



SÆRUTSKRIFT

Arkivsak-dok. 24/1985-87
Saksbehandler Berit Weiby Gregersen

Kommuneplanens arealdel 2026-2038 - Utsending til høring og offentlig ettersyn

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Kommunestyret	26.02.2026	26/4

Kommunestyret har behandlet saken i møte 26.02.2026 sak 26/4

Dag Eikeland foreslår Dag Jørgen Hveem som setteordfører. Dag Jørgen Hveem ble enstemmig vedtatt setteordfører i saken.

Dag Jørgen Hveem foreslår Jan Einar Henriksen som settevaraordfører. Jan Einar Henriksen ble enstemmig vedtatt settevaraordfører i saken.

Habilitetsvurderinger

Følgende ble habilitetsvurdert: Dag Eikeland, Anette Lunner, Stian Lund, Geir Magne Kile, Frode Ausland, Agnes Norgaard.

Alle habilitetsvurderinger ble gjort etter forvaltningsloven § 4 andre ledd. (ingen av de folkevalgte er inhabile etter første ledd siden de ikke er part i saken i en overordnet plan).

Dag Eikeland (Frp) har arealinnspill på egen eiendom og har en bror som har ett innspill (på Krana). Han ble enstemmig vedtatt inhabil i hele planen.

Anette Lunner (H) har arealinnspill på egen eiendom. Hun ble enstemmig vedtatt inhabil i hele planen.

Stian Lund (V) har ikke eget innspill, men det er kommet innspill fra Sønedeled bygg, der han er daglig leder og eier 12 %. Sønedeled bygg skal drifte bryggeanlegget på en tidsbegrenset kontrakt. Han ble enstemmig vedtatt inhabil i hele planen.

Geir Magne Kile (Frp) har arealinnspill på egen eiendom. Han ble enstemmig vedtatt inhabil i hele planen.

Frode Auslands (V) svigerfar sin eiendom blir berørt av planvask. Kommunedirektøren foreslår å endre tilbake deler av hans tomt fra boligformål til LNF (ble tatt inn i planen i 2014). Han ble enstemmig vedtatt inhabil i hele planen.

Agnes Norgaards (Ap) datter er samboer med Trond Valle som har arealinnspill. Hun ble enstemmig vedtatt inhabil i hele planen.

Setteordfører Dag Jørgen Hveem foreslår følgende endring i dagsorden: Hovedinnlegg fra hvert parti får inntil 15 minutter taletid. Dette ble enstemmig vedtatt.

Frode Antonsen (H) fremmet følgende forslag:

Innspill som tas med videre til høringsrunden i tillegg til forslagene fra kommunedirektøren:

1. Gnr. 5 bnr 48 – Sørlandet camping – næring – side 10

Vi har problem med konklusjonen «svært negativ konsekvens for jordbruk». Denne må bero på en misforståelse. Arealet skal bare brukes til campingvirksomhet i sommermånedene etter slått i juni. Ingen faste installasjoner er planlagt og alt kan reverseres ved behov for endret bruk til landbruksproduksjon.

2. Gnr 9 bnr 25 – Lagveien 264 – næring – småhytter – side 26

Hyttene/anneks ligger innenfor 100 meters beltet, men de skal kun brukes til overnatting og det skal ikke inn VA installasjoner. Byggene vil ikke medføre noen naturinngrep. Skaper egne arbeidsplasser.

3. Gnr 16 bnr 1219 m.fl. – Krana – bolig, næring mm – side 40 – Dette forslaget ble senere trukket og ble derfor ikke stemt over.

Konklusjonene i tabellene om forurensing, trafiksikkerhet, naturfare og infrastruktur må baserer seg på en stor misforståelse av hva som er nullsituasjonen det skal sammenlignes med. Det er ikke dagens situasjon hvor den største delen av tomte ligger brakk, men en situasjon med full drift og evt. utbygging i tråd med gjeldende regulering. En slik sammenligning ville kommet ut med en helt annen konklusjon.

4. Gnr 16 bnr 1254 Kranveien 62 A – bolig/næring – side 43

Vi skjønner ikke konklusjonen «stor negativ konsekvens for friluftsliv». Hvilken negativ konsekvens noen boliger kontra næring i et eksisterende bygg er for oss svært uklar.

5. Gnr. 12 bnr. 1 – Østebø – bolig/næring – side 61

Vi er uenige i Kommunedirektørens vurdering om at store deler av arealene i innspillene må tas ut pga «Stor negativ virkning på naturverdier og -ressurser». Et godt samarbeid i hørings- og reguleringsprosessen vil kunne bøte på de negative virkningene. For eksempel ved at noe areal tas ut av planen eller får bevarende reguleringsbestemmelser.

6. Gnr. 11 bnr. 8 – Kvernsmyr – fritidsbolig – side 64

Dette gjelder 1 hytte og vi er enig i at dette ikke er fortetting. Imidlertid vil en bygging ikke medføre noe tap for hverken naturverdier eller friluftsliv utover hva som kan bøtes på i en reguleringsplan.

7. Gnr. 38 bnr. 17 - Storåsen, Moen – bolig – side 66

Konklusjonen om «Svært negativ konsekvens for friluftsliv og stor konsekvens for vannmiljø, naturressurser» kan bøtes på ved reduksjon i omfang av utbyggingsområde og båthavn. Det legges inn bestemmelser i reguleringsplanen som bøter på de negative konsekvensene for friluftsliv. Etter vårt syn er det viktigere å fokusere at dette er i tråd med arealstrategien mht variert boligbebyggelse, og at feltet ligger nær E18 og nye næringsområder på Akland.

8. Gnr 52 bnr. 5 – Hasåsen – boliger – side 72

Dette er i tråd med arealstrategi om variert boligbebyggelse. Rasfare som må utredes, og det må foretas de tiltak som kommer fram av utredningen. For de negative konsekvensene for

natur og friluftsliv må det innarbeides avbøtende tiltak i reguleringsplanen for å ivareta bruken for publikum.

9. Gnr. 52 bnr. 8 – Lille Vadstø – bolig – side 78

Det er i tråd med arealstrategi om variert boligbebyggelse. For de negative konsekvensene for natur og friluftsliv må det innarbeides avbøtende tiltak i reguleringsplanen for å ivareta bruken for publikum.

10. Gnr. 48 bnr. 9 – Dalsvann – utleiehytter – side 87

Det vil ikke foretas naturinngrep ifbm bygging av hyttene. Selv om det er i strid med bygging i 50 meters beltet kan prosjektet sammenlignes med «treetopphytter» og «glamping lavvoer» som er godkjent flere steder med tilsvarende problemstillinger. Vurderingen av lav samfunnsnytte er vi uenige i. Det positive med etablering av lokal næring som kan bidra positivt til nye turistmål.

11. Gnr. 22 bnr. 43 – Husåsveien 180 – næring – side 90

Det er positivt at det etableres ny næring i distriktene. Selv om dette ikke er fortetting er den positive virkningen av dette tiltaket vesentlig større enn bruddet på arealstrategien.

12. Gnr. 22 bnr. 5 – Sandvika v Husåsveien – fritidsbolig – side 92

Etter vårt syn er dette fortetting siden det er tillatelse for 3 hytter fra tidligere, og dermed i tråd med arealstrategien.

13. Gnr. 25 bnr. 2 – Grudalsveien 134 – kårbolig – side 95

Selv om det er i strid med arealstrategien for bygging i 100 meter beltet oppveies dette etter vårt syn av det positive med bosetting i distriktet.

Frode Antonsen (H) fremmet følgende forslag:

Forslag til tilleggstekst er merket med uthevet skrift

Planbeskrivelse

Ny tekst nest øverste avsnitt på side 19

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 omsorgsplasser. 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.**

Ny tekst første avsnitt på side 21

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 befolknings-veksten**, 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.**

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 utfyllende beskrivelser og konkretet tiltak for boligutvikling til **helårsboliger** vil følges opp i kommunens Helhetlig boligplan som er under utarbeidelse parallelt med kommuneplanens arealdel.

Frode Antonsen (H) fremmet følgende forslag:

Forslag til endringer og tilleggstekst er merket med uthevet skrift

Planbestemmelser

§ 2-4 Rekkefølgekrav

e) I byggeområder for hytter, nye og eksisterende, kan vesentlig utbygging ikke finne sted før det foreligger plan som viser **atkomst, veilys, uteområder, herunder lekeplasser, vannforsyning, herunder slokkevann, overvannsplan, avløpsanlegg, avfallshåndtering, elektrisitetsforsyning og annen infrastruktur, herunder digital.**

§ 2-6 Utnyttelsesgrad (pbl. § 11-9 nr. 5)

Der reguleringsplaner mangler utnyttelsesgrad og/eller høydeangivelser gjelder følgende:

a) Boliger – Tomta kan bebygges med et samlet bebygd areal på inntil 30% BYA, maks 250 m² BYA. Maks. mønehøyde skal være **9,0 m** og gesimshøyde **7,0 m**. For boliger med pulttak eller flatt tak er maks. gesimshøyde **7,0 m**. Garasjer, uthus o.l. kan ha inntil 50 m² BRA/BYA, mønehøyde 5,5 m og gesimshøyde 3,2 m. **Høyden måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.**

§ 2-9 Parkering (pbl. § 11-9 nr. 5)

a) Boligbebyggelse skal ha oppstillingsplass på egen tomt og/eller tinglyst plass på nærliggende areal tilsvarende minimum 1,5 plasser for enebolig, 1,0 plasser for rekkehus/leiligheter og 0,5 plasser for hybler. **For leilighetsprosjekter med flere enn 25 leiligheter, og med etablert bildelingsordning, skal det være 0,5 plasser pr. leilighet i tillegg til de plassene som er nødvendige til bildelingsplasser.**

§ 2-7 Uteareal for opphold og lek (pbl. § 11-9 nr. 5 og 6)

b) Areal for lek: Nye boligområder skal avsette areal til lekeplass. Lekeplasser skal være universelt utformet på minimum 50 % av området. For hver 25. boenhet skal det være en møte/lekeplass på min. 200 m² med gode solforhold og god beliggenhet. For hver 50. boenhet skal det være et større lekeområde/ballplass, **med mindre det finnes lekeområder/ballplasser innenfor en radius på 1 km fra boligområdet.**

§ 3-3 Omfang og lokalisering av spredt boligbebyggelse, fritidsbebyggelse og næringsbebyggelse (pbl. § 11-11 nr. 2)

2) Boligen skal tilpasses omkringliggende bebyggelse og ha en maks gesims- og mønehøyde på hhv. **7,0 m og 9,0 m**. For boliger med flatt tak eller pulttak skal maks. høyde være **7,0 m**. Høyden måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

3) Garasjer, uthus o.l. kan ha inntil 50 m² BRA/BYA, mønehøyde 5,5 m og gesimshøyde 3,2 m.

Elen Lauvhjell (Ap) fremmet følgende forslag: - Forslaget ble senere trukket og derfor ikke stemt over.

Gnr 16 bnr 1219 mfl – Krana – bolig, næring mm (IMS og Kranveien Eiendom)

Innspillet tas med videre.

Begrunnelse:

- Krana er et gammelt industriområde som i dag står delvis uten innhold eller aktivitet.
- Areal-innspillet ivaretar formålet om både næring og bolig i et allerede nedbygd og lukket område.
- Prosjektet viser fleksibilitet, og vil kunne videreføre og modernisere dagens næringsvirksomhet i området med muligheter for utvidelse og nye arbeidsplasser.
- Tiltaket vil kunne styrke Risørs reiselivssatsing og attraktivitet.
- Arealet vil gjennom dette arealinnspillet kunne åpnes opp for allmennheten, og skåre høyt på parametre som handler om friluftsliv, samt barn og unge.

Tiltak

Utbygger oppfordres til å arbeide videre med prosjektets antatte negative sider. Det vil si:

- Naturfare (ras, skred, flom)
- Forurensning (forurenset grunn)
- Trafikksikkerhet (mulig utvidelse av fylkesvei med vekt på gående og syklende)
- Vannmiljø (gyteområde for kysttorsk)
- Beredskap ved dypvannshavn

Forslagsstiller oppfordres også i videre prosess til å arbeide med:

I. En bedre balanse mellom boligformål og næring der næringsformål, som også omfatter nye virksomheter, utvides.

II. Et langt større variasjon i bygningsmessig utforming, både i området som helhet og for enkeltbygg.

III. En tydelig plan for hvordan gjøres attraktivt for allmennheten, spesielt barn og unge.

Elen Lauvhjell (Ap) fremmet følgende forslag:

Kyststi Flisvika – Randvik (gnr 15 og 16 bnr 1)

Innspillet tas ut.

Begrunnelse

- Kyststien er et stort naturinngrep i vannkanten mellom Flisvika og Randvik.
- Arealet ligger i 100-metersbeltet, og er et urørt, verdifullt naturområde med stor variasjon i naturtyper.
- Området er svært mye brukt, og særlig skoler/skoleklasser har dette som turmål.

- Tiltaket vi gi mange negative konsekvenser for vannmiljø.
- Kystlinja ligger midt i innseilinga til Risør, og har kulturhistorisk verdi, med flere gamle sjømerker og fortøyninger.
- Området har en stor verdi for allmennheten.
- Tiltaket har ikke noe kostnadsoverslag, men anses å være svært kostnadskrevende å bygge og vedlikeholde, og vil være en økonomisk belastning for Risør kommune over tid.

Elen Lauvhjell (Ap) fremmet følgende forslag:

Følgende fritidsboliger tas ut:

Gnr 25 bnr 4 - Øysang, 12 fritidsboliger
 Gnr 25 bnr 4 og 215 - Soltoppen, Øysang, 2 fritidsboliger
 Gnr 26 bnr 33 og 98 - Klingra, 5 fritidsboliger
 Gnr 28 bnr 1 – Mølleveien 108, 2-4 fritidsleiligheter

Knut Henning Thygesen (R) fremmet følgende forslag:

Gnr 16 bnr 1219 m.fl. – Krana – bolig, næring mm, innspillet tas med videre.

Industriområdet på krana åpnes for blandet bruk, boliger og næring - dypvannskai. Det tillates en begrenset utbygging for boliger tilrettelagt for varierte boligtype med særlig fokus på tilrettelegging for barnefamilier og helårsbosetting.

Det legges vekt på gode grøntarealer og uterom. Områder i og mot sjø skal sikres for allmenheten.

En utvikling av området må ses i sammenheng med omkringliggende utbygginger.

André Sagvollen (V) fremmet følgende forslag:

Følgende saker tas inn igjen i Arealplanen:

- Gnr.6 Bnr.20 Åkvågveien 492. Bolig, småbåthavn.
- Gnr.52 Bnr.27. Digernesodden. Bolig

Frode Antonsen (H) fremmet følgende fellesforslag fra Høyre, Venstre, Fremskrittspartiet og Arbeiderpartiet:

Gnr 16 bnr 1219 m.fl. – Krana – bolig, næring mm. Tas med videre.

Votering

Forslag fra Høyre (planbeskrivelse) ble vedtatt med 16 mot 13 stemmer.

FOR Fremskrittspartiet (3/3) Høyre (9/9) Venstre (4/4)	MOT Arbeiderpartiet (9/9) Rødt (3/3) Senterpartiet (1/1)
--	--

Forslag fra Høyre - planbestemmelser punkt 1 (§ 2-4 Rekkefølgekrav) ble vedtatt med 20 mot 9 stemmer.

FOR Fremskrittspartiet (3/3) Høyre (9/9) Venstre (4/4) Rødt (3/3) Senterpartiet (1/1)	MOT Arbeiderpartiet (9/9)
---	-------------------------------------

Forslag fra Høyre – planbestemmelser punkt 2 (§ 2-6 Utnyttelsesgrad) ble vedtatt med 17 mot 12 stemmer.

FOR Fremskrittspartiet (3/3) Høyre (9/9) Venstre (4/4) Senterpartiet (1/1)	MOT Arbeiderpartiet (9/9) Rødt (3/3)
---	---

Forslag fra Høyre - planbestemmelser punkt 3 (§ 2-9 Parkering) ble vedtatt med 19 mot 10 stemmer

FOR Fremskrittspartiet (3/3) Høyre (9/9) Venstre (4/4) Arbeiderpartiet (2/9) - Jan Frode Nilsen, Pia R. Henriksen Rødt (1/3) – Hanne Trine Helland	MOT Arbeiderpartiet (7/9) Rødt (2/3) Senterpartiet (1/1)
--	--

Forslag fra Høyre - planbestemmelser punkt 4 (§ 2-7 Uteareal for opphold og lek) ble vedtatt med 18 mot 11 stemmer

FOR Fremskrittspartiet (3/3) Høyre (9/9) Venstre (4/4) Arbeiderpartiet (2/9) – Jan Frode Nilsen, Tore Myrberg	MOT Arbeiderpartiet (7/9) Rødt (3/3) Senterpartiet (1/1)
--	--

Forslag fra Høyre - planbestemmelser punkt 5 (§ 3-3 Omfang og lokalisering) ble vedtatt med 17 mot 12 stemmer

FOR Fremskrittspartiet (3/3) Høyre (9/9) Venstre (4/4) Senterpartiet (1/1)	MOT Arbeiderpartiet (9/9) Rødt (3/3)
---	---

Forslag fra Høyre – innspill som tas med videre punkt 1. (Sørlandet Camping) ble vedtatt med 15 mot 14 stemmer.

FOR 15	MOT 14
HØYRE (9/9)	ARBEIDERPARTIET (9/9)
FREMSKRITTPARTIET (3/3)	RØDT (3/3)
VENSTRE (3/4) André Sagvollen Dag Jørgen Hveem Jan Einar Henriksen	VENSTRE (1/4) Arne Lauvhjell
	SENTERPARTIET (1/1)

Forslag fra Høyre – innspill som tas med videre punkt 2. (Lagveien 264) ble vedtatt med 17 mot 12 stemmer.

FOR Fremskrittspartiet (3/3) Høyre (9/9) Venstre (4/4) Senterpartiet (1/1)	MOT Arbeiderpartiet (9/9) Rødt (3/3)
---	---

Forslag fra Høyre – innspill som tas med videre punkt 4. (Kranveien 62 A) ble vedtatt med 16 mot 13 stemmer.

FOR Fremskrittspartiet (3/3) Høyre (9/9) Venstre (4/4)	MOT Arbeiderpartiet (9/9) Rødt (3/3) Senterpartiet (1/1)
--	--

Forslag fra Høyre – innspill som tas med videre punkt 5. (Kranveien 62 A) ble vedtatt med 17 mot 12 stemmer.

FOR Arbeiderpartiet (1/9) – Jan Frode Nilsen Fremskrittspartiet (3/3) Høyre (9/9) Venstre (4/4)	MOT Arbeiderpartiet (8/9) Rødt (3/3) Senterpartiet (1/1)
--	--

Forslag fra Høyre – innspill som tas med videre punkt 6. (Kvernsmyr) ble vedtatt med 16 mot 13 stemmer.

FOR Fremskrittspartiet (3/3) Høyre (9/9) Venstre (4/4)	MOT Arbeiderpartiet (9/9) Rødt (3/3) Senterpartiet (1/1)
--	--

Forslag fra Høyre – innspill som tas med videre punkt 7. (Storåsen, Moen) ble vedtatt med 18 mot 11 stemmer.

FOR Rødt (1/3) Andrew Windtwood Fremskrittspartiet (3/3) Høyre (9/9) Venstre (4/4) Senterpartiet (1/1)	MOT Arbeiderpartiet (9/9) Rødt (2/3)
--	---

Forslag fra Høyre – innspill som tas med videre punkt 8. (Hasåsen) ble vedtatt med 17 mot 12 stemmer.

FOR Fremskrittspartiet (3/3) Høyre (9/9) Venstre (4/4) Senterpartiet (1/1)	MOT Arbeiderpartiet (9/9) Rødt (3/3)
---	---

Forslag fra Høyre – innspill som tas med videre punkt 9. (Lille Vadstø) ble vedtatt med 16 mot 13 stemmer.

FOR Fremskrittspartiet (3/3) Høyre (9/9) Venstre (4/4)	MOT Arbeiderpartiet (9/9) Rødt (3/3) Senterpartiet (1/1)
--	--

Forslag fra Høyre – innspill som tas med videre punkt 10. (Dalsvann) ble vedtatt med 18 mot 11 stemmer.

FOR Fremskrittspartiet (3/3) Høyre (9/9) Venstre (4/4) Rødt (2/3)	MOT Arbeiderpartiet (9/9) Rødt (1/3) - Knut Henning Thygesen Senterpartiet (1/1)
--	--

Forslag fra Høyre – innspill som tas med videre punkt 11. (Husåsveien) ble vedtatt med 17 mot 12 stemmer.

FOR Fremskrittspartiet (3/3) Høyre (9/9) Venstre (4/4) Senterpartiet (1/1)	MOT Arbeiderpartiet (9/9) Rødt (3/3)
---	---

Forslag fra Høyre – innspill som tas med videre punkt 12. (Sandvika, Husaasveien) ble vedtatt med 16 mot 13 stemmer.

FOR Fremskrittspartiet (3/3) Høyre (9/9) Venstre (4/4)	MOT Arbeiderpartiet (9/9) Rødt (3/3) Senterpartiet (1/1)
--	--

Forslag fra Høyre – innspill som tas med videre punkt 13. (Grudalsveien) ble vedtatt med 17 mot 12 stemmer.

FOR Fremskrittspartiet (3/3) Høyre (9/9) Venstre (4/4) Senterpartiet (1/1)	MOT Arbeiderpartiet (9/9) Rødt (3/3)
---	---

Elen Lauvhjells (Ap) forslag om Kyststi Flisvika – Randvik (innspillet tas ut) falt med 13 mot 16 stemmer.

FOR Arbeiderpartiet (8/9) Fremskrittspartiet (1/3) – Bjørn Stiansen Senterpartiet (1/1) Rødt (3/3)	MOT Arbeiderpartiet (1/9) – Tore Myrberg Fremskrittspartiet (2/3) Høyre (9/9) Venstre (4/4)
---	--

Forslag fra Arbeiderpartiet – innspill som tas ut av planen punkt 1. (Øysang) ble vedtatt med 15 mot 14 stemmer.

FOR Arbeiderpartiet (9/9) Senterpartiet (1/1) Rødt (3/3) Venstre (2/4) – Andre Sagvollen, Arne Lauvhjell	MOT Fremskrittspartiet (3/3) Høyre (9/9) Venstre (2/4) – Jan Einar Henriksen, Dag Jørgen Hveem
---	--

Forslag fra Arbeiderpartiet – innspill som tas ut av planen punkt 2. (Soltoppen) ble vedtatt med 15 mot 14 stemmer.

FOR Arbeiderpartiet (9/9) Senterpartiet (1/1) Rødt (3/3) Venstre (2/4) – Andre Sagvollen, Arne Lauvhjell	MOT Fremskrittspartiet (3/3) Høyre (9/9) Venstre (2/4) – Jan Einar Henriksen, Dag Jørgen Hveem
---	--

Forslag fra Arbeiderpartiet – innspill som tas ut av planen punkt 3. (Klingra) ble vedtatt med 15 mot 14 stemmer.

FOR Arbeiderpartiet (9/9) Senterpartiet (1/1) Rødt (3/3) Venstre (2/4) – Andre Sagvollen, Arne Lauvhjell	MOT Fremskrittspartiet (3/3) Høyre (9/9) Venstre (2/4) – Jan Einar Henriksen, Dag Jørgen Hveem
---	--

Forslag fra Arbeiderpartiet – innspill som tas ut av planen punkt 4. (Mølleveien) ble vedtatt med 15 mot 14 stemmer.

FOR Arbeiderpartiet (9/9) Senterpartiet (1/1) Rødt (3/3) Venstre (2/4) – Andre Sagvollen, Arne Lauvhjell	MOT Fremskrittspartiet (3/3) Høyre (9/9) Venstre (2/4) – Jan Einar Henriksen, Dag Jørgen Hveem
---	--

Forslag fra Knut Henning Thygesen (R) om Gnr 16 bnr 1219 m.fl. – Krana – bolig, næring mm falt med 4 mot 25 stemmer.

FOR Rødt (3/3)	MOT Fremskrittspartiet (3/3)
--------------------------	--

Senterpartiet (1/1)	Høyre (9/9) Venstre (4/4) Arbeiderpartiet (9/9) Senterpartiet (1/1)
---------------------	--

Fellesforslag fra Høyre, Venstre, Fremskrittspartiet og Arbeiderpartiet ble vedtatt med 27 mot 2 stemmer.

FOR Arbeiderpartiet (9/9) Senterpartiet (1/1) Rødt (1/3) – Hanne Trine Helland Venstre (4/4) Fremskrittspartiet (3/3) Høyre (9/9)	MOT Rødt (2/3) – Knut Henning Thygesen, Andrew Windtwood
--	--

Andrè Sagvollens (V) forslag punkt 1. (Åkvågveien) ble vedtatt med 16 mot 13 stemmer.

FOR Fremskrittspartiet (3/3) Høyre (9/9) Venstre (4/4)	MOT Arbeiderpartiet (9/9) Rødt (3/3) Senterpartiet (1/1)
--	--

Andrè Sagvollens (V) forslag punkt 2. (Digernesodden) ble vedtatt med 17 mot 12 stemmer.

FOR Fremskrittspartiet (3/3) Høyre (9/9) Venstre (4/4) Senterpartiet (1/1)	MOT Arbeiderpartiet (9/9) Rødt (3/3)
---	---

Kommunedirektørens forslag til vedtak inkludert allerede vedtatte endringer ble enstemmig vedtatt.

Kommunestyrets vedtak

Forslag til kommuneplanens arealdel 2026-2038 legges ut på høring og til offentlig ettersyn i henhold til plan- og bygningsloven § 11-14. Høringsfrist settes til åtte uker fra utsendelsesdato.

Planbeskrivelse

Ny tekst nest øverste avsnitt på side 19

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 omsorgsplasser. 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.**

Ny tekst første avsnitt på side 21

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 befolknings-veksten**, 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.**

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 utfyllende beskrivelser og konkretet tiltak for boligutvikling til **helårsboliger** vil følges opp i kommunens Helhetlig boligplan som er under utarbeidelse parallelt med kommuneplanens arealdel.

Planbestemmelser

§ 2-4 Rekkefølgekrav

e) I byggeområder for hytter, nye og eksisterende, kan vesentlig utbygging ikke finne sted før det foreligger plan som viser **atkomst, veilys, uteområder, herunder lekeplasser,**

vannforsyning, herunder slokkevann, overvannsplan, avløpsanlegg, avfallshåndtering, elektrisitetsforsyning og annen infrastruktur, herunder digital.

§ 2-6 Utnyttelsesgrad (pbl. § 11-9 nr. 5)

Der reguleringsplaner mangler utnyttelsesgrad og/eller høydeangivelser gjelder følgende:

a) Boliger – Tomta kan bebygges med et samlet bebygd areal på inntil 30% BYA, maks 250 m² BYA. Maks. mønehøyde skal være **9,0 m** og gesimshøyde **7,0 m**. For boliger med pulttak eller flatt tak er maks. gesimshøyde **7,0 m**. Garasjer, uthus o.l. kan ha inntil 50 m² BRA/BYA, mønehøyde 5,5 m og gesimshøyde 3,2 m. **Høyden måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.**

§ 2-9 Parkering (pbl. § 11-9 nr. 5)

a) Boligbebyggelse skal ha oppstillingsplass på egen tomt og/eller tinglyst plass på nærliggende areal tilsvarende minimum 1,5 plasser for enebolig, 1,0 plasser for rekkehus/leiligheter og 0,5 plasser for hybler. **For leilighetsprosjekter med flere enn 25 leiligheter, og med etablert bildelingsordning, skal det være 0,5 plasser pr. leilighet i tillegg til de plassene som er nødvendige til bildelingsplasser.**

§ 2-7 Uteareal for opphold og lek (pbl. § 11-9 nr. 5 og 6)

b) Areal for lek: Nye boligområder skal avsette areal til lekeplass. Lekeplasser skal være universelt utformet på minimum 50 % av området. For hver 25. boenhet skal det være en møte/lekeplass på min. 200 m² med gode solforhold og god beliggenhet. For hver 50. boenhet skal det være et større lekeområde/ballplass, **med mindre det finnes lekeområder/ballplasser innenfor en radius på 1 km fra boligområdet.**

§ 3-3 Omfang og lokalisering av spredt boligbebyggelse, fritidsbebyggelse og næringsbebyggelse (pbl. § 11-11 nr. 2)

2) Boligen skal tilpasses omkringliggende bebyggelse og ha en maks gesims- og mønehøyde på hhv. **7,0 m og 9,0 m**. For boliger med flatt tak eller pulttak skal maks. høyde være **7,0 m**. Høyden måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

3) Garasjer, uthus o.l. kan ha inntil 50 m² BRA/BYA, mønehøyde 5,5 m og gesimshøyde 3,2 m.

Innspill som tas med videre til høringsrunden i tillegg til forslagene fra

kommunedirektøren (Politikernes begrunnelser tas med videre i høringsdokumentene for å gi en forståelse av vedtaket.):

- Gnr. 5 bnr. 48 – Sørlandet camping – næring – side 10
- Gnr. 9 bnr. 25 – Lagveien 264 – næring – småhytter – side 26
- Gnr. 16 bnr. 1254 - Kranveien 62 A – bolig/næring – side 43
- Gnr. 12 bnr. 1 – Østebø – bolig/næring – side 61
- Gnr. 11 bnr. 8 – Kvernsmyr –fritidsbolig – side 64
- Gnr. 38 bnr. 17 - Storåsen, Moen – bolig – side 66
- Gnr. 52 bnr. 5 – Hasåsen – boliger – side 72
- Gnr. 52 bnr. 8 – Lille Vadstø – bolig – side 78
- Gnr. 48 bnr. 9 – Dalsvann – utleiehytter – side 87
- Gnr. 22 bnr. 43 – Husåsveien 180 – næring – side 90
- Gnr. 22 bnr. 5 – Sandvika v Husaasveien – fritidsbolig – side 92

- Gnr. 25 bnr. 2 – Grudalsveien 134 – bolig – side 95
- Gnr. 16 bnr. 1219 m.fl. – Krana – bolig, næring mm.
- Gnr. 6 bnr. 20 Åkvågveien 492. Bolig, småbåthavn.
- Gnr. 52 bnr. 27. Digernesodden. Bolig

Følgende fritidsboliger tas ut:

- Gnr 25 bnr 4 - Øysang, 12 fritidsboliger
 - Gnr 25 bnr 4 og 215 - Soltoppen, Øysang, 2 fritidsboliger
 - Gnr 26 bnr 33 og 98 - Klingra, 5 fritidsboliger
 - Gnr 28 bnr 1 – Mølleveien 108, 2-4 fritidsleiligheter
-

Kommuneplanens arealdel 2026-2038 - Utsending til høring og offentlig ettersyn

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Forslag til kommuneplanens arealdel 2026-2038 legges ut på høring og til offentlig ettersyn i henhold til plan- og bygningsloven § 11-14. Høringsfrist settes til åtte uker fra utsendelsesdato.

Vedlegg

Kp_planforslag
Planbeskrivelse (1)
Planbestemmelser (1)
Habilitet kommuneplanens arealdel

Konsekvensutredninger og øvrige plandokumenter ligger på kommunens hjemmeside:
[Forslag til kommuneplanens arealdel til behandling for høring - Risør kommune](#)

Sammendrag

Det ble meldt oppstart til revisjon av kommuneplanens arealdel sommeren 2024, og planprogrammet for kommuneplanen ble fastsatt av kommunestyret oktober 2024. Det har kommet inn 59 arealinnspill til planarbeidet, og det kom 13 innspill til planprogrammet med råd og føringer til planarbeidet.

Kommunedirektøren foreslår å ta med 18 av arealinnspillene som nye utbyggingsområder. I tillegg har kommunedirektøren vurdert 60 utbyggingsområder fra tidligere gjeldende kommuneplan, for planvask. På bakgrunn av planvasken foreslår kommunedirektøren å ta ut 45 utbyggingsområder i sin helhet, og å ta ut 13 områder delvis.

Kommuneplanens arealdel består av plankart, planbestemmelse og planbeskrivelse med konsekvensutredninger og helhetlig ROS-analyse.

Kommunedirektørens forslag til kommuneplanens arealdel fremmes nå til behandling for utleggelse til offentlig ettersyn og høring. Ved utleggelse til offentlig ettersyn/høring kan alle komme med innspill til planforslaget innenfor høringsperioden. Kommunedirektøren foreslår at høringsperioden skal være på 8 uker.

Kommunestyret skal ta stilling til om planen skal legges ut til høring slik den foreligger, eller om det skal gjøres endringer før høring.

Kommunedirektøren innstiller på å legge planforslaget ut på høring og offentlig ettersyn slik det nå foreligger.

Bakgrunn

Det ble meldt oppstart til revisjon av kommuneplanens arealdel 19.06.2024, og planprogrammet for kommuneplanen ble fastsatt av kommunestyret 31.10.2024. Kommuneplanens arealdel skal sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå målene om bærekraftig samfunnsutvikling, i tråd med målene i kommuneplanens samfunnsdel.

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).

Det var åpnet for arealinnspill til kommuneplanen samtidig som planprogrammet var på høring. Det kom inn 59 arealinnspill. Innspillene gjaldt både forslag til nye utbyggingsområder og forslag om å endre eksisterende utbyggingsområder til grønnstruktur eller LNF. Samtidig kom det inn 13 innspill til planprogrammet og det videre arbeidet med kommuneplanens arealdel.

Det ble gjennomført en grovsiling, hvor fem av arealinnspillene ble silt bort, vedtatt i kommunestyrets møte 19.12.2024 (sak 24/130). Grovsilingen ble gjort med bakgrunn i den overordnede arealstrategien. Alle øvrige arealinnspill om nye utbyggingsområder er konsekvensutredet i tråd med forskrift om konsekvensutredninger § 6a.

Innspill og faglige råd til planprogrammet og til planarbeidet er vurdert og innarbeidet i metoden for konsekvensutredninger og i planbeskrivelsen. Noen viktige føringer fra statlige og regionale myndigheter i arbeidet har vært:

- Metodikk fra Miljødirektoratets håndbok M-1941 skal benyttes til konsekvensutredning av klima- og miljøtema.
- Dersom det mangler kunnskap om viktige forhold innen temaene natur, miljø og klima, skal slik kunnskap innhentes allerede på overordnet plannivå.
- Kravet til kunnskapsgrunnlaget, vurderinger av konsekvenser og avbøtende tiltak skal sikre at kommunen som planmyndighet har et tilstrekkelig beslutningsgrunnlag for å ta en kvalifisert beslutning om for eksempel en formålsendring i arealdelen er akseptabel eller ikke.
- Viktig å gjennomføre planvask. Kommunen bør tilbakeføre urealiserte byggeområder som er i konflikt med jordvern, naturfare, naturmangfold.
- Tilrettelegging for videreutvikling av boligmassen, nye arbeidsplasser og sosiale møteplasser i og ved Risør sentrum og lokalsentre, i tråd med arealstrategi.

Saksopplysninger

Kommuneplanens arealdel omfatter plankart, bestemmelser og planbeskrivelse med konsekvensutredninger og ROS-analyse. I tillegg er det laget en metodebeskrivelse av konsekvensutredningen som ligger som et eget vedlegg.

Vedlagt saken er også notat om habilitetsvurderinger i tråd med kommunestyrets vedtak 29.01.2026.

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. Disse vedleggene ligger på kommunens hjemmeside: [Arbeid med ny Kommuneplanens arealdel - Risør kommune](#), sammen med alle de øvrige plandokumentene som er på høring. Her ligger også planprogrammet og andre tidligere dokumenter fra planarbeidet.

Ved denne revideringen av kommuneplanen har man valgt å legge til rette for en mer bærekraftig, trygg og helhetlig arealbruk, med tydelig balanse mellom utvikling og vern. Det er et mål at planen skal styrke miljøhensyn, redusere klimagassutslipp, forbedre bokvalitet og sikre en mer realistisk og ansvarlig arealreserve. Viktige grep som er gjort i planen er:

- 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.
- 18 nye utbyggingsområder tas inn etter konsekvensutredning
- 45 områder tas helt ut, og 13 delvis ut, gjennom planvask.
- Planen gir betydelig lavere klimabelastning: ca. 123 000 tonn CO₂e mindre enn om forrige plan var gjennomført fullt ut.
- ROS analysen følges opp, blant annet gjennom planlagt beredskapsvei.

Nye utbyggingsområder

Det kom inn 57 arealinnspill ved varsel om oppstart av kommuneplanens arealdel I tillegg har kommunen med to egne innspill, kyststi og beredskapsvei. Innspillene som kom inn gjaldt både forslag til nye utbyggingsområder og forslag om å endre eksisterende utbyggingsområder til grønnstruktur eller LNF.

Med bakgrunn i konsekvensutredningene anbefaler kommunedirektøren at det tas inn 18 nye utbyggingsområder i kommuneplanens arealdel.

Antall	Type område	Gnr/bnr	Beskrivelse
5	Bolig	1/1 16/1 15/1 12/1 45/11	Gloppe, 4 boliger Pettersmyr, 1 leilighetsbygg Granitten, 1 bolig Østebø, Ca 15 leilighetsbygg og flere småhus Rundsag, 1 bolig
8	Fritidsbolig	1/9 42/1 42/1 12/12 og 121 25/4 25/4 og 215 26/33 og 98 28/1	Båtsvikdalen, Gloppe, 4 fritidsboliger Lagveien 371, 1 fritidsbolig Øyveien 371, 7 fritidsboliger Østebønaset, 32 fritidsboliger Øysang, 12 fritidsboliger Soltoppen, Øysang, 2 fritidsboliger Klingra, 5 fritidsboliger Mølleveien 108, 2-4 fritidsleiligheter
2	Småbåthavn	52/2 12/12 og 121	Hasåsveien, 25 plasser Østebønaset, 32 nye plasser

2	Næring	4/331 12/1	Trollbergvikveien, lagerformål Østebø, kombinert formål
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

(To av områdene inneholder to ulike formål, derfor er summen av antall 20, og ikke 18.)

Planvask

Basert på de nasjonale forventningene og de vedtatte arealstrategiene, har kommunedirektøren konsekvensutredet 60 utbyggingsområder fra tidligere gjeldende kommuneplan for å vurdere om de fortsatt skal ligge inne som utbyggingsområder i ny kommuneplan. Områdene gjelder areal avsatt til fritidsbolig, bolig, næring, småbåthavn, LNF spredt bolig og LNF spredt fritidsbolig.

Kommunedirektøren foreslår å ta ut 45 utbyggingsområder i sin helhet, avsatt til bebyggelsesformål. Videre foreslås det å ta ut 13 områder delvis og å beholde 13 områder.

Grunneiere med områder som kommunestyret foreslår vasket ut i høringsutkastet til kommuneplanen vil få brev når planen legges ut på høring og offentlig ettersyn. Grunneierne har ikke blitt kontaktet i forkant av administrasjonens arbeid med konsekvensutredninger.

Følgende områder foreslås å tas ut av kommuneplanen:

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
Råstoffutvinning	39/10
LNF spredt bolig	39/4
Fritidsbolig og bolig	40/3
Bolig	40/1
Bolig	53/5
Bolig	53/64
Bolig	53/1, 53/15

Fritidsbolig	45/9/4, 45/3, 600/350
Fritidsbolig	45/1
Fritidsbolig	23/2
Fritidsbolig	26/22
LNF spredt fritid	27/6
Bolig og fritidsbolig	27/1
Akvakultur	Finnøya
Akvakultur	Ramskjær
Akvakultur	Øystrand - Moensskåt

Følgende områder foreslås endret eller tas delvis ut:

Type område	Gnr/bnr
Fritidsbolig	2/27, 2/58, 2/78
LNF spredt bolig	4/29
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
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
Akvakultur	Stombu

Grønnstruktur

I tidligere politiske saker om fortetting, hovedsakelig i sentrumsnære områder på Risørhalvøya, har det blitt forutsatt at grønnstruktur skulle reguleres inn ved revisjon av kommuneplanen. Kommunedirektøren har på bakgrunn av dette vurdert hele Risørhalvøya med tanke på bevaring av flere grøntområder. Noen av arealene er også konsekvensutredet og foreslått tatt ut gjennom planvask. Målet med å synliggjøre grøntstruktur i tettstedsareal er å ta vare på områder som er viktige for friluftsliv og rekreasjon, samt sikre tilstrekkelige korridorer og områder for dyr, fugler og planter.

Byggegrense sjø

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.

For å forenkle byggesaksbehandlingen og redusere antall dispensasjoner i deler av 100-metersbeltet, hvor det ikke er konflikter med hensyn til vern av strandsonen, har

kommunedirektøren foreslått å legge inn ny byggegrense mot sjø langs deler av strandsonen i bebygde områder på Risørhalvøya, Søndeled og Hope.

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)

Vurderinger

Kommuneplanens samlede konsekvenser for miljø og samfunn står i kapittel 4.3 i Planbeskrivelsen, i tråd med forskrift om konsekvensutredning. Den helhetlige konsekvensutredningen for ny arealbruk viser at det totalt sett er et begrenset konfliktnivå for de fleste temaene.

Klima og natur

Arealbruk og nedbygging er den viktigste årsaken til tap av natur, alle utslipp skjer lokalt – og all norsk natur ligger i en kommune. Kommuneplanens arealdel er dermed kommunens viktigste verktøy for å ivareta klima og natur.

Gjennom forslaget til ny kommuneplan er det foreslått å endre over 2 600 dekar fra grønne arealformål til byggeområder, og dette er en reduksjon på nesten 1 700 dekar fra tidligere gjeldende kommuneplan. Det er lagt inn ca. 180 dekar med helt nye byggeområder i kommuneplanen, og det er tatt ut et ti ganger så stort areal (1 864 dekar). Gjennom stadig nye naturtypekartlegginger har vi fått et økt kunnskapsnivå om naturmangfold i kommunen, og denne kunnskapen er tatt i bruk når arealer er vurdert for utbyggingsformål.

Kommunedirektøren anser at forslaget til kommuneplan gir en god balanse mellom utvikling og vern.

Folkehelse og levekår

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.

Kommuneplan

Kommuneplanens arealdel legger til rette for en positiv utvikling av samfunnet og kommunen, samtidig som 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.

Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler at forslag til Kommuneplanens arealdel 2026 – 2038 legges ut til offentlig ettersyn og høring slik det nå foreligger, med høringsfrist på 8 uker.