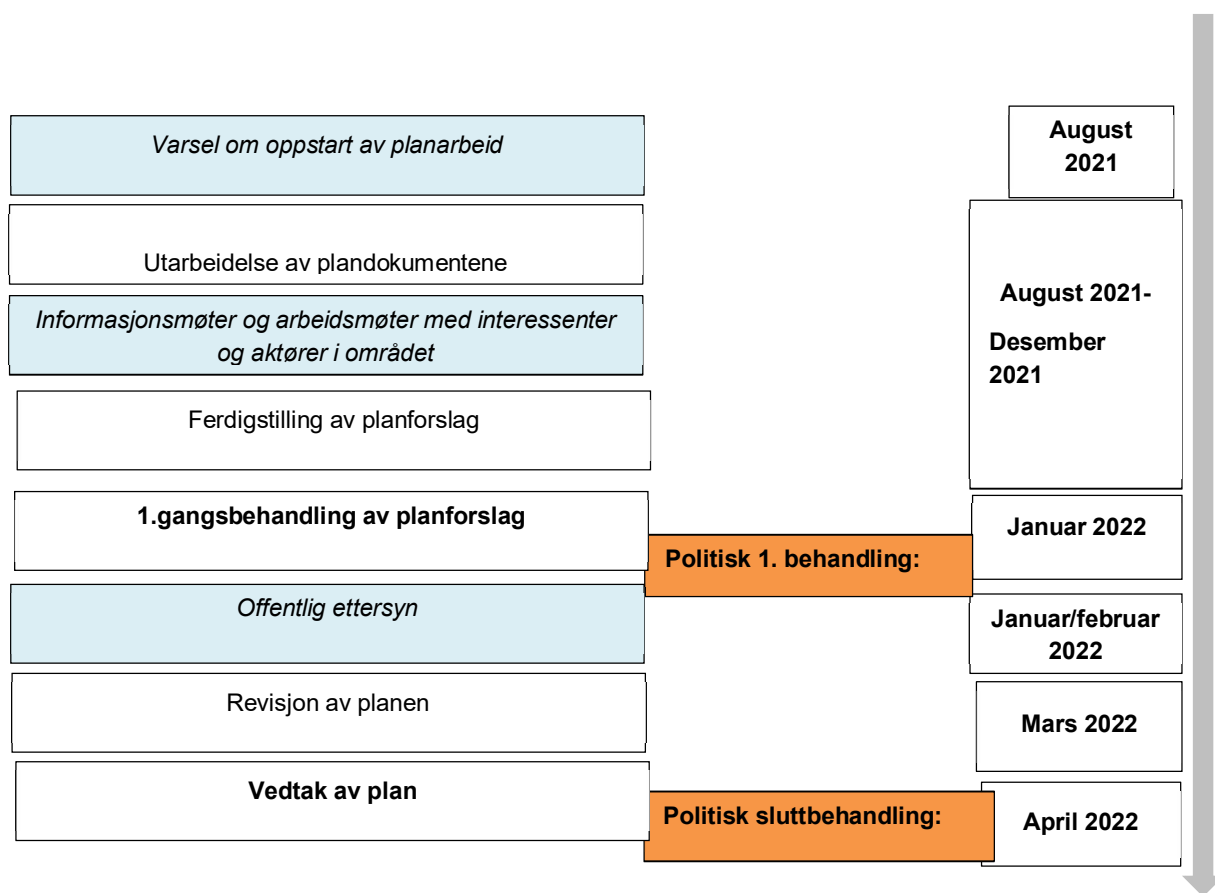
Berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart:

- Risør kommune; kommunelege, beredskapskoordinator, barn- og unges representant, rådet for mennesker med nedsatt funksjonsevne, eldrerådet og ungdomsrådet.
- Statsforvalteren i Agder
- Agder fylkeskommune
- Staten Vegvesen
- Norges vassdrags- og energidirektorat, NVE
- Risør og Tvedestrand Avfallsselskap, RTA
- Østre Agder Brannvesen
- Agder Energi AS/ Agder Energi Nett AS
- Evt. Velforening i området
- Naboer i området

12. PROSESS

- Det er ønskelig å ha en tett dialog med Risør kommune i prosessen.
- Det må opprettes dialog med alle tilgrensende naboer.
- Prosjektet vil følge plan- og bygningslovens krav til medvirkning. Det legges til rette for eget medvirkningsopplegg for barn- og unge.

13. OVERORDNET FREMDRIFT



14. ANNET

Temaer som skal beskrives og vurderes spesielt i planarbeidet er; barn og unges interesser, klima/miljø, tilgjengelighet og medvirkning. Teknisk infrastruktur som adkomstvei, VA-anlegg, mulighet for tilkoping til kommunalt nett, overvann og avfallsløsning. Grønnstruktur, friluftsliv, behov for lekeareal, folkehelse, landskapsvirkning, terrenginngrep.