

# Reguleringsplan for Kjempesteinsmyra

---

Reguleringsbestemmelser  
Detaljregulering

PlanID 4201-2026001

Saksnummer: 22/2364  
Dato: 29.05.2026

## 1 Planens hensikt

---

Hensikten med planen er å legge til rette for utvikling av området innenfor undervisning, helse og idrett. Det skal legges til rette for bygging av gang- og sykkelvei langs Grønningveien og Caspersens vei, samt gode gangforbindelse internt i området. Det åpnes for utbygging av boliger på eiendommene 15/528 og 15/530. Øvrige naturområder skal ivaretas og tilrettelegges for allmenn bruk.

## 2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

---

### 2.1 Forstøtningsmur (pbl §12-7)

Forstøtningsmurer mot naboeiendom skal ha maksimal høyde på 1,5 meter. Ved terrasserte murer skal det være minimum 1,5 m mellom hver mur. Natursteinsmurer skal ikke ha en brattere helning enn 3:1. Forstøtningsmurer kan plasseres i nabogrense. Forstøtningsmurer mot vei kan plasseres i formålsgrense når de er lavere enn 0,5 m, og i en avstand tilsvarende murens halve høyde når de er mellom 0,5 m og 1,5 m. Mur i bestemmelsesområde #1a og #1b er unntatt fra denne bestemmelsen.

### 2.2 Overvannshåndtering og blågrønne løsninger (pbl §12-7)

Overvann skal håndteres på egen tomt ved fordrøyning og/eller ved infiltrasjon til grunnen. Samferdselsanlegg er unntatt fra denne bestemmelsen. For eventuelle fellesløsninger og for nye samferdselsanlegg skal det utarbeides overvannsplan.

### 2.3 Massehåndtering

Masser som kan inneholde frø, plantedeler eller jord med forekomst av fremmede arter skal ikke flyttes internt eller ut av planområdet uten særskilt vurdering og godkjenning. Forurensede masser skal håndteres og disponeres på en måte som hindrer spredning, herunder levering til godkjent mottak ved behov. Masser tilført planområdet skal være rene og dokumentert fri for fremmede arter.

### 3 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

---

#### 3.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

##### 3.1.1 Utnyttelse

Maksimal andel bebygd areal xx %-BYA er vist på plankartet. For felt uten angitt utnyttelse er det ikke tillatt med oppføring av ny bebyggelse. Dette gjelder ikke for energianlegg (EA), renovasjonsanlegg (RA) og avløpsanlegg (AV)

For parkering i dagen skal det regnes med 18 m<sup>2</sup> BYA pr parkeringsplass ved beregning av utnyttelse.

##### 3.1.2 Plassering av bebyggelse og anlegg

Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet.

Unntatt dette er:

- a) Mindre terrenginngrep kan foretas og mindre tiltak kan etableres i nabo-grense, herunder levegger i tråd med SAK 10 § 4-1 første ledd bokstav f).
- b) Murer som nevnt i kap 2.1 og under bestemmelsesområde #1.
- c) Innretninger og apparater som naturlig inngår i uteoppholdsarealer, skolegård, barnehagens uteareal eller som del av idrettsanlegget.
- d) Avfallsanlegg, nett-, trykkøkning- og pumpestasjon, forutsatt at plassering er avklart med ansvarlig veimyndighet.

Det tillates ikke oppført ny bebyggelse innen byggeforbudssonen til fylkesvei. Eksisterende bebyggelse tillates opprettholdt, men tillates ikke gjenoppført etter rivning eller ved hovedombygging.

##### 3.1.3 Høyder

Bygningenes maksimale mønehøyde (MH = kote x) og/eller maksimale gesimshøyde (GH = kote x) fremgår av plankartet. Dersom mønehøyde ikke er angitt gjelder angitt gesimshøyde også som maksimal mønehøyde.

##### 3.1.4 Utforming av bebyggelsen

Ny bebyggelse skal oppføres med tre som dominerende fasadekledning.

Der annet ikke er angitt skal bygningene ha skrånende takflater.

Lange fasader og store volumer skal brytes opp i detaljering, vertikale sprang, fargebruk og/eller materialbruk for å motvirke monotoni og skape variasjon.

Balkonger og støytiltak på bygg skal utformes som en arkitektonisk integrert del av bebyggelsen.

Rekkverk og levegger på takterrasser skal ha en transparent utførelse og plasseres tilbaketrukket fra vegglinje.

##### 3.1.5 Tekniske installasjoner

Ventilasjonsanlegg skal inngå som del av byggets takform.

For hvert bygg tillates heis- og trappeoverbygg på maks 50 m<sup>2</sup>-BYA, og tekniske anlegg på maks 10 m<sup>2</sup>-BYA, oppført inntil 1,2 m over maks gesimshøyde.

##### 3.1.6 Sykkelparkering

Minimum 50% av sykkelparkering for beboere og ansatte skal være overbygd eller innendørs. Sykkelparkeringsplasser for elever og besøkende skal plasseres på bakkeplan i nærheten av inngangspartier.

### 3.1.7 Energi

Egnede takflater som ikke brukes til uteopphold eller fordrøyning av regnvann, kan brukes til energiltak.

## 3.2 Bebyggelse og anlegg - Bolig (B)

### 3.2.1 Bebyggelsestype

Innenfor B1a tillates det oppført leilighetsbygg med mellom 15 til 17 boenheter.

Innenfor B1b tillates det oppført leilighetsbygg med mellom 18 til 20 boenheter.

Innenfor B1c tillates det oppført flermannsboliger eller leilighetsbygg med mellom 10 til 12 boenheter.

Innenfor B1 tillates det oppført eneboliger, flermannsbolig eller leilighetsbygg med mellom 10 til 12 boenheter.

Bebyggelsen innen felt B1a, b, c og d tillates oppført med flate tak.

Innenfor B2 og B3 tillates det ikke oppført ny bebyggelse da begge disse feltene ligger i byggeforbudssonen til fylkesveien (jf. bestemmelse 3.1.2).

### 3.2.2 Tilgjengelighet

Alle boenhetene i feltene B1a og B1b og minimum 50% av boligene i felt B1c og B1d skal tilfredsstille krav til tilgjengelig boenhet, ved at alle hovedfunksjoner ligger på inngangsplan eller at det er tilrettelagt for heis. Med hovedfunksjoner menes stue, kjøkken, soverom, bad og toalett.

### 3.2.3 Krav til uteoppholdsareal

Minste uteoppholdsareal (MUA) pr boenhet er 50 m<sup>2</sup>. Til privat (skjermet) uteoppholds-areal skal det settes av minst 8 m<sup>2</sup> per boenhet.

Minimum 50% av uteoppholdsarealet skal være på terreng. Ved beregning av uteoppholdsareal for boliger innen felt B1a, b, c og d kan opparbeidet uteoppholdsareal innen felt f\_UTE1 medregnes.

Følgende arealer tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal:

- Areal brattere enn 1:3
- Areal smalere enn 2 meter
- Areal i gul eller rød sone for henholdsvis støy (T-1442)

### 3.2.4 Parkering

Parkering for boligene innenfor felt B1a, b, c og d skal etableres som felles parkering innenfor f\_P1 eller bestemmelsesområde #3a med minimum 0,5 og maksimum 1 biloppstillingsplass pr boenhet.

### 3.2.5 Sykkelparkering

Det skal avsettes minimum 2 sykkeloppstillingsplasser pr. boenhet.

Leilighetenes sportsbod kan regnes som innendørs sykkelparkering for 1 sykkel pr. boenhet.

## 3.3 Bebyggelse og anlegg – Forretninger (F)

Område kan benyttes til forretning (inkludert byggevare med utsalg) med tilhørende administrasjon og lagerlokaler.

### **3.4 Bebyggelse og anlegg – Offentlig eller privat tjenesteyting (T)**

- 3.4.1 Felt T1 skal i hovedsak benyttes til undervisning. I tillegg tillates oppført energisentral og virksomhet knyttet til underformålene administrasjon, barnehage, kultur, helse og/eller forsamlingslokale.  
Det tillates etablert inntil 90 parkeringsplasser inkl. minimum 5 HC plasser i dagen i feltet. Parkering skal plasseres i nær tilknytning til og med adkomst fra rundkjøringen (kjørevei o\_KV2b) og/eller kjørevei o\_KV5.  
Det skal etableres minimum ett avfallsanlegg innenfor området. Avfallsanlegg kan etableres i bygg og/eller som nedgrav anlegg og kan plasseres utenfor angitt byggegrense.
- 3.4.2 Felt T2 kan benyttes til barnehage, administrasjon, kultur, helse og/eller forsamlingslokale. Parkering skal skje på offentlig parkeringsplass innenfor o\_SAA1.
- 3.4.3 Felt T3 tillates benyttet som uteareal for virksomhet knyttet til underformålene administrasjon, kultur, helse og/eller forsamlingslokale med tilhørende anlegg inkl. parkering. Det tillates ikke oppført ny bebyggelse i byggeforbudssonen til fylkesveien (jf. bestemmelse 3.1.2).

### **3.5 Bebyggelse og anlegg – Idrettsanlegg (IDR)**

- 3.5.1 Innenfor felt IDR1 og IDR2 tillates oppført bebyggelse og anlegg knyttet til idrett og rekreasjon, herunder klubbhus, forsamlingslokale, haller, utstyrlager, samt åpne eller helt eller delvis overbygde anlegg.
- 3.5.2 Gjennom området IDR2 skal det settes av trase for rundløype med belysning knyttet til turvei (lysløype) o\_TV3.
- 3.5.3 Felt IDR3 avsettes for fremtidig utvidelse og kan tilrettelegges for naturtilpassede stier og anlegg. Terrenginngrep i samsvar med godkjent felles illustrasjonsplan/utomhusplan for feltet tillates.
- 3.5.4 Parkering for idrettsanleggene innen felt IDR1 – IDR3 skal skje på offentlig parkeringsplass innenfor felt o\_SAA1.

### **3.6 Bebyggelse og anlegg – Renovasjonsanlegg (RA)**

Det skal etableres nedgravd løsning innenfor felt RA1. Utførelsen skal være iht. krav fra renovasjonsselskapet.

### **3.7 Bebyggelse og anlegg – Uteoppholdsareal (UTE)**

Uteoppholdsareal f\_UTE1 er felles for boligene innen felt B3a – B3d.  
Det skal etableres møte-/lekeplass på minimum 300 m<sup>2</sup> innenfor området og gangadkomst med kjøresterkt dekke til boligene i felt B3c og B3d gjennom området.  
Uteoppholdsareal f\_UTE1 skal opparbeides med gangforbindelser, grøntsoner, møteplasser, lek- og aktivitetsområder for barn, unge og voksne. Etablering av overbygd sykkelparkering tillates.  
Adkomst til uteoppholdsarealene, sittegrupper, grillplass og minst 50 % av lekeplassen, skal være universelt utformet.

### **3.8 Bebyggelse og anlegg – Kombinert (KBA)**

Arealene innenfor KBA1 og KBA2 kan benyttes som uteområde til bolig og næringsvirksomhet innen lett industri og/eller håndverksbedrifter med tilhørende anlegg inkl. parkering.

### **3.9 Bebyggelse og anlegg – Bolig / Forretning (B/F)**

Arealet innenfor B/F1 kan benyttes som uteområde til bolig og forretning med tilhørende anlegg inkl. parkering.

## **4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)**

---

### **4.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

Oppgradering og utbedring av eksisterende kjørevei / gangvei med tilhørende sidearealer, grøfter og støttemurer tillates.

Det skal utarbeides teknisk plan / byggeplan for alle nye anlegg regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

Tekniske planer for vann, spillvann og overvann skal omfatte hele det aktuelle anlegget med nødvendige tilknytninger til og omlegginger av eksisterende nett.

Tekniske planer skal også omfatte nødvendig ras- og fallsikring. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal anlegges som vist på plan og i samsvar med kommunale normaler for vei, vann, spillvann, overvann og renovasjon.

### **4.2 Kjørevei (KV)**

4.2.1 Kjørevei KV2a – KV2c med tilhørende sidearealer kan forskyves inntil 1 meter i horisontalplanet innenfor hovedformålet (§12-5 nr 2).

4.2.2 Kjørevei o\_KV4 og o\_KV5 med tilhørende sidearealer tillates opparbeidet og benyttet som offentlig dropp-off sone. Parkering tillates ikke.

4.2.3 Kjørevei o\_KV5 tillates benyttet som adkomst til parkering i felt T1.

### **4.3 Samferdselsanlegg - Parkering (P)**

4.3.1 Innenfor området f\_P1 tillates etablert parkering i dagen og i anlegg over og/eller delvis under bakken. Det tillates oppført carportanlegg med flatt tak/pulttak med maks gesims 3,5 meter over planert parkeringsnivå. Det tillates boder i tilknytning til carport og parkeringskjeller. Det avsettes minimum 5 plasser til gjesteparkering, hvorav 2 skal være HC-plasser. Parkeringen er felles for boligene i felt B1a – B1d.

4.3.2 Område f\_P2 skal benyttes som felles adkomst til parkering for boliger og virksomheter innenfor eiendom 15/469 (felt KBA1) og 15/473 (felt KBA2).

4.3.3 Område f\_P3 skal benyttes som felles adkomst til parkering for boliger innen eiendom 15/439 (felt B1) og virksomheter/aktiviteter knyttet til eiendom 15/440 (felt T3).

#### **4.4 Samferdselsanlegg - Kollektivholdeplass (HPP)**

4.4.1 Kollektivholdeplass HPP1a og utformes slik at den rommer oppstilling av 2 busser.

#### **4.5 Samferdselsanlegg – Annen veigrunn (AVG/AVT)**

Innenfor områdene tillates terrenginngrep, anlegg og oppføring av byggverk og innretninger som er nødvendige for veianlegget. Leskur tillates med maks gesims 3 meter og skal plasseres slik at fortausbredden er minimum 2,75 meter.

Veiskråninger og sideareal skal ved anleggs slutt formgis med naturlige overganger til terrenget rundt.

Arealet innenfor f\_AVG1 er felles for boligene i felt B1a – B1d og skal opparbeides som grøntanlegg mellom felles parkeringsplass f\_P1 og fylkesveien. Tiltak i sonen skal godkjennes av vegmyndigheten.

#### **4.6 Samferdselsanlegg - Kombinert med annet hovedformål (o\_SAA1)**

4.6.1 Innenfor felt o\_SAA1 tillates etablert parkering i dagen eller i anlegg med minimum 90 parkeringsplasser. Parkeringen skal være offentlig og kan benyttes som parkering for idrettsanlegg i felt IDR1 – IDR3 og som gjesteparkering for brukere av friområdene. Parkeringsplassen kan også benyttes til parkering for ansatte og besøkende til felt T1 og T2. Det skal etableres minimum 4 HC plasser i nordøst. Innenfor området tillates etablert idrettshall bebyggelse som utvidelse eller i tillegg til eksisterende hall i felt IDR1.

#### **4.7 Teknisk infrastruktur – Energinett (EN)**

Innen EN1 – EN3 tillates oppført nettstasjon.

#### **4.8 Teknisk infrastruktur – Vann og avløpsnett (VAN)**

Innenfor AV1 kan det etableres trykkøkningsstasjon og/eller pumpestasjon.

## 5 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

---

### 5.1 Fellesbestemmelser for grønnstruktur

For tiltak i grønnstrukturen skal det utarbeides landskapsplan som viser planlagt inngrep og opparbeiding av terreng og markflater. Det tillates ikke inngrep i strid med landskapsplanen. Regulert grønnstruktur skal ikke benyttes til lager eller rigg, uten at dette er godkjent av kommunen.

All grønnstruktur skal være offentlig.

### 5.2 Grønnstruktur – Naturområder (G)

I o\_GN1 og o\_GN2 skal eksisterende vegetasjon og terreng bevares og beskyttes.

Det kan etableres turstier såfremt disse er avklart og fremgår av godkjent landskapsplan.

### 5.3 Grønnstruktur – Friområder (FRI)

Friområdene kan tilrettelegges for friluftsliv, sport og lek. Det tillates opparbeidet aktivitetstløyper knyttet til idrettsanlegg IDR2 og IDR3, andre stiforbindelser, samt soner for aktivitet og sosiale plasser.

Alle tiltak skal være i samsvar med godkjent landskapsplan.

### 5.4 Grønnstruktur – Turvei (TV)

5.4.1 Eksisterende turvei o\_TV1 – o\_TV4 skal opprettholdes som forbindelseslinjer.

5.4.2 Turvei o\_TV3 skal videreutvikles som lysløype og rundløype.

5.4.3 Utbedring, tilpasning og justering av turveitraseene for bedre fremkommelighet og bedre terrengtilpasning tillates.

### 5.5 Grønnstruktur – Vegetasjonsskjerm (VS)

Felt o\_VS1 avsettes som grønn sone mellom idrettsanleggene i felt IDR1, samt o\_SAA1, og fylkesveien (o\_KV3). Opparbeiding av grøntanlegg og etablering av skjermingstiltak tillates.

## 6 Hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

---

### 6.1 Sikringssone – frisikt (H140)

Innenfor frisiktarealer i kryss og avkjørsler tillates ikke murer, gjerder eller vegetasjon høyere enn 0,5 m over tilstøtende veiens nivå. Terreng skal ikke planeres høyere enn tilstøtende veiens nivå.

## 7 Bestemmelsesområder

---

### 7.1 Bestemmelsesområde #1

Innen bestemmelsesområdet #1a og #1b kan det anlegges støttemur ut over høydebegrensningene i bestemmelse 2.1.

### 7.2 Bestemmelsesområde #2

Innen bestemmelsesområdet #2 skal det opprettholdes kjørbare gangforbindelse mellom kjørevei o\_KV6, turvei o\_TV3 og gang- og sykkelvei o\_GS1 som sikrer nødvendig forbindelser gjennom området og adkomst til idrettsanleggene i felt IDR1 og IDR2.

### 7.3 Bestemmelsesområde #3a – #3b

7.3.1 Innenfor bestemmelsesområde #3a tillates etablert parkering som helt eller delvis nedgravd anlegg med egen avkjøring fra vei o\_KV6.

7.3.2 Innenfor bestemmelsesområde #3b tillates etablert midlertidig overflateparkering for boligene i felt B1b og B1d frem til parkeringsanlegg i bestemmelsesområde #3a er ferdigstilt.

### 7.4 Anlegg- og riggområde #4a - #4d, #5a - #5b, #6a - #6d

Anlegg- og riggområde markert med bestemmelsesområde #4a - #4d, #5a - #5b, #6a - #6d, kan benyttes til midlertidig bygge- og anleggsarbeid ifbm. etablering av ny gang- og sykkelvei. Dette omfatter nødvendige terrengarbeider for å få en best mulig tilpasning mellom det nye veianlegget og eksisterende terreng/arealbruk og for gjennomføring av nødvendige sikringsarbeider, påkrevde sikrings- og støyskjermingstiltak, anleggsrigg, mellomlagring av masser lokalt og bygging av midlertidig anleggsvei.

Bestemmelsesområdet opphører når områdene er opparbeidet iht. regulert arealbruk og bygge- og anleggsarbeidet er avsluttet.

## 8 Rekkefølgebestemmelser

---

### 8.1 Rammetillatelse

8.1.1 Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid innenfor felt B3a – B3d, RA1, f\_UTE1 og f\_P2 skal det foreligge:

- a) Felles utomhusplan/illustrasjonsplan som viser plassering av planlagt bebyggelse og utforming av adkomst, kjøre- og gangarealer, parkering, avfallshåndtering, beplantning og uteopphold, inkludert oppstillingsplass for brannbil.
- b) Dokumentasjon som redegjør for bebyggelsens utforming, material- og fargebruk.
- c) Tekniske planer for planlagte ledningsanlegg, brannvann, overvannshåndtering, samt kjøre- og gangarealer inkl. o\_KV6 frem til og med regulert adkomst.
- d) Trafikkstøyberegning med angivelse av forslag til støyreducerende tiltak.

8.1.2 Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid innenfor felt T1 skal det foreligge:

- a) Utomhusplan/illustrasjonsplan for tiltaksområdet som viser plassering av planlagt bebyggelse og anlegg, samt utforming av adkomst, kjøre- og gangarealer, parkering, avfallshåndtering, beplantning og uteopphold, inkludert oppstillingsplass for brannbil.

- b) Dokumentasjon som redegjør for bebyggelsens utforming, material- og fargebruk.
  - c) Tekniske planer for planlagte ledningsanlegg, brannvann, overvannshåndtering, energiforsyning og belysning, samt kjøre- og gangarealer.
- 8.1.3 Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid innenfor felt T2 og IDR1 – IDR2 skal det foreligge:
- d) Utomhusplan/illustrasjonsplan for gjeldende felt som viser plassering av planlagt bebyggelse og anlegg, samt utforming av adkomst og gangarealer, eventuelle avfallshåndtering, beplantning og uteopphold, inkludert oppstillingsplass for brannbil dersom det er påkrevd.
  - e) Dokumentasjon som redegjør for utforming av planlagt bebyggelse og anlegg, material- og fargebruk.
  - f) Teknisk plan for overvannshåndtering, energiforsyning og belysning, adkomster og gangarealer innen feltet.

## **8.2 Igangsettingstillatelse**

- 8.2.1 Før det kan igangsettes sprengningsarbeid skal det foreligge tiltaksplan for håndtering av sulfidholdig berg, jf. undersøkelse for sulfidholdig berggrunn, Asplan Viak 29.05.2026.
- 8.2.2 Før det kan gis igangsettingstillatelse til oppføring av ny bebyggelse innenfor felt B3a – B3d skal adkomstvei o\_KV6 med tilhørende fortau og sidearealer være ferdig opparbeidet.
- 8.2.3 Før det kan gis igangsettingstillatelse til ombygging av regulert dropp-off sone o\_KV4 skal bussholdeplassene HPP1a og HPP1b med tilhørende sidearealer være ferdig opparbeidet.
- 8.2.4 Det skal vurderes gjennomføringsavtale mellom Risør kommune og Agder fylkeskommune før det gis igangsettingstillatelse for tiltak som berører fv. 3454. Denne skal være basert på byggeplaner for tiltaket. Alternativt kan byggeplaner for tiltaket godkjennes av Agder fylkeskommune.

## **8.3 Brukstillatelse**

- 8.3.1 Før det kan gis brukstillatelse til boligbebyggelse i felt B3b og B3d, skal renovasjonsanlegg i område RA1, påkrevd minimum privat uteoppholdsareal og minimum 50% av uteoppholdsareal f\_UTE1 være ferdig opparbeidet.
- 8.3.2 Før det kan gis brukstillatelse til boligbebyggelse i felt B3a og B3c, skal parkeringsanlegg innenfor bestemmelsesområde #3a og alt av uteoppholdsareal innenfor f\_UTE1 være ferdig opparbeidet.

## **8.4 Ferdigattest**

- 8.4.1 Før det kan gis ferdigattest for boliger innen felt B3a – B3d skal sammenhengende fortau fra busstopp (for vestgående trafikk på Caspersens vei) og frem til avkjørsel fra o\_KV6 være ferdig opparbeidet.