

Landsbyen innerst i fjorden

Strategi for utvikling av Søndeled - skisse

Erling Okkenhaug og Allgrønn • 9. september 2026



KI-generert idéskisse av mulig fortetting. Illustrasjonen viser prinsipper, ikke en oppmålt plan eller vedtatt utbygging. De ytre omgivelsene er ikke korrekt vist i illustrasjonen.

Anbefaling

Vi foreslår et lokalt forankret og finansiert forprosjekt for å undersøke hvordan Søndeled kan utvikles med flere boliger, variert bebyggelse og gode møteplasser rundt eksisterende næringsliv. Første oppgave er å samle grunneiere, næringsdrivende, beboere og Risør kommune om et felles arbeidsgrunnlag.

Notatet er et beslutningsgrunnlag for denne oppstarten. Det beskriver stedlige muligheter, vurderer tidligere og nye illustrasjoner og foreslår organisering, kvalitetsstyring, undersøkelser og fremdrift. Ambisjonen er et godt sted å bo gjennom hele året, med respekt for Søndeleds særpreg.

Det bes nå om tilslutning til å undersøke mulighetene. Boligantall, tomtegrenser, byggehøyder, kostnader og gjennomføring skal avklares i videre arbeid.

1 Tomten og det eksisterende stedet



Eksisterende situasjon slik den fremgår av fotografiet, merket august 2021. Næringsbygg, eldre hus, parkering og båthavn gir viktige premisser.



Tomten sett fra bakken. Dagens eierskap, bruk og tilgjengelighet må kartlegges.

Bildene viser et sted med sjøkontakt, tydelig terreng og en blanding av eldre hus og større næringsbygg. De åpne flatene kan romme muligheter for fortetting, men er samtidig i bruk til blant annet parkering og ferdsel. Vi bør derfor omtale dem som mulige utviklingsarealer, ikke som dokumentert ledige byggetomter.

2 Hva et tidligere forslag viser



Vedlagt illustrasjon betegnet tidligere forslag. Opphav, dato og formell status er ikke angitt i materialet. Den vurderes her som et visuelt alternativ, ikke som dokumentasjon på et vedtatt prosjekt.

Det tidligere forslaget viser grupper av hvite bygninger med gjentatte saltak og gavler. Lange balkonglinjer og lik vindusrytme binder flere gavlfelt sammen til større enheter. Sjøkontakt, uteplasser og et lyst trepreg er synlige kvaliteter som også er relevante i videre arbeid.

Det generiske preget ligger særlig i repetisjonen: Gavlene varierer mindre enn bygningenes samlede størrelse kan gi inntrykk av, og fasadene har mange like elementer. Vår vurdering er at dette gir svakere individuell huskarakter enn en landsbystruktur med reell variasjon i bygningsbredde, høyde, innganger og plassering.

Bildet alene viser ikke planløsninger, baksider, boligpriser eller hvordan området fungerer for gående. Det gir derfor ikke grunnlag for å slå fast at forslaget mangler møteplasser eller har dårligere økonomi. Slike forhold må sammenlignes på samme kartgrunnlag.

Tema	Tidligere illustrasjon	Ny prinsippskisse
Husform	Gjentatte gavler i større grupper	Flere individuelt utformede hus
Fasader	Gjennomgående balkonglinjer og lik rytme	Ulike bredder, farger, tak og vinduer
Stedsstruktur	Sjøvendte bygningsgrupper	Sjøfront, smug og fortetting innover
Neste kontroll	Undersøke bakside, forbindelser og program	Kontrollere arealer, drift og byggbarhet

3 Det nye forslaget og hvordan det er utviklet



KI-generert fasadeperspektiv. Skissen undersøker en sammenhengende sjøfront med variasjon i husene og plass til offentlig opphold. Den er ikke en presis gjengivelse av tomten.

Utgangspunktet er visjonene i Hundremeterbyen.no slik de er formulert i grunnlagsnotatet: korte avstander, menneskelig skala og gode rom mellom husene. «Alt ligner, og ingenting er likt» beskriver ønsket om gjenkjennelig sammenheng uten monoton gjentakelse.

Skissearbeidet startet med sjøfronten og ble deretter vist fra et høyere standpunkt for å se sammenhengen med eksisterende bygg. En ekstra husrekke ble lagt inn mot næringsbygget. Til slutt ble parkering ved butikken prioritert ved å åpne en del av fortettingen igjen. Slik synliggjør bildene en reell avveining mellom flere boliger og nødvendig næringsdrift.

Den siste KI-bearbeidingen fjernet flere hus enn de to det var bedt om å fjerne. Illustrasjonen på forsiden skal derfor leses som et prinsipp om parkering nær butikken, ikke som et vedtak om nøyaktig hvilke hus som skal utgå. Fasadebildet og oversiktsbildet er heller ikke to teknisk samordnede visninger av én ferdig plan.

Hva vi vil ta videre

Vi vil undersøke lave, tette husgrupper, gjerne med to til tre etasjer som utgangspunkt, avbrutt av passasjer og mindre uterom. Høyder må prøves mot sol, utsikt, tilgjengelighet og eksisterende hus. Sjøfronten bør være tilgjengelig for allmennheten, med tydelig skille mellom privat uteplass og felles ferdsel.

Tidligere samtaler har antydnet 35–50 boliger. Dette er ikke en kapasitetsberegning og brukes ikke som mål i strategien. Antallet må komme frem gjennom en oppmålt mulighetsstudie.

4 Bokvalitet og lokal identitet

Hvordan vil folk bo

Boligprogrammet bør utvikles gjennom samtaler med mulige beboere. Familier kan trenge større boliger, lagring og trygge lekeområder. Eldre kan ønske enkel adkomst, heis der det er nødvendig, og kort vei til handel og sosial kontakt. Enslige og førstegangskjøpere kan ha behov for mindre boliger med overkommelig totalpris. Dette er behov som skal undersøkes, ikke en forhåndsbestemt fordeling.

En interesseliste kan kartlegge ønsket boligstørrelse, eie eller leie, forventet kjøpstidspunkt og økonomisk ramme. Den må være uforpliktende og må ikke presenteres som forhåndssalg. Resultatene bør vise både hvem som er interessert, og hvem som faller utenfor de prisene prosjektet kan få.

Hverdagen mellom husene

Et godt boligmiljø trenger tydelige innganger, ly for vind, steder å sitte og trygge gangforbindelser til butikken. Felles møteplasser bør ha bruk også utenom sommersesongen. Kafé og nye lokaler kan undersøkes, men bør ikke legges inn som sikre inntekter uten en aktuell driver og et realistisk marked.

Smug og tun må utformes slik at de fungerer for rullestoler, barnevogner, avfallshåndtering og nødvendig utrykning. Trær og beplantning trenger tilstrekkelig jordvolum og en plan for stell. Nærhet til sjøen skal gi et felles gode, ikke bare utsikt for de ytterste boligene.

Erfaringene fra Allgrønn og Holmen

I Allgrønn har vi gjennom flere tiår brukt alternativer og motforslag i utbyggingssaker. Christopher Rådlunds illustrasjon av variert arkitektur på Holmen i Risør viste hvordan et bilde kunne få flere til å tenke seg om. Erfaringen er at synlige alternativer kan utvide diskusjonen før løsninger låses.

Vi ser også positivt på Stian Lunds istandsetting av bygninger på Søndeled med respekt for stedets særpreg. Han og andre lokale aktører er selvfølgelig deltakere i en drøfting hvordan eksisterende innsats kan styrkes av en samlet utvikling. Ingen deltakelse eller forpliktelse forutsettes på deres vegne.

Holmen er en inspirasjon for hva det går an å få til. Søndeled må få sin egen løsning, tilpasset lokal handel, landskap og boligbehov. Ambisjonen er «Søndeled, landsbyen innerst i fjorden» som et nasjonalt eksempel på respektfull stedsutvikling.

5 Kvalitet som skal sikres i plan og gjennomføring

Risør kommune bør gjennom planarbeidet fastsette tydelige og etterprøvbare rammer for utforming. Departementets lovkommentar beskriver adgang til å regulere blant annet utnyttning, estetisk utforming, boligstørrelser, utearealer og parkering. Bestemmelsene må knyttes til lovens hjemler og konkrete stedlige hensyn. [4]

Prinsipp	Hva videre planarbeid bør konkretisere
Variasjon i volum	Bygningsbredder, høyder, takretninger og oppdeling av lange fasader.
Sammenheng	Materialpalett, takformer og fargebruk som bygger på lokal bebyggelse.
Hus med egenart	Synlige innganger og variasjon i vindusrytme og detaljer. Farge alene er ikke nok.
Offentlige forbindelser	Plassering og bredde på sjøpromenade og passasjer, og hva som er offentlig eller felles.
Bokvalitet	Sol, uteopphold, innsyn, tilgjengelighet og blanding av boligstørrelser.
Drift og parkering	Varelevering, kundeadkomst, beboerparkering, avfall og beredskap.
Etappevis ferdigstillelse	Hvilke uterom og forbindelser som skal følge hver byggefase.

Tre virkemidler med forskjellige oppgaver

Reguleringsplanen skal sikre de avgjørende fysiske rammene. En formingsveileder bør forklare dem med eksempler og vise hvor det er frihet. Avtaler mellom grunneiere og utbyggere må håndtere gjennomføring, kostnadsdeling og koordinering. En illustrasjon eller veileder er ikke i seg selv en bindende garanti for resultatet.

Flere entreprenører må organiseres gjennom oppdeling og avtaler. Departementets veiledning skiller dette fra reguleringsplanen, som ikke kan bestemme hvem som skal gjennomføre utbyggingen. Kommunen må også avklare forholdet mellom krav i plan og nasjonale tekniske krav. [4]

Kontroll før endringer godtas

Én faglig koordinator bør følge alle delprosjekter. Endringer i høyde, husbredde, materialer eller uterom bør dokumenteres med før- og ettertegninger og vurderes mot felles prinsipper. Kostnadsreduksjoner må vurderes for hele stedet, ikke bare for den enkelte bygningen.

6 Organisering og ansvar

Vi anbefaler en initiativgruppe på fem til sju personer og en navngitt, betalt prosjektleder. Gruppen bør representere grunneiere, næringsliv, beboere og stedsutvikling. Første mandat er å undersøke interesse og forberede forprosjektet. Gruppen kan ikke forplikte eiere eller kommunen uten avtale.

Aktør	Foreslått ansvar
Initiativgruppen	Fastsette mandat, følge budsjett og ta beslutning om neste fase.
Prosjektleder	Fremdrift, møter, innhenting av tilbud, dokumentasjon og koordinering.
Grunneiere	Avklare hvilke eiendommer som kan inngå, tilgang til opplysninger og bidrag.
Næringsdrivende	Beskrive drift, varelevering, parkering og behov gjennom byggeperioden.
Risør kommune	Planmyndighet og dialog om planstatus, utredninger og medvirkning.
Allgrønn	Idégrunnlag, alternativer, formidling og vurdering av steds kvalitet. Det nasjonale perspektiv.
Fagteam	Oppmålt mulighetsstudie, landskap, trafikk, teknikk og økonomiske alternativer.
Beboere og naboer	Erfaringer, behov og vurdering av hvordan alternativene påvirker hverdagen.

Erling Okkenhaugs rolle kan være initiativtaker og faglig pådriver med et avgrenset oppdrag. Arbeidet skal ikke baseres på at Allgrønn eller enkeltpersoner finansierer prosjektledelsen gjennom ubetalt innsats.

Felles avtale før større bestillinger

Deltakerne bør avtale hvem som er bestiller, hvem som kan bruke penger, hvordan kostnader fordeles, og hvem som eier og kan bruke tegninger og rapporter. Avtalen bør også beskrive hvordan uenighet håndteres og hva som skjer dersom en grunneier trekker seg. Bindende eiendoms- og gjennomføringsavtaler må utformes med relevant juridisk bistand.

Kommunens rolle som myndighet skal være tydelig atskilt fra prosjektgruppens interesser. Et positivt dialogmøte er ikke forhåndsgodkjenning. En eventuell senere selskapsmodell bør velges når grunneiere, finansiering og gjennomføringsbehov er kjent.

7 Forprosjekt og økonomisk gjennomføring

Et avgrenset oppdrag med sammenlignbare alternativer

Forprosjektet bør starte med eiendomskart, registrering av eksisterende bygg og bruk, gjeldende plangrunnlag og en befaring med kommunen. Kommunens Stedsanalyse for Søndeled 2022 er et relevant utgangspunkt. Den erstatter ikke kontroll av gjeldende regulering og senere vedtak for de aktuelle eiendommene. [5]

Fagteamet bør lage tre alternativer på samme grunnlag: begrenset fortetting med stor videreføring av dagens bruk; en bearbeiding av den mer gjentakende bebyggelsesmodellen; og en variert landsbystruktur. Alle skal vise samme område, eksisterende bygg, boligprogram, utearealer, parkering og adkomst. Da blir sammenligningen mer rettferdig enn å stille to stemningsbilder opp mot hverandre.

Finansier oppstarten før oppdraget bestilles

Et oppstartsbudsjett bør inneholde prosjektledelse, faglig mulighetsstudie, medvirkning, teknisk screening, økonomivurdering og en avsatt reserve. Prisene må innhentes gjennom tilbud. Et kronebeløp ville nå være en antakelse uten avklart omfang. Reguleringsarbeid og omfattende grunnundersøkelser bør prises som egne senere oppdrag.

Grunneiere og næringsaktører kan inviteres til å bidra. Kommunal eller annen offentlig medfinansiering kan undersøkes, men er ikke bekreftet. Budsjettet må angi kontantbidrag og egeninnsats hver for seg. Ingen støtteordning eller forventet salgsgevinst bør føres som sikker finansiering før den er avklart.

Prøv økonomien uten å love en merverdi

For hvert alternativ bør fagteamet beregne arealer og anslå kostnader til bygg, grunnarbeid, infrastruktur, fellesarealer, finansiering og salg. Test virkningen av høyere byggekostnad, lavere salgspris og langsommere salg. God stedsutvikling kan gjøre boliger mer attraktive, men dette må undersøkes lokalt og kan ikke legges inn som en garantert prispremie.

Variasjon trenger ikke bety at alt må spesiallages. Standardiserte konstruksjoner og gjentakbare tekniske løsninger kan kombineres med ulike husbredder, innganger og fasader. Muligheten og besparelsen må dokumenteres gjennom prosjektering og tilbud.

Flere entreprenører og en gjennomførbar første etappe

Del området i håndterbare byggetrinn innenfor samme plan. Entreprenørene kan levere ulike husgrupper, mens felles adkomst, tekniske anlegg og uterom koordineres samlet. Første etappe må ha egen adkomst og et ferdig uteområde, og fungere selv om neste etappe utsettes. Avklar også hvem som overtar vedlikehold og fremtidige felleskostnader.

8 Problemstillinger og undersøkelser

Forholdene nedenfor er risikopunkter som skal undersøkes. De er ikke dokumenterte feil ved tomten. Prosjektleder bør føre en løpende oversikt med ansvarlig, frist, funn og konsekvens for videre arbeid.

Tema	Nødvendig avklaring	Foreslått ansvar
Eierskap og deltakelse	Grenser, rettigheter og vilje til å delta. Alternative etapper ved frafall.	Grunneiere og prosjektleder
Plan og strandsone	Gjeldende planer, byggegrenser og behov for planendring.	Planfaglig rådgiver og kommune
Grunn og sjø	Bæreevne, mulig forurensning, flom og stormflo samt kaikonstruksjoner.	Relevante tekniske fag
Teknisk kapasitet	Vann, avløp, overvann, strøm, brannadkomst og tilgjengelighet.	Fagteam og anleggseiere
Næringsdrift	Varelevering, kundeparkering og trygg adkomst under bygging.	Næringsdrivende og trafikkfag
Naboer og landskap	Sol, innsyn, utsikt, trafikk og forhold til eksisterende kulturmiljø.	Arkitekt og landskapsfag
Boligmarked	Behov, prisrammer, boligtyper og risiko for langsomt salg.	Utviklingsfag og marked
Kvalitet gjennom etapper	Felles krav og koordinering også ved skifte av aktør.	Bestiller og faglig koordinator
Fellesanlegg og vedlikehold	Fordeling av kostnader, ansvar og tidsrekkefølge.	Grunneiere og rådgivere
Lokal tillit	Synlig skille mellom idé, faglig forslag og vedtak.	Prosjektleder og Allgrønn

Når prosjektet bør endres eller avgrenses

Dersom sentrale arealer ikke kan inngå, må planområdet eller etappene tilpasses. Dersom tekniske kostnader blir uforholdsmessige, må omfang og plassering vurderes på nytt. Dersom boligprisene utelukker målgruppene, må boligprogram og kostnadsnivå bearbeides før prosjektet presenteres som et lokalt botilbud.

9 Medvirkning og arbeid de første tre månedene

Begynn med samtaler med dem som blir direkte berørt. Inviter deretter bredere til et åpent verksted. Bruk bilder til å forklare muligheter, men be også deltakerne markere viktige ganglinjer, oppholdsplasser og driftsbehov på kart. Barn, unge, eldre og personer med funksjonsnedsettelse bør få anledning til å bidra på egnede måter.

Oppsummer innspillene offentlig: Hva ble sagt, hva ble endret, og hva er fortsatt uavklart? Oppgi hvem som står bak initiativet og hvem som finansierer arbeidet. Alle KI-bilder skal merkes som idéskisser, og tidligere forslag skal omtales saklig uten å tillegge opphavspersonene motiver.

Periode	Arbeid	Resultat før neste steg
Uke 1–4	Møte grunneiere og næringsliv. Kontakte kommunen. Etablere gruppe og prosjektleder.	Mandat, kontaktliste og oversikt over mulige arealer.
Uke 5–8	Innhente tilbud og bidrag. Samle kart og planer. Bestille et avgrenset forprosjekt.	Finansiert oppdrag og tydelig ansvar for leveransene.
Uke 9–12	Gjennomføre verksted, vise første alternativer og oppsummere tekniske spørsmål.	Beslutning om videre bearbeiding, omfang og neste budsjett.

Tre måneder er en målsetting for oppstart og første vurdering, ikke en lovnad om ferdig regulering. Fremdriften regnes fra den dagen prosjektgruppen faktisk starter og må justeres etter tilgang på opplysninger og finansiering.

Beslutningen ved slutten av oppstarten

Initiativgruppen bør anbefale ett av tre utfall: videreføre et finansiert og avklart forprosjekt; bearbeide et mindre område eller et annet boligprogram; eller utsette arbeidet til nødvendige forutsetninger er på plass. Anbefalingen skal begrunnes i grunneierinteresse, lokal oppslutning, tekniske forhold og økonomi.

Foreslått oppstartsbeslutning

Vi inviterer til et felles forprosjekt for Søndeled med mål om å undersøke en variert landsbystruktur som styrker eksisterende næringsliv og gir gode boliger og offentlige møteplasser. Initiativgruppen får i oppgave å avklare deltakere, prosjektledelse, finansiering og dialog med Risør kommune. Videre bestillinger forutsetter et godkjent mandat og avklart budsjett.

10 Grunnlag og dokumentasjon

Tekster og bilder

1. «landebyen-innerst-i-fjorden.docx». Visjon og idégrunnlag fra Erling Okkenhaug og Allgrønn. Omtalen av Christopher Rådlund, Holmen og Stian Lund bygger på denne teksten.
2. «organisering-søndeled.docx». Grunnlag for prosjektorganisering, roller og oppstart.
3. «problemstillinger søndeled.docx». Grunnlag for risikopunkter og avklaringsbehov.

Fotografiene «sondeled-2.jpg» og «søndeled-tomten.jpeg» viser eksisterende situasjon fra ulike standpunkter. «tidligere-forslag.jpg» viser en tidligere visualisering. Opphavsperson og tillatelse til videre offentlig publisering av disse bildene bør avklares før notatet distribueres bredt.

«søndeled-fasader.png» og «søndeled-KI-illustrasjon.png» er KI-genererte idéskisser. De viser tenkte prinsipper for variasjon, fortetting og bruk av rommene mellom husene. Bygninger, terreng, avstander, ytre omgivelser og detaljløsninger kan være feil gjengitt. Ingen av bildene dokumenterer byggetillatelse, eiendomsrett eller teknisk gjennomførbarhet.

Offentlige referanser

4. Kommunal- og distriktsdepartementet. Lovkommentar til plandelen av plan- og bygningsloven 2022, kapittel 12, særlig omtalen av § 12-7. Brukt for å skille fysisk planstyring fra privatrettslig organisering og valg av gjennomførende aktører. Lest 9. september 2026.

<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/lovkommentar-til-plandelen-av-plan-og-bygningsloven-2022/id2904210/?ch=13>

5. Risør kommune. Stedsanalyse for Søndeled 2022. Relevant eksisterende stedsgrunnlag som bør tas inn i forprosjektet. Lest 9. september 2026.

https://www.risor.kommune.no/_f/p1/i0abd2708-1631-4d45-95ba-8503dcfdedac/stedsanalyse-for-sondeled-2022-vedtatt.pdf

6. Risør kommunes inngang til reguleringsplaner og plankart. Prosjektet må innhente gjeldende plankart, bestemmelser og relevante vedtak for de aktuelle eiendommene før konkrete planforslag utarbeides.

<https://www.risor.kommune.no/tjenester/plan-bygg-og-eiendom/reguleringsplaner/>

Videre faglig grunnlag

Hundremeterbyen er konseptuell referanse gjennom det vedlagte visjonsnotatet. Videre arbeid bør dokumentere stedets byggeskikk, boligbehov og økonomiske forutsetninger med egne undersøkelser. Planfaglig rådgiver og kommunen må kontrollere konkrete bestemmelser mot gjeldende regelverk før de fremmes.

www.hundremeterbyen.no erling@okkenhaug.com tlf: 92092522 Oscars gate 6a 0352 Oslo

Allgrønn samarbeider med den svenske arkitektgruppen Pace - Place Architecture City Environment – www.pace.nu som har prosjektert og gjennomført en rekke større og mindre by-samfunn.