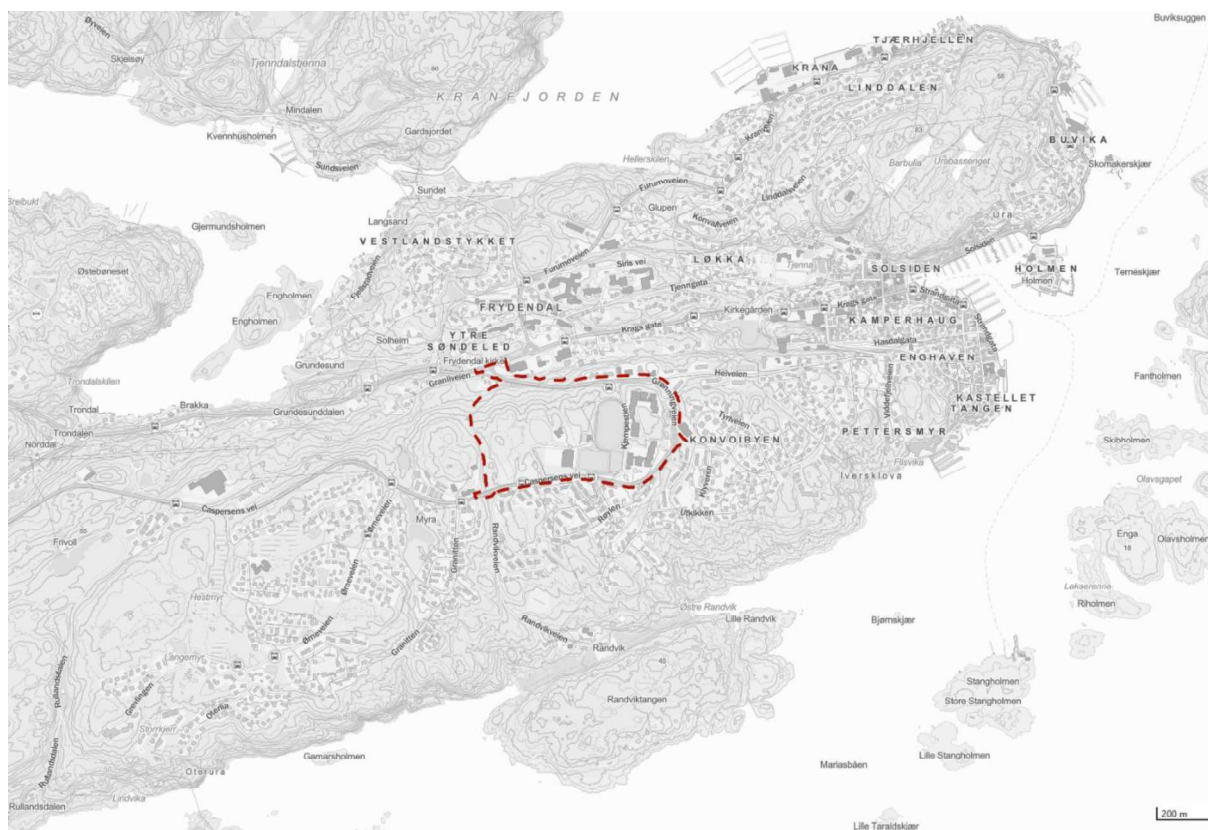


# KJEMPESTEINSMYRA DETALJREGULERING

PLAN ID 2026001

PLANBESKRIVELSE – 29.05.2026



## INNHALDSFORTEGNELSE

<b>1</b>	<b>Bakgrunn for planarbeidet .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Planområdet .....</b>	<b>4</b>
2.1	Planavgrensning .....	4
2.2	Topografi .....	4
2.3	Eiendomsforhold .....	5
2.4	Eksisterende bebyggelse og anlegg .....	7
2.5	Kulturmiljø .....	10
2.6	Naturmiljø .....	10
2.7	Friluftsliv .....	11
2.8	Grunnforhold .....	12
<b>3</b>	<b>Mobilitet .....</b>	<b>13</b>
3.1	Viktige ganglenker/forbindelser og målpunkt .....	13
3.2	Gjennomførte tellinger .....	14
3.3	Resultater og vurderinger .....	16
<b>4</b>	<b>Rammer og premisser .....</b>	<b>17</b>
4.1	Arealstrategier for Risør kommune 2023-2035 .....	17
4.2	Kommuneplanens arealdel 2019-2030 (gjeldende) .....	18
4.3	Kommuneplanens arealdel 2026-2038 (forslag) .....	19
4.4	Reguleringsplaner .....	20
<b>5</b>	<b>Planforslaget .....</b>	<b>21</b>
5.1	Hovedgrep .....	21
5.2	Boligområdet (B1a-B1d) .....	24
5.3	Skoleområdet (T1) .....	29
5.4	Idrettsområdet (IDR1-IDR3 inkl. T2 og SAA1) .....	33
5.5	Grønnstruktur og friluftsliv (GN1-GN2, FRI1-FRI4 og TV1-TV4) .....	36
5.6	Samferdselsanlegg .....	37
5.7	Teknisk infrastruktur .....	38
5.8	Overvannshåndtering og blågrønne løsninger .....	39
5.9	Universell utforming .....	41
5.10	Barn og unges interesser .....	41
5.11	Friluftsliv og folkehelse .....	41
<b>6</b>	<b>Risiko- og sårbarhet .....</b>	<b>42</b>
6.1	Områdestabilitet .....	42
6.2	Flomveier .....	45
6.3	Forurensning .....	45
6.4	Trafikkstøy .....	48
<b>7</b>	<b>Planprosess og medvirkning .....</b>	<b>49</b>
7.1	Oppstart og medvirkning .....	49
7.2	Innspill fra offentlige etater .....	50
7.3	Innspill fra lag og foreninger .....	54
7.4	Innspill fra naboer, grunneiere og andre privatpersoner .....	58

## 1 BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET

Asplan Viak AS har på oppdrag fra Risør kommune bistått med utarbeiding av detaljregulering for Kjempesteinsmyra. Detaljreguleringen erstatter reguleringsplan id 1983005 for Randvik (skoler og idrettsanlegg), vedtatt etter gammel lov 19.10.1983. Denne planen er utdatert og delvis i strid med kommuneplanens arealdel.

Plankravet utløses av kommunen sitt ønske om oppgradering/ombygging av Risør ungdomsskole. Skoleområdet er i dag uregulert.

I tillegg til regulering av skoleområdet er skal detaljreguleringen avklare og tilrettelegge for bygging av ny gang- og sykkelvei langs Grønningveien og Caspersens vei, nytt boligprosjekt på fradelte tomt (eiendom 15/528 og 15/530) i Caspersens vei, mulig utvidelse av Risørhallen, etablering av nye idrettsanlegg iht. dagens behov, samt avklare og sikre grensen / overgangen mot viktige natur- og friområder i nord og vest.

Planen bringer den regulerte situasjon mer i tråd med kommuneplanens arealdel, eksisterende og planlagt arealbruk for området. Detaljreguleringen utløser ikke krav om konsekvensutredning.

Fra Asplan Viak har Johan Nyland vært oppdragsleder og plankonsulent for detaljreguleringen. Simen Berger har gjort undersøkelser og vurdering av syredannende gneis, Marie Fiane-Mo har utarbeidet rammeplan VA, mens Frode Edvardsen har bistått med geografiske analyser og fremstilliger i ArcGIS.

Representanter fra kommunen har vært Heidi Rødven (plan), Anders Autens Pedersen (byggesak), Berit Weiby Gregersen (samfunnsplanlegger), Kamilla Solheim (skole), Einar Werner Frøyna (teknisk) og Tom Thorvaldsen (eiendom).

## 2 PLANOMRÅDET

### 2.1 Planavgrensning



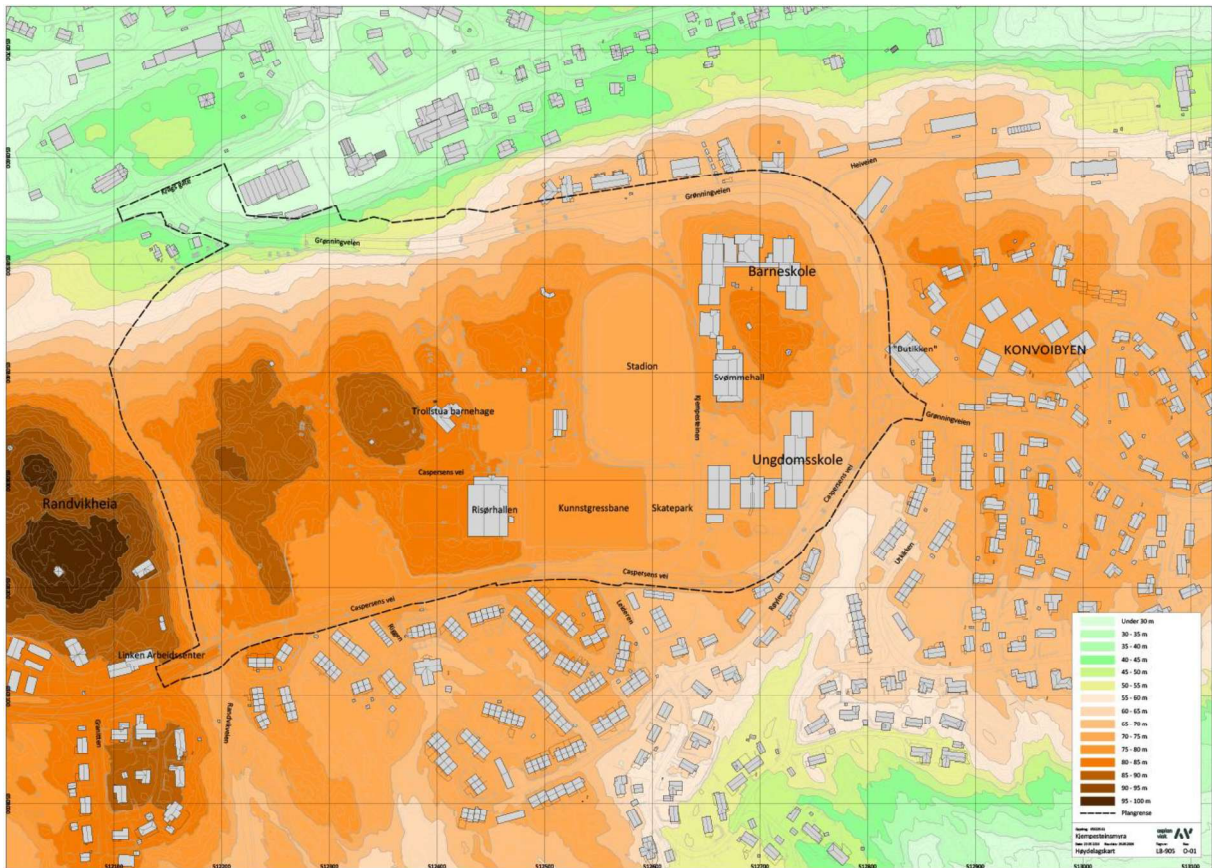
Figur 1 Forslag til planavgrensning vist på ortofoto

Planområdet er på 250 daa og ligger i Randvik bydel, sørvest for Risør sentrum. Området omfatter eksisterende barne- og ungdomsskole, idrettsbygg og idrettsanlegg og deler av tilgrensende naturområder i vest.

Planområdet avgrenses av Grønningveien i nord og nordøst, Caspersens vei i sør og sørøst og eksisterende turveiforbindelse fra Randvikveien til Grønningveien i vest.

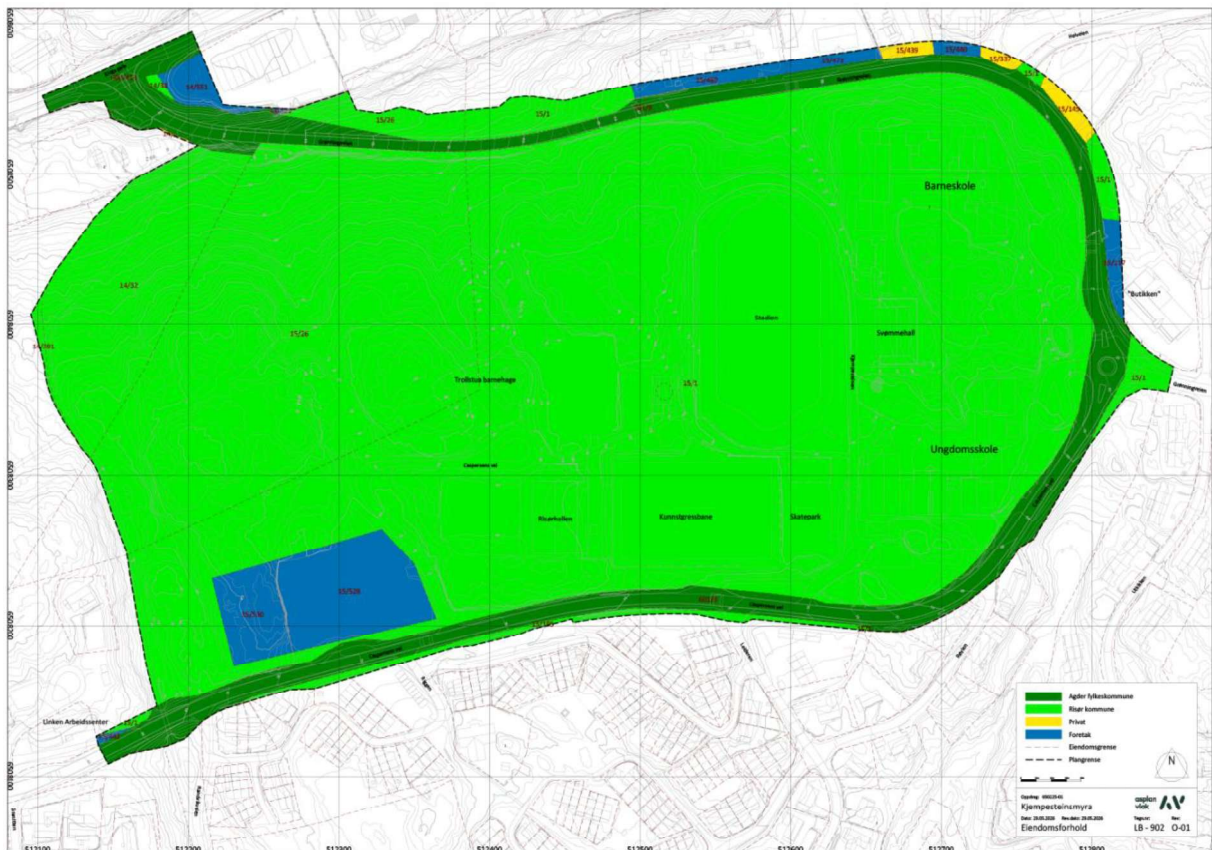
### 2.2 Topografi

Planområdet omfatter deler av Randvikheia. Mesteparten av bebygd område ligger fra kote +68 i nordøst til kote + 83 ved Trollstua barnehage. Laveste punkt er k+33 ved krysset ved Krag's gate i nord og høyeste punkt er kollen på kote +91 vest i planområdet. Høyeste punkt på Randvikheia er kote +99, rett vest for planområdet. Området har naturlig avrenning både mot nord og sør, men mesteparten av den bebygde delen, med unntak av deler av barneskolen har naturlig avrenning mot sydøst og ned daldraget mellom Røylen og Utkikken og videre ned til sjøen ved Østre Randvik.



Figur 2 Høydelagskart for området vist med 5 meters intervaller

### 2.3 Eiendomsforhold



Figur 3 Eiendomsforholdene innenfor planområdet

Mesteparten (85%) av arealet innenfor planområdet er eid av Risør kommune, vist med lys grønn farge i figur 3. Arealer tilknyttet eksisterende fylkesveier (Fv 416 Krags gate, Fv 3454 Grønningveien og Caspersens vei) utgjør 9,2% av arealene, mens andelen private eiendommer utgjør 5,1%, hvorav 0,4% knyttet til privatpersoner og/eller borettslag og 4,7% knyttet til foretak m.fl. Under er det vist en mer detaljert arealoppstilling for de berørte eiendommene innenfor planområdet.

Tabell 1 Berørte eiendommer

Gnr	Bnr	Hjemmelshaver (Fester)	Areal	Andel
600	416	Agder fylkeskommune	1 964	
601	9	Agder fylkeskommune	12 797	
601	9	Agder fylkeskommune	10 291	
		<b>Delsum fylkeskommunalt</b>	<b>23 088</b>	9,2 %
14	32	Risør kommune	13 519	
14	38	Risør kommune	114	
14	391	Risør kommune	273	
15	1	Risør kommune	146 431	
15	1	Risør kommune	142	
15	1	Risør kommune	12	
15	1	Risør kommune	986	
15	1	Risør kommune	689	
15	1	Risør kommune	124	
15	1	Risør kommune	2 209	
15	26	Risør kommune	43 985	
15	26	Risør kommune	1 919	
15	195	Risør kommune	1 531	
		<b>Delsum kommunalt</b>	<b>211 934</b>	84,9 %
14	22	Kristine Beisland	19	
15	145	Risør kommune (Heiveien I Borettslag)	485	
15	337	Risør kommune (Heiveien I Borettslag)	221	
15	439	Alexander Rugaas	308	
		<b>Delsum privat</b>	<b>1 033</b>	0,4 %
14	551	Trevaren Eiendom AS	1 031	
14	551	Trevaren Eiendom AS	33	
15	117	Tema Eiendom AS m.fl	605	
15	440	Risør kommune (Risør Røde kors)	264	
15	442	Risør kommune (Linken AS)	77	
15	469	AET Eiendom Risør AS m.fl	905	
15	473	Paulsen Eiendom Risør AS	514	
15	528	CV Eiendom AS	5 822	
15	530	CV Eiendom AS	2 466	
		<b>Delsum foretak</b>	<b>11 715</b>	4,7 %
		<b>Sum areal</b>	<b>249 734</b>	100,0 %

## 2.4 Eksisterende bebyggelse og anlegg

Risør barne- og ungdomsskole ble bygd på starten av 70-tallet ifbm. utbygging av Konvoibyen. Ortofoto fra 1970 viser pågående anleggsarbeid i området. Ortofoto fra 1982 viser området ferdig utbygd med barneskole i nordøst, ungdomsskole i sørvest og svømmehall i midten.

Begge skolene er bygd som tun-løsninger rundt hvert sitt respektive sentrale uterom. Forbindelsen nord-sør gjennomområdet heter Kjempestien. All bebyggelse var lagt på østsiden av denne bebyggelsen, mens det på vestsiden ble bygd fotball- og friidrettsstadion, med ren fotballbane/treningsbane i sørvest og utendørs håndballbane, kombinert med to tennisbaner, i sørøst. Forbindelsen Kjempestien knytter skole og idrettsanleggene sammen.

Av ortofoto fra 1982 ser en at Caspersens vei har åpnet for nye boligområder i sør og vest.

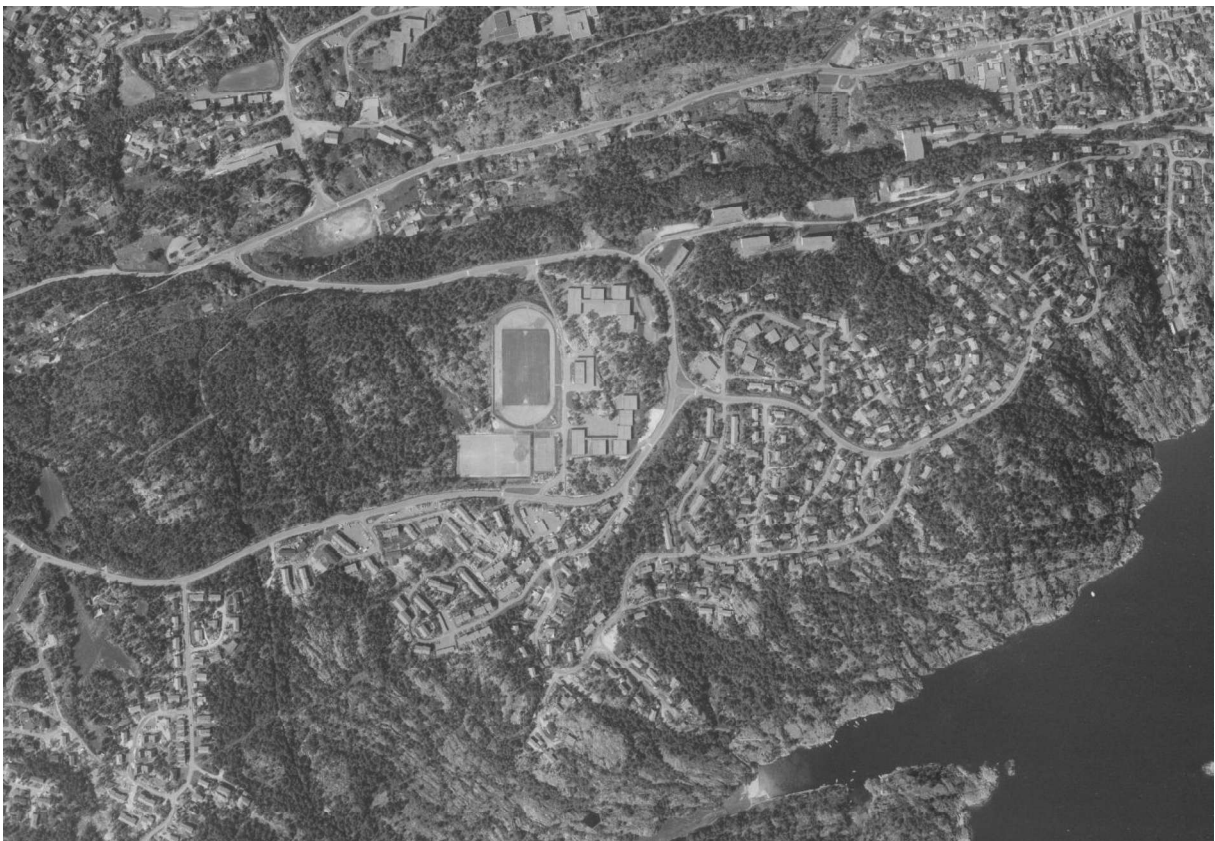
Risørhallen ble bygd på 90-tallet, sammen med stor parkeringsplass med egen adkomst fra Caspersens vei i sørvest og med ny grusbane rett nord for Risørhallen. Mellom grusbanen og friidrettsstadion ble det bygd administrasjonsbygg som i dag huser Risør fotballklubb.

Barnehagen (Trollstua barnehage) ble bygd på midten av 2000-tallet, mens skateparken sto ferdig i 2022. Skateparken ble bygd der det tidligere var utendørs håndballbane/to tennisbaner og har med det fått en sentral plassering tett på Risør ungdomsskole.

På begynnelsen av 2020-tallet ble det fradelt to eiendommer (gnr/br 15/528 og 15/530 vist med blått i figur 3) nord for Caspersens vei og vest for adkomsten Risørhallen. Den østre delen (15/28) er grovplanert, men den vestre delen (15/30) er avgravid ned til fjell. Råtomta fremgår av ortofoto fra 2023 og er enda ikke utbygd. Tomta var opprinnelig planlagt for ny idrettshall, butikk og cafe.



*Figur 4 Ortofoto fra 1970 (Kilde: Norge i bilder)*



*Figur 5 Ortofoto fra 1982 (Kilde: Norge i bilder)*

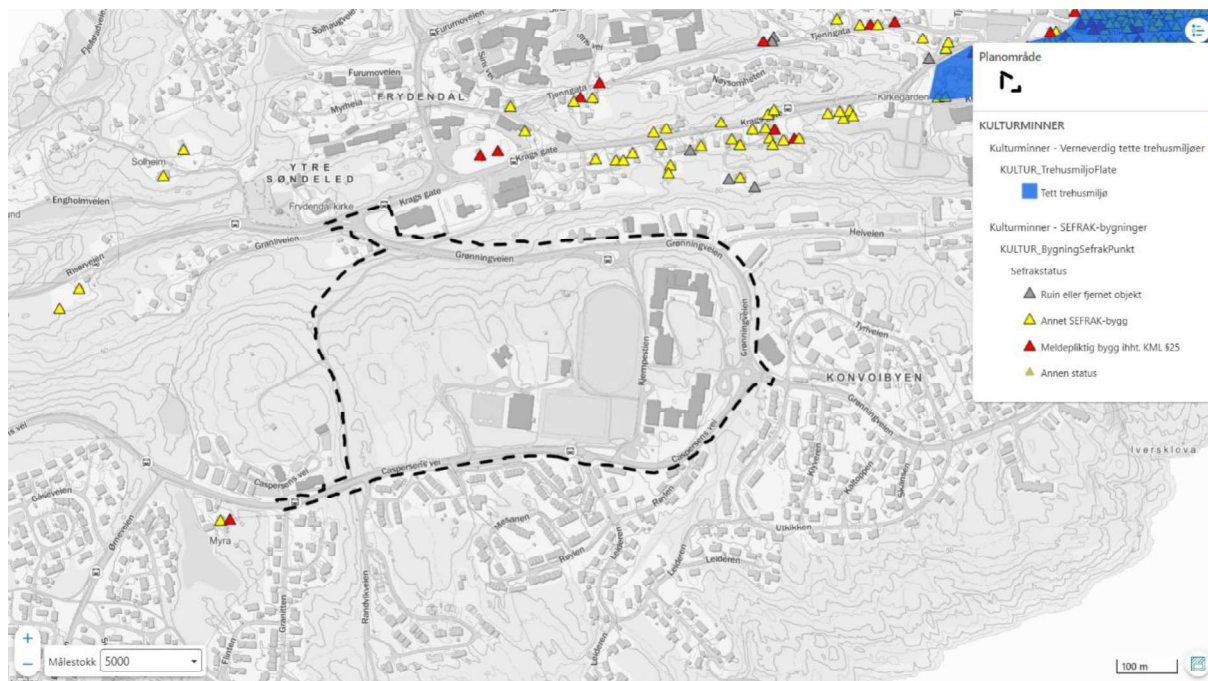


*Figur 6 Ortofoto fra 2004 (Kilde: Norge i bilder)*



*Figur 7 Ortofoto fra 2023 (Kilde: Norge i bilder)*

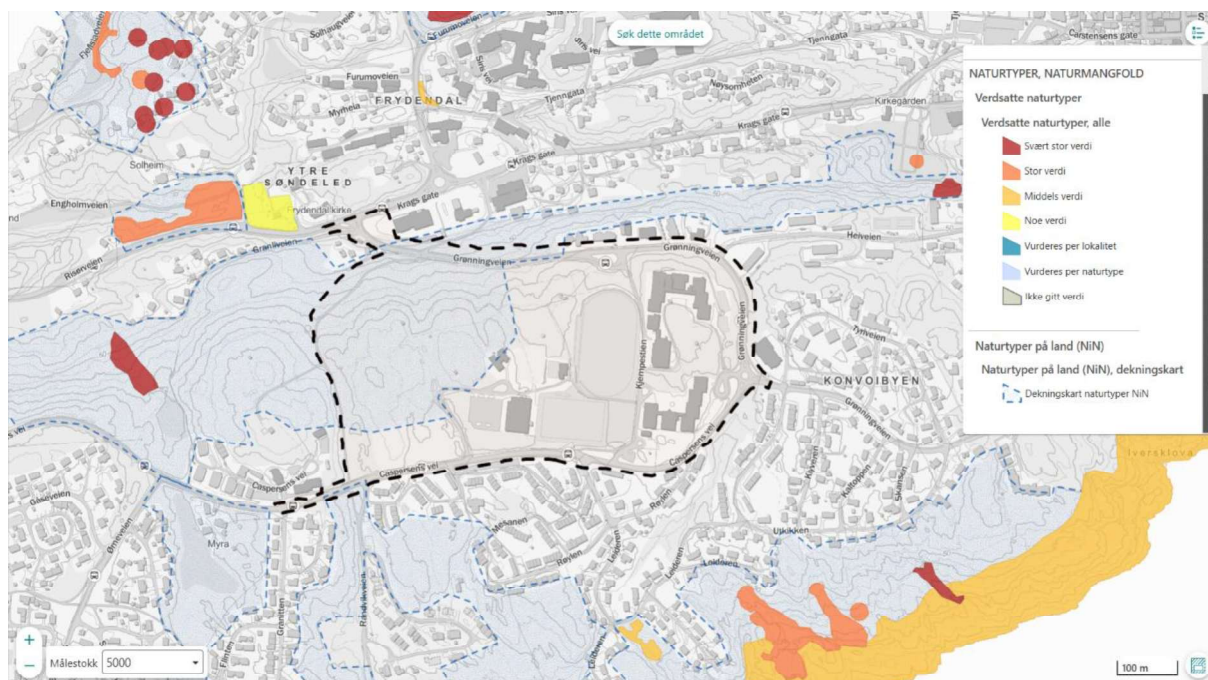
## 2.5 Kulturmiljø



Figur 8 Oversikt over kulturminner og sefrak registrerte bygg (Kilde: Naturbasekart / Askeladden)

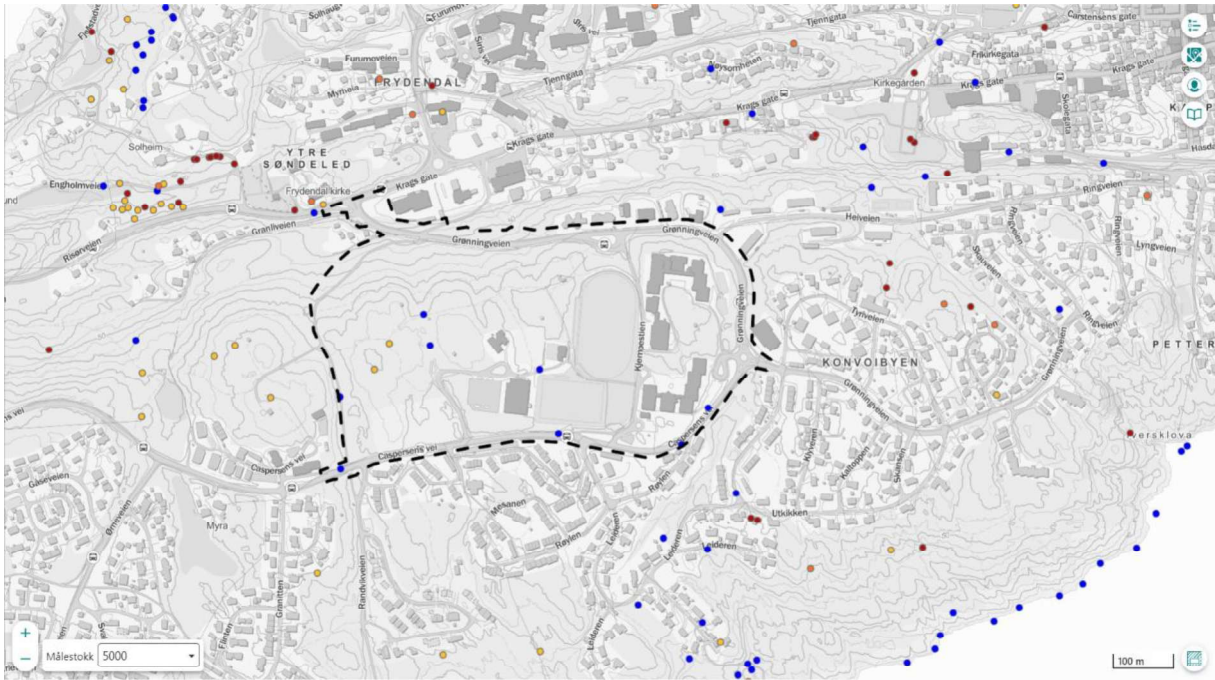
Det er ingen kjente registrerte kulturminner eller sefrak registrerte bygg innenfor planområdet.

## 2.6 Naturmiljø



Figur 9 Oversikt over verdsatte naturtyper (Kilde: Naturbasekart)

Naturområdene i sørvestre del av planområdet ble kartlagt etter NiN metoden av Rambøll i 2024 på oppdrag fra Risør kommune. Det ble ikke registrert verdifulle naturtyper innenfor planområdet.



Figur 10 Oversikt over registrerte rødlistearter (gul/oransje/rød prikk) og registrerte fremmedarter (blå prikk) (Kilde: Naturbasekart)

Det er tidligere gjort to funn av Furustokkjuke, som er en nær truet sopp (rødlisteart) med middels verdi (gul prikk). I tillegg ble det gjort tre funn av karplanten Parkslirekne inne i området og fire funn av karplanten Rynkerose langs Caspersens vei. Begge disse karplantene er definert som fremmedarter (blå prikk).

## 2.7 Friluftsliv



Figur 11 Oversikt over kartlagte og vedsatte friluftslivsområder (Kilde: Naturbasekart)

Store deler av planområdet er iht. Naturbase kartlagt som svært viktig friluftslivsområde (mørk rød farge). Området Linkmasten/lysløypa er angitt som svært viktig leke-, uteskole- og rekreasjonsområde med ski- og akebakke, lysløype, gapahuker, lavvoer, gamle steingjerder, bålplasser og utsiktspunkt/turmål. Brukes også av barnehagene, speideren og idrettslaget».

Trollstua barnehage benytter egne utearealer, samt tilgrensende idrettsanlegg. Idrettsanleggene og skolens uteområder blir også brukt av barnehagene i området.

Området rett nord for Grønningveien er angitt som viktig grønnkorridor, mens området rett øst for Grønningveien/planområdet er angitt som svært viktig friluftsområde/lekeområde med snarveier.

## 2.8 Grunnforhold



Figur 12 Oversikt over grunnforhold iht. AR5 datasettet (Kilde: Naturbasekart)

Iht. Nibio sitt arealressurs-datasett (AR5) er arealene i tilknytning til barneskolen, ungdomsskolen, svømmehallen, stadion, skateparken, kunstgressbanen, klubbhuset, barnehagen, Risørhallen med parkeringsplassen angitt som bebygd areal der grunnforhold er «Ikke relevant». Helt vest i planområdet og i skråningen i nordvest er grunnforholdene angitt som «Jordekt» (mørk brun), mens øvrige (natur) arealer er angitt som «Grunnlendt».



Figur 13 Løsmasseflater – Middels mulighet for marin leire (Kilde: Naturbasekart)

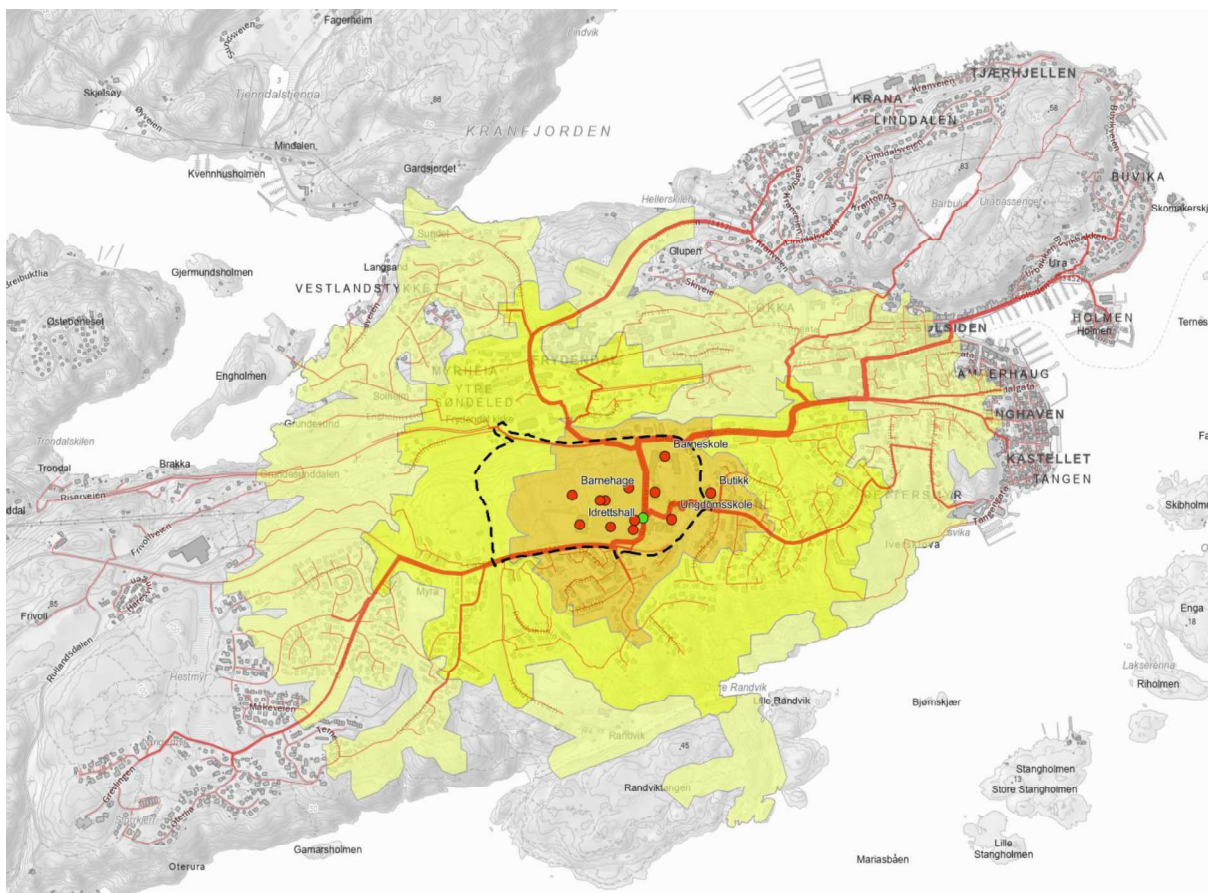
Under «Naturfare» i Naturbasekart er området knyttet til bebygde arealer i østre del av planområdet angitt som «Middels mulighet for marin leire».

### 3 MOBILITET

Agder Fylkeskommune har i sitt handlingsprogram tildelt midler til trafiksikring for Grønningveien og Caspersens vei. Det ble i den forbindelse utarbeidet en interaktiv GIS analyse for å vise og vurdere hvor barn og unge går i området i dag. Risør kommune har i tillegg utført tellinger i området.

Hensikten var å drøfte og avklare hvilken side av veien det er mest fornuftig å regulere gang- og sykkelveier innenfor planområdet.

#### 3.1 Viktige ganglenker/forbindelser og målpunkt



Figur 14: Boliger innenfor 500 m (oransje), 1.000 m (gul) og 1.500 m (lys gul) gangavstand til sentralpunkt angitt med lys grønn (Link til temakart: [650225-01 Kart](#))

Innenfor planområdet er det flere viktige og aktuelle målpunkt for innbyggerne i Risør, både barn, unge og voksne. Her finnes barnehage, barneskole, ungdomsskole, svømmehall, idrettshall, klubbhus, idrettsstadion, kunstgressbane, skatebane, ballbinge, flere utendørs baner for sandvolleyball, sandhåndball, basketball og paddeltennis, samt lysløype, diskogolf-bane og lavo.

Utenfor planområdet er det i hovedsak butikken som (i tillegg til egen bolig) er målpunkt for de som oppholder seg innenfor planområdet. Det er i dag ingen boliger innenfor planområdet.

Gis-analysen bygger på følgende forutsetninger:

- Krysset mellom gangveien (Kjempestien) og gangveien mellom kunstgressbanen og stadion til klubbhuset og idrettshallen er benyttet som analysens sentrale målpunkt (angitt som grønt punkt).
- Boliger innenfor 500 meter fra det sentrale målpunktet er vist med oransje, mens boliger 500-1000 meter er vist med gult og boliger 1000-1500 meter er vist med lys gul.
- Det er målt langs korteste registrert gangvei, fortau, lokal adkomstvei fra det sentrale målpunktet.
- Tykkelsen på lenken genereres av antall boliger knyttet til den aktuelle lenken (og kategorisert i følgende intervaller a) 731-2.670, b) 340 – 731, c) 157 – 340, d) 48 – 157 og e) 1-48 boliger. Ved å trykke på lenken kan du lese av det eksakte tallet.
- Det er ikke tatt hensyn til antall beboere pr bolig eller alderssammensetning på beboerne. Potensialet er aggregert som funksjon av antall boliger.

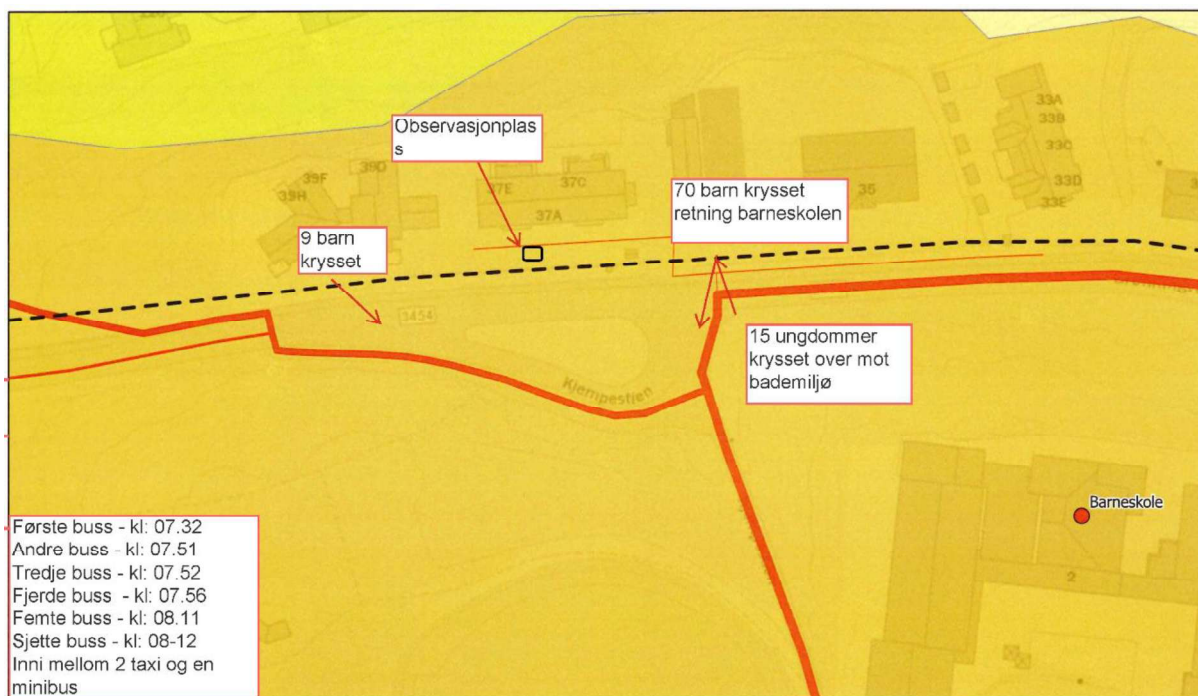
### 3.2 Gjennomførte tellinger

Det ble gjennomført tellinger og observasjoner ved tre punkter ved barne- og ungdomsskolen fredag 17.10.2025:

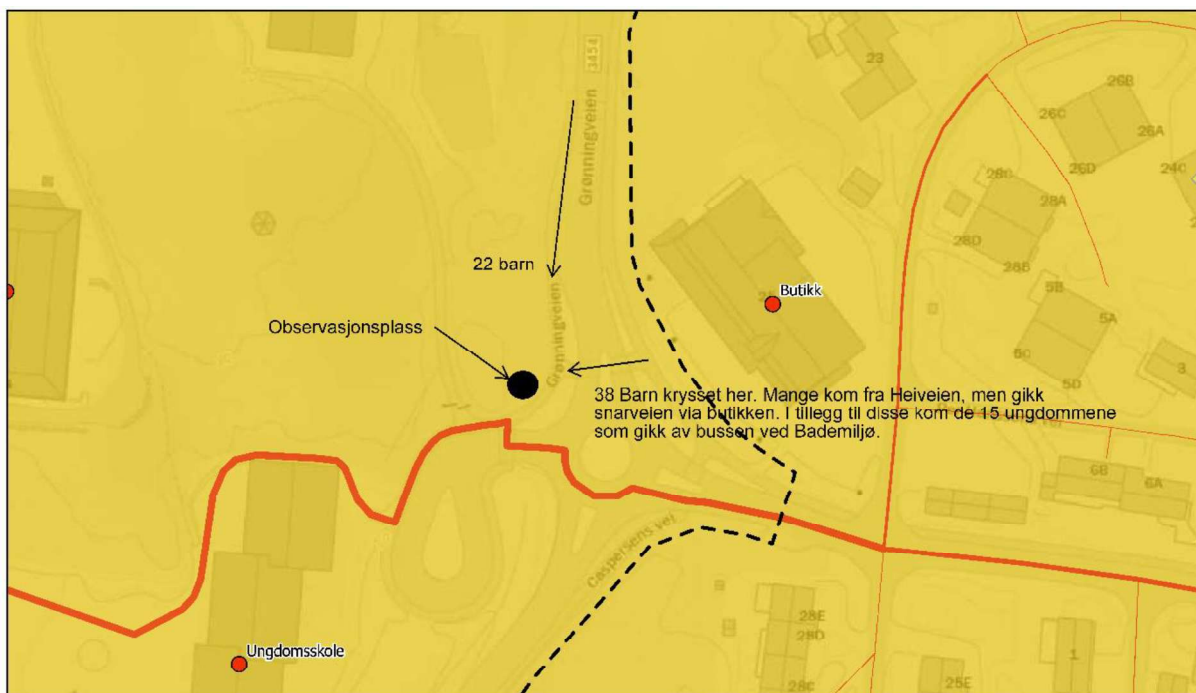
- 1) ved bussleveringa i nord
- 2) ved butikken i øst
- 3) ved banene i sør

Det ble også gjort observasjoner og registrering av hvor ungene tar snarveier i strid med fotgjengerovergangene. Tellingene ble utført fra kl 07:45 til 08:30 for å fange opp flest mulig. Det ble benyttet håndtelleapp på mobiltelefonen.

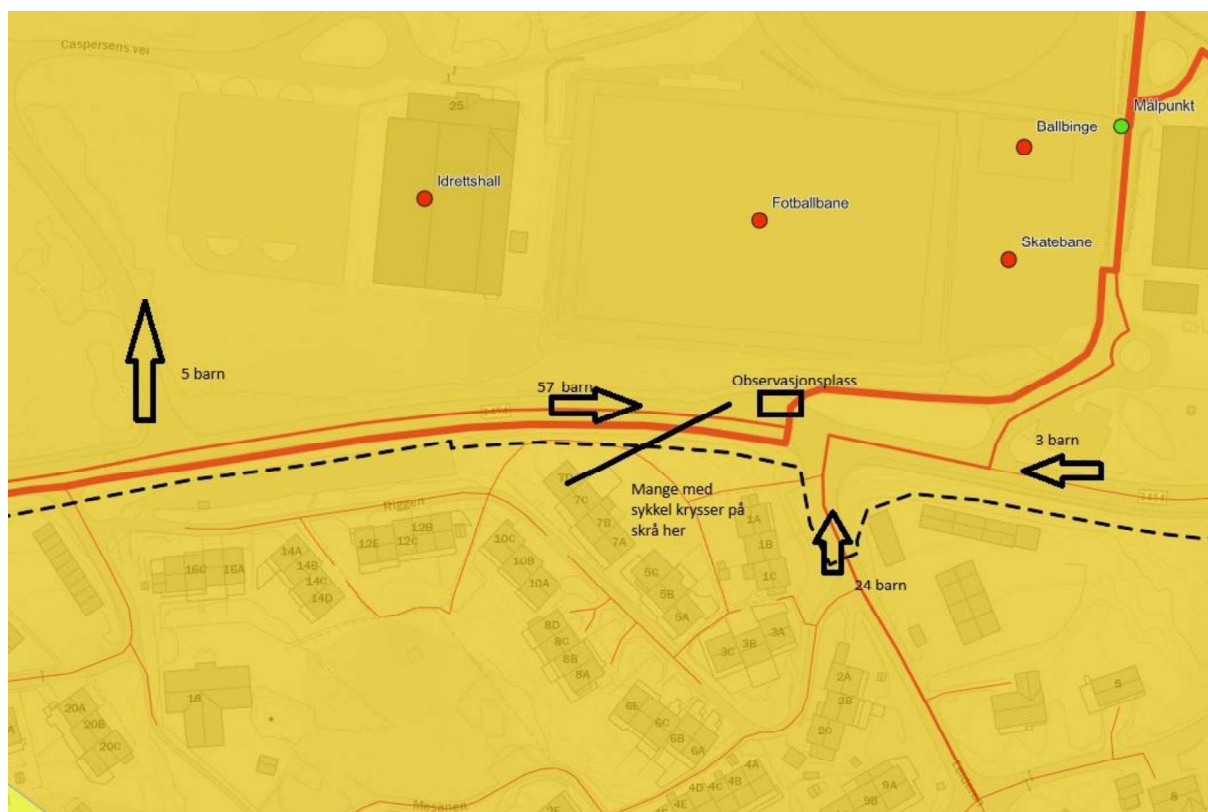
Resultatet fra tellingene er vist på figurene under.



Figur 15: Tellinger ved skolebussholdeplassen i nord



Figur 16: Tellingene ved butikken ved rundkjøringa i øst



Figur 17: Tellingene ved bussleveringa fra Grønningveien i nord

### 3.3 Resultater og vurderinger

Den relative andelen mellom de ulike ganglenkene tettetst på skolen gir en teoretisk fordeling av gangtrafikken. Supplert med lokalkjennskap til området og gjennomførte telling vil det kunne gi et godt grunnlag for vurdering og prioritering av trafikksikkerhetstiltak.

Tabell 2 Oversikt over tilknyttede boliger (generert korteste ganglenke)

Ganglenke	Antall	Andel
Heiveien	1 054	65,9 %
Caspersensvei	576	36,0 %
Grønningveien fra nordvest	504	31,5 %
Grønningveien fra øst	368	23,0 %
Leideren	146	9,1 %
Røylen	5	0,3 %
	1 599	100,0 %

De teoretiske beregningene viser at Heiveien utgjør hovedforbindelsen for gående og syklende (65,9%). Disse kan gå langs eksisterende fortau langs nordsiden av Grønningveien og krysse over til gangveien Kjempesteinen ved eksisterende skolebuss-holdeplass. Observasjoner ifbm. gjennomførte trafikktegninger viste at mange som kom Heiveien tok snarveien innom butikken før de gikk på skolen. Det gjør at en andel av de som kom fra Heiveien krysset fylkesveien ved rundkjøringen ved butikken og ikke ved skolebuss-holdeplassen.

Grønningveien (fra nordvest) via eksisterende gs-vei og/eller sti/snarvei utgjør hovedforbindelsen for boligene i nord (31,5%). Disse ledes til eksisterende fortau på nordsiden av Grønningveien. Tidligere kryssing på toppen av bakken (som vist i kartet) har blitt stengt pga mange ulykker, slik at kryssing i utgangspunktet skal skje ved den tilrettelagte overgangen i vest. Her er det fortsatt mange som krysser før angitt gangfelt. For andelen generert via Grønningveien fra nordvest omfatter nær halvparten av disse boliger mer enn 1.500 meter fra skoleområdet (målepunktet). En større andel av disse blir nok kjørt til skolen enn de som bor tettere på skolen/skoleområdet.

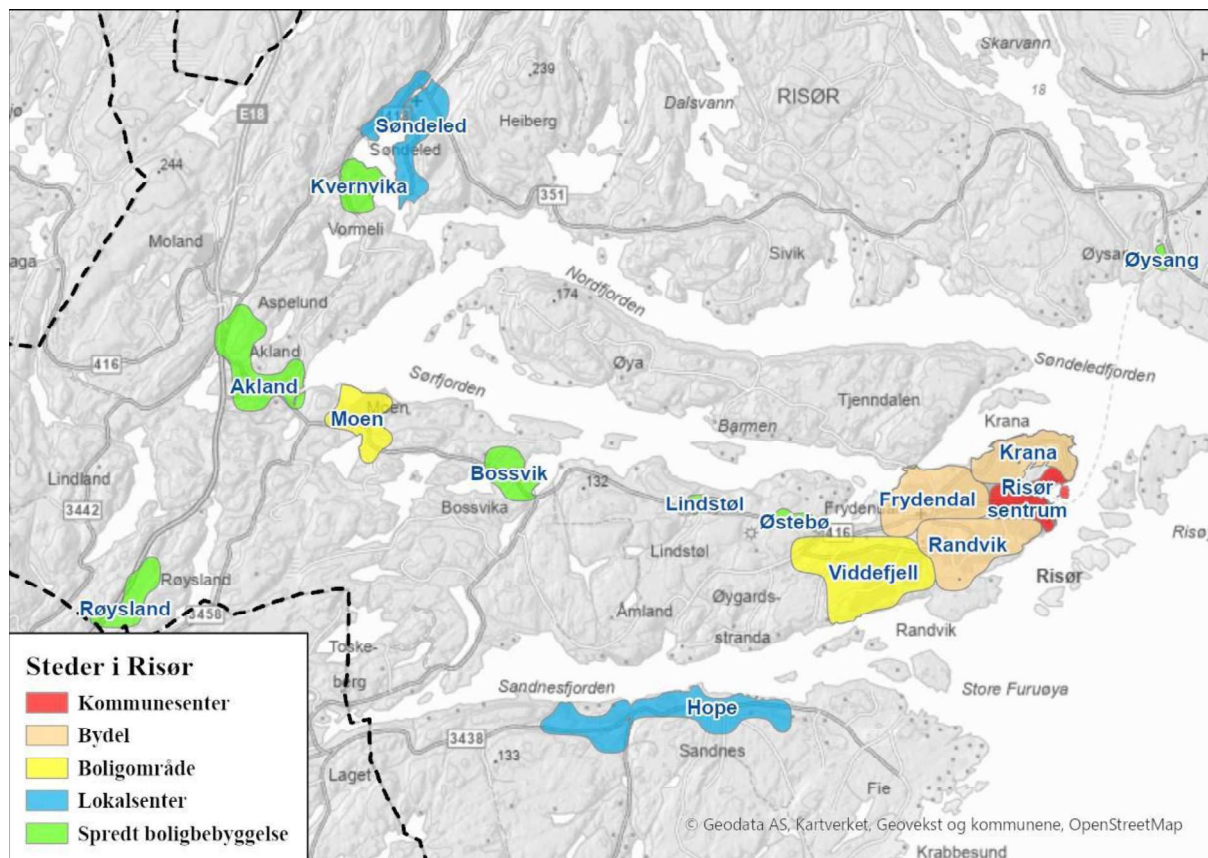
Grønningveien (fra øst) utgjør viktige forbindelser for området i sørøst (23%). Det er relativt mange adkomstveier som knytter seg til denne. Fortauet på nordsiden av Grønningveien fortsetter gjennom Konvoibyen og helt ned til Skauveien, hvor det skifter til sørsiden ned til Ringveien.

Caspersens vei utgjør hovedforbindelsen for boliger fra sør og sørvest (36%). Langs Caspersens vei er det i dag fortau på sørsiden med hovedkryssing av fylkesveien ved krysset med Leideren (9,1%).

Tellinger viste at relativt mange kom via Leideren. Det kan trolig forklares med at Leideren kun benyttes av de som bor nærme og som i stor grad går til skolen. For flere av de andre lenkene er det nok en høyere andel som blir kjørt til skolen.

## 4 RAMMER OG PREMISER

### 4.1 Arealstrategier for Risør kommune 2023-2035



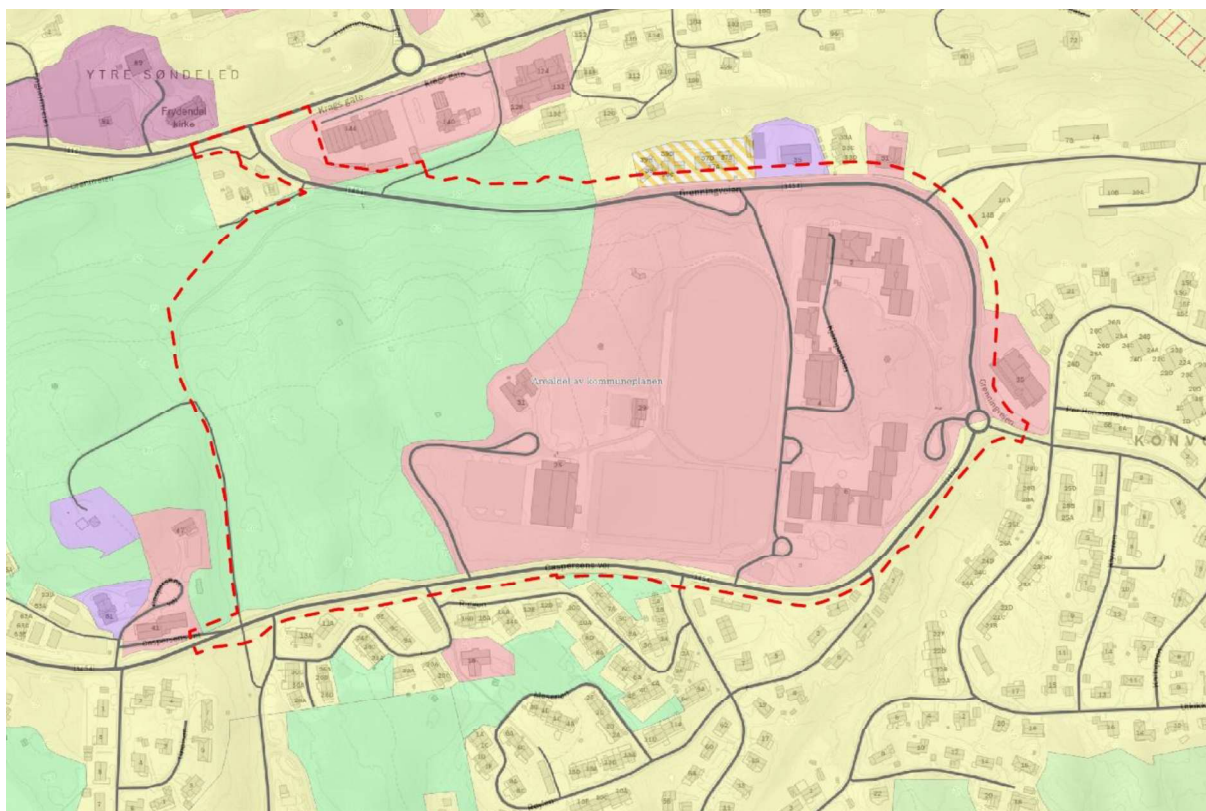
Figur 18 Kart fra arealstrategiene som viser hvor ny boligbygging fortrinnsvis skal foregå.

Iht. Risør kommunen sine arealstrategier skal minimum 90 % av nye boliger bygges innenfor Risør sentrum med randsoner, i gang/sykkelavstand til skole og daglige servicefunksjoner (2km).

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 fordrøyning av overvann, og sikres flomveier gjennom blågrønne strukturer.*
- *Tilgang til trygt og nok drikkevann.*

## 4.2 Kommuneplanens arealdel 2019-2030 (gjeldende)

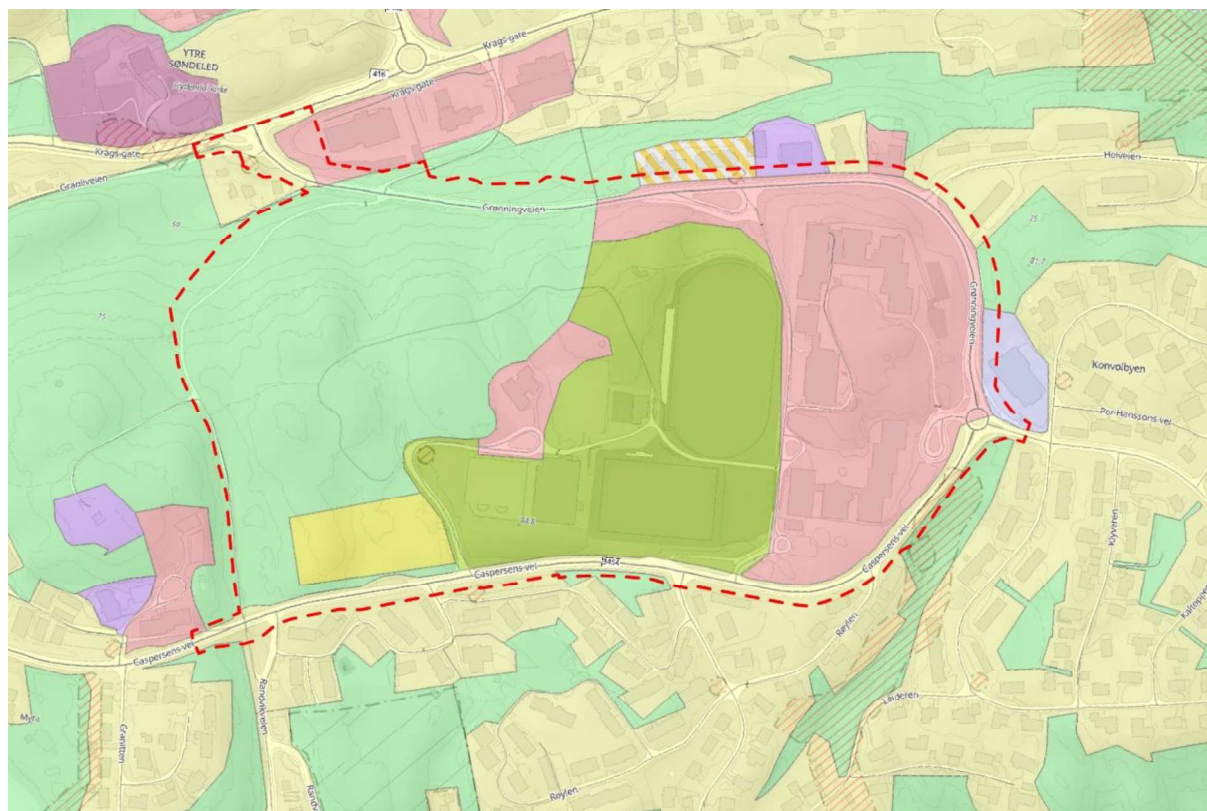


Figur 19 Utsnitt av kommuneplanens arealdel (gjeldende) vist med foreslått planavgrensning (rød stiplet linje)

Kommuneplanens arealdel (gjeldende) er fra 2019, mens kommuneplanens samfunnsdel ble vedtatt april 2024.

I gjeldende KPA (2019) er hele skole- og idrettsområdet, inkl. Trollstua barnehage, butikken ved rundkjøringen og Røde kors bygget (Grønningveien 31), avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting (nåværende). Dette gjelder også for bebyggelsen på sørsiden av Kragstalle (nordvest for Grønningveien) og for Linken Arbeidssenter i Caspersens vei 41 (rett sørvest for planområdet). Boligblokkene i Heiveien 14 og rekkehusene i Grønningveien 33 er avsatt til nåværende boligbebyggelse. Grønningveien 35 er avsatt til nåværende næringsvirksomhet, mens bebyggelsen i Grønningveien 37 og 39 er avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål (nåværende bolig/næring). Grøntområdene i vest og deler av skråningen nord for Grønningveien er i gjeldende KPA (2019) avsatt til nåværende grønnstruktur.

### 4.3 Kommuneplanens arealdel 2026-2038 (forslag)



Figur 20 Utsnitt av forslag til kommuneplanens arealdel vist med foreslått planavgrensning (rød stiplet linje)

Rullering av kommuneplanens arealdel ble igangsatt juni 2024 og planforslag ble lagt ut på høring i mars 2026. Frist for innsending av høringsinnspill var 8. mai 2026. Kommunen har mottatt 74 innspill og uttalelser til høringen av kommuneplanens arealdel.

I forslag til KPA (2026) er skoleområdet og Trollstua barnehage angitt som nåværende bebyggelse or offentlig eller privat tjenesteyting, mens idrettsanleggene er angitt som nåværende idrettsanlegg. Butikken ved rundkjøringen i øst er foreslått endret fra nåværende offentlig eller privat tjenesteyting til nåværende forretning.

Grensen mellom angitt bygge og anleggsformål og angitt grønnstruktur i vest, er i hovedsak uendret, men med unntak for fradelt og delvis utsprengt tomt (15/528 og 15/530) som er foreslått tatt inn som framtidig boligbebyggelse.

I tillegg er en større andel av de grønne arealene inne i boligområdene (utenfor planområdet) foreslått tatt inn som grønnstruktur.

Daldraget sørover fra rundkjøringen / skoleområdet og ned til sjøen ved Østre Randvik er foreslått tatt inn som Hensynssone H320\_1 flomfare i tråd med NVE sine angitte aktsomhetsområde for flom. Det er foreslått følgende bestemmelse for hensynssonen, bestemmelse §4-2b: «Flom – Innenfor sonen H320\_1 kan det ikke iverksettes tiltak uten at risiko og sårbarhet er dokumentert, og evt. avbøtende tiltak er iverksatt. Ved utarbeiding av detaljreguleringsplan skal det belyses hvordan tilstrekkelig sikkerhet oppnås».

Denne sonen utgjør naturlig flomvei for mesteparten av skole- og idrettsanleggene i planområdet.

## 4.4 Reguleringsplaner



Figur 21 Utsnitt av regulert situasjon i området vist med foreslått planavgrensning (rød stippet linje)

Alt av regulert areal i området er etter gammel plan og bygningslov med unntak av Randvikheia, planid 2016003 helt i sørvest. Den ble vedtatt av kommunestyret i møte 22.06.2016.

Gjeldende reguleringsplan for området vest for Kjempestien, planid 1983 «Randvik – skoler idrettsanlegg», er etter gammel lov og ble vedtatt 19.10.1983. Da ble det regulert et stort område i vest til offentlig bebyggelse. Med unntak av barnehagen er mesteparten av arealene nå i strid med avsatt formål i kommuneplanens arealdel, gjeldende (2019) og foreliggende forslag (2026).

Risørhallen med tilhørende parkering er i gjeldende plan regulert til almenntilleggsformål, mens den ene (15/528) av de fradelte eiendommene vest for innkjøringen til. Risørhallen er regulert til felles parkeringsplass.

Sør for Caspersens vei grenser / overlapper foreslått planområde reguleringsplan id 1973002 «Randvik – Block Watne». Også denne er etter gammel lov og ble vedtatt 12.07.1993. Med unntak av et mindre areal sør for Caspersens vei helt i øst (brukt til parkering/garasjer), er det ingen arealer regulert til boligformål som direkte blir berørt. Deler av arealet regulert til «Parkeringsplasser», rett sør for avkjørselen til Risørhallen, blir berørt av foreslått ny bussholdeplass.

I vest grenser planen til reguleringsplan id 1985007 «Linkmasta, industriområde syd for», vedtatt 12.11.1085. Området helt inn mot eksisterende turvei er regulert til industri.

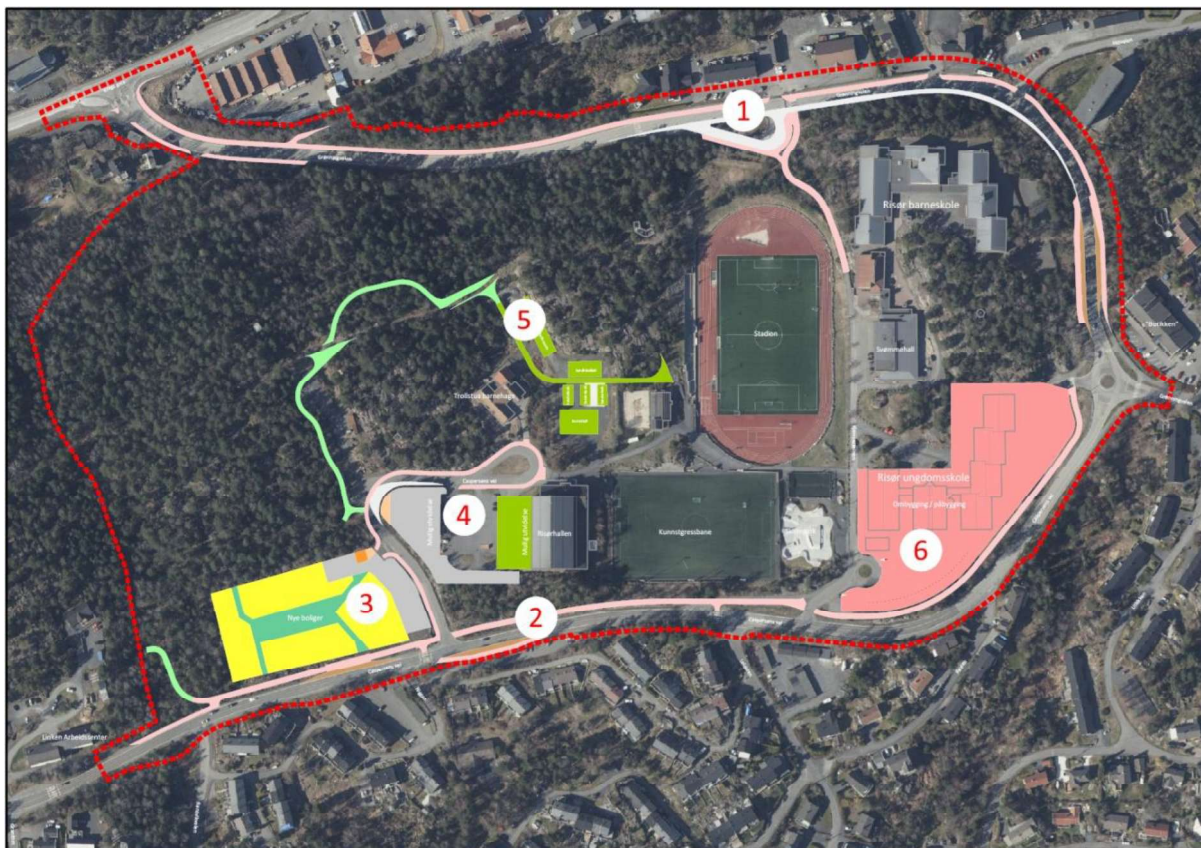
Grønningveien og arealene nord for denne er regulert i reguleringsplan id 1987001 Frydendalsområdet, vedtatt av kommunestyret 27.01.1987. Her er det gitt flere dispensasjoner. Boligene og næringsvirksomheten i Grønningveien 37 og 39 er i gjeldende plan regulert til parkeringsplass, mens boligene i Grønningveien 33 er regulert til industri. For Røde kors i Grønningveien 31 og næringsvirksomheten i Grønningveien 35 er arealbruken iht. gjeldende plan. Også virksomheten i Krag's gate 144, vest for krysset med Grønningveien, er i tråd med regulert formål: Forretning.

Mesteparten av arealene i øst, inkl. skoleområdet, er i dag uregulert.

## 5 PLANFORSLAGET

### 5.1 Hovedgrep

#### 5.1.1 Planlagte tiltak



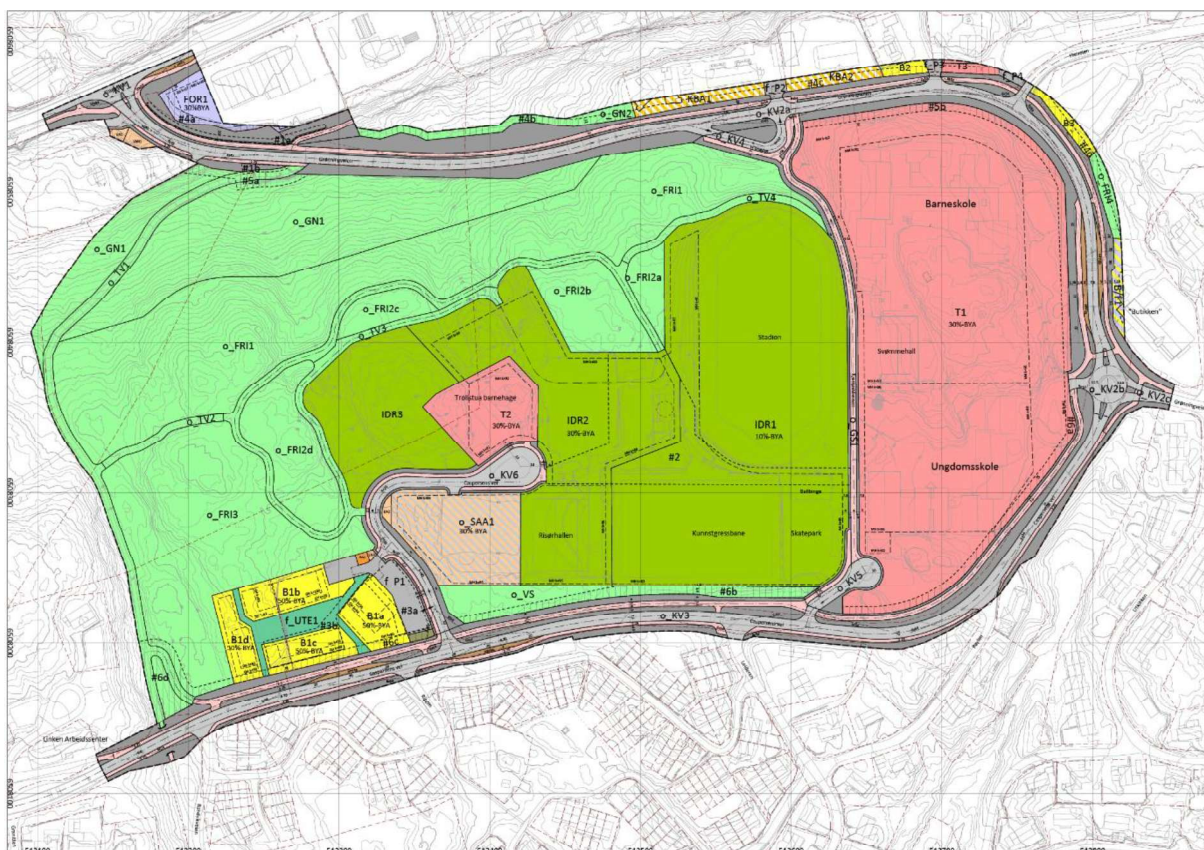
Figur 22 Oversikt over planlagte tiltak / prosjekter innenfor planområdet

Hensikten med detaljreguleringen er å legge til rette for utvikling av området innenfor undervisning, helse og idrett, tilrettelegge for bedre og mere trafikksikkert veisystem med fokus på barn og unge og myke trafikanter, samt avklare forholdet til omkringliggende natur / friluftslivsområder.

Detaljreguleringen omfatter 6 mer eller mindre uavhengige delprosjekter (vist på figur 22):

1. Bygging av ny gang- og sykkelvei på nordsiden av Grønningveien fra Krag's gate til rundkjøringen i øst. Tilrettelegging for nytt fortau på sørsiden frem til dagens turvei. Tilrettelegging for at busstoppene nord for rundkjøringen også kan benyttes for skolebusser og dermed frigjøre dagens skolebussholdeplass slik at den kan fungere som dropp-off sone.
2. Bygging av ny gang- og sykkelvei på nordsiden av Caspersens vei fra rundkjøringen i øst til påkobling eksisterende tursti og undergang i vest og med fortau frem til gangforbindelsen til Linken Arbeidssenter (Caspersens vei 41). Eksisterende busstopp på nordsiden oppgraderes, mens busstoppet på sørsiden flyttes øst for adkomstveien til Risørhallen.
3. Tilrettelegge for nytt boligprosjekt (Caspersens vei) på fradelt og delvis utsprengt tomt (15/528 og 15/530) vest for adkomstveien til Risørhallen.
4. Opprustning av adkomstveien og tilrettelegging for utvidelse av Risørhallen med tilhørende parkering for idrettshallen og de øvrige idrettsanleggene i området.
5. Etablering av padelbaner, sandvolleyball, sandhåndball mm i tilknytning til eksisterende idrettsanlegg (delvis gjennomført).
6. Ombygging, påbygging og rehabilitering av Risør ungdomsskole med tilhørende parkering og uteoppholdsarealene.

## 5.1.2 Arealbruk



Figur 23 Forslag til plankart

Tabell 3 Arealoppstilling

Planområdet er på til sammen 250 daa, hvorav:

- ca 45% reguleres til bebyggelse og anlegg
- ca 21% til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- ca 35% til grønnstruktur

Fordelingen på underformål, med referanse til sosi-kode, fremgår av arealoppstillingen til høyre.

Planområdet kan deles inn i fire hovedområder/delområder:

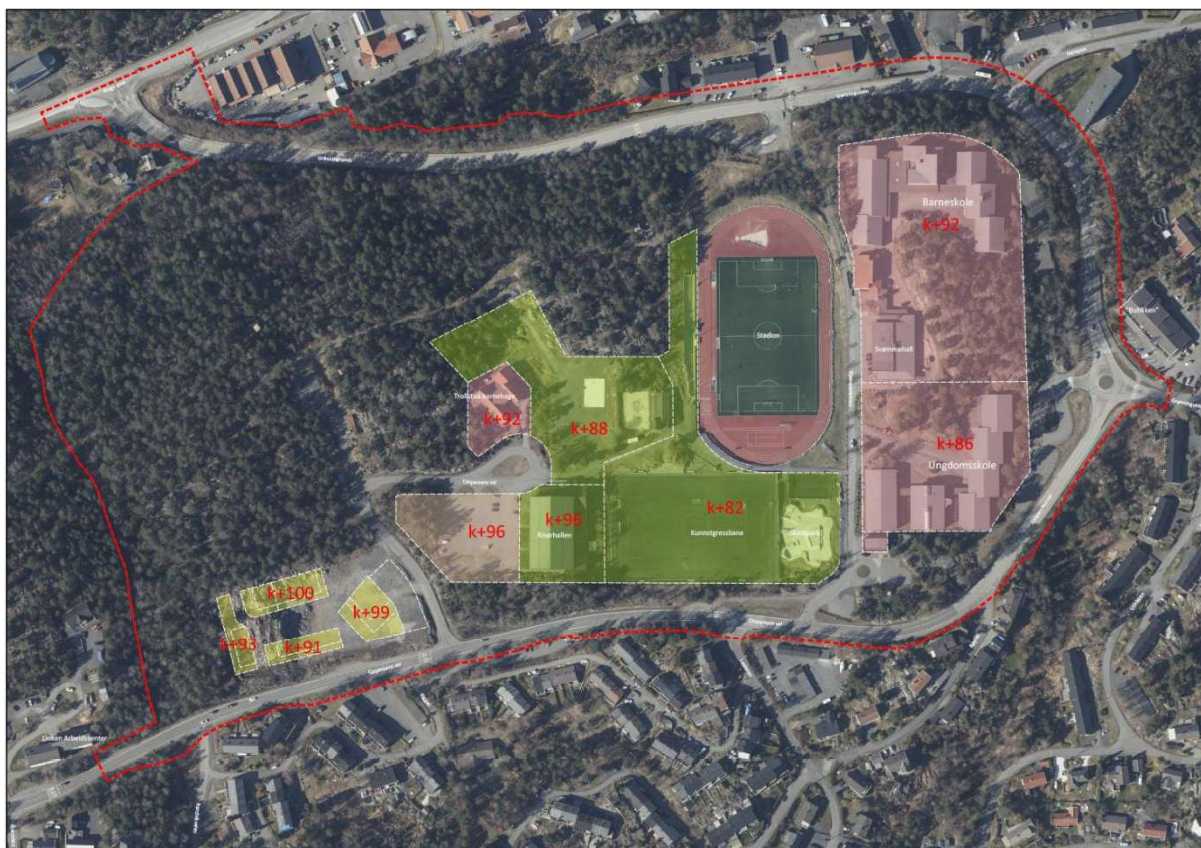
1. Boligområdet i Caspersens vei i sørvest (B1a-B1d med tilhørende arealer)
2. Skoleområdet i øst med barne- og ungdomsskole inkl. svømmehallen (T1)
3. Idrettsområdet i midten (IDR1-IDR3 inkl. barnehagen i T2).
4. Natur- og friområdene i vest og nord (FRI1-FRI3 og GN1)

Disse er nærmere beskrevet i egne kapitler.

Plankart, sist revidert 29.05.2026

Kode	Arealformål	Areal (daa)	Andel
<b>Bebyggelse og anlegg (pbl § 12.5 nr 1)</b>		<b>111,80</b>	<b>44,8 %</b>
1110	Boligbebyggelse (B)	5,95	2,4 %
1150	Forretning (FOR)	1,06	0,4 %
1160	Offentlig eller privat tjenesteyting (T)	46,71	18,7 %
1400	Idrettsanlegg (IDR)	54,86	22,0 %
1550	Renovasjonsanlegg (RA)	0,06	0,0 %
1600	Uteoppholdsareal (UTE)	1,47	0,6 %
1800	Komb. bolig / næring (KBA)	1,30	0,5 %
1801	Bolig / forretning (B/F)	0,40	0,2 %
<b>Samferdsel og teknisk infrastruktur (pbl § 12.5 nr 2)</b>		<b>57,21</b>	<b>22,9 %</b>
2011	Kjørevei (KV)	16,93	6,8 %
2012	Fortau (FO)	5,49	2,2 %
2015	Gang-/sykkelvei (GS)	5,17	2,1 %
2018	Annen veggrunn - tekniske anlegg (AVT)	22,14	8,9 %
2019	Annen veggrunn - grøntareal (AVG)	0,08	0,0 %
2073	Kollektivholdeplass (HPP)	0,76	0,3 %
2080	Parkering (P)	1,63	0,7 %
2110	Energinett (EN)	0,18	0,1 %
2140	Vann- og avløpsnett (VAN)	0,15	0,1 %
2900	Komb. parkering og idrettsanlegg (SAA)	4,67	1,9 %
<b>Grønnstruktur (pbl § 12.5 nr 3)</b>		<b>80,72</b>	<b>32,3 %</b>
3001	Grønnstruktur (G)	18,86	7,6 %
3031	Turvei (TV)	8,58	3,4 %
3040	Friområde (FRI)	50,54	20,2 %
3060	Vegetasjonsskjerm (VS)	2,75	1,1 %
<b>SUM</b>	<b>PLANOMRÅDE (arealformål totalt)</b>	<b>249,74</b>	<b>100,0 %</b>

### 5.1.3 Byggegrenser, byggehøyder og utnyttelse (Bygningsvolum)



Figur 24 Foreslått regulerte byggegrenser med angivelse av maksimal tillatt mønehøyde

De ytre fysiske rammene for regulert bebyggelse (byggegrenser og byggehøyder) fremgår av figur 24. Bebyggelsen er i hovedsak plassert der det allerede er gjort inngrep, slik at eksisterende natur- og friluftsområder vil være sikret og skånet for videre nedbygging. Hovedtyngden av bebyggelsen er plassert i tilknytning til skoleområdet (T1) i øst og i tilknytning til den kommunale adkomstveien inn til Risørhallen og Trollstua barnehage.

For den midtre delen (felt IDR1), som omfatter eksisterende stadion, den gamle kunstgressbanen og den nye skateparken er maks utnyttelse begrenset til 10% BYA. Dette for å kunne sette opp ev. tak over eksempelvis tribuneanlegget og/eller for andre mindre deler av anlegget.

For skoleområdet (T1), barnehagen (T2) og idrettsanleggene i felt IDR2, samt for o\_SAA1 (parkering/idrett), er utnyttelsen satt til 30% BYA.

For boligfeltene B1a – B1d er maksimal utnyttelse satt til 50% BYA, men det er eksklusiv felles adkomst/parkering (f\_P1) og felles uteoppholdsareal (f\_UTE).

Byggehøydene er regulert med maks mønehøyde og det er i bestemmelse 3.1.4 stilt krav om at: «Der annet ikke er angitt skal bygningene ha skrånende takflater». For boligene i Caspersens vei er et åpnet opp for flate tak, men det er her regulert inn nedtrapping av bebyggelsen innenfor hvert delfelt / bygg.

Regulerte mønehøyder innenfor planområdet varierer fra kote +82 (felt IDR1) til kote +100 (felt B1b).

## 5.2 Boligområdet (B1a-B1d)

Eiendom 15/528 og 15/530 foreslås tilrettelagt og utviklet til boliger i tråd med innsendt kommuneplaninnspill 20.01.2026 fra grunneier Cv Eiendom v/Frode Antonsen. Eiendommene er på til sammen ca 8,27 daa.

Begge eiendommene er fradelt fra 15/1, eid av Risør kommune. Det har vært flere politiske saker rundt fradeling og salg av disse eiendommene. Eiendommene er nå lagt inn som framtidig bolig i forsalg til kommuneplanens arealdel for 2026 – 2038. Eiendom 15/528 (øst) er grovplanert, mens for eiendom 15/530 (vest) er vegetasjonen fjernet og jordlaget gravd av. Det er i dag ingen bebyggelse på eiendommene.

Utbyggers intensjon er å tilrettelegge for moderne boliger for unge og eldre. Det ønskes høy tetthet, med både leiligheter, rekkehus og mikrohus. Det er lagt vekt på gode uterom med universell utforming. I tillegg vil flesteparten av boligene tilfredsstillende kravene til tilgjengelig boenhet (jfr. Tek17).

Boligområdet vil bli liggende tett på eksisterende natur-, idrett og friluftsområder. Det vil være kort avstand til barnehage (ca 100 m), skole (500 – 650 m) og butikk (ca 650 m). Det er også gang- og sykkelavstand til Risør sentrum (ca 1,6 km).

### 5.2.1 Regulert arealdisponering

Boligområdet er foreslått delt inn i fire byggeområder (B1a – B1d) rundt et felles uteoppholdsareal (f\_UTE) som også sikrer interne forbindelseslinjer på tomte og tilknytning til områdene rundt. Maksimal utnyttelse er satt til 50% BYA for byggeområdene (B1a – B1d). Byggegrensen mot Caspersens vei er satt 20 meter fra senter av fylkesveien.

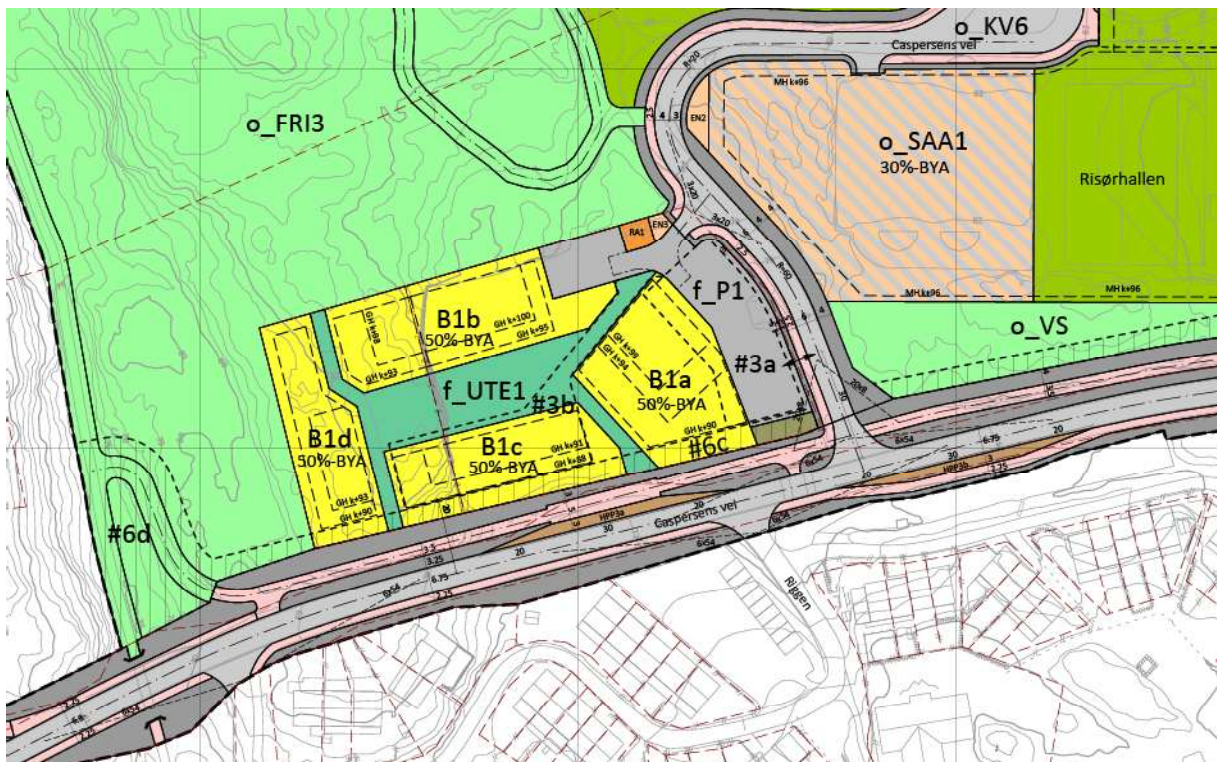
I tillegg til regulert felles uteoppholdsareal, er det foreslått felles adkomst og parkering (f\_P1) og felles renovasjon (RA1) som nedgravd anlegg i nordøst, i tilknytning til den kommunale adkomstveien (o\_KV6) til Risørhallen. Her er det også avsatt plass til nettstasjon (EN3).

Parkering er mulig i carport, som overflateparkering eller som kjellerparkering /parkering i delvis nedgravd anlegg med direkte adkomst fra o\_KV6. Dette er sikret med avkjørselspil og bestemmelsesområde #3a som i bestemmelse 7.3.1 angir at: «*Innenfor bestemmelsesområde #3a tillates etablert parkering som helt eller delvis nedgravd anlegg med egen avkjøring fra vei o\_KV6*».

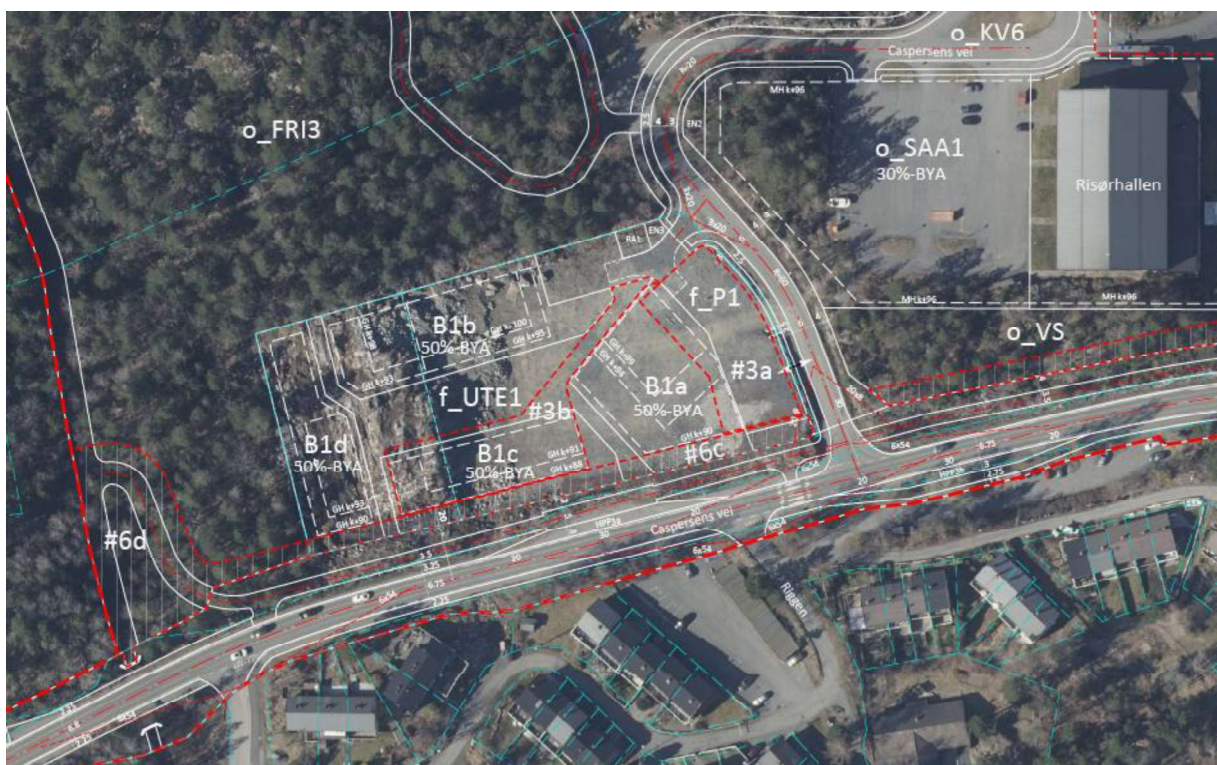
I bestemmelse 3.2.4 er det stilt krav om at: *Parkering for boligene innenfor felt B1a, b, c og d skal etableres som felles parkering innenfor f\_P1 eller bestemmelsesområde #3a med minimum 0,5 og maksimum 1 biloppstillingsplass pr boenhet.*

For å kunne utvikle prosjektet trinnvis er det i bestemmelse 7.3.2 åpne opp for at: «*Innenfor bestemmelsesområde #3b tillates etablert midlertidig overflateparkering for boligene i felt B1b og B1d frem til parkeringsanlegg i bestemmelsesområde #3a er ferdigstilt*».

Krav til sykkelparkering fremgår av bestemmelse 3.2.5: *Det skal avsettes minimum 2 sykkeloppstillingsplasser pr. boenhet. Leilighetenes sportsbod kan regnes som innendørs sykkelparkering for 1 sykkel pr. boenhet.*



Figur 25 Utsnitt av forslag til plankart



Figur 26 Regulerte linjer og eksisterende eiendomsgrenser vist på ortofoto



Figur 27 Forslag til illustrasjonsplan for boligområdet (Asplan Viak, januar 2026)

### 5.2.2 Boligbebyggelsen

Det planlegges høy tetthet av boliger innenfor felt B1a til B1d, totalt inntil 61 boenheter. Bebyggelsen er foreslått med to til fem etasjer. Det tillates takterrasser, leegger og inntrukken toppetasje og takterrasser innenfor angitte maksimale og differensierte høydebegrensning for hvert delfelt (fra k+88 til k+100). Heis-/ trappetårn og tekniske installasjoner tillates inntil 1,2 m over maks gesimshøyde.

Risørhallen har mønehøyde på kote +95,2 og toppen av Randvikheia er rett under kote +100. Maks mønehøyde på bebyggelsen ved radiostasjonen er kote +103,8. Utbygger mener derfor at området landskapsmessig tåler en viss høyde, uten at det gir store ulemper for eksisterende bebyggelse.

For selv om foreslått ny boligbebyggelse er høyere enn omkringliggende bebyggelse, men vil den i liten grad påvirke utsikt eller solforhold da den planlagte bebyggelsen ligger på nordsiden og da bygningsvolumet trapper seg ned mot fylkesveien i sør.

Nedtrappingen av boligprosjektet mot sør og vest gjør også at det blir gode solforhold internt i prosjektet. For de øverste etasje vil det være nydelig utsikt og svært gode solforhold gjennom hele året. Dette bidrar til å øke prosjektets bokvalitet og attraktivitet. Perspektiv fra Stangholmen viser at prosjektet så vidt er synlig og mindre eksponert enn eksisterende boligbygg i framkant.

Iht. støysonekartet for riks- og fylkesveier (Naturbase) ligger deler av boligene ut mot fylkesveien arealet i gul støysone. Gul sone innebærer at bolig tillates, forutsatt av at effekten av støyreduserende tiltak dokumenteres. Retningslinje for støy T-1442 skal legges til grunn for prosjektering av støyreduserende tiltak på bygg og uteoppholdsområder. Dette er sikret som rekkefølgekrav i bestemmelse 8.1.1d.



*Figur 28 Oversiktsillustrasjon av foreslått boligbebyggelse (Asplan Viak, januar 2026)*



*Figur 29 Forslag til boligbebyggelse sett fra krysset Caspersens gate / Rikken (Asplan Viak, januar 2026)*



*Figur 30 Boligprosjektet (sort tak i bakkant midt i bildet) sett fra Stangholmen (Asplan Viak, januar 2026)*

### 5.2.3 Uteoppholdsareal for boligene



Figur 31 Illustrasjon av felles uteområdet sett fra nordvest i gårdsrommet (Asplan Viak, januar 2026)

I tråd med kommuneplanbestemmelsene § 2.8a er det i reguleringsbestemmelse 3.2.3 stilt krav om at minste uteoppholdsareal (MUA) pr boenhet er 50 m<sup>2</sup>. Til privat (skjermet) uteoppholdsareal 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. Areal brattere enn 1:3, smalere enn 2 meter eller areal i gul støysone (iht. T-1442) kan ikke medregnes.

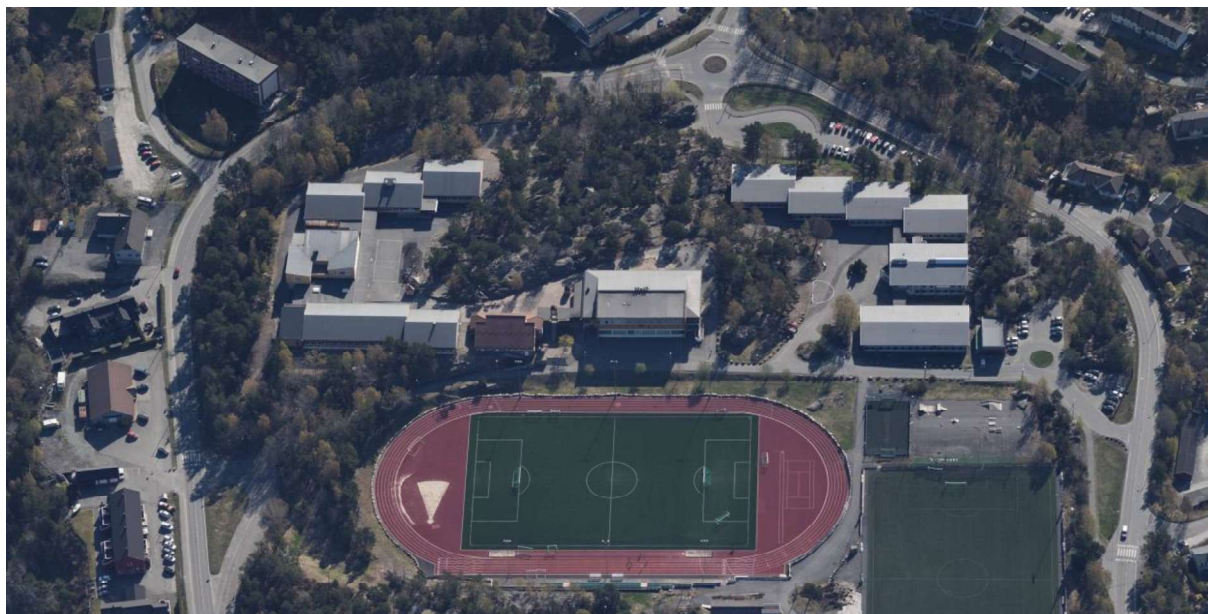
I området mellom bebyggelsen er det regulert inn eget areal til felles lek og uteopphold (f\_UTE1). Dette vil i sin helhet oppfylle kravet om uteoppholdsareal på terreng. Det gjør at kravet til privat uteoppholdsareal kan løses på balkong, terreng, og/eller takterrasse.

Innenfor regulert felles uteoppholdsareal (f\_UTE1) er det plass til 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.

Kommuneplanens bestemmelser om et større lekeområde/ballplass for hver 50. boenhet vurderes om oppfylt innenfor eksisterende og allerede opparbeidet leke- og rekreasjonsarealer i nærområdet.

### 5.3 Skoleområdet (T1)



Figur 32 Skråfoto av Risør barne- og ungdomsskole sett fra vest

Risør barne- og ungdomsskole ble bygd ut tidlig på 70-tallet. Kommunen har planer om ombygging og restaurering av ungdomsskolen. Det er tidligere utarbeidet en mulighetsstudie for skolen, men det arbeides nå med en ny mulighetsstudie som i større grad baserer seg på gjenbruk av eksisterende bygningsmasse. Skoleområdet er uregulert, så en større hovedombygging krever at området reguleres.

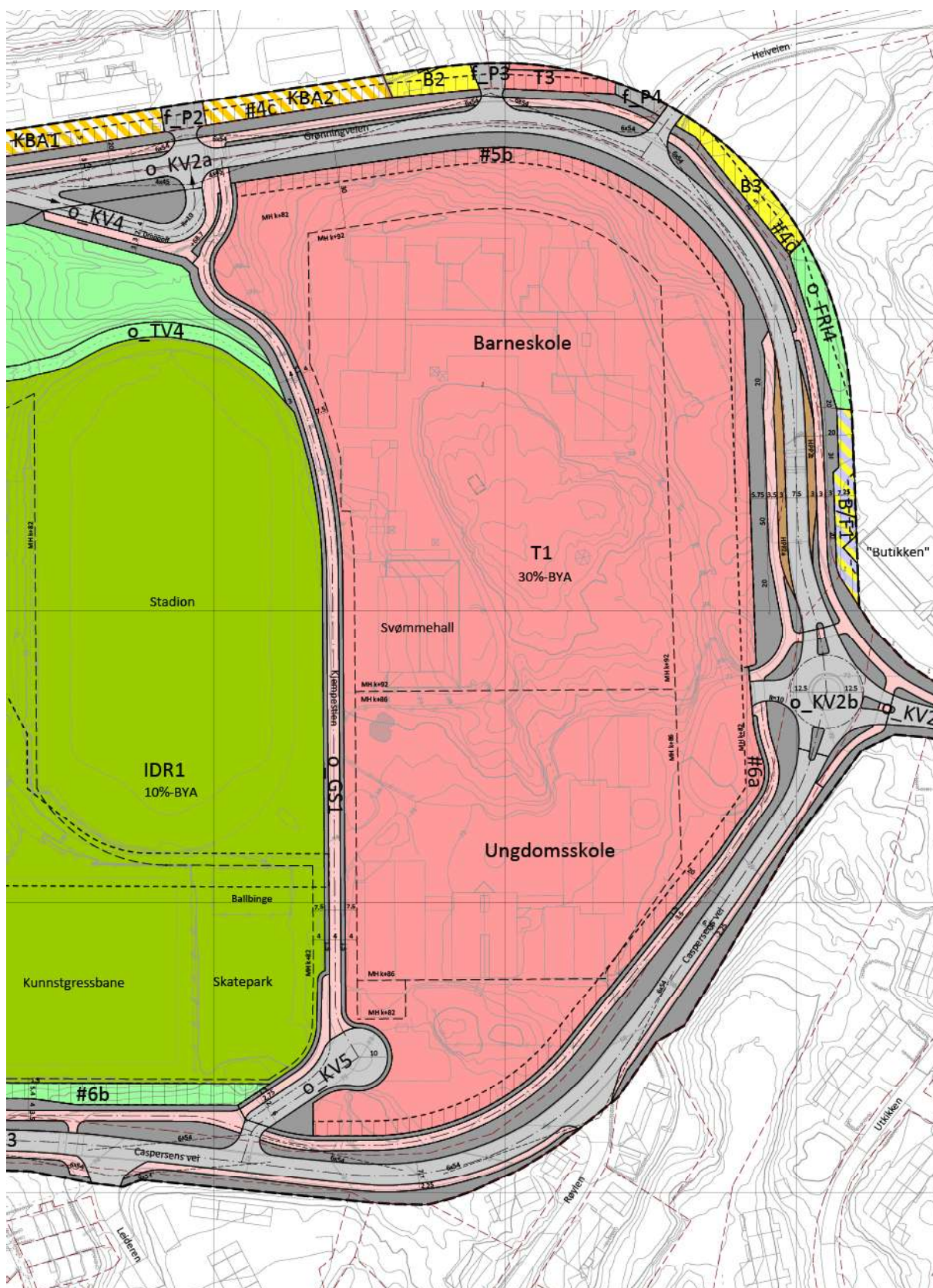
Siden foreliggende utbyggingsplaner i hovedsak legger opp til restaurering av eksisterende svømmehall og i mest mulig gjenbruk av eksisterende bygningsmasse for ungdomsskolen, tar reguleringsplanen utgangspunkt i eksisterende situasjon og bebyggelse og legger til rette for mulig påbygging og ombygging. Det er også et ønske om å redusere bilkjøringen inn i området, slik at avklaring av parkering og adkomst til skolen har vært viktige tema i arbeidet med reguleringsplanen.

#### 5.3.1 Arealdisponering og utnyttelse

Hele skoleområdet foreslås regulert til offentlig og privat tjenesteyting (T1). Det skiller ikke i reguleringsplanen mellom hva som er ungdomsskole, barneskole eller svømmehall. Dette kan gjøres prosjektplaner ifbm. utbygging. På reguleringsnivå er det ønskelig med fleksibilitet mht. den interne arealdisponeringen. Det er i bestemmelse 3.2.1 angitt at felt T1 i hovedsak skal benyttes til undervisning, men at det i tillegg tillates oppført energisentral og virksomhet knyttet til underformålene administrasjon, barnehage, kultur, helse og/eller forsamlingslokale.

Skoleområdet foreslås regulert med utnyttelse satt til 30% BYA slik at påkrevde arealer til uteopphold også kan løses innenfor feltet (T1). Arealformålet er på til sammen 43,1 daa. Eksisterende bebyggelse utgjør en grunnflate på til sammen 9.317 m<sup>2</sup> BYA. 90 parkeringsplasser i dagen utgjør 1.620 m<sup>2</sup> BYA ved beregning 18 m<sup>2</sup> pr parkeringsplass. Det gir totalt 10.937 m<sup>2</sup> BYA (25,4 % BYA) med dagens bygningsmasse og tillatt parkering, og dermed en reserve på 1.990 m<sup>2</sup> BYA.

Men reelt byggevolum er langt større da det legges til rette for bygging i høyden. Eksisterende barne- og ungdomsskole består av relativ lav bygningsmasse (i hovedsak 1-2 etasjer). Høyeste mønehøyde på eksisterende ungdomsskole er k+81,94. Det foreslås at maks mønehøyde reguleres til kote +86 for ungdomsskolen og kote + 92 for svømmehallen og barneskolen. Høyeste mønehøyde for eksisterende svømmehall er kote +87,04 og kote +87,26 for barneskolen. Det gir rom for bygging av en ekstra etasje sett ifht. eksisterende bebyggelse (inkl. økning av etasjehøyden iht. dagens standard/krav).



Figur 33 Utsnitt av forslag til plankart

### 5.3.2 Adkomst og parkering

Den viktigst omleggingen mht. skoleområdet er at eksisterende bussholdeplass for skolebussene i nord, flyttes til bussholdeplassen (HPP2a) øst for skoleområdet T1. Eksisterende bussholdeplass utvides og tilrettelegges for to busser slik at denne kan fungere som felles holdeplass både for skolebussene og de ordinære bussrutene.

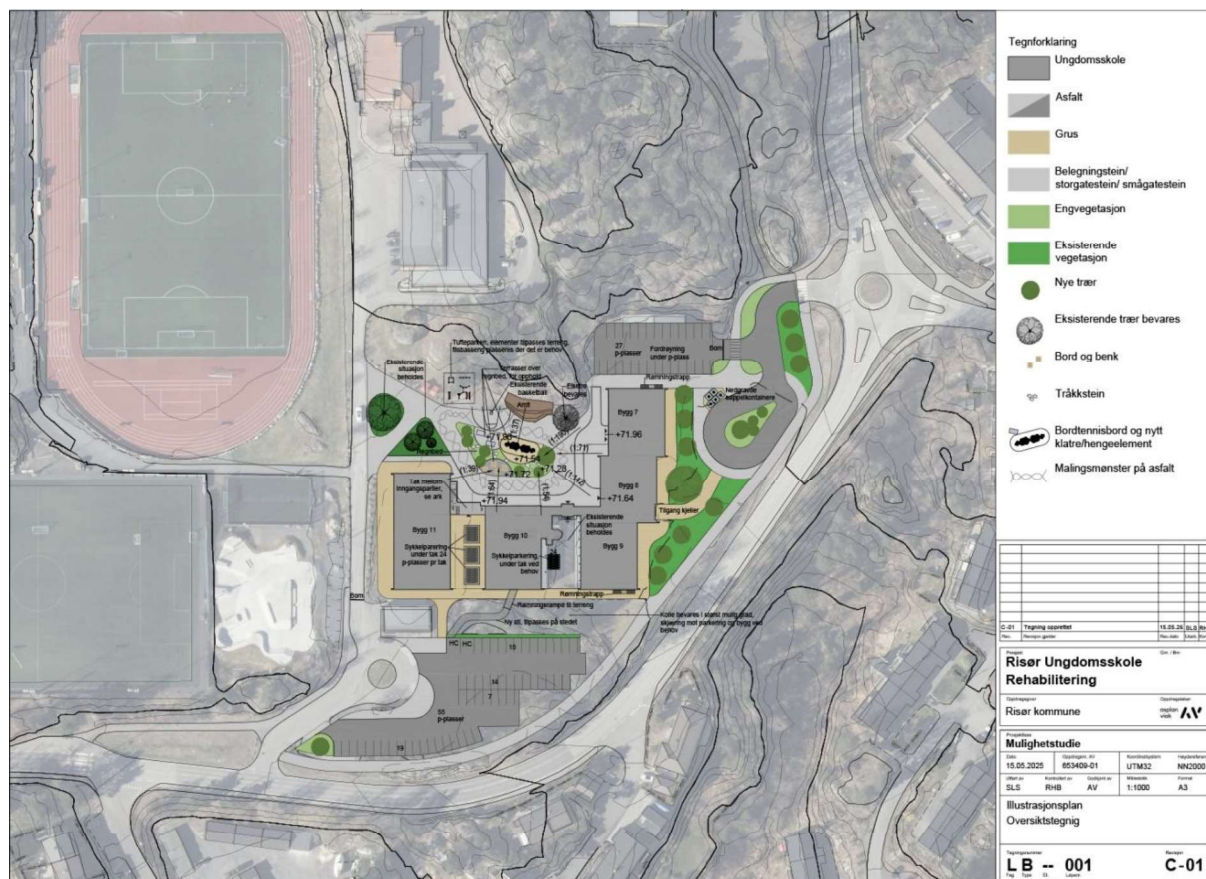
Dermed frigjøres snu-sløyfa i nord (o\_KV4), som nå foreslås regulert til dropp-off sone for kjøring av barn og unge til og fra skolen og andre aktiviteter i området. Dette vil redusere belastningen på dropp-off sonen med adkomst fra rundkjøringen og snikparkering inne på privat grunn nord for Grønningveien.

Eksisterende adkomst fra rundkjøringen i øst beholdes som i dag. Her har det vært sett på ulike løsninger for dropp-off sonen, parkerings i dagen og parkering i anlegg, samt løsninger for henting av avfall. Utforming av disse løsningene vil være avhengig av hvordan en velger å organisere og utforme bebyggelsen tilknyttet ungdomsskolen. Kommunen er derfor best tjent med at arealdisponeringen internt inne på skoleområdet, inkl. interne parkerings og adkomstforhold, avklares som del av byggeprosjektet for ungdomsskolen.

Også eksisterende adkomst til ungdomsskolen og skateparken fra Caspersens vei i sør opprettholdes som i dag. Her foreslås det at parkeringsarealet utvides og at eksisterende kolle helt i sør planeres og at deler av eksisterende kolle mot skole også planeres og benyttes til parkering. Parkeringen etableres inne på skoletomta og endelig utforming avklares i byggeprosjektet for ungdomsskolen.

Iht. bestemmelse 3.4.1 tillates det etablert inntil 90 parkeringsplasser inkl. minimum 5 HC plasser i dagen i felt T1. Det er stilt krav til at parkeringen 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, så fremt det er avklart med ansvarlig veimyndighet.



Figur 34 Foreløpig illustrasjonsplan for pågående mulighetsstudie for ungdomsskolen



Figur 35 Regulerte linjer og eksisterende eiendomsgrenser vist på ortofoto

## 5.4 Idrettsområdet (IDR1-IDR3 inkl. T2 og SAA1)



Figur 36 Skråfoto av dagens idrettsanlegg sett fra sør (før bygging av skateparken)



Figur 37 Utsnitt av forslag til plankart

Idrettsområdet er i hovedsak foreslått regulert i samsvar med dagens bruk. Det er vurdert at det ikke er nødvendig eller hensiktsmessig å detaljregulere den konkrete plasseringen og/eller utformingen av de ulike anleggene. Vi mener at kommunen, idretten og andre organiserte eller uorganiserte brukere av området er best tjent med mest mulig fleksibilitet for å kunne tilfredsstille endringer i behovet over tid. Idrettsanleggene er foreslått inndelt i tre felt / soner. Intern forbindelse mellom, gjennom og/eller til idrettsanleggene er sikret gjennom bestemmelsesområdet #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.*

#### **5.4.1 IDR1**

Felt IDR1 omfatter stadion, den gamle kunstgressbanen, den nye skateparken, samt ballbingen i sørøst. Disse er alle utendørsanlegg. Utnyttelsen er satt til maks 10%BYA. Dette for eventuelt å kunne bygge tak over tribuneanlegget og/eller tak over andre mindre anlegg, eventuelt å sette opp leskur eller utstyrslager/-boder. Maks mønehøyde for felt IDR1 er foreslått satt til kote +82. Stadion ligger i dag på kote +74, mens den gamle kunstgressbanen ligger på kote +75,3.

#### **5.4.2 IDR2**

Felt IDR2 omfatter de fleste av idrettsbyggene i området, med unntak av svømmehallen, som ligger i tilknytning til barne- og ungdomsskolen (T1). Risørhallen ligger i sør. Mot sør er maks mønehøyde foreslått satt til kote +96. Mønehøyden på eksisterende hall er på kote +95,2, mens eksisterende terreng rett vest for hallen ligger på rett under kote +82.

I nord er maks mønehøyde foreslått satt til kote +88. Maks mønehøyde på eksisterende klubbhus er i dag på kote +84,5. Terrennivået rett vest for klubbhuset ligger på kote + 78, mens terrengnivået ved den gamle grusbane ligger på rett under kote +80. Topp terrengnivå for kollen nord for klubbhuset er rett over kote +84.

Innenfor IDR2 er det allerede gitt tillatelse til bygging av tre sandvolleyballbaner, sandhåndball, basketball og to padeltennisbaner. Ved padelbanene i nord er det også tilrettelagt for akebakke for barnehagen - og andre.

Alle disse er etablert som utendørsanlegg, men det kan eksempelvis være aktuelt å bygge takoverbygg over en av paddeltennisbanene. Da er det ønskelig med inntil 8 meter til topp møne. Utnyttelsen innenfor felt IDR2 foreslås satt til 30%BYA.

I tillegg til sikring av tverrforbindelse øst-vest gjennom området (bestemmelsesområdet #2) er det også stilt krav i bestemmelse 3.5.2 at: *3.5.2 Gjennom området IDR2 skal det settes av trase for rundløype med belysning knyttet til turvei (lysløype) o\_TV3.*

#### **5.4.3 IDR3**

Kollen vest for Trollstua barnehage (T2) er også foreslått regulert til idrettsanlegg, men med tilhørende begrensning gitt i bestemmelsene 3.5.3: *Felt IDR3 avsettes for fremtidig utvidelse og kan tilrettelegges for naturtilpassede stier og anlegg. Terrenngrep i samsvar med godkjent felles illustrasjonsplan/utomhusplan for feltet tillates.*

Området kan tilrettelegges for stisykling, tauklatring og annen terrengtilpasset aktivitet.

#### **5.4.4 T2**

Trollstua barnehage foreslås regulert til offentlig og privat tjenesteyting og det åpnes i bestemmelse 3.4.2 opp for følgende underformål: *Felt T2 kan benyttes til barnehage, administrasjon, kultur, helse og/eller forsamlingslokale. Parkering skal skje på offentlig parkeringsplass innenfor o\_SAA1.*

Felt T2 reguleres med maks utnyttelse satt til 30% BYA og maks mønehøyde satt til kote +92. Høyeste møte for eksisterende barnehage er kote +89, mens terrengnivået ved inngangen til barnehagen er på litt over kote +83.



Figur 38 Regulerte linjer og eksisterende eiendomsgrenser vist på ortofoto

#### 5.4.5 O\_SAA1

Parkeringsplassen rett vest for Risørhallen foreslås regulert til *Angitt samferdselsanlegg og andre hovedformål* (Parkering / idrettsanlegg). Utnyttelsen settes til 30% BYA og maks mønehøyde til kote +96. Deet åpner for at Risørhallen kan utvides mot vest. På vestsiden ligger terrenget på samme nivå og ved påbygging vil en kunne sambruke eksisterende fasiliteter som garderobe og andre sekundærrrom på en effektiv måte.

Utvidelse av Risørhallen mot vest vil fortrenge deler av eksisterende parkering, men det er åpent for at parkeringen også kan utvides noe mot vest. Det er gitt følgende bestemmelse for feltet (best. 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.*

## **5.5 Grønnstruktur og friluftsliv (GN1-GN2, FRI1-FRI4 og TV1-TV4)**

En viktig del av planarbeidet her vært å bringe regulert situasjon mer i samsvar med dagens bruk og angitt arealformål iht. kommuneplanens arealdel.

Det er som felles krav i bestemmelsene stil krav om at: *All grønnstruktur skal være offentlig. 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.*

### **5.5.1 Turstier (o\_TV1-o\_TV4) / lysløype (TV3)**

Eksisterende turstier/gangforbindelser i tiknytning til eksisterende naturområder reguleres som turvei. Eksisterende lysløype (TV3) foreslås utvidet og videreutviklet som lysløype og rundløype, jf. best 5.4.2. Lysløypa reguleres som naturlig skille mellom mer formaliserte arealer regulert til idrettsanlegg og grønne naturområdet regulert til grønnstruktur. Overgangssonen kan med fordel være mer glidende enn den fremstår på plankartet, men dette kan avklares og videreutvikles i tilhørende landskapsplaner.

### **5.5.2 Friområder (GF1-GF3)**

Naturområdene mest egnet og tilrettelagt for friluftsliv og friluftaktiviteter, reguleres til Grønnstruktur – Friområde. For disse områdene tillates: *Friområdene kan tilrettelegges for friluftsliv, sport og lek. Det tillates opparbeidet aktivitetstløyper knyttet til idrettsanlegg IDR2 og IDR3, andre stiftforbindelser, samt soner for aktivitet og sosiale plasser. Alle tiltak skal være i samsvar med godkjent landskapsplan.*

### **5.5.3 Naturområder (GN)**

Arealer i mer bratt og ulendt terreng foreslås regulert til naturområde med følgende bestemmelse: *I o\_GN1 og o\_GN2 skal eksisterende vegetasjon og terreng bevares og beskyttes. Det kan etableres turstier så fremt disse er avklart og fremgår av godkjent landskapsplan.*

### **5.5.4 Vegetasjonsskjerm (VS)**

Arealet mellom Risørhallen / den gamle kunstgressbanen og Caspersens vei foreslås regulert til vegetasjonsskjerm med følgende bestemmelse: *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.*

## 5.6 Samferdselsanlegg

### 5.6.1 Fylkesvei 3454 Grønningveien / Caspersens vei

Fylkesveien er av type L1 forkjørsvei. Den reguleres iht. dagens bredde, dvs regulert kjørevei på 2x3,5 m. Fartsgrensen på Grønningveien er 50 km/t fra Krags gate og opp til toppen av baken hvor farten settes ned til 40 km/t for resten av strekningen. Stoppsikt ved 50 km/t er 45 m.

Dagens trafikkbelastninger er 2500 ÅDT i Grønningveien opp til rundkjøring og 3000 ÅDT på Caspersens vei fra rundkjøring ved skolen og vestover.

I dagens situasjon er det fortau på nordsiden av Grønningveien og på sørsiden av Caspersens vei. Det reguleres inn gang- og sykkelvei på nordsiden av Grønningveien opp til rundkjøringen. Gang- og sykkelveien erstatter dagens fortau langs Grønningveien. Gang- og sykkelveien reguleres med 3 meters bredde, inkl. skulder på 0,25 m på hver side. Det reguleres rabatt på 1,5 m mellom kjøreveien og gs-veien. På strekingen Grønningveien 39 til busstoppet i øst legges fylkesveien inn mot skolen slik at gs-veien kan passere bebyggelsen i nord uten å måtte erverve privat grunn.

Langs Caspersens vei legges gs-veien på nordsiden frem til undergangen i vest, der den både kobler seg til eksisterende turvei og undergang, samt at den videreføres som fortau langs fylkesveien frem til gangveien inn ved Linken Arbeidssenter. Ved passering ungdomsskolen legges veien på terrengnivå med skolen for å holde høyden og gi bedre og enklere tilgang / påkobling til skolen

Eksisterende busstopp mot skolen nord for rundkjøringen utvides (20+50+20) slik at to busser kan stoppe samtidig. Dermed kan også skolebussene benytte denne slik at eksisterende snusløyfe kan benyttes som dopp-off sone for unger som blir kjørt til og fra skolen. Busstoppet på motsatt side nordvest for butikken flyttes noe sør for bedre utforming og tilpasning til den doble holdeplassen på motsatt side.

Bussholdeplassen på nordsiden av Caspersens vei ved adkomsten til Risørhallen utvides iht. dagens krav. Bussholdeplassen på motsatt side foreslås flyttet øst for avkjørselen til Risørhallen, slik at den kan etableres med lomme. Dette vil komme noe i konflikt med eksisterende parkeringsareal.

### 5.6.2 Adkomst til skoletomta

Det etableres tre adkomstsoner til skolen med direkte avkjøring fra fylkesveien og uten intern gjennomkjøring.

Hovedadkomst til skolen vil fortsatt være direkte fra rundkjøringen i øst. Etablering av egen dropp-off sone, på den tidligere skolebussholdeplassen, for de som kommer opp Grønningveien i nord vil avlaste belastningen på hovedadkomsten i øst, samtidig som det vil redusere at de private avkjørslene nord for Grønningveien belastes unødvendig. Det legges ikke opp til parkering ved snusløyfa o\_KV4 i nord.

Det har vært sett på nye kryss- og avkjørselsløsninger for adkomst til skolen ved skateparken i sør, men det har vist seg vanskelig mht. arealtilgang og stigning på Leideren på motsatt side. Etablering av ny gs-vei, utvidelse av eksisterende parkering vil gi bedre sikt at eksisterende kryssløsning videreføres i sør.

### 5.6.3 Adkomst til Risørhallen

Avkjørselen til Risørhallen beholdes som i dag, men kurvaturen videre inn mot hallen utbedres og adkomstveien utbedres med fortau på vestsiden / nordsiden. Endring av vertikalkurvaturen medfører konflikt med eksisterende nettstasjon til Risørhallen, som må flyttes/legges om.

### 5.6.4 Forbindelser gjennom planområdet (hjerterområde)

Det legges opp til to viktige gangforbindelser gjennom området. Kjempestien reguleres som gang- og sykkelvei (o\_GS1) på plankartet fra snu-sløyfa o\_KV4 i nord til o\_KV5 i sør. Kurvaturen foreslås justert i nord for å oppnå bedre stigningsforhold. Det er også regulert inn forbindelse fra adkomstvei o\_KV6 til Risørhallen i vest til Kjempestien (o\_GS1) i øst.

## **5.7 Teknisk infrastruktur**

### **5.7.1 Vann og avløp**

Planområdet i hovedsak allerede utbygd og en vil derfor kunne ta utgangspunkt i eksisterende ledningsnett. Men mht. vannforsyning viser det seg vanskelig å få ut volumer som tilfredsstillende preakseptable løsninger for brannvann (50 l/s for skole og større boligprosjekter). Det anbefales at trykkøkeren i Grønningsbakken oppgraderes slik at stasjonene samlet kan levere opp mot 50 l/s ved brann. Alternativt kan det etableres avbøtende tiltak som for eksempel nedgravde brannvannstanker som brannvesenet må tilkoble seg. Se for øvrig rammeplan VA.

### **5.7.2 El-forsyning**

Det er regulert inn tre nettstasjoner. Eksisterende nettstasjon (EN1) ved krysset Grønningveien x Krag's gate. Utbedring av adkomsten inn til Risørhallen kommer i konflikt med eksisterende nettstasjon og det forutsettes at denne flyttes noe mot eksisterende parkering i øst (EN2). En kan da vurdere om denne samtidig bør oppgraderes slik at den også kan forsyne de planlagte boligene.

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 (EN3), i nærheten av renovasjonsanlegget. Varmesentral for brønnpark vil enten være i tilknytning til parkeringskjeller eller i byggene i felt B1b.

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 etterstribes 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.

Energiforsyning for skolen forutsettes også løst på egen tomt ifbm. videre planlegging og prosjektering av ungdomsskolen.

### **5.7.3 Renovasjon**

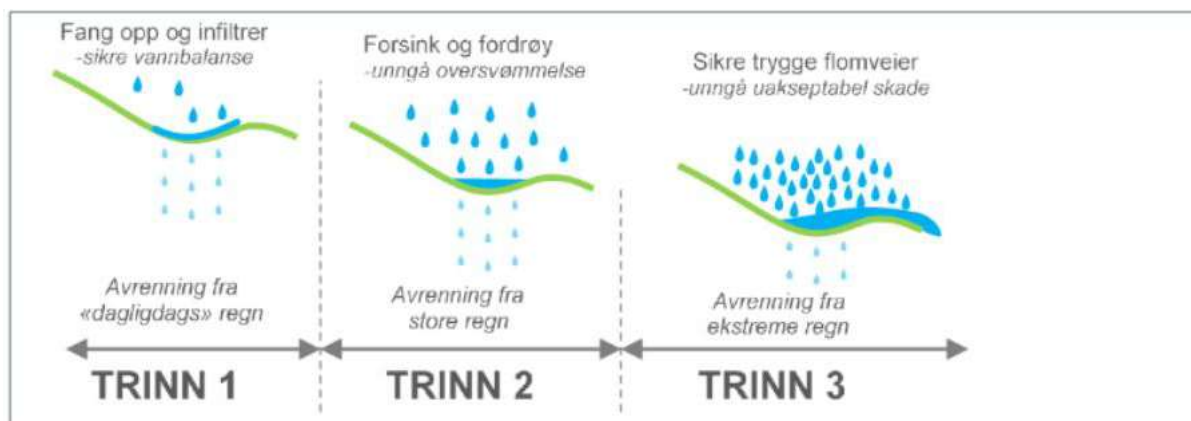
For boligprosjektet i Caspersens vei er det lagt til rette for nedgravd renovasjonsanlegg mot nordøst. Renovasjonsbilen vil kunne benytte snuhammer, hvilket gir enkel betjening av det planlagte renovasjonsanlegget. RTA har vurdert areal avsatt til renovasjonsanlegg (RA), og bekrefter at området kan ivareta framtidig renovasjonsløsning (minimum 5 fraksjoner/containerere). De anbefaler også en liten bod for oppbevaring av f.eks plastavfall samt poser/sekker, for eksempel etablert som en forlengelse av carportene.

For skolen vil renovasjon bli løst i bygg eller anlegg som del av byggesaken / prosjekteringen.

## 5.8 Overvannshåndtering og blågrønne løsninger

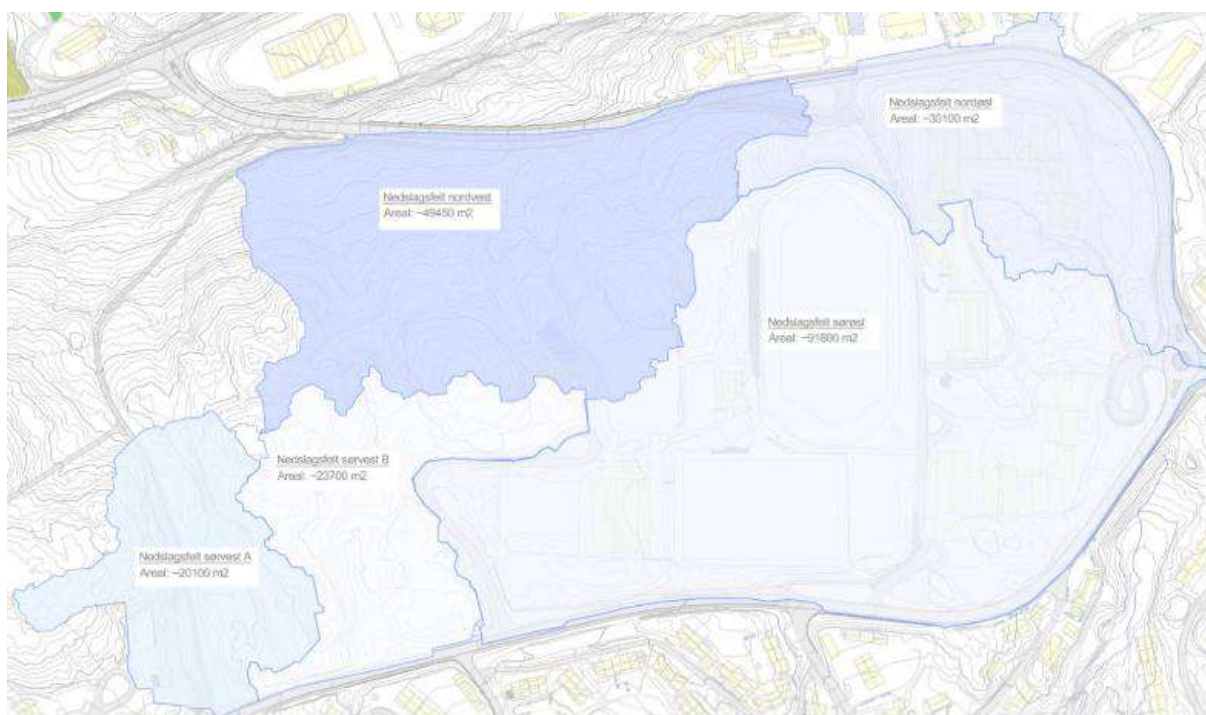
Overvann skal håndteres i henhold til 3-trinnstrategien. Figuren nedenfor illustrerer strategien.

- Trinn 1: Fang opp rens og infiltrer nedbør.
- Trinn 2: Forsink og fordrøy nedbør med klimafaktor.
- Trinn 3: Sikre trygge flomveier for nedbør med klimajustert 100-års gjentaksintervall

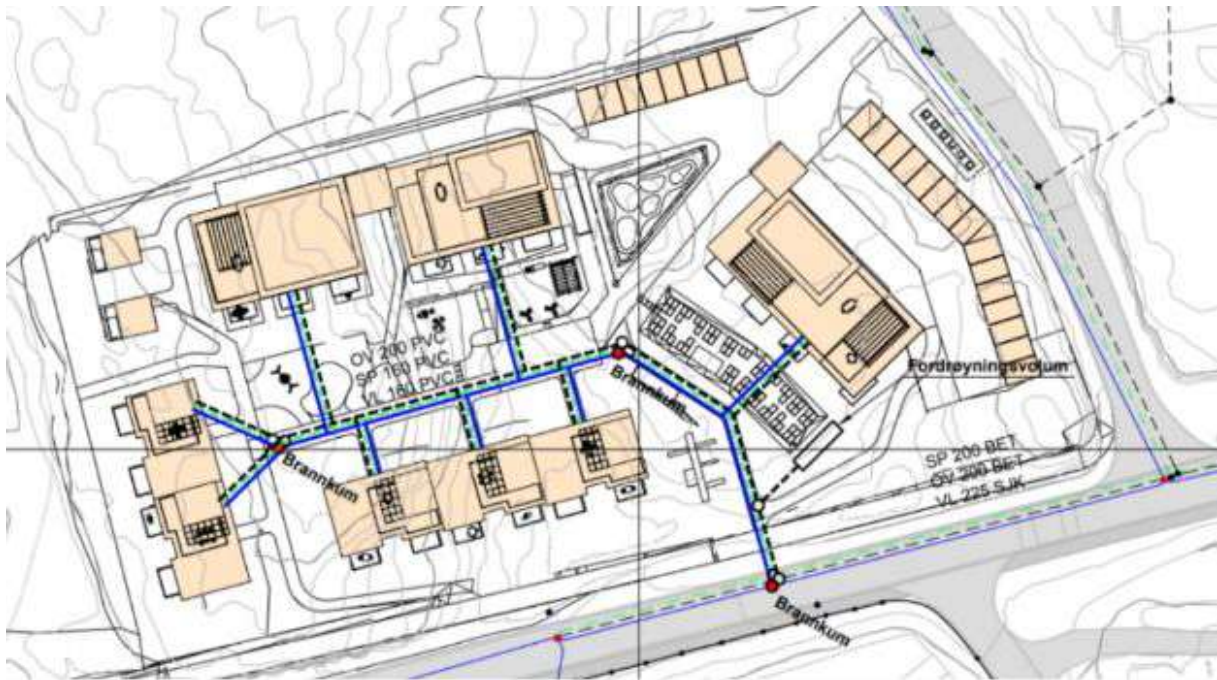


Figur 39 Håndtering av nedbør i tråd med tre-trinnstrategien

Området består i dag av 5 ulike nedslagsfelt. Det er kun nedslagsfeltene i sør som blir påvirket av planforslaget. Nedslagsfelt sørvest A vil i stor grad forbli uendret etter utbygging, ettersom det planlegges at overvannet fra boligene i Caspersens vei ledes østover til nedslagsfelt sørvest B.



Figur 40 Nedslagsfelt i området



Figur 41 Prinsippskisse VA for boligområdet

Figur 41 viser en prinsippskisse for vann, avløp og overvann for området Caspersens vei, utarbeidet i forbindelse med reguleringsplaninnspill utarbeidet for Caissa Consult AS. Det er her lagt til grunn at overvannet skal fordrøyes slik at avrenningen ikke overstiger dagens nivå. Områdets eksisterende flomveier opprettholdes.

For nedslagsfeltet i sørøst vil planforslaget medføre en økning i andelen tette flater. Det planlegges etablering av parkeringsplasser sør for skolebygget, i et område som i dag består av eksisterende parkering og grøntarealer.

Utbyggingen skal ikke medføre økt avrenning fra området sammenlignet med dagens situasjon. Overvannsmengder som overstiger dagens avrenningsnivå, skal derfor fordrøyes.

I detaljprosjekteringsfasen må det avklares om det er mulig å fordrøye deler, eller alt overvann i åpne løsninger.

## 5.9 Universell utforming

Området ble bygd ut på 70-tallet, hvor det ikke var samme fokus på universell utforming som i dag. Det gjør at enkelte veier og adkomster ikke tilfredsstiller tilgjengelighetskravene.

Bygging av ny gang- og sykkelvei, flytting av busstoppet for skolebussene til østsiden, justering av kurvaturen på Kjempestien i nord gjør at tilgjengeligheten til funksjoner i området bedres.

For ny bebyggelse og/eller hovedombygginger av bolig, skole og/eller barnehage må utformingen ivareta kravene i Teknisk forskrift (TEK17) om tilgjengelighet. Disse må derfor følges opp ved videre detaljprosjektering. Kravene gjelder ikke bare utforming av bebyggelse, men også utearealene.

## 5.10 Barn og unges interesser

Planområdet har stor betydning for barn og unge. Her er viktige 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. Planforslaget regulerer arealene i tråd med dagens bruk og sikrer og tilrettelegger for videre bruk av området for barn og unge, og for allmenheten for øvrig.

Planforslaget medfører ikke krav om erstatningsareal.

## 5.11 Friluftsliv og folkehelse

Deler av planområdet er kartlagt som «svært viktig friluftsområde» (2016), som del av arealet Linkmasta/lysløypa. I området mellom Grønningveien og Caspersens vei går det en rekke turveier, en lysløype og flere mindre stier. Området er mye brukt av folk i alle aldre (jf. punktet over).

Det er også flere verdifulle friluftsområder i nærområdene, spesielt mot Randvik- og strandsone og sjø-områdene på sørsiden.

Planforslaget sikrer og legger til rette for videre bruk av området og for nye aktiviteter, både organiserte og uorganiserte. Planforslaget vurderes å gi folk i alle aldre gode muligheter for fysisk aktivitet i dagliglivet og bidra til et helsefremmende bo- og oppvekstmiljø.

## 6 RISIKO- OG SÅRBARHET

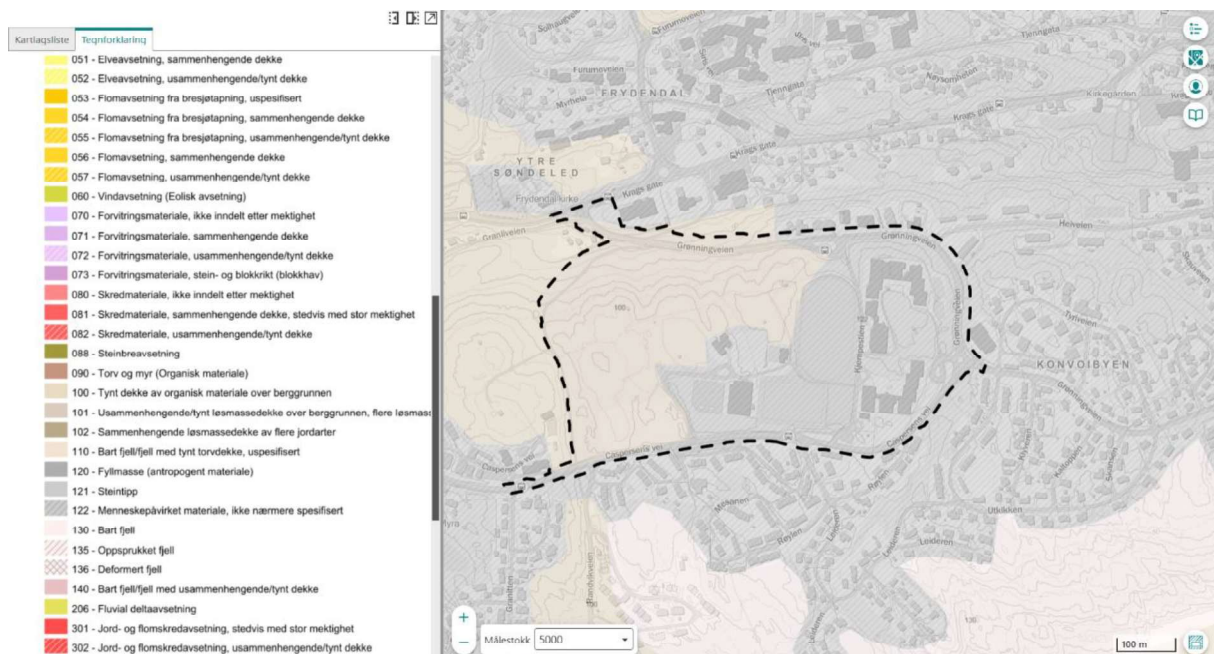
I tråd med utfylt sjekklister for risiko og sårbarhet i plansaker er gjort en egen vurdering knyttet til sannsynligheten for sulfidholding berg (vedlagt notat). Vurdering av brannvannsforsyningen og utredning av flomveier er gjort som del av rammeplan VAO (vedlagt notat), mens vurdering av områdestabilitet og trafikkstøy er det redegjort for i denne planbeskrivelsen.

### 6.1 Områdestabilitet



Figur 42 Eksisterende utbygde arealer er i NVE atlas angitt som aktsomhetsområde for kvikkleireskred

Eksisterende utbygde arealer er i NVE atlas angitt som aktsomhetsområde for kvikkleireskred. Markerte arealer samsvarer i stor grad med det som i NGU sitt løsmassekart (figur 43) er angitt som «122 - Menneskepåvirket materiale, ikke nærmere spesifisert».

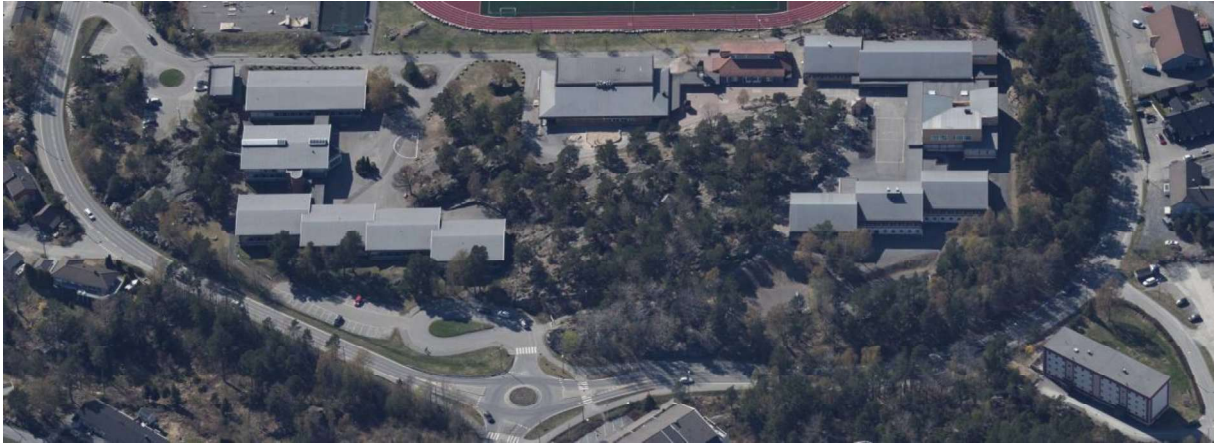


Figur 43 Løsmasserkart for området (Kilde: Naturbasekart)

Løsmassekart for området angir utbygde områder som «122 - Menneskepåvirket materiale, ikke nærmere spesifisert», mens naturområdene angis som «100 – Tynt dekke av organisk materiale over berggrunnen».

Dagens bebyggelse innenfor planområdet er fundamentert på fjell. Det gjelder både for barne- og ungdomsskolen, Svømmehallen, klubbhuset, Risørhallen, Trollstua barnehage og tribuneanlegget til stadion. Skråfoto viser fjell i dagen for store deler av skolens uteområder, kollen vest for tribuneanlegget og kollen vest for barnehagen. Ortofoto viser at planert tomt nord for Caspersens vei også er sprengt ut i fjell.

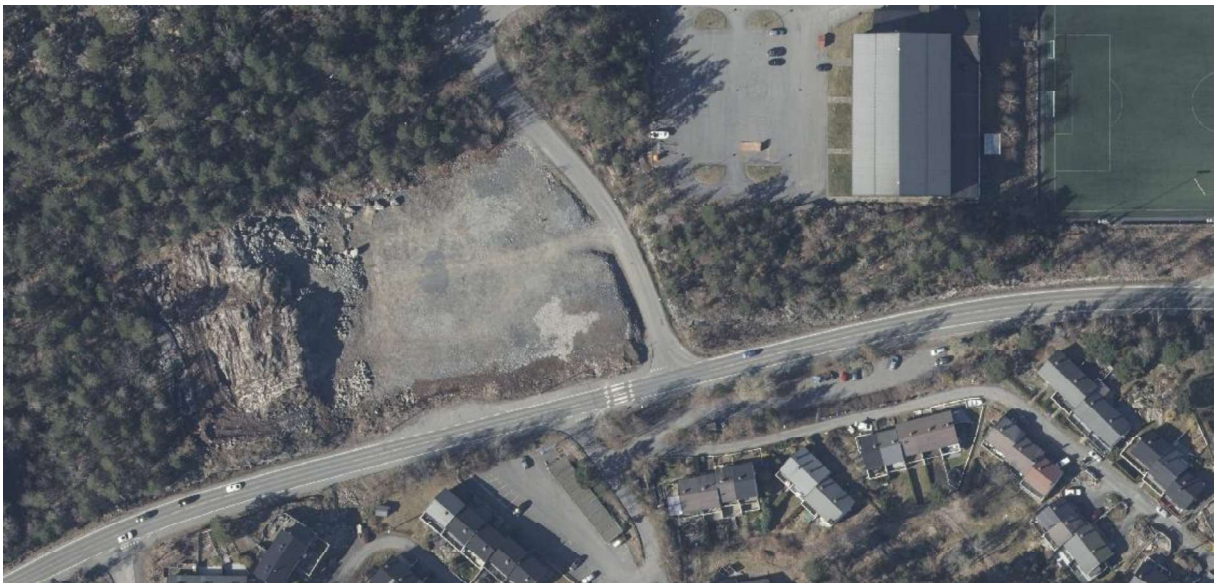
Det tilsier at utbygde områder i hovedsak består av berg i dagen eller at det er grunt til berg (< 2 m jf. trinn to NVE sin prosedyre for utredning av områdeskredfare). Høydelagskartet i figur 2 viser at området ligger på en åsrygg og at det ikke er mulighet for marin leire høyere opp i terrenget.



Figur 44 Skråfoto av skoleområde sett fra øst

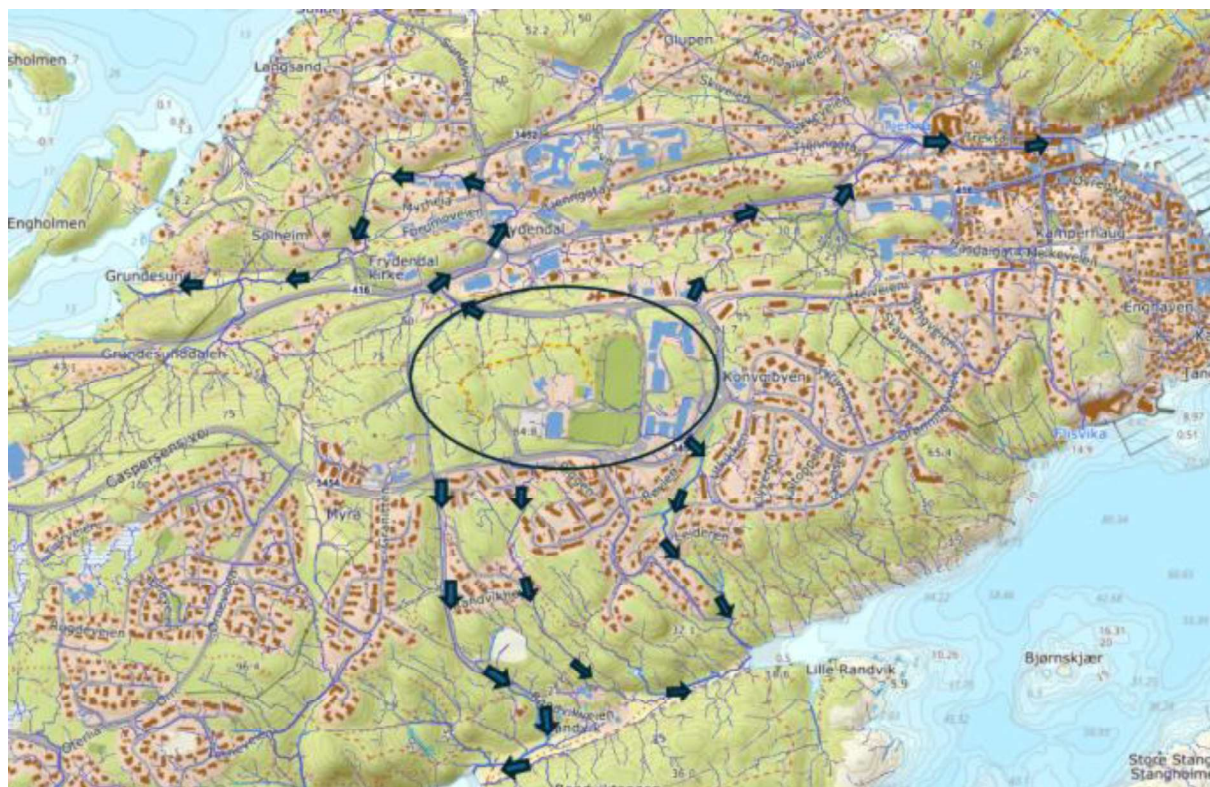


Figur 45 Skråfoto av klubbhuset, Risørhallen og Trollstua barnehage sett fra øst



Figur 46 Ortofoto av tomte nord for Caspersens vei i vest

## 6.2 Flomveier



Figur 47 Flomveier

Kartutsnittet over er hentet fra Scalgo. Pilene viser flomveiene for hvert nedslagsfelt og ut i sjø.

Reguleringsplanen vil i liten grad påvirke eksisterende flomveier. Det legges til grunn at utbyggingen ikke medfører økt avrenning mot nord. For områder med avrenning mot sør planlegges det fordrøyning av overvann som overstiger dagens avrenningsnivå.

For nedslagsfeltet i sørvest berører flomveien eksisterende bebyggelse. Det må derfor vurderes tiltak for å hindre at vann ledes mot eksisterende bygninger sør for planområdet.

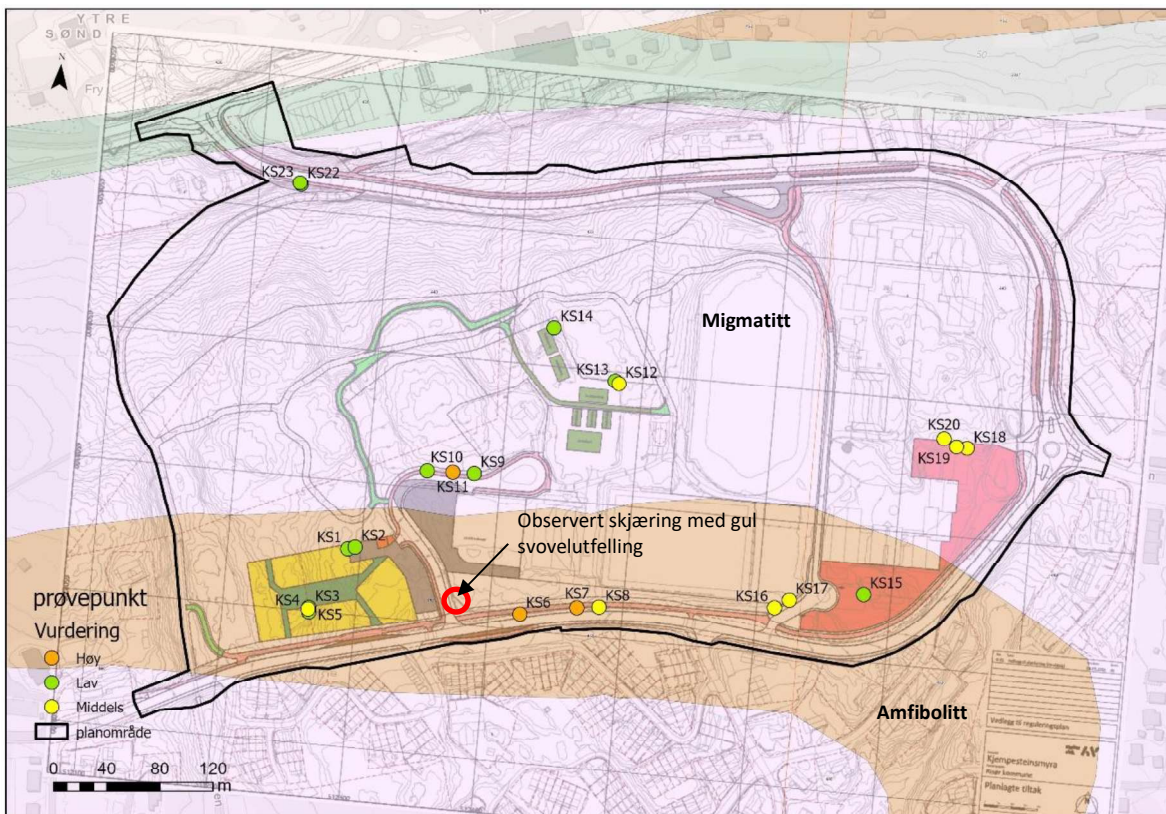
For nedslagsfeltet i sørøst er det ingen bebyggelse i tilknytning til flomveien, og denne vurderes derfor som tilfredsstillende og uten behov for tiltak.

## 6.3 Forurensning

### 6.3.1 Vurdering av syredannende gneis

Da området ligger i et gneisbelte på Sørlandet med potensiale for å treffe på syredannende berggrunn var det satt krav til gjennomføring av en utredning av potensielt syredannende berggrunn i detaljreguleringsfasen.

For denne utredningen har ikke formålet vært å kartlegge i detalj hvor det vil påtreffes syredannende berg. Dette vil måtte gjøres på rammesøknadsnivå. Vurderingen har hatt som formål å vurdere hvilke delprosjekter det vil være mistanke/krav til videre undersøkelser, vurdere omfang/overordnet kostnad for håndtering av syredannende berg, samt i en tidlig fase sette søkelys på håndtering av overskuddsmasser og metoder for uttak av berg som vil kunne begrense behovet for deponering av overskuddsmassene.



Figur 48: Vurderte steinprøver plottet på plankart, med overlagt berggrunnskart fra NGU.

Av 23 prøver er 4 påvist med høy risiko for syredannelse, mens 9 av prøvene er vurdert med middels risiko/usikker. 10 prøver er vurdert som ikke syredannende.

Ut fra det geologiske kartet kan det antydes at den mest problematiske steinen ligger i tilknytning eller nær linsen kartlagt med amfibolitt. Steinen med høyest andel svovel ligger ofte nær områder med høy grad av metamorforisering (omdanning), noe som kan medføre ansamling av sekundære mineraler (utviklet i prosesser tilknyttet metamorfoseprosessen). Delvis er det påvist sterkt båndete mineraler, der forvitningsgraden er stor, ikke nødvendigvis i selve båndingen, men i nærliggende sprekker/sprekkesoner. Det er ikke tydelig at faregraden har en direkte sammenheng med den primære bergarten (amfibolittisk/granittisk gneis).

### 6.3.2 Videre krav til oppfølging og kartlegging

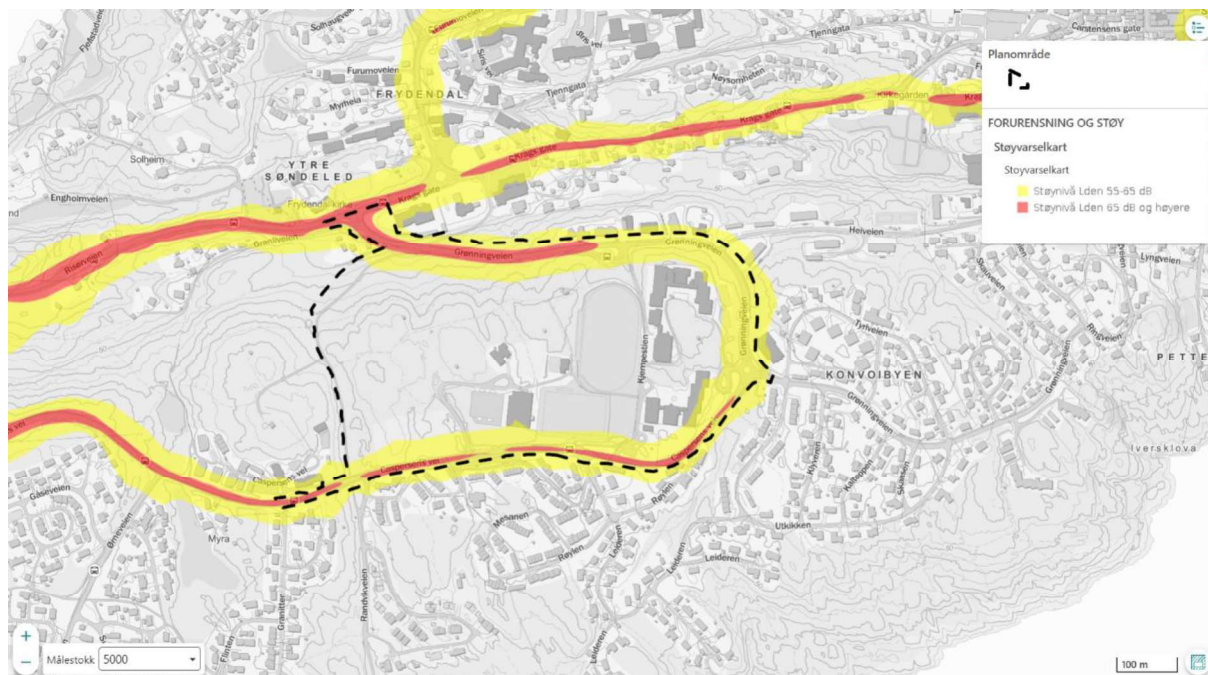
Av de ulike delprosjektene er det særlig delprosjekt 2-4 som anses med stor risiko for å måtte håndtere vesentlige mengder med syredannende gneis. Det vil her være krav om utarbeidelse av tiltaksplaner. Da kartleggingen ikke er utført på en måte som kan utelukke å påtreffe slike bergarter også i øvrige delprosjekt, må en mer detaljert kartlegging medtas som en bestemmelse i alle delprosjektene (for prosjekt 5 er det avhengig av om det vil være noe uttak av bergmasser i det hele tatt).

Kartleggingen bør gjøres når omfanget av tiltakene er endelig bestemt. Hovedformålet med kartleggingen vil nok være å bestemme hvordan overskuddsmasser kan håndteres, eventuelt om steinmasser er egnet til oppfyllingsformål innenfor tiltaket. Det vurderes som lite sannsynlig at en kartlegging vil kunne legge føringer/medføre anbefalte endringer i prosjektering. Dette fordi tiltakene vil være bestemt av eksisterende infrastruktur, og fordi det forventes at potensialet for å påtreffe syredannende bergarter ikke vil endre seg noe vesentlig ved mindre justeringer av prosjekterte løsninger.

Ved funn av syredannende steinmasser kan det sees på avbøtende virkemidler for lettere å kunne håndtere steinmassene i etterkant. Dette kan være metode for uttak (ta ut steinmasser i form av større blokker), bruk i lokal oppfylling (under harde flater, med tilførte buffermasser, god avstand til



## 6.4 Trafikkestøy



Figur 50 Støysonekart for dagens trafikk på hovedveinettet (Kilde: Naturbasekart)

Støysonekartet for riks- og fylkesveier (Naturbase) viser at deler av arealene mot Grønningveien og Caspersens vei ligger i gul støysone. Gul sone innebærer at bolig, idrett og undervisning tillates, forutsatt av at påkrevde og planlagte uteoppholdsarealer dekkes utenfor sonen eller at effekten av støyreducerende tiltak dokumenteres. Retningslinje for støy T-1442 skal legges til grunn for prosjektering av støyreducerende tiltak på bygg og uteoppholdsområder.

## 7 PLANPROSESS OG MEDVIRKNING

### 7.1 Oppstart og medvirkning

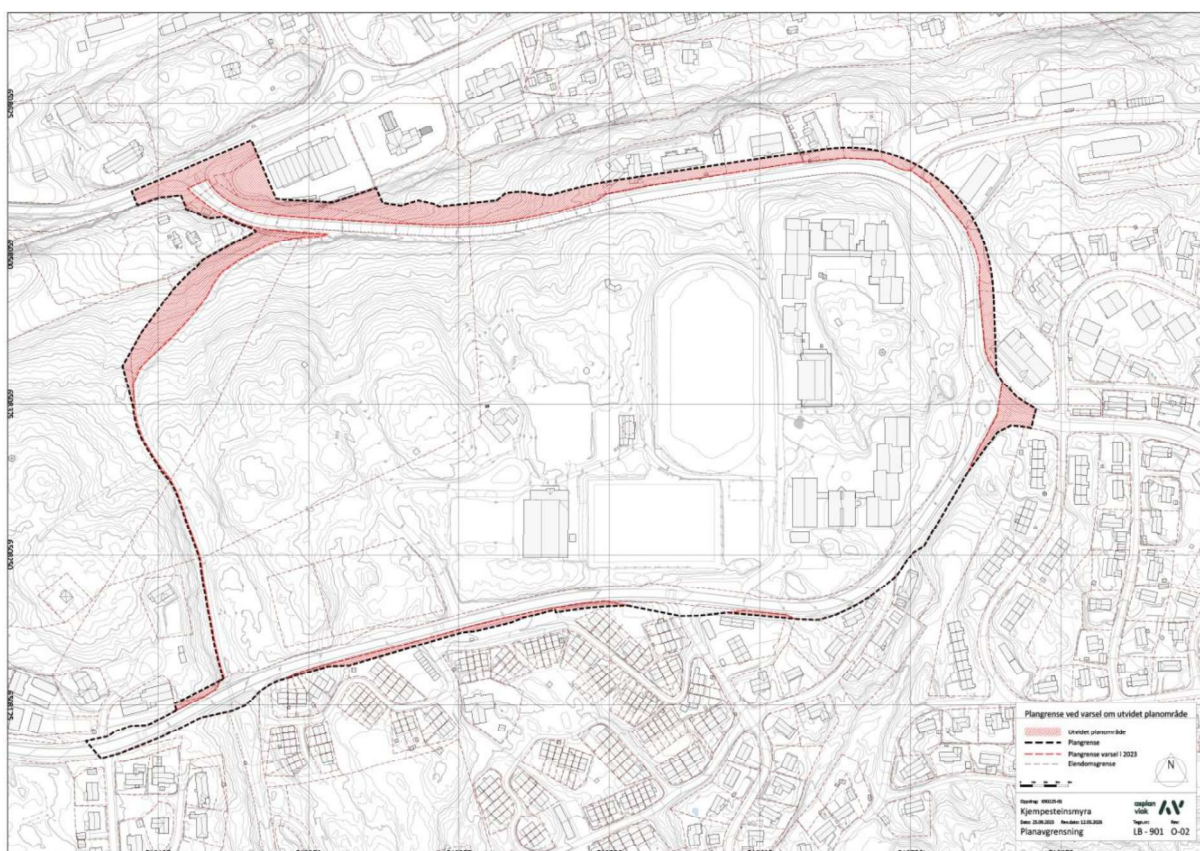
Det ble gjennomført oppstartsmøte for planarbeidet med kommunen og konsulent (Henning Larsen) 21.09.2022 der planinitiativ utarbeidet av Risør kommune ble gjennomgått, samt at tema og opplegg for planarbeidet ble diskutert.

Det er kommunen som har hatt ansvaret for varsling og medvirkning. Oppstart planarbeid ble varslet av kommunen i brev datert 09.12.2022. Ett år senere, brev datert 08.12.2023, sendte kommunen ut varsel om utvidelse av planområdet.

Planområdet ble utvidet i nord slik at plangrensen følger Grønningveien ned til Granliveien og Kragsgate. Dette for å gjøre det mulig å vurdere tosidig fortau i den nederste delen av Grønningveien. I sør inkluderes mer av Caspersens vei bort til krysset ved Granitten og Linken allé for å kunne vurdere gang- og sykkelveg på strekningen.

I den videre dialogen med Agder fylkeskommune (teamsmøte 24.06.2025, felles befaring 04.07.2025, teamsmøter 06.11.2025 og 03.02.2026) ble det etter hvert klart at det var behov for ytterligere utvidelse av planområdet for å sikre nødvendig sideareal (midlertidig rigg- anleggsområde) langs fylkesveien for å kunne gjennomføre anleggsarbeidene med etablering av ny gang- og sykkelvei.

Kommunen sendte i den anledning nytt varsel om utvidelse av planområdet i brev datert 18.03.2026. Innkomne innspill og uttalelser til varsel om oppstart planarbeid og varslinger om utvidelse av planområde oppsummert og kommentert under. Innspillene er gruppert på aktør fremfor kronologisk, da det har virket mest hensiktsmessig.



Figur 51 Varslet utvidelse (rød skravur) av planområdet mars 2026

## 7.2 Innspill fra offentlige etater

### 7.2.1 Norges vassdrag og energidirektorat (NVE)

#### Brev datert 22.12.2022 fra NVE ved Maria Solhem

Viser til at:

- planområdet ligger i et område hvor det kan være marin leire i grunnen og at det under planarbeidet må avklares om det er kvikkleire i området.
- Reguleringsplanen må vise hvordan overvann skal håndteres uten av det fører til negative konsekvenser for grunnvann, overflateavrenning, bekker, elver og innsjøer.
- Dersom planen berører NVEs saksområder, skal NVE ha tilsendt planen ved offentlig ettersyn.

#### Brev datert 03.01.2024 fra NVE ved Maria Solhem

Påpeker at det tilstrekkelig sikkerhet mot naturfarer på reguleringsplannivå skal ivaretas gjennom selve planløsningen og bruk av virkemidler som arealformål, hensynssoner og reguleringsbestemmelser (pbl. §§ 12-5, 11-8, 12-6 og 12-7). Viser til H-5/18 Samfunnssikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling - regjeringen.no, punkt 2.11.1, hvor det heter at «ved siste plannivå er det ikke mulig å skyve nærmere avklaring av reell fare til byggesaken ved å sette vilkår for å innvilge byggesøknad».

Gjentar tidligere innspill 22.12.2023 mht. kvikkleire og overvann.

#### Brev datert 20.04.2026 fra NVE ved Maria Westrum Solem

Viser til brev av 03.01.2024 og at NVEs innspill i saken gjelder også for utvidelsen. NVE har ellers ingen nye innspill, men orienterer om at naturfareutredninger som er bestilt etter 01.01.2025 skal meldes inn til NVE i henhold til pbl § 2-4 og Forskrift om pliktig innmelding av grunnundersøkelser og naturfareutredninger. NVE ønsker også å få inn naturfareutredninger bestilt før denne datoen.

#### Vår kommentar

*Bebyggelsen innenfor planområdet er fundamentert på fjell. Det gjelder både for barne- og ungdomsskolen, Svømmehallen, klubbhuset, Risørhallen, Trollstua barnehage og tribuneanlegget til stadion. Skråfoto viser fjell i dagen for store deler av skolens uteområder, for kollen vest for tribuneanlegget og kollen vest for barnehagen. Ortofoto viser at planert tomt nord for Caspersens vei også er sprengt ut fra fjell. Det tilsier at utbygde områder i hovedsak består av berg i dagen eller at det er grunt til berg (<2 m jf. trinn to NVE sin prosedyre for utredning av områdeskredfare). Høydelagskartet i figur 2 viser at området ligger på en åsrygg og at det ikke er mulighet for marin leire høyere opp i terrenget.*

*Mesteparten av området er allerede bygd. Med unntak av planlagte boliger nord for Caspersens vei legges det ikke opp til store nye byggeområdet. I bestemele 2.2 er det angitt at: Overvann skal håndteres på egen tomt ved fordrøyning og/eller ved infiltrasjon til grunnen. Mesteparten av de utbygde områdene, med unntak av deler av barneskolen, har i dag naturlig avrenning mot sørøst (jf. vedlagt rammeplan VAO).*

### 7.2.2 Statsforvalteren i Agder (SFIA)

#### Brev datert 30.01.2023 SFIA ved Sigrid Loftshus Drange

Viser til at det er ønskelig at skolens lekeområder og skatepark skjermes fra mer trafikk og gir faglig råde om å vurdere trafikkavvikling og tilgjengelighet spesielt dersom kommunen å utvide/rehabiliterer dagens svømmehall.

Mener det vil være særlig viktig å ha fokus på en effektiv arealutnyttelse og sambruk og støtter kommunens tilnærming med å vurdere flere alternativer for svømmehall. Dersom det planlegges

ytterligere nye bygg i området, bør det også for disse gjøres en alternativvurdering knyttet til plassering. Anbefaler å samle bebyggelsen, slik at ikke natur- og friluftslivsområder splittes opp og støtter arealeffektive løsninger som parkering under bygg.

Oppfordrer til at sykkelvei sees i sammenheng med sykkelparkering og at syklistene trekkes bort fra området for «kyss-og-kjør» og ber om at det i planforslaget også legges vekt på god tilgjengelighet for den eldre del av befolkningen.

Gir vi faglig råd om utarbeidelse av mobilitetsplan, og at denne vedlegges planforslaget ved offentlig ettersyn.

Ber om at planbeskrivelsen omtaler og drøfter hvordan utbyggingen vil bidra til å nå bærekraftsmålene, og hvilke miljøkrav og -kriterier som skal stilles i planen, ved anskaffelser og gjennomføring.

Viser til at skolenes utearealer er en viktig arena for fysisk aktivitet og som sosial møteplass. Henviser i den anledning til prosjektrapporten *Uteområdet i barnehager og skoler (2019)* og kunnskapsdepartementets *Veileder for utforming av barnehagens utearealer (2006)*. Anbefaler at kommunens ansvarlige for miljørettet helsevern involveres i planarbeidet og minner om at dersom det legges opp til løsninger som berører barns lekeområder, skal det skaffes fullverdige erstatningsareal.

Viser til at det innenfor plangrensen i april 2022 ble registrert en furustokkjuke (*Phellinus pini*). Denne soppen er kategorisert som nært truet (NT) på Norsk rødliste for arter i Norge og viser til prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 til 12, jf. § 7. Anbefaler at området kartlegges og at trær med denne soppen sikres i plankart og bestemmelser.

Viser til at det er mistanke om forekomst av syredannende bergarter innenfor planområdet og at utbygger må gjennomføre tilstrekkelige undersøkelser av berggrunnen før planforslag kan vedtas. Ber om at godkjent tiltaksplan for håndtering av syredannende masser foreligger før planforslaget legges ut til offentlig ettersyn dersom det blir påvist syredannende bergarter.

#### Brev datert 20.12.2023 fra SFiA ved Heidi Johansen

Statsforvalteren har vurdert utvidelsen av planområdet og endringene opp mot de nasjonale og vesentlige regionale interesser vi er satt til å ivareta, og har ut fra dette ingen merknader til dette. Viser for øvrig til tidligere innspill i brev av 30.01.2023.

#### Brev datert 22.04.2026 fra SFiA ved Heidi Johansen

Statsforvalteren har vurdert utvidelsen av planområdet og endringene opp mot de nasjonale og vesentlige regionale interesser vi er satt til å ivareta, og har ut fra dette ingen merknader til dette. Viser for øvrig til tidligere innspill i brev av 30.01.2023 og uttalelse i brev datert 20.12.2023.

#### Vår kommentar

*Etablering av gs-langs fylkesveien, flytting av holdeplassen for skolebuss, etablering av ekstra «kyss og kjør» ved Grønningveien, samt utbedring av vertikalkurvaturen for Kjempestien i nord vil gi bedre trafiksikkerhet og tilgjengelighet. Sykkelparkering foreslås løst desentralisert i tilknytning til de ulike enkeltprosjektene. Det er utarbeidet en enkel mobilitetsanalyse i GIS for fokuserer på tilgjengelighet for ulike boliger i gang- og sykkelavstand med Kjempesteinsmyra som målpunkt. I den forbindelse ble det også utført tellinger av gående og syklende av kommunen.*

*Det ble utført naturtypekartlegging etter NiN metodikken i 2024 for naturområdene innenfor planområdet. Det ble ikke registrert verdifulle naturtyper. Det er gjort en undersøkelse og vurdering av sulfidholdig berggrunn og det er forslått bestemmelser (jf. best. 2.3) knyttet til håndtering av masser som kan inneholde fremmede arter, forurensning og tilførte masser.*

### **7.2.3 Statens vegvesen (SVV)**

#### Brev datert 27.01.2023 fra SVV ved Glenn Solberg

Viser til at det i planen skal ses på muligheten for å gjøre eksisterende areal for levering og henting av elevene i øst mer trafiksikker og foreslår at det kan gjøres ved å flytte dagens parkering for ansatte til et annet sted. Det å fjerne unødvendig biltrafikk i skoleområdet som helhet vil være viktig for å skape trygge utearealer for barna.

Anbefaler at det sikres gode løsninger for sykkelparkering, da med bøyer for låsing og med tak over som skjermer for regn og snø. På den måten vil sykkelandelen til skolen kunne øke.

Har ut over dette ingen vesentlige merknader til oppstartsmeldingen.

#### Brev datert 03.01.2024 fra SVV ved Glenn Solberg

Synes det er positivt at planområdet utvides for å inkludere flere løsninger som gjør det bedre for de gående og syklende til og fra skoleområdet og viser for øvrig til tidligere innspill i brev datert 27. 01. 2023. Har ut over dette ingen vesentlige merknader til utvidelse og endring av planen.

#### Brev datert 16.06.2026 fra SVV ved Glenn Solberg

SVV har ingen vesentlige merknader til at planområdet utvides for å sikre nok areal til å kunne gjennomføre ønsket løsning for gang- og sykkel. Viser ellers til innspill til oppstartsvarselet i 2023 og til tilleggsvarselet i 2024.

#### Vår kommentar

*Tas til etterretning og viser for øvrig til at det i bestemmelse 3.1.6 er stilt krav om at: «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.»*

### **7.2.4 Agder fylkeskommune (Afk)**

#### Brev datert 30.01.2023 fra Afk ved Frode Amundsen

Viser til at planområdet berører friluftslivsområdet «Linkmasten/lysløypa» (naturbaseID: FK00013495) som er kartlagt og verdsatt som «svært viktig» etter metodikken i Miljødirektoratets veileder M98-2013. Fylkeskommunedirektøren påpeker viktigheten av å bevare grønnstrukturen i planområdet og fraråder derfor at kommunen går videre med alternativ 3 – branntomta vest for barnehagen.

Viser til at nåværende kunstgressbane (anleggsnummer 28661) ble tildelt kr 2.050.000 i spillemidler da banen ble etablert i 2000. Skulle anlegget legges ned før det er gått 30 bruksår, vil Kulturdepartementet kunne kreve tilbakebetaling av spillemiddeltilskudd. Eksisterende svømmehall (anleggsnummer 37157) ble tildelt til sammen kr 1.286.000 i spillemidler i 2001 og 2002, men denne er fri for heftelser da bindingstiden for denne type anlegg 20 bruksår.

Knyttet samferdsel og trafiksikkerhet påpeker fylkeskommunen at:

- En del av fv. 3454 inngår i planområdet og det er viktig at planen har søkelys på å legge til rette for trafiksikre løsninger for alle trafikantgrupper.
- For å unngå tilfeldig og ustrukturert kryssing over fylkesvegen må eksisterende krysningspunkt gjennomgås og eventuelt flyttes slik at de ligger i naturlige korridorer fra boligområdene. Krysningspunktene må være på oversiktlige steder med god belysning.
- Busslommene må reguleres slik at utformingen er i henhold til vegnormalen.
- Iverksatt trafiksikkerhetstiltak knyttet til endring av krysningspunktene nord for skolen, Grønningveien, må tas inn i planen.

- Tidligere innspill til etablering av næringsbygget/butikken vest tas inn i planen:  
*Eksisterende fortau langs fylkesvegen må videreføres langs kommunal veg til innkjøringen til butikken, dette vil skille myke trafikanter fra biltrafikken. For å unngå villkryssing av fylkesvegen må myke trafikanter kanaliseres mot fotgjengerovergangen slik at de krysser på et oversiktlig sted. Det må derfor etableres et flettverksgjerde eller lignende mellom butikkområdet og vegene. Dette må være i tilstrekkelig høyde slik at det ikke kan passeres.*
- For å kunne ivareta vedlikehold og drift og sikring av areal for framtidig utvidelse av fylkesvegen kan det aksepteres en byggegrense på 20 meter målt fra senterlinjen av fylkesvegen. I sonen mellom veggen og byggegrensen tillates ikke konstruksjoner eller parkering som er til ulempe for drift- og vedlikehold eller i konflikt med frisktsoner i avkjørsler.
- For å sikre god utforming samt for å sikre tilstrekkelig areal til universell utforming av bl.a. gangsystem og bussholdeplasser ber vi om at krav til universell utforming legges til grunn i planarbeidet og innarbeides i bestemmelsene.
- Det må tas inn følgende rekkefølgebestemmelse:  
*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.*
- Alle planer skal være i tråd med vegnormalene og dersom planen strider mot disse, anses planen å stride mot vesentlige regionale og nasjonale interesser.

For fylkeskommunedirektøren er fremkommelighet og trafiksikkerhet langs fv. 3454 viktig, hvor nullvisjonen ligger til grunn. Vedlikehold og drift langs fylkesvegen og sikring av areal for eventuell framtidig utvidelse av fylkesvegen er også viktig. Når det gjelder regulering som berører fylkesvegen, ber fylkeskommunen om dialog i det videre planarbeidet.

#### Brev datert 09.01.2024 fra Afk ved Frode Amundsen

Viser til tidligere innspill i brev datert 30.01.2023 som vurderes å være dekkende for planutvidelsen og har ingen merknader til endringen fra detaljreguleringsplan til områdereguleringsplan.

#### Brev datert 22.04.2026 fra Afk ved Åslaug Iversen

Viser til tidligere innspill fra Agder fylkeskommune til oppstartsvarselet (30.01.2023) og utvidelse av plangrense, samt endring av plantype (09.01.2024), som må hensyntas i videre arbeid. Utvidelsen av planområdet er i tråd med innspillet som tidligere er gitt av Fylkeskommunedirektøren.

Oppfordrer til aktiv medvirkning for både organisert og uorganisert ungdom, samt barn som skal bruke området. Siden Kjempemyra er viktig for idrett og som kulturarena er det viktig at en inkluderer lag- og foreninger i det videre planarbeidet.

Anbefaler at plankartet utformes slik at det er i samsvar med kart- og planforskriften §§9 og 10, med tilhørende veiledning og Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister, del 2. Dersom det er behov for murer over 1,5 meter anbefaler vi å legge disse inn som regulert mur i plankartet. Anbefaler at en bruker den nasjonale malen for planbestemmelsen.

#### Vår kommentar

*Vi mener planforslaget bringer reguleringssituasjonen i tråd med overordna planer, eksisterende bruk og registrerte kvaliteter i området. Planforslaget sikrer viktige natur- og friluftslivsområder, samler utbyggingen til skoleområdet og arealer i tilknytning til adkomsten og parkeringen til Risørhallen. Bygging av gs-vei langs fylkesveien, utbedring av busstoppene, etablering av ny dropp-off sone og begrense kjøring inn i området vil bedre tilgjengeligheten og trafiksikkerheten for barn og unge og for myke trafikanter. Det er regulert inn mur i tilknytning til gs-vei langs Grønningveien i helt i nord.*

### **7.2.5 Risør og Tvedestrandregionens avfallsselskap AS (RTA)**

#### Epost 05.01.2023 fra RTA ved Tor Georg Nybø Hagane

RTA ber om at i reguleringsarbeidet settes av areal / lages løsninger for renovasjon som ivaretar:

- Behovet for nåværende og framtidige krav til kildesortering.
- Krav til brannsikkerhet. (avstand, materialvalg, løsning mm.)
- Tilgjengelighet for renovasjonsskjøretøy
- Trafikksikkerhet.

RTA bidrar gjerne med råd i prosessen.

#### Vår kommentar

Tas til etterretning. Se for øvrig kapittel 5.7.3.

### **7.2.6 Østre Agder brannvesen**

#### Brev datert 10.04.2026 v/ branningeniør Ingeborg Wormli Rømyr

Østre Agder brannvesen har ingen merknader eller innspill til foreslått utvidelse av planområdet. Det forutsettes imidlertid at utvidelsen og tilhørende arbeider ikke medfører endringer som påvirker brannvesenets kjøreveier eller tilkomst til brannkummer og/eller hydranter.

#### Vår kommentar

Tas til etterretning.

## **7.3 Innspill fra lag og foreninger**

### **7.3.1 Risør idrettslag**

#### Eposter 05.11.2022 og 22.11.2022 fra Risør IL v/Thomas Axelsen

Ønsker at det avsettes et område for terrengsykling og gjerne også en pumptrack (som begge er lavterskel folkehelse tilbud) i planen.

#### Brev datert 26.01.2023 fra Risør IL v/Thomas Axelsen

Mener at det er veldig bra at dagens grusbane ikke er en del av reguleringsplanen og at Risør kommune i 2023 bygger anlegg for basketball, sandvolleyball og sandhåndball og at det også legger forholdene til rette for en større flate for islegging vinterstid.

Mht. lokalisering av svømmehall mener Risør IL at:

- Området kalt "branntomta" ikke må benyttes til plassering av svømmehall da området ikke bør benyttes til bygninger, men heller til lavterskel trenings-/mosjonsområde som f.eks del av en ny/endret lysløype.
- Området vest for Risørhallen (dagens parkeringsplass) ikke må benyttes til plassering av ny svømmehall og/eller mulig fremtidig ny treningshall. Dagens parkeringsplass må videreføres.
- Dersom området øst for Risørhallen (den gamle kunstgressbanen) delvis benyttes til plassering av ny svømmehall, må øvrig område (av kunstgresset) avsettes til mulig ny treningshall.
- Dersom svømmehallen blir liggende der den i dag ligger, må svømmehallens andre etasje benyttes som gymsal, gjerne rehabilitert og utvidet. Viser til at innspill fra Risør IL høsten 2021, om hvilket alternativ vi som klubb anbefaler for fremtidig lokalisering av svømmehall, fortsatt står ved lag.
- Det bør avsettes areal til flerbrukshall uavhengig svømmehallens plassering og den gamle kunstgressbanen er helt ideell til formålet.

Mht. adkomst og parkering mener Risør IL at:

- All adkomst til Kjempesteinsmyras idrettsanlegg bør skje fra Caspersens vei inn mot Risørhallen/barnehagen. Dagens vei må utbedres og tilrettelegges for gående og syklende. Slik veien er per i dag er den ikke trafikksikker.
- Trafikken inn Kjempestien må begrenses mest mulig.

Risør IL mener at lysløypa bør utbedres og forlenges da dagens lysløype er kort, er ikke en rundløype og ender i tillegg rett ut i en sving i en smal, mørk og lite trafikksikker adkomstvei til Risørhallen/barnehagen.

Mht. nye aktiviteter mener Risør IL at det bør gis plass til:

- Ny stisykkelbane
- Ny pumptrack (Viser til at området nord for skatebanen på gresset inn mot løpebanen egner seg godt for en pumptrack)
- Ny utendørs styrkepark (Viser til at dette kan gjøres i området på gresset langs løpebanens østlige del).

#### Epost 08.12.2023 fra Thomas Axelsen

Viser til mottatt varsel om utvidelse av planområdet og tidligere innspill til planarbeidet. Viser til at Risør IL har en rekke aktiviteter på Kjempesteinsmyra, og regner med at en utvidelse av planområdet ikke vil gå på bekostning av lag- og foreningers bruk av et verdifullt område for mange innbyggere. Når det arbeides med fortetting med boliger og næringsaktiviteter (på Viddefjell og Randvikområdet), øker behovet for tilrettelegging av bl.a lysløyper/terrengsykling m.v. Tilgang på areal som fremmer muligheten for lavterskel-aktivitetstilbud er etter vår mening fortsatt viktig å utvikle til det beste for lokalsamfunnet og folkehelsen.

#### Vår kommentar

*Det reguleres ikke for bebyggelse på «branntomta». Utvidelse av Risørhallen mot vest er vurdert som aktuelt, men det er stilt krav til opprettholdelse av antall parkeringsplasser (min. 90 plasser). Det legges ikke opp til nedbygging av den gamle kunstgressbanen. Her er det flere motstridene interesser. Adkomstveien til Risørhallen foreslås utbedret. Internt i området legges det til rette for gode gang- og sykkelforbindelser. Det legges ikke opp til detaljering av soner / areal for nye aktiviteter på plankartet, men det åpnes for fleksibel disponering, utforming og bruk av arealer regulert til idrettsanlegg slik foreslåtte nye aktiviteter bør kunne innpasses i anlegget / området.*

### **7.3.2 Risør idrettsråd**

#### Jakob Larsen via epostkorrespondanse 18.01.2023 med Risør Fotballklubb

Mener at arealet øst for Risørhallen bør avsettes til flerbrukshall uavhengig svømmehallens plassering og at det vil være en svært dårlig løsning å benytte den gamle kunstgressbanen til parkering.

#### Vår kommentar

*Det legges verken opp til bygging av flerbrukshall eller parkering på den gamle kunstgressbanen. Det tilrettelegges for utendørsanlegg / -aktiviteter innenfor felt IDR1.*

### **7.3.3 Risør Fotballklubb (RFK)**

#### Epost 31.01.2023 fra Jon Anders Ausland

Støtter innsendte forslag fra Risør IL og Risør Idrettsråd og har ingen ytterligere innspill.

#### Eposter av 13.11.2023 og 16.01.2026 fra Jon Anders Ausland på vegne av styret i RFK

Ønsker å rydde opp eventuelle misforståelser og kommunisere helt tydelig at RFK har behov for hele området på den gamle kunstgressbanen. RFK vokser i antall lag, medlemmer og aktiviteter. Alt tyder på at denne veksten vil fortsette og dermed også behovet for banekapasitet. Det er derfor ikke ønskelig at den gamle kunstgressbanen avsettes til andre formål.

Viser også til at RFK i dag eier og drifter gassanlegget som gir undervarme til Kjempesteinsmyra nye kunstgress. Hvis det i fremtiden skal planlegges for nytt fyringsanlegg for hele området, er det viktig at banen tas med i denne planleggingen.

#### Vår kommentar

*Det legges ikke opp til nedbygging av den gamle kunstgressbanen. Banen ligger innenfor felt IDR1 hvor det tilrettelegges for utendørsanlegg / -aktiviteter.*

### **7.3.4 Risør disc golf klubb**

#### Epost 06.01.2023 fra Ståle Sjaavaag

Ønsker å etablere en 9-18 hull frisbee golf bane i området mellom klubbhuset til Risør fotballklubb og på begge sider av lysløypa i retning Linken masta.

#### Vår kommentar

*Tas til etterretning da banen allerede er bygd.*

### **7.3.5 Risør Tennisklubb**

#### Epost av 29.01.2023 fra Andreas Stensland

Risør Tennisklubb ønsker å bruke del av gnr 15 bnr 1 til bygging av 2 utendørs padelbaner med tilhørende sittegrupper for tilskuere iht. vedlagte situasjonsplaner. Plasseringa av banene vil hensynta fremtidig flerbruksanlegg i området (basket og volleyball). Det vil være god forbindelse forbi padelbanene til eksisterende lysløype. Adkomsten til banene vil være universelt utformet og anlegget vil driftes av Risør tennisklubb.

#### Vår kommentar

*Tas til etterretning da banen allerede er godkjent og bygd.*

### **7.3.6 Risør-Varden Svømmeklubb**

#### Brev datert 29.01.2023 v/ Marqrethe Sjaavaag og Vidar Alvestad

Viser til tidligere tilbakemelding sendt 24.04.2022 og gir med dette oppdatert tilbakemelding.

Viser til at det er viktig med tilgjengelighet og gode parkeringsmulighet (inkl. HC-plasser) i umiddelbar nærhet til hallen. Det er også en fordel at hallen ikke plasseres for langt unna skolen.

Svømmeklubben beskriver/liste opp utfordringene med dagens hall og viser spesielt til at ved utvidelse / gjenbruk av eksisterende svømmehall vil man måtte stenge dagens hall i byggeperioden hvilket vil gi et uheldig avbrekk i svømmeundervisningen for barn og unge. Tar en dette i betraktning vil plassering på dagens kunstgressbane være å foretrekke.

En fremtidig løsning med kort vei til henteplass og parkering er ønskelig. Samtidig må det gjøres trygt for barn eller andre å oppholde seg utenfor hallen, feks i i forbindelse med at de venter på henting. I tilknytning til svømmehallen bør det anlegges en hentesone i kort avstand fra inngangsdør. Veien bør være godt belyst, trafiksikker, og universelt utformet. Et leskur vil også være hensiktsmessig.

Redegjør for aktuelle parkeringsløsninger ved ulike lokaliseringalternativer.

Ber om at beste plassering av ny svømmehall prioriteres og sikres i reguleringsplanen slik at det ikke etableres andre tiltak som blokkerer for fremtidig utbygging av ny svømmehall.

#### Vår kommentar

*Kommunen har valgt å ikke bygge ny svømmehall, men kommet at rehabilitering av eksisterende hall er mest aktuelt.*

### **7.3.7 Risør ungdomsskole**

#### Udatert brev/notat januar 2023 fra rektor Mads S. Moe

Innspill om plassering av nytt skolebygg mot eksisterende svømmehall i nord, med skolegård på sørsiden og sone for levering, henting og parkering ut mot Caspersens vei.

#### Vår kommentar

*Viser til at kommunen har satt i gang ny mulighetsstudie basert på gjenbruk og rehabilitering fremfor å bygge nytt.*

### **7.3.8 Partiet Rødt**

#### Epost 25.01.2023 fra Knut Henning Thygesen

Viser til at planen må ha et flergenerasjonsperspektiv og avklare behov for utvidelser av bygg/anlegg og anlegg for nye aktiviteter iht. Idrettsrådets og foreningers signaler. Viser videre til at planen må sikre eksisterende natur- og friluftsområder og at det ikke bør tilrettelegges for andre byggeformål innenfor planområdet.

Mener at:

- Svømmehallen enten bør være der den er i dag eller flyttes til tomta øst for Idrettshallen.
- Det bør planlegges for muligheten for fremtidig kunstisbane knyttet til ny idrettshall og at stedsvalget må skissere muligheter for senere påbygg.
- De ulike scenarioene for framtidige skolebygg bør drøftes i planen.
- Planen skal være forsiktig med å tilrettelegge for flere p-plasser for personbiler enn strengt talt nødvendig.
- Planen ha som mål å minimere vei i planområdet.
- Det bør tilrettelegges for andre transpostmidler enn kun bil (sykkel, sparkesykkel ...)
- Bussholdeplass bør legges utenfor, men nær planområdet langs veien, med god gangvei inn til planområdet.

#### Vår kommentar

*Kommunen har valgt å beholde eksisterende svømmehall.*

*Det er lagt opp til isbane vinterstid.*

*Scenarier for fremtidige skolebygg avklares i egne mulighetsstudier.*

*Det legges til rette for parkering ved Risørhallen og som del av skoletomta.*

*Det er ikke lagt opp til nye kjøreveier inne i området.*

*Tilrettelegging for sykkel tas som del av delprosjekter og som del av byggesaken.*

*Skolebussen er flyttet til oppgradert busstopp langs fylkesveien øst for skolen.*

## 7.4 Innspill fra naboer, grunneiere og andre privatpersoner

Før varsel om planutvidelsen i 18.03.2026 var det ikke innkommet innspill fra privatpersoner eller foretak ifbm. pågående planarbeid. Utvidelsen av planområdet inn på privat grunn nord for Grønningveien resulterte i reaksjoner/innspill fra beboere og foretak i Grønningveien 33, 35 og 37/39.

### 7.4.1 Paulsen og Sønn A/S, Grønningveien 35

#### Epost 18.03.2026 fra Morten Paulsen

Reagerer sterkt på at det fremstår som at det er satt av areal til gang og sykkelvei så å si helt til husveggen på eiendommen i Grønningveien 35. Viser til at dette arealet er helt nødvendig driften av rørleggerfirmaet Paulsen & sønn as. Foreslår at det berørte arealet flyttes nærmere skolen mot syd slik at denne eller naboens tomt ikke blir berørt og at det settes av tilstrekkelig areal slik at slik at elever kan settes av og hentes på en trygg måte og slippe og lage farlige situasjoner inne på vår tomt slik situasjonen er i dag.

Er for øvrig veldig positive til at vi får en oppgradert eller ny skole.

#### Vår kommentar:

*Fylkesveien er i planforslaget foreslått regulert nærmere skolen slik at ny gang- og sykkelvei kan etableres innenfor arealet til fylkesveien (eiendommen til fylkeskommunen). Det er satt av en sone på 5 meter inn tiliggende private eiendommer (midlertidig rigg og anleggsområde) for å kunne gjennomføre anleggsarbeidet. Arealet vil bli tilbakeført til sin opprinnelige stand ifbm. ferdigstilling av anleggsarbeidet. Det vil ikke være behov for erverv av privat grunn mot nord.*

*Det er også foreslått utvidelse av eksisterende busstopp ved rundkjøringen slik at dagens snu-sløyfe kan benyttes til kjøring og henting av elever / brukere av området slik at en unngår at private avkjørsler benyttes til dette formålet.*

### 7.4.2 Fjordgløtt Sameiet, Grønningveien 37 og 39

#### Epost 30.03.2026 fra Stian Hansen på vegne av Fjordgløtt sameie

Påpeker at arealet innenfor det foreslåtte planområdet er av stor betydning for vår eiendom og bruk. Eksisterende parkeringsplasser innenfor det aktuelle området benyttes av ansatte ved Elektro Skagerrak og beboere i Sameie og at disse plassene er nødvendige for daglig bruk. Ber derfor om at eksisterende parkeringsbehov ivaretas i det videre planarbeidet. Opplyser videre at det langs eksisterende fortau er etablert hekk på egen eiendom som fungerer som skjerming mot innsyn og trafikk, samt som en naturlig avgrensning av eiendommen. Vi ber om at denne ivaretas, eller erstattes med en likeverdig løsning dersom den må fjernes.

#### Vår kommentar:

*Viser til kommentaren over (til Grønningveien 35) om at det ikke vil være behov for erverv av grunn, og at areal som ev. blir berørt i anleggsfasen vil bli opparbeidet / reetablert ved slutføring av anleggsarbeidet. Arbeidet med justering av eksisterende kjørebane og etablering av ny gang- og sykkelvei vil bli utført i regi av Agder fylkeskommune som veieier.*

### **7.4.3 Grønningveien 33**

#### Epost 14.04.2026 fra Alexander Rugaas

Viser til planene om å benytte deler av eiendommen til rigg og anleggsområde. Opplyser om at det er tre barnefamilier boende i Grønningveien 33 som trenger uteplassen selv til parkering, uteopphold og lek. Ber om at utbygger finner en annen løsning.

#### Vår kommentar:

*Viser til at arealbeslaget kun er midlertidig og at arealet vil bli istandsatt ifb. avslutning av anleggsarbeidet. Sonen reguleres for å sikre gjennomføring av anleggsarbeidet. I hvilken grad og hvor lenge eiendommen vil bli berørt, vil bli vurdert og avklart senere ifbm. gjennomføring av anlegget.*

*Etablering av ny gang- og sykkelvei vil gi bedre trafiksikkerhet og større avstand mellom boligeiendommen og fylkesveien enn det som er situasjonen i dag. Vi vurderer at bedret fremtidig situasjon bør veie opp mot ulempen på kort sikt ifbm. selve gjennomføringen.*