

Planinitiativ Detaljregulering for Hasalen, Risør

Utkast 28.12.18

Generell informasjon:

Kontaktinformasjon oppdragsgiver	Løkteskjær Brygge as Lars Jakob Larsen Tlf: 958 23 383 e-post: jak-lar@online.no Andreas Stensland Tlf. 95225549 e-post: Andreas.stensland@gmail.com
Kontaktinformasjon konsulent	Stærk & co as v/Erling Ingolf Aas Tlf.: 91 54 78 13 e-post: eia@staerk.no
Forslag til navn på plan	Detaljregulering for Hasalen

PREMISSER OG REDEGJØRELSE FOR PLANARBEIDET IHT. FORSKRIFT OM BEHANDLING AV PRIVATE FORSLAG TIL DETALJREGULERING ETTER PBL, JF. FORSKRIFTENS § 1.

1. Bakgrunn

Etter forespørsel fra Lars Jakob Larsen vedtok Risør kommune i august 2012 at det kan settes i gang reguleringsplan for utbygging av leilighetsbygg Hasalen. Arbeidet har av ulike årsaker stoppet opp, men det er nå ønskelig å komme i gang med reguleringsplanlegging.

Tomten ligger i bratt terreng langs fv. 8 Buvikveien. Utbyggingen medfører overskudd av masser. Sprengstein fra tomte planlegges benyttet til utvidelse av fylkesveien, fortau. Masseoverskuddet gjør det mulig å bygge en god og framtidsrettet veiløsning. Fylkesveien forbi Hasalen er i dag smal og uten egen løsning for gående og syklende.

Reguleringsplan for Holmen omfatter utbedring av Buvikveien langs Hasalen. I utgangspunktet var det regulert inn fortau langs fylkesveien, men i mai 2018 ble reguleringsplanen endret for å kunne etablere en flytende gang-/sykkelvei kombinert med liggekai for fiskebåter. Reguleringsplan for Holmen stiller krav om at trafikktiltak på Buvikveien v/Hasalen skal være ferdigstilt før utbygging av Holmen starter. Av hensyn til blant annet avklaringer rundt Hasalen-prosjektet har kommunen den 11.12.18 gitt ett års dispensasjon fra kravet om at trafikktiltak på Buvikveien v/Hasalen skal være ferdigstilt før utbygging av Holmen starter. Rekkefølgekravet er utsatt til 01.09.2020.

2. Oversiktskart

Området har en svært sentral lokalisering langs fv. 8 Buvikveien, like nord for Holmen i Risør. Tomta er avgrenset av fylkesveien i sør og boligtomter i nord, øst og vest. Det er kort vei til sentrum. Se fig. 1.

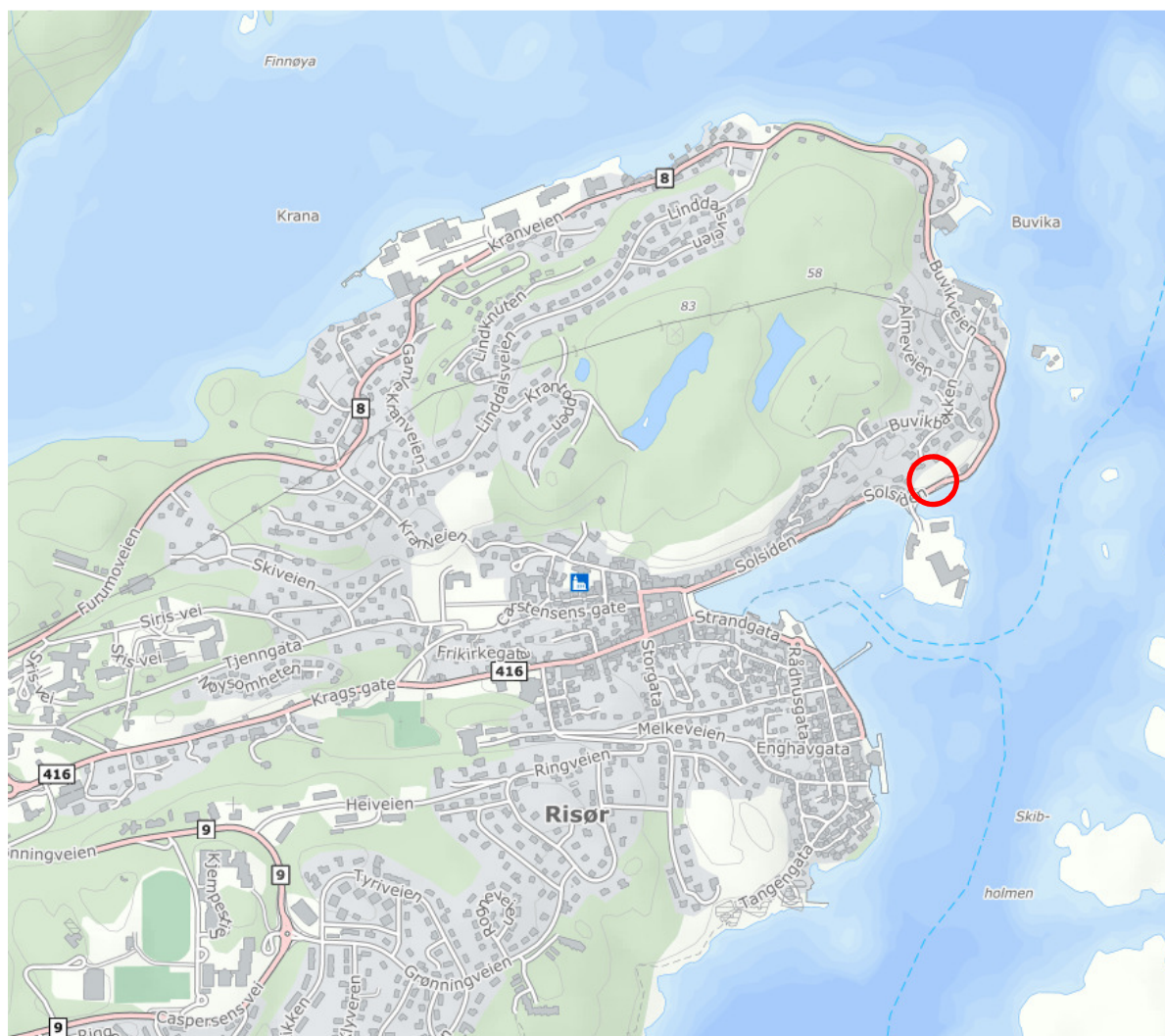


Fig. 1. Oversiktskart, med planområdet grovt markert med rød sirkel.

3. Formålet med planen

Formålet med planleggingen er å tilrettelegge for leiligheter samt utbedring av fylkesveien, m/fortau og ny liggekai.

4. Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet

Under vises utkast til planavgrensning. Utkast til kunngjøringskart vedlegges.

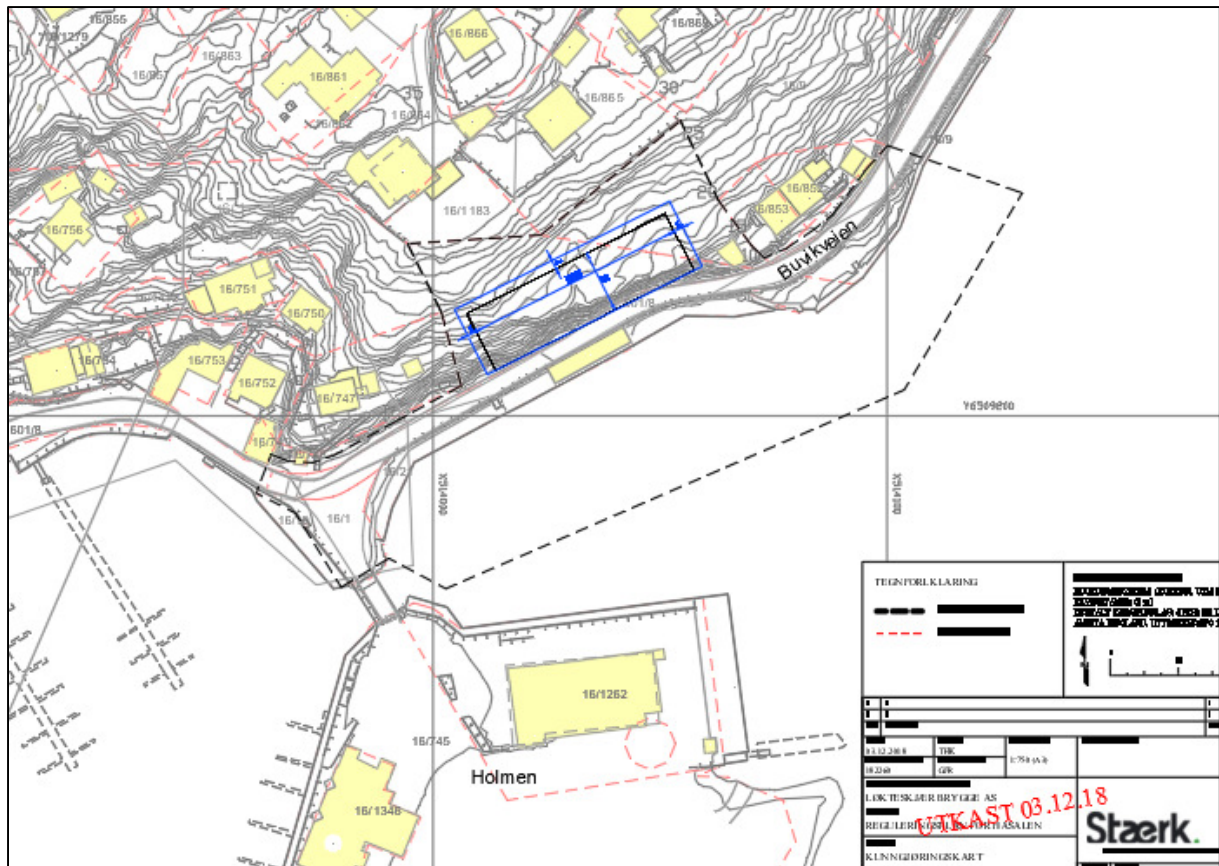


Fig. 2. Utkast kunngjøringskart, datert 03.12.18 Kart: Stærk & Co as.

Planområdet er på rundt 7,4 daa.

Utbyggingen innebærer en fortetting av sentrumsbebyggelsen. Leilighetene innebærer også et viktig tilskudd til den store andelen eneboliger som er i Risør.

Utbygging vil medføre en noe større trafikkbelastning på fv. 8, men vil bedre trafiksikkerheten for gående og syklende på strekningen. Leilighetene får en sentral beliggenhet i forhold til viktige målpunkter som kommunale tjenester herunder skole og helsetjeneste, forretninger og kultur. Avstandene er korte og mulighetene for at beboerne går eller sykler vil være store.

5. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Det planlegges regulert areal til leilighetsbygg, offentlig veg og fortau. Det planlegges flytebrygge/liggekai langs fylkesveien. Sjøarealet vil bli regulert til bruk og vern av sjø og vassdrag som i dag. Det vil bli regulert inn areal til plasser for fiskebåter. Videre vil det bli innregulert areal for bølgebryter og friområde (v/badehustomta).

6. Utbyggingsvolum og byggehøyder

Det planlegges to leilighetsbygg med seks leiligheter per bygg. Parkering planlegges i første etasje med atkomst mellom leilighetsbyggene. En ser for seg to bygg med en samlet grunnflate på rundt 700 m² og mønehøyde ~16 m.

Skisser som viser planlagte bygg er vist i fig. 3 – 5.



Fig. 3. Skisse som viser planlagte leilighetsbygg. Holmen til venstre i bilde. Skisse: A. Goutbeek.



Fig. 4. Skisse som viser planlagte leilighetsbygg. Skisse: A. Goutbeek.



Fig. 5. Skisse som viser planlagte leilighetsbygg. Parkering i kjeller. Skisse: A. Goutbeek.

7. Funksjonell og miljømessig kvalitet

Bygningene skal tilpasses øvrig bebyggelse og arkitektur i området. Bygget skal planlegges etter TEK17. Fylkesveien skal utbedres. Det planlegges to-sidig fortau. Det vises og til referat fra møtet med SVV 4. des 2018, oversendt kommunen 28.12.2018.

8. Tiltakets virkning på, og tilpasning til landskap og omgivelser

Tomta ligger som nevnt i bratt terreng og det er behov for store terrenginngrep. Inngrepene skal begrenses så mye som mulig slik at planlagte bygg skjuler mest mulig av skjæringene. Planlagte bygninger skal tilpasses eksisterende bebyggelse langs Solsiden både i størrelse og arkitektur. Se fig. 3 – 5.

Veien planlegges som gate med to-sidig fortau, og skal tilpasses eksisterende gateutforming langs Solsiden. Eksisterende mur langs fylkesveien utenfor Hasalen planlegges tatt ned og satt opp igjen for å bevare dagens uttrykk.

Det er høydeforskjell mellom planlagte leilighetsbygg og boligene nord for tomten. Utsikten fra boligene vil derfor ikke endres.

9. Forholdet til kommuneplan, gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, pågående planarbeid mv.

Planområdet er avsatt til boligformål, sentrumsformål, veiformål og bruk og vern av sjø og vassdrag. Deler av planområdet omfattes av hensynssone faresone ras (H310). Arealet i sjø omfattes av hensynssone båndlegging naturvern (H720_8). Holmen og deler av sjøarealet utenfor omfattes av hensynssone H910, sone hvor reguleringsplan fortsatt skal gjelde. Se fig. 6.

Det følger av bestemmelse §5-2 b) til kommuneplanen at innenfor sone H310 kan det ikke iverksettes bygningstiltak uten at risiko og sårbarhet er dokumentert og eventuelle avbøtende tiltak er iverksatt.

Hensynssone H720_8 omfatter bevaringsområder for hummer i Risør havn. Omsøkte tiltak berører ikke bevaringsområdene som er båndlagt etter forskrift om begrenset fiske.



Fig. 6. Utsnitt av kommuneplanens arealdel.

Deler av planområdet er regulert. Fylkesveien og sjøarealet omfattes av reguleringsplan for Holmen av 27.10.16 med seinere mindre endring (fig. 7). Arealet i sjø er regulert til havneområde i sjø, fiskerihavn og trafikkområde i sjø. Veien er regulert til kjørevei. Planen legger opp til flytende gang- og sykkelvei, se fig. 8.

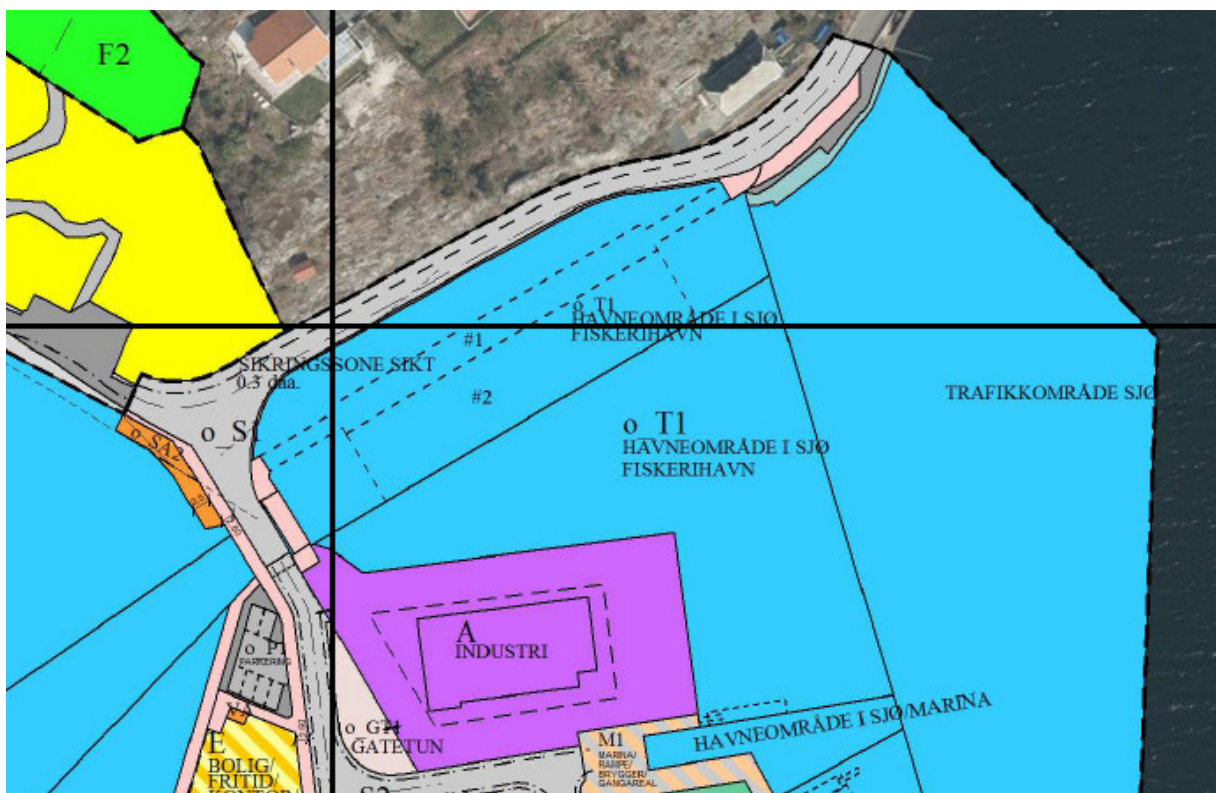


Fig. 7. Utsnitt av reguleringsplan for Holmen.

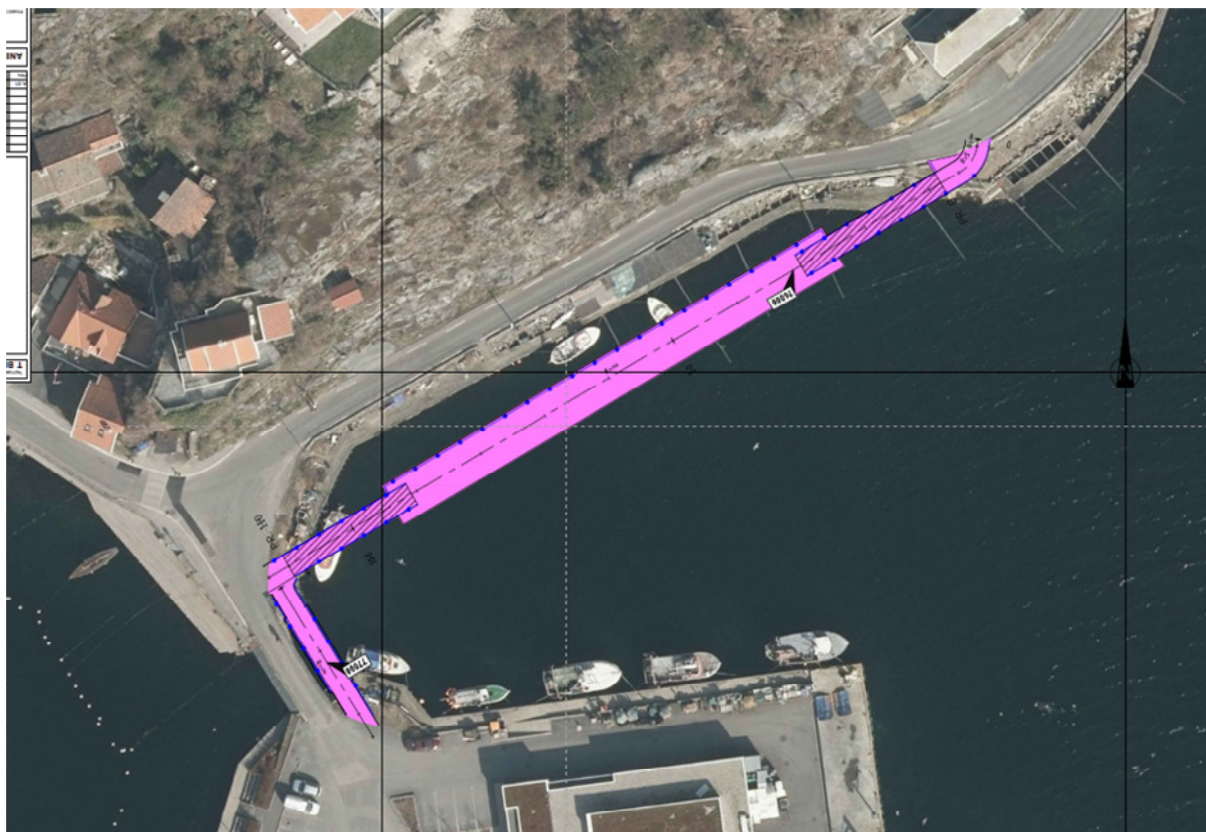


Fig. 8. Skisse som viser planlagte flytende gang- og sykkelvei.

10. Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet.

Nærmiljøet og landskapet vurderes å være de interessene som blir mest berørt av planen. Nærmiljøet vil i hovedsak bli belastet i forbindelse med anleggsarbeidet. Når utbyggingen er ferdig vil økt bosetting styrke nærmiljøet og sentrum.

Utbyggingen vil medføre en større trafikkbelastning på fylkesveien. Se vurdering i pkt. 4. Planlagte leiligheter vil også være utsatt for veitrafikkstøy. Det skal utarbeides støyvurdering og nødvendige tiltak skal innarbeides i planen.

For vurdering av landskap - se pkt. 8.

Konsekvenser for alle aktuelle tema vil for øvrig bli utredet og beskrevet i planbeskrivelsen.

11. Hvordan samfunnssikkerheten skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet.

Det vil bli gjennomført risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) som en del av planprosessen, og denne vil bli tatt inn i planbeskrivelsen. Følgende tema må vurderes spesielt:

Ras og skred

Hensynssone faresone ras (H_310). Hensynssoner avmerket på kommuneplanens arealdel må sjekkes ut og avklares. Det er allerede utført ingeniørgeologisk vurdering av området som konkluderer med at det er fullt mulig å gjennomføre planlagte utbygging. Hovedutfordringene er atkomst for anleggsmaskiner og påvirkning på nærmeste bebyggelse i fbm. anleggsgjennomføring. Utbedring av veien på strekningen vil redusere faren for ras på ned på veien. Hensyn til ras og skred vil bli vurdert ytterligere og nødvendige tiltak vil bli ivaretatt i planleggingen.

Utfylling i sjø herunder forurenset grunn

Den ingeniørgeologiske vurderingen konkluderer med at bergmassene kan benyttes til fylling i sjø.

Stærk & co as har gjennomført et forprosjekt for Risør kommune i 2011 i fbm. planlegging av utvidelse av Buvikveien. Det ble i den sammenheng gjennomført grunnundersøkelser (totalsonderinger og fjellsonderinger). Undersøkelsene viser varierende fjelldybde og at fjellet mange steder er meget bratt. Det er behov for ytterligere grunnundersøkelser.

Havbunnen utenfor den planlagte bystranda på Holmen er sterkt forurenset. Det kan også være forurenset grunn utenfor Hasalen. Det gjennomføres undersøkelser for å avklare forurensningssituasjonen.

12. Hvilke berørte offentlige organer og andre interesser som skal varsles om planoppstart.

Aktuelle offentlige organer og andre interesser avklares på bakgrunn av høringsliste som normalt oversendes fra kommunen. Statens vegvesen, Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder og Vest-Agder fylkeskommunen er offentlige organ som alltid får kunngjøringen, i tillegg til naboer og andre berørte grunneiere/naboer og evt. velforening i området. I tillegg skal Direktoratet for mineralforvaltning og NVE varsles i denne saken.

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

Planarbeidet vil følge de vanlige prosesser for private detaljreguleringsplaner, jf. pbl kap. 12, herunder aktuelle forskrifter som forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven. Planprosessen vil starte med oppstartsmøte med kommunen, og deretter kunngjøring om oppstart av planarbeid. Dersom det er ønskelig stiller en gjerne opp på regionalt planforum-møte. Dersom kommunen, eller andre parter ber om informasjonsmøte ifbm. kunngjøringen, eller senere faser i planprosessen stiller en gjerne forslagsstiller og konsulent opp på slikt møte. Tilsvarende stiller en gjerne opp på møte i regionalt planforum ifbm det offentlige ettersynet. Ved behov vil det bli avtalt møter med administrasjonen i kommunen under utarbeidelse av planen. Det vil være ønskelig med et møte med planavdelingen ifbm. innsending av planen til 1. gangsbehandling.

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

Planen og tiltaket er vurdert i forhold til forskrift om konsekvensutredninger. Planen er i tråd med overordnet arealformål og krever ikke konsekvensutredning.

15. Oppsummering og konklusjon

Utbyggingen av Hasalen vurderes som positivt for kommunen. Planen tilrettelegger for sentrumsnær utbygging for fastboende samtidig som masseoverskuddet gjør det mulig å bygge en god og framtidsrettet veiløsning.

Konsekvensene knyttet til utbyggingen vurderes samlet sett som positive. På denne bakgrunn ønsker en å sette i gang med planarbeid med de formål som fremkommer av planinitiativet.

Arendal, 28.12.2018

Geir Jonny Ringvoll
arealplanlegger