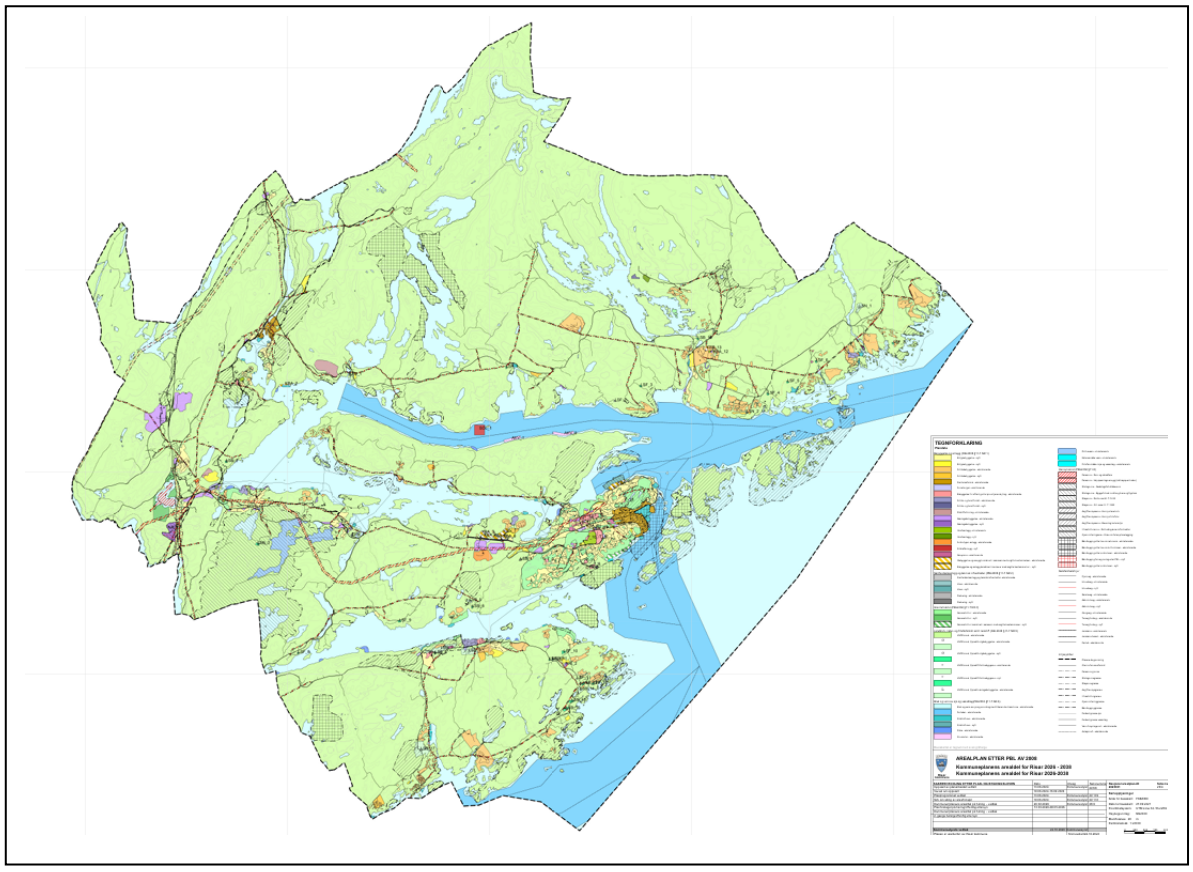
Risør
kommune

2026-2038

Planbestemmelser

Kommuneplanens arealdel

Annengangs høring november 2026



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

Risør kommune

Innholdsfortegnelse

Innholdsfortegnelse 2
Innledning 4
1 Rettsvirkning av kommuneplanens arealdel 5
1-1 Forholdet til eldre regulerings- og bebyggelsesplaner (pbl. § 1-5) 5
2 Generelle bestemmelser 7
2-1 Plankrav (pbl. § 11-9 nr. 1) 7
2-2 Unntak fra krav om plan (pbl. § 11-10 nr. 1) 7
2-3 Utbyggingsavtaler (pbl. § 11-9 nr. 2, jfr. kap. 17) 7
2-4 Rekkefølgekrav (pbl. § 11-9 nr. 4) 8
2-5 Byggegrenser (pbl. § 11-9 nr. 5) 9
2-6 Utnyttelsesgrad (pbl. § 11-9 nr. 5) 9
2-7 Uteareal for opphold og lek (pbl. § 11-9 nr. 5 og 6) 10
2-8 Skilt og reklame (pbl. § 11-9 nr. 5) 10
2-9 Parkering (pbl. § 11-9 nr. 5) 11
2-10 Miljøkvaliteter og bevaring mv. (pbl. § 11-9 nr. 6 og 7) 11
2-11 Forhold som skal avklares og belyses i videre reguleringsarbeid (pbl. § 11-9 nr. 8) 12
2-12 Solkraftanlegg (pbl. § 11-9 nr. 1) 12
2-13 Krav til tekniske løsninger (pbl. § 11-9 nr. 3) 12
3 Bestemmelser til arealformål 13
3-1 Grønnstruktur (pbl. § 11-10 jfr. 11-7 nr. 3) 13
3-2 Offentlig tjenesteyting (pbl. 11-10 nr. 3) 13
3-3 Lokalisering av landbruksbebyggelse (pbl. § 11-11 nr. 1) 13
3-4 Omfang og lokalisering av spredt boligbebyggelse, fritidsbebyggelse og næringsbebyggelse (pbl. § 11-11 nr. 2) 14
3-5 Sjøområdene med tilhørende strandsone (pbl. § 11-11 nr. 1, 3 16
og 4 og 7) 16
3-7 Kombinerte formål 17
4 Bestemmelser til hensynssoner 18
4-1 Sikringssoner (pbl. § 11-8 bokstav a og b) 18

4-2 Faresone (pbl. § 11-8 bokstav a) H310, H320 18
4-3 Hensynssone støy (pbl. § 11-8 bokstav a) H210 og 220 18
4-4 Hensynssone særlige krav til infrastruktur H430 18
4-5 Hensynssone med krav om felles planlegging H810 18
5 Retningslinjer til hensynssoner 19
5-1 Hensynssone landbruk (pbl. § 11-8 bokstav c) H510 19
5-2 Hensynssone friluftsliv (pbl. § 11-8 bokstav c) H530 19
5-3 Hensynssone kulturmiljø (pbl. § 11-8 bokstav c) H570 19
6 Bestemmelser til båndleggingssoner 20
6-1 Båndleggingssone i påvente av vedtak om detaljreguleringsplan (pbl. § 11-8 bokstav d) H710 20
6-2 Båndleggingssone naturvern (pbl. § 11-8 bokstav d, jfr. § 1-6) H720 20
6-3 Båndleggingssone kulturminner (pbl. § 11-8 bokstav d) H730 20
6-4 Båndleggingsone etter energiloven (pbl § §11-8 bokstav d) H740 20

Innledning

Kommuneplanbestemmelsene er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) §§ 11-8 (hensynssoner), 11-9 (generelle bestemmelser), 11-10 (arealformål) og 11-11 (arealformål).

Kommuneplanens arealdel fastsetter bruken av kommunens arealer, gir rammer for kommunedelplaner og nye reguleringsplaner og er bindende for alle nye tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven (pbl.) § 1-6, jf. også § 20-1 første ledd bokstav a til n Tiltak etter § 1-6 må ikke være i strid med kommuneplanens arealformål og bestemmelser.

Årstallet 2016 er satt som en hovedavgrensning på hvilke planer som skal gjelde foran kommuneplanen. I tillegg er det listet opp noen planer som ved motstrid skal gjelde foran kommuneplanen i henhold til § 1-5 i plan- og bygningsloven.

Alle bestemmelsene til kommuneplanen er juridisk bindende, med unntak av noen av hensynssonene som kun er retningslinjer (§§ 4-4 til 4-6).

Nye endringer i planbestemmelsene etter 1. gangs høring er markert med rød skrift. Tekst som er tatt ut etter 1. gangs høring er markert med blå skrift med overstrykning. ~~Og ser slik ut.~~

1 Rettsvirkning av kommuneplanens arealdel

1-1 Forholdet til eldre regulerings- og bebyggelsesplaner (pbl. § 1-5)

Eldre flate-, regulerings- og bebyggelsesplaner gjelder så lenge de ikke er i motstrid med kommuneplanen.

Følgende planer gjelder foran kommuneplanen ved motstrid:

- Reguleringsplan for nedbørsfelt for Risør vannverk ID 1997002, stadfestet 28.01.1997,
- Kommunedelplan for E18, vedtatt 18.06.2026
- Planer vedtatt f.o.m. 01.01.2016.

~~b) Følgende planer skal ha rettsvirkning foran kommuneplanen:~~

- ~~Randvik II – ID 1973002~~
- ~~Randvik IV – ID 1976002~~
- ~~Mindalen m.m. – ID 1979002~~
- ~~Febu – ID 1995003~~
- ~~Moen-Røed – ID 1998001~~
- ~~Spirekleiv – ID 1998004~~
- ~~Buvika – ID 1999002~~
- ~~Nedbørsfelt Risør vannverk – ID 1997002[ÅI9.1][RH9.2]~~
- ~~Randvik renseanlegg ID 2000001~~
- ~~Bommyr hytteområde ID 2001001~~
- ~~Moland Øst – ID 2002001~~
- ~~Sørlandet Feriesenter ID 2002003~~
- ~~Del av Limkjerrheiene – Felt B2 og B3 ID 2002004~~
- ~~Privat småbåthavn Skjeldsø ID 2003001~~
- ~~Moland Vest ID 2003002~~
- ~~Forretningstomt for Kiwi Frydendal ID 2004001~~
- ~~Storeplass – ID 2005004~~
- ~~Krags gate – Skolegata – Hasdalsgata – Skoleheia – ID 2008002~~
- ~~Del av Limkjær – ID 2008003~~
- ~~Gloppe – ID 2008004~~
- ~~GS-vei langs rv. 416 Frydendalsletta – ID 2008005~~
- ~~Flisvika – ID 2008006~~
- ~~Oterlia – ID 2009001~~
- ~~Sandnes 5/10,48 – ID 2009002~~
- ~~Skarvannet Øst – ID 2009003~~
- ~~Skarvannet Aktivitetspark – ID 2009004~~

- ~~Hødnebø 24/5 – ID 2009005~~
- ~~Vesterbukt og Ordalen – ID 2009006~~
- ~~Hjembu gard – ID 2010001~~
- ~~Klingra-Vrangsund – ID 2010002~~
- ~~Barmstangen – ID 2010003~~
- ~~Høybåtangen – ID 2010004~~
- ~~Holmen – ID 2010005~~
- ~~Storeplass – ID 2010006~~
- ~~Krogsmyr – ID 2010007~~
- ~~Lindhagheia – ID 2011001~~
- ~~Fiskekroken/Strandvollbukta – ID 2011002~~
- ~~Linddalen – ID 2011003~~
- ~~Øisang Resort – ID 2012001~~
- ~~Ormdalen – ID 2012002~~
- ~~Stangholmen – ID 2013001~~
- ~~Neset – ID 2013002~~
- ~~Gang/sykkelvei fv. 416 Frydendal-Østebø – ID 2014001~~
- ~~Sildvika – ID 2014002~~
- ~~Limkjær 26/14 – ID 2014003~~
- ~~Kallarberget – ID 2014004~~
- ~~Limkjær-Vindvik 26/72 – ID 2014005~~
- ~~Furumoveien 18/14 og 29 – ID 2014007~~
- ~~Varden – ID 2015001~~
- ~~Moen – ID 2015002~~

2 Generelle bestemmelser

Generelle bestemmelser etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 11-9 gjelder for hele kommunen, uavhengig av arealformål.

2-1 Plankrav (pbl. § 11-9 nr. 1)

Tiltak i utbyggingsområder (jfr. pbl. § 11-7 pkt. 1, 2, 3, 4 og 6) som nevnt i plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd bokstav a, b, d, j, k, l, m og n kan ikke finne sted før det foreligger reguleringsplan.

For nye utbyggingsområder gjelder jordloven § 9 (omdisponering av jordbruksareal) og §12 (deling) inntil detaljreguleringsplan er godkjent.

2-2 Unntak fra krav om plan (pbl. § 11-10 nr. 1)

a) Tiltak etter pbl. § 20-4, bokstav a, b, c og e, og § 20-5, jfr. SAK10 §§ 3-1 og 4-1.

b) Tiltak etter pbl. § 20-1 bokstav a og k, knyttet til separate avløpsanlegg, avløpsledninger til renseanlegg og vannforsyning.

c) Det kan tillates arealoverføring og opprettelse av ny grunneiendom som tilleggsareal til bestående eiendom.

d) Det kan tillates fradeling av 1 boligtomt og oppføring av bolig med inntil 2 enheter. Maks. tomtestørrelse skal være 1000 m². Høyde og takform skal utformes i tråd med omkringliggende bebyggelse. Maks. BYA = 170 m², maks. BYA = 30%. Krav til byggegrenser, uteoppholdsareal og parkering følger av §§ 2-5, 2-7 og 2-9. Unntaket gjelder ikke i områder avsatt til sentrumsformål eller innenfor faresoner for ras, skred og flom.

e) Det kan tillates påbygg på maks BRA 50 m² på eksisterende bygninger. Høyde og takform skal utformes i tråd med omkringliggende bebyggelse.

f) Kystverkets navigasjonsinnretninger.

g) Midlertidig solkraftanlegg jfr. punkt 2-12.

2-3 Utbyggingsavtaler (pbl. § 11-9 nr. 2, jfr. kap. 17)

Jfr. kap. 17 i plan- og bygningsloven, kan det inngås utbyggingsavtaler i hele kommunen ved utbygging av områder etter godkjent område- eller detaljreguleringsplan, tekniske planer med hjemmel i kommunale normer/vedtekter, planer som forutsetter etablering av grunn og/eller anlegg som skal overtas av kommunen eller betjene flere eiendommer og/eller allmennheten. Vilkår i de ulike planene/normene/vedtektene kan videreføres i utbyggingsavtalene.

Utbygger skal dekke kostnadene for utbygging av teknisk infrastruktur som må opparbeides eller oppgraderes som følge av utbyggingen. Det kan inngås avtale om momskompensasjon i form av justeringsmodellen.

~~Det kan inngås utbyggingsavtaler iht. bestemmelsene i pbl. kap. 17. Kvalitetskrav og kostnader mv. i forbindelse med opparbeidelse, og overdragelse av arealer og anlegg til kommunen avtales i det enkelte tilfelle, jf. sak 40/08 vedtatt 22.05.08, Risør bystyre.~~

2-4 Rekkefølgekrav (pbl. § 11-9 nr. 4)

Rekkefølgekrav skal legges til grunn ved utarbeiding av reguleringsplaner:

a) I byggeområder skal nødvendige tekniske anlegg som veier (inkl. veilys), vann og avløpsanlegg, gang- og sykkelveier, eventuelt kollektivanlegg, digital infrastruktur, parkering, utearealer og lekeplasser være ferdigstilt før brukstillatelse gis.
b) Klima- og miljøverndepartementets retningslinje for støy, T-1442, skal legges til grunn ved utbygging av nye områder og ved fortetting.
c) I nye byggeområder for bolig kan utbygging ikke finne sted før det foreligger plan som viser atkomst, gang- og sykkelvei, veilys, uteområder, herunder lekeplasser, vannforsyning, herunder slokkevann, overvannsplan, avløpsanlegg, avfallshåndtering, elektrisitetsforsyning, annen infrastruktur og massehåndtering. ~~herunder digital~~.
d) I nye byggeområder for næring kan utbygging ikke finne sted før det foreligger plan som viser atkomst, vannforsyning, herunder slokkevann, avløpsanlegg, overvannsplan, avfallshåndtering, elektrisitetsforsyning, annen infrastruktur og massehåndtering. ~~herunder digital~~.
e) I byggeområder for hytter, nye og eksisterende, kan vesentlig utbygging ikke finne sted før det foreligger plan som viser atkomst, veilys, uteområder, herunder lekeplasser, vannforsyning, herunder slokkevann, overvannsplan, avløpsanlegg, avfallshåndtering, elektrisitetsforsyning, annen infrastruktur og massehåndtering. ~~herunder digital~~.
f) For fv. 416 kan utbygging ikke finne sted før det utredes og dokumenteres risiko for lang- og kortvarig påvirkning av vannforsyningssystemet i utbyggingsfasen, driftsfasen (inkludert normal bruk og vedlikehold) og ved akutte ulykkeshendelser, samt fastsetting av veitekniske avbøtende tiltak for å fjerne eller redusere identifiserte risikoer for vannforsyningssystemet.
g) Før utbygging i Hensynssone H430 KBA_11 (Krana) kan finne sted, skal fylkesvei 3452 fra kryss Kranveien/Furumoveien til Holmen være utbedret til nødvendig kapasitet, med trafikksikkerhetstiltak og løsninger for myke trafikanter.
~~h) For nye utbyggingsområder gjelder jordloven §§ 9 og 12 inntil detaljreguleringsplan er godkjent.~~
i) Ny bebyggelse som vil ligge i randsonen til viktige kulturminner/-miljøer skal ta hensyn til og tilpasse seg til de eksisterende kulturminneverdiene.

2-5 Byggegrenser (pbl. § 11-9 nr. 5)

a) Bygge- og delegrense til dyrka mark:

Med mindre annet er angitt i plan, kan bolig-, fritidsbygg eller andre bygg ikke oppføres nærmere dyrka mark enn 30 m. Ved opprettelse og endring av grunneiendom skal eiendomsgrenser ikke komme nærmere dyrka mark enn 10 meter.

b) Byggegrense til kommunal vei:

Med mindre annet er angitt i reguleringsplan kan følgende tillates: Bygg og anlegg plassert i en avstand på minst 6 m målt fra veikant. Mindre bygninger/byggverk med et areal på inntil 50 m^2 BYA/BRA og som ikke brukes til beboelse, kan tillates plassert 3 m fra veikant. For garasjer med porten vinkelrett eller skrått mot vei, er kravet 6 m fra veikant.

c) Byggegrense til kommunale vann- og avløpsledninger:

Med mindre annet er angitt i plan er byggegrense 4,0 m målt fra ledningene.

d) Byggegrense langs sjø og vassdrag:

Med mindre noe annet er angitt i plan gjelder følgende byggegrenser:

1) Byggegrense langs verna vassdrag (Gjerstadvassdraget, Vegårvassdraget og Kjølebrønnvassdraget) er 100 m fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand.
2) Byggegrense mot bekker med årssikker vannføring er 20 m fra strandlinja målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand.
3) Byggegrense for vann og vassdrag som ikke er vernet (dvs. andre enn Gjerstad-, Vegår- og Kjølebrønnsvassdraget) er 50 m fra strandlinja målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand.
4) Byggegrense langs sjø er 100 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelige høyvann.
5) For sjøboder og mindre bygg nærmere sjøen enn hovedbebyggelsen, er veggliv rundt slike bygninger byggegrense.
6) Der det ikke er vist byggegrense i reguleringsplan, gjelder allikevel byggegrense i kommuneplanen.

e) Byggehøyde over havet:

På boliger, hytter, offentlige bygg, kontorer og andre bygg med rom for varig opphold eller arbeidsplasser langsmed sjøen, er kravet at 1. etg. gulv, ikke skal ligge lavere enn kote +3,0. Tiltak som skal plasseres lavere enn kote +3 skal prosjekteres for å tåle høyvann og storm-/springflo.

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

Der reguleringsplaner mangler utnyttelsesgrad og/eller høydeangivelser gjelder følgende:

a) Boliger – Tomta kan bebygges med et samlet bebygd areal på inntil 30%-BYA, maks 250 m² BYA. Maks. mønehøyde skal være 9,0 m og gesimshøyde

7,0 m. For boliger med pulttak eller flatt tak er maks. gesimshøyde 7,0 m. Garasjer, uthus o.l. kan ha inntil 50 m² BRA/BYA, mønehøyde 5,5 m og gesimshøyde 3,2 m. Høyden måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

b) Næring – Tomter kan bebygges med et samlet bebygd areal inntil 40%-BYA og maks. 1000 m² BYA per tomt. Maks. mønehøyde skal være 10,0 m og gesimshøyden 8,5 m. For bygninger med flatt tak eller pulttak skal maks. høyde være 9,0 m.
c) Hytter – Maks. 120 m² BRA pluss parkering. Bruksarealet kan deles på tre bygninger (hytte, anneks, bod). Maks. BRA for anneks = 15 m², maks. BRA for bod = 8 m². Maks. mønehøyde skal være 5,8 m og gesimshøyde 4,0 m. For hytter med pulttak eller flatt tak er maks. gesimshøyde 4,0 m.

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

Følgende krav gjelder ved regulering, søknad om nye tiltak, bruksendringer og vesentlige endringer:

a) Uteoppholdsareal til bolig:

   Minste uteoppholdsareal (MUA) pr. enebolig i nye boligfelt er 200 m². For enebolig med hybel er kravet 250 m². For rekkehus/flermannsboliger er kravet 100 m² per boenhet. Minste uteoppholdsareal skal løses på egen tomt, og skal ha gode sol- og støyforhold. Minste uteoppholdsareal for øvrige boenheter er 50 m². MUA for øvrige boenheter skal løses på egen tomt og/eller fellesareal.

b) Areal for lek:

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

2-8 Skilt og reklame (pbl. § 11-9 nr. 5)

Skilt skal være universelt utformet. For Risør sentrum gjelder følgende regler utover lov og forskrift:

a) Skilt må ikke dekke arkitektoniske særtrekk på bygninger. Størrelse, farge og materialbruk skal tilpasses bygningens fasade og miljøet rundt. Skilting tillates ikke på bygningers tak.
b) Skilt skal i utgangspunktet samordnes for flere virksomheter i samme bygg og skal begrenses til det nødvendige.
c) Belysning skal begrenses til det nødvendige og være fast. Blendende punktbelysning tillates ikke.
d) Farge og utforming av kjedeskilter skal tilpasses skiltbestemmelsene.
e) Løse skilt, vimpler og bannere etc. skal ikke være til hinder for ferdsel.

2-9 Parkering (pbl. § 11-9 nr. 5)

Gjelder ved etablering av ny bebyggelse eller vesentlig utvidelse og endret bruk.

a) Boligbebyggelse skal ha oppstillingsplass på egen tomt og/eller tinglyst plass på nærliggende areal tilsvarende minimum 1,5 plasser for enebolig, 1,0 plasser for rekkehus/leiligheter og 0,5 plasser for hybler. For leilighetsprosjekter med flere enn 25 leiligheter, og med etablert bildelingsordning, skal det være 0,5 plasser pr. leilighet i tillegg til de plassene som er nødvendige til bildelingsplasser.
b) For forretninger, caféer, restauranter, kontorer og allmenne bygg skal det være minimum 1 parkeringsplass pr. 50 m² bruksareal.
c) For industri skal det være minimum 1 parkeringsplass pr. 100 m² bruksareal.

~~d) For kaféer/restauranter skal det være 0,3 parkeringsplasser pr. sitteplass.~~

d) Der det innenfor områder avsatt til sentrumsformål, ikke er mulighet for parkering på egen grunn, fellesareal eller tinglyst plass på nærliggende areal, skal det innbetales et beløp pr. manglende plass, jfr. pbl. § 28-7 tredje ledd. Beløpet fastsettes årlig av kommunestyret.
e) For småbåthavner skal det være 0,3 parkeringsplasser pr. båtplass.
f) I tillegg til parkeringskravene ovenfor skal det avsettes 0,25 plasser pr. bolig/hytte til gjesteparkering.
g) Minimum 5 % av plassene i et byggeområde skal reserveres for bevegelseshemmede.
h) Det skal minimum settes av 4 plasser for sykkel for enebolig, 2 plasser for leilighet og 1 plass for hybel. Pr. 100 m² næringsareal skal det avsettes minimum 1 plass, for kontor/forretning skal det avsettes minimum 1 plass pr. 50 m².

2-10 Miljøkvaliteter og bevaring mv. (pbl. § 11-9 nr. 6 og 7)

Bevaringsverdige bygninger, anlegg og kulturmiljø

a) Bygninger og anlegg som ut ifra antikvariske verdier (herunder bygningshistorie, håndverkshistorie, arkitekturhistorie, bygningsmiljø, autentisitet, sjeldenhet, representativitet, opplevelsesverdi, bruksverdi og integritet) er del av et helhetlig bygningsmiljø eller er bygd før 1900, skal bevares.
b) Bevaringsverdig bebyggelse og anlegg kan utbedres, moderniseres og ombygges dersom bygningens eksteriør i målestokk, form, detaljering, materialbruk og farger blir opprettholdt eller tilbakeført. Kommunen kan ved slike arbeider stille krav til utførelsen.
c) Tilbygg og påbygg kan tillates når det etter kommunens vurdering er godt tilpasset bygningen, eiendommen og bygningsmiljøets særpreg, volum/skala, struktur og tradisjon. Utomhusanlegg av betydning for kulturmiljøet skal bevares, og ikke fjernes uten kommunens godkjenning.
d) 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.

2-11 Forhold som skal avklares og belyses i videre reguleringsarbeid (pbl. § 11-9 nr. 8)

a) Forutsetninger og vilkår i konsekvensutredninger av arealinnspill til Kommuneplanens arealdel 2026-2038 skal følges opp gjennom reguleringsarbeid og videre tillatelser.
b) Dersom dyrka og/eller dyrkbar jord berøres, skal det sikres en forsvarlig gjenbruk av jordsmonnet til matproduksjon. I plansaker som medfører omdisponering av dyrka og/eller dyrkbar jord, skal det utarbeides matjordplan. Matjordplan skal følge med som del av høringsgrunnlaget ved offentlig ettersyn av reguleringsplan.

2-12 Solkraftanlegg (pbl. § 11-9 nr. 1)

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.

2-13 Krav til tekniske løsninger (pbl. § 11-9 nr. 3)

a) Vann og avløp, herunder overvann:
For alle reguleringsplaner skal det utarbeides en plan for vann og avløp, som inkluderer overvannshåndtering. Planen skal oversendes Risør kommune for vurdering. Kommunens vurdering innebærer ikke ansvar for prosjekteringen. Vannstandard utgitt av Norsk Vann gjeldende fra 26.09.2026, skal legges til grunn for opparbeidelse av hovedledninger. ~~Vann- og avløpsanlegg skal prosjekteres i tråd med kommunens VA-norm. Dersom det er avvik mellom VA-normen og «Byggteknisk forskrift» gjelder sistnevnte.~~ Teknisk plan for VA må samordnes med veiplaner i samme område.
b) Tilknytningsplikt:
Plan- og bygningsloven §§ 27-1 og 27-2 (vann- og avløp) gjelder også for fritidsbebyggelse jfr. § 30-6.
c) Overvann:
Overvann skal fortrinnsvis tas hånd om lokalt og åpent.

Bygninger og anlegg skal plasseres/utformes slik at naturlige flomveier og naturlige fordrøyningsområder bevares, eller at det etableres tilfredsstillende nye flomveier, med mål om å oppnå tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader.

Overvann fra et planområde med anlegg/industri/næringsområder eller boligområde på mer enn tre boenheter skal infiltreres i egnede stedlige masser, eller fordrøyes via sedimenteringsbasseng/fordrøyningsmagasin før utslipp til resipient/kommunalt overvannsanlegg.

3 Bestemmelser til arealformål

Bestemmelser i henhold til plan- og bygningsloven §§ 11-10 og 11-11 gjelder for arealformål under hovedformålene bebyggelse og anlegg, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur og grønnstruktur, jfr. pbl. § 11-7 nr. 1, 2 og 3, og for arealformål under hovedformålene landbruks-, natur- og friluftsformål og bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, jfr. Pbl. § 11-7 nr. 5 og 6.

3-1 Grønnstruktur (pbl. § 11-10 jfr. 11-7 nr. 3)

Innenfor formålet grønnstruktur tillates enkel tilrettelegging for friluftsliv i form av tursti, toalett, badeplass, lekeplass o.l. uten reguleringsplan i samråd med kommunen.

I grønnstrukturområdet mellom Flisvika og Østre Randvik (KG_1) skal det lages reguleringsplan før bygging av kyststi. Kyststien skal være universelt utformet, ha en god landskapstilpasning og en nøytral material-/fargebruk og utforming som er tilpasset naturen på stedet. Kartlagte naturverdier på land og i strandsonen skal unngås.

3-2 Offentlig tjenesteyting (pbl. 11-10 nr. 3)

Områder for offentlig tjenesteyting:

T_1	Hope oppvekstsenter
T_2	Sandnes ressurssenter
T_3	Risørveien 1000
T_4	Fargeskrinet barnehage
T_5	Orreveien
T_6	Linken arbeids- og rehabilitering
T_7	Sivbedet
T_8	Renseanlegget på Randvik
T_10	Trollstua barnehage
T_11	Brannstasjonen
T_12	Kommunehuset
T_14	Frydenborgsenteret
T_15	Østre Agder videregående skole
T_17	Risør barneskole og ungdomsskole
T_18	Høydebasseng i Urheia

(Søndeled skole inngår i «sentrumsformål» på Søndeled.)

3-3 Lokalisering av landbruksbebyggelse (pbl. § 11-11 nr. 1)

a) Nye bygg på landbrukseiendommer tillates ikke plassert på dyrket mark der det finnes alternativer på egen eiendom. Bygninger skal ikke plasseres i konflikt med hensyn til landskapsvern, naturvern, kulturvern eller friluftsinteresser.

b) Ny landbruksbebyggelse innenfor byggegrenser langs sjø og vassdrag kan tillates dersom det ikke finnes alternativ lokalisering på eiendommen, og tiltaket etter en konkret vurdering ikke vil være i konflikt med hensyn til landskap, naturvern, kulturvern eller friluftsinteresser.

3-4 Omfang og lokalisering av spredt boligbebyggelse, fritidsbebyggelse og næringsbebyggelse (pbl. § 11-11 nr. 2)

a) I områder avsatt til LNF-områder for spredt boligbebyggelse kan det oppføres boliger/byggverk på følgende vilkår:
   1) Plassering av nye boliger/byggverk skal ikke være i konflikt med hensyn til landskap, naturvern, kulturvern, jordvern eller friluftsinteresser.
   2) Boligen skal tilpasses omkringliggende bebyggelse og ha en maks gesims- og mønehøyde på hhv. 7,0 m og 9,0 m. For boliger med flatt tak eller pulttak skal maks. høyde være 7,0 m. Høyden måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
   3) Garasjer, uthus o.l. kan ha inntil 50 m² BRA/BYA, mønehøyde 5,5 m og gesimshøyde 3,2 m.
   4) Tomter kan bebygges med et samlet bebygd areal inntil 30 % BYA og maks. 250 m^2 BYA per tomt.
   5) Til hver bolig skal relevante krav i kap. 2 i disse bestemmelsene være tilfredsstilt.
   6) Før det gis tillatelse til tiltak i et område avsatt til fremtidig spredt boligbebyggelse skal det utarbeides en situasjonsplan som viser fremtidig plasseringer av tomter og bolighus i området, og denne planen skal gjelde til området er utbygd.

Feltnr:	Gnr/bnr:	Eksisterende boliger	Nye boliger
LSB1	45/11	1	1
LSB2	54/1	0	1
LSB3	37/1 m.fl.	0	1
~~SB3~~	~~11/35~~	~~1~~	~~1~~
LSB4	14/462	1	0
LSB5	13/69 og 70	2	0
LSB6	13/4	0	2
LSB7	5/26 m.fl.	13	0
LSB8	6/20	0	1
LSB9	5/22 m.fl.	6	0
LSB10	4/9 m.fl.	0	1
LSB11	4/9 m.fl.	0	1
LSB12	4/29	0	3
LSB13	4/45,68	0	1
LSB14	4/29	2	2
LSB15	4/25	0	2

LSB16	4/25	0	2
LSB17	2/8 m.fl.	14	2
~~SB18~~	~~52/27~~		~~2~~
~~SB19~~	~~25/2~~		~~1~~
LSB18	25/8	0	2

b) I områder avsatt til LNF-områder for spredt fritidsbebyggelse kan det oppføres hytter på følgende vilkår:
   1) Plassering av nye fritidsboliger skal ikke være i konflikt med hensyn til landskap, naturvern, kulturvern, jordvern eller friluftsinteresser.
   2) Fritidsboligen skal tilpasses omkringliggende bebyggelse og ha en maks. gesims- og mønehøyde på hhv. 4,0 m og 5,8 m. For hytter med flatt tak skal maksimum høyde være 4,0 m. Maks BRA skal være 120 m^2. Innenfor arealavgrensningen kan det tillates anneks på maks 15 m^2 BRA og bod på maks 8 m^2 BRA.
   3) På tomter innenfor byggegrense mot sjø og vassdrag tillates det oppføring av terrasse/platting på inntil 40 m^2 i tilknytning til fritidsboligen. Frittliggende terrasse/platting tillates ikke.
   4) Før det gis tillatelse til tiltak i et område avsatt til spredt fritidsbebyggelse skal det utarbeides en situasjonsplan som viser plasseringer av tomter og bebyggelse i området, og denne planen skal gjelde til området er utbygd.
   5) Til hver fritidsbolig må det være 2,0 parkeringsplasser på egen tomt eller på fellesareal.
   6) Til hver fritidsbolig skal relevante krav i kap. 2 i disse bestemmelsene være tilfredsstilt.

Feltnr:	Gnr/bnr:	Eksisterende hytter	Nye hytter
~~SF1~~	~~24/14~~	~~2~~	~~0~~
~~SF2~~	~~46/32~~	~~1~~	~~2~~
LSF1	46/46	0	1
~~SF4~~	~~21/3~~		~~1~~
LSF2	21/13	3	0
LSF3	22/48	0	1
LSF4	26/98	0	2
~~SF7~~	~~25/268~~	~~1~~	~~0~~
LSF5	27/9	0	1
LSF6	27/191	1	0
LSF7	29/21	0	1
~~SF11~~	~~20/7~~		~~1~~
LSF8	8/7	0	1
LSF9	11/8	0	1
LSF10	4/19 m.fl.	0	3
LSF11	4/287	1	0

~~* SF6 Gnr/bnr 22/48 er nå del av byggeområde for fritidsboliger med plankrav.~~

c) I områder avsatt til LNF-områder for spredt næringsbebyggelse (jfr. pbl § 11-7 nr. 5 b) kan det oppføres næringsbebyggelse på følgende vilkår:
   1) Plassering av ny næringsbebyggelse skal ikke være i konflikt med hensyn til landskap, naturvern, kulturvern, jordvern eller friluftsinteresser.
   2) Tomter kan bebygges med et samlet bebygd areal inntil 40 % BYA og maks. 1000 m^2 BYA per tomt. Maks. mønehøyde kan være inntil 10,0 m og gesimshøyden maks. 8,5 m. For bygninger med flatt tak eller pulttak skal maks. høyde være 9,0 m. Høyden måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
   3) Til næringsbygg skal relevante krav i kap. 2 i disse bestemmelsene være tilfredsstilt.
   4) Før det gis tillatelse til tiltak i et område avsatt til spredt næring skal det utarbeides en situasjonsplan som viser plasseringer av tomter og bebyggelse i området, og denne planen skal gjelde til området er utbygd.
   5) For SN3 utgjør formålsgrensen byggegrense mot sjø.

Feltnr:	Gnr/bnr:	Eksisterende bygg	Nye bygg
LSN1	28/2	2 boliger	Brygge, 2 utleiehytter
LSN2	26/58	0 (branntomt)	1
LSN3	39/10	1	Se punkt 2.
~~SN4~~	~~28/1~~		~~2~~
~~SN5~~	~~48/9~~		~~1 utleiehytte~~
~~SN6~~	~~48/9~~		~~1 utleiehytte~~
~~SN7~~	~~48/9~~		~~1 utleiehytte~~
~~SN8~~	~~22/43~~		~~1~~

3-5 Sjøområdene med tilhørende strandsone (pbl. § 11-11 nr. 1, 3 og 4 og 7)

a) Generelle bestemmelser
   1) Arealformålet "bruk og vern av sjø og vassdrag" innbefatter formålene natur, friluftsliv, fiske og ferdsel.
   2) Innenfor kommunale friluftslivsområder (vist som hensynssoner H530) i LNF-områder tillates enkel tilrettelegging for friluftsliv i form av tursti, brygge, toalett og badeplasser uten reguleringsplan.
   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.

b) Nødvendige gjerder til landbruksformål kan settes opp uten søknad så lenge allmennhetens ferdsel ivaretas.

c) Fiske (pbl. § 11-11 nr. 3)

I områder avsatt til formålet skal det tas hensyn til Havforskningsinstituttets virksomhet, biologisk mangfold og fiskeriinteresser.

d) Akvakultur (AKV_1 og AKV_2) (pbl. § 11-11 nr. 3)
Innenfor området kan det etableres akvakultur av tang, tare og/eller skalldyr.

e) Nødvendige tiltak som gjelder sikring av ferdsel til sjøs tillates innenfor arealformålet. Det samme gjelder riving og oppsetting av nødvendige navigasjonsinstallasjoner langs farleden, også landfaste installasjoner.

3-7 Kombinerte formål

Områder med kombinert formål:

KBA_1	Bolig/næring
KBA_3	Forretning/tjenesteyting
KBA_4	Forretning/tjenesteyting
KBA-5	Forretning/tjenesteyting
KBA_6	Forretning/tjenesteyting
KBA_7	Bolig/næring
KBA_8	Forretning/tjenesteyting
KBA_9	Bolig/forretning
KBA_10	Bolig/næring
KBA_11	Bolig/næring

4 Bestemmelser til hensynssoner

Hensynsoner etter plan- og bygningsloven § 11-8 som viser hensyn og restriksjoner som har betydning for bruken av areal.

4-1 Sikringssoner (pbl. § 11-8 bokstav a og b)

a) Innenfor nedbørsfeltet til Auslandsvann H110 gjelder reguleringsplan "Nedbørsfelt for Risør vannverk", ID 1997002, stadfestet 28.01.1997.
b) Innenfor sikringssonen til jernbanen H190 ~~H130~~ er det ikke tillatt å oppføre bygning, anlegg eller andre installasjoner.

4-2 Faresone (pbl. § 11-8 bokstav a) H310, H320

a) Ras/skred – Innenfor sonene H310_1 til H310_4, kan det ikke iverksettes tiltak uten at risiko og sårbarhet er dokumentert, og evt. avbøtende tiltak er iverksatt. Ved utarbeiding av detaljreguleringsplan skal det belyses hvordan tilstrekkelig sikkerhet oppnås.
b) Flom – Innenfor sonen H320_1 kan det ikke iverksettes tiltak uten at risiko og sårbarhet er dokumentert, og evt. avbøtende tiltak er iverksatt. Ved utarbeiding av detaljreguleringsplan skal det belyses hvordan tilstrekkelig sikkerhet oppnås.

4-3 Hensynssone støy (pbl. § 11-8 bokstav a) H210 og 220

Innenfor sonene H210 (rød sone) og H220 (gul sone) rundt skytebanen på Vormli kan det ikke tillates støyfølsom bebyggelse med mindre det foreligger avbøtende tiltak.

4-4 Hensynssone særlige krav til infrastruktur H430

Før utbygging i Hensynssone H430 KBA_11 (Krana) kan finne sted, skal fylkesvei 3452 fra kryss Kranveien/Furumoveien til Holmen være utbedret til nødvendig kapasitet, med trafikksikkerhetstiltak og løsninger for myke trafikanter.

4-5 Hensynssone med krav om felles planlegging H810

Innenfor Hensynssone H810 er det krav om felles reguleringsplan ved omforming av området.

5 Retningslinjer til hensynssoner

5-1 Hensynssone landbruk (pbl. § 11-8 bokstav c) H510

Innenfor hensynssonen bør det ikke tillates arealbruk eller bygningstiltak som kan medføre omdisponering av dyrka mark eller begrense ordinær landbruksvirksomhet. Dyrka mark bør sikres gjennom reguleringsplaner i området.

5-2 Hensynssone friluftsliv (pbl. § 11-8 bokstav c) H530

Innenfor hensynssonen bør det ikke tillates tiltak som kan hindre allmennhetens tilgang til og bruk av området. Atkomst til sjø/vassdrag, sammenhengende stier o.l. bør sikres gjennom reguleringsplaner i området.

5-3 Hensynssone kulturmiljø (pbl. § 11-8 bokstav c) H570

Hensynssonen omfatter et utvalg av bevaringsverdige bygningsmiljøer i kommunen vurdert i kulturminneplanen, der målsetningen er å bevare, videreutvikle og dels gjenopprette bygningenes kulturhistorie, arkitektoniske og miljømessige verdier i sammenheng med omkringliggende miljø. Hensynet til kulturmiljøene og de antikvariske verdier skal være førende for arealbruken, og for bygge- og anleggstiltak.

6 Bestemmelser til båndleggingssoner

6-1 Båndleggingssone i påvente av vedtak om detaljreguleringsplan (pbl. § 11-8 bokstav d) H710

Arealet er båndlagt for utarbeidelse av reguleringsplan for ny E18. Det er ikke tillatt med tiltak som kan være til hinder for planlegging og utbygging av ny E18 eller tilhørende anlegg samt arealer til anleggsgjennomføring. ~~Nye Veier AS skal gis anledning til å uttale seg før det gis tillatelse til tiltak innenfor området.~~

6-2 Båndleggingssone naturvern (pbl. § 11-8 bokstav d, jfr. § 1-6) H720

Sonene viser områder båndlagt etter annet lovverk enn plan- og bygningsloven.

6-3 Båndleggingssone kulturminner (pbl. § 11-8 bokstav d) H730

Alle bygninger, anlegg og arkeologiske kulturminner i kommunen som er eldre enn 1537, samt erklærte stående byggverk fra perioden 1537-1649, er automatisk fredet.

Søndeled kirke er automatisk fredet og Risør kirke er erklært fredet. Det er ikke tillatt å iverksette tiltak som kan virke inn på de fredete kirkene med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven. Ved all planlegging av tiltak i kirkens omgivelser skal det tas hensyn til kirkens plassering og virkning i landskapet.

Fredede bygg/anlegg,	Gnr/bnr, adresse	Fredningsår
Risør kirke	16/907, Prestegata 6	Automatisk fredet, jfr. | 4.3 i kulturminneloven av 1978.
Vatikanet	16/842, Buvikveien 26	Vedtaksfredet 27.02.1924
Kjæret	16/1335, Krags gate 29	Vedtaksfredet 27.02.1924
Bossvika	39/10, Risørveien 583	Vedtaksfredet 27.02.1924
Øren	50/29, Øren 11	Vedtaksfredet 14.05.1941
Søndeled kirke	51/29, Brattstø 2	Automatisk fredet, jfr. | 4.3 i kulturminneloven av 1978.

6-4 Båndleggingsone etter energiloven (pbl § §11-8 bokstav d) H740

Sonen viser område båndlagt etter energiloven.

a) Høyspent – Innenfor sonen H740 ~~H370~~ er det ikke tillatt med ny bebyggelse og alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.