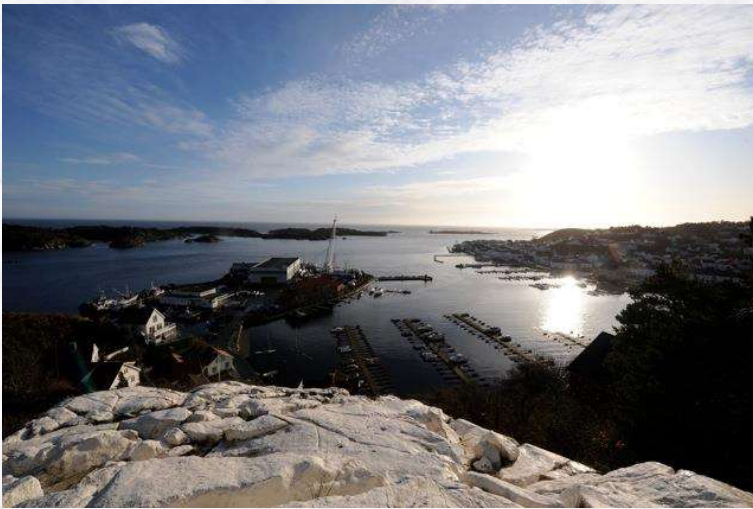




RISØR KOMMUNE



KOMMUNEPLAN 2019-2030

Planbeskrivelse til kommuneplanens arealdel

VI SKAL VOKSE

Gjennom samarbeid og
attraktivitet

INNHold

Innledning	3
Politiske vedtak	4
Planprogram.....	4
Utleggelse til offentlig ettersyn.....	4
Politisk sluttbehandling.....	5
Arealstrategier	7
Beskrivelse av generelle bestemmelser	9
Forholdet til andre planer	9
Plankrav	9
Utbyggingsavtaler	10
Rekkefølgekrav	10
Utnyttelsesgrad	10
Funksjonskrav til veianlegg, fv. 416.....	10
Forhold som skal belyses og avklares i reguleringsplan.....	10
Øvrige generelle bestemmelser.....	10
Krav til tekniske løsninger	10
Beskrivelse av endringer i arealformål	11
Boligbebyggelse.....	11
Fritidsboliger.....	11
Sentrumsformål.....	12
Offentlig eller privat tjenesteyting	12
Fritids- og turistformål.....	12
Råstoffutvinning	12
Næringsbebyggelse	12
Grav og urnelund	13
kombinert formål	13
Samferdsel og teknisk infrastruktur	13
Grønnstruktur.....	18
Landbruk, natur og friluftformål, samt reindrift (LNFR).....	18
Bruk og vern av sjø- og vassdrag med tilhørende strandsone	18
Hensynsoner	20
Hensynsoner som videreføres	20
Hensynsoner som tas ut av kartet.....	20
Nye hensynsoner.....	20
Beskrivelse av rettelsler i plankartet	22
Vedlegg	28
Vedlegg 1: Konsekvensutredninger	28
Vedlegg 2: Grunnlagsdokument fv. 416.....	28
Vedlegg 3: Kommunens helhetlige ROS-analyse.....	28

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. 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.

Alle utbyggingsområder 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).

POLITISK SLUTTBEHANDLING

Rådmannens forslag til samfunnsdel og arealdel ble vedtatt av Risør bystyre 26.11.2019 sak 19/114.

Vedtak:

Forslag til kommuneplanens samfunnsdel og arealdel vedtas i henhold til plan- og bygningsloven § 11-15.

Risør bystyre legger Rød korridor til grunn for videre regulering av Fylkesveg 416 (Risørveien). Utgangspunktet for utbyggingen er sammenhengningen mellom ny E18 og nytt Risørkryss på E18 og Risørveien. Valg av Rød korridor gjør at alle grendene langs Fv. 416 vil få nytte en forbedret adkomstvei samtidig som disse grendene får gang og sykkelvei mot Risør sentrum og nytt kollektivknutepunkt ved Risørkrysset.

Fylkesveg 416 bygges ut med følgende hovedmål:

- a. Begrense tidstap og sikre best mulig framkommelighet mellom det nye Risørkrysset på E18 og lokalveinettet i Risør samt Risør bysentrum.*
- b. Gi betydelig økt trafiksikkerhet, blant annet ved trygge gang- og sykkelveier langs hele strekningen.*
- c. Gi en bedre mulighet og tilrettelegging for kollektivtransport og annen klimavennlig transport.*
- d. Sikre en gjennomføring av veiutbyggingen så raskt som mulig ved å velge kostnadseffektive løsninger.*
- e. Foreta en regulering så raskt som mulig, med medvirkning av berørte beboere og grender langs veien, for å hindre at berørte beboere og grender blir sittende unødige lenge i en uavklart situasjon om hvor veien skal anlegges.*

Statens Vegvesen har utredet en ny fylkesvei med 80 kmt. med gang/sykkelvei langs hele strekningen mellom Risørkrysset og Østebø. Denne løsningen er den beste, særlig med hensyn til mål pkt. a. Bystyret legger imidlertid en helhetsvurdering til grunn i kommuneplanen der også andre hensyn tas med.

Ut fra målsettingene gjør bystyret følgende vurderinger i henhold til kommuneplanen:

1. Risør bystyre ber (Aust) Agder fylkeskommune så raskt som mulig komme i gang med regulering av strekningen Risørkrysset-Dørsdal i samarbeid med Risør kommune og Nye Veier AS. Denne veien er allerede finansiert ved at Nye Veier foretar utbyggingen.

Ny vei utenom Moen sentrum må i reguleringsarbeidet sikre god tilgang til attraktive friområder.

Ny vei må ta hensyn til Auslandstjenn generelt, spesielt kilder og vannoppkomme i tjenna.

2. Strekningen Dørsdal-Østebø vil bli finansiert av Nye Veier og (Aust) Agder fylkeskommune etter inngått avtale. Finansieringen vil avhenge av politiske vedtak i Agder fylkesting.

Strekningen Dørsdal-Lindstøl planlegges for 80 kmt. med gang- og sykkelvei etter Rød korridor. Det må tas spesielle hensyn til drikkevannskilde i Auslandsvann og det fredede huset i Bossvika.

3. *Strekningen Sandvika/Lindstøl – Østebø følger dagens trasé med gang- og sykkelvei og tilpasset fartsgrense. Det ses på mulighet for utbedringer av eksisterende vei for å øke trafiksikkerhet og ferdsel mellom de ulike delene av Lindstøl-bygda.*

Båndleggingsgrensa før bebyggelsen på Lindstøl stoppes etter svingen (markeres på kart). Da kan man få utbedret svingen, men unngår at boligene på Lindstøl blir båndlagt flere år fram i tid, og man kan seinere gå rett på detaljregulering langs dagens vei.

Begrunnelsen for pkt. 3 er:

i. Lindstøl som bygdesamfunn vil få betydelige ulemper ved utbygging av de foreslåtte veikorridorer. Den minste ulempen blir ved valg av den søndre korridor med tunell, men dette er til gjengjeld trolig det mest kostbare alternativet som vil bli svært krevende å få finansiert.

ii. Strekningen Dørsdal – Østebø er ikke finansiert. Nye Veier vil bidra med 100 mill. kr hvis (Aust) Agder Fylkeskommune bidrar med minst det samme. Selv om det ligger en avtale om samfinansiering til grunn, forutser bystyret en hard kamp om veibevilgninger i Agder Fylkeskommune med store forventninger fra hele fylket. Bystyret foreslår derfor av strategiske årsaker en en kostnadseffektiv veiutbygging der vi samtidig oppnår målene med å redusere tidstap, skape trafiksikkerhet og legge til rette for klimavennlig transport.

Punkt på s. 19:

Minimum 70 % tas inn som tidligere vedtatt.

- 1. Bystyret går inn for rød korridor.*
- 2. Det skal være 80 km/t fra E-18 til Dørsdal. En slik trase forutsetter at oppkommet i Auslandstjenna ikke påvirkes.*
- 3. 80 km/t fra Dørsdal til Bosvik.*
- 4. 80 km/t fra Bosvik til Lindstøl.*
- 5. Der det skåner natur, bomiljø og fortidsminner, skal gang- og sykkelvei legges i egen trase.*
- 6. Det er fylket som er veieier. Det forutsettes fra kommunens side at fylkesveien ikke finansieres med penger fra bompengeneinnkreving.*

Dagens veitrasé på strekningen Bossvik Bru - Bosvik AS skal også utredes innenfor rød korridor.

Paragraf 3.3 punkt b. (side 13) om at den nye teksten i punkt 4: «Tomter utenfor 100-metersbeltet mot sjø og vassdrag kan bebygges med et samlet bruksareal (BRA) på maks. 150 kvm BRA, eksklusiv parkering» – tas ut.

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 etter sluttbehandling.

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.

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. Det er tatt inn 2 nye boligområder ved denne rulleringa, og endringer av 3 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 for boligbebyggelse som er tatt inn eller endret:

Nummer i kart	Sted, gnr/bnr	Areal
B4	Sandnes, gnr. 5 bnr. 5	35 daa (øking med ca. 15 daa)
B21	Røedsåsen, gnr. 54 bnr. 1	66 daa (øking ca. 42 daa)
B19	Moen, gnr. 39 bnr. 9	98 daa (øking ca. 20 daa)
B 31	Frivoll, gnr. 14 bnr. 31	89 daa
B33	Trondalen, gnr. 14 bnr. 13	72 daa

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

Nummer i kart	Sted, gnr/bnr	Areal
SB13	Gnr. 6 bnr. 20, en ny boligtomt.	1 daa
SB14	Gnr. gnr. 37 bnr. 7 og 1, en ny boligtomt og ny adkomstvei.	5 daa

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 tatt 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	Areal
F 9	Sandnes, gnr. 5 bnr. 5	45 daa (øking med 16 daa)

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

Nummer i kart	Sted, gnr/bnr	Areal
SF13	Skåtkilen, gnr. 26 bnr 33.	2,7 daa
SF14	Ormdalen, gnr. 27 bnr. 9	2,5 daa
SF15	Husås, gnr. 22 bnr. 5	1,9 daa
SF16	Nistesvåg, gnr. 27 bnr. 1	2,9 daa
SF17	Grudal, gnr. 22 bnr. 8	1,5 daa

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. Ravneberget pukkverk ble utvidet ved forrige kommuneplan og har en pukkreserve frem til 2080.

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. 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 Østebø er en viktig ferdselsåre mellom Risør sentrum og E18. Hensikten med en forbedret Risørvei, er å gi et høystandard tilbud for kjørende på strekningen, reduksjon av reisetid og bedre trafiksikkerhet. 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.

I plankartet vises veikorridor med båndleggingssone H710, eksemplelinje og kryss vist med symbol.

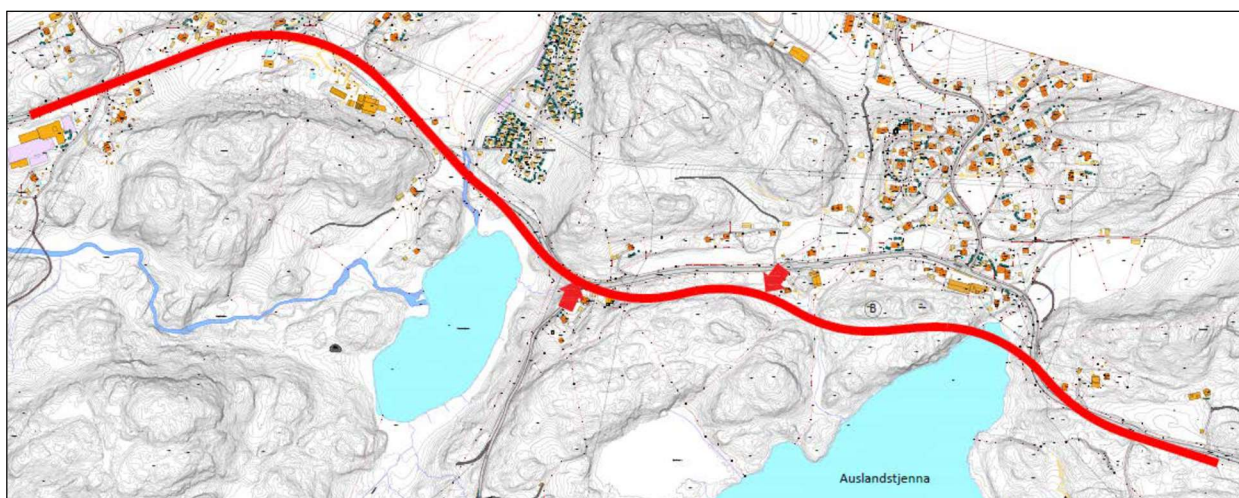
Anbefalte korridorer

Det er gjort et arbeid for å sile bort korridorer for hver delstrekning. Etter høring ble det anbefalt ett alternativ for delstrekning 1: Vinterkjær-Auslandsvannet, ett for delstrekning 2: Auslandsvannet – Lagveien, ett for delstrekning 3: Lagveien - Garthe og ett anbefalt alternativ for delstrekning 4: Garte – Lindstøl. Alternativer som er silt bort i prosessen presenteres under kapittel 1.3 Bortsilte korridorer.

Behov for utredninger er beskrevet i KU. Veigeometrien kan bli justert i reguleringsplanfasen, både for å optimalisere veigeometrien og for å ivareta viktige verdier.

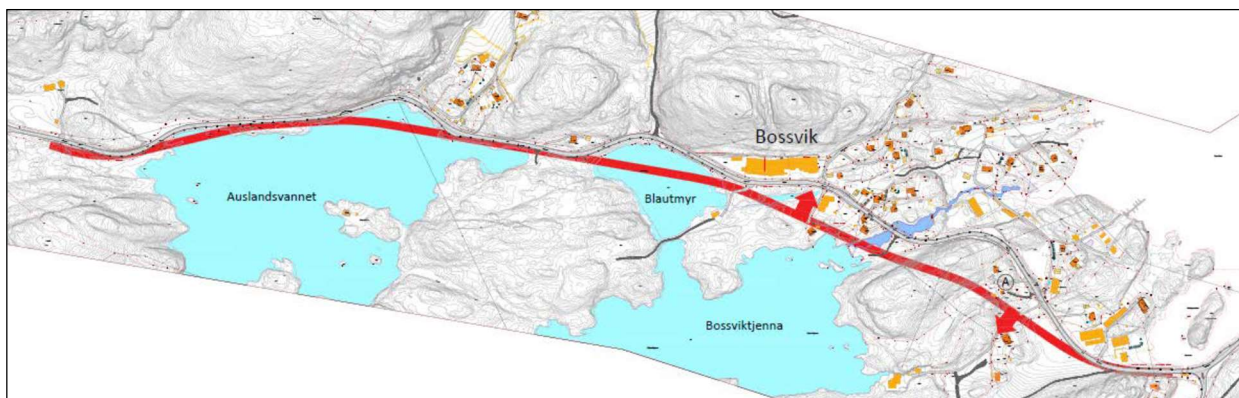
Delstrekning 1: Vinterkjær – Auslandsvannet

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. Korridor er lagt langs eksisterende fv. 416 inn mot Vinterkjær. Ved Vinterkjær er det lagt inn grensesnitt inn mot kommuneplan E18.



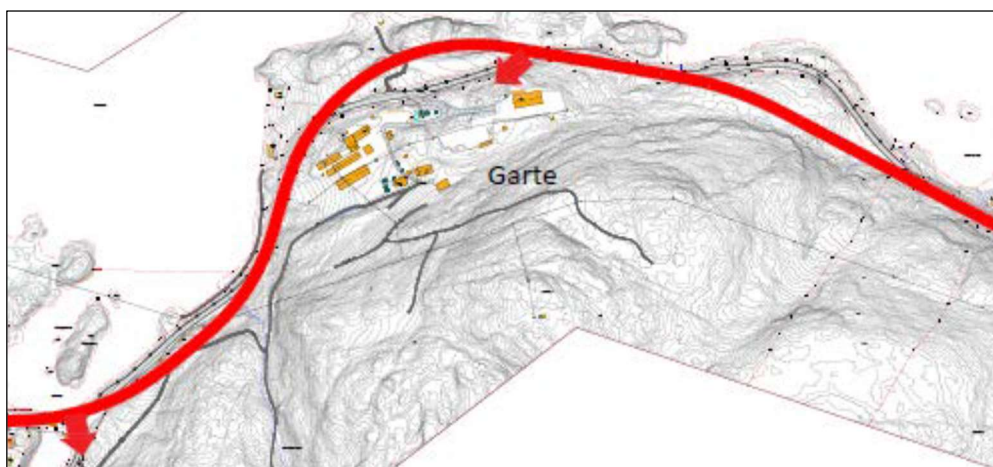
Delstrekning 2: Auslandsvannet – Lagveien

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.



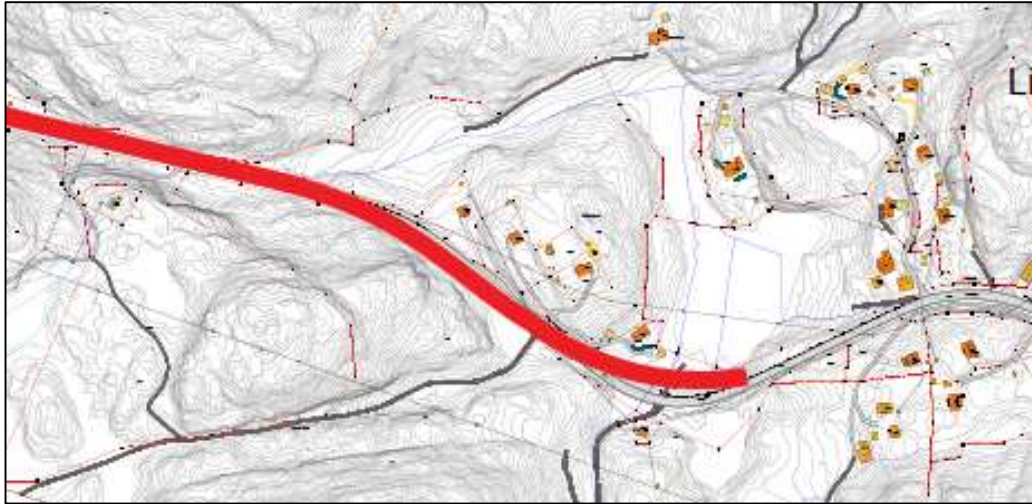
Delstrekning 3: Lagveien – Garte

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



Delstrekning 4: Garthe-Lindstøl

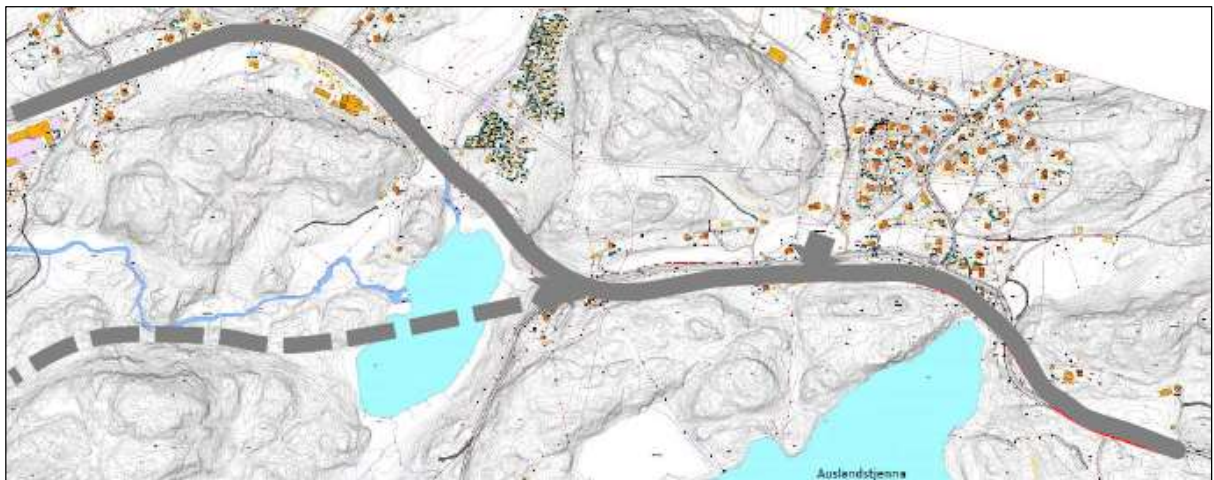
Ved Lindstøl ble det lagt ut tre korridorer på høring, A, B og C. Ved sluttbehandling ble det vedtatt å stoppe veikorridoren før bebyggelsen på Lindstøl og se på muligheter for utbedring av eksisterende vei med tilpasset fartsgrense og gang- og sykkelvei i detaljreguleringsplan.



Bortsilte korridorer

Delstrekning 1: Vinterkjær – Auslandsvannet

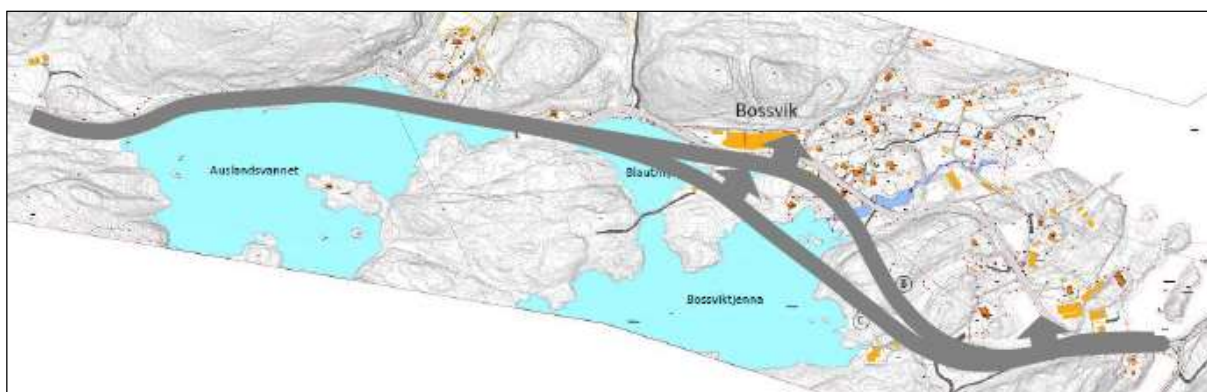
Alternativ A ble tatt ut grunnet store eiendomsgrep vedrørende boliger og Mekonomen/ Trappefabrikken. Alternativet ligger også veldig nærme tettstedet Moen som ødelegger tettsteds kvaliteten og forårsaker mye forurensning i form av støy og luft.



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.

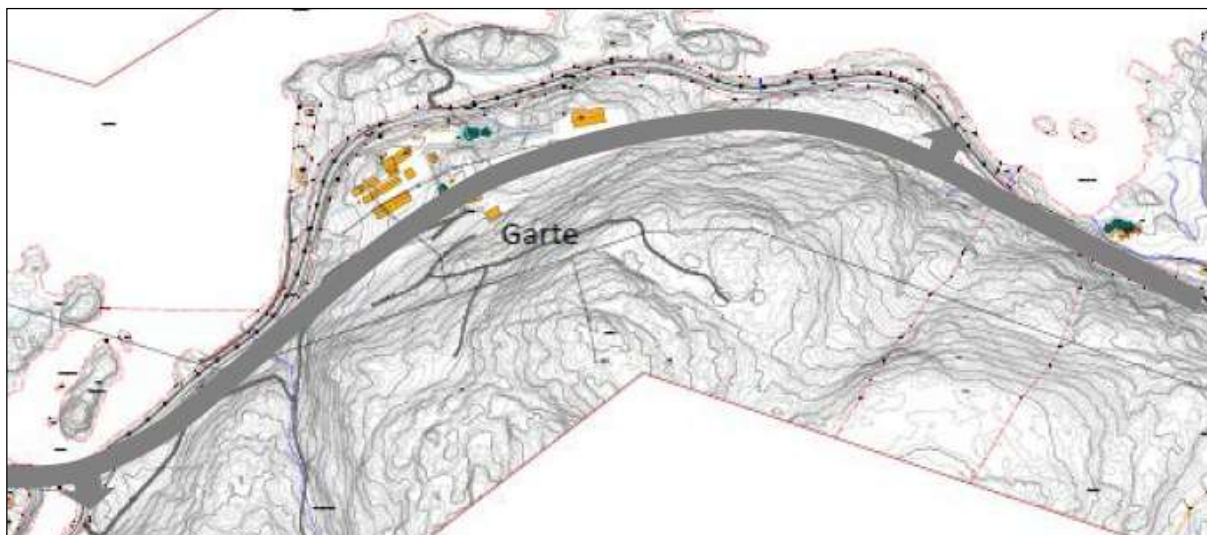
Delstrekning 2: Auslandsvannet – Lagveien

Alternativ B og C ble 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

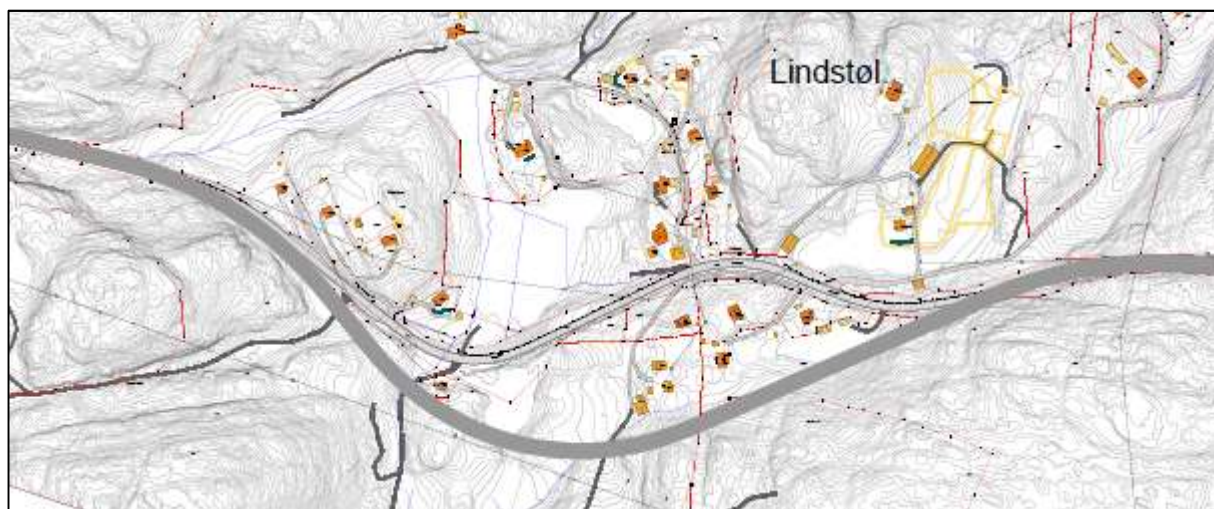
Alternativ B gir mer eiendomsinngrep ved Garthe, også i gårdsmiljø med kulturhistorisk verdi. Det er store høydeforskjeller som det vil være vanskelig å tilpasse seg til når det gjelder krav til veigeometri i form av stigning og kurvatur.



Delstrekning 4: Garthe – Lindstøl

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. Ved øvre Lindstøl legges veilinje inn på eksisterende vei. Oppgradert standard vil gi bredere inngrep enn eksisterende vei og vil føre til omlegging av avkjørslar, arealinngrep i nærliggende eiendommer og boliger og arealinngrep i landbruksjord. Støyskjerming ved vei vurderes å være vanskelig og det vil føre til lokale tiltak ved boliger som igjen vil kunne føre til ytterligere arealinngrep og tiltak på boliger. Videre er tiltak vurdert å gi en dårligere trafiksikker løsning med potensiale for krysning i plan. Høyere antall avkjørslar er uheldig med tanke på trafiksikkerhet og fremkommelighet. Alternativ A er anbefalt silt bort på bakgrunn av overnevnte vurderinger.



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 tas med nye områder til småbåthavner:

Nummer i kart	Sted, gnr/bnr
SH22	Grundesund, gnr.14 bnr. 31
SH7	Sundet, gnr. 14 bnr. 14
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.

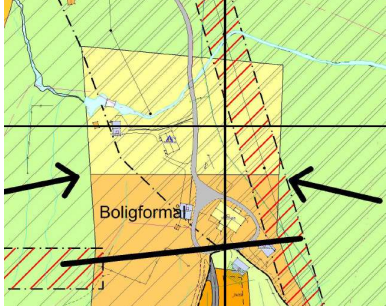
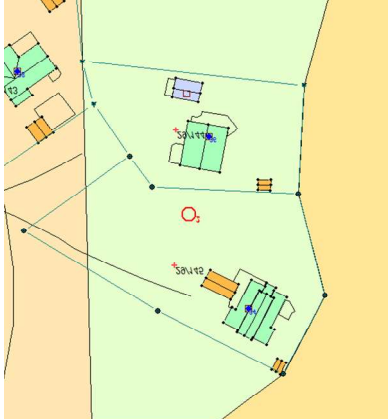
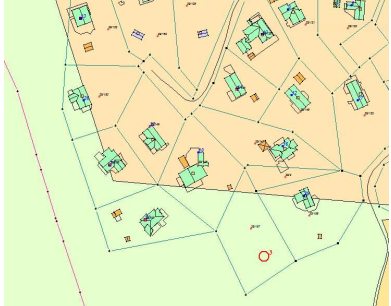
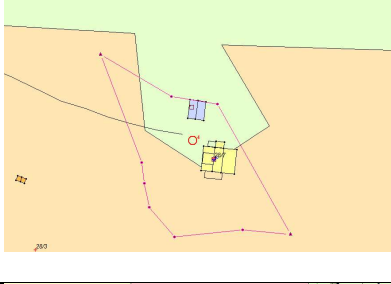
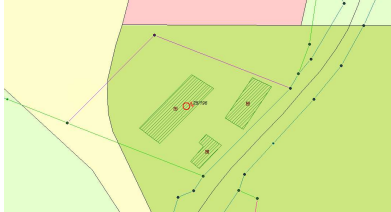
H710 Båndleggingsone i påvente av vedtak om detaljreguleringsplan


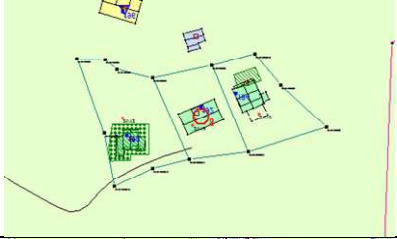
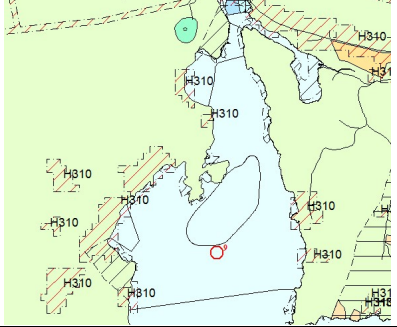
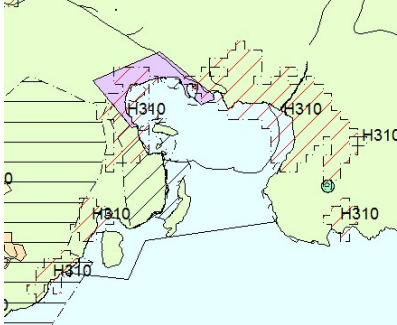
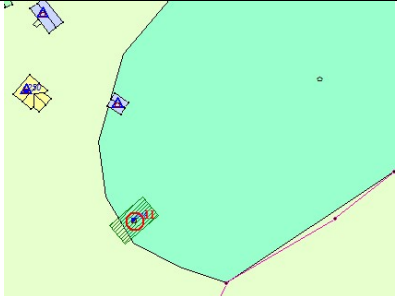
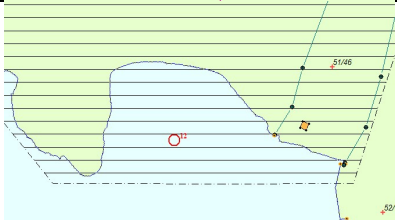
Arealet er båndlagt for utarbeidelse av reguleringsplan for ny fv. 416 Risørveien med tilhørende kryss, øvrige anlegg og atkomstveier. Det er ikke tillatt med tiltak som kan være til hinder for planlegging og utbygging av ny fv. 416 Risørveien med tilhørende anlegg samt arealer til anleggsgjennomføring. 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.

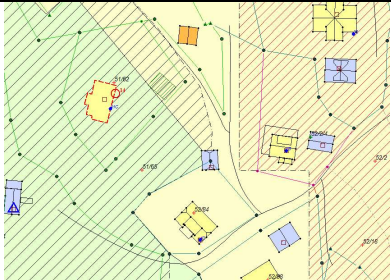

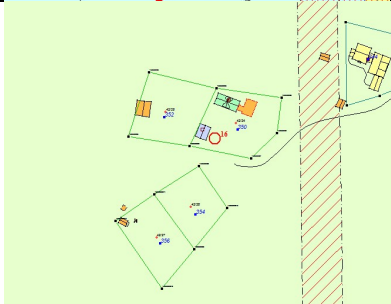
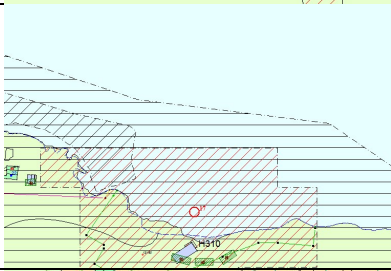
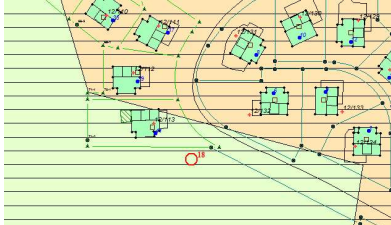
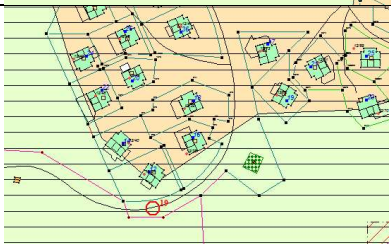
H560_1 Hensynssone naturmiljø

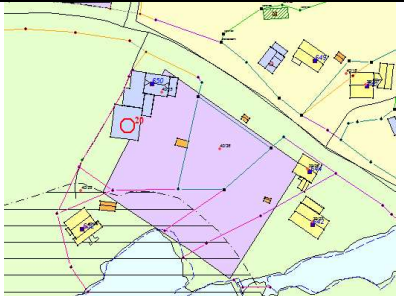
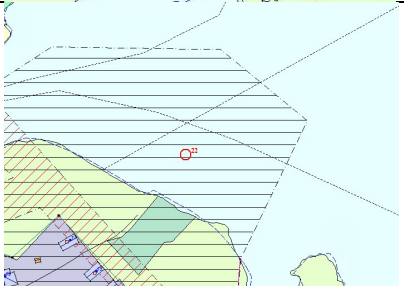
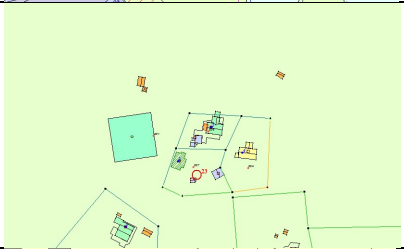
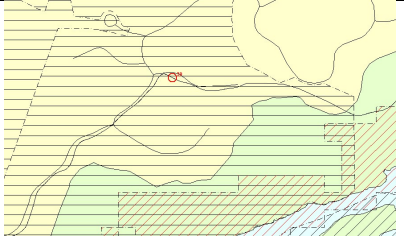
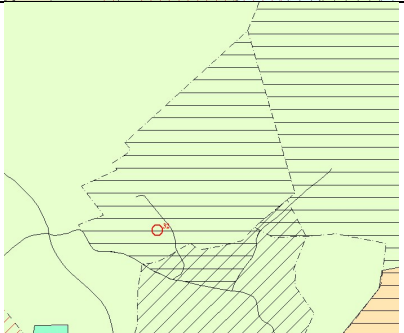
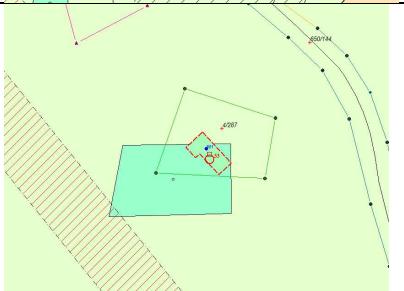
Ved Lindstøl legges det inn hensynssone naturmiljø H560_1 for å sikre kartlegging og utredning av naturmangfold. Hensynssonen dekker deler av korridoren ved Lindstøl og ble satt med utgangspunkt i alternativet 4 C. Det tillates ikke tiltak i sonen som kommer i konflikt med naturmangfold av viktig regional – eller nasjonal verdi, og det skal tilstrebes å unngå konflikt med regionale og lokale naturmangfoldverdier.

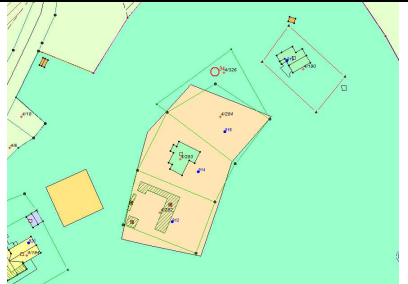
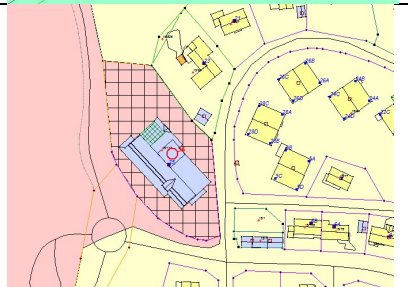
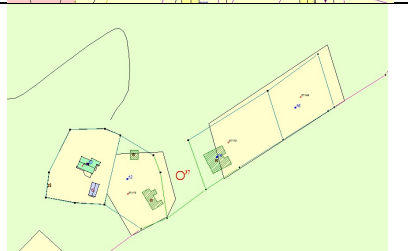
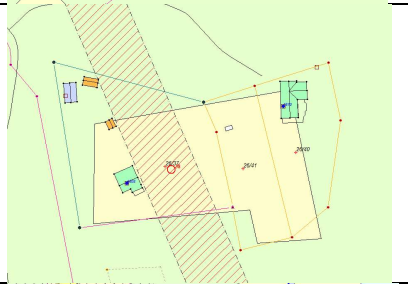
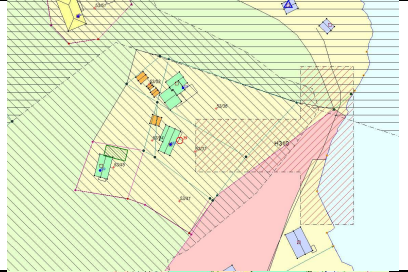

Beskrivelse av rettelser i plankartet


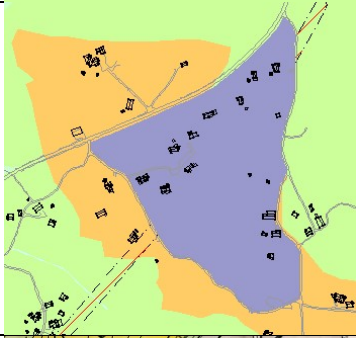
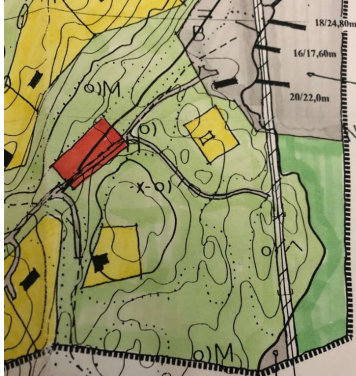
Sted: Gnr/bnr	Beskrivelse	Kartutsnitt
Hødnebø 25/4	Utvidet arealformål til bolig til å inkludere leilighetsbygg.	 <p>Kartutsnittet viser et område med diagonalt strikket grønt og gult. En svart tekst 'Boligformål' er plassert i midten, og tre svarte piler peker på utvidede områder.</p>
Verdalen 1 29/2	<p>Utvidet arealformål til fritid i samsvar med reguleringsplan/etablerte tomter.</p> <p>Reguleringsplan i området er Verdalsstykket (1985).</p>	 <p>Kartutsnittet viser et område med grønt og gult. Det er flere bygninger og tomter tegnet i blått og grønt. En rød sirkel markerer et punkt i området.</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>Kartutsnittet viser et område med grønt og gult. Det er mange små bygninger og tomter tegnet i blått og grønt. En rød sirkel markerer et punkt i området.</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>Kartutsnittet viser et område med gult og grønt. Det er noen bygninger og tomter tegnet i blått og grønt. En rød sirkel markerer et punkt i området.</p>
Øysang 25/196	<p>Registrert eiendom som næringsformål. Eiendommen har fått godkjent dispensasjon til bruk som næring.</p>	 <p>Kartutsnittet viser et område med grønt og gult. Det er flere bygninger og tomter tegnet i blått og grønt. En rød sirkel markerer et punkt i området.</p>

<p>Solodden 22/1</p>	<p>Justert området til fritidsbebyggelse til å samsvare med reguleringsplan</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. Formålgrenser skiller flater med likt formål. Slettet KpArealGrense som skiller like formål.</p>	
<p>Sevik 46/26</p>	<p>Rydde i geometri. Formålgrenser skiller flater med likt formål. Slettet KpArealGrense som skiller like formål.</p>	
<p>Lindbekk 46/32</p>	<p>Endret Spredt fritidsbebyggelse i samsvar med etablert bebyggelse. Flyttet formålgrensen 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>Korrigere 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, tomter skal ligge utenfor hundremetersbeltet og ikke i konflikt med landbruk.</p>	
<p>Gjernes 29/2</p>	<p>Endret formål fra næringsbebyggelse til fritids- og turistformål. Området har i tidligere planer vært avsatt til turistformål, men ble med en feil registrert som næringsbebyggelse ved forrige rullering.</p>	
<p>Nipekilen 2/93</p>	<p>Ved forrige rullering ble to hyttetomter utelatt med en feil i plankartet, selv om disse var godkjent i reguleringsplan. Det vil være motstrid dersom disse ikke markeres i kartet. Tomtene er bebygde, og formålsgranse justeres etter eiendomsgrense.</p>	

Vedlegg

VEDLEGG 1: KONSEKVENsutREDNINGER

VEDLEGG 2: GRUNNLagsSDOKUMENT FV. 416

VEDLEGG 3: KOMMUNENS HELHETLIGE ROS-ANALYSE