

## Planinitiativ Detaljregulering Livbeltefabrikken, Risør kommune

### Generell informasjon:

Kontaktinformasjon oppdragsgiver	CL – Eiendom AS v/Håkon Aanonsen Tlf: 458 64 440 e-post: hakon@sigar.no
Kontaktinformasjon konsulent	Stærk & co as v/Erling I. Aas Tlf.: 915 47 813 e-post: eia@staerk.no
Forslag til navn på plan	Detaljregulering for Livbeltefabrikken

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

#### 1. Bakgrunn

Livbeltefabrikken fra 1950 er nedlagt og fabrikklokalene står i dag tomme. CL – Eiendom AS har overtatt bygningsmassen og planlegger å transformere/bygge om disse til boliger/fritidsboliger, næring og parkering mv. En ser også på muligheter for utvidelse av bygningsmassen, og/eller å rive denne og erstatte den med ny bebyggelse.

#### 2. Oversiktskart

Livbeltefabrikken er lokalisert i vestre del av Hasdalgata, sentralt i Risør sentrum. Se fig. 1.



Fig. 1. Oversiktskart. Området er grovt markert med rød ring.

### 3. Formålet med planen.

Formålet med planleggingen er å tilrettelegge for transformasjon av Livbeltefabrikken. Området planlegges brukt til bolig/fritidsbolig, parkering og næringsformål. I tillegg vurderes tjenesteyting. Eksisterende atkomst via Hasdalgata skal beholdes.

### 4. Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet.

Forslag til planavgrensning vises i fig. 2. Forslag til kunngjøringskart ligger også vedlagt.

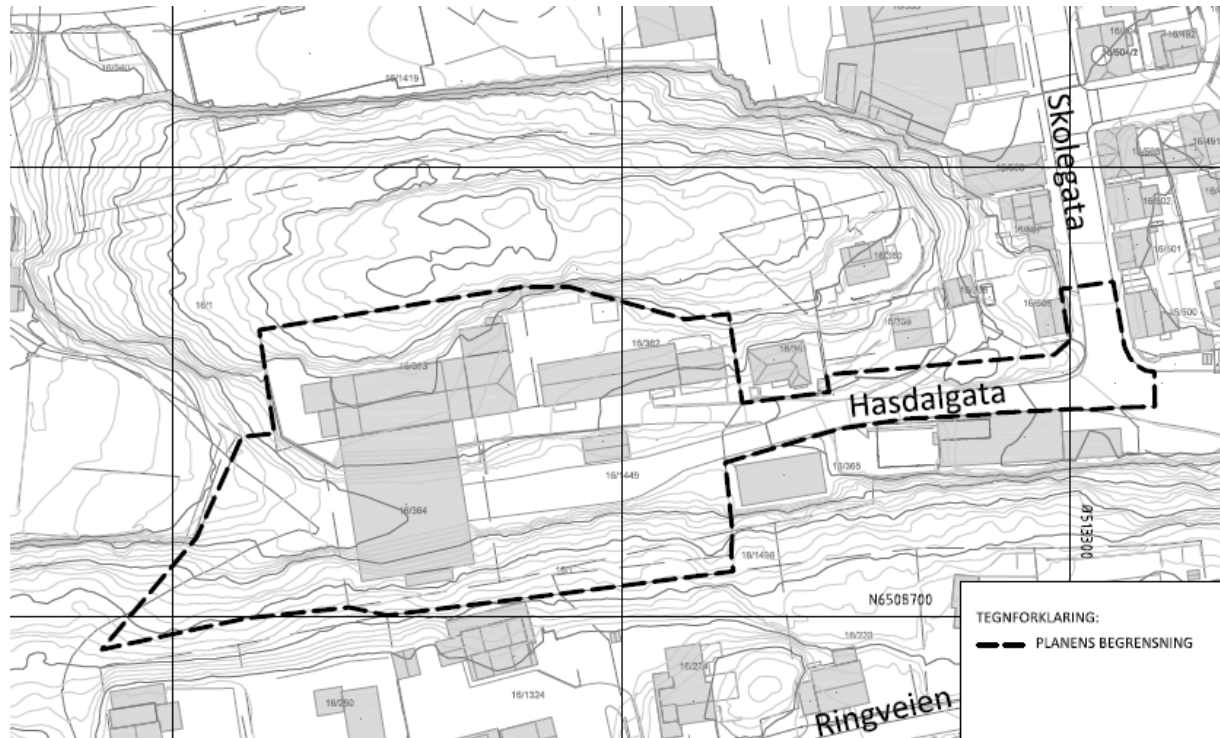


Fig. 2. Forslag kunngjøringsgrense.

Planområdet er på 8,9 daa. Planen berører hele eller deler av følgende gnr/bnr: 16/362, 363, 364, 1449, 1496 og 1.

Planen ventes ikke å få virkninger ut over planområdet som vil kreve tiltak. Det er tatt med areal langs nordsiden av Hasdalgata for å sikre atkomst for myke trafikanter. I tillegg er det tatt med areal vest for dagens fabrikkbygning for å sikre gjennomgang for gående mellom Hasdalgata og kirkegården/sti til Heiveien gjennom bygningsmassen.

Kunngjøringsgrensen må vurderes i samråd med kommunen på oppstartsmøte.

### 5. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak.

Det planlegges i hovedsak regulert areal til bolig/fritidsbolig, parkering og næringsformål samt tjenesteyting. I tillegg må de reguleres inn arealer til uteopphold og lek.

### 6. Utbyggingsvolum og byggehøyder

Utbyggingsvolumer er illustrert i skissene vist i fig. 3 – 7 nedenfor. Parkering planlegges i underetasjer.



*Fig. 3. Illustrasjon som viser mulig utbygging. Sett fra øst. Fax Arkitekter.*



*Fig. 4. Illustrasjon som viser mulig utbygging. Sett fra sørøst. Fax Arkitekter.*



*Fig. 5. I Illustrasjon som viser mulig utbygging sett ovenfra. Hasdalgata til venstre i bildet. Fax Arkitekter.*



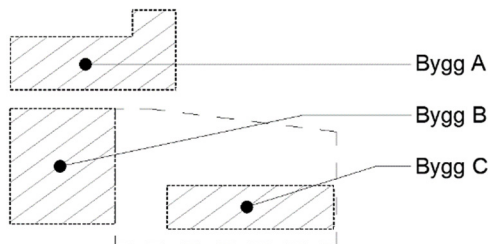
*Fig. 6. Snitt nord-sør. Mulig utbygging. Fax Arkitekter.*



Fig. 7. Snitt øst-vest. Mulig utbygging. Fax Arkitekter.

Totalt bruksareal for de tre bygningene som er vist på illustrasjonene er på i størrelsesorden 9300 m<sup>2</sup>. Per nå ser en for seg 25 – 30 leiligheter. Antall p-plasser ligger på i overkant av 140. Endelige størrelse på bygg, fordeling mellom areal til bolig/fritidsbolig, næring, tjenesteyting samt antall p-plasser avklares i plan.

Høyde på bygg planlegges som følger:



Bygg A blir ca. 1,5 m høyere enn i dag. Dvs. at eksisterende skråtak rives og flatt tak etableres. Nytt flatt tak ligger ca. 1,5 meter høyere enn dagens møne.  
 Bygg B bygges på med en etasje samt oppbygg for tilkomst til tak (dvs. to etasjer)  
 Bygg C er nytt bygg. Blir underordnet bygg A og B i høyde.

## 7. Funksjonell og miljømessig kvalitet

TEK17 legges til grunn for nye bygg. Det er forventes å være behov for å søke fravik fra TEK17 for eksisterende bygg.

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

Livbeltefabrikken ligger i vestre ende av Hasdalgata og definerer slutt punktet på denne. Bygningene ligger forholdsvis lavt i terrenget og har god støtte i terrenget mot sør og nord. Bygningene er mest eksponert fra kirkegården og fylkesveien i vest selv om vegetasjon skjærer bygningene.

Det er i dag gangmulighet mellom Hasdalgata og kirkegården, og videre opp til Heiveien gjennom fabrikkbygningen. Gangmuligheten skal opprettholdes (dette framkommer ikke av illustrasjonene).

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

Planområdet er i gjeldende kommuneplan avsatt til sentrumsformål og planlagte tiltak vurderes på være i tråd med kommuneplanen. Se fig. 8. Boligbebyggelsen øst for Livbeltefabrikken

omfattes av hensynssone bevaring kulturmiljø, H570 der målsetningen er å bevare, videreutvikle og dels gjenopprette bygningenes kulturhistorie, arkitektoniske og miljømessige verdier i sammenheng med omkringliggende miljø. Planavgrensningen omfatter et lite areal avsatt til boligformål i kommuneplanen. Arealet er tatt med for å sikre gjennomgang for gående mellom Hasdalgata og kirkegården og Heiveien.

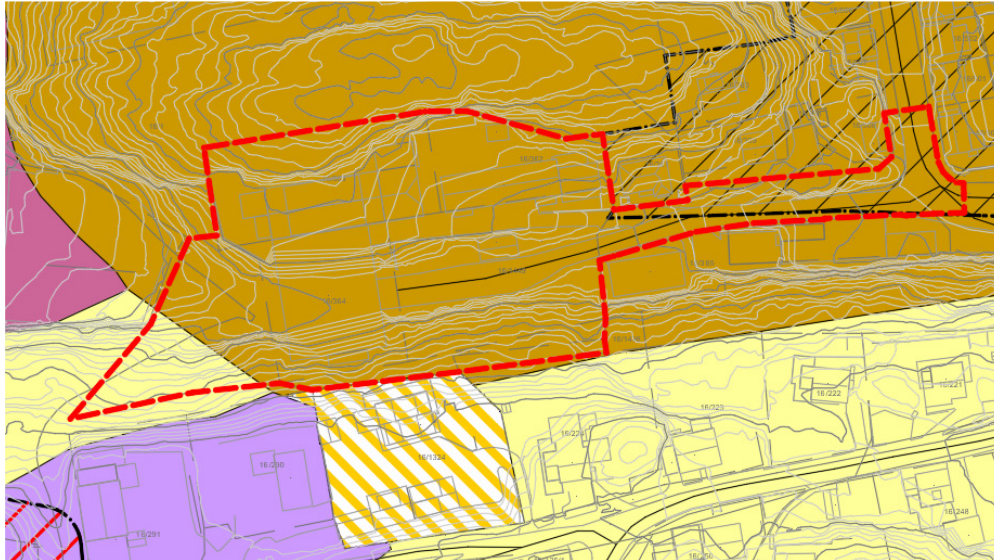


Fig. 8. Utsnitt av kommuneplanens arealdel. Forslag til kunngjøringsgrense er vist med rødt. Området rundt Livbeltefabrikken er avsatt til sentrumsformål (orange). Område lengst i vest er avsatt til boligbebyggelse (gult).

Selve Livbeltefabrikken og området rundt denne er uregulert. Området vest, nord og øst for Livbeltefabrikken omfattes av reguleringsplan for område Krag's gate - Skolegata - Hasdalgata - Skoleheia av 28.02.08. Arealene er regulert til veiformål (Hasdalgata), boligformål – småhusbebyggelse og offentlig friområde. Området sør-øst for Livbeltefabrikken er regulert til boligformål og friareal samt gangvei/snarvei i reguleringsplan for eiendommen Randvik mv fra 1952. Området sør-vest for Livbeltefabrikken er regulert til industri og byggelinje, isolasjonsbelte (parkbelte i industriområde) i reguleringsplan for området mellom Ringveien 13 og «bygrensa» fra 1965. Se fig. 9.

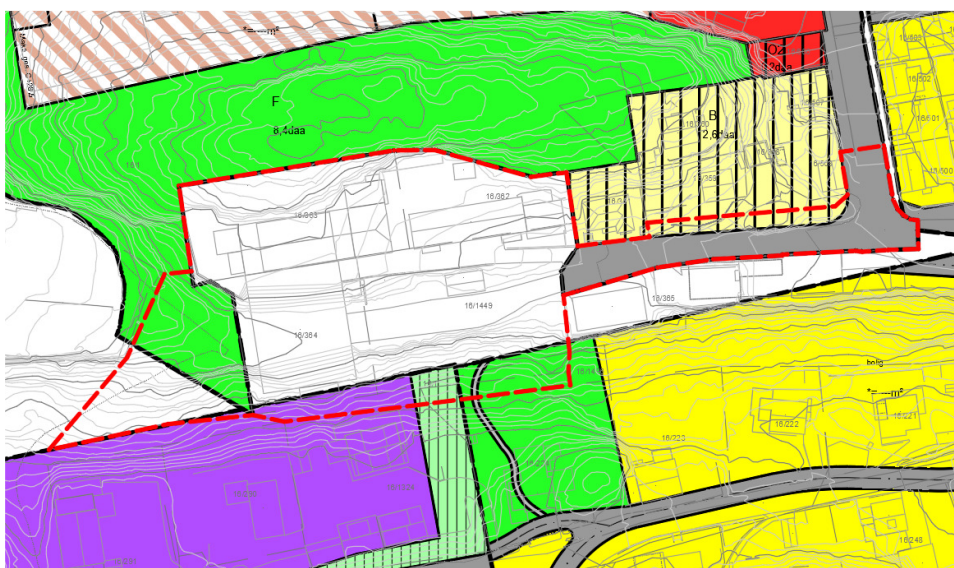


Fig. 9. Utsnitt som viser regulerte områder rundt Livbeltefabrikken. Forslag til kunngjøringsgrense er vist med rødt.

## **10. Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet**

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

### Trafikkforhold

Atkomst og kjøremønster må vurderes. Løsninger for myke trafikanter skal utredes og avklares.

### Landskapshensyn

Utforming av bygg mht landskap og omgivelser. Solforhold.

### Barn og unge, nærmiljø

Lekeplass og uteoppholdsareal må avklares.

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.

## **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, Statsforvalteren i Agder og Agder fylkeskommune er offentlige organ som alltid får kunngjøringen, i tillegg til naboer og andre berørte grunneiere/naboer og evt. velforening i området.

## **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 i fbm. kunngjøringen, eller senere faser i planprosessen stiller gjerne tiltakshaver og konsulent opp på slikt møte. Tilsvarende stiller en gjerne opp på møte i regionalt planforum i fbm 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 faller ikke inn under § 6 jf. forskriftens vedlegg I; planer etter plan- og bygningsloven og tiltak etter andre lovverk som alltid skal ha planprogram eller melding og konsekvensutredning. Det planlegges ikke næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmenntilgjengelige formål med bruksareal på mer enn 15 000 m<sup>2</sup> BRA jf. pkt. 24 i vedlegg I. Planen vurderes heller ikke å falle inn under § 8 jf. forskriftens vedlegg II om planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger, men ikke ha planprogram eller melding.

Planlagte utbygging vurderes for øvrig heller ikke å få vesentlige virkninger for miljø og samfunn i forhold til utlønnskriteriene i forskriftens § 10 3. ledd bokstav a – h. Området er

ikke vernet, det er ikke registrert utvalgte naturtyper, prioriterte arter eller fredninger etter kulturminneloven jf. bokstav a. Det er ingen registreringer av truede arter eller naturtyper, verdifulle landskap, verdifulle kulturminner og kulturmiljøer, eller nasjonalt, regionalt viktige mineralressurser eller områder som er særlig viktige for friluftsliv jf. bokstav b. Planen er heller ikke i strid med statlige planretningslinjer og regionale planbestemmelser jf. pkt. c. Det er avklart på kommuneplanen at område skal nyttes til byggeformål, sentrumsformål. Planen innebærer ingen større omdisponering av områder avsatt til landbruks-, natur- og friluftformål jf. bokstav d eller medfører økt belastning i områder der fastsatte miljøkvalitetsstandarder er overskredet jf. bokstav e. Planen medfører ingen konsekvenser for befolkningens helse (eks. vann- luftforurensning) (jf. bokstav f), vesentlig forurensning eller klimagassutslipp (bokstav g) samt risiko for alvorlige ulykker som følge av naturfarer som ras, skred eller flom (bokstav h).

På denne bakgrunn legger en til grunn at planforslaget ikke vil utløse krav om konsekvensutredning.

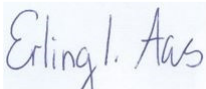
### **15. Oppsummering og konklusjon**

Planleggingen vil bidra til utviklingen av Risør sentrum gjennom transformasjon av den gamle livbeltefabrikken. Planen vil tilrettelegger for boliger/fritidsboliger, næringsformål mv og flere parkeringsplasser i Risør. Bygningene framstår i dag som «slitne» og i forfall – planen innebærer at bygningene/området vil ryddes opp i og framstå som tiltalende. Forslaget er i tråd med sentrumsformålet i kommuneplanen.

Prosjektet Livbeltefabrikken er et ønsket prosjekt og mottakelsen både i befolkningen og i det politiske miljøet er positiv.

Konsekvensene av planen vurderes samlet sett som positive. *På denne bakgrunn ønsker en å sette i gang med planarbeid med de formål som framkommer av planinitiativet.*

Arendal, 27.05.2022



Erling I. Aas  
arealplanlegger