



Saksframlegg

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

Utvalg	Møtedato
Kommunestyret	26.02.2026

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

Kommunedirektørens forslag til vedtak

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

Vedlegg

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

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

Sammendrag

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

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

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

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

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

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

Bakgrunn

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

Kommuneplanens arealdel angir rammer og betingelser for nye tiltak og framtidig ny arealbruk. Den viser også hvilke viktige overordnede hensyn som må ivaretas ved disponeringen av arealene. Kommuneplanens arealdel følger opp kommuneplanens samfunnsdel med overordnet arealstrategi «Sammen om et bærekraftig og levende samfunn» (vedtatt 26. april 2024).

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

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

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

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

Saksopplysninger

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

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

Plankartet med hensynssoner og bestemmelsene er juridisk bindende for arealbruken i kommunen. Planbeskrivelsen beskriver formål, hovedinnhold og virkninger, samt hvordan arealdelen følger opp overordnede føringer. Konsekvensutredninger og risiko- og sårbarhetsanalyse av kommuneplanens arealdel er en del av planbeskrivelsen og følger som vedlegg. Disse vedleggene ligger på kommunens hjemmeside: [Arbeid med ny Kommuneplanens arealdel - Risør kommune](#), sammen med alle de øvrige plandokumentene som er på høring. Her ligger også planprogrammet og andre tidligere dokumenter fra planarbeidet.

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

- Areal for bolig- og fritidsutbygging er redusert sammenlignet med tidligere planer.
- Grønnstruktur styrkes, særlig på Risørhalvøya. Flere områder som tidligere var byggeformål er nå endret til grøntformål.
- 18 nye utbyggingsområder tas inn etter konsekvensutredning
- 45 områder tas helt ut, og 13 delvis ut, gjennom planvask.
- Planen gir betydelig lavere klimabelastning: ca. 123 000 tonn CO₂e mindre enn om forrige plan var gjennomført fullt ut.
- ROS analysen følges opp, blant annet gjennom planlagt beredskapsvei.

Nye utbyggingsområder

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

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

Antall	Type område	Gnr/bnr	Beskrivelse
5	Bolig	1/1 16/1 15/1 12/1 45/11	Gloppe, 4 boliger Pettersmyr, 1 leilighetsbygg Granitten, 1 bolig Østebø, Ca 15 leilighetsbygg og flere småhus Rundsag, 1 bolig
8	Fritidsbolig	1/9 42/1 42/1 12/12 og 121 25/4 25/4 og 215 26/33 og 98 28/1	Båtsvikdalen, Gloppe, 4 fritidsboliger Lagveien 371, 1 fritidsbolig Øyveien 371, 7 fritidsboliger Østebøneset, 32 fritidsboliger Øysang, 12 fritidsboliger Soltoppen, Øysang, 2 fritidsboliger Klingra, 5 fritidsboliger Mølleveien 108, 2-4 fritidsleiligheter
2	Småbåthavn	52/2 12/12 og 121	Hasåsveien, 25 plasser Østebøneset, 32 nye plasser
2	Næring	4/331 12/1	Trollbergvikveien, lagerformål Østebø, kombinert formål
1	Solcelleanlegg	45/12	Ramskjær, 62,5 da
1	Kyststi	15/ og 16/1	Flisvika-Randvik
1	Beredskapsvei	9/1, 2, 7, 29, 30	Kvernsmyrveien-Fjebuveien

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

Planvask

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

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

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

Følgende områder foreslås å tas ut av kommuneplanen:

Type område	Gnr/bnr
Fritidsbolig	2/15
Fritidsbolig	3/3
LNF spredt næring/fritid	3/20
LNF spredt bolig	4/28
LNF spredt fritidsbolig	4/81
Bolig og småbåthavn	4/21, 4/22
Småbåthavn	5/167
Bolig	5/13, 5/14, 6/20, 6/43, 6/44
Næring og småbåthavn	14/14
Bolig	14/27, 14/176, 14/177
Grav- og urnelund	14/10
Bolig	15/1
Bolig	14/7
Annet landbruksområde, hestesport	14/20, 14/178, 14/439, 14/462
Bolig	14/31
Bolig	14/13
Bolig	12/1 Vest
Bolig	12/2, 11/55
Råstoffutvinning	39/10
LNF spredt bolig	39/4
Fritidsbolig og bolig	40/3
Bolig	40/1
Bolig	53/5
Bolig	53/64
Bolig	53/1, 53/15
Fritidsbolig	45/9/4, 45/3, 600/350
Fritidsbolig	45/1
Fritidsbolig	23/2
Fritidsbolig	26/22
LNF spredt fritid	27/6
Bolig og fritidsbolig	27/1
Akvakultur	Finnøya
Akvakultur	Ramskjær
Akvakultur	Øystrand - Moensskåt

Følgende områder foreslås endret eller tas delvis ut:

Type område	Gnr/bnr
Fritidsbolig	2/27, 2/58, 2/78
LNF spredt bolig	4/29
Bolig	14/161
Fritids- og turistformål	39/10
Bolig	38/9
Næring	58/28, 58/50, 58/90
Næring	46/59, 46/29, 46/105, 46/97, 46/18, 46/136, 46/221
Bolig og fritidsbolig	24/7
Fritidsbolig	25/131
Bolig, næring, privat eller offentlig tjenesteyting, idrettsanlegg	25/56, 25/194. 26/9

Bolig og fritidsbolig	26/2, 26/9
LNF spredt fritid og spredt næring	26/10
Fritidsbolig	27/16
Fritidsbolig	29/2, 29/4 og 29/7
Fritidsbolig	29/2 og 29/114
Akvakultur	Stombu

Grønnstruktur

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

Byggegrense sjø

Etter plan- og bygningsloven § 1-8 er det et generelt byggeforbud i 100-metersbeltet langs sjø. Forbudet gjelder ikke der det er fastsatt annen byggegrense i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan, eller det er gitt unntaksbestemmelser.

For å forenkle byggesaksbehandlingen og redusere antall dispensasjoner i deler av 100-metersbeltet, hvor det ikke er konflikter med hensyn til vern av strandsonen, har kommunedirektøren foreslått å legge inn ny byggegrense mot sjø langs deler av strandsonen i bebygde områder på Risørhalvøya, Sønedeled og Hope.

Mulighetsstudie for Aklandsområdet

Parallelt med arbeidet med Kommuneplanens arealdel har Risør kommune igangsatt en mulighetsstudie for utvikling av området rundt Akland. Eventuell ny arealbruk som foreslås gjennom denne mulighetsstudien vil vurderes tatt inn i kommuneplanens arealdel før denne skal vedtas. Som følge av dette legges det opp til at kommuneplanen skal sendes på ny 2.gangs høring før kommuneplanen kan vedtas.

Mulighetsstudien utføres av konsulent våren 2026, og følgende tema skal vurderes i mulighetsstudien:

- Boligområder og boligformer– nye og fortetting, med målgrupper og konsekvenser
- Næringsområder, industri og/eller handel – nye og fortetting
- Offentlig og privat tjenesteyting – nye
- Infrastruktur
- Arealutviklingen må sees i sammenheng med fremtidig E18, og bruke konsekvensutredningene herfra i vurderingene
- Arealutviklingen må vurderes opp mot natur- og klimahensyn og jordvern
- Arealutviklingen må vurderes opp mot hensyn til areal og transportplanlegging, barn og unges interesser og utvikling av senterstruktur, handel og øvrig næringsutvikling
- Vurdering av effekt på Risør sentrum
- Behovsvurdering, sett i forhold til annen utvikling i Risør (og omegn)

Vurderinger

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

Klima og natur

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

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

Folkehelse og levekår

Utforming av de fysiske omgivelsene har stor påvirkning på folkehelse og levekår, og kommuneplanen legger vekt på nærhet til friluftsområder, grønnstruktur, lekeplasser og møteplasser i både arealstrategiene og i plankartet. Gode bomiljø med møteplasser og tilrettelegging for alle er viktige element som legger føringer for planlegging og utbygging av boligområder i kommunen.

Kommuneplan

Kommuneplanens arealdel legger til rette for en positiv utvikling av samfunnet og kommunen, samtidig som planen legger til rette for en mer bærekraftig, trygg og helhetlig arealbruk, med tydelig balanse mellom utvikling og vern. Den styrker miljøhensyn, reduserer klimagassutslipp, forbedrer bokvalitet og sikrer en mer realistisk og ansvarlig arealreserve.

Konklusjon

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