

FESTE

LANDSKAP • ARKITEKTUR



AKLAND, RISØR

MULIGHETSSTUDIE - VÅR 2026

Forsidebilde:

3D-visualisering av fremtidig E18

Kilde: Nye Veier/Sweco

Tittel:

Mulighetsstudie Akland

Oppdragsgiver:

Risør kommune

Kontaktperson:

Berit Weiby Gregersen

Prosjektoppsummering:

Mulighetsstudie og forslag til formål for kommuneplanarbeid

Dato:

04.05.2026

Produsert av:

Feste Landskap / Arkitektur
Tordenskjoldsgt. 6, 3921 Porsgrunn
Tlf: (+47) 35 93 02 10
www.feste.no
sor@feste.no

Civitas

Grensen 12, N-0159 Oslo
Tlf: (+47) 408 57 170
www.civitas.no
rolv.lea@civitas.no

Forfattere:

Tine E. Gunnes
Therese Hagen
Aslaug Norendal
Rolv Lea
Geir Berg

Oppdraget

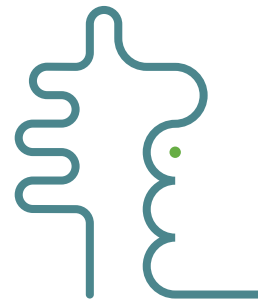
Risør kommune ønsker en mulighetsstudie for Aklandsområdet som grunnlag for vurdering av fremtidig arealbruk i forbindelse med ny E18-utbygging.

Studien skal bidra til strategiske beslutninger om bolig-, nærings- og tjenesteutvikling, med hensyn til natur, klima og miljø.

Arbeidet skal sees i sammenheng med kommunedelplan for E18 Tvedestrand–Risør, helhetlig boligplan og nasjonale/regionale føringer for areal- og transportplanlegging. Arbeidet skal være et faglig innspill med arealformål til arbeidet med revideringen av kommuneplanens arealdel. Målet med oppdraget er å utarbeide et godt kunnskapsbasert grunnlag for politisk beslutning.

INNHold

Oppdraget	2
Innledning	4
Arbeidsmetode	4
Planområdet	4
Kartlegging	5
Overordna føringer og planer	6
Statlig planretningslinje for arealbruk og mobilitet	6
Regionplan Agder 2030	6
Regional næringsutvikling	6
Helhetlig boligplan	7
Registeringer	8
Kulturminner	8
Naturfare / skred	8
Naturverdier	9
Dyrkbar mark	10
Friluftsliv	10
Næring i regionen	11
Medvirkning	12
Workshop	12
Intervjuer	13
Innspill fra Klaro (Moland Øst)	13
Innspill fra ungdomsrådsmøte	13
Arbeidsmøter	13
Analyse	14
Analysekart	15
Synlighet fra E18	16
Mulighetsstudie	17
Kart 1 - Synlighet fra E18 til omgivelsene	18
Kart 2 - Attraksjoner synlig fra E18	19
Medvirkning	20
Oppsummering fra medvirkningen, muligheter for fremtiden	20
Ideutvikling i faggruppa og med kommunen	22
Eksempler til inspirasjon	24
Trender og utvikling til inspirasjon	25
Konsept	26
Konseptskisse 1	27
Konseptskisse 2	28
Vurdering av konseptene opp mot ulike tema	29
Natur	29
Jordvern	30
Boliger	31
Barn og unge	32
Næring, handel, offentlig og privat tjenesteyting	33
Påvirkning Risør sentrum	34
Arealbrukskart	35
Beskrivelse av arealbrukskart	37
Veien videre	37



Mulighetsstudien skal se på to utviklingsstrategier for området rundt Akland i forbindelse med anlegging av ny E18. De to strategiene skal vurderes opp mot ulike tema som bolig, næring, Risør sentrum, natur, jordvern, barn og unge. På bakgrunn av vurderingen foreslås et kart med formål som kan benyttes i kommunens planarbeid.

FESTE

INNLEDNING

Arbeidsmetode

FESTE og CIVITAS har gjennomført oppdraget i tett samarbeid med Risør kommune, med god dialog om ønsker, verdier, behov, begrensninger og muligheter. Kommunen har bidratt med kunnskap om dagens situasjon og framtidige behov og muligheter.

Arbeidet startet med innhenting av eksisterende kunnskap fra offentlige databaser, kart og befaringer. Medvirkning gjennom workshop på Akland med inviterte deltagere og arbeidsmøter med kommunens prosjektgruppe har vært viktige kilder til innsikt.

Kartleggingen har identifisert områder som er mer egnet for utvikling enn andre, blant annet basert på hensyn til natur, kulturminner, landbruk, naturfarer og støy fra ny E18. Dette synliggjøres og i analysekart i rapporten.

Basert på analyser, medvirkning og idéutvikling er det utarbeidet to konseptskisser som viser ulike utviklingsmuligheter for Akland. Disse er vurdert med hensyn til blant annet bolig, næring, tjenester, infrastruktur, ny E18, miljø, jordvern, transport, barn og unge, senterutvikling og konsekvenser for Risør sentrum. Konseptskissene viser ulik retning for utvikling og ulikt omfang av arealbruk.

Til slutt har rådgivergruppen utarbeidet et forslag til arealbrukskart som innspill til kommunens videre planarbeid.



Visualisering av planlagt E18 ved Vinterkjær og Akland og kobling til Risørveien, sett fra sør (Nye Veier/Sweco)

Planområdet

Dagens situasjon

Området omfatter ca. 4 km² fra Øylandsdal til Moland industriområde. Innenfor planområdet ligger Akland sentrum med direkte avkjøring via rundkjøring, fra dagens E18. Her ligger Sørlandsporten cafe, bensinstasjon, noe næring, samt spredt boligbebyggelse og landbruksarealer, i og rundt Kvienga.

Torbjørnsdalen ligger lengre nord og på vest-siden av dagens E18 og innehar jord- og landbruksområder. Lengst nord i planområdet ligger det etablerte industriområde Moland, på begge sider av E18. Her finnes i hovedsak industri, med noe lager og næring.

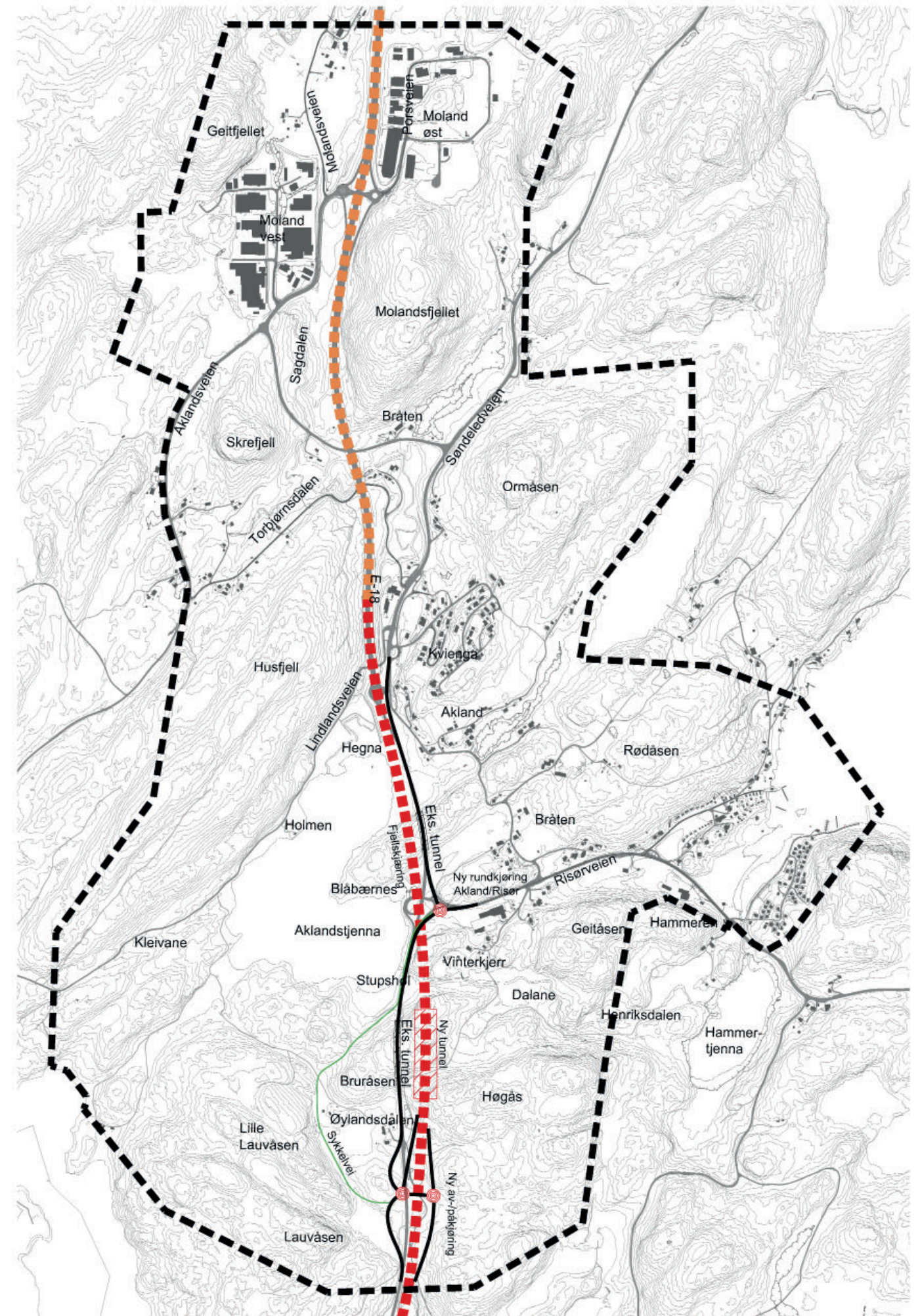
Aklandstjenna og områdene rundt, som blant annet Blåbærneset, er verdifulle friluftslivsområder for lokalbefolkningen og innehar også viktige naturverdier. Det er flere turstier, turmål, fiskevann og møteplasser som bidrar til at planområdet og tilgrensende arealer er registrert med stor verdi som friluftslivsområde i naturbasen.

Langs Risørvegen ligger det arealer med noe næringsbygg og boliger. Ned mot sjøen ligger campingplasser og noe spredt bolig- og landbruksarealer.

Ny E18

Etablering av ny E18 vil medføre til at ny avkjøring til Risør blir flyttet lengre sør, til Øylandsdalen. Kommunedelplanen for E18 har beslaglagt et større areal for etablering av kryssløsning og område for deponi/utfylling der dagens gårdsbruk ligger. Her er det og tilrettelagt for en gang-sykkelveg nordover til Aklandstjenna som kobler seg videre på dagens avkjøring ned til Risør.

Kjøreveg fra ny avkjøring til Risør/Akland, vil gå nordover via eksisterende tunnel og vei. Videre vil den gå under ny E18 før den kobler seg på dagens Risørveg.



Oversiktsskart med plangrense, ny E18 og stedsnavn

KARTLEGGING

Dette kapitlet forteller hvordan informasjon og kunnskap er hentet inn og hvilke overordna føringer som er lagt til grunn for arbeidet.

OVERORDNA FØRINGER OG PLANER

Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet

Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet - [Lovdata](#)

Dette er retningslinjer for å kunne utvikle bærekraftige byer og lokalsamfunn, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet, samt redusere klimagassutslipp og ivaretagelse av kulturmiljø og naturmangfold, redusere tapet av dyrket mark, natur-, villrein- og friluftsområder og karbonrike arealer. Planleggingen skal fremme et lavutslippssamfunn gjennom utvikling av bærekraftige, kompakte og attraktive byer og tettsteder. Arealbruken skal tilrettelegge for gode mobilitetsløsninger og redusert transportbehov. Planleggingen skal legge til rette for tilstrekkelig boligbygging og næringsutvikling, med vekt på gode regionale løsninger.

Regionplan Agder 2030

Regionplan Agder 2030 med regional planstrategi 2024-2027 - <https://agderfk.no/vare-tjenester/regionplan-agder-2030/>

Formålet med Regionplan Agder 2030 er å utvikle Agder til en miljømessig, sosialt og økonomisk bærekraftig region i 2030 – et attraktivt lavutslippssamfunn med gode levekår.

- Regionplan Agder har fem satsingsområder:
 - Attraktivt og miljøvennlig Agder
 - Bærekraftig verdiskaping
 - Utdanning, kompetanse og deltagelse
 - Mobilitet
 - Kultur

Regional næringsutvikling

Arbeidet har tatt utgangspunkt i sammensetningen av næringslivet i E18 korridoren, sammensetningen av næringslivet i Risør, utviklingstrender for næringsområder og hvilke bransjer som forventes å ha mest vekst i årene fremover.

Generelt går utviklingen i retning av færre og større næringsområder. Det blir stadig viktigere med tilknyttet infrastruktur, som kapasiteten og planene for utbygging av veinett, energinett og nærhet til et arbeidsmarked som kan møte bedriftenes behov for fremtidig arbeidskraft.



HELHETLIG BOLIGPLAN



FASTSATT AV RISØR KOMMUNESTYRE 28.05.2025, POLITISK SAK 25/30, ARKIVSAK 25/291



Helhetlig boligplan

[Planprogram](#)

Risør kommune er i gang med å utarbeide en helhetlig boligplan som skal tilrettelegge for attraktive og tilgjengelige boligområder for hele befolkningen i kommunen. Risør kommune har en forholdsvis høy andel eldre beboere. Når helse og andre hensyn tilsier at dagens bolig ikke lenger fungerer tilfredsstillende, bør det finnes andre typer botilbud, med individuelle tilpasninger og personlig egnede løsninger.

Fra planprogrammet:

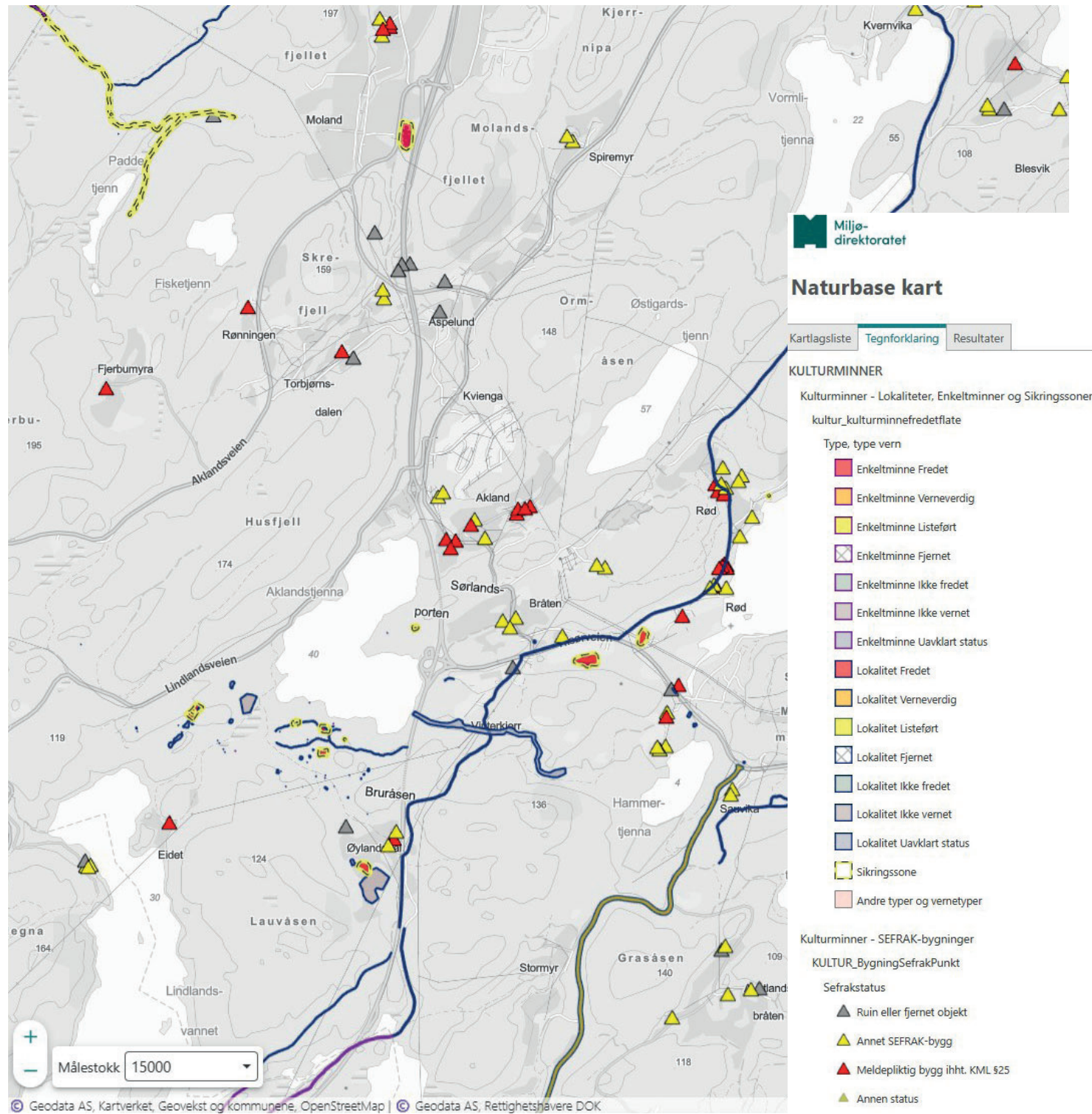
«Ved å jobbe med bolig og velferd i alle ledd av planleggingen, ønsker vi å tilrettelegge for nok boliger til alle i gode bomiljø med stabile boforhold som fremmer velferd og deltakelse i samfunnet. Samfunnsendringer som urbanisering, større ulikheter i befolkningen og ikke minst flere eldre gjør det viktig å planlegge for boliger til alle i årene framover.»

"Gjennom bruk av statistikk og framskrivninger vil vi lage analyser for framtidig befolkningsutvikling og demografi/alderssammensetning. Her vil vi estimere framtidig behov for boligtyper, utleiemarked og boliger til helse- og sosiale formål. Det kan bli aktuelt å vurdere ulike scenarier for å belyse ulike problemstillinger. Vi vil bruke boligtrappa som metode i arbeidet.»

REGISTERINGER

Det er kartlagt hva som finnes i planområdet gjennom innhenting av kjent kunnskap fra offentlige baser som naturbasen.no (miljødirektoratet), ulike kart (sosi-kart fra kommunen, Google maps, Norge i bilder mm.). I tillegg er det gjennomført befaringer i planområdet.

KULTURMINNER



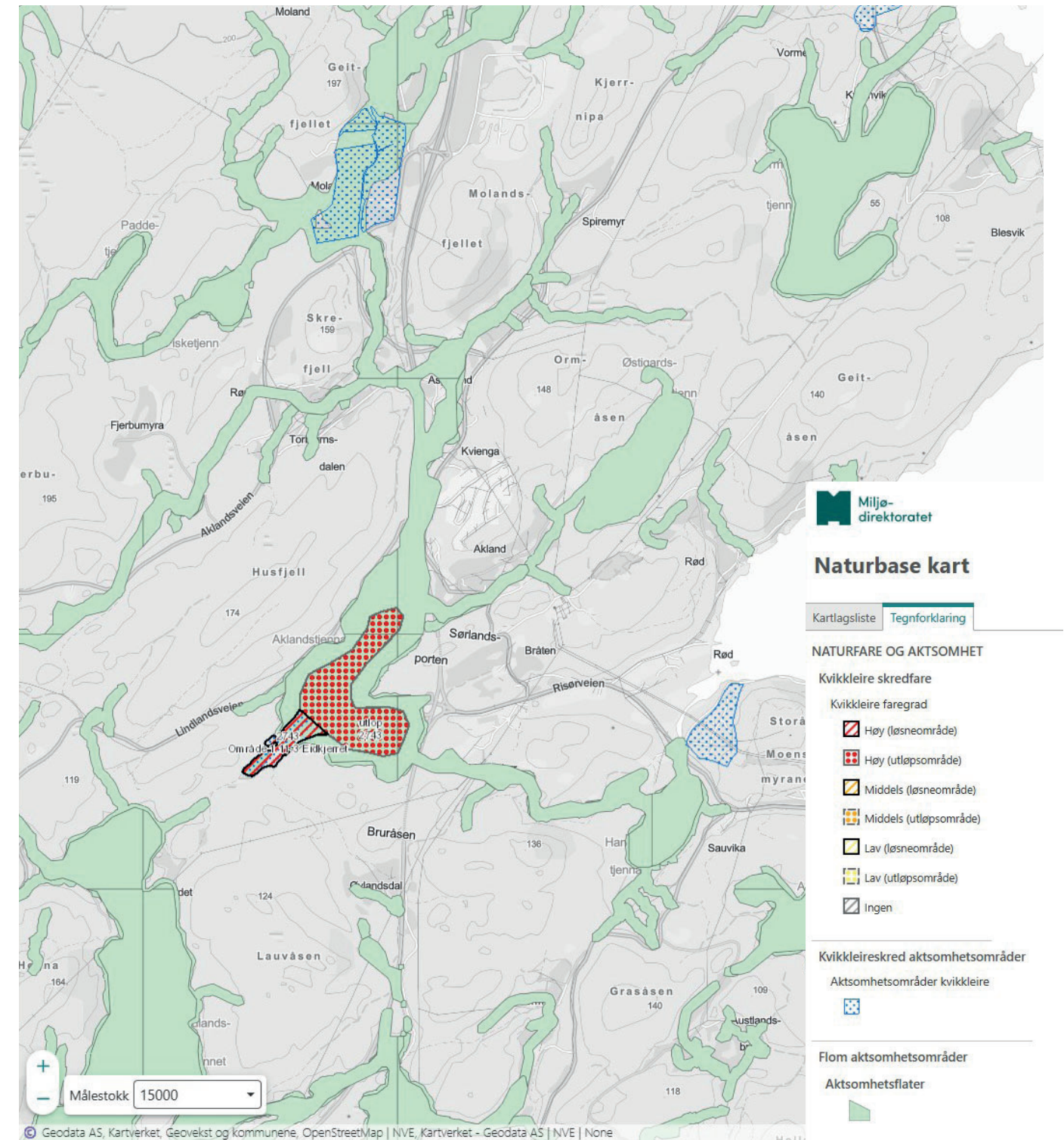
Kulturminner

Kartutsnitt fra naturbasen (kilde: miljødirektoratet.no) viser kartlagte kulturminner og SEFRAK-registrerte bygninger. SEFRAK-bygg er i hovedsak knyttet opp til gårdsbruk i området. Postvegen, den Vestlandske hovedveg, går nord-sør gjennom området. Ellers er det registrert flere kulturminner spesielt sør for Aklandstjenna.

Naturfare/skred

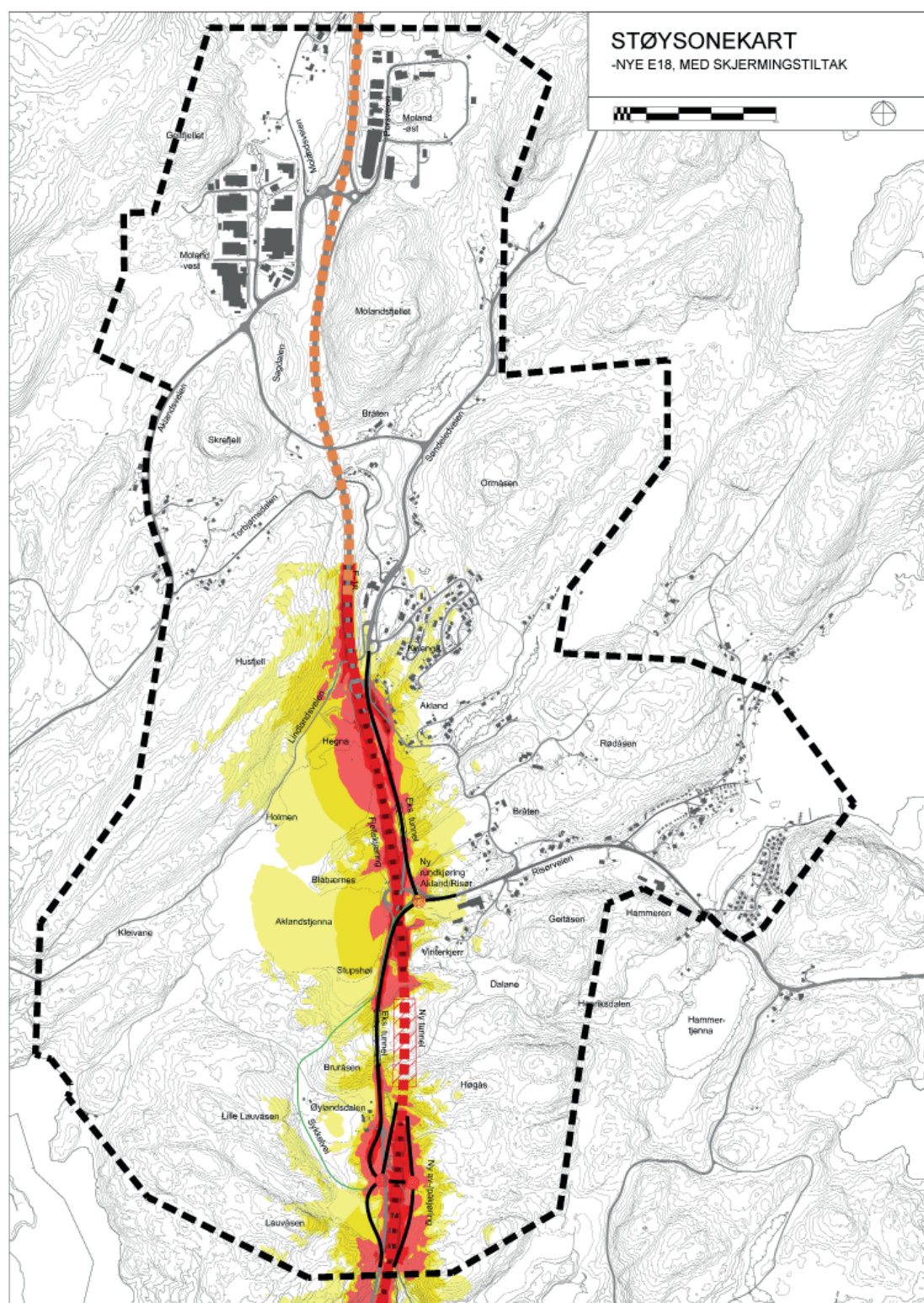
Aktsomhetskartet (kilde: miljødirektoratet.no) viser ulike naturfarer som skred, flom og kvikkleire som man ved tilrettelegging for tiltak, må gjøre en grundigere vurdering av om er reelle fareområder. Områder med naturfarer er spesielt tilknyttet bratt terreng, områder under marin grense og områder langs med vann.

NATURFARE / SKRED



Støy

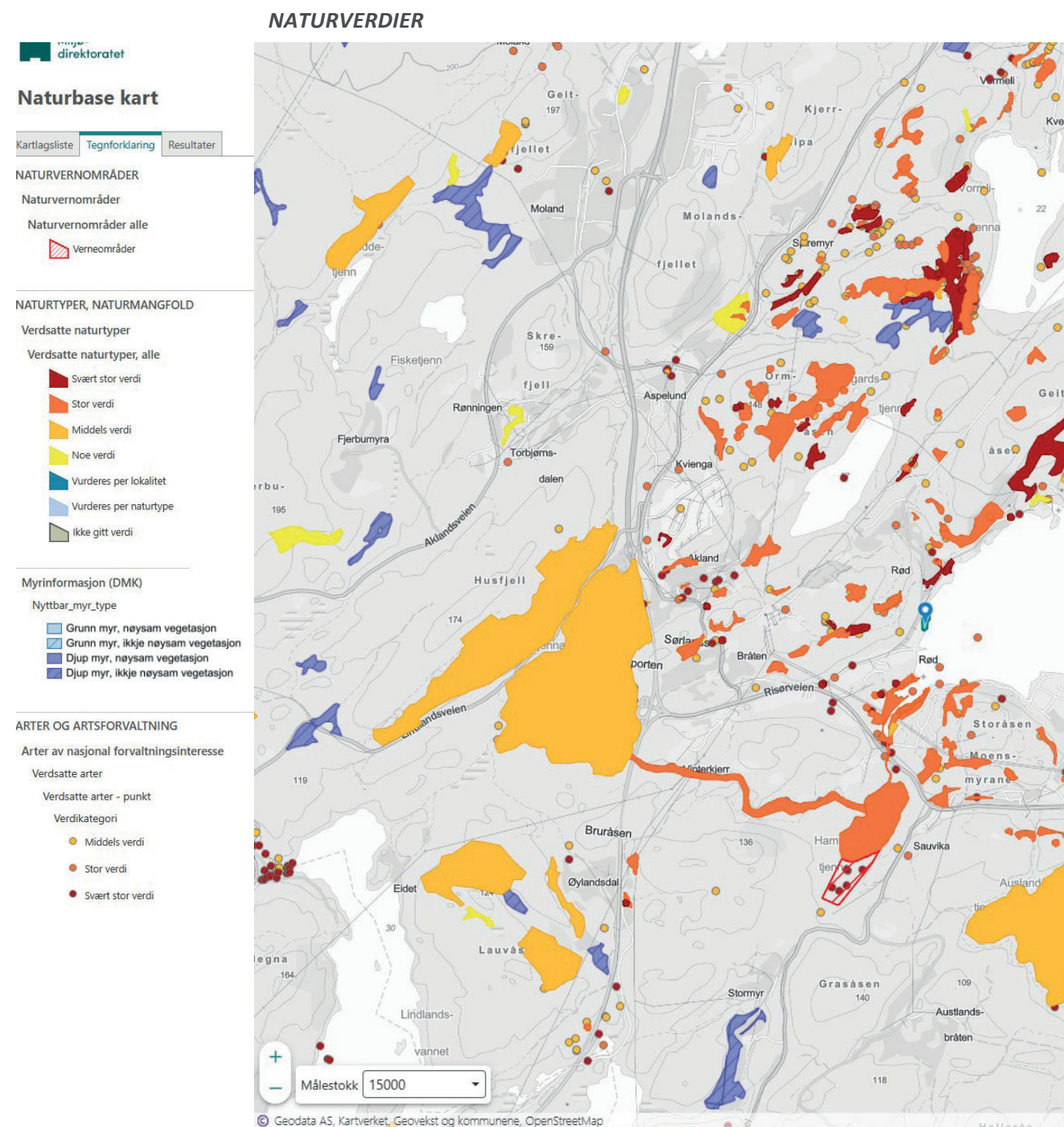
Støykartet er utarbeidet av Nye veier/Sweco og er en foreløpig vurdering av støy generert fra ny E18. I denne beregningen er det lagt innen 3 m høy skjermvegg ved Akland sentrum (fra tunnelen og litt nord for sentrum).



Naturverdier

Kartutsnitt fra naturbasen (kilde: miljødirektoratet.no) viser kartlagte naturtyper, myr og arter som er verdisatte, i området. Slåttemarken på Kvienga, furuskog og kjuke på Rødåsen, samt forekomst av hule eiker, ask, alm og lind spredt rundt i planområdet,

er registret med svært stor verdi. Lia vest for Aklandstjenna, Aklandstjenna med tilhørende strandområder og tre lokaliteter ved Øylandsdal/Lauvåsen er registrerte naturtyper med middels verdi.

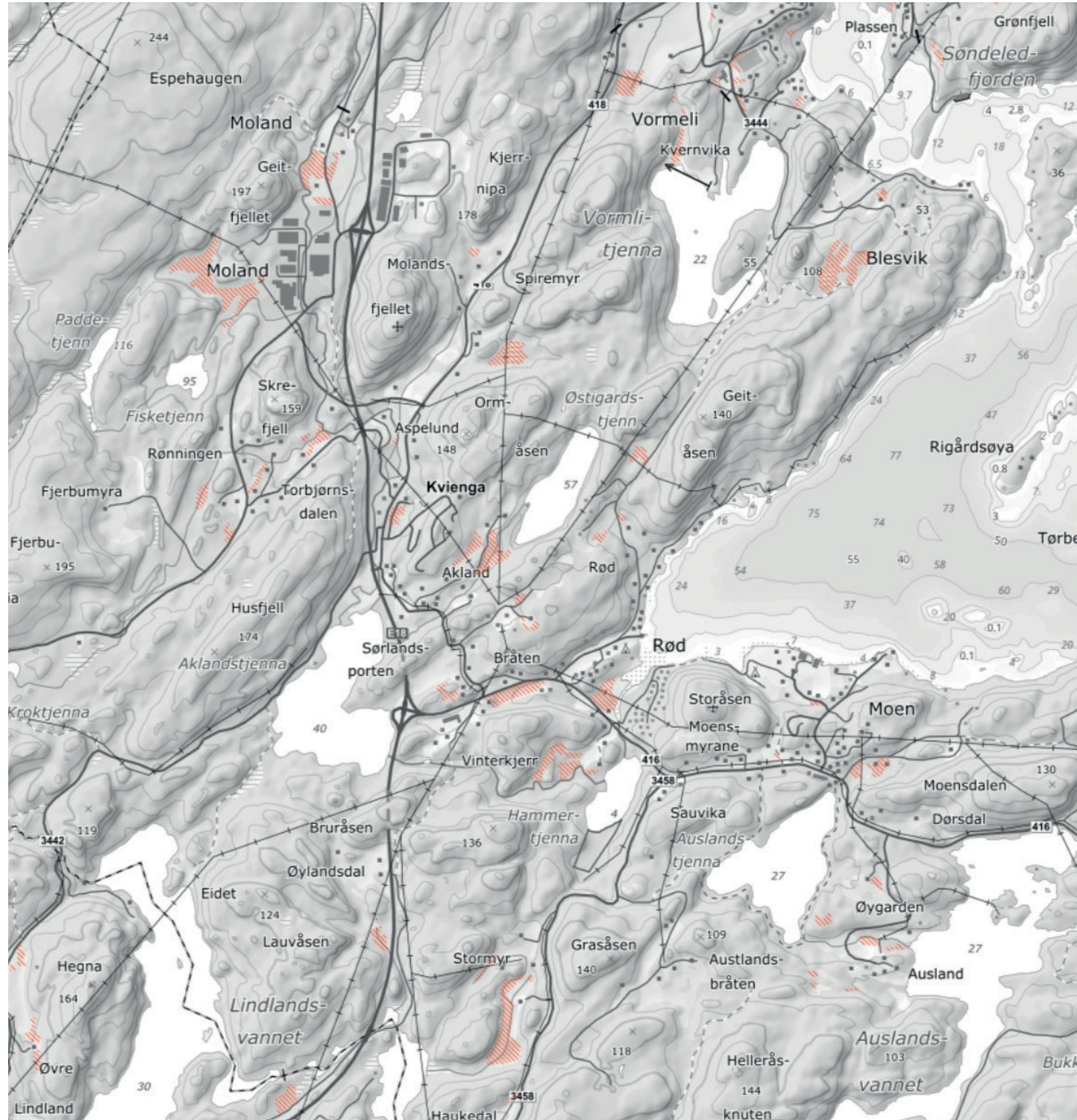


Dyrka og dyrkbar mark

Planområdet består i hovedsak av LNF-områder med mye spredte jord- og landbruksområder. Noen arealer innenfor planområdet er registrert som jordbruksarealer i arealressurskartet (AR50). Disse ligger i Torbjørnsdalen, sør for Akland

sentrum og Øylandsdal. I NIBIO (Norsk institutt for bioøkonomi) er det registrert flere mindre arealer med dyrkbar mark innimellom det småkollede landskapet, noe som er typisk for området.

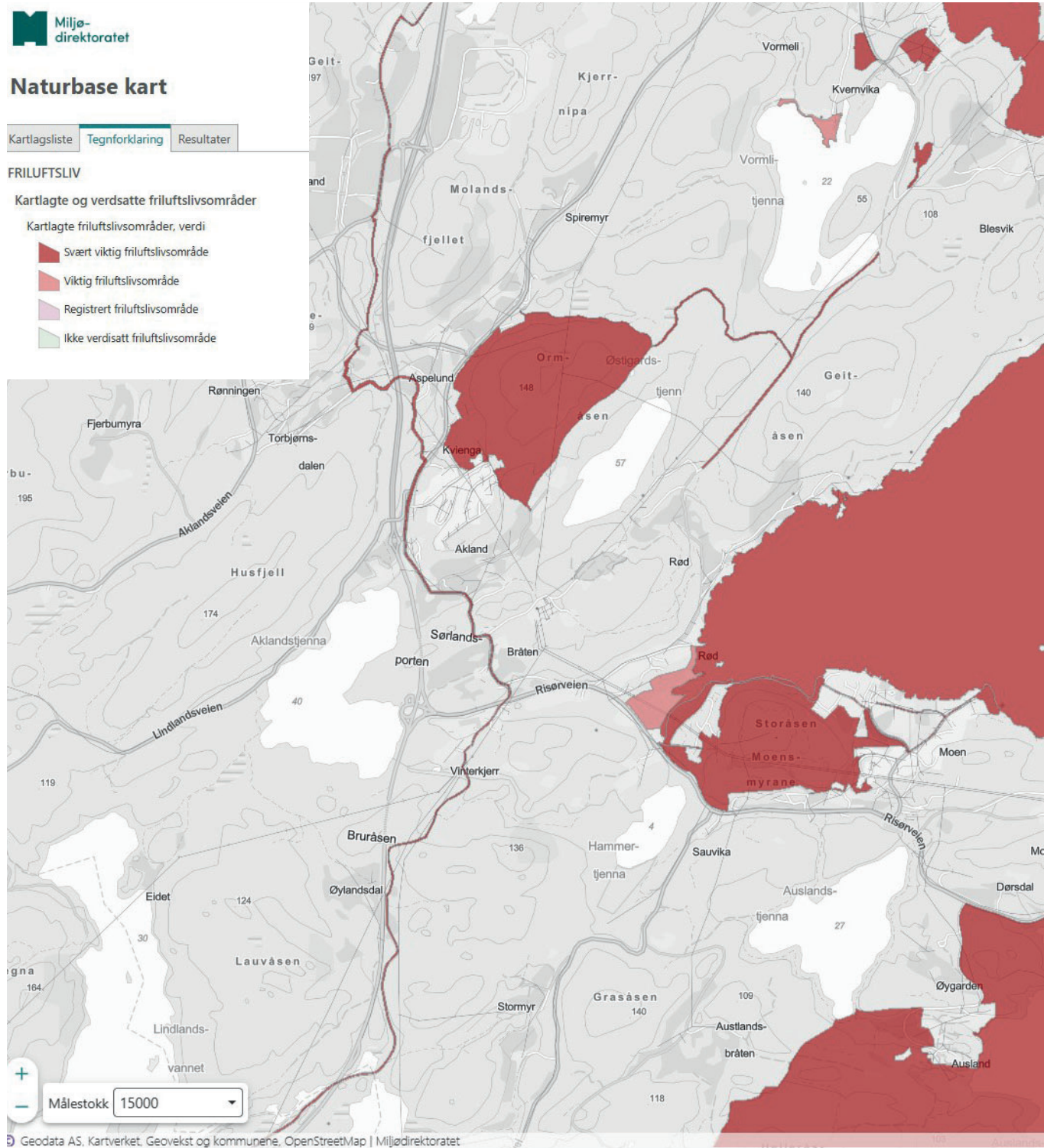
DYRKBAR MARK



Friluftsliv

Det er på naturbasen.no kartlagt flere svært viktige friluftslivsområder rundt Akland. I tillegg beskriver lokalbefolkningen mange turområder i nærområdet.

FRILUFTSLIV

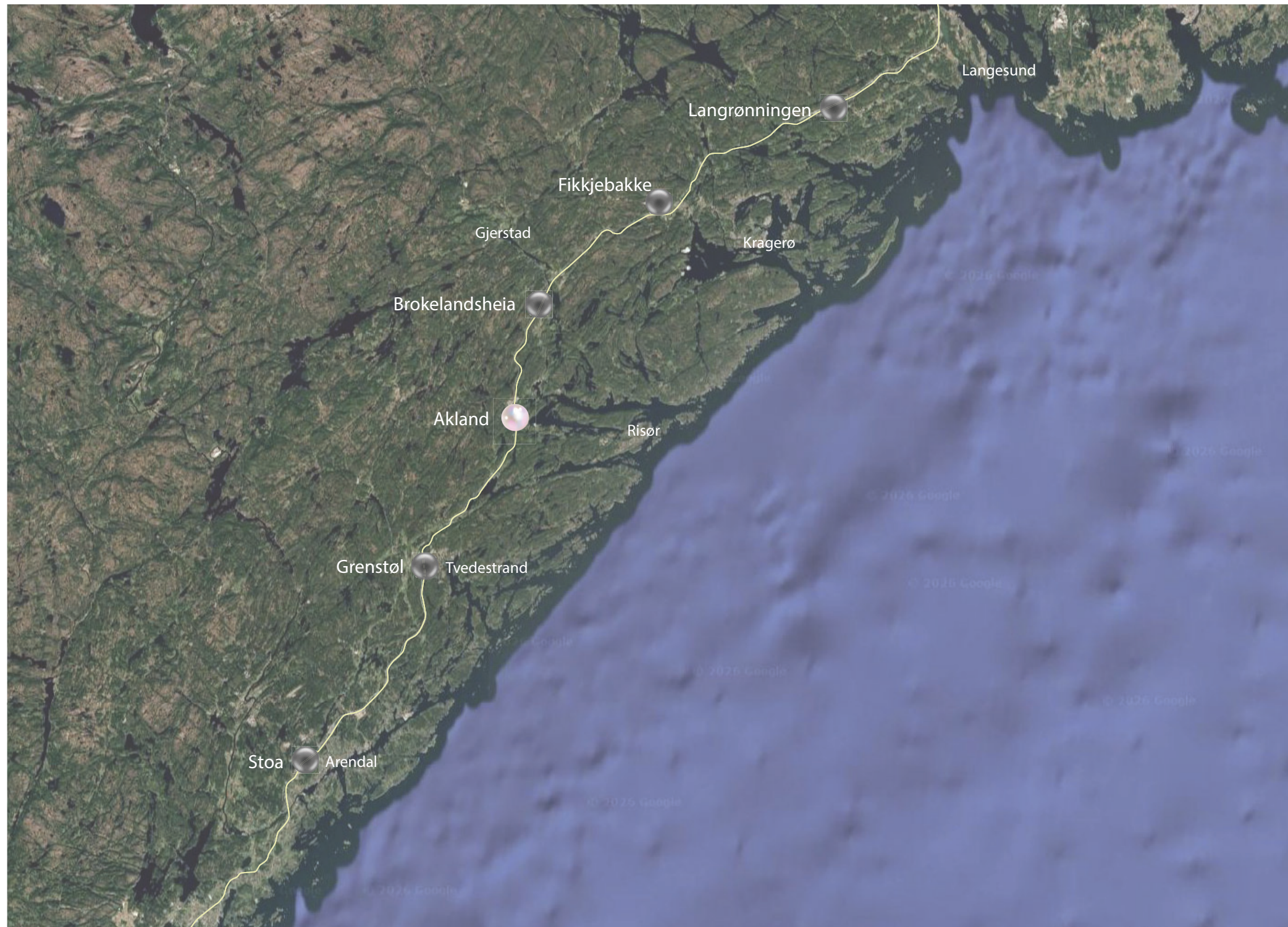


Næring i regionen

I E18 korridoren mellom Kragerø og Arendal er det flere næringsområder som konkurrerer om etablering av nye bedrifter innen industri, transport og lagring. Fra Akland til Kragerø næringspark i Sannidal er avstanden 29 kilometer. Fra Akland til Agderparken Nord i Stoa er avstanden 39 kilometer. Mellom Sannidal og Stoa langs E-18 er det næringsområder i Gjerstad (Brokelandsheia), i Risør (Moland Vest og Moland Øst) og i Tvedestrand (A67 Tvedestrand Næringspark). Mest konkurranse er det med næringsområder i Arendal som har det største arbeidsmarkedet og et bredt sammensatt næringsliv. Kragerø næringspark får direkte tilknytning til E-18 når traséen bygges ut sørover fra Bamble. Samtlige næringsområder av vesentlig størrelse i denne korridoren har ledige arealer eller planlegger ytterligere utvidelse. Det har over flere år vært en svak utvikling i den eksportrettede fastlandsindustrien, dvs. industrien som ikke er offshore relatert. Byggenæringen har også utfordringer. Det ligger derfor an til at tilbudet av næringsarealer i E-18 korridoren vil være vesentlig større enn etterspørselen i årene framover.

Mellom Bamble (Langrønningen) og Arendal (Stoa) er det lite plasskrevende handel i direkte tilknytning til E-18. Det er ordinær detaljhandel i Brokelandsheia. Det er heller ikke så mange tjenesteytende næringsetableringer med kort avstand til E-18, som bilverksteder, elektrikere, VVS selskaper og profesjonell tjenesteyting. Det er flest bedrifter i denne kategorien i i avkjøringen til Tvedestrand, der det også er kort avstand til Tvedestrand sentrum.

Langs Risørveien fra Vinterkjær til Kanalen er det avsatt et område på henimot 60 dekar til næringsformål. Det er i stor grad en videreføring av nåværende kommuneplan. Dette området passer best for etablering av mindre, tjenesteytende bedrifter, som bilverksteder, transportselskap og håndverkere innen ulike byggfag. Store bedrifter, som IMS i Moland Vest og Lindal Gruppen i Moland Øst, har ofte behov for underleverandører som etablerer seg i nærheten dersom det er varige forretningsmessige relasjoner. Næringsarealet langs Risørveien synes å være velegnet for dette formålet.



MEDVIRKNING

Workshop

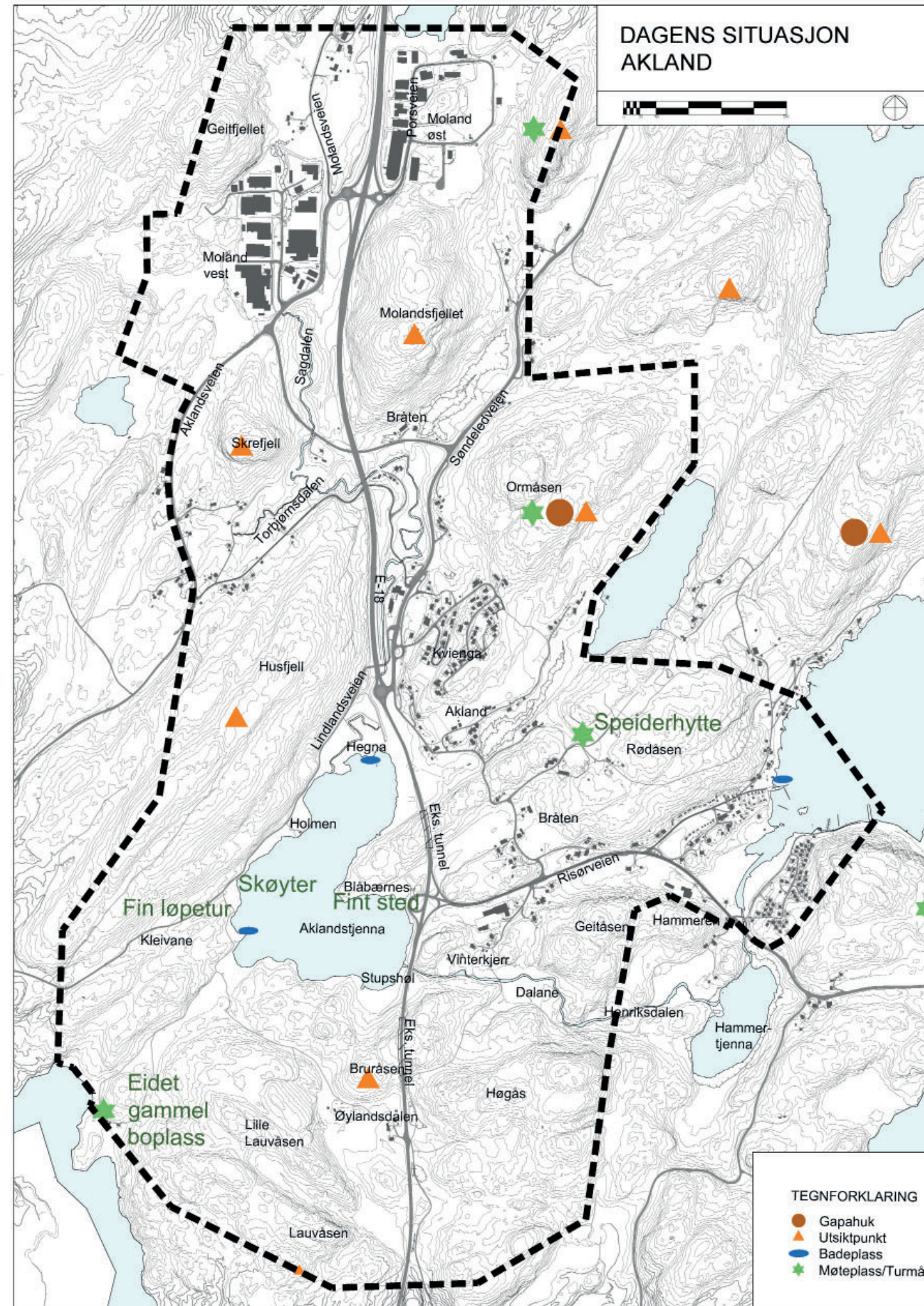
5. mars ble det holdt et medvirkningsmøte, i form av en workshop, på Sørlandet cafe i Akland i regi av Risør kommune. Kommunen sendte i forkant ut invitasjon til beboere i området, næringsdrivende, politikere, m.fl. i tillegg til å invitere åpent via kommunen sin facebook-side.

Spørsmål som ble jobbet med i gruppene var: **Hva finnes i området i dag? Hvordan bruker du/dere området?**

Under vises et kart som oppsummerer informasjon som ble tegnet og formidlet fra deltagerne i møtet.

Hovedpunkt fra workshop, dagens situasjon:

- Støy fra dagens E18 er plagsomt.
- E18 er en barriere
- Viktig friluftsområde rundt Aklandstjenna – her finnes badeplass, skøyteis og Blåbærneset som er et fint område
- Mange gapahuker, turstier, turmål og utsiktspunkter i og rundt Akland





Intervjuer

Det har vært telefonsamtaler med ledere for viktige bedrifter i Risør, med vekt på å få synspunkter fra representanter for ulike bransjer. Utvalget ble basert på bedriftenes størrelse og lønnsomhet. I alt 5 personer er kontaktet innen båtbransjen, restaurantbransjen og byggebransjen. I tillegg har det vært kontakt med mindre bedrifter i Akland og lederen for det regionale selskapet for næringsutvikling.

Generelt er det vanskelig for næringslivet å si noe konkret om muligheter som kan ligge 8-10 år fram i tid. En rekke kommersielle faktorer har betydning, som hvem som skal leie arealene, investeringsomfanget og markedsutviklingen i årene framover. De siste årene har vært krevende i mange bransjer. Investeringene i nye «grønne» næringer har ikke gitt forventet verdiskaping.

Næringsutvikling i den nye avkjøringen i Øylandsdal ble støttet av respondentene som ble intervjuet. Det var også bred enighet om at Akland-området ikke trenger serviceanlegg som konkurrerer med Brokelandsheia og Grenstøl.

Innspill fra Klaro (Moland Øst)

«Behov for flere adkomstveier til industriområdet. Slik situasjonen er i dag, har området i praksis én innkjøring. Det gjør infrastrukturen sårbar. Fra et beredskapsperspektiv er dagens løsning også svak.»

I tillegg vil vi understreke betydningen av solid og fremtidsrettet tilgang til kraft og energi. Skal området utvikles for videre industri, produksjon, lager og eventuell ny virksomhet knyttet til E18, må kapasitet på strømnnett og energiforsyning dimensjoneres deretter. Begrenset nettkapasitet vil raskt bli en flaskehals for etableringer og videre vekst.»

Skal Aklands-området være konkurransedyktig og attraktivt for både eksisterende og nye virksomheter, må grunnleggende infrastruktur – vei, beredskap og energi – være robust, skalerbar og tilpasset framtidig behov.»

Innspill fra ungdomsrådsmøte

4. desember 2025

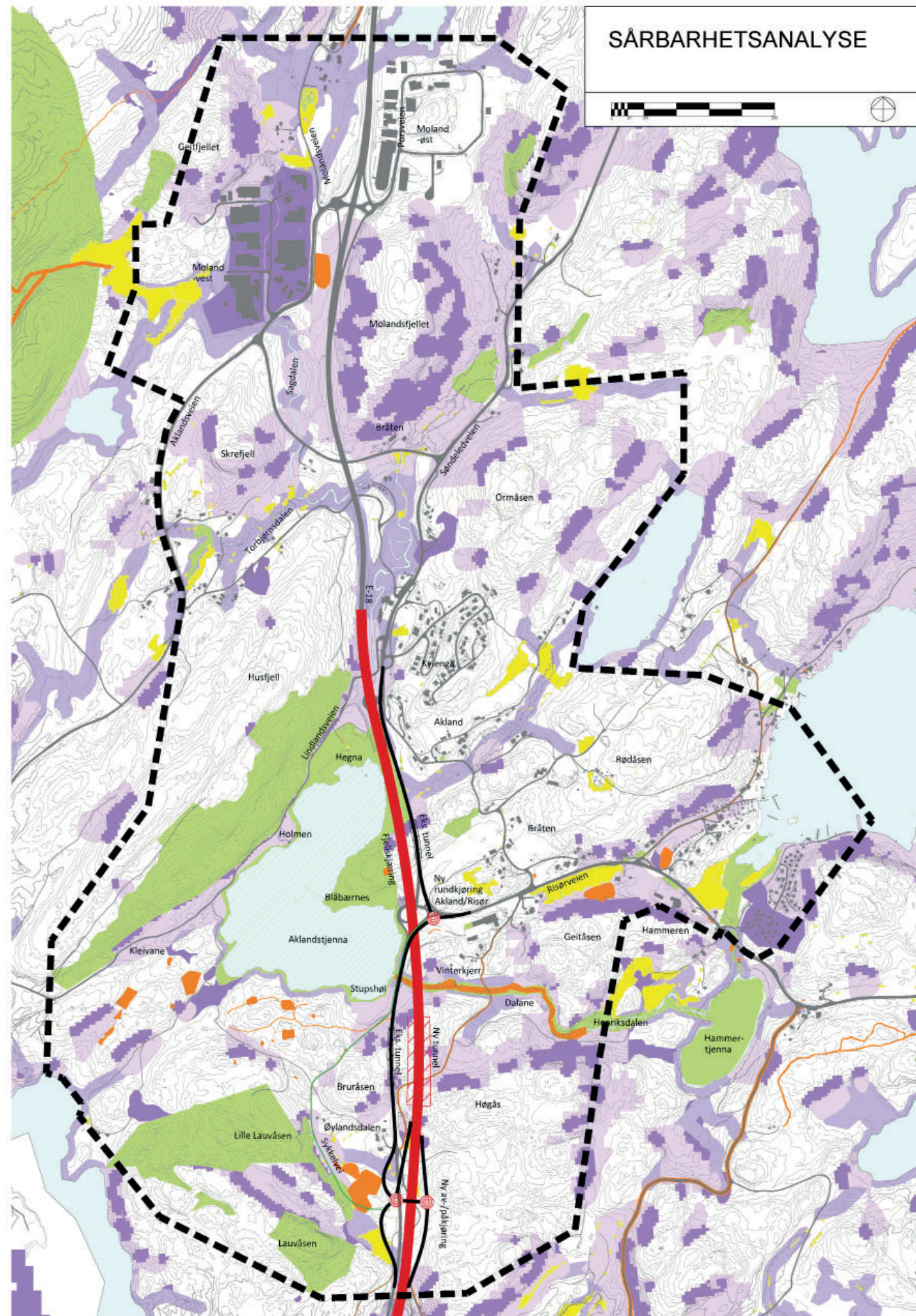
«Kunne hatt McDonalds, matbutikk, bensinstasjon, kjøpesenter og kanskje hotell. Tror ikke folk vil bo der. Et kjøpesenter ved E18 kan ødelegge for butikkene i byen, men det kunne vært andre butikker på kjøpesenteret enn de som turistene bruker i byen, som for eksempel ungdomsbutikker.»

Arbeidsmøter

Det er avholdt flere møter med representanter fra administrasjonen i kommunen i prosessen. Dette har vært viktige arenaer for å innhente kunnskap om dagen situasjon og behov, samt se på ulike ideer og muligheter for utvikling i området

ANALYSE

Vi har her analysert den innsamlede kunnskapen for å finne fram til hvilke arealer som egner seg for utvikling og hvilke arealer som ikke bør bygges ut.



SARBARHETSANALYSE

Tegnforklaring

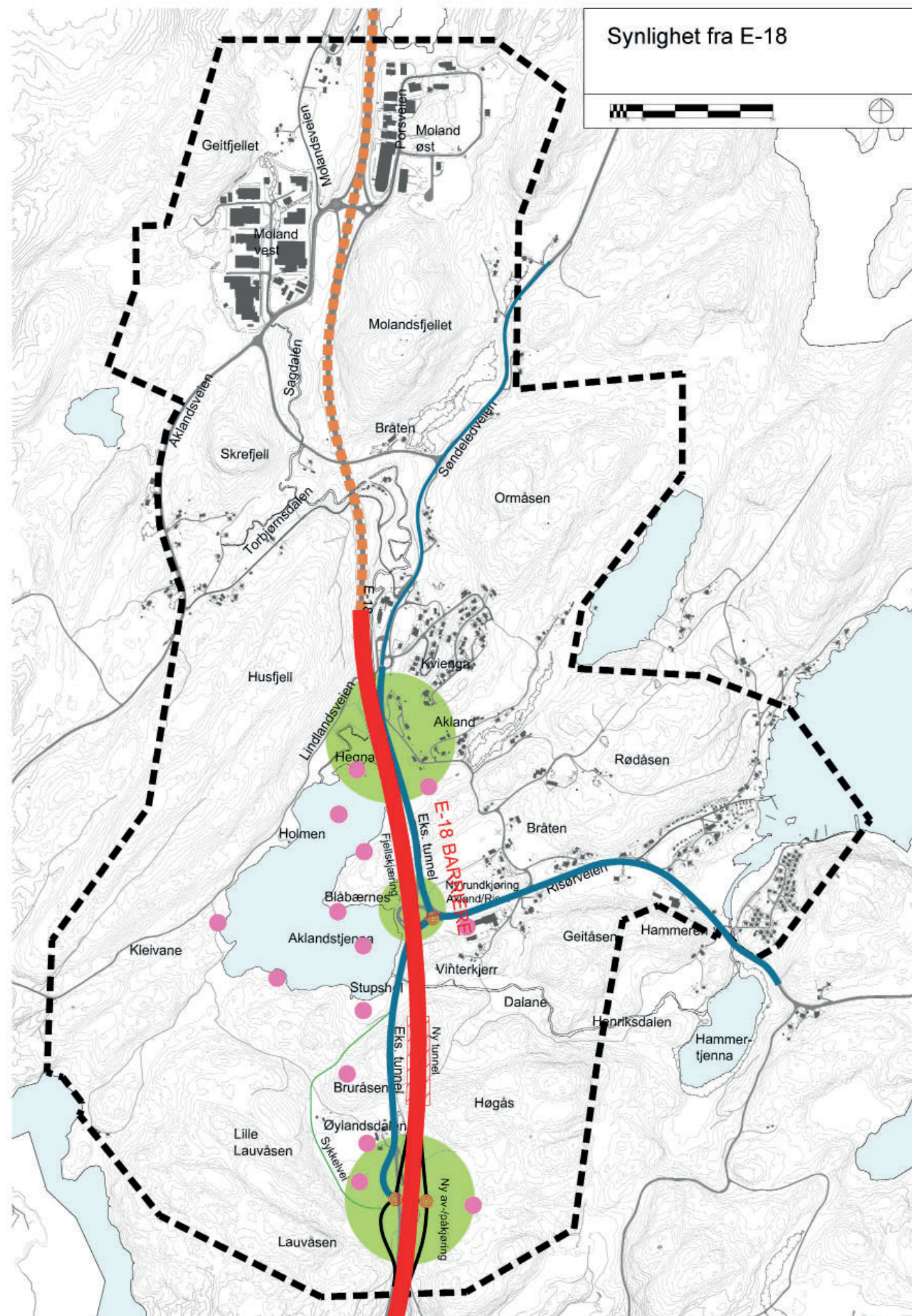
- Dyrkbar mark
- Områder med skredfare
- Kulturminner
- Verdifull natur

Analysekart

Når vi samler kunnskapen om eksisterende situasjon, ser vi hvilke arealer som er sårbare og/eller verdifulle slik de er i dag. Før tilrettelegging for tiltak, må det gjøres grundigere vurderinger da en på generelt grunnlag kan si at disse arealene ikke er egnet for utvikling. Områdene bør i utgangspunktet skånes for inngrep ut over tiltak som forbedrer situasjonen.

Synlighet fra E18

Synlighet fra E18 framstår som et viktig kriterium for attraktivitet for utvikling av næring og reiseliv i området. I dette kartet vises arealer og punkt med god synlighet og som samtidig innehar andre kvaliteter som for eksempel naturkvaliteter, tilgjengelighet og knutepunktfunksjon.



Tegnforklaring

- Synlige punkt fra E18
- Områder med eksponering fra E18

MULIGHETSSTUDIE

Dette kapitlet viser hvordan kartleggingene og analysene er brukt for å vurdere ulike muligheter for Akland, sammen med ideer og forslag fra medvirkningsmøtet.

Kart 1

Synlighet fra E18 til omgivelsene

Kartet viser hvilke områder langs ny E18 som har utsyn til omgivelsene og muligheter knyttet til hvordan en kan fange bilistenes interesse ved ulike strekninger.

Område der billister får utsyn til omgivelsene. Benytte anledning til å vise frem noe av interesse. Billister får her første innblikk og kan vurdere å kjøre av E18 (kommer nordfra).

Område der billister får utsyn til omgivelsene. Her tar en avgjøreslen om å velge å kjøre av E18 (nordfra).

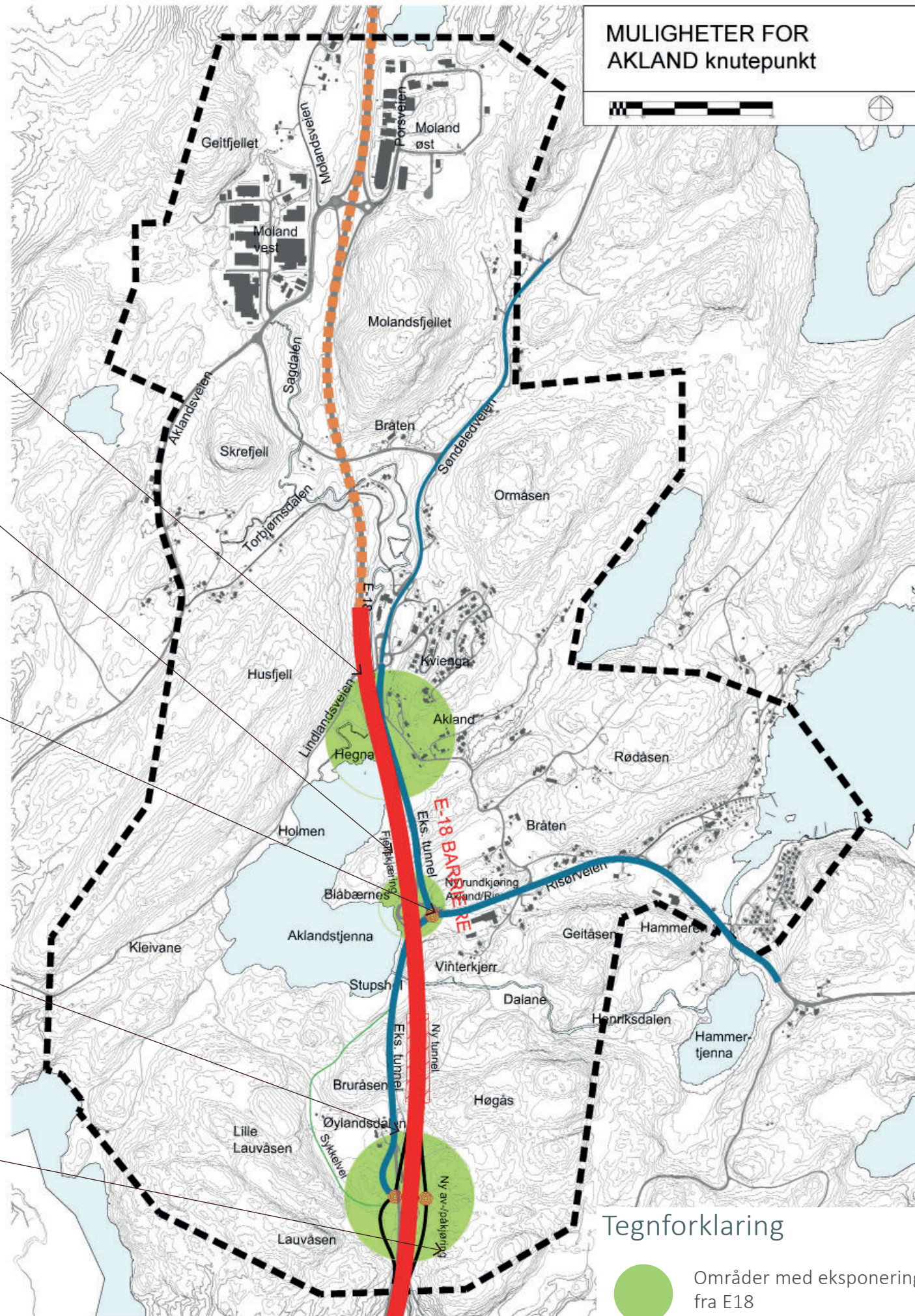
Benytte anledning til å vise frem noe av interesse. Aklandsvannet - tårn/ glamping, boardwalks. Rundkjøring-øst og areal inntil kan fange oppmerksomhet.

Kan Risør selges inn her med visning av håndverkstradisjoner? Hva med senter med utgangspunkt for opplevelsesesturer i området? God arkitektur vil være av betydning og kan fange oppmerksomhet. Unngå bokser på næringsareal med skilt på toppen som kan være med å trekke ned stedet som selges inn på andre arenaer. Kontorer ?

Sett fra nord: Her må billister allerede ha bestemt seg for å kjøre av mot Risør. Det de har sett som glimt på vei hit kan avgjøre om de velger å kjøre av. I tillegg skilt for hvilke service/ funksjoner/tilbud de får dekket i dette krysset.

Fra Sør: Slak oppoverbakke. Blir tårn på Bruråsen synlig nok?


Benytte anledning til å vise frem noe av interesse. Velge å kjøre av E-18.



MULIGHETER FOR AKLAND knutepunkt



Tegnforklaring

 Områder med eksponering fra E18

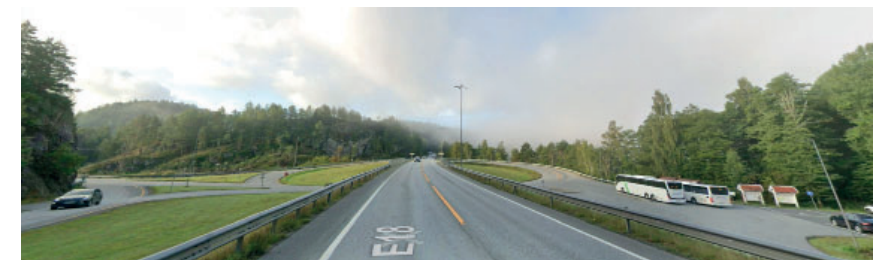
Under: E18 sett mot sør ved de tre områdene med eksponering; Akland i nord, Vinterkjær i midten og Øylandsdal i sør



Akland



Akland

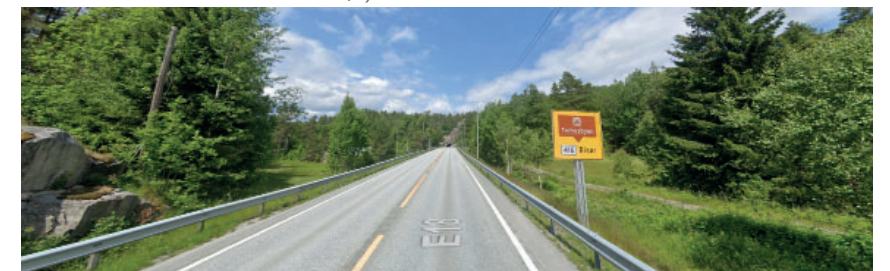


Vinterkjær



Øylandsdal

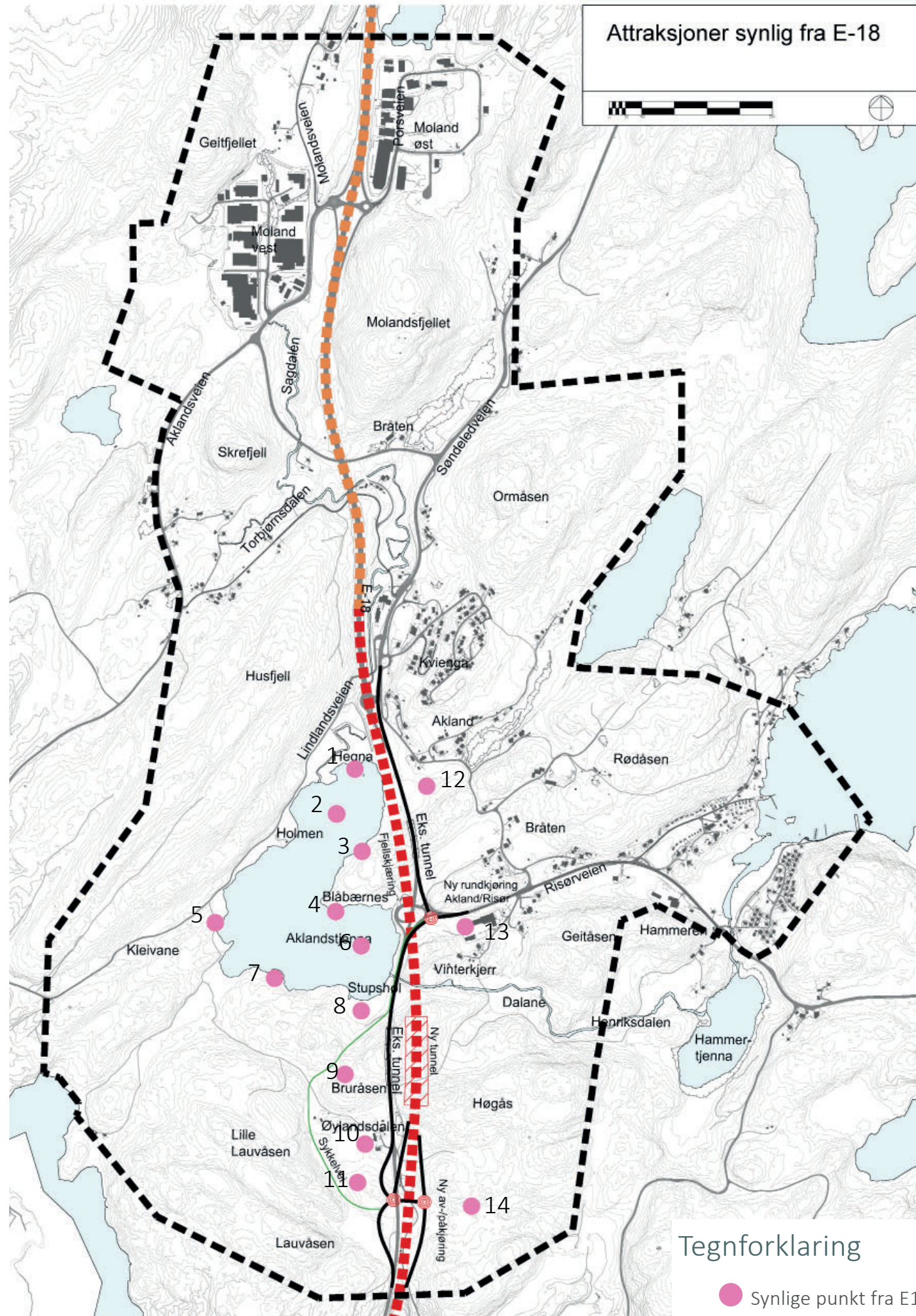
Under: E18 sett mot nord ved Øylandsdal:



Øylandsdal

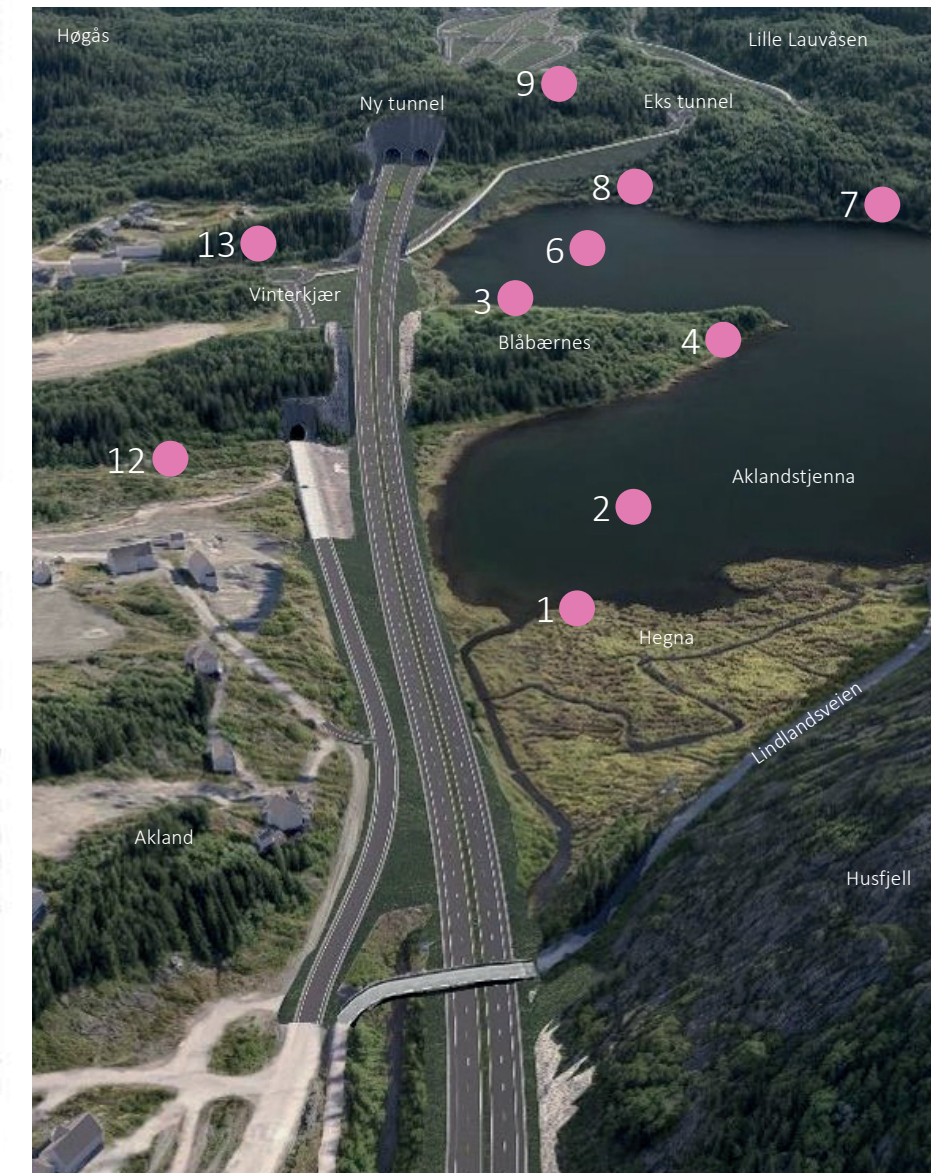
Mulige attraksjoner

- 1 *Badeplass
Boardwalks
Skøyter*
- 2 *Kunstige øyer
Fiske*
- 3 *Tårn/gangbane*
- 4 *Glampingtelt
Sykkelløype
Rundløype*
- 5 *Badeplass
Fiskeplass*
- 6 *Flytende badelementer*
- 7 *Rundløype/kulturløype/sti*
- 8 *Bobilcamp*
- 9 *Utsiktstårn*
- 10 *Servicestasjon (ladestasjon) og
bensinstasjon
Bussholdeplass
Infosenter
Showroom*
- 11 *Badeland med synlige sklier*
- 12 *Aktivitet for beboere og tilreisende*
- 13 *Bygg for næring og håndverk, lokale
tradisjoner
Arkitektur med lokal forankring?*
- 14 *Oppstilling/hvileplass for lastebiler
Skjermet mot E18
Servicestasjon
Tårn*



Kart 2 Attraksjoner synlig fra E18

Kartet viser hvilke punkt i landskapet som vil bli synlig fra E18 og ideer knyttet til de ulike punktene



3D-illustrasjon (Nye Veier), sett mot syd

Medvirkning

I medvirkningsmøtet den 5.mars jobbet gruppene med utgangspunkt i disse spørsmålene om fremtidig utvikling: **Hva ønsker du/dere her? Har du/dere ideer til hvordan Akland kan se ut i fremtiden?**

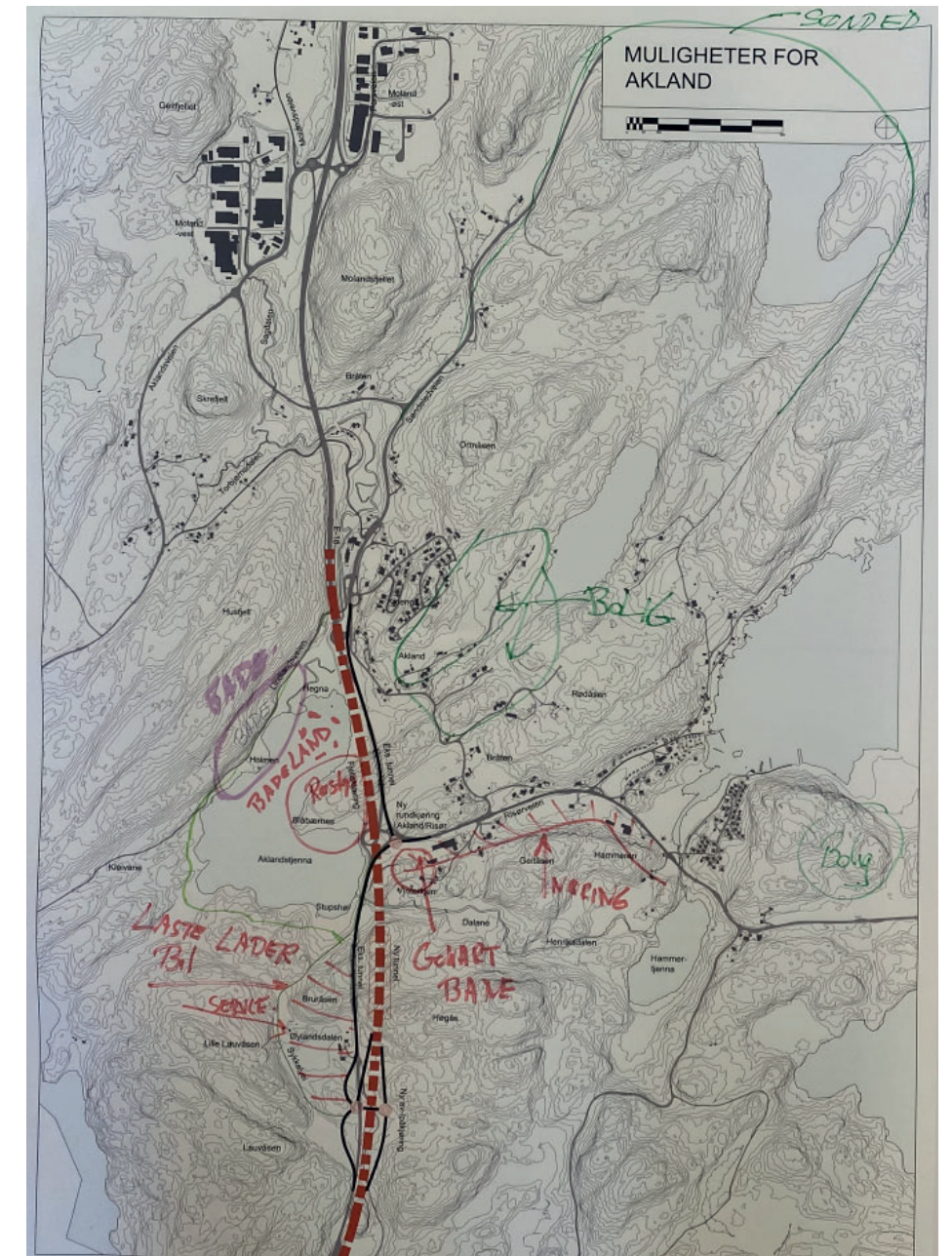
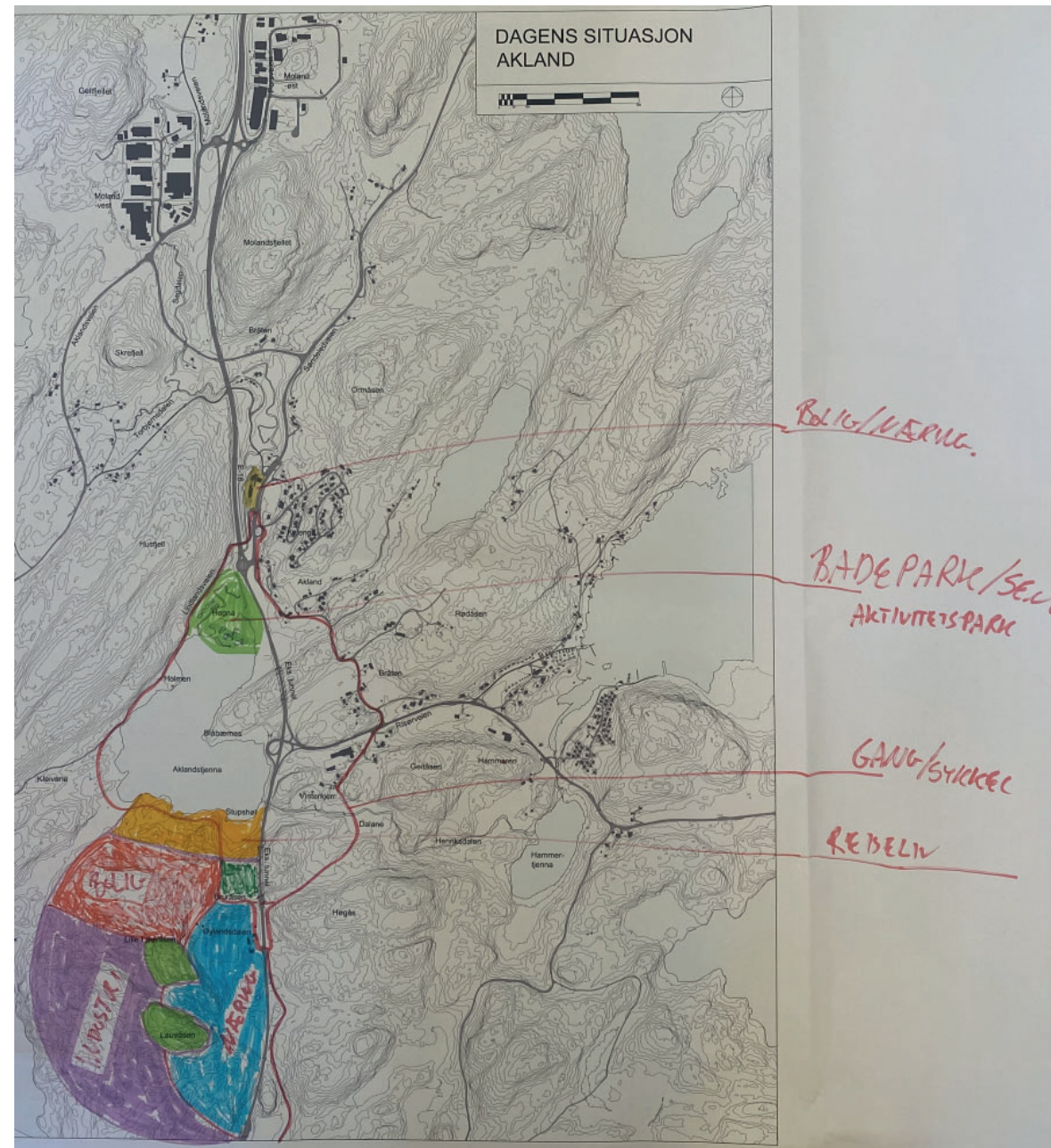
Stikkord: boliger, butikker, industri/næring, aktiviteter, friluftsliv, kollektiv

**Trenger du/dere område til noe?
Stier/forbindelser - kan noen bli bedre?
Er du/dere bekymret for noe med ny utbygging?**

Hvilke type etableringer og funksjoner på Akland kan:

- Bidra til at bilister på E18 stanser og legger igjen noen kroner som skaper arbeidsplasser?
- Styrke Risør som turistdestinasjon?
- Styrke Akland som nærmiljø for de om allerede bor her?
- Skille seg ut fra andre tilsvarende områder som Brokelandsheia og Grenstøl

Her følger kart som viser de ulike gruppernes forslag til utvikling, bruk og tiltak for området på Akland.



Over: kart som viser de ulike gruppernes forslag til utvikling, bruk og tiltak for området på Akland.

Oppsummering fra medvirkningen, muligheter for fremtiden

Akland sentrum

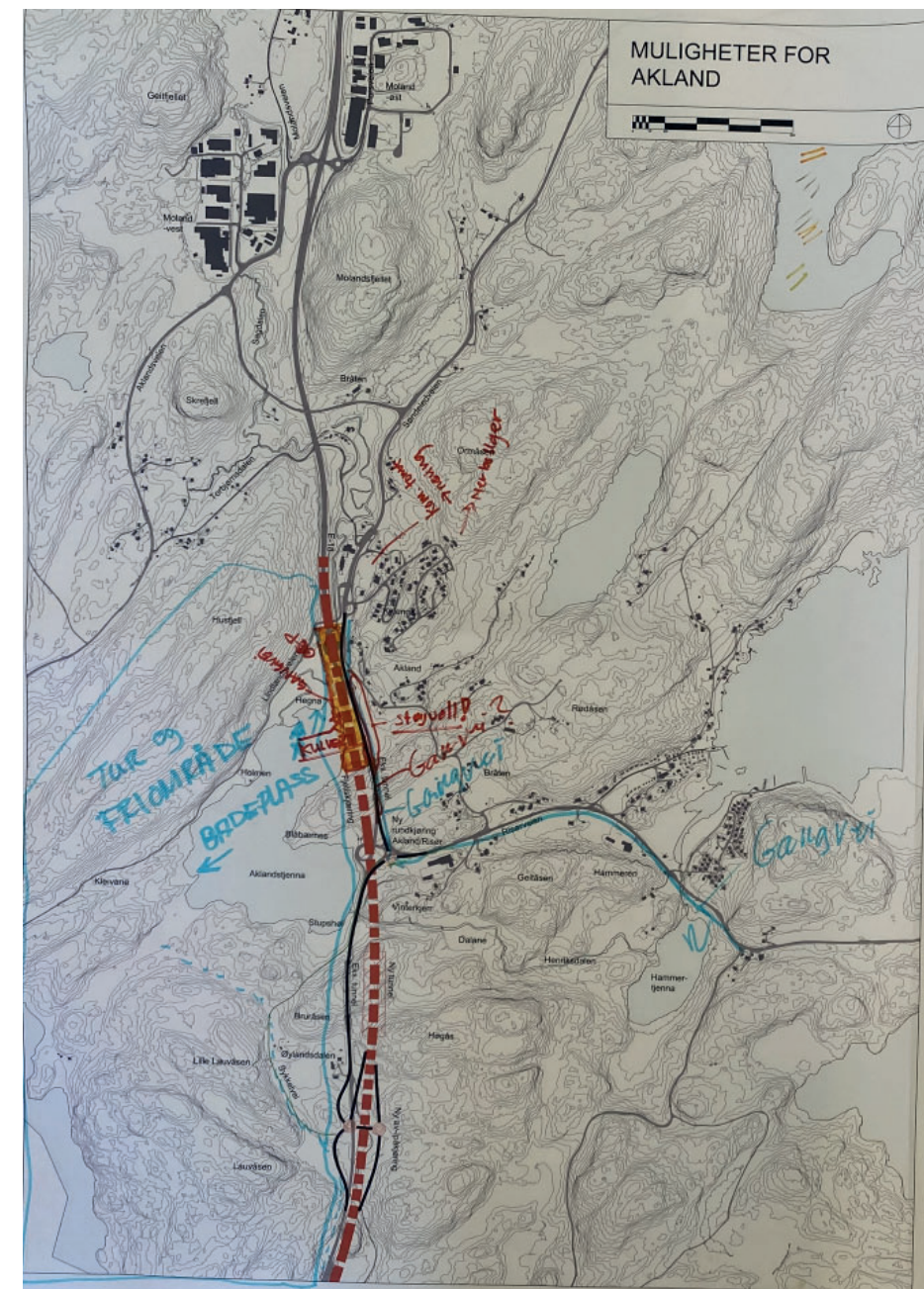
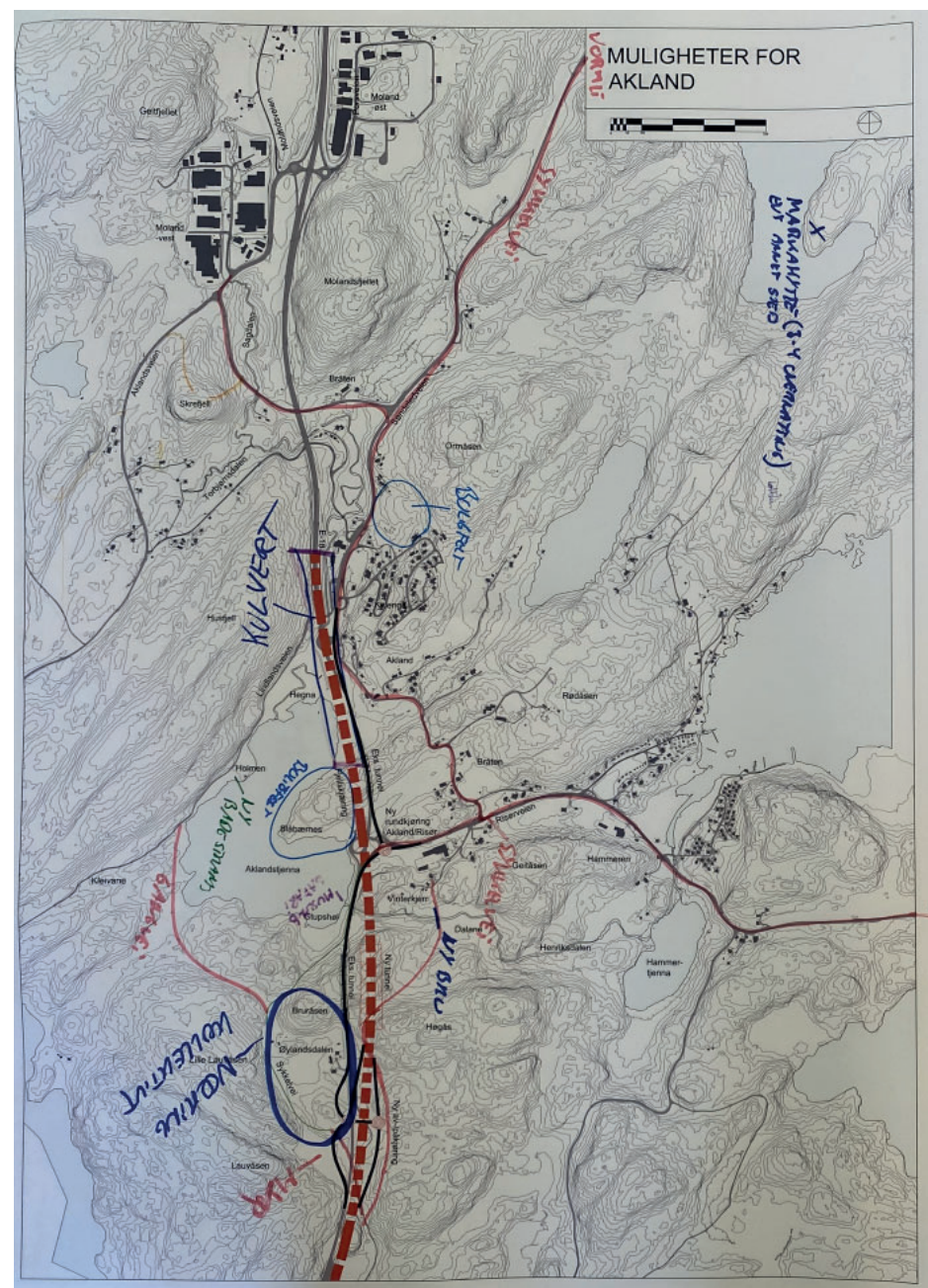
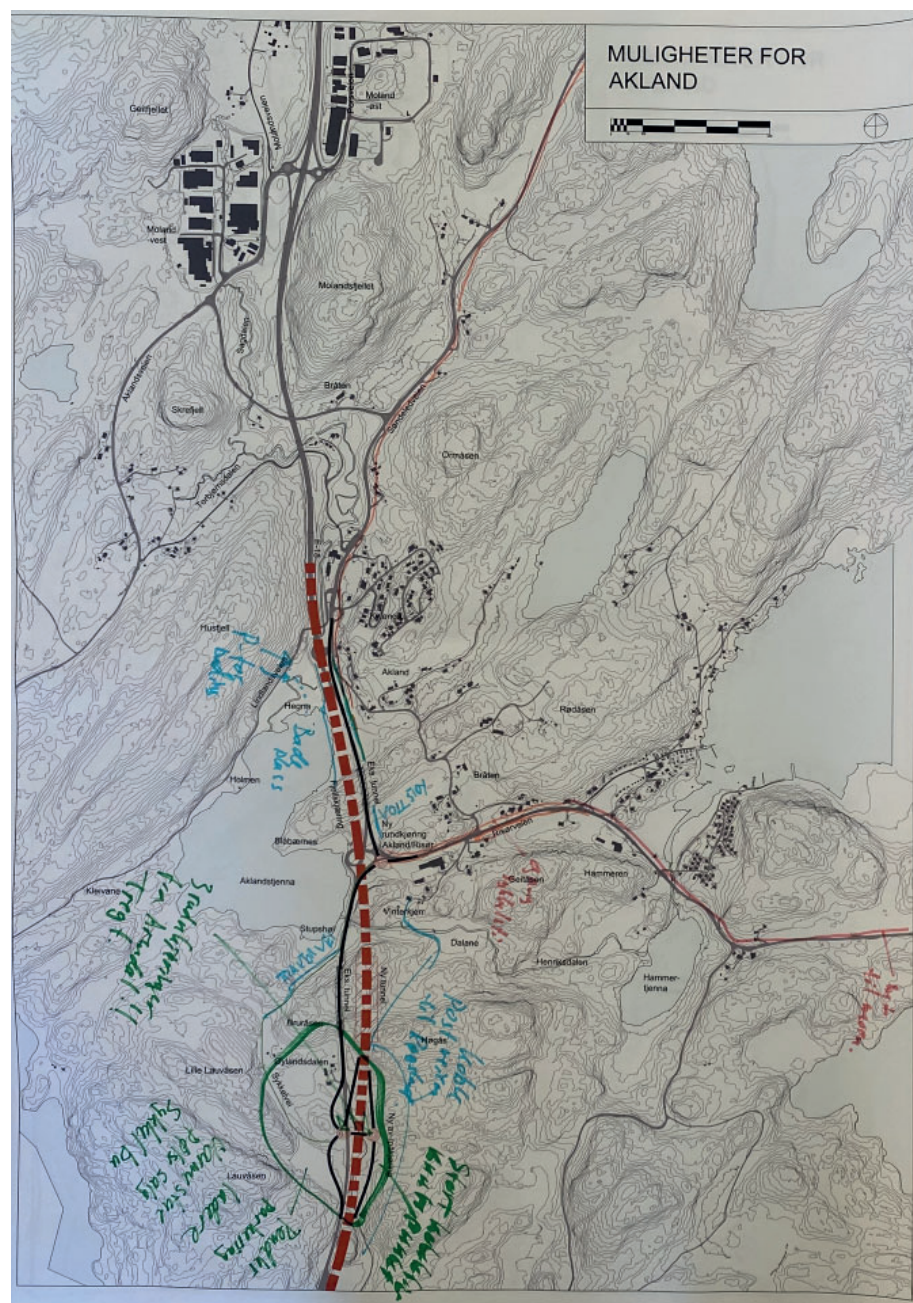
- Grønn kulvert
- Støyvoll
- Utvide boligfelt rundt Kvienga - over mot Rødåsen
- Næring på kommunal tomt (motsatt side av Sørlandsporten)
- Bolig og næring på dagens tomt med Sørlandsporten og bensinstasjon

Aklandstjenna

- Muslingsafari
- Ny badestrand på Holmen
- P-plass for bading (opprettholde dagens i nord av tjenna)
- Tur- og friområde
- Badeland
- Hegna; badepark, scene og aktivitetspark

Blåbærneset

- Boliger
- Område for rast



Ny avkjøring fra E18, Øylandsdalen

- Næring
- Serviceanlegg
- Kollektivanlegg (varme, toalett mm)
- Stort kollektivknutepunkt
- Pendlerparkering
- Ladere
- Lastebillading
- Varmestue
- Pølsesalg
- Sykkelbu
- Tur- og friområde
- Nord og vest for Øylandsdalen; bolig, industri og turisme (ved Aklandstjenna)

Risørveien

- G/s-vei langs hele veien
- Gokart bane
- Næringsområde

Koblinger gang/sykkel

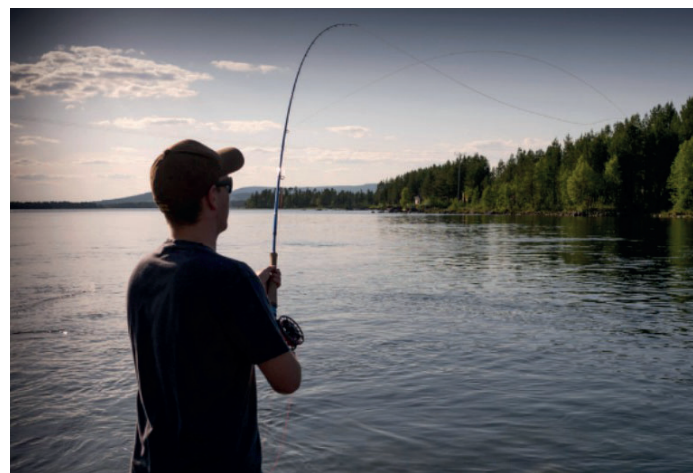
- G/S-vei langs Risørveien
- Ny bru på Postveien
- Koble postveien til Røgstad
- Flere sykkelveier
- Flere turveier
- Gangvei gjennom dagens E18 tunnel

Markahytter med overnatting

Ideutvikling i faggruppa og med kommunen

Generelt

- Viktig med eksponering mot E18 for å fange opp bilistene. Noe visuelt fra E18.
- Ulike punkt – hva skal til å ta av E18 – hva skjer i rundkjøringen Risørveien/Akland
- Akland - trekke TIL Risør, men ikke FRA sentrum
- Få Risør opp i krysset!
- Hvordan få Akland til å skille seg ut fra de andre grå perlene/ næringsområdene/ kommunene (IKKE KONKURRERE!) langs E18-snora (Brokelandsheia, Fikkjebakke, Grendstøl mm). Hvordan unngå å konkurrere med de om de samme brukerne – fokusere på Regionale aktiviteter.
- Brokelandsheia – Definert som kommunesenter for Gjerstad. Tillatt med kjøpesenter Mer boliger på trappene
- Grenstøl – Tvedestrand. Tillatelse til tannklinikk
- Hvordan utviklingen på Akland kan gi inntekter til kommunen? Ikke bare være utgift til bygging av friluftsliv-tiltak?
- Risør skal være ambisiøse!
- Ikke ønskelig med detaljhandel el kjøpesenter (Akland ikke definert som handelsområde i ATP)
- Det er søkt konsesjon om solcellepark innenfor planområdet (lilla område)
- Storkommune Gjerstad+ Risør+ Vegårdshei (Kragør + Tvedestrand) – Akland kan spilles inn som nytt kommunesenter i «stor kommunen». Offentlige arbeidsplasser (kontor)



Akland sentrum

- Støyskjerming
- Forsterke området rundt Akland «sentrum» med bolig og næring - lokalt sentrum
- Ulike boformer og boligtilbud. I dag finnes det i hovedsak eneboliger og gårdsbruk. Bør inn rekkehus, leiligheter og sosiale boformer. Samle tilbud som f.eks. servicebosteder -for de som trenger litt bistand fra hjemmehjelp.
- Fysisk kobling mellom sentrum og Aklandstjenna via turveier i bru over E18 ved Blåbærneset
- Mulig å fortette med boliger i Torbjørnsdalen?
- Fortette i boligområdet på Kvigheia
- Gode gang- og sykkelveier mellom sentrum, ny avkjøring og langs Risørveien

Aklandstjenna

- Opplevelser og aktiviteter rundt Aklandstjenna - gangstier, badeplass, fiskeplass, badstue
- Rundtur for gange og sykkel
- Bobilcamp ved Blåbærneset/Stupshøl
- Alternativ overnatting/camping/rast på Blåbærneset – glamping, mikrohytter, teltplass
- Dagsturhytte
- Elvemusling i Aklandstjenna og i bekken fra Tjenna
- Regnbueørret - Sette ut og fiske

Ny avkjøring fra E18, Øylandsdalen

- Gården ønskes innløst
- Tilrettelegge for serviceanlegg
- Tilrettelegge for kollektivanlegg
- Ladestasjon for buss
- Showroom for Risør
- Rast for langtransport (østsiden av ny E18?)
- Nytt boligområde i terrenget vest for gården



Moland

- Industri er kun ønskelig å tilrettelegge for på Moland (Ikke ønskelig andre steder innenfor planområdet). Område kan utvides noe.
- Evt. arealer for renovasjon / ombruk – kan legges hit

Risørveien

- Evt lett industri langs Risørveien
- Håndverksbedrifter (mindre arealkrevende) ligger også rundt omkring i kommunen
- Næringshage med enkeltkontorer
- Arealer til offentlig og privat tjenesteyting

Næring/industri

- Avfall/gjenvinning
- Energianlegg/ biogassanlegg
- Motorsenter med maritimt miljø - Båtopplag/ båtsalg - Lagringsområde for båter er ivaretatt andre steder
- Næring langs Risørveien. Ligget inne som næringsareal lenge, men ikke skjedd noe- hvordan få dette område attraktivt for næringsaktører å etablere seg?

Turisme og friluftsliv

- Aktivitetsbasert opphold/stopp/ferie - prøve lokalt håndverk (keramikk, trebåt mm)
- Fornøyelsespark
- «Showroom» for Risør – markedsføring av lokalmat, Risør sentrum, byggeskikk, kunsthåndverk
- Lokalmat – gastro -Lokalt utsalg – vippsbutikk
- Riksantikvaren – Risør er best bevart by
- Reiseliv er et stikkord å jobbe ut fra!
- «Den hvite by ved Skagerak»
- Kobling mellom sentrum og Akland båt/sykel/ri - alternativ til bil.

- El-sykler til utleie – sykle ned til sentrum?
- Båt ned til sentrum? Skalldyr-cruise (tema-cruise). Fiske?
- Trebåtfestivalen, kammermusikkfestivalen, Villvin kunsthåndverkmarked
- Branntårnet i Risør sentrum = storesøster på Akland – signalbygget/showromet - kan se ned til sjøen – attraksjon – insta - kult bygg
- Formidling:
- kunsthåndverk, utstilling, bygningsvern og bygningsstil fra Risør (Riksantikvaren)
- Utsalg: Kunsthåndverk, lokal mat - sjømat
- Fjøs med cafe

EKSEMPLER

Storelgen, Espa-boller og Mjøsparken

For å tiltrekke seg trafikanter på E18 kan det også etableres landemerker som styrker interessen for en pause. Det er flere slike landemerker i Innlandet. Blant kjente attraksjoner er Storelgen i Stor-Elvdal og bollene på Espa nord for Minnesund.

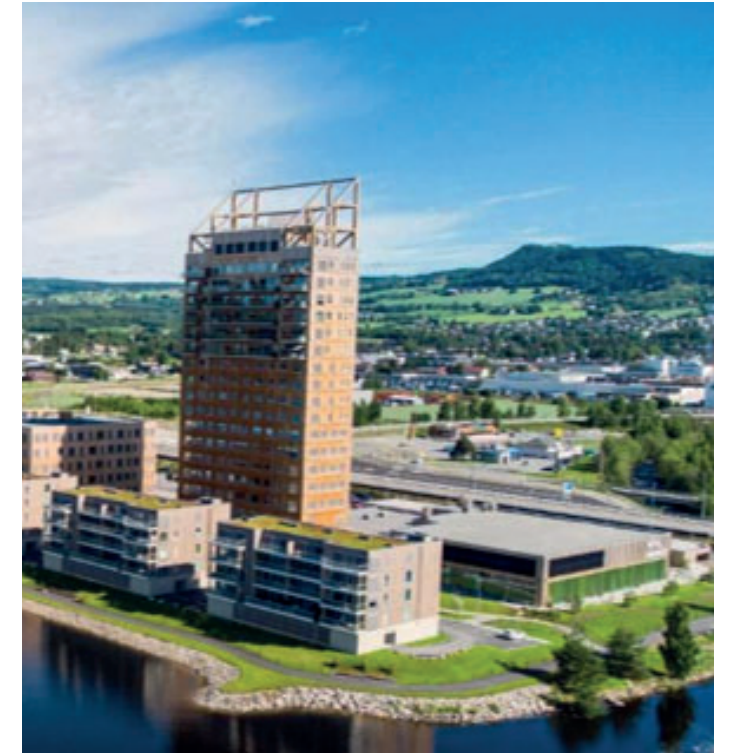


Storelgen er ca 10 meter høy og skal symbolisere regionens identitet. Den ble reist i 2015 som et trafiksikkerhetstiltak. Det var mange ulykker på Rv. 3 gjennom Østerdalen fordi bilistene sovnet ved rattet. En attraksjon ville bidra til en pause i kjøringen. En stopp ved storelgen har blitt svært



populært. Stor-Elvdal kommune selger plasser til boder i tilknytning til attraksjonen, med prioritering av produsenter av lokale håndverksprodukter.

En annen destinasjon er **Bolleland på Espa** ved E-6. Her selges 2-3 mill. boller per år. I tillegg tilbys lokalmat fra småskala produsenter, som ost, honning, syltetøy, saft og spekepølse. I tillegg selges reklameartikler for Espa boller for mer enn 3 mill. kroner per år. I alt er det solgt mer enn 39 mill. Espa-



boller siden åpningen for 26 år siden.

Mjøsparken og Mjøstårnet på Brumunddal gir en stoppeffekt på reisende med verdens høyeste bygg i tre med hotell, kontorer og badeland. I tillegg er det etablert en attraktiv aktivitetspark ved Mjøsa som er tildelt landskapsarkitekturprisen.

TRENDER OG UTVIKLING

Til insiprasjon



LOKALMAT

FRA TRAUST TIL TREND - NRK

[Norsk lokalmat setter nye rekorder.](#)

«Nå vil vi vite hvilken gård råvarene kommer fra. Lokalmat og -drikke satt rekorder i fjor. I 2025 økte omsetningen til 13,55 milliarder kroner, opp 1,26 milliarder fra året før. I prosent blir det en økning i salg på 10,25 prosent, ifølge stiftelsen Norsk Mat.

I en urolig verden, med et naboland i krig, er nordmenn mer opptatt av selvforsyning enn vi har vært på lenge.

I tillegg har det skjedd noe med hvordan vi ser på norsk mat. Tidligere så nordmenn mot utlandet for å servere luksusmat. Nå er det status å vite hvilken gård maten kommer fra.

- Det har skjedd et skifte. Nordmenn er mer stolt over norsk mat nå enn vi var før.

Forskeren mener interessen for kortreist mat og drikke er kommet for å bli."

BOLIGER FOR ELDRER

[Suksessen på Voss: Her bur dei eldre som studentar for å redde framtida – NRK Vestland](#)

Hjemmesykepleien i distriktene bruker opp til en tredel av arbeidsdagen på kjøring, noe som kan reduseres ved å samle eldre i universelt forma boliger i sentrale servicebosteder. Et tydelig mellomnivå i botilbudet for eldre, i overgangen mellom enebolig og sykehjemsplass, er avgjørende for å møte framtidens demografiske utfordringer. I stedet for å tilby full overvåking til de som nesten er friske, kan flere eldre bo hjemme med mindre tilsyn.

"Sosialbygget på Voss er et eksempel på hvordan servicebosteder kan løse utfordringer i eldreomsorgen og redusere ensomhet blant eldre: Blokk rommar ein eigen velferdssentral som serverer middag kvar dag, men ellers lever dei 110 leigetakarane som studentar flest: Dei klarer seg stort på eiga hand og dei gjer som dei vil. Den einaste skilnaden er at dei er litt pleietrengande. Ikkje veldig, men litt. Denne seniorgruppa veks no raskare enn nokon gong.

Rapporter viser at kommunene kan spare 11.000 årsverk ved å satse på en mer bærekraftig bostedsprofil, blant annet ved å utsette behovet for dyre sykehjemsplasser; Eit døme er Bjørnafjorden i Vestland, der heimetenesta bruker 30 prosent av arbeidsdagen på å køyre til og frå folk som er litt pleietrengande.

Ved å flytte eldre ut av spreidde einestader og inn i hjartet av bygda, blir heimesjukepleia spart for alle timane bak rattet og kan i staden bruke tida på kjerneoppgåvene.

«For våre medlemmer i heimetenesta kan det vere bra med meir samlokaliserte servicebustader. Blir det mindre reiseveg, kan det gi meir tid til kvar enkelt brukar», seier Tarjei Leistad i Fagforbundet. Meir fortetting og «klynging» i sentrum kan bøte på det som er eit stort problem for mange eldre: einsemd. «Vi veit også at mange distriktskommunar treng fleire bustader til nystifta familiar og andre tilflyttarar. Utbygging av fleire servicebustader kan frigjere ordinære bustader til desse.»

KONSEPT

Med bakgrunn fra medvirkningsmøte den 5.mars, intervjurunder, eksempler fra tilsvarende prosjekter og områder, ideutvikling i faggrupper og med kommunen, er det utarbeidet to konseptskisser som viser ulike ideer og muligheter for utvikling i området på Akland.

Konseptskisse 1

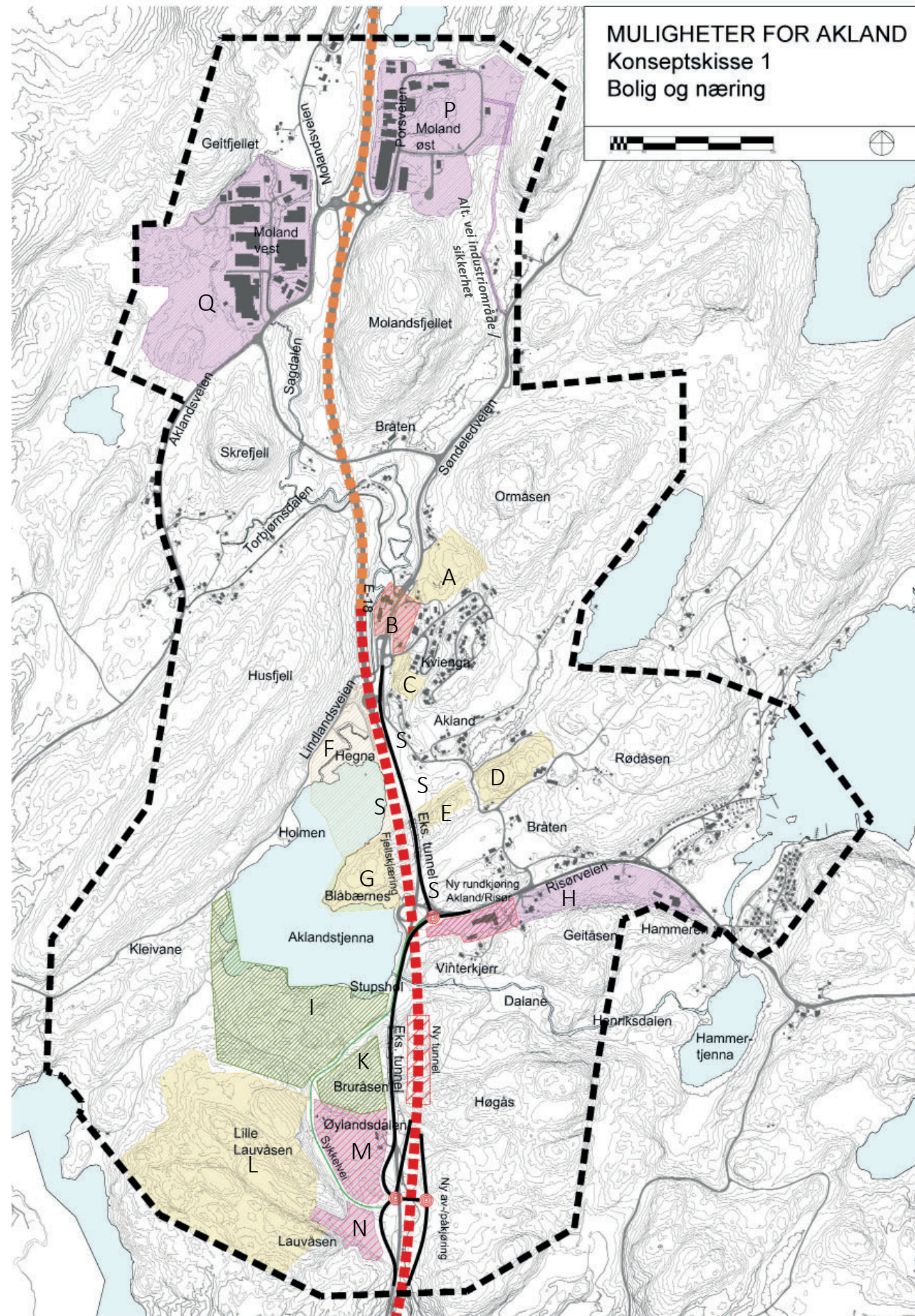
I dette konseptet er det sett på en utviklingsretning som i hovedsak tilrettelegger for nye boligområder, næring og friluftslivsområder. En utviklingsretning hvor fokus er å sette av arealer som i første omgang vil påvirke lokalmiljøet på Akland.

Foreslåtte nye boligområder er foreslått rundt eksisterende felt i Kvienga (område A og C), samt rundt sentrumsfunksjonene i sentrum (B). Innenfor sentrumsformål kan det tillates handel, cafe mm. I tillegg er det foreslått eneboliger på Blåbærneset (G), ved landbruksområdene på Akland (D og E), og Lauvåsen (L).

Gården og området rundt i Øylandsdalen er foreslått å inngå i ny arealbruk i forbindelse med ny avkjøring fra E18 (N og M). Området kan inneha funksjoner som kollektivknutepunkt med tilhørende serviceanlegg. Det å kunne gi en smakebit av det som Risør er mest kjent for; sjøliv, lokalmat (både sjømat og gårdsmat), typisk byggeskikk mm, skapte ideen «En smak av Risør» som kan være noe å bygge videre på i dette konseptet. Det må være gode muligheter for parkering for privatbiler, samt løsninger for kollektiv.

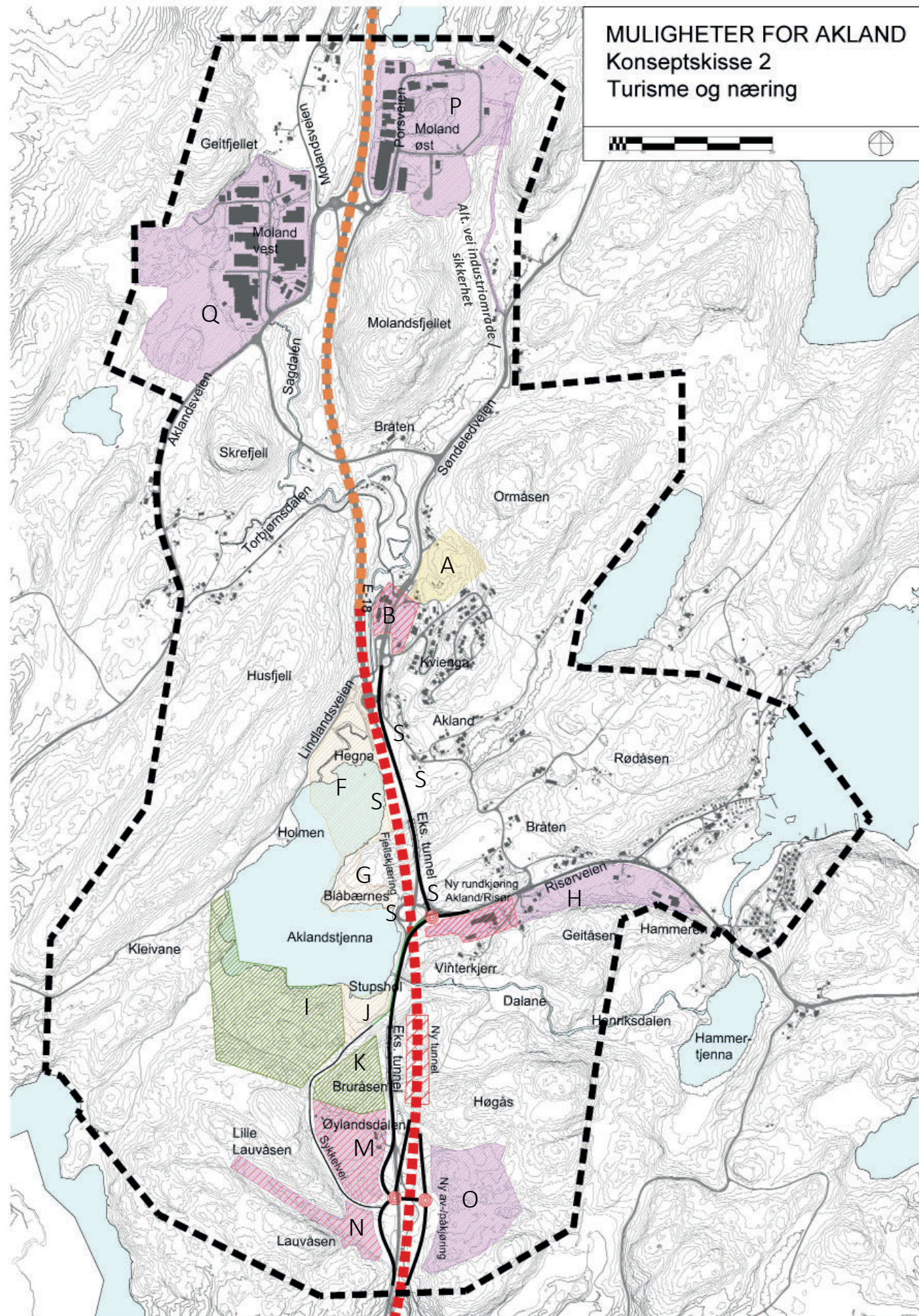
Arealer til næring (industri og lager) i Moland Øst og Vest er vist slik det ligger i forslag til kommuneplan (P og Q). Langs Risørvegen er arealet avsatt til næring noe utvidet sammenlignet med det som er foreslått i kommuneplanen (H).

Rundt Aklandstjenna er det foreslått arealer til friluftsliv for å kunne forsterke område som et attraktivt friluftsområde med ulike aktiviteter, da fortrinnsvis for lokalbefolkningen, men også med et nedskalert tilbud for besøkende (F, I og K). Område I inneholder en del kulturminner og kan tilrettelegges med kultursti for å informere om hva som finnes av lokaliteter i området, samt informasjon om Vestlandske hovedveg (Postvegen).



- A Bolig (enebolig)
- B Kombinasjon
Bolig (leiligheter / rekkehus)
Næring (tjenesteyting / kontor)
- C Boliger
- D Boliger
- E Boliger
- F Friluftsliv (bading / boardwalks)
- G Boliger
- H Næring
Kombinasjon service- og tjenesteyting
/ næring / kontor
- I Friluftsliv
(badeaktivitet / hinderløype / kultursti)
- K Friluftsliv / tårn
- L Boliger
- M Næring /servicestasjon /
bussholdeplass / infosenter /
showroom
- N Næring
Badeland
- P Næring - industri
- Q Næring - industri
- S Støyskjerm

MULIGHETER FOR AKLAND
Konseptskisse 2
Turisme og næring



A Bolig (enebolig)

B Kombinasjon
Bolig (leiligheter / rekkehus)
Næring (tjenesteyting / kontor)

F Friluftsliv
bading / boardwalks

G Friluftsliv/ camping / glamping

H Kombinasjon
Tjenesteyting/ næring / kontor

I Friluftsliv
Badeaktivitet / hinderløype / kultursti

J Camping / oppstillingsplass bobil

K Friluftsliv
Badeaktivitet / rundløype / kultursti

M Kombinasjon
Servicestasjon / bussholdeplass /
infosenter / showroom

N Næring
Badeland

O Næring
Oppstillingsplass / vei / parkering

P Næring - industri

Q Næring - industri

S Støyskerm

Konseptskisse 2

I konsept 2 er det tilrettelagt for turisme, i tillegg til at det er lagt inn mer arealer til næring enn i konsept 1.

Det er kun vist ny bebyggelse rundt Akland sentrum (område B) og i forlengelse av Kvienga, nordover (A)

I dette konseptet kan næringsområde i Øylandsdal markedsføre Risør som fritids- og reiselivsdestinasjon i større grad enn i konsept 1. I tillegg til å inneha kollektivknutepunkt med tilhørende serviceanlegg, kan ideen «En smak av Risør», utvikles enda mer med spisested, bensinstasjon, overnatting mm (område M og N). Dette konseptet kan også ha likhetstrekk med Grendstøl og Brokelandsheia, som ladeanlegg for lette og tunge kjøretøy, rasteplasser og kjøp av hurtigmat.

I dette konseptet er det satt av arealer til næring på øst-siden av ny avkjøring til E18 (område O). Området kan tilrettelegges for døgnhvileplasser for tunge kjøretøy med tilhørende serviceanlegg, rast mm.

Arealer til næring på Moland og langs Risørvegen er tilsvarende som i konsept 1.

Det er foreslått arealer til friluftsliv, turisme og reiseliv rundt Aklandstjenna. I tillegg til forslag vist i konsept 1, foreslås det område for camping med bobiler og telt/glamping. Disse områdene kan gjøres tilgjengelig med kjørbær veg fra Øylandsdalen til Stupshøl/ dagens pendlerparkering ved Blåbærneset (J og G).

VURDERING AV KONSEPTENE OPP MOT ULIKE TEMA

NATUR

Dagens situasjon

I naturbasen er det kartlagt flere naturområder og verdsatte arter innenfor planområdet.

Det finnes ingen registrerte verneområder. Slåttemarken på Kvienga, furuskog og kjuke på Rødsåsen, samt forekomst av hule eiker, ask, alm og lind spredt rundt i planområdet, er registrert med svært stor verdi i naturbasen.

Lia vest for Aklandstjenna med gammel fattig edellauvskog og Aklandstjenna med tilhørende strandområder, er verdsatt med middels verdi. I vannet finnes bla. ål som er en sterkt truet art. I faktaark om Aklandstjenna står det:

«Strandsonen er stedvis preget av frodig sumpvegetasjon/"sivbelter", med flaskestarr, elvesnelle og forekomster av de mer krevende sjøsvivaks og kvasstarr. På V-siden er det et mindre takrørområde. I innløpsområdet i N er det et våtmarksområde med stedvis karakter av overgangstype riksump/intermediær myr (kattehale og de regionalt sjeldne artene tvibustarr og myrsauløk registrert). Her en også en rik svartorsumpskog med bl.a. klourt, og relativt rik vannvegetasjon (bl.a. av flytebladsplantene nøstepiggknopp og kysttjønnaks registrert). I NV er det en skråning med innslag av rik vegetasjon (trolig edelløvsog, bl.a. svarterteknapp registrert), og på neset på Ø-sida er det en velutviklet eikeskog (mest blåbæreikeskog).

Kantvegetasjonen har flere regionalt sjeldne arter som sjøsvivaks og kvasstarr, og i N er kjent elementer fra artsrik sump/intermediær myr. I vannvegetasjonen forekommer de forsuringfølsomme artene vasslirekne, vanlig tjønnaks og kysttjønnaks. I dyreplanktonet er registrert forekomst av den forsuringfølsomme vannloppen *Daphnia longispina*. Data fra inn- og utløpsbekk indikerer forekomst av flere forsuringfølsomme arter i vannet (ikke nærmere undersøkt). Det er ikke kjent spesielle arter fra svartor- og eikeskogen, men førstnevnte har en høy tetthet av hekkende (spurve)fugl»

To lokaliteter med gammel lavblandingsskog og en lokalitet med edellauvskog ved Lauvåsen og Øylandsdalen er registrert med middels verdi.

Det er flere spredte lokaliteter med stor verdi i planområdet. En større lokalitet er bekken fra Aklandstjenna hvor det bla. er registrert elvemuslinger.

Det er avsatt til viltkorridor over E18 ved Bruråsen.

Behovet/grunlaget

Det er igangsatt en naturtypekartlegging i felt (NIN-Kartlegging) som utføres av Tyri naturkartlegging. Dette gjøres for å innhente mer kunnskap om naturen i området.

Konseptskisse 1

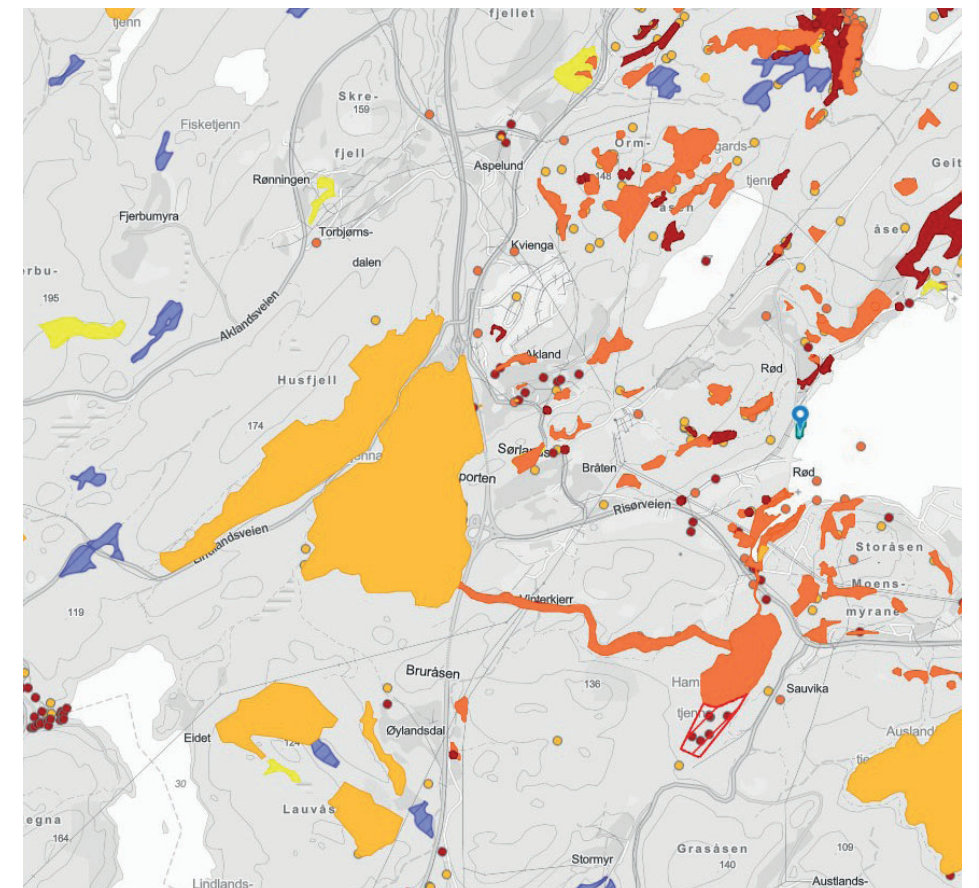
I dette konseptet er det vist flere områder som kan være aktuelle å tilrettelegge for boligbygging. Foreslåtte nye boligområde på Blåbærneset, ved landbruksområdene på Akland (i forlengelse av Blåbærneset østover), Lauvåsen og ved Øylandsdalen er alle områder hvor det er kartlagt natur med middels til stor verdi. Arealer som er foreslått til næring langs Risørveien innehar noen naturtyper og arter.

Konseptskisse 2

Turisme og næring er fokus i dette konseptet og det er kun vist bebyggelse rundt Akland sentrum og Kvienga. Her er det lite registrerte naturtyper og/eller arter. Arealer som er foreslått til næring langs Risørveien innehar noen naturtyper og arter.

Vurdering og anbefaling

Forslaget med nytt boligområde på Lauvåsen vil være i konflikt med en større kartlagt lokalitet med gammel lavblandingsskog verdsatt med middels verdi. Næringsareal i Øylandsdalen vil og kunne medføre konsekvenser for kartlagt lokalitet med edellauvskog i kanten opp mot Lauvåsen. Foreslått boligområde på Blåbærneset vil og kunne medføre konsekvenser for naturtypelokaliteten i og rundt Aklandstjenna.

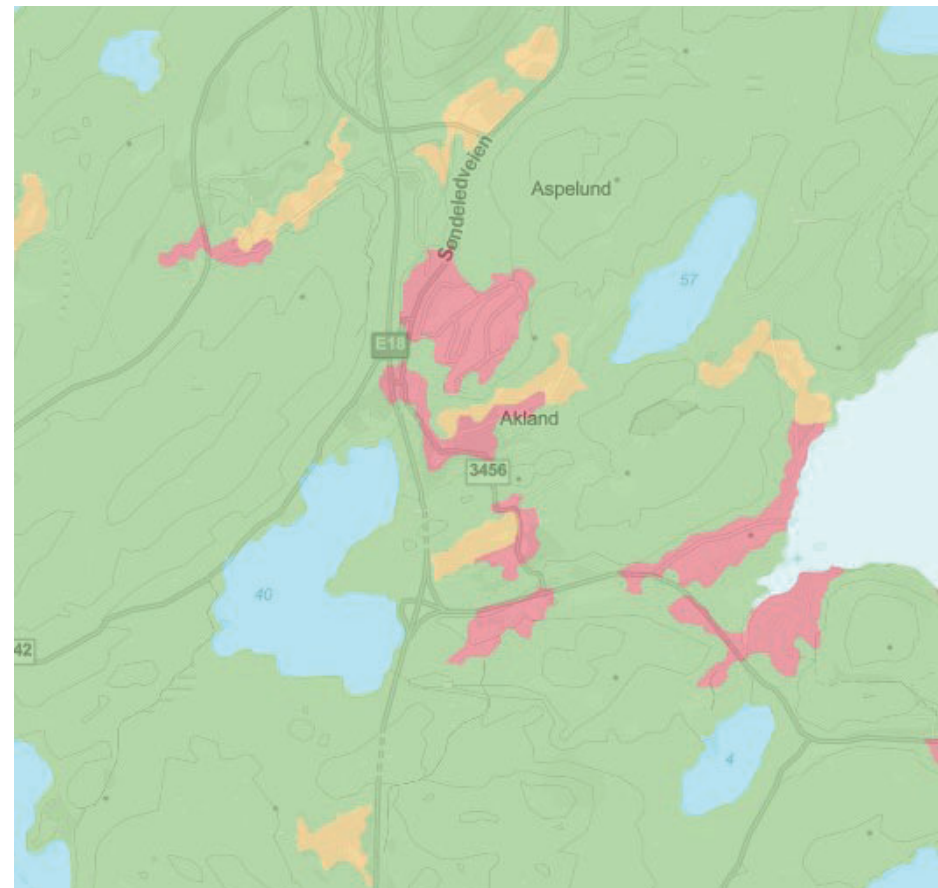
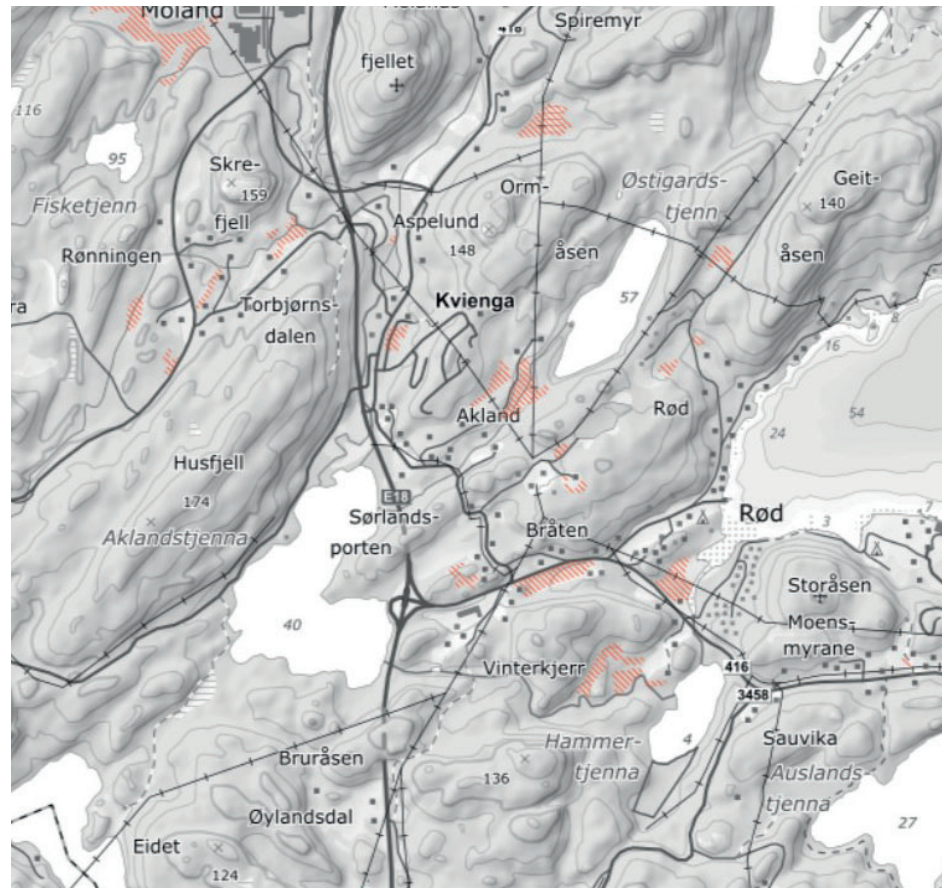


Naturkart (Naturvernomsråder, naturtyper, naturmangfold, myr, arter og artsforvaltning)

Det **anbefales** å tilrettelegge for boligformål rundt eksisterende bebyggelse i Akland sentrum og Kvienga da det er lite registrerte arter og/eller naturtyper her, og det er enkelt å tilpasse seg disse da tiltakene krever lite inngrep i lokalitetene/artene og kan tilpasses. Areal avsatt til fremtidig boligformål på Rødsåsen kan videreføres, men må tilpasse seg kartlagte lokaliteter slik at disse ikke blir påvirket av tiltakene. Arealer som er foreslått til næring langs Risørveien innehar noen naturtyper og arter hvor det også er enklere å tilpasse utbyggingen til lokalitetene.

Vi vil **ikke anbefale** å tilrettelegge for nye boligområder på Blåbærneset, ved landbruksområdene på Akland (i forlengelse av Blåbærneset østover) og Lauvåsen, da det i alle disse områder er det kartlagt natur med middels til stor verdi. Etablering av nye boliger/felt vil kreve ny infrastruktur som vil medføre store terrenginngrep og større tap av verdifull natur.

Når ny NIN-kartlegging er utført er det viktig å gjøre nye vurderinger. På bakgrunn av ny kunnskap vil det være behov for å vurdere nærmere om foreslått arealbruk i denne studien vil få konsekvenser for kartlagt natur og om det vil være behov for å gjøre justeringer av foreslått arealbruk.



Dyrkbar mark vist med skravur (til venstre) og landbruksjord vist med gult (til høyre)

JORDVERN

Dagens situasjon

Planområdet består i hovedsak av LNF-områder med mye spredte jord- og landbruksområder. Området er definert som landskapstypen (Natur i Norge); Innlandsås- og fjellandskap og beskrives i hovedsak som Grunne daler i ås- og fjellandskap under skoggrensene med bebyggelse/infrastruktur:

«Områdene ligger under skoggrensene, og de delene av landskapet som ikke er dominert av vann, vassdrag og våtmarker og evt. jordbruk og bebygde områder, er normalt dekket med skog. Landskapet har et tydelig preg av menneskelig påvirkning. Mer enn 2 km² eller mer enn en fjerdedel av området har spredt bebyggelse, gårdsbruk, næringsområder, større samferdselsanlegg, flyplasser med større gressarealer, konsentrasjoner av bebyggelse eller teknisk infrastruktur i form av grender, bygder, små tettsteder, bolig og hyttefelt.»

Noen arealer innenfor planområdet er registrert som jordbruksarealer i arealressurskartet (AR50). Disse ligger i Torbjørnsdalen, sør for Akland sentrum og Øylandsdal. I NIBIO (Norsk institutt for bioøkonomi) er det registrert flere mindre arealer med dyrkbar mark innimellom det småkollerte landskapet, noe som er typisk for området.

Behovet/grunnlaget

Omdisponering av dyrka jord skal minimeres. Landbruksavdelingen i kommunen og prosjektgruppa er tydelige på at det som finnes av dyrka og dyrkbar mark i området må ivaretas. Det eneste området som de ser som mulig å omdisponere, er arealene i Øylandsdal som vil bli sterkt berørt av ny E18.

Konseptskisse 1

Det foreslås ingen tiltak som berører områdene registrert som jordbruksarealer i Torbjørnsdalen, eller arealene sør for Akland sentrum.

Eksisterende jordbruksarealer i Øylandsdalen vil inngå i ny arealbruk i forbindelse med ny avkjøring fra E18. Innenfor areal avsatt til næring i gjeldene kommuneplan for området Moland vest, er det registrert arealer med dyrkbar mark i NIBIO. Det er og registrert noe dyrkbar mark i Aklands sentrum hvor det foreslås å sette av areal til utbygging (også avsatt til næring i gjeldende kommuneplan). Det samme gjelder for arealene som foreslås avsatt til næring i Risørveien, hvor det og er registrert noe dyrkbar mark

Konseptskisse 2

Foreslått arealbruk i konsept 2 er tilsvarende konsept 1, når det gjelder påvirkning og mulige konsekvenser for tema jordbruksarealer og dyrkbar mark.

Vurdering og anbefaling

Det **anbefales** at gården med tilhørende jordbruksarealer og dyrkbar mark i Øylandsdalen innløses for å inngå i ny arealbruk i forbindelse med fremtidig avkjøring fra E18. Dette er akseptert av landbruksavdelingen i kommunen.

Det bør settes krav om at det utarbeides matjordplan ved detaljregulering/byggesøknad for tiltak som berører dyrka eller dyrkbar mark. Denne skal beskrive registrering og evt. hvordan og hvor man skal omdisponere/flytte matjord for å kunne benytte denne videre.

BOLIGER

Dagens situasjon

Innenfor planområdet er det i hovedsak eneboliger og gårdsbruk. Eneboligene ligger konsentrert rundt Kvienga, ellers noe spredt. I Torbjørnsdalen er det i hovedsak gårdsbruk. Det er noe hytter øst i planområdet, mot sjøen. Det er avsatt areal til fremtidig boligformål på Kvienga og Rødsåsen i gjeldene kommuneplan.

Behovet/grunnlaget

På medvirkningsmøte ble det nevnt at det hadde vært fint med et tilbud om andre type boliger enn det som finnes i dag, spesielt for eldre som flytter fra større eneboliger/gårdsbruk på Akland, som i dag må flytte inn til Risør sentrum for å flytte i mindre enhet/leilighet. Kommunen jobber med en egen boligplan. I planprogrammet er det satt søkelys på at det er en forholdsvis høy andel eldre beboere og at det bør det finnes botilbud for denne gruppen som fremmer velferd og deltakelse i samfunnet.

Konseptskisse 1

I dette konseptet har boliger vært et av fokusområde og det er vist flere områder som kan være aktuelle å tilrettelegge for boligbygging. Boligområdene på Blåbærneset og ved Lauvåsen krever en del tilrettelegging med infrastruktur, samt at det vil redusere mulighetene for å styrke sentrumet på Akland.

Konseptskisse 2

Her vises det kun nye boligområder rundt eksisterende felt i Kvienga, samt rundt sentrumsfunksjonene i sentrum.

Vurdering og anbefaling

Det er hensiktsmessig å tilrettelegge for nye eneboligområder i tilknytning til eksisterende boligområder på Kvienga og i dagens sentrum i Akland. Dette gir en kostnadseffektiv utnyttelse av allerede etablert infrastruktur. En slik konsentrasjon av bebyggelsen vil samtidig bidra til å styrke sentrumsstrukturen.

For å gjøre Akland attraktivt for ulike aldersgrupper og livssituasjoner, bør det legges til rette for et mangfold av boformer. Særlig vil det være viktig å tilrettelegge for eldre, slik at de kan bli boende i nærmiljøet sitt. I kommuneplanen bør derfor arealer avsatt til boligformål rundt Kvienga opprettholdes. Samtidig er det få indikasjoner på et stort behov for nye eneboligtomter. Behovet synes heller å være knyttet til alternative boligtyper som rekkehus, leiligheter og serviceboliger. Disse boligtypene bør lokaliseres sentralt, på flaten i tilknytning til eksisterende funksjoner som kafé og bensinstasjon. Dette er i tråd med retningslinjene for arealbruk og mobilitet, som legger opp til utvikling av bærekraftige, kompakte og attraktive tettsteder.

Et variert boligtilbud vil også kunne frigjøre eksisterende eneboliger, som igjen kan bli attraktive for nyetablerte, familier og tilflyttere. Videre vil konklusjonene fra kommunens boligstrategi gi nyttig kunnskap når denne foreligger.

Det **anbefales** samlet sett å utvikle boligområder rundt eksisterende bebyggelse i Akland sentrum og Kvienga. En kombinasjon av nye eneboliger i randsonene og mer varierte boligformer i sentrum vil kunne styrke både tettstedet og sentrumsfunksjonene. Å gi eldre mulighet til å bli boende i kjente omgivelser kan også bidra til å redusere ensomhet og samtidig gi kommunen mer effektive omsorgsløsninger ved å samle tjenester.

Arealet avsatt til fremtidig boligformål på Rødsåsen i gjeldende kommuneplan bør vurderes omregulert til fritidsbebyggelse. Området vurderes ikke å bidra til å styrke Akland sentrum, og behovet for boliger her er usikkert.

Det **anbefales ikke** å tilrettelegge for nye boligområder på Blåbærneset eller Lauvåsen. Utbygging her vil ikke styrke sentrumsstrukturen i Akland eller Risør, og vil samtidig medføre tap av etablerte friområder. For Blåbærneset vil det i tillegg være krevende og kostbart å etablere nødvendig infrastruktur, både på grunn av terrenngrep og behov for vei, vann og avløp.

BARN OG UNGE

Dagens situasjon

Tall fra SBB viser at det er i grunnkretsen Akland bor 272 personer. Av disse er det 54 barn og unge (alder 0-19 år). Søndeled skole (1.-7. trinn) er en av Risør kommune sine barneskoler og ligger ca. 5 km unna Akland sentrum. Akland ligger i skolekretsen til Søndeled. Fargeskrinet barnehage ligger sør for Søndeled, ca. 3,5 km nord for Akland sentrum. Risør ungdomsskole (8.-10. trinn) ligger i sentrum av Risør, ca. 13 km unna Akland sentrum. Her ligger også Risør videregående skole. Denne er vedtatt sammenslått med Tvedestrand videregående.

Det er ingen registrerte lekeområder, eller område avsatt til idrettsbane/anlegg innenfor planområdet (kartgrunnlag). Ormåsen som ligger i Akland sentrum, er kartlagt som svært viktig friluftslivsområde, type nærturterreng, i naturbasen. Aklandstjenna og områdene rundt vannet er viktige friluftslivsområder for lokalbefolkningen.

Det meste av organiserte fritidsaktiviteter foregår i Søndeled og Risør sentrum. Speideren på Akland, Akland FSK, disponerer et område på Røsåsen med bla. gapahuk og bål plass, og har over 50 medlemmer.

Behovet/grunnlaget

Innspill fra ungdomsrådet:

"Kunne hatt McDonalds, matbutikk, bensinstasjon, kjøpesenter og kanskje hotell. Tror ikke folk vil bo der. Et kjøpesenter ved E18 kan ødelegge for butikkene i byen, men det kunne vært andre butikker på kjøpesenteret enn de som turistene bruker i byen, som for eksempel ungdomsbutikker."

Konseptskisse 1

Innenfor areal foreslått til sentrumsformål i Akland sentrum, bør det tilrettelegges for lekeplass. Innenfor sentrumsformål kan det tillates matbutikk/vippsbutikk/kiosk.

Foreslått næringsareal i forbindelse med fremtidig avkjøring fra E18 i Øylandsdalen, kan inneha funksjoner som spisested, bensinstasjon og overnatting.

Konseptskisse 2

Også i dette konseptet bør det i Akland sentrum tilrettelegges for lekeplass. Foreslått næringsareal i Øylandsdalen, kan inneha funksjoner tilsvarende som i konsept 1.

Vurdering og anbefaling

Det **anbefales** å tilrettelegge for lekeplass i forbindelse med foreslått boligformål rundt eksisterende bebyggelse i Akland sentrum og Kvienga. Ved å tilrettelegge for mer varierte boligformer (eneboliger, leiligheter, serviceboliger og rekkehus) i sentrum, samt tilrettelegge for lekeområder og møteplasser/aktiviteter for barn- og unge, vil man kunne styrke sentrumsfunksjonen og tettstedet på Akland. Innenfor sentrumsformål kan det tillates en mindre matbutikk/ kiosk.

Gode kollektivløsninger, flere trygge gang - og sykkelveger, stier og attraktive møteplasser (lekeplasser og aktiviteter) vil styrke tilbudet for barn- og unge.

NÆRING, HANDEL, OFFENTLIG OG PRIVAT TJENESTEYTING

Dagens situasjon

I nordenden av planområdet ligger næringsområdene Moland Vest og Moland Øst på begge sider av E-18. Disse områdene er regulert for industri og lager og har et samlet areal på ca. 300 dekar. Det er også et mindre næringsområde langs Risørveien fra Vinterkjær til Kanalen. I planområdet er det ikke dagligvarehandel. Det er en kafeteria og en bensinstasjon langs Søndeledveien som er skiltet ved avkjøringen fra E-18.

Sentrale rammebetingelser

Utbyggingen av E 18 gir muligheter for etablering av et nytt næringsområde i direkte tilknytning til den nye avkjøringen i Øylandsdal. Det forventes at Nye Veier vil deponere overskuddsmasser her som kan anvendes for opparbeidelse av arealer til næringsformål. Kollektivknutepunktet i Vinterkjær vil bli flyttet til den nye avkjøringen.

Både på grunn av topografien og den korte avstanden til E18, antas områdene M og N å få god eksponering mot veitrafikantene. I 2025 passerte i gjennomsnitt 10.954 kjøretøy per døgn forbi Sørlandsporten i Akland. Av dette var ca. 14 % kjøretøy med mer enn 7,6 meters lengde. Et nytt næringsområde i Øylandsdal gir muligheter for etablering av virksomhet der synlighet og avstand til E18 har avgjørende betydning for lokaliseringen. Ledende næringsaktører i Risør er derfor kontaktet for å få synspunkter på hvilke næringsformål som et slikt område bør ha. Lederen for Østregionens næringsforening er også kontaktet for synspunkter. Det er ikke aktuelt å regulere området til industri eller til ordinær handel, hverken detaljhandel eller plasskrevende handel. Både i Brokelandsheia og i Grenstøl er det ambisjoner om tilrettelegging for økt handel. Generelt er det lav aksept hos offentlige myndigheter for etablering av ny, bilbasert handel. Det er ledige næringsarealer i Moland øst. Kommunen har planer om ytterligere utvidelse av næringsområdene både i Moland vest og Moland øst.

Drøfting av muligheter

Langs E18 korridoren er det ledige næringsarealer ved Risørveien, i Moland Øst og i Grenstøl. I Brokelandsheia Nord planlegges et nytt næringsområde på 90 dekar i tilknytning til nåværende handelspark. Tilrettelegging for et nytt næringsområde i det nye E18 krysset i Akland bør derfor tuftes på særegne muligheter eller nye behov som trafikantene langs korridoren har. I utgangspunktet er det ønskelig at et nytt næringsområde skal ivareta flere hensyn:

- Det skal passe inn i en regional helhet med hensyn til næringsutvikling
- Det skal forsterke Risørs attraktivitet som fritids- og reiselivsdestinasjon

- Det skal skape verdi i form av varige arbeidsplasser
- Det skal tilby trafikantene muligheter som de i begrenset grad finner andre steder i E-18 korridoren

Et nytt næringsområde som skal fange interessen til bilistene kan ikke bare være nyskapende sammenlignet med andre veiserviceanlegg langs E18. Det må ivareta noen kjerneoppgaver som alle har behov for. Generelt blir det færre og større betjente energistasjoner i Norge, og flere ubetjente stasjoner. De betjente stasjonene utvides med et bredere utvalg av mat og drikke, rasteplasser og ladestasjoner for elektriske kjøretøy. De ledende aktørene, Circle K, ST1 og Uno-X, har energistasjoner i Grenstøl og i Brokelandsheia. De nye stasjonene som bygges har et areal på opp mot 30 dekar. Det synes ikke å være behov for flere serviceanlegg med samme innhold. Det kan likevel være konkurrerende kjeder som ønsker å etablere seg med nye, moderne veiserviceanlegg langs E18.

Et nytt næringsområde i avkjøringskrysset i Øylandsdal kan også være attraktivt for målgrupper som har behov for enkel adkomst og kort avstand til E18, men der eksponering ikke er viktig for brukerne. Det er mange eksempler på areal- og transportkrevende virksomhet som ikke passer inn i ordinære næringsområder på grunn av lukt, støy eller trafikale forhold og der nærhet til en europavei er et fortrinn. Toleransen for tungtrafikk forbi områder hvor myke trafikanter ferdes er liten. Det er mange typer virksomheter som det er krevende å finne egnede arealer for, som innen gjenvinning av avfall. Det er et viktig mål både for Norge og for EU å øke gjenvinningsgraden, slik at mer avfall blir en ressurs og reduserer påvirkningen på naturen. Dersom det forutsettes at et nytt næringsområde i Øylandsdalen ikke får eksponering til E18 og at bilistene bare suser forbi, så kan næringsområdet anvendes til lagring og behandling av ulike former for råstoff og forskjellige avfallsfraksjoner, som en eventuell videreføring av et deponi for overskuddsmasser i E18 utbyggingen. Det er ingen omkringliggende bebyggelse. Nye anlegg krever ofte store volumer for å være konkurransedyktige. Som for annen næringsvirksomhet vil slik bruk kreve godkjenning fra flere offentlige instanser og inngå i en overordnet regional plan.

Det har også blitt fremhevet at området har god beliggenhet for lokalisering av nye kontorarbeidsplasser, som interkommunale tjenester eller tjenester som utøves av fylket eller av statsforvalter. Kontorarbeidsplasser krever vanligvis omkringliggende servicetjenester som i dag ikke finnes på Akland. I tillegg er det ledige kontorarealer i Risør. En lokalisering langs E-18 korridoren kan også være attraktivt for ulike beredskapstjenester. Det er imidlertid liten forskjell i utrykningstid for slike tjenester fra Øylandsdal sammenlignet med lokalisering i

næringsområdet ved Vinterkjær.

Det er i første rekke eksponeringen mot E18 og avkjøringen mot Risør som gjør et nytt næringsområde i Øylandsdal attraktivt for næringslivet i Risør kommune. Byen Risør ligger langt fra E18 sammenlignet med f.eks. Tvedestrand eller Arendal. For bilister på E18 er derfor terskelen høyere for å ta en tilfeldig avstikker fra E18 for å bli bedre kjent med naturen og næringslivet i kommunen.

Et senter som markedsfører mulighetene i Risør, kan derfor bidra til å forsterke nåværende næringsliv og Risør som en attraktiv fritids- og reiselivsdestinasjon. Det kan etableres et næringsareal på inntil 100 dekar i tilknytning til avkjøringen i Øylandsdal (M og N-områdene på kartet). I tillegg kan det etableres et næringsområde på østsiden av E18 (O-området på kartet), selv om topografien her er krevende. Vi har beskrevet to konsepter, med og uten O-området.

Konseptskisse 1

I dette konseptet benyttes et mulig nytt næringsområde i Øylandsdal til å markedsføre Risør som fritids- og reiselivsdestinasjon. Det passer godt sammen med et nytt kollektivknutepunkt. Målet kan være å forsterke interessen for det som Risør er mest kjent for, som sjøliv, god mat og ivaretagelse av gamle byggetradisjoner. Hva som det faktisk kan bli av aktiviteter må vurderes nærmere når tiden er moden for realisering, herunder hvilke målgrupper som skal prioriteres. Ideen «En smak av Risør» er drøftet med flere av de ledende markedsaktørene, som i båtbransjen og i restaurantbransjen. Tilbakemeldingene er svært positive. Det må imidlertid være et «levende» næringsområde og med aktiviteter som fanger bilistenes interesse, slik at tilbudet bør være i kontinuerlig utvikling. Samtidig må det være mulig å presentere og selge smakebiter av det som næringslivet kan tilby, enten det lokale matspesialiteter eller større investeringer som båter eller fritidsboliger. Tanken er at konseptet skal være interessant både for bilister på gjennomreise og bilister med fritidsbolig eller annen tilhørighet til Risør. Det kan også vektlegges at Risør gir mange muligheter for folk på flyttefot, både boliger og arbeidsplasser. Det må være gode muligheter for parkering og lading av privatbiler, men ikke parkering over natta. Høye etableringskostnader gjør det krevende å etablere et slikt konsept i regi av en markedsaktør eller en bransje, selv med eventuell støtte fra kommunen. Sannsynligvis må det etableres et spleiselag blant bedriftene i kommunen, der et bredt sett av muligheter tilbys. Det er trolig en forutsetning at det etableres et eget utviklings- og driftsselskap for næringsområdet.

PÅVIRKNING RISØR SENTRUM

Konseptskisse 2

Dette konseptet har likhetstrekk med Grenstøl og Brokelandsheia, som ladeanlegg for lette og tunge kjøretøy, rasteplasser og kjøp av hurtigmat. O-området tilrettelegges for døgnhvileplasser for tunge kjøretøy. M- og N-områdene tilrettelegges for serviceanlegg som har likhetstrekk med tilsvarende arealer langs E18. Også i dette konseptet kan ideen «En smak av Risør» være et utgangspunkt på M og N-området. Dette konseptet har et bredere tilbud av mer tradisjonelle aktiviteter og kan til en viss grad supplere og utfylle fritidstilbud ellers i Risør.

Vurdering og anbefaling:

Det er ikke avklart når utbyggingen av E18 skal skje. Kanskje ligger realiseringen 6-12 år fram i tid. I løpet av de kommende årene kan det skje betydelige endringer i f.eks. kjøretøyteknologi og behovet for ladeanlegg. Veksten i turisttrafikken er en megatrend som synes å vedvare. Befolkningens fritid øker. Det **anbefales** å gå videre med konseptskisse 1 og med ideen «En smak av Risør». Det foreslås at områdene M og N i Øylandsdal på henimot 100 dekar reguleres til næringsformål. Det **anbefales ikke** at området O tilrettelegges for døgnhvileplasser for tunge kjøretøy og bobiler. Ved ST1 stasjonen på Grenstøl er det allerede etablert 30 døgnhvileplasser for tunge kjøretøy. Et parkeringsanlegg for bobiler kan lett redusere trafikken til andre destinasjoner i Risør fremfor å styrke reiselivsnæringen.

Underveis i arbeidet har det oppstått tvil om Nye Veier vil benytte Øylandsdal til lagring av overskuddsmasser. Mye av grunnlaget faller bort dersom sentrale forutsetninger endres, som manglende opparbeidelse av nye arealer med overskuddsmasser fra veiutbyggingen. Eksponeringen av næringsområdet fra E18 er en annen viktig faktor. Det er både kostbart og krevende å etablere ny næringsvirksomhet. Tilfredsstillende rammebetingelser er en forutsetning for at de foreslåtte konseptene kan realiseres.

Dagens situasjon

Det er i dag ingen aktivitet i Akland som har vesentlig negativ påvirkning på handelen eller trafikken i Risør sentrum. Det er hverken detaljhandel eller plasskrevende handel i Akland.

Forutsetninger

Det foreslås etablering av et nytt næringsområde i Øylandsdal i den nye avkjøringen fra E18 til Risør. Det forutsettes at dette næringsområdet får god eksponering fra E18 og lave arealkostnader gjennom bruk av overskuddsmasser fra E18 utbyggingen. Målet er å etablere et næringsområde som både passer inn i et større bilde og som har en egen identitet og attraktivitet.

Det er i dag mye ledig kapasitet for næringsutvikling i E18 korridoren mellom Kragerø og Arendal. Samtidig er det en tydelig trend at næringslivet spesialiseres og konsolideres i større klynger for deling av kompetanse og infrastruktur. Et nytt næringsområde må derfor tilføre noe som ikke er i regionen fra før. Hensikten er ikke å konkurrere med Brokelandsheia eller Grenstøl når det gjelder etablering av ny handelsvirksomhet. Ingen av konseptene legger tilrette for detaljhandel i stor grad. Det er heller ikke et mål å etablere ny industri eller ny logistikkvirksomhet som heller bør lokaliseres i Moland øst eller Moland vest. Nye forretningsbygg for kontorformål bør etableres sentralt i Risør. Det er derfor lagt mest vekt på tilrettelegging for ny næringsvirksomhet i Øylandsdal som ikke finnes andre steder i E18 korridoren og som kan tiltrekke seg interesse fra reisende på E18.

Konseptskisse 1

Det foreslås at næringsområdet i avkjøringen fra E18 tilrettelegges for virksomhet som har som hovedmål å markedsføre Risørs fortrinn og spesielt Risør sentrum som reiselivsdestinasjon. Markedsføringen må være moderne og «levende,» slik at bilistene blant annet stopper for å finne ut om det har skjedd noen nytt siden sist de var innom. Ideen benevnes som «En smak av Risør.» Risør er blant annet kjent for sjøliv, god mat og maritim kultur, som bygging av trebåter. Markedsføringen kan også rette seg mot andre formål, som synliggjøring og prøving av utstyr som krever yrkesfaglig kompetanse som bedriftene i Risør har behov for. Det er knapt noe grense for muligheter når det gjelder aktiviteter som bedrifter og utdanningsinstitusjoner kan samarbeide om.



Konseptskisse 2

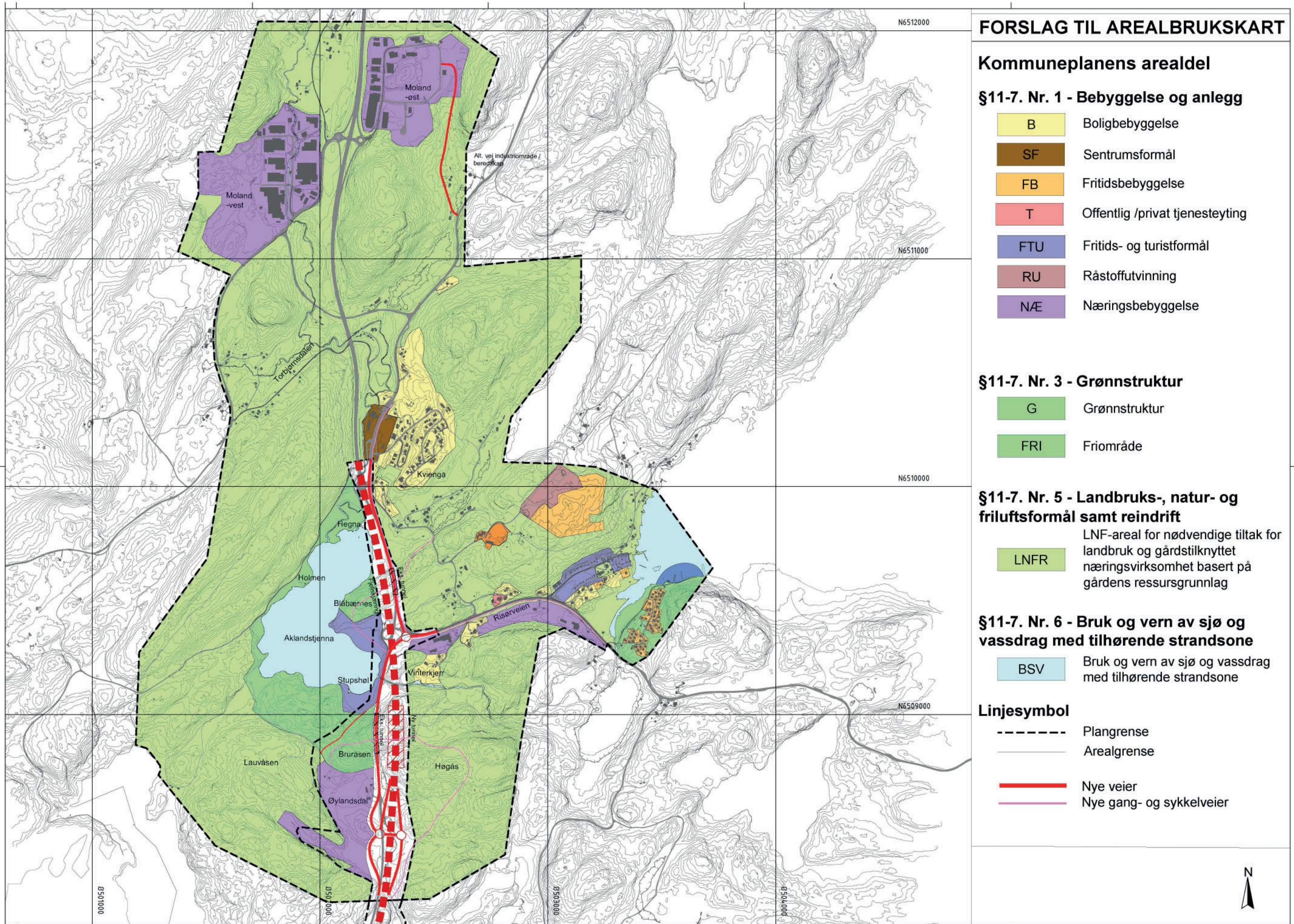
Her er det vist større arealer til næring i forbindelse med ny avkjøring. Her kombineres konseptskisse 1 med et større veiserviceanlegg og O-område på østsiden av E18.

Vurdering og anbefaling

Det forutsettes at virksomhetene som etableres i stor grad blir tuftet på samarbeid i et felles utbyggingselskap som eies av næringslivet i Risør og eventuelt sammen med offentlige interessenter. Mandatet til dette selskapet kan være å tilrettelegge for næringsvirksomhet som direkte og indirekte styrker næringslivet i Risør. Det kan ta ti år eller mer før utbyggingen av E18 gjennom Akland er realisert. Ingen kan derfor si noe sikkert om hvilke aktiviteter som har størst potensial for å styrke Risør som fritidsdestinasjon eller hvilken sysselsettingseffekt som kan følge av det foreslåtte næringsområdet. Det som er varig faktor, er den geografiske avstanden fra E18 til Risør sentrum og behovet for moderne og attraktiv profilering av Risør i E18 korridoren. Ideen med «En smak av Risør» vil være positivt for styrking av Risør sentrum. Ut over dette **anbefales ikke** detaljhandel.

AREALBRUKSKART

På bakgrunn av kartlegging, ideutvikling og vurdering av konsept, er det utarbeidet et arealbrukskart med forslag til mulige arealformål som kommunen kan benytte som innspill til revideringen av kommuneplanens arealdel.



Beskrivelse av arealbrukskart

I studien har vi fått fram kunnskap om området. Gjennom medvirkning og ideutvikling er det foreslått ulike tiltak og utviklingsstrategier for området. Dette er videre vurdert opp mot ulike tema og konsekvenser det kan ha. På bakgrunn av dette arbeidet er det utarbeidet et arealbrukskart som sier noe om hvilke områder som kan egne seg for hvilke tiltak.

I arealbrukskartene foreslås det å utvikle boligområder rundt eksisterende bebyggelse i Akland sentrum og Kvienga. En kombinasjon av nye eneboliger i randsonene og mer varierte boligformer i sentrum vil kunne styrke både tettstedet og sentrumsfunksjonene. Samtidig er det lite registrerte arter og/eller naturtyper her, og det er enkelt å tilpasse seg disse da tiltakene krever lite inngrep i. Det bør tilrettelegges for lekeplass i forbindelse med foreslått boligformål rundt eksisterende bebyggelse i Akland sentrum og Kvienga. Ved å tilrettelegge for mer varierte boligformer (eneboliger, leiligheter, serviceboliger og rekkehus) i sentrum, samt tilrettelegge for lekeområder og møteplasser/aktiviteter for barn- og unge, vil man kunne styrke sentrumsfunksjonen og tettstedet på Akland. Innenfor sentrumsformål kan det tillates matbutikk/ kiosk/ cafe mm.

Av nye næringsarealer er dette kun vist på vestsiden av ny E18 ved avkjøring til Øylandsdalen. Gården med tilhørende jordbruksarealer og dyrkbar mark i Øylandsdalen bør innløses for å inngå i ny arealbruk i forbindelse med fremtidig avkjøring fra E18. Arealer til næring langs Risørveien og Industri på Moland øst og vest, er videreført som i forslag til kommuneplan som ligger på høring. Det samme gjelder for området avsatt til tjenesteyting.

Det foreslås å regulere områdene rundt Aklandstjenna til friområder og fritids- og turistmål for å kunne tilrettelegge for ulike tilbud og aktiviteter som fiskeplasser, gangbroer, utsiktstårn, turstier, sykkelveger, brygger, badeplasser, dagsturhytter, teltplasser, bil/rasteplass mm.

Det foreslås flere sammenhengende stier/turveier og gang- og sykkelveger innenfor planområdet. Disse vil erstatte eksisterende turveier som vil forsvinne med ny E18, i tillegg til at vi foreslår nye koblinger både på tvers av barrieren som veien vil danne. I tillegg foreslår vi å tilrettelegge for gang- og sykkelveier langs med Risørveien og lokalveien til Akland sentrum. Dette vil styrke tilbudet for lokalbefolkningen.

Etter innspill fra Klaro på Moland øst, er det vist en mulig trase for alternativ adkomst inn til industriområde.

Veien videre

Under har vi listet opp noen punkter vi vil anbefale kommunen å følge i det videre planarbeidet:

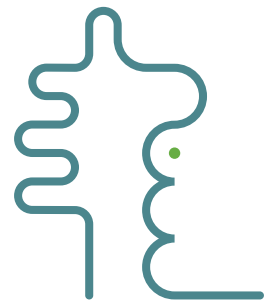
- Viktig å tilrettelagt med støyreducerende tiltak langs E18 ved Akland sentrum og evt ved Aklandstjenna i form av skjermvegger/voll
- Jobbe med å kunne tilrettelegge for nye fysiske krysningspunkt av E18 for gående og syklende (planskilt/bru) for å forsterke koblingen på tvers av ny E18. Dette vil øke bruken av friluftsområdene på vestsiden av E18 for lokalbefolkningen.
- Øylandsdalen bygges ut som næringsareal basert på overskuddsmasser fra E18-utbyggingen.
- Fokus på god terrengtilpassing til omgivelsene ved etablering av ny E18.
- Justering av formål og grenser etter ny kunnskapsinnhenting fra pågående NIN-kartlegging.
- Tilrettelegge for fritidsbebyggelse i stedet for boligfelt på Rødåsen.
- Jobbe videre med alternativ adkomst inn til industriområde Moland Øst.

Bestemmelser

- For utforming av næringsbygg - unngå «boks-bebyggelse». Lokal byggeskikk.
- Ikke tillate detaljhandel ut over konseptet "En smak av Risør".
- Innenfor områder avsatt til friluftslivsområder og i tilknytning til turveier\ gang- og sykkelveier, tillates installasjoner og byggverk som kan være synlige fra E18.
- Sette krav om utarbeidelse av matjordplan ved tiltak som berører jordbruksarealer og dyrkbar mark.
- Krav om lekeplass innenfor arealformålet sentrumsfunksjon, i Akland sentrum

Eksponering mot E18

- Fokus på hvilke områder som skal være eksponert og ikke, fra E18.
- Terrengtilpassing og massebalanse
- Ta ned noe vegetasjon for strategiske siktlinjer for å eksponere tilbud
- Bevare og forsterke vegetasjon som skjerming og buffer der det ikke er behov for eksponering fra E18



FESTE