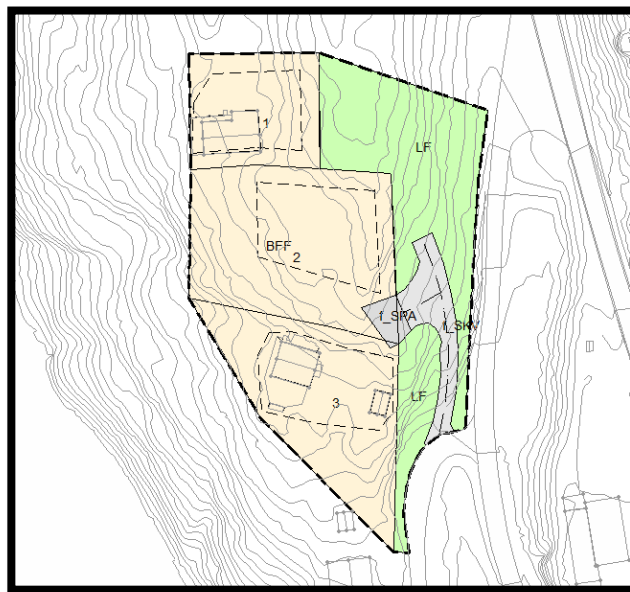




Eiendommene øst for Hødnebøkilen



Sammendrag

Formålet med planen er å legge til rette for regulering av 3 eksisterende hyttetomter med tilhørende vei og parkering innenfor planområdet. Planområdet er på ca. 5,8 dekar, og adkomsten til planområdet vil være fra Øysangnesveien. Gjeldende kommuneplanens arealdel (2019-2030) legger opp til boligformål innenfor planområdet.

Deler av planområdet omfattes av reguleringsplan for Øysang –området, satt av til bolig- og veiformål. Planområdet omfattes også av reguleringsplanen for småbåthavn, Hødnebøkilen, hvor deler av planområdet er avsatt til hytte- og friluftsmål.

Basert på planområdets størrelse og påvirkning på miljø og samfunn er det vurdert at tiltaket ikke utløser krav om konsekvensutredning.

12. Juli 2020
Risør kommune

1.1 Innhold

1.1	Innhold.....	2
2	Bakgrunn for planarbeidet	4
2.1	Hensikt med planen.....	4
2.2	Forslagstiller	4
2.3	Krav om konsekvensutredning	4
3	Planprosess.....	4
3.1	Reguleringsplan for Øysang-område og Småbåthavna	4
3.2	Kommuneplanens arealdel.....	5
3.3	Statlige og regionale planretningslinjer/rammer/ føringer.....	5
3.4	Medvirkningsprosess	6
	Fylkesmannen i Agder:	6
	Agder fylkeskommune:.....	6
	Statens vegvesen:.....	6
	Agder Energi Nett AS	6
3.5	Beliggenhet.....	7
	7	
3.6	Stedets karakter og tåleevne.....	7
3.7	Landskap	8
3.8	Grunnforhold	8
3.9	Kulturminner, kulturmiljø og naturmiljø	8
4	Konsept.....	9
5	Planomtale	9
5.1	Bebyggelse og anlegg	9
5.2	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	9
5.3	Landbruks-, natur- og friluftsmål	9
6	Vurderinger	9
6.1	Avvik fra overordnet plan	9
6.2	Naturmangfold	9
6.3	Kulturminner	9
6.4	Stedets karakter, tåleevne og tiltakets landskapspåvirkning	9
6.5	Oppsummering	10
6.6	ROS-analyse	10

Vedlegg:

- Reguleringsplankart



2 Bakgrunn for planarbeidet

2.1 Hensikt med planen

Formålet med planen er å legge til rette for regulering av 3 eksisterende hyttetomter med tilhørende vei og parkering innenfor planområdet. Herunder planlegges etablering av ny bebyggelse i tilknytting til eksisterende hytteeiendom på gnr. 25 bnr. 54.

2.2 Forslagstiller

Risør kommunen er forslagstiller for dette plantiltaket. Dette er med bakgrunn i tidligere avtaler og vedtak om grunnavståelse.

2.3 Krav om konsekvensutredning

Det er vurdert at planen ikke utløser krav om konsekvensutredning etter Forskrift om konsekvensutredninger § 10. Eiendommen innenfor planområdet er allerede fradelt og delvis opparbeidet, samt at planområdets størrelse er noe beskjedent i størrelse. Plantiltaket ligger under grenseverdiene definert i forskriften, og er vurdert til å ikke ha vesentlig virkning for miljø og samfunn. Plantiltaket er videre også i samsvar med dagens arealbruk på berørte eiendom.

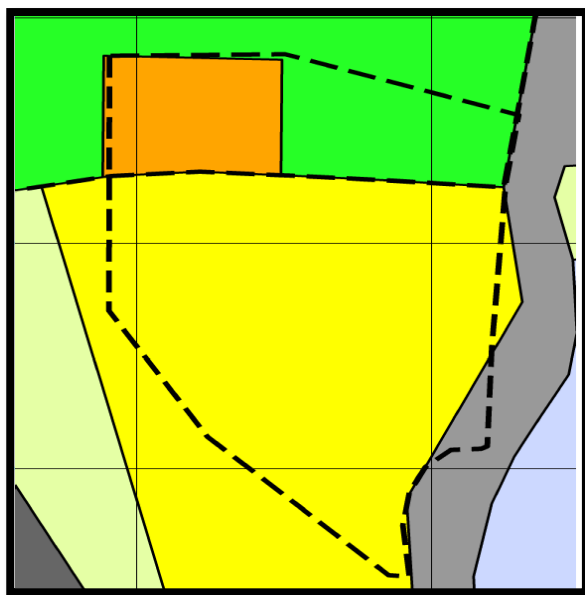
3 Planprosess

3.1 Reguleringsplan for Øysang-område og Småbåthavna

Gjeldende reguleringsplan for Øysang –område er utarbeidet som en områdeplan med krav om regulering. Planen er av eldre dato og danner ikke grunnlag for utbygging etter dagens regler for arealplaner. Planen ble vedtatt den 11.12.1984, og kommuneplanen har rettsvirkning foran denne planen ved motstrid.

Videre vil deler av planområdet ligge innenfor reguleringsplanen for småbåthavnen i Hødnebøkilen. Reguleringsplanen for småbåthavna er uten bestemmelser, og er i strid med kommuneplanen. Planen ble vedtatt den 22.06.2000, og kommuneplanen har rettsvirkning foran denne planen.

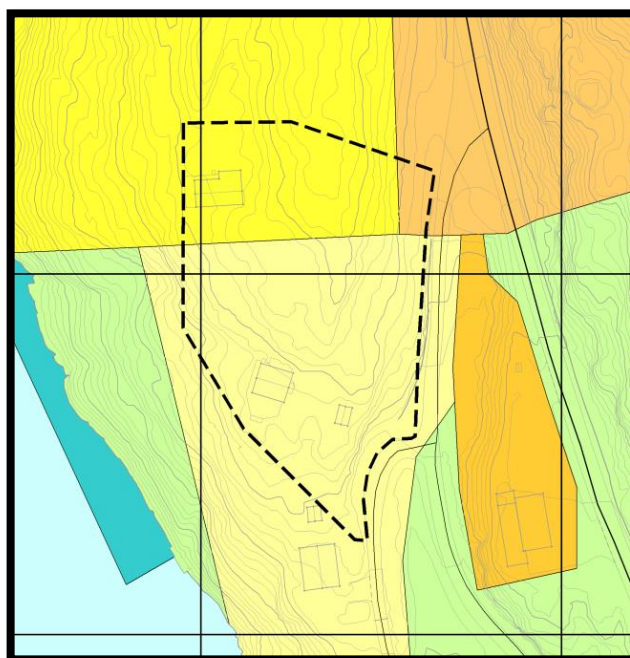
Planområdet omfatter bare deler av de to reguleringsplanene. Ny detaljreguleringsplan vil derfor kun erstatte deler av disse to planene.



1Utdrag fra gjeldende reguleringsplaner i området .

3.2 Kommuneplanens arealdel

Kommuneplanens arealdel ble vedtatt 26.11.19, i bystyresak 19/114. Planområdet er satt av til nåværende boligbebyggelse, fremtidig boligbebyggelse og nåværende hyttebebyggelse. Eiendommene som skal omreguleres er i dag benyttet til hytteformål. Planforslaget er delvis i strid med overordna plan.



2Utdrag fra kommuneplanens arealdel for Risør kommune.

3.3 Statlige og regionale planretningslinjer/rammer/ føringer

Det er foretatt en samlet vurdering av plantiltaket mot statlige retningslinjer, rammer og føringer, og

funnet at tiltaket ikke er i strid med disse. Relevante retningslinjer/ rammer /føringer i forbindelse med planforslaget er listet opp nedenfor:

- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018)
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig, areal- og transportplanlegging (2014)
- Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen (2011)
- Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (2018)
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995)

3.4 Medvirkningsprosess

Kunngjøring om oppstart av planarbeidet ble annonsert i Aust-Agderblad den 26.mai.20. Varsel om oppstart av planarbeid ble sendt ut til berørte offentlige og private parter den 20. mai 2020, med svarfrist 01. juli 2020. I etterkant av varsel om planarbeid har det blitt registrert 4 innspill til planarbeidet.

Følgende innspill og merknader ble registrert:

Fylkesmannen i Agder:

Fylkesmannen anbefaler at maks BYA for eksisterende fritidsboliger ikke økes i vesentlig grad, og at ny fritidsbolig gis bestemmelser som innordner seg stedlig byggeskikk, byggehøyder og utforming. Terrenginngrep bør begrenses til et minimum.

Det bes om at statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjø legges til grunn for det videre planarbeidet.

Fylkesmannen anbefaler at det legges til rette for felles parkeringsplass med gangadkomst til hver enkelt fritidsbolig.

Forslagstillers kommentar:

Vi tar merknadene/ innspillene til etterretning og viser til planmaterialet i sin helhet, hvor overordnede innspill er ivaretatt.

Agder fylkeskommune:

Fylkeskommunen har ingen merknader til saken, men forutsetter at normale planhensyn blir ivaretatt i det videre planarbeidet.

Forslagstillers kommentar:

Ingen merknader.

Statens vegvesen:

Planforslaget vil ikke være av interesse for Statens vegvesen.

Forslagstillers kommentar:

Ingen merknader.

Agder Energi Nett AS

Agder Energi opplyser om at det er lavspentlinjer i det aktuelle området, og at det må i god tid før utbygging

avklares hvordan utbyggingsområder innenfor planområdet skal forsynes med elektrisk strøm. Videre må det avklares i hvilken grad eksisterende ledninger/kabler eventuelt kan benyttes, om nye ledninger/kabler må legges og om det er behov for ny(e) nettstasjon(er).

Det opplyses også om at den eller de som utløser tiltak i strømforsyningsnettet, både flytting, nyanlegg og forsterkning, må som hovedregel dekke kostnadene med tiltaket, inkludert eventuelle kostnader til erverv av nye rettigheter.

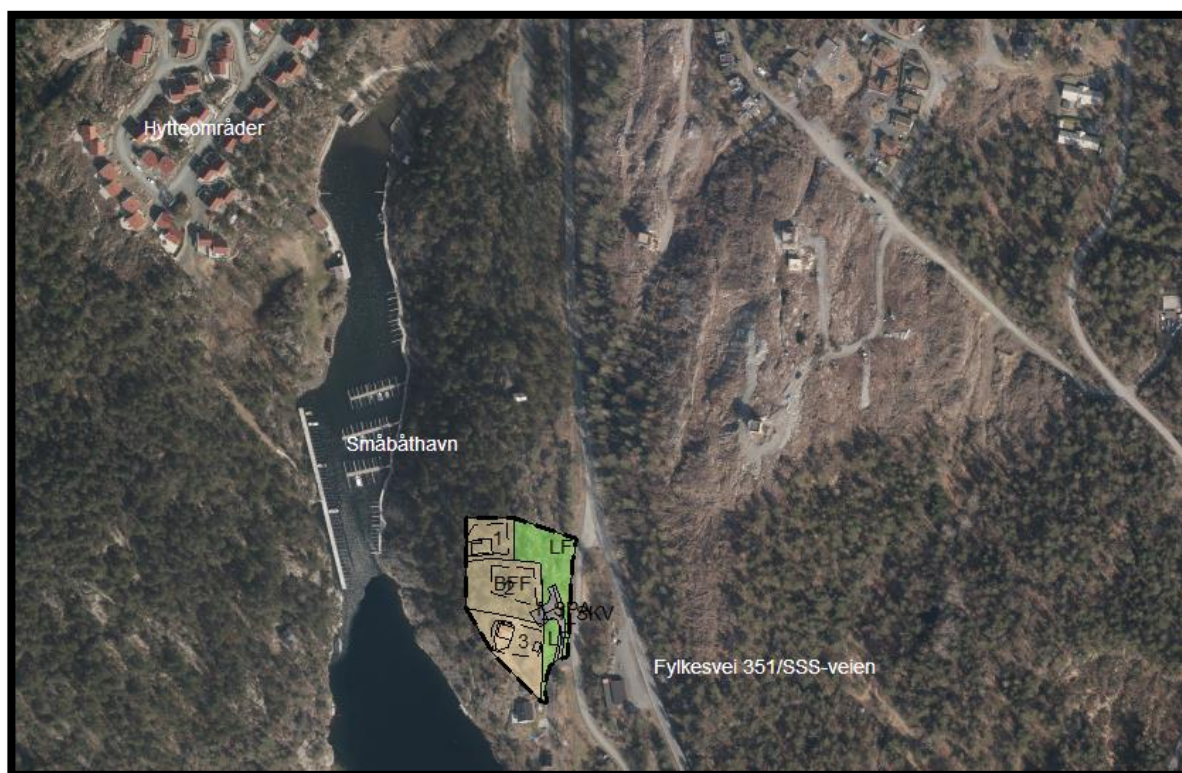
Forslagstilleres kommentar:

Planarbeidet legger ikke til rette for etablering av nye eiendommer i området. Den omfatter kun eksisterende tomter. 67 % av planområdet er ferdig utbygg, og ifølge kart fra Agder Energi Nett AS, allerede tilknyttet eksisterende strøm nett i området. Tomt gnr. 25 bnr. 54 er i dag ikke tilknyttet strøm nettet i området, ved utbygging må eier av denne eiendommen avklare tilknytting og vilkår for dette direkte med Agder Energi Nett.

Beskrivelse av planområdet

3.5 Beliggenhet

Planområdet ligger på Øysang, vest for fylkesvei 351/ SSS-veien. Nordøst for planområdet ligger småbåthavna i Hødnebøkilen. Adkomsten til planområdet vil være fra kommunal vei, Øysangneset.



3 Oversiktskart over området.

Planområdet er delvis utbygd og opparbeidet med fritidsbebyggelse. Dagens arealbruk i området er som følger:

3,75 daa hytteformål

2,02 daa ubebygget bebyggelsesformål/ grøntarealer.

3.6 Stedets karakter og tåleevne

Omkringliggende bebyggelse består i hovedsak av frittliggende bebyggelse i 1-2 etasjer, med saltak og varierende tomtestørrelser. Nærområde i nordvest for planområdet består av konsentrert

fritidsbebyggelse med flatt tak og med en tydelig karaktertrekk. Mot nordvest er det etablert et større hyttefelt med entydig karaktertrekk i «sørlandstil».

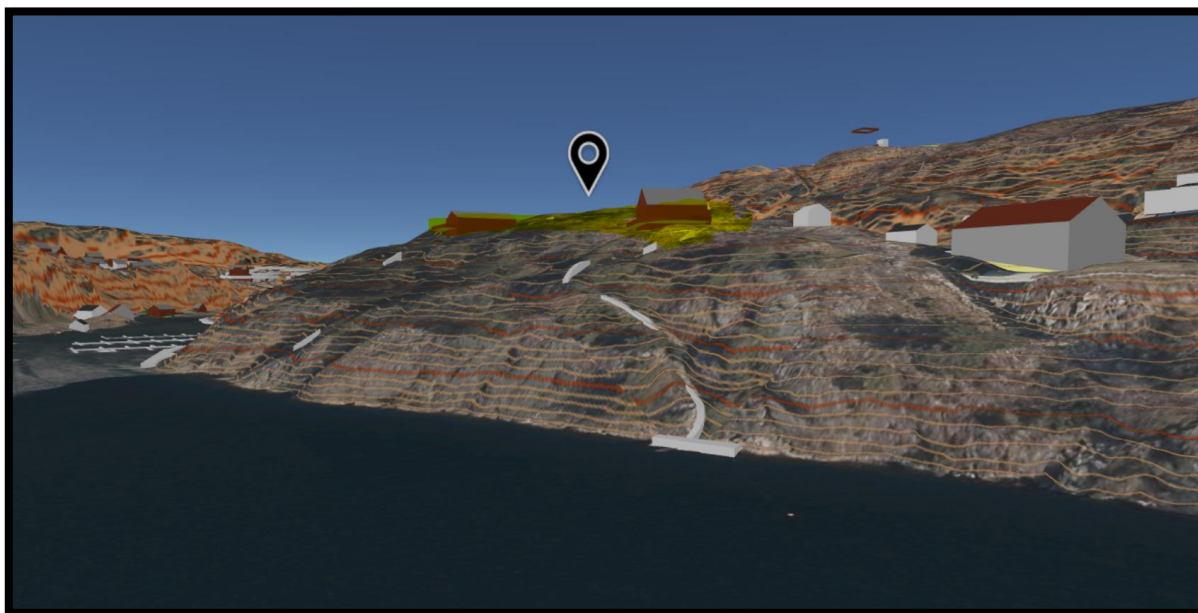
Det finnes videre ingen natur- eller kulturmiljøer, viktig landskap eller viktige kvaliteter innenfor planområdet. Området vurderes derfor til å ha god tåleevne for planlagt tiltak.

3.7 Landskap

Planområdet består av mye vegetasjon, med mye furu og gran. Deler av planområdet er bebygd og opparbeidet med fritidsbebyggelse, men mye av vegetasjon mot sjøen er bevart.

Landskapet heller i flere retninger, men i hovedsak mot vest og sørvest. Mot nord stiger terrenget kraftig opp mot planområdets høyeste punkt.

Høyeste punkt innenfor planområdet er 32 meter, og laveste punkt er 18 meter.



4 3D bilde av området, sett ifra sjøen

Planområdet har generelt gode solforhold, men det kan være noe skyggevirkning fra vegetasjon i området. Videre kan området være noe vindutsatt med tanke på områdets plassering langs sjøen/kysten.

3.8 Grunnforhold

Berggrunnen i planområdet består av amfibolitt og glimmerskifer. Området har lite løsmasser, de partiene som har løsmasser har et tynt dekke. Det er ikke registrert noen geologiske ressurser i området.

3.9 Kulturminner, kulturmiljø og naturmiljø

Det er ikke registrert kulturminner innenfor eller i nær tilknytning til planområdet. Ifølge Miljødirektoratets naturbase omfatter området ikke vernet naturområder, viktige/prioriterte artsforekomster, vernet kulturlandskap, viktige naturtyper eller statlig sikrede friluftsområder. Planområdet har videre ingen registrerte områder for rekreasjon eller friluftsliv.

4 Konsept

Eksisterende eiendommer innenfor planområdet skal omreguleres til hytteformål, og det skal bygges en ny hytte på eiendommen gnr. 25 bnr. 54, med tilhørende parkering og adkomst. Veien til parkeringsplassen legges i den eksisterende gangsti opp til eiendommen gnr. 25 bnr. 54.

Det legges også inn et friluftsområde mellom den kommunalveien og regulert bebyggelse, slik at en får en naturlig buffersone.

5 Planomtale

5.1 Bebyggelse og anlegg

Eksisterende eiendommer innenfor planområdet reguleres til *bebyggelse og anlegg – fritidsbebyggelse – frittliggende*, og merkes **BFF 1-3** på plankartet.

5.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreveger reguleres til *samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - kjøreveg* og merkes **f_SKV1** på plankartet. I enden av snuplassen på felles kjøreveg reguleres felles parkering og merkes **f_SPA** på plankartet.

5.3 Landbruks-, natur- og friluftsmål

Grøntområde i østlig retning fra bebyggelsen, reguleres til *friluftsmål* og merkes **LF** på plankartet.

6 Vurderinger

6.1 Avvik fra overordnet plan

Reguleringsområdet er i utgangspunktet delvis bolig og hytte og er dels lagt ut som dette i kommuneplanen. Dette formålet er som tidligere omtalt erstattet med nytt formål i den nye reguleringsplanen. Det planlegges frittliggende fritidsbebyggelse i området i samsvar med dagens arealbruk på berørte eiendommer.

En østerlig del av en eksisterende gangsti er utvidet til kjørbare vei, og det er lagt inn parkering i enden av veien. Dette er nødvendig for å få til god adkomst til den nye fritidsboligen. Vi mener dette ikke undergraver hensynet til bebyggelse- og anleggsformålet i overordnet plan, da reguleringen vil fortsatt være til bebyggelse og anleggsformål og i samsvar med dagens arealbruk på eiendommene.

6.2 Naturmangfold

Det er ikke registrert noen viktige eller sårbare arter i planområdet. Naturmangfoldlovens §8 er vurdert ut fra informasjon henta fra Naturbasen, kommunens kartbase og andre tilgjengelige baser. Planen vurderes ut ifra disse registreringene å ha oppfylt kravene i Naturmangfoldlovens §8.

Planarbeidet er en omregulering av gjeldende eiendommer, og området rundt er prega av boligutbygging. På bakgrunn av at området allerede er bebygd og det ikke planlegges nye vesentlige inngrep mener vi at kunnskapsgrunnlaget er godt nok, jfr. Naturmangfoldlovens §9. Det er dermed ikke nødvendig å foreta ytterligere vurderinger etter miljøprinsippene i Naturmangfoldlovens §§ 10 – 12.

6.3 Kulturminner

Det er ikke registrert kulturminner innenfor området, og vi mener at området ikke har potensiale for uregistrerte kulturminner, da området er sterkt påvirket av moderne tiltak.

6.4 Stedets karakter, tåleevne og tiltakets landskapspåvirkning

Berggrunnen i området består av amfibolitt og glimmerskifer. Det er sparsomt med løsmasser og området preges av bart fjell og barnålsskog. Planområdet ligger i et betydelig utbygd område.

Eksisterende bebyggelse og den nye enheten skal omreguleres til inntil 3 fritidsboliger, med en maksimal mønehøyde på 5,8 meter, og en maks utnyttelsesgrad på 120 m² BRA og 30 % BYA. I tillegg er det lagt inn byggegrenser som begrenser bebyggelsens utstrekning mot sjøen.

Planlagt bebyggelse vil, sammen med dagens bruk, og de forutsetningene som er lagt i planen, ikke medføre nevneverdige negative konsekvenser for stedets karakter slik tiltaket er planlagt. Krav til bebyggelsens høyde, samt en tilpasset utnyttelsesgrad innenfor tomten, vil bidra til at bebyggelsen i størst mulig grad tar hensyn til landskapsbilde og omkringliggende bebyggelse.

Planen vil etter vår vurdering ikke medføre nevneverdige konsekvenser for landskapsbilde, da bebyggelsen ikke vil føre til vesentlige terrenginngrep eller påvirkning av landskapsbildet i vesentlig grad.

6.5 Oppsummering

På bakgrunn av overstående vurdering ansees plantiltaket å oppfylle overordnede føringer og retningslinjer. Plantiltaket er ikke i tråd med ønsket utvikling i området, men tiltaket er i samsvar med tidligere vedtak/avtaler og eksisterende arealbruk. Den planlagte tiltaket legger til rette for økt hytteutbygging gjennom fortetting av eksisterende bebyggelse/eiendommer i området. Tiltaket vil ikke medføre negative konsekvenser for nærområdet eller landskapet i området.

6.6 ROS-analyse

I henhold til §§ 3-1 h og 4-3 i plan- og bygningsloven, skal det utarbeides risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) for reguleringsplaner. ROS-analysen bygger på foreliggende kunnskap om planområdet og arealbruk. ROS analysen er utført av Risør kommune ved Enhet for plan- og byggesak.

Analysen har avdekt følgende forhold/hendelser:

Grønn kategori (trenger ikke særskilte tiltak i plankart eller bestemmelser)

- 1) Radon – Potensiell lav til moderat aktsomhet
- 2) Vindforhold – Området kan være utsatt for vind
- 3) Nedbør – området kan være utsatt for overvannsproblematikk
- 4) Ulykke i av- og påkjøring, samt med myke trafikanter
- 5) Ulykke ved anleggstrafikk
- 6) Ulykke ved sprenging og gjennomføring av planområdet

Gul kategori (omtales særskilt etter tabellgjennomgangen)

Ingen registrering.

Rød kategori (omtales særskilt etter tabellgjennomgangen)

Ingen registrering.

Hensikten med ROS-analysen er å kartlegge, analysere og vurdere risiko og sårbarhet i forbindelse med planforslaget. Analysen har som mål å sikre at forhold som kan medføre alvorlige konsekvenser som skader på mennesker, miljø, økonomiske verdier eller samfunnsfunksjoner, klargjøres, slik at omfang og skader kan reduseres.

Vurdering av **sannsynlighet** for uønsket hendelse er delt i:

- Svært sannsynlig (4) kan skje regelmessig; forholdet er kontinuerlig tilstede
- Sannsynlig (3) kan skje av og til; periodisk hendelse (årlig)
- Mindre sannsynlig (2) kan skje, ikke usannsynlig; ca. hvert 10 år
- Lite sannsynlig (1) en teoretisk sjanse for hendelsen; sjeldnere enn hvert 50 år

Kriterier for å vurdere **konsekvenser** av uønskede hendelser er delt i:

	Personskade	Miljøskade	Skade på eiendom, forsyning med mer
1. Ubetydelig	Ingen skade	Ingen skade	Uvesentlig
2. Mindre alvorlig	Få/små skader	Ikke varig skade	Skade dersom reservesystem ikke finnes
3. Alvorlig	Behandlingskrevende skader	Behandlingskrevende skade	System settes ut av drift over lengre tid; alvorlig skade på eiendom
4. Kritisk	Personskade som medfører død eller varig mén; mange skadd	Langvarig miljøskade	System settes varig ut av drift; uopprettelig skade på eiendom

Beregnet **risiko** som funksjon av sannsynlighet og konsekvenser er gitt i følgende tabell:

Konsekvens:	1. Ubetydelig	2. Mindre alvorlig	3. Alvorlig	4. Kritisk
Sannsynlighet:				
4. Svært sannsynlig				
3. Sannsynlig				
2. Mindre sannsynlig				
1. Lite sannsynlig				

- Hendelser i røde felt: Tiltak nødvendig
- Hendelser i gule felt: Tiltak vurderes ifht nytte
- Hendelser i grønne felt: Enkle tiltak gjennomføres

Tenkelige hendelser, risikovurdering og mulige tiltak er sammenfattet i følgende tabell. Alle punktene i sjekklisten er vurdert, men ikke alle er funnet relevante i denne planen.

Hendelse/situasjon	Aktuelt	Sanns.	Kons.	Risiko	Kommentar/tiltak	
Natur- og miljøforhold						
<u>Ras/skred/grunnforhold.</u> Er området utsatt for, eller kan planen/tiltaket medføre risiko for:						
1. Skred fra fjell (steinsprang, stein- og fjellskred)	Nei					
2. Jordskred	Nei					
3. Flomskred	Nei					
4. Kvikkleireskred	Nei					
5. Snøskred (løssnø-, flak- og sørpeskred)	Nei					
6. Elveflom	Nei					
7. Radongass	Ja	1	3	3	Det er potensiell lav til moderat fare for radongass	
<u>Vær, vindeksponering.</u> Er området utsatt for:						
8. Vind (lokalklimatisk)	Ja	1	3	3	Området kan være vindutsatt, men i sjeldne tilfeller. Dersom det inntreffer kan det gi moderate skader om trær velter, eller bygningsdeler blir tatt av vinden.	
9. Nedbør (lokalklimatisk)	Ja	2	2	4	Økt nedbør og endring av terrenget ved utbygging, kan medføre problematikk i forhold til overvann, men dette vurderes som mindre sannsynlig, men at det må tas høyde for dette ved plassering og prosjektering av bebyggelsen.	
10. Springflo	Nei				Bebyggelsen vil ligge mellom høydemeter 23 og 27 over havet.	
11. Havnivåstigning	Nei					
<u>Natur- og kulturområder.</u> Medfører planen/tiltaket fare for skade på:						
12. Viktige naturtyper og sårbare arter	Nei				Ingen registrerte viktige naturtyper eller sårbare arter	
13. Verneområder	Nei					
14. Vassdragsområder	Nei					
15. Fornminner (afk)	Nei					

Menneskeskapte forhold						
<i>Strategiske områder og funksjoner. Kan planen/tiltaket få konsekvenser for:</i>						
17. Vei, bru, knutepunkt	Nei					
18. Havn, kaianlegg	Nei					
19. Sykehus/-hjem, kirke	Nei					
20. Brann/politi/sivilforsvar	Nei					
21. Kraftforsyning	Nei					
22. Vannforsyning	Nei					
23. Forsvarsområde	Nei					
24. Tilfluktsrom	Nei					
25. Område for idrett/lek	Nei					
26. Rekreasjonsområde	Nei				Planområdet ligger i strandsonen, og det er lagt inn byggegrenser rundt bebyggelsen, slik at en begrenser bebyggelsens utstrekning mot sjøen.	
Forurensningskilder. Berøres planområdet av:						
27. Akutt forurensning	Nei					
28. Permanent forurensning	Nei					
29. Støv og støy;industri	Nei					
30. Støv og støy;trafikk	Nei					
31. Støy; andre kilder	Nei					
32. Forurenset grunn	Nei					
33. Forurensning i sjø/vassdrag	Nei					
34. Høgspenning (stråling)	Nei				Ingen høgspenning i planområdet.	
35. Risikofylt industri mm - kjemikalier/eksplosiver	Nei					
36. Avfallsbehandling	Nei					
37. Oljekatastrofeområde	Nei					

<u>Forurensningskilder. Medfører planen/tiltaket:</u>						
38. Fare for akutt forurensning	Nei					
39. Støy og støv fra trafikk	Nei					
40. Støy og støv fra andre kilder	Nei					
41. Forurensning til sjø/vassdrag	Nei					
42. Risikofylt industri mm - kjemikalier/eksplosiver	Nei					
<u>Transport. Er det risiko for:</u>						
43. Ulykke med farlig gods	Nei					
44. Vær/føre begrenser tilgjengelighet til området	Nei					
<u>Trafikksikkerhet</u>						
45. Ulykke i av-/påkørsler	Ja	1	1	1		
46. Ulykke med gående/syklende	Ja	1	3	3	Det vil det alltid være fare for det.	
47. Andre ulykkespunkter	Nei					
<u>Andre forhold</u>						
48. Er tiltaket i seg selv et sabotasje-/terrormål	Nei					
49. Er det potensiell sabotasje-/terrormål i nærheten?	Nei					
50. Naturlige terrengformasjoner som utgjør spesiell fare (stup etc)	Nei					
51. Gruver, åpne sjakter, steintipper etc.	Nei					
<u>Spesielle forhold ved utbygging/gjennomføring</u>						
52. Trafikkulykke ved anleggsgjennomføring	Ja	1	3	3	Det er alltid en viss fare knyttet til anleggsperioden.	
53. Ulykke ved sprengning	Nei	1	3	3	Det samme som punkt over.	

Det er ikke registrert hendelser som er vurdert å være sannsynlige til svært sannsynlige og ha alvorlige til svært alvorlige konsekvenser for dette plantiltaket.

Kilder for analysen:	
Askeladden	https://askeladden.ra.no/
Artsdatabanken	http://artsdatabanken.no/
Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap	http://www.dsb.no/
Miljødirektoratet	https://kart.naturbase.no/
Norges geologiske undersøkelse	http://www.ngu.no/no/hm/Kart-og-data/
Norges vassdrags- og energidirektorat	http://www.nve.no/
Statens strålevern	http://www.nrpa.no/
Risør kommune	https://www.risor.kommune.no/
Skrednett	http://www.skrednett.no/