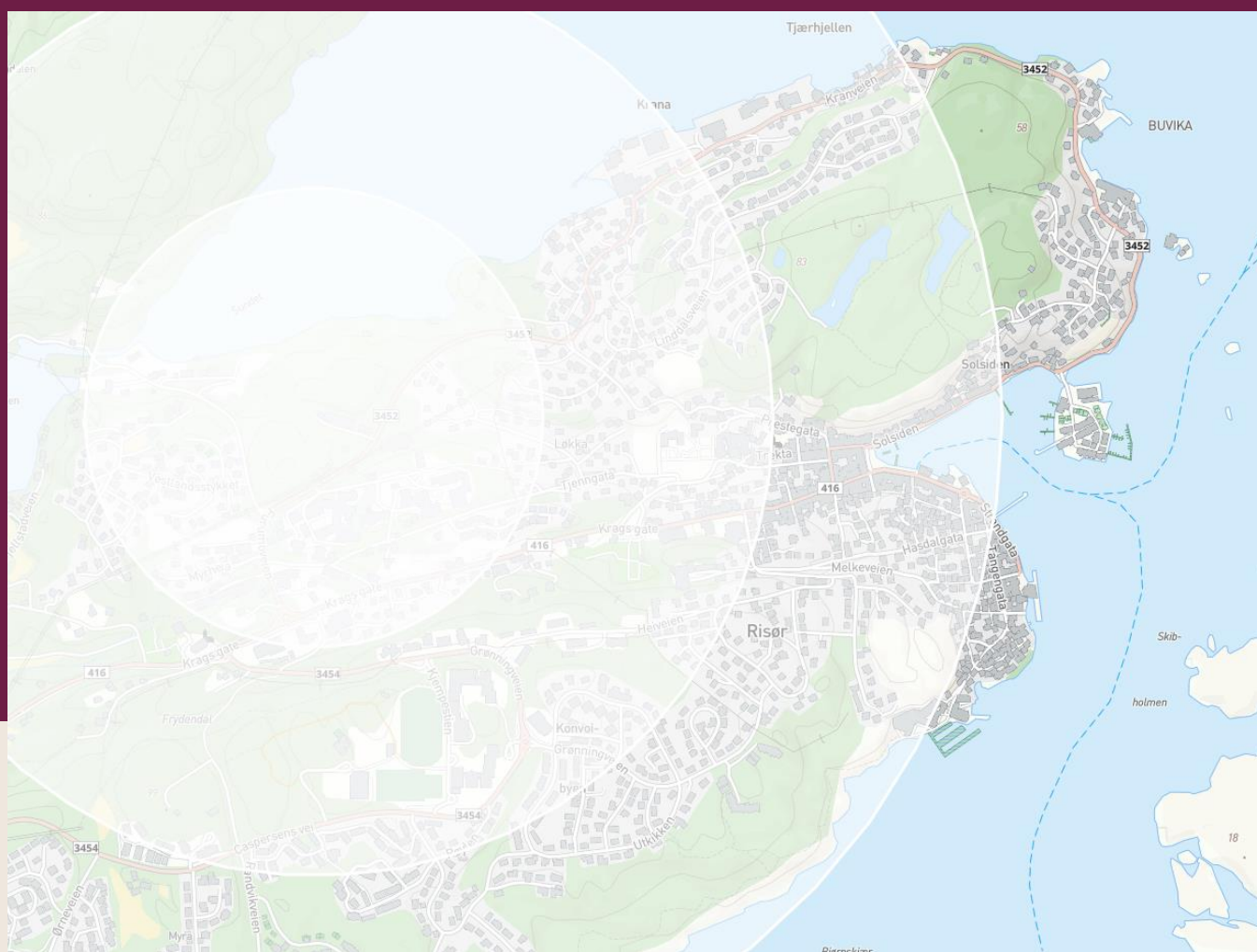


KOMMUNEPLANENS AREADEL

RISØR KOMMUNE

AREALINNSPILL – SUNDSGLUPEN



Innhold

1	Generelle opplysninger om planområdet.....	3
1.1	Beskrivelse av området	3
1.2	Planstatus	4
1.3	Beskrivelse av innspill.....	5
1.4	Risør kommunes arealstrategi.....	6
2	Natur, miljø, klima og samfunnssikkerhet.....	7
2.1	Naturverdier – naturmangfold	7
2.2	Landskap	7
2.3	Jord- og skogressurser	9
2.4	Forurensning/spesielle miljøforhold	10
2.5	Klimautslipp	11
2.6	Samfunnssikkerhet og naturfare.....	11
3	Samfunn	12
3.1	Kulturminner og kulturmiljø	12
3.2	Friluftsliv/grønnstruktur	13
3.3	Barn og unge	13
3.4	Rekreasjon og idrett.....	14
3.5	Tilgjengelighet.....	14
3.6	Trafikksikkerhet.....	15
3.7	Veiadkomst	16
3.8	Infrastruktur.....	16
4	Oppsummering	16

På vegne av grunneier Kim Robin Wintermark har HRP AS v/Christina Bruun Floan og Åshild Lie bistått med utarbeidelse av arealinnspill for arealene på Sundseglupen.

1 Generelle opplysninger om planområdet

Innspillet omfatter eiendommene med gnr./bnr. 14/27, 14/36, 14/177 og 14/320.

Arealene ligger langs Furumveien og Sundsveien som er en del av området Frydendal.

Arealinnspillet har fått navnet Sundsglupen, etter bruksnavnet til fritidsboligen i området.

Innspillet er todelt:

- Første del omhandler omdisponering fra arealformål LNFR til arealformål boligformål (ca. 25,5 daa)
- Andre del omhandler utvidelse av en båthavn – arealformål STH. For ytterligere informasjon se punkt 1.2.

1.1 Beskrivelse av området

Tomtene ligger plassert sentralt i Risør kommune med sykkel- og gangavstand inn til Risør sentrum, skole, rekreasjon, fritidsaktiviteter og daglige servicefunksjoner.

Området ligger i et kupert terreng med stigning fra Kranfjorden mot hovedsakelig tre platåer som igjen skråner ned mot Furumveien/Sundsveien. Stigningsnivået er på ca. 60 høydemeter fra sjøkanten til områdets høyeste punkt.

Området består i all hovedsak av skogkledd berggrunn.

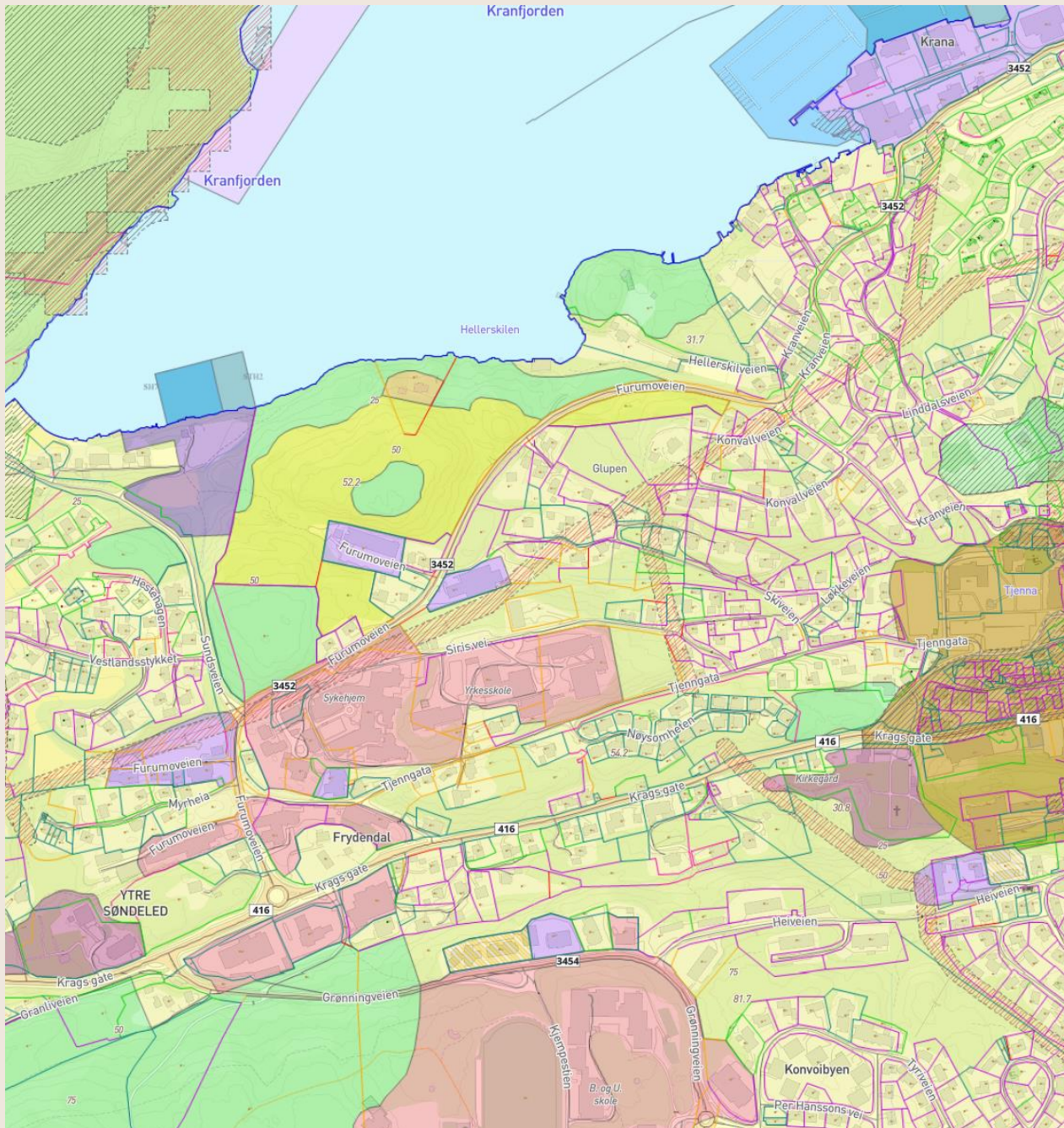


Oversiktsbilde av tomtens plassering i Risør.

Området brukes i dag som en fritidseiendom. Det ligger en sjøbu på tomten, som også benyttes. Det er turstier og grønnsstruktur som er opparbeidet av tidligere eier av eiendommene.

1.2 Planstatus

Gjeldene plan for området er kommuneplanens arealdel vedtatt i 2019. Eiendommene 14/27,36,320 er i denne avsatt til arealformål fremtidig boligbebyggelse og grønnstruktur. Eiendom 14/177 er avsatt til grønnstruktur. Det finnes ikke reguleringsplan for området. Arealene som spilles inn sørger for konsentrert utbygging i henhold til Risør kommunens utbyggingsstrategier.



Dagens arealformål i kommuneplanens arealdel.

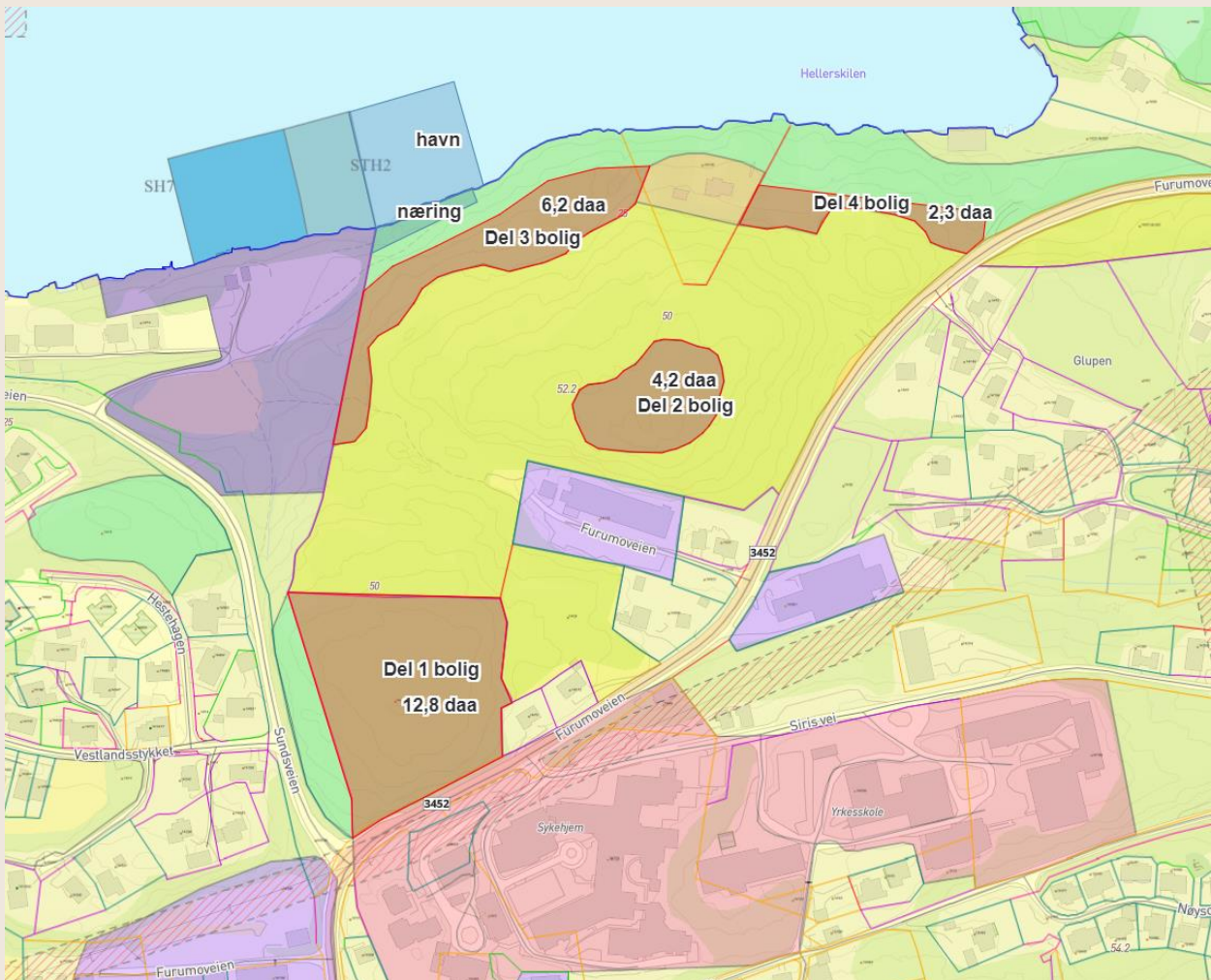
1.3 Beskrivelse av innspill

Hensikten med arealformål for eiendommene er boligbebyggelse, med en fordeling av eneboligtomter og flermannsboliger. Grunneier har et ønske om at området i stedet skal ha en overvekt av eneboligtomter med en supplering av flermannsboliger. Endelig fordeling enebolig og flermannsbolig må prosjekteres i fremtidig reguleringsplan for området. Eiendommene har en total størrelse på 93 daa. Eksisterende arealer avsatt til boligformål i kommuneplan er per i dag 51,5 daa. Nytt innspill inkluderer nye 25,5 daa, totalt boligformålsareal vil være på totalt ca. 77 daa.

Antall boenheter er antatt å være totalt 60-90 stk. fordelt på eneboligtomter og tomter til flermannsboliger. Grunneier ønsker å ha en overvekt av eneboligtomter. Areal til boligbebyggelse er foreslått i en avstand på 25-30 m fra sjø. Dette for å sikre almenhetens tilgang i grøntbelte.

Det er også ønske å spille inn et havneområde nord for tomten. Dette vil bli en naturlig utvidelse av det regulerte havneområdet STH2 og småbåthavn SH7. Adkomst til havneområde vil skje med gangstier fra boligområde, og via naboeiendommer og øvrige arealer avsatt til bryggeanlegg hos naboeiendom. Arealet på land ved havneområdet foreslås spilt inn som næring. Se oversikt over nye delområder:

- Del 1 bolig, 12,8 daa
- Del 2 bolig 4,2 daa
- Del 3 bolig 6,2 daa
- Del 4 bolig 2,3 daa
- Havn ca. 4,4 daa i sjø + næring- brygge ca. 700 m2



Områder som spilles inn. Småbåthavn (blå sirkel), LNFR til bolig (røde polygoner).

1.4 Risør kommunes arealstrategi

2 Natur, miljø, klima og samfunnssikkerhet

2.1 Naturverdier – naturmangfold

Det er registrert flere arter på eiendommen. Det er registrert to rødlistede arter (sterkt truet) innenfor arealene: Gullrørsopp og Ask, det er registrert en Furustokksjuke som nært truet.

Ingen av de rødlistede ligger i konflikt med tiltenkte utbyggingsområder.

Det vil i detaljreguleringssprosessen vurderes behov for registrering og kartlegging av naturmangfold innenfor arealene.



Kart over registrerte arter. Artsdatabanken.no

Vedr. marine naturtyper i sjø – vil dette kartlegges ved detaljregulering av området.

2.2 Landskap

Et boligprosjekt vil føre med seg inngrep i naturen og endring i landskapet. Det er et ønske fra grunneier sin side at inngrep i terreng og grønnstruktur begrenses. Det er viktig at en fremtidig utbygging legger vekt på en byggemetode som ivaretar områdets grønnstruktur og eksisterende landskapsform på en forsvarlig måte.

Boliger kan bygges på søyler/larveføtter fremfor plate på mark, som krever store naturinngrep. Slik kan naturen skånes, og boligene tilpasset det varierende terrenget uten å måtte skjære ut og fylle opp. Enkelttrær beholdes, slik at bebyggelsen gir en demper fjernvirkning.

Se eksempler på illustrasjoner fra referanseprosjekter der bebyggelse legges skånsomt i terrenget:



Lundhagem – Svartskog Kilde: Lundhagem.no



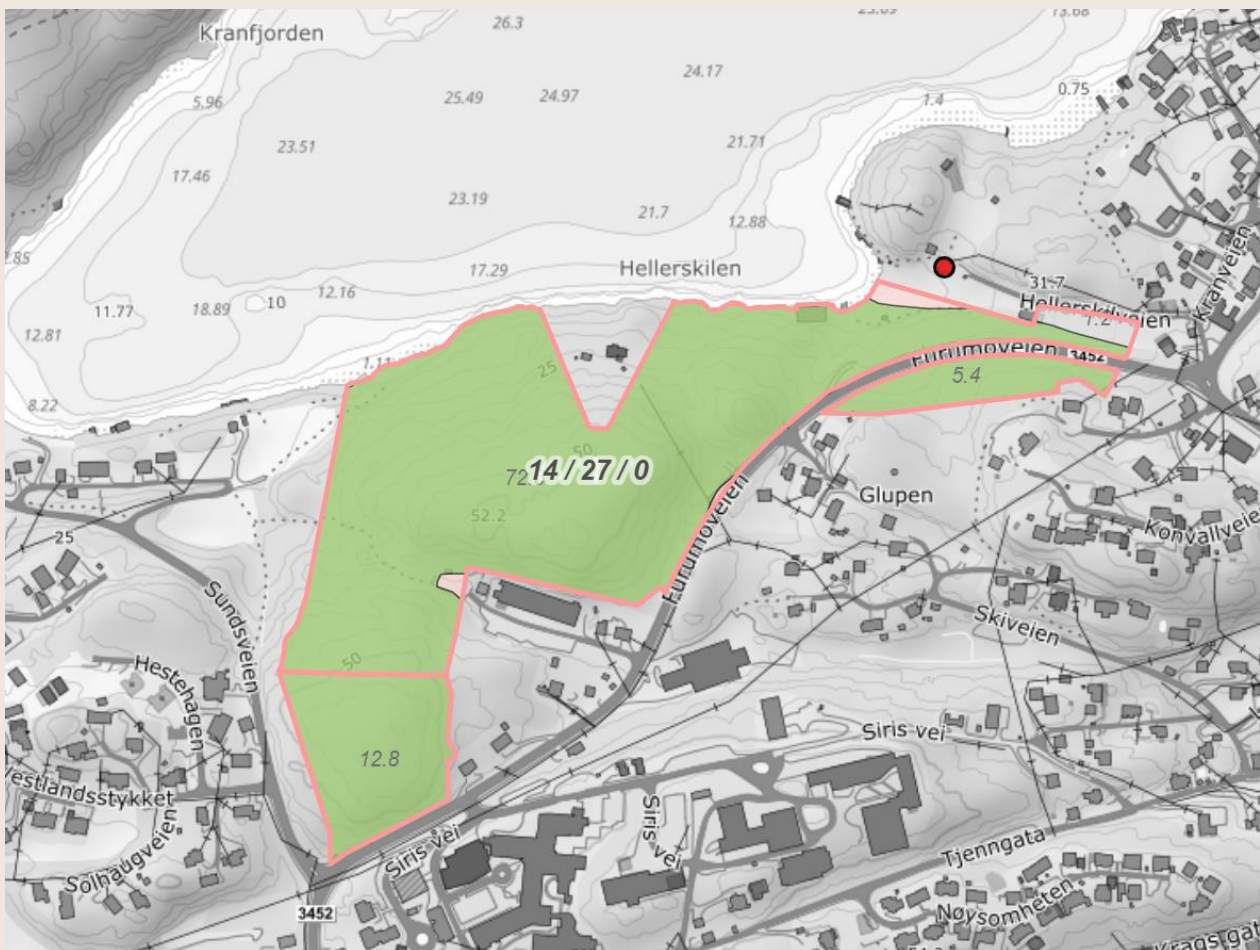
Friis arkitekter- Rødberg – friisarkitekter.no

2.3 Jord- og skogressurser

Det er registrert skogressurser på eiendommene. Skogen består i hovedsak av furu og noe gran. Det drives ikke med skogbruk på eiendommen og eier er ikke kjent med at det har vært skogsdrift på eiendommen tidligere.

Det er registrert følgende i området:

- Hogstklasse 1, bonitet 14, gran
- Hogstklasse 2, bonitet 11, furu
- Hogstklasse 4, bonitet 11, furu
- Hogstklasse 5, bonitet 8, furu
- Hogstklasse 5, bonitet 11, furu



Kartutsnitt fra NIBIO gårdskart.

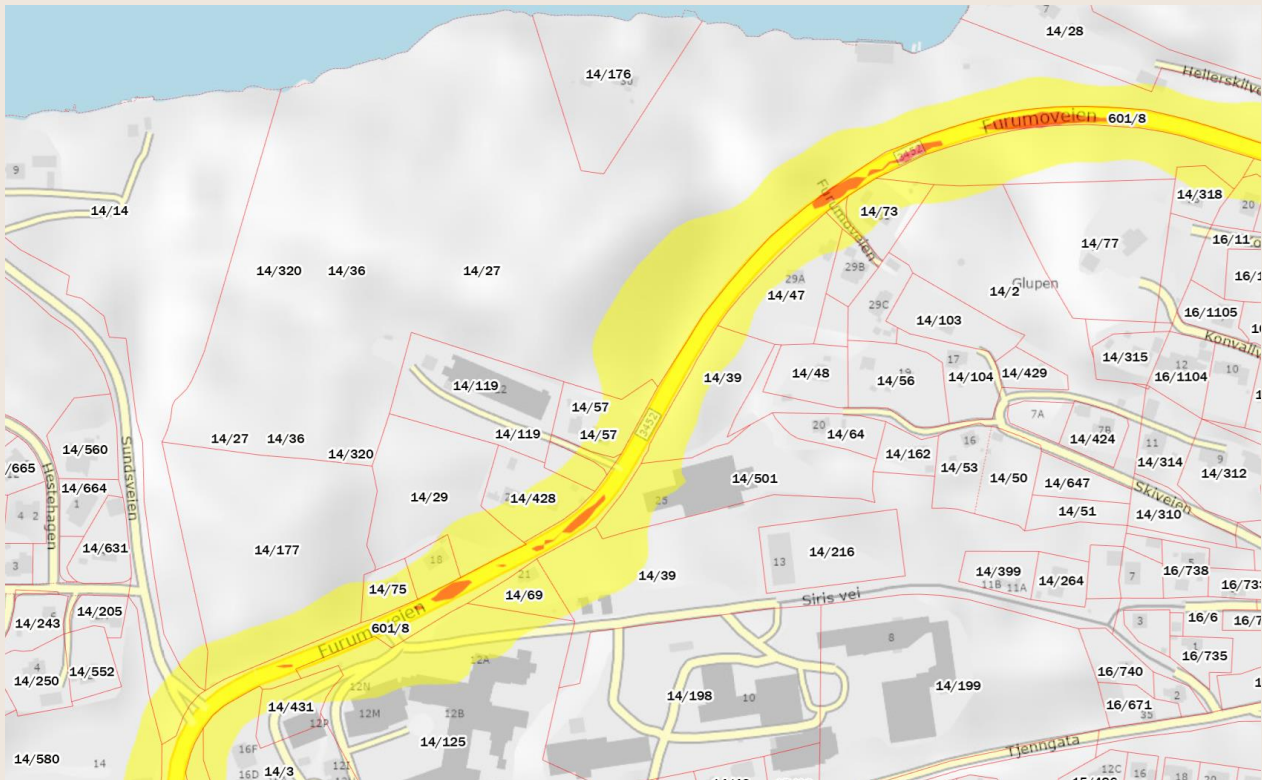
Produktiv skog	Annet markslag	Bebygd, samf., vann, bre
78,0	1,2	1,2
12,8	0,0	0,0
90,8	1,2	1,2

Tabell over arealdordeling fra NIBIO gårdskart

2.4 Forurensning/spesielle miljøforhold

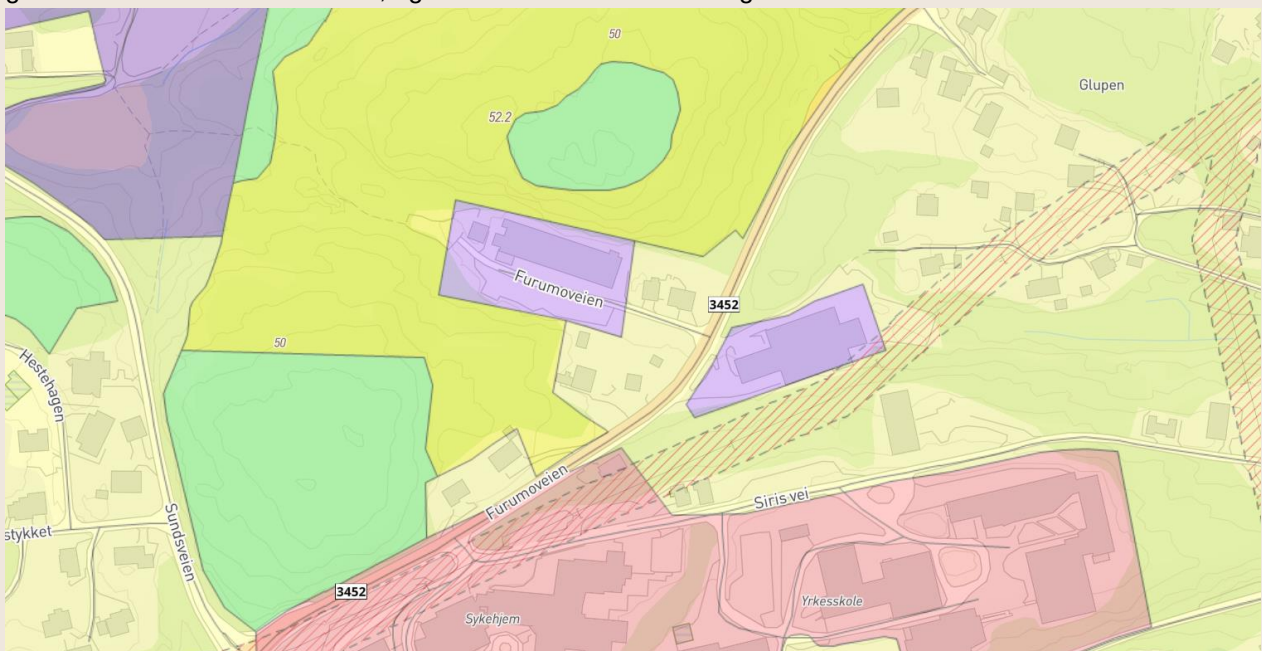
Det er ikke registrert forurenset grunn eller luftforurensing i området, det foreligger heller ingen mistanke om forurenset grunn.

Furumveien gir et utslag på hovedsakelig gul støysone som tilsvarer et støynivå mellom 55-65 db. Se støyuksatte arealene ligger østvendt, og der det er naturlige skråninger i dag, arealene er derfor ikke aktuelle for bebyggelse.



Støysonekart fra Statens Vegvesen.

I kommuneplanens arealdel er høyspentledningen markert med hensynssone med rød skravur. Høyspent går sør for Furumveien fv3453, og utenfor tomtens eiendomsgrenser.



Kartutsnitt fra kommunekart.

2.5 Klimautslipp

En grundig konsekvensutredning av fremtidig reguleringsplan vil bidra til at klima, miljø og naturmangfold blir kartlagt, analysert og bevart i området.

Utbyggingen i seg selv vil ha påvirkning på miljøet, men et sentrumsnært boligprosjekt kan potensielt redusere klimagassutslipp på sikt. Byggene vil bli opparbeidet med energieffektiv boligmasse som krever mindre energi til oppvarming. Transportbehovet reduseres på grunn av den korte avstanden til Risør sentrum og dets servicetilbud som skoler, barnehager, butikker, rekreasjonsmuligheter i område o.l. Dette kan føre til et redusert utslipp på sikt.

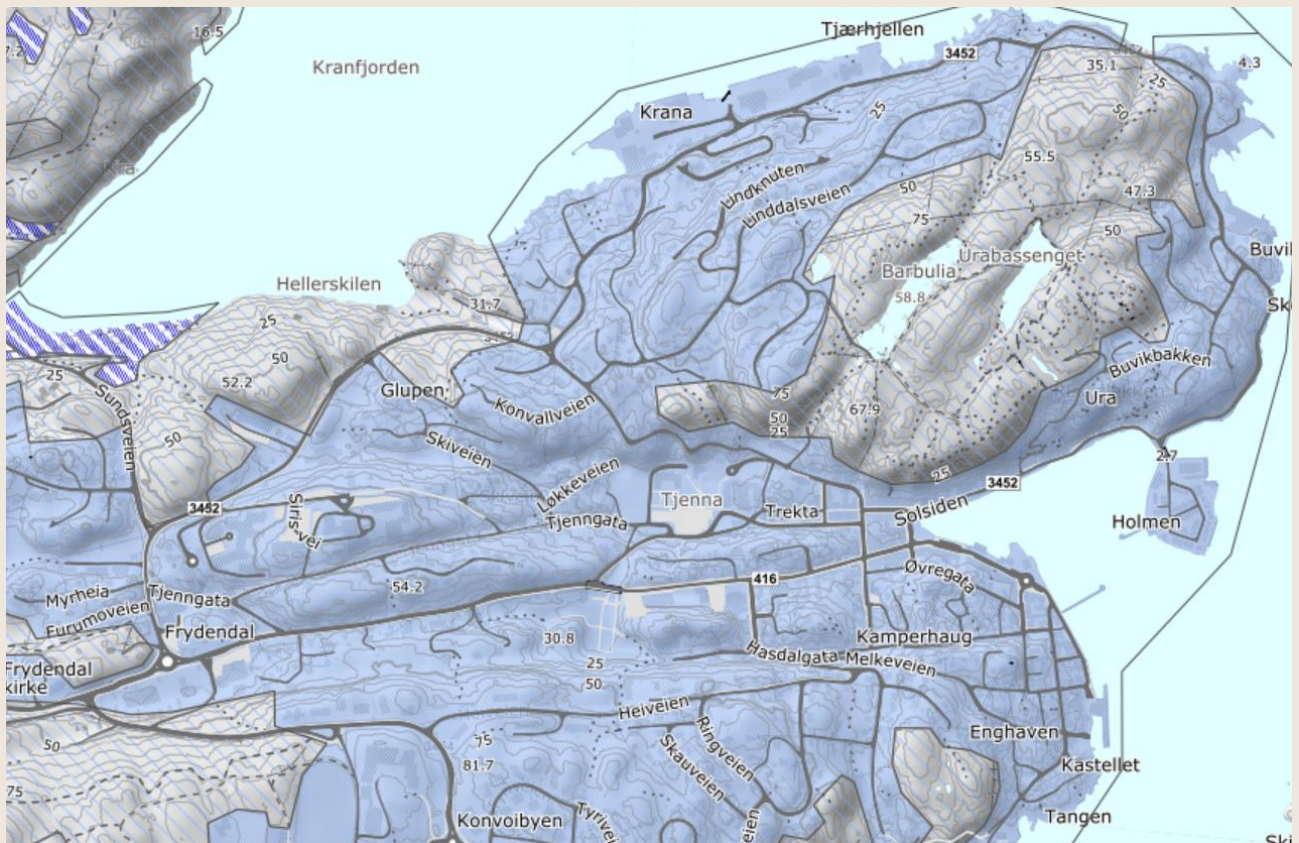
Tettere og mer mangfoldig befolkning i sentrumsnære områder kan styrke fellesskap og lokale økonomier, og minske behovet for omfattende infrastruktur og ressursbruk som større, mer spredte boligområder ofte krever.

Det er ikke utført noe studie i forhold til klimaavtrykket i forbindelse med innspillet, men dette vil være et tema ved utarbeidelse av detaljreguleringsplanen for området.

2.6 Samfunnssikkerhet og naturfare

Utgangspunktet for besvarelsen på disse punktene tas fra kartdata hentet fra Norges Geologiske Undersøkelse (NGU). Forholdene som er undersøkt inkluderer marin leire, berggrunn, løsmasser, og jord- og flomskred.

Muligheten for marin leire er angitt som «lite» for tomteområdet.



Kartlegging av marin leire. Kilde: NGU.

Løsmasser registrert i området er klassifisert som «*tynt dekke av organisk materiale over berggrunn*».



NGU LØSMASSE	
Løsmasseflater, landsdekkende (forenklet kartografi) (1 treff)	
Løsmassetype (tekst)	Tynt dekke av organisk materiale over berggrunn
Løsmassetype (kode)	100
Egnet målestokk	1 : 50 000
Løsmassetype (beskrivelse)	Område med tynt dekke av bakkevegetasjon og delvis nedbrutte planterester, som ligger direkte på berggrunn. Fjellblotninger opptrer hyppig innen slike områder.
Objekttype	LosmasseFlate
Objektid	900106
Skjul detaljer	
© 2024 NORGES GEOLOGISKE UNDERSØKELSE TLF: +47 73 90 40 00 WWW.NGU.NO	

Tabell 1: Oversikt over løsmasser fra Nasjonal løsmassedatabase fra NGU.

Grunnen består i hovedsak av fast fjell av typen Gneis. Hovedsakelig Glimmergneis.



NGU BERGGRUNN	
Dekningskart (lokal - 1:50 000) (1 treff)	
Kartbladnavn	Tvedestrand Vis PDF-kart
Kartbladnummer	1612-2 Søk på kartblad i litteraturløstbasen
Vis detaljer	
Bergartsflater (lokal - 1:50 000) (1 treff)	
Bergartsenhet	Gneis, grå (kvarts-plagioklas, biotitt ± granat, hornblende) (11)
Hovedbergart	Glimmergneis (426)
Tektonisk hovedinndeling	
Tektonisk enhet	
Vis detaljer	

Tabell 2: Oversikt over berggrunn fra Nasjonal berggrunnsdatabase fra NGU.

Området for ønsket boligbebyggelse ligger ikke innenfor aktsomhetssone for flom eller ras. Det er ikke registrert ras på eiendommen.

3 Samfunn

3.1 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke registrert kulturminner på området. Ved regulering vil evt. funn i henhold til kulturminneloven sikres med bestemmelser.

3.2 Friluftsliv/grønnstruktur

Forslaget vil ha påvirkning på dagens turområde og grønnstrukturer. Det er et ønske fra grunneiers side at det sees på mulighet for å tilrettelegge for turstier i området i en reguleringsprosess. Dette betyr at dagens stier muligens må justeres litt i forhold til framtidig bebyggelse. Forslaget vil øke allmennhetens tilgang til strandsonen og området ellers ved å tilrettelegge for en enklere adkomst. Tursti langs sjøene og badeplass vil gi økt mulighet for rekreasjon i området. Det er fine fiskemuligheter fra land som ikke blir berørt. En fremtidig utvikling bør se på muligheten for å tilrettelegge strandsonen for trygge fiske- og badeplasser.



Kartutsnitt, ut.no

3.3 Barn og unge

Området har nær beliggenhet til skole og aktivitetsområder, og egner seg derfor godt til boliger for barnefamilier:

- Risør barne- og ungdomsskole: 1 km
- Mindalen badeplass: 900 m
- Sagjordet aktivitetsområde: 1 km
- Kjempesteinsmyra: 1 km
- Urheia turområde: 1 km

Deler av eiendom 14/177 har vært leid ut til en friluftsbarnehage. Denne avtalen er sagt opp og avsluttes i år. Barnehagen har ikke vært i kontakt med eier om videre leie.

3.4 Rekreasjon og idrett

Området ligger nært idrettsanlegg, nærmiljøanlegg og 100-metersskogen:

- Idrettsanlegg: 1 km
- Sagjordet aktivitetssområde: 1 km
- Urheia turområde: 1 km
- Kjemesteinsmyra: 1 km
- 100 meterskogen: 1 km.
- Heiveien tennisbane, 1,3 km

Kartet viser radiuser på 500 m, 1 km og 1,5 km fra planområdet. Man har alle tilbud og funksjoner innenfor gang- og sykkelavstand.



Kartutsnitt – tilbud Risør

3.5 Tilgjengelighet

Området har i dag en begrenset adkomst for personer med funksjonsnedsettelse. Dette grunnet kupert terreng. En helhetlig utvikling av området vil gi mulighet for tilrettelegging, som igjen vil gjøre det mulig for personer med funksjonsnedsettelse å besøke området, da ved innregulering av gang- og sykkeltraseer med riktig stigning etc.

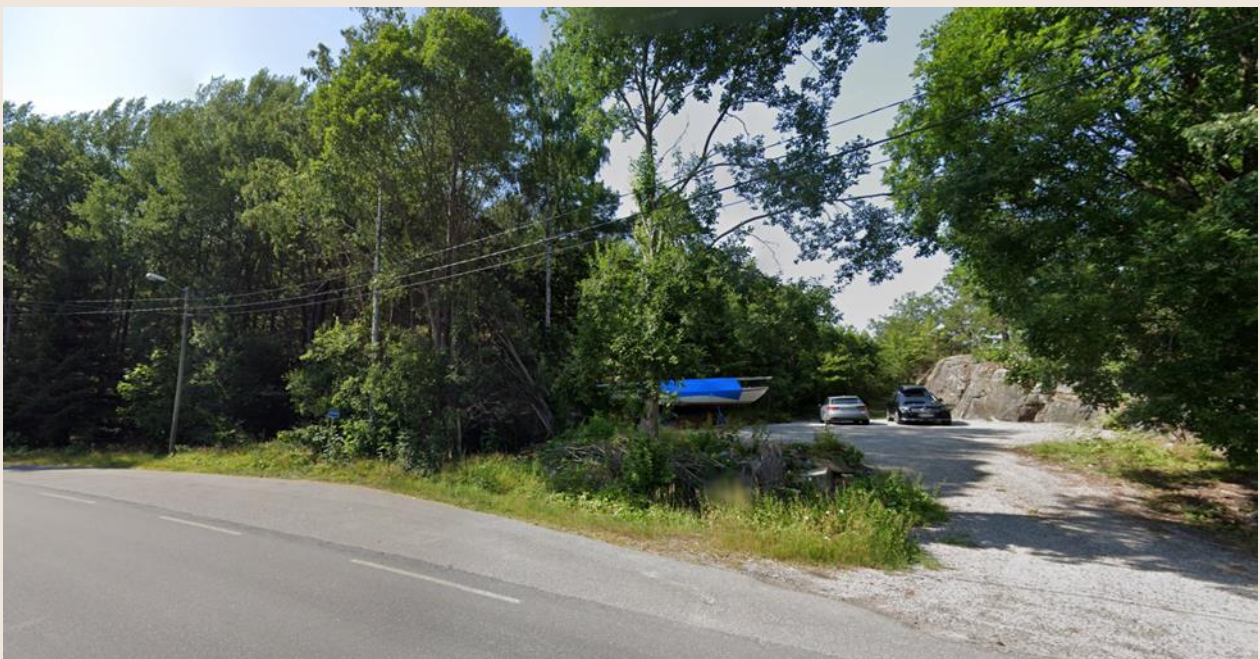
3.6 Trafikksikkerhet

Furumveien har gul støysone for trafikk som er moderat mengde trafikk. Årsdøgntrafikken på vegen er 1500, hvorav 9 % av disse er lange kjøretøy. Tallene er fra 2023, og hentet fra Nasjonal vegdatabank. Forslaget bør ikke føre til noe merkbar endring i trafikkbilde. Området er såpass sentralt at det vil føre til flere sykelister og fotgjengere.

I trafikkulykkekartlegging fra Statens Vegvesen er det registrert fire trafikkulykker i Furumveien i nærhet til kryss med Sundsveien (i perioden 1998-2008). Det er registrert tre trafikkulykker i krysset fra Kranveien og inn til Furumveien (i perioden 1991-2011).



Krysset mellom Sundsveien og Furumveien. Bilde fra Google streetview (bilde er tatt juli 2022).



Ved bussholdeplass Glupen. Bilde fra Google streetview (bilde er tatt juli 2022).

3.7 Veiadkomst

Området grenser til Furumveien og Sundsveien.

Det vil være en fordel om det er to innfartsårer til feltet med tanke på trafikkflyt og sikkerhet. Det er foreløpig sett på en adkomst fra Furumveien ved eksisterende busslomme og en fra Sundsveien.

3.8 Infrastruktur

Det ligger hovedledning for VA i Furumveien. Grunneier har vært i dialog med kommunen om kapasitet. Evt. påkobling og oppgraderinger av VA vil avklares i en detaljregulering.

Det er startet dialog med nettselskap vedr. påkobling av strøm. Det vil i planprosess settes av arealer til en trafo for distribusjon av strøm til de nye boligene.

4 Oppsummering

En innlemming av nye arealer til boligformål vil kunne gi et godt underlag for videre disponering av boligarealer innenfor det nye feltet. Det vil i detaljreguleringsprosessen sørges for at grøntdrag, friområder o.l. ivaretas og sikres.

Arealene bygger oppunder Risør kommunes arealstrategi – og vil kunne gi kommunen et bredere botilbud, nærme skole, barnehage, arbeidsplasser og øvrige funksjoner. Det nye boligområdet ligger sentralt, med alle funksjoner innen gangavstand. Mennesker som bosetter seg på området er derfor ikke avhengige av bil.

Arealene er av sikker byggegrunn, og innehar få hensyn som tilsier at arealene ikke er egnet for videre utvikling.