



RISØR KOMMUNE



# KOMMUNEPLAN 2019-2030

Planbeskrivelse til kommuneplanens arealdel

## VI SKAL VOKSE

Gjennom samarbeid og  
attraktivitet

## **INNHold**

<b>Innledning</b> .....	<b>3</b>
<b>Politiske vedtak</b> .....	<b>4</b>
Planprogram.....	4
Utleggelse til offentlig ettersyn.....	4
Politiske endringer i kommuneplankartet før høring.....	5
<b>Arealstrategier</b> .....	<b>6</b>
<b>Beskrivelse av generelle bestemmelser</b> .....	<b>8</b>
Forholdet til andre planer .....	8
Plankrav .....	8
Utbyggingsavtaler .....	8
Rekkefølgekrav .....	9
Utnyttelsesgrad .....	9
Funksjonskrav til veianlegg, fv. 416.....	9
Forhold som skal belyses og avklares i reguleringsplan.....	9
Øvrige generelle bestemmelser.....	9
Krav til tekniske løsninger .....	9
<b>Beskrivelse av endringer i arealformål</b> .....	<b>10</b>
Boligbebyggelse.....	10
Fritidsboliger.....	10
Sentrumsformål.....	11
Offentlig eller privat tjenesteyting .....	11
Fritids- og turistformål.....	11
Råstoffutvinning .....	11
Næringsbebyggelse .....	11
Grav og urnelund .....	12
kombinert formål .....	12
Samferdsel og teknisk infrastruktur .....	12
Grønnstruktur.....	17
Landbruk, natur og friluftformål, samt reindrift (LNFR).....	17
Bruk og vern av sjø- og vassdrag med tilhørende strandsone .....	17
<b>Hensynsoner</b> .....	<b>18</b>
Hensynsoner som videreføres .....	18
Hensynsoner som tas ut av kartet.....	18
Nye hensynsoner.....	18
<b>Beskrivelse av rettelsler i plankart</b> .....	<b>20</b>
<b>Vedlegg</b> .....	<b>26</b>
Vedlegg 1: Konsekvensutredninger .....	26
Vedlegg 2: Grunnlagsdokument fv. 416.....	26
Vedlegg 3: Kommunens helhetlige ROS-analyse.....	26

# Innledning

---

Planbeskrivelsen gir en beskrivelse av arealstrategier og hovedtemaene i kommuneplanens arealdel etter arealformål og bestemmelser. Tiltak og endinger av gjeldende plan beskrives. Konsekvensutredninger av enkeltinnspill og samlet plan beskrives i vedlegg 1. Det legges i tillegg ved et underlagsmaterieell for fv. 416 til konsekvensutredningene.

Kommunens helhetlige ROS-analyse beskrives i vedlegg 2. Denne tar for seg det totale risiko- og sårbarhetsbildet for kommunen. Her fokuseres det på hendelser som ofte går på tvers av sektorer, truer kritiske samfunnsfunksjoner og/eller i særlig grad vil ha konsekvenser for kommunen (enten organisatorisk eller samfunnsmessig). 26 hendelser er vurdert i arbeidet, og ROS-analysen har vært grunnlag for konsekvensutredningene knyttet til temaet samfunnsikkerhet, risiko og sårbarhet som er vurdert for hvert enkelt arealinnspill.

Ved denne rulleringen har man vært tydelig på å prioritere nye boliger, næring og infrastrukturtiltak, styrke sentrumsutvikling og se Risør i sammenheng med et større bo- og arbeidsmarked. Spredt boligbebyggelse er en viktig del av kommunens attraktivitet og representerer et variert boligtilbud. Likevel har man ved denne rulleringen valgt å prioritere boligområder som styrker sentrum, lokalsentre og ligger i nærheten av kollektivakser. Dette har betydning både for klima og kommunale tjenester og gjenspeiles i arealstrategiene. Kommuneplanens hovedmålsetting «Vi skal vokse, gjennom samarbeid og attraktivitet» viser et tydelig ønske om en positiv befolkningsutvikling og samfunnsutvikling. Det legges opp til nye sentrumsnære og attraktive boligområder som kan bidra til vekst.

Alle områder som ble tatt med i kommuneplanen fra 2014 videreføres. Nye utbyggingsområder er nummert etter disse, og vist med formål og nummer i plankartet. Områder der utbygging er igangsatt er endret fra «fremtidig» til «nåværende». Feil i plankartet er rettet opp og omtalt i eget avsnitt. Nedenfor gis en redegjørelse for endringer under hvert arealformål. For nye utbyggingsområder er det ikke oppgitt antall, da dette kan være vanskelig å fastslå før området detaljreguleres.

# Politiske vedtak

---

## PLANPROGRAM

Planprogrammet til kommuneplanen ble vedtatt av Risør bystyre 13.12.2018 sak 104/18:

Vedtak:

*Planprogrammet datert 16.11.2018 for kommuneplanrevisjonen 2018/2019 vedtas, med følgende tillegg:*

- *Fylkesvei 416, (Risørveien) tas inn i kommuneplanprosessen og skal vises i kommuneplankartet.*
- *Silingsrapport datert 30.11.2018 legges til grunn for korridorvalget, og legges til planprogrammet. Blå og grønn korridor tas ikke med i videre arbeid for fv.416, etter anbefalinger fra vegvesenet.*

## UTLEGGELSE TIL OFFENTLIG ETTERSYN

Rådmannens forslag til arealdel ble behandlet i bystyret 28.05.2019 sak 53/19.

Vedtak:

*Kommuneplanens arealdel legges ut til offentlig ettersyn i henhold til plan- og bygningsloven § 11.14, høringsfrist skal være minimum 6 uker.*

*De foreslåtte boligområdene B6 og B7 – Utkikken- Leideren, samt Buvikplatået (B35) tas ut av planen før den sendes ut på høring. Områdene tilbakeføres til tidligere reguleringsformål.*

*Boligområder/tomter Innspill nummer:*

*2 Rundsag*

*4 Hope*

*5 Ausland*

*7 Ormdalen*

*20 Fjebu*

*De delene av disse innspillene som omhandler boliger, tas med i høringsutkastet.*

*Spredt bebyggelse til fortetting av boligformål tillates og innarbeides i kommuneplanens samfunnsdel.*

*90% regelen om boligbygging innenfor eksisterende sentrum og lokalsentre, endres til 70 %.*

*På sikt må vi også starte en dialog med riksantikvaren om miljøfredning av Risør historiske sentrum.*

*Innspill nummer 22 Krabbesund gnr 4 bnr 28 om båtplasser tas med i høringsutkastet.*

*(sitat slutt).*

## POLITISKE ENDRINGER I KOMMUNEPLANKARTET FØR HØRING

Nummer i kart	Sted, gnr/bnr	Endring
B36	Rundsag, gnr. 45 bnr. 11	Tatt inn som fremtidig boligområde.
B37	Ormdalen, gnr. 27 bnr. 9	Tatt inn som fremtidig boligområde.
SB13	Hope, gnr. 6 bnr. 20	Ta med ytterligere to boliger innenfor området for spredt boligbebyggelse.
SB14	Ausland, gnr. 37 bnr. 1 og 7	Ta med ytterligere to boliger innenfor området for spredt boligbebyggelse.
B38	Fjebu, gnr. 9 bnr. 1	Tatt inn som fremtidig boligområde, og en enkelttomt i forbindelse med eksisterende reguleringsplan.
SH28	Krabbesund, gnr. 4 bnr. 28	Tatt inn som ny fremtidig småbåthavn.
B6 og B7	Utkikken-Leideren gnr. 15 bnr. 1	Boligområde vedtatt ut av kommuneplanen før høring
B35	Buvikplatået, gnr. 16 bnr. 9 og 968	Boligområde vedtatt ut av kommuneplanen før høring

Alle innspill som er tatt med er konsekvensutredet. Konsekvensutredningene er basert på faglige vurderinger og anbefalinger, og endres ikke som følge av vedtaket. Etter sluttvedtak vil planbeskrivelsen justeres i henhold til ny arealbruk i samsvar med arealplankart.

# Arealstrategier

---

- 1. Nye boligområder og fortetting av større omfang skal lokaliseres følgende steder:**
  - Risør sentrum med randsone, samt lokalsentrene Søndeled og Hope med randsoner. Randsone defineres som områder med akseptabel gang-/sykkelavstand til skolen og daglige servicefunksjoner.
  - Tettsteder langs Risørveien som Lindstøl, Bossvik, Moen, Akland og Røed.
  
- 2. Ved nye utbygginger skal det tas særlig hensyn til:**
  - Sentralitet og tilgjengelighet for å styrke sentrumsfunksjoner og redusere transportbehov.
  - Idrettsanlegg og tilrettelagte områder for barn og unge. Det skal sikres nok arealer til rekreasjonsformål, idrett og friluftsliv.
  - Tilgang til grøntområder, møteplasser og natur i nærmiljøet.
  - Bevaring av matjord, naturmiljø og kulturmiljø.
  - Trygg skolevei og muligheter for gang/sykkelvei.
  - Varierte og tilgjengelige boligtyper for alle aldersgrupper og for mennesker i ulike livssituasjoner.
  - Tilpassing til et endret klima, og bruk av miljøvennlige materialer.
  
- 3. Lokalisering av næringsvirksomhet skal skje etter følgende prinsipper:**
  - Bedrifter med mange ansatte og/eller besøkende, eksempelvis kontorbedrifter og forretnings- og servicevirksomhet, skal fortrinnsvis lokaliseres sentralt i tilknytning til Risør sentrum, eventuelt i lokalsentrene Søndeled og Hope.
  - Bedrifter med stort logistikkbehov, skal lokaliseres ved næringsområdene på Moland og Hestemyr, eventuelt andre tilrettelagte arealer i tilknytning til E-18 og fv. 416.
  
- 4. Planlegging, utbygging og utbedring av veier og transporttilbud skal prioriteres etter følgende målsettinger:**
  - Bidra til at Risør kommune i større grad koples sammen med et felles bo- og arbeidsmarked som strekker seg fra Kristiansand i vest til Grenlandsområdet i øst. Særlig viktig er ny E-18 og Fv. 416 med bedret kollektivtilbud innenfor området.
  - Styrke tilgjengelighet og kollektivtilbud mellom Risør sentrum og lokalsentrene, og utvikle gode kollektivpunkt langs Fv. 416.





*Illustrasjon: 2 Km sirkel fra skolene, her definert som sentrum og lokalsenter med akseptabel gang/sykkelavstand.*

# Beskrivelse av generelle bestemmelser

---

## **FORHOLDET TIL ANDRE PLANER**

Utgangspunktet er at en ny plan gjelder foran eldre plan. Ved en eventuell motstrid, går ny plan, eller statlig eller regional planbestemmelse, foran eldre plan eller planbestemmelse for samme areal, med mindre annet er fastsatt i den nye planen eller statlig eller regional planbestemmelse.

Det er derfor nødvendig å spesifisere dersom en eldre reguleringsplan skal gjelde foran ny kommuneplan, jmf. § 1-5 i plan- og bygningsloven.

Ved vurdering av hvilke reguleringsplaner som skal ha forrang i forhold til kommuneplanen er det lagt vekt på følgende kriterier:

- Er planen fortsatt aktuell på noen måte?
- Er planen ferdig utbygd?
- Er det en spesielt viktig plan?
- Omfatter planen viktige bolig- eller næringsområder?
- Omfatter planen viktige areal i sjø?
- Omfatter planen viktige offentlige arealer eller infrastruktur?

Ut ifra disse kriteriene er det satt et årstallet 2009, som en hovedavgrensning på hvilke planer som skal gjelde foran kommuneplanen. I tillegg er det listet opp noen planer som faller inn under kriteriene ovenfor. Det er viktig å merke seg at øvrige planer gjelder med mindre de er i motstrid med kommuneplanen. Dersom det oppstår motstrid, kan man søke om dispensasjon fra kommuneplanen, eller søke om planendring.

Kommunedelplan for E-18 planlegges i egen prosess av Nye Veier og foregår nærmest parallelt med Risørs kommuneplanarbeid. Kommunedelplanen for E-18 skal vedtas i august 2019 og skal gjelde foran kommuneplanen. Det er viktig å vise E-18 planen i Risørs kommuneplankart ettersom ny e-18 er et stort samferdselsprosjekt som krysser gjennom 8 kommuner. For Risørs sin del er det viktig å belyse / synliggjøre sammenkoplingen mot ny fv. 416. Vedtatt kommunedelplan for E-18 legges inn i kommuneplankartet når dette, etter planen, sluttbehandles i september 2019.

I kommunen foreligger det flere eldre hyttedisposisjonsplaner fra 1960 og 1970- tallet. I hovedsak er disse ferdig utbygd. Planene er ikke lengre gyldige etter plan- og bygningslov av 2008. Det er gjort et unntak for plan for Nipesund hvor det foreligger en forpliktende avtale mellom kommunen og grunneierne.

## **PLANKRAV**

Det stilles plankrav til byggeområder som er uregulerte, men det er søkt å gjøre unntak for små tiltak som ikke vil ha planmessige konsekvenser under § 2-2 i bestemmelsene.

## **UTBYGGINGSAVTALER**

Kommunen har et forutsetningsvedtak fra 2008 som gjelder krav til utbyggingsavtaler. For å gi utbyggere en forutsigbarhet, tas det inn en bestemmelse rundt dette i kommuneplanen, se § 2-2.



## **REKKEFØLGEKRAV**

Skal ligge til grunn ved utarbeiding av reguleringsplanene. Det er ikke gjort endringer i denne bestemmelsen fra 2014.

## **UTNYTTELSESGRAD**

Eldre planer der det ikke er fastsatt utnyttelsesgrad, skal ha samme bestemmelser om utnyttelsesgrad som områder for spredt bebyggelse. Denne bestemmelsen fastsettes for å ivareta det juridiske i planer uten utnyttelsesgrad og unngå dispensasjoner. Kommunen skal i 2019/2020 starte prosessen med revidering av eldre planer, men dette er et omfattende arbeid som kan ta noen år, og det er behov for en bestemmelse som håndterer denne problematikken i mellomtiden.

## **FUNKSJONSKRAV TIL VEIANLEGG, FV. 416**

Det stilles egne funksjonskrav til fv. 416 som skal ivareta viktige hensyn langs veien i videre planlegging og utbygging.

## **FORHOLD SOM SKAL BELYSES OG AVKLARES I REGULERINGSPLAN**

I videre planlegging og tillatelser skal vilkår og forutsetninger gitt i konsekvensutredninger (vedlegg 1) følges opp. For områder tatt inn i kommuneplanen i 2014, er tilhørende konsekvensutredninger fra 2014 gjeldende. For områder som er endret ved denne rulleringen, gjelder nyeste konsekvensutredning 2019. I arbeidet med fv. 416 er det temaer som på dette plannivået ikke er tilfredsstillende utredet. Blant annet vil det stilles krav om utredninger knyttet til miljø og risiko for forurensing av drikkevannskilden. Det skal gjøres nødvendige forundersøkelser som skal ligge til grunn i reguleringsplanarbeidet.

## **ØVRIGE GENERELLE BESTEMMELSER**

Plan- og bygningslov gir kommunen anledning til å ta inn gamle vedtekter. De mest relevante er tatt inn i bestemmelsenes §§ 2-8, § 2-9 og § 2-11 som gjelder parkering, skilting, miljøkvaliteter og bevaring.

Kravene til tilgjengelighet i nye boligområder videreføres. Byggegrenser til dyrket mark, kommunal vei og byggegrense langs sjø og vassdrag videreføres, men er spesifisert mer i bestemmelsene.

## **KRAV TIL TEKNISKE LØSNINGER**

Det er tatt med en ny bestemmelse som gjelder krav til tekniske anlegg og håndtering av overvann i kommunen. Tilkoplingsplikt for vann- og avløp skal også gjelde for fritidsbebyggelse.

# Beskrivelse av endringer i arealformål

## BOLIGBEBYGGELSE

Det er vurdert og konsekvensutredet 10 innspill til nye eller endring av boligområder, der ett av innspilla gjelder å ta ut boligområdene B6 og B7 fra gjeldende kommuneplan. Rådmannen har foreslått tatt inn 4 nye boligområder ved denne rulleringa, og endringer av 4 områder fra forrige kommuneplan. Endrede områder og områder som videreføres fra 2014- planen beholder sitt nummer i kart. Nye boligområder begynner derfor på B31 og utover.

Tabellen viser hvilke områder som anbefales tatt med i planen. Boligområder med nærhet til sentrum og lokalsenter som kan øke kommunens attraktivitet som bo-kommune og styrke sentrumsfunksjoner vurderes som spesielt viktig i denne perioden. Samtidig vurderes fortetningsområder og endring av områder som et avsatt til bolig som positivt, fremfor å ta i bruk nye områder i urørt landskap.

Nummer i kart	Sted, gnr/bnr
B4	Sandnes, gnr. 5 bnr. 5
B21	Røedsåsen, gnr. 54 bnr. 1
B19	Moen, gnr. 39 bnr. 9
B 31	Frivoll, gnr. 14 bnr. 31
B 32	Hope, gnr. 6 bnr. 6
B33	Trondalen, gnr. 14 bnr. 13
B6 og B7	Utkikken-Leideren gnr. 15 bnr. 1
B35	Buvikplatået, gnr. 16 bnr. 9 og 968

Tabellen viser hvilke nye områder som tillater spredt bebyggelse av boliger:

Nummer i kart	Sted, gnr/bnr
SB13	Gnr. 6 bnr. 20, en ny boligtomt og naust.
SB14	Gnr. gnr. 37 bnr. 7 og 1, en ny boligtomt og ny adkomstvei.

## FRITIDSBOLIGER

Risør har i dag en stor reserve av fritidsbebyggelse i hele kommunen. I 2014 ble det tatt inn arealer for ca. 312 nye fritidsboliger, der få er utbygget. Ved denne rulleringen ble det derfor i planprogrammet fastsatt at man kun ønsker innspill til fritidsbebyggelse som gjelder justeringer av tidligere vedtatt arealer, og som ikke medfører vesentlig økning av antall fritidsboliger, samt innspill som reduserer areal

og/eller antall fritidsboliger. Det har likevel blitt sendt inn noen mindre områder for fritidsbebyggelse og enkelttomter. Det er ikke anbefalt å ta inn nye områder for fritidsbebyggelse, men for likebehandling er det anbefalt fortetting med inntil en hyttetomt, som avsettes som spredt fritidsbebyggelse i arealplankartet, da dette ikke ansees som «vesentlig øking i antall».

Tabellen viser områder for fritidsbebyggelse som tillates endret eller justert.

Nummer i kart	Sted, gnr/bnr
F 9	Sandnes, gnr. 5 bnr. 5

Tabellen viser hvilke områder som tillates fortettet med en hyttetomt, innenfor område vist som spredt fritidsbebyggelse:

Nummer i kart	Sted, gnr/bnr
SF13	Skåtkilen, gnr. 26 bnr 33.
SF14	Ormdalen, gnr. 27 bnr. 9
SF15	Husås, gnr. 22 bnr. 5
SF16	Nistesvåg, gnr. 27 bnr. 1
SF17	Grudal, gnr. 22 bnr. 8

## SENTRUMSFORMÅL

Sentrumsformål dekker underliggende formål som veier, boliger, næring og grøntareal. Formålet videreføres for Risør sentrum og Søndeled, og er ikke tatt med for Hope ettersom dette lokalsentret er mer spredt med flere ulike formål som bør tydeliggjøres i arealplankartet.

## OFFENTLIG ELLER PRIVAT TJENESTEYTING

Det tas ikke inn nye områder til dette formålet, offentlige arealer videreføres fra kommuneplan 2014.

## FRITIDS- OG TURISTFORMÅL

Det er ikke anbefalt ta inn nye områder til dette formålet. Områder fra gjeldende kommuneplan videreføres.

## RÅSTOFFUTVINNING

Det anbefales et nytt område for råstoffutvinning, masseuttak til naturstein. Ved utbygging av Risørveien, fv. 416 vurderes midlertidig massedeponi ved Blautmyr. Dette skal sees på nærmere ved detaljreguleringsplan, jmf. bestemmelser om forhold som skal avklares/belyses nærmere i reguleringsplan.

Nummer i kart	Sted, gnr/bnr
R2	Bosvik, bnr. 39 bnr. 10

## NÆRINGSBEBYGGELSE

Risør har næringsarealer på Moland ved E-18 og på Hestemyr næringsområde. Næringsarealene fra 2014 videreføres. I tillegg tas det inn et mindre næringsområde i kommunen:

Nummer i kart	Sted, gnr/bnr
SN3	Hope, gnr.6 bnr.6

Innspill som gjelder endring av næringsområde innenfor reguleringsplan, er anbefalt endret gjennom en reguleringsendring og tas ikke med i plankartet.

## **GRAV OG URNELUND**

Ingen nye områder til formålet, videreføring fra 2014

## **KOMBINERT FORMÅL**

Ingen nye områder til formålet, videreføring fra 2014.

## **SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

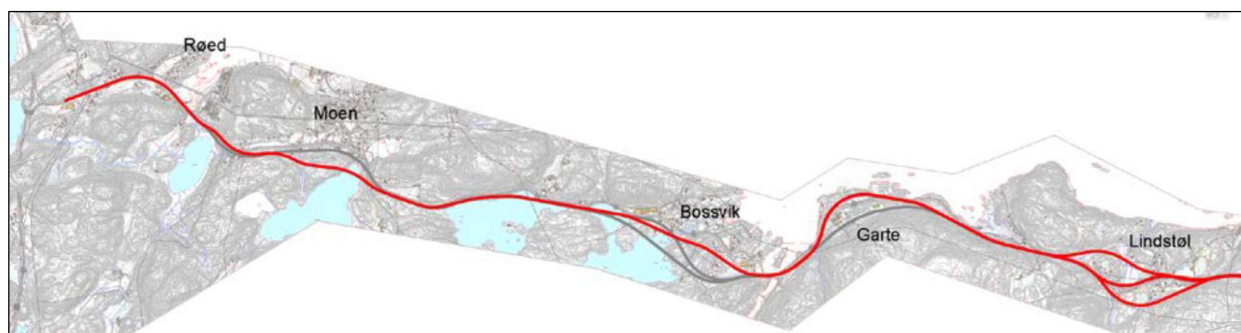
### **Vei**

Det legges inn fremtidig veilinje for beredskapsvei mellom Kvernsmyrveien og Fjebu. Innspill til ny adkomstvei/skogsbilvei ved Ausland er anbefalt i konsekvensutredningene, men ansees som for detaljert for plankartet. Etter utbygging vil veien registreres i kommunens kartgrunnlag.

Ny fv.416 (Risørveien) mellom Vinterkjær og Hestemyr er en viktig ferdselsåre mellom Risør sentrum og E18. Hensikten med en forbedret Risørvei, er å gi et høystandard tilbud for kjørende på strekningen og reduksjon av reisetid. Arbeidet med kommuneplanen vil anbefale en korridor for ny Risørvei, samt avklare prinsipper for utforming av veien. Kommuneplanen vil gi grunnlag for videre arbeid med reguleringsplan. Alternativer som utredes vil presenteres og det vil bli tatt hensyn til kommende høringsinnspill i høringsperioden.

I plankartet vises veikorridor med båndleggingszone H710, eksempellinje og kryss vist med symbol.

### **Anbefalte korridorer**

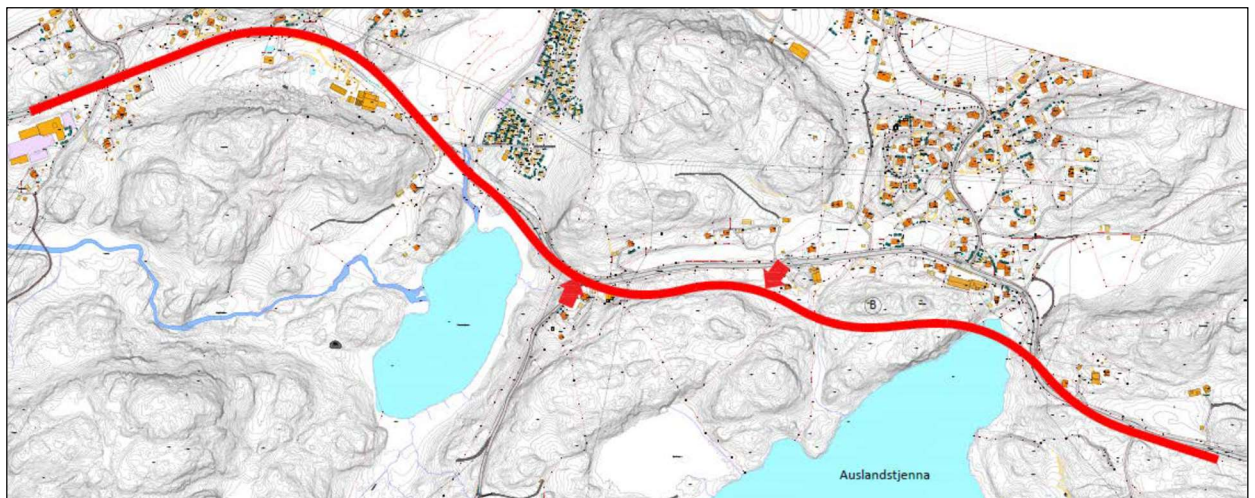


Det er gjort et arbeid for å sile bort korridorer for hver delstrekning. Vi sitter igjen med ett alternativ for delstrekning 1: Vinterkjær-Auslandsvannet, ett for delstrekning 2: Auslandsvannet – Lagveien, ett for delstrekning 3: Lagveien - Garte og tre for delstrekning 4: Garte – Lindstøl. Alternativer som er silt bort presenteres under kapittel 1.3 Bortsilte korridorer.

Alternativene som gjenstår berører eller har nærføring med flere verdifulle områder, og det er behov for ytterligere undersøkelser og vurderinger i reguleringsplanfasen for å kunne sile bort flere av dem. Dette gjelder boligområder, dyrket mark, drikkevann og viktige naturområder. Behov for utredninger er beskrevet i KU. Veigeometrien kan bli justert i reguleringsplanfasen, både for å optimalisere veigeometrien og for å ivareta viktige verdier.

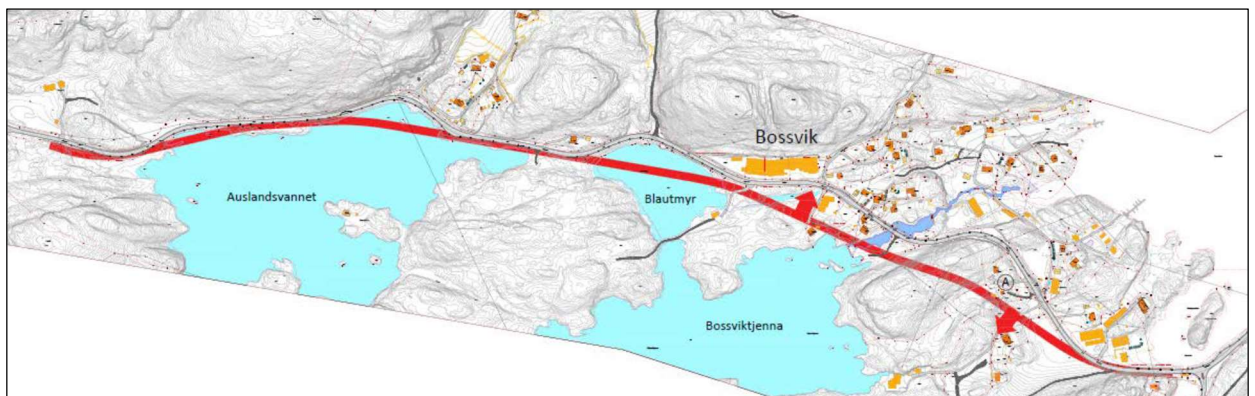
#### *Delstrekning 1: Vinterkjær – Auslandsvannet*

Alternativ B er med videre på grunn av at den går utenfor tettstedet Moen, slik at det blir mindre inngrep i bebyggelse og gir lavere støy til boligområdet. Alternativet gir inngrep i turterreng og friluftsområder samt medfører inngrep i Auslandstjenna som er en naturtypelokalitet og ligger i nedslagsfeltet til drikkevannskilden. Nytt kryss E18 er ikke avklart. Korridor er lagt langs eksisterende fv. 416 inn mot Vinterkjær. Ved Vinterkjær tenkes det å legge inn ekstra bredde for å kunne justere/tilpasse veilinjé inn mot nytt kryss E18.



#### *Delstrekning 2: Auslandsvannet – Lagveien*

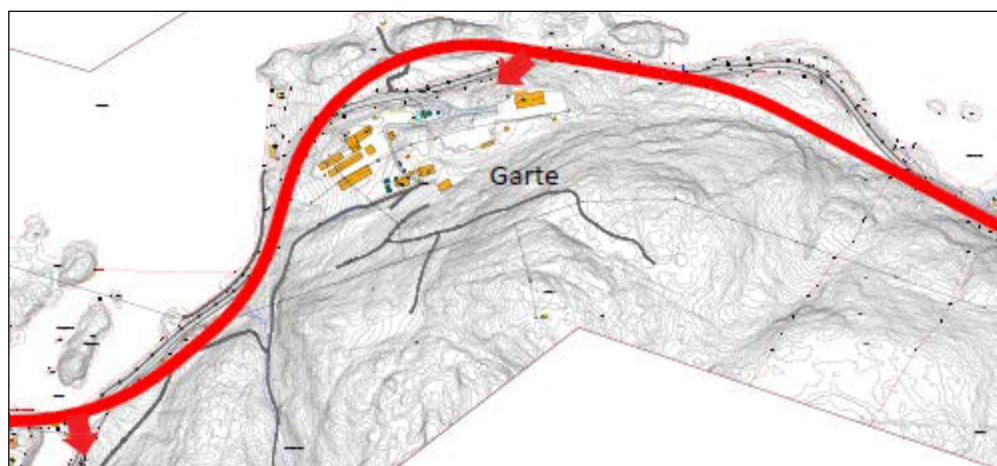
Alternativ A er med videre grunnet god veigeometri og lite inngrep i lokale friluftsområder. Alternativet gir muligens noe fylling i drikkevannskilden Auslandsvannet, alternativt skjæring i det verdifulle naturområdet Moensåsen. Naturtypelokaliteten Blautmyr berøres.



#### *Delstrekning 3: Lagveien – Garthe*

Alternativet vil berøre landbruksjord og noen mindre arealer med gammel/rik eikeskog.



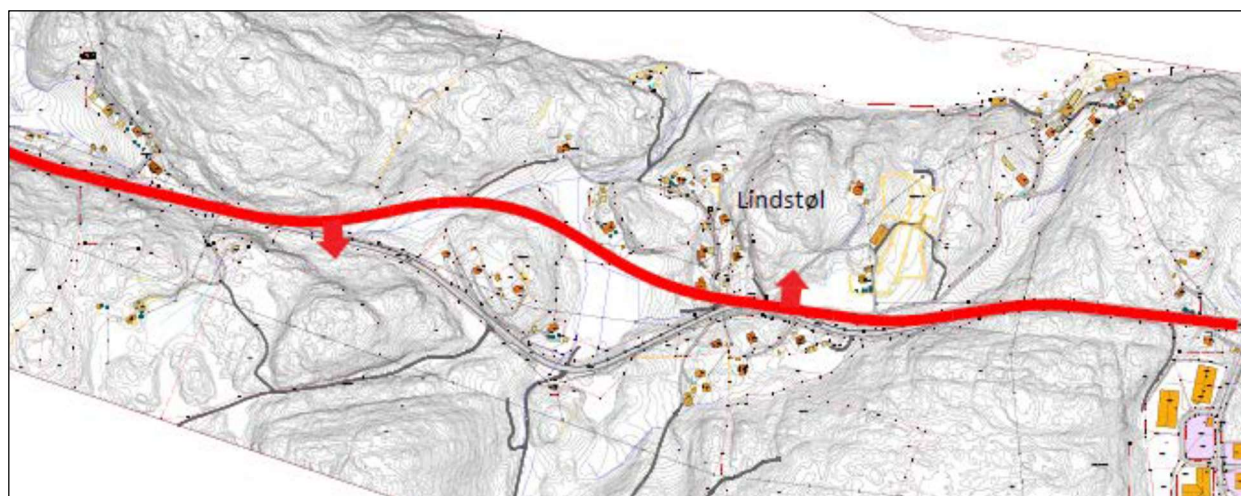


*Delstrekning 4: Garthe – Lindstøl*

På Lindstøl ligger det tre aktuelle korridorer som legges ut til høring, der de ulike korridorene gir ulike konsekvenser.

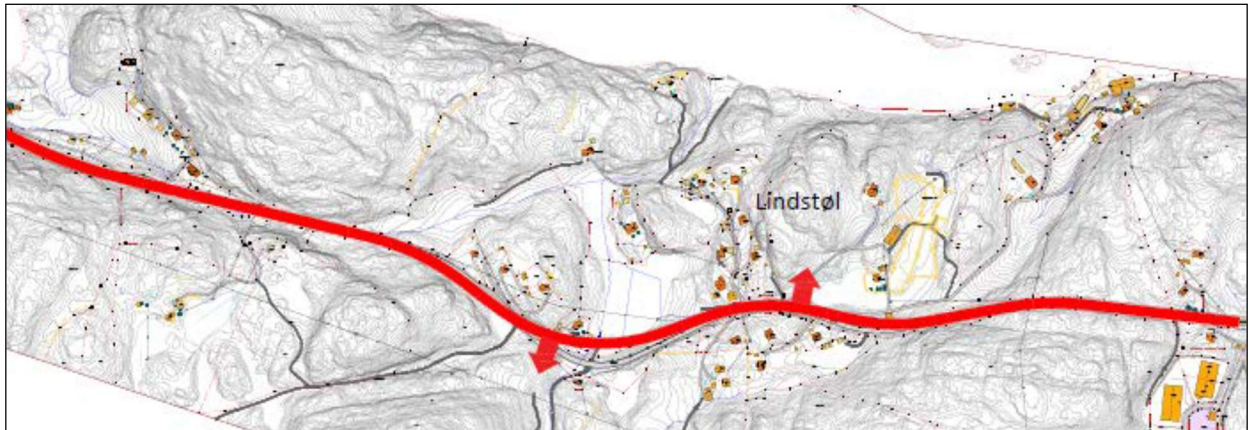
**Alternativ A**

Alternativ A berører landbruksjord ved Lindstøl. Det blir bredt inngrep på grunn av store fyllinger og relativt høye skjæringer. Berører noen viktige enkeltelementer for naturmangfold og landbruk.



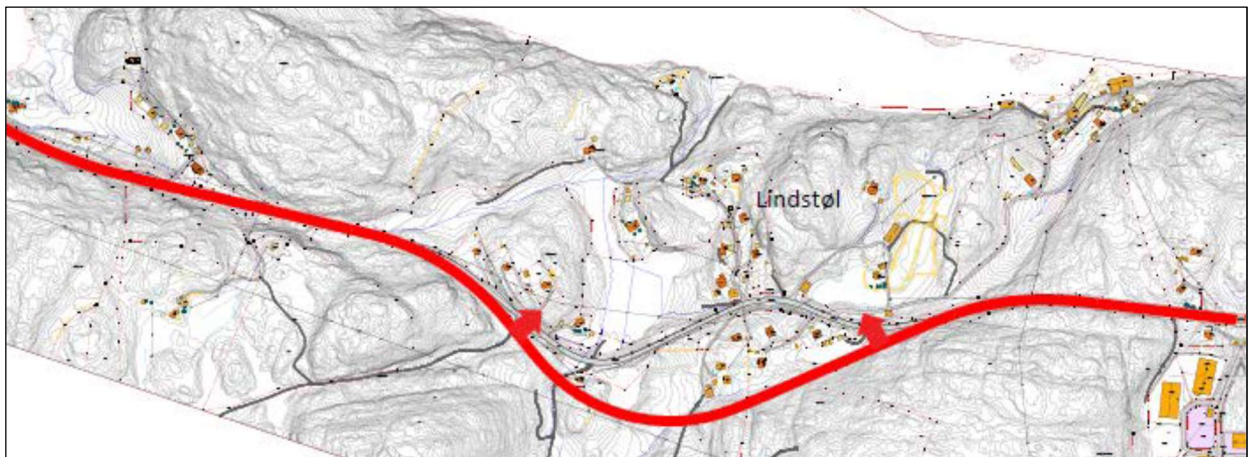
**Alternativ B**

Alternativ B berører landbruksjord ved Lindstøl. Dette alternativet vil medføre lange og til dels krevende adkomstveger til boliger grunnet høydeforskjell på ny og eksisterende fv. 416. Det er begrenset plass for etablering av parallell gang- og sykkelvei på grunn av nærliggende boliger og terrengets utforming. Veiteknisk vil veilinen være krevende.



### **Alternativ C**

Alternativ C berører landbruksjord og arealer med rik edelløvskog og enkelte særlig grove, gamle trær ved Lindstøl. Alternativet gir store skjæringer og fyllinger, men fremmer en korridor med god geometri og få adkomster og kryss. Veilinje er lagt bort fra tettsted og vil lette kryssning mellom Øvre og Nedre Lindstøl ved en 80 km/t veg. Veilinjen gir gjenbruk av eksisterende vei til kombinert adkomstvei og gang- og sykkelvei.



### **Bortsilte korridorer**

#### *Delstrekning 1: Vinterkjær – Auslandsvannet*

Alternativ A er tatt ut grunnet store eiendomsgrep vedrørende boliger og Mekonomen/ Trappefabrikken. Alternativet ligger også veldig nærme tettstedet Moen som ødelegger tettsteds kvaliteten og forårsaker mye forurensning i form av støy og luft.

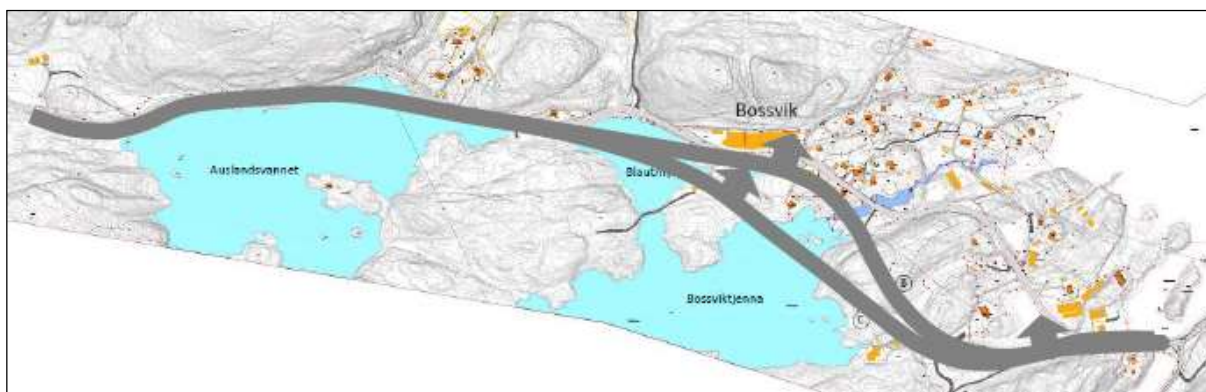




Det er også vurdert alternativ korridor som krysser over Hammertjenna og legges videre gjennom Henriksdalen og Dalane inn mot E18, se grå, stiplet linje i kart over. Dette alternativet vil gjøre omfattende inngrep i/ved det svært viktige vassdraget Hammertjenna /Hammertjennbekken hvor det bl.a. er en særlig viktig forekomst av den sårbare arten elvemusling. Alternativet frarådes på dette grunnlaget.

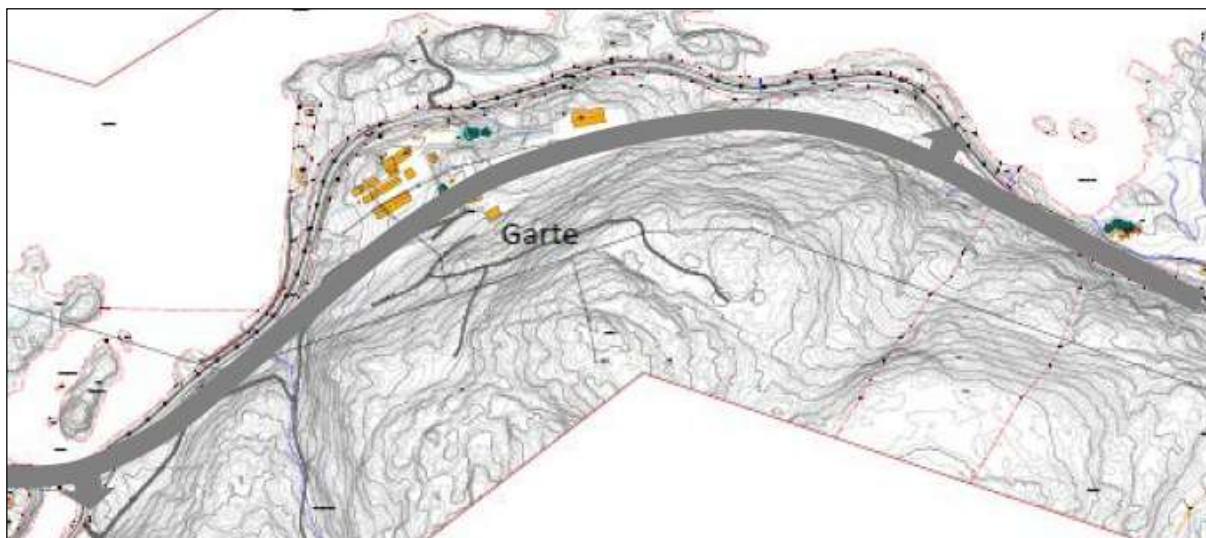
#### *Delstrekning 2: Auslandsvannet – Lagveien*

Alternativ B og C er tatt ut grunnet dårligere veigeometri, store skjæringer og omfattende fylling i vann og vil forringe/ødelegge lokalt mye brukte friluftsområder. Alternativene ødelegger for fremtidig planlagt næringsområde og hyttefelt.



#### *Delstrekning 3: Lagveien – Garthe*

Alternativ B gir mer eiendomsinngrep ved Garthe, også i gårdsmiljø med kulturhistorisk verdi. Det er store høydeforskjeller som det vil være vanskelig å tilpasse seg til når det gjelder krav til veigeometri i form av stigning og kurvatur.



## **Havn**

Risør har i dag få dypvannskaier og næringsarealer i sjø, og man har ved denne rulleringen ønsket en større reserve til dette formålet. Det tas inn 3 nye havneområder.

Nummer i kart	Sted, gnr/bnr
---------------	---------------

STH1	Ormdalen, gnr. 27 bnr. 9
STH2	Sundet, gnr. 14 bnr 14
STH3	Krana, gnr.16 bnr. 1366,1333 og 1334

## GRØNNSTRUKTUR

Formålet benyttes først og fremst for sentrumsområder og nærfriluftsområder som er viktige å bevare.

## LANDBRUK, NATUR OG FRILUFTSFØRMÅL, SAMT REINDRIFT (LNFR)

Store deler av kommunen består av LNFR områder. I 2014 ble dette detaljert mer, og det ble tatt inn nye byggeområder for spredt bolig, fritid og næringsbebyggelse som kan bebygges utenom plan og ellers i samsvar med kommuneplanens bestemmelser. Risør er en kommune som består av mye spredt bebyggelse, og disse områdene videreføres. Det legges opp til 2 nye spredte boliger i denne kommuneplanperioden. Spredt bebyggelse kan være viktig for å opprettholde befolkningsgrunnlag og generasjoner i distriktene. For mange representerer dette også en mulighet for varierte boliger utenom tett bebyggelse og boligfelt. Det legges likevel ikke opp til en stor øking av spredte boliger av hensyn til mer klimavennlig arealplanlegging.

## BRUK OG VERN AV SJØ- OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

Hovedformålet «bruk og vern langs sjø og vassdrag» tilsvarer i noen grad LNFR på land, og brukes i stor utstrekning på kommunens sjøarealer. Underformål som akvakultur, farled og strandnotplasser (utvalgte fiskeplasser) videreføres.

Småbåthavner fra 2014 videreføres. De som er bygget ut, endres fra fremtidig til nåværende.

Det anbefales også tatt med nye områder til småbåthavner:

Nummer i kart	Sted, gnr/bnr
SH22	Grundesund, gnr.14 bnr. 31
SH23	Hope, gnr 6 bnr 6
SH7	Sundet, gnr. 14 bnr. 14
SH24	Hope, gnr. 6 bnr. 20
SH25	Krabbesund gnr. 4 bnr. 29
SH26	Trollbergvika gnr. 4 bnr. 22
SH27	Moen, gnr. 39 bnr. 9

# Hensynsoner

---

## HENSYNSSONER SOM VIDEREFØRES

- H110, drikkevannsforsyning som viser nedbørsfeltet for Risør vannverk.
- Faresone: H210, H220, støysoner skytebane.
- Faresone: H310 aktsomhetsområder for ras/skred.
- Faresone: H370, høyspent.
- H510, hensynsone landbruk.
- H530, hensynsone friluftsliv.
- H560, hensynsone naturmiljø.
- H570, hensynsone kulturmiljø
- H720, båndleggingsone naturvern, annet lovverk.
- H730, båndleggingsone kulturminner, annet lovverk.

## HENSYNSONER SOM TAS UT AV KARTET

### H810 Krav om felles planlegging

Tas ut ettersom det ene område er under utbygging og det er lagt ut til utvidelse av infrastrukturen som ivaretar det øvrige området.

### H910 Reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde

Hensynsonen tas ut av kommuneplankartet etter nærmere vurdering og burde ikke vært benyttet i så stor utstrekning som i 2014 for «motstrid-planer» ettersom hensynsonen ikke kan benyttes der det er motstrid med kommuneplan eller bestemmelser. I kommuneplanbestemmelsene §1 er det listet opp hvilke planer som skal gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner etter 2009 skal uansett gjelde foran, og det kunne vært aktuelt å vise disse planene med hensynsonen og «grått-formål», men dette vil gå ut over lesbarheten i kartet.

## NYE HENSYNSONER

### H130 Sikringsone, jernbane

Tas inn i kommuneplankartet etter innspill fra Bane Nor til planprogrammet. Hensynsona omfatter et areal på 30 meter på hver side på den 100 meter lange jernbanestrekningen i kommunen, der det ikke er tillatt å oppføre bygning, anlegg eller annen installasjon.

### H710 Båndleggingsone i påvente av vedtak om detaljreguleringsplan

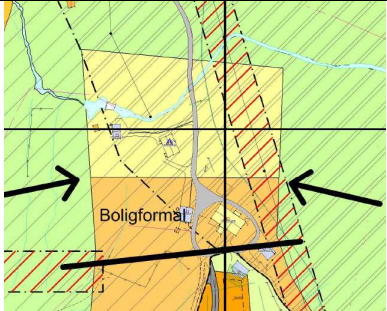
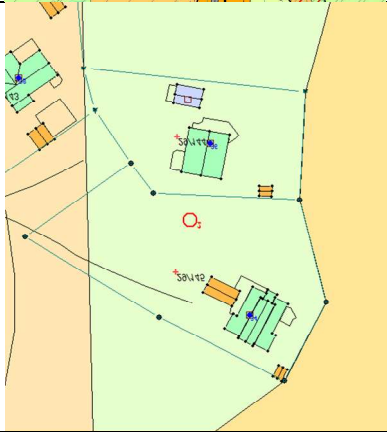
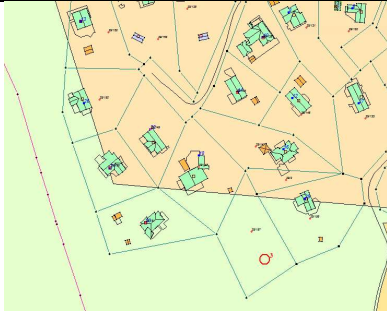
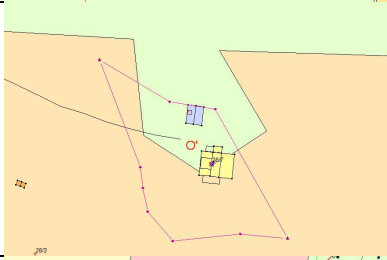
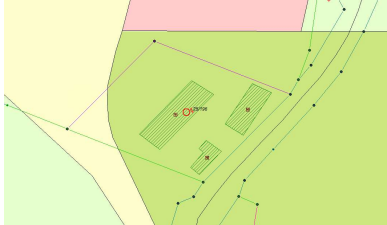

Arealet er båndlagt for utarbeidelse av reguleringsplan for ny fv. 416 Risørveien med tilhørende kryss, øvrige anlegg og atkomstveier. Det er ikke tillatt med tiltak som kan være til hinder for planlegging og utbygging av ny fv. 416 Risørveien med tilhørende anlegg samt arealer til anleggsgjennomføring. Agder fylkeskommune skal gis anledning til å uttale seg før det gis tillatelse til tiltak innenfor planområdet. Veilinja vises som fremtidig veilinje i kommuneplankart og viser en eksempellinje som vil kunne flyttes innenfor båndleggingssonen. Detaljregulering bør gjennomføres innen 4 år, alternativt må båndlegging vurderes på nytt innen 4 år. For eiendommer innenfor båndleggingssonen, kan dette gi begrensede muligheter for utvikling før traséen er detaljregulert.

### H740

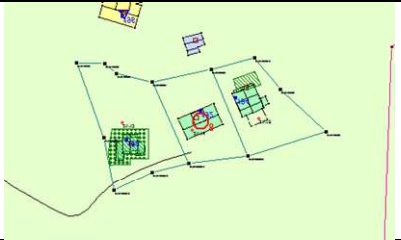
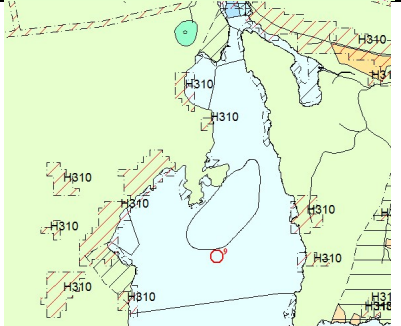
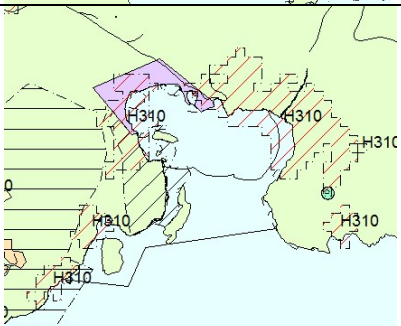
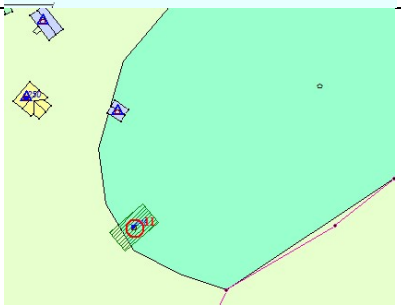
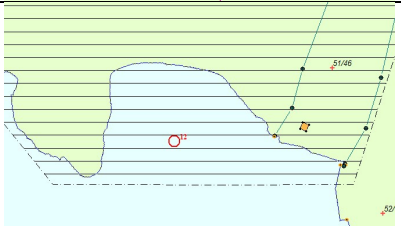


Båndleggingssone etter annet lovverk, her energiloven er lagt inn på transformasjonsledningen gjennom kommunen, med en sikringssone på 20 meter på hver side av linja. Dette er lagt inn etter høringsinnspill fra Statnett på kommunedelplan E-18.

## Beskrivelse av rettelsler i plankart

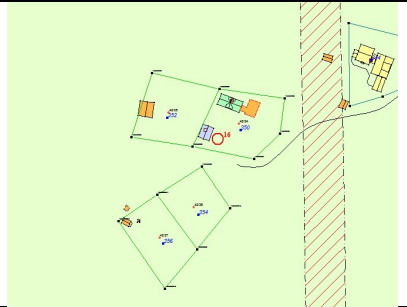
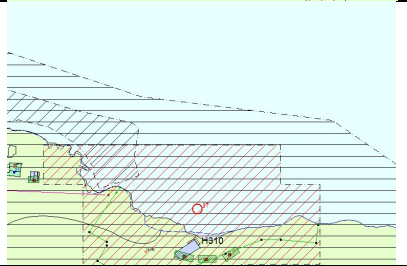
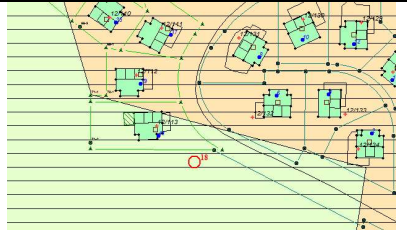
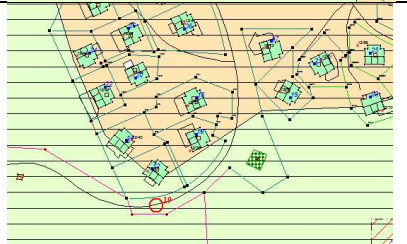
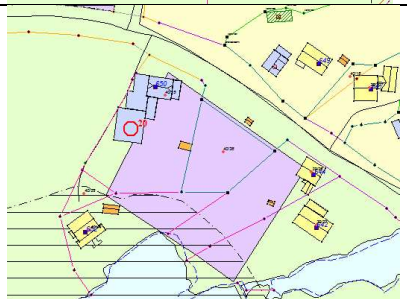
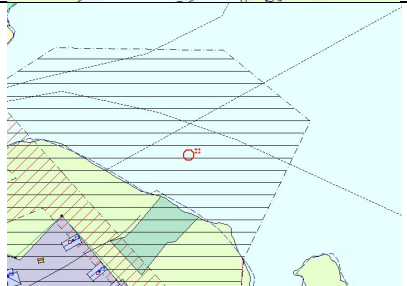
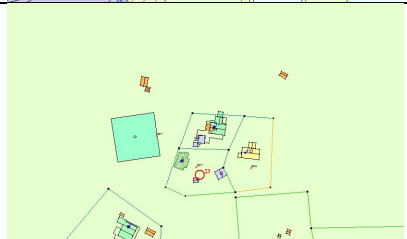
---

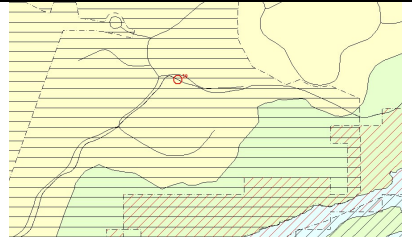
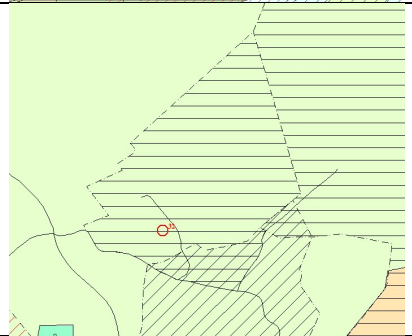
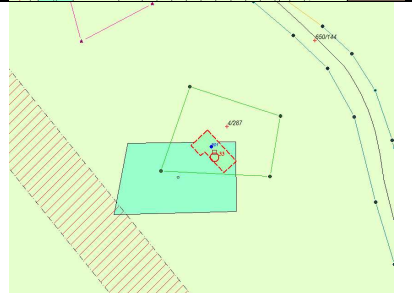
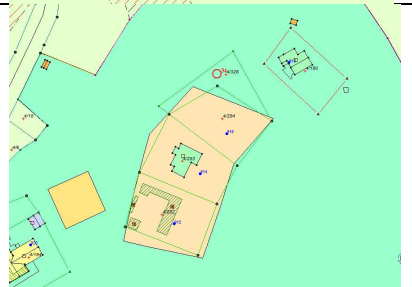
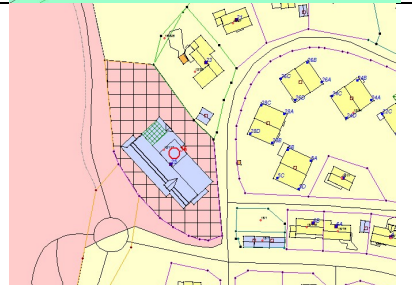
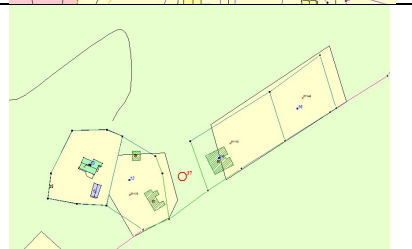
Sted: Gnr/bnr	Beskrivelse	Kartutsnitt
Hødnebø 25/4	Utvidet arealformål til bolig til å inkludere leilighetsbygg.	 <p>Kartutsnitt som viser et område med diagonale grønne streker og et område med diagonale oransje streker. Et svart tekstfelt i midten sier 'Boligformål'. To svarte piler peker mot området.</p>
Verdalen 1 29/2	<p>Utvidet arealformål til fritid i samsvar med reguleringsplan/etablerte tomter.</p> <p>Reguleringsplan i området er Verdalsstykket (1985).</p>	 <p>Kartutsnitt som viser et område med grønne og oransje farger. Det er flere bygninger og tomter tegnet på kartet.</p>
Verdalen 2 29/2	<p>Utvidet arealformål til fritid i samsvar med reguleringsplan/etablerte tomter.</p> <p>Reguleringsplan i området er Verdalsstykket (1985).</p>	 <p>Kartutsnitt som viser et område med grønne og oransje farger. Det er flere bygninger og tomter tegnet på kartet.</p>
Orekjær 28/7	<p>Registrert boligformål. Eiendommen er fradelt driftsenheten.</p> <p>Boligformål registrert i samsvar med reguleringsplan for Gjernes Søndre (1993), ikke registrerte tomtegrenser pga. lav kvalitet.</p>	 <p>Kartutsnitt som viser et område med grønne og oransje farger. Det er flere bygninger og tomter tegnet på kartet.</p>
Øysang 25/196	<p>Registrert eiendom som næringsformål. Eiendommen har fått godkjent dispensasjon til bruk som næring.</p>	 <p>Kartutsnitt som viser et område med grønne og oransje farger. Det er flere bygninger og tomter tegnet på kartet.</p>
Solodden 22/1	<p>Justert området til fritidsbebyggelse til å samsvare med reguleringsplan</p>	 <p>Kartutsnitt som viser et område med grønne og oransje farger. Det er flere bygninger og tomter tegnet på kartet.</p>

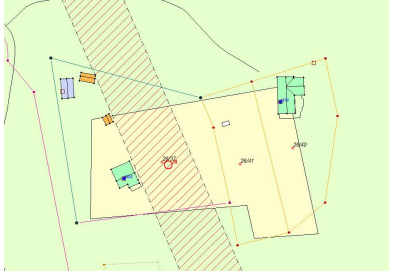
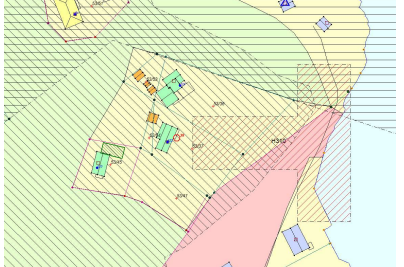



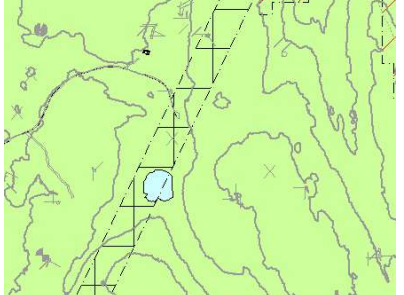


<p>Rotvik 21/4</p>	<p>Registrert arealformål Spredt fritidsbebyggelse, i samsvar med kommuneplan fra 2006. Dette ble ved en feil uteglemt ved revideringen i 2014.</p>	
<p>Sevik 46/2</p>	<p>Rydde i geometri. Formålsgrenser skiller flater med likt formål.</p> <p>Slettet KpArealGrense som skiller like formål.</p>	
<p>Sevik 46/26</p>	<p>Rydde i geometri. Formålsgrenser skiller flater med likt formål.</p> <p>Slettet KpArealGrense som skiller like formål.</p>	
<p>Lindbekk 46/32</p>	<p>Endret Spredt fritidsbebyggelse i samsvar med etablert bebyggelse.</p> <p>Flyttet formålsgrensen i tråd med godkjent hytte.</p>	
<p>Hasåsveien småbåthavn 52/15</p>	<p>Registrert eksisterende småbåthavn i samsvar med reguleringsplan fra 1995.</p>	
<p>Hasåsveien 51/62</p>	<p>Endre formål fra LNFR til bolig på 51/62 og fra bolig til LNFR på 52/84 i samsvar med konsesjonsvedtak i forbindelse med fradeling av 51/4. 52/84 Ble godkjent som våningshus for driftsenheten.</p>	
<p>Søndeled 50/39</p>	<p>Registrert småbåthavn i samsvar med reguleringsplan for Ørsmålen (2005).</p>	



<p>Barmen 42/1</p>	<p>Registrert formål LNF Spredt fritidsbebyggelse, i samsvar med kommuneplan fra 2006. Dette ble ikke tatt med, ved en feil, ved revidering i 2014.</p>	
<p>Østebø småbåthavn 12/1</p>	<p>Registrert eksisterende småbåthavn i samsvar med reguleringsplan fra 1998</p>	
<p>Østebøneset 12/1</p>	<p>Justert området til fritidsbebyggelse til å samsvare med reguleringsplan for Østebøneset (1998).</p>	
<p>Østebøneset 12/1</p>	<p>Justert området til fritidsbebyggelse til å samsvare med reguleringsplan for Østebøneset (1998).</p>	
<p>Bossvik 40/15 39/26, 27</p>	<p>Justert næringsområdet tilpasset etablert bruk og eiendomsgrense.</p>	
<p>Bossvik 39/7</p>	<p>Registrert eksisterende småbåthavn i samsvar med reguleringsplan fra 1979.</p>	
<p>Hannøya 20/1</p>	<p>Justert Spredt fritidsbebyggelse til riktig område.</p>	

<p>Ranvik turveitrase 14/161</p>	<p>Korrigerer turveitraseen til å samsvare med vei/sti. Denne har vært trukket gjennom garasjer/over privat grunn. Endret til å følge veitraseen i Oterlia.</p>	
<p>Lindhagheia 4/56</p>	<p>Registrert byggeformål i samsvar med reguleringsplan.</p>	
<p>Fie 4/287</p>	<p>Justert Spredt Fritid i samsvar med bruk.</p>	
<p>Neset 4/284</p>	<p>Justert Fritidsbebyggelse i samsvar med reguleringsplan for Neset (2018)</p>	
<p>Konvoibyen/butikken 15/117</p>	<p>Slettet feilregistrert hensynssone kulturmiljø.</p>	
<p>Nistesvåg 27/131, 149, 172, 173</p>	<p>Rettet feilregistrert formål: Fra Bolig til Fritid</p>	

<p>Kringla 26/37, 40, 41</p>	<p>Rettet feilregistrert formål: Fra Bolig til Fritid</p>	
<p>Kvernvik 53/36, 37, 41, 45, 53</p>	<p>Rettet feilregistrert formål: Fra Bolig til Fritid</p>	
<p>Neset 4/29</p>	<p>Formål ble lagt på hele eiendommen med en feil i 2014. Dette er endret slik at området nærmere sjøen enn eksisterende bebyggelse ikke ligger med byggeformål.</p>	
<p>Sevik 46/46</p>	<p>Endret plassering av område for spredt boligbebyggelse etter forutsetninger som ble gitt i kommuneplanen 2014, tomta skal ligge utenfor hundremetersbeltet og ikke i konflikt med landbruk.</p>	
<p>Moland Vest</p>	<p>Endret formål på gravhauger fra offentlig formål til LNFR, med båndleggingszone H730.</p>	
<p>Transformasjonsledning gjennom kommunen</p>	<p>Lagt inn båndleggingszone etter energiloven fremfor hensynsone høyspent.</p>	

# Vedlegg

---

**VEDLEGG 1: KONSEKVENsutredninger**

**VEDLEGG 2: GRUNNLAGSDOKUMENT FV. 416**

**VEDLEGG 3: KOMMUNENS HELHETLIGE ROS-ANALYSE**