

PLANINITIATIV

for Gnr/bnr. 15/1 og 15/26 – Kjempesteinsmyra med nærområder



Utarbeidet av: Risør kommune

Datert: Desember 2023

Ansvarlige

	Firma
Fagkyndig	Kontaktperson: Cathrine Fossdal E-post: cathrine.fossdal@henninglarsen.com Telefon: <u>907 62 273</u>
Forslagsstiller	Risør kommune Kontaktperson: Heidi Rødven E-post: heidi.rodven@risor.kommune.no Telefon: 47 45 47 68
Hjemmelshaver	Risør kommune E-post / Telefon: post@risor.kommune.no / 37 14 96 00

Det er tatt utgangspunkt i «Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven».

Formålet med planen (jf. forskriftens §1, andre ledd bokstav a)

- Planområdet utarbeides som en kombinert område- og detaljreguleringsplan.
- Hensikten er å regulere området til skoler, idrettsanlegg, herunder svømmehall, forretning, parkering, offentlige friområder, barnehage, infrastruktur m.m.
- Fremtidig arealformål forventes å være:
 - Bebyggelse og anlegg – forretning, offentlig tjenesteyting (skole, barnehage, idrettsbygg, svømmehall, idrettsanlegg, trafo, renovasjonsanlegg m.m.)
 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – veier, fortau, g/s-vei, av- og påstigning, annen vegggrunn (teknisk anlegg og grøntareal), kollektivplasser, parkering (inkl. ladeplasser)
 - Grøntstruktur – turdrag og friområder
 - Hensynssoner – frisikt, friluftsliv

Planprosessen vil avklare om det er behov for ytterligere formål.

Planområdet og omgivelsene (jf. forskriftens §1, andre ledd bokstav b)

- Planavgrensning og lokalisering
 - Beliggenhet - Området ligger på Kjempesteinsmyra.



- Avgrensning – Planområdet strekker seg fra hente/bringeområde øst for skolene, til og med lysløypa i vest. Videre fra Grønningveien i nord til Caspersensvei i sør. Ved revisjon i desember 2023 er området utvidet til å følge Grønningveien ned til Granliveien og Krag's gate i nord, hele gangveien fra Caspersensvei i sør til Grønningveien i nord og til krysset til Granitten og Linken allé i sørvest.
- Størrelse på planområdet er ca. 233 dekar.
- Beskrivelse av planområdet
 - Dagens arealbruk innenfor området består av barne- og ungdomsskolen med tilhørende idrettsbygg, hvor eksisterende svømmehall er plassert. Øst for skolene er det et hente-/bringeområde i form av en rundkjøring. Her er også parkeringsplasser som brukes av ansatte på skolene. Vest for skolene ligger to kunstgressbaner, en betongskatepark, et bygg som brukes av Risør fotballklubb, idrettshallen, en grusbane, en barnehage og parkering i tilknytning til idrettshallen. I hallen er det bl.a. håndballbaner og klatrevegg. Vest, og delvis nord, for disse anleggene er det grøntarealer og en lysløype. Det er videre bygd en gapahuk i grøntarealet. Vest for innkjøring til hallen, er det innvilget dispensasjon for å etablere et forretningsbygg/kafé samt parkering. Til planområdet er det to innkjøringer samt en plass for busser og en for henting og bringing. Rundt planområdet, med unntak mot vest, ligger fylkesvei 3454.
 - Eiendomsforhold – gnr/bnr 14/32, 15/1 og 26, 15/528 og 530, 601/9.
 - Tilstøtende arealbruk – Boligområder, forretninger, vei, offentlige bygg og friområder.
- Analyse av nærområdet og omgivelsene
 - Det skal utarbeides kart som viser eksisterende bygninger, landskapsformer (3D) og grønne strukturer. Det er ingen kjente bekke drag innenfor planområdet. Kartet

påføres enkelte betegnelser som «idrettshall» o.l.

- Det skal utarbeides kart som viser kommunikasjon (gående, syklende, biler) innad i området, mellom de ulike funksjonene (logistikk). Kartet påføres beskrivende funksjoner. Plansituasjon og føringer (jf. forskriftens §1, andre ledd bokstav g)
- *Forholdet til kommuneplanens arealdel.*
Kommuneplanens formål i området er «offentlig/privat tjenesteyting» som dekker området for skoler, barnehage og idrettsanlegg, samt «grøntstruktur» som dekker skogområdene og størstedelen av lysløypa.



- *Forholdet til evt. gjeldende reguleringsplan.*
Reguleringsplan fra 1983 dekker deler av området. Skolene ligger utenfor planen. Den gamle planen angir «offentlig bebyggelse» i den vestre delen og «anlegg for idrett og sport» i den østre delen. I tillegg er det vist interne veier og parkering. Området er bare delvis bygd ut i samsvar med planen. Kommuneplanen har rettsvirkning foran deler av planen ettersom det er motstrid (ulike formål).



- *Forholdet til evt. pågående planarbeid i eller omkring planområdet.*
Det pågår et planarbeid for områder nord for Heiveien. Formålet er boligbebyggelse og nye beboere her vil få gangavstand til dette planområdet. Det pågår også rullering av kommuneplanens samfunnsdel. Rullering av arealdelen skal startes opp i løpet av våren 2024.

Kort presentasjon av prosjektet / planidéen (jf. forskriftens §1, andre ledd bokstav c, d og e)

Funksjonell og miljømessig kvalitet

- Det legges opp til et parallelt arbeid mellom utredning for valg av utforming/innhold og plassering av svømmehall, og arbeidet med reguleringsplanen. Hvilket konsept som velges vil derfor påvirke planarbeidet direkte.
- I tillegg til svømmehallen, skal planen omfatte flere funksjoner, herunder skolene, idrettsanleggene, forretning/kafé og infrastruktur. Størstedelen av dagens grøntstruktur skal beholdes. Det skal også lysløypa.

Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Det pågår mange avklaringer av ulike saker innenfor planområdet. Det gjelder både hvor svømmehall skal plasseres, vurdering av om ungdomsskolen skal rives og om barne- og ungdomsskolen skal bygges samlet. Ettersom flere av sakene er uavklart, vil deler av planområdet være en områdeplan med krav om detaljregulering i ettertid, mens andre deler av planen vil detaljreguleres nå og vil være klart for byggesøknader. Areal for områderegulering skal vises i plankartet og vil omfatte arealene der dagens barne- og ungdomsskole ligger. I planprosessen må det avklares nærmere om også arealet for henting og bringing øst i planområdet skal være en del av områdereguleringen eller om det skal detaljeres nå.

Det planlegges ny svømmehall, evt. oppgradering av eksisterende. For øvrig skal området inneholde idrettsanlegg, forretning, friområder, lysløype, infrastruktur, skole og barnehage.

Grusbanen er tildelt sandvolleyball, sandhåndball, basket og isbane. Kommunestyret har gitt tillatelse til bruk av grusbanen til opparbeidelse av tre sandvolleyballbaner, en sandhåndballbane og en basketballbane som skal kunne benyttes til skøytebane om vinteren. Risør kommune er prosjektansvarlig, og samarbeider med idrettsklubbene både økonomisk og praktisk i utviklingen av anlegget. Arbeidet er igangsatt i 2023. Plassering av flerbruksanlegget på grusbanen vil legge premisser for utarbeidelsen av reguleringsplanen for Kjempesteinsmyra, og vil resultere i at en eventuelt ny svømmehall ikke vil plasseres her.

Dagens atkomster er litt uoversiktlige, og planarbeidet må se på muligheten for utbedring av adkomster til idrettshallen og skolene. Dette er spesielt relevant dersom svømmehallen blir liggende der kunstgressbanen langs hovedveien er i dag. Nåværende atkomst til skolene fra sør, er ikke ideell og bør utbedres.

Skolen står for den største bruken av anleggene (88% i dag). Det kan bli en fordeling på 80/20 etter bygging av svømmehall hvor folk utenfra utgjør 20%.

Dagens uteanlegg skal i hovedsak bestå.

Ny svømmehall antas ikke å skape mer støy, men trafikken kan øke litt.

Det er behov for ny trafo og plassering må vises i plankartet.

Ulike typer energikilder skal vurderes.

Det må vurderes hvordan renovasjon skal løses i området.

Til planforslaget skal det utarbeides enkle ideskisser og beskrivelser som viser type bebyggelse, volum, byggehøyder, utnyttelse.

Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser (jf. forskriftens §1, andre ledd bokstav b og f)

Planarbeidet må vise følgende:

- Hvordan forholder prosjektet seg til analysen av området/nærområdet? Terrenginngrep, muligheten for å ta vare på viktige landskapselement. Veg og bebyggelse i forhold til eksisterende terreng. Silhouetteeffekter. Eksisterende snarveger som må tas vare på. Myrer, vassdrag og andre viktige naturtyper. Overvann.
- Hvilke virkninger har prosjektet utenfor planområdet? Positive og negative effekter. Infrastruktur, trafikk, barn og unge mv.

Samfunnssikkerhet (jf. forskriftens §1, andre ledd bokstav i)

Det skal utarbeides ROS-analyse hvor bl.a. følgende tema skal kommenteres:

- Overvann og flom
- Forurensing (støy og luft)
- Forurensing i grunnen
- Tilkomst for utrykningskjøretøy
- Trafikksikkerhet
- Samlokalisering
- Mv.

Vurdering i forhold til om tiltaket er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger (jf. forskriftens §1, andre ledd bokstav l)

Kommunens vurdering er at planarbeidet ikke omfattes av forskrift om konsekvensutredning. Ny svømmehall vil få et areal på rundt 2700 m². En eventuell samlokalisering av barne- og ungdomsskolen vil ikke endre dagens påvirkning på miljø og samfunn. Tiltaket omfattes derfor ikke av vedlegg I i forskriften, jf. § 6 b). Tiltaket må derfor vurderes etter § 8 og vedlegg II samt om det får vesentlige virkninger for miljø og samfunn etter § 10 i forskriften. Tiltaket er en planendring som stort sett vil inneholde samme funksjoner som i dag. Planområdet utvides noe, men kun for å innlemme skolene, som uansett hører naturlig sammen med resten av området, hele gangveien mellom Caspersensvei og Grønningveien samt hele fylkesvei 3454 ned til Krag's gate/Granliveien og krysset ved Granitten/Linken allé. Utvidelsene gjøres for å inkludere naturlige kommunikasjonsveier for området. Tiltaket er dessuten i samsvar med kommuneplanens formål. Hovedformålet med planendringen – etablering av ny eller endret svømmehall - vil ikke medføre stor bruk av naturressurser, gi stor avfallsproduksjon

eller utslipp, eller øke risikoen for alvorlige ulykker/katastrofer. Det er videre ingen konflikt med verneområder, truede arter eller naturtyper, landskap, kulturminner/-miljøer, mineralressurser eller friluftsområder. Tiltaket er heller ikke i strid med statlige planretningslinjer og medfører ingen omdisponering av LNF-formål. Videre er det ingen store konsekvenser for miljø i noen form eller for ulykker som følge av naturfarer.

Samlet er derfor konklusjonen at det ikke er krav til konsekvensutredning.

Planprosessen og samarbeid / medvirkning

(jf. forskriftens §1, andre leddbokstav h, j og k)

Risør kommune lager bestilling/planinitiativ og har ansvaret for medvirkning. Kommunen melder oppstart og legger planforslaget ut til høring. Kommunen skriver saksframlegg til politisk behandling, og lager høringslister og kartgrunnlag. Kommunen har også ansvaret for befaringer.

Konsulent lager ROS, planbeskrivelse, plankart og bestemmelser og må være med på medvirkningsmøter. Det skal holdes møter med administrasjonen, herunder oppstartsmøte og møter underveis og deltas på befaringer. Eventuelle grunnundersøkelser skal også foretas av konsulent.

Planprosessen skal avklare om det er vesentlige interesser som berøres av planarbeidet.

Risør kommune utarbeider liste over høringsinstanser.

Vedlegg:

- Planavgrensning i SOSI
- Skisser, evt. 3D-modell