

Interessentene**Varsel om utvidelse av planområde og endring av pågående reguleringsplan for Kjempesteinsmyra, Risør kommune**

8.12.2023

På vegne tiltakshaver Risør kommune varsler plankonsulent Henning Larsen AS utvidelse av planområde og endring av pågående reguleringsplan for Kjempesteinsmyra i Risør kommune.

Cathrine Fossdal
cathrine.fossdal@henninglarsen.com
M 90762273

1. Planområdet

Planområdet ligger på Kjempesteinsmyra, om lag 1 km vest for Risør sentrum. Innad i planområdet inngår hele eller deler av gnr/bnr. 15/1, 15/26, 15/528, 15/530, 15/195, 14/32, 14/391, 601/9 og 600/416. Total størrelse på planområdet økes fra ca. 228 dekar til ca. 233 dekar.



Figur 1: Planområdet. Kilde: Norgeskart (2023).

2. Hensikt med planarbeidet

Hensikten med planarbeidet er hovedsakelig å regulere for skoler, idrettsanlegg herunder svømmehall, forretning, offentlige friområder,

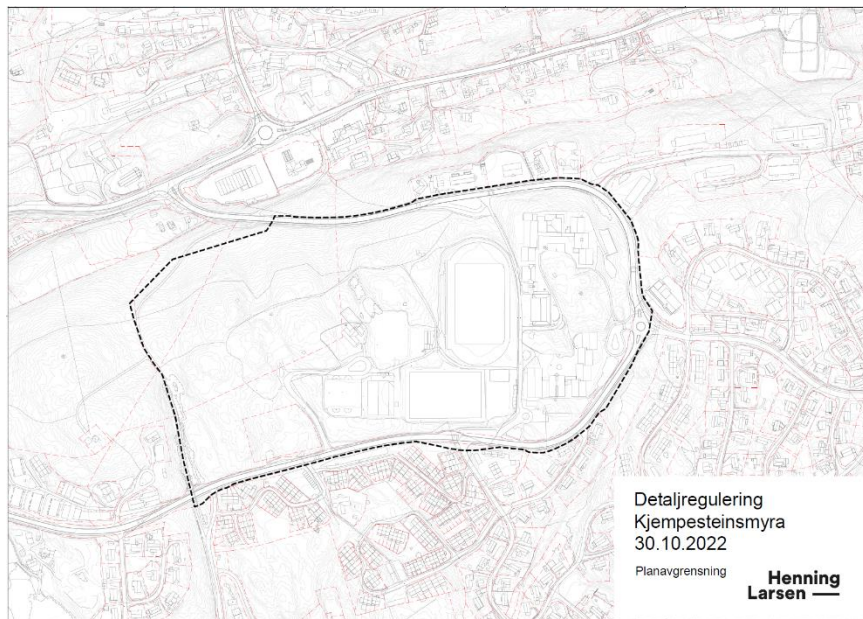
barnehage og tilhørende infrastruktur. Planen vil i stor grad inneholde samme funksjoner som i dag, men også legge til rette for videreutvikling og endring av området. Hovedformålet med planarbeidet er etablering av ny eller endret svømmehall. I tillegg vil det gjøres en vurdering av eksisterende situasjon, samt løsning av trafikale vei- og parkeringsløsninger.

Hensikten med planarbeidet er stort sett det samme som ved kunngjøring av oppstart. Dette varselet informerer om at noe mer areal inkluderes innenfor planområdet. I nord utvides plangrensen slik at den følger Grønningveien ned til Granliveien og Krag's gate – dette for å gjøre det mulig å vurdere mulig tosidig fortau i den nederste delen av Grønningveien (fra grusveien ned fra Kjempsteinsmyra og ned til Risørveien). I sør inkluderes mer av Caspersens vei bort til krysset ved Granitten og Linken allé – dette for å kunne vurdere gang- og sykkelvei på strekket. Plangrensen har i tillegg blitt justert noe langs grusstien vest i området, for å inkludere hele denne.

Videre er det på nåværende tidspunkt en del usikkerhet om hvordan skoleområdet øst i planområdet vil utvikle seg fremover. Det pågår for tiden mange avklaringer av ulike saker innenfor plangrensen – dette 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 uavklarte, varsles det at den tidligere kunngjorte detaljplanen nå gjøres om til en områdeplan. Det er imidlertid bare ved området omkring dagens barne- og ungdomsskole at det vil kunne stilles krav om videre detaljregulering i ettertid. Dette området vil allikevel få bestemmelser og formål som gjør det mulig å behandle en rammesøknad uten å gå veien om detaljregulering.

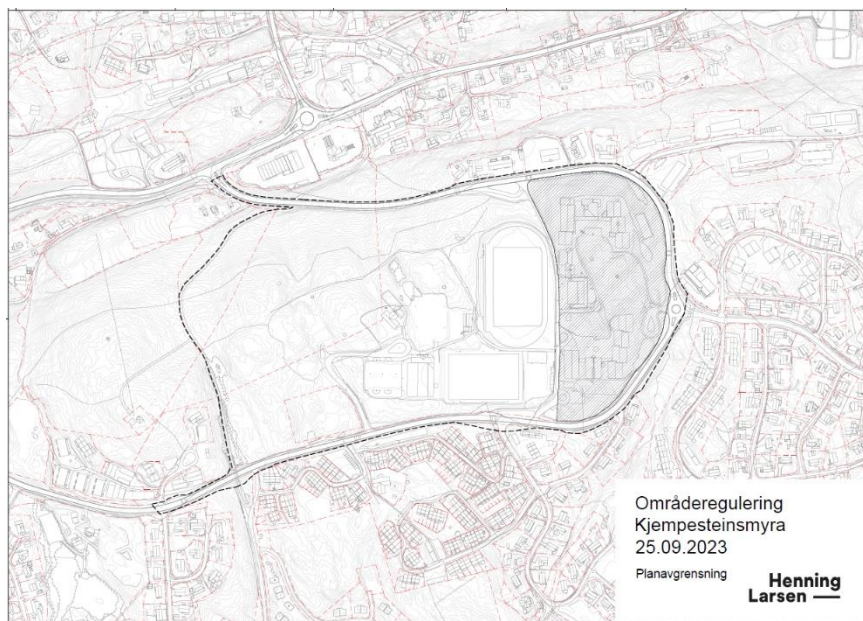
Resten av planområdet vil fremdeles reguleres i detalj nå, slik at det er klart for byggesøknader. Den grå skravuren på figuren under viser det foreløpige området som vil tegnes inn i plankartet, med krav om videre detaljregulering. Det gjøres oppmerksom på at dette området kan endre seg noe etter hvert som planarbeidet pågår.

Opprinnelig varslet plangrense



Figur 2: Opprinnelig varslet plangrense.

Ny planavgrensning



Figur 3: Ny planavgrensning. Grå skravur viser foreløpig område der det vil stilles krav til detaljplan.

I kommuneplanens arealdel (2019-2030) er området som dekker eksisterende skoler, barnehage og idrettsanlegg avsatt til «offentlig eller privat tjenesteyting - nåværende». Skogsområder, inkludert størstedelen av en lysløype, er avsatt til «grønnstruktur - nåværende». Planarbeidet er hovedsakelig i tråd med kommuneplanen, og er ikke vurdert til å utløse krav om konsekvensutredning.

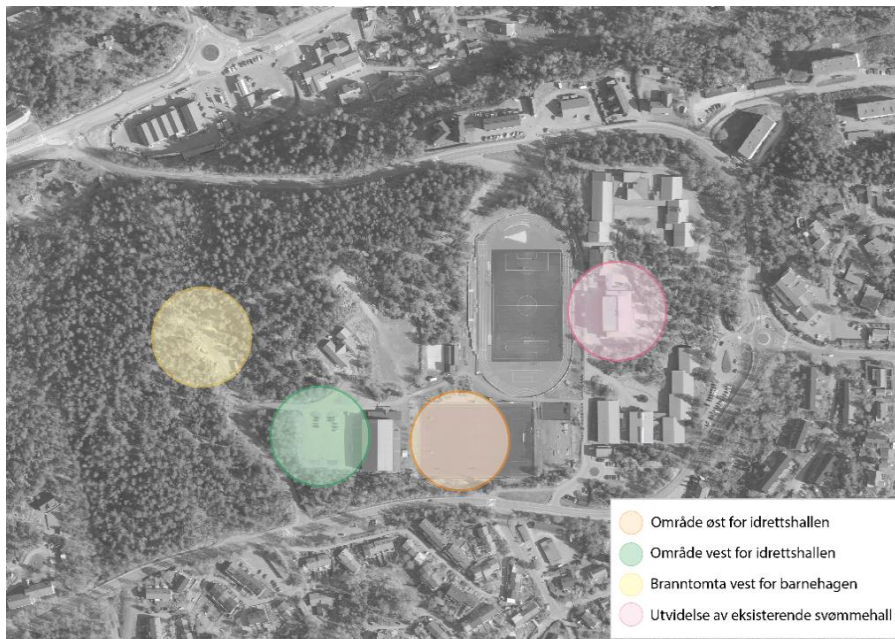
3. Beskrivelse av planarbeidet

Sentralt i planarbeidet er plassering av ny svømmehall. Ulike alternative plasseringer skal vurderes i løpet av planprosessen. Risør kommune ønsker at følgende alternative plasseringer skal vurderes:

1. Område øst for idrettshallen
2. Område vest for idrettshallen
3. Branntomta vest for barnehagen
4. Utvidelse av eksisterende svømmehall

Grusbanen mellom barnehagen og fotballklubbens lokaler er midlertidig tildelt sandvolleyball, sandhåndball, basket og isbane. I nordenden av grusbanen er det ytret ønske om utslagsbane for golf. Løsningen utelukker derfor plassering av ny svømmehall på denne grusbanen.

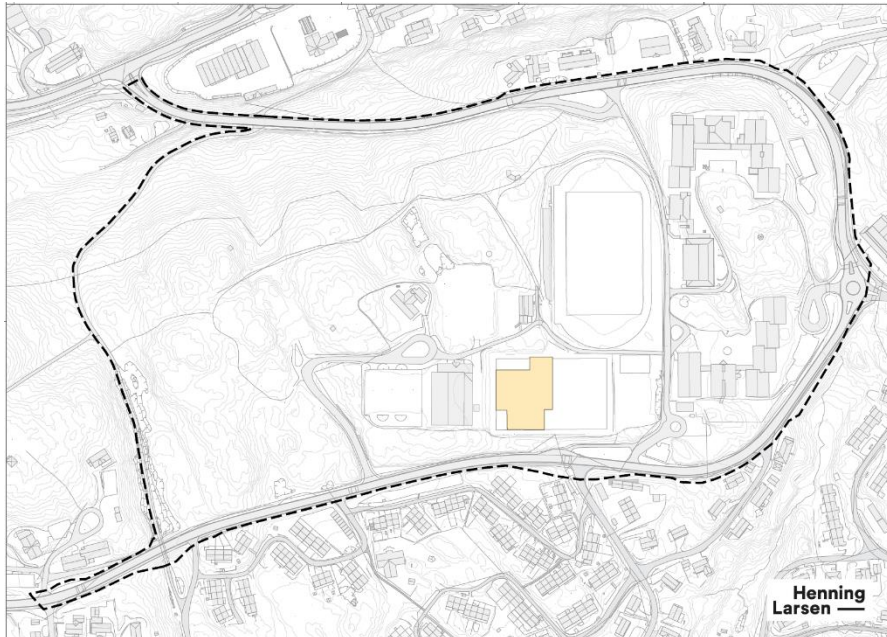
Risør kommune har beregnet at maksimalt areal som kreves for ny svømmehall er 2686 m². Eksisterende svømmehall i området har et areal på 1905 m². I det følgende vises noen illustrasjoner av alternativene hvor svømmehallen vurderes plassert. For enkelthets skyld er ny svømmehall tegnet inn med et areal på 2686 m². Det påpekes at illustrasjonene er ment som et underlag for den videre planprosessen, og at formen på bygget kun er et eksempel for å vise arealstørrelse.



Figur 4: Alternative plasseringer av svømmehall.

3.1. Alternativ 1 - Område øst for idrettshallen

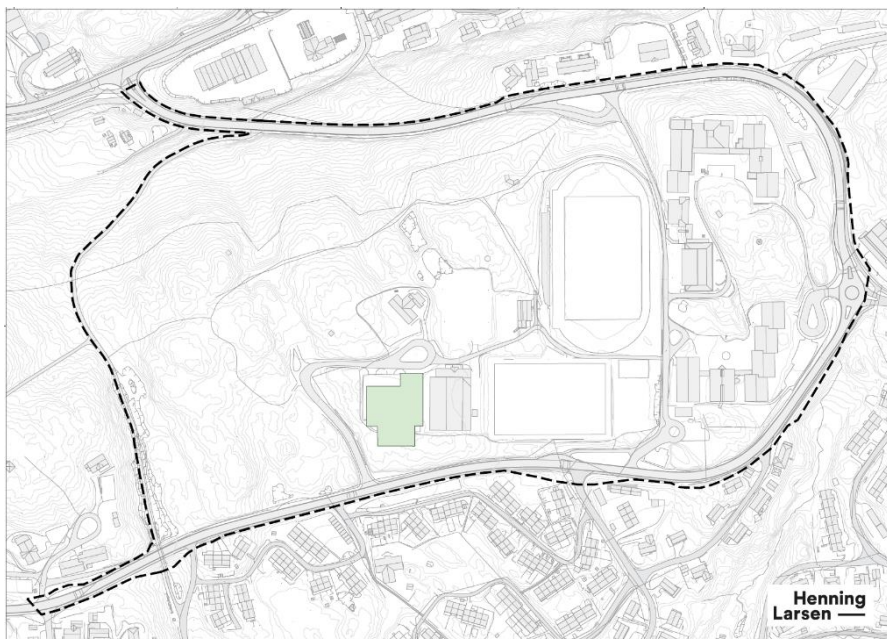
På nåværende tidspunkt vurderes det at dagens kunstgressbane kan være det mest aktuelle området å plassere svømmehallen på. I så fall må det lages ny innkjørsel hit. Området kan for eksempel kombineres med parkering i dagen eller under nytt bygg.



Figur 5: Plassering av svømmehall ved nåværende kunstgressbane.

3.2. Alternativ 2 - Område vest for idrettshallen

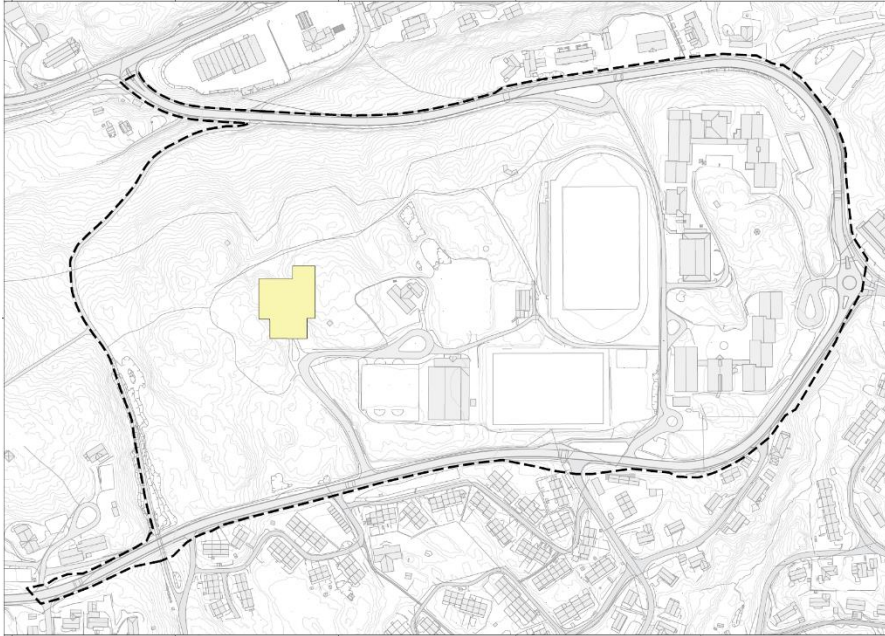
En annen mulig plassering er vest for Risørhallen. Dette området består i dag av et asfaltdekke og brukes som parkeringsplass.



Figur 6: Plassering av svømmehall vest for Risørhallen.

3.3. Alternativ 3 – branntomta vest for barnehagen

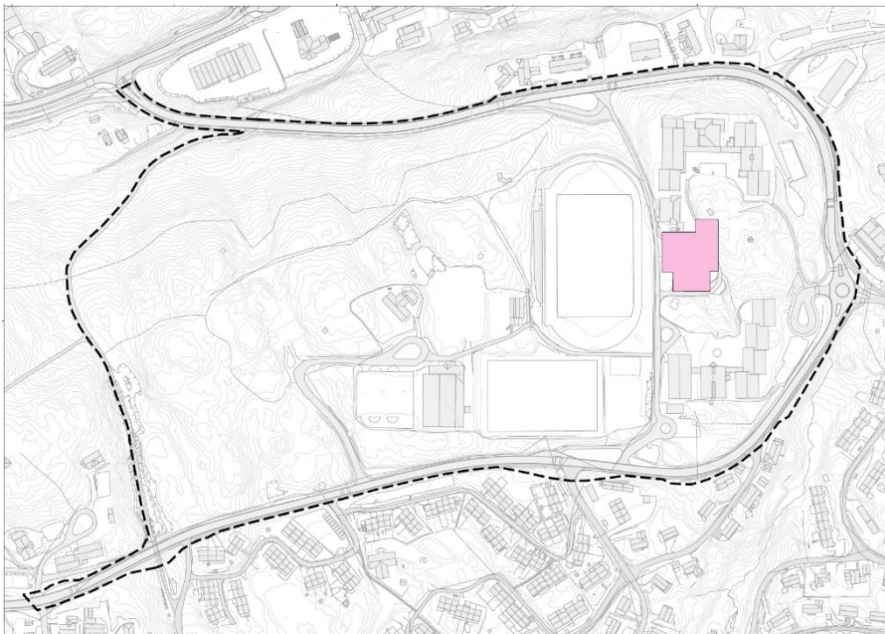
Dette området er i dag en branntomt som brukes av brannvesenet til øvelser. Området er ikke bebygget.



Figur 7: Plassering på svømmehall på dagens «branntomt».

3.4. Alternativ 4 – Utvidelse av eksisterende svømmehall

Det siste alternativet som det vil bli sett nærmere på, innebærer en utvidelse av eksisterende svømmehall. Dagens svømmehall blir liggende der den ligger, men utvides og oppgraderes.



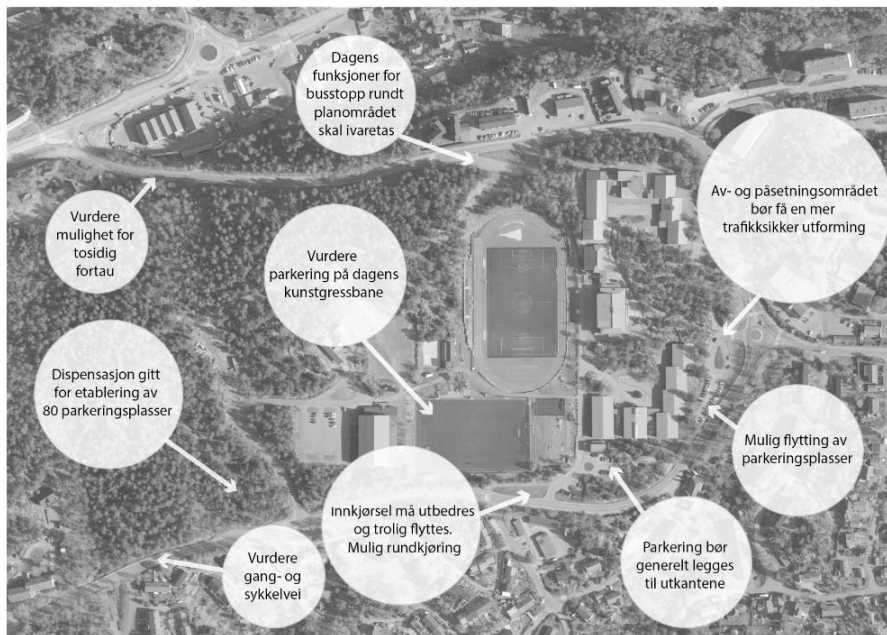
Figur 8: Utvidelse av eksisterende svømmehall.

4. Andre forhold

Blant andre forhold som det vil bli sett spesielt på i det videre planarbeidet, kan trafikkløsninger trekkes frem. Dagens innkjørsel sør for skolen må utbedres og trolig flyttes. Det kan være aktuelt med en rundkjøring her. Planavgrensningen har tatt høyde for dette, ved at det er gitt plass til en rundkjøring med en diameter på 30 meter. Planavgrensningen følger ellers i hovedsak eiendomsgrensene og fylkesvegen rundt Kjempesteinsmyra.

Av- og påsettingsområdet øst i planområdet må få en mer trafiksikker utforming. Det vil vurderes om parkeringsplass for lærere eventuelt kan flyttes for å få dette til. Én løsning kan være å lage parkering på deler av dagens kunstgressbane. Parkering vil generelt forsøkes lagt til utkanten av området for å skape gode og trygge utearealer for øvrig.

Ellers kan det nevnes at det vest for innkjøringen til Risørhallen på nåværende tidspunkt er gitt dispensasjon for forretning/kafé, flerbrukshall og 80 parkeringsplasser. Videre skal funksjonene for busstopp som allerede finnes i området i dag ivaretas.



Figur 9: Trafikkforhold.

5. Innspill, samråd og medvirkning

Eventuelle kommentarer, merknader, opplysninger eller annet som kan ha betydning eller interesse for planarbeidet kan oversendes som innspill innen **12. januar 2024**. Innspill til oppstart av planarbeid kan sendes via Altinn eller rettes til cathrine.fossdal@henninglarsen.com

Vedlegg

- Planområdets beliggenhet, 30.10.22
- Planavgrensning, 25.09.23
- Planinitiativ, desember 2023
- Oppstartsmøtereferat, 21.09.22
- Sjekkliste for reguleringsplaner, 8.12.23

Med vennlig hilsen

Cathrine Fossdal
Byplanlegger