asplan
viak

Risør kommune
v/Berit Weiby Gregersen

Risør, 05.05.2026
Vår ref: 653828-01

Høringsinnspill – Søndeled – Boliger Hasåsveien (gbnr 52/2 m.fl.)

Vi viser til høring av kommuneplanens arealdel (KPA) i Risør kommune, hvor vi ønsker å gi et justert innspill til boliger i Hasåsveien på Søndeled. Innspillet er skrevet av Asplan Viak v/Sigrid Hellerdal Garthe, på vegne av forslagsstiller Jørn Røsting (Cliffhanger Entreprenør AS), som har inngått avtale med grunneierne.

Kommuneplaninnspillet fra 2024, innsendt av Thomas Foldvik, tilrettelegger for boliger (terrasseleiligheter, rekkehus og leiligheter) på eiendommene 52/2 og 52/15 på Søndeled. Det ble foreslått 50-100 enheter i innspillet. Vi har nå justert innspillet, slik at det i større grad ivaretar naturverdier, landskap og andre viktige hensyn i området, med en tydeligere atkomstvei og avgrensing. Antall enheter er redusert til ca 22 – 28, men vil avklares i detaljplanleggingen.

Administrasjonens vurdering i konsekvensutredningen

Kommunedirektøren har gjort et grundig og omfattende arbeid med konsekvensutredningene, med faglige vurderinger av en rekke tema for hvert innspill.

I KU-en for Hasåsveien er konklusjonen fra administrasjonen følgende (s 236): «*Svært negativ konsekvens for naturverdier, naturfare, trafikksikkerhet og overordnet prinsipp i arealstrategiene (ikke gjenbruk/sambruk). Stor negativ konsekvens for landskap. Positive konsekvenser for barn og unge og arealstrategiene (ny boligbebyggelse/fortetting og varierte boenheter). Kommunedirektøren anbefaler at innspillet ikke tas med fordi det ikke er forsvarlig å bygge i området.*»

Politisk vedtak - høring

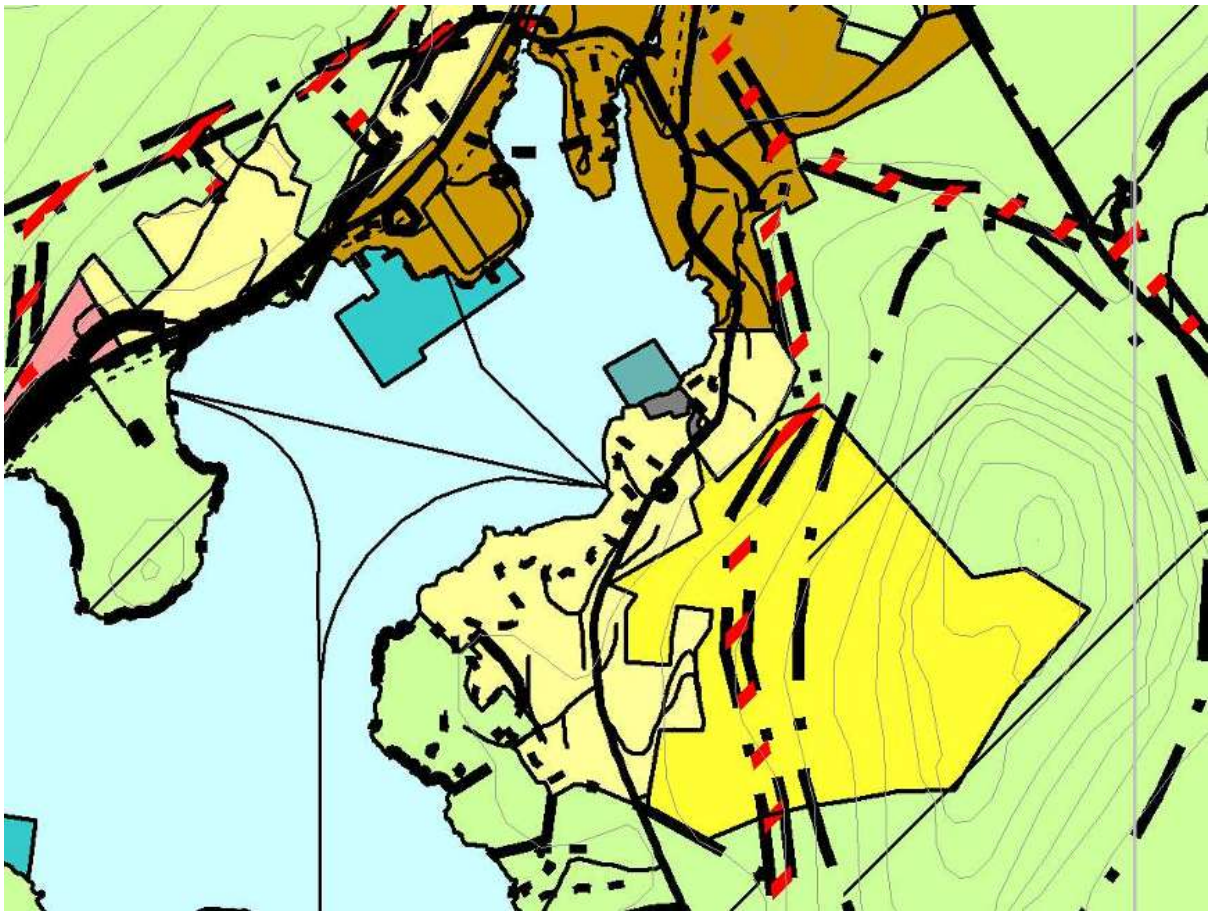
I den politiske behandlingen av innspillet ble følgende vedtatt (26.02.2026):

«Dette er i tråd med arealstrategi om variert boligbebyggelse. Rasfare som må utredes, og det må foretas de tiltak som kommer fram av utredningen. For de negative konsekvensene for natur og friluftsliv må det innarbeides avbøtende tiltak i reguleringsplanen for å ivareta bruken for publikum. Arealinnspillet tas med.»

Til offentlig ettersyn er det lagt inn «framtidig boligbebyggelse» i forslag til kommuneplankart, se figur 1.

Høring av kommuneplanens arealdel

Til høring/offentlig ettersyn ser plankartet til kommuneplanens arealdel slik ut:



Figur 1 Kommuneplankartet slik det ser ut til offentlig ettersyn i 2026. Gult område viser innspillsområdet fra 2024, avsatt til framtidig boligformål.

Vurdering av konsekvensutredningen

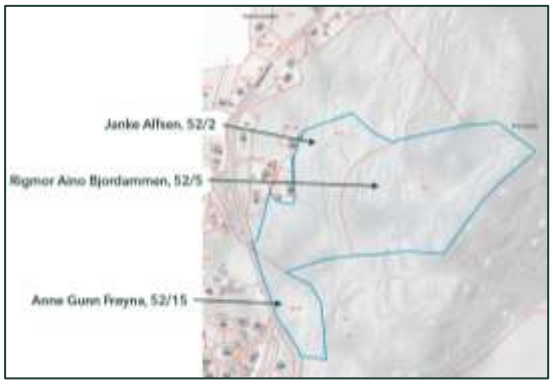
Konsekvensutredningen er basert på en tilpasset metodikk med utgangspunkt i M-1941 (Miljødirektoratets veileder for konsekvensutredning av klima og miljø for reguleringsplaner). Bruk av metodikk tilpasset reguleringsplannivå gir noen metodiske utfordringer på kommuneplannivå, særlig knyttet til at muligheter og lovkrav for å håndtere, unngå eller avbøte negative konsekvenser i senere detaljplanlegging i liten grad vektlegges. Dette har bidratt til at innspillet er vurdert å ha en rekke negative konsekvenser for samfunn og miljø.

I det politiske vedtaket pekes det på det må utredes rasfare, og at det for temaene natur og friluftsliv må innarbeides avbøtende tiltak i reg.planfase.

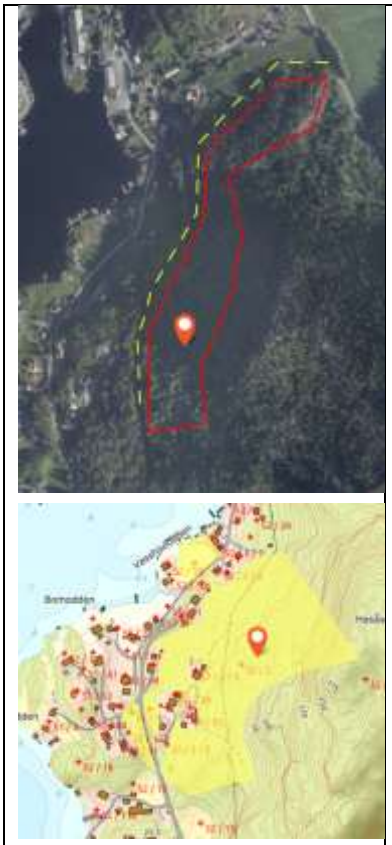
Vi har sett grundig gjennom KU-en og har gjort noen tilpasninger av innspillet for å tydeliggjøre og imøtekomme noen av de mest sentrale innvendingene. Vi håper dere kan hensynta våre tilpasninger fram mot sluttbehandling av kommuneplanen.

Beskrivelse av justert innspill

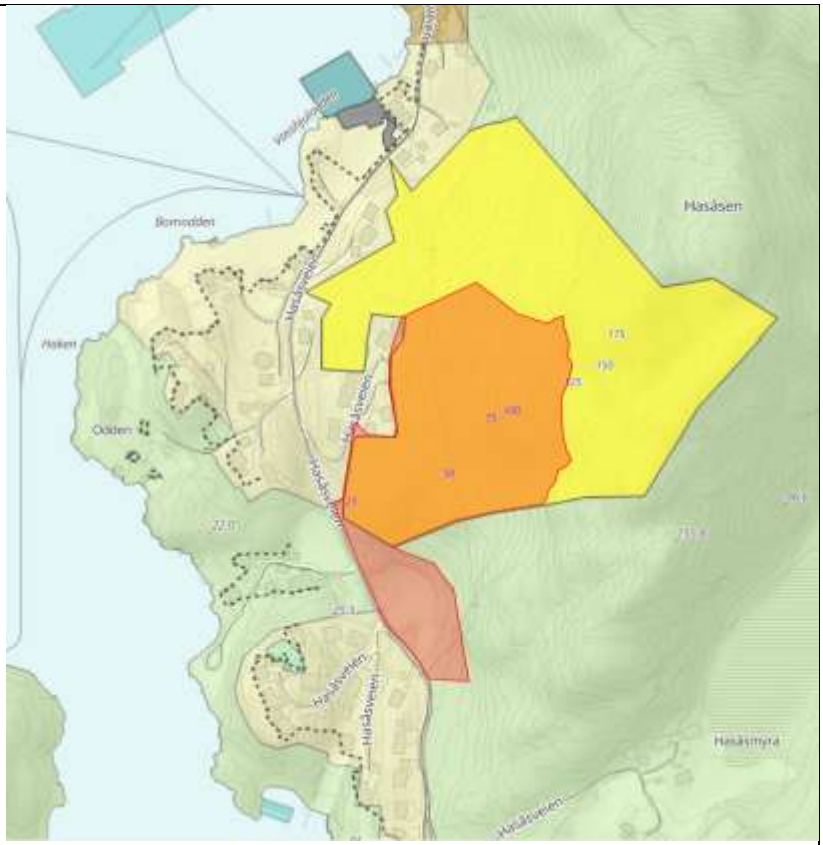
Innspillsområdet består av flere eiendommer, eid av ulike grunneiere. Det er ifølge Jørn Røsting inngått avtale med grunneierne.



Figur 2 Involverte grunneiere



Figur 3 Opprinnelig innspill (10.10.2024) som er konsekvensutredet av Risør kommune.

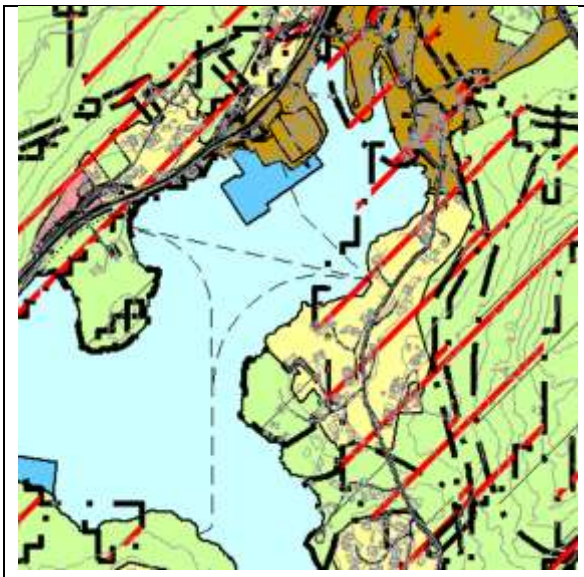


Figur 4 Justert innspill våren 2026, markert med rød/oransje farge (se vedlegg 1 for detaljert kart). Gult område viser boligformål i forslag til kommuneplanens arealdel. For justert innspill er det tatt med et utvidet område (52/15) for å vurdere ulike atkomstløsninger. OBS! Fare- og hensynssoner er ikke lagt inn i dette kartet.

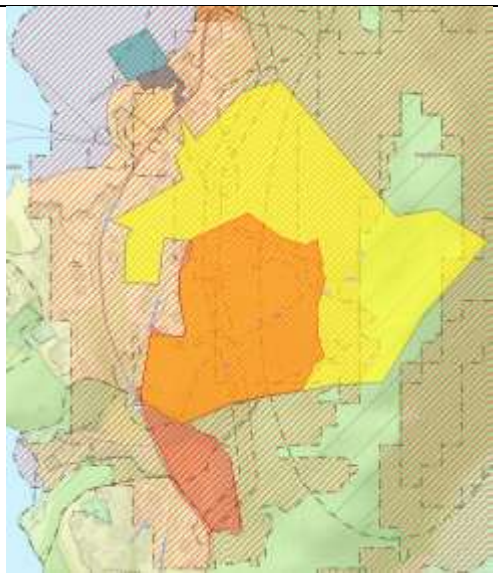
I justert innspill (se kart i vedlegg 1) er store områder fra 2024-forslaget tatt ut. Dette bidrar til å gi et innspill som bedre ivaretar natur og landskap.

- Det er planlagt å etablere boliger på deler av eiendommene 52/15, 52/2 og 52/5.
- Atkomstvei er flyttet til Hasåsveien, hvor det er planlagt å ha avkjøring via gbnr. 52/15.
- Innspillsområdet er redusert i utstrekning.
- Eiendommen 52/15 er tatt med for å vurdere ulike atkomstløsninger.
- Det er tenkt å utvikle ca 22-28 enheter, noe som er vesentlig mindre enn i 2024-innspillet.

Kommuneplanens arealdel

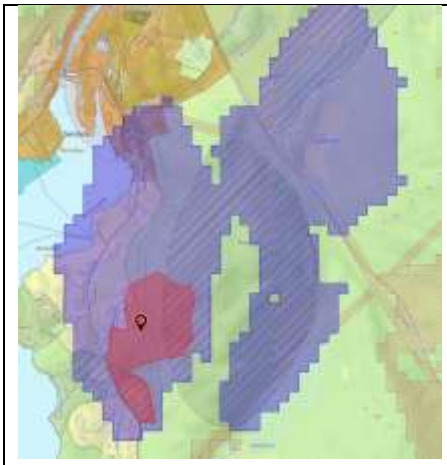


Figur 5 Gjeldende kommuneplankart i pdt-format. Innspillsområdet er avsatt til LNF. Det ligger en rekke hensynssoner over området. .



Figur 6 Digital versjon av forslag til ny kommuneplan, med justert innspillsområde merket med rødt/oransje.

I kommuneplanens arealdel (gjeldende plan) er det en rekke faresoner og hensynssoner over innspillsområdet. Disse er:



Faresone ras- og skredfare.
Må hensyntas og utredes i reg.planarbeid.



Faresone høyspentanlegg.
Må hensyntas i reg.plan-arbeid.

 Hensynssone landbruk. *I Norge er det et sterkt jordvern, og det vil etterstrebes løsninger som unngår ødeleggelse eller forringelse av landbruksområder.*	 Hensynssone friluftsliv (blå strek viser avgrensing). *Gode løsninger for friluftsliv og folkehelse blir et tema i planarbeid.*

Reguleringsplan: Arealet er uregulert.

Begrunnelse for justert innspill

I tabellen nedenfor gjennomgås relevante tema fra konsekvensutredningen fra Risør kommune, og det beskrives hvordan innspillet er justert for å imøtekomme en del av punktene. I tillegg vil flere forhold unngås, avklares, justeres eller avbøtes i reguleringsplanfase.

Temaene vannmiljø, naturressurser, barn/unge, folkehelse og teknisk infrastruktur omtales ikke. Disse temaene har ikke vært utslagsgivende for kommunens vurderinger, og kan ventelig avklares/løses i reguleringsplanfase.

Omtale i KU fra Risør kommune	Justert innspill – beskrivelse og tilpasning
Naturverdier og naturmangfold. Har fått score -6 fordi det vurderes at området er naturrikt med mange registrerte viktige naturtyper og arter. Det er et sammenhengende naturområde som binder sammen flere nøkkelområder. Tiltaket vil gi direkte arealinngrep i naturtyper og splitte opp og forringe funksjoner.	Flere områder et tatt ut for å unngå naturverdier. Atkomst er flyttet. Boligutvikling planlegges først og fremst på vestsiden av kraftlinja, og her er det minst verdifull natur (mest påvirket). Lokalitetene i og nær innspillsområdet har høy eller svært høy lokalitetskvalitet. Det er ikke gjort artskartlegging.  *Figur 7 Kart fra Naturbase hvor NiN-lokaliteter er vist med blå skravur.* I reguleringsplanarbeidet vil det sees på hvordan en kan unngå naturverdier og negativ påvirkning.

Friluftsliv, grønnstruktur og nærmiljø. Har fått score -1 fordi det vurderes at innspillet kan ha noe negativ påvirkning på sti opp til Hasåsen (Ut.no). Ellers er det lite friluftsliv pga svært bratt terreng.	Det er lite spor etter friluftslivsaktiviteter i området, men på kartet er inntegnede stier vist med grønt. Stien opp til Hasåsen (utenfor planområdet) er mye brukt. Friluftsliv/folkehelse vil være et tema i reguleringsplanarbeid, og kan gi tilrettelegging for friluftslivsaktiviteter (stier, gapahuk, utsiktspunkt m.m.). 
Landskap. Har fått score -6 fordi det vurderes at tiltaket vil gi stor negativ nær- og fjernvirkning og skjemme landskapet visuelt. Hasåsen er et viktig og særpreget landemerke på Søndeled.	Landskap vil bli tema i en reguleringsplan, hvor negativ landskapsvirkning bør unngås. Innspillet kan sees på som en utvidelse av eksisterende bebyggelse på Søndeled.
Kulturminner og kulturmiljø. Har fått -0,5. Det står at det ikke er registrerte kulturminner innenfor området, men at tiltaket vil påvirke Søndeled som kulturminne (Gamle Øren og Søndeled kirke).	Justert innspill har et redusert areal til utbygging. Store områder er tatt ut av innspillet. Påvirkning på kulturminner/kulturmiljø vil belyses nærmere i reguleringsfase.
Forurensing og støy. Har fått – 1 da det vurderes at utbyggingen vil føre til økt trafikk og støy	Innspillet er vesentlig redusert, og dermed reduseres også belastning knyttet til økt trafikk og støy. Det planlegges nå for ca 22-28 enheter. Temaet vil belyses nærmere i reg.planfase.
Klimagassutslipp. Har fått -1,5, med noe negativ konsekvens. Det er middels karbonrike areal.	Gjennom landskapstilpasning kan en redusere terrenginngrep og jobbe for massebalanse i området. Temaet vil belyses nærmere i reg.plan-fase.
Naturfare – ras, skred, flom. Det er gitt score -4, sikkerhetsklasse 3. Det vises til at området er utløpsområde for steinsprang, aktsomhetsområde for snøskred.	I kommuneplanforslaget er det vist faresone naturfare (ras- og skredfare) samt høyspent gjennom området. Ras- og skredfare er ikke basert på reelle hendelser, men på terrengets bratthet. Reell fare og tiltak avklares i reguleringsplan, både knyttet til naturfare og høyspent.
Trafikksikkerhet og transportbehov Det vises til at Hasåsveien er smal og uten fortau, og at en utbygging vil medføre krav om utbedring av	Utbyggingsomfanget er vesentlig redusert siden 2024-innspillet, noe som også reduserer trafikk og negative konsekvenser ved økt trafikk. Trafikksikkerhet, skolevei og tilrettelegging for økt bruk av miljøvennlige transportformer vil belyses i reg.plan-fase.

eksisterende vei. Ved 100 enheter vil det bli krav om fortau/gang- og sykkelvei.	
Arealstrategier. Det er gitt score – 4 på overordnet prinsipp, med begrunnelse «*ny stor utbygging, ikke gjenbruk eller sambruk*». Punktet «Ny boligbebyggelse og fortetting» har fått score +1, med begrunnelse «Utbygging sentralt på Søndeled». Punkt «*Nye utbygginger, særlige hensyn*», er gitt +1, med begrunnelse «*Leiligheter og ulike boligtyper*».	Justert innspill kobler seg tettere på eksisterende bebyggelse på Søndeled. Det vil være felles atkomstvei (Hasåsveien). Det er lite tilbud av leiligheter og småhus (flermannsboliger, rekkehus) på Søndeled.

Oppsummering

Høringsinnspillet viser at det reviderte forslaget om boligbygging langs Hasåsveien på Søndeled i større grad ivaretar hensyn til naturverdier, landskapskvaliteter og eksisterende bebyggelsesstruktur.

Forslaget legger til rette for et samlet og gjennomtenkt boligprosjekt med ulike boligtyper i Søndeled, et område kommunen har pekt ut som prioritert for utvikling. Utbyggingen vil kunne bidra til å dekke framtidige boligbehov i kommunen, samtidig som den støtter opp under en langsiktig samfunnsutvikling.

Dersom innspillet tas inn i kommuneplanens arealdel, vil det gi grunnlag for videre reguleringsplanlegging med mål om å utvikle et attraktivt og kvalitetsmessig godt boligområde. Dette kan gi positive effekter for lokalmiljøet og kommunens videre vekst og utvikling.

Risør, 05.05.2026,
Sigrid H. Garthe