



RISØR KOMMUNE

# STEDSANALYSE FOR SØNDELED

## 2022



VEDTATT AV RISØR BYSTYRE 30.06.2022, POLITISK SAK 22/53, ARKIVSAK 22/2295

**Vi skal vokse**

- gjennom kunnskap, regional utvikling og attraktivitet



## INNHold

<b>1) Vedtak</b> .....	<b>3</b>
<b>2) Innledning</b> .....	<b>4</b>
<b>3) Stedsanalysen fra 2002</b> .....	<b>6</b>
<b>4) Nasjonale og regionale føringer</b> .....	<b>8</b>
4.1 Nasjonale føringer .....	8
4.2 Regionale planer .....	8
<b>5) Søndeled i dag</b> .....	<b>10</b>
5.1 Klima og miljø .....	10
5.2 Befolkningsutvikling .....	15
5.3 Bebyggelse.....	17
5.4 Møteplasser.....	19
5.5 Samferdsel .....	19
5.6 Kulturmiljø .....	20
5.7 Regionalt arbeidsmarked .....	20
5.8 Reiseliv .....	21
<b>6) Medvirkning</b> .....	<b>22</b>
6.1 Folkemøte .....	22
6.2 Søndeled skole .....	23
6.3 Miljø- og teknisk utvalg .....	23
<b>7) Oppsummering</b> .....	<b>24</b>
<b>8) Vedlegg</b> .....	<b>26</b>

# 1) Vedtak

Kommunestyret i Risør vedtok stedsanalysen 30.06.2022, sak 22/53:

## **Kommunestyrets vedtak**

Kommunestyret vedtar den vedlagte Stedsanalysen for Søndeled 2022. Stedsanalysen legges til grunn for planarbeid og utviklingsprosjekter på Søndeled.

Det eksisterende industribygget på Sliperi-tomta tillates revet. Der det er mulig skal elementer fra bygget og industrihistorien forøvrig gjenbrukes i et nytt boligområde på tomta.

## 2) Innledning

Kommunestyret vedtok i møte 16.12.2021 at det skulle gjennomføres en oppdatert Stedsanalyse av Søndeled sentrum basert på Stedsanalysen fra 2002. Bakgrunnen for vedtaket var en sak om opsjonsavtale for kjøp av ca 3,6 mål tomt på Ørsmålen. Tiltakshaver ønsker en utvikling av tomten på Ørsmålen og Sliperitomta til boligformål. Gjennom en oppdatert Stedsanalyse ønsker kommunen å få fram Søndeleds kvaliteter og utfordringer, slik at de tas hensyn til i den videre utviklingen av Søndeled.

Denne Stedsanalysen bygger videre på Stedsanalysen som ble ferdigstilt i 2002. Mye av analysen og beskrivelsene som ble gjort den gang er fremdeles gjeldende, blant annet natur og landskap, den historiske utviklingen og det meste av bebyggelsen som er den samme som for 20 år siden. Analysen fra 2002 følger som et vedlegg, og oppsummeres i kapittel 2.

I denne analysen legges det vekt på de endringene som har skjedd de siste 20 årene, både på Søndeled, men også utenfor Søndeled og som har betydning for utvikling av Søndeled. I tillegg beskriver analysen nye og/eller endrede nasjonale og regionale føringer som gjelder for stedsutvikling og planlegging av samfunn i dag, og som ikke var aktuelle for 20 år siden.

Avgrensningen av analyseområdet er i utgangspunktet det samme som i Stedsanalysen fra 2002, med fokus på Søndeled sentrum.



I analysearbeidet om befolkningsutvikling og befolknings sammensetning er tallene beregnet ut fra de to grunnkretsene Søndeled og Hasåsmyr, som dekker et litt større areal enn avgrensningen i Stedsanalysen fra 2002. Den største delen av innbyggerne bor likevel innenfor den tidligere avgrensningen. I vurderinger av elevtall på Søndeled skole, er utvikling i hele skolekretsen relevant.

*Kart fra Stedsanalysen 2002 som viser avgrensning av analyseområdet.*

Stedsanalysen er gjennomført av kommunens egne ressurser, og organisert på følgende måte:

- Styringsgruppe: Miljø- og teknisk utvalg
- Prosjektansvarlig: Kommunalsjef Samfunnsutvikling Kamilla Solheim
- Prosjektleder: Samfunnsplanlegger Berit Weiby Gregersen
- Prosjektgruppe: Enhetsleder plan- og byggesak Heidi Rødven, fagleder bærekraftig utvikling og næring Bård Vestøl Birkedal og samfunnsplanlegger Berit Weiby Gregersen.

Hovedtemaene i Stedsanalysen er:

- Nasjonale og regionale føringer
- Klima og miljø
- Befolkningsutvikling
- Bebyggelse
- Møteplasser
- Samferdsel
- Kulturmiljø
- Regionalt arbeidsmarked
- Reiseliv
- Medvirkning i analysearbeidet

### 3) Stedsanalysen fra 2002

Stedsanalyse for Sønedeled fra 2002 og påfølgende Plan for tettstedsutvikling i Sønedeled fra 2003 ble utarbeidet av Asplan Viak i samarbeid med Risør kommune, og en lokal arbeidsgruppe. Bakgrunnen for Stedsanalysen var at kommunen så et behov for å mobilisere ulike krefter for å sikre at Sønedeled skulle bli et levedyktig tettsted også i fremtiden. Utfordringene de så den gang var blant annet omlegging av E18 utenfor Sønedeled, og konkurrerende nærings- og servicearealer i nabokommunene.

Oppsummeringen i Stedsanalysen fra 2002 lister opp hvilke kvaliteter og hovedutfordringer de så på Sønedeled.

<b>Kvaliteter:</b>	<b>Hovedutfordringene er:</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Sønedeled er et lokalsamfunn med godt utbygde servicetilbud og attraktive boligområder med nærhet til fjorden og omkringliggende natur.</li><li>• Sønedeled har en strategisk beliggenhet mellom næringsområder under utvikling på Akland / Moland og Brokelandsheia.</li><li>• Landskapet skaper klare rammer omkring stedet. Terrengformasjonene danner naturlige markerte vegger, samtidig som fjorden og elva gir rom og utsyn.</li><li>• Kulturlandskapet med tilhørende bebyggelse er verdifull og særpreget.</li><li>• Bebyggelsen er konsentrert langs fjorden og er godt plassert i terrenget.</li><li>• Stedets historie gjenspeiles gjennom en rekke kulturminner. Mange av disse er knyttet til næringsaktivitetene som er basert på elva som kraftkilde og fjorden som transportåre.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Å skape aktivitet som kan opprettholdes selv om gjennomgangstrafikken blir borte.</li><li>• Å finne nye attraktive utbyggingsområder.</li><li>• Å fortette områdene som omfattes av dagens tettsted.</li><li>• Å ta vare på kvalitetene knyttet til natur og landskap ved å unngå inngrep som forringer disse.</li><li>• Å ta vare på kulturminnene slik at disse settes inn i en riktig sammenheng.</li><li>• Å stimulere til ny aktivitet av de tidligere sentrumsarealene på Sønedeled-siden og finne fram til ny bruk av lokaler som har rommet nedlagte virksomheter.</li><li>• Å utvikle Ørsmålen til et attraktivt sentrumsområde.</li><li>• Å oppgradere eksisterende og skape nye uterom og møteplasser.</li></ul>

Stedsanalysen foreslo Kalstadheia som et nytt boligområde og at en kunne fortette i og omkring dagens bebyggelse på begge sider av fjorden. Det ble foreslått at ny bebyggelse kunne legges noe høyere enn eksisterende bebyggelse, til 70 moh.

I prosessen med å utarbeide Stedsanalysen og plan for tettstedsutvikling ble det utarbeidet følgende mål for Søndeled:

**Hovedmål:**

- Søndeled, et attraktivt og trivelig tettsted med basis i bærekraftig utvikling.

**Delmål:**

- Utvikle et helhetlig og sterkt tettsted med fokus på handel, næring, tjenesteyting og bosetting.
- Tilgjengelighet for fotgjengere, funksjonshemmede, syklende og kjørende. Det legges til rette for miljøvennlige transportformer.
- Attraktive møteplasser, lekeplasser / aktivitetsareal og turområder.
- Bevare bygnings- og naturmiljøet. Sikre biologisk mangfold.
- Ørsmålen (handelscenter / tettsted) – et attraktivt, trygt og godt sted for handel, service, tjenesteyting m.m.

## 4) Nasjonale og regionale føringer

### 4.1 NASJONALE FØRINGER

#### **Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023**

I nasjonale forventninger til kommunal planlegging (2019) fremheves de fire store utfordringene:

- Å skape et bærekraftig velferdssamfunn
- Å skape et økologisk bærekraftig samfunn gjennom blant annet en offensiv klimapolitikk og en forsvarlig ressursforvaltning
- Å skape et sosialt bærekraftig samfunn
- Å skape et trygt samfunn for alle

I tillegg vektlegges det at FNs bærekraftsmål skal være en del av grunnlaget for samfunns- og arealplanleggingen.

Kommunen skal gjennom sitt plan- og utviklingsarbeid jobbe for å møte disse utfordringene på en god måte, og å operasjonalisere bærekraftsmålene slik at de kan brukes på et lokalt nivå.

#### **Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen**

Planretningslinjene ble sist revidert i mai 2021. Risør kommune ligger i sone 2. Her skal som hovedregel byggeforbudet i strandsonen praktiseres strengt i planleggingen, og ny utbygging skal unngås på arealer med betydning for natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og allmenne interesser. Videre står det at arealer til bolig-, sentrums- og næringsutvikling bør prioriteres foran arealer til fritidsboliger.

#### **Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging**

Planretningslinjene ble fastsatt i 2014. Retningslinjene skal bidra til mer effektive planprosesser, og målet er at planlegging av arealbruk og transportsystem skal framme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet.

### 4.2 REGIONALE PLANER

Følgende planer har særlig relevans for Stedsanalysen:

#### **Regionplan Agder 2030**

Regionplan Agder 2030s hovedmål er å utvikle Agder til en miljømessig, sosialt og økonomisk bærekraftig region i 2030 – et attraktivt lavutslippssamfunn med gode levekår. Regionplanen har fem tema som skal være hovedsatsingsområder fram mot 2030:

- Attraktive og livskraftige byer, tettsteder og distrikter
- Verdiskaping og bærekraft
- Utdanning og kompetanse



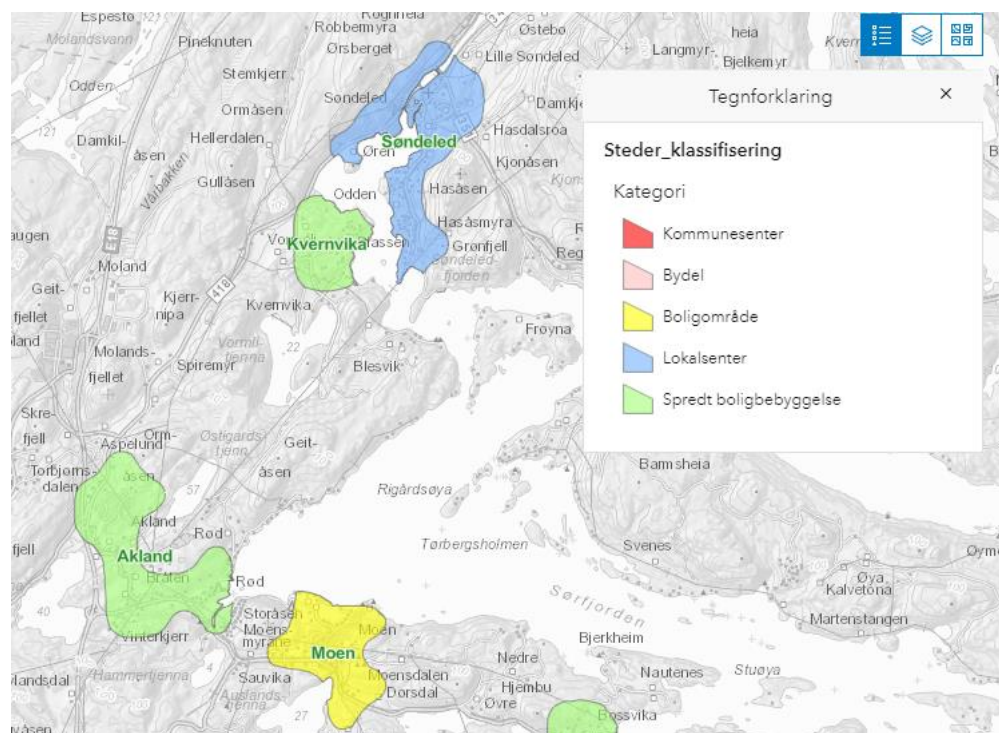
- Transport og kommunikasjon
- Kultur

I disse hovedtemaene er særlig målene under [«Attraktive og livskraftige byer, tettsteder og distrikter»](#) aktuelle for denne Stedsanalysen.

### Regional plan for senterstruktur og handel

Agder fylkeskommune har igangsatt arbeid med ny regional plan for senterstruktur og handel som skal erstatte de to planen for henholdsvis tidligere Aust-Agder og Vest-Agder. I arbeidet med planen holder fylkeskommunen på å definere ulike typer steder som vist i kartet under. Stedene blir vurdert etter funksjon og hvor mange og hvor tett bebyggelsen er i et område.

Hvordan stedene blir definert vil ha betydning for hvilke funksjoner kommunen bør tilrettelegge for i de enkelte steder. I gjeldende plan for Aust-Agder står det om lokalsentre at viktige funksjoner for lokalmiljøet skal lokaliseres i lokalsentre. Disse skal kunne inneholde handels- og tjenestetilbud som maksimalt er dimensjonert for å dekke lokalmiljøets behov.



Kilde: Agder fylkeskommune (Kartet er under utarbeidelse)

## 5) Søndeled i dag

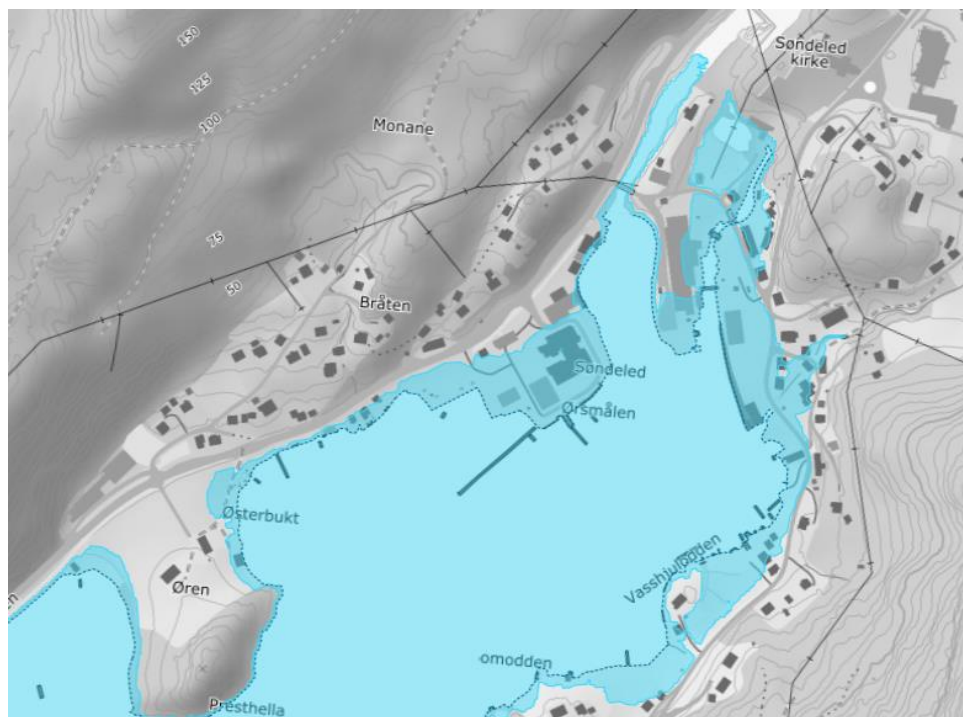
### 5.1 KLIMA OG MILJØ

Siden forrige Stedsanalyse for Søndeled, i 2002 har ulike klima-, og miljøutfordringer blitt tydeligere, og fått en helt annen posisjon innen folks verdier og bevissthet. Innenfor stedsutvikling, kommunal planlegging og tilrettelegging stilles det nå helt andre krav til klima- og miljøhensyn, sammenlignet med for 20 år siden. Som planmyndighet må kommunene nå i all planlegging bidra til å redusere klimagassutslipp, og omstille samfunnet til å ta i bruk alternative energikilder. Ivaretagelse av naturmangfold, og tilpasning til et klima som allerede er i endring, blir også stadig viktigere.

#### Effekter av klimaendringer på Søndeled

Dagens klimaendringer er de raskeste og mest omfattende på flere tusen år, og de skjer nå. Uansett hva vi gjør i dag vil temperaturen øke, og vi vil se flere endringer rundt oss. Klimaendringene får store ringvirkninger. Vi kan risikere oftere og mer intense hetebølger, nedbør og tørkeperioder. Vi kan få flere skogbranner, og havet vil bli varmere og surere.

Hos oss dreier klimaendringer seg mest av alt om mer regn, mer stormflo og havnivåstigning. Statens kartverk har utarbeidet oversiktskart som viser hvordan havnivået stiger i årene fremover. Illustrasjonen under viser hvordan havnivået vil se ut på Søndeled med en 20-års stormflo i 2090. For fremtidig havnivå brukes her tallet Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap anbefaler for planlegging.



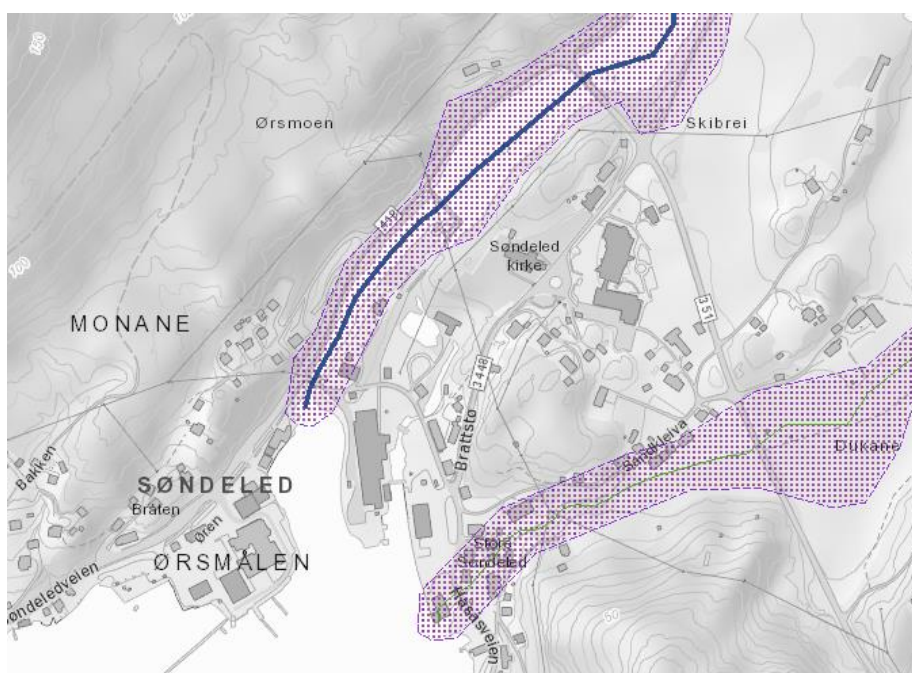
Kilde: <https://www.kartverket.no/til-sjos/se-havniva>

Dette er ikke et ekstremt eksempel, men realiteten vi må forholde oss til, og planlegge ut ifra. Vi må være i forkant, og planlegge for klimaendringer, når vi skal

utvikle Sønedeled og Ørsmålen i fremtiden. Sikring mot stigende havnivå og flom vil være ekstremt viktig i all planlegging nært på sjøen i fremtiden. Å ta hensyn til klimaet og endringer i dette, sammen med øvrige endringer i samfunnet, er avgjørende for å sikre en bærekraftig utvikling.

I tillegg til stigende havnivå, vil klimaendringer også øke sannsynligheten for hyppigere og større flommer i vassdragene. Det ventes mer intense nedbørmengder. Smelteflommen på våren kan ventes å bli lavere på grunn av mindre snø om vinteren, mens økt forekomst av lokal, intens nedbør øker sannsynligheten for flom i vassdragene. ([Klimaprofil Agder](#)).

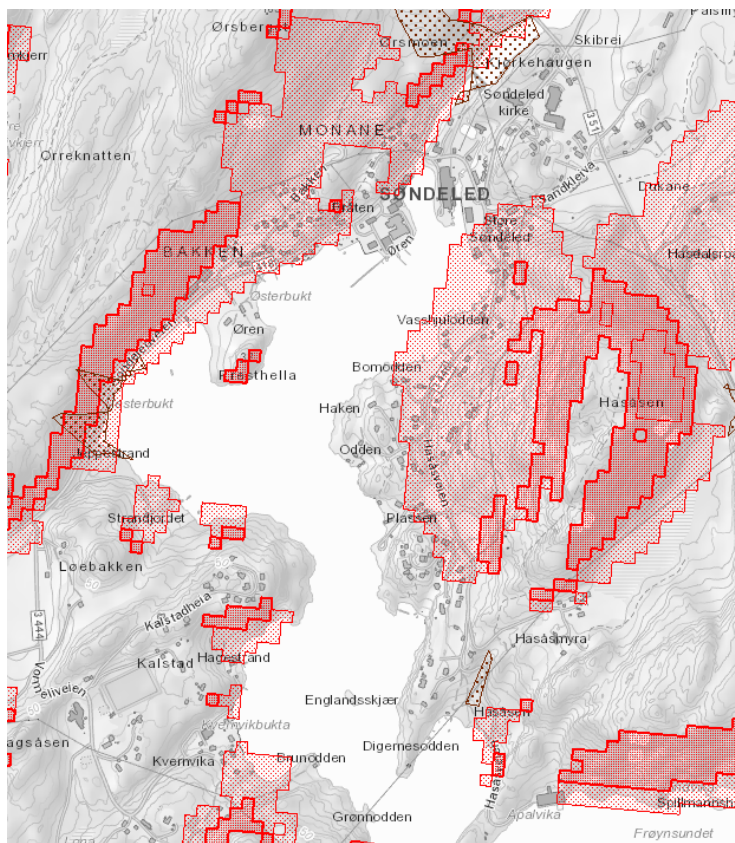
Kartet under viser NVEs aktsomhetskart for flom på Sønedeled, hvor også Askedalsbekken er vurdert å kunne ha betydelig flomføring.



*Kilde: NVE Aktsomhetskart for flom.*

### Skredterreng

I og med at Sønedeled ligger omkranset av til dels bratte åser, gir dette også en utfordring i forhold til skredfare. NVE har utarbeidet aktsomhetskart for snøskred og jord- og flomskred. I kommuneplanens arealdel er disse områdene lagt inn som faresoner H310 med planbestemmelse som sier at «Det innenfor faresonen ikke kan iverksettes bygningstiltak uten at risiko og sårbarhet er dokumentert og evt. avbøtende tiltak er iverksatt. Ved utarbeiding av detaljreguleringsplan skal det belyses hvordan tilstrekkelig sikkerhet oppnås.»



*Kilde: NVE Aktsomhetskart for snøskred og jord- og flomskred.*

### Naturmangfold på Søndeled

Ivaretagelse av natur har i de siste stattlige planretningslinjene kommet som en enda viktigere føring. På Søndeled må vi ta vare på det som finnes av grøntområder, strandsoner, bekker, elver, friluftsområder og matjord. Både matjord og naturområder med et rikt artsmangfold er viktige ressurser i dag og for etterfølgende generasjoner. For denne analysen er det ikke gjort inngående analyse av naturtyper og økosystemer på Søndeled, men verdifulle naturtyper finnes potensielt både på land, i ferskvann og i marine miljøer. Derfor blir gjenbruk av allerede nedbygd areal viktig i en fremtidig utvikling av Søndeled. Om arealer ikke gjenbrukes kan det vurderes om deler av nedbygd areal i større grad kan føres tilbake til naturen.

I 2013-14 ble det gjennomført en naturtypekartlegging på land med bistand fra Asplan Viak AS. Kartleggingen var en utvidelse og kvalitetssikring, av tidligere kartlegging. I Miljødirektoratets Naturbase vises de ulike funnområdene. Innenfor avgrensningen til analyseområdet er det registrert 7 områder kategorisert som viktige naturtyper. Disse omfatter store gamle trær, parklandskap, gammel lavlands-blandingsskog og flere forekomster av rik edellauvskog. I sjø er det forekomst av ålegras. Det er videre registrert mange forskjellige arter av varierende grad av interesse for forvaltningen. Dette omfatter ulike sopp, lav, fugler, insekter og karplanter (trær og planter). Kartet på neste side er hentet fra Naturbasen og viser verdifulle naturtyper, myr, arter av nasjonal forvaltningsinteresse og verdifulle kulturlandskap (Frøyna).



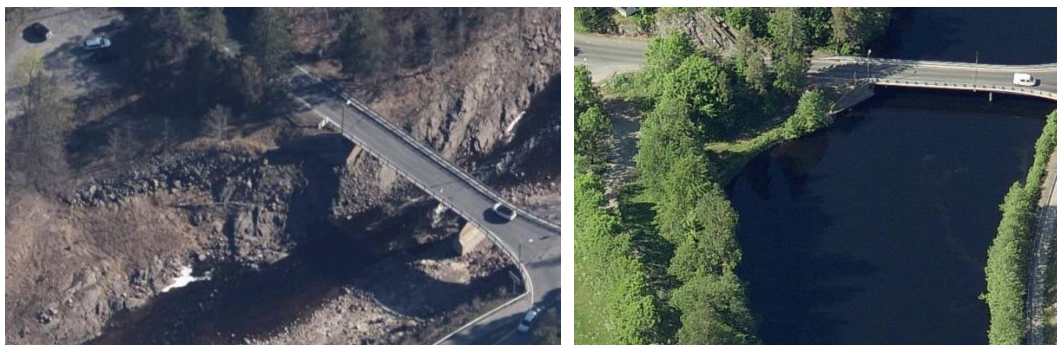
*mulig, i et kretsløp der minst mulig ressurser går tapt.» Dette griper direkte inn i hvordan vi tenker når vi bygger og ikke minst, transformerer eksisterende bygningsmasse til ny bruk.*

### **Gjerstadvassdraget**

Gjerstadvassdraget er et svært viktig landskapselement gjennom Søndeled. Vassdraget former landskapet, og utnyttningen av vannkraft har gitt grunnlag for næringsvirksomheten på Søndeled, hvor tremassefabrikken ble anlagt i 1907.

Siden forrige Stedsanalyse er det skjedd endringer i vassdraget ved at Søndeled kraftverk har fått avslag på søknad om endring av konsesjon for kraftverket. Det er nye eiere av Stifoss og Søndeled kraftverk i dag, og det er i skrivende stund uvisst hvordan saken vil ende, og om det fremdeles vil kunne produseres kraft på Søndeled.

Høsten 2015 var det en flomhendelse i vassdraget, og nålene i Dam Søndeled ble fjernet. NVE konkluderte av sikkerhetsgrunner at det ikke var forsvarlig å sette på plass nålene igjen, og ga en midlertidig tillatelse til at de skulle stå åpne. Dette gjør at overløp blir over vannkrona, og vannstanden i Brøbøvannet er senket med 2 meter. Dette har endret landskapsbildet, og mange på Søndeled er opptatt av å få vannspeilet tilbake. Særlig badeplassen ved Nybrua er savnet av mange.



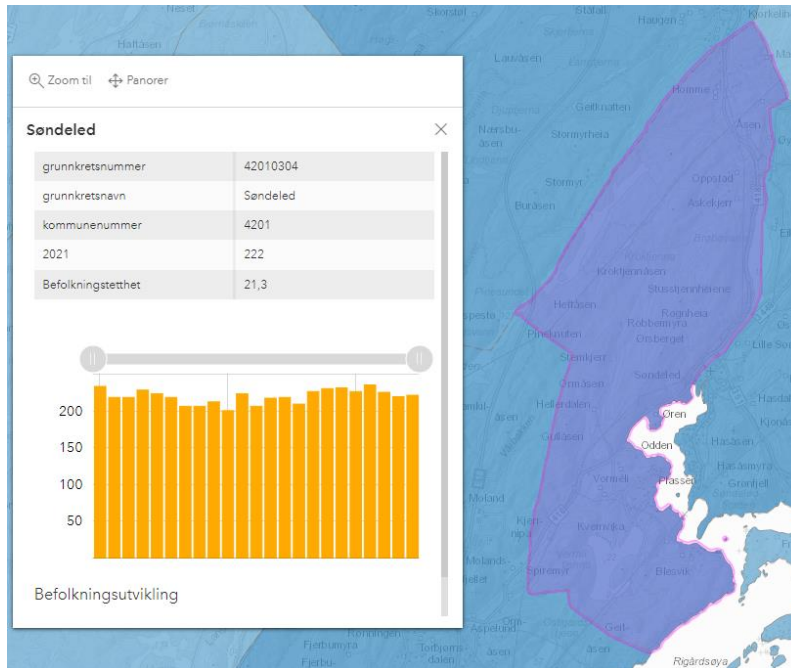
*Skråfoto av «badeplassen» i elva, fra henholdsvis 2021 og 2008.*

Fram til en får et endelig svar om fremtiden for kraftverket og dammen, er det vanskelig å iverksette tiltak i vassdraget. Men når det kommer et endelig svar fra vassdragsmyndighetene, er det viktig å jobbe for å ivareta vannmiljøet, med fisk og elvenatur, friluftsjakter og kulturminnene i og langs vassdraget.

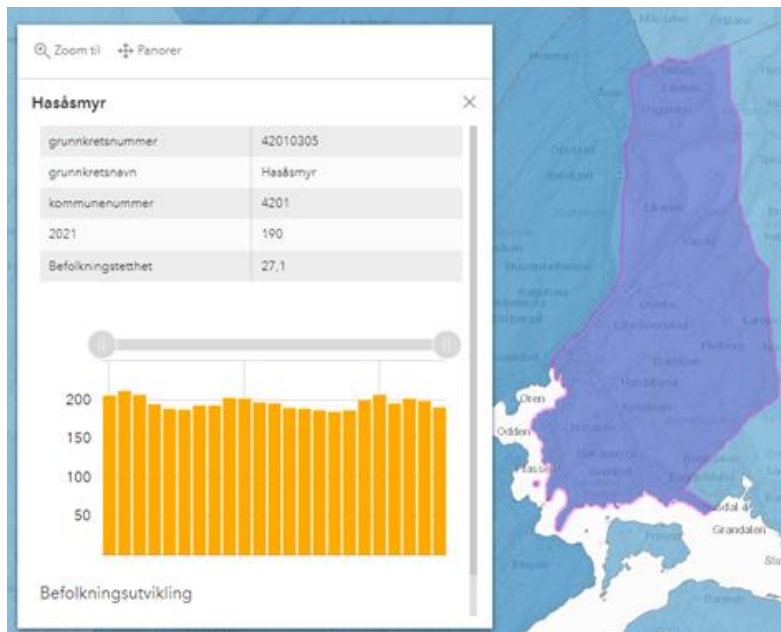
## 5.2 BEFOLKNINGSUTVIKLING

I analysene i dette kapitlet er det tatt utgangspunkt i de to grunnkretsene Sønedeled og Hasåsmyr. Her bor ca. 6% av befolkningen i Risør kommune.

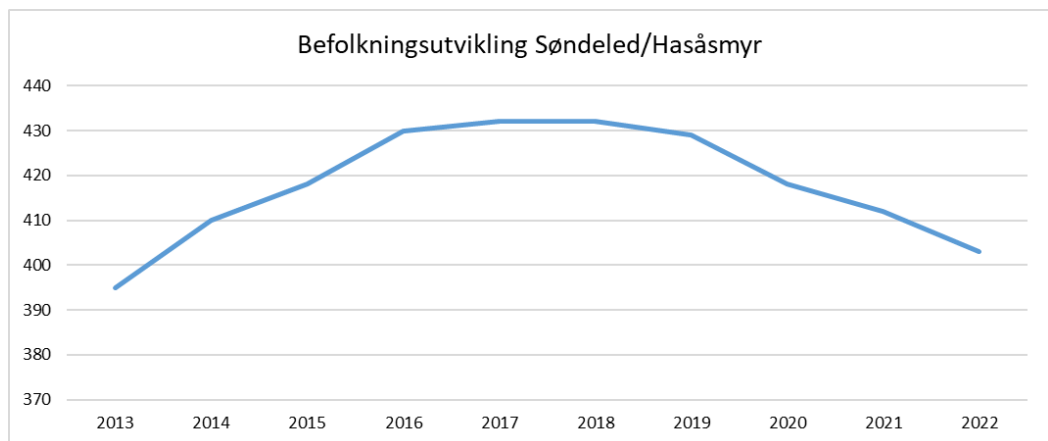
I likhet med Risør samlet sett har Sønedeled hatt en negativ befolkningsvekst de seneste årene, og aldri omtrent på samme nivå som resten av kommunen.



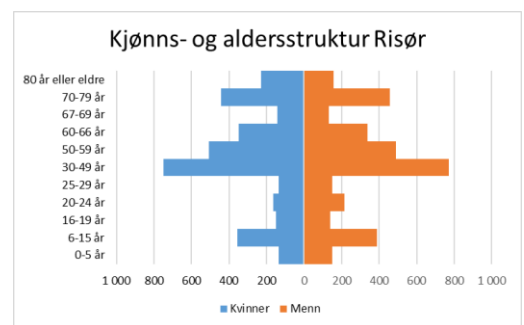
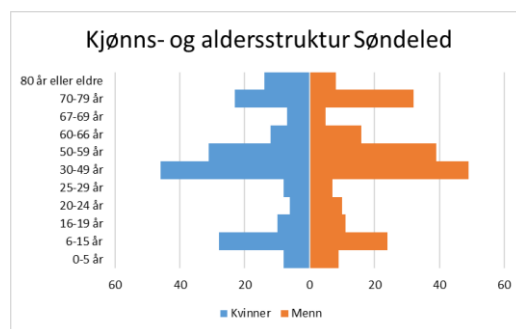
*Sønedeled grunnkrets, med befolkningsutvikling 1999-2021.*



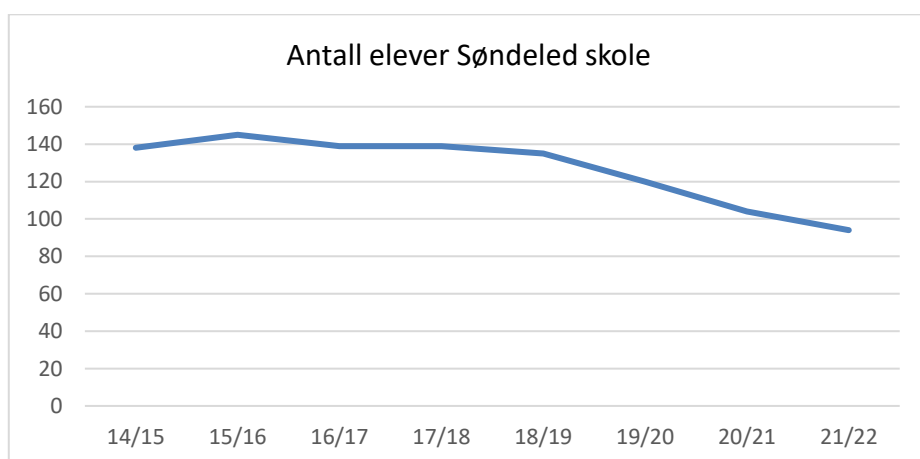
*Hasåsmyr grunnkrets, med befolkningsutvikling 1999-2021.*



Da forrige Stedsanalyse ble laget i 2002 var det 423 personer bosatt i de to grunnkretsene Søndeled og Hasåsmyr. I første kvartal 2022 var det registrert 403 innbyggere, en nedgang på 20 innbyggere på like mange år. Det var en befolkningstopp i 2017 med 433 innbyggere.



Aldersprofilen er ganske lik Risør for øvrig, men med en ørlite større andel barn i grunnskolealder. I tillegg er det en litt større overvekt av menn, særlig i alderen 50-59 år.

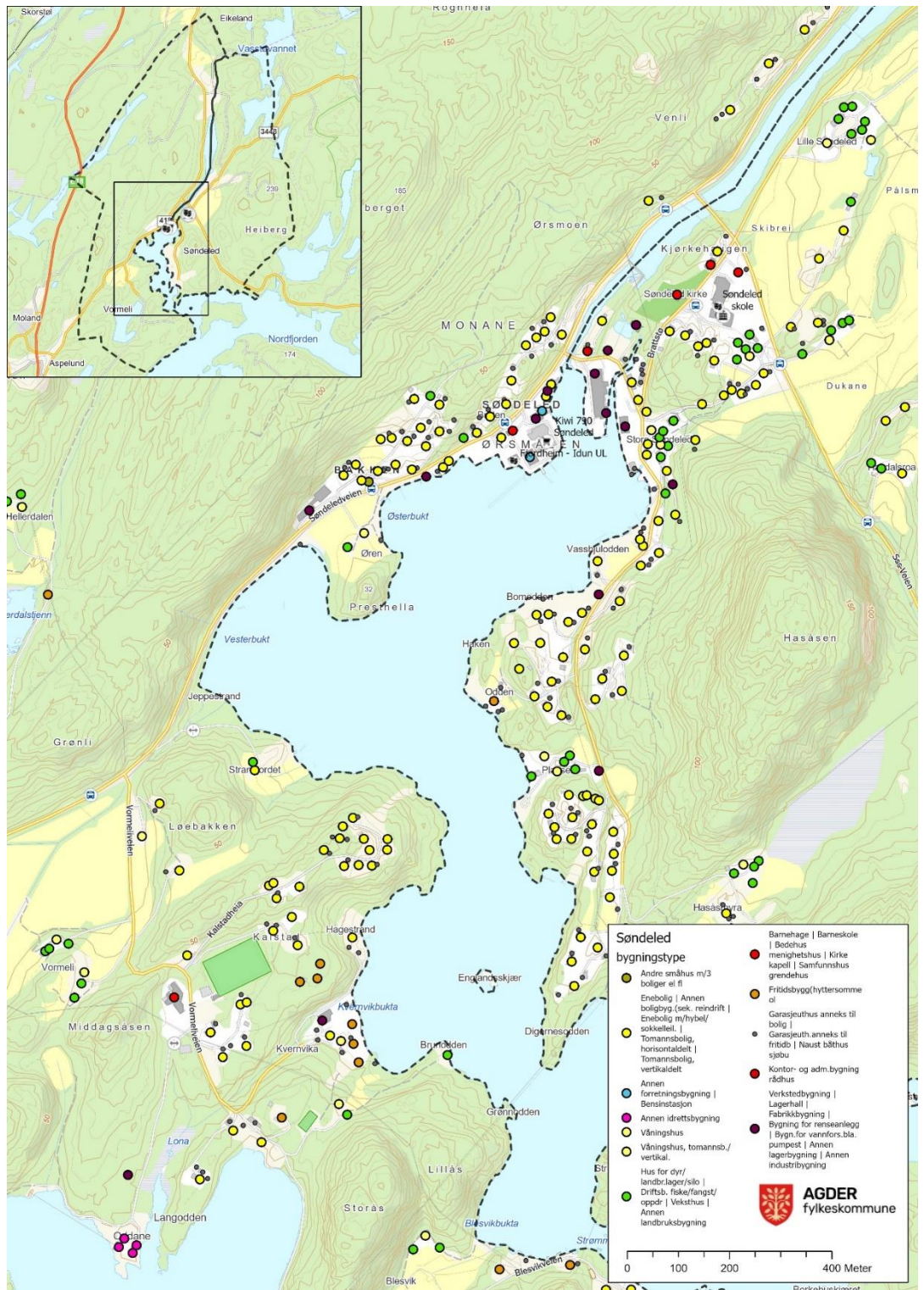


Antall elever på Søndeled skole har gått ned de siste årene, som også på de andre skolene i kommunen. Skolekretsen til Søndeled skole strekker seg langt utenfor området som er omfattet av denne analysen. For Søndeled skoles utvikling er det dermed viktig å se på utvikling av andre boligområder innen skolekretsen, hvor Akland og Moen blir særlig viktig.

*Alle figurene er hentet fra Agder fylkeskommune.*



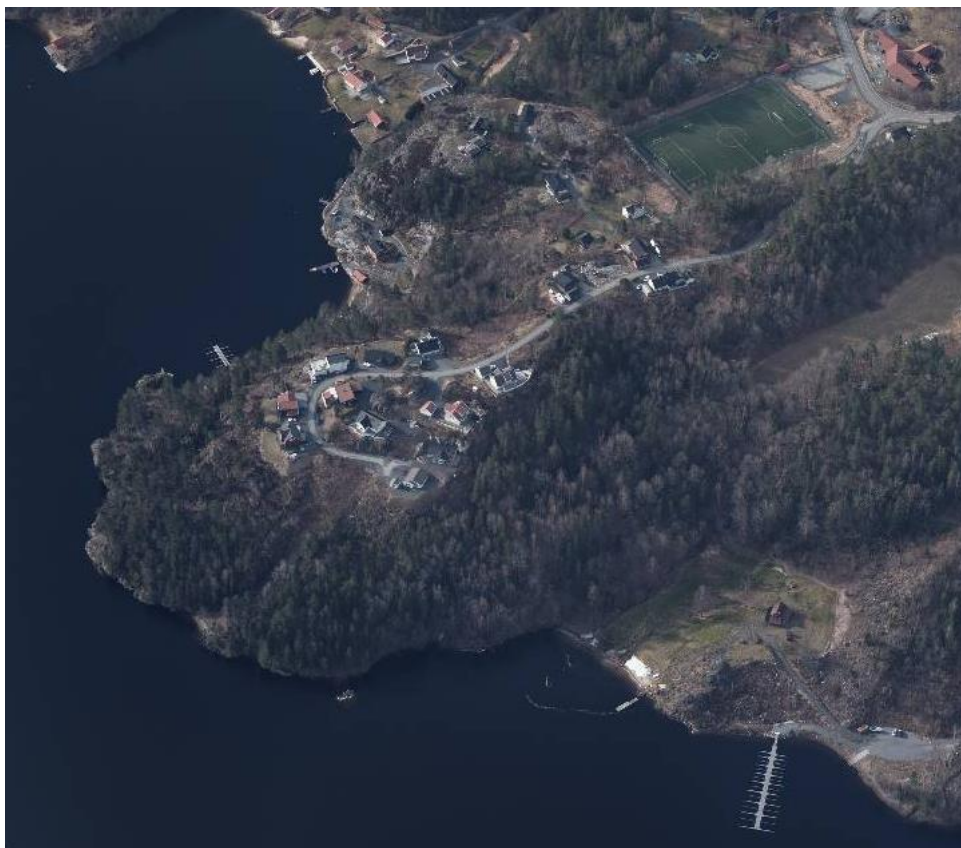
### 5.3 BEBYGGELSE



#### Nye boliger

I perioden fra forrige Stedsanalyse ble utarbeidet, er det bygd til sammen 31 nye boenheter, inkludert 2 boenheter under oppføring. 18 av de nye enhetene er lokalisert til Kalstadheia, som fikk reguleringsplan for frittliggende og konsentrert boligbebyggelse, barnehage og idrettsanlegg i 2006 (omregulert i 2017).

Langs Hasåsveien er det oppført til sammen 11 boenheter og 2 nye oppføres nå. Ett hus på Odden, Hasåsveien 45a, er endret til hytte.



*Kalstadheia, med fotballbane, barnehage og småbåthavn.*

### **Øvrige bygg og tiltak**

Ved Kalstadheia er det oppført barnehage og laget en fotballbane. I tilknytning til boligfeltet er det etablert to båthavner.

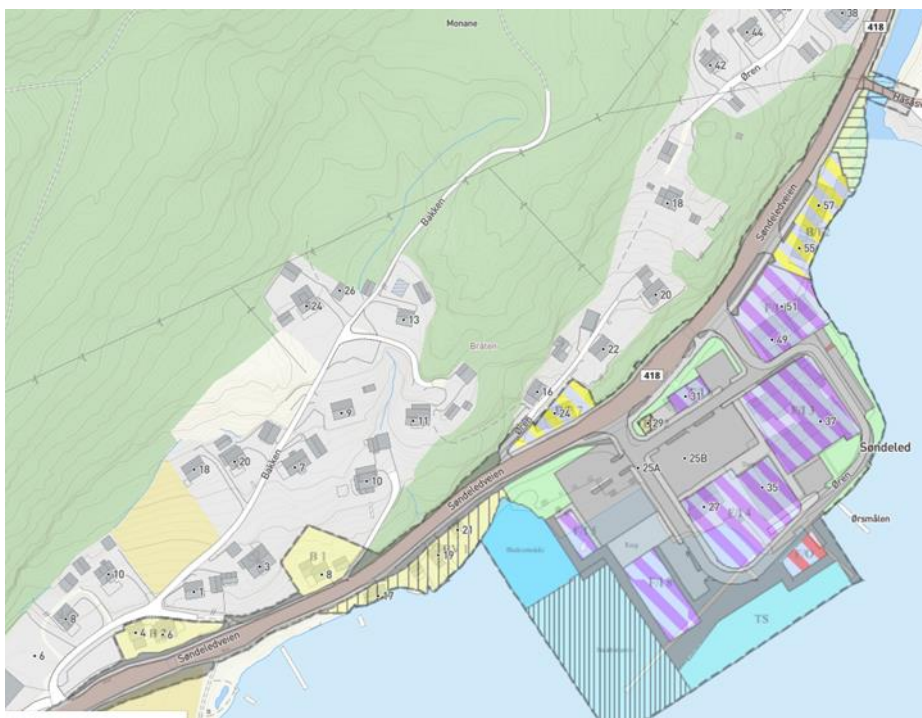
På Ørsmålen har det skjedd flere endringer. Her er det revet tre bygninger; Gamle Fjordheim (Ørsmålen 27), den gamle blomsterbutikken (Ørsmålen 25B) og bygget til Mostad (Ørsmålen 25A), hvor det også var leilighet i andre etasje. Nye Fjordheim er satt opp ved siden av nr. 29 – kjent som “Buret”. På Ørsmålen er det også foretatt en utfylling i sjø hvor området i dag brukes til et felles grøntareal med noe møblering. På innsiden av Ørsmålen er den tidligere rørleggerbutikken lagt ned. Utviklingen på Ørsmålen har i stor grad favorisert bilbruk.

Langs Hasåsveien har det også skjedd endringer. I nr. 7 er det revet et eldre uthus som er erstattet med et nytt og i nr. 45a har en tidligere låve blitt endret til hytte. Et hus som brant, har blitt erstattet med et nytt hus. For øvrig er det bygd garasjer og lignende.

På Løkketangen er det oppført et nytt, større uthus.

### **Ørsmålen**

Ørsmålen er i dag regulert til kombinert formål forretning/industri, forretning/offentlig tjenesteyting, veg og parkeringsareal ink. torv, småbåthavn, trafikkområde i sjø, badeområde, bolig/forretning, bolig og mindre grøntarealer. Planen åpner for at større områder kan fylles ut i sjø. Gjennomført grunnundersøkelser har imidlertid vist at det krever flere år før massene vil sette seg tilstrekkelig til at de kan bygges på.



*Reguleringsplan for Ørsmålen*

## 5.4 MØTEPLASSER

Gode møteplasser kan gjøre steder mer levende og inkluderende. De fremmer aktiviteter og gjør det attraktivt for lokalbefolkningen, besøkende og næringslivet. Søndeled fungerer som et møtepunkt for folk som bor i en vid omkrets av tettstedet. I Stedsanalysen fra 2002 var en av de beskrevne hovedutfordringene å lage mer attraktive møteplasser i Søndeled sentrum, og da særlig på Ørsmålen.

Det har ikke skjedd så store endringer når det gjelder utvikling av møteplasser siden 2002. Vel-plassen har blitt anlagt med bord og benker og mulighet for grilling ved badeplassen. Men det er fremdeles et stort potensiale for å utvikle mer attraktive møteplasser på Søndeled. Søndeled sentrum er omkranset av flott natur og et bredt utvalg av friluftsområder, turstier og et attraktivt båtliv. Elevene på Søndeled skole oppgir at de bruker idrettsbanen på Vormli, skolegården og Vel-plassen på fritiden, men de savner en lekeplass sentralt plassert på Søndeled.

## 5.5 SAMFERDSEL

Den største trafikale endringen siden 2002 er omleggingen av E18, som før gikk gjennom Søndeled. Med gjennomgangstrafikken borte fra Søndeled, er det betraktelig mindre støy, støv og trafikkfare. Men endringen har også medført at det er færre bussavganger til og fra Søndeled. Det er gang og sykkelvei og/eller fortau fra Kalstadheia, forbi Ørsmålen og til Nybrua. Ørsmålen er i stor grad tilrettelagt for bilbruk, med store parkeringsflater.

Nå er det enda en gang en planprosess med å legge om ny E18, mellom Tvedestrand til Bamble. Kommunedelplanen for E18 er vedtatt, og detaljreguleringsplan er under utarbeiding av Nye Veier. Forslaget om å legge veien i en indre trasé gjennom Risør er nå under revurdering, og det kan se ut til at det mest sannsynlige utfallet av planprosessen er at det blir lagt en fire felts motorvei med 100 km/t fartsgrense som i stor grad følger eksisterende trase. Det vil være positivt for Søndeled om E18 ikke havner lenger vekk enn den er nå, og det

vil være viktig å få en god kryssløsning, med kollektivknutepunkt og parkeringsplasser for “park and ride”.

## 5.6 KULTURMILJØ

Dette kapittelet bygger på beskrivelsen av den historiske bebyggelsen i Stedsanalysen fra 2002, og trekker kun fram endringer som har skjedd de siste 20 årene.

I 2016 foretok kommunen en evaluering av hensynssoner for kulturminner i hele kommunen. Innenfor avgrensningen til Stedsanalysen ligger det mange kulturminner. Etter 2002 er noen av disse revet eller bygd om. Gamle Fjordheim, oppført ca. 1860, er revet. Bygget hadde vært arbeiderbolig, gamlehjem og forsamlingshus. Hasåsveien 12 har fått endret bruk og fasader. Her var det tidligere butikk i første etasje. Et eldre bygg i Hasåsveien 7 er revet og erstattet med et nytt. På Odden, Hasåsveien 45a, er det gjort flere endringer på bygningene på eiendommen. Hagane, som hadde stått tomt i mange år, er nå restaurert og bebodd.

Hensynssonene som er beskrevet i vedlegget til Kulturminneplanen<sup>1</sup>, innbefatter gårds- og arbeidermiljøet Hagane, Indre Søndeled Kirkested, gårds-, handels og administrasjonsmiljø Søndeled, “Buret” på Ørsmålen, Strandsittermiljø Øren, gårdsmiljø Øren, gårdsmiljø Odden, gårdsmiljø Plassen og gårdsmiljø Vormeli. I tillegg er Søndeled Lille vist som hensynssone kulturmiljø i kommuneplanen og Sliperiet har høy kulturhistorisk verdi som et industrielt kulturminne.

I tilknytning til kulturminner, er sirkulærøkonomi et viktig mål. Det er ønskelig å bevare kulturminner, men også å gi dem en ny bruk. Godt kulturminnevern er derfor i mange sammenhenger, også godt for klima og miljø og bidrar i praksis til en sirkulær økonomi ved at bygninger beholdes og brukes så lenge som mulig.

## 5.7 REGIONALT ARBEIDSMARKED

Et rikt og variert arbeidsmarked er viktig for folks flyttemotiver, men det er ikke alene nok til å få folk til flytte. En undersøkelse gjort av Norsk institutt for by- og regionforskning (NIBR) i 2012<sup>2</sup> viser at jobb var den viktigste årsaken til å flytte for 20 % av befolkningen. For mindre tettsteder flytter folk først og fremst på grunn av familie (32%), stedet/miljøet (22 %) eller på grunn av boligvalg (19%).

Men, jo lettere det er å få eller skifte jobb, desto færre er det som oppgir arbeid som bo- og flyttebegrunnelser. I områder med mye pendling begrunnes flytting mest med bolig. Motiver knyttet til sted/miljø betyr mer for å bli boende enn for å flytte. Dette betyr i praksis at i desto høyere grad man kan sikre jobbtrygghet, desto viktigere blir andre faktorer for å gjøre et sted attraktivt.

Arbeidsmarkedet, og mulighetene i arbeidslivet er annerledes i dag enn det var tidlig på 2000-tallet. Arbeidsmarkedet i regionene har blitt større og tettere integrerte. Med flere nye og attraktive arbeidsplasser i regionen, kombinert med mer effektiv infrastruktur og veinett, samt en endring i arbeidskultur der langt flere

---

<sup>1</sup> [Microsoft Word - Evaluering hensynssoner for kulturminner i Risør enksilde \(risor.kommune.no\)](#)

<sup>2</sup> [Microsoft Word - Forside 2012-22.docx \(oslomet.no\)](#)

kan jobbe fra «hvor-som-helst», fremstår framtidsutsiktene for et attraktivt bomiljø på Søndeled som gode.

Det foregår for tiden en stor utvikling i det regionale arbeidsmarkedet, med store industrielle satsninger innen den grønne verdikjeden. Det ser ut til å gå mot en storskala etablering av Morrow-batteries i Arendal som får store ringvirkninger i flere verdikjeder, der etterspørselen etter arbeidskraft allerede er skrikende. I skrivende stund er det flere bedrifter som ønsker å etablere seg i tilknytning til Morrow og ringvirkningsanalysen fra Morrow-etableringen viser om lag 4500 arbeidsplasser<sup>3</sup>.

Det planlegges nå også for ytterligere utvidelse av Eyde Material Park, og i Åmli planlegges det for en helt ny biodrivstoff-fabrikk, Biozin, som kan få store ringvirkninger for hele verdikjeden knyttet til tre og skog i regionen.

Skal Søndeled ta del i denne forventede veksten må det tilbys attraktive boligområder innenfor akseptabel pendleavstand til de nye etableringene. Her er det særlig viktig å legge til rette for et variert boligmarked som møter ulike behov. Det forventes at kun 30-40 % av boligetterspørselen som kommer av Morrows etablering vil være enebolig- og tomannsbolig, resten vil være behov leiligheter. Det er forventet en stor økning i etterspørsel av mulighet for å leie.

Et viktig poeng er også at det blir stadig strengere parkeringsrestriksjoner på disse nye etableringene, og statlige planretningslinjer skal fremtvinge redusert bilbruk og økt kollektivandel. Derfor vil det, om man ønsker å tilby boliger som møter ringvirkninger fra de store etableringen, være viktig at boliger bygges tett på kollektivknutepunkter. Dette er utfordrende for et sted som Søndeled. Selv om avstanden til Arendal er relativt kort, er det i dag kun fire daglige avganger med buss til Arendal. Det er ingen direkte ruter, og tre av rutene krever to bussbytter. Reisetiden med buss er 52 minutter. Søndeled, og særlig bebyggelsen rundt Ørsmålen kan imidlertid, om man får tilstrekkelig befolkningsgrunnlag, utvikles til et kollektivknutepunkt.

## 5.8 REISELIV

Fritidsbeboelse og reiselivsnæringen representerer et mulig vekstområde for Søndeled. Søndeled er en perle innerst i en Sørlandsfjord med god kommunikasjon og kort reisetid til det sentrale Østlandet. Søndeled har flere, dels uutnyttet kvaliteter som reiselivsdestinasjon. Stedet har potensial for å være et mye tydeligere handels- og aktivitetssenter for fritidsbebyggelsen på nordsiden av Risørs fjorder.

En videre utvikling av reiselivet på Søndeled må skje som et gode for både gjester og for fastboende. En mer aktiv utvikling av Søndeled med handel og aktivitetstilbud vil kunne skape en positiv vekst, og det er viktig at man sikrer en utvikling som ikke presser ut fastboende, til fordel for et mer aktivt reiseliv. Gjennom god planlegging og dialog er det mulig å få til en utvikling som ivaretar mulighetene innenfor reiseliv, samtidig som Søndeled fortsatt er attraktiv som bostedsdestinasjon.

---

<sup>3</sup> Menong Economics (2022) Ringvirkninger og samfunnseffekter av Morrows etablering i Arendalsregionen

## 6) Medvirkning



Illustrasjon: Elever fra Sønedeled skole

### 6.1 FOLKEMØTE

Kommunen arrangerte folkemøte på Sønedeled 19. april, med ca 80 personer til stede på møtet. Folkemøtet ble streamet og kunne også sees på nett for de som ikke kunne være til stede. Kommunen har også mottatt innspill fra folk som så møtet på nettet.

Det var naturlig nok mange ulike synspunkter på møtet om framtidig utbygging og utvikling av Sønedeled. Følgende punkt fra møtet kan trekkes fram:

- Endringer i samfunnet gir bedre vilkår for vekst nå, enn for 20 år siden.
- Vi trenger flere boliger og flere folk.
- Det bør legges til rette for boligbygging på Ørsmålen og på Sliperitomta. Hvor stor utbygging og type boliger var det ulike meninger om.
- Viktig at allmenheten beholder tilgangen til sjøen.
- Viktig å beholde skolen, barnetallet må opp.
- Oppfordrer grunneiere til å legge til rette for nye boliger.
- Næringsareal
- Småbåthavn
- Lekeplass og bade plass

## 6.2 SØNDELED SKOLE

Det ble holdt en medvirkningsdag med elevene fra 5. til 7. klasse på Søndeled skole 26. april. Rapport fra medvirkningsdagen på skolen er vedlagt Stedsanalysen.

Elevene svarte først på spørreundersøkelse om hvordan de kommer seg til skolen, og hva de gjør på fritiden. Deretter fikk de i oppgave å beskrive hva de ønsker seg på Søndeled i framtiden. Svarene dreide seg stort sett om tilrettelegging av uteområder til lekeplass og badeanlegg. Bygningene på Sliperitomta og Ørsmålen (eventuelt nye bygg) ble foreslått til aktivitetshus med for eksempel trampolinepark, parkour-anlegg, treningssenter, kino eller bowling. Det var også mange forslag om å få flere butikker, cafeer og kjøpesenter.



Illustrasjon: Elever fra Søndeled skole

## 6.3 MILJØ- OG TEKNISK UTVALG

Miljø- og teknisk utvalg har vært styringsgruppe for arbeidet. I utvalgsmøte 11. mai ble det lagt vekt på følgende innspill til utvikling av Søndeled:

- Hovedmålsettingen må være at vi skal få flere folk til Søndeled.
- Det er best for både klima, natur og bomiljøet å tilrettelegge for boligutvikling i sentrum av Søndeled.
- Vil bli attraktive boliger nær sentrum og sjøen.
- Dilemma rundt behov for barnefamilier og utbygging av leiligheter som kanskje er mest attraktive for en eldre innbyggergruppe.
- Diskusjon rundt prisnivå på nye boliger.
- Viktig å ivareta friområder og tilgang til sjøen for alle. Særlig viktige områder er den kommunale brygga på Plata og den ytterste odden på Sliperitomta.
- Det må stilles krav til uteområdene, strandsonen og lekeplasser.
- God skoleskyss er viktig.
- Huske flomproblematikk.
- Viktig å legge til rette for båtplasser.

## 7) Oppsummering

I dette kapittelet oppsummeres Sønedeleds kvaliteter og hovedutfordringer med de endringene som har skjedd siden forrige stedsanalyse ble utarbeidet. Kvalitetene på Sønedeled kan i stor grad sies å være de samme som for 20 år siden. Det har ikke skjedd dramatiske endringer, og stedets beliggenhet ved fjorden med et vakkert natur- og kulturlandskap, tilgjengelighet til strandsonen, attraktive boligområder og nærhet til regionale arbeidsplasser er fremdeles viktige og positive sider ved Sønedeled som må ivaretas og styrkes.

Hovedutfordringen for Sønedeled er å snu befolkningsutviklingen gjennom å forsterke kvalitetene, utvikle nye boliger og ved det tiltrekke seg nye innbyggere. Stedsanalysen tar inn nye vurderinger av Sønedeleds potensial i forhold til dagens- og framtidens bo- og arbeidsmarked og innspill fra lokale interessehavere, inkludert barn og ungdom. En merkbar endring siden forrige stedsanalyse er at det i 2002 var fokus på forretning, offentlig tjenesteyting og industri. I dag fremstår Sønedeled og Ørsmålen som svært attraktive bo-områder for et regionalt arbeids- og næringsliv. Dette forsterkes kraftig gjennom de store industrietableringene som planlegges i Arendal med anslagsvis 4 500 nye arbeidsplasser.

Ved framtidige etableringer og utbygginger på Sønedeled er det viktig at kvalitetene ved Sønedeled styrkes og at utfordringene løses. Stedsanalysen skal gi retning for framtidige reguleringsplaner og utbygginger på Sønedeled, og følgende punkt oppsummerer Stedsanalysen, og legger føringer for planlegging og utbygging på Sønedeled:

- Ta hensyn til klimaendringer, herunder å sikre bebyggelse mot havnivåstigning og flom.
- Stille klimakrav i utbyggingsprosjekter, herunder legge vekt på størst mulig grad av sirkulærøkonomi.
- Legge til rette for gange, sykkel, kollektiv og elektriske transportformer.
- Ta vare på kvalitetene knyttet til natur og landskap ved å unngå inngrep som forringer disse.
- Fortette og utvikle sentrumsområdet, med et variert boligtilbud, inkludert leiligheter og mulighet for leie, samt noen sentrumsfunksjoner.
- Ta vare på kulturminnene, inkludert de tekniske kulturminnene, slik at disse settes inn i en riktig historisk sammenheng.
- Sikre god stedstilpassning av ny bebyggelse som forholder seg til eksisterende kulturminner/-miljø samt høyder og volumer for bebyggelsen i området.
- Oppgradere eksisterende uterom og skape nye grønne møteplasser tilrettelagt for barn og voksne i sentrumsområdet.
- Tilgjengeliggjøre og utvikle strandsonen som friområde i hele sentrumsområdet.
- Utvikle Sønedeled som reiselivsdestinasjon, med tilbud tilpasset både fastboende og besøkende innen handel, service og aktiviteter.





*Skråfoto av sentrumsområdet på Søndeled, som punktene over refererer til.*

## 8) Vedlegg

Rapport fra medvirkningsdag på Søndeled skole 26.04.22

Stedsanalyse for Søndeled 2002, del 1

Stedsanalyse for Søndeled 2002, del 2