



RISØR KOMMUNE

Enhet plan og bygg

SIV.ARK. EINAR MYRAKER MNAL - NPA
Teknologiveien 1
4846 ARENDAL

Dato: 14.03.2024
Vår ref: 23/4435-2
Deres ref:
Saksbeh.: Anders Auten Pedersen
Tlf.

Reguleringsplan for Buvikveien 21 - Referat fra oppstartsmøte

SaksID.: 2023007

Arkivnr.: 23/4435

Saksbehandler: Anders A. Pedersen

Møtested: Kommunehuset

Møtedato: 4.10.2023

Til stede fra forslagsstiller: Einar Myraker og

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

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, og vi viser til denne for detaljer. Nedenfor refereres kommentarer fra oppstartsmøtet.

a) Formålet med planen

Det ble i 2005 igangsatt planarbeid med sikt på å omregulere dagens industriområdet i Buvika 21 til boligformål. Planarbeidet ble avsluttet før sluttbehandling. Buvikveien 21 AS ønsker nå å gjenoppta planarbeidene med utgangspunkt i planene som forelå i 2005.

Området dekkes i dag av reguleringsplan for Buvika og er regulert til «Industri». Området har «Boligformål» i kommuneplanen. I planinitiativet fremgår det at området ønskes regulert til boliger.

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 Buvikveien for å kunne ivareta siktlinjer.

Eksisterende småbåthavn skal beholdes. Det legges ikke opp til nye tiltak i sjø, men dersom dette blir aktuelt gjør vi oppmerksom på at tiltak i sjø så som mudring, eller utfylling, krever godkjenning etter forurensningsforskriften og behandles av Statsforvalteren.

c) Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Det må tas hensyn til den eksisterende bebyggelsen i området, og ny bebyggelse bør tilpasses den øvrige bebyggelsen i området.

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

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



d) Utbyggingsvolum og byggehøyder

Det legges opp til å rive den eksisterende bebyggelsen og føre opp 2 leilighetsbygg med 38 boenheter i 3 etasjer, og med parkeringskjeller på bakkenivå under boligene. Innkjøring til boligene er vist på samme sted som dagens avkjørsel fra Buvikveien.

Området ligger i Buvika. Det er viktig at ny bebyggelse ikke medfører noen vesentlig reduksjon av utsiktsforholdene for den bakenforliggende bebyggelsen. Illustrasjoner i planinitiativet viser en bebyggelse med hovedsakelig flatt tak på ca. kote + 10,9. En mindre del av bygget er vist med et påbygg med pulttak med en høyeste gesims/mønehøyde på ca. kote + 13,5.

Etterskrift: Forslagsstiller har i e-post datert 20. desember 2023 kommet med følgende ønske om endringer:

*«Illustrasjoner i planinitiativet viser en bebyggelse med hovedsakelig flatt tak på ca. kote **+ 11,5**. En mindre del av bygget er vist med et påbygg med pulttak med en høyeste gesims/mønehøyde på ca. kote **+14,7** og kote **+ 14,9**.»*

Eiendommene har et samlet areal på ca. 3664 m². Bebyggelsen vil ha et bebygd areal på ca. 1720 m² og et bruksareal på ca. 4984 m² fordelt på boliger (ca. 3852 m²) og parkeringskjeller (ca. 1132 m²).

Det bør lages typiske snitt med relevante kotehøyder, der både ny bebyggelse (volum) og eksisterende bebyggelse, er vist.

Det legges ikke opp til kjøring mellom blokkene, men arealer mellom blokkene må tilfredsstillende kravene til brann- og redningstjenesten mht. fremkommelighet. Det må også legges til rette for oppstillingsplass for brannbil.

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

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

- § 2-5 (Tilgjengelig boenhet)
- § 2-6 (Byggegrenser) pkt. b, c og d
- § 2-8 (Uteareal)
- § 2-10 (Parkering) pkt. a, e og f
- § 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 slokkevannskapasitet 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 Buvikveien..
- Vann og avløp: Det ligger kommunalt VA i Buvikveien.
- 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. 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.

Kopi til: BUVIKVEIEN 21 AS

Antall vedlegg: 6