Risør
kommune

2026 - 2038

Planbeskrivelse

Kommuneplanens arealdel

Annengangs høring - november 2026



Vedtatt av Risør kommunestyre xx. xx. 20xx, politisk sak xx/xx, arkiv xxxx/xx.

Hva er en kommuneplan og hvordan lese den

Kommuneplanens arealdel skal sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå målene om bærekraftig samfunnsutvikling. Kommuneplanens arealdel angir rammer og betingelser for nye tiltak og framtidig ny arealbruk. Den viser også hvilke viktige overordnede hensyn som må ivaretas ved disponeringen av arealene. Kommuneplanens arealdel følger opp kommuneplanens samfunnsdel med overordnet arealstrategi «Sammen om et bærekraftig og levende samfunn» (vedtatt 26. april 2024) og planprogram for kommuneplanens arealdel (fastsatt 31. oktober 2024).

Kommuneplanens arealdel omfatter plankart, bestemmelser og planbeskrivelse med konsekvensutredninger. Plankartet med hensynssoner og bestemmelsene er juridisk bindende for arealbruken i kommunen. Planbeskrivelsen beskriver formål, hovedinnhold og virkninger, samt hvordan arealdelen følger opp overordnede føringer. Konsekvensutredninger og risiko- og sårbarhetsanalyse av kommuneplanens arealdel er en del av planbeskrivelsen og følger som vedlegg.

Målet med arealdelen er at den skal bidra til å gjøre Risør til et bærekraftig og levende samfunn.

Visjonen i kommuneplanens samfunnsdel

Endringer etter førstegangshøring er markert med rød skrift.

Tekst som er tatt ut etter førstegangshøring er i blå skrift, med overstryking: ~~Slik som dette.~~

Risør kommune

Innhold

1. Sammendrag 19
2. Utfordringsbildet, overordnede føringer og medvirkning.....21
2.1 Utfordringsbildet for Risør 21
Befolkningsendringer, demografi og framtidig boligbehov.....21
Natur og miljø 22
Folkehelse og levekår.....23
2.2 Oppfølging av bærekraftsmålene, naturavtalen og kommuneplanens samfunnsdel. 24
FNs bærekraftsmål og FNs naturavtale.....24
Kommuneplanens samfunnsdel 24
Arealstrategien 26
2.3 Medvirkning.....29
3. Beskrivelse av planen.....30
3.1 Sammenheng mellom plankart med arealformål, hensynssoner og bestemmelser 30
3.2 Arealformål.....30
Boligbebyggelse 30
Fritidsbebyggelse 30
Sentrumsformål 30
Næringsbebyggelse.....31
LNF-områder - landbruks-, natur- og friluftsformål 31
LNF-spredt bebyggelse 31
Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone 31
Andre formål 32
Grønnstruktur 32
3.3 Generelle bestemmelser 33
3.4 Forholdet til eldre regulerings- og bebyggelsesplaner 34
3.5 Hensynssoner, faresoner og båndleggingssoner.....35
4. Areal- og klimaregnskap, samlet konsekvensutredning og samlet risiko- og sårbarhetsanalyse 37

4.1 Oversikt over arealendringer 37
Nye utbyggingsområder i arealdelen 37
Kommunedelplan for ny E18 og utvikling av Aklands-området 38
~~Mulighetsstudie for Aklandsområdet~~ 39
Planvask av byggeområder i tidligere gjeldende kommuneplan 40
4.2 Arealregnskap og klimaregnskap 44
Arealtyper i kommunen 44
Planreserve 45
Klimaregnskap 47
4.3 Samlet konsekvensutredning av arealbruksendringer 49
Kunnskapsgrunnlaget 50
Nullalternativet 50
Miljø 51
Samfunn 54
4.4 Risiko og sårbarhetsanalyse (ROS) 55
Oppsummering av Helhetlig ROS-analyse 56
6. Vedlegg 58
Konsekvensutredning arealinnspill 58
Konsekvensutredning planvask 58
Metodebeskrivelse for konsekvensutredninger 58
Helhetlig Risiko og sårbarhetsanalyse 58

1. Sammendrag

Kommuneplanens arealdel legger rammene for hvordan Risør skal bruke og forvalte arealer fram mot 2038. Planen følger opp samfunnsdelen «Sammen om et bærekraftig og levende samfunn» og setter tydelige føringer for samfunnsutviklingen de neste 12 årene, med vekt på bærekraftig utvikling, naturhensyn, boligutbygging og samfunnssikkerhet.

Hovedutfordringer

Risør står overfor klima- og naturutfordringer, en aldrende befolkning og økende behov for samordning og beredskap. SSB forventer en beskjeden befolkningsvekst, men en stor økning i antall eldre, noe som krever både flere leiligheter og flere omsorgsboliger. Behovet for nye boliger er beregnet til rundt 36 enheter for å møte befolkningsveksten i planperioden, men kommunen planlegger for en planreserve som gir rom for en større vekst enn prognosen fra SSB tilsier, siden denne prognosen ikke har tatt med eksisterende boliger som destrueres, omgjøres fra helårsbolig til sekundærbolig eller det store behovet for tilpassede boliger som framkommer i rapporten fra Agenda Kaupang.

Arealstrategier

Planen legger vekt på å:

- redusere nedbygging av natur og styrke grønnstrukturen
- konsentrere boligutbygging i sentrum, Søndeled, Hope og langs kollektivaksen
- unngå utbygging i karbonrike arealer
- prioritere gjenbruk og fortetting før nye naturinngrep
- sikre trygge, grønne og inkluderende nærmiljøer
- 90 % av nye boliger skal ligge i prioriterte områder med god tilgang til skole, tjenester, gang/sykkel og kollektiv.

Viktige grep i planen

- Areal for bolig- og fritidsutbygging er redusert sammenlignet med tidligere planer.
- Grønnstruktur styrkes, særlig på Risørhalvøya. Flere områder som tidligere var byggeformål er nå endret til grøntformål.
- Det tas inn 22 nye utbyggingsområder etter konsekvensutredning.
- 37 områder tas helt ut og 23 delvis ut gjennom planvask, og på bakgrunn av innsigelser fra Statsforvalteren i Agder og NVE.
- ~~18 nye utbyggingsområder tas inn etter konsekvensutredning. Etter kommunestyrets vedtak 26.02.26 ble ytterligere 15 områder tatt inn i planforslaget, mens fire områder med fritidsbebyggelse ble tatt ut.~~
- ~~45 områder tas helt ut og 13 delvis ut gjennom planvask.~~
- Planen gir betydelig lavere klimabelastning: Med et totalutslipp fra arealbruk på ca.~~100 000~~ 200 000 tonn CO_2e mindre i løpet av 75 år, enn om forrige plan var gjennomført fullt ut.

- ROS analysen følges opp, blant annet gjennom planlagt beredskapsvei.

Overordnet vurdering

Planen legger til rette for en mer bærekraftig, trygg og helhetlig arealbruk, med tydelig balanse mellom utvikling og vern. Den styrker miljøhensyn, reduserer klimagassutslipp, forbedrer bokvalitet og sikrer en mer realistisk og ansvarlig arealreserve.

2. Utfordringsbildet, overordnede føringer og medvirkning

2.1 Utfordringsbildet for Risør

Utfordringsbildet for Risør kommune er beskrevet i kommuneplanens samfunnsdel:

«Vi går inn i en periode som mer enn noen gang vil være preget av behovet for endring og omstilling. Stikkord her er klimaendringer og naturutfordringer, demografiske endringer med dramatisk vekst i antall eldre, strammere kommuneøkonomi, sentralisering og digitalisering. I denne planperioden vil hvilke valg vi tar i samfunnet knyttet til klima, natur og miljø være helt avgjørende for om vi klarer å bevare verdens natur og dermed ressursgrunnlaget slik vi kjenner det i dag. Hva vi gjør i Risør kommune kan føles meningsløst og puslete i den store sammenhengen, men for å nå verdens klima-, miljø- og naturmål, må alle tiltak iverksettes lokalt. Vi i Risør må ta vår del av dette ansvaret.

Disse utfordringene og mulighetene kan vi ikke løse gjennom gode planer. At vi «lykkes» som kommune i årene som kommer vil i vesentlig grad avgjøres av om vi framstår som en organisasjon der vi stoler på hverandre og der vi samarbeider på tvers av enheter og sektorer, på tvers av kommunegrenser, på tvers av politiske ståsteder og ikke minst sammen med innbyggerne i kommunen. Vår visjon er tydelig på at vi må samarbeide for å kunne nå bærekraftsmålene og å videreutvikle et levende samfunn for innbyggerne i kommunen.»

Siden kommuneplanens samfunnsdel ble vedtatt i april 2024, har vi opplevd en stadig mer urolig verden, med krig i Ukraina og gamle allianser som blir utfordret. Dette påvirker flyktningstrømmen til Norge og Risør, og det krever mer av kommunenes beredskap.

Et av kommunens viktigste verktøy for å møte utfordringer i samfunnet er oppdaterte arealplaner som sikrer en planmessig og forsvarlig arealutnytting som imøtekommer samfunnets nåværende og framtidige behov. Samtidig ønsker vi at planen skal beskytte verdifulle arealer mot uoverveide arealinngrep og uhensiktsmessig bygge- og anleggsvirksomhet.

Befolkningsendringer, demografi og framtidig boligbehov

Kommuneplanens arealdel legger til grunn SSBs hovedprognose for befolkningsutvikling for den kommende 12-års planperioden. I tillegg til prognosen fra SSB, legger vi vekt på kommunens egne mål om å være en attraktiv kommune å bo i med et variert og attraktivt boligtilbud.

Prognose for befolkningsutvikling i perioden 2026 – 2038:

Aldersgruppe	Antall i første år	Antall i siste år	Endring i antall	Endring i prosent
80+ år	463	803	340	73,4 %
67-79 år	1 247	1 206	-41	-3,3 %
00-15 år	998	962	-36	-3,6 %
16-66 år	4 117	3 925	-192	-4,7 %
Totalt	**6 825**	**6 896**	**71**	**1,0 %**

Ifølge SSB vil Risørs befolkning øke med 71 personer i planperioden 2026-2038, og det vil være en svært stor økning i andelen eldre innbyggere over 80 år. Disse prognosene må legges til grunn for hvordan kommunen planlegger boligutvikling i perioden.

Dersom man regner gjennomsnittlig to beboere pr boenhet, vil det bli behov for 36 nye boenheter i planperioden for å dekke befolkningsveksten, og en stor andel av disse bør være leiligheter i sentrum, sentrumsnære områder eller i lokalsentrene våre. I tillegg vil det være behov for boliger som dekker avgangen av boliger ved brann og elde, helårsboliger som omgjøres til fritidsboliger samt tilpassede boliger slik at en stadig eldre befolkning kan bo lenger i egen bolig, jfr. rapporten fra Agenda Kaupang. I tillegg vil det bli behov for flere heldøgns omsorgsplasser i planperioden. For utviklingen av kommunen er det også viktig at det settes av områder til bygging av fritidsboliger både i sentrumsnære områder og i og i nærheten av våre lokalsentre.

I Risør kommune er det i 2026 registrert 4015 boliger. Vi har analyser som viser at 640 av boligene er uten folkeregistrerte beboere. Det reelle antallet er større, for tallene som viser hvor folkeregistrerte har bostedsadresse skiller ikke mellom ulike leiligheter i samme leilighetsbygg. Tallene er derfor hovedsakelig beregnet ut fra eneboliger i kommunen.

Prognosene fra SSB er nøkterne og kommunen ønsker å planlegge for en boligutvikling som er større enn prognosen ved å ha en planreserve som muliggjør et tilbud av attraktive og varierte boliger, både når det gjelder boligtyper og geografi. I den forrige kommuneplanen var det satt av arealer til boligbygging (planreserve) som var 75 ganger større enn det antallet som SSB har regnet behov for. I denne kommuneplanen er arealet satt av til boliger redusert i forhold til tidligere planer, men kommunen ønsker å kunne legge til rette for utvikling av varierte boligområder for helårs boliger og sekundærboliger som treffer kommunens framtidige utviklingsbehov og – strategi. Mer detaljert beskrivelse av kommer i Helhetlig boligplan.

Natur og miljø

Samtidig som vi ønsker å være ambisiøse og gjøre oss attraktive med tanke på boligutvikling, legger vi vekt på å drive en kunnskapsbasert og tilpasningsdyktig forvaltning for å bidra til gode løsninger for klima og naturmangfold. Vi legger klima og natur til grunn for vår utøvelse som planmyndighet, og gjennom kommuneplanen ønsker vi å styrke natur- og artsmangfoldet og ta vare på naturen i Risør kommune gjennom bærekraftig forvaltning og god arealforvaltning.

Arealbruk og nedbygging er den viktigste årsaken til tap av natur. Kommunene er landets viktigste arealforvaltere, og er det forvaltningsnivået som er nærmest befolkningen, organisasjonslivet og næringslivet. Uten kommunal innsats kan ikke klima- og naturkrisen håndteres verken nasjonalt eller internasjonalt.

Det har blitt gjennomført ny naturtypekartlegging på store deler av kommunens landareal i løpet av de siste årene, dette har gitt kommunen et godt kunnskapsgrunnlag for å kunne fatte de beste beslutningene for lokalisering av utbyggingsområder.

Folkehelse og levekår

Som natur og miljø er folkehelse og levekår et gjennomgående tema i Kommuneplanens samfunnsdel (2023). «Folkehelse» handler om befolkningens helsetilstand, mens «levekår» omfatter blant annet utdanning, arbeid, inntekt, boforhold og deltakelse i samfunnet. Kommunen skal bidra til en samfunnsutvikling som fremmer helse, livskvalitet og utjevner sosiale helseforskjeller i befolkningen (jamfør folkehelseloven).

Arealplanlegging og utforming av våre fysiske omgivelser er et sentralt folkehelsetiltak. Kommuneplanens arealdel skal sikre likeverdige levekår og samfunnsdeltakelse for alle, i tråd med FN-konvensjonen om rettighetene til mennesker med nedsatt funksjonsevne (CRPD). God planlegging for alle, ikke tilpasninger for noen få, er et grunnleggende prinsipp. Ved utbygging av større områder med leke- og oppholdsareal, skal det legges til rette for allmennhetens benyttelse og samarbeid mellom kommunen, utbyggere og velforeninger for å støtte opp om sosialt samspill mellom besøkende og fastboende.

Folkehelseoversikten (2024) viser at folkehelseutfordringene i Risør kommune er særlig knyttet til demografi, utenforskap og levevaner. Vi har høy andel eldre, personer med vedvarende lavinntekt og personer uten tilknytning til arbeidslivet. Folkehelsearbeidet tar sikte på å forebygge sykdom og fremme god helse, med et overordnet mål: *Risør skal være et trygt, inkluderende og utviklende samfunn for alle*.

Gjennom kommuneplanens arealdel møter Risør kommune hovedutfordringene innen folkehelse og levekår med blant annet:

- Boligpolitikk som sikrer gode nærmiljø som fremmer sosial kontakt og fysisk aktivitet, med særlig fokus på eldre, barn og unge.
- Tilgjengelige idrettsanlegg, kulturhus og andre møteplasser som sikrer åpne sosiale arenaer for alle, uavhengig av økonomi og bakgrunn.
- Trafikksikre ferdselsårer og turløyper.

~~Som natur og miljø er folkehelse og levekår et gjennomgående tema i kommuneplanens samfunnsdel. Kommuneplanens arealdel skal ivareta dette perspektivet når arealene skal fordeles. Med «folkehelse» menes befolkningens helsetilstand og hvordan helsen «fordeler» seg i en befolkning, og med «folkehelsearbeid» menes samfunnets innsats for å påvirke faktorer som direkte eller indirekte fremmer befolkningens helse og trivsel.~~

~~Folkehelseloven gir kommunene og fylkeskommunene ansvar for å bidra til en samfunnsutvikling som fremmer folkehelse og utjevner sosiale helseforskjeller. Levekårsbegrepet tar utgangspunkt i de sidene ved enkeltindividers liv som kan måles.~~

~~Utforming av de fysiske omgivelsene har stor påvirkning på folkehelse og levekår, og kommuneplanen legger vekt på nærhet til friluftsområder, grønnstruktur, lekeplasser og møteplasser i både arealstrategiene og i plankartet. Gode bomiljø med møteplasser og tilrettelegging for alle er viktige element som legger føringer for planlegging og utbygging av boligområder i kommunen.~~

2.2 Oppfølging av bærekraftsmålene, naturavtalen og kommuneplanens samfunnsdel.

Kommuneplanens arealdel følger opp plan- og bygningsloven, kommuneplanens samfunnsdel med vedtatte arealstrategier, FNs 17 bærekraftsmål, overordnede føringer gitt gjennom nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging, statlige planretningslinjer og regionale planer, som beskrevet i Planprogrammet.

FNs bærekraftsmål og FNs naturavtale

Bærekraftsmålene følges opp på tvers av ulike temaer og grep i arealplanen. Kommunens mål om et bærekraftig og levende samfunn følger opp flere av bærekraftsmålene, for eksempel målene om ansvarlig forbruk og produksjon, livet på land og i havet, bærekraftige byer og tettsteder og om å stoppe klimaendringene. Målet om et bærekraftig og levende samfunn handler derfor ikke kun om utslippsreduksjoner og bevaring av natur, det handler vel så mye om lokale kvaliteter, identitet og gode prosesser, som tar hensyn til naturgitte, kulturelle og sosiale forutsetninger.

Norge har sluttet seg til FNs naturavtale som ble inngått i desember 2022 i Montreal. Avtalen er en erkjennelse av at klimakrisen og naturkrisen henger sammen, og at klimakrisen ikke kan løses ved å bygge ned natur. Avtalen inneholder flere hovedpunkt, og gir en tydelig retning for framtidig arealforvaltning.

Endringer i bruk av jord og land omtales som den største trusselen mot naturmangfoldet. Avtalens «30-prosentmål» går ut på at 30 % av all natur på land og i hav skal vernes innen 2030. I 2026 er ca. 1,6% av landarealet i Risør vernet etter naturmangfoldloven. I tillegg har vi hummerfredningsområdet som er beskyttet gjennom havressursloven.

I kommuneplanens arealdel foreslås det mange grep for å unngå nedbygging av natur. Utbyggingsareal reduseres i arealdelen med nesten ~~1400~~ 2700 dekar sammenlignet med hva den tidligere kommuneplanen la opp til. Dette er en reduksjon på ~~32 %~~ 46% fra ca. ~~4350~~ 5000 dekar til ca. ~~2940~~ 2300 dekar med utbyggingsareal i naturområder.

Kommuneplanens samfunnsdel

FNs bærekraftsmål og de tre dimensjonene i bærekraftbegrepet er lagt til grunn for satsningsområdene i kommuneplanens samfunnsdel og i den overordnede

arealstrategien. Dette er i samsvar med nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027. Samfunnsdelen har i tillegg definerte mål innenfor fagområdene:

- Kommunen som organisasjon
- Samfunnsutvikling
- Helse og omsorg
- Skole og barnehage.



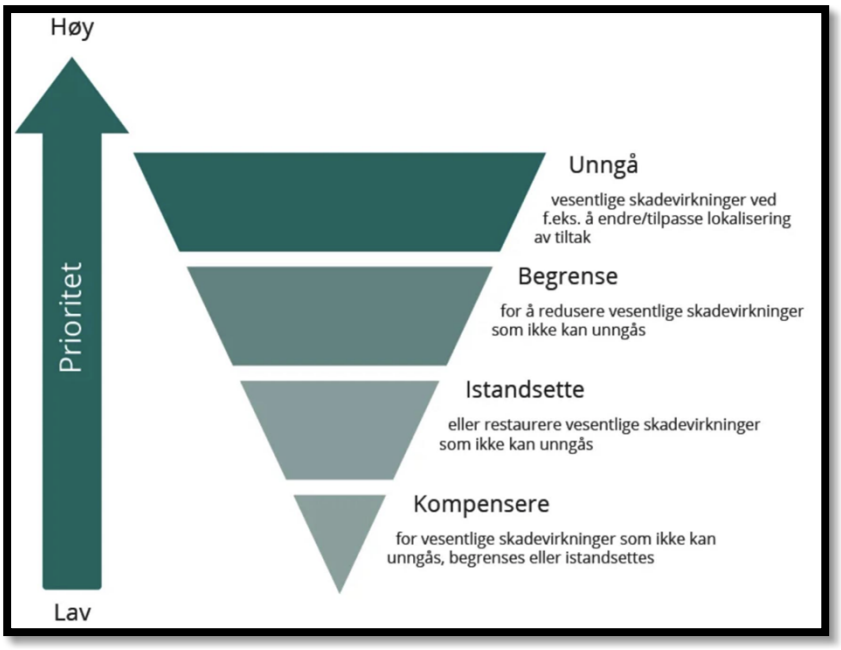
Arealstrategien

Vedtatt arealstrategi bygger opp under mål og strategier i samfunnsdelen og gir overordnede føringer for kommunens fysiske utvikling i et langsiktig perspektiv.

Arealstrategiene er særlig viktig som grunnlag for arbeidet med kommuneplanens arealdel, og gjør arealdelen bedre tilpasset kommunens behov, utfordringer og mål. Dette gir kommunen bedre politisk styring over arealbruken.

Vedtatt arealstrategi:

1. **Overordnede prinsipper for arealforvaltningen:**
   - Følgende tiltakshierarki legges til grunn for å unngå skadevirkninger for miljø og samfunn:



Kilde: Miljødirektoratet, Veileder M1941
Først skal man unngå at planen eller tiltaket fører til skade. Dette har høyeste prioritet. Deretter begrense skaden, så istandsette eller restaurere. En eventuelt siste utvei er å vurdere å kompensere skade, men det er laveste prioritet.

   - Gjenbruk og sambruk i allerede nedbygde områder bør vurderes før natur bygges ut.
   - Ved revidering av kommuneplanens arealdel, vurderes om tidligere godkjent arealbruk skal endres av hensyn til klima, naturmangfold, kulturmiljø, jordvern, klimatilpasning, samfunnssikkerhet og et hensiktsmessig utbyggingsmønster. Dette gjelder områder hvor det ikke er meldt oppstart av reguleringsplan og som ennå ikke er bygget.
   - Det åpnes opp for arealinnspill til fortetting av allerede etablert fritidsbebyggelse. Ny fritidsbebyggelse bør finne sted i tilknytning til allerede etablerte områder.
   - Kystsonen, vassdrag, viktige natur- og kulturmiljøverdier, matjord, drikkevannskilder og økologiske funksjonsområder styrkes og sikres mot nedbygging og fragmentering.

- Omdisponering og nedbygging av karbonrike arealer skal unngås så langt som mulig, slik at arealenes evne til lagring og opptak av karbon opprettholdes.
- Ved boligutbygging vurderes hensynet til kapasitet i infrastrukturen. Nødvendig teknisk infrastruktur bekostes av utbygger.
- All arealbruk skal planlegges slik at overvann og fare knyttet til flom, erosjon, skred, havnivåstigning og annen naturfare håndteres forsvarlig.

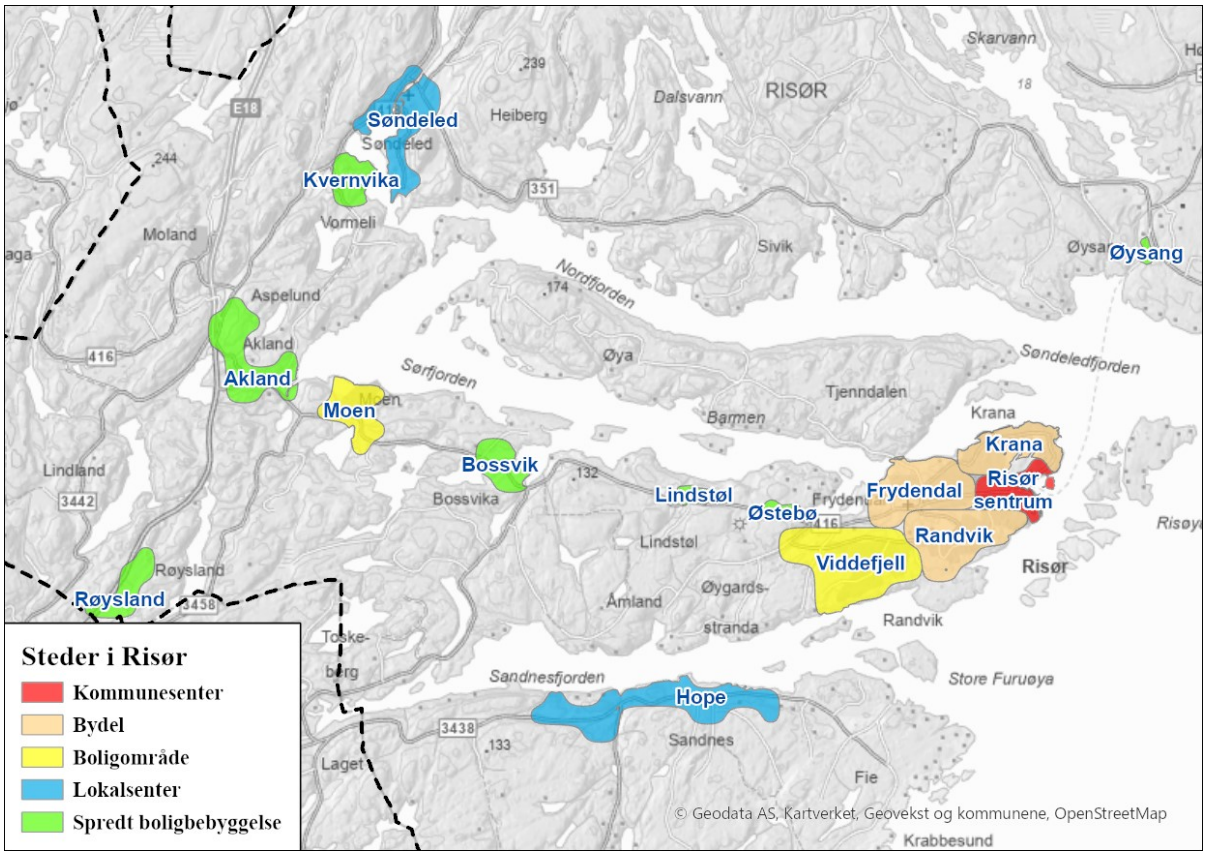
2. **Ny boligbebyggelse og fortetting skal lokaliseres etter følgende prinsipper:**
   - Minimum 90 % av nye boliger skal bygges innenfor områdene nevnt i punktene under og illustrert i vedlagt kart.
     - Risør sentrum med randsoner. Dette innebærer områder med gang/sykkelavstand til skolen og daglige 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, Røed, Akland og Øysang.
   - Øvrig boligbebyggelse kan finne sted innen etablerte områder med spredt boligbebyggelse og boligbebyggelse relatert til gårdsbruk.
   - Boliger spesielt tilrettelagt for eldre og personer med omsorgsbehov skal primært lokaliseres nær helsetjenester og andre viktige sentrumsfunksjoner.

3. **Ved nye utbygginger skal det tas særlig hensyn til:**
   - 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. **Lokalisering av næringsvirksomhet skal skje etter følgende prinsipper:**
   - Hovedprinsippet er å fortette, samlokalisere og transformere i eksisterende næringsareal, der dette formålstjenlig.
   - Bedrifter med mange ansatte og/ eller besøkende, eksempelvis kontorbedrifter, forretnings- og servicevirksomhet, skal plasseres der det er høy tilgjengelighet med gange- og sykkelavstand, eller kollektiv som Risør sentrum med randsoner, eller innenfor lokalsentrene Søndeled og Hope.
   - Bedrifter med høy transportavhengighet skal plasseres der det er god tilgjengelighet med bil, og for varetransport, som Moland industriområde, Hestemyr og eventuelle nye næringsområder knyttet til ny E-18 og nytt Risørkryss.
   - Østebø er definert som område for handel jfr. Regional plan for senterstruktur og handel.

5. **Planlegging og utbygging av nye infrastrukturtiltak skal skje etter følgende prinsipper:**
   - Bedre tilgjengelighet og kollektivmuligheter for Risør som en del av et større bo- og arbeidsmarked med ny E-18 og fv. 416.
   - Bedre tilgjengelighet og kollektivmuligheter mellom lokalsentrene og Risør sentrum.
   - Sikre trygg ferdsel og framkommelighet for gående og syklende.

6. **Kart som viser hvor ny boligbygging fortrinnsvis skal foregå:**



Avgrensningen av stedene er ikke absolutte, men antyder en naturlig utstrekning av boligområdene.

2.3 Medvirkning

Innbyggere, næringsaktører, interesseorganisasjoner, grunneiere og statlige og regionale myndigheter har gitt innspill i ulike faser av planarbeidet. Det er også kommet mange innspill til ny arealbruk. Innspillene har bidratt til konkrete plangrep (direkte påvirkning) og til økt kunnskap for analyse- og utredningsarbeidet (indirekte påvirkning).

Kommunen mottok de første innspillene til planarbeidet under høringen av planprogrammet til kommuneplanens arealdel, høsten 2024. Dialog og medvirkningsaktiviteter har pågått parallelt med utredning og utarbeidelse av planen. Det kom inn rundt 100 innspill til førstegangshøring av kommuneplanen, som alle er vurdert i eget vedlegg. Flere av innspillene har medført endringer i plankart, bestemmelser og planbeskrivelsen.

Barn og unges stemme er særlig viktig i en langsiktig plan som kommuneplanen. I arbeidet med både samfunnsdelen og arealdelen har ungdomsrådet vært involvert i arbeidet gjennom medvirkningsopplegg og orienteringer om arbeidet.

Oversikt over medvirkningsfaser

Planprogram	Utredning og analyser	Planforslag
• Høring • Innspill om arealendringer • Åpne informasjons- og høringsmøter	• Befaringer • Dialog med forslagsstillere • Orienteringer og dialogmøte i politiske utvalg og i politiske råd • Møte i planforum med regionale myndigheter	• Offentlig ettersyn og høring • Orientering og dialogmøte i de politiske rådene • Åpne høringsmøter

3. Beskrivelse av planen

3.1 Sammenheng mellom plankart med arealformål, hensynssoner og bestemmelser

Plan- og bygningsloven gjør det mulig å fastlegge, sikre og framstille ulike hensyn og interesser på flere måter i kommuneplanens arealdel. Dette gjøres ved hjelp av arealformål, hensynssoner, generelle planbestemmelser, bestemmelser til arealformål, bestemmelser og retningslinjer til hensynssoner og ved bruk av kartsymboler.

Arealformålene angir med rettslig virkning hva arealet kan brukes og ikke brukes til. Arealformålet skal vises på kart. Plankartet med arealformål, hensynssoner og tilhørende bestemmelser er juridisk bindende.

Bestemmelsene kan gjelde hele eller deler av kommunen, eller for konkrete arealformål. Bestemmelsene oppgir hvilke vilkår et tiltak må oppfylle for å kunne gjennomføres.

Hensynssonene er en del av det juridisk bindende plankartet. Hensynssonene angir hvilke spesielle hensyn som skal ivaretas når arealbruken som framgår av plankartet skal gjennomføres. Hensynssonene vises på plankartet som en skravur, og kan gå over flere arealformål. Det er satt bestemmelser og retningslinjer til hensynssonene som stiller vilkår for gjennomføring av tiltak.

3.2 Arealformål

Boligbebyggelse

I områder avsatt til eksisterende boligbebyggelse, skal eksisterende arealbruk videreføres. Hovedformålet bolig inneholder også arealer til lek, opphold, grønnstruktur og infrastruktur. Områder satt av til framtidig boligbebyggelse kan utvikles i tråd med målsettinger og føringer i kommuneplanen, områdene har krav om reguleringsplan.

Fritidsbebyggelse

I områder avsatt til eksisterende fritidsbebyggelse, skal eksisterende arealbruk videreføres. Områder satt av til framtidig fritidsbebyggelse kan utvikles i tråd med målsettinger og føringer i kommuneplanen, områdene har krav om reguleringsplan.

Sentrumsformål

Risør sentrum og Søndeled sentrum er avsatt til eksisterende sentrumsformål med plankrav. Innen sentrumsformålene kan det være funksjonsblandinger, det skal legges til rette for boligbebyggelse, omsorgsboliger, tilrettelagte boliger, næring, handel og offentlige tjenester med mere. Det kan være sambruk og flerbruk av arealer innendørs og utendørs.

Næringsbebyggelse

Næringsarealer er vist som næringsformål, inngår i sentrumsformål eller er lagt inn som kombinert bebyggelse og anleggsformål. I tillegg er forretninger, fritids- og turistformål, råstoffutvinning, akvakultur og solkraftanlegg angitt som egne formål. I arealdelen er det avsatt ca ~~1 280~~ 1250 dekar til ulike næringsformål, i tillegg til næringsarealene som inngår i sentrumsformål og i kombinerte formål, med plankrav.

Næringsareal i tilknytning nytt kryss ved E18 i Øylandsdal skal reguleres sammen med reguleringsplan for ny E8 Tvedestrand – Risør og tilpasses denne.

LNF-områder - landbruks-, natur- og friluftsformål

Områdene med arealformålet landbruks-, natur- og friluftsformål (LNF) utgjør den største delen av kommunens areal og omfatter mange ulike former for bruk.

Nødvendige tiltak for landbruk og øvrig næringsvirksomhet basert på gårders ressursgrunnlag er tillatt i disse områdene. Bestemmelsene gir imidlertid føringer om at landbruksbebyggelse ikke skal plasseres på dyrket mark der det er aktuelle alternative lokaliseringsmuligheter. Landbruksbebyggelsen skal heller ikke være i konflikt med hensyn til landskapsvern, naturvern, kulturvern eller friluftsinteresser. I 100-metersbeltet er det unntak fra byggeforbudet for nødvendige driftsbygninger der det ikke er andre lokaliseringsalternativer på eiendommen. Utøvelse av stedbunden næring (jord- og skogbruk), tilrettelegging for friluftsliv og ivaretagelse av natur håndteres etter eget lovverk, som jordloven, skogbruksloven, naturmangfoldloven, friluftsloven og kulturminneloven.

LNF-spredt bebyggelse

I framtidige områder for spredt bebyggelse tillates ny fritids- eller boligbebyggelse, i tråd med antallsbegrensningene i bestemmelsene. Det er ikke krav til reguleringsplan for LNF-spredt bebyggelse.

Bestemmelsene presiserer antall boenheter, utnyttelsesgrad og lokaliseringskriterier som ivaretar hensynet til landskap, naturvern, kulturvern og friluftsinteresser. I tillegg gjelder lokaliseringskriterier og krav som følger av øvrige bestemmelser. Målsettingen er at områdene avsatt til LNF-spredt boligbebyggelse skal være med å styrke dagens bygder ved å legge til rette for vekst og utvikling i hele kommunen.

Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

Kommunens sjøarealer, elver, innsjøer og tjern har i hovedsak hovedformålet bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone. Dette er flerbruksområder der hensynene til ferdsel, farleder, fiske og natur- og friluftsinteresser skal ivaretas. Der det er enkelte hensyn som skal veie tyngst er disse vist med egne hensynssoner i plankartet med tilhørende bestemmelser.

Øvrige formål i sjøen er småbåthavner, akvakultur og fiske.

Andre formål

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur: Veistruktur er vist med linjesymbol samferdsel. Fremtidige veiføringer for overordnet veistruktur er vist med framtidig linjesymbol samferdsel (rød linje).

Offentlig og privat tjenesteyting omfatter skoler, barnehager, helsetjenester, omsorgsboliger mm.

Grav- og urnelund har eget formål.

Grønnstruktur

I “Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027", s. 17, forventes det at “Det settes av tilstrekkelige arealer av god kvalitet til grøntstruktur, uterom og møteplasser som stimulerer til fysisk aktivitet, naturopplevelse og sosialt fellesskap, samtidig som byer og tettsteder utvikles gjennom fortetting og transformasjon. På s. 29 står det at bl.a. overordnet grøntstruktur skal kartlegges og sikres i planleggingen, og på s. 33 trekkes viktigheten av å bevare naturområder fram som et ledd i å tilpasse samfunnet til klimaendringene.

Dagens situasjon

Formålet grønnstruktur benyttes i hovedsak i sentrumsnære områder, dvs. på Risørhalvøya fra Trondalen i vest til byen i øst, men også noen steder på Hope/Sandnes og Moen. Detaljeringen som nå foreslås gjelder Risørhalvøya.

Gjeldende kommuneplan viser grøntstruktur på noen større arealer som Urheia, Storevarden, kysten mellom Flisvika og Randvik, større arealer mellom boliger i Mesanen/Randheia, øst for Ørneveien, nord for Oterlia og et større areal vest for skolene som strekker seg mot Frivollveien og Trondalen i vest. Nord på halvøya er det satt av arealer til grønnstruktur mellom Sundsveien og Hellerkilen og på Sagjordet (badeplass).

Øvrige boligarealer inkluderer i dag også grøntområder.

Mål og behov

I perioden siden forrige kommuneplan ble godkjent (2019) har det blitt fremmet flere saker som gjelder kjøp av kommunalt areal avsatt til «byggeområde - bolig». Hensikten har vært fortetting med boliger. Dette har satt ønsket om bevaring av grøntområder i fokus og formannskapet har i tre konkrete saker vedtatt å bevare tomter til grøntstruktur og forutsatt at de reguleres inn i kommende kommuneplan. Kommunedirektøren har derfor vurdert hele Risørhalvøya med tanke på bevaring av flere grøntområder. Noen arealer er i tillegg konsekvensutredet og foreslått tatt ut gjennom planvask.

Målet med å synliggjøre grøntstruktur i tettstedsarealet er å ta vare på områder som er viktige for friluftsliv og rekreasjon samt å sikre tilstrekkelige korridorer og områder for dyr, fugler og planter. Sistnevnte vil også være et viktig tema i kommunedelplanen for Naturmangfold. Det vil allikevel gjenstå mindre områder som ligger innenfor formålet «byggeområde – bolig» fordi kommuneplanen ikke er like detaljert som en reguleringsplan, noe som fortsatt gir rom for å søke om tilleggstomter. Mange av byggeområdene har dessuten en godkjent reguleringsplan som inkluderer grønne

områder som ikke vises på kommuneplanen. I disse tilfellene har reguleringsplanen rettsvirkning foran kommuneplanen.

Konsekvenser av forslaget
Hovedmålet med endringene er å sikre større og mer sammenhengende grøntarealer innenfor det tettest bebygde området i kommunen og at endringene vil tydeliggjøre ønsket arealbruk.

Konsekvensen av endringene er at større grøntarealer bevares til beste for friluftsliv, folkehelse, flora og fauna. Endringene motvirker i tillegg utbygging og negativ påvirkning på klimaet som følge av utslipp, se også dokument for planvask og konsekvensutredning av noen av områdene.

Det er også en konsekvens at det vil bli mindre rom for tilleggstomter og nye boligtomter. Det vil sikre grøntarealer for dem som allerede bor i områdene og som verdsetter nettopp disse kvalitetene.

En annen konsekvens er at økning i antall boenheter på Risørhalvøya istedenfor bør gjøres gjennom å utvikle de allerede bebygde arealene.

3.3 Generelle bestemmelser
Dette kapittelet gir en oversikt over bestemmelsene som gjelder for kommuneplanen, og det er kun enkelte av bestemmelsene som er beskrevet her. For å få en full oversikt må en lese vedlegget til kommuneplanen «Planbestemmelser».

De generelle bestemmelsene gjelder for alle arealformålene i planen.

Plankrav
Plankravet viser hvilke tiltak som krever reguleringsplan. Unntak fra plankravet for nærmere angitte tiltak, herunder fradeling av en enkelttomt til bolig i uregulerte områder, skal bidra til å forenkle saksbehandlingen i enkle saker der reguleringsplan ikke er avgjørende for å finne gode løsninger. For å sikre kvalitet i slike saker, er det gitt bestemmelser om blant annet tomtestørrelse, boligstørrelse, stedstilpasning av boligen og uteoppholdsarealer.

Unntaket fra plankravet gjelder ikke i sentrumsområder eller innenfor faresoner.

Forhold som skal avklares og belyses i reguleringsplan
Hva en reguleringsplan må inneholde og utrede er styrt gjennom flere ulike regelverk og veiledere. For eksempel ivaretar byggteknisk forskrift krav til universell utforming og tilgjengelighet. I kommunens generelle bestemmelser presiseres det og gis ytterligere føringer for hva som skal belyses og avklares i reguleringsplaner.

Dersom det fremmes et planinitiativ som ikke bygger opp under ønsket utvikling i henhold til kommuneplanen eller kommunens prioriterte etablering av teknisk og sosial infrastruktur, kan kommunen avvise planinitiativet.

Aktuelle rekkefølgekrav innarbeides ved regulering. Rekkefølgekrav sikrer at nødvendig infrastruktur og andre tiltak gjennomføres før et område eller bebyggelse igangsettes. I praksis vil utbyggingsavtalen legge til rette for at tiltakene er på plass før et område tas i bruk.

De generelle bestemmelsene ivaretar krav til uteareal for opphold og lek, parkering, skilt og reklame, miljøkvaliteter og bevaring og tekniske løsninger i utbyggingsområder.

I tillegg stilles det krav om at forutsetninger og vilkår i konsekvensutredningene som er gjennomført skal følges opp gjennom reguleringsarbeidet og videre tillatelser.

Byggegrense i 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag.
Etter plan- og bygningsloven § 1-8 er det et generelt byggeforbud i 100-metersbeltet langs sjø. Forbudet gjelder ikke der det er fastsatt annen byggegrense i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan, eller det er gitt unntaksbestemmelser.

I kommuneplanen er det fastsatt avvikende byggegrense mot sjø langs deler av strandsonen i bebygde områder på Risørhalvøya, Søndeled og Hope. Formålet med denne avvikende byggegrensen er å forenkle byggesaksbehandlingen og redusere antall dispensasjoner i deler av 100-metersbeltet hvor det ikke er konflikter med hensyn til vern av strandsonen.

I områdene uten byggegrense gjelder de generelle bestemmelsene for 100-metersbeltet. Det er gitt egne bestemmelser om byggegrenser langs vassdrag.

3.4 Forholdet til eldre regulerings- og bebyggelsesplaner

Eldre flate-, regulerings- og bebyggelsesplaner gjelder så lenge de ikke er i motstrid med kommuneplanen. Planer vedtatt f.o.m. 01.01.2016 gjelder uansett foran kommuneplanen. I bestemmelsene er det i tillegg listet opp tre andre planer som skal ha rettsvirkning foran kommuneplanen.

Når det kommer konkrete byggesøknader knyttet til reguleringsplaner nyere enn 01.01.2016, gjøres det en vurdering som sikrer at eventuelle nye kartlegginger og aktsomhetsområder knyttet til naturfare fanges opp. Kravene til sikkerhet etter plan- og bygningsloven §28-1 og TEK17 gjelder uavhengig av planstatus. Den som søker, vil da få krav om å dokumentere at tiltaket er i henhold til sikkerhetskravene i TEK17. I tillegg ligger de ulike faresonene inne i kommuneplankartet med tilhørende bestemmelser som sikrer dette hensynet.

3.5 Hensynssoner, faresoner og båndleggingssoner

Hensynssoner er merket med skravur i plankartet og viser hensyn og restriksjoner som har betydning for bruken av areal. Det er satt bestemmelser og retningslinjer til hensynssonene som stiller vilkår for gjennomføring av tiltak.

Type	Tema	Beskrivelse
Sikringssone	Drikkevann H110	Sikringssonen gjelder innenfor nedbørsfeltet til Auslandsvann.
	Jernbane H190 ~~H130~~	Ikke tillatt å oppføre bygninger eller anlegg innenfor sikringssonen.
Faresone	Ras og skred H310	Det kan ikke iverksettes tiltak uten at risiko og sårbarhet er dokumentert, og evt. avbøtende tiltak er iverksatt.
	Flom H320	Det kan ikke iverksettes tiltak uten at risiko og sårbarhet er dokumentert, og evt. avbøtende tiltak er iverksatt.
	~~Skytebane H210 og H220~~	~~Det kan ikke iverksettes tiltak innenfor faresonen.~~
Hensynssone	Skytebane H210 og H220	Det kan ikke tillates støyfølsom bebyggelse med mindre det foreligger avbøtende tiltak.
	Særlig infrastruktur H430	Utbygging i hensynssonen kan ikke finne sted før beskrevne infrastrukturtiltak er gjennomført.
	Landbruk H510	Innenfor hensynssonen bør det ikke tillates arealbruk eller bygningstiltak som kan medføre omdisponering av dyrka mark eller begrense ordinær landbruksvirksomhet. Dyrka mark bør sikres gjennom reguleringsplaner i området.
	Friluftsliv H530	Innenfor hensynssonen bør det ikke tillates tiltak som kan hindre allmennhetens tilgang til og bruk av området. Atkomst til sjø/vassdrag, sammenhengende stier o.l. bør sikres gjennom reguleringsplaner i området.
	~~Naturmiljø H560~~	~~Innenfor hensynssonen bør det gjennomføres en kartlegging av naturtyper som bør sikres gjennom reguleringsplaner i området. Det bør ikke tillates tiltak som er til skade for naturtypen.~~
	Kulturmiljø H570	Hensynet til kulturmiljøene og de antikvariske verdier skal være førende for arealbruken, og for bygge- og anleggstiltak. ~~Søknader om tiltak som vil kunne få konsekvenser for kulturmiljø og antikvariske verdier skal sendes til uttalelse til regionale myndigheter.~~
Båndleggingssone	I påvente av vedtak om reguleringsplan H710	Arealet er båndlagt for utarbeidelse av reguleringsplan for ny E18. Det er ikke tillatt med tiltak som kan være til hinder for planlegging og utbygging av ny E18 eller tilhørende anlegg samt arealer til anleggsgjennomføring. ~~Nye Veier AS skal~~

		~~gis anledning til å uttale seg før det gis tillatelse til tiltak innenfor området.~~
	Naturvern H720	Sonene viser områder båndlagt etter annet lovverk enn plan- og bygningsloven
	Kulturminner H730	Sonene viser områder båndlagt med hjemmel i kulturminneloven. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på de(t) automatisk fredete kulturminne(ne) er ikke tillatt med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven.
	Høyspentledning H740 ~~H370~~	Sonen viser område båndlagt etter energiloven. Høyspent – Innenfor sonen ~~H370~~ er det ikke tillatt med ny bebyggelse og alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.
	Krav om felles planlegging H810	Innenfor området er det krav om felles reguleringsplan.

4. Areal- og klimaregnskap, samlet konsekvensutredning og samlet risiko- og sårbarhetsanalyse

4.1 Oversikt over arealendringer

Det er endret arealformål for 82 områder i kommuneplanen. Dette er både områder som er lagt inn som nye utbyggingsformål, byggeområder som tas ut av planen og områder som tas delvis ut eller endres. Arealformål i plankartet er justert og endret slik at det samsvarer med dagens arealbruk og vedtatte og pågående reguleringsplaner, og feil i plankartet er rettet opp.

Nye utbyggingsområder i arealdelen

Det kom inn 57 arealinnspill ved varsel om oppstart av kommuneplanens arealdel. Det kom inn seks nye arealinnspill til førstegangs høring, i tillegg til 79 innspill til høringsutkastet. I tillegg har kommunen selv to arealinnspill, kyststi og beredskapsvei, samt arealinnspill i tilknytning til mulighetsstudien på Akland og ny E18 med nytt kryss i Øylandsdal.

Arealispillene gjaldt både forslag til nye utbyggingsområder og forslag om å endre eksisterende utbyggingsområder til grønnstruktur eller LNF.

Fem av arealinnspillene ble silt bort i en grovsiling gjennom vedtak i kommunestyrets møte 19.12.2024 (sak 24/130). Grovsilingen ble gjort med bakgrunn i den overordnede arealstrategien.

Alle arealinnspillene som gjelder nye utbyggingsområder er konsekvensutredet, se vedlegg «Konsekvensutredninger av arealinnspill». Med bakgrunn i konsekvensutredningene anbefaler kommunedirektøren at det tas inn 18 nye utbyggingsområder i kommuneplanens arealdel.

~~Etter kommunestyrets vedtak 26.02.26 ble det tatt inn 15 nye områder for bebyggelse og tatt ut fire områder med fritidsbebyggelse.~~

Antall*	Type område	Gnr/bnr	Beskrivelse
~~13~~	Bolig	1/1	Gloppe, 4 boliger
8		16/1	Pettersmyr, 1 leilighetsbygg
		15/1	Granitten, 1 bolig
		12/1	Østebø, ~~Ca 50~~ leilighetsbygg og småhus
		45/11	Rundsag, 1 bolig
		~~6/20~~	~~Åkvågveien 492, 7 boliger~~
		16/1219 m.fl.	Krana, kombinert bolig og næring 250-300 boliger
		16/1254	Kranveien 62A, kombinert bolig/næring, 1 bygg
		~~38/17~~	~~Storåsen, Moen, ca 40 boliger~~
		~~52/5~~	~~Hasåsen, Søndeled, 50-100 terrasseleiligheter~~
		~~52/8~~	~~Lille Vadstø, boliger 28 mål~~
		~~52/27~~	~~Digernesodden, 2 boliger~~
		~~25/2~~	~~Grudalen, 1 bolig~~
		56/70, 56/129	«Sørlandsporten» kombinert næring/bolig
~~6~~	Fritidsbolig	1/9	Båtsvikdalen, Gloppe, 4 fritidsboliger

5		42/1 42/1 12/12 og 121 11/8 ~~22/5~~	Lagveien 371, 1 fritidsbolig Øyveien 371, 7 fritidsboliger Østebøneset, 32 fritidsboliger Kvernsmyr, 1 fritidsbolig ~~Sandvika v Husåsveien, 6 nye fritidsboliger~~
~~5~~ 2	Småbåthavn	52/2 ~~12/12 og 121~~ ~~6/20~~ 16/1219 m.fl. ~~38/17~~	Hasåsveien, 25 plasser ~~Østebøneset, 32 nye plasser~~ ~~Åkvågveien 492, ca 7 plasser~~ Krana, 250-300 nye båtplasser ~~Moen, ca 40 nye plasser~~
~~6~~ 4	Næring	4/331 12/1 ~~5/48~~ 9/25 ~~22/43~~ ~~48/9~~ 56/4 m.fl	Trollbergvikveien, lagerformål Østebø, kombinert formål ~~Sørlandet camping, campingvirksomhet i høysesong~~ Åkvågveien 953, 5 små utleiehytter ~~Husåsveien 180 – seminarvirksomhet~~ ~~Dalsvann, 3 små utleiehytter~~ Øylandsdal, næring, serviceanlegg v E18 kryss
1	Solcelleanlegg	45/12	Ramskjær, 62,5 da
1	Kyststi	15/ og 16/1	Flisvika-Randvik
1	Beredskapsvei	9/1, 2, 7, 29, 30	Kvernsmyrveien-Fjebuveien

*Noen av utbyggingsområdene inneholder flere formål, f.eks fritidsbolig og småbåthavn. Det totale antallet er derfor høyere enn antall arealinnspill som beskrevet over.

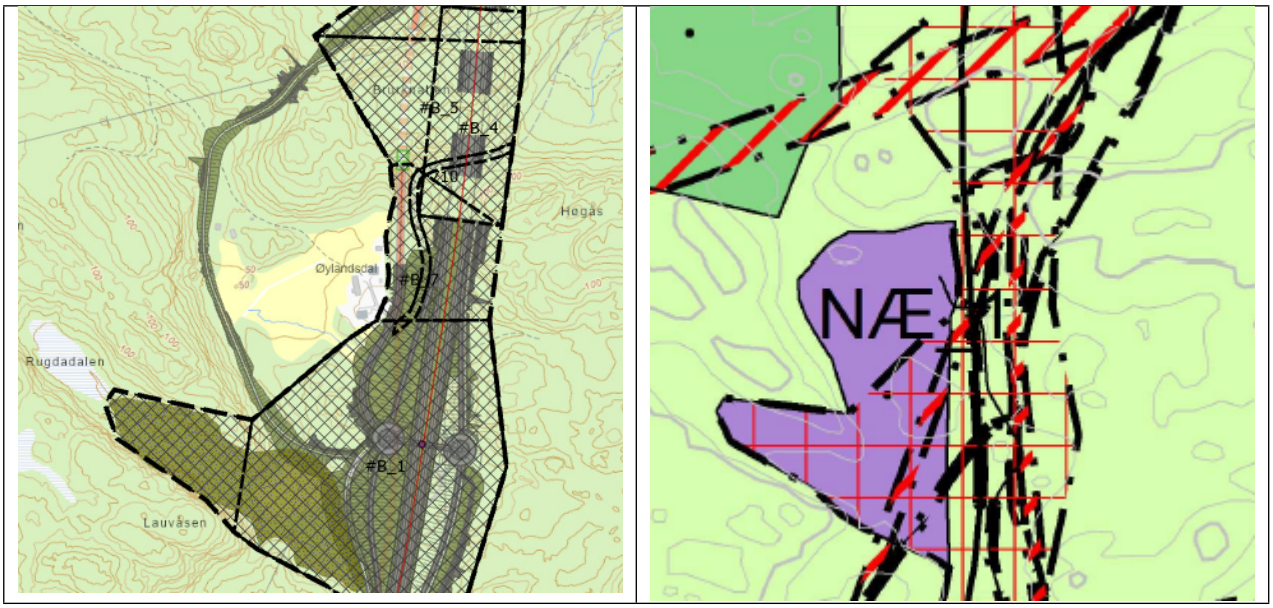
Kommunedelplan for ny E18 og utvikling av Aklands-området

Kommunedelplan for E18 Tvedestrand – Risør ble vedtatt av kommunestyret i Risør 18.06.2026. Kommunedelplanen ligger i kommuneplanens arealdel som en båndleggingssone H710 i påvente av vedtak om reguleringsplan. Kommunedelplanen for E18 virker foran kommuneplanens arealdel ved motstrid.

I forbindelse med arbeidet med ny E18 og kommuneplanens arealdel har Risør kommune fått utarbeidet en mulighetsstudie for Akland-området. Denne er brukt som et grunnlag for å vurdere utvikling på Akland-området og eventuell ny arealbruk, blant annet i forbindelse med nytt E18 kryss ved Øylandsdal.

I kommuneplankartet foreslås det å åpne for fortetting med boliger og/eller næring vis a vis Sørlandsporten kafeteria, og området avsettes til kombinert formål.

Kommunedelplanen for E18 legger opp til område for serviceanlegg, parkering og kollektivtrafikkanlegg sør for Øylandsdalen og med fylling inn Rugdadalen. Se kartutsnitt under. Risør kommune mener det vil være mer formålstjenlig å sette av areal til serviceanlegg, parkering, kollektiv og næring i Øylandsdal. Ved å bruke overskuddsmasser til å planere ut dette området, vil man kanskje unngå en stor fylling ut i Rugdadalen. I Øylandsdal er det landbruksjord, og det er satt bestemmelser om at det skal sikres forsvarlig gjenbruk av jordsmonnet til matproduksjon. Jorda vil bli liggende vanskelig tilgjengelig, omringet av E18 og gang- og sykkelsti, og veianleggene gjør drenering av jorda vanskelig. Området i Øylandsdal (NÆ_1) skal reguleres sammen med reguleringsplanen for E18 Tvedestrand – Risør.



Kartutsnitt fra detaljert kart over eksempellinje for fremtidig E18 og utsnitt fra kommuneplankartet som viser næringsområdet NÆ_1 i Øylandsdal.

Det legges det til rette for grønnstruktur i området sør for Aklandstjenn. Her kan det legges til rette for turstier og aktivitetsområder i forbindelse med bussholdeplass og servicestasjon. I tillegg settes det av område for grønnstruktur nord for Aklandstjenn. Her ligger dagens badeplass, og kommuneplanen legger til rette for at badeplassen med turområde rundt kan videreutvikles i forbindelse med utbygging av ny E18.

~~Mulighetsstudie for Aklandsområdet~~

~~Parallelt med arbeidet med kommuneplanens arealdel, har Risør kommune igangsatt en mulighetsstudie for utvikling av området rundt Akland. Eventuell ny arealbruk som foreslås gjennom denne mulighetsstudien vil vurderes tatt inn i kommuneplanens arealdel før denne skal vedtas. Som følge av dette legges det opp til at kommuneplanen skal sendes på ny 2.gangs høring før kommuneplanen kan vedtas.~~

~~Mulighetsstudien utføres av konsulent våren 2026, og følgende tema skal vurderes i mulighetsstudien:~~

- ~~Boligområder og boligformer – nye og fortetting, med målgrupper og konsekvenser~~
- ~~Næringsområder, industri og/eller handel – nye og fortetting~~
- ~~Offentlig og privat tjenesteyting – nye~~
- ~~Infrastruktur~~
- ~~Arealutviklingen må sees i sammenheng med fremtidig E18, og bruke konsekvensutredningene herfra i vurderingene~~
- ~~Arealutviklingen må vurderes opp mot natur- og klimahensyn og jordvern~~

- ~~Arealutviklingen må vurderes opp mot hensyn til areal og transportplanlegging, barn og unges interesser og utvikling av senterstruktur, handel og øvrig næringsutvikling~~
- ~~Vurdering av effekt på Risør sentrum~~
- ~~Behovsvurdering, sett i forhold til annen utvikling i Risør (og omegn)~~

Planvask av byggeområder i tidligere gjeldende kommuneplan

I «Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027» står det i pkt. 47, s. 29, at *«Ved revidering av kommuneplanens arealdel, vurderer kommunen om tidligere godkjent arealbruk skal endres av hensyn til klima, naturmangfold, kulturmiljø, jordvern, reindrift, klimatilpasning, samfunnssikkerhet og et hensiktsmessig utbyggingsmønster.»* Denne ordlyden er gjentatt i kommunens vedtatte arealstrategier. Som et tillegg ble det også vedtatt følgende: *«Dette gjelder områder hvor det ikke er meldt oppstart av reguleringsplan og som ennå ikke er bygget.»* Kommunedirektøren har i tillegg vurdert hensyn til landskap og friluftsliv i konsekvensutredningene og disse fungerer som støtteparametere. Videre står det i de nasjonale forventningenes pkt. 69, s. 34: *«Ved revidering av kommuneplanens arealdel vurderes det om arealer som tidligere har vært avsatt til formål som innebærer omdisponering av dyrka jord, skal tilbakeføres til landbruks-, natur-, friluft- og reindriftsformål.»*

Basert på de nasjonale forventningene og de vedtatte arealstrategiene, har kommunedirektøren konsekvensutredet ~~60~~ 65 utbyggingsområder fra tidligere gjeldende kommuneplan for å vurdere om de fortsatt skal ligge inne som utbyggingsområder i ny kommuneplan. Områdene gjelder areal avsatt til disse formålene:

Antall områder	Type område
~~18~~ 19	Fritidsbolig
~~6~~ 8	LNF spredt bolig
5	LNF spredt fritidsbolig
20	Bolig
1	Kombinert bolig/fritidsbolig
4 5	Småbåthavn
7	Næring (5 akvakultur)

I tillegg er tettstedsbebyggelsen på Risørhalvøya gjennomgått med tanke på grønnstruktur, se kap. 3 om arealformål ovenfor.

Etter førstegangs høring kom det inn 18 innspill til 14 av de 45 områdene som ble foreslått vasket ut i høringen. Av disse ble ett område tatt inn igjen i sin helhet (gnr/bnr 2/15 Stormyrheia), og deler av 40/3 Svaheia. 4/29 Neset og 39/10 Bosvik ble justert og tatt inn som LNF-spredt byggeområder. I tillegg ble det rettet opp feil i konsekvensutredning og plankartet for 27/16 Bommyr og 2/16 og 2/58 Vestre Nipesund.

I tillegg er 12 nye områder tatt med i planvask etter førstegangshøring, to på grunn av innsigelse fra Statsforvalteren, syv på grunn av innsigelse fra NVE, en etter innspill til førstegangs høring og to som var utelatt ved en feil i første høring.

~~Kommunedirektøren foreslår å ta ut 45 utbyggingsområder i sin helhet, avsatt til bebyggelsesformål. Videre foreslås det å tas ut 13 områder delvis og å beholde 13 områder.~~ Merk at tallene varierer litt fra forrige tabell fordi noen områder er delt opp etter formål.

Type areal	Ta ut helt	Ta ut delvis	Beholde	*Antall*
Fritidsboliger	13	5	~~0~~ 1	*~~18~~ 19*
Boliger	13	~~3~~ 5	9	*~~25~~ 27*
LNF spredt fritid	~~3~~ 6	~~0~~ 1	1	*~~4~~ 8*
LNF spredt bolig	~~2~~ 3	~~1~~ 4	2	*~~5~~ 9*
LNF spredt næring		1		*1*
Næring	6	3	2	*11*
Småbåthavner	5	~~0~~ 1	1	*~~6~~ 7*
Fritids/turistformål	1	1	0	*2*
Annet	2	0	0	*2*
Antall	***~~45~~ 49***	***~~13~~ 21***	***~~15~~ 16***	***~~73~~ 86***

Kommunen som planmyndighet har utstrakt myndighet til å ta ut tidligere byggeområder fra kommuneplanens arealdel basert på hvilke arealbehov kommunen har til enhver tid, sett i sammenheng med nye arealstrategier og ny kunnskap. Kriteriene for å «vaske ut» områder kommer fram av de nasjonale føringene.

Kommunal og distriktsdepartementet har spesifisert kommunen sin anledning til å ta ut tidligere byggeområder i sin veiledning om revisjon av kommunale arealplaner: «*Kommunen kan også som hovedregel endre arealdisponeringen i et område, f.eks. fra byggeområde til landbruksområde, uten erstatning for reguleringen. Spørsmål om erstatning vil ordinært først oppstå i forbindelse med ev. grunnerverv for gjennomføringen av en plan. Det gis normalt heller ikke erstatning for den vinning noen kunne ha ved å kunne få endre arealdisponeringen til et annet formål.*»

Som arealregnskapet i kapittel 4.2 viser, gir det en effekt med tanke på klimaregnskapet å ta ut byggeområder, men da i form av utslipp som ikke blir realisert.

Følgende områder tas ut av planen:

Type område	Gnr/Bnr
~~Fritidsbolig~~	~~2/15~~
Fritidsbolig	3/3
LNF spredt næring/fritid	3/20
LNF spredt bolig	4/28
LNF spredt fritidsbolig	4/81
Bolig og småbåthavn	4/21, 4/22
Småbåthavn	5/167
Bolig	5/13, 5/14, 6/20, 6/43, 6/44

Næring og småbåthavn	14/14
Bolig	14/27, 14/176, 14/177
Grav- og urnelund	14/10
Bolig	15/1
Bolig	14/7
Annet landbruksområde, hestesport	14/20, 14/178, 14/439, 14/462
Bolig	14/31
Bolig	14/13
Bolig	12/1 Vest
Bolig	12/2, 11/55
LNF spredt bolig	11/35
Råstoffutvinning	39/10
LNF spredt bolig	39/4
~~Fritidsbolig og bolig~~	~~40/3~~
Bolig	40/1
Fritidsbolig	40/8
Bolig	53/5
Bolig	53/64
Bolig	53/1, 53/15
Fritidsbolig	45/9/4, 45/3, 600/350
Fritidsbolig	45/1
LNF spredt fritidsbolig	46/32
LNF spredt fritidsbolig	20/7
Fritidsbolig	23/2
LNF spredt fritidsbolig	24/14
Fritidsbolig	26/22
LNF spredt fritid	27/6
Bolig og fritidsbolig	27/1
Akvakultur	Finnøya
Akvakultur	Ramskjær
Akvakultur	Øystrand - Moensskåt

Følgende områder endres eller tas delvis ut:

Type område	**Gnr/Bnr**
Fritidsbolig	2/27, 2/58, 2/78
LNF spredt bolig	4/29
Småbåthavn	4/73
LNF spredt bolig	5/5
LNF spredt bolig	5/122
Bolig	14/161
Fritids- og turistformål	39/10
Bolig	38/9
Næring	58/28, 58/50, 58/90
Næring	46/59, 46/29, 46/105, 46/97, 46/18, 46/136, 46/221
Bolig og fritidsbolig	24/7

Kombinert formål bolig og fritidsbolig	25/8
LNF spredt fritid	21/15
Fritidsbolig	25/131
Bolig, næring, privat eller offentlig tjenesteyting, idrettsanlegg	25/56, 25/194. 26/9
Bolig og fritidsbolig	26/2, 26/9
LNF spredt fritid og spredt næring	26/10
Fritidsbolig	27/16
Fritidsbolig	29/2, 29/4 og 29/7
Fritidsbolig	29/2 og 29/114
LNF spredt næring	28/2
Fritidsbolig og bolig	40/3
Akvakultur	Stombu

Endringer på grunn av grønnstruktur

- Trondalen/Frivoll – Tidligere avsatte arealer til boligformål og idrettsanlegg sør for Caspersensvei, foreslås tilbakeført til LNF-område fordi de henger naturlig sammen med store LNF-områder mot sørvest. Områdene er konsekvensutredet og inngår i dokumentet for planvask.
- Trondalen til skoleområdet – Eksisterende område sør for Caspersensvei beholdes som grøntstruktur, med unntak for nytt boligområde rett vest for Idrettshallen. Området inngår i ny reguleringsplan for Kjempesteinsmyra.
- Engholmen – Byggeområde rundt husene reduseres og erstattes med LNF-formål som for resten av øya. Hensynssone kulturmiljø beholdes som i dag.
- Grundesund/Nordgård – Eiendommene 14/10 (nord for Caspersensvei) og 14/30, er små landbrukseiendommer som får LNF-formål.
- Hasseltoppen – Parken og atkomst hit får formålet grøntstruktur framfor «byggeområde – bolig».
- Vestlandsstykket – Grøntområdene i reguleringsplanen tas inn i kommuneplanen for å sikre at formålene fortsatt har rettsvirkning, herunder sikres den gamle gangstien bak bebyggelsen på Langsand.
- Sundsglupen – Som følge av planvask foreslås 14/27 endret fra framtidig boligformål til grøntstruktur.
- Hellersskilen – Byggeområde ned til sjøen og på kollen, foreslås endret til grøntstruktur.
- Linddalsveien – To større områder foreslås endret til grøntstruktur som en ekstra sikkerhet mot framtidig utbygging.
- Løkkeveien/Konvallveien/Kranveien – Ubebygd areal mellom boligene foreslås sikret som grøntstruktur.
- Nøysomheten/Krags gate - Ubebygd areal mellom boligene og veien foreslås sikret som grøntstruktur.

- Heiveien/Krags gate (Nyvei) - Ubebygd areal mellom boligene og veien foreslås sikret som grøntstruktur.
- Boligområdene Røylen, Leideren, Klyveren, Kaltoppen, Skansen og Utkikken – Ubebygd areal mellom boligtomtene foreslås sikret til grøntstruktur.
- Boligområdene Granitten, Ørneveien, Terneveien, Svaleveien, Gåseveien, Erleveien, Måkeveien og Oterlia - Ubebygd areal mellom boligtomtene foreslås sikret til grøntstruktur.
- Tiurveien/Rugdeveien/Erleveien – Myrområde mellom boligfeltene foreslås sikret til grøntstruktur, se også dokument for planvask og konsekvensutredning av området.
- Haresvingen/Dyretråkket – Kolle og myrområde mellom boligfeltene foreslås sikret til grøntstruktur, se også dokument for planvask og konsekvensutredning av området.

4.2 Arealregnskap og klimaregnskap

Areal- og klimaregnskapet i dette kapitlet viser samlet endring av planlagt omdisponering av områder i arealdelen, sammenliknet med den tidligere gjeldende kommuneplanen. Arealregnskapet er utarbeidet av Agder fylkeskommune. ~~Arealregnskapet er utarbeidet ved å sammenstille kommuneplanens arealdel, digitale reguleringsplaner, og grunnkart for arealanalyser.~~

Arealregnskapet er utarbeidet ved å sammenstille kommuneplanens arealdel, digitale reguleringsplaner, og grunnkart for arealanalyser.

Når reguleringsplaner blir inkludert gjør det at regnskapet blir så presist som mulig i å påvise byggeområder og hva som kan regnes som faktisk byggbart (planreserven).

Planreserven består av alle deler av byggeområder som ikke er tatt i bruk, og som er store nok til å romme ny utbygging. Fortetting i allerede bebygde områder kommer i tillegg, men blir ikke belyst i arealregnskapet.

Kapitlet viser også antall dekar av ulike økosystemtyper som får endret arealformål og klimagassutslippene av arealbruksendringene.

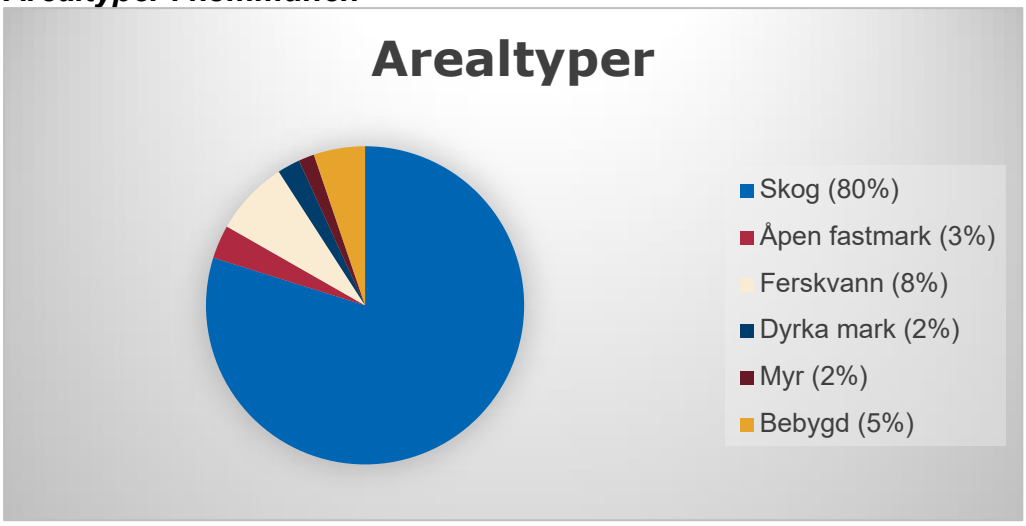
~~*Areal- og klimaregnskapet i dette kapitlet er foreløpige og basert på utkast til kommuneplankart. Det er også en feilkilde at gamle reguleringsplaner med byggeformål som ikke lenger vil være gjeldende, fremdeles regnes med i denne modellen. Tallene vil bli rettet opp før 2. gangs høring. Tallene gir imidlertid riktig oversikt over endringer i planen, og viser riktig størrelsesforhold mellom arealtyper, arealbruksendringer og klimagassutslipp.*~~

Arealtyper i kommunen

Figuren viser dagens inndeling av kommunens samlede areal, klassifisert etter arealtypene i AR5. AR5 er et detaljert nasjonalt arealressurskart der alt landareal er delt

inn etter arealtype, med vekt på produksjonsgrunnlaget for jord- og skogbruk. Datasettet er dekkende for hele kommunen og angir om arealene består av dyrka mark, skog, myr, åpen fastmark, vann eller bebygd areal.

Arealtyper i kommunen



Planreserve

Planreserven består av alle deler av byggeområder som ikke er tatt i bruk, og som er store nok til å romme ny utbygging. Fortetting i allerede bebygde områder kommer i tillegg, og blir ikke belyst i arealregnskapet. Ved utbygging i tråd med kommuneplanen er det skogsarealene som vil bli mest redusert, noe som er naturlig siden skog dekker det desidert største landarealet i kommunen. Tabellen under viser at det i kommuneplanen foreslås å endre ~~over 2 900~~ nesten 2 400 dekar fra grønne arealformål, som LNF og grønnstruktur, til byggeområder, og dette er en reduksjon på ~~ca1 400~~ nesten 2 700 dekar fra tidligere gjeldende kommuneplan. Det er lagt inn ca. ~~460~~ 200 dekar med helt nye byggeområder i kommuneplanen, og det er tatt ut et over ti ganger så stort areal. (~~1 864 dekar).~~

Planreserve (byggeområder i natur som er avsatt til bebyggelse)

Arealformål	Dekar gjeldende	Dekar forslag	Endring
1001 - Bebyggelse og anlegg	12,8	1,5	-11,3
1110 - Boligbebyggelse	1989,5	829,7	-1159,8
1120 - Fritidsbebyggelse	2369,0	870,5	-1498,6
1130 - Sentrumsformål	13,7	13,7	0,0
1150 - Forretninger	17,1	17,1	0,0
1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting	81,6	77,3	-4,3
1200 - Råstoffutvinning	83,1	61,2	-21,9
1300 - Næringsbebyggelse	257,7	261,7	4,1

1800 – Kombinert bebyggelse og anlegg	17,0	17,0	0,0
2010 - Veg	196,6	193,4	-3,2
2080 - Parkeringsanlegg	29,8	30,2	0,4
Sum	**5067,9**	**2373,3**	**-2694,6**

~~Arealformål~~	~~Gjeldende (Dekar)~~	~~Forslag (Dekar)~~	~~Endring (Dekar)~~
~~1001 - Bebyggelse og anlegg~~	~~12,5~~	~~12,5~~	~~0,0~~
~~1110 - Boligbebyggelse~~	~~1740,3~~	~~1037,6~~	~~-702,7~~
~~1120 - Fritidsbebyggelse~~	~~1815,7~~	~~881,2~~	~~-934,6~~
~~1130 - Sentrumsformål~~	~~5,9~~	~~5,9~~	~~0,0~~
~~1150 - Forretninger~~	~~16,6~~	~~16,6~~	~~0,0~~
~~1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting~~	~~77,0~~	~~70,1~~	~~-6,9~~
~~1200 - Råstoffutvinning~~	~~109,7~~	~~87,8~~	~~-21,9~~
~~1300 - Næringsvirksomhet~~	~~314,2~~	~~295,1~~	~~-19,1~~
~~1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål~~	~~27,8~~	~~33,7~~	~~5,9~~
~~2010 - Veg~~	~~196,8~~	~~196,2~~	~~-0,6~~
~~2080 - Parkeringsanlegg~~	~~30,3~~	~~26,1~~	~~-4,3~~
~~**Totalsum**~~	~~**4346,8**~~	~~**2662,8**~~	~~**-1684,1**~~
~~**Totalsum**~~	~~**4346,8**~~	~~**2942,8**~~	~~**-1404**~~

GeoNorge har fått utarbeidet et nytt nasjonalt grunnkart for arealanalyse som viser arealressurs- og arealbruksdata hvor det er lagt inn økosysteminformasjon. Dette gjør at vi kan analysere hvilke økosystemtyper som blir berørt av den planreserven som er satt av i kommuneplanen. Av analysen under kommer det fram at største delen av utbyggingen er planlagt i områder med barskog, som er en økosystemtype som er svært vanlig i Risør.

Beslag av økosystemtyper ved realisering av planreserve.

Økosystemtype	Dekar gjeldende	Dekar forslag	Endring
Barskog	3368,8	1472,6	-1896,2
Løvskog	1128,7	553,7	-575,0
Blandingsskog	211,9	119,6	-92,3
Dyrket mark	70,6	40,2	-30,4
Beitemark og eng	10,3	3,1	-7,2
Myr	26,3	15,4	-22,0
Hei og buskmark	15,8	11,3	-4,5
Kyststrender, svaberg og dyner	56,1	32,1	-23,9
Seminaturlig grasmark	3,6	1,1	-2,5

Grønne arealer	51,2	46,9	-4,3
Lite vegetert mark	97,6	53,4	-44,2
Bebygd opparbeidet areal	18,3	16,7	-1,6
Elver og bekker	1,6	1,5	-0,1
Innsjøer og tjern	3,4	2,3	-1,1
Hav	3,6	3,4	-0,2
Sum	**5067,9**	**2373,3**	**-2694,6**

~~Her er det ikke lagt inn endringer etter kommunestyrets vedtak. Endelig tabell~~

~~Økosystemtype~~	***~~Dekar gjeldende~~***	***~~Dekar forslag~~***	***~~Endring~~***
~~Løvskog (løvdominert skog)~~	~~1054,9~~	~~588,9~~	~~-466,0~~
~~Kyststrender, sanddyner og våtmarker~~	~~68,4~~	~~60,8~~	~~-7,6~~
~~Barskog~~	~~2755,0~~	~~1676,4~~	~~-1078,6~~
~~Dyrket mark (åker og jordbruksareal)~~	~~67,2~~	~~32,6~~	~~-34,7~~
~~Skog og åpent skogland~~	~~35,9~~	~~16,3~~	~~-19,6~~
~~Grasmark (eng og beite)~~	~~3,6~~	~~1,1~~	~~-2,6~~
~~Innsjøer og dammer~~	~~2,9~~	~~3,0~~	~~0,0~~
~~Marine økosystemer (havområder)~~	~~3,7~~	~~3,6~~	~~-0,2~~
~~Myr, torvmyr og sumper~~	~~19,2~~	~~16,3~~	~~-2,9~~
~~Blandingsskog~~	~~192,3~~	~~149,0~~	~~-43,3~~
~~Elver og bekker~~	~~1,5~~	~~1,4~~	~~-0,1~~
~~Kratt og hei~~	~~74,8~~	~~66,5~~	~~-8,4~~
~~Bebyggelse og andre kunstige arealer~~	~~26,7~~	~~26,6~~	~~0,0~~
~~Sparsomt vegeterte områder~~	~~40,6~~	~~20,4~~	~~-20,2~~
~~**Totalsum**~~	~~**4346,8**~~	~~**2662,8**~~	~~**-1684,1**~~

Klimaregnskap

Klimafaktorene tilsvarer de som ligger i Miljødirektoratets metodikk for beregning av klimagassutslipp av arealendringer i veileder M1941. Dette angir utslipp i tonn CO2-ekvivalenter som følge av arealbruksendringen over 75 år.

Når reguleringsplaner blir inkludert gjør det at regnskapet blir så presist som mulig i å påvise byggeområder og hva som kan regnes som faktisk byggbart (planreserven).

I konsekvensutredningene av de enkelte arealinnspillene og av byggeområder som er vurdert vasket ut av planen, har kommunen benyttet Nibio sin klimagasskalkulator til å regne ut klimagassutslipp. Risør kommune var med som pilotkommune i utprøving av klimagasskalkulatoren, som i januar 2026 ble åpnet for at alle skal kunne bruke den (Klimagasskalkulator) i arealplanlegging.

Utslipp i tCO2 ekvivalenter etter M-1941 75 år, hvis planreserve 100% utbygd.

Arealformål	tCO2 gjeldende	tCO2 forslag	Endring
1001 - Bebyggelse og anlegg	717	95	-622
1110 - Boligbebyggelse	137865	58468	-79397
1120 - Fritidsbebyggelse	172475	56051	-116424
1130 - Sentrumsformål	1032	1032	0
1150 - Forretninger	1159	1160	1
1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting	5909	5666	-243
1200 - Råstoffutvinning	5062	3280	-1782
1300 - Næringsbebyggelse	21851	19484	-2367
1800 – Kombinert Bebyggelse og anlegg	1273	1272	0
2010 - Veg	14098	13866	-233
2080 - Parkeringsanlegg	1624	1627	3
Sum	**363065**	**162001**	**-201064**

~~Nederste linje er totalsum etter endringer gjort i kommunestyret før høring.~~

~~Arealformål~~	~~tCO2 gjeldende~~	~~tCO2 forslag~~	~~Endring~~
~~1001 - Bebyggelse og anlegg~~	~~795~~	~~794~~	~~0~~
~~1110 - Boligbebyggelse~~	~~122 824~~	~~72 188~~	~~-50 636~~
~~1120 - Fritidsbebyggelse~~	~~129 344~~	~~59 775~~	~~-69 569~~
~~1130 - Sentrumsformål~~	~~440~~	~~440~~	~~0~~
~~1150 - Forretninger~~	~~1173~~	~~1173~~	~~0~~
~~1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting~~	~~5831~~	~~5432~~	~~-399~~
~~1200 - Råstoffutvinning~~	~~7570~~	~~5909~~	~~-1661~~
~~1300 - Næringsvirksomhet~~	~~25 222~~	~~24 018~~	~~-1204~~
~~1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål~~	~~1847~~	~~2223~~	~~376~~
~~2010 - Veg~~	~~14 890~~	~~14 864~~	~~-26~~
~~2080 - Parkeringsanlegg~~	~~1922~~	~~1646~~	~~-276~~
~~**Totalsum**~~	~~**311 858**~~	~~**188 461**~~	~~**-123397**~~
~~**Totalsum**~~	~~**311 858**~~	~~**211 948**~~	~~**-99 910**~~

CO_2 ekvivalenter(CO_2e) – Hva er det?

En enhet som brukes i klimagassregnskap.
Enheten tilsvarer den effekten et tonn CO_2 har på den globale oppvarmingen over en gitt periode (100 år). De øvrige drivhusgassene har sterkere oppvarmingspotensial, og regnes om til CO_2e.

Klimaregnskapet tar ikke med klimagassutslipp som følger av økt transport på grunn av nye utbyggingsområder. Klimagassutslipp fra transport er hensyn som har vært

overordnet og førende for de vedtatte arealstrategiene og plassering av nye utbyggingsområder. Klimaregnskapet tar heller ikke med utslippene av klimagasser som kommer fra materialbruk og byggeaktivitet for nye utbyggingsområder. Dette er vurderinger som må gjøres i de enkelte byggeprosjektene.

Karbonrike areal

Et av punktene i arealstrategien er: «Omdisponering og nedbygging av karbonrike arealer skal unngås så langt som mulig, slik at arealenes evne til lagring og opptak av karbon opprettholdes.» I Miljødirektoratet sin veiledning M1914 om konsekvensutredninger er det ikke oppgitt noen metode for å vurdere karbonrike areal spesielt, her vurderes kun totalutslipp av karbon i et område, som i stor grad reflekterer hvor stort arealet er.

Vi har tatt utgangspunkt i arbeid Nibio har gjort om karbonrike areal, og har satt opp en konsekvensskala basert på Tabell 10 i NIBIO Rapport, Vol 10 Nr 99 2024 (Blå og grønne verdier i Lillestrøm kommune). I konsekvensutredningene av de ulike byggeområdene er konsekvenser for klimagassutslipp satt sammen av utregning av totalt utslipp av CO2e og hvor karbonrike arealene er. De aller fleste arealene som er vurdert faller inn under middels konsekvens, og er skogkledde områder med lav og middels bonitet, typiske naturområder i Risør kommune.

Karbonrike areal - konsekvenstabell

Konsekvens	Tonn CO2e/Dekar pr 20 år	Beskrivelse
0 (Lite)	0 – 0,6	Allerede nedbygd eller bart fjell
-1 (Noe)	0,6 - 20	Lite vegetasjon, uten trær, mineraljord og lite skog
-2 (Middels)	20 - 60	Skogkledde områder med lav og middels bonitet
-3 (Stort)	60 - 130	Skogområder med høy bonitet
-4 (Svært stort)	Over 130	Åpen myr og skog på organisk jord

4.3 Samlet konsekvensutredning av arealbruksendringer

Ifølge forskrift om konsekvensutredning § 18 skal de samlede virkningene av arealbruksendringene vurderes slik at alle endringer sees i sammenheng. Disse helhetlige vurderingene skal vise hva summen av arealbruksendringene vil bety for ulike miljø- og samfunnshensyn.

Den helhetlige konsekvensutredningen for ny arealbruk viser at det totalt sett er et begrenset konfliktnivå for de fleste temaene. For konsekvensutredninger av alle de enkelte arealendringene, se vedleggene «Konsekvensutredninger av arealinnspill» og «Konsekvensutredninger av byggeområder vurdert for planvask».

Det er de siste par årene satt strengere krav til konsekvensutredninger på kommuneplannivå fra statlige myndigheter, særlig innen temaene klima, naturmangfold og naturfare, uten at kravene er fulgt opp med oppdatert metodebeskrivelse eller veiledning. Vi har tatt utgangspunkt i Veileder M-1941 Konsekvensutredning av klima og miljø, utarbeidet av Miljødirektoratet. Dette er en håndbok som viser hvordan de ulike klima- og miljøtemaene skal kartlegges og utredes i en konsekvensutredning av reguleringsplaner og tiltak. En kommuneplan er på et mer overordnet nivå, og de enkelte arealbruksforslagene er mindre detaljert enn de ville vært på reguleringsplan- eller tiltaksnivå. Vi har brukt håndboken, men veiledningen er lite egnet til arbeidet med en kommuneplan.

Vi har derfor bearbeidet metodebeskrivelsen i M1941, og tilpasset den til vårt arbeid. Metoden vi har brukt er nærmere beskrevet i vedlegget «Metodebeskrivelse - Konsekvensutredning av arealbruksendringer i Risør kommune».

Kunnskapsgrunnlaget

Som utgangspunkt er kjent kunnskap fra nasjonale databaser og regionale og lokale kartlegginger lagt til grunn for utredningene. I tillegg er alle arealinnspill befart, og vi har innhentet lokal kunnskap gjennom dialog med forslagsstillere og grunneiere. Aktuelle kilder og databaser som er benyttet er listet opp i metodebeskrivelsen. For at kommunen skal kunne vurdere om et område er egnet for utbygging, må kunnskapsgrunnlaget være godt nok slik at det gir et tilstrekkelig beslutningsgrunnlag og riktig vurdering av konsekvensene av eventuelle arealbruksendringer.

I forbindelse med kommuneplanarbeidet og arbeidet med Naturmangfoldplan har det blitt gjennomført flere større naturtypekartlegginger i Risør kommune, finansiert av Miljødirektoratet. Disse kartleggingene gjør at kunnskapsgrunnlaget om naturverdier er godt nok til at kommunen kan vurdere konsekvenser av utbyggingsområder på naturverdier. Miljøvernmyndighetene setter nå krav til at kunnskapsgrunnlaget for naturmangfold må være til stede før kommunen kan planlegge utbygging i naturområder på kommuneplannivå.

For noen områder hvor det manglet naturtypekartlegging, har kommunedirektøren etterspurt enkel naturkartlegging fra forslagsstiller/grunneier før forslaget kunne konsekvensutredes.

Det samme kunnskapsgrunnlaget er lagt til grunn for arbeidet med planvask av utbyggingsområder som lå i tidligere gjeldende kommuneplan, men her er områdene kjente for kommunen fra behandling av forrige kommuneplan, og det har ikke vært gjennomført befaringer nå. Det er heller ikke stilt krav om enkel naturkartlegging for disse områdene. Her er det kun benyttet allerede kjent kunnskap som ligger i Naturbase.

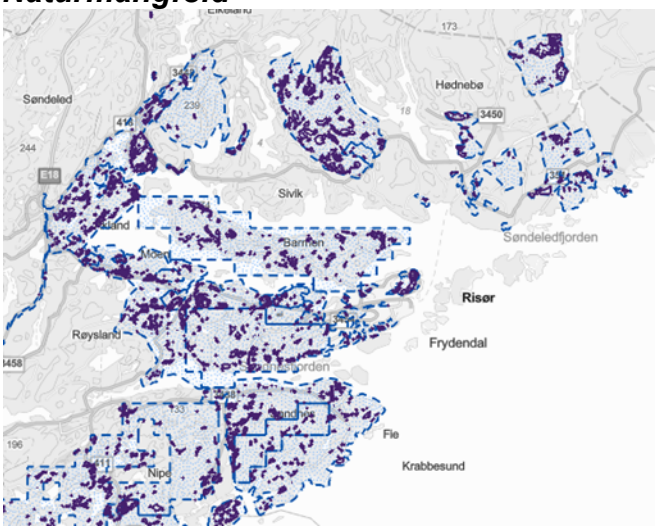
Nullalternativet

For å kunne vurdere konsekvenser av utbyggingsalternativ må det defineres et sammenligningsgrunnlag, en beskrivelse av miljøtilstanden og dagens situasjon som omtales som nullalternativet. Nullalternativet er den sannsynlige utviklingen i et område dersom planforslaget ikke blir gjennomført.

For konsekvensutredningen av nye arealinnspill er nullalternativet dagens situasjon, inkludert vedtatte planer eller tiltak. For konsekvensutredningen av byggeområder i tidligere vedtatt kommuneplan (planvask), er nullalternativet dagens faktiske situasjon og framskriving av denne. I konsekvensutredningene for miljøtemaene er verdien i konsekvensutredningsvifta tilsvarende den verdien nullalternativet har for de ulike utredningstemaene.

Miljø

Naturmangfold



Store deler av Risør kommune er NiN-kartlagt, og kunnskapen om naturverdier på land er generelt god. Gjennom konsekvensutredningene er det lagt stor vekt på bevaring av naturverdier.

Av de foreslåtte nye utbyggingsområdene har 11 ingen konsekvens og fire noe konsekvens for naturverdier. De to områdene som har henholdsvis middels og stor konsekvens, har begge blitt redusert i forhold til opprinnelig innspill slik at naturverdier blir hensyntatt.

Ett av de nye arealbruksområdene, ny beredskapsvei mellom Kvernsmyrveien og Fjebuveien har svært stor negativ konsekvens for naturmangfold. Her stilles det krav til at naturverdiene må hensyntas i reguleringsplanen. Her er samfunnsnytten av beredskapsveien så stor at den anbefales selv om det er store naturverdier i området.

Prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet (se § 7). Det oppdaterte kunnskapsgrunnlaget er i stor grad vurdert som dekkende på dette plannivået (se § 8). For enkelte av de nye områdene er det behov for å forbedre kunnskapsgrunnlaget i senere planfaser (i tråd med føre var-prinsippet i § 9). Kommuneplanens arealdel har bestemmelser om at nødvendige miljø- og forurensingskonsekvenser skal avklares og belyses i reguleringsplan. Arealdelen innebærer å ta ut langt flere arealer enn det som tas inn, som er positivt for de samlede belastningene på økosystemene (se § 10). Kostnadene ved eventuell miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver og det skal tas utgangspunkt i miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder (slik det er beskrevet i §§ 11 og 12).

~~Vurdering etter kommunestyrets vedtak~~

~~Kommunestyret vedtok å ta inn 15 utbyggingsområder og ta ut 4 utbyggingsområder for fritidsbebyggelse. Av de nye område har to av arealbruksområdene fått svært stor konsekvens for naturmangfold, ett har fått stor konsekvens mens to har middels konsekvens for naturmangfold. Naturverdier må ivaretas i reguleringsplanprosess og byggesak.~~

Vannmiljø
Vannforskriften § 12 tillater i utgangspunktet ikke nye inngrep eller ny aktivitet som forringer tilstanden i vannforekomster, eller fører til at miljømålene ikke blir oppnådd. Ingen av arealbruksendringene som er tatt inn i planen er vurdert til å forringe tilstanden i vannforekomsten eller gjøre det vanskelig å nå miljømålet. Vannforskriften § 12 kommer derfor ikke til anvendelse for kommuneplanens arealdel.

~~Vurdering etter kommunestyrets vedtak~~
~~Ett av arealinnspillene vil kunne forringe tilstanden i vannforekomsten, og det vil måtte settes krav til opprydding/tildekking av forurenset grunn og sjøbunn som avbøtende tiltak for å nå målene i vannforskriften.~~

Friluftsliv og grønnstruktur Helhetlig vurdering KD forslag
Arealdelen innebærer ingen større konfliktområder med friluftslivsområder eller viktig grønnstruktur. Tre av de nye byggeområdene har middels konsekvens for friluftsliv, tre har noe konsekvens og to har positiv konsekvens. Resten har ingen konsekvens.

Ett av de overordnede grepene i kommuneplanen har vært å vurdere grønnstrukturen i og nær byggeområdene på Risørhalvøya for å synliggjøre viktig grønnstruktur og nærturterreng (100-meterskogen).

~~Vurdering etter kommunestyrets vedtak~~
~~Av de nye områdene som er tatt inn har to av områdene middels konsekvens for friluftsliv, to har stor konsekvens og ett har svært stor konsekvens. Mens ett innspill har positiv konsekvens for friluftsliv. Det vil legges inn bestemmelser i reguleringsplanene som bøter på de negative konsekvensene for friluftsliv.~~

Landskap
Det vurderes at arealdelens samlede landskapsvirkning er begrenset. Landskapstilpasning og nær- og fjernvirkninger av ny bebyggelse skal være tema i reguleringsplaner. Nye utbygginger skal følge kravene i arealstrategien om estetikk, god stedstilpasning og bokvalitet ved planlegging og utforming av nye boområder. Solcelleanlegget ved Ramskjær og kyststien Flisvika-Randvik er vurdert å ha stor konsekvens for landskapet. For kyststien må det legges stor vekt på utforming og estetikk i planlegging og utbygging.

~~Vurdering etter kommunestyrets vedtak~~
~~Av de nye områdene som er tatt inn har ett stor konsekvens for landskap, og fem har middels konsekvens for landskap. Det må tas landskapshensyn ved utforming av reguleringsplanene.~~

Kulturminner
De nye utbyggingsområdene har lite konsekvens for kulturmiljøer, fire av de nye områdene har noe konsekvens, og forslaget om boligutbygging på Østebø ble vurdert å ha middels konsekvens, men her ble områdene nærmest Østebø gård tatt ut av planen,

og konsekvensen ble med dette redusert. Det er videre vurdert at bestemmelsene ivaretar kulturminner, bevaringsverdige hus og kulturmiljøer på en god måte.

~~***Vurdering etter kommunestyrets vedtak***~~

~~Av de nye områdene som er tatt inn har to stor konsekvens for kulturminner og ett har middels konsekvens. Det må tas hensyn til kulturminner ved utarbeidelse av reguleringsplan.~~

Naturressurser

Under temaet naturressurser er både jordressurser, skogressurser, mineralressurser og fiskeri vurdert. Ingen av de nye utbyggingsområdene har konsekvens for jordressurser, to har noe konsekvens for skogressurser og det flytende solcelleanlegget har noe konsekvens for fiskeri. ~~Utbyggingsområdet på Østebø ble vurdert å ha stor konsekvens for dyrkbar jord og skogressurser, men den delen av forslaget som var lagt på dyrkbar jord er tatt ut av planforslaget~~. Utvikling av næringsområdet i Øylandsdal, i tilknytning til nytt E18 kryss, vi ha stor negativ konsekvens for jordressurser. Det er satt bestemmelser om at det skal utarbeides matjordplan og sikres forsvarlig gjenbruk av jordsmonnet til matproduksjon.

~~***Vurdering etter kommunestyrets vedtak***~~

~~Av de nye områdene som er tatt inn har ett svært stor konsekvens for naturressurser (jordbruk) og tre har store konsekvenser for naturressurser (jordbruk og skogbruk). Det må tas hensyn til naturressurser ved utarbeidelse av reguleringsplan.~~

Forurensning og støy

Det er ikke foreslått utbygginger i områder med forurenset grunn, og det foreslås ikke utbygginger som medfører økt forurensning. Fire av innspillene vil ha noe konsekvens for økt støy i nærmiljøet, med kommuneplanen vurderes til å ikke ha noen konsekvenser av betydning for temaet forurensning og støy.

~~***Vurdering etter kommunestyrets vedtak***~~

~~Ett av de nye områdene som er tatt inn~~ Ved en ombygging av industriområdet på Krana kan en få svært stor konsekvens på grunn av forurenset grunn. Her må det settes inn vilkår om grunnundersøkelser, opprydding og avbøtende tiltak før utbygging kan settes i gang.

Klimagassutslipp

Konsekvenser for klimagassutslipp er beskrevet nærmere under kapittel 4.2 Klimaregnskap. Totalt vil utbyggingene som denne planen åpner for å slippe ut ca. ~~123 000~~ 200 000 tonn CO2e mindre enn utbyggingsområdene som lå i tidligere gjeldende kommuneplan. Det planlegges heller ikke utbygging i karbonrike arealer.

~~***Vurdering etter kommunestyrets vedtak***~~

~~Ett av de nye områdene har middels konsekvens for klimagassutslipp, og inneholder karbonrike areal. Det må tas hensyn til de mest karbonrike områdene i reguleringsplan. Etter kommunestyrets vedtak hvor 15 områder er tatt inn, og fire områder er tatt ut, vil~~

~~planen åpne for et utslipp som er ca. 100 000 tonn CO2e mindre enn i tidligere gjeldende kommuneplan.~~

Naturfare

Naturfare er vurdert for alle de nye utbyggingsområdene og for områdene som er vurdert vasket ut av planen. Temaet omfatter ras og skred (jord- og flomskred, snøskred, steinsprang og kvikkleire), flom i elver og vassdrag og havnivåstigning og stormflo. Fire av de nye utbyggingsområdene planlegges innen aktsomhetsområder for kvikkleire, ras og skred eller flom. Det er krav om at reell fare må avklares i reguleringsplan. For to av områdene er det ikke krav om reguleringsplan, her må reell fare avklares i kommuneplanen før den legges ut på 2. gangs høring.

~~Vurdering etter kommunestyrets vedtak~~

~~Av de nye områdene som er tatt inn har to svært stor konsekvens og ett har middels konsekvens for naturfare. Reell naturfare må avklares i reguleringsplan.~~

Samfunn

Barn og unge

De nye utbyggingsområdene er ikke vurdert å ha negativ konsekvens for barn og unge. Kommuneplanen er vurdert å legge til rette for barn og unges bruk av nærmiljø og boligområder, gjennom planbestemmelsene og gjennom økt fokus på grønnstruktur i boligområder.

~~Vurdering etter kommunestyrets vedtak~~

~~Av de nye områdene som er tatt inn har ett av områdene middels konsekvens for barn og unge, mens tre har positiv konsekvens.~~

Trafikksikkerhet

Utbyggingen kan forvente å gi økt trafikk i noen områder, og trafikksikkerhetstiltak internt og mot overordnet veinett for de enkelte områdene må løses i reguleringsplaner.

Kommuneplanen som helhet er ikke vurdert å ha konsekvenser for trafikksikkerhet.

~~Vurdering etter kommunestyrets vedtak~~

~~Av de nye områdene som er tatt inn har to~~ En ombygging av industriområdet på Krana til nytt boligområde har svært stor konsekvens for trafikksikkerhet. Trafikksikkerhet må følges opp i reguleringsplan, og det er gitt rekkefølgekrav i planbestemmelsene som stiller krav om trafikksikkerhetstiltak og løsninger for myke trafikanter før utbygging kan finne sted.

Folkehelse

Arealstrategien setter rammene for utbygging som ivaretar tilgang til grøntområder, møteplasser og natur i nærmiljøet og bestemmelsene sikrer at dette følges opp i reguleringsplaner. Kommuneplanen sikrer befolkningens tilgang til grøntområder gjennom å synliggjøre grøntstruktur i tettstedsarealet og ta vare på områder som er viktige for friluftsliv og rekreasjon.

~~***Vurdering etter kommunestyrets vedtak***~~
~~To av de nye områdene har positiv konsekvens for folkehelse.~~

Teknisk infrastruktur
Kommuneplanen vil ikke ha nevneverdige konsekvenser for teknisk infrastruktur. Nødvendig ny teknisk infrastruktur skal bekostes av utbygger.

~~***Vurdering etter kommunestyrets vedtak***~~
~~Ett av innspillene har svært stor konsekvens for teknisk infrastruktur.~~ Innspillet for Krana er stort i Risørs målestokk og vil kunne få konsekvens for fylkesvei og medføre behov for utvidelse av renseanlegget. Nærmere konsekvenser må utredes i reguleringsplan, og det er gitt rekkefølgekrav i planbestemmelsene som angir at fylkesvei 3452 skal være utbedret til nødvendig kapasitet før utbygging kan finne sted.

Samsvar med overordnet arealstrategi
Kommuneplanens arealdel er vurdert å i stor grad samsvare med overordnede strategier og bygge opp under de mål som er gitt i samfunnsdelen. For noen områder kan det være delvis motstrid mellom to eller flere arealstrategier, for eksempel mellom arealstrategien om at ny utbygging fortrinnsvis skal være gjennom gjenbruk eller sambruk av eksisterende bebyggelse, og strategien om boligbygging i utpekte boligområder i arealstrategien.

~~***Vurdering etter kommunestyrets vedtak***~~
~~Flertallet av de nye innspillene har både svært negativ konsekvens for en eller flere av arealstrategiene, samtidig som det er positivt for andre deler av arealstrategiene. Det er de positive konsekvensene som kommunestyret har vektlagt, blant annet i forhold til lokalisering av nye boliger.~~

4.4 Risiko og sårbarhetsanalyse (ROS)
Risiko og sårbarhetsvurdering av de enkelte arealendringene er del av konsekvensutredningene. Her er temaene naturfare, trafikksikkerhet, forurensning og støy og teknisk infrastruktur vurdert for hvert enkelt innspill.

Konsekvensutredningene med ROS-analyse av enkeltinnspill har sammen med ny kunnskap om fareområder i kommunen bidratt til utforming av hensynssonene og bestemmelsene som begge er juridisk bindende.

Den helhetlige ROS-analysen ble vedtatt av kommunestyret 27.11.2025. Denne analysen danner grunnlag for oppfølging i kommuneplanen, og areal satt av til beredskapsvei mellom Fjebu og Kvernsmyr er en direkte følge av den helhetlige ROS-analysen.

Beredskapsveien mellom Kvernsmyrveien og Fjebuveien skal benyttes kun til nødvendig utrykningsarbeid dersom Risørveien er stengt over tid på grunn av uforutsett hendelse. Veien skal ikke brukes til vanlig trafikk, og vil være stengt med bom.

Veien er planlagt utbedret til lik standard som Åmlandsveien, Kvernsmyrveien og Fjebuveien, BK8/32. Det planlegges ikke utbedringer av det øvrige veinettet, da

standarden på disse veiene tilfredsstiller kravene til fremkommelighet til brann beredskapskjøretøy. Det er krav om reguleringsplan for beredskapsveien.

Oppsummering av Helhetlig ROS-analyse

Arbeidet med ROS-analyse for Risør kommune ble gjennomført i 2025. I løpet av våren 2025 ble det gjennomført tre tverrfaglige halvdags arbeidsmøter. I arbeidsmøtene ble aktuelle uønskede hendelser vurdert. ROS-analysen bygger på Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskaps (DSB) sin «Veileder til helhetlig risiko- og sårbarhetsanalyse». De største endringene siden sist ROS-analyse fra 2018 er knyttet til pandemi, sikkerhetspolitisk situasjon og kunstig intelligens.

Arbeidsmetodikken som ligger til grunn for ROS-analysen kan kort forklares ved at det utarbeides ulike scenarier for hva som kan skje av uønskede hendelser som berører kommunen.

Deretter blir det følgende vurdert:

- Hva som kan være årsaken til hendelsene
- Hvor stor sannsynlighet det er for at hendelsen skal inntreffe
- Hva gjør oss sårbare for hendelsen
- Hva er konsekvensene av hendelsen
- Hva kan vi gjøre for å redusere konsekvensene

Det skal så arbeides systematisk med å forankre funnene i den helhetlige ROS-analysen i kommunen gjennom å oppdatere kommunens beredskapsplan og tilhørende rutiner for beredskap i alle sektorer, og de funnene som er førende for kommunens arealforvaltning tas inn i kommuneplanens arealdel.

ROS-analysen vurderer 19 ulike uønskede hendelser:

1. Akutt forurensing sjø og land
2. Radioaktivt nedfall
3. Stor samferdselsulykke
4. Bortfall av strøm
5. Bortfall av ekom (IKT og telefon)
6. Bortfall av vannforsyning
7. Ulykke i skole / barnehage
8. Pandemi / epidemi
9. PLIVO (Pågående livstruende vold)
10. Stor ulykke i virksomhet
11. Svikt i medisinforsyning
12. Flom
13. Storbrann
14. Ras / skred
15. Stengt vei
16. KI (kunstig intelligens) falske nyheter

17. Spredning av skadedyr / plantesykdommer
18. Sikkerhetspolitisk krise og krig
19. Den ukjente hendelsen

6. Vedlegg

Konsekvensutredning arealinnspill
Konsekvensutredning planvask
Metodebeskrivelse for konsekvensutredninger
Helhetlig Risiko og sårbarhetsanalyse