Høringsinnspill – Kommuneplanens arealdel (2026–2038), Risør kommune

Innspill: Sundsglupen

Gnr./bnr.: 14/27, 14/36, 14/177, 14/320
Grunneier: Kim Robin Wintermark

Dato. 04.05.2026

1. Innledning

Det vises til tidligere innsendt arealinnspill for Sundsglupen (se vedlegg), og kommunens gjennomførte konsekvensutredning (KU) og naturkartlegging for området.

Arealet Sundsglupen er i gjeldende kommuneplan (2019) avsatt til boligbebyggelse, og inngår som en del av kommunens langsiktige plan for arealdisponering.

Arealet understøtter Risør kommunes arealstrategi (Kommuneplanens samfunnsdel (2023-2035) ved å legge til rette for et sentrumsnært boligområde med nærhet til skole, barnehage, arbeidsplasser og øvrige sentrale funksjoner. Området har en beliggenhet som gir korte avstander og god tilgjengelighet til daglige gjøremål innen gangavstand, noe som bidrar til redusert bilavhengighet.

Hensikten med innspillet er å legge til rette for et helhetlig og sammenhengende boligområde i tilknytning til eksisterende bebyggelse på Frydendal, i tråd med kommunens overordnede mål om konsentrert utbygging i «prioriterte bydeler».

Innspillet er nå vesentlig revidert og nedjustert sammenlignet med tidligere forslag, både når det gjelder eksisterende arealer i kommuneplanens arealdel og arealer som er spilt inn. Revisjonen er gjort med særlig vekt på å redusere konflikter knyttet til naturverdier, landskap og overordnede arealstrategiske hensyn.

Planstatus

Gjeldende plan for området er kommuneplanens arealdel vedtatt i 2019. Eiendommene gnr./bnr. 14/27, 14/36 og 14/320 er i gjeldende arealdel avsatt til framtidig boligbebyggelse og grønnstruktur, mens eiendom 14/177 er avsatt til grønnstruktur.

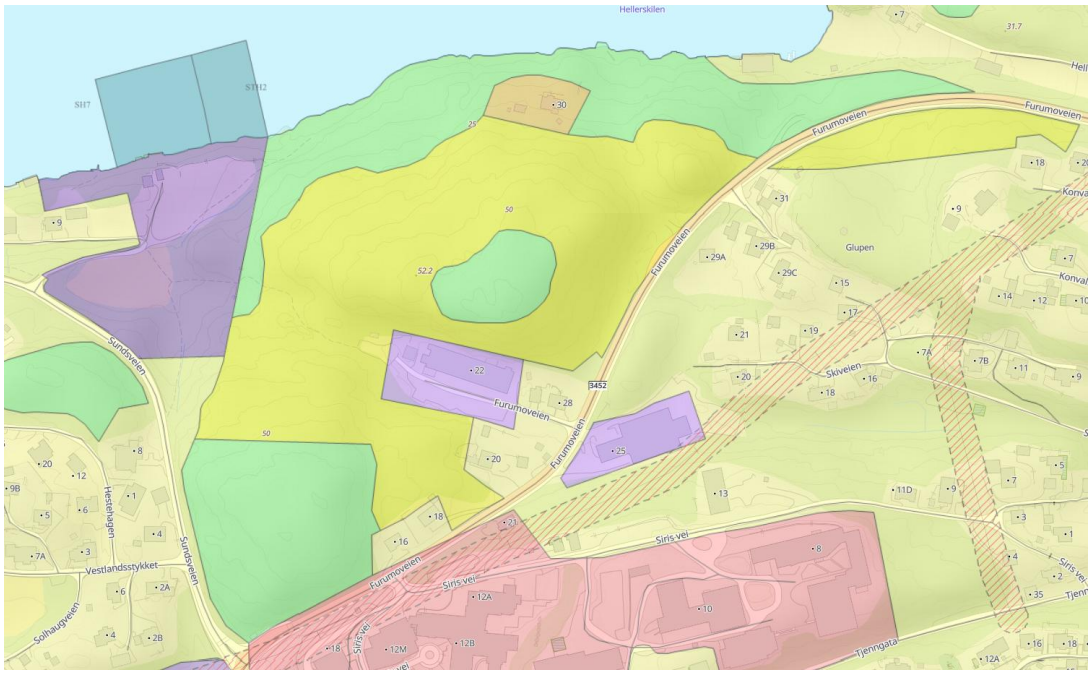
De aktuelle arealene bidrar til konsentrert og arealeffektiv utbygging, i samsvar med Risør kommunes samfunnsdel og overordnede arealstrategi. Frydendal bydel fremheves i kommuneplanens samfunnsdel som et område hvor framtidig boligbygging fortrinnsvis skal lokaliseres.

I forbindelse med revisjon av kommuneplanens arealdel ble det sendt inn arealinnspill med sikte på å innlemme tilgrensende restarealer i boligformålet, for å sikre en helhetlig og sammenhengende utvikling av området Sundsglupen før realisering.

Det er i den pågående kommuneplanprosessen gjennomført «planvask», hvor hele området som tidligere var avsatt til boligformål i gjeldende kommuneplan, er foreslått tatt ut. Etter vår vurdering bør en planvask i hovedsak brukes til å fjerne arealer som har ligget lenge i kommuneplanen uten oppfølging eller realistiske utbyggingsplaner. Sundsglupen ble imidlertid lagt inn i kommuneplanens arealdel ved rullering i 2014 og videreført i 2019, og intensjonen i inneværende revisjon var tvert imot å utvide og komplettere området før utbygging.

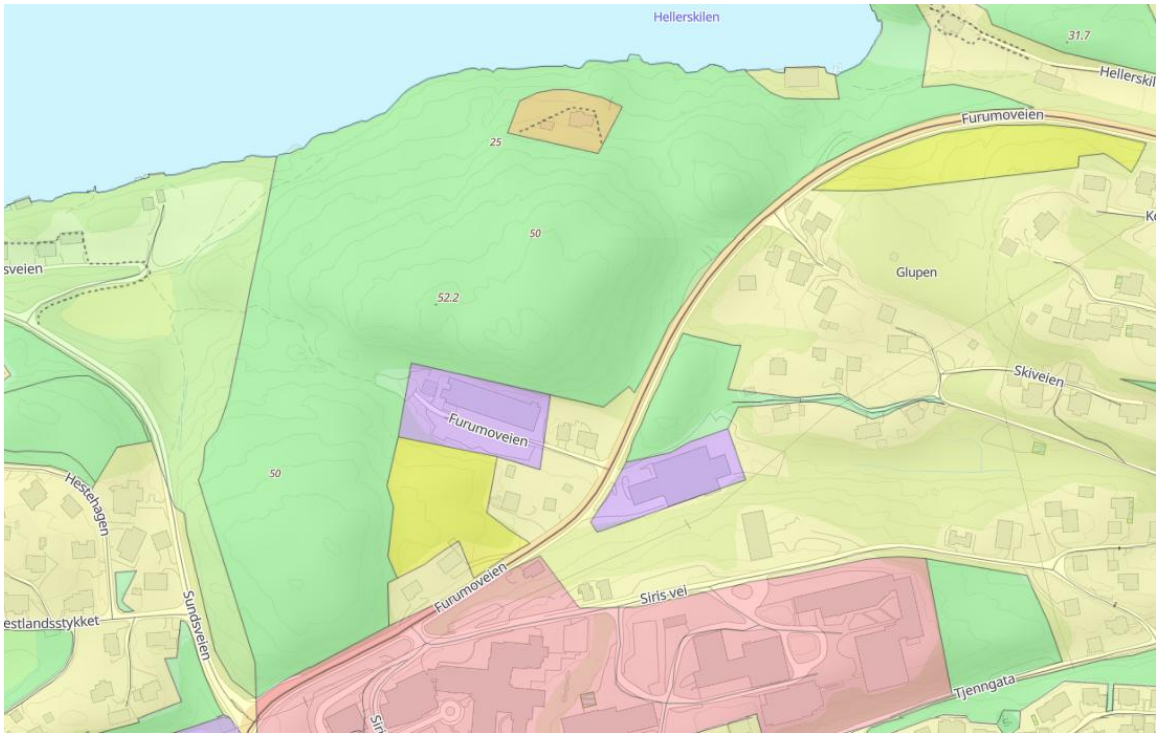
Det understrekes at uttak av arealet vil innebære et vesentlig økonomisk inngrep for grunneier, da eiendommen må anses som en påregnelig utviklingseiendom basert på gjeldende planstatus, kommunens egne strategiske føringer og tidligere politiske vedtak.

Utsnitt av kommuneplanens arealdel (2019):



(kommunekart.no)

Utsnitt av høringsforslag – etter planvask, revidering av kommuneplanens arealdel:



(kommunekart.no)

Areal ut som følge av planvask:



(kommunekart.no)

2. Hovedendringer i revidert forslag

På bakgrunn av kommunens konsekvensutredning av arealinnspillene, og de forhold som der er vurdert å gi negative konsekvenser for området, er forslaget for Sundsglupen justert og nedskalert. Endringene er gjort med sikte på å redusere konflikter knyttet til naturverdier, landskap, allmenn tilgjengelighet og omfang av inngrep, og for å bedre samsvaret med overordnede plan- og arealpolitiske føringer.

Nedenfor redegjøres det for de konkrete justeringene som er gjennomført som direkte oppfølging av vurderingene i konsekvensutredningen:

- Småbåthavn er tatt helt ut av forslaget
- Antall boenheter er redusert (se disponeringsplan)
- Utbyggingsområdet er redusert til 48 daa og tydelig avgrenset (reduksjon på ca. 40 %)
- Områder med registrerte naturverdier er tatt ut av utbyggingsformål
- Det er etablert et større, sammenhengende grøntdrag langs sjøen for å sikre allmenn tilgang
- Veitrase inn til området er tydeligere avklart
- Eksisterende og planlagte stier er synliggjort
- Leke- og friarealer er synliggjort
- Boligarealer er synliggjort og åpner for variert bebyggelse

Endringene innebærer en vesentlig reduksjon i inngrep og påvirkning sammenlignet med opprinnelig forslag og arealer avsatt til boligformål i gjeldende kommuneplanens arealdel. Justeringene vurderes derfor å redusere de negative konsekvensene som er identifisert i konsekvensutredningen, og gi et bedre grunnlag for videre planavklaring.

Se forslag til disponeringsplan for område:

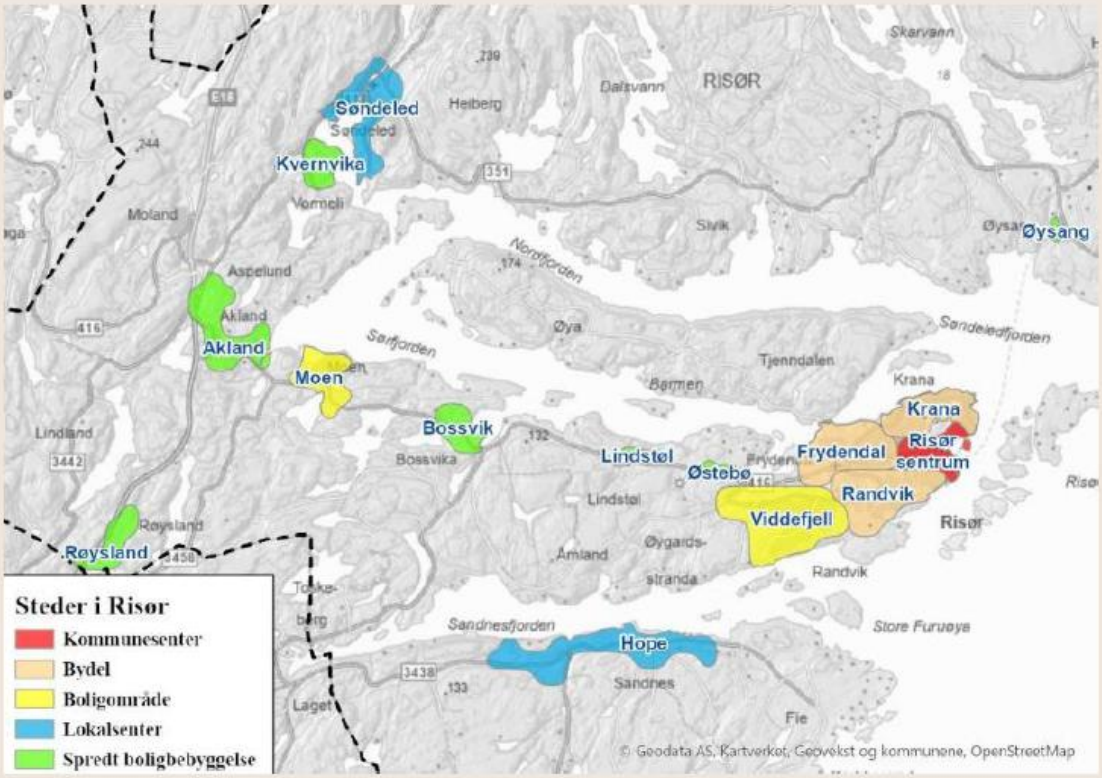


Lenke til kart: https://kommunekart.com/?urlid=7d458285-d2be-4bd9-a07c-b499628cd741

3. Lokalisering og overordnet vurdering

Planområdet er en del av området Frydendal. Området Frydendal er i Risør kommunes; Samfunnsdel, arealstrategi (2023-2035) pekt ut som et område som skal utvikles, på bakgrunn av nærheten til by- og funksjoner.
Sundsglupen som del av bydel Frydenlund har kvaliteter som:

- gang- og sykkelavstand til Risør sentrum
- nærhet til skole, idrettsanlegg og rekreasjonsområder (1km)
- tilknytning til eksisterende boligstruktur
- tilgang til eksisterende infrastruktur langs Furumoveien
- nærhet til servicetilbud og butikker på Frydendal



Kartutklipp fra kommuneplanens samfunnsdel (2023-2035).

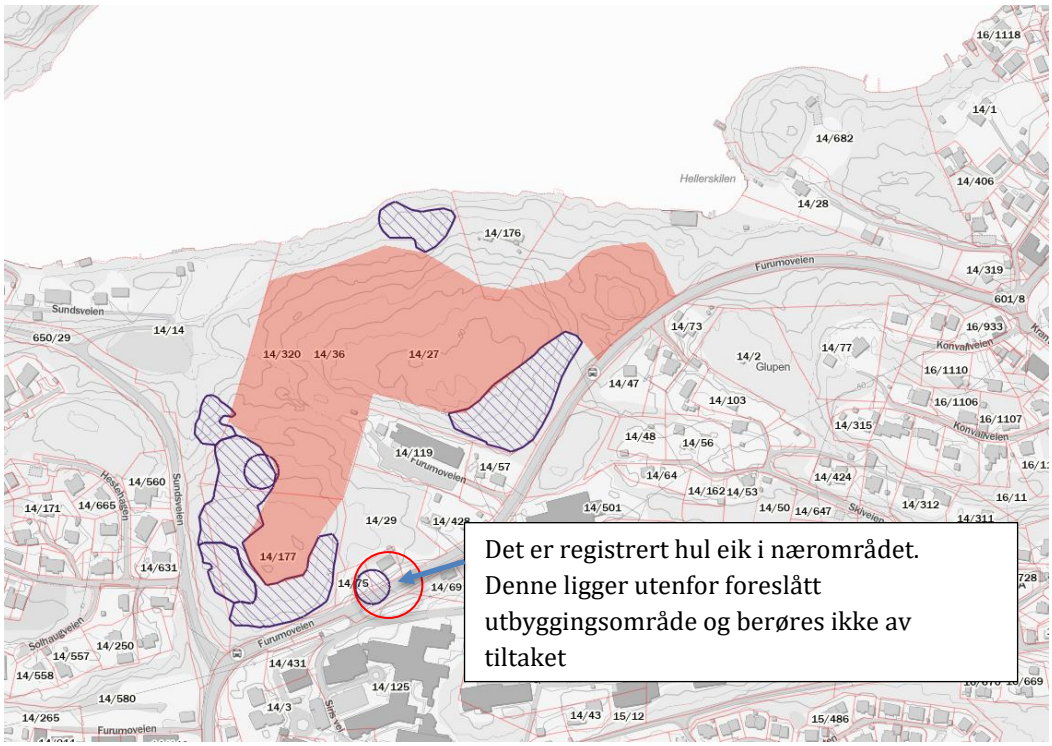
Det reviderte innspillet vurderes som:
En begrenset og tilpasset utvidelse av eksisterende boligområde Frydendal, og ikke etablering av et nytt frittliggende utbyggingsområde.

4. Naturverdier og naturmangfold

Naturkartleggingen viser et større sammenhengende område på ca. 140 daa, deler av kartleggingen faller utenfor Sundsglupen. Kartlegging innenfor planområdet Sundsglupen viser:

- hovedsakelig skrinn furuskog
- stedvis rikere vegetasjonstyper
- forekomst av eik, inkludert en hul eik på vår tomt
- registrerte naturtyper som lågurtfuruskog og edellauvskog
- rødlistede arter som alm (EN), ask (EN), lind (NT) og furustokkjuke (NT)

Området har dermed varierte naturverdier og økologiske funksjoner.



Revidert forslag er utformet slik at berøring med registrerte naturverdier er minimal og i størst mulig grad unngås. Se egne kart til slutt i dokumentet.

4.1 Tilpasning i revidert forslag

Det reviderte innspillet er konkret tilpasset naturkartleggingen ved at:

- områder med høyest naturverdi er identifisert og tatt ut av areal foreslått til utbyggingsformål
- registrert hul eik og tilhørende naturmiljø bevares (denne vil også gis formelt vern i formell planprosess)

- rikere vegetasjonsdrag og edellauvskog i størst mulig grad unngås
- utbygging er konsentrert til arealer med lavere naturverdi, hovedsakelig skrinn furuskog

Videre er det foreslått:

- utvidet sammenhengende grønnstruktur langs sjø
- interne grøntområder som bidrar til å opprettholde økologiske forbindelser

4.2 Vurdering

Det er viktig å presisere at naturkartleggingen omfatter et større område enn det som foreslås utbygd. Revidert forslag innebærer:

- redusert arealinngrep
- målrettet unngåelse av verdifulle naturtyper i størst mulig grad
- opprettholdelse av økologiske sammenhenger

Påvirkningen på naturmangfold vurderes derfor som **vesentlig redusert fra "stor negativ" til "moderat negativ"**.

5. Vannmiljø

I opprinnelig forslag var småbåthavn en sentral del av tiltaket.
Denne er nå **fullstendig tatt ut**.

Dette innebærer:

- ingen inngrep i sjø
- ingen påvirkning på gyteområder for kysttorsk
- ingen påvirkning på marint naturmangfold

Temaet vurderes derfor som **ikke relevant i revidert forslag**.

6. Friluftsliv og grønnstruktur

Området fremstår i dag med:

- begrenset tilrettelegging
- lav bruk sammenlignet med nærliggende områder

Revidert forslag legger opp til:

- etablering av stier gjennom området
- bedre tilgjengelighet til strandsonen
- sammenhengende grønnstruktur
- etablering av lek og friområder

Dette vil kunne:

- øke allmenn bruk
- øke tilbud for barn og unge
- forbedre tilgjengeligheten
- styrke rekreasjonsverdien

Tiltaket vurderes å kunne gi **en netto forbedring for friluftsliv**.

7. Landskap

Utbygging vil medføre landskapsendringer, men:

- utbyggingsområdet er redusert
- inngrep er konsentrert
- terrengtilpasning vektlegges
- vegetasjon søkes bevart (NiN-figurer og eiker)

Det legges opp til:

- begrenset sprengning
- bygging tilpasset terreng
- redusert visuell eksponering

Landskapspåvirkningen vurderes som **moderat og håndterbar**.



Lundhagem – Svartskog Kilde: Lundhagem.no

8. Naturressurser

Skogen i området består i hovedsak av:

- lav til moderat bonitet
- ingen aktiv skogsdrift

Omdisponering vurderes å ha
begrenset konsekvens for naturressurser.

9. Trafikk, støy og infrastruktur

Revidert forslag innebærer:

- færre boenheter
- bortfall av småbåthavn
- det er vurdert en alternativ adkomst fra Sundsveien som kan bidra til bedre trafikkfordeling og økt fleksibilitet i infrastrukturen.

Dette gir:

- redusert trafikkgenerering
- lavere støybelastning

Området har:

- eksisterende adkomst fra Furumoveien
- tilgang til VA i nærområdet
- gangavstand til tjenestetilbud, handel, skoler og barnehager

Belastningen på infrastruktur vurderes som
begrenset og håndterbar.

10. Barn og unge

Området har:

- kort avstand til skole og idrettsanlegg, 1 km
- nærhet til rekreasjonsområder, 1-1,3 km

Revidert forslag gir mulighet for:

- etablering av lekearealer
- trygge gangforbindelser
- bedre tilgang til natur og sjø

Tiltaket vurderes å gi
bedre forhold for barn og unge enn dagens situasjon.

11. Klimagassutslipp

Det må gjennomføres ny vurdering basert på redusert areal og omfang.

Samtidig gir tiltaket:

- sentrumsnær utvikling
- redusert transportbehov
- bedre utnyttelse av eksisterende infrastruktur

Samlet vurdering:
moderat negativ, men forbedret sammenlignet med tidligere forslag.

12. Vurdering opp mot kommuneplanens samfunnsdel og arealstrategi

I kommunens konsekvensutredning er området Sundsglupen gitt en samlet skår på –4 under overordnede prinsipper i arealstrategien. Samtidig fremstår det som motsetninger mellom denne vurderingen og den utviklingsretningen som ellers kommer til uttrykk i kommuneplanens samfunnsdel og arealstrategiens kartgrunnlag, hvor Frydendal pekes ut som del av kommunens prioriterte tettstedsstruktur for boligvekst.

Det justerte forslaget tar utgangspunkt i denne målkonflikten, og er bevisst tilpasset for å bringe tiltaket bedre i samsvar med arealstrategiens intensjoner. Særlig er det gjort endringer for å ta ut arealer i konflikt med kystsonen, redusere inngrep og styrke grønnstruktur og allmenn tilgjengelighet langs sjøen.

Det justerte forslaget innebærer blant annet:

- betydelig redusert omfang
- tydeligere og mer konsentrert avgrensning
- bedre tilpasning til eksisterende bebyggelse
- sentrumsnær lokalisering
- utvidet sammenhengende grøntdrag langs sjøen
- at området framstår som en naturlig forlengelse av boligområdet Frydendal

Utbyggingen er konsentrert til arealer i direkte tilknytning til eksisterende bebyggelse og infrastruktur, og i mindre grad berører kystsonen enn tidligere forslag. På denne bakgrunn vurderes det at det justerte forslaget i større grad samsvarer med kommuneplanens arealstrategi enn det som kommer frem av den samlede skåren i konsekvensutredningen, og at negative vurderinger knyttet til overordnede prinsipper bør ses i lys av de konkrete tilpasningene som nå er gjort.

13. Samlet vurdering opp mot konsekvensutredning og arealstrategi

Det reviderte innspillet for Sundsglupen innebærer en betydelig omarbeiding av opprinnelig forslag, med hovedvekt på å redusere identifiserte konflikter i konsekvensutredningen.

De mest konfliktfylte elementene er enten fjernet eller vesentlig redusert:

- påvirkning på vannmiljø er eliminert ved at småbåthavn er tatt ut
- påvirkning på naturverdier er redusert gjennom tydelig avgrensning av utbyggingsområde og bevaring av registrerte naturtyper
- landskapspåvirkningen er redusert gjennom konsentrert utbygging og terrengtilpasning
- samlet belastning på området er redusert som følge av lavere utbyggingsomfang

Utbyggingen er bevisst konsentrert til arealer med lavere naturverdi, hovedsakelig skrinn furuskog, og trukket bort fra områder med registrerte naturtyper og økologiske funksjoner. Samtidig opprettholdes sammenhengende grønnstruktur, herunder et gjennomgående grøntdrag langs sjøen.

Revidert forslag bidrar dermed til å:

- redusere oppdeling av natur
- ivareta viktige landskaps- og frilufts kvaliteter
- sikre allmenn tilgjengelighet til strandsonen
- styrke bruken av området gjennom bedre tilrettelegging

Videre er innspillet bedre tilpasset kommunens arealstrategi ved at:

- Utbyggingen er redusert i omfang, både arealmessig og i antall boenheter.
- Området er del av bydel «Frydendal» der boligutbygging fortrinnsvis skal skje.
- Lokaliseringen er sentrumsnær og området er tilknyttet eksisterende tjenester, boligstruktur og infrastruktur.

På denne bakgrunn vurderes det reviderte innspillet å ha gått fra et høyt konfliktnivå til et moderat og håndterbart nivå, hvor de negative konsekvensene er betydelig redusert og i større grad kan avbøtes gjennom videre planlegging.

14. Konklusjon

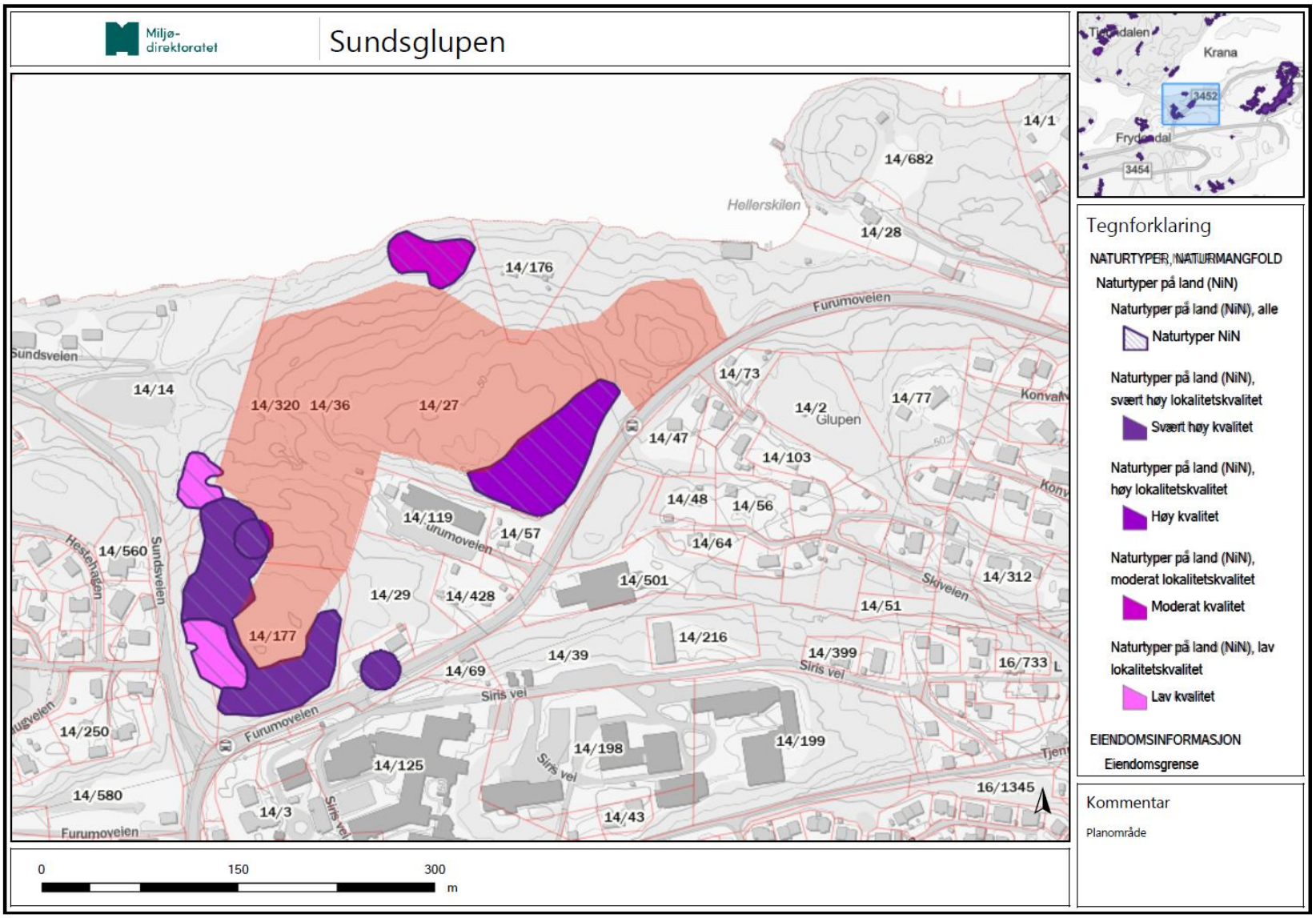
Forslaget for Sundsglupen er vesentlig justert i etterkant av høring, for å imøtekomme kommunens vurderinger i den gjennomførte konsekvensutredningen, som er utført i sammenheng med vurdering av innkomne arealinnspill og den pågående planvasken i kommuneplanens arealdel.
Forslaget fremstår nå med redusert omfang, tydeligere avgrensning og bedre hensyn til

natur, landskap og grønnstruktur. De mest konfliktfylte elementene er tatt ut, og utbyggingen er konsentrert til arealer med lavere konfliktgrad, i tilknytning til eksisterende bebyggelse på Frydendal.

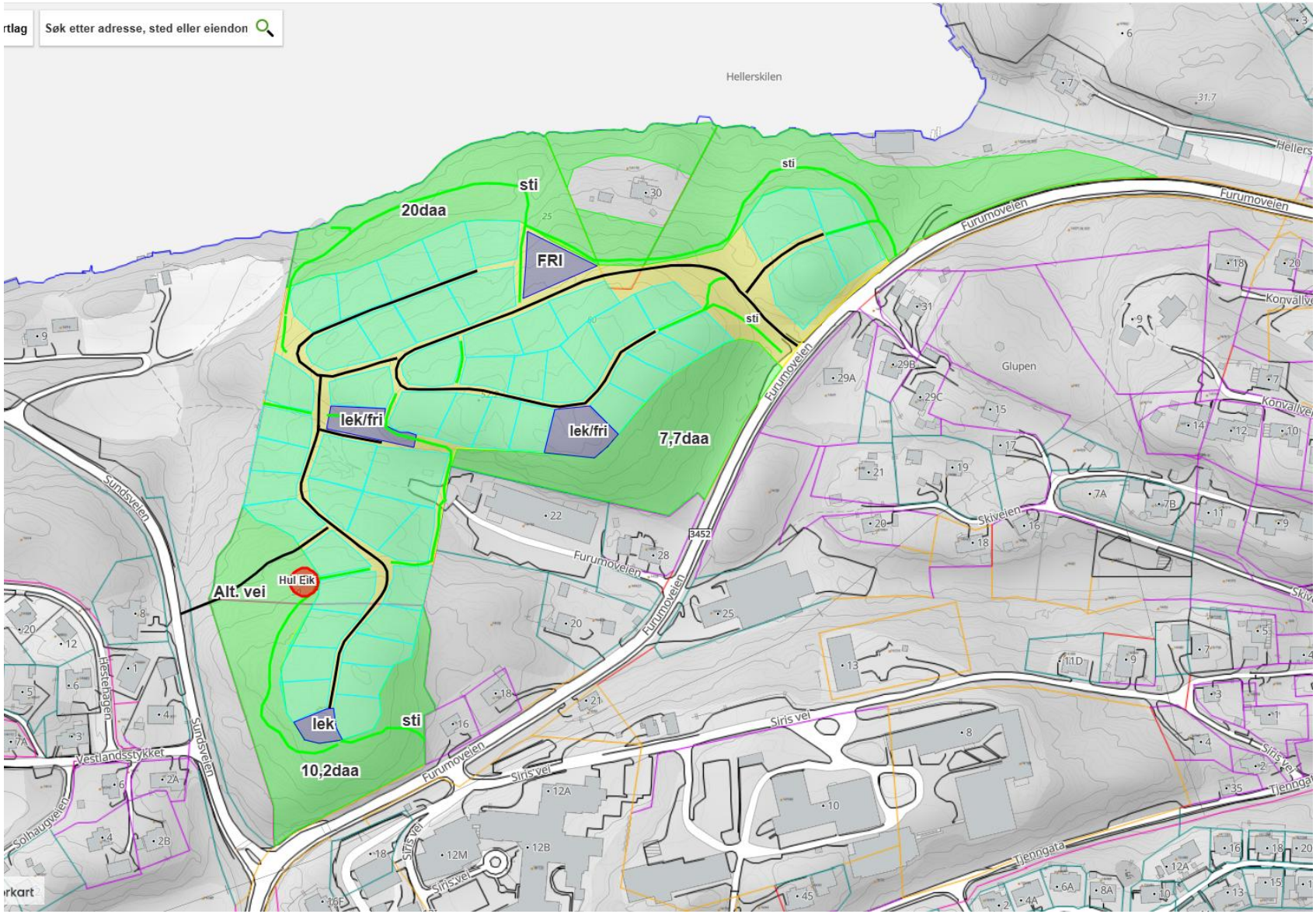
Området Sundsglupen/Frydendal vurderes samlet sett å være i samsvar med kommuneplanens samfunnsdel og arealstrategiens mål om konsentrert boligbygging i etablerte tettsteder. Å ta ut arealet fra kommuneplanens arealdel som følge av planvask framstår derfor som svakt begrunnet og i strid med planens egne strategiske føringer.

På denne bakgrunn vurderes det justerte forslaget å være tilstrekkelig tilpasset til å kunne inngå i kommuneplanens arealdel som et avgrenset og justert utbyggingsområde. Det bes derfor om at Sundsglupen tas inn og videreføres i kommuneplanens arealdel, med forutsetning om at nærmere avklaring og detaljering skjer gjennom påfølgende reguleringsplanarbeid.

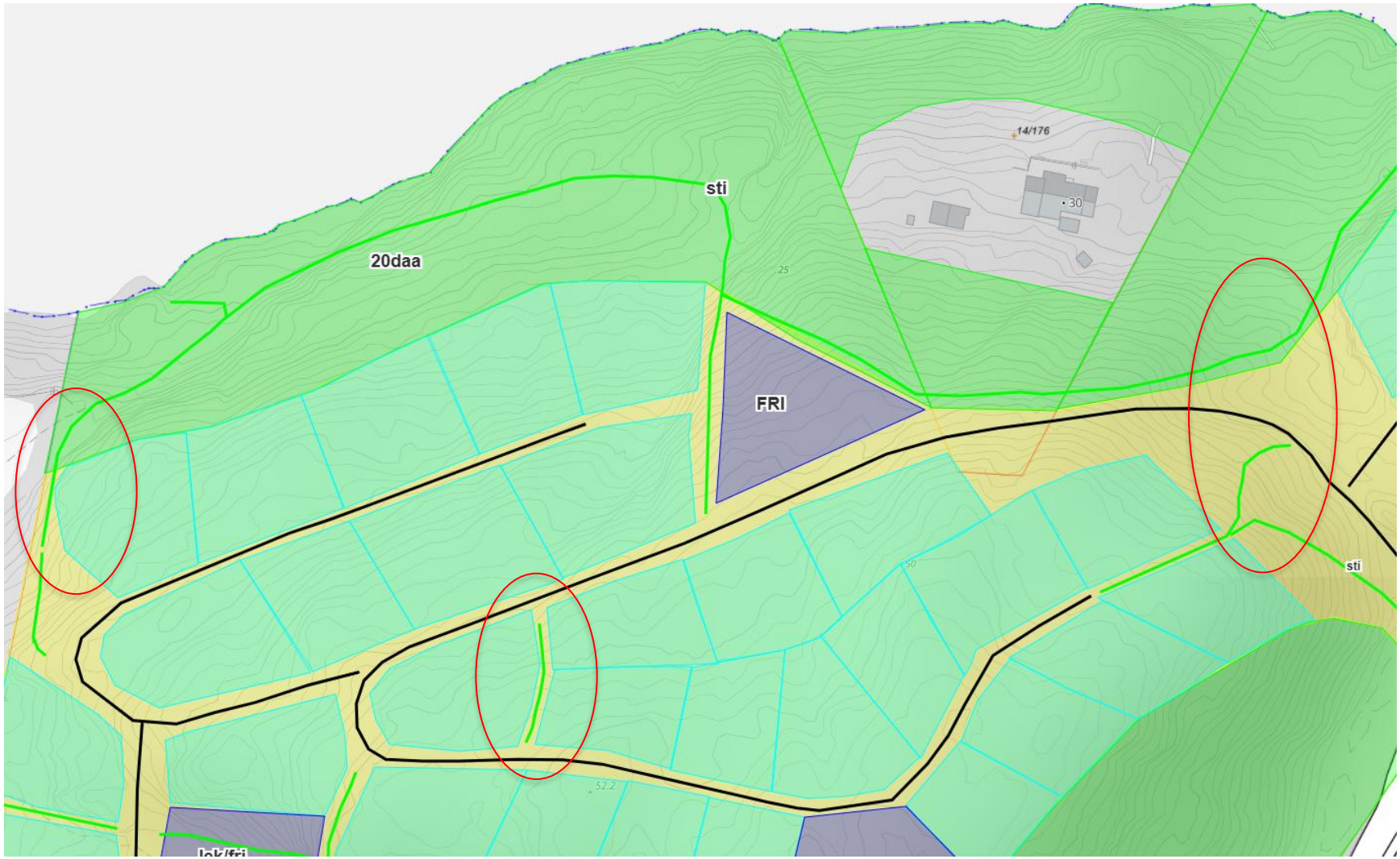
Se kartvedlegg på side 13-16.



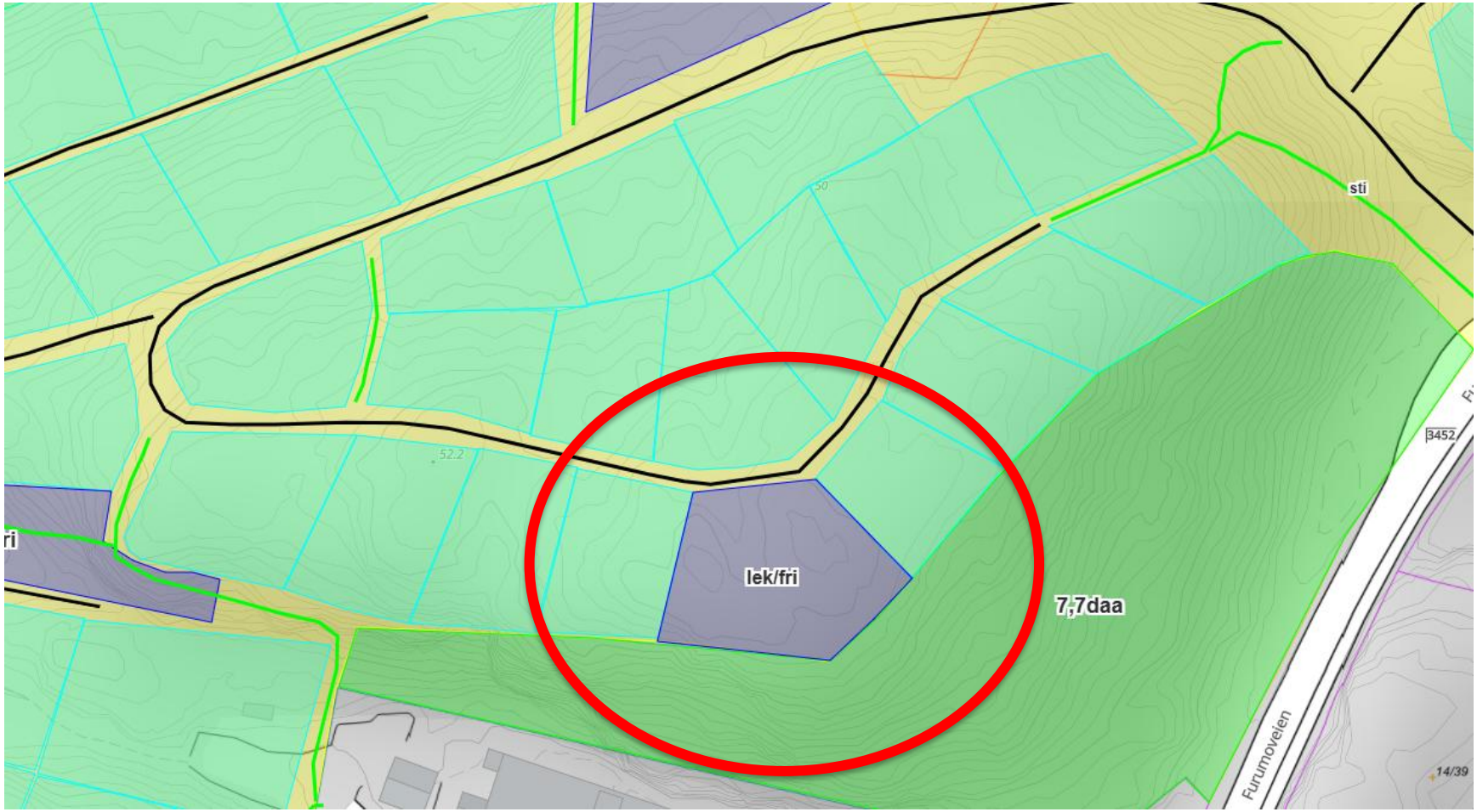
Området viser at det nye planområdet har hensyntatt naturkartleggingen. Det er kun mindre areal fra kartlegging som blir berørt.



Mulighetsskisse for planområdet Sundsglupen (52 tomter). (merk at dette er ikke detaljprosjektert)



Stier er markert med grønne streker



Det høyeste punktet blir avsatt til lek-/ friområdet