



## SÆRUTSKRIFT

Arkivsak-dok. 24/18162-19  
Saksbehandler Åslaug Iversen

Risør kommune - kommuneplanens arealdel 2025-2037 - høring

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Fylkesutvalget	12.05.2026	38/26

**Fylkesutvalget har behandlet saken i møte 12.05.2026 sak 38/26**

### Møtebehandling

**Representanten Erik Johan Lindøe (H) fremmet følgende forslag på vegne av H, FrP, KrF, V:**

Punkt 2 endres til: Fylkesutvalget gir følgende anbefalinger:

- Gnr. 16 bnr. 1219 m.fl. og bnr. 1254. Det anbefales å sette inn tiltak for å sikre trafiksikkerhet og at man er bevist i utforming av nye bygg for å bevare stedets historiske inntrykk og egenart.
- Gnr. 38 bnr. 17 Moen. Det anbefales å vurdere en mindre utbygging enn foreslått med de begrunnelsene som ligger i saken.

Nytt punkt 4:

- Anbefalingen til Gnr. 16 bnr. 1 om at det bør etableres en midlertidig lekeplass under byggeperioden tas ut.

### Votering

- Det ble foretatt punktvis votering over fellesforslaget fra H, FrP, KrF og V.
- Endringsforslaget fra H, FrP punkt 2 ble vedtatt med 10 mot 5 stemmer (Ap, SV, Sp).
- Endringsforslaget fra H, FrP, KrF og V punkt 4 ble vedtatt med 14 mot 1 stemme (SV).
- Fylkeskommunedirektørens forslag til vedtak falt med 5 mot 10 stemmer (Ap, SV, Sp).

### Fylkesutvalget - vedtak

- Gnr. 16 bnr. 1219 m.fl. og bnr. 1254. Det anbefales å sette inn tiltak for å sikre trafiksikkerhet og at man er bevist i utforming av nye bygg for å bevare stedets historiske inntrykk og egenart.
- Gnr. 38 bnr. 17 Moen. Det anbefales å vurdere en mindre utbygging enn foreslått med de begrunnelsene som ligger i saken.

- Anbefalingen til Gnr. 16 bnr. 1 om at det bør etableres en midlertidig lekeplass under byggeperioden tas ut.
-

## **Risør kommune – Uttalelse til høring av kommuneplanens arealdel 2025-2037 - med forslag om innsigelse**

### **Fylkeskommunedirektørens forslag til vedtak**

1. Fylkesutvalget mener forslag til kommuneplanens arealdel for Risør er et godt bidrag for å utvikle Agder i tråd med Regionplan 2030.
2. Fylkesutvalget fremmer innsigelse til planforslaget om at følgende arealer avsettes til bebyggelse og anlegg:
  - a) Gnr. 16 bnr. 1219 m.fl. og bnr. 1254, to innspill på konsentrert boligbebyggelse med til sammen 250 300 leiligheter på Krana. Innsigelsen er begrunnet i fylkesvei og trafikksikkerhet.
  - b) Gnr. 38 bnr. 17 Moen – 40 boliger. Innsigelse er begrunnet i fylkesvei, trafikksikkerhet, barn- og unges interesser, friluftsliv inkl. barn og unge og landskap virkning.
3. Fylkesutvalget ber kommunen nyttiggjøre seg faglige råd, anbefalinger og merknader i saksfremstillingen.

### **Vedlegg**

Planbestemmelser revisjon 5.0 - offentlig ettersyn - februar 2026  
Sammendrag av konsekvensutredninger av byggeområder vurdert for planvask (1)  
Sammendrag av konsekvensutredninger av arealinnspill (1)  
Konsekvensutredninger av byggeområder vurdert for planvask (2)  
Konsekvensutredninger av arealinnspill - Førstegangs høring  
Helhetlig Risiko- og sårbarhetsanalyse  
Planbeskrivelse

## Sammendrag

Risør kommune har utarbeidet et forslag til kommuneplanens arealdel, som bygger på ett godt kunnskapsgrunnlag og en omfattende konsekvensutredning. Det ligger et grundig arbeid i de vurderingene som er gjort av arealinnspill og planvask (vurdering av om eksisterende arealbruk er i overensstemmelse med kommunens behov samt regionale og nasjonale forventninger). Planforslaget sikrer en solid arealreserve for boliger. Det foreslås mindre areal reservert til fritidsbebyggelse, noe som også er i tråd med nasjonale føringer.

Fylkeskommunedirektøren har faglige råd som vil kunne styrke de regionale interessene, samt styrke kommuneplanens arealdel som styringsverktøy for kommunen.

Det er mange arealinnspill som er utredet, der det er noen få av innspillene som berører flere regionale interesser. Disse innspillene vil utfordre fylkesveinettet, trafiksikkerheten, arealer til barn og unge, friluftsinnteresser, byggegrense mot sjø, vann og vassdrag og landskapshensyn. Fylkeskommunedirektøren anbefaler at fylkestinget reiser innsigelser til to arealinnspill.

## Saksopplysninger

Kommunestyret i Risør vedtok 26. februar 2026 å legge ut kommuneplanens arealdel for perioden 2026-2038 ut på høring og offentlig ettersyn. Hele planen skal revideres og formålet er å bidra til å videreutvikle Risør kommune på en bærekraftig måte.

I kommunens samfunnsdel har Risør kommune fastsatt overordnede prinsipper for arealforvaltningen og arbeid med arealdelen. Denne arealstrategien gir lokaliseringssprinsipper for bolig og fortetting, hvor minimum 90 % av nye boliger skal bygges innenfor områdene nevnt i punktene under og illustrert i kart:

- Risør sentrum med randsoner. Dette innebærer områder med gang/sykkelavstand til skolen og daglige servicefunksjoner (2km).
- Lokalsentrene Sønedeled og Hope, og områder med gang/sykkelavstand til skolen og daglige servicefunksjoner innenfor disse sentrene (2km).
- Boligområder langs Risørveien og kollektivaksen, som Østebø, Lindstøl, Bossvik, Moen, Røed, Akland og Øysang.

Kommunen har vurdert 2 kommunale og 57 private arealinnspill. Arealinnspillene er konsekvensutredet og vurdert opp mot arealprinsippene i kommuneplanens samfunnsdel. Administrasjonen anbefalte at 18 nye utbyggingsområder ble tatt med videre. Etter kommunestyrets vedtak 26.02.26 ble ytterligere 15 områder tatt inn i planforslaget, mens fire områder med fritidsbebyggelse ble tatt ut.

Kommunen har også hatt en gjennomgang av arealreserven i gjeldene kommuneplan ut fra den nye arealstrategien og nasjonale føringer. 60 områder er vurdert i en konsekvensutredning og 45 av disse områdene er foreslått tatt ut i sin helhet og noen delvis. All informasjonen om revisjonen finnes her: [Arbeid med kommuneplanens arealdel - Risør kommune.](#)

Kommunen har igangsatt en mulighetsstudie på Akland. Fremtidig traseen for E18 gjennom Risør kommune og ved Akland sluttbehandles i disse dager. Som følge av pågående prosesser, planlegger kommunen et nytt offentlig ettersyn i arealplanen til høsten, der mulighetsstudie på Akland og ny E18 blir vurdert.

### Folkehelseoversikten i Risør

Risør kommunens sin folkehelseoversikt fra 2024 identifiserer tre hovedutfordringer innen folkehelse: demografisk utvikling, utenforskap og levevaner. Disse utfordringene er grundig beskrevet i oversiktsdokumentet.

### **Vurderinger**

Fylkeskommunedirektøren vil berømme Risør kommune for arbeidet med kommuneplanens arealdel. Det er utarbeidet ett godt kunnskapsgrunnlag og en omfattende konsekvensutredning. Vurderingene som er gjort i kunnskapsgrunnlaget, arealinnspill og planvasken er grundige og gjennomarbeidede. Risør kommune har presentert planforslaget i planforum, både i forkant av utleggelse til offentlig ettersyn og nå i høringsperioden. I etterkant av planforum har det vært flere veiledningsmøter mellom fylkeskommunen og kommunen, både angående plankart, bestemmelser og metodikk i konsekvensutredningen. All veiledning som går på tekniske detaljer, blir tatt direkte i dialogen med Risør kommune.

### Kunnskapsgrunnlaget

Behovet for arealer til boliger og fritidsboliger er godt dokumentert i planarbeidet. Det er positivt at det er utarbeidet en helhetlig risikoanalyse, som har resultert i et kommunalt arealinnspill på beredskapsvei. Konsekvensutredningen gir et godt kunnskapsgrunnlag for de enkelte arealinnspillene.

Fylkeskommunedirektøren savner helhetlige kunnskapsgrunnlag knyttet til behovet for; småbåthavner, tjenesteyting, næringsområder inkludert akvakulturanlegg i sjø og småkraftanlegg som kommer innunder plan- og bygningsloven.

### **E18 og vilt**

Fylkeskommunen viser til at det er gjort konkrete vurderinger av viltpassasjer i Agder, jamfør Faun rapport *Kartlegging og vurdering av viltpassasjer og viltgjerdinger langs E18 og E39 i Agder 2023*. Aktuelle faunapassasjer over eksisterende E18 bør merkes med hensynssone naturmiljø med en bredde på 100 m. Utforming av faunapassasjer med funksjonskrav på andre strekninger kan utarbeides på neste plannivå. Hvordan passasjene utformes, og eventuell flerbruk, vil påvirke hvordan disse vil fungere i praksis.

### **Næring - Akvakultur**

Risør kommune har tatt ut akvakulturarealer i sjø på, Finnøya, Ramskjør og Øystrand - Moensskåt og området ved Stombu er redusert til gjeldene konsesjon. Generelt sett er det få områder i Agder som er avsatt til akvakulturføremål og vi anbefaler at området ikke blir omdisponert til andre formål, men at en heller ser til kombinasjon av

bruksformål. Dyrking av lavtrofiske arter som tare, blåskjell og sekkedyr kan fremover spille en viktig rolle som naturbaserte restaurerende tiltak for å bedre vannkvaliteten langs Agderkysten. Dette gjelder spesielt for kystnære vannforekomster, som i dette tilfellet. Fylkeskommunedirektøren anbefaler derfor at Risør ser på muligheten for kombinasjon av solceller og dyrking av lavtrofiske arter på lokaliteten og ikke omdisponerer området til annet enn akvakultur.

## **Folkehelse**

Det er positivt til at folkehelse er vurdert i de enkelte innspillene.

Fylkeskommunedirektøren anbefaler at kommunen i større grad sørger for en god sammenheng mellom folkehelseoversiktene og kommuneplanens arealdel.

Fylkeskommunedirektøren har forslag til endringer i planprosesser, beskrivelsen og bestemmelsene for å få en bedre kobling mellom kommuneplanens arealdel og kommuneplanens samfunnsdel, samt de utfordringen som pekes på i folkehelseoversikten.

### *Forslag til endringer i planbeskrivelsen*

- Beskrive hva som ligger i sentrumsformålene og at tjenesteytingene/fremtidige omsorgsboliger ligger i disse områdene. og henviser til arbeidet med

### *Forslag til bestemmelser i kommuneplanens arealdel*

- Sette nye rekkefølgekrav i pkt. 2.4 for å sikre bomiljø, som går på årsdøgntrafikk (ÅDT), som kan tillates før en må gjøre støyvurderinger etter T-1442. Krav om gjennomgående leiligheter med en stilleside, dersom de ligger i gul støysone.
- Tillegg i pkt. 2.7 for å ivareta kvalitetskrav til sol/skygge på lek og uteoppholdsarealer.
- Tillegg i pkt. 2.7 for å sikre nabolag i fortettingsområdene tilgang til felles lekeplass (utenforskap).
- Bestemmelser til trafiksikkerhet som rekkefølgekrav i pkt. 2.4 og i pkt. 2.11 avbøtende tiltak.

## **Regional plan for mobilitet for Agder 2023–2033 /barn og unge**

Regional plan for mobilitet for Agder 2023–2033 har som et sentralt mål å bidra til trygge reiser for alle. Planen legger særlig vekt på at barn og unge skal ha en trygg skolevei, og at det skal være sikkert å gå og sykle til og fra skolen (jf. planens steg 9). Videre understrekes betydningen av forebyggende trafiksikkerhetsarbeid og den tette sammenhengen mellom arealbruk og transport. Kommunal planlegging pekes på som et helt avgjørende virkemiddel for å nå disse målene.

Fylkeskommunedirektøren anbefaler at Risør kommune i større grad ivaretar trafiksikkerhet i planforslaget. Dette vil være i samsvar med både *Regional plan for mobilitet 2023–2033* og *Barn og unges mobilitetsplan for Agder*, og vil bidra til tryggere hverdagsreiser og et bedre og mer inkluderende oppvekstmiljø for barn og unge i Risør.

## **Fylkesvei**

Fylkeskommunen har ansvar for å forvalte fylkesvegene. Det er viktig at føringer i Nasjonal transportplan (NTP), Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging herunder trafiksikkerhet og blir ivaretatt i planleggingen.

#### *Gang- sykkelvei*

For å sikre areal til gang- og sykkelveger bør det vurderes å legge inn planlagte/ønskede gang- og sykkelveger inn i plankartet (som linjesymbol fremtidig 1130, 1131 og 1132).

#### *Planbestemmelsene*

Fylkeskommunedirektøren anbefaler at det må tydeliggjøres i konsekvensutredningen hvilke forutsetninger og vilkår som danner grunnlag for tiltak, plan og rekkefølgebestemmelser for fremkommelighet og trafiksikkerhet.

#### *Planbestemmelse pkt. 2-9 Parkering (pbl. § 11-9 nr. 5) punkt e)*

*Der det ikke er mulighet for parkering på egen grunn eller på fellesareal, eller på tinglyst plass på nærliggende areal skal det innbetales et beløp pr. manglende plass, jfr. pbl. § 28-7. Beløpet fastsettes årlig av kommunestyret.»*

Konsekvensen av frikjøpsordning utenfor sentrum på fylkesveg, hvor det ikke er tilgjengelige parkeringsplasser, er at parkeringen til eiendommer blir på fylkesvegens sideområde, regulert til vegformål. Parkering her vil være til hinder for vegutvidelse, vegvedlikehold og -drift og redusere trafiksikkerheten langs fylkesvegene. Fylkeskommunedirektøren kan akseptere frikjøp av parkeringsplasser langs fylkesveg i området med «Sentrumsformål», men ikke langs fylkesvegene hvor det i rimelig nærhet ikke er tilgjengelige offentlige parkeringsplasser.

#### *Forslag til endring av planbestemmelsene pkt. 2-5 Byggegrenser*

Det er i bestemmelsene ikke fastsatt byggegrenser langs fylkesveg i uregulerte områder. Det betyr at veglovens byggegrense på 50 meter målt fra senter av vegbanen gjelder, dispensasjon fra denne skal behandles av fylkeskommunen etter vegloven.

[I Rammeplan for fylkesvegnettet \(2024\)](#) er det fastsatt retningsgivende byggegrense på henholdsvis 15, 20, 30 og 50 meter. Denne anbefales tatt inn som bestemmelse. Dette betyr av byggegrensesaker langs fylkesveg da skal behandles av kommunen etter plan- og bygningsloven.

#### **Friluftsliv**

Planforslaget legger opp til en vesentlig reduksjon av nedbygging av natur sammenliknet med gjeldende kommuneplan. Dette er positivt for friluftslivsinteressene, da den mest grunnleggende forutsetningen for å utøve et allsidig friluftsliv, er tilgjengelig naturområder. Fylkeskommunedirektøren vil likevel peke på at enkelte av arealinnspillene som er tatt inn i planforslaget, er i klar konflikt med friluftslivsinteresser. Kommunen viser til at disse arealinnspillene er i tråd med kommunens arealstrategi, ved at de ligger innenfor prioriterte utbyggingsområder. Fylkeskommunedirektøren er enig i dette, men vil samtidig understreke at kommunens arealstrategi vektlegger fortetting og utvikling innen allerede utbygde

områder, samtidig som viktige natur- og friluftslivsområder i nærmiljøet skal ivaretas. Planforslag som innebærer nedbygging av viktige sjønære friluftslivsområder, i nærmiljøet, er i konflikt med denne målsettingen.

Regional plan for fysisk aktive liv i Agder (2025-2028), har strategier om aktivitetsfremmende arealplanlegging. Et viktig mål er at arealplanleggingen skal bidra til at befolkningen i Agder har god tilgang til friluftslivsområder og nærmiljøer som stimulerer til fysisk aktivitet hele året. Omfattende nedbygging av et svært viktig nærturterreng er ikke i tråd med disse føringene.

#### Statlig sikra friluftslivsområder

I henhold til forskrift om fylkeskommunenes oppgaver innenfor friluftslivsområdet skal fylkeskommunen ivareta statens interesser i statlig sikra friluftslivsområder i plansaker. Fylkeskommunedirektøren har vurdert planforslaget, og finner ingen konflikt med de statlig sikra friluftslivsområdene i kommunen.

Fylkeskommunedirektøren gjør samtidig oppmerksom på at dersom det er eiendommer det kan bli aktuelt å søke statlig sikring for, må disse avsettes til grønnstruktur eller andre arealformål som ivaretar allmennhetens interesser.

#### **Byggegrense til sjø, vann og vassdrag**

I 100 meters belte er det gitt nasjonale føringer gjennom [Statlige planretningslinjer \(SPR\) for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen \(2021\)](#) ligger Risør kommune i sone 2 – *områder der presset på arealene er stort.*

Fylkeskommunedirektøren ber kommunen vurdere om arealinnspillene som kommer i konflikt til byggegrense til sjø og vassdrag, bør tas ut av kommuneplanen. De områdene som eventuelt blir liggende, bør få fastsatt en byggegrense til sjø og vassdrag i kommuneplanen.

#### **Arkeologi og freda kulturminner**

I plankartet er det lagt inn noen automatisk freda kulturminner under riktig hensynssone, H730, men ikke alle. Vi anbefaler at alle kjente freda kulturminner markeres i plankartet, gjerne som et temakart. Selv om det blir registrert nye hvert år, så bør plankartet vise alle registrerte på vedtaks punktet for planen. Søndeled kirke er automatisk fredet og Risør kirke er erklært fredet. De skal også inngå i denne. Bestemmelse tilknyttet hensynssonen foreslås til følgende:

*Alle bygninger, anlegg og arkeologiske kulturminner i kommunen som er eldre enn 1537, samt erklærte stående byggverk fra perioden 1537 – 1649, er automatisk fredet og skal forvaltes etter kulturminnelovens bestemmelser, i tillegg til plan- og bygningsloven.*

#### Norsk maritimt museums merknader

Norsk maritimt museum er regional kulturminnevernmyndighet for tiltak i sjø og vann, og uttalte seg til fylkeskommunen 21.4.2026.

Flere av sjøområdene i planen er blant prioriterte områder i forvaltningen av kulturminner under vann. Det er registrert over tretti slike kulturminner i Risør kommune. Taler et på ingen måte fullstendig da det ikke har vært gjennomført

fullstendige arkeologiske registreringer her. Museet gjør derfor oppmerksom på at fremtidige reguleringsplaner, som er hjemlet i kommuneplanen, må sendes på høring til Norsk maritimt museum.

Museet har utover dette ingen andre merknader til kommuneplanen.

#### Riksantikvarens merknader

Riksantikvaren er fagmyndighet for Søndeled og Risør kirker og uttalte seg om planen til fylkeskommunen 15.4.2026. Avmerkingen som hensynssoner d) SOSI-kode H730 er korrekt, men Riksantikvaren anmoder om at bestemmelsen pkt. 4-9 knytta til hensynssonene videreføres:

*Alle tiltak innenfor kirkestedene skal vurderes av kulturmiljøforvaltningen opp mot bestemmelsene i kulturminneloven. Ved all planlegging av tiltak i kirkens omgivelser skal det tas hensyn til kirkens plassering og virkning i landskapet.*

#### **Nyere tids kulturminner**

Risør kommune har i dag en rekke hensynssone H570 bevaring kulturmiljø. Noen av disse representerer større og viktige miljøer, mens andre består av mindre kulturmiljø.

#### Plankart og bestemmelser

Fylkeskommunedirektøren anbefaler at kommunen gjennomgår bevaringsområdene i kommuneplanens arealdel og vurderer hvilke som kan utvides, slås sammen, endres eller tas bort. Fylkeskommunens avdeling for kulturarv bistår gjerne i dette arbeidet.

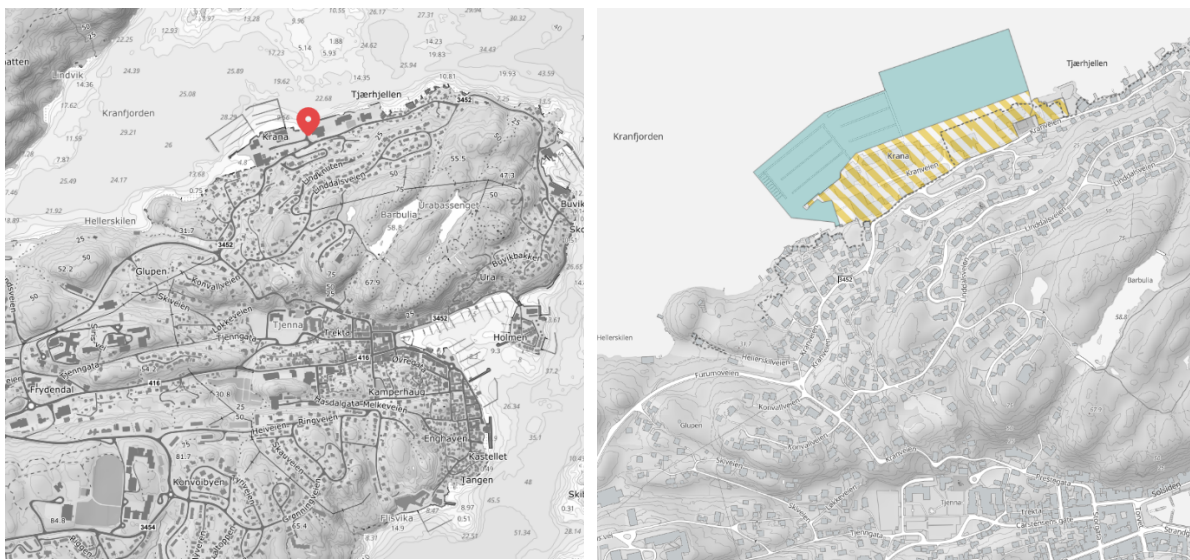
Fylkeskommunedirektøren ber om at retningslinjen som sier at saker skal oversendes fylkeskommunen for uttalelse, tas bort.

#### **Merknader med forslag om innsigelser til foreslått arealbruk**

Noen av innspillene som ligger i planforslaget som er sendt på høring berører flere regionale interesser som; fylkesvei, trafikksikkerhet, friluftsliv, barn og unge og landskap.

#### Gnr. 16 bnr. 1219 m.fl. og bnr. 1254 – Krana

Dette omfatter to arealinnspill, som går på å transformere eksisterende industriområde til boligblokker med tilhørende anlegg. Arealinnspillet har et samlet omfang på om lag 250–300 boenheter. Områdene vil ha adkomst fra fv. 3452 som er samleveg og skoleveg.



Figur 1 Plassering av arealinnspeillet i kommunen og lokal. Kilde: Norgeskart og Risør kommune

Kulturmiljøet på Krana er et lokalhistorisk viktig kulturmiljø som kommunen bør være oppmerksom på ivaretagelsen av. Kulturmiljøet består av et eldre industrimiljø, samt variert småhusbebyggelse. En eventuell boligutvikling i området må ta tilstrekkelig hensyn til det eksisterende bygningsmiljøet, med hensyn til volum, målestokk, materialer og utforming.

Veien har i dag høy trafikkbelastning, som øker ytterligere i sommersesongen. Vegen er smal, stedvis svingete både topografi og eksisterende bebyggelse begrenser mulighetene for utvidelse. Det er behov for utbedring av vegen. Vegen har ikke tilstrekkelig kapasitet eller standard til å håndtere den forventede trafikkøkningen, som arealinnspeillet vil medføre, på en trafiksikker måte.

Selv dersom det stilles rekkefølgekrav om oppgradering av vegen og etablering av fortau, vil de topografiske forholdene innebære at også mindre tiltak kan kreve betydelige terrenginngrep. Slike tiltak vil kunne være teknisk krevende og kostnadskreven, og kan gjøre det vanskelig å oppfylle gjeldende krav til veiutforming og nødvendige sidearealer. Dette kan også gi redusert framkommelighet.

Fortau er kun etablert på deler av strekningen. Dette medfører at kjøretøy og myke trafikanter i stor grad må dele vegarealet, noe som gir økt risiko for ulykker. De planlagte utbyggingene vil medføre en vesentlig økning i både trafikkmengde og antall myke trafikanter. I tillegg er det vedtatt flere utbyggingsplaner langs strekningen, som samlet vil forsterke belastningen. Mellom innspillet og fv. 3452 ligger det er eksisterende ballbinge som hovedsakelig brukes av barn- og unge som enten må krysse fylkesveien eller gå/sykle langs fylkesveien for å komme seg dit.

Videre utbygging uten tilstrekkelige tiltak vil etter vår vurdering gi redusert trafiksikkerhet og økt ulykkesrisiko. Tiltak på og langs fv. 3452 er ikke inkludert i Agder fylkeskommunes gjeldende handlingsprogram for fylkesveg.

Dersom Risør kommune ønsker denne utbyggingen så anbefales det at en vurderer om fylkesvegen bør omklassifiseres til kommunal veg. Dette vil kunne gi kommunen større handlingsrom til å utvikle vegsystemet i tråd med egne vegnormaler og tilpasse løsningene til den planlagte arealutviklingen.

Arealinnspillet er vurdert til å være i strid med nasjonale føringer for samordnet areal- og transportplanlegging, samt krav til trafiksikkerhet. Fylkeskommunedirektøren anbefaler derfor at det fremmes innsigelse til arealinnspillet.

*Innsigelsen kan løses ved:*

- Omklassifisering til kommunal vei, eller
- Det settes rekkefølgekrav i planbestemmelsene pkt. 2.4 til utbedring av fylkesvei til nødvendig kapasitet, samt trafiksikkerhetstiltak, samt at løsninger for myke trafikanter skal være etablert før ny utbygging kan finne sted.
- Konsekvensutredningen for arealinnspillet må oppdateres med hvilke forutsetninger og vilkår som danner grunnlag for tiltak og plan.

### Gnr. 38 bnr. 17 Moen – bolig

Innspillet går på å ta i bruk ett LNF-område på Storåsen/Moen til ca. 40 boliger. Dette utfordrer de regionale interessene; Friluftsliv, barn og unge, landskap, nyere tids kulturminne og trafiksikkerheten langs fylkesvei.

Området ble befart 24.04.2026, og stier og gapahuk viser at området har svært stor bruksfrekvens. På befaringen ble det observert et godt brukt stinett som gikk på kryss og tvers med mange turmål. Langs stiene var det ulike informasjonsplakater om stedets historie. Ett av turmålene var et utsiktspunkt med gapahuk med benker, grillplass og lekeapparat for barn.



Figur 2 Arealinnspilllets plassering i kommunen og i nabolaget. Kilde: Norgeskart og Risør kommune

Planinnspillet omfatter størstedelen av det registrerte *svært viktige* friluftslivsområdet «Storåsen» (Naturbase ID: FK00013560). Området fungerer som et sammenhengende nærturterreng for nærliggende fritids- og boligbebyggelse og campingplass. Arealinnspillet kommer i konflikt med etablerte stier jf. et turforslag for området på Norges største turportal [www.ut.no](http://www.ut.no). [Fløiknatten | UT.no](#)

Foreslått boligbygging vil medføre en betydelig reduksjon og fragmentering av friluftslivsområdet. Selv om konsekvensutredningen legger til grunn at det kan stilles krav om å ivareta gapahuk og turstien opp til denne, vurderer fylkeskommunedirektøren at dette ikke vil kunne opprettholde området funksjon og verdi som nærturterreng.

Arealplaninnspillet er ikke forenlig med denne målsettingen da den foreslåtte utbyggingen vil føre til varig tap av et sentralt nærturterreng og vesentlig redusere allmennhetens tilgang til natur. Selv ved en eventuell reduksjon av planområdets omfang, vil tiltaket fortsatt innebære en desimering og forringelse av et svært viktig friluftslivsområde i nærmiljøet. Området rundt gapahuken bar tegn på at området er mye brukt og det var en orienteringsport satt ut i området.

Hele Storåsen er omfattet av arealinnspillet, dersom denne utbyggingen bli realisert vil barn og unge miste sitt nærturområde og sine turmål.



*Figur 3 Bilde tatt fra båtbyggeriet (Hammeråker 18) nord øst for planområdet, der en ser de to markante skogkledde åsene innenfor planområdet. (Foto: Agder Fylkeskommune)*

Dersom en skal bygge 40 boenheter med tilhørende infrastruktur på denne toppen, vil det ble stor terrenginngrep. Inngrepene blir synlig fra Frøyna og utbyggingen vil få visuell fjernvirkning på dette kulturlandskapet. Innspillet vil også sees fra Sørfjorden bebyggelsen på sydsiden av Barmen.



Figur 4 Utsnitt fra faktaarket Frøyne (Naturkart ID KF00000118). Frøyne er vist med mørkegrønn skravur og arealinnspillet er markert med rød ellipse (ca. plassering). Kilde: [Naturbase](#).

På sydsiden av toppene blir planområdet delt av en åpen slette, som også er merket av som et turmål; *Slettene*. Dersom en skal bygge ut i området bør bebyggelsen legges sør for Slettene, med en tydelig buffer for å ivareta kvaliteten på landskapsbildet.

Utvikling i området må skje med hensyn til det de historiske tegnene i landskapet og det er svært viktig at man ser på konsekvensene og landskapsvirkningene av arealinnspillet.

Fylkeskommunedirektøren anbefaler at områdes historie blir i varetatt i videre planlegging. Dette omfatter:

- husmannsplassen ved Slettene, Jakob Feiershei en husmannsplass fra 1860 frem til 1884/85. Før det var det omreisende fant som livnærte seg som skorsteinsfeiere.
- gammalt veifar; Slettekleivene som fører opp til Slettene og er en den gamle Risør veien. Kan dette være en forlengelse av Sørlandske hovedveg - Gamle Songevei - 197 SVV NVP, Veganlegg, som er registrert frem til andre siden av fylkesveien i sør.
- Fantefjell, et sted for pause for fantefølget i oppstigningen fra Hammeren

Agder fylkeskommune har vurdert kulturmiljøet på Moen som et kulturmiljø av nasjonal interesse og har foreslått dette for Riksantikvaren i den pågående kartleggingen av kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse. Det er derfor svært viktig at en eventuell utvikling av området ikke får negative konsekvenser for de verdiene som finnes her.

Fv. 416 er hovedadkomst til Risør og har en viktig transportfunksjon. I rammeplan for fylkesvegnettet er vegen gitt holdningsklasse «streng», hvor det fortrinnsvis stilles

strengt krav til regulering av nye avkjørsler. Det er regulert gang- og sykkelveg langs strekningen, men denne er ikke bygget. I dag må derfor kjøretøy og myke trafikanter dele vegarealet. Det ligger busslomme på begge sider av fylkesveien, men det er ikke tilrettelagt trygg kryssing av fylkesveien.

Eiendommen ligger utenfor tettbygd strøk, hvor det stilles strengere krav til etablering av nye avkjørsler. Den foreslåtte utbyggingen vil føre til flere myke trafikanter som gir økt ferdsel langs og mer kryssing over fylkesvegen. Dette gir trafikksikkerhetsutfordringer, særlig for eldre, barn og unge, og samlet sett redusert trafikksikkerhet.

Arealinnspillet er vurdert til å være i strid med interesser innen landskap, friluftsliv, barn og unges interesser, trafikksikkerhet og samordnet areal- og transportplanlegging. Fylkeskommunedirektøren anbefaler derfor at det fremmes innsigelse til arealinnspillet.

*Innsigelsen kan løses med at:*

- At arealinnspillet tas ut av kommuneplanens arealdel, eller
- En bevare alle toppene og kun tillate utbygging på sydsiden av nødvending buffer mot Slettene.
- At konsekvensutredningen for arealinnspillet oppdateres med hvilke forutsetninger og vilkår som danner grunnlag for tiltak og plan
- Det sikres i rekkefølgebestemmelsene regulert gang- og sykkelveg langs fylkesveien bygges, før utbyggingen, før ny utbygging kan gjennomføres
- Det stilles rekkefølgekrav at trygge løsninger for myke trafikanter er etablert før ny utbygging kan gjennomføres.
- Det settes rekkefølgekrav i planbestemmelsene pkt. 2.4 til nødvendig vegkapasitet

**Andre faglige råd og anbefalinger**

Gnr. 52 bnr. 8 – Lille Vadstø – bolig

Boligområde og grønnstruktur, Ligger innenfor 100 meters byggegrense til Gjerstad vassdraget, som er vernet og berører eksisterende trase for skiløype. Det er litt over to km til skole og fire km til barnehage og idrettsanlegg Vormeli. På grunna av nærhet til vassdrag og at trase til skiløype blir berørt, ble området befart 24.04.2026.



Figur 5 Innspilletts plassering, i kommunen og nærområdet. Kilde: Norgeskart.no og Risør kommune

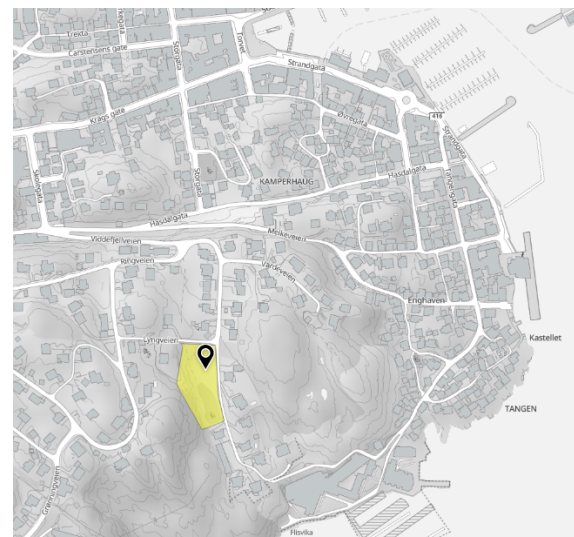
Det er uheldig å etablere nye boligfelt langt fra tettsted og skole. Fylkesveg 3448, er en grusvei og har ikke gang og sykkelvei og gatelys, dette kan gi økt risiko for trafikkulykker og redusert trafiksikkerhet.

Planområdet ligger i det registrerte svært viktige friluftslivsområdet «Sønedeled skiløype» (naturbase ID: FK00013524). Hovedinteressen i området er en skiløype. Det problematiseres i konsekvensutredningen at skiløypa vil være vanskelig å omlegge og at denne vil måtte kortes ned ved en eventuell utbygging.

Fylkeskommunedirektøren forutsetter at hensynet til skiløypa gis høy prioritet i det videre planarbeidet. Det forventes at en eventuell reguleringsplanprosess utreder avbøtende tiltak for friluftsliv og det bør derfor settes bestemmelser i kommuneplanen som sikrer avbøtende tiltak for å ivareta eller legger om skiløypa og at det avsettes areal for utfartsparkering.

### Gnr. 16 bnr. 1 – Pettersmyr, Lyngveien, bolig

Fortetting med leilighetsbygg nær sentrum av Risør. Deler av området er i dag benyttet til lekeplass.



Figur 6 Plassering av arealinnspeilet i kommunen og i nærmiljøet. Kilde: Norgeskart og Risør kommune

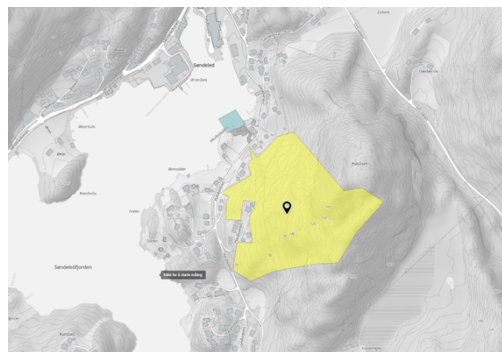
På grunn av barn- og unges interesser ble planområdet befart 24.04.2026. Området ligger i ett etablert boligfelt og lekeplassen bar tegn på at den var i bruk, men ikke mye bruk. I søndre del av området er det opparbeidet lekeplass. Fra Lyngveien går det sti i bakkant av området ned til lekeplassen. Lekeplassen er opparbeidet med bor/benker, klatrevegg, klatrestativ vippe og huske. Området er regulert til lek i reguleringsplan for *Pettersmyr Viddefjell* fra 1981.

Fylkeskommunedirektøren ber kommunen vurdere å sett inn disse forutsetningene for utbygging av arealinnspeilet i konsekvensutredningen.

- Sikre midlertidig lekeplass i anleggsfasen
- Sikre tilstrekkelig lekeareal for hele nabolaget når en bygger leilighetsbygget
- At en sikrer tilstrekkelig sol på erstatningsarealet i anleggsfasen og permanent. Minimum sol ved vår-/høstjevndøgn 5 timer sol på 50% av lekearealet.
- Et krav i fremtidig reguleringsplan at lekeplassen skal være felles for hele nabolaget.

#### Gnr. 52 bnr. 5 – Hasåsen – boliger

Her ønskes det terrasseleiligheter med 50-100 enheter. Området ligger tilknytting til Sønedeled.



Figur 7 Plassering av innspill. Kilde Norgeskart og Risør kommune

Hasåsen er registrert som et svært viktig friluftslivsområde (naturbase ID: FK00013527). Området er svært bratt, og bruken knytter seg derfor primært til en sti til et utsiktspunkt. Denne turen er registrert på Norges største turportal [www.ut.no](http://www.ut.no). [Fottur til Hasåsen ved Sønedeled 201moh](#) Tilgang til stien og utsiktspunkt vil kunne ivaretas ved en utbygging, men vil selvsagt forringes. Fylkeskommunedirektøren viser i den forbindelse til at undersøkelser viser at ønsket om naturopplevelser er den fremste motivasjonsfaktoren for å drive friluftsliv (levekårsundersøkelsen, SSB).

Fylkeskommunedirektøren forutsetter at hensynet til stien gis høy prioritet i en eventuell reguleringsplanprosess. Området er stedvis bratt og strekker seg til toppen av åsen. Området vender mot vest syd/vest. Tiltak i denne åsen kan føre til store terrenginngrep.

Fylkeskommunedirektøren anbefaler av planområdet begrenses til å ikke ta med seg arealene over kote 75moh, slik at en trekker bebyggelsen vekk fra selve toppen.

Det er også viktig å ivareta eksisterende turstien og tilrettelegger for utfartsparkering.

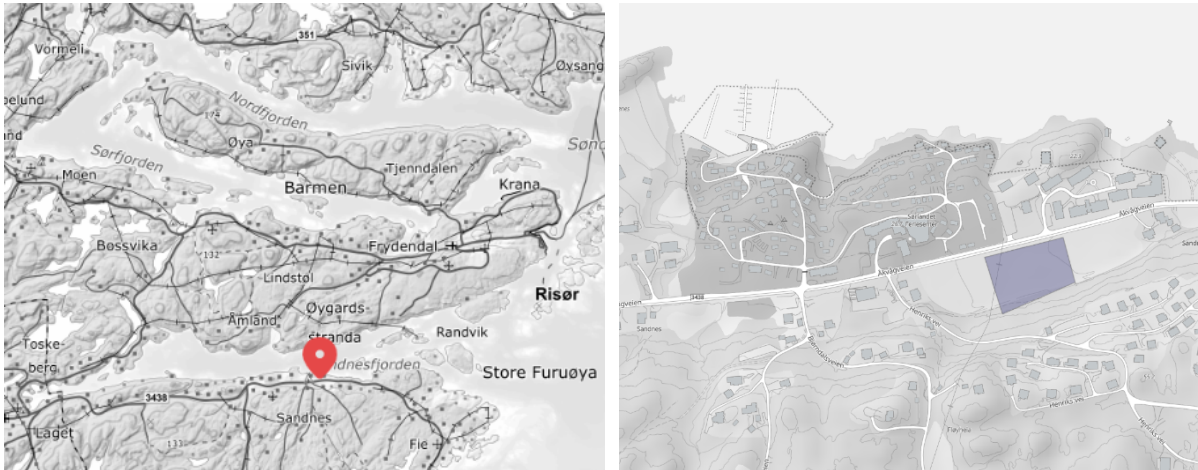


*Figur 8 Bilde tatt fra båthavna i Søndeled der en ser åsen de ønsker å bygge terrasseleiligheter i. Foto: Agder fylkeskommune*

Eiendommen vil få adkomst fra fv. 3446 som er samleveg. I Rammeplan for fylkesvegnettet har vegen derfor holdningsklasse «Mindre streng». Agder fylkeskommune er opptatt av at trafikksikkerheten på fylkesveien ivaretas ved utvikling i Søndeled. Fylkesvegen er smal, til dels svingete, og det kan være utfordrende for trafikantene å samhandle på en tilfredsstillende måte. Det bør stilles krav til regulering av fylkesvegen med gang og sykkelveg frem til skolen. Valg av avkjørselssted må vurderes med tanke på framtidig utviklingsmulighet.

#### Gnr. 5 bnr. 48 Sørlandet camping – næring

Arealinnspillet ønsker sambruk mellom landbruksjord og campingplass, der en skal ta i bruk et jorde til campingvirksomhet ved Sørlandet Feriesenter, etter at første slåtten er gjennomført. På grunn av påvirkning på naturressurser, ble området befart 24.04.2026. Det er grasproduksjon på jordet i dag.



Figur 9 Plassering av arealinnspill i kommunen og i nærmiljøet. Kilde: Norgeskart og Risør kommune

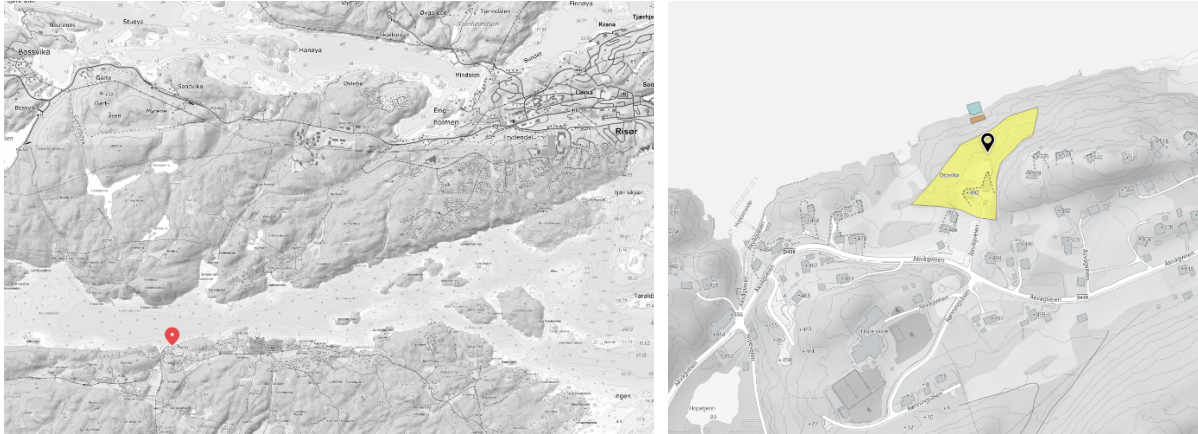
Trafikkmengden er på fv. 343 ca. 600 kjøretøy/døgn, med økt trafikk i sommersesongen. Etablering av campingplass på begge sider av fylkesvegen vil medføre ferdsel langs og kryssing av fylkesvegen. Dette vil føre til redusert trafikksikkerhet og økt risiko for trafikkuhell/ulykker. Det må derfor komme frem av bestemmelsene til kommuneplanens arealdel at det skal etableres gjerde i tilstrekkelig høyde og etableres et krysningspunkt for myke trafikanter før området tas i bruk til campingplass.

Fylkeskommunedirektøren savner en vurdering av [Landbruksstrategi for Agder 2025-2027](#), i forbindelse med at en ønsker å omdisponere jordbruksareal til campingdrift.

Dersom området kun skal brukes til campingdrift deler av året så bør en ikke regulere dette til *Bebyggelse og anlegg - Fritids- og turistformål*, men heller til landbruk - LNF. En kan åpne for campingdrift med en bestemmelse om at området kan nyttes til *lett campingdrift* uten tillatelse til faste installasjoner, som ett tid rekkefølge krav jf. plan- og bygningsloven 11-9. 4., der en setter vilkårene for å bruke jordet til campingplass.

### Gnr. 6 bnr. 20. Åkvågveien 492 – bolig, småbåthavn

Arealinnspillet åpner for boligbebyggelse, 7 boligtomter nær sjøen, samt småbåthavn og sjøboder. Området ligger nært skole og er i dag satt av til spredt boligbebyggelse i kommuneplanen. Alle de planlagte tomtene ligger innenfor 100 meters belte.



Figur 10 Arealinnspillet sin plassering i kommunen og i nærmiljøet. Kilde: Norgeskart og Risør kommune

Området ble befart for å sjekke ut friluftsliv interessene, terrenginngrep og gjennomførbarheten. Adkomsten er tenkt fra fv. 3438 Åkvågveien. Dagens fylkesvei er smal og svingete, forbi planområdet, men har separat gangvei.

Arealinnspillet ligger 25 – 30 meter fra strandlinjen, vil føre til store terreng inngrep i 100-metersbelte. Arealinnspillet ligger i et bratt og steinete terreng og det er uklart om det er mulig å gjennomføre en utbygging her uten å etterlates store sår i terrenget, samtidig som det kan bli silhuettvirking og påvirke landskapsbildet.

Planområdet berører det registrerte *viktige* friluftslivsområdet «Øst for Hopestranda» (naturbase ID: FK00013526). Selv om området i dag ikke brukes mye og ikke er tilrettelagt for friluftsliv, har ubebygde strandsone ved et lokalsenter verdi for allmennhetens friluftsliv, og er en begrenset ressurs. Det legges opp til boligbebyggelse nær sjøen, samt småbåthavn og sjøboder. Dette vil kunne ha en privatiserende effekt, men det er ikke foreslått noen avbøtende tiltak for å opprettholde allmennhetens ferdselsmuligheter.

Dersom innspillet likevel tas med videre, anbefales det å ta ut småbåthavn og sjøboder fra forslaget. Videre bør planområdet reduseres, ved at det trekkes lenger fra sjøen. Det bør også stilles krav om avbøtende tiltak som ivaretar allmennhetens ferdselsmuligheter, for eksempel gjennom etablering av grønt korridorer som sikrer allmennhetens ferdselsmuligheter både til og langs sjøen.

Fylkeskommunedirektøren viser til at ett av målene i Regionplan Agder 2030, for å oppnå et *attraktivt og miljøvennlig Agder*, lyder som følger:

*I Agder har vi tatt vare på gjenværende ubebygde strandsone langs sjø og vassdrag både for mennesker og dyr.*

Kommunen bør vurdere om arealreserven rundt Hop skole er tilstrekkelig eventuelt finne mer egnede arealer til boligbebyggelse. Fylkeskommunedirektøren fraråder at arealinnspillet tas med videre arbeid med kommuneplanen.

## 12/1 Østebø – bolig næring

Arealinnspillet går på å tilrettelegge for bolig/næring/landbruk/grøntområder, primært aldersvennlige boformer med 49 enheter (leilighetsbygg) + småhusbebyggelse.



Figur 11 Oversikt over arealinnspillet i kommunen og i nærmiljøet. Kilde: Norgeskart og Risør kommune

Store deler av området er regulert til friluftsliv i reguleringsplanen for Østebøneset, men det er lite stier og spor etter friluftaktivitet. Utbygging vil ifølge konsekvensutredningen ha midles negativ konsekvens for friluftsliv. Fylkeskommunedirektøren vil påpeke at selv om området i liten grad brukes til friluftsliv i dag, vil en utbygging sannsynligvis øke bruken av områdene. Planområdet er i den sammenheng omfattende, og kan med fordel reduseres slik at man bevarer mer grønnstruktur. Fylkeskommunedirektøren anbefaler derfor at den nordre delen av planforslaget tas ut (B2), samt at den midtre delen reduseres (B1/B4), da vil man unngå det meste av konfliktområdene.

## Gnr. 1 bnr. 1 Gloppe

Arealinnspill med 4 boligtomter fordelt på to områder, nær grensen til Tvedestrand og lang til skole/butikk.



Figur 12 Arealinnspillets plassering i kommunen og i nærrområde. Kilde: Norgeskart og Risør kommune

Det er uheldig å etablere nye boligfelt langt fra tettsted og skole. Arealinnspillet vil få adkomst fra kommunal vei, fv. 3460 som går fra Nipe til skolen har ikke GS-vei og gatelys, dette kan gi økt risiko for trafikkulykker og redusert trafikksikkerhet.

## **Regionplan Agder 2030**

Planarbeidet berører en rekke forhold som er omtalt i *Regionplan Agder 2030*. Dette omfatter følgende mål og føringer:

- Utbygging skal skje etter prinsippene om samordnet areal, bolig og transportplanlegging ved å styrke byer, tettsteder og bygdesentre.
- Lavutslippssamfunn; øke kompetansen om fortetting, gjenbruk av utbygde arealer, og stedsutvikling som bygger på kvaliteter, lokale fortrinn og utviklingsmuligheter.
- Ivareta landskap, naturmangfold, friluftsområder, landbruksområder, vilt, vannmiljø, strandsonen og kulturmiljø for fremtidige generasjoner gjennom utvikling, bruk og vern.
- Styrke kommunesentrene som regionens viktigste handels-, kultur og arbeidsplassområder.
- Redusere transportbehovet i omlandet ved å utvikle lokalsentre som i størst mulig grad ivaretar daglige behov. Utvikling av gode steder og godt miljø er viktige elementer i barn og unges oppvekstmiljøer.

## **Økonomiske konsekvenser**

Høringsuttalelsen har ingen direkte konsekvenser, men noen arealinnspill kan føre til kostnader for fylkeskommunen dersom de blir gjennomført.

Dersom en tillater utbygging i stor skala langs fylkesvei 3452, vil det kreve en kostbar oppgradering av fylkesvei. Tiltak på og langs fv. 3452 er ikke inkludert i Agder fylkeskommunes gjeldende handlingsprogram for fylkesveg.

Utbyggingen av boliger på gnr. 38 bnr. 17 Moen, vil kunne kreve kostbare tiltak på og langs fv. 416, som ikke er inkludert i Agder fylkeskommunes gjeldende handlingsprogram for fylkesveg.

## **Konklusjon**

Kommunen har gjort en grundig utredning av både arealinnspillene og av områder som tas ut av arealplanen (planvask). Kommunen har anbefalt noen arealinnspill, som er i konflikt med regionale og nasjonale interesser. For å sikre disse interessene anbefaler fylkeskommunedirektøren å fremme innsigelse. I tillegg er det gitt faglige råd og anbefalinger som kommunen kan følge opp i videre arbeid med kommuneplanen.

Kristiansand, 30.04.2026

Tine Sundtoft  
fylkeskommunedirektør

Kristin Tofte Andresen  
fylkesdirektør

