



SAKSUTSKRIFT

Arkivsak-dok. 19/11103-4
Saksbehandler Heidi Rødven

Offentlig ettersyn: Detaljreguleringsplan for del av Østebøområdet gnr. 12 bnr 23 Søker Østengen Bergo Tiltakshaver Sjøsenderet Risør AS

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Miljø- og teknisk komite	18.09.2019	19/46

Miljø- og teknisk komite har behandlet saken i møte 18.09.2019 sak 19/46

Votering

Rådmannens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Miljø- og teknisk komite vedtak

Detaljreguleringsplan for del av Østebøområdet legges ut til offentlig ettersyn i medhold av § 12-10 i plan- og bygningsloven. Planen skal ligge ute til høring i minimum seks uker. Før planen legges ut må følgende endringer foretas:

Plankart

Byggegrense mot fv 416 må angis for formålet «parkering».

Bestemmelser

5.1.3 Før igangsettingstillatelse gis skal hensyn til hovedvann- og avløpsledninger avklares med enhet for eiendom og tekniske tjenester.

Revidert plankart og bestemmelser oversendes kommunen før utleggelse til offentlig ettersyn.

Offentlig ettersyn:

Detaljreguleringsplan for del av Østebøområdet, gnr. 12 bnr. 23.

Søker: Østengen & Bergo Tiltakshaver: Sjøsenderet Risør AS

Rådmannens forslag til vedtak

Detaljreguleringsplan for del av Østebøområdet legges ut til offentlig ettersyn i medhold av § 12-10 i plan- og bygningsloven. Planen skal ligge ute til høring i minimum seks uker. Før planen legges ut må følgende endringer foretas:

Plankart

Byggegrense mot fv 416 må angis for formålet «parkering».

Bestemmelser

5.1.3 Før igangsettingstillatelse gis skal hensyn til hovedvann- og avløpsledninger avklares med enhet for eiendom og tekniske tjenester.

Revidert plankart og bestemmelser oversendes kommunen før utleggelse til offentlig ettersyn.

Vedlegg

Planbeskrivelse 27.06.2019

R1-Sjøsentret 27.06.2019

Reguleringsplanbestemmelser 27.06.2019

Risiko og sårbarhetsanalyse Sjøsentret Risør AS

Kort resymé

Reguleringsplan for del av Østebøområdet fremmes for offentlig ettersyn. Formålet med planen er i hovedsak forretning/kontor og området skal omfatte Sjøsentret Risør AS sin butikk og utstillingslokale.

Miljø og teknisk komité skal ta stilling til om planen skal legges ut til offentlig ettersyn eller ikke. Dersom komitéen ikke ønsker å legge planen ut til høring, må vedtaket begrunnes.

Rådmannen innstiller på at planen legges ut til høring forutsatt noen mindre endringer.

Saksopplysninger

Risør bystyre vedtok i sak 83/18 å godkjenne fradeling og salg av kommunal grunn på Østebøsletta. Bystyret ga videre aksept for oppstart av omregulering for deler av planen på Østebøområdet. Det ble stilt vilkår om at totalt forretningsareal i planområdet som helhet skulle beholdes på 10 000 m².

Planforslaget er dels i strid med kommuneplanen, men rammes ikke av kravet til planprogram eller konsekvensutredning da omfanget av endringen er liten og ikke har vesentlige virkninger for miljø og samfunn.

Området ligger innenfor plan for Østebøområdet og er regulert til bolig, friluftsområde og annen veggrunn-tekniske anlegg. På boligtomta står det en bolig og en garasje. Sjøsentret Risør AS har kjøpt boligtomta privat og inngått avtale om kjøp av grunnen rundt boligtomta med kommunen.

Planforslaget viser at det søkes om regulering til kombinert formål forretning/kontor. Det er satt byggegrenser mot fylkesvei 416 tilsvarende plassering av dagens bebyggelse på boligtomta. Det er ikke angitt byggegrense på parkeringsarealet. Dagens avkjørsel beholdes og det planlegges privat vei til det bakenforliggende industriområdet. I bestemmelsene er det spesifisert at det ikke er tillatt med gjennomkjøring. Større biler vil benytte atkomst fra industriområdet mens kunder skal benytte avkjørsel fra fylkesveien. Mot fylkesveien reguleres det til annen veggrunn – grøntareal og sideareal. I gjeldende plan er det allerede regulert til bussholdeplass og denne opprettholdes i ny plan. I sør er det tatt med en liten endring av eksisterende plan fra grøntformål til industriareal. Dette er gjort fordi Sjøsentret Risør AS også eier denne biten og ønsker å ha samme formål på dette arealet som på resten av sin eiendom.

Bygningene som kan oppføres kan ha en maks høyde på 8,0 m og terrenget er planlagt hevet til omtrent samme nivå som dagens bolig. Dette gir god synlighet mot fylkesveien, noe som også er forslagsstillers hensikt. Terrenget i bakkant av bygget er sterkt stigende og bygget vil ikke bli liggende i silhuett. Avstand til fylkesveien vil bli ca. 16 m på det nærmeste. Etter bygging vil området langs deler av Østebøsletta fremstå som mer åpen enn i dag hvor hovedinntrykket er relativt mørkt p.g.a. mye vegetasjon og høyder.

Det er utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse. Størst risiko er funnet i forbindelse med overvann og at Risørs hovedvann- og avløpsledning ligger sør for Risørveien, dvs. på samme side av veien som tiltaket. Når det gjelder overvann må det foretas en nærmere vurdering av dimensjonen på stikkrenna og overvannsføring videre. Hva gjelder hovedledningene må arbeidene utføres i samråd med enhet for eiendom og tekniske tjenester.

Det vises til vedlagt planbeskrivelse for ytterligere detaljer.

Det ble varslet om oppstart av planarbeidet i desember 2018 og det kom inn tre merknader:

Fylkesmannen i Agder

Viser til at området omfattes av gjeldende plan for Østebøområdet med begrensninger på antall m² bruksareal (10 000 m²) som kan bygges på forretningsområdene samt krav til minstestørrelse (1000 m²). Maksimalt bruksareal for Østebøområdet følger av vedtatt regional plan for senterstruktur og handel i Aust-Agder. Fylkesmannen har ingen merknad til at minstestørrelsen vil bli mindre enn 1000 m², men synes det er uklart hvorfor kommunen ønsker å regulere til tjenesteyting og ber om at behovet for dette avklares. Fylkesmannen opplyser om at det er registrert fremmede arter ved/i planområdet og at planarbeidet bør ta høyde for å begrense spredning av disse, det vises til naturmangfoldloven. I tillegg ber fylkesmannen om at det redegjøres for klima- og energiplanlegging, folkehelse, støy, estetisk utforming/landskapsestetikk, universell utforming og risiko- og sårbarhetsanalyse.

Aust-Agder fylkeskommune

Fylkeskommunen viser også til at Østebø er angitt som et lokalsenter regional plan for senterstruktur og handel i Aust-Agder. Heller ikke fylkeskommunen har merknader til minstestørrelsen på 1000 m² og skriver at det er opp til kommunen å angi en eventuell minstestørrelse. Fylkeskommunen mener at båtforretning passer inn i den type forretningsvirksomhet som kan være aktuelt i et lokalsenter utenfor tettstedene. Videre anbefaler fylkeskommunen at det reguleres til forretning da de anser formålene kontor og tjenesteyting som mindre aktuelle i dette området. Avslutningsvis minnes det om aktsomhetsplikten i kulturminneloven.

Telenor Norge AS

Telenor viser til at de har jord- og luftkabelanlegg i området og at Telenor, ved behov for flytting, må kontaktes.

Statens Vegvesen region Sør

Vegvesenet kom ikke med innspill til oppstart av planarbeidet, men har blitt kontaktet av forslagstiller med et konkret forslag til utforming og bruk av området for vurdering samt forespørsel om tillatelse til å senke terrenget på vegvesenets sideareal til Risørveien. Vegvesenet har ingen innvendinger til hovedprinsippene i tiltaket, men viser til at utbygger må sjekke planstatus. Det vises også til § 33 i vegloven angående profilering og reklame mot offentlig vei, og at det må søkes om utvidet bruk av avkjørsel. Vegvesenet forutsetter at det ikke blir gjennomkjøring til industriområdet.

Økonomi

Det blir ingen direkte økonomiske konsekvenser for kommunen med unntak av gebyr for planbehandling. Indirekte er tiltaket positivt også økonomisk, fordi Sjøsenderet beholdes som bedrift i kommunen på tross av utbygging på Holmen.

Kommuneplan

Kommuneplanens hovedmål «Vi skal vokse» skal bl.a. nås gjennom satsing på næringsvirksomhet ved å prioritere utviklingsbehov hos eksisterende næringsliv og ha en fleksibel tilnærming til næringsarealer. Tiltaket er i samsvar med kommuneplanens målsetting.

Folkehelse og levekår

Barn og unge påvirkes i svært liten grad av planendringen. Regulert bussholdeplass og gang- og sykkelvei ivaretas, men er ikke bygd per dato. Det opprettes HC-plass nær butikken for å ivareta krav til atkomst for alle og bygningene følger krav i teknisk forskrift med hensyn til atkomst og stigningsforhold.

Klima og miljø

Det er ikke registrert spesielle naturtyper eller arter i området og det er stilt krav i bestemmelsene til gjenbruk av løsmasser på eiendommen for å forhindre eventuelle fremmede arter å spre seg. Steinmasser vil bli benyttet av lokal maskinentreprenør og benyttet til andre anlegg i kommunen. Spyling av båter skal ikke skje innenfor planområdet, men på industriområdet på Hestemyr hvor det er etablert avløpsforhold til dette.

Tiltaket vil ikke kreve stor energibruk, men selve byggetiltaket vil kreve ressurser som påvirker klima og miljø. Det etableres ikke en ny bedrift, men flyttes internt i kommunen.

Eiendommen ligger nær fylkesveien og det er målt ca. 80 dBA 20 meter fra veien. Inne i nytt lokale skal det ikke være mer enn 55 dBA og dette må tas hensyn til i prosjekteringen av bygget.

Næringsperspektiv

Etablering av forretningsvirksomhet på Østebøsletta vil kunne styrke handelsområdet her som helhet. Et handelstilbud relatert til en virksomhets tjenestetilbud er positivt. Ved å åpne opp fysisk fra fylkesveien, med innsyn til industriområdet på Hestemyr, vil også næringsområdet i sin helhet bli mer synlig. Salg av båter er det som kalles plasskrevende handel, og vil ikke kunne sies å true handelen i sentrum så lenge det beholdes en butikk på Holmen når utbyggingen her ferdigstilles. De som kommer med båt til Sjøsenderet vil dermed fortsatt ha et tilbud.

Vurderinger

Det har kommet få merknader til oppstart av planarbeidet og endringen kan heller ikke sies å ha store konsekvenser for nærområdene. Tiltaket anses svært positivt i næringssammenheng og ettersom det er snakk om plasskrevende varer, har disse en naturlig plass i området som er definert som lokalsenter i den regionale planen.

For Østebøområdet som helhet kan det maksimalt bygges 10 000 m² bruksareal forretning. Ved å endre formålet fra bolig til forretning/kontor på sørsiden av veien, må framtidig areal på nordsiden reduseres. Som rådmannen kommenterte i sak 83/18, anses det mer fornuftig å godkjenne et areal til Sjøsenderet nå enn å avvente regulering på nordsiden av veien. Det har

ikke vært noen aktivitet blant grunneierne her, mens Sjøsenderet har et sterkt behov for å etablere seg som følge av byggeaktiviteten på Holmen. I et samfunnsperspektiv mener rådmannen derfor at det er mest fornuftig å omregulere til fordel for en nåværende og aktiv forretningsdrivende. Sjøsenderet har ikke oppgitt et konkret areal, men planlagt utnyttelse gir rom for ca. 750 m² bruksareal. Om det skal stilles krav til en minstestørrelse er et åpent spørsmål. I så fall vil trolig 500 m² være en realistisk størrelse. Hensikten med et slikt krav vil i så fall være å sikre at tomte utnyttes på en god måte til et bygg som ikke vil kunne bygges i sentrum, noe som er litt av hensikten med lokalsentrene i regionplanen. Rådmannen innstiller ikke på et slikt krav i denne omgang, men avventer høringsinnspillene for å gjøre en ny vurdering etter avsluttet høring.

Byggegrense er vist for bygninger innenfor formålet forretning/kontor, men ikke for parkeringsarealet. Dette må vises i plankartet før planen legges ut til offentlig ettersyn sånn at særlig vegvesenet kan ta konkret stilling til hvor man kan tillate parkering uten at det kommer i konflikt med vegformålet.

Både fylkesmannen og fylkeskommunen stiller spørsmål ved at det er varslet om et kombinert formål som inkluderer tjenesteyting. Dette ble opprinnelig gjort fordi dette er formålet på nordsiden av veien. Verken tiltakshaver eller kommunen har behov for dette og formålet som foreslås er forretning/kontor.

Vegvesenet viser til bestemmelser om reklame mot vei. Dette må håndteres i byggesaken og følge regelverket.

Kommunen har hovedvann- og avløpsledning liggende på sørsiden av veien. Det er svært viktig at disse blir håndtert på en korrekt måte og rådmannen innstiller på at det tas inn et nytt rekkefølgekrav for å sikre disse: *Før igangsettingstillatelse gis skal hensyn til hovedvann- og avløpsledninger avklares med enhet for eiendom og tekniske tjenester.*

Planen synes nå godt gjennomarbeidet og det innstilles på at den kan legges ut til offentlig ettersyn i medhold av § 12-10 i plan- og bygningsloven.

Rådmannens konklusjon

Reguleringsplan for del av Østebøområdet, gnr. 12 bnr. 23, legges ut til offentlig ettersyn i minimum seks uker.

I forbindelse med saksbehandlingen, er følgende gebyr beregnet:

- Vesentlig endring av plan.....kr. 25 000,-

RETT UTSKRIFT

DATO 20.september.2019