Konsulenttjenester
Halvor Skåli

RØYLEN 4, 4956 RISØR
951 20 552
post@konsulenttjenester.no
www.konsulenttjenester.no
Org.nr. 983 912 524 MVA

SENTRALT GODKJENT

Risør kommunen
Enhet plan og bygg
post@risor.kommunen.no

08.05.26

Revidert/justert innspill til kommuneplanens arealdel 2025 - 2035 - Abstra eiendom AS v/ John Gunnar Stiansen - gnr. 5 bnr. 6.

Vi viser til administrasjonens forslag, samt kommunestyrets vedtak 26.02.26.

Administrasjonen hadde i innstillingen følgende konklusjon:

Konklusjon:	**Svært negativ konsekvens for naturressurser (landbruk) og overordnet prinsipp i arealstrategiene (100-metersbeltet til sjø - båthavn). Stor negativ konsekvens for naturverdier, friluftsliv (båthavn). Noe negativ konsekvens for vannmiljø, landskap, klimagassutslipp, folkehelse og barn og unge. Positiv konsekvens for arealstrategiene (fortetting).** **Kommunedirektøren anbefaler at innspillet ikke tas med fordi det har svært stor negativ konsekvens for jordbruksarealer og friluftsliv på Knutsodden.**

Med dette som bakgrunn revideres/justeres det opprinnelige innspillet til kommuneplanens arealdel.

Det reviderte/justerte innspillet bygger på følgende presiseringer og endringer:

1. Småbåthavn / båtplasser tas ut av innspillet
Tidligere foreslått småbåthavn/båtplasser utgår i sin helhet og er ikke lenger en del av innspillet. Revidert innspill gjelder dermed ikke tiltak i sjø eller innenfor området som har vært vurdert opp mot Knutsodden/Karolina og friluftsinteressene der.
Denne endringen er gjort nettopp for å imøtekomme de forholdene som er fremhevet i kommunedirektørens samlede vurdering, hvor det fremgår at småbåthavnen er et sentralt konfliktpunkt, særlig knyttet til friluftsliv, barn og unge, folkehelse og vannmiljø. Det fremgår også uttrykkelig av vurderingen at småbåthavnen bør tas ut av planforslaget.

2. **Adkomst til fritidsbebyggelsen er via Henriks vei – ikke over jordbruksareal.**
Det presiseres at adkomst til den planlagte fritidsbebyggelsen er forutsatt løst via Henriks vei, slik det også fremgår av det opprinnelige innspillet. Det er derfor ikke riktig at veiatkomsten til fritidsbebyggelsen er planlagt over jordet.
I kommunedirektørens vurdering er det lagt til grunn at veiatkomsten vil berøre jordet. Dette synes å bero på en misforståelse, da det i det opprinnelige innspillet uttrykkelig er angitt at området for fritidsbebyggelse planlegges via Henriks vei. **Revidert innspill forutsetter dermed at adkomst løses uten inngrep i dyrket mark.**

3. Revidert innspill gjelder fortetting/utvidelse i tilknytning til eksisterende bebyggelse.
Når småbåthavnen tas ut, og adkomstforholdet presiseres, **mener vi innspillet i hovedsak står igjen som et tiltak i tråd med kommunens strategi om fortetting og utvikling i tilknytning til eksisterende bebyggelse.**
Det vises her til at det i vurderingen allerede er lagt til grunn at fritidsboligene kan ses som en utvidelse av eksisterende hyttefelt, og at tiltaket har et fortettingselement. Dette er etter vår oppfatning et viktig moment i den videre vurderingen av innspillet.

4. Boligformål.
Sitat fra saksbehandling til en tidligere søknad, ref.nr. 23/5256-10:

> *Eiendommen dekkes av reguleringsplanen for Hope - Sandnes. Planen er fra 1978 og er kun gjeldende dersom det er samsvar med kommuneplanen. Eiendommen har LNF-formål i kommuneplanen og er regulert til landbruksformål. Iht. § 3 i planens bestemmelser kan det ikke foretas deling av eiendommer eller føres opp nye bygninger som ikke er direkte knyttet til jordbruksdriften.*

Det vil si, at i hovedsak må det søkes dispensasjon fra LNF-formålet hvis det skal gjøres endringer eller søkes oppført ytterligere boligbebyggelse som ikke er direkte knyttet til jordbruksdriften. Det er ønske om å kunne oppføre i alle fall ett bolighus til. I forbindelse med tidligere søknader, er det fra administrativt hold, muntlig oppfordret til å søke endring av reguleringsformålet i arealplanen til boligformål.

I vurderingen av innspillet synes boligformålet i svært liten grad blitt vurdert annet enn; «*Boligen innenfor definert område for lokalsenter*».

Det vil etter vårt syn være et mistak hvis boligformålet ikke vurderes som positivt når arealplanen nå er til revisjon, og skal gjelde for flere år framover.

Anmodning om ny vurdering av revidert innspill
På denne bakgrunn ber vi om at innspillet vurderes på nytt, basert på følgende forutsetninger:

1. Småbåthavn/båtplasser utgår.
2. Adkomst til fritidsbebyggelsen skjer via Henriks vei.
3. Det legges ikke opp til veiatkomst over dyrket mark.
4. Boligformål er en fortetning av eksisterende boligbebyggelse.
5. Videre detaljering og eventuell dokumentasjon av terrengtilpasning og tekniske løsninger avklares i senere planarbeid/reguleringsplan.

Vi mener at dette reviderte innspillet i vesentlig grad reduserer de forholdene som lå til grunn for anbefalingen om ikke å ta innspillet med videre. Vi ber derfor om at innspillet tas opp til ny vurdering, og innarbeides i det videre arbeidet med kommuneplanens arealdel.

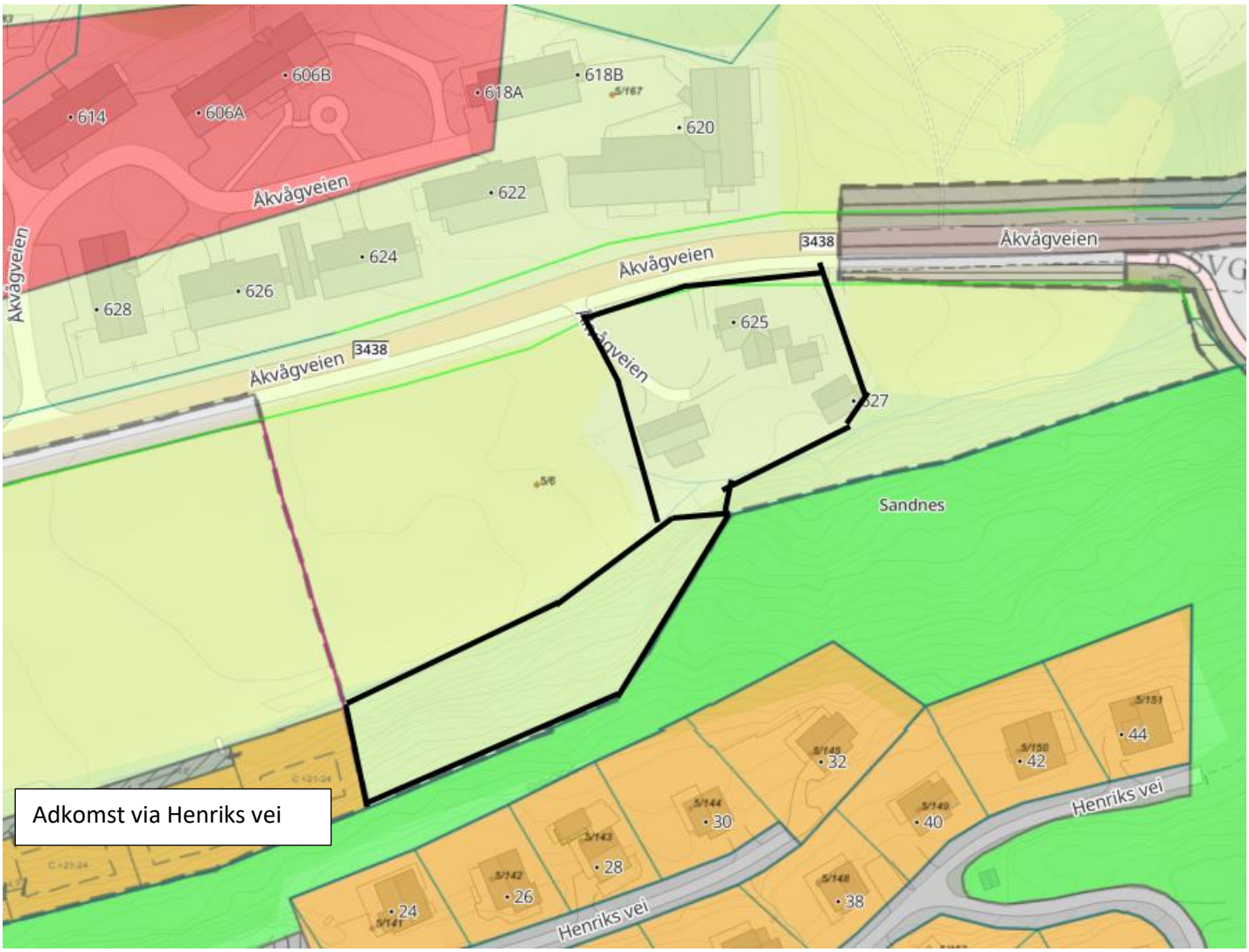
Abstra eiendom AS

John Gunnar Stiansen

Konsulenttjenester – Halvor Skåli ENK

Halvor Skåli

Situasjonsplan side 4


606B
618B
618A
614
606A
620
Åkvågveien
622
3438
Åkvågveien
624
Åkvågveien
626
628
625
Åkvågveien
3438
627
Sandnes
44
32
42
Henriks vei
30
40
28
26
38
24
Henriks vei
Adkomst via Henriks vei