Innspill til Risør kommune vedrørende eiendom 3/3
Konsekvensutredninger av byggeområder vurdert for planvask 2026

Kommunen har laget en grundig og oversiktlig rapport med god fraksjonering, men har utelatt å verdivurdere den eneste verdien som eiendommen faktisk er registrert med – skog.
Den preges også av et relativt høyt og avansert diskusjonsnivå med tanke på tilbakespill.

Grunneiers vurdering av området og konsekvenser av arealomdisponering ønskes fremmet som innspill i forbindelse med konsekvensutredning for planvask.

Forslaget tar potensiell verdi fra eiendommen og gjør området økonomisk lite interessant.
Da det foreligger en skogbruksplan for området vil her allikevel gjenstå en opprinnelig verdi.
Området berører 100-metersona, men i praksis sokner det ikke til sjøen da topografien er bratt og man kan ikke komme til vannkanten direkte fra eiendommen på noen sikker måte selv om det kan se slik ut på kartet, og det er ingen naturlig adkomst dit fra sjøsiden.
Noen av vurderingene bærer derfor preg av ren skrivebordsundersøkelse og noe mangelfullt vurderingsgrunnlag.
Endringsforslaget medfører en negativ økonomisk konsekvens totalt sett for hovedbruket,
og det vil også være vanskelig å reversere et slikt vedtak.
Det er viktig å opprettholde verdier på landbrukseiendommene slik at man ikke forsømmer områder på grunn av ulønnsomhet.
Det er jo tross alt disse eiendommene som byr på for turgåere og turister.

Kommunen må ta inn over seg at vekst også kan skje i det små og i et lavt tempo som et ledd i driften av utkantområdene. Og da kan slik planvask virke avskrekkende og tvinge frem forhastede tiltak i frykt for endring av planer senere, noe som vil være en svært negativ trend for langsiktig satsing på eiendomsdrift og vil forringe verdi på allerede regulerte eiendommer.
Slikt kan demotivere planer om å "spare" regulerte områder til langsom og mer forsiktig bruk, som er den diftsmåten som sikrer lave innsatsnivåer og helårstilbud for lokale handverkerne.
Signaleffekten kan altså bli at utbygging skal utføres omgående, noe som ikke er forenlig med generasjonsdrift og fast bosetting med en sunn og overkommelig vekst.
Slikt kan også stå i sterk kontrast av kommunens og Statsforvalterens ønske og krav om at reguleringer skal være helhetlige og langsiktige.
Planvask kan altså statuere en politikk som skaper usikkerhet for eiendommer og vedtatte planer, i tillegg til at det kan medføre flere dispesasjonsbehandlinger og demolering av planer.
Kommunen må fremvise forutsigbarhet og ubyggingspotensialer for å ivareta satsing og desentralisert bosetting, og da må uforutsette endringer som dette skje med nennsom hånd.
Kommunen bør følge opp og avbøte endringer med faglig veileding og råd for å oppnå full effekt av forslagene. Det bør også fremstilles klare motiver og begrunnede avveinger for valgene som tas, ikke bare jakte på mest mulig areale for grønnvasking av kommuneplanen.

Denne berørte eindommen strekker seg over utsiktsfrodige glatte fjelltopper 70moh. gjennom gammelskog, myr og sjønære kupperte fjellknauser. Vurderinger gjort i utredningen er i flere tilfeller alt for grove til å kunne dekke et såpass bredt spekter av terreng, natur og naturtyper,
og konsekvenser for et tema er da fremvist som om det gjelder generellt for hele området.
Dette gir dårlig treffsikkerhet og overdriver derfor sterkt omfanget av potensielle konsekvenser.
Det står beskrevet : " Del av sammenhengende naturområde uten bebyggelse med stor verdi. "
Det står derimot ikke at dette også er del av et større område som faktis ER bebygget med forsiktig spredt eldre bebyggelse og utgjør en tydelig struktur i motsetning til de flere tusen mål tilliggende uten noen form for regulering.
Her kunne deler av det regulerte området vurderes spart som en naturlig del av en forsiktig utvidelse av den samme bebyggelsen, i randen av 100-meters beltet mot sjøen.

Steinar Lyberg 15.03.2026

Grunneier er ikke tatt med på råd og rapporten mangler historisk kunnskap om bruk.
Det foreligger også Skogsbruksplan med miljøregistrering for eiendommen og hovedbruket.
Teig 2, bestandnummer 6 inneholder 350m³ svært hogstmoden barskog som anbefales hugget.
Denne vokser på G17 bonitet og er registrert som Hogstklasse 5A.
Bestandet er registret fri for nøkkelbiotop og det anbefales åpen hogst.

Nå er grunneier av den oppfatning at den berørte eiendommen er godt bevart sammen med en god reguleringsplan for hovedbruket. Denne planen følges med en sakte utbygging og ivaretar ønsket fremdrift med en forsiktig tilnærming og tilpassing underveis.
Den berørte eiendommen som foreslås endret til LNF vil kunne avvirkes for barskog og gjenplantes selv etter en endring, og området vil kunne ha en ønsket verdi for tur og rekreasjon samt pleies med ny tilvekst av ungskog. Adkomst over vei er ikke etablert og dette kan kun realiseres ved å tilføre kapital fra nye tiltak. Altså vil et sunt skoghold og eiendomspleie kreve en sekundær plan med kapittaltilskudd.
Et oppegående veinett med god bæring er også svært viktig for brannvern og mulighet for manuell slukking ved skogbrann. Økt frekventering av turister og turgåere er også økt risiko for brann.
Og ustellt skog har i tillegg langt større antennelsesrisiko ved lynnedslag og ledningsbrudd i strømnettet.

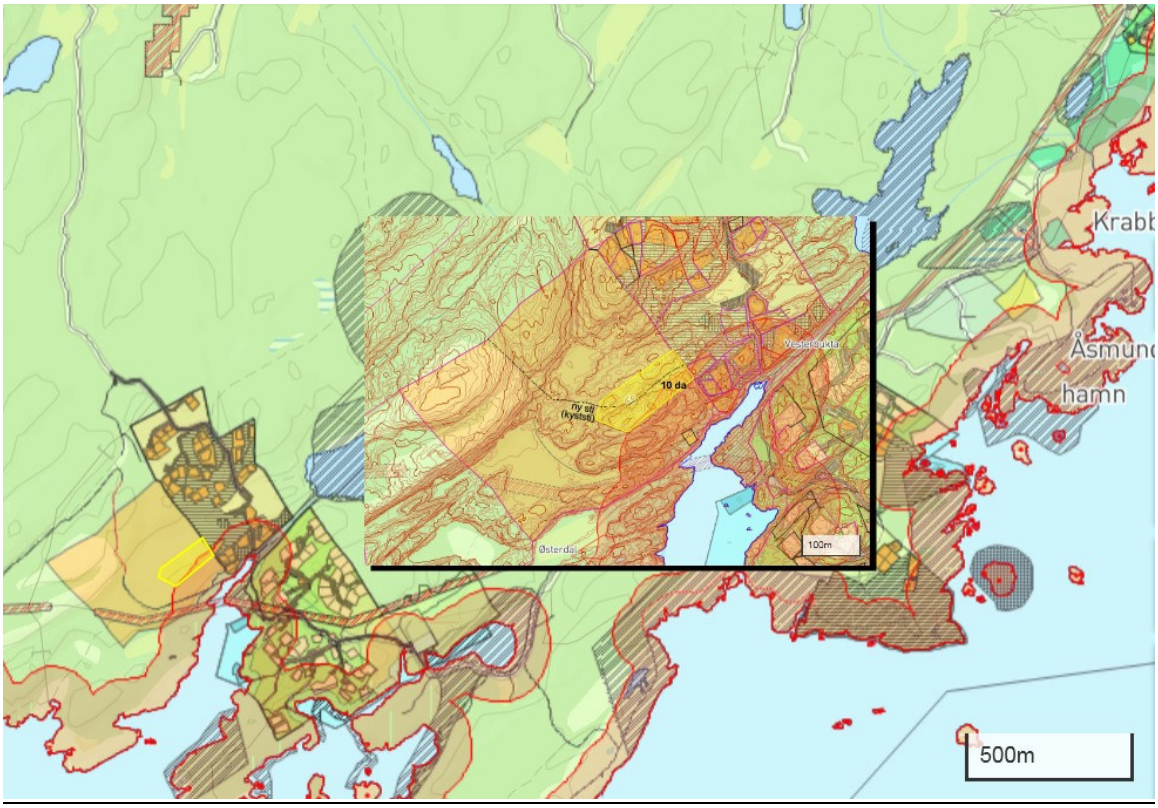
Denne teigen, som er èn av totalt to teiger, er på totalt 137 dekar, hvorav hele er regulert til bebyggelse.
Det er ønskelig med dialog for å vurdere å kunne videreføre ca10 dekar regulert eiendom langs randen av 100-metersbeltet fra øst for å sikre fremtidig mulighet for bebyggelse av et svært lite antall hytter.
Dette står som eneste mulighet for å bidra økonomisk til drift av dagens adkomst,
og tilgang over vei er svært viktig for drift og bevaring av eiendomsteigen
- som igjen vil styrke intensjonen om tilgang og bevaring av et mangfoldig naturområde.
De færreste er tjent med igjenngrodd skog, ustellte stier og nedslitte grusveier, selv om det i utgansgpunktet kan virke idyllisk og forlokkende.

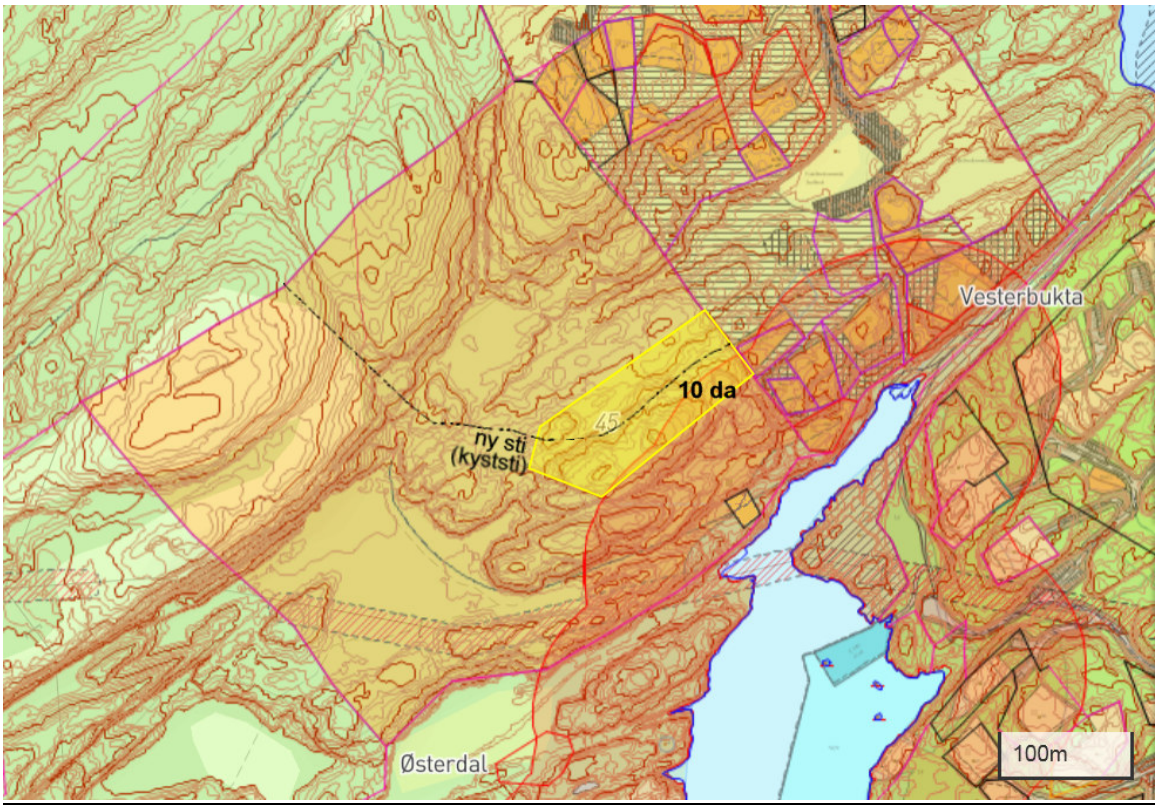
Å imøtekomme kommens ønske om endring i kommuneplanen oppfattes som
ikke negativt da dette er et område som også gunneier verdsetter som viktig og mangfoldig natur med svært høy rekreasjonsverdi.

God tur.

Med hilsen
Steinar Lyberg

Steinar Lyberg 15.03.2026





Steinar Lyberg 15.03.2026