



RISØR KOMMUNE

Enhet plan og bygg

KAMPERHAUG BOLIGUTVIKLING AS
Rokkeveien 41
1743 KLAVESTADHAUGEN

Dato: 21.12.2022
Vår ref: 21/4262-7
Deres ref:
Saksbeh.: Anders Auten Pedersen
Tlf.

Einar Ballestad-Mender

Referat fra oppstartsmøte for detaljreguleringsplan - Kranveien 55

SaksID: 2023001

Arkivnr: 21/4262

Saksbehandler: Anders A. Pedersen

Møtestede: Kommunehuset

Møtedato: 9.12.2022

Til stede fra forslagsstiller: Einar Ballestad-Mender (Kamperhaug Boligutvikling AS)

Til stede fra kommunen: Anders Pedersen – Risør kommune v/enhet plan og byggesak

Odd Arne Børset (delvis) v/enhet for eiendom og tekniske tjenester, Ingeborg Wormli (ØAVB)

Private forslagsstillere skal sende et planinitiativ til kommunen senest samtidig med forespørsel om oppstartsmøte etter plan- og bygningsloven § 12-8 første ledd andre punktum. Planinitiativet skal i nødvendig grad omtale premisene for det videre planarbeidet, og redegjøre for punktene nedenfor.

Planinitiativ er sendt inn og datert 18.11.2022, og vi viser til denne for detaljer. Nedenfor refereres kommentarer fra oppstartsmøtet.

a) Formålet med planen

Området er uregulert og ligger med «Boligformål» i kommuneplanen. I planinitiativet fremgår det at området ønskes regulert til boliger med underjordisk parkeringskjeller.

Risør formannskap gav i sak 9/19 Morten Eikeland opsjon på kjøp av kommunalt areal på betingelse at arealet inngikk i godkjent reguleringsplan. Risør kommunestyre ga i sak 22/27, den 28.4.2022 fritak fra boplikten i Risør.

b) Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet

Kommunen har ingen kommentarer til planavgrensningen. I møtet ble det drøftet en utvidelse av planområdet langs Kranveien for å kunne ivareta siktlinjer.

c) Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Ingen merknader.

d) Utbyggingsvolum og byggehøyder

Det legges opp til ca. 30 - 40 boenheter i lavblokker med 3 – 4 etasjer. Parkering er planlagt i underjordisk parkeringskjeller, mens gjesteparkering er vist på terreng. Innkjøring til parkeringskjeller skjer direkte fra Kranveien og med heis/trapp opp til boenhetene. Gjesteparkeringer er planlagt i vestenden av planområdet, og med gangveier fram til boligbyggene. Det legges ikke opp til kjøring mellom blokkene, men gangveiene må tilfredsstillende kravene til brann- og redningstjenesten mht. fremkommelighet. Det må også legges til rette for oppstillingsplass for brannbil.

Området ligger mellom Linddalsveien og Kranveien. Det er viktig at ny bebyggelse ikke medfører noen vesentlig reduksjon av utsiktsforholdene for eiendommene i Linddalsveien. Ut fra kartet ser vi at uteområdene til den bakenforliggende bebyggelsen i Linddalsveien ligger mellom ca. kote +27 til +30. Mulighetsstudiet viser en bebyggelse med takflater på kote + 24 til + 26, noe som bør ivareta siktforholdene fra den eksisterende bebyggelsen. Det bør allikevel lages typiske snitt med relevante kotehøyder, der både ny bebyggelse (volum) og eksisterende bebyggelse i Linddalsveien, er vist.

Den sørligste delen av planområdet, inn mot bebyggelsen i Linddalsveien, er bratt og forholdsvis tett bevokst. Eksisterende vegetasjon bør bevares i størst mulig grad slik at det kan skapes en grønn barriere mellom ny og gammel bebyggelse.

Det bør også legges vekt på å bevare så mye av eksisterende vegetasjon som mulig i områdene mellom de nye lavblokkene. Slike områder er viktig mht. drenering og overvannshåndtering, men også for å skape grønne lunger i bebygde områder.

e) Funksjonell og miljømessig kvalitet

Ingen merknader.

f) Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser,

Se pkt. d).

g) Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid

Planavgrensningen er i samsvar med kommuneplanen.

Følgende bestemmelser i kommuneplanen for Risør må ivaretas i det videre planarbeidet:

§ 2-5 (Tilgjengelig boenhet), § 2-8 (Uteareal) pkt. a og b, § 2-10 (Parkering) pkt. a og § 2-14 (Tekniske løsninger) pkt. a og c.

h) Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Ingen merknader.

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

Østre Agder Brannvesen (ØABV) har retningslinjer for brann, se vedlegg.

ØABV ikke har høydeberedskap i Risør. Bilen står i Arendal og har en responstid på ca. 45 minutter.

ØABV ønsker adkomst rundt hele bygget. Dersom dette ikke lar seg gjøre må det etableres brannkum/hydrant iht. kapittel 8 i ØABV's veileder. Krav til slokkevannskapitet er 3000 liter per minutt, fordelt på minst 2 uttak. Det må settes av plass for oppstilling av lift, samt sørges for snumuligheter for brannbiler. Plassering må avklares med ØABV. Krav og anbefalinger ved etablering av elbilplasser i parkeringsanlegg er beskrevet i kapittel 12.8 i ØABV's veileder. Krav og anbefalinger ved etablering av solcelleanlegg er beskrevet i kapittel 12.9 i ØABV's veileder.

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

Risør og Tvedestrand Avfallsselskap bør kontaktes raskt med tanke på å finne gode løsninger. Se ellers vedlagte nabo- og høringsliste.

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

Behov for møter avtales.

l) Vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt.

Konsekvensutredning anses ikke nødvendig siden området reguleres iht. kommuneplanen.

m) Vann- og avløp/teknisk infrastruktur

- Veg. Agder fylkeskommune må kontaktes mht. avkjøring til Kranveien. Gjelder både ny avkjøring til ny parkeringskjeller og eksisterende avkjøring til Kranveien 55 der det skal etableres gjesteparkeringer.
- De eksisterende parkeringsplassene i Kranveien, ved innkjøring til nytt parkeringsanlegg må ivaretas.
- Vann og avløp. Det ligger kommunalt VA i Kranveien og i Linddalsveien.
- Overvann skal som hovedregel håndteres på egen eiendom. Det må lages en overvannsanalyse for hele området.
- Renovasjon. Det legges opp til nedgravde anlegg. RTA må uttale seg mht. plassering og eventuelt utforming av anlegget.
- Strøm. Kapasiteten i området må avklares med Agder Energi Nett

n) Klima og miljø

I planarbeidet skal det være fokus på klima og miljø ved utvikling av områdene, så som valg av bygningstyper, materialer og energikilder, bevaring av grønne områder og tilrettelegging for gående og syklende. Det må ses på løsninger for bruk av solceller, jordvarme o.l.

Ved utbygging bør det være et høyt fokus på utslippsfri bygge- og anleggsplass, sirkulærøkonomi, samt føring av klimaregnskap.

Med hilsen

Anders Auten Pedersen
avdelingsingeniør

Brevet er ekspedert elektronisk, og har derfor ingen signatur.

Vedlegg:

- ØABV Ros-analyse
- Veiledning for tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap (ØABV's veileder)
- Felles VA-norm for Østregionene i Agder
- Naboliste
- Høringsinstanser

Kopi til: ØSTRE AGDER BRANNVESEN /v Ingeborg Wormli Rømyr
ØSTRE AGDER BRANNVESEN FOREBYGGENDE ARENDAL
Morten Aanon Eikeland