



Kommune

Enhet plan og bygg

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Dato: 25.06.2021
Vår ref: 21/2598-3
Deres ref:
Saksbeh.: Ahmed Imad Joseph
Tlf.

Referat fra oppstartsmøte 12.08.21

Saksnavn: Reguleringsplan for Del av Gåseveien/ Turveien gnr. 14 bnr. 161 og 214

PlanID: 2022005

Arkivsaksnr.: 21/2934

Saksbehandler: Ahmed Imad Joseph

Møtested: Risør kommune

Møtedato: 12.08.21, kl 14:00

Til stede fra forslagsstiller

Til stede fra kommunen

Arvid Solli – Rettighetshaver/ utbygger	Nina Lieng Christiansen – enhet for eiendom og teknisk
Camilla Trondsen Solli – prosjektleder - WPS	Ahmed Imad Joseph – enhet for plan- og byggesak
	Rune Røilid – Østre Agder Brannvesen

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 premissene for det videre planarbeidet, og redegjøre for punktene nedenfor. Det er sendt inn planinitiativ datert 29.06.21 og vi viser til denne for detaljer.

a) Formålet med planen

Formålet med detaljreguleringsplanen er å legge til rette for boligbebyggelse i mellom to etablerte boligfelt på Viddefjell.

I kommuneplanen er området satt av til boligbebyggelse, men planområdet vil ligge innenfor to reguleringsplaner, Randvik 4 felt 13 og Randvik 4 felt 1-4. Planområdet er regulert til friområde, parkering og kommunalteknisk virksomhet. Fortetting med boligformål vil være i samsvar med kommuneplanens formål boligbebyggelse. I møtet ble det opplyst om at det er høyere krav til infrastruktur for boligområder, som f.eks. krav til sikker skolevei, parkering, uteområder og tilgang på vann- og avløpsanlegget. Det er flere lekeplasser og grøntarealer i området. Lekeplassen på Gåseveien

Kontaktinformasjon: www.risor.kommune.no/
Postadresse: Postboks 158, 4952 RISØR
Besøksadresse: Furumveien 1, 4950 RISØR
Org.nr.: 964977402

Telefon: +47 37 14 96 00
E-post: post@risor.kommune.no

og Turveien ligger relativt nærme planområdet. Det planlegges inntil 10 nye boenheter, som ligger relativt nærme lekeplassen på Gåseveien og Tiurveien. Det er også etablert et større ballplass i området. Vi er ikke negative til at krav til lekeplass løses gjennom eksisterende anlegg, men det bør etableres fellesarealer (grillplass, sandkasse eller liggende) for de nye boenhetene.

b) Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet

Kommunen har ingen kommentarer til planavgrensningen, men her vil planarbeidet utløse en økning i trafikkbelastning på eksisterende veinett. Det må tas hensyn til eksisterende bebyggelse, og dersom det oppstår behov for utbedring eller endringer i trafikkmønstret må dette sikres gjennom planbestemmelsene. Ny avkjørsel vil være mest sannsynlig fra Tiurveien. Det skal ikke legges opp til gjennomkjøring mellom Tiurveien og Gåseveien. Parkeringsplassen nord for snuplassen er i bruk av naboer i området til båttopplag og hengerparkering. Det er uvisst om noen av disse naboene har avtale med kommunen om leie av grunn. Utskrift fra grunnboka kan bestilles fra Kartverket.

c) Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Ingen merknader foreløpig, men det må tas hensyn til eksisterende bebyggelse i området. Ny utbygging bør tilpasset bebyggelsen i område, samt at den plasseres lavt i terrenget for å unngå negativ eksponering.

Kommunen anbefaler at det reguleres inn grønne buffersoner mot eksisterende bebyggelse.

Ved detaljregulering skal minst 50 % av boenhetene i nye byggeområder være utformet etter prinsipp for tilgjengelig boenhet, jf. kommuneplanens bestemmelser § 2-4.

d) Utbyggingsvolum og byggehøyder

Det planlegges for rundt 6-10 boenheter, både frittliggende og konsentrert bebyggelse. Bebyggelsen vil ligge på det høyeste punktet i området det er derfor viktig å holde bebyggelsen lavt samt at bebyggelsen får en god langspakstilpasning.

Det må legges vekt på å etablere varierte boenheter både i størrelse og prisklasse.

e) Funksjonell og miljømessig kvalitet

Ingen merknader.

f) Klima og miljø:

Utbygger må i reguleringsarbeidet ha høy fokus på klima og miljø ved utvikling av områdene, bl.a. ved valg av bygningstyper, materialer og energikilder, bevaring av grønne områder og tilrettelegging for gående og syklende. Utbygger oppfordres også til å ha høy fokus på utslippsfri bygg- og anleggsplass, sirkulærøkonomi og å føre klimaregnskap.

g) Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planer på naboeiendom:

Planavgrensningen er i samsvar med kommuneplanen. Det er ingen planer under arbeid i området.

h) Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

- i) Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet
Østre Agder Brannvesen har retningslinjer for brann, se vedlegg.

Det ligger kommunalt VA- anlegg i området, og det er to mulige tilkoblingspunkt på det kommunale VA-nettet. Det er ikke store høydeforskjeller mellom påkoblingspunktene, men vanntrykket i området er ikke høyt. Derfor er det viktig før videre planlegging at vanntrykk og vannmengde sjekkes. Risør kommune har en modell som kan beregne teoretisk trykk og mengde i gitte punkt på vannledningsnettet, men har ikke utstyr til å gjennomføre målinger i felt. For gjennomføring av trykkmåling på stedet, kan dette evt. bestilles fra Arendal. Det må også undersøkes om det er nok kapasitet på ledningsnettet for slokkevann. Krav til slokkevann er oppgitt i veilederen for brann. Vendehammer må dimensjoneres for større kjøretøy.

Det er tenkt utbyggingsavtale med kommunen i forhold til overtagelse av vei og VA. Dette vil bli varslet om i forbindelse med oppstartmeldingen.

Utbygger må sjekke mulighet for fremføring av strøm inn til planområdet.

- j) Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart
Tilgrensende grunneiere, samt velforeninger må varsles. Risør og Tvedestrand Avfallsselskap bør kontaktes for å avklare muligheten for nedgravde renovasjonsanlegg. Vedlagt ligger høringsliste for berørte naboer.

- k) Vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt.
Konsekvensutredning og planprogram anses ikke nødvendig foreløpig, da regulering vil skje i samsvar med kommuneplanen.

Med hilsen

Ahmed Imad Joseph
avdelingsingeniør

Brevet er ekspedert elektronisk, og har derfor ingen signatur.

Mottakere: WSP NORGE AS v/ Camilla Trondsen Solli
RISØR EIENDOM AS v/ Arvid Sollie
ØSTRE AGDER BRANNVESEN FOREBYGGENDE ARENDAL (1)

Saken berør følgende eiendommer:

Gnr/Bnr/Fnr/Snr	Adresse
15/1/0/0	Kjempestien 6