

# Reguleringsplaninnspill

## Caspersensvei i Risør kommune

Gbnr 15/528 og 15/530



## Dokumentinformasjon

Oppdragsgiver:	CV Eiendom AS v/Frode Antonsen
Tittel på rapport:	Reguleringsplaninnspill Caspersensvei
Oppdragsnavn:	Caspersensvei Regplaninnspill
Oppdragsnummer:	651682-01
Utarbeidet av:	Sigrid Hellerdal Garthe
Oppdragsleder:	Sigrid Hellerdal Garthe
Tilgjengelighet:	Åpen

## Kort sammendrag

Dette dokumentet beskriver forslag til reguleringsplaninnspill for utvikling av boliger i Caspersensvei i Risør kommune, gbnr. 15/530 og 15/528.

Innspillet sendes til Risør kommune, med anmodning om å regulere området som en del av Detaljreguleringsplan for Kjempesteinsmyra.

- I kapittel 1 beskrives bakgrunn for reguleringsplaninnspillet og målsetting.
- I kapittel 2 beskrives planstatus og føringer for arbeidet.
- I kapittel 3 beskrives reguleringsplaninnspillet (hovedgrep, bebyggelse, samferdselsanlegg, teknisk infrastruktur og grønstruktur).
- I kapittel 4 beskrives konsekvenser for miljø og samfunn, basert på kommunens mal for konsekvensutredninger på kommuneplannivå. Sammenligningsgrunnlag er at tomta benyttes til idrettsanleggs- og næringsformål.
- Vedlegg:
  - Vedlegg 1 Forslag til plankart for området
  - Vedlegg 2 Forslag til planbestemmelser
  - Vedlegg 3 Illustrasjonsprosjekt

---

02	20.jan.2026	Justert etter tilbakemeld. fra Risør kommune	SHG	
01	3. nov. 2025	Reg.plan-innspill til Risør kommune	SHG	JN
Ver	Dato	Beskrivelse	Utarb. av	KS

# 1. Innledning

## 1.1. Kontaktinformasjon

Forslagsstiller: Cv Eiendom AS v/Frode Antonsen, [frode@caissaconsult.no](mailto:frode@caissaconsult.no)

Plankonsulent: Asplan Viak AS v/Sigrid Helledal Garthe, Kranveien 62B, 4951 Risør.  
[Sigrid.garthe@asplanviak.no](mailto:Sigrid.garthe@asplanviak.no)

## 1.2. Bakgrunn for reguleringsplaninnspillet:

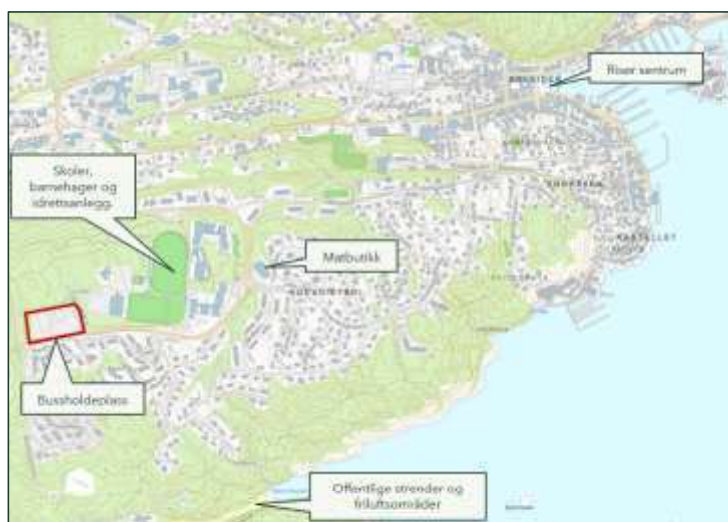
Tomtene 15/530 og 15/528 er eid av forslagstillerne, heretter benevnt som «tomta».

- Tomt 15/528 er avskoget og planert ut til ca kote 80 moh.
- Tomt 15/530 er avskoget og bunndekke er fjernet. Kotehøyde varierer mellom ca kote 82-87 moh.

## 1.3. Mål

Hensikten med innspillet er å tilrettelegge for moderne boliger for unge og eldre. Det ønskes høy tetthet, med både leiligheter, rekkehus og mikrohus. Det planlegges attraktive uteområder med universell utforming.

Planområdet har nærhet til kollektivakse, skole/idrettsanlegg, butikk og friluftsområder, i tillegg til Risør sentrum.



Figur 1-1 Fra tomta (rød firkant) er det nærhet til kollektivtransport, skole/bhg/idrettsanlegg, butikk, bolig- og friluftsområder. Det er ca 900 meter til Randvik og ca 1,6 km til Risør sentrum (inkl. snarveier).

## 2. Planstatus og føringer for arbeidet

### 2.1. Kommuneplanens arealdel

Området er i kommuneplanens arealdel (2019) avsatt til grønnstruktur. En liten flik av planområdet er avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting.



Figur 2-1 Kartutsnitt viser at området er avsatt til grønnstruktur i kommuneplanens arealdel (2019).

### 2.2. Reguleringsplan



Figur 2-2 Utklipp av gjeldende reguleringsplan (1983) hvor tomte er regulert til hhv. tjenesteyting og trafikkformål.

I reguleringsplanen fra 1983 (Plan 1983005) er tomte regulert til offentlig bebyggelse (rød farge), gang og sykkelvei og felles parkeringsplass (grålige farger). Planområdet har ikke blitt utbygd i tråd med planen.

Reguleringsplanen er i motstrid med kommuneplanen. Kommuneplanen har forrang.

### 2.3. Pågående reguleringsplanarbeid

Reguleringsplan for Kjempesteinsmyra er under utarbeidelse. Det ble varslet oppstart 30.10.2022 (plankonsulent Henning Larsen AS). I 2023 ble planområdet utvidet, og plantype ble endret til områdeplan. Justert varsel om planoppstart ble sendt 8.12.2023.

Henning Larsen AS beskriver at hensikten med reguleringsplanen hovedsakelig er 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 å regulere eksisterende skolebebyggelse i øst (i dag uregulert), samt tilrettelegge for etablering av ny eller endret svømmehall. I tillegg vil det gjøres en vurdering av eksisterende situasjon, samt løsning av trafikale vei- og parkeringsløsninger (tekst fra kunngjøringsbrev, varsel om oppstart 08.12.2023. Henning Larsen AS).



Figur 2-3 Kart som viser varsel om planoppstart for områdereguleringsplanen for Kjempesteinsmyra.

Det har i ettertid vært endring av plankonsulent til Asplan Viak AS. Det legges det opp til behandling av reguleringsplanen første halvår 2026.

### 3. Planområdet

Gbnr 15/530 og 15/528 (tomta) ligger langs Caspersensvei i Risør kommune, fylkesvei 3454. Tomt gbnr 15/530 er ca 2 463 m<sup>2</sup>. Tomt 15/528 er ca 5 810 m<sup>2</sup>. Til sammen er tomtene ca 8 273 m<sup>2</sup>.

Begge tomtene er de siste årene blitt fradelte fra 15/1, som er eid av Risør kommune. Det har vært flere politiske saker rundt fradeling og salg av tomtene (se Risør kommunes innsynsløsning: [elInnsyn - Politisk møtekalender](#))

Risør kommune er eier på alle sider av tomta, også et areal mot fylkesveien. Tomtegrensa er 13 meter fra midtlinja i veien. Det ligger en holdeplass for vestgående trafikk rett sør for tomta, med fortau fra østsiden. Holdeplass for østgående trafikk er kantstopp på andre siden av veien (fotgjengerfelt). Gjennomgående fortau er lagt på sørsiden av fylkesveien.

Mot øst er det en kommunal vei inn til idrettsanlegg og barnehage. Her er en stor parkeringsplass og snumulighet.

Mot nord og vest er det grøntområder med skog. På nordsiden er det en tursti som vinterstid brukes som lysløype. Denne brukes mye av skoler/barnehager. Det er nylig utviklet en diskgolfbane som gir ny bruk av skogsområdet. Idrettsanlegget er i løpet av de siste årene supplert med utendørs sandvolleyballbane, basketballbane (skøytebane vinterstid) og padeltennisbaner.



Figur 3-1 Flyfoto som viser tomta og nærområdet. Legg merke til stien med gul strek i skogsområdet (lysløype).

Fra tomta er det ca 650 meter til butikk. Det er gjennomgående fortau og små høydeforskjeller.

Fra tomta er det ca 1,6 km til Risør sentrum. Her er det større høydeforskjeller, men det finnes ulike veivalg og flere snarveier. Det er gjennomgående fortau til Risør sentrum, men en del kanter og høyde- og breddeforskjeller som gjør at det ikke er en universelt utformet gangvei. Det er belysning langs strekningen. Det er lav hastighet (30/40 km/t) og der det ikke er fortau, ferdes gående/syklende langs veikant.

Forbi tomta går det både lokale og regionale busslinjer, i tillegg til forbindelse til ekspressbuss. Bussen til Tvedestrand/Arendal går hver halvtime morgen/ettermiddagen på hverdager, og ca hver/annen hver time ellers (fra kl 06 til kl 21 om kvelden), se rutetabell. Det er mulig å ta bussen til/fra Risør sentrum. Bybussen har sjeldnere avgang, se oppdatert rutetabell.

### 3.1. Reguleringsplaninnspill

Forslagsstillers intensjon er at tomtene reguleres i forbindelse med den pågående reguleringsplanarbeidelsen for Kjempesteinsmyra. Det fokuseres derfor på selve tomta og arealene som tomta grenser mot. Omtale og vurdering av omkringliggende områder gjøres i den pågående reguleringsplanarbeidelsen for Kjempesteinsmyra.

Det er laget en enkel konsekvensutredning for innspilletts konsekvenser for miljø og samfunn (kapittel 4), siden området er avsatt til grønnstruktur i kommuneplanens arealdel, ikke boligformål (jf. KU-forskriftens vedlegg I). Denne KU-en er overordnet, men i tråd med Risør kommunes mal for KU-er på kommuneplannivå. Sammenligningsgrunnlaget er idrettshall/butikkformål, siden det er gitt tillatelse til dette i forbindelse med fradelingssak og disp-sak.

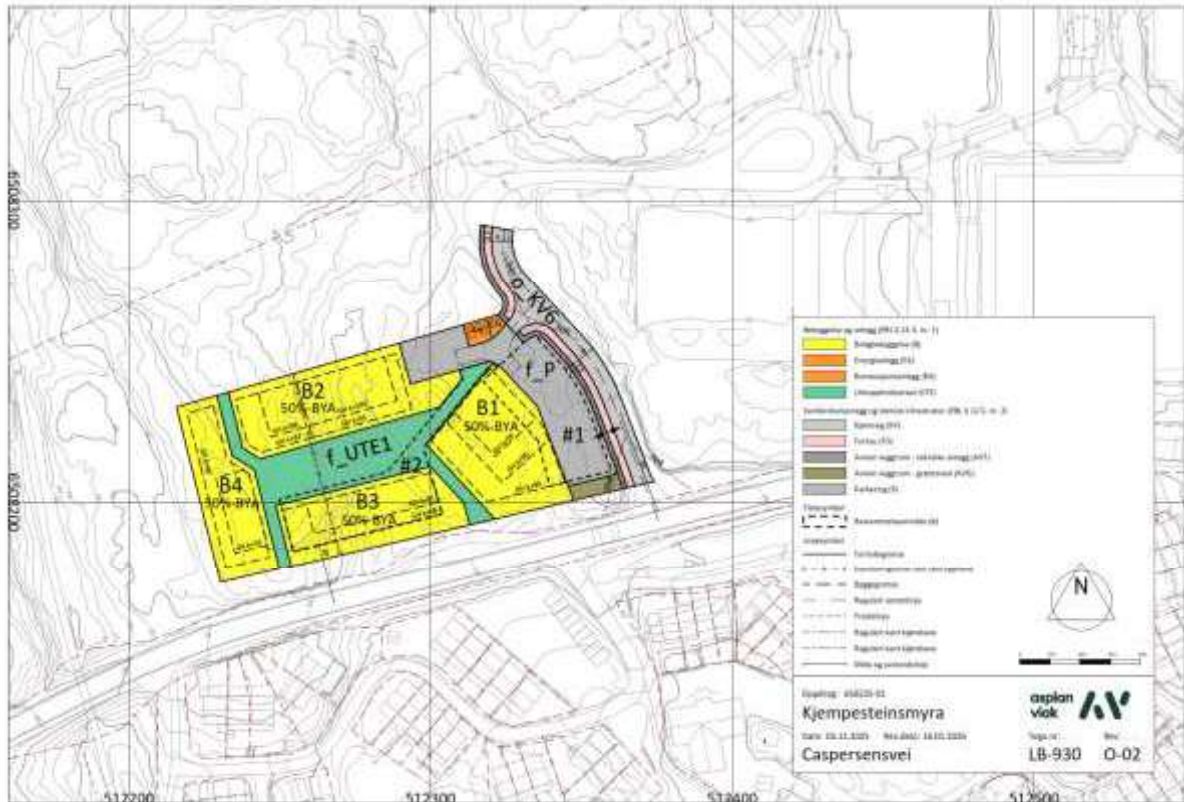
Til reguleringsplaninnspillet følger:

- Innspillsbeskrivelse (dette dokumentet), inkludert vurderinger til VA rammeplan og en enkel KU på kommuneplannivå.
- Vedlegg 1: Forslag til plankart
- Vedlegg 2: Forslag til bestemmelser
- Vedlegg 3: Illustrasjonsprosjekt

#### 3.1.1. Hovedgrep, reguleringsplaninnspill

Planinnspillet skal legge til rette for boligformål, med intensjon om å utvikle tomta til rekkehus/småhus og leiligheter. Det er lagt vekt på gode uterom med universell utforming, i tillegg vil flesteparten av boligene være tilgjengelig boenhet (jfr. Tek17). Det er planlagt et bilfritt uterom mellom byggene. Parkering er mulig i carport, som overflateparkering eller i parkeringsanlegg i kjeller. Det er flere interne forbindelseslinjer på tomta, i tillegg til ulike typer sosiale uterom med grønne preg og oppholdssoner.

Forslag til plankart for reguleringsplaninnspillet:



I plankartet er det lagt opp til boligbebyggelse i fire delområder, B1-B4. Bestemmelser sikrer minimum uteoppholdsareal, grøntområder, møte-/lekeplasser, atkomst for utrykningskjøretøy, overvannshåndtering osv. Det er lagt begrensninger til maks 50 % BYA. Det er også lagt høydebegrensninger for ulike deler av bebyggelsen, med en opptrapping fra sørvest mot nordøst. Det tillates inntrukken toppetasje, takterrasser og heis-/trapperom. Det er lagt byggegrense på 20 meter fra fylkesveien, regnet fra midtlinje.

Det er planlagt renovasjonsanlegg på egen tomt (mot nordøst), RA. Ved kryss mot fylkesveien er det lagt inn siktsoner (20x8) til planlagt gang- og sykkelvei og (6x54) eksisterende fylkesvei. Det samme er gjort fra utkjøring til kommunal vei (3x20), og parkeringsanlegg (2x20). Se vedlegg 3, Illustrasjoner, som viser hvordan bebyggelse og samferdselsanlegg kan utformes.

Tomta har nærhet til fylkesveien på sørsiden, med en skråning mot fylkesveien. På vest- og nordsiden er det enkel atkomst til skogsområdene. Det er en liten skjæring mot nordvest. Mot øst grenser tomta til kommunal atkomstvei til Risørhallen. Hovedatkomsten til tomta vil være fra den kommunale veien. Det er planlagt etablert fortau fram til innkjøring og videre langs den kommunale atkomstveien til Risørhallen.



Figur 3-3 Oversiktsbilde, Illustrasjon som viser mulig utforming av boliger på tomta (Asplan Viak, jan. 2026).

### 3.1.2. Bebyggelse

Det er ikke eksisterende bebyggelse på tomta.

Det planlegges høy tetthet av boliger på tomta, inntil 61 boenheter. Bebyggelsen har to til fem etasjer. Det tillates takterrasser, leegger og inntrukken toppetasje og takterrasser innenfor maksimal høydebegrensning for hvert felt (B1-4, max gesims). I tillegg tillates heis/trappetårn og tekniske installasjoner inntil 1,2 m over maks gesimshøyde. Bebyggelsen er lagt med en opptrapping fra sørvest mot nordøst. Det er lagt lavere bebyggelse mot fylkesveien. Inntrukken toppetasje vil i mindre grad bli synlig fra fylkesveien (se illustrasjoner).

Bebyggelsen er høyere enn omkringliggende boligbebyggelse, men den vil ikke ødelegge utsikt eller solforhold. I de øverste etasjene vil det være nydelig utsikt og svært gode solforhold gjennom hele året, noe som bidrar til å øke prosjektets bokvalitet og attraktivitet. Perspektiv fra Stangholmen viser at prosjektet så vidt er synlig, mens eksisterende boligbygg i framkant vises godt (se illustrasjoner).

Risørhallen har mønehøyde 95,2 m, og viser hvordan området landskapsmessig tåler en viss høyde, uten at det gir store ulemper for eksisterende bebyggelse.



Figur 3-4 Perspektiv fra øst mot vest som viser Risørhallens høyde mot fylkesveien. Foto fra 2010 pga. mindre vegetasjon i forkant. Google maps.



Figur 3-5 Perspektiv fra vest mot øst. Taket til Risørhallen er så vidt synlig. Foto fra 2010, Google maps.



Figur 3-6 Kartet viser gul støysone slik det framkommer i Naturbase-kartet.

I støysonekartet for riks- og fylkesveier (Naturbase) ligger deler av arealet i gul støysone. Gul sone innebærer at bolig tillates, forutsatt av at effekten av støyreducerende tiltak dokumenteres. Retningslinje for støy T-1442 skal legges til grunn for prosjektering av støyreducerende tiltak på bygg og uteoppholdsområder.

### 3.1.2.1 Parkering

Det er planlagt en parkeringsdekning på inntil 1 parkeringsplass pr boenhet, hvorav 5 % skal være HC-plasser. I tillegg kommer minimum fem gjesteparkeringplasser, hvorav to er HC-plasser. Innenfor område regulert til felles parkering (f\_P) tillates oppført carportanlegg med flatt tak/pulttak og maks gesimshøyde 3,5 meter over bakken. Deler av parkeringen tillates etablert som kjellerparkering med direkte innkjøring fra kommunal adkomstvei, angitt med avkjørselspil på

plankartet. Det er mulig å etablere en innvendig atkomst til bygg B1 fra p-kjeller. Det kan også være mulig å etablere innvendig atkomst via kulvert til trapper/heis i bygg B2.

I illustrasjonene (vedlegg 3) er det vist hvordan en parkeringsløsning kan utformes for å romme en p-plass pr boenhet samt gjesteparkering. HC-parkeringsplasser (5 %) etableres i carport og/eller som utendørsplasser.

Det tilrettelegges for sykkelparkeringsplasser i sportsboder eller i egne stativ utendørs. I bestemmelsene tillates enkel konstruksjon for takoverbygg til sykkelparkering.

### 3.1.2.2 Renovasjon

Det er lagt til rette for nedgravd renovasjonsanlegg mot nordøst. Renovasjonsbilen vil kunne benytte snuhammer, hvilket gir enkel betjening av det planlagte renovasjonsanlegget.

RTA har vurdert areal avsatt til renovasjonsanlegg (RA), og bekrefter at området kan ivareta framtidig renovasjonsløsning (minimum 5 fraksjoner/containere). De anbefaler også en liten bod for oppbevaring av f.eks plastavfall samt poser/sekker, for eksempel etablert som en forlengelse av carportene.

### 3.1.2.3 Arkitektur

Det er lagt opp til moderne bebyggelse. I bestemmelsene er det lagt vekt på å sikre variasjon og gode bokvaliteter gjennom at bebyggelsen skal ha varierende høyde og/eller veggliv. Det bidrar til å skape rytme og skala. Rekkverk og levegger på takterrasser skal ha transparent utførelse og plasseres tilbaketrukket fra veggiv.

Tre skal være dominerende fasadekledning. Det er krav om at balkongene skal utformes som en integrert del av arkitekturen.

I illustrasjonsprosjektet er det foreslått en utforming som følger prinsippene i disse bestemmelsene.

## 3.1.3. Grønnstruktur og uteområder

### 3.1.3.1 Hovedgrep utomhus

Tomta utformes med et stort utendørs oppholdsrom mellom byggene. Her er det lagt opp til et bilfritt område med gode forbindelseslinjer og ulike typer sosiale uterom med grønne preg og oppholdssoner.

### 3.1.3.2 Lek og uteopphold

Det er krav om minimum 50 m<sup>2</sup> per boenhet til uteoppholdsareal (kommuneplanbestemmelsene § 2.8a). Av dette skal det settes av minimum 8 m<sup>2</sup> per bolig til privat uteoppholdsareal gjennom balkongløsning, på terreng, eller på takterrasse.

I området mellom bebyggelsen er det regulert inn eget areal til felles lek og uteopphold (f\_UTE). Her er det plass til f.eks treningsapparater, spill/lekeområder, grill/samlingsplass. Også innenfor arealer regulert til boligbebyggelse (B) er det plass til eksempelvis dyrkingsområde og benker/bord, i tillegg til trær, bed, hekker osv.

Uteoppholdsarealene er tenkt for et bredt spekter av aldre, fra småbarn til eldre. Arealene er for beboere og deres besøkende (ikke offentlig bruk). Borettslag/sameie/beboere vil ha ansvar for drift/vedlikehold av arealene.

Område f\_UTE tas med ved beregningen av uteoppholdsareal. Kommuneplanens bestemmelser om et større lekeområde/ballplass for hver 50. boenhet er ikke videreført i denne detaljreguleringen. Årsaken er tomtas størrelse, og at det er store uteoppholdsarealer og offentlige arealer for lek i umiddelbar nærhet til tomta, f.eks disk-golf-løype, lysløype, store skogsområder og stier, fotballbaner, idrettshaller, svømmehall, volleyballbane, basketballbane, padeltennisbaner, skøytebane (vinter) og lekeplasser.

### 3.1.3.3 Forbindelseslinjer

På tomta planlegges gangveier mellom bebyggelse og målpunkt (fra parkering/sykkelparkering til bebyggelse, til snarvei til holdeplass/fortau, mellom ulike uteoppholdsrom). Disse vil anlegges både i f\_UTE og felt B1-4. En del veier skal ha tilstrekkelig bredde for å håndtere utrykningskjøretøy, det vil si minimum 4 meters bredde. Gangveiene internt på tomta skal ha universell utforming.

Innspillet berører ikke viktige turveier i grønnstrukturen mot vest og nord (lysløype, disk-golf-bane, stier). Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Det er lagt opp til hovedatkomst fra Caspersensvei), som er kommunal samleveg med fortau, på nordøstlige side av tomta. Det er lagt opp til et t-kryss mot kommunal veg ved hovedatkomst, samt mulighet for innkjøring til p-anlegg angitt med avkjørselspil på plankartet (avstand >30 m fra vegkant i kryss ved fylkesvegen). Siktsoner er tegnet inn i plankartet (både for kommunal veg og fylkesveg).

Langs fylkesvegen vil det være g/s-veg eller fortau. Det er holdeplass rett sør for tomta (vestgående), og fotgjengerovergang for atkomst til kantstopp for østgående trafikk.

### 3.1.3.4 Energiforsyning

Glitre nett opplyser (jan 2026) at det ligger høyspentkabel i Caspersensvei og i adkomstveien inn til idrettshallen. Inntil 60 boenheter gir effektbehov på 600 kW, hvilket betyr at det mest trolig må inn egen nettstasjon på 2,5x3m med driftsadkomst. Det vil være byggeforbudssone på 5,0 m rundt nettstasjonen, det vil si minimum 5,0 m avstand til nærmeste bygg, men nettstasjonen kan plasseres nærmere nedgravd container.

Det er tegnet inn areal for nettstasjon mot nordøst (EA), i nærheten av renovasjonsanlegg. Varmesentral for brønnpark vil enten være i tilknytning til parkeringskjeller eller i byggene i felt B2.

Det er ikke mulig å få nøyaktig svar på energiforsyning før en søker om tilknytning til større anlegg (Glitre nett). Det vil først gjøres i forbindelse med detaljprosjektering/-planlegging av byggene.

I byggene vil det etterstrebes løsninger som reduserer energiforbruk. Energisertifisering av bygg, bergvarme og vann-til-vann-teknologi kan være eksempler på tiltak som reduserer energiforbruket. Solcellepanel på tak tillates.

### 3.1.3.5 Vannforsyning og brannvann

Vann tas fra kommunal vannledning i Caspersens vei.

Det er ikke klart om den kommunale vannledningen har kapasitet til å tilfredsstille det preaksepterte ytelseskravet til brannvannsmengde som er 50 l/s for større leilighetsbygg (felttest må gjennomføres). Alternativet vil være å montere en trykkforsterker på eksisterende kommunal vannledning for å øke kapasiteten.

Det vil etableres tilstrekkelig antall brannvannsuttak i kum eller hydrant til å tilfredsstille preaksepterte ytelseskrav for avstand til bygningenes hovedangrepsvei. Disse bør plasseres i og langs brøytete veier og gangarealer.

### 3.1.3.6 Spillvann

Spillvann fra den planlagte bebyggelsen kobles til kommunal spillvannsledning i Caspersens vei og ledes videre til kommunalt renseanlegg.

### 3.1.3.7 Overvann

I rammeplanen for *reguleringsplanen for Kjempesteinsmyra* vil eksisterende forhold og prinsipløsninger for VA beskrives, med en nærmere redegjørelse av vannforsyning, avløp, overvannshåndtering og flomveier. Området har, og vil fortsette å ha, naturlig avrenning mot sør, også etter utbyggingen.

Overvann fra det nye boligarealet kobles til kommunal overvannsledning i Caspersens vei, men mengden må begrenses. Det er ikke avklart hvor mye overvann som kan slippes inn på eksisterende ledning, men det antas at det er akseptabelt å forutsette samme mengde som avrenningen før arealet ble bearbeidet.

Etter utbygging vil avrenningen normalt øke betydelig som følge av mer tette flater og mindre lagring av overvann i vegetasjon og terrengsvanker. Overvannet kan samles i gatesluk og taksluk på normal måte, og ledes i rør til et åpent eller lukket fordrøyningsanlegg med tilstrekkelig volum. Overvannsmengden som videreføres til kommunal ledning begrenses til avtalt mengde og resten lagres frem til nedbøren avtar og fordrøyningsanlegget tømmes.

Fordrøyningsanlegget må ligge nær tilkoblingspunktet til kommunal overvannsledning slik at det kan ta imot overvann fra hele det nye området. Fordrøyningsvolumet kan bygges med betongrør eller plastkassetter under bakken. En åpen løsning i form av en terrengforsenking som kan fylles med vann er også mulig, dersom det lar seg integrere i utomhusanlegget. Videreført vannmengde kan begrenses ved hjelp av innsnevret utløpsledning eller virvelkammer.

I tillegg til separat fordrøyningsanlegg bør det etableres fordrøynings- og infiltrasjonsløsninger inne i byggeområdet. Aktuelle tiltak kan være:

- gatesluk og overvannskummer som slipper overvann ned i løssprengt fjell og steinfylling under boligarealet. Overvannet vil antagelig renne ned til fjelloverflaten under og ut mot arealene på siden slik som før, men med en betydelig forsinkelse.
- takhager og sedumdekker på takene.
- regnbed og forsenkinger i utearealene.

Tiltakene må tilpasses til utformingen av bebyggelsen og utearealene, men vil i sum kunne håndtere små nedbørsmengder inne i byggeområdet.

Det kan oppstå situasjoner der overvannsanlegget overbelastes av ekstremnedbør eller ikke fungerer som forutsatt på grunn av manglete vedlikehold, snø og is mm. Det er derfor nødvendig å etablere slikt terrengfall at overvann kan renne på overflaten til resipient uten å gjøre stor skade. Det bør sikres at flomveiene fungerer selv i perioder med snø og at de ikke så enkelt ødelegges av senere tiltak iverksatt av beboerne (igjenfylling av grøfter mm). Det enkleste er å anlegge kjøreveier og gangveier lavere enn bebyggelsen og med fall ut av byggeområdet. Det må hensyntas ved utarbeiding av situasjonsplan og høydeplan.

De beskrevne tiltakene tilfredsstiller 3-trinns strategien for håndtering av overvann:

- mindre nedbørsmengder infiltreres og håndteres lokalt.
- større nedbørsmengder fordrøyes.
- ekstremnedbør avledes og videreføres via trygge flomveier.

### 3.1.3.8 Prinsippkisse, VA og overvann



Figur 3-7 Prinsippkisse for VA og overvann. Asplan Viak, 30.10.2025.

### 3.1.3.9 Prinsippkisse, flomveier



Figur 3-8 Prinsippkisse, flomveier. Asplan Viak, 03.11.2025.

### 3.1.4. Rekkefølgebestemmelser

Det er lagt inn rekkefølgebestemmelser for å sikre en hensiktsmessig gjennomføring av utbygging på tomta.

Utbyggingen vil foregå trinnvis og det tillates etablert midlertidig parkering på felt for rekkehus mot Caspersensvei (#2, over felt B3), mens parkeringskjeller og parkeringsanlegg over parkeringskjeller bygges (samtidig med B1).

Før det gis rammetillatelse til boligbebyggelse i feltet, skal det foreligge utomhusplan og tekniske planer, i tillegg til dokumentasjon som redegjør for bebyggelsens utforming, material- og fargebruk.

Før det kan gis brukstillatelse for boligbebyggelsen innen felt B2 og B4 skal renovasjonsanlegg i område RA, minimum privat uteoppholdsareal og minimum 50% av uteoppholdsareal f\_UTE1 være ferdig opparbeidet.

Før det kan gis brukstillatelse for boligbebyggelsen i felt B1 og B3 skal parkeringsanlegg innenfor bestemmelsesområde #1 og alt av uteoppholdsareal innenfor f\_UTE1 være ferdig opparbeidet.

Før det gis ferdigattest for prosjektet skal sammenhengende fortau fra busstopp (for vestgående trafikk på Caspersensvei) og frem til avkjørsel fra o\_KV6 være ferdig opparbeidet.

## 4. Konsekvenser for miljø og samfunn

Det er i det følgende gjort en enkel og overordnet konsekvensutredning av konsekvenser for samfunn og miljø. Malen fra Risør kommune (metodikk for KU utarbeidet i forbindelse med KPA, 31.10.2024) er lagt til grunn.

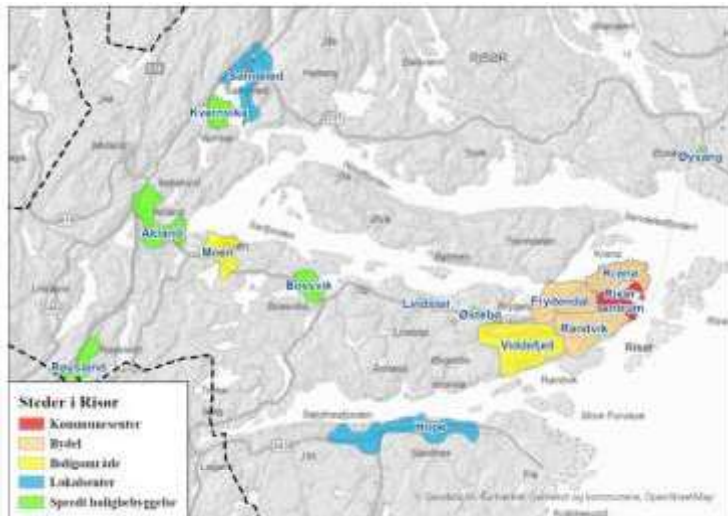
Som sammenligningsgrunnlag for konsekvensutredningen (0-alternativet) er det lagt inn at tomta benyttes til idrettsanleggs- og næringsformål. Dette er relevant fordi bystyret gjennom flere saker har gitt tillatelse til at tomtene fradeles og bebygges. I forbindelse med fradeling er det samtidig gitt aksept for at både 15/528 og 15/530 bebygges, jfr. pbl §26-1. Det er også gitt dispensasjon fra kommuneplanformålet (grønnstruktur).

### 4.1. Overordnet vurdering: I samsvar med mål i kommuneplanens samfunnsdel og arealstrategier?

I kommuneplanens samfunnsdel 2023-2035 (vedtatt 2024) er den overordnede målsettingen «sammen om et bærekraftig og levende samfunn». Innenfor samfunnsutvikling er det en målsetting om «et variert og attraktivt boligtilbud», med «Sånn gjør vi det» bestående av følgende punkt:

- *Er pådriver for et mangfoldig boligtilbud bla. rettet mot eldre, barnefamilier og yngre mennesker.*
- *Stimulerer til utvikling av boligområder og boligtyper som møter det nye boligbehovet som følger av befolkningsutviklingen og de store industrietableringene i regionen.*
- *Bidrar til en boligpolitikk som ivaretar de som har lav betalingsevne (sosial boligpolitikk)*
- *Stiller krav om at boligprosjekter skal ta hensyn til demografiutviklingen, og bidra til et aldersvennlig samfunn med kort avstand til viktige tjenestetilbud*
- *Bevarer og videreutvikler gode friområder, kulturmiljøer og møteplasser i samarbeid med innbyggere, lag og foreninger.*
- *Kommunen skal legge til rette for etablering av nye boligområder og ha fokus på fortetting i eksisterende boligområder der det kan være aktuelt.*

I Arealstrategier for Risør kommune 2023-2035 er det blant annet definert at ny boligbebyggelse og fortetting skal lokaliseres slik at minimum 90% av nye boliger skal bygges innenfor områdene i kartet:



Figur 4-1 Kart fra arealstrategiene som viser hvor ny boligbygging fortrinnsvis skal foregå.

Dette boligprosjektet i Caspersensvei er innenfor området «Randvik», som er definert som en bydel til Risør sentrum.

I punkt 3 (arealstrategier) beskrives tema som det skal tas særlig hensyn til ved nye utbygginger:



- *Bevaring av naturmiljø, friluftsområder, matjord og kulturmiljø.*
- *Tilgang til grøntområder, møteplasser og natur i nærmiljøet.*
- *Klimarisiko og klimatilpasning - forebygge uønskede hendelser som flom, tørke og skred.*
- *Sentralitet og tilgjengelighet.*
- *Muligheter for samlokalisering, sambruk og transformasjon ved utvikling av eksisterende byggeområder.*
- *Idrettsanlegg og tilrettelagte områder for barn og unge. Det skal sikres gode arealer til rekreasjonsformål, idrett og friluftsliv.*
- *Trygg skolevei og muligheter for gang/sykkelvei.*
- *Varierte og tilgjengelige boligtyper for alle aldersgrupper og for innbyggere i ulike livssituasjoner og som bidrar til en god og tilpasset samfunnsutvikling.*
- *Bruk av klima- og miljøvennlige materialer og byggemetoder samt energiløsninger.*
- *Estetikk, god stedstilpasning og bokvalitet ved planlegging og utforming av nye boområder.*
- *Avsettes store nok sammenhengende areal i utbyggingsområder, hvor det fortrinnsvis skal sørges for infiltrasjon og fordøyning av overvann, og sikres flomveier gjennom blågrønne strukturer.*
- *Tilgang til trygt og nok drikkevann.*

Reguleringsplaninnspillet er i tråd med disse punktene. Nærhet til natur, friluftsområder, turveier, idrettsanlegg og rekreasjonsområder er et stort fortrinn. I tillegg er det kort avstand til skoler, barnehager, butikk og kollektivtransport. Det er også nærhet til Risør sentrum med alle fasiliteter og tjenester (under 2 km). I prosjektet legges det opp til varierte boligtyper, fra leiligheter til rekkehus og mikroboliger. Dette er boligtyper det vil være stort behov for de neste årene, både på grunn av økende antall eldre og fordi husholdningene blir mindre og vil bestå av færre personer. Håndtering av VA sikres gjennom Rammeplan VA til reg.plan for Kjempesteinsmyra. Overvann omtales i kap. 3.1.4

Samlet sett vurderes innspillet å være i samsvar med kommuneplanens samfunnsdel og arealstrategiene, og vil bidra til å nå kommuneplanens målsettinger (positiv konsekvens).

## 4.2. Miljø

### 4.2.1. Naturverdier og naturmangfold

Beskrivelse	Verdi	Påvirkning	Konsekvens
<p>Tilstanden på tomta er endret fra det som er kartfestet i det offentlige kartgrunnlaget og naturbase. Sammenligningsgrunnlaget er derfor «grått» areal og bebyggelse, ikke natur.</p>  <p><i>Figur 4-2 Tomta sett fra øst (ved Risørhallen). Foto sep.25, SHG.</i></p>	<p>Tomt 15/528 er avskoget og det er gjort vesentlige terrenginngrep. Tomta er planert ut med grå overflate (stein, pukk og grus). Tomt 15/530 er avskoget. I forbindelse med fradelingssaken (2022) ble det gitt tillatelse til byggetiltak her (padeltennisbane/idrettsanlegg). Tomta planlegges sprengt ut, og steinmasser vil fordeles over begge tomtene. Det er ikke naturverdier på tomta i dag, og heller ikke i sammenligningsalternativet.</p>  <p><i>Figur 4-3 Tomtas nærområder er kartlagt iht NiN-metodikken (blå områder), uten spesielle funn etter NiN-instruksen.</i></p>	<p>Det vurderes å være tilstrekkelig kunnskapsgrunnlag om tomta. I reg.plan-innspillet legges det opp til boliger, men også grønnstruktur, gangveier og forbindelseslinjer. Tomta vil tilrettelegges med trær, beplantning, plener. Det vil etterstrebes en god overgang til omkringliggende terreng mot vest og nord.</p>	<p>Positiv. Det vurderes at reg.planinnspillet bedrer tilstanden ved økt biologisk mangfold og artsmangfold og lavere barrierevirkning enn sammenligningsgrunnlaget (idrettshall, butikk, store parkeringsareal). Nå planlegges det store uterom, beplantning, trær, vegetasjon, kantsoner.</p>

### 4.2.2. Vannmiljø og naturverdier i vann

Ikke relevant da det ikke er kartlagte bekker eller vann på tomta.

Håndtering av overvann beskrives i kapittel 3, og vil detaljeres i forbindelse med videre planlegging. Det vises også til reguleringsplanen for Kjempesteinsmyra, der det vil utarbeides en rammeplan for VA.

Konsekvens: Nøytral - berøres ikke.

### 4.2.3. Landskap

<p>Beskrivelse</p> <p>Landskapet på tomta er endret fra det som er registrert i det offentlige kartgrunnlaget. Tomt 15/528 er planert, og det er gitt tillatelse til planering av tomt 15/530. Sammenligningsgrunnlaget er derfor «planert» og bebygd areal, ikke naturlig landskap.</p>  <p><i>Figur 4-4 Bilde fra 2022, Google maps</i></p>  <p><i>Figur 4-5 Bilde fra befarig sep. 2025, SHG.</i></p>	<p>Verdi</p> <p>Tomtas inngrepsgrad defineres som høy, ved at vegetasjon er tatt ut, og store deler av tomta planert. Det er lite mangfold, særpreg eller identitet knyttet til dagens situasjon, men i sammenligningsgrunnlaget er det lagt inn idrettshall og butikk (ukjent høyde). Landskapsrommet til fylkesveien er endret ved at vegetasjonen på begge sider av veien er tatt ned. Området framstår som mer åpent og oversiktlig enn for få år siden.</p>	<p>Påvirkning</p> <p>Det vurderes å være tilstrekkelig kunnskapsgrunnlag om tomta. I reg.plan-innspillet legges det opp til boliger som vil danne en ny landskapsvegg mot fylkesveien, men med en opptrapping fra sør mot nord, slik at de høyeste bygningene legges i bakkant. Mot veien vil det være rekkehus. På lengre avstand vil boligbyggene være synlige, med høyde nær mønehøyde på Risørhallen. Området mellom Grønningveien og Caspersensvei utgjør en topografisk høyde i området. Det er imidlertid få utsiktspunkt eller områder hvor en kommer spesielt høyt opp for overblikk og utsikt. En utbygging av tomta forhindrer ikke viktige siktlinjer, men er del i en videreutvikling og fortetting av de store boligområdene i området. Det er ingen som får redusert utsikt eller solforhold på grunn av en utbygging, da landskapet og bebyggelsen for øvrig vender seg mot sør, mot sjøen og sola. Spesielt relevant for landskapsendringen er boligene litt lenger vest i Caspersensvei, som har to etasjes rekkehus mot veien.</p>  <p><i>Figur 4-6 Bilde fra Google maps viser boliger i Caspersensvei 44 (fra 2010 pga mest sammenlignbar situasjon ifht vegetasjon som nå er tatt ned). Bakkenivå på tomta er imidlertid høyere enn disse boligene, slik at de kommer noe høyere.</i></p> <p>Landskapet vil framstå som bebygd, men det er i tråd med øvrig preg i de store boligområdene på Randvik/Viddefjell. Områdets sentralitet, særlig mot Risørhallen (mønehøyde 95 moh) medfører at det tåler høy utnyttelse.</p>	<p>Konsekvens</p> <p>Nøytral. Sammenlignet med idrettshall/butikk vurderes konsekvensen å være nøytral. Boligene blir ikke mer eksponert eller medfører endret landskap sammenlignet med dette.</p>
---	--	--	---

#### 4.2.4. Naturressurser

Temaet omtales ikke grundig, da det ikke er kartlagte naturressurser på tomta (avskoget og planert), eller et relevant tema for sammenligningsgrunnlaget (idrettshall/butikk).

Det vurderes som at kunnskapsgrunnlaget er godt nok. Det er ikke registrert jordbruk, utmark eller vann på tomta. Det er heller ikke registrert mineralressurser her. Masser fra 15/530 planlegges fordelt på hele tomta (15/530 og 15/258).

Konsekvens er nøytral; berører ikke.

#### 4.2.5. Forurensing og støy



Beskrivelse	Verdi	Påvirkning	Konsekvens
Tomtene ligger langs fylkesvei 3452 i Risør kommune. Vegen har ca 3100 ÅDT (beregnet for 2024, Vegdatabanken). Andel tunge kjøretøy er 8 %.	 <p>I Naturbases støykart (veitrafikkstøy) framgår det at deler av tomta er i gul støysone fra fylkesveien. I gul støysone vil gjennomsnittlig støybelastning være på 52 - 62 desibel, målt 4 m over bakken (kilde: SVV). Dette er over den anbefalte støygrensen for boliger og annen støyfølsom bebyggelse. Det er ikke kartlagt grunnforurensing eller andre kjente forekomster av forurensing i området.</p>	Deler av bebyggelsen er i gul støysone. Det må gjøres tilpasninger for bebyggelsen for å unngå store ulemper og støyplager fra veien. Det er også lagt opp til at mesteparten av uteområder er i de store fellesarealene mellom bebyggelsen. Det er vurdert at utbyggingen ikke vil skape forurensing i omgivelsene.	Konsekvens for støy er noe negativ. Det er vurdert at området i noen grad kan være utsatt for støy, men at avbøtende tiltak er ukomplisert. Det er nøytral konsekvens for forurensing, da innspillet ikke vil skape forurensing i omgivelsene.

#### 4.2.6. Klimagassutslipp

Beskrivelse	Verdi	Påvirkning	Konsekvens
Det er ikke kjent at det tidligere er gjort noen klimagassberegninger av tiltakene på tomta.	Klimagassutslipp fra arealbruksendringen vil være lav i og med at eksisterende vegetasjon og jord er fjernet og stor deler av området ferdig planert (jfr sammenligningsgrunnlaget). I kommunens veiledning skal en se på både arealbruksendring, utslipp fra bygging (materialbruk/energiløsning) samt driftsfase i 20 år. For planforslaget er det ikke gjort beregninger av hva resterende tomtebearbeiding og etablering av bygg, infrastruktur og uteområder vil innebære av klimagassutslipp. Fremdeles er det stor usikkerhet til materialvalg, utforming osv.	Arealbruksendring vil være fra planert område til bebygd område. Det vil i tillegg være utslipp fra bygge- og anleggsfase samt fra framtidig drift gjennom 20 år. Energiløsninger vil planlegges og velges med intensjon om energieffektive og driftssikre løsninger. Mye av klimagassutslippene fra bygging av en leilighet kommer fra produksjon og transport av byggematerialer, energieffektivitet under	Det forventes et stort klimagassutslipp for etablering av inntil 58 boliger og uteområder, men det er krevende å gjøre beregninger fra sammenligningsgrunnlaget (idrettshall/butikk). Vi vurderer at det kan være mer utslipp knyttet til 58 boenheter enn idrettshall/butikk, først og fremst på grunn av mer bebygd areal (høyere tetthet i bygg). Konsekvens vurderes til <u>noe negativ</u> , men her er stor usikkerhet til omfang, materialvalg på nåværende tidspunkt, samt om sammenligningsgrunnlaget.

	<p>Dette må evt. vurderes i detaljprosjektering.</p>	<p>konstruksjon, og avfallsbehandling. Det er ikke gjort beregning på hva som vil være forskjell på etablering av butikk/idrettshall og boliger.</p>	
--	--	--	--

#### 4.2.7. Naturfare (ras, skred, flom, klimatilpasning)

<p>Beskrivelse</p> <p>Tomta er vurdert i kartløsningen NVE Atlas. Kartlag ras, skred, flom, kvikkleire, løsmasser.</p>	<p>Verdi</p>  <p><i>Figur 4-7 Kart fra NVE som viser avrenning mot hhv. sør og nord (rosa strek). Det er også vist aktsomhetsområder for flom.</i></p> <p>Tomta er en del av de høyeste partiene i området. Rett nord for tomta går skillet mellom avrenning mot hhv. sør og nord. Tomta vil ha avrenning mot sør. <u>Overvann er beskrevet i kapittel 3.</u></p>  <p><i>Figur 4-8 Kart fra NVE som viser aktsomhet for kvikkleire.</i></p> <p>Området er ikke i sone for aktsomhet for kvikkleire. Området er ikke utsatt for ras eller skred. Området er ikke utsatt for havnivåstigning.</p>	<p>Påvirkning</p> <p>Utsjekk av diverse kartlag viser lav fare for naturhendelser, noe som er logisk mtp landskap, terreng og grunn.</p> <p>Ekstremnedbør (styrtregn) må håndteres gjennom gode overvannssystemer, spesielt for å unngå ulemper for fylkesvei og bebyggelsen sør for denne.</p> <p>Området kan være utsatt for tørke, da det er soleksponert og har lite naturlig vanntilførsel gjennom terreng.</p> <p>Området kan også være utsatt for vind.</p>	<p>Konsekvens</p> <p>Nøytral konsekvens, vurdert mot sammenligningsgrunnlaget. Overvann vurdert som mest sannsynlig fare.</p> <p>Både for butikk/idrettshall og for boliger vil overvannsfare håndteres i videre planlegging/utbygging. Avbøtende tiltak vurderes som ukomplisert og vil ivaretas i videre planlegging.</p>
--	---	--	---

### 4.3. Samfunn

#### 4.3.1. Kulturminner og kulturmiljø

Temaet berører ikke tomte, da det ikke er kulturminner eller kulturmiljø på tomte (avskoget og planert).

Det vurderes som at kunnskapsgrunnlaget er godt nok. Det er heller ikke registrerte kulturminner i nærområdene.



Figur 4-9 Kart fra Naturbase viser at det ikke er kulturminner/kulturmiljø i randsonen til tomta. Nærmeste registrerte kulturminne er ca 100 meter nordvest for 13/530, og vurderes ikke som relevant.

Konsekvens er nøytral; berører ikke.

#### 4.3.2. Friluftsliv, grønnstruktur og nærmiljø

Beskrivelse	Verdi	Påvirkning	Konsekvens
Tomtene ligger i umiddelbar nærhet til skogs- og friluftsområder.	<p>Området er kartlagt som «svært viktig friluftsområde» (2016), som del av arealet Linkmasta/lysløypa, men jfr. sammenligningsgrunnlaget er det gitt tillatelse til fradeling/disp.</p> <p>Det er flere verdifulle friluftsområder i nærområdene, spesielt mot Randvik- og strandsone og sjø-områdene på sørsiden.</p>  <p>Figur 4-10 Kart som viser kartlagte friluftsområder med verdi viktig/svært viktig (røde områder).</p>  <p>Figur 4-11 Det er flere kartfestede stier i områder, men enda flere ute i terrenget. Mye brukte friluftsområder (nærmiljø).</p>	<p>Det vil bli lagt vekt på gode overganger mellom utbyggingsområdet og arealene rundt.</p> <p>Tomta vil ikke berøre turveier, lysløype eller turstier i området.</p> <p>Utbyggingen vil være synlig fra nærområdene.</p> <p>Området vurderes å ha preg av mye bebyggelse, og er et mye brukt nærområde.</p>	<p>Noe negativ.</p> <p>Rekreasjonsområder, friluftsområder, turterreng, turdrag og stier påvirkes ikke direkte.</p> <p>Det vurderes at formålet «boliger og private uteområder» har mindre attraktivitet, relevans og betydning for folk som ferdes i området og for nærmiljøet enn formålet «idrettshall/butikk», og derfor settes konsekvensen til «noe negativ».</p>

	<p>I området mellom Grønningveien og Caspersensvei går det en rekke turveier, en lysløype og flere mindre stier. Området er mye brukt.</p> <p>Tomtene er nå avskoget og 15/528 er planert, og de har liten verdi som friluftsområde.</p> <p>I forbindelse med fradelingssakene av 15/528 og 15/530 ble det beskrevet at selve arealet på tomtene er lite brukt som friluftsområde. Det går ikke turveier gjennom dem. Det ble argumentert for at idrettshall/butikk vil være positivt for brukere av området.</p>		
--	---	--	--

### 4.3.3. Barn og unge

Beskrivelse	Verdi	Påvirkning	Konsekvens
<p>Barn og unge skal høres og hensyntas i planlegging.</p>	<p>Det har ikke vært spesiell medvirkning fra barn og unge i utarbeidelsen av reguleringsplaninnspillet.</p> <p>Tomta er ikke spesielt brukt av barn og unge i dag, men nærområdet har stor betydning for barn og unge. Her er viktige boområder, friluftsområder, idrettsområder, lysløype, barnehage, SFO og skoler. Det er idrettshall, ulike idrettsbaner, svømmehall, skatebane osv. I skole- og barnehagetiden er det et mangfold av aktiviteter. På kveldstid og i helger/ferier er det både organisert og uorganisert aktivitet.</p> <p>Nærområdet har god tilgjengelighet, og trafiksikker atkomst fra flere kanter.</p>	<p>Utbygging av tomte vil medføre nye bygg og uteområder. Ut fra sammenligningsgrunnlaget (padeltennis/butikk) er private boliger på tomte mindre relevant for barn. Imidlertid vil en utbygging ikke påvirke barn- og unges bruk av nærområdet, eller deres atkomstveier til denne.</p> <p>Som boligområde for barn vil området ha kvaliteter i form av bilfrie områder, lekeplass, møteplasser og umiddelbar nærhet til skog- og lekeområder.</p> <p>Det er også gode gangforbindelser til Risør sentrum.</p>	<p>Noe negativ. Tiltaket berører ingen områder, lekeområder, møteplasser eller miljø av barn- og unges interesser. Ingen vesentlig endring av oppvekstmiljø, da de store områdene for friluftsområder/lysløype/idrettsanlegg m.m.</p>

### 4.3.4. Trafiksikkerhet og transportbehov

Beskrivelse	Verdi	Påvirkning	Konsekvens
<p>Atkomst til tomte og nærområdet vurderes. Ulykkeskart.</p> <p>I forbindelse med reguleringsplanen for Kjempesteinsmyra vil det gjøres oppgraderinger av gang- og sykkelveier/fortau og krysningpunkt. Det blir også tryggere og mer oversiktlige plasser for parkering, på- og avstigning. Det er imidlertid ikke relevant for denne vurderingen.</p>	<p>Trafiksikkerhet</p>  <p><i>Figur 4-12 Utklipp fra Vegkart (SW) viser at det har vært fire ulykker på strekningen.</i></p> <p>Det er registrert fire ulykker med fotgjenger/bil langs fylkesveien, i 1991, 1992, 2003 og 2011. Det er fotgjengere som har blitt rammet, hvor de har gått langs vei eller krysset vei, og blitt påkjørt av bil. Ikke dødsulykker, ukjent skadegrad.</p> <p>Transportbehov</p>	<p>Påvirkning</p> <p>En utbygging i områder med korte avstander og god tilrettelegging i sentrumsnære områder, kan redusere bruk av personbil. Nærhet til mange målpunkt samt kollektivtransport medfører at reiser kan utføres uten personbil. Samtidig tilrettelegges området for parkering i tråd med kommuneplanens bestemmelser.</p>	<p>Konsekvens</p> <p>Nøytral. Det er vurdert at området ikke gir endrede trafikkforhold eller transportbehov. (I reg.planen for Kjempesteinsmyra ligger det inne flere tiltak som skal bedre trafiksikkerheten. Disse hensyntas ikke i denne vurderingen.)</p>

	<p>Området har sentral beliggenhet, med under 2 km til Risør sentrum, servicefunksjoner, butikker, kulturhus/kino/bibliotek, skoler, bhg og idrettsanlegg, i tillegg til attraktive friluftsområder og sjø. Det er tilrettelagt for gående, men ikke egne sykkelfelt.</p> <p>Det er tosidige holdeplasser rett ved tomta, som betjenes av både bybuss, buss til Arendal/Tvedestrand og tilbringer til ekspressbuss på Vinterkjær.</p> <p>Området vil tilrettelegges med ca 1 parkeringsplass per boenhet.</p>		
--	---	--	--

#### 4.3.5. Teknisk infrastruktur

Beskrivelse	Verdi	Påvirkning	Konsekvens
<p>Her vurderes VA, strøm, fiber, renovasjon.</p>	<p>Det foreligger ikke noe infrastruktur på tomta i dag. I forbindelse med fradelingssaken ble gitt dokumentasjon på rett til fremføring av vei, vann og avløp (jfr. kap.27 i pbl).</p> <p>Det er tilkobling til strøm til nærområdene, men det må etableres egnet anlegg for tiltaket. Det er ikke vurdert kapasitet/tilknytning, da Glitre nett krever en konkret søknad for å vurdere dette, og prosjektet har ikke kommet så langt i planleggingen.</p> <p>Det er fiber i nærområdene, og flere aktuelle leverandører.</p> <p>Renovasjon: Løsning er avklart med RTA. RA i plankartet (ca 65 m2) ivaretar krav til renovasjonsanlegg.</p>	<p>Infrastruktur for VA, strøm og fiber er i nærheten, men må detaljplanlegges og føres fram til tomta.</p> <p>Renovasjon: Det tilrettelegges for 5-7 fraksjoner nordøst for boligene.</p>	<p>Nøytral. Det vurderes at det er tilgjengelighet til etablert infrastruktur, og ingen vesentlig forskjell fra sammenligningsgrunnlaget. Tilførsel vil bekostes av utbygger.</p>

#### 4.3.6. Folkehelse

Temaet er vurdert og omtalt gjennom tidligere punkt, f.eks friluftsliv, barn/unge, støy, trafikksikkerhet og transport, samt i beskrivelsen av innspillet (kapittel 3), hvor det vektlegges gode møteplasser, et aktivt og sosialt uterom, gode kvaliteter i sameiet/borettslaget (f.eks selskapslokale og utleie-leilighet) og nærhet til mange funksjoner og aktiviteter.

Det vurderes nøytral konsekvens for bomiljø, og ingen særskilt effekt på fysisk aktivitet i dagliglivet for beboere i nærområdet og lokalsamfunnet, sammenlignet med null-alternativet. Her er både butikk og idrettshaller i nærområdet fra før av, så det blir liten endring.

Boligprosjektet vil gi et positivt bomiljø for de som bosetter seg her, men løsningene i bygg og uteområder på tomta vil være private, for beboerne. Tiltaket vurderes å gi dem gode muligheter for fysisk aktivitet i dagliglivet og bidrar til et helsefremmende bomiljø.

## 4.4. Oppsummering

Vurderingene viser at reguleringsplaninnspillet for det meste har «nøytral» konsekvens for miljø og samfunn, men at enkelte tema vurderes å ha noe negativ konsekvens. Sammenligningsgrunnlaget er idrettshall/butikk, som medfører en vurdering av at tomta er avskoget, planert og bebygd.

Her er en oppsummering av konsekvensvurderingene:

Tema	Konsekvens (vurdert mot sammenligningsgrunnlaget)
Overordnet vurdering	I samsvar med KPA og arealstrategier.
Naturverdier og naturmangfold	Noe positiv.
Vannmiljø og naturverdier i vann	Nøytral, berører ikke
Landskap	Nøytral.
Naturressurser	Nøytral, berører ikke
Forurensing og støy	Noe negativ (støy). Berører ikke forurensing.
Klimagassutslipp	Noe negativ (Usikkerhet)
Naturfare	Nøytral konsekvens, berører ikke
Kulturminner/kulturmiljø	Nøytral, berører ikke
Friluftsliv, grønstruktur og nærmiljø	Noe negativ
Barn og unge	Noe negativ
Trafikksikkerhet og transportbehov	Nøytral
Teknisk infrastruktur	Nøytral
Folkehelse	Nøytral

## 5. Kilder

- Risør kommune Kommuneplanens samfunnsdel 2023-2035 (vedtatt 2024)
- Risør kommune Arealstrategier (vedtatt 31.10.2024, som en del av planprogrammet for rullering av kommuneplanens arealdel.
- Risør kommune Metode for konsekvensutredning (vedtatt 31.10.2024)
- Risør kommunes kartløsning
- Risør kommunes innsynsløsning for politiske saker
- NVE Atlas
- Naturbase
- Vegkart.no, inkludert støysonekart:  
<https://www.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=805f97e2d6694f45beca4b7a7c59acec>
- Plan- og bygningsloven (lovdata.no)
- Østre Agder Brannvesen: [20-05-25 Veiledning for tilrettelegging for redning- og sløkkemannskaper rev 16.6.pdf](#)
- RTA - Dialog med Tor Georg Hagane, januar 2026.
- Glitre nett - Dialog med Kristian Erlandsen, januar 2026.