



RISØR KOMMUNE

PLANPROGRAM

TJENNAOMRÅDET



Utarbeidet av: Risør kommune, mars 2025

VEDTATT AV RISØR BYSTYRE XX.XX.20XX, POLITISK SAK XX/XX, ARKIVSAK PLAN-24/00220

Vi skal vokse

- gjennom kunnskap, regional utvikling og attraktivitet



INNHOOLD

1) Vedtak	3
2) Formålet med planen	4
3) Planområdet og omgivelsene	5
3.1 Planavgrensning og lokalisering.....	5
3.2 Beskrivelse av planområdet.....	5
3.3 Analyse av nærområdet og omgivelsene	5
3.4 kommuneplanen og reguleringsplanen	6
3.5 Andre planer i eller omkring planområdet	6
3.6 Nasjonale forventninger, retningslinjer og regionale planer	6
3.7 Bærekraftsmålene	6
4) Kort presentasjon av planforslaget	7
4.1 Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak	7
4.2 Utbyggingsvolum og byggehøyder	7
4.3 Funksjonell og miljømessig kvalitet.....	7
5) Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser	8
5.1 Planarbeidet skal vise følgende	8
6) Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet	9
7) Samfunnsikkerhet	10
7.1 Overvann og flom.....	10
7.2 Vann og avløp.....	10
7.3 Trafikksikkerhet.....	10
7.4 Brann og redning	10
7.5 Forurensning (støy og luft)	11
7.6 Forurensning i grunnen.....	11
7.7 Grunnforhold	11
7.8 Ras og skred.....	11
7.9 Havnivå.....	12
7.10 Kvikkleire	12
8) Alternativer	13
9) Vurdering av om tiltaket omfattes av forskrift om konsekvensutredninger	14
10) Planprosessen og samarbeid/medvirkning	15
Vedlegg 1: Mulighetsstudie Tjenna 2023	16

1) Vedtak

Miljø og teknisk utvalg behandlet oppstart av plansaken 12.02.25, sak 25/8. De fattet følgende vedtak:

Arbeidet med reguleringsplan for Tjennaområdet startes opp i medhold av § 12-8 i plan- og bygningsloven, med de føringer som kommer frem av saksframlegget.

Planprogrammet legges ut på høring i medhold av § 4-1 i plan- og bygningsloven.

Høringsperioden skal være minimum 6 uker.

Kunstparken legges inn i reguleringsplan for Tjenna. Kommunedirektøren bes se på om veiområdene mellom Tjenna og Kunstparken skal tas med i planen.

2) Formålet med planen

Det er tatt utgangspunktet § 4-1 i plan- og bygningsloven (krav til planprogram) og «Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven».

For planer som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, skal det lages et planprogram. Området som skal planlegges ligger nær den verneverdige bebyggelsen i Risør og en økning i antall boenheter vil være en videreutvikling av byen som kan gi økt aktivitet i området. Det er også aktuelt å regulere til fortsatt parkering og en permanent løsning for bobiler. Dette har bl.a. konsekvenser for boligområdene rundt Tjenna. Fordi området er i bruk av mange og påvirker Risørsamfunnet i stor grad, er det ønskelig med en god politisk involvering og av innbyggerne, fra starten. Vurderingen er derfor at det er hensiktsmessig å utarbeide et planprogram som legges ut på høring sammen med oppstartsmeldingen, etter politisk behandling.

Fra vedtatt planstrategi 2024-2030 siteres:

«Det ble utarbeidet en mulighetsstudie for Tjenna i 2023. Reguleringsplan for området vil forankres i kommuneplanens samfunnsdel, mulighetsstudien og boligstrategien som skal utarbeides.» I planstrategien er det vedtatt at arbeidet med planen skulle starte i 2024.

Hovedmålet i kommuneplanens samfunnsdel er «sammen om et bærekraftig og levende samfunn». Til planen er det laget delmål og det er spesielt to punkt som er relevante for planarbeidet:

- Vi tar ansvar i klima- og naturkrisen
- Risør har et variert og attraktivt boligtilbud

Bakgrunnen for planarbeidet har vært å vurdere nye boliger og bymessige funksjoner kombinert med å finne gode løsninger for parkering, inkludert bobilparkering. Samtidig er parken et flott byrom som kan videreutvikles. Planarbeidet må derfor se på denne og hvordan den skal utformes (bruk, aktiviteter herunder bruk av idrettsplassen, opplevelser, møteplasser, grønnsstruktur, vannmiljø osv.). Gjennom planarbeidet må håndtering av overvann og hensynet til byens gamle bebyggelse ivaretas.

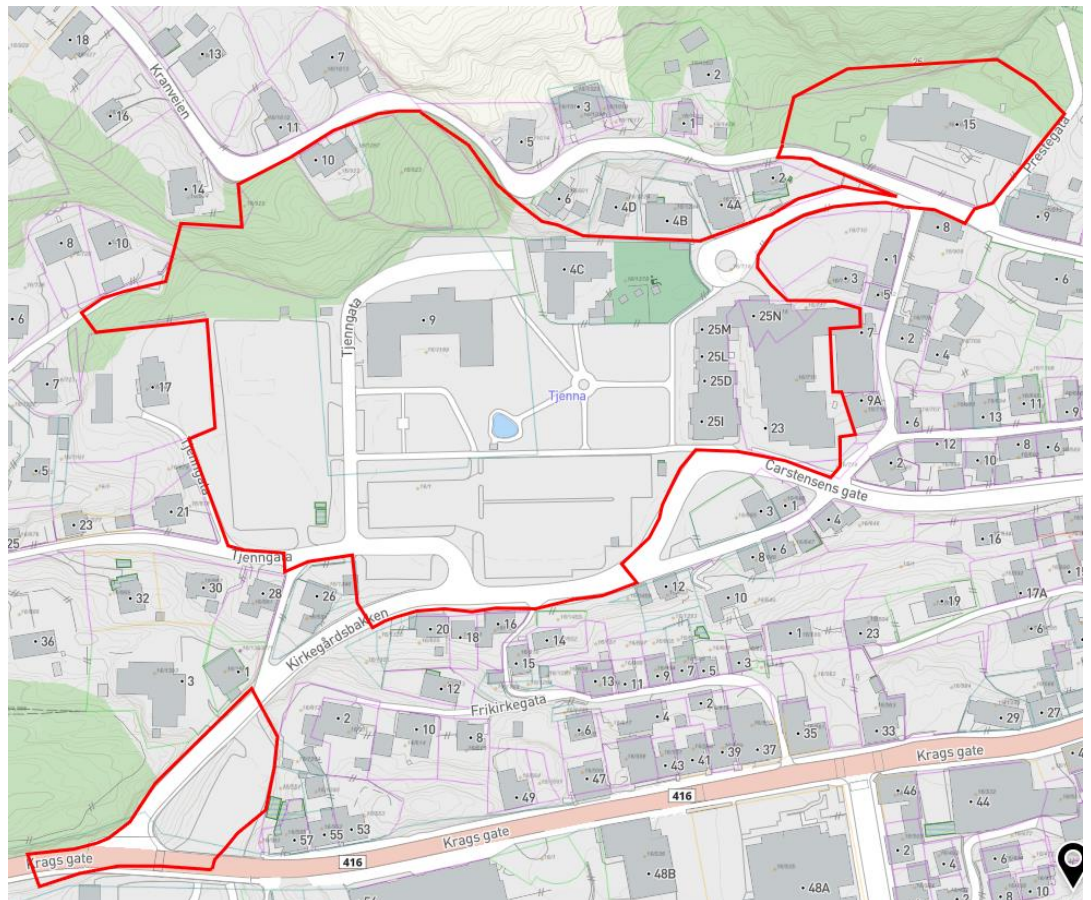
Fremtidige arealformål forventes å være:

- Bebyggelse og anlegg – boliger, offentlig/privat tjenesteyting (barnehage, Tjenna-bygget, Kunstparken, nye og eksisterende boliger)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – veier, fortau, g/s-vei, annen veggrunn (teknisk anlegg og grøntareal), parkering og bobilparkering, ladeplasser
- Grønn og blå struktur (park)
- Idrettsarenaer
- Hensynssoner – friskt, branngater.

3) Planområdet og omgivelsene

3.1 PLANAVGRENSNING OG LOKALISERING

Avgrensningen nedenfor viser planområdet. Parkeringsplassen i sør ligger som en satellitt som følge av at reguleringsplan for Risør sentrum dekker området imellom. Eiendommen Kranveien 15 er innlemmet i planområdet etter politisk behandling. Videre planlegging kan gi mindre endringer i avgrensningen.



3.2 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

Området har vært regulert siden 1991 og består hovedsakelig av en park, en idrettsplass som er midlertidig bobilparkering, offentlige bygg, barnehage og parkering.

3.3 ANALYSE AV NÆROMRÅDET OG OMGIVELSENE

Øst for planområdet ligger Risør sentrum hvor hele arealet er regulert til hensynssone kulturmiljø, i tillegg til øvrige formål. Fra Kraggs gate i sør, fører adkomsten ned til Tjenna. I nord, sør og vest ligger det boligområder, mens friområdet Urheia ligger nord for planområdet. Rett nord for avgrensningen ligger også Fredshuset, et bygg som benyttes til arrangementer. Terrenget stiger rundt

hele området med unntak av øst. Det er derfor mye overvann som drenerer ned til det som tidligere var ei åpen tjenn.

3.4 KOMMUNEPLANEN OG REGULERINGSPLANEN

Størstedelen av planområdet vises som byggeområde – sentrumsformål i kommuneplanen. En mindre del i nordvest vises som boligformål.

Kommuneplanen gjelder foran den eldre reguleringsplanen ved motstrid, men fordi formålet i kommuneplanen er sentrumsformål, vil motstrid sjelden være tilfelle.

3.5 ANDRE PLANER I ELLER OMKRING PLANOMRÅDET

I øst og sør grenser planen mot reguleringsplan for Risør sentrum. En mindre del i nord grenser mot en gammel reguleringsplan for Krana og Kranhøgda (1958001). I vest grenser den inn mot reguleringsplan for Nøysomheten (19980031). Området Løkkeveien, Tjenngata og nederste del av Kranveien er uregulerte og har boligformål i kommuneplanen.

3.6 NASJONALE FORVENTNINGER, RETNINGSLINJER OG REGIONALE PLANER

I nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027 er det flere tema som er relevante for planarbeidet. Vi viser spesielt til følgende punkt:

- FN's bærekraftsmål
- Trygge og inkluderende lokalsamfunn
 - Levende byer
 - Nok og varierte boliger
 - Gode fysiske rammer for hverdagslivet
 - Natur- og kulturmiljø som ressurs
 - Bedre levekår og folkehelse
 - Varierte møteplasser og tilbud
- Klima, natur og miljø for framtida
 - Helhetlig planlegging for å nå klima- og miljømålene
 - Forebygge klimagassutslipp og sikre muligheten for karbonopptak
 - Bevare naturmangfold, friluftsjnteresser og kulturmiljø
- Samfunnsikkerhet og beredskap
 - Naturfarer og klimatilpasning
 - Risiko- og sårbarhetsanalyser for grunnlag for bedre planer.

Statlige retningslinjer som er relevante anses å være retningslinjer for samordnet bolig, areal og transportplanlegging, arealbruk og mobilitet, klima og energiplanlegging og klimatilpasning, og barn og unge.

Regionplan Agder 2030 legger føringer for kommunale planer. Her er det fem satsingsområder. Det er spesielt det første punktet om attraktivt og miljøvennlig Agder, som omfatter inkluderende og trygge byer, som er relevant for Tjennaplanen.

3.7 BÆREKRAFTSMÅLENE

Mål nr. 11 «Bærekraftige byer og lokalsamfunn» er relevant for planarbeidet.

4) Kort presentasjon av planforslaget

4.1 PLANLAGT BEBYGGELSE, ANLEGG OG ANDRE TILTAK

Mulighetsstudien for Tjenna skisserer flere mulige former for utnyttelse av området. Felles for dem alle er at man søker å finne løsninger som inkluderer en park med gode møteplasser, grøntarealer og vannspeil, parkering for biler og bobiler, omsorgsboliger (eksisterende), barnehage, offentlig bygg og nye boliger. Fordi Tjenna ligger lavt i terrenget og tilføres mye overvann, er det også viktig å håndtere vannet som en del av parkarealene. Området utgjør en mulighet for å utvide byen med utbedring av offentlige rom og flere boenheter.

Mulighetsstudien har ikke inkludert Kunstparken (Prestegata 15).

4.2 UTBYGGINGSVOLUM OG BYGGEHØYDER

Det er først og fremst områdene nord og vest for Tjenngata 9 som foreløpig har vært aktuelle for nye boenheter. Området ligger på fjell og har ikke de samme problemstillingene som andre deler av planarealet som ligger på den gamle barkfyllingen der tjenna lå tidligere. Høyder på ny bebyggelse må tilpasses terrenget, omkringliggende bebyggelse samt brann og redning. En mulig løsning kan være garasjer under bebyggelsen og grøntområder.

4.3 FUNKSJONELL OG MILJØMESSIG KVALITET

Nye tiltak skal minimum følge krav i TEK17. Opparbeiding av park og grøntarealer må innlemme hensyn til overvann kombinert med brukbare og trygge områder for allmennheten.

5) Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

5.1 PLANARBEIDET SKAL VISE FØLGENDE

Utforming av parken, parkering og nye boenheter er hovedhensikten med planarbeidet. Målet er også en bymessig utforming. Fordi planområdet har bebyggelse på alle kanter, er tilpasning til både bygde omgivelser og landskap viktig. Det er særlig viktig å ivareta hensynet til kulturmiljøet innenfor Sentrumsplanen. Kunstparken ligger i dag innenfor Sentrumsplanen og omfattes av hensynssonen for kulturmiljø, men er vedtatt inkludert i planen for Tjenna.

Terrenget stiger nord/nordvest for Tjenngata 9. I dette området vil det bli vurdert nye boenheter, evt. kombinert med parkering og grøntområder. Grunnen her består av fjell, i motsetning til andre deler av planområdet hvor ny bebyggelse kan være komplisert.

Stadig mer og kraftigere nedbør gjør håndtering av overvann til en sentral problemstilling. Målet er å lage løsninger som kan innpasses naturlig i parkområdet i form av åpne flomveier og vegetasjon.

6) Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Rundt området er det etablerte boligområder. Naboer og velforeninger er derfor en viktig høringspart.

Innenfor planområdet er det eksisterende arbeidsplasser i Tjennegata 9 (NAV og Tannleger), Kranveien 4b (Aktive Fredsreiser), Kranveien 4c (barnehage), Carstensensgate 23 og 25 (omsorgsboliger). I Kunstparken jobber det flere kunstnere og det drives bl.a. kafé og galleri.

Parken blir benyttet av innbyggerne, barn og unge og turister. Den benyttes også til arrangementer. Universell utforming er viktig å ivareta, særlig i parkområdet.

Byens største parkeringsplass ligger innenfor planområdet. I tillegg er det godkjent en midlertidig bobilparkering vest i området, på regulert friområde. Både allmennheten og reiselivet nyter godt av begge disse områdene og parkeringsplassene benyttes bl.a. i forbindelse med begravelser.

Sentrumspanen med verneverdig bebyggelse ligger sør, øst og nord for planområdet. Hensynet til kulturmiljøet er viktig å ivareta.

Trafikksikkerhet må ivaretas i hele planområdet og er spesielt viktig når deler av området brukes til parkering og det bl.a. ligger en barnehage her.

Brannsikkerhet må særlig ivaretas i ny bebyggelse som kan grense mot den eksisterende.

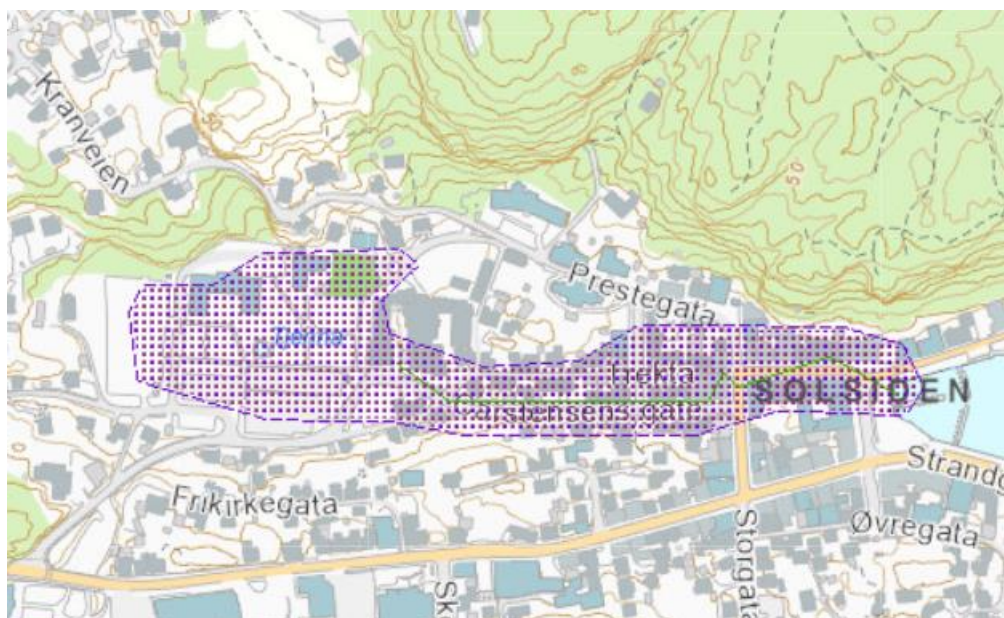
Høringsrundene vil avdekke om det er flere hensyn som berøres.

7) Samfunnssikkerhet

Det skal utarbeides risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) hvor bl.a. temaene nedenfor skal utredes nærmere.

7.1 OVERVANN OG FLOM

Overvannshåndtering kan løses med f.eks. åpne flomveier og fordrøyning. Det er tidligere gjort tiltak på parkeringsplassen for å motvirke det omfanget av flom som har forekommet i området. Kommunen vil følge NVE sin strategi for håndtering av overvann som er 1) fang opp og infiltrer 2) forsink og fordrøy og 3) sikre trygge flomveier. NVE har aktsomhetskart for flom som viser at området ligger innenfor en slik sone.



Kilde: NVE [Reguleringsplan - NVE](#), 27.01.25

7.2 VANN OG AVLØP

Tilstrekkelig slukkevann må være tilgjengelig for evt. ny bebyggelse. Vann- og avløpsnett i området må sjekkes, herunder kapasitet i pumpestasjoner i området og alder på nett i området.

7.3 TRAFIKKSikkerhet

Antall parkeringsplasser og bobilplasser skal avklares. Det er veier med lav fartsgrense i området, men flere boliger gir økt trafikk. Innenfor planområdet ligger også en barnehage og generelt er det mange gående som ferdes i området. På en del av parkeringsplassen vil det bli regulert til et nedgravd renovasjonsanlegg. Bruken av anlegget skaper behov for en god trafikkavvikling.

7.4 BRANN OG REDNING

Lokalt brannvesen har begrenset materiell for redning i høyden. Ved etablering av nye boenheter må dette håndteres, bl.a. med nødvendige oppstillingsplasser for

brannbil. Kapasitet på og tilgang til slokkevann må klareres. Dersom det reguleres til garasje med boliger over, må hensyn til enkel slokking og adkomst avklares.

7.5 FORURENSNING (STØY OG LUFT)

Det reguleres ikke til formål som vil skape forurensning utover parkering.

7.6 FORURENSNING I GRUNNEN

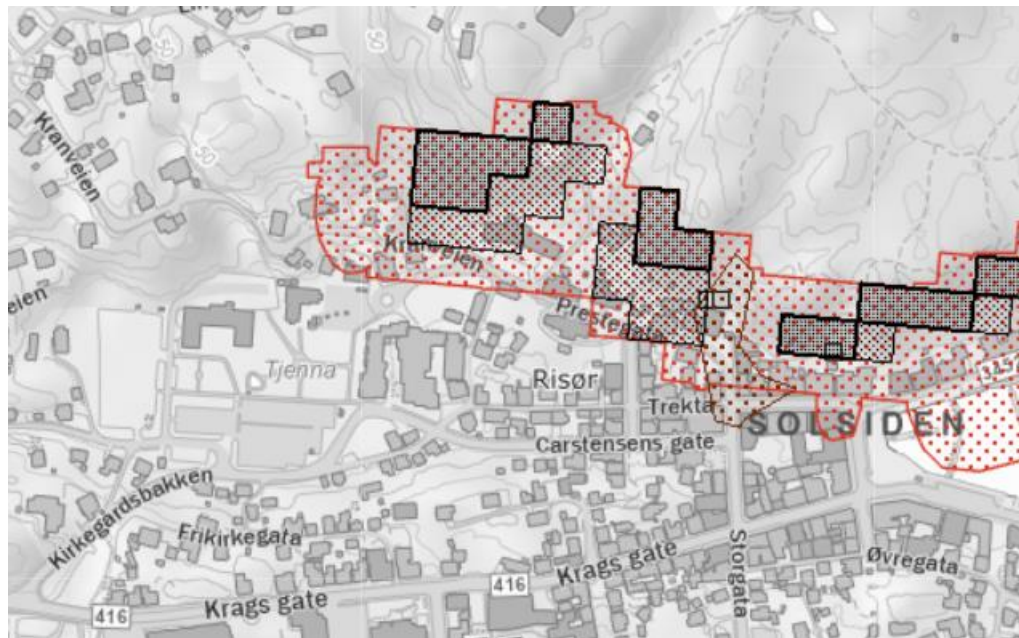
I området er det en stor barkfylling, men det er ingen kjent forurensning fra denne.

7.7 GRUNNFORHOLD

NVE sine veiledere vil bli lagt til grunn i planarbeidet. Kommunen har grunnlag og rapporter fra arbeidet med Tjennabygget i 2017. Det foreligger også grunnboringer fra 1970-tallet og utredninger om massene fra 2014. Det er trolig ikke behov for flere undersøkelser av grunnen, men det vil bli vurdert gjennom planprosessen.

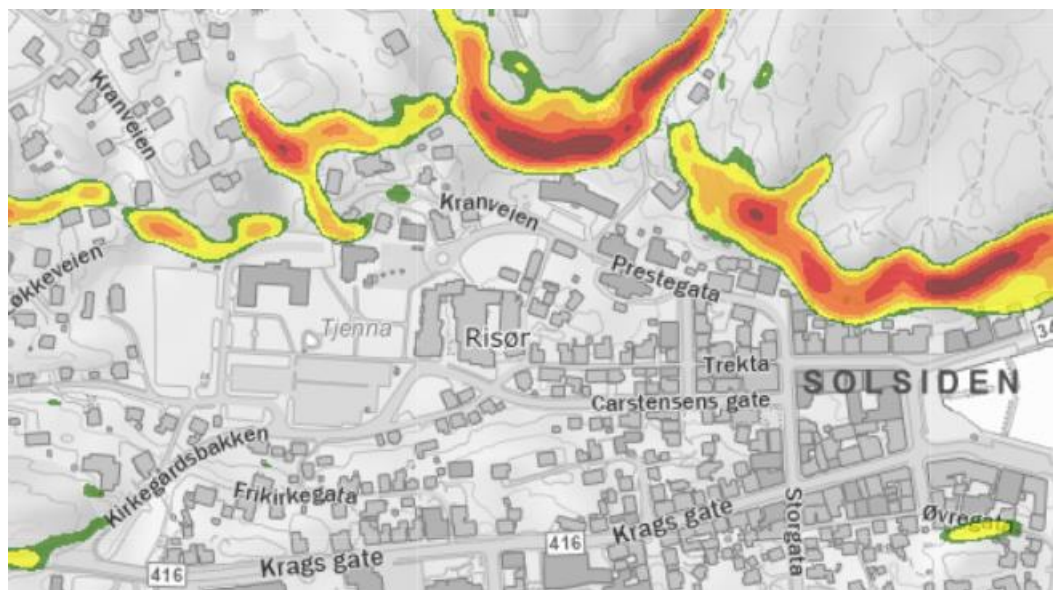
7.8 RAS OG SKRED

NVE Atlas viser ingen aktsomhetsområder for snøskred, steinskred eller jord- og flomskred innenfor størstedelen av planområdet, men Prestegata 15 ligger innenfor et slikt område. I planarbeidet må det redegjøres for om skred i disse områdene kan påvirke planområdet.



Kilde: NVE, [Reguleringsplan - NVE](#), 27.01.25

Bygging i bratt terreng kan medføre skred. NVE sitt kart som viser bratt terreng, baserer seg på helningsgrad. NVE har videre en veileder for bygging i bratt terreng som må legges til grunn for planarbeidet. Krav til sikkerhet skal løses på plannivået, ikke i påfølgende byggesak. Det er arealet nordvest for Tjennagata 9 som har bratt terreng, men også arealet rett nord for Prestegata 15 har bratt terreng.



Kilde: NVE, [Reguleringsplan - NVE](#), 27.01.25

7.9 HAVNIVÅ

Størstedelen av planområdet ligger 3 m.o.h. Arealet hvor det kan være aktuelt med nybygg stiger opp mot kote +29 sør for Kranveien. Ingen av fremskrivningene på Kartverket sin tjeneste «se havnivå i kart» viser at Tjenna er utsatt for havnivåstigning, men NVE Atlas sitt kartlag «stormflo» viser at vannveien rett øst for Tjenna kan påvirkes allerede i dag ved 20-års stormflo. Det har fra gammelt av gått en kanal fra Tjenna til Indre Havn. Høybrekket ligger like øst for planområdet. Sett langt fram i tid, «øvre estimat stormflo 2150», vil hele området for Tjenna kunnen bli dekket av saltvann.



Øvre estimat stormflo i dag, kilde: NVE Atlas, 27.01.25, [NVE Atlas](#)

7.10 KVIKKLEIRE

NVE har også kart som viser aktsomhetsområder for kvikkleire og hvilke områder som ligger under marin grense. Hele planområdet ligger under marin grense, men er ikke vist som aktsomhetsområde for kvikkleireskred. Det er heller ikke angitt kvikkleiresoner i området, men det kan skyldes at det ikke er kartlagt. Temaet må utredes i planarbeidet.

8) Alternativer

Mulighetsstudien for Tjenna ligger til grunn for arbeidet og det pågående arbeidet med Helhetlig boligplan vil også være et relevant kunnskapsgrunnlag som utarbeides for hele kommunen, og som vil kunne påvirke planarbeidet. Planene starter opp samtidig.

0-alternativet er å beholde området som i dag.

Mulighetsstudien innebærer imidlertid flere alternative løsninger som alle vil bli vurdert gjennom planarbeidet.

9) Vurdering av om tiltaket omfattes av forskrift om konsekvensutredninger

§ 6, jfr. vedlegg I, i Forskrift om konsekvensutredninger har regler for hvilke planer som alltid skal utredes. Nye tiltak innenfor planområdet vil i hovedsak være boliger. Kommuneplanen hjemler imidlertid dette formålet og ny plan vil derfor ikke være i strid med overordnet plan.

§ 8, jfr. vedlegg II, angir planer som skal utredes hvis de har vesentlige virkninger for miljø og samfunn som følger av § 10. Fare for, eller konflikt med, kulturmiljø kan være en slik virkning, men det avhenger av hva som skal endres. Også naturmangfold kan påvirkes gitt at det er forekomster i området. Det eneste aktuelle byggeområdet som per i dag ikke allerede er bebygget, er terrenget nordvest for Tjenngata 9. Området må kartlegges i planprosessen. Dersom det blir aktuelt å regulere parkeringsanlegg og en vesentlig utvikling av byområdet, vil det kunne gi behov for konsekvensutredning, jfr. vedlegg II pkt. 10b. Per dato er omfanget ikke avklart. Behovet for utredning vil derfor måtte avklares når planarbeidet har kommet noe lengre.

10) Planprosessen og samarbeid/medvirkning

Krav til medvirkning i planprosessen følger av kap. 5 i plan- og bygningsloven. Jfr. § 5-1 skal kommunen særlig sørge for aktiv medvirkning fra grupper som krever spesiell tilrettelegging, herunder barn og unge.

Tjenna er et område som allerede i dag har stor betydning for allmennheten og hvor kommunen ønsker å regulere for et byrom med høyere kvalitet enn i dag. Området brukes av både barn og unge. Medvirkningsprosessen må derfor legges til rette for god medvirkning fra bl.a. ungdomsrådet (representanter fra skolene), barnas representant og barnehagen som ligger i planområdet. Planarbeidet legges i tillegg frem for Rådet for eldre og personer med funksjonsnedsettelse i flere faser av arbeidet.

Gjennom arbeidet med Mulighetsstudien ble det avholdt folkemøter og det vil være naturlig å gjøre dette på nytt når planforslaget legges ut til høring.

Miljø og teknisk utvalg vil være styringsgruppe for arbeidet, i tillegg til å være planmyndighet.

Enhet for plan og byggesak v/enhetsleder er prosjektleder og arbeidsgruppa vil bestå av interne ressurser på enheten, samfunnsplanlegger og ressurser på enhet for eiendom og tekniske tjenester.

Planen vil bli fremmet i regionalt planforum for drøfting.

Planarbeidet vil pågå i hele 2025 og planlegges lagt ut på offentlig ettersyn høsten 2025. Det er derfor sannsynlig av planarbeidet også vil strekke seg litt ut i 2026.

Vedlegg 1: Mulighetsstudie Tjenna 2023