



RISØR KOMMUNE

Enhet plan og bygg

STÆRK & CO AS
Havnegaten 1
4836 ARENDAL

Dato: 15.06.2022
Vår ref: 22/2496-2
Deres ref:
Saksbeh.: Anders Auten Pedersen
Tlf.

Erling Ingolf Aas

Referat fra oppstartsmøte

SaksID: 2022003

Arkivnr: 22/2161

Saksbehandler: Anders A. Pedersen

Møtestede: Kommunehuset

Møtedato: 8.6.2022

Til stede fra forslagsstillere: Håkon Aanonsen (Oppdragsgiver), Sixten Stavelin (FAX Arkitekter), Jan Erik Kjemperud (Stærk & CO), Erling Ingolf Aas (Stærk & CO)

Til stede fra kommunen: Anders Pedersen/Heidi Rødven – Risør kommune v/enhet plan og byggesak
Nina Lieng Christiansen v/enhet for eiendom og tekniske tjenester, Kamilla Solheim (Kommunalsjef), Ingeborg Wormli (ØAVB)

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 27.5.2022 og vi viser til denne for detaljer. Nedenfor refereres kommentarer fra oppstartsmøtet.

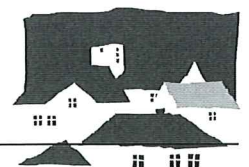
a) Formålet med planen

Området er uregulert og ligger med «Sentrumsformål» i kommuneplanen. I planinitiativet fremgår det at området ønskes regulert til boliger/fritidsboliger, næring og parkering.

Etter administrasjonens mening er fritidsbebyggelse ikke et formål som dekkes av «Sentrumsformålet» i kommuneplanen. Dersom planen også skal omfatte slik bebyggelse vil det ikke være samsvar med overordnet plan, og det må stilles krav om KU.

I Risør kommune er det forholdsvis store areal avsatt til fremtidig fritidsbebyggelse. Ved rullering av kommuneplanen i 2019 ble det derfor besluttet å ikke legge inn nye områder for fritidsbebyggelse. Det ble derfor opplyst at en eventuell regulering til fritidsformål ville være nødvendig å lage en sak til Risør kommunestyre for å avklare om det er ønskelig med slik bebyggelse i dette området.

Det ble opplyst om dette i møtet, og besluttet å endre til kun boligformål.



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

RISØR
KUNST KULTUR TREHUS

b) Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet

Kommunen har ingen kommentarer til planavgrensningen.

Mot vest vender planområdet mot kirkegården. Kirkegården ligger lavere enn området som nå skal reguleres, og har allerede i dag utfordringer mht. overvann. Dette må tas hensyn til ved regulering av Livbeltefabrikken, slik at overvannsproblematikken på kirkegården ikke forverres.

I øst grenser planen mot krysset Skolegata – Hasdalgata - Viddefjellveien. Krysset er i dag svært uoversiktlig. Her må det vurderes om det er mulig med tiltak for å forbedre sikkerheten, og om dette må legges inn som rekkefølgekrav.

Alternativer kan være å forlenge fortauet i Skolegata helt fram til krysset, og eventuelt videre opp mot Livbeltefabrikken.

Det ble også diskutert om det kunne være aktuelt med ny skilting i krysset. Veiene er kommunale, men en eventuell skiltplan må godkjennes av Statens vegvesen.

Veien benyttes også ved varelevering til Paulsen & Sønn. Det er derfor viktig å gå i dialog med Paulsen & Sønn AS på så tidlig som mulig for å ivareta de behov de har.

c) Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Ingen merknader ut over forholdet til fritidsbebyggelse, se pkt. a).

Forholdet til krav om gode uteområder og lekeplasser, må ivaretas.

d) Utbyggingsvolum og byggehøyder

Planen tar i utgangspunktet høyde for gjenbruke/bygge ut den eksisterende bygningsmassen, men det vil også bli vurdert å rive denne og bygge nytt.

Deler av området benyttes i dag til parkering på terreng. Her planlegges det å etablere et lokk over parkeringsplassene, og ny boliger over deler av dette lokket.

Totalt planlegges det ca. 25 – 30 nye leiligheter og ca. 140 parkeringsplasser. Planinitiativet viser bygg som er ca. 1,5 m høyere enn mønet på eksisterende bygg inn mot Skoleheia.

Volumet vil bli omtrent som for dagens bygg, men de eksisterende byggene bygges på med 1 etasje. I tillegg utvides området noe ved at det bygges lokk/leiligheter over dagens parkeringsareal på terreng. Det er viktig å tilpasse byggene til landskapet og det anbefales å se på landskapsrommet, spesielt sett fra Krag's Gate. Ved varsel om oppstart av planarbeidet bør det lages enkle illustrasjoner som viser omriss av dagens bebyggelse i tillegg til planlagt ny bebyggelse.

Det bør videre lages snitt som viser ny/eksisterende bebyggelse. Snittene bør vise området fra Ringveien tom. Skoleheia, samt nærområdene slik at de gir best mulig inntrykk av endringenes konsekvenser for områdene.

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

Planavgrensningen er i hovedsak i samsvar med kommuneplanen, men tar med et mindre areal i vest for å ivareta stien opp til Ringveien..

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 har retningslinjer for brann, se vedlegg. I prosjekteri

ØAVB ikke har høydeberedskap i Risør. Bilen står i Arendal og har en responstid på ca. 45 minutter.

ØAVB ønsker adkomst rundt hele bygget. Dersom dette ikke lar seg gjøre må det etableres brannkum/hydrant iht. kapittel 8 i ØAVB'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.

Krav og anbefalinger ved etablering av elbilplasser i parkeringsanlegg er beskrevet i kapittel 12.8 i ØAVB's veileder.

Krav og anbefalinger ved etablering av solcelleanlegg er beskrevet i kapittel 12.9 i ØAVB's veileder.

j) Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart

Tilgrensende naboer i Hasdalgata og Ringveien, må varsles. Risør og Tvedestrand Avfallsselskap bør kontaktes raskt med tanke på å finne gode løsninger. Se ellers 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.

Under forutsetning at planen ikke legger opp til fritidsbebyggelse, anses det ikke nødvendig med konsekvensutredning og planprogram.

m) Vann- og avløp/teknisk infrastruktur

- Veg. Kryssløsning Skolegata/Hasdalsgata/Viddefjellveien.
- Vann. Eksisterende anlegg må sjekkes mht. kapasitet.
- Overvann. Det bør lages en overvannsanalyse for hele området
- Avløp. Dagens kapasitet er OK
- Renovasjon. Nedgravde anlegg for boliger? RTA uttaler seg.

Det ligger i dag kommunale VA-ledninger gjennom planområdet. Iht. kommunens VA-norm skal det være en minste byggeavstand på 4 m mot disse ledningene, med mindre ledninger legges om eller det iverksettes tiltak for å sikre disse.

n) Klima og miljø

Forholdet til klima og miljø må være i fokus i hele planprosessen. Det må ses på løsninger for bruk av solseller, jordvarme ol. Utstrakt gjenbruk av eksisterende bygningsmasse er positivt.

o) Krav til planforslaget – innhold og materiale

Listen under viser hvilke kommunens forventing til komplett materiale. Forslagsstiller er ansvarlig for å vurdere om det er behov for ytterligere dokumentasjon, basert på tilbakemeldinger etter varsel om oppstart, eventuelt senere i prosessen.

1. Plankart – digitalt (i SOSI-format og PDF)
2. Bestemmelser (Word og PDF)
3. Planbeskrivelse
4. Liste over varslede
5. Varslingsbrev
6. Avisannonse
7. Innkomne merknader
8. Utfylt sjekkliste (inkl. ROS-analyse der behov)

I tillegg til pkt. 1 – 8 bør det vurderes behov for eventuelle analyser (ras/skred, overvann ol) samt fotomontasjer/illustrasjoner/3D-modeller.

Med hilsen

Anders Auten Pedersen
avdelingsingeniør

Brevet er ekspedert elektronisk, og har derfor ingen signatur.

Vedlegg:

- Veiledning for tilrettelegging for rednings- og sløkkemannskap
- Felles VA-norm for Østregionene i Agder
- Høringsliste
- Naboliste

Kopi til: STÆRK & CO AS /v Jan Erik Kjemperud
ØSTRE AGDER BRANNVESEN /v Ingeborg Wormli
CL-EIENDOM AS /v Håkon Aanonsen
FAX ARKITEKTER AS /v Sixten Stavelin

17.06.2022

Erling I. Aas

Sixten Stavelin