



Saksframlegg

Arkivsak-dok. 24/696-112
Saksbehandler Berit Weiby Gregersen

Utvalg	Møtedato
Kommunestyret	30.10.2025

Fremtidig utvikling av området rundt Akland

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Kommunedirektøren bes ikke gå i gang med en egen utredning for Aklandsområdet i denne omgang. Det oppfordres til at det i arbeidet med kommuneplanens arealdel gjøres en grundigere vurdering av eksisterende byggeområder (boliger og næring) og hvordan disse kan utvikles, med særlig vekt på mulighet for offentlig og privat tjenesteyting. Dette gjelder spesielt områdene ved Øylandsdal og ved næringsområder langs Risørveien og på Akland ved Sørlandsporten.

Vedlegg

Sammendrag

Ordfører har bedt kommunedirektøren om å forberede en sak for kommunestyret.

Kommunestyret skal i saken vurdere om det er ønskelig at kommunen innlemmer en utredning av muligheter for utvikling av Aklandsområdet i det pågående arbeidet med kommuneplanens arealdel.

Bakgrunn

Ordføreren opplever at Risør er i en krevende situasjon. Kommunen taper i konkurranse med nabokommunene når det gjelder lokalisering av tjenester fordi kommunen ikke har andre arealer enn sentrumsarealer å tilby.

Ordføreren har derfor bedt om at det lages en sak til kommunestyret 30. oktober, hvor konsekvensene av et nytt innspill til det pågående arbeidet med kommuneplanens arealplan belyses:

Jeg vil be administrasjonen legge en sak frem for politisk behandling vedrørende Akland og nærmeste området rundt.

Bakgrunn:

Nå er trasévalget for ny E-18 vedtatt og korridoren er bestemt.

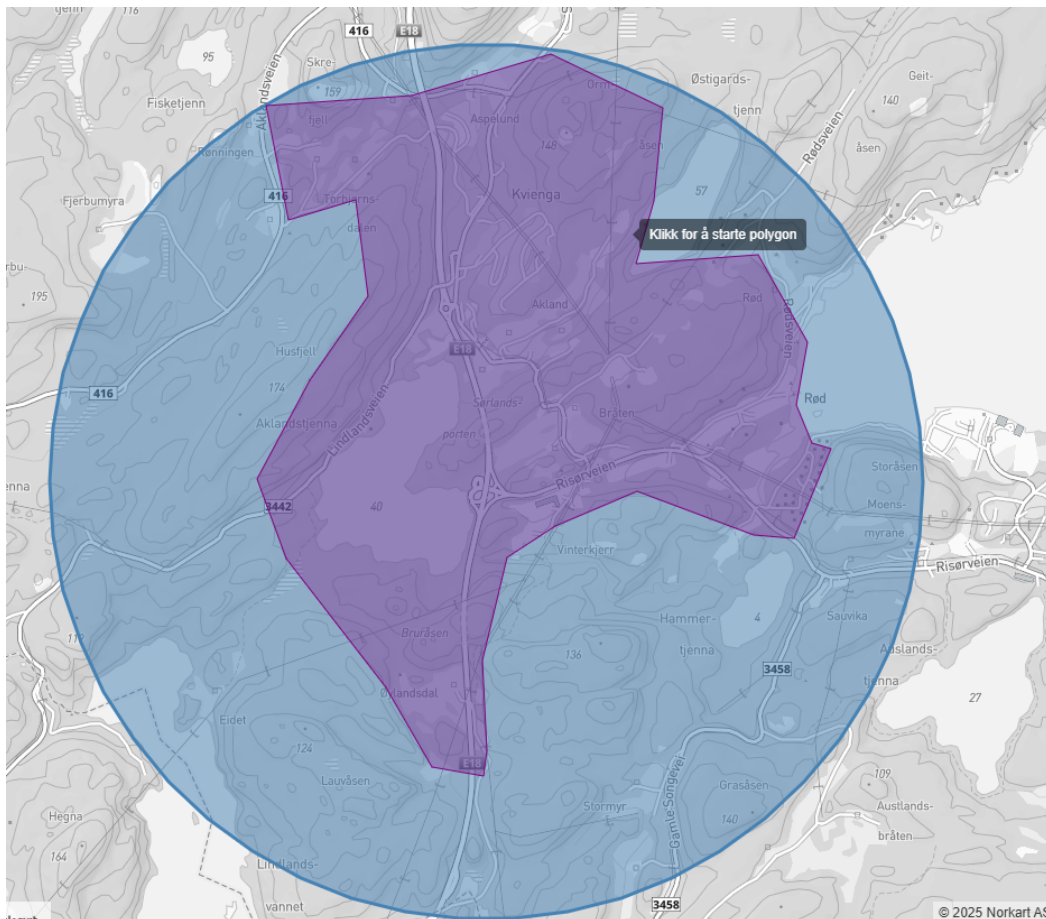
Ordføreren ser da behovet for å følge dette opp med å utrede hvilke muligheter dette gir vår kommune til å planlegge for en ny bydelsplan for området.

Det vil kunne gi oss nye boligtomter, offentlige og private næringsarealer, muligheter for å kunne etablere skoler, offentlige kontorer mm.

Dette sammenfaller også gunstig i tid med det store arbeidet som pågår med den viktige kommuneplanen sin arealdel akkurat nå i vinter.

Saksopplysninger

Avgrensning av området

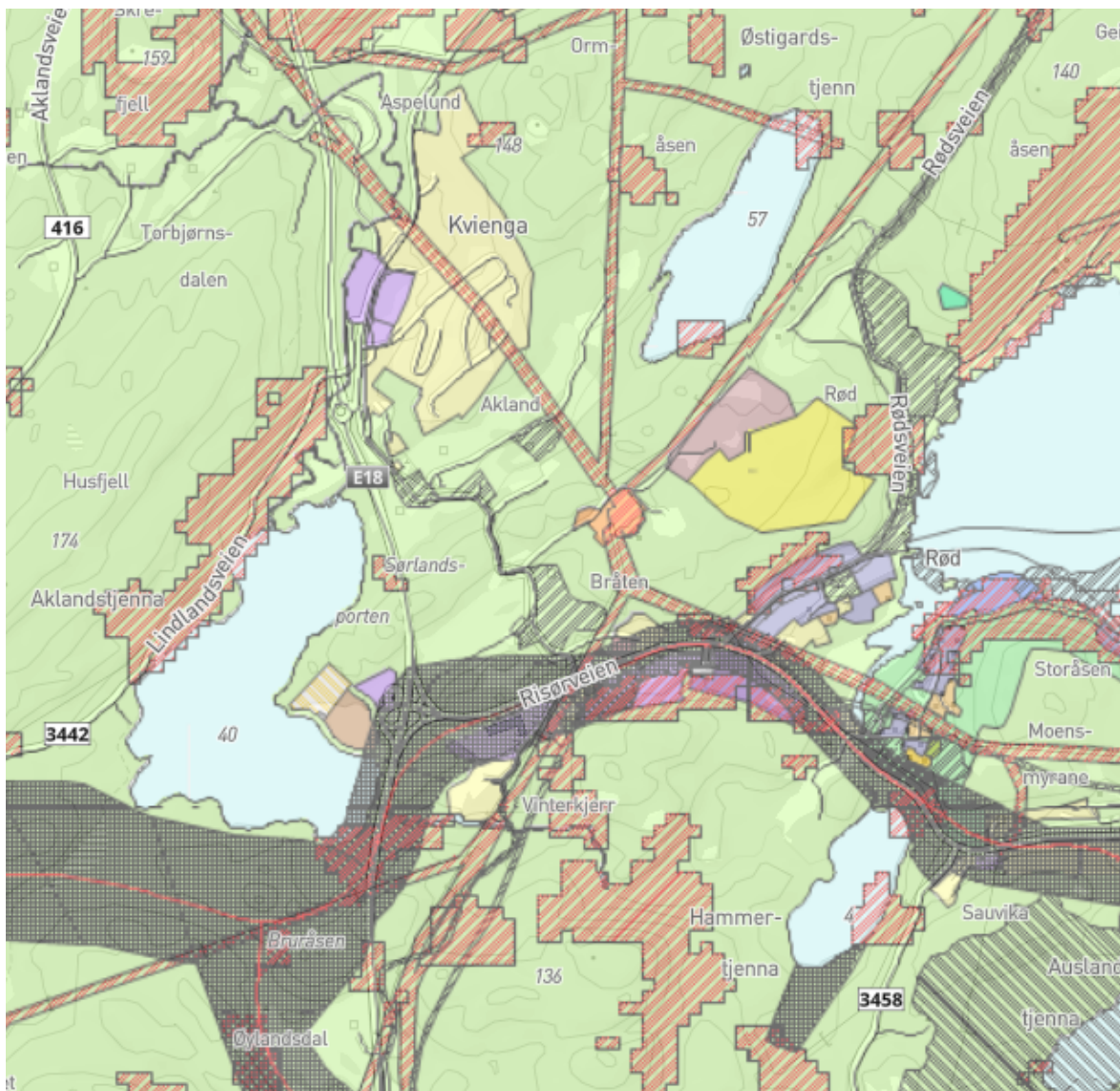


Som et utgangspunkt for vurderingene har kommunedirektøren sett på området fra Øylandsdal i sør til Torbjørnsdal og Kvienga i nord, området rundt Aklandstjenna i vest og Rød i øst, som mest aktuelt å vurdere. Dette arealet, markert med lilla polygon i kartet over, er på ca 2,7 km².

Planstatus

Kommuneplanens arealdel

I kommuneplanen fra 2019 er det avsatt et fremtidig boligområde på Rød, og eksisterende boligområde på Kviåsen. Kviåsen er ikke ferdig utbygget, og har en reguleringsplan fra 1973. Det er avsatt områder for næring på sørsiden av Risørveien og på begge sider av veien ved Sørlandsporten cafe. Båndleggingssone for reguleringsplan for Risørveien/atkomstvei til indre linje E18 ligger som går skravur gjennom området. Denne er ikke lenger bindene (har gått mer enn 4 år siden planen ble vedtatt). Områder med rød skravur, blant annet nordvest for Aklandstjenna, viser fareområde for ras.



Utsnitt av kommuneplanens arealdel.

Pågående planarbeid

Kommuneplanens arealdel

Arbeidet med revisjon av kommuneplanens arealdel pågår, og frist for å sende inn arealinnspill var september 2024. Kommunedirektøren har mottatt arealinnspill også våren 2025 som er tatt med i arbeidet. Kommunedirektøren legger opp til at forslag til kommuneplanens arealdel kan behandles i kommunestyret i januar for å sendes på høring og offentlig ettersyn.

Helhetlig boligplan

Arbeidet med helhetlig boligplan pågår parallelt med arbeidet med kommuneplanens arealdel. Kommuneplanarbeidet har vist seg å være svært arbeidskrevende, og dette har gått på bekostning av fremdriften i arbeidet med boligplanen.

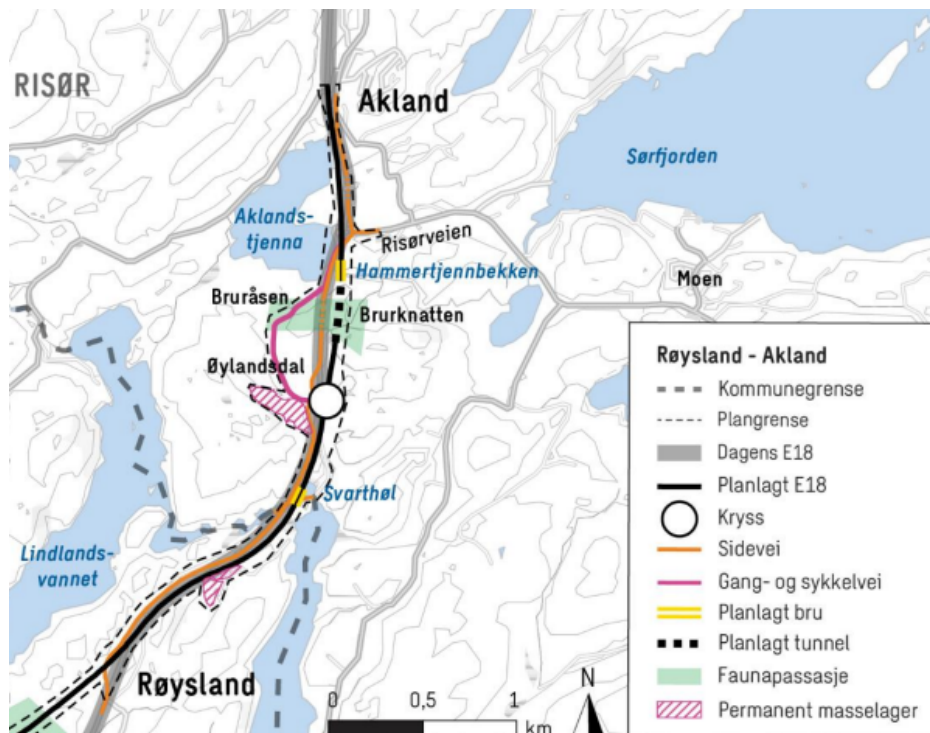
Regional plan for senterstruktur og handel

Denne regionale planen er vedtatt i Agder fylkesting, men har blitt påklaget av Statsforvalteren i Agder, og ligger til behandling i Kommunal- og distriktsdepartementet. Frem til denne planen blir ferdig behandlet i departementet vil Regional plan for senterstruktur og handel i Aust-Agder være gjeldende for Risør kommune. Hverken den nye regionale planen for Agder eller den gamle for Aust-Agder har Akland med som et område for senterstruktur eller for handel.

Kommunedelplan E18 Tvedestrand-Risør

Kommunedelplanen har vært på høring, og legger viktige premisser for fremtidig arealbruk i området. Illustrasjonen under viser områder for kryss, masselager, gang- og sykkelsti, tunell, bro og faunapassasje (over tunellen).

I Risør kommunes innspill til kommunedelplanen ble det vedtatt at kommunen ønsker at området ved Øylandsdal blir avsatt til område for Næring/kollektiv/veiserviceanlegg.



Kartillustrasjon fra Planbeskrivelsen for Kommunedelplan E8 Tvedestrand-Risør, Nye Veier

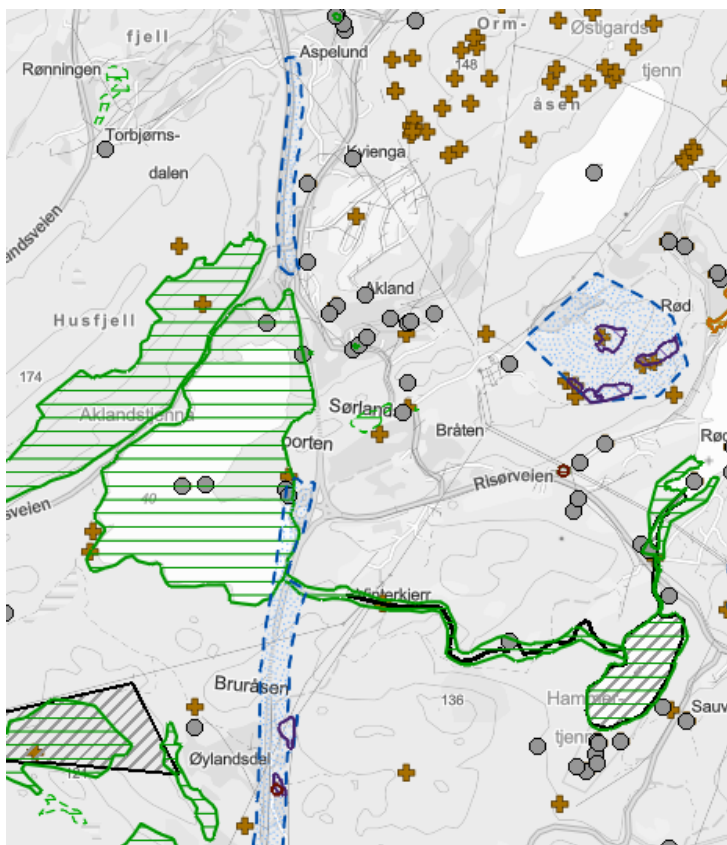
Offentlig og privat tjenesteyting

Agder fylkesting vedtok 21.10.2025 at den offentlige tannhelsetjenesten for kommunene øst i Agder skal samlokaliseres på Grenstøl. Kommunestyret i Risør ønsket primært at tannhelsetjenesten skulle beholdes i sentrum og sekundært at den kunne samlokaliseres på Akland. Akland har en sentral plassering for kommunene lengst øst i Agder, og kan være et aktuelt område for fremtidige felles tjenester for kommunene.

Eksisterende kunnskap/utredninger i området

Naturverdier

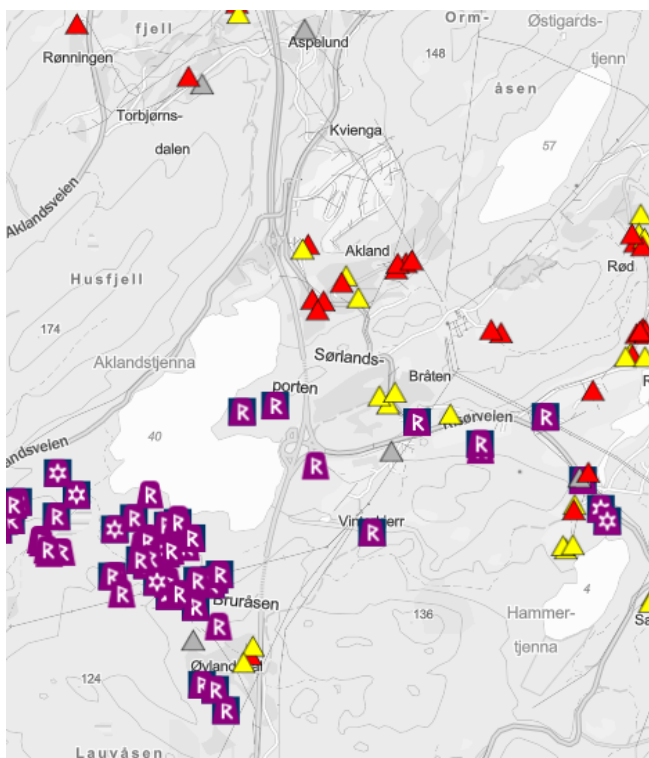
Aklandstjenna er verdifull som et ikke forsuret restområde, kartlagt i 2002. Hammerbekken har bestand av elvemusling, kartlagt i 2019 i forbindelse med planarbeid for E18. De kartlagte skogområdene er kartlagt etter gammel metodikk (HB13), selv om flere av kartleggingene er fra 2019-20 i forbindelse med planarbeid for E18. Hele området øst for E18 kartlegges i løpet av 2025 etter ny metodikk (NiN) i regi av Miljødirektoratet.



Fra Naturbase, viser kartlagene Naturtyper på land, NiN (Blå omriss med felt i lilla skravur), Naturtyper på land og i ferskvann HB13 (Grønn skravur) og arter av nasjonal forvaltningsinteresse (grå prikker og brune kryss)

Kulturminner

Det er kartlagt mange kulturminner i forbindelse med planarbeid for E18 i 2019-2020. Enkelte av kulturminnene er automatisk fredede kulturminner. Postvegen (Vestlandske hovedveg) går også gjennom området.

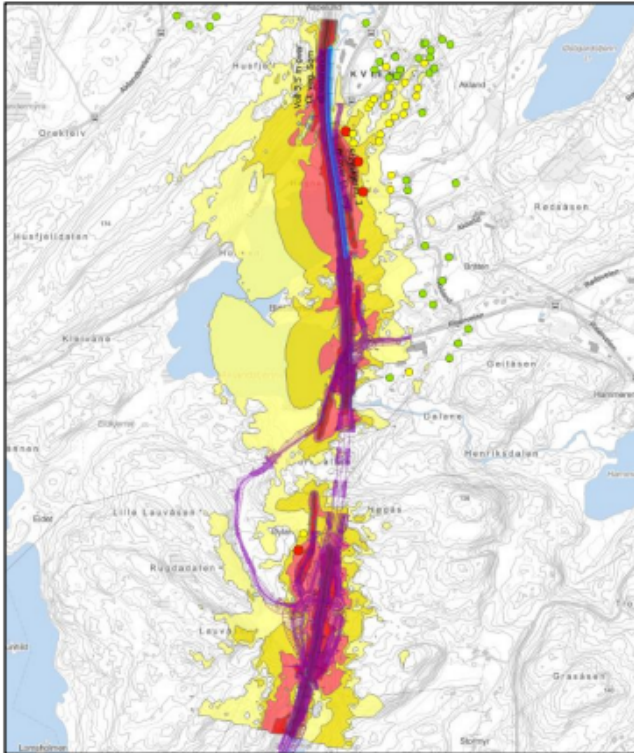


Fra Naturbase, viser kartlagene Bygninger (gul og rød trekant) og Kulturminner (lilla R)

Støysoner

Kartet viser støyberegninger ved Akland for planlagt E18 for år 2060, med støyskjermer. Lys gul er støy over 55 dB, gul er over 60 dB, lys rød er over 65 dB og rød over 70 dB. Prikkene markerer

eksisterende bolighus som ligger innenfor støysonen. Grenseverdi for oppføring av nye boliger er 55 dB ved fasaden i henhold til Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021).



Figur 5-11: K20-1 ved Akland med støyskjerming.
(Kilde: Sweco).

Arealinnspill til kommuneplanens arealdel

Det er ikke kommet inn noen arealinnspill til arbeidet med kommuneplanens arealdel i Aklandsområdet. Det nærmeste innspillet er Storåsen ved Moensmyrane, hvor det er foreslått boligområde med ca 40 boliger.

Vurderinger

Kommunedirektøren avgrenser vurderingene i denne saken til å omhandle hvordan en utredning av muligheter for utvikling rundt Akland kan gjennomføres i en plansammenheng, og da fortrinnsvis i sammenheng med kommuneplanens arealdel som pågår nå, samt en oversikt over hvilke krav til utredninger og ressursbruk et slikt arbeid vil medføre.

Alternativer for hvordan arbeidet kan gjennomføres

Kommunedirektøren ser for seg to alternativ til hvordan arbeidet med en utredning for Aklandsområdet kan kombineres med arbeidet med kommuneplanens arealdel.

1. Gjennomføre en mulighetsstudie, kartlegginger og konsekvensutredninger for Aklandsområdet mens arbeidet med kommuneplanens arealdel settes på vent. Forslag til ny arealbruk i området legges inn i kommuneplanen før denne sendes på høring. Dette vil utsette arbeidet med kommuneplanens arealdel med ca et halvt år på grunn av krav om naturtypekartlegging og ressursbruk for gjennomføring av utredninger. Naturtypekartlegging kan ikke gjennomføres i vinterhalvåret.
2. Gjennomføre en parallell utredning og mulighetsstudie for Aklandsområdet samtidig som arbeidet med kommuneplanen går videre som planlagt. Da kan forslag til kommuneplan sendes på høring i januar, som planlagt, uten nye arealforslag for Akland. På bakgrunn av utredning for Akland kan kommunen gjennomføre en egen høring av et avgrenset område

for Akland, som deretter samkjøres med kommuneplanens arealdel før kommuneplanen vedtas. (Eller eventuelt legges ut på 2. gangs høring.)

Et siste alternativ er at kommunen ikke gjennomfører en egen utredning for Aklandsområdet. Kommunedirektøren kan allikevel bes om å gjøre en grundigere vurdering av eksisterende byggeområder (boliger og næring) og eventuelle utvidelser eller endring av planbestemmelser for disse, med særlig vekt på mulighet for offentlig og privat tjenesteyting. Dette gjelder spesielt områdene ved Øylandsdal og ved næringsområder langs Risørveien og på Akland ved Sørlandsporten. Dette kan muligens gjennomføres innen planlagt tidsramme for kommuneplanens arealdel.

Utredningskrav

Dersom kommunen skal utrede nye områder for utbygging til bolig/næring må det gjennomføres en naturtypekartlegging på de områdene hvor dette ikke er gjort tidligere. Dette er blitt stilt som krav for alle private arealinnspill som kommunen har mottatt. Kartleggingen kan ikke gjennomføres før til våren når plantene har kommet i gang igjen. Kostnadsanslag basert på erfaringer fra årets naturtypekartlegginger er 40 000 kr per km².

Mulighetsstudie

For å få en god analyse av muligheter for området bør dette gjøres som en egen mulighetsstudie. Administrasjonen mangler både ressurser og kompetanse til å gjennomføre et slikt arbeid på en god måte. En mulighetsstudie vil koste anslagsvis 250 000 kr.

Agder fylkeskommune har tilskuddsordning for stedsutvikling som kommunen kan søke om tilskudd fra i februar 2026. Kommunedirektøren har planer om å søke tilskudd til arkitektkonkurranse eller lignende til arbeidet med reguleringsplanen for Tjenna. Det er mulig å søke om tilskudd til flere prosjekt, kommunen må da prioritere prosjektene. Kommunedirektøren mener tilskudd til arbeidet med Tjenna bør prioriteres høyst.

Økonomiske konsekvenser

Konto	Kontonavn	Ansvar	Funksjon	Prosjekt	Beløp
127000	Konsulentbistand	20100 samf. utv.	301 plan	x	350 000
142900	Mva komp.	20100	301	x	87 500
17290	Mva komp.	20100	301	x	-87 500
19400	Bruk av disp fond	50100 felles innt/utg	880 avsetn	x	-350 000

Andre driftsmessige konsekvenser

Kommunedirektøren anser at en utredning som foreslått fra ordfører vil være ressurskrevende, og oppta mye tid fra administrasjonen. Dette vil måtte medføre at annet planlagt arbeid må utsettes. Det vil være nærliggende at arbeidet med en slik utredning vil medføre forsinkelser i pågående arbeid med blant annet boligplanen og reguleringsplan for Tjenna, i tillegg til at det vil kunne medføre store forsinkelser i arbeidet med kommuneplanens arealdel.

Klima og natur

Klima- og naturhensyn vil bli vurdert i et eventuelt arbeid med mulighetsstudie og i konsekvensutredninger.

Folkehelse og levekår

Folkehelse og levekår vil bli vurdert i et eventuelt arbeid med mulighetsstudie og i konsekvensutredninger.

Kommuneplan

En utvikling på Akland med boliger og næring må vurderes ut fra de vedtatte arealstrategiene i kommuneplanens samfunnsdel. Her beskrives hensyn som må ivaretas, og det vil bli vurdert i et eventuelt arbeid med mulighetsstudie og konsekvensutredninger. En utvikling av bolig og næring er i tråd med prinsippene om lokalisering av både boliger og næring.

Alternative vedtak

Kommunestyret vedtar at kommunedirektøren setter i gang arbeid med utredning av mulighet for utvikling av Aklands-området. Utredningen gjøres parallelt med arbeidet med kommuneplanens arealdel, og sendes på egen høring når utredningen med forslag til arealbruk er ferdig utarbeidet. Eventuell ny arealbruk innarbeides deretter i kommuneplanens arealdel før denne vedtas.

Det avsettes 350 000 kr over disposisjonsfondet til arbeid med henholdsvis en mulighetsstudie (250 000 kr) og naturtypekartlegging (100 000 kr) i tråd med tabell. Kommunedirektøren bes søke Agder fylkeskommune om tilskudd til mulighetsstudien.

Konto	Kontonavn	Ansvar	Funksjon	Prosjekt	Beløp
127000	Konsulentbistand	20100 samf. utv.	301 plan	x	350 000
142900	Mva komp.	20100	301	x	87 500
17290	Mva komp.	20100	301	x	-87 500
19400	Bruk av disp fond	50100 felles innt/utg	880 avsetn	x	-350 000

Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler at kommunen ikke gjennomfører en egen utredning for Aklandsområdet nå. Kommunedirektøren kan allikevel bes om å gjøre en grundigere vurdering av eksisterende byggeområder (boliger og næring) og eventuelle utvidelser eller endring av planbestemmelser for disse, med særlig vekt på mulighet for offentlig og privat tjenesteyting. Dette gjelder spesielt områdene ved Øylandsdal og ved næringsområder langs Risørveien og på Akland ved Sørlandsporten. Dette kan muligens gjennomføres innen planlagt tidsramme for kommuneplanens arealdel.