



SÆRUTSKRIFT

Arkivsak-dok. 24/18162-5

Saksbehandler Frode Amundsen

Risør kommune - kommuneplanens arealdel 2025-2037 - innspill til oppstartsmelding og høring av planprogram

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Fylkesutvalget	10.09.2024	137/24

Fylkesutvalget har behandlet saken i møte 10.09.2024 sak 137/24

Votering

Fylkeskommunedirektørens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Fylkesutvalget - vedtak

1. Fylkesutvalget mener Risør kommune sitt forslag til planprogram og vedtatt arealstrategi er et godt utgangspunkt for videre arbeid med kommuneplanens arealdel.
2. Fylkesutvalget ber Risør kommune nyttiggjøre seg av råd og innspill i saken.

Risør kommune - kommuneplanens arealdel 2025-2037 - innspill til oppstartsmelding og høring av planprogram

Fylkeskommunedirektørens forslag til vedtak

1. Fylkesutvalget mener Risør kommune sitt forslag til planprogram og vedtatt arealstrategi er et godt utgangspunkt for videre arbeid med kommuneplanens arealdel.
2. Fylkesutvalget ber Risør kommune nyttiggjøre seg av råd og innspill i saken.

Vedlegg

Planprogram kommuneplanens arealdel 2025-2017

Sammendrag

Risør kommune har meldt oppstart av arbeid med kommuneplanens arealdel for 2025-2037 og sendt planprogram på høring. Hele kommuneplanens arealdel skal revideres. Agder fylkeskommune skal gi innspill og råd til det videre planarbeidet.

Fylkeskommunedirektøren mener Risør kommune sitt forslag til planprogram og vedtatt arealstrategi er et godt utgangspunkt for videre arbeid med kommuneplanens arealdel. Fylkeskommunedirektøren kommer med diverse råd og innspill i saken knyttet til planutforming, nettverk, kulturarv og til tema i videre konsekvensutredning.

Vedtatte kommunale arealplaner i Risør viser en planreserve på ca. 4500 daa, hvorav ca. 1400 daa er avsatt til boligformål, ca. 1800 daa til fritidsformål, ca. 400 daa til næringsformål, og ca. 900 daa til andre formål.

Saksopplysninger

Risør kommune har meldt oppstart av arbeid med kommuneplanens arealdel for 2025-2037 og sendt planprogram på høring. Målet med planarbeidet er å lage en revidert arealdel, som skal være et forutsigbart styringsdokument som skal bidra til å videreutvikle Risør kommune på en bærekraftig måte i et langsiktig perspektiv. Arealdelen skal være i tråd med arealprinsippene i kommuneplanens samfunnsdel, bærekraftsmålene og nasjonale, regionale og kommunale føringer. Hele kommuneplanens arealdel skal revideres. Agder fylkeskommune skal gi innspill og råd til det videre planarbeidet.

Hele kommuneplanens arealdel skal revideres, og hovedtema for revidering er:

- boligbebyggelse
- transformasjon og fortetting av områder
- næringsbebyggelse
- fritidsbebyggelse
- E18
- jordvern
- naturmangfold
- friluftsliv
- småbåthavner
- sjørettet næring
- plantekniske justeringer

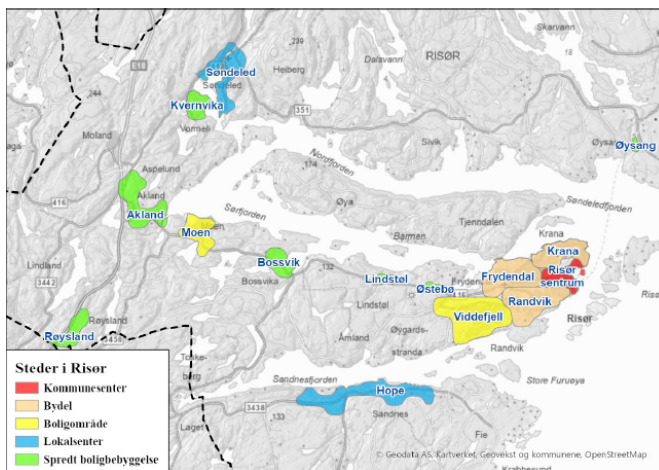
Arealstrategi

Kommuneplanens samfunnsdel i Risør er nylig vedtatt. Samfunnsdelen legger føringer for og er styrende for arealbruken i kommunen. I samfunnsdelen er det vedtatt en arealstrategi som skal legges til grunn for arealplanen. I arealstrategi er det fastsatt noen overordnede prinsipper for arealforvaltningen og arbeid med

arealdelen: vurderinger skal knyttes til tiltakshierarki, gjenbruk og sambruk av nedbygde arealer, "planvask", fortetting, klima, natur og miljø.

I arealstrategien er det fastsatt lokaliseringsprinsipper for bolig og fortetting, hvor minimum 90 % av nye boliger skal bygges innenfor områdene nevnt i punktene under og illustrert i kart:

- Risør sentrum med randsoner. Dette innebærer områder med gang/sykkelavstand til skolen og daglige servicefunksjoner (2km).
- Lokalsentrene Søndeled og Hope, og områder med gang/sykkelavstand til skolen og daglige servicefunksjoner innenfor disse sentrene (2km).
- Boligområder langs Risørveien og kollektivaksen, som Østebø, Lindstøl, Bossvik, Moen, Rød, Akland og Øysang.



Figur 1: Kartskisse fra planprogram knyttet til lokaliseringsprinsipper av bolig og fortetting

Det er også fastsatt lokaliseringsprinsipper for næringsvirksomhet, hvor hovedprinsippet er å fortette, samlokalisere og transformere i eksisterende næringsareal. For nye etableringer er ABC-prinsippet for lokalisering førende, hvor besøk- og transportintensitet vektlegges.

Tidligere innspill til arealstrategi

Fylkesutvalget har behandlet sak om innspill til kommuneplanens samfunnsdel i Risør kommune i møte 5.9.2023. Innspillet inkluderer råd knyttet til arealstrategier i samfunnsdelen: "Fylkeskommunedirektøren vurderer at planforslaget har mange gode arealstrategier som kan fungere som styringsverktøy ved en kommende revisjon av arealdelen. Arealstrategiene vektlegger flere viktige hensyn og viser en grunnleggende senterstruktur i kommunen." Det ble også gitt råd om å gjøre strategien noe mer konkret, for bedre å operasjonalisere prinsippene i arealdelen.

Fakta om arealbruk i Risør kommune¹

¹ Fra arealregnskap til Agder fylkeskommune:

<https://app.powerbi.com/view?r=eyJrIjoiaM2Q3YjY2YTQtdm90ZTQ0LWI1OTctNDU4MTI0YzBmNjUxIiwidCI6IjUyYTIINTJLWQ5MTgtNDExZC1hYWZiLTBkYzE0YWMwOGUxNyIsImMiOiJh9&pageName=ReportSection4e3b5748b96810354c05>

Arealbruk i dag:

Risør kommune sitt areal er på 193 337 daa pluss 115 198 daa med hav. Arealregnskapet viser at i dag er bebygd eller opparbeidet areal ca 10 000 daa, hvorav ca. 2 300 daa er boligbebyggelse, ca. 1900 daa er fritidsbebyggelse, ca. 660 daa er næring og tjenester, ca. 172 daa er helse, skole og kultur og ca. 5 000 daa er benyttet til andre formål, i hovedsak vei.

Planlagt arealbruk:

Arealregnskapet viser at planreserven i gjeldende arealplaner er ca. 4 500 daa, hvorav ca. 1400 daa er avsatt til boligformål, ca. 1 800 daa til fritidsformål, ca. 400 daa til næringsformål, og ca. 900 daa til andre formål. I disse områdene avsatt til fremtidig utbygging består arealene av blant annet. ca. 50 daa dyrka mark, ca. 60 daa myr og 4 000 daa skog.

Vurderinger

Fylkeskommunedirektøren vurderer forslag til planprogram til å være et godt utgangspunkt for videre planarbeid. Forslaget har god planfaglig kvalitet og arealstrategier er forankret i kommunestyret.

Forslag til justering av regionplan Agder 2030 med regional planstrategi har vært på offentlig høring. Høringsforslaget inneholder blant annet beskrivelse av utfordringer knyttet til arealbruk som en av tre hovedutfordringer for regionen fremover: "Vi må redusere klimagassutslipp og sikre naturmangfold, samtidig som vi skal utvikle regionen med industri, næring, bolig, infrastruktur og produksjon av ren energi". Fylkeskommunedirektøren antar at de innebygde målkonflikter i denne utfordringen vil være sentrale i vurderinger for det videre planarbeidet med arealdelen i Risør.

Fylkeskommunedirektøren vil anbefale følgende prioritering i det videre arbeidet:

- tilrettelegging for videreutvikling av boligmassen, nye arbeidsplasser og sosiale møteplasser i og ved Risør sentrum og lokalsentre, i tråd med arealstrategi
- gjennomgang av eksisterende områder avsatt til utbygging («planvask»)
- føringer for nye utbygginger i arealstrategi bør gjøres om til planbestemmelser og retningslinjer
- plantekniske justeringer med å bearbeide planbestemmelsene og hensynssoner for å sikre effektive og forutsigbare prosesser

Videre følger mer konkrete innspill til arbeidet.

Nettverk:

Fylkeskommunedirektøren har tatt initiativ til et eget nettverk for prosjektledere i kommuner som arbeider med kommuneplanens arealdel i Agder. Det er ca. 10 kommuner i Agder som i oppstartfasen med revisjon av kommuneplanen og som er med i nettverket. Risør kommune er med i nettverket. Hensikten med nettverket er å dele erfaringer på tvers av kommuner og bidra til kompetanseheving. Opplegget er

under utarbeidelse og vil tilpasses behov i kommunene. Fylkeskommunedirektøren tror nettverket kan bidra til bedre planprosesser og bidra til faglig dialog mellom flere aktører.

Kulturarv - arkeologi

Riksantikvarens ansvarsområder:

Riksantikvaren har ansvar som fagmyndighet for

- Søndeled kirke fra 1150, er en middelalderkirke som er automatisk fredet i samsvar med lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50 (kml.), § 4 første ledd pkt. a.
- Risør kirke fra 1647 er ved erklæring fredet i samsvar med kulturminneloven (kml) § 4 tredje ledd.

Riksantikvaren ber om at de to fredete kirkene angis i plankartet som hensynssone d), SOSI-kode H730, båndlagt etter kulturminneloven. Riksantikvaren ber også om at følgende bestemmelser inngår i planforslaget:

«Søndeled kirke er automatisk fredet og Risør kirke er erklært fredet. Det er ikke tillatt å iverksette tiltak som kan virke inn på de fredete kirkene med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven.»

Alle tiltak innenfor kirkestedene skal vurderes av kulturmiljøforvaltningen opp mot bestemmelsene i kulturminneloven. Ved all planlegging av tiltak i kirkens omgivelser skal det tas hensyn til kirkens plassering og virkning i landskapet.

Riksantikvaren ber også om at eventuelle konsekvenser for de fredete kirkene utredes som del av planarbeidet.

Fylkeskommunens ansvarsområder:

Fylkeskommunedirektøren gjør oppmerksom på, at for alle de ulike arealformål som er avsatt i kommuneplanen, så er som oftest ikke forholdet til automatisk freda kulturminner avklart jf. undersøkelsesplikten etter kml § 9. Dette gjøres som oftest først på reguleringsplannivå eller når et forslag til konkret byggesak foreligger. Dette gjør at det på et senere nivå kan oppstå mulige konflikter mellom kulturminneinteresser og utbygging, og fylkeskommunedirektøren tar forbehold om at det kan bli reist innsigelse på et senere plannivå.

Kulturarv - nyere tids kulturminner

For å bidra til å oppnå nasjonale, regionale og kommune samfunns mål er det viktig å vektlegge arbeidet med bevaring av eksisterende bygninger og anlegg i kommuneplanens arealdel. I St.meld. 16 med nye nasjonale føringer for kulturmiljøpolitikken er det vektlagt å ivareta eksisterende bebyggelse for å redusere klimagassutslipp, og det legges langt større vekt på istandsetting, transformasjon og tilbygg fremfor rivning og nybygg. Dette henger tett sammen med hvordan Risør kan videreutvikle seg som en attraktiv bo- og besøkskommune, og samtidig utvikle næringslivet i sammenheng med de kulturhistoriske verdiene som gjør Risør unik. Ombruk og gjenbruk av eksisterende bygninger, både gamle og nye, er et viktig ledd i arbeidet med å få ned klimagassutslippene raskt.

Risør er, sammen med Røros i Norge, regnet som en av de best bevarte trehusbyene i Europa. Sentrum er regulert til bevaring og inngår i Riksantikvarens NB! -register, en oversikt over byer og tettsteder med nasjonal interesse. Risør kommune har også andre viktige kulturmiljøer som ligger utenfor den tette trehusbebyggelsen i sentrum. Flere av disse ligger allerede inne med hensynssone, og det er viktig at disse også sikres videre gjennom kommuneplanens arealdel. Man må se kommunens kulturminneplan i sammenheng med kommuneplanens arealdel. Vi anbefaler å gjennomgå eksisterende hensynssoner H570 og vurdere dem opp mot strategisk plan for kulturminner (2017), samt vurdere om det bør utarbeides en ny evaluering av hensynssonene. I arbeid med samfunnsutvikling, by- og stedsutvikling er Riksantikvarens strategi og faglige anbefalinger for by- og stedsutvikling, samt de nye retningslinjer for NB! -områdene, gode verktøy som vi oppfordrer sterkt til å ta i bruk. Kulturmiljøene er en viktig ressurs i samfunnsutviklingen og bidrar til å skape de miljøene hvor vi ønsker å bo, besøke og arbeide. Med hensyn til ny bebyggelse og utvikling av både boligområder og næringsområder er det viktig at man har bevissthet omkring utvikling rundt eksisterende kulturmiljøer. Man må være oppmerksom omkring nedbygging av områder med kulturhistorisk verdi, og en bør arbeide for å sikre god tilpasning gjennom tydelige bestemmelser og retningslinjer.

Fylkeskommunedirektøren anbefaler kommunen å gjennomgå bestemmelser og retningslinjer med knyttet til hensynssone H570 i videre planarbeid. Vi oppfordrer til å vektlegge bevaring av eksisterende bygninger, transformasjon og gjenbruk som viktige tiltak for å nå klimamålene, og sikre dette gjennom gode bestemmelser og retningslinjer. Bevaring, gjenbruk og transformasjon fremfor rivning og gjenoppbygging er en av de beste tiltakene man kan gjøre for å redusere klimagassutslippene raskt, og bør rettes langt større oppmerksomhet. Dette gjelder ikke bare eldre, bevaringsverdig bebyggelse, men også nyere bebyggelse. En bør derfor vurdere om dette også bør innarbeides i generelle bestemmelser. Bevaring må ikke ses som et hinder i samfunns- og byutvikling, men snarere en viktig måte ivareta både historien og med dette sikre de levende byene og tettstedene, og samtidig bidra til å nå kommunens klimamål. Videre er kulturmiljøene en viktig ressurs i samfunnsutviklingen og bidrar til å skape de miljøene hvor vi ønsker å bo, besøke og arbeide.

Nyere forskning fremhever tydelig viktigheten og verdiene av å bo og besøke byer og tettsteder med høy tetthet av kulturminner. Dette bør være førende for utvikling av Risør, ikke bare sentrumsområdet, men også de mindre kulturmiljøene og hensynssonene innenfor kommunegrensen. Det bør i enda større grad vektlegges bevaring av eksisterende bebyggelse og anlegg for å ivareta de verdiene som gjør Risør til en attraktiv bo- og besøkskommune. Omgivelsene har stor betydning for opplevelsen av identitet og tilhørighet, og kulturmiljøer kan være bidragsgivende til å skape inkluderende miljøer og gode møtepunkter. Det kan også være en viktig bidragsyter i arbeidet med næringsutvikling.

Naturverdier/naturmangfold:

Fylkeskommunedirektøren legger til grunn at konsekvenser for vann, vassdrag og vilt utredes som endel av tema «naturverdier/naturmangfold» for kommuneplanen. Det

skal også parallelt utarbeides kommunedelplan for naturmangfold. Også her antas at hensyn til disse tema inngår.

Energi:

Fylkeskommunedirektøren anbefaler at arbeidet også vurderer kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer i forhold til fremtidige saker knyttet til fornybar energiproduksjon i planperioden.

Regionplan Agder 2030

Kommuneplanens arealdel omhandler arealbruk i hele kommunen for perioden 2025-2037 og er dermed et viktig verktøy for nå målene i regionplanen.

Konklusjon

Fylkeskommunedirektøren mener Risør kommune sitt forslag til planprogram og vedtatt arealstrategi er et godt utgangspunkt for videre arbeid med kommuneplanens arealdel. Fylkeskommunedirektøren kommer med diverse råd og innspill i saken knyttet til planutforming, nettverk, kulturarv og til tema i videre konsekvensutredning.

Kristiansand, 27.08.2024

Tine Sundtoft
fylkeskommunedirektør

Kenneth Andresen
fylkesdirektør Analyse og plan