Innspill til kommuneplanens arealdel etter 1. gangs høring

Innhold

Nye arealinnspill etter 1. gangs høring 2
Innspill med justeringer i areal/omfang/utnyttelse 6
Innspill til planvask 13
Andre innspill og merknader til arealbruk i planforslaget 26
Innspill fra offentlige myndigheter og andre innspill til planbestemmelser, planbeskrivelse og generelle innspill 44
Innspill/ svar til innsigelser fra Statsforvalteren 74

Nye arealinnspill etter 1. gangs høring

Nye arealinnspill er konsekvensutredet. Konklusjonen fra konsekvensutredningen er gjengitt her, for ytterligere informasjon se vedlegg med konsekvensutredninger.

Nr.	Tiltakshaver/ grunneier	Gnr/ bnr	Adresse, sted	Innspill	Kommunedirektørens vurderinger
105	Tom Ørnevik	3/19	Ordalsveien 311	• Eiendommen eies av Ørnevik m søsken, planlegges solgt (fritidsbolig i LNF). Ønsker fradele en mindre parsell (500 m2) som LNF spredt fritidsbebyggelse • Ønskes lagt til fjell ved telemast, som vist i kart. • Skogområde med lav bonitet, utenfor 100-metersbeltet, ingen bevaringsverdige naturtyper, høyspent i nærheten, ingen bebyggelse tett på utover det. • Adkomst vil legges til Ordalsveien med biloppstillingsplass, sti fram til hytta	Noe negativ konsekvens for naturverdier, friluftsliv og landskap i et forholdsvis urørt terreng, noe negativt for overordnede prinsipp i arealstrategiene (ikke gjenbruk/sambruk). Kommunedirektøren anbefaler at innspillet ikke tas med fordi det ikke er en fortetting eller utvidelse av eksisterende hyttefelt.
45	Ola Omenås og Charlotte Boger		Trollbergvika	• Området fra kommunebrygga og østover som anvist på tegning videreføres som småbåthavn slik som i eksisterende reguleringsplan. • Området derifra og sørøstover inn området kalt "Støa" (lokalt) beholdes som naturområde/badeplass uten å bli bygd ut med småbåtbrygge. • Reguleringsplanen er fra 1985&86, med nytt kommunalt VA forventes vannkvalitet å bli bedre, og de ønsker at grunn bukt med sandstrand og tilliggende offentlig vei reguleres til friluftsområde	Den innerste delen av bukta er lite egnet til småbåthavn, men godt egnet som badeområde, grunt og særlig for barn. Ved å endre fra småbåthavn til LNF og bruk og vern av sjø, vil det være bedre beskrivelse av dagens bruk, og sikre fremtidig bruk til rekreasjon og bevaring av natur. Endring vil ikke være til hinder for dagens båter som er plassert med bøye i bukta. Anbefaler å endre i plankartet til LNF.

15	Kittil Røysland	23/2 og 23/20	Røysland	• Ønsker å utvide område for fritidsbebyggelse med tilgrensende areal som vist på kart. Ønsker å se på mulighet for fortetting av 23/20. • Er vei og kloakk, start på veg til området er godkjent i gjeldende reguleringsplan • Ønsker å etablere båthavn og sjøbuer som vist på kart	Middels negativt for landskap, noe til middels negativ konsekvens for naturressurser. Noe negativ konsekvens for friluftsliv, vannmiljø, naturverdier, klimagassutslipp og trafikksikkerhet. Ikke i tråd med arealstrategiene om gjenbruk/sambruk, men anses som en utvidelse av eksisterende hyttefelt. Kommunedirektøren anbefaler at innspillet ikke tas med fordi det har middels til noe negativ konsekvens for en rekke av utredningstemaene. Det har ligget som område for fritidsbebyggelse i kommuneplanen siden 1991. Reguleringsplan for tilstøtende område ble vedtatt i 2009, og har fremdeles mange ledige tomter (8 av 49 tomter er bygget ut). Kommunedirektøren anser at denne reguleringsplanen vil dekke behovet i planperioden.
18	Kittil Røysland	23/2	Røysland	• Ønsker at område som vist på kart avsettes til boligområde for eneboliger og leilighetsbygg. • Det er ingen større områder med god beliggenhet avsatt til formålet i dag. • Ønsker også at det settes av område til båthavn og sjøbuer – vist på kart.	Tiltaket har stor negativ konsekvens for naturverdier og middels negativ for friluftsliv, landskap, naturressurser og overordnet arealprinsipp. Det har noe negativ konsekvens for vannmiljø, forurensning og støy, klimagassutslipp, trafikksikkerhet og naturfare. Det er i tråd med arealstrategi for 10% boligbygging i distriktene. Kommunedirektøren anbefaler at innspillet ikke tas med i kommuneplanen fordi det har en stor negativ konsekvens for naturverdier og middels negativ konsekvens for naturressurser (skogbruk), friluftsliv og landskap. Tiltaket vil

					også kreve store terrenginngrep for atkomstvei.
19	Kittil Røysland	23/2	Røysland	• Ønsker et lite næringsbygg på 70 m^2 på eiendommen som vist på kart. • Skal brukes til guidede turer, utleie for vilt og naturfotografering, skogshusvære, jaktutleie, ordinært utleie.	Tiltaket har middels negativ konsekvens for overordnede arealprinsipp og lokalisering av næringsvirksomhet. Det har noe negativ konsekvens for naturverdier og naturfare. Det har ingen negativ konsekvens for vannmiljø, friluftsliv, landskap og naturressurser. Kommunedirektøren anbefaler at innspillet ikke tas med i kommuneplanen. På tross av liten påvirkning på verdiene, vil tiltaket ha liten samfunnsnytte, og vil ta hull på et område med stor grad av urørt natur (sett bort fra skogsdrift og traktorsleper/skogsveier og stier).
16	Øysang Vel v/ Kittil Røysland		Hødnebøkilen	• Innspill på at det etableres lyspunkter og gatelys i kommunal båthavn i Hødnebøkilen. • Kan greit løses med lyssøyler ut langs bryggen på fjellet og tre 5 meters stopler med gatelys, en for hver flytebrygge.	Reguleres ikke gjennom kommuneplan. Belysning i Hødnebøkilen ligger som mulig tiltak i langtidsplanen for Handlingsprogram og økonomiplan.
17	Øysang Vel v/ Kittil Røysland		Hødnebøkilen	• Ønsker mudring i Hødnebøkilen og etablering av sandstrand, stort sett kommunal grunn. • Vil være positivt for både eiere av fritidsboliger og fastboende i området	Reguleres ikke gjennom kommuneplanen. Eventuell mudring i Hødenbøkilen må behandles etter blant annet forurensningsregelverk og krever tillatelse fra Statsforvalter.
42	Øysang Næringsfore-ning v/ Ole A. Granstøl		Øysang	• Ønsker at kommunen vurderer å etablere boligtomter i nærheten av Øysang, hvor kommunen er grunneier. • Hadde vært hyggelig med flere yngre tilflyttere til bygda.	De to innspillene vurderes samlet: Kommunen er grunneier for gnr/bnr 25/56 og 25/55.

67	Karl Jonny Jakobsen		Øysang	• Ønsker at kommunen ser på mulighetene for boligutvikling på kommunal grunn på Øysang. • Er aktuelt for bosetting pga nærhet til kommunalt VA, MF Øisang, badestrand i sjø og Skarvann, lekeområdet på Jegertunet og kort vei til skolebuss. • Gjerne tilpasset førstegangsetablerere og småbarnsfamilier for å styrke og sikre bosetting, drift av MF Øisang, Søndeled skole og næringslivet på Øysang.	25/55 har fremtidig boligformål, og har hatt det også i forrige kommuneplan, med plankrav. Her kan det være mulig med noe boligutbygging. Østre del av 25/56 har formål næring. Her er det en gammel reguleringsplan fra 1984 som regulerer blant annet boliger og skole. Denne er foreslått vasket ut i høringen.

Innspill med justeringer i areal/omfang/utnyttelse

Innspill hvor tiltakshaver har foreslått endringer i arealbruk, omfang eller utnyttelse i forhold til innspill som ble gitt i første innspillsrunde til kommuneplanen.

Nr	Grunneier/ tiltakshaver	Gnr/ bnr	Adresse/sted	Innspill	Kommunedirektørens vurderinger
55	Konsulent-tjenester Halvor Skåli / Abstra eiendom v/ John Gunnar Stiansen	5/6	Sandnes	• Innspillet var ikke tatt med. Revidert/justert innspill: • Tar ut småbåthavn/båtplasser i sin helhet. • Atkomst til fritidsbebyggelsen er forutsatt løst via Henriks vei, og vil ikke gå over dyrket mark. • Fritidsbebyggelsen vil være en fortetting/utvidelse av eksisterende hyttefelt – i tråd med arealstrategien. • Ny bolig er fortetting i eksisterende boligbebyggelse, og er i arealet avsatt som lokalsenter Hope i arealstrategien. • Videre detaljering og eventuell dokumentasjon av terrengtilpasning og tekniske løsninger avklares i senere planarbeid/reguleringsplan.	Presisering av at veien ikke skal gå over jordet, endrer de totale konsekvensene for jordvern lite, fordi jordet vil bli omsluttet av ikke-jordbruksrelatert aktivitet (bolig og fritidsbolig) og kan gi grunnlag for konflikt. Kommunedirektøren anbefaler at innspillet ikke tas med fordi det er i konflikt med jordvernhensyn.
38	Asplan Viak Johan Andersen, Trond Valle	12/1	Østebø	• Har justert innspillet og imøtekommet noen av de mest sentrale innvendingene i KU: • Atkomstvei er lagt på østsiden for å unngå store natur- og terrenginngrep. Det samler arealinngrepene, og reduserer negativ påvirkning på jordbruksareal og historisk landskap ved Solstad og Østebø gård. Atkomstveien bli mer skånsom mot terreng og mindre bratt. • B1 er justert for å unngå naturverdier og tilpasses ny atkomstvei. • B2 er redusert i utstrekning (vest) for å unngå naturverdier og jordbruksareal.	Kommunedirektøren anbefaler å følge Statsforvalterens innsigelse til B1, B2 og B4. B1 og B2 vil kreve store terrenginngrep på grunn av bratt terreng, og vil ha negativ påvirkning på landskap. Forslagsstiller har selv valgt å ta ut B4. Kommunedirektøren anbefaler å ta med BN1 og B3 med foreslåtte endringer fra forslagsstiller.

				• B4 Småhus (øst i området) er foreslått tatt ut. • BN1 er videreført som kombinert formål, men er kuttet på vestsiden (langs Solstadveien) slik at den følger avgrensingen fra reguleringsplan. Hovedatkomst inn til området vil være gjennom BN1. • Innspillet innebærer samtidig at avsatt areal ved Solstad (framtidig boligformål i gjeldende kommuneplan) kan tilbakeføres til LNF. • Justert innspill er bedre tilpasset naturverdier og jordbruksareal • Innspillet legger til rette for et helhetlig boligprosjekt med varierte boligtyper på Østebø,	
84	Trond Torsøe	12/1	Østebø	• Deler av området er i dag regulert som friluftsområde/friluftsformål. Med unntak av områder som blir regulert til bolig, er det mer korrekt at det endres til jord/ skogbruk • Østebø er et småbruk med skog (liten og kun egnet til plukkhogst) og primærfunksjonen bør være skogbruk og ikke friluftsområde. • Er ikke tegn til at skogen brukes som rekreasjonsområde, men allmenheten har uansett tilgang til å bruke en skog som er regulert til skogbruk.	Området er avsatt til LNF (landbruk, natur og friluftsliv) i kommuneplanen. Ved utarbeidelse av ny reguleringsplan for Østebø kan det vurderes andre arealformål for skogen i tråd med kommuneplanens arealformål. Tas til orientering.
47	Kim Robin Wintermark	14/27 14/36 14/17 714/3 20	Sundsglupen	• Arealinnspill var ikke tatt med, og tidligere boligformål vasket ut. • Nytt innspill er vesentlig revidert og nedjustert. Revisjon gjort med særlig vekt på å redusere konflikter knyttet til naturverdier, landskap og overordnede arealstrategiske hensyn. • Følgende hovedendringer foreslås: -Småbåthavn er tatt helt ut av forslaget	Kommunedirektøren har vurdert det endrede innspillet sammenlignet med konsekvensutredningen for forrige innspill: **Naturverdier:** Byggeområdene unngår naturtyper og arter, men legges helt inntil. Områdene vil derfor kunne bli påvirket noe selv om de ikke

				- Antall boenheter er redusert (se disponeringsplan) - Utbyggingsområdet er redusert til 48 daa og tydelig avgrenset (reduksjon på ca. 40 %). - Områder med registrerte naturverdier er tatt ut av utbyggingsformål. - Det er etablert et større, sammenhengende grøntdrag langs sjøen for å sikre allmenn tilgang. - Veitrase inn til området er tydeligere avklart. - Eksisterende og planlagte stier er synliggjort. - Leke- og friarealer er synliggjort. - Boligarealer er endret og åpner for variert bebyggelse.	bygges ned fordi det bør være en buffer rundt slike områder for å ivareta dem best mulig. Naturverdiene endres derfor ikke. **Landskap:** Selv om antall boenheter er endret fra 60-90 til ca. 50, er det vist at store deler av området får boligformål. På grunn av det skrånende terrenget vil boligene eksponeres i stor grad mot sjøen. Det er bra at småbåthavna er tatt ut, men det lar seg ikke bygge i dette terrenget uten å foreta store terrenginngrep. Påvirkningen vil derfor være noe lavere, mensverdien er den samme. **Naturressurser:** Utbyggingen vil fremdeles være så stor at skogressursene blir borte. **Vannmiljø:** Ikke relevant fordi småbåthavna tas ut. Øvrige tema påvirkes likt som ved forrige innspill. Kommunedirektøren anbefaler at innspillet ikke tas med fordi særlig landskapsverdiene blir negativt berørt, men også naturverdiene og naturressursene.
39	Asplan Viak Jørn Røsting	52/2 m.fl.	Hasåsen	• Har justert innspillet og imøtekommet noen av de mest sentrale innvendingene i KU:	Kommunedirektøren har vurdert det endrede innspillet sammen med konsekvensutredningen for forrige innspill:

				• Det er planlagt å etablere boliger på deler av eiendommene 52/15, 52/2 og 52/5. • Atkomstvei er flyttet til Hasåsveien, hvor det er planlagt å ha avkjøring via gnr/bnr. 52/15. • Innspillsområdet er redusert i utstrekning. • Eiendommen 52/15 er tatt med for å vurdere ulike atkomstløsninger. • Det er tenkt å utvikle ca. 22-28 enheter, noe som er vesentlig mindre enn i 2024-innspillet. • Forslaget legger til rette for et samlet og gjennomtenkt boligprosjekt med ulike boligtyper i Søndeled, et område kommunen har pekt ut som prioritert for utvikling. Utbyggingen vil kunne bidra til å dekke framtidige boligbehov i kommunen, samtidig som den støtter opp under en langsiktig samfunnsutvikling.	**Naturverdier:** Forslag til ny avgrensning unngår deler av registrerte naturtyper, men vil fremdeles ha stor negativ konsekvens for område med frisk lågurt edelløvskog med svært høy kvalitet. Verdi og konsekvens er litt redusert. Har stor negativ konsekvens. **Landskap:** Tiltaket vil fremdeles ha stor negativ konsekvens for landskap. **Naturfare**: Hele området ligger i bratt terreng og fremdeles innenfor flere fareområder. Jordvern: Ny adkomstvei til området går over fulldyrka landbruksareal, og har negativ konsekvens for landbruksverdier. **Konklusjon:** Nytt innspill endrer ikke nevneverdig på forhold som Statsforvalteren har innsigelse til. Kommunedirektøren anbefaler at innsigelsen imøtekommes, og at innspillet ikke tas med.
22	Alf Jeppesen/ Knut Olav Dalen	25/4	Øysang	• Innspillet ble fjernet av kommunestyret og gjaldt en mindre utvidelse av eksisterende Øysang Brygge. • Ønsker å nedskalere innspillet til 6 fritidsboliger. • Argumenter som framkom i kommunestyret om smal/dårlig vei synes urimelig. Kan ikke se at vegen er dårligere enn andre sammenlignbare veier, f.eks. Bosvik-Åkvåg, eller på Krana • Fritidsboliger på Gjernes bidrar til å opprettholde Øisang. Hyttefolket er viktige for treferjen og det vil	Innspillet er redusert, har liten konsekvens for natur- og miljøverdier. Ligger tett opp til eksisterende hyttefelt, og er å anse som en utvidelse av eksisterende hyttefelt. Det var en politisk beslutning å ta ut området av kommuneplanen. Kommunedirektøren gjør ingen ny vurdering av dette.

				være et tap om den ikke får nødvendig trafikkgrunnlag. • Ønsker at saken vurderes på nytt.	
65	Nils Andre Hødnebø	26/20	Hødnebø-veien 60	Innspillet ble ikke tatt med i det forrige forsalget som lå ute på høring • Endrer og nedjusterer innspillet, tar ut de tre hyttene i 50-metersbeltet • Forhold som skal ivareta LNF er vurdert og hensyntatt. • Jord- og skogbruk, liten eiendom 104 da, 87 produktiv skog, 5 dyrka mark. Hyttetomtene er plassert på fjell er ikke drivverdig. • Opptatt av landbruk og skogbruk, driver og steller skogen. Hyttetomtene kommer ikke i konflikt med verdiene for LNF. • Hyttene vil styrke grunnlaget for drifta av eiendommen. • Tiltaket vil kreve lite inngrep i naturen, all infrastruktur er på plass. Kan gjenbruke adkomst, VA er nær tomtene, lavspent. • Ikke registrert spesielle naturtyper eller arter. • Tomtene vil ikke hindre friluftsliv, tilbaketrukket fra vei, stien går på framsiden og langs vannet. Ikke egnet for telting. Ikke til sjenanse for badeplassen Rønningstranda. Ligger ikke i silhuett.	Innspillet er redusert, har liten konsekvens for natur- og miljøverdier, de to tomtene er plassert 40-50 m fra Skarvann, tett opp til en eksisterende hytte, og vil kunne bruke eksisterende vei. Kommunedirektøren anbefaler likevel at innspillet ikke tas med. Det ligger tett på vannet, og selv om det ligger nær eksisterende hytte og vei vil det åpne for utbygging inn i skogen. Tiltaket er lite, og har liten påvirkning på naturverdier. Dersom kommunestyret ønsker å åpne for tiltaket, anbefaler kommunedirektøren at det kan åpnes for to utleiehytter som LNF-spredt næring utenfor 50 metersbeltet. Tiltaket kan bidra til å styrke gårdens ressursgrunnlag.
49	Anette Lunner	45/11	SSS-veien 339	• Plassering nærmere tunet som foreslått er mindre hensiktsmessig samlet sett. • Foreslår annen plassering lenger ut på neset - helhetlig vurdering av naturfare, landskap, kulturmiljø, terrenginngrep, bokvalitet, eiendomsstruktur. • Mindre bolig, 86 m^2, vil ligge underordnet terrenget, ikke bryte horisontlinjen, naturlig skjerming,	Kommunedirektøren mener plassering ute på neset vil være i strid med hensynene bak byggeforbudet i 100-metersbeltet, og beholder plassering nær tunet. På grunn av innsigelse fra NVE om LNF-spredt i naturfareområder, er

				begrenset fjernvirkning. – Ligger høyere og mindre utsatt for flom enn kommunens forslag.	området redusert og endret noe for å unngå flomutsatt område.
115	Halvor Borse Asplan Viak	26/33 26/98	Klingra	• Nytt redusert innspill med 3-6 tomter, utenfor 100-metersbeltet. • Samlet sett vurderes innspillet som en begrenset og tilpasset videreutvikling av eksisterende fritidsbebyggelse på Klingra. Arealet er redusert og trukket ut av 100-metersbeltet, i tråd med kommunedirektørens tidligere anbefaling. Området ligger inntil eksisterende hyttebebyggelse og infrastruktur, har lavt konfliktpotensial og kan vurderes nærmere gjennom reguleringsplan. Innspillet bør derfor kunne tas inn igjen i kommuneplanens arealdel.	Innspillet er i stor grad i samsvar med arealet kommunedirektøren anbefalte før 1. gangs høring, og det er ikke kommet fram nye begrunnelser /argumenter/kunnskap om området. Det var en politisk beslutning å ta ut området av kommuneplanen. Kommunedirektøren gjør ingen ny vurdering av dette.
120	Markus Gjelseth Sverre Krefting	26/8	Nyhavn	• Antall hyttetomter er redusert fra 15 til 6 tomter, noe som innebærer en reduksjon på 60% sammenlignet med opprinnelig forslag. • Adkomst til tomtene skal skje via stier, uten etablering av veier frem til hyttene. • Det legges opp til minimale terrenginngrep, uten planering av tomter eller bygging av interne veier. • Tiltaket vil ikke svekke vandringsmuligheter i området da eksisterende fjellkløfter på hver side allerede gjør dette til et uegnet forflytningsområde for dyr. • Det er på kommunens oppfordring investert i en vurdering og NiN-kartlegging av en ekstern senior miljørådgiver som bekrefter at naturtyper etter Miljødirektoratets instruks eller rødlistede arter/arter av nasjonal forvaltningsinteresse ikke er funnet på eiendommen.	Reduksjon til seks hytter, uten interne veier til hyttene vil gi mindre negativ konsekvens for landskap enn opprinnelig forslag. Det er ikke behov for flere hytter i området, som har mange ubebygde tomter. Bør ikke ta hull på nye områder. Kommunedirektøren anbefaler at området ikke tas med.

				• Tomtene plasseres som en naturlig videreføring av eksisterende regulert hyttebebyggelse i tilgrensende områder. • Store sammenhengende naturområder mellom dagens hytter langs sjøen og de nye tomtene i bakkant opprettholdes og bevares. Under 30% av eiendommen vil bli berørt av tiltaket.	

Innspill til planvask

Kommunedirektøren, ved arbeidsgruppen for kommuneplanens arealdel, har vært på befaring til alle områdene hvor det har kommet inn merknader til planvask. Det er gjennomført ny vurdering av innkomne merknader og evaluering av den gjennomførte konsekvensutredningen.

Nr.	Tiltakshaver/ grunneier	Gnr/ bnr	Adresse, sted	Innspill	Kommunedirektørens vurderinger
11	Thor Vebrand Hope	2/27, 58, 78	Sundheia	• Kommunen har gjort feil ved å sette landbruksarealet på 2/78 til fritidsformål i eksisterende kommuneplan. Arealet benyttes til beitedyr og er aldri blitt spilt inn til kommunen. Arealet skal være LNF.	I kommuneplanforslaget er eiendom 2/78 satt av til LNF.
11	Thor Vebrand Hope	2/15	Stormyrheia	• Her er det en vedtatt reguleringsplan fra 2012 med 10 tomter og bilveg opp. • Har søkt om igangsetting av tiltak i tråd med godkjent reguleringsplan vår 26 og har planer om å påbegynne feltet. • Ber om at reguleringsplanen blir stående i kommuneplanen og fjernes fra planvasken. • Hyttefeltet ligger i et område med hytter på alle sider, og er en naturlig fortetting av hytteområdet med Gloppe og eldre hytter på Sundheia. Tilgang til kommunalt vann og kloakk. • Området har lav skog/tømmerverdi, ligger utenfor 100-metersbeltet • Mener naturverdiene ikke er så store som naturkartleggingen tilsier, vektinga som benyttes er feil.	Kommunedirektøren har vurdert området på nytt og reguleringsplanens påvirkning på natur og miljø. Det er ikke registrert naturtyper i området, det ligger godt utenfor 100-metersbeltet, og det er eksisterende hytter mellom dette området og sjøen. Hyttefeltet vil ikke bli synlig fra sjøen, og det er eksisterende vei opp til området. Kommunedirektøren anbefaler at området for fritidsbolig tas inn igjen i kommuneplanens arealdel etter en ny, helhetlig vurdering. Området har godkjent reguleringsplan, og tiltaket har ikke nevneverdig negative konsekvenser for natur og miljø.
81	Frode Hansen	2/27	Vestre Nipesund	• Det eksisterer en avtale mellom kommunen og hjemmelshaverne til gnr. 2 bnr. 16, 58 og 27 gjennom Disposisjonsplan fra 1970. Avtalen er ledd	Etter kommunedirektørens vurdering videreføres avtalen i kommuneplanen ved at tomtene som avtalen omhandler er avtegnet i

				av makeskifte og er tinglyst. I eksisterende KPA er disposisjonsplan oppført som at den gjelder foran kommuneplanen. Ønsker at dette tas inn i bestemmelsene igjen. • Det er oppgitt feil i KU for hvilke bruksnummer avtalen gjelder. Dette må rettes. • Ønsker dokumentasjon om kyststi. • Forslag om å avgrense området til eksisterende fritidsbebyggelse frafalles, fordi det strider mot avtalens forutsetninger med totalt 25 tomter på de tre bruksnummerne. • Kartmateriell må gjøres tilgjengelig og lesbart. • Grunneierne forbeholder seg retten til å kreve erstatning dersom planen vedtas i strid med avtalen. • I plankartet er det tegnet inn en rekke tomter på eiendommen som ikke er søkt opprettet av hjemmelsinnehaver. Ber om at kommunen fjerner de inntegnede tomtene på bnr 27 som ikke er tidligere skilt ut og tinglyst med eget bnr.	kommuneplankartet. Det vil da ikke være nødvendig med en egen bestemmelse i tillegg. Vi ser at det er ført opp feil gårds- og bruksnummer i konsekvensutredningen. Dette er blitt rettet. Kommunedirektøren beklager at det ble benyttet feil manuskart da tomtene ble tegnet inn til første gangs høring. Dette er rettet opp før planen legges til behandling for annen gangs høring.
26 117	Cecilie Johnsen	2/16 og 2/58	Vestre Nipesund	• Viser til at disposisjonsplanen er en privatrettslig avtale mellom kommunen og grunneierne. Krever at bestemmelsen om at Hyttedisposisjonsplan for Vestre Nipesund av 14.08.1970 går foran kommuneplanen, tilbakeføres i planbestemmelsenes § 1 Forholdet til eldre regulerings- og bebyggelsesplaner (pbl. § 1-5).	Vi ser at det er ført opp feil gårds- og bruksnummer i konsekvensutredningen. Dette er blitt rettet. Kommunedirektøren beklager at det ble benyttet feil manuskart da tomtene ble tegnet inn til første gangs høring. Dette er rettet opp før planen legges til behandling for annen gangs høring.

				• Det er oppgitt feil gnr/bnr og hjemmelshavere i konsekvensutredningen, og feil om hvilke gnr/bnr disposisjonsavtalen gjelder for. • Savner informasjon om kartlagt område for framtidig kyststi. Ber om innsyn om kyststien. • Forslaget om å avgrense området til "eksisterende fritidsbebyggelse" trekkes. Dette strider mot den avtalte retten i disposisjonsplanen hvor det åpnes for totalt 25 tomter fordelt på de tre bruksnumrene 17, 27 og 58. • Mener det er mangler i varsel, dokumentasjon og kart. Varslingsbrevet beskriver ikke hva som foreslås endret på den enkelte eiendommen, ikke alle hjemmelshaverne har fått varsel. Kartet «planvask» er uleselig, og kartlag «forslag til kommuneplan» er ikke tilgjengelig. Summen svekker reell medvirkning for berørte grunneiere. Ber om supplering av varslingen og å gjøre kartmateriell tilgjengelig. • Dersom planen vedtas i strid med avtalens forutsetninger, forbeholder grunneierne seg retten til å kreve erstatning. • Sendt inn nye merknader etter befaring, Ser at kommunen har som hensikt å videreføre rettighetene fra avtalen. Har følgende ønsker: • Vi ber om at bestemmelsen videreføres med samme ordlyd som i gjeldende plan:	Kyststien er del av kyststi kartlagt av Friluftsrådet Sør i 2011. Den er videreført i kommunens arbeid med Temaplan for friluftslivets ferdselsårer. Området inneholder også tomter som ikke er bebygget ennå, i tråd med avtalen. Det er sendt ut likelydende varslingsbrev til alle grunneiere som er berørt av endringer i kommuneplanen. De digitale kartene har ligget på kommunens hjemmeside siden planen ble lagt ut på høring. Kommunedirektøren mener at kommuneplanforslaget er i tråd med den inngåtte avtalen. Kommunedirektøren anser at det juridisk bindene plankartet dekker avtalen, og det er ikke behov for egen bestemmelse.

				«Hyttedisposisjonsplan for Vestre Nipesund, gnr. 2 bnr. 16, 27 og 58, vedtatt 14.08.1970, gjelder foran kommuneplanen.» Skulle kommunen fastholde at tomtene skal tegnes ut i plankartet, ber vi om at tre ting kommer på plass: • Uttegningen må stemme med avtalen. I møtet var vi enige om at det gjenstår fem ubebygde tomter på bnr 16 og 58. Kartutkastet fanger ikke opp dette i dag, og nummereringen må følge disposisjonsplanen. • Plasseringen bør fastsettes etter en felles befaring. Enkelte av de gjenstående tomtene ligger i bratt terreng, og det finnes bedre plasseringer som ivaretar planens intensjon. Vi stiller gjerne til befaring med planavdelingen. • Bestemmelsen i § 1 bokstav c beholdes i tillegg. Da er det ingen tvil om at uttegningen bygger på avtalen, og en eventuell unøyaktighet i kartet endrer ikke rettighetene. Bør rette følgende feil: Konsekvensutredningen for gnr 2 bnr 27, 58 og 78 oppgir feil hjemmelshavere, og gnr 2 bnr 16 er utelatt. Riktig oversikt står i vår høringsuttalelse av 3. mai 2026. Utredningen beskriver avtalens omfang feil. Disposisjonsplanen av 1970 gjelder gnr 2 bnr 16 og del av bnr 27.	Plankartet er rettet opp, og stemmer nå overens med avtalen. Plassering av hyttene kan justeres i byggesaksbehandlingen innenfor de viste byggeområdene. Feil er rettet opp.

				I kommunens oppsummering av høringsinnspillene er bruksnummer 16 gjengitt som 17.	
5	Steinar Lyberg	3/3		• Savner verdivurdering av skogen, foreligger skogbruksplan. Gir negativ økonomisk konsekvens for hovedbruket. • Gjennom planvask tas verdi vekk fra eiendommen. • Bratt topografi, berører i praksis ikke 100-metersbeltet. • Kommunen bør være åpen for beskjeden vekst i det små og i lavt tempo – kommunen gir signal om at utbygging må skje raskt – er negativt for langsiktig satsing på eiendomsdrift. • Vurderingene er for grove til å kunne dekke spekteret av natur, terreng og naturtyper. • Området er allerede bebygget med forsiktig spredt bebyggelse. • Negativt at ikke grunneier har vært med – savner dialog. • Den berørte delen av eiendommen vil kunne avvirkes for barskog og gjenplantes. • Ønsker dialog for å kunne videreføre ca.10 da regulert eiendom langs 100-metersbeltet fra øst for å sikre fremtidig bebyggelse av et svært lite antall hytter. – Eneste muligheten for å bidra økonomisk til drift av dagens adkomst. – De færreste er tjent med igjengrodd skog, ustelte stier og nedslitte grusveier. • «Å imøtekomme kommunens ønske om endring i kommuneplanen oppfattes som	Det er gjort ny verdivurdering av skogen. Eiendommen preges av å være meget kupert og med stor variasjon i marktyper. Skogbrukssjefen har vurdert skogen til å ha lav til middels verdi i skogbrukssammenheng. En eventuell avvirking av skogen avhenger ikke av hyttebygging Kommunedirektøren har vurdert nytt innspill om å videreføre ca. 10 dekar langs 100-metersbeltet: **Naturverdier:** Berører registrert naturtype – gammel furuskog med liggende død ved med høy kvalitet (sentral økosystemfunksjon). Naturtypen blir ikke direkte berørt av det nye forslaget. **Naturressurser:** Liten til middels verdi. **Landskap:** Høydedrag delvis innenfor 100-metersbeltet. Stor landskapsverdi med kupert kystlandskap. Vil bli godt synlig fra Kvernkilen. Gir middels konsekvens (redusert fra -4 til -2) **Friluftsliv:** Stier til hyttene, ikke stier gjennom området i dag. Kupert terreng, lite brukt til friluftsliv i dag. Tiltaket vil gjøre området mindre attraktivt for friluftsliv. **Konklusjon:** Tiltaket vil ha mindre konskevens for naturverdier enn hele området samlet, men bebygger området nærmest 100-metersbeltet og privatiserer koller nærmest sjøen. Kommunedirektøren anbefaler at innspillet ikke tas inn i kommuneplanen. Det er mange

				ikke negativt da dette er et område som også grunneier verdsetter som viktig og mangfoldig natur med svært høy rekreasjonsverdi.»	ubebygde hyttetomter i området og tiltaket med adkomstvei vil bygge ned kystnær natur som er urørt i dag.
62	Sigbjørn Tønnesland	4/28	Krabbesund	• Område for spredt boligbygging er tatt ut av kommuneplanen. • Ønsker at den fortsatt skal være med. • Har satt i gang byggeplaner for spredt boligbygging på eiendommen, er negativt om endret status i kommuneplanen gjør dette umulig. • Har ventet på kommunalt vann og avløp før han vill sette i gang. • Negativt at muligheten for å legge ut nye boligtomter fjernes nå i sluttfasen med å legge til rette for kommunalt VA.	Eiendommen ligger i sin helhet i 100-metersbeltet, og ny bebyggelse må plasseres i forkant av eksisterende gårdstun. Kommunedirektøren anser at tiltaket er i strid med hensynene bak byggeforbudet i 100-metersbeltet, og anbefaler at tiltaket ikke tas med i kommuneplanen.
70	Svein Erik Henriksen	4/29	Neset	• Område for spredt boligbebyggelse er vasket ut, har nytt innspill med tre boliger i tillegg til området som er beholdt i kommuneplanforslaget. • Skal sette i gang reguleringsplan for spredt boligbygging på eiendommen nå, er svært negativt at statusen er blitt endret. • Har ventet på kommunalt vann og avløp før igangsetting av planarbeid, i sluttfasen av kommunens arbeid med offentlig VA, fjernes plutselig muligheten til å legge ut nye boligtomter.	Konsekvensutredningen viser at de viktigste områdene å ta ut var 100-metersbeltet og naturverdier rundt Ålkilen. Det foreslåtte området ligger i bakkant av eksisterende hytter, men noe av området er innenfor 100-metersbeltet. Kommunedirektøren har vurdert innspillet og anbefaler å åpne for inntil tre boliger i LNF-spredt bolig, utenfor 100-metersbeltet, delvis i tråd med innspillet.
11	Thor Vebrand Hope	5/13		• Fremtidig boligområde. Mener kommunen har rotet, har ikke spilt inn område på dyrket mark. Innspillet som ligger i tidligere kommuneplan var på fjellområde, på den nordlige delen av teig 5/13.	Området ligger i skogsområde nær Hope skole. Området er ubebygd, og har mange stier. Kommunedirektøren anser at det ikke er behov for å utvikle boligområde i urørt natur på Hope i denne planperioden.

				• Fremtidig boligområde nær skole, barnehage og butikk. • Kommunen bør vurdere om dette området på 5/13 kan stå som fremtidig boligområde.	Det er mange ubebygde boligtomter i regulerte boligområder tett ved.
73	Thomas Foldvik, Jens Lindstøl, Egil Østebømyr	11/55, 12/2	Lindstøl-høgda	• Er avsatt og planlagt til boligformål, viser til makeskifteavtale med Jens Lindstøl og Risør kommune. • Er igangsatt regulering av arealet i.h.h.t. eksisterende kommuneplan, oppstartsmøte er gjennomført. Er utført betydelig arbeid med volumstudie, masseberegning og arealplanlegging. • Er også planlagt 20 generasjonsboliger over ett plan i to rekkehus. Dette antallet kan utvides ved samarbeid med kommunen. • Er lagt ved illustrasjoner.	De to innspillene vurderes samlet: Innspillet er ikke endret i forhold til området som ble konsekvensutredet for planvask. Her ble området anbefalt tatt ut på grunn av naturverdier, naturressurser og overordnede arealprinsipp. Kommunedirektøren har vurdert makeskifteavtalen fra 1999 mellom Jens Lindstøl og Risør kommune: Makeskifteavtalen er inngått med kommunen som grunneier og påvirker sånn sett ikke behandling etter plan- og bygningsloven. Avtalen viser til at formålet med ervervet er landbruk og at formålet er forenelig med plansituasjonen. Drift på bruket er skogbruk. Makeskifteavtalen påvirker ikke kommunedirektørens vurderinger. Ny kunnskap om naturverdiene gjør at det anbefales at boligområdet endres til LNF.
79	Jens Lindstøl	12/2	Lindstøl-høgda	• Ønsker området inn i planen igjen (planvask). • Feltet har vært jobbet på siden 1979 • Regjeringen foreslår 130 000 nye boliger i kommende år. • Har oppmålt 28 mål, 56 til sammen i området. Forberedelsene til området er klare, ville vært trist om noen lauvtrær setter stopper for utbygging. • Håper på ny tankegang og et positivt svar.	
74	Kjetil Johannessen	39/10	Bossvik	• Område avsatt til Fritids- og turistformål er vasket ut av planen. Ønsker at det tas inn. • Viser til møte med administrasjonen 22.04.26. • Har vært gjennom en langvarig reguleringsprosess, arbeidet forlenget	Kommunedirektøren har gjort en nærmere vurdering av reguleringsplanforslaget fra 2018, og tatt ut området som ligger på landbruksjord på vestsiden av Risørveien. Innspillet vil da få mindre negativ konsekvens for jordbruk, men den øvrige konsekvensutredningen blir uendret. Kommunedirektøren anbefaler at

				grunnet ny plan- og bygningslov og deretter satt på vent p.g.a. planlegging av Risørveien med båndlegging. • Har gjort endringer på gården, tatt ned drivhus, tilrettelagt parkeringsanlegg bygd bil- og båtvei ned til båtanlegg, tilrettelagt plen og omfattende dimensjonering for turisme ned mot badestrand. Alle investeringene gjort for å tilrettelegge for planen som har vært under utarbeiding. • Kan diskutere å ta jordet ut av planområdet, ønsker god dialog i videre behandling. • Mener planen allerede var godkjent fra alle instanser, men p.g.a. omstendigheter som de ikke hadde rådighet over har det drøyd utrolig langt ut i tid. • Ber om at kommunen kan fortsette å ha en positiv stilling til denne planen som tidligere.	byggeområdet tas ut av kommuneplanen og tilbakeføres til LNF på grunn av store naturverdier og kulturminner i området, og at det vil kreve store terrenginngrep. Reguleringsplanen som var på høring i 2015 hadde innsigelser fra Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder, Aust-Agder fylkeskommune og Statens vegvesen. Innsigelsene ble drøftet i møter, men innsigelsene ble ikke formelt frafalt innen planarbeidet ble stoppet og Kommuneplanen fra 2019 la en båndleggingssone langs Risørveien. Kommunedirektøren anbefaler at byggeområdet tas ut av kommuneplanen og tilbakeføres til LNF på grunn av store naturverdier og kulturminner i området, og at det vil kreve store terrenginngrep i et kystnært landskap. Det er store planreserver i kommunen for fritidsboliger, og kommunedirektøren kan ikke se det er behov for flere hytter i planperioden. Det settes av område for LNF spredt næring rundt driftsbygningen, området utvides noe i forhold til førstegangshøring. Dersom kommunestyret ønsker å beholde byggeområdet i kommuneplanen, anbefaler kommunedirektøren at byggeområdet på jordet vest for Risørveien og hyttetomtene ytterst på Våningsheia tas ut.

66	Sissel Irene Hansen	40/3	Svaheia, Nautnes	• Byggeområde fritidsbolig og bolig er vasket ut, med unntak av en boligtomt. Ønsker dette tatt inn igjen med noen justeringer i henhold til kart. • Området for fritidsbolig reduseres i størrelse mot sør, og utvides noe i nord på åskammen. • Boligområdet tas inn som det er i eksisterende plan. • Er tiltenkt 2-4 boligtomter og 8-10 hyttetomter. • Gamle Risørvei vil ikke bli berørt. Den ligger heller ikke riktig tegnet inn i kartet.	Kommunedirektøren har vurdert innspillet på nytt. De foreslåtte justeringene endrer ikke de totale vurderingene av området. Men kommunedirektøren har gjort en ny vurdering av kun boligområdet i øst med bakgrunn i arealstrategiene hvor Bossvik er ett av områdene avsatt til boligutvikling: **Landskap:** Boligområdet vil ligge på et platå med åsrygg i bakkant. Vil ikke bli silhuett. **Naturverdier:** Vanlig forekommende arter, ikke registrert naturtyper. Mindre areal og vil ha mindre påvirkning på naturverdier. **Naturressurser:** Området har lav-middels verdi for skogbruket, med middels bonitet. Det trekker opp at området ligger nært vei og er relativt flatt og enkelt å drive. **Friluftsliv:** Berører ikke Gamle postveien, eller andre turstier i området, har liten påvirkning. **Vannmiljø**: Småbåthavn tas ut. Boligfelt vil ikke ha negativ påvirkning på Sørfjorden. **Konklusjon:** Boligområdet isolert sett har liten påvirkning på naturressurser (skog) og naturverdier. Det er i tråd med arealstrategiene. Kommunedirektøren foreslår å ta boligdelen av området inn igjen, for å styrke bosetting på Bossvik.
54	Kittil Røysland	23/2	Røysland	• Et større område for fritidsbebyggelse og næring er vasket bort. Er gjort funn ved befaring som ønskes skjermet/bevart. • Har redusert omfang og arealbruk betydelig i nytt innspill. • Området skal brukes til utleieenheter (fjelltopphytter) og næringsareal, noe som	Innspillet er vurdert under «Nye innspill»

				vil styrke næringsgrunnlaget og interessen for bosetting på gården i fremtiden.	
57	Karl Jonny Jakobsen	24/7	Hødnebø	• Gjennom planvask er området tatt ut • Ønsker både fritidsbolig og bolig inn igjen • Det er behov for ny bosetting i området, for opprettholdelse av Søndeled skole og drift av Øisang. • Fritidstomtene vil være med og bære kostnadene av boligtomtene. Ved å fjerne alle fritidstomtene blir det voldsom kostnad på opparbeidelse av noen få boligtomter. • Ønsker å beholde alle tomtene som lå inne i planen og dele 50% bolig og 50% fritidsbolig. Skal utvikles samtidig for å bære kostnaden og sikre boligtomter.	Det kommer ikke fram nye momenter i innspillet som endrer kommunedirektørens vurdering av området. Kommunedirektøren anbefaler at området for bolig og fritidsbolig ikke tas med i kommuneplanen.
76	Frank Jakobsen	27/6	Omdal	• Område med LNF spredt fritidsbebyggelse er vasket ut av planen. • Ber om at en av de fem tomtene blir beholdt, ca. 70 m øst for huset på gården. • Området har ingen turstier, lite brukt av turfolk, er langt fra sjø. • Har gitt tomten til datteren, ønsker å bygge hytte på denne.	Området ligger på en høyde i kupert og urørt terreng. Det vil kreve store terrenginngrep for et lite tiltak (en hytte). Kommunedirektøren anbefaler at tiltaket ikke tas med i kommuneplanen.
72 121 123	Knut Steinar Strand / Bommyr AS, Brødrene Strand Ingeniørfirma AS, Rye Strand AS	27/16	Bommyr	• Er forundret over at deler av området for fritidsbebyggelse på Bommmyr er tatt ut av kommuneplanen (42 av 63 godkjente tomter). Her er det vedtatt reguleringsplan fra 2018 og hele området er under full utbygging. • Å ta det ut er i strid med Planbeskrivelsen og høringsbrevet.	-Regjeringen oppfordrer kommunen gjennom «Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging» til å gjennomføre planvask av vedtatte kommuneplaner og reguleringsplaner, basert på ny kunnskap og nye nasjonale føringer for arealforvaltning. -Planvasken har omfattet noen vedtatte reguleringsplaner.

				• Mener konsekvensutredningen som er lagt til grunn for planvasken inneholder en rekke feil vurderinger og påstander. • Under behandling av reguleringsplanen ble det utarbeidet terrengsnitt som viste bebyggelse, utarbeidet ROS og vegetasjonsrapport. – Nødvendige forhold er belyst tidligere. • Mener reguleringsplanen har tatt hensyn til natur og miljø, anser natur og miljø som viktig og vil se på tiltak som kan gjøres i utbyggingen innenfor rammene som er godkjent. • Mener det ikke er grunnlag for å ta bort tomter på Bommyr i fbm. Planvasken. • Konsekvensene hvis tomtene tas ut blir at videre utvikling av Bommyr stoppes opp. Salget av hyttetomter skal også finansiere utviklingen av turistområdet på Bommyr • Bommyr/Rye Strand er under full utvikling, og det er gjort store investeringer i opparbeidelsen av feltet til høy standard. • Området utbygges som en helhet, startet systematisk fra en ende. Delområder kan ikke påstås å ikke være igangsatt når det gjelder planlegging og investeringer. • Dersom forslag til reduksjon blir opprettholdt i endelig vedtak, vil det føles som et sterkt overgrep midt under utbyggingen. • Vil be om å få dekket kostnadene av arbeid og store investeringer fra kommunen, med juridisk bistand.	-Det har kommet nye føringer som vektlegger hensynene til natur, miljø og klima sterkere enn da reguleringsplanen ble vedtatt. -Ubebygde byggeområder er vurdert opp mot natur- og miljø konsekvenser. -Tas til orientering Ifølge Kommunaldepartementet har ikke kommunen erstatningsansvar som følge av arealendringer i kommuneplanen eller oppheving/endring av reguleringsplaner hvor tiltak ikke er iverksatt enda.

				• Ønsker å beholde hele fritidsboligfeltet som er foreslått vasket ut. Særlig viktig med område B mot Leivann og område C, vest i feltet. 1/3 av vei Og VA allerede bygget, fradelt tomter. Sendt inn illustrasjoner etter dialog og befaring med administrasjonen. • Mener kommunen ikke skal legge vekt på hyttenabos innvendinger mot nye hytter. • Planen hindrer ikke ferdsel i området, legger derimot til rette for stier og parkering for allmenheten.	Kommunedirektøren har vurdert tilsendte illustrasjoner. Selv om hyttene i felt B tilpasses landskapet, vil de bli synlige og bygge ned et område mot Leivann som i dag ikke er bebygd. -Kommunedirektøren har vektlagt allmenhetens hensyn i vurderingene, ikke utsikt fra eksisterende nabohytter. I konsekvensutredningen er det ment ferdsel for ville dyr i området, ikke friluftsliv. Kommunedirektøren anbefaler at deler av hyttefeltet tas ut av kommuneplanen, og at det ikke gjøres endringer i forhold til første gangs høring. Det var en feil i konsekvensutredningen, hvor det sto at tomtene B1 – B3 skulle tas ut. De var med i plankartet, og var ment å være med. Dette er rettet i denne høringen.
40	Jon Liden	27/16	Bommyr	• Imponert over og glad for de endrede prioriteringene i planvask. • Støtter helhjertet reduksjonen i utbyggingsplanene for Bommyr. Spesielt grad for at tomter ved Leivann er tatt ut. • Skuffet over at søndre del av Bommmyr fremdeles er klassifisert som næringsbebyggelse, som gir mulighet for utvikling av 20-tall utleieleiligheter og café innenfor 100-metersbeltet. Anmoder kommunen om å revidere dette, og kreve reduksjon i antall utleiehytter. • Gitt antall reduksjoner i hytter, bør også Troskebukta bli spart for utbygging av båtplasser, og at arealet på begge sider av Troskebukta omgjøres til LNF. Ønsker også strenge krav til småbåthavn i Lekterbukta	Tas til orientering. Næringsdelen er vurdert til ikke å ha stor negativ påvirkning på natur og miljø, da den ligger sentralt i det allerede bebygde hyttefeltet. Småbåthavnene er ikke vurdert tatt ut av kommuneplanen, men et redusert antall hytter vil gi redusert behov for båtplasser.

				for å hindre sprenging av skjær mm, gitt at Knubben er et vernet fortidsminne. • Anmoder om at kommunen revurderer beslutningen om å ikke tillate leiligheter på 28/1 – Mølleveien 108. Her er det eksisterende bygg som skal omgjøres, og tiltaket vil styrke eiers muligheter til å ivareta steinmølla som har stor fortidsverdi og beriker miljøet.	Det var en politisk beslutning å ta ut leilighetene på 28/1. Kommunedirektøren gjør ingen ny vurdering av dette.
43	Søndre Gjernes Vel v/ Nils Holm	27/16	Bommyr	• Er glade for det økende fokuset på å beskytte naturen og begrense nye inngrep og ny bebyggelse, positivt at kommunen er mer bevisst kumulative konsekvenser av enkeltvedtak for helheten. • Støtter helhjertet reduksjonen av utbyggingsplanene på Bommyr. • Skuffet over at søndre deler av Bommmyr fremdeles er næringsvirksomhet som åpner for 20 utleieleiligheter langt innenfor 100m. Arealet bør omgjøres til LNF for å beskytte strandsonen og Lekterbukta • Reduksjon i hytter vil redusere behov for småbåtplasser. Anmoder om reduksjon i antall plasser i Lekterbukta og Troskebukta.	Se kommentarer over.

Andre innspill og merknader til arealbruk i planforslaget

Nr.	Tiltakshaver/ grunneier	Gnr/ bnr	Adresse, sted	Innspill	Kommunedirektørens vurderinger
41	Tore Gloppe, Gloppe Sameie	1/9	Båtsvikdalen	• Ber om en revurdering av tomteforslagene som er sendt inn (er blitt redusert til 4 tomter av kommunen). Har lagt ved koordinatpunkt for tomtene. • Området mellom sjøen og hyttefelt er svært bratt og med 40 meters høydeforskjell, Strandsonen er i praksis utilgjengelig og utbygging vil ikke svekke allmenhetens ferdsel og tilgjengelighet. • Fortetting i allerede utbygd hyttefelt, innebærer ikke nedbygging av urørt natur eller nye inngrep i sammenhengende kystområder. • Landskapspåvirkningen vurderes som begrenset, særlig sett fra sjøen, gitt terrengforhold og eksisterende bebyggelse. • Utbyggingen vil gi en miljøgevinst gjennom etablering av VVS-anlegg. Fortetting gir nødvendig grunnlag for felles VA. • Vil bedre helhetlig infrastruktur – mer robuste og fremtidsrettede tekniske løsninger. • Fortetting er i tråd med nasjonale føringer om arealeffektiv utvikling. • Ber om at utvidelse av bryggeområdet medtas.	Det er ikke framkommet nye opplysninger som endrer kommunedirektørens vurderinger av antall hytter i dette området. Ut fra hensynene bak byggeforbudet i 100-metersbeltet, særlig landskapshensyn, bør det ikke tillates nye hytter i 100- metersbeltet. Er plankrav.
33	Thommas Pedersen	1/9, 1/78	Båtsvikdalen	• Det er lagt inn to nye tomter tett på eksisterende hytte. Disse vil bli liggende sjenerende til og gi en forringelse av både	Tas til orientering.

				natur- og hytteomgivelser og ha en negativ påvirkning på eiendomsverdien. • Er ikke imot utvikling av området, men mener det ikke er riktig at eksisterende hytter får en forringelse. • Viser til en tidligere domsavsigelse for eiendommen knyttet til disposisjonsplanen, som viser at det ikke kan fortettes på eiendommen.	
21	Styret for Båtsvikdalen hytteforening v Turid Midjo	1/9	Båtsvikdalen	• Konsekvensutredningen er god og viktig. • Kartet som følger konsekvensutredningen bør synliggjøre at veiene er tatt ut. • Det må stilles plankrav til de 4 hyttene som er tatt med.	Tas til orientering Det er plankrav
44	Asplan Viak Tore Dalevoll	3/4 og 3/16	Åkvåg	• Innspillet ble ikke tatt med, ber om at det vurderes på nytt. • Den foreslåtte utbyggingen vil sikre et nødvendig inntektsgrunnlag for å bevare en historisk gård fra 1868, og opprettholde kulturlandskapet. • Tiltaket er godt tilpasset stedets forutsetninger som en gårds- og opplevelsesbasert virksomhet, og faller naturlig inn under kommunens åpning for spredt utbygging knyttet til gårdsbruk. • Kommunens vurdering peker i hovedsak på utfordringer som i stor grad kan begrenses gjennom klare rammer i reguleringsplan; som hensynssoner, bevaring av vegetasjon, færre enheter og god terrengtilpasning. • Flere av kommunens vurderinger bygger på feil eller mangelfullt grunnlag, og et flertall	Det er ikke framkommet nye opplysninger som endrer kommunedirektørens vurderinger av innspillet. En utbygging kan til en viss grad ta hensyn til ulike natur- og miljøverdier, men en utbygging vil ta hull på et i dag ubebygd naturområde. Kommunen har brukt Miljødirektoratets veileder for vurdering av verdi, påvirkning og konsekvens av natur og miljøtema.

				av temaene er vurdert som ikke relevant/uten konflikt. • Samlet mener vi at kommunens vurdering peker på håndterbare utfordringer, som i stor grad kan løses/begrenses gjennom avgrensning, planbestemmelser og plankrav i videre reguleringsprosess.	
71	Ole Marius Sandnes	5/48	Sandnes	• Bruk av området til camping var til politisk behandling ca. 5 år siden, behandlet som midlertidig dispensasjon til campingdrift. Nå ønskes en helhetlig regulering. • Vedtaket fra kommunen ble satt ugyldig av Statsforvalter p.g.a. saksbehandlingsfeil, tok ikke stilling til saken i seg selv. • Innspillet er kombinert camping og landbruk, området skal ikke omreguleres til ren campingdrift, men beholde regulering til landbruksdrift. Ønsker regulert til LNFR formål kombinert med annet hovedformål – jodbruk/camping. • Kombinasjonen vil sikre jordvernet for fremtiden, vil bli værende under LNFR-formål samtidig som det åpnes for kombinert bruk med spesifikke reguleringsbestemmelser som styrer driften. • Innspill: Området reguleres ikke til campingformål, men til LNFR-formål kombinert med camping. • Området drives hovedsakelig som ordinært landbruk.	Statsforvalteren i Agder har innsigelse til innspillet. Kommunedirektøren anbefaler at innsigelsen imøtekommes og tas ut av kommuneplanen. Det åpnes ikke for kombinert formål LNF og næring på kommuneplannivå i plan- og bygningsloven. Dersom innspillet tas med, kan det avsettes til LNF spredt næring, med bestemmelser som styrer drift, som beskrevet i innspillet.

				• Unntak for 30.6. – 10.8 hvert år, da tillates camping med oppstilling av campingvogner, telt o.s.v.. • Tiltak til hinder for landbruksdrift utenom sommeren ikke tillatt. • Ved ekstraordinære hendelser, som matmangel tillates ikke camping. • Er lagt ved en faglig uttalelse fra Norsk Landbruksrådgivning, med følgende hovedpunkt: • Forutsetning av at arealet drives som fulldyrka eng til forproduksjon fra våren, og camping som beskrevet. • Sandholdig jord med lite leire har god dreneringsevne og er kjøresterke, tåler trafikk av kjøretøy relativt godt uten omfattende pakkingsskader. • Området har tidlig vekststart om våren. Vil være uproblematisk å oppnå fullgod førsteslått innen medio juni. Førsteslått gir ofte 50% av total slått, slås normalt tre ganger. Etter endt camping bør arealet fullgjødsles, og kan gi tilfredsstillende avling i september. • Campingdrift vil redusere brutto årsavling med ca 30%. • Selv om jordekket er godt egnet for kombinert bruk, er grasdekket sårbart for mekanisk belastning. Dersom det oppstår vesentlige kjøreskader, kan isåing av gras være aktuelt tiltak, vil sikre potensialet for neste sesong.	Den faglige uttalelsen fra Norsk Landbruksrådgivning tas til orientering. Kommunedirektøren legger i vurderingen vekt på Statsforvalteren sin innsigelse til innspillet.

				• Basert på jordart, driftsopplegg og lokale klimaforhold vurderes det som agronomisk forsvarlig å kombinere ordinær engdrift med midlertidig bruk av deler av arealet til campingplass i den aktuelle perioden, forutsatt at trafikk og belastning begrenses, og at eventuelle skader på grasdekket utbedres ved behov.	
23	Anne Glenne Bech	6/20	Åkvågveien 492	• Er nærmeste nabo. • Forslaget om utbygging av 7 boliger i 100-metersbeltet vil påvirke eiendommen negativt. • Utbyggingen vil medføre store terrenginngrep mot sjø og påvirke landskap og 100-meterskogen. • Planområdet er delvis i og tett inntil nærnaturen knyttet til hyttefeltet, i gjeldende plan er deler av området friområde. • Skogen er viktig både for å skjerme hyttene og som økologisk funksjon. • Utbyggingen er i strid med kommunens egne målsettinger om å unngå å bygge ned natur	Tas til orientering Statsforvalteren i Agder har innsigelse til innspillet. Kommunedirektøren anbefaler at innsigelsen imøtekommes og tas ut av kommuneplanen.
51	Sissel Linda Opsjøn m.fl. (29 stk)		Sør for Heiveien	• Arealet bør endres fra boligformål til grønnstruktur. • Opsjonstiden utgår 20.05.26 og området bør omgjøres til grønt når utbygging ikke er igangsatt. • Området bør konsekvensutredes og gjennomføres ny naturkartlegging • Er påvist 83 ulike arter, 7 av dem rødlistet.	Kommuneplanen følger arealformålene i nylig vedtatt reguleringsplan. Formannskapet har forlenget opsjonstiden til utbygger med ett år.

20	Asplan Viak, v Sigrid Hellerdal, Ims Group, Risør Båtsenter		Krana	• I KU er det metodemessige utfordringer ved at det ikke i tilstrekkelig grad er tatt hensyn til at mye kan håndteres, unngås eller avbøtes i detaljplanleggingen – Gir forholdsmessig for store negative konsekvenser. • Stiller spørsmål til hvilket sammenligningsgrunnlag som er brukt. Mener det bør tas utgangspunkt i dagens regulerte situasjon, d.v.s. forretning/industri og havn. Ikke dagens faktiske situasjon der store deler av området ligger uten drift. Dagens regulerte situasjon kan medføre støy, forurensning, trafikk og forstyrrelse for dyre- og fugleliv både i sjø og på land. • Mener det er en metodisk svakhet at ikke positiv verdi også er gradert, detter medfører at de positive sidene vektlegges for lite. • Verdien for mange tema er satt for høyt i forhold til lokal, regional, nasjonal og internasjonal verdi. Mener også at påvirkning blir satt for negativ, uten at det er vurdert hva som kan håndteres i reguleringsplan- eller utbyggingsfase. • Mener konklusjonen blir farget av metodikken, hvor det ikke er tatt med i vurderingene at mange tema vil håndteres og avklares i detaljfase. Bl.a. naturfare og støy hvor det er krav i lover og forskrifter som må følges.	Tas til orientering. Det er tatt utgangspunkt i Miljødirektoratets veileder for konsekvensutredninger i arbeidet, og kommunen har ikke mottatt merknader til selve metodebruken fra regionale eller statlige myndigheter. Konsekvensutredningen har tatt utgangspunkt i dagens situasjon, og den næringsvirksomheten som drives der i dag. Det er stor aktivitet i den nordlige delen av området.

				• Temaene forurensing, vannmiljø og naturverdier bør det gjøres grundig kartlegging, og kommunen kan stille krav dersom det er spesielle hensyn som er relevante. • Trafikksikkerhet og teknisk infrastruktur anses unyansert vurdert ut fra innspillet og null-alternativet. Det er mulig å gjøre tiltak, og innspillet kan også medføre forbedring av infrastruktur (krav i reguleringsplan, utbyggingsavtaler. • Har utarbeidet en trafikkanalyse som vurderer trafikkøkning. Analysen viser at fylkesveien er å anse som en gate, og at det er utfordringer for trafikksikkerhet og framkommelighet. • Lokalisering av næringsvirksomhet – burde ikke fått maks negativ konsekvens. Det er tenkt å videreføre og modernisere store næringsarealer samt øke antall arbeidsplasser. Har også beskrevet hvordan en kan tilrettelegge for at dypvannskaia kan opprettholdes som krise- og beredskapskai. • Innspillet tilrettelegger for et transformasjonsprosjekt med sentrumsnære arealeffektive boliger. Dagens situasjon med industri på inneklemt areal med smal tilkomstvei er krevende i dagens marked. • Imøteser samarbeid med Risør kommune for å drøfte hvordan planarbeidet kan	Ifølge Agder fylkeskommune, som er veieier, vil det være behov for utbedring av vegen. Vegen har ikke tilstrekkelig kapasitet eller standard til å håndtere den forventede trafikkøkningen, som arealinnspillet vil medføre, på en trafikksikker måte. Fortau er kun etablert på deler av strekningen. Dette medfører at kjøretøy og myke trafikanter i stor grad må dele vegarealet, noe som gir økt risiko for ulykker. Videre utbygging uten tilstrekkelige tiltak vil etter fylkeskommunens vurdering gi redusert trafikksikkerhet og økt ulykkesrisiko.

				utvikles for å gi samfunns- og miljømessige gevinster for kommunen.	
58	Simen Munter	14/35	Sundsveien 16	• Eiendommen representerer et spesielt tidspunkt i Risørs historie, ønsker å sette i stand til senere generasjoner og tilbakeføre anlegget slik det var opprinnelig. Bekymret for at de foreslåtte innstrammingene vil gjøre de tiltakene umulig. • Har merknad til § 2-5 d) 5) i planbestemmelsene, som fastsetter at veggliv rundt mindre bygg nærmere sjøen enn hovedbebyggelsen utgjør byggegrense: o Er unødvendig, fordi strandsonen allerede er beskyttet o Står i direkte motstrid til § 4-6 (H570) og § 2-10, som åpner for tilbakeføring til opprinnelig uttrykk i kulturmiljøområder. o Er internt inkonsistent med § 3-3 b), som tillater nye fritidsboliger på inntil 120 m2 BRA pluss 40 m2 terrasse i strandsonen o Avviker uten begrunnelse fra etablert metode for differensiert strandsoneforvaltning, slik den praktiseres i Grimstad og Tvedestrand • Ber primært om at § 2-5 d) 5) strykes. • Subsidiært ber om at bestemmelsen suppleres med unntaksbestemmelser, særlig for eiendommer i H570-områder • Tertiært bes om at det fastsettes konkret avvikende byggegrense på plankart for	Å sette byggegrense i 100-metersbeltet er ikke en innstramming, men en tilpasning av byggeforbudet i 100-metersbeltet til eksisterende bebyggelse. Byggegrensen er generelt satt i vegglivet til eksisterende bebyggelse. Dersom en ønsker tilbakeføring av historiske bygninger, vil dette behandles som byggesøknad. Det er gjort et valg ved å ikke ta med brygger og sjøboder, fordi kommunen ønsker at disse fremdeles skal behandles som dispensasjoner.

				eiendommen. Grimstad-modellens kriterier bør benyttes for å sette grense.	
32	Ole Henning Søndeled		Lille Hasåsen	• Innstillingen bygger på flere misforståelser og mangelfulle opplysninger og faktiske og stedlige forhold. • Det er uaktuelt å bygge i de bratte partiene, med registrerte naturverdiene. Aktuelle byggeområder ligger på flate partier og er i skogbruksplanen klassifisert som ordinær produksjonsskog. • Skånsom utnyttelse, og moderne arkitektur, farge og materialvalg vil ivareta åsen som et viktig landemerke. Landskapets karakteristiske trekk kan bevares gjennom bevisst plassering av bygningsmasser. • Den gamle hoppbakken vil ikke bli påvirket, stor avstand. Tiltaket vil ikke være synlig fra kirken. • Kommersiell skogdrift er utfordrende p.g.a. manglende veitilgang og bratt terreng. Boligfelt vil kunne lette tilgangen for skogsmaskiner og gi mer rasjonell drift. • Planlagt tiltak vil benytte eksisterende veier. Vil ikke medføre merkbart mer støy eller trafikk • Ønsker å benytte fjernvarme i boligprosjektet. • Snøskredfare vurderes som lite relevant. Risiko for steinsprang som moderat. Er eksisterende boliger i nærområdet, og er ikke registrert hendelser knyttet til ras eller	Det er ikke framkommet nye opplysninger som endrer kommunedirektørens vurderinger av innspillet. Kommunedirektøren anbefaler at innspillet ikke tas med fordi tiltaket har svært store negative konsekvenser for naturverdier, naturfare og trafikksikkerhet.

				steinsprang fra Hasåsen. Bør avklares nærmere av fagkyndige personer. • Hoppbakken er gjengrodd, og benyttes ikke til aking i dag. En utvikling i området kan bidra til å revitalisere den gamle bakken. • Er ennå ikke konkrete planer for antall enheter. • Kan ikke se at det er behov for ytterligere utbygging eller oppgradering av gang- og sykkelvei.	
32	Ole Henning Søndeled		Lille Vadstø	• Skiløypa bygger på en muntlig avtale med Idrettslaget, som gir løyve til rydding og oppkjøring. Uten denne tillatelsen, ville det kun vært vanlig sti her. Det er fullt mulig å legge om selve traseen, slik at skiløypa kan videreføres ved en utbygging. Skiløypa vil være positiv for den nye bebyggelsen, og revitalisere løypa. • Ønsker å bevare det historiske veifaret fra 1700-tallet som en sentral nerve i boligfeltet, vil gi nabolaget en unik identitet og grønnstruktur. Er i dag delvis gjengrodd. • Et moderne, lokalt renseanlegg vil ikke ha noen negativ effekt på verneverdiene, ligger i tillegg langt nede i vassdraget.	Statsforvalteren i Agder har innsigelse til innspillet. Kommunedirektøren anbefaler at innsigelsen imøtekommes og området tas ut av kommuneplanen.
49	Anette Lunner	48/9	Dalsvann	• Ikke tradisjonelle utleiehytter, men enkle overnattingsenheter, med svært begrenset standard og funksjon – Mindre overnattingsrom 8 – 12 m^2 . • Monteres på søyler uten behov for fundamenter eller større terrenginngrep. Begrenset fysisk fotavtrykk og kan fjernes uten varige spor.	Statsforvalteren i Agder har innsigelse til innspillet. Kommunedirektøren anbefaler at innsigelsen imøtekommes og området tas ut av kommuneplanen.

				• Ved behov etableres en tilhørende minimalistisk off-grid toalettløsning. • Naturen er ikke fullstendig urørt i dag, er hytter i nærheten, gammelhusmannsplant og plantefelt, jaktterreng. • Tiltaket er ikke bilbasert, atkomst til fots, kajakk eller båt. Gir begrenset trafikkgenerering. Når behov for parkering kan benyte eksisterende parkering på privat eiendom i tilknytning Rundsaga • Naturbasert, lavterskel aktivitet – skånsom form for lokal verdiskaping.	
24	Gisken Armand	48/9	Dalsvann	• Negativ til forslag om små utleiehytter ved Dalsvann. • Det er ikke kapasitet til økt trykk på parkering ved Rundsag. • Dalsvann er et sårbart vann. Økt belastning fa utleievirksomhet innenfor 50-metersbeltet innebærer uakseptabel risiko for vannkvalitet og biologisk mangfold. • Ramsdalsneset er buffersone mot omkringliggende naturreservater. Utbygging vil fragmentere et urørt område og forringe levevilkårene for fisk, fugl og dyr. • Stillhet og fravær av inngrep er en grunnleggende verdi som må bevares. • Den begrensede gevinsten av 2-5 utleiehytter står ikke i forhold til varige naturinngrep. • Foreslått adkomst til fots vil kreve opparbeiding av sti og merking i et i dag urørt område, gir naturinngrep og økt	Tas til orientering. Statsforvalteren i Agder har innsigelse til innspillet. Kommunedirektøren anbefaler at innsigelsen imøtekommes og området tas ut av kommuneplanen.

				ferdsel. Dersom adkomst med båt er det ikke avklart hvor båtplasser skal etableres.	
28	Lin Katrine Haugland og Anniken Haugland	48/9	Ramsdalsneset, Dalsvann	• Ønsker at tiltaket (små utleiehytter) tas ut av planen. • Kritisk parkerings-, trafikk- og avfallssituasjon. Kapasiteten i infrastrukturen er sprengt ved Rundsag om sommeren. SSS-veien har høy belastning, risiko for ulykker. Problematisk å legge til med båt ved Rundsag. Er ikke planlagt hvor brukere av hyttene er ment sette ut båt/kano. Bekymret for avfallshåndtering. • Vannmiljø og sårbarhet. Dalsvann har begrenset utskiftning og er en sårbar resispient. Utleievirksomhet i 50 mbeltetgi mer intensiv bruk. • Vern av natur, fugle- og dyreliv. Området rundt Ramsdalsneset er viktig buffersone for tilstøtende naturreservat. Utbygging vil gi fragmentering av uberørt naturområde. I denne delen av Dalsvann er det ingen inngrep pr i dag. Er ål i Dalsvann. • Mener den potensielle samfunnsnytten av 2-5 utleiehytter er svært lav, satt opp mot skadene tiltakene påfører et urørt natur- og friluftsområde.	Tas til orientering. Statsforvalteren i Agder har innsigelse til innspillet. Kommunedirektøren anbefaler at innsigelsen imøtekommes og området tas ut av kommuneplanen.
46	Else Dahl Engh og Øyvind Engh	48/9	Dalsvann	• Sterkt kritiske til arealinnspill utleiehytter på Ramsdalsneset. • Har hytte (familiehytte i 60 år) ved Dale og i Fleskebukta 30 år) – godt kjent. • KU viser at tiltaket er i strid med overordnede arealstrategier.	Tas til orientering. Statsforvalteren i Agder har innsigelse til innspillet. Kommunedirektøren anbefaler at innsigelsen imøtekommes og området tas ut av kommuneplanen.

				• Området er del av stort sammenhengende og i hovedsak urørt naturområde, nært naturreservat. • Selv små hytter uten veiatkomst vil splitte opp og svekke økologiske funksjoner, antagelig må det opparbeides sti. • Det er observert ål i området hyttene er planlagt. • Hekkende fiskeørn i området ved Glupe. • Området er i dag uberørt friluftsområde med høy opplevelsesverdi. Utleiehytter vil redusere attraktiviteten bidra til fragmentering og privatisere et viktig natur- og landskapsområde. Den magiske stillheten vil bli ødelagt.	
52	Per Anton Drotting, Gro Hege Ludvigsen, Lise Lund		Ramskjær	• Tre hytteeiere Nordfjorden 18, 20 og 22 • Ønsker at solcelleanlegget ikke godkjennes. • Nordfjorden har sårbart marint økosystem, anlegget vil redusere lysinnslipp og forstyrre næringskjeden. • Nærtliggende skjær har hekkende sjøfugl, inkl ærfugl. Er fuglereservat med besøksforbud i hekkesesongen • Er havørn i området. Sensitiv for forstyrrelser. • Lyssetting vil tiltrekke og forstyrre insekter, påvirke nattaktivitet hos fugler, være plagsomt for nærliggende hytter. • Vil bryte kystlandskapets estetikk og redusere tilgjengeligheten for friluftsliv og rekreasjon. Anlegget vil være ruvende.	Tas til orientering. Statsforvalteren i Agder har innsigelse til tiltaket. Kommunedirektøren anbefaler at det tas inn ny bestemmelse for å ivareta hensynene: «Området avsatt til flytende midlertidig solkraftanlegg kan ikke tas i bruk før det foreligger dokumentasjon om virkninger for naturmangfold, sjøfugl, fiskeriinteresser, landskap, friluftsliv, ferdsel og kulturmiljø. Tiltaket skal ikke hindre allmenn ferdsel i sjø. Ved opphør skal anlegget med tilhørende fortøyninger og tekniske installasjoner fjernes og området tilbakeføres. Fortøyningene til anlegget skal ligge innenfor arealformålet.»

				• Vil redusere verdien av nærliggende fritidseiendommer. Urimelig at eiere må bære denne risikoen. • Dersom tiltaket likevel vurderes, må det stilles strenge krav til dokumentasjon, avbøtende tiltak og kompensasjonsordninger.	
10	Tarald Arne Husaas	22/5	Husås	• Mener innspillet er en fortetting fordi de omsøkte hyttene sokner til samme infrastruktur som gården og 3 andre hytteeiendommer. Viser til notat fra Kommunaldep. fra 2021: «Et kjennetegn ved fortetting i utbyggingssammenheng er at det enkelte tiltak i seg selv ikke gir grunnlag for store investeringer i infrastruktur». • Mener konsekvenser er overdrevet: Kjenner trekkrutene for elg og hjortedyr – utbyggingen vil ikke påvirke disse. • Området er kupert, ingen turgåere. Hyttene vil ikke privatisere stranden. • Hyttene kan utformes slik at de blir lite synlige fra sjøen. Atkomstveien vil legges i bakkant av hyttene og bli lite synlig. • Hytte nr. 4 vil plasseres på fjellgrunn og utenfor aktsomhetsområde for kvikkleire og snøskred. Har aldri hatt snøskred, vegetasjon hindrer dette. • Har rensket opp gamle skogsgrøfter slik at vannføringen i dalen hvor hyttene skal ligge er redusert betydelig.	Statsforvalteren i Agder har innsigelse til innspillet. Kommunedirektøren anbefaler at innsigelsen imøtekommes og området tas ut av kommuneplanen.
50	Alexander Harang	22/43	Husåsveien 180	• Hadde ønsker om å bygge i 2026, ønsker å bli holdt underrettet om fremdrift.	Statsforvalteren i Agder har innsigelse til innspillet. Kommunedirektøren anbefaler at

				• Mener tiltaket kan beskrives som fortetting fordi det kan benytte eksisterende infrastruktur. • Presiserer at bygget vil være kombinasjonsbygg til rekreasjon og yrkesutøvelse. • Området har ingen verdi for friluftsliv. • Bygget vil ligge i en dump med fjellvegg bak og vil ikke gi landskapsmessig endring for andre enn for eksisterende hytte.	innsigelsen imøtekommes og området tas ut av kommuneplanen.
68	Konsulenttjenester Halvor Skåli, Per Vidar Slåttekjær, Torbjørn Slåttekjær	25/4, 25/215	Soltoppen	• Innspillet ble ikke tatt med etter politisk behandling. Var anbefalt tatt med fra administrasjonen. • Det ble ikke begrunnet hvorfor innspillet skulle tas ut. • Ber om at innspillet tas med i videre arbeid med arealplanen. • Forslaget innebærer en forlengelse av det regulerte området og de etablerte fritidsbyggene. • Det gjelder 2 hytter. • Innen det regulerte området er det etablert infrastruktur, forlenges fram til de to hyttene. • Refererer til administrasjonens samlede oppsummering i konsekvensutredningen.	Det var en politisk beslutning å ta ut området av kommuneplanen. Kommunedirektøren gjør ingen ny vurdering av dette.
29	Vollen Vel v/Øyvind Rørslett		Vollen, Gjernes	• Hensynet til nedbygging må også ivaretas ved fortetting av eksisterende hyttefelt. • Det må settes en norm for arealutnyttelse i fortettingsområder og et forholdsmessig tak på antall fortettingshytter i delområder av kommunen. Dette for å sikre seg mot overbelastning av veinett, samt båttrafikk	Det er ikke kommet innspill til kommuneplanen fra grunneier om endring av hyttefelt på Vollen. Innspillet må rettes til arbeid med detaljreguleringsplan.

				til friområder som f.eks. Perleporten og Breibukt, samt til Risørs indre havn. Er bekymret for pågående arbeid med detaljregulering/fortetting i området. • Nye hytter må plasseres slik at eksisterende vegetasjon, spesielt kystfuru bevares. Bør foreligge KU for naturmangfold. • Det bør ikke tillates sprenging for plassering av hytter samt VA. • Det bør ikke tillates anlegg av bilveier og adkomst i eksisterende hyttefelt der det ikke er bilvei – bruke fjernparkering • Ikke tillate hytter på koller og høyt i terrenget – fjernvirkning. Nye hytter må ikke i vesentlig grad ta bort sjøutsikt fra eksisterende hytter. • Minstekrav til tomtestørrelse slik at de harmoniserer med eldre hytter. • Trase for planlagt kyststi og eksisterende stier bør fastlegges i arealdelen, for å sikre fri ferdsel. • Bør være prinsipp om at adkomst til eksisterende og nye hytter skjer på hovedbølets eiendom. • Stilles krav om at nye hytter på knytte seg til eksisterende VA. • Beskrive prinsipp om at det i nye reguleringsplaner avsettes plass til friområder inkl. ball-lek på tiltakshavers grunn.	Rammer for utforming av hyttefelt følger av planbestemmelsene. Kommunen jobber i tillegg med utfyllende retningslinjer for fritidsbebyggelse.

				• Retningslinjer for fritidsbebyggelse på kommunens hjemmeside bør tas inn som bestemmelser i KPA.	
56	Erik Wintermark	28/1	Mølleveien 108	• Ønsker at innspillet om 2-3 utleieleiligheter i eksisterende bygg tas inn. • Mølla har en sterk forankring i lokale verdier. Et sted for arbeid, nøkternhet og tilknytning til kysten. • Eksempel på bærekraftig bruk gjennom gjenbruk av eksisterende struktur. Ingen nye inngrep i naturen eller ytterligere nedbygging i 100-m beltet – Kun nytt liv til et eksisterende bygg. Forsiktig og skånsom bruk. • Å eie og bevare et slikt sted innebærer betydelige kostnader. Nødvendig med inntekt på eiendommen for å opprettholde bygninger og området. • Vil ikke gi nye bygg, endre landskapsbildet eller øke privatisering av området. • Må skille mellom utbygging og bevaring gjennom bruk.	Det var en politisk beslutning å ta ut området av kommuneplanen. Kommunedirektøren gjør ingen ny vurdering av dette. Området ligger som næringsområde i eksisterende kommuneplan, og kommunedirektøren har ikke foreslått endring av dette. Bygget ligger i fareområde flom. Dersom innspillet tas med av kommunestyret må tiltaket få plankrav, for å imøtekomme innsigelse fra NVE om at reell fare må avklares i plan og ikke i byggesak.
106	Stian Hasdal Ingvaldsen		Søndeled	• Stiller spørsmål ved hvor vi vil i fremtiden med Søndeled som bygd. • Er negativ til at foreslåtte boligområder, Hasåsen, Lille Vadstø og på Digernesodden ikke er anbefalt av kommunedirektøren. Ønsker at det skal legges mer vekt på de positive sidene ved å få utbygging på Søndeled. • Bygging av to hus på Digernesodden vil ikke forringe hverken kystlandskapet,	Kommunedirektøren ønsker en positiv utvikling, og økt boligutvikling på Søndeled. De positive sidene ved utbyggingsområdene er beskrevet i konsekvensutredningene, men de negative konsekvensene for natur- og landskapsverdier kan ikke overstyres av de positive sidene ved flere boliger i området. Kommunedirektøren ønsker å legge til rette for boliger på Søndeled på Ørsmålen og

				allemannsretten eller Digernesodden som helhet.	Sliperitomta. Det er også et boligområde langs Daleveien ved Blåbæråsen.

Innspill fra offentlige myndigheter og andre innspill til planbestemmelser, planbeskrivelse og generelle innspill

Nr.	Avsender	Innspill	Kommunedirektørens vurderinger
14	Råd for eldre og personer med funksjonsnedsettelser	• Kommunen må legge til rette for boliger tilpasset de fremtidige demografiske utfordringer. • Kommunen trenger flere tilrettelagte leiligheter for eldre og pleietrengende. • Prosjekter som skal prioriteres bør være sentrumsnære. • Rådet ønsker at allerede vedtatte utbyggingsplaner av slike leiligheter kommer i gang så raskt som mulig.	Tilrettelagte boliger søkes primært innenfor områdene satt av til sentrumsformål. Kommunen ønsker gjennom kommuneplanen å legge til rette for utbygging av tilrettelagte sentrumsnære boliger.
27	Høyre, Venstre og Fremskrittspartiet	• Partiene har utarbeidet forslag til retningslinjer for hyttebygging i Risør. Saken er fremmet i kommunestyret, og utsatt. Partiene mener deler av retningslinjene kan inntas i den generelle delen av KPA, andre kan inntas som deler av planbestemmelsene for å bli oppgradert fra retningslinjer til bestemmelser. • Kommuneplanen må ha en henvisning til retningslinjene. • Retningslinjene omfatter temaene: overordnede mål, hensyn og prinsipper, størrelser og utforming av bygninger, utforming og størrelse av brygger, strømframføring og veibygging, svømmebasseng og tennisbaner, arkitektonisk utførelse, plassering, materialbruk mm.	Forslag til retningslinjer er vurdert og kommunedirektøren foreslår å ta inn deler av dem i planbestemmelsene. Retningslinjene er ikke vedtatt enda, og kommuneplanen kan dermed ikke vise til dem.
53	Fortidsminneforeningen	• Ønsker å få med mer om kulturmiljø i kommuneplanens arealdel, og har følgende innspill:	

		• Ta inn ordet kulturmiljø eller lignende i Planbeskrivelsen pkt 2.2. om utforming av fysiske miljøer og folkehelse
		• Bør tydeliggjøres at for nye tiltak i randmiljøer til kulturmiljøer, så skal ikke nye tiltak redusere opplevelses- eller bruksverdien til det historiske stedet
		• I Planbestemmelsene bes det om at det tas inn følgende punkt under bestemmelser til Hensynssone H570 og/eller i bestemmelse §2-10 for Miljøkvaliteter og bevaring:
		  • I tilstøtende randområder skal nye tiltak ikke redusere opplevelses- eller bruksverdien knyttet til det historiske miljøet.
		  • Kommunen bør stille krav til håndverks- og arkitektkompetanse for å sikre at tiltak skjer i tråd med bestemmelsens intensjoner.
		  • Riving av konstruksjoner eller byggverk fra før 1945 skal søkes unngått. Krav til reguleringsplan kreves. (Merknad: Dette er nylig foreslått lagt til i Arendal kommune sin kommuneplan).
		  • Der historiske verdier har blitt ødelagt, fragmentert eller tapt bør en vurdere by- og stedsreparasjon ved tilbakeføring av bygninger til tidligere tilstand, rekonstruksjon av bygninger eller oppføring av nye bygninger som ivaretar og bygger oppunder miljøets helhet og særpreg.
		• Opplever at §4-9 (Båndleggingssone kulturminner H730) er utydelig, da kun to freda anlegg nevnes. Ønsker tydeliggjøring i plankart og bestemmelser
			God forvaltning av kulturmiljø er viktig i arealforvaltningen, og kommunedirektøren har innarbeidet kulturmiljø mer tydelig i planbeskrivelsen.
			
			Har lagt inn nytt punkt i rekkefølgekrav (2-4): «Ny bebyggelse som vil ligge i randsonen til viktige kulturminner/-miljøer skal ta hensyn til og tilpasse s til de eksisterende kulturminneverdiene.»
			
			Planbestemmelsene er forsøkt holdt på et overordn nivå. Mer detaljerte bestemmelser følges opp i reguleringsplaner.
			
			Det kan ikke gis planbestemmelser til bebyggelse utenfor planområdet.
			
			Dette er innunder byggesaksbehandling.
			
			Dette dekkes av nåværende bestemmelse.
			
			Det er lagt inn båndleggingssone i kartet og liste i bestemmelsene over alle freda anlegg i Risør.

Kommentert [RH1]: Vi ikke kan gi planbestemmelser til bebyggelse utenfor planområdet, men vi kan vurdere et pkt om dette i pkt. 2-4 Rekkefølgekrav for områder som skal reguleres, hvor vi kunne tatt inn et nytt pkt. h): "Ny bebyggelse som vil ligge i randsonen til viktige kulturminner/-miljøer skal ta hensyn til og tilpasse seg til de eksisterende kulturminneverdiene."

		slik at en får lagt alle freda anlegg med båndleggingssone. • Ber om at ingen gjeldende hensynssoner bevaring H570 fjernes, bør samarbeide med regionale kulturmiljømyndighet og se på utvidelse, spesielt der god stedstilpasning er avgjørende for å bevare opplevelsesverdien. • Ønsker at Stifoss og Stifossmoen får hensynssone bevaring H570 – dette er gjort i Gjerstads kommuneplan. Området må sees som en helhet og krever samarbeid mellom kommunene og fylkeskommunen. • Den historiske kirkeveien fra Vegårshei til Søndeled fra middelalderen er automatisk fredet, den har blitt borte fra Askeladden/Kulturminnesøk rett vest for bebyggelsen i industriområdet på Moland. Viktig å få avklart dette før utbygging av Moland. Hvorfor den vernede kirkeveien er fjernet som registrert kulturminne. Bør legge på båndleggingssone ev. hensynssone. • Gnr/bnr 51/70 er vurdert i Planvask (gårdene Vasstø og Østebø). Er konkludert stor negativ konsekvens for friluftsliv og kulturmiljø, men ikke vasket ut. Anbefaler at det tas ut p.g.a. store kulturmiljøverdier og fordi ny boligbygging bør legges tettere til Søndeled sentrum	Hensynssoner bevaring H570 fra eksisterende kommuneplan videreføres. Stifoss er gitt hensynssone H570, slik at den henger sammen med hensynssonen i Gjerstad kommune sin kommuneplan. Kommunedirektøren har ikke funnet kart over den historiske kirkeveien. Byggeområdet er beholdt i kommuneplanen, da det ikke har særlige negative konsekvenser for natur og miljø, som var hovedhensynene i planvasken.
75	Risør Rødt	• Planen i utgangspunktet god og går i riktig retning, særlig fordi: o hyttebygging er redusert o gamle og uheldige utbyggingsplaner er tatt ut o det er etablert en helhetlig grøntstrukturplan	Tas til orientering

		○ Men planen undervurderer de samlede konsekvensene av fortsatt utbygging. • For stor planreserve og naturtap ○ Planen gir rom for: dobling av befolkning og ca. 50 % økning i hytter ○ Dette vil føre til omfattende nedbygging av natur, økte klimautslipp, press på infrastruktur ○ Etterlyser tydeligere framstilling av de samlede konsekvensene (ikke bare enkeltprosjekter). • Problematisk bruk av begrepet «bolig» ○ Planen skiller ikke godt nok mellom: helårsboliger og sekundærboliger (bolig nr. 2) ○ sekundærboliger undergraver helårsbosetting og fortrenger fastboende og svekker lokalsamfunn ○ Ønsker tydelig prioritering av helårsboliger • Manglende fokus på sosial bærekraft ○ Planen omtaler lite bolig som sosialt gode («hjem») og forskjeller i boligmarkedet ○ advarer mot økende klasseskiller i boligområder ○ Ønsker sterkere fokus på tilgjengelige og rimelige boliger og barnevennlige lokalsamfunn • Ønsker at kommunen innfører meldeplikt for hogst • Viktig å styrke hensyn til marint liv ved utbygginger	Tas til orientering I arealformålet bolig i kommuneplanen er det ikke skille mellom helårsbolig og sekundærbolig. Planbeskrivelsen har tatt inn mer om tilrettelagte boliger og gode bomiljøer, blant annet under kapittelet om folkehelse og levekår. Kommunedirektøren anser at det ikke er hensiktsmessig med meldeplikt for hogst. Vilkåret er at det er nødvendig for å sikre at loven blir fulgt, vi har ikke indikasjon på at den ikke følges i vår kommune. Skogbruket har miljøkriterier som skal følges for å få solgt tømmeret. Det er lagt inn ny bestemmelse om naturhensyn som skal ivaretas i sjøområder.

		• Kommuneplanen bør prioritere helårsboliger og boliger for barnefamilier og lavinntektsgrupper og begrense sekundærboliger i sentrum og tettsteder. • Bør ha som mål å bli en barnevennlig kommune, sette større krav til lekeplasser, møteplasser og trygge og inkluderende bomiljø gjennom planbestemmelsene • Foreslår konkrete endringer i planbestemmelsene som går på bl.a. byggehøyder, lekeareal, miljøhensyn i sjø og strandsone • Foreslår konkrete endringer i planbeskrivelsen som går på bl.a. å fjerne formuleringer som åpner for sekundærboliger, synliggjøre reelle konsekvenser av utbygging og en sterkere kobling til bærekraftsmål • Krana utbygging: Ønsker kraftig reduksjon i boligandel, sikre næringsarealer inkl dypvannskai, sikre helårsboliger (ikke åpne for sekundærboliger) og ha større fokus på sosial bærekraft.	Kommunen har ikke virkemidler til å begrense sekundærboliger i kommuneplanen. Viser for øvrig til helhetlig boligplan. Lekeplasser og bomiljø er med i planbestemmelsene. Endringer i bestemmelsene ble vedtatt av kommunestyret før førstegangs høring, og kommunedirektøren endrer dem ikke nå. Endringer i planbeskrivelsen ble vedtatt av kommunestyret før førstegangs høring, og kommunedirektøren endrer dem ikke nå. Fordeling mellom næring og bolig vil følges opp i reguleringsplan.
83	FNF Agder	• Viktig og positivt grep å ta ut områder gjennom planvask. • Flere av områdene som ble tatt inn gjennom kommunestyrets vedtak viser konsekvensutredninger med negative virkninger for blant annet naturmangfold, landskap, strandsone, vannmiljø eller overordnede arealstrategier, med begrunnelse om at negative konsekvenser kunne avbøtes senere gjennom reguleringsplan eller detaljprosjektering. • Mener det er viktig at kommuneplanens arealdel faktisk brukes til å ta stilling til de store arealvalgene på overordnet nivå. Når kommunens egne konsekvensutredninger viser negative	Tas til orientering. Statsforvalteren har innsigelse til flere av områdene som ble tatt inn, og kommunedirektøren anbefaler at innsigelsene imøtekommes.

		konsekvenser eller konflikt, bør terskelen være høy for å videreføre områdene i kommuneplanen. • Selv om planreserven er redusert, er den fremdeles høy (2 600 da). Viktig å vurdere om den er nødvendig, riktig lokalisert og forenelig med kommunens egne mål for natur, klima, friluftsliv, strandsone og langsiktig samfunnsutvikling. • Planen har betraktelig høyere boligreserve, enn det behovet/prognoser tilsier. • Konsekvensutredningene må tillegges betydelig vekt i den videre behandlingen av planen • Strandsone og kystområder bør ha særlig høy terskel for å tas med, viktig å se på helheten og bit-for bit utbygging. Dersom det åpnes for utbygging i eller nær 100-metersbeltet bør det fremgå hvorfor behovet ikke kan løses på mindre konfliktfylte områder og hvordan hensynet til strandsonevern ivaretas. • FNF Agder anbefaler at Risør kommune: o krever tydelig begrunnelse der politiske vedtak går på tvers av arealstrategiene eller KU-konklusjonene o legger større vekt på kommunedirektørens faglige anbefalinger der KU-ene viser tydelige negative konsekvenser o reduserer planreserven ytterligere der arealer berører natur, friluftsliv, landskap, strandsone, myr, jordbruksareal eller karbonrike arealer o prioriterer fortetting, gjenbruk og transformasjon før nye inngrep i natur- og kystområder	Kommunedirektøren ser at planreserven fremdeles er høy. Planvask vil være en kontinuerlig prosess, og ved neste rullering av kommuneplanen kan områder som ikke er påbegynt vurderes på nytt. Det er gitt en bestemmelse om at forutsetninger og vilkår som er satt i konsekvensutredningene skal avklares og belyses i reguleringsarbeidet. Kommuneplanen åpner ikke for nye utbygginger i 100-metersbeltet. (Med få unntak, f.eks. sentrumsområdet på Søndeled.) Er fulgt opp i behandling av innsigelser fra Statsforvalteren.

		○ sikrer viktige natur-, frilufts- og grønnstrukturverdier juridisk i plankart og bestemmelser ○ unngår å skyve prinsipielle spørsmål om arealbruk videre til reguleringsplan der hovedkonflikten allerede er kjent på kommuneplannivå	
9	Bane NOR	• Har ikke mottatt varsel om oppstart eller planprogram. • Kommunen har lagt hensynssone H130 på hele (den korte) strekningen, med tilhørende bestemmelse §4: «ikke tillatt å oppføre bygning, anlegg eller andre installasjoner». – Både over tunell og åpen bane. Vanlig praksis er at utenfor tunell vil søknadsplikt etter jernbanelovens §10 være tilstrekkelig for å ivareta Bane NOR sine behov. (Tiltak nærmere enn 30 m er søknadspliktige). • Kommunen kan vurdere å bruke hensynssone H190 som er mer vanlig over tuneller. • Gjør oppmerksom på at deler av jernbanens infrastruktur er innenfor aktsomhetsområde for flom.	Tas til orientering Hensynssonen over tunellen på jernbanen endres til H190 med tilhørende bestemmelse. Tas til orientering
25	Mattilsynet	• Kommuneplanens arealdel omhandler Mattilsynet sine sektorområder, som er positivt. • Reguleringsplanen for "Nedbørsfelt for Risør vannverk" har ulike bestemmelser for de forskjellige sonene. Dette bør beskrives under sikringssone drikkevann i planbestemmelsene. • Planer for alternativ vannforsyning for Risør vannverk er under utarbeiding og beskrives i ROS analysen. ROS analysen omhandler også planteskadegjørere og dyresykdommer. Vi ser	Tas til orientering. Sikringssonen for drikkevann er gitt egen bestemmelse hvor det vises til at bestemmelsene i reguleringsplanen gjelder for hele området. Tas til orientering.

		positivt på at ROS analysen ivaretar sektorområdene til Mattilsynet.	
37	Kystverket	• Positivt at farleder er vist som både streksymbol og arealformål farled. • Positivt at det er tatt inn bestemmelser om navigasjonsinnretninger. Ber om at det gis unntak for plankrav for navigasjonsinnretninger. • Endring av arealformål på Krana med dypvannskai fra næringsbebyggelse til kombinert bebyggelse og anlegg, og fra havneformål til småbåthavn vil gi Risør redusert mulighet til å ha sjørettet næring i kommunen, og på denne måten miste et aktivum som kystby. – Forventer å få eventuell reguleringsplan til uttalelse.	Tas til orientering. Unntak for plankrav er tatt med i planbestemmelsen. Tas til orientering.
63	Nye Veier	• Positivt at arealer av betydning for framtidig E18 er avsatt som båndleggingssone H710, med bestemmelser. • Det forutsettes at båndleggingen opprettholdes fram til endelig reguleringsplan er vedtatt. • Nye Veier må gis anledning til å uttale seg før det gis tillatelse til tiltak innenfor sonen. • Forutsetter at nye utbyggingsområder og tiltak som kan påvirke riksvegnettet, trafikksikkerhet eller framtidig E18 vurderes helhetlig og samordnes med statlig vegplanlegging i reguleringsplanfasen.	Tas til orientering. Området båndlegges for fire år med mulighet for ytterligere forlengelse på fire år. Nye Veier vil være høringspart i saker som berører E18. Framtidige utbyggingsplaner i tilknytning til E18 og nytt kryss skal samordnes med reguleringsplanarbeidet for E18. Dette er sikret med hensynssone H810
64	Statens Vegvesen	• Arbeidet med ny E18 bør omtales i kommuneplanens arealdel, da E18 vil ha betydning for fremtidig vegsystem i kommunen og innvirkning på områder rundt E18. • I det nye E18 krysset i Øylandsdalen vil det være viktig at det etableres løsninger for kollektiv med tilhørende parkering, og legges til rette for at	Nylig vedtatt kommunedelplan for E18 er inntegnet som båndleggingssone i plankartet med egen bestemmelse, og er omtalt i planbeskrivelsen. Gode løsninger for kollektivtrafikk, parkering, myke trafikanter og trafikksikkerhet skal følges opp i reguleringsplan for E18.

		gående og syklende skal komme seg dit trygt og godt. • Dagens E18 vil bli fremtidig lokalvei, som også vil benyttes som omkjøring/beredskapsvei. • Ligger inne tre byggeområder på Blåbærneset som vil være i konflikt med fremtidig E18. Disse områdene må tas ut.	Tas til orientering. Områdene er tatt ut.
77	NVE	NVE har innsigelser (jf. pbl § 5-4) til planen fordi: • Det er ikke dokumentert at reguleringsplaner som skal gjelde foran kommuneplanens arealdel er oppdatert i tråd med ny kunnskap knyttet til naturfare og energianlegg. • Kommunen må gå gjennom gjeldende reguleringsplaner på nytt og vurdere om disse tar tilstrekkelig hensyn til naturfare i et endra klima, og om naturfare er tilstrekkelig vurdert. Dersom planene ikke tar tilstrekkelig hensyn til disse forholdene, kan ikke reguleringsplanene ha forrang fremfor kommuneplanen. • Planen åpner for direkte utbygging i LNF-spredt områder uten at reell fare er utredet og sikkerheten ivaretatt. **Andre innspill:** • Hva som er grunnlaget for de ulike hensynssonene for naturfare som markeres i kartet må gå klart frem av planbestemmelsene. • Temakartene er kun vist som hensynsoner lagt over et bakgrunnskart som viser terrengformer. For at temakartene skal være gode kilder til informasjon må de vise kommuneplanens arealformål under hensynssonene.	Innsigelsen er søkt løst ved at kommuneplanens arealdel går foran alle reguleringsplaner dersom motstrid, med unntak av Reguleringsplan for nedbørsfelt for Risør vannverk og planer vedtatt f.o.m. 01.01.2016. Eventuelle farer vil bli vurdert i byggesøknader i likhet med annen, ny kunnskap Innsigelsen er søkt løst ved at områder i LNF-spredt som lå innenfor fareområder er tatt ut av kommuneplanen og tilbakeført til LNF. Naturfarene er beskrevet i bestemmelsene. Temakartene lages med kommuneplankartet med arealformål som bakgrunn. Temakartene er juridisk bindende.

		• Vi forventer at temakartene gjøres juridisk bindende og at arealformålene legges inn i bakgrunnskartet. • Vi gir et faglig råd om at kommunen i forbindelse med kommuneplanens arealdel kartlegger og avmerker viktige flomveier i plankartet og knytter bestemmelser til disse. • Vi kan ikke se at det er gjort noen nærmere vurderinger knyttet til vassdrag og verna vassdrag i denne revideringen og vi tolker planen dit at det ikke er gjort endringer fra sist gang planen ble vedtatt. • Kraftlinjer er markert i plankartet som hensynssone H740. Samme markering ser imidlertid ut til å også brukes for distribusjonsnettet. Vi anbefaler at det gjøres et tydelig skille mellom sentral – og regionalnettet og distribusjonsnettet. • Naturfareutredninger som er bestilt etter 01.01.2025 skal meldes inn til NVE i henhold til pbl § 2-4 og Forskrift om pliktig innmelding av grunnundersøkelser og naturfareutredninger. Vi ønsker også å få inn naturfareutredninger bestilt før denne datoen. Geotekniske grunnundersøkelser skal leveres inn til NGU via NADAG. Informasjon finnes her: Meld inn naturfareutredninger - NVE. • NVE minner om at det er kommunen som har ansvaret for at det blir tatt nødvendig hensyn til flom- og skredfare, overvann, vassdrag og energianlegg i arealplaner, byggetillatelser og dispensasjoner. Dette gjelder uavhengig av om NVE har gitt råd, uttalelse, eller innsigelse til saken.	Kommunen har ikke gjennomført en egen kartlegging nå, men bruker aktsomhetsområdene for flom i plankart og bestemmelser. Det er ingen endringer i de vernede vassdragene. De ligger med100 m byggegrense i plankartet. Vi har brukt kartdata mottatt fra Glitre nett i kommuneplanen. Tas til orientering. Tas til orientering.

82	Agder fylkeskommune	**Fylkesutvalget – vedtak:** • Gnr. 16 bnr. 1219 m.fl. og bnr. 1254. Det anbefales å sette inn tiltak for å sikre trafikksikkerhet og at man er bevist i utforming av nye bygg for å bevare stedets historiske inntrykk og egenart. • Gnr. 38 bnr. 17 Moen. Det anbefales å vurdere en mindre utbygging enn foreslått med de begrunnelsene som ligger i saken. • Anbefalingen til Gnr. 16 bnr. 1 om at det bør etableres en midlertidig lekeplass under byggeperioden tas ut. **Fylkesdirektøren – anbefalinger og faglige råd:** • Fylkeskommunedirektøren savner helhetlige kunnskapsgrunnlag knyttet til behovet for; småbåthavner, tjenesteyting, næringsområder inkludert aquakulturanlegg i sjø og småkraftanlegg som kommer innunder plan- og bygningsloven. • Aktuelle faunapassasjer over eksisterende E18 bør merkes med hensynssone naturmiljø med en bredde på 100 m. • Risør kommune har tatt ut akvakulturarealer i sjø på, Finnøya, Ramskjør og Øystrand - Moensskåt og området ved Stombu er redusert til gjeldene konsesjon. Generelt sett er det få områder i Agder som er avsatt til akvakulturformål og vi anbefaler at området ikke blir omdisponert til andre formål, men at en heller ser til kombinasjon av bruksformål. • Fylkeskommunedirektøren anbefaler at Risør ser på muligheten for kombinasjon av solceller og dyrking av lavtrofiske arter på lokaliteten og ikke omdisponerer området til annet enn akvakultur.	Følges opp i reguleringsplan Kommunedirektøren anbefaler å imøtekomme innsigelse fra Statsforvalter og ta området ut av planen. Tas til orientering Dette er tema det har vært vanskelig å lage behovsanalyser for. Faunapassasjen over Brurknatten ligger som hensynssone i Kommunedelplanen for E18. Kommunedelplanen skal virke foran kommuneplanen, og hensynssonen er dermed i hensyntatt. Kommunen har ikke fått noen henvendelser med ønske om bruk av akvakulturlokalitetene i Risør. De er derfor endret til Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone. Solcelleanlegget er et testanlegg, og dermed lite egnet som et anlegg kombinert med akvakultur.

		Folkehelse: • Beskrive hva som ligger i sentrumsformålene og at tjenesteytingene /fremtidige omsorgsboliger ligger i disse områdene og henvise til arbeidet med Helhetlig boligplan. • Sette nye rekkefølgekrav i pkt. 2.4 for å sikre bomiljø, som går på årsdøgntrafikk (ÅDT), som kan tillates før en må gjøre støyvurderinger etter T 1442. Krav om gjennomgående leiligheter med en stilleside, dersom de ligger i gul støysone. • Tillegg i pkt. 2.7 for å ivareta kvalitetskrav til sol/skygge på lek og uteoppholdsarealer. • Tillegg i pkt. 2.7 for å sikre nabolag i fortettingsområdene tilgang til felles lekeplass (utenforskap). Fylkesveg og trafikksikkerhet: • Bestemmelser til trafikksikkerhet som rekkefølgekrav i pkt. 2.4 og i pkt. 2.11 avbøtende tiltak. • For å sikre areal til gang- og sykkelveger bør det vurderes å legge inn planlagte/ønskede gang- og sykkelveger inn i plankartet (som linjesymbol fremtidig 1130, 1131 og 1132). • Planbestemmelse pkt. 2-9 Parkering (pbl. § 11-9 nr. 5) punkt e): *«Der det ikke er mulighet for parkering på egen grunn eller på fellesareal, eller på tinglyst plass på nærliggende areal skal det innbetales et beløp pr. manglende plass, jfr. pbl. § 28-7. Beløpet fastsettes årlig av kommunestyret.»* Fylkeskommunedirektøren kan akseptere frikjøp av parkeringsplasser langs fylkesveg i området med «Sentrumsformål», men ikke langs fylkesvegene	Sentrumsformål og planer for fremtidige omsorgsboliger er lagt til i planbeskrivelsen. Rekkefølgekravet er knyttet til retningslinje for støy T.1442, ikke årsdøgntrafikk. Krav til bygninger følger av T-1442 som bestemmelsen viser til. Krav om sol/skygge er lagt til i bestemmelsene Lekeplasser er beskrevet i bestemmelsen Anser at trafikksikkerhet er dekket av rekkefølgekrav om gang- sykkelvei, utearealer og lekeplasser. For å ha et mest mulig lesbart kart, har vi ikke tegnet inn planlagte/ønskede gang- og sykkelveger som linjesymbol. Planbestemmelsene er endret: Er presisert i planbestemmelsene at det kun gjelder innenfor «Sentrumsformål».

		hvor det i rimelig nærhet ikke er tilgjengelige offentlige parkeringsplasser. • Byggegrenser langs fylkesvei: I Rammeplan for fylkesvegnettet (2024) er det fastsatt retningsgivende byggegrense på henholdsvis 15, 20, 30 og 50 meter. Denne anbefales tatt inn som bestemmelse. Dette betyr av byggegrensesaker langs fylkesveg da skal behandles av kommunen etter plan- og bygningsloven. Friluftsliv: • Fylkeskommunedirektøren vil peke på at enkelte av arealinnspillene som er tatt inn i planforslaget, er i klar konflikt med friluftslivsinteresser. Vil understreke at kommunens arealstrategi vektlegger fortetting og utvikling innen allerede utbygde områder, samtidig som viktige natur- og friluftslivsområder i nærmiljøet skal ivaretas. • Fylkeskommunedirektøren gjør oppmerksom på at dersom det er eiendommer det kan bli aktuelt å søke statlig sikring for, må disse avsettes til grønnstruktur eller andre arealformål som ivaretar allmennhetens interesser. • Fylkeskommunedirektøren ber kommunen vurdere om arealinnspillene som kommer i konflikt til byggegrense til sjø og vassdrag, bør tas ut av kommuneplanen. De områdene som eventuelt blir liggende, bør få fastsatt en byggegrense til sjø og vassdrag i kommuneplanen. Kulturminner: • I plankartet er det lagt inn noen automatisk freda kulturminner under riktig hensynssone, H730, men ikke alle. Vi anbefaler at alle kjente freda kulturminner markeres i plankartet, gjerne som et temakart. Selv om det blir registrert nye hvert år, så	Kommunedirektøren ønsker at fylkeskommunen beholder ansvaret for byggegrensesaker langs fylkesveg. Mange av arealinnspillene er foreslått tatt ut igjen på grunn av innsigelser fra Statsforvalteren. Tas til orientering. Mange av arealinnspillene er foreslått tatt ut igjen på grunn av innsigelser fra Statsforvalteren. Alle freda kulturminner er lagt inn i bestemmelsene.

		bør plankartet vise alle registrerte på vedtakspunktet for planen.	
		• Søndeled kirke er automatisk fredet og Risør kirke er erklært fredet. De skal også inngå i hensynssonen.	Begge kirkene har båndleggingssone H730
		• Bestemmelse tilknyttet hensynssonen foreslås til følgende: «Alle bygninger, anlegg og arkeologiske kulturminner i kommunen som er eldre enn 1537, samt erklærte stående byggverk fra perioden 1537 – 1649, er automatisk fredet og skal forvaltes etter kulturminnelovens bestemmelser, i tillegg til plan- og bygningsloven.»	Bestemmelsen er endret i tråd med innspillet.
		• Norsk maritimt museum gjør oppmerksom på at fremtidige reguleringsplaner, som er hjemlet i kommuneplanen, må sendes på høring til Norsk maritimt museum.	Tas til orientering
		• Riksantikvaren anmoder om at bestemmelsen pkt 4-9 videreføres med: «Alle tiltak innenfor kirkestedene skal vurderes av kulturmiljøforvaltningen opp mot bestemmelsene i kulturminneloven. Ved all planlegging av tiltak i kirkens omgivelser skal det tas hensyn til kirkens plassering og virkning i landskapet.»	Den første setningen er en saksbehandlingsregel, og tas ikke inn i planbestemmelsene, siste setning er tatt inn.
		• Nyere tids kulturminner: Fylkeskommunedirektøren anbefaler at kommunen gjennomgår bevaringsområdene i kommuneplanens arealdel og vurderer hvilke som kan utvides, slås sammen, endres eller tas bort. Fylkeskommunens avdeling for kulturarv bistår gjerne i dette arbeidet.	Bevaringsområdene er videreført fra eksisterende kommuneplan.
		• Fylkeskommunedirektøren ber om at retningslinjen som sier at saker skal oversendes fylkeskommunen for uttalelse, tas bort.	Setningen er tatt ut.

		Merknader til arealinnspill: Krana • Kulturmiljøet på Krana er et lokalhistorisk viktig kulturmiljø som kommunen bør være oppmerksom på ivaretakelsen av. En eventuell boligutvikling i området må ta tilstrekkelig hensyn til det eksisterende bygningsmiljøet, med hensyn til volum, målestokk, materialer og utforming. • Det er behov for utbedring av vegen. Vegen har ikke tilstrekkelig kapasitet eller standard til å håndtere den forventede trafikkøkningen, som arealinnspillet vil medføre, på en trafikksikker måte. • Fortau er kun etablert på deler av strekningen. Dette medfører at kjøretøy og myke trafikanter i stor grad må dele vegarealet, noe som gir økt risiko for ulykker. • Videre utbygging uten tilstrekkelige tiltak vil etter vår vurdering gi redusert trafikksikkerhet og økt ulykkesrisiko. Tiltak på og langs fv. 3452 er ikke inkludert i Agder fylkeskommunes gjeldende handlingsprogram for fylkesveg. • Dersom Risør kommune ønsker denne utbyggingen så anbefales det at en vurderer om fylkesvegen bør omklassifiseres til kommunal veg. Dette vil kunne gi kommunen større handlingsrom til å utvikle vegsystemet i tråd med egne vegnormaler og tilpasse løsningene til den planlagte arealutviklingen. • Forslag til avbøtende tiltak: - Omklassifisering til kommunal vei, eller - Det settes rekkefølgekrav i planbestemmelsene pkt. 2.4 til utbedring av fylkesvei til nødvendig	Følges opp i reguleringsplan. Følges opp i reguleringsplan. Tas til orientering. Tas til orientering. Kommunedirektøren anbefaler ikke at fylkesvegen omklassifiseres til kommunal veg. Trafikkutfordringene vil ikke påvirkes av vegklasse, men av de fysiske forholdene og trafikkmengde. Det er lagt inn nytt rekkefølgekrav i planbestemmelsene: 2-4 g) «Før utbygging i Hensynssone H430 KBA_11 (Krana) kan finne sted, skal fylkesvei 3452 fra kryss

		kapasitet, samt trafikksikkerhetstiltak, samt at løsninger for myke trafikanter skal være etablert før ny utbygging kan finne sted. - Konsekvensutredningen for arealinnspillet må oppdateres med hvilke forutsetninger og vilkår som danner grunnlag for tiltak og plan. 38/17 Storåsen, Moen – anbefalinger: • Arealinnspillet tas ut av kommuneplanens arealdel, eller • En bevare alle toppene og kun tillate utbygging på sydsiden av nødvending buffer mot Slettene. • At konsekvensutredningen for arealinnspillet oppdateres med hvilke forutsetninger og vilkår som danner grunnlag for tiltak og plan. • Det sikres i rekkefølgebestemmelsene regulert gang- og sykkelveg langs fylkesveien bygges, før utbyggingen, før ny utbygging kan gjennomføres. • Det stilles rekkefølgekrav at trygge løsninger for myke trafikanter er etablert før ny utbygging kan gjennomføres. • Det settes rekkefølgekrav i planbestemmelsene pkt. 2.4 til nødvendig vegkapasitet. 52/8 Lille Vadstø • Fylkeskommunedirektøren forutsetter at hensynet til skiløypa gis høy prioritet i det videre planarbeidet. Det forventes at en eventuell reguleringsplanprosess utreder avbøtende tiltak for friluftsliv. • Det bør derfor settes bestemmelser i kommuneplanen som sikrer avbøtende tiltak for å ivareta eller legger om skiløypa og at det avsettes areal for utfartsparkering.	Kranveien/Furumoveien til Holmen være utbedret til nødvendig kapasitet, med trafikksikkerhetstiltak og løsninger for myke trafikanter.» Konsekvensutredningen er uendret. Forutsetninger og vilkår settes i bestemmelser og følges opp i reguleringsplanarbeidet. Statsforvalteren har innsigelse til området, og kommunedirektøren anbefaler at innsigelsen imøtekommes, og området tas ut av planen. Statsforvalteren har innsigelse til området, og kommunedirektøren anbefaler at innsigelsen imøtekommes, og området tas ut av planen.

		16/1 Pettersmyr • Fylkeskommunedirektøren ber kommunen vurdere å sett inn disse forutsetningene for utbygging av arealinnspillet i konsekvensutredningen. - Sikre tilstrekkelig leke areal for hele nabolaget når en bygger leilighetsbygget - At en sikrer tilstrekkelig sol på erstatningsarealet i anleggsfasen og permanent. Minimum sol ved vår-/høstjevndøgn 5 timer sol på 50% av lekearealet. - Et krav i fremtidig reguleringsplan at lekeplassen skal være felles for hele nabolaget. 52/5 Hasåsen • Fylkeskommunedirektøren forutsetter at hensynet til stien til Hasåsen gis høy prioritet i en eventuell reguleringsplanprosess. • anbefaler av planområdet begrenses til å ikke ta med seg arealene over kote 75moh, slik at en trekker bebyggelsen vekk fra selve toppen. • Fylkesvegen er smal og til dels svingete. Det bør stilles krav til regulering av fylkesvegen med gang og sykkelveg frem til skolen. Valg av avkjørselssted må vurderes med tanke på framtidig utviklingsmulighet. 5/48 Sørlandet camping • Etablering av campingplass på begge sider av fylkesvegen vil medføre ferdsel langs og kryssing av fylkesvegen. Dette vil føre til redusert trafikksikkerhet og økt risiko for trafikkuhell/ulykker. • Det må derfor komme frem av bestemmelsene til kommuneplanens arealdel at det skal etableres gjerde i tilstrekkelig høyde og etableres et krysningspunkt for myke trafikanter før området tas i bruk til campingplass.	Lekeareal, og sol/skygge forhold følger av de generelle bestemmelsene. Det vil påses i reguleringsplan at lekeplassen skal være åpen for alle (i nabolaget). Statsforvalteren har innsigelse til området, og kommunedirektøren anbefaler at innsigelsen imøtekommes, og området tas ut av planen. Statsforvalteren har innsigelse til området, og kommunedirektøren anbefaler at innsigelsen imøtekommes, og området tas ut av planen.

		• Fylkeskommunedirektøren savner en vurdering av Landbruksstrategi for Agder 2025 2027, i forbindelse med at en ønsker å omdisponere jordbruksareal til campingdrift. • Dersom området kun skal brukes til campingdrift deler av året så bør en ikke regulere dette til Bebyggelse og anlegg - Fritids- og turistformål, men heller til landbruk - LNF. En kan åpne for campingdrift med en bestemmelse om at området kan nyttes til lett campingdrift uten tillatelse til faste installasjoner, som ett tid rekkefølge krav jf. plan- og bygningsloven 11-9. 4., der en setter vilkårene for å bruke jordet til campingplass. 6/20 Åkvågveien 492 • Arealinnspillet ligger 25 – 30 meter fra strandlinjen, vil føre til store terreng inngrep i 100-metersbelte. • Dersom innspillet likevel tas med videre, anbefales det å ta ut småbåthavn og sjøboder fra forslaget. Videre bør planområdet reduseres, ved at det trekkes lenger fra sjøen. • Det bør også stilles krav om avbøtende tiltak som ivaretar allmennhetens ferdselsmuligheter, for eksempel gjennom etablering av grønt korridorer som sikrer allmennhetens ferdselsmuligheter både til og langs sjøen. • Kommunen bør vurdere om arealreserven rundt Hope skole er tilstrekkelig eventuelt finne mer egnede arealer til boligbebyggelse. Fylkeskommunedirektøren fraråder at arealinnspillet tas med videre arbeid med kommuneplanen. 12/1 Østebø	Statsforvalteren har innsigelse til området, og kommunedirektøren anbefaler at innsigelsen imøtekommes, og området tas ut av planen.

		• Store deler av området er regulert til friluftsliv i reguleringsplanen for Østebøneset. Anbefaler at den nordre delen av planforslaget tas ut (B2), samt at den midtre delen reduseres (B1/B4), da vil man unngå det meste av konfliktområdene. 1/1 Gloppe • Det er uheldig å etablere nye boligfelt langt fra tettsted og skole. Arealinnspillet vil få adkomst fra kommunal vei, fv. 3460 som går fra Nipe til skolen har ikke GS-vei og gatelys, dette kan gi økt risiko for trafikkulykker og redusert trafikksikkerhet.	Statsforvalteren har innsigelse til B1, B2 og B4, og kommunedirektøren anbefaler at innsigelsen imøtekommes, og de tre området tas ut av planen. Kommunen ønsker å legge til rette for noe spredt bebyggelse, det er åpnet for fire boliger.
86	Statsforvalteren i Agder	• Ønsker et tydeligere skille i konklusjonen av konsekvensutredningene for enkeltområdene mellom objektive vurderinger av virkninger for miljø og samfunn og de politiske vurderingene opp mot arealstrategi og overordnede samfunnsmål. Den samlede konklusjonen visker ut skillet mellom de to. Ønsker to separate konklusjoner i konsekvensutredningene, samt en samlet administrativ anbefaling som del av saksframlegget. • Viktig at omfanget av nye boligområder er realistisk og står i rimelig forhold til dokumentert behov. Svært overdimensjonerte arealreserver kan bidra til unødvendig nedbygging av natur, mindre styring med arealbruken og økt press på verdifulle arealer. Dette gjelder særlig i lys av nasjonale mål om å redusere tap av natur, begrense klimagassutslipp og sikre et mer arealeffektivt utbyggingsmønster.	Kommunedirektøren har vurdert temaene natur/miljø, samfunn og arealstrategiene hver for seg, og med en samlet konklusjon til slutt. Det er ikke gjort endringer i hvordan konsekvensutredningene er satt opp. Det foreligger forhåpentligvis veiledning fra staten før neste kommuneplanrullering. Kommunedirektøren er klar over at arealreserven for boligområder fremdeles er større en behovet for nye boliger i kommunen. Planvask vil være et kontinuerlig arbeid, og områder som ikke er bygget ut ved neste kommuneplanrullering vil bli vurdert på nytt.

		Innsigelser: (Vurderes mer inngående i eget dokument) 52/5 Hasåsen • Innsigelsen er begrunnet i konflikt med naturtyper med sentral økosystemfunksjon og stor verdi, hensynet til utvalgte naturtyper som hul eik, viktige friluftsinteresser og mangelfullt beslutningsgrunnlag 12/1 Østebø • Arealinnspillet på Østebø vil føre til at det tas hull på et sammenhengende og intakt naturområde, hvor det er flere registrerte naturverdier. Innsigelse til foreslått arealbruk innenfor områdene B1, B2 og B4. Vi gir videre faglig råd om å unngå utvidelse av eksisterende småbåthavn, da det i sammenheng med innsigelse til ovennevnte boligbebyggelse ikke vurderes å være behov for en utvidelse av småbåthavnen utover dagens anlegg. 38/17 Storåsen, Moen • Statsforvalteren fremmer, på bakgrunn av friluftsinteresser, naturverdier, jordvern og landskapshensyn, innsigelse til innspillet på Storåsen, til både boligutbygging og småbåthavn. 22/5 Sandvika, Husås • Statsforvalteren fremmer, på bakgrunn av statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet, inngrep og oppsplitting av naturområde, innsigelse til innspillet Sandvika v Husaasveien. 22/43 Husåsveien 180 (SN8) • Statsforvalteren fremmer innsigelse til SN8 ved Husåsveien 180, da innspillet vurderes til å være i strid med strid med nasjonale føringer og retningslinjer for strandsonen, samt hensynet til friluftsliv, natur- og landskapsverdier. Innsigelsen	Kommunedirektøren anbefaler at innsigelsen imøtekommes, og området tas ut av kommuneplanen. Kommunedirektøren anbefaler at innsigelsen imøtekommes, og området tas ut av kommuneplanen. Kommunedirektøren anbefaler at innsigelsen imøtekommes, og området tas ut av kommuneplanen. Kommunedirektøren anbefaler at innsigelsen imøtekommes, og området tas ut av kommuneplanen. Kommunedirektøren anbefaler at innsigelsen imøtekommes, og området tas ut av kommuneplanen.

		sees i sammenheng med innsigelsen til fritidsbebyggelse ved Sandvika v Husaasveien. 52/8 Lille Vadstø • Statsforvalteren fremmer innsigelse til innspillet Lille Vadstø, da tiltaket er i konflikt med viktige friluftsinteresser, samt nasjonale føringer i statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet. 48/9 Dalsvann • Statsforvalteren fremmer innsigelse til innspillet om spredt næringsbebyggelse ved Dalsvann, herunder felt SN5, SN6 og SN7 fordi innspillet innebærer en uønsket spredt utbygging i et stort sett urørt naturområde, og at hensynet til natur- og landskapskvaliteter samt friluftsinteresser må veie tungt i den helhetlige vurderingen av tiltaket. 45/12 Ramskjær, solceller i sjø • På bakgrunn av fare for negativ påvirkning på gytefelt for kysttorsk, med mulige konsekvenser også for nærliggende nasjonalt viktige gyteområder, samt med risiko for forringelse av ålegrasenger. Videre anser vi tiltaket for å være i konflikt med ferdsels- og friluftslivsinteresser i kystsonen gjennom arealbeslag og betydelig negativ påvirkning på landskapet. - fremmer Statsforvalteren innsigelse til arealinnspillet. • Statsforvalteren vil ikke motsette seg en eventuell tidsavgrenset videreføring av testanlegget, men mener dette ikke bør forankres i bindende arealbruk i kommuneplanens arealdel. 15/1 og 16/1 Kyststi Flisvika – Randvik • Etter en samlet vurdering finner vi at foreslått kyststi mellom Flisvika og Randvik innebærer betydelige negative konsekvenser for kystlandskap og viktige naturverdier, og at tiltaket ikke kan anses	Kommunedirektøren anbefaler at innsigelsen imøtekommes, og området tas ut av kommuneplanen. Kommunedirektøren anbefaler at innsigelsen imøtekommes, og området tas ut av kommuneplanen. Kommunedirektøren anser at uttesting av ny teknologi for produksjon av fornybar energi er et ønsket formål i Risør kommune. Det er foreslått nye bestemmelser med krav om at anlegget ikke kan tas i bruk før det foreligger dokumentasjon om virkninger på naturmangfold, sjøfugl, fiskeriinteresser, landskap, friluftsliv, ferdsel og kulturmiljø. Kommunedirektøren anbefaler at kommunestyret forsøker å løse innsigelsen gjennom dialog og eventuelt mekling med Statsforvalteren Kommunedirektøren anser at kyststien vil ha svært stor positiv virkning på folkehelse, friluftsliv, barn og unge og andre samfunnshensyn. Det er gjort nye naturkartlegginger som viser at det vil ha liten

		å ha en samfunnsinteresse av tilstrekkelig tyngde til veie opp for de mulige negative konsekvensene for naturmiljø og fritidsinteresser som vil være i en intakt strandsone. • Vi vurderer videre at tilsvarende tiltak kan gjennomføres på alternative plasseringer hvor presset på naturverdier og friluftsliv ikke er like stort. SB19 og SB18 (Digernesodden og Grudal) • Utbyggingen i feltene SB18 og SB19, med relativt høy utnyttelse, vil bidra til ytterligere nedbygging og privatisering av strandsonen, og vurderes derfor å være i strid med nasjonale føringer for strandsonen, jf. pbl. §1-8. • Statsforvalteren kan ikke se at fordelene ved å bygge ut feltene overveier de nasjonale interessene som skal hensyntas i 100-metersbeltet. Enkeltboliger i strandsonen har minimal samfunnsnytte, og fremmer i første rekke private hensyn. 6/20 Åkvågveien 492 • Statsforvalteren fremmer innsigelse til innspillet på Åkvågveien 492, herunder både boligbebyggelse og etablering av småbåthavn, med bakgrunn i nasjonale strandsonehensyn og hensynet til nasjonale jordverninteresser. SB9, Hope • Statsforvalteren fremmer innsigelse til arealbruk innenfor 100-metersbeltet på felt SB9, med bakgrunn i arealbruk og nasjonale strandsoneinteresser. • Innsigelsen kan løses ved at kommunen vasker ut de deler av området som ligger innenfor 100-	påvirkning på natur. Landskapshensyn skal ivaretas gjennom planbestemmelser og vilkår som settes i reguleringsplan. Kommunedirektøren anbefaler at kommunestyret forsøker å løse innsigelsen gjennom dialog og eventuelt mekling med Statsforvalteren. Kommunedirektøren anbefaler at innsigelsen imøtekommes, og områdene tas ut av kommuneplanen. Kommunedirektøren anbefaler at innsigelsen imøtekommes, og området tas ut av kommuneplanen. Kommunedirektøren anbefaler at innsigelsen imøtekommes, og området innenfor 100-metersbeltet tas ut av kommuneplanen.

		metersbeltet, og samtidig gjør tydelige avklaringer knyttet til antall boenheter og utnyttelse i de øvrige delene av feltet. 5/48 Sørlandet camping • Statsforvalteren fremmer innsigelse til innspillet, da det vurderes å være i strid med nasjonale jordvernføringer, jf. rundskriv M-1/2025. 11/35 Lindstøl SB3 • Statsforvalteren fremmer innsigelse til SB3, da arealbruken vurderes til å være i strid med nasjonale jordverninteresser, jf. M-1/2025. **Faglige råd:** 29/21 Gjernestangen SF10 • Deler av felt SF10 omfatter arealer med fulldyrka jord. Som følge det av de nasjonale jordvernføringene oppfordres kommunene til planvask ved å tilbakeføre urealiserte utbyggingsområder som beslaglegger dyrka jord tilbake til LNF-formål. Vi gir faglig råd om at de delene av arealet som berører fulldyrka mark og strandsone, tas ut av byggeområdet. Beredskapsvei Kvernsmyr – Fjebu • Vi anerkjenner behovet for en beredskapsvei, med formål å styrke samfunnssikkerheten og tilgjengeligheten ved hendelser der ordinær ferdsel på fylkesvei 416 kan være stengt eller utilgjengelig. • Tiltaket kan komme i konflikt med naturverdier og naturfareområder. • Statsforvalteren vil også understreke at tiltaket ikke kan vurderes isolert som en kort, ny gruslagt strekning. En beredskapsvei som skal kunne fungere ved lengre stengninger av fylkesveien forutsetter at hele den berørte strekningen har	Kommunedirektøren anbefaler at innsigelsen imøtekommes, og området tas ut av kommuneplanen. Kommunedirektøren anbefaler at innsigelsen imøtekommes, og området tas ut av kommuneplanen. Arealet med fulldyrka jord ligger inne i et hytteområde og uten veiforbindelse. Det vil være svært vanskelig å få til drift på dette jordet. Kommunedirektøren anbefaler at området beholdes i kommuneplanen. Det er gitt en bedre beskrivelse i planbeskrivelsen av hva hensikten er med beredskapsveien, og hvordan den er tenkt brukt. 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,

		tilstrekkelig standard. Det må påregnes behov for forsterkning av bæreevne, breddeutvidelser, kurveretting og justeringer av veibanen på eksisterende kommunal vei for å kunne håndtere utrykningskjøretøy, buss og tyngre transport. Dette innebærer ytterligere inngrep i natur, som ikke fullt ut synes ivaretatt i konsekvensutredningen. • Vi gir et sterkt faglig råd om at det ikke åpnes for beredskapsvei i kommuneplanens arealdel før det foreligger et tilstrekkelig kunnskapsgrunnlag som belyser hele tiltaket, inkludert behov for opprusting av eksisterende vei, konsekvenser for naturmiljø og realistiske avbøtende tiltak. • Forbeholder seg retten til å kunne bruke innsigelse dersom nødvendig på reguleringsplannivå. Krana • Vi er i utgangspunktet positive til kommunens ambisjon om transformasjon og utvikling på Krana og Kranveien, og ser innspillet som et mulig viktig bidrag til å dekke kommunens framtidige boligbehov. • Det er avgjørende at nødvendige og riktige avklaringer gjøres tidlig i planprosessen. Dette gjelder særlig knyttet til kartlegging av eksisterende infrastruktur, avklaringer knyttet til økt trafikkbelastning, samt at krav for støy, uteoppholdsareal og barn- og unge er avklart i tidlig prosess. 8/7 Lagveien (Torskebergflua) SF12 • Gir faglig råd om at innspillet SF12 tas ut av kommuneplanens arealdel. Rådet er begrunnet i hensynet til nasjonale føringer for strandsonen, behovet for å unngå bit-for-bit nedbygging og	da standarden på disse veiene tilfredsstiller kravene til fremkommelighet til brann beredskapskjøretøy. Tas til orientering Utbedring av vei settes i bestemmelsene som et rekkefølgekrav. Krav til støy, uteoppholdsareal og barn- og unge vil være en forutsetning for reguleringsplanarbeidet. Innspillet beholdes. Kommunedirektøren anser at tiltaket ikke påvirker hensynene bak byggeforbudet i 100-metersbeltet. Det er snakk om en liten, og allerede planert tomt, mellom eksisterende bebyggelse, og med

		ønsket om å sikre en helhetlig og langsiktig forvaltning av kyst- og strandsonearealene. • Vi anser innspillet for ikke å være av en slik karakter at det på nåværende tidspunkt og informasjon er grunnlag for å fremme innsigelse, men legger til grunn at kommunen i den videre planleggingen synliggjør og begrunner hvordan nasjonale strandsoneinteresser er vektlagt og kan bli ivaretatt i behandlingen av tiltaket. 4/331 Trollbergvikveien • Vi legger til grunn at både næringsformål og innspill om bolig i nord kan tilpasses eksisterende naturverdier og omkringliggende arealer. Likevel vil vi understreke at hule eiker er en naturtype med sentral økologisk funksjon og har status som utvalgt naturtype. • Gir faglig råd om at kommunen legger KU-vurderingene og funnene gjort gjennom utredningen til grunn i det videre planarbeidet. Registrerte naturverdier må sikres ivaretatt gjennom klare føringer i kommuneplanen og følges opp i framtidig regulering, slik at arealbruk knyttet til næring og bolig ikke kommer i konflikt med de registrerte hule eikene. • Dersom verdiene ikke i tilstrekkelig grad blir ivaretatt i en senere regulering, forbeholder vi oss retten til å ivareta disse interessene, også med bruk av innsigelse, dersom dette blir nødvendig. **Innspill til planbestemmelsene** • Viser til bestemmelsenes § 3-4 bokstav c) om Fiske, hvor det står at det «I områder avsatt til formålet skal det tas hensyn til Havforskningsinstituttets virksomhet, biologisk mangfold og fiskeriinteresser.» Det er flott at	vei mellom bebyggelsen og sjøen. Fra veien og ned til sjø er det svært bratt, og vanskelig tilgjengelig. Tiltaket vil ikke påvirke hverken natur- friluftsliv- eller landskapsinteresser. De hule eikene vil bli ivaretatt i reguleringsplanprosess. Vurderingene som er gjort i konsekvensutredningen skal legges til grunn for videre planarbeid. Dette er også sikret gjennom bestemmelse i planbestemmelsene til kommuneplanen. Tas til orientering Strandnotplassene har en hensynssone på 100 meter langs land, og 50-70 meter ut i sjø. Dette anses som en stor nok buffer mot byggetiltak og utplassering av moringer.

		kommunen gjør dette. I tillegg gir vi faglig råd om at det enten angis en hensynssone i en radius av 100 meter fra strandnotstasjonene eller at formålet utvides tilsvarende, slik at Havforskningsinstituttets anbefalte minimum buffer mot strandnotstasjonene sikres. • Det følger av bestemmelse § 2-9 bokstav d) at det «For kaféer/restauranter skal det være 0,3 parkeringsplasser pr. sitteplass.» Statsforvalteren gir faglig råd om at man beregner parkeringsdekning for restauranter og kafeer ut fra BRA, tilsvarende bestemmelser knyttet til næring, og ikke per. sitteplass. Dette fordi den foreslåtte bestemmelsen i praksis vil være umulig å styre etter eller håndheve. • Gir faglig råd om at det legges inn en bestemmelse i kommuneplanen om at dersom dyrka og/eller dyrkbar jord berøres, skal det sikres en forsvarlig gjenbruk av jordsmonnet til matproduksjon. Og videre at i plansaker som medfører omdisponering av dyrka og/eller dyrkbar jord, skal det utarbeides matjordplan. Det kan også med fordel sikres i kommuneplanbestemmelsene at matjordplan skal følge med som del av høringsgrunnlaget ved offentlig ettersyn av reguleringsplan. Vi presiserer for ordens skyld at nedbygging av dyrka jord kun unntaksvis kan forsvares, dersom tiltaket vurderes å være av vesentlig samfunnsmessig verdi samt at alle relevante alternativer er grundig vurdert.	Bestemmelsen er tatt ut, og cafeer/restauranter er tatt inn i 2-9 bokstav b, sammen med forretninger, kontorer og allmenne bygg. Det er satt minimum 1 parkeringsplass pr. 50m^2 bruksareal. Det er tatt inn i bestemmelse 2-11 «Forhold som skal avklares og belyses videre i reguleringsplanarbeid (pbl. § 11-9 nr. 8)»
87	Direktoratet for mineralforvaltning	• Konsesjonsområdet til uttaket på Ravneberget er avsatt til råstoffutvinning og LNFR formål i forslag til plankart. Konsesjonsområdet er regulert til	Plankartet er endret så avgrensningen blir lik som i reguleringsplanen fra 2018.

		steinbrudd og masseuttak i reguleringsplan for Ravneberget pukkverk. Områder hvor det skal drives masseuttak i planperioden bør avsettes til nåværende råstoffutvinning i plankartet. • DMF kan ikke se at kommunen har vurdert å bruke hensynssone H590, jf. plan- og bygningsloven § 11-8 c)7, for områder med registrerte forekomster med mineralske ressurser som kan være aktuelle for framtidig utvinning. Hensikten med en slik hensynssone kan være å sørge for at det ikke foretas utbygging eller tiltak som kan vanskeliggjøre senere utvinning av mineralske ressurser. Hensynssonen kan også benyttes på arealer omkring eksisterende masseuttak der det ikke er registrert en mineralforekomst, for å unngå konflikt med andre arealinteresser og muliggjøre utvidelse av uttak. • DMF kan ikke se at det er utarbeidet bestemmelser tilknyttet arealformålet råstoffutvinning. Kommunen bør vurdere om det skal utarbeides krav til innholdet i reguleringsplaner for masseuttak, herunder sikring og skjerming, utredning av landskapsvirkninger, avbøtende tiltak underveis i driften og ønsket etterbruk. Gjennom krav til innholdet i reguleringsplaner for masseuttak får kommunen bedre mulighet til å følge opp hvordan temaene blir fulgt opp i reguleringsplanene og underveis i driften. • Det er ikke utarbeidet egne bestemmelser om at håndtering av overskuddsmasser skal avklares i reguleringsplaner, inkludert masseregnskap, areal til massehåndtering og vurdering av kvaliteten på massene. Vi kan heller ikke se at kommunen har vurdert å sette av egne områder til massemottak i	Vi har ikke funnet registrerte forekomster med mineralske ressurser som kan være aktuelle for fremtidig utvinning, og har derfor ikke brukt hensynssone H590. Vi har ett eksisterende område for råstoffutvinning, Ravneberget. Her er det en gjeldende reguleringsplan fra 2018. I reguleringsplanen er det satt bestemmelser til sikring og skjerming som gjør det mulig for kommunen å følge opp underveis i driften. Massehåndtering er lagt inn i bestemmelse 2-4 «Rekkefølgekrav (pbl. §11-9 nr. 4)»

		arealdelen, i henhold til vedlegg I punkt 1 i ny kart- og planforskrift. • Statens vegvesens håndbok V712 Konsekvensanalyser beskriver metodikk for vurdering av mineralressurser, og DMF anbefaler derfor at den legges til grunn ved konsekvensutredninger av mineralressurser.	Håndbok V712 er lagt til grunn ved konsekvensutredning av mineralressurser.
88	Fiskeridirektoratet	Råder til at man ved denne rulleringen: • Tar inn fiske- og låssettingsplasser i det juridisk bindende plankartet og lar de inngå i arealformål som inkluderer fiske. I særlige tilfeller bør områder avsettes spesielt som enbruksområder med arealformål" Fiske" (FI). Dette gjelder særlig viktige områder for aktive redskap (reketrål), viktige og prioriterte låssettingsplasser og Havforskningsinstituttets strandnotstasjoner, som vanskelig lar seg kombinere med annen type arealbruk, slik som flytebrygger og andre faste installasjoner. • Viser viktige marine ressursområder, som nasjonale og vesentlige regionale naturtyperegisteringer av ålegras og bløtbunn, som underformål naturområde i sjø, jf. pbl §§ 11-7 nr. 6., jf. § 11-9 nr. 6 eller som hensynssoner, jf. pbl § 11-8 tredje ledd bokstav c), eventuelt med retningslinjer og bestemmelser. • Tegner inn registrerte gytefelt og gyteområder i Fiskeridirektoratets kartløsning som hensynssoner i arealdelen, jf. pbl § 11-8 tredje ledd bokstav c) eller arealformål «fiske". • Vurderer nærmere bestemmelser om at anlegg og tiltak som ledninger, rør, kabler o.l. ikke må komme	Låssettingsplasser og strandnotplasser ligger inne i kommuneplankartet. Vi har ikke lagt inn trålfelt, da vi anser at disse ivaretas i flerbruksområdet «Bruk og vern av sjø og vassdrag». De ligger ikke tett opp til land, og er derfor ikke utsatt for byggepress. Naturtyperegistreringene i Risør er 20 år gamle, og er ikke lagt inn som hensynssoner i plankartet. Ved reguleringsplaner og byggesaker blir kartleggingen brukt, og det kreves eventuelt ny oppdatert kartlegging. Kommunen har fått midler fra Miljødirektoratet til ny marin kartlegging, og har til hensikt å få gjort det i hele kommunen. Gytefelt og gyteområder er ikke tegnet inn i kommuneplankartet, men er lagt til grunn i konsekvensutredningene av alle nye byggeområder. Har lagt inn i bestemmelse til sjøområdene 3-5 bokstav a)

		i konflikt med trålfelt, bunnredskaper for fiske o.a. fiskerier e.l. • Gir bestemmelse om å tillate nødvendige bygninger med sikte på fiske og akvakultur i 100-metersbeltet, i tråd med pbl 11-11 nr. 4. • Vurderer å innta bestemmelse om at inngrep/tiltak som mudring, utfylling o.l. i sjø ikke er tillatt dersom de kommer i konflikt med viktige marine naturtyper eller lignende bestemmelser. • Ikke legger opp til utvidelser av, eller nye, småbåt-/bryggeanlegg o.l. på steder hvor det er registrert viktige marine naturtyper og gytefelt samt HI's strandnotstasjoner. • Revurderer plassering av solcelleanlegget. • Dersom solcelleanlegget tas med, bør det presiseres i bestemmelsene at dette skal være et midlertidig testanlegg (sette tidsbegrensning). Areal for fortøyninger må inngå i området avsatt til solcelleanlegg. • Vurderer forbud mot etablering av kunstige sandstrender og påfylling av ikke stedegen sandtype.	«3) Viktige gyteområder, oppvekstområder, fiskefelt, låssettingsplasser og registrerte marine naturtyper skal bevares. Tiltak som kan redusere områdenes funksjon skal unngås. 4) Ved regulering eller større tiltak i sjø skal konsekvenser for fiskeri, akvakultur og marine naturverdier dokumenteres.» Disse hensynene er ivaretatt i konsekvensutredningene av nye byggeområder. Vi foreslår å beholde plassering av solkraftanlegget, da dette var plasseringen med færrest negative konsekvenser. Det er lagt inn ny bestemmelse for solkraftanlegget: «Området (SOL_1) avsatt til flytende midlertidig solkraftanlegg kan ikke tas i bruk før det foreligger dokumentasjon om virkninger for naturmangfold, sjøfugl, fiskeriinteresser, landskap, friluftsliv, ferdsel og kulturmiljø. Tiltaket skal ikke hindre allmenn ferdsel i sjø. Ved opphør skal anlegget med tilhørende fortøyninger og tekniske installasjoner fjernes og området tilbakeføres. Fortøyningene til anlegget skal ligge innenfor arealformålet.» Følges opp av eksisterende lovverk.
108	Ungdomsrådet	Ungdomsrådet tok utgangspunkt i spørsmål fra saksbehandler om kommuneplanens arealdel: **Fritid og møteplasser:** Er det steder i kommunen dere opplever at ungdom mangler gode møteplasser i dag? -Det er mange som bor i Oterlia, men det er lite å gjøre der. Fotballbanen er dårlig der.	Innspillene tas til orientering. Kommuneplanen er en overordnet plan. Vi har lagt inn mer grønnstruktur som igjen åpner for mer aktivitet og tilrettelegging i boligområder.

		-Ønske om å pusse opp tennisbanene -Ønske om oppussing av ting ved Hasdalen -Ønske om å pusse opp og utvide Tjenna -På Sagjordet er nettet i ballingen ødelagt. Hva kjennetegner et sted dere faktisk vil bruke? -Aktiviteter en ikke blir lei av etter en gang. -At møteplassen er brukbare – ikke så gamle. -Kommer an på sesongen. På sommeren vil de fleste ut i skjæra. På vinteren er det mer aktuelt å være inne som for eksempel på Risørhuset. **Bolig og framtid i Risør:** Hvor mener dere det er riktig å bygge nye boliger? – og hvor bør det ikke bygges? -Det virker fint med sentrumsnære boliger ved Krana og i Buvika. -Hvis det skal bygges flere boliger bør det være flere jobbmuligheter. -Ikke bygge boliger i Urheia. **Natur og klima** Hvilke naturområder er spesielt viktige for ungdom, og bør skjermes mot utbygging? -Skjæra/ved sjøen bør skjermes. Ikke bygge på øyene – ikke Finnøya. Hvordan kan kommunen planlegge mer klima- og miljøvennlig, sett med deres øyne? -Det er mye søppel ute i skjæra. Sette opp søppelbøttene igjen. Det vil forhindre forurensing og forsøpling. Sette opp flere søppelbøtter ute i skjæra. Øvrige innspill: -Bygge flere aktiviteter på Finnøya. Ønske om seilskole. -Sommerkurs på seiling er veldig bra. Få som vet om det. Fint å kunne seile når en bor i Risør.	Kommuneplanen åpner for stor boligutbygging på Krana. Urheia er satt av til grønnstruktur. Kommuneplanen åpner ikke for utbygging på øyene i Risør. Tas til orientering. Kommuneplanen er en overordnet plan, som ikke regulerer konkrete tiltak i skjærgården. Tas til orientering. Vil følges opp når «Forvaltningsplan for statlig sikrede områder» skal rulleres.

		-Ønske om benker i skjæra slik at en kan gå i land og sitte der. -Flere jobber hvor unge kan jobbe. Det er generelt behov for informasjon om hvor unge kan jobbe. Hvis dere må velge en ting kommunen bør prioritere for ungdom i arealplanen – hva ville det vært? -Aktivitetsplasser/møteplasser. Bygge nye ting. For eksempel badepark slik som i Tvedestrand.	Tas til orientering. Et viktig punkt som kommunen ønsker å bidra til. Tas til orientering. Følges opp i reguleringsplaner, blant annet for Kjempesteinsmyra og Tjenna.

Innspill/ svar til innsigelser fra Statsforvalteren

Nr.	Tiltakshaver/ grunneier	Gnr/ bnr	Adresse, sted	Innspill	Kommunedirektørens vurderinger
122	Svein-Erik Henriksen	4/29	Neset, Åkvågveien 936	Ønsker å få videreført et område kalt Øst som LNF spredt bolig, i tillegg til området som er foreslått i vest. 3 boliger, deler av området innenfor 100m.	Kommunedirektøren anbefaler å ta inn den foreslåtte endringen, men legge feltet for LNF-spredt i sin helhet utenfor 100-metersbeltet.
119	Vegard Lerpold	38/17	Storåsen, Moen	Uenig med vurderinger /konsekvensutredningen. Gapahuken vil bli godt ivaretatt, skal lage universell atkomst	Kommunedirektøren anbefaler å imøtekomme innsigelsen, og ta området ut av kommuneplanen.
118	Johan Andersen, Trond Valle Trond Torsøe Asplan Viak	12/12	Østebø	Har sendt inn nytt justert innspill med BN1, B1, B2 og B3. Justert i.f.t. registrerte naturverdier	Kommunedirektøren anbefaler å imøtekomme innsigelsen og ta område B1, B2 og B4 ut av planen. Det anbefales at endringene i felt BN1 og B3 som beskrevet av tiltakshaver tas inn.
112 116	Frank Jakobsen	6/20	Åkvågveien 492	Ønsker å fremme redusert innspill med sjøbod nede ved eksisterende brygge, en hustomt lengst bak og nærmest eksisterende bebyggelse og garasje bak huset.	Kommunedirektøren anbefaler å imøtekomme innsigelsen, og ta alle boligtomter og sjøbod ut av planen. Garasje ved eiendommen kan omsøkes, og behandles som en ordinær byggesøknad.
111	Tarald Husaas Ellen Husaas	22/5	Sandvika v Husaasveien	Uenig med vurderingene. Ønsker å beholde området som er spilt inn.	Kommunedirektøren anbefaler å imøtekomme innsigelsen, og ta området ut av kommuneplanen.

104	Geir Magne Kile Arild Mathisen	52/27	Digernesodden	Uheldig at administrasjonen i kommunen tidligere har gitt råd om å spille inn tiltaket til kommuneplanen, og uttalt at det ville gi større sannsynlighet for tillatelse, for å anbefale at det ikke tas med nå. Det er gjort justeringer av innspillet. Det er redusert i omfang, og boligen er plassert for å redusere behov for terrenginngrep.	Tas til orientering. Endringene er såpass små, at begrunnelsen bak Statsforvalterens innsigelse ikke blir påvirket. Det anbefales at innsigelsen imøtekommes, og området tas ut av kommuneplanen.