Oppdragsgiver: Ims Group AS, Risør Båtsenter AS
Oppdragsnavn: Krana Nye boliger i Risør
Oppdragsnummer: 643688-01
Utarbeidet av: Sigrid Hellerdal Garthe
Oppdragsleder: Sigrid Hellerdal Garthe
Dato: 23.04.2026
Tilgjengelighet: Åpent

Høringsinnspill, Krana

Vi viser til høring av kommuneplanens arealdel (KPA) i Risør kommune, hvor vi ønsker å gi tilbakemelding på administrasjonens vurdering og metodikk for innspillet om boliger på Krana (gbnr. 16/1219 m.fl.).

Innspillet var foreslått tatt ut av KPA i kommunedirektørens planforslag, men ble tatt inn igjen i kommunestyrets behandling 26.02.2026.

Kommuneplaninnspillet (2024) vi sendte inn er overordnet, men omhandler endring fra dagens næringsformål til kombinert formål bolig/næring. For arealer i sjø ble det foreslått småbåthavn.



Figur 1 Kart som viser kommuneplaninnspillet fra 2024.

Det vurderes at kommunedirektøren har gjort en svært grundig jobb med konsekvens-utredningene. Det er et stort og omfattende arbeid, med faglige vurderinger av mange tema knyttet til hvert innspill. Vi har imidlertid noen kommentarer til metodikk og vurderingene som er gjort, og vi håper at de kan hensyntas fram mot sluttbehandling av kommuneplanen.

Metodikk

Konsekvensutredningen av innspillet er basert på en tilpasset metodikk med utgangspunkt i M-1941 (Miljødirektoratets veileder om konsekvensutredning om klima og miljø for reguleringsplaner, sist oppdatert 2026). Ved å ta utgangspunkt i en veiledning og metodikk for reguleringsplan, medfører det noen metodemessige utfordringer, spesielt knyttet til hvordan negative konsekvenser kan løses i detaljplanfase. I kommunedirektørens vurdering av innspillet, gir dette utslag i at innspillet blir vurdert å gi svært negative konsekvenser for samfunn og miljø, uten at det i tilstrekkelig grad er hensyntatt at mye kan håndteres, unngås eller avbøtes i detaljplanleggingen.

Sammenligningsgrunnlaget

Vi vurderer også at det er metodemessige svakheter knyttet til sammenligningsgrunnlaget (nullalternativet). Vi stiller spørsmål rundt hvilket sammenligningsgrunnlag som er brukt for å vurdere innspillet.

I metodebeskrivelsen (*Metodebeskrivelse - Konsekvensutredninger av arealinnspill og områder for planvask, 2026*) framgår det at nullalternativet skal vise «sannsynlig utvikling», noe som ofte tar utgangspunkt i gjeldende reguleringsplan. Det kan se ut til at kommunedirektørens vurdering tar utgangspunkt i et øyeblikksbilde av dagens situasjon, hvor det kun er aktivitet på deler av innspillsområdet, og hvor store områder står uten aktivitet, drift eller vedlikehold. Vi mener det bør tas utgangspunkt i dagens regulerte situasjon, som tillater forretning/industri og havn (KPA). Den regulerte aktiviteten som var der fram til 2024 på IMS' område, inkludert reparasjon av store fartøy, kan medføre støy, forurensing, trafikk og forstyrrelse for dyre- og fugleliv, både i sjø og på land, slik den også gjør for arealene til Risør båtsenter.

Skala for verdsetting, påvirkning og konsekvens

I konsekvensutredningen er det brukt ulike skalaer for å vurdere verdi (0 til 8) og påvirkning (+1 til -6), i tillegg til median. For konsekvens er det brukt en skala fra 1 til -4. Den positive konsekvensen er gradert i M-1941, men dette er ikke videreført i kommunedirektørens vurdering, noe vi mener er en metodisk svakhet, og som medfører at de positive sidene ved innspill vektlegges for lite.

Vår vurdering er at verdien for mange tema er satt for høy i forhold til lokal, regional, nasjonal og internasjonal verdi. I tillegg mener vi at påvirkning blitt satt for negativ, uten at det i tilstrekkelig grad er vurdert hva som kan håndteres i reguleringsplan- eller utbyggingsfase, hvor det er en rekke krav i lov og forskrift som må oppfylles. Når verdi setter så høyt, og påvirkning så negativ, blir dermed konsekvensen også for negativ og rigid, spesielt knyttet til forhold som skal avklares i reguleringsplan.

Kommunedirektørens konklusjon

Kommunedirektørens konklusjon etter vurdering av innspillet, viser til «*svært negativ konsekvens*» for både naturfare, forurensing, trafikksikkerhet, teknisk infrastruktur og arealstrategier, samt «*stor negativ konsekvens*» for vannmiljø. Det vises til «*noe negativ konsekvens*» for naturverdier og overordnet prinsipp i arealstrategiene. Friluftsliv, barn/unge, folkehelse, ny boligbebyggelse og arealstrategier (varierte boligtyper) har fått positive konsekvenser, men det konkluderes med at innspillet ikke bør tas med videre fordi «*de svært mange negative konsekvensene ikke oppveies av de positive konsekvensene*» (s. 135).

Vi mener konklusjonen blir farget av metodikken som ligger til grunn for konsekvensutredningene i KPA, hvor det ikke er tatt med i vurderingene at mange tema vil håndteres og avklares i detaljplanfase. For blant annet naturfare er det lovpålagt at grunnen må være tilstrekkelig trygg mot naturfare og grunnforhold slik at byggverk og mennesker ikke utsettes for uakseptabel risiko (både pbl og Tek17). For støy er det også krav i lov og forskrift, samt tydelig og oppdatert veiledning. Disse temaene kan håndteres i detaljplanfase, og bør ikke være et argument for å hindre utbyggingsprosjektet i kommuneplanens arealdel.

For temaene knyttet til forurensing, vannmiljø og naturverdier er det viktig med et oppdatert kunnskapsgrunnlag for å vurdere verdier, påvirkning og konsekvens. Her bør det gjøres en grundig kartlegging, og tiltakspyramiden må benyttes for å håndtere verdiene og tilrettelegge for at tiltaket

gir forbedret påvirkning og positiv konsekvens (for eksempel gjennom tiltak for forurensing eller tilrettelegging for spesifikke, truede arter). Her kan kommunen stille krav dersom det er spesielle hensyn som vurderes som relevante.

Trafikksikkerhet og teknisk infrastruktur (vei/VA) har fått maksimal negativ konsekvens (- 4 på begge tema), noe som framstår som unyansert vurdert ut fra innspillet og null-alternativ, samt at det er mulig å gjøre tiltak og utbedring av infrastruktur. Det kan også være relevant å ta med at innspillet faktisk kan medføre en forbedring av infrastruktur, f.eks. gjennom krav i reguleringsplan og/eller utbyggingsavtaler.

Temaet «lokalisering av næringsvirksomhet har også fått maksimal negativ konsekvens (-4), selv om det er tenkt å videreføre og modernisere store næringsareal samt øke antallet arbeidsplasser. I tillegg har vi beskrevet hvordan en kan tilrettelegge for at dypvannskaia kan opprettholdes som krise- og beredskapskai med god båt- og bilatkomst.

Gjennom innspillet er det en rekke tema som kan forbedres i reguleringsplanen, men de «forsvinner» i alle de negative vurderingene, siden de gis maks +1-score.

Innspillet tilrettelegger for et transformasjonsprosjekt med sentrumsnære, arealeffektive boliger. Dagens situasjon, med industri på et inneklemt område som stadig har blitt fortettet med boliger, og med en smal atkomstvei, har vist seg krevende i dagens marked. Gjennom innspillet kan en oppnå framtidsrettede næringsareal og boliger som tilrettelegger for en positiv utvikling i Risør kommune. Vi ønsker at innspillet inkluderes i KPA slik at vi gjennom reguleringsplanarbeidet kan utarbeide et attraktivt utbyggingsprosjekt med positive konsekvenser for samfunn og miljø.

Samarbeid med Risør kommune

Vi har gjentatte ganger oppfordret administrasjonen til å ta kontakt hvis det er spørsmål eller behov for avklaringer rundt innspillet på Krana.

På forespørsel fra kommunen ble det utarbeidet en trafikkanalyse for fv. 3452, fra Frydendal til Kragsgate. Denne ble finansiert og utarbeidet av IMS/Risør Båtsenter, og omhandlet hele strekningen, samt en vurdering av trafikkøkningen som kan komme som følge av større plan- og utbyggingsprosjekt langs strekningen. Analysen viste at fylkesveien er å anse som en gate, og at det er utfordringer for trafikksikkerhet (spesielt tilrettelegging for myke trafikanter, men også manglende gjerder, utflytende kryss, blandet trafikk, parkering langs vei) og framkommelighet (tidvis smal vei og bebyggelse tett på).

Vi imøteser gjerne samarbeid med Risør kommune for å drøfte hvordan planarbeidet kan utvikles for å gi samfunns- og miljømessige gevinster for kommunen.