Fra: "Tore Gloppe" <gloppebu@gmail.com>
Sendt: torsdag 7. mai 2026 10:09:00
Til: "RIS.Felles.Postmottak" <Fellespostboks.Risor.kommune@risor.kommune.no>
Emne: Innspill til "Arbeid med kommuneplanens arealdel" 2026-2038 fra gnr1 / bnr 9.

Hei!
Viser til mottatt oppfordring til å komme med ytterligere innspill til kommuneplanens arealdel 2026-2038.
Av mottatt informasjon pr link til elektronisk saksbehandling fremgår det et det innstilles på 4 nye tomter innenfor planområdet til "Båtsvikdalen" Dette er en vesentlig avkorting i forhold til det innspill som vi fremsatte ved innledningen av det kommunale planarbeidet.
Vi ber derfor om en revurdering av våre fremsatte "tomteforslag" som har blitt strøket av kartet.
Vi angir forslagene i denne sammenheng med punktkoordinater (iht. komm. digitalt kart) for enklere oversikt og saksbehandling. Koordinatene må anses som et punkt innenfor/ved ønsket tomt.
Følgende plassering/tomt ønskes vurdert på nytt selv om det vil medføre en dispensasjonsbehandling.:
Pkt 1; 58,65469N/9,12418Ø
Pkt.2: 58,65496N/9,12403Ø
Pkt 3; 58,65504N/9,12438Ø
Pkt 4: 58,65507N/9,12474Ø
Pkt 5: 58,65541N/9,12589Ø
Pkt 6: 58,65547N/9,12781Ø Servicebygg og installasjoner for VVS mv.
Pkt 7: 58,65602N/9,12806Ø
Pkt 8: 58,65551N/9,12479Ø
Pkt 9: 58,65941N/9,14079Ø Trosvikveien : Servicebygg for Gloppe Sameie

Vår vurdering av fortetting i ht fremlagte forslag er:
Dispensasjonsvurdering – fortetting innenfor 100-metersbeltet, Båtsvikdalen (gnr. 1, bnr. 9), Risør kommune
Tiltaket forutsetter dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjø, jf. plan- og bygningsloven § 1-8. Etter § 19-2 kan dispensasjon gis dersom (1) hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt, og (2) fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.
1. Hensynene bak byggeforbudet (§ 1-8)Formålet med bestemmelsen er å ivareta allmennhetens tilgang til strandsonen, samt sikre natur-, landskaps- og miljøverdier.
Allmenn ferdsel og tilgjengelighet: Området mellom hyttefeltet og sjøen består av svært bratt terreng med ca. 40 meters høydeforskjell. Strandsonen er i praksis utilgjengelig, og tiltaket vil ikke medføre reell privatisering eller hindre allmenn ferdsel.
Natur- og landskapsverdier: Tiltaket gjelder fortetting i et allerede etablert hyttefelt. Det innebærer ikke nedbygging av urørt natur eller nye inngrep i sammenhengende kystområder. Landskapspåvirkningen vurderes som begrenset, særlig sett fra sjøen, gitt terrengforhold og eksisterende bebyggelse.
På denne bakgrunn vurderes hensynene bak § 1-8 ikke å bli vesentlig tilsidesatt.
2. Fordeler og ulemper (samlet vurdering etter § 19-2)
Fordeler:

Miljøgevinst gjennom etablering av VVS-anlegg: Fortettingen gir nødvendig grunnlag for å etablere felles vann- og avløpsløsninger i tråd med offentlige krav. Dette vil redusere risiko for forurensning til sjø og grunn, og representerer en vesentlig forbedring sammenlignet med dagens situasjon. **Vi viser i denne sammenheng til tidligere godkjent plan for VVS.**
Bedre helhetlig infrastruktur: Samordnet utbygging gir mer robuste og fremtidsrettede tekniske løsninger.
Arealpolitisk gevinst: Fortetting i eksisterende byggeområder er i tråd med nasjonale føringer om arealeffektiv utvikling og redusert press på urørte naturområder.
Forutsigbar utvikling: Tiltaket viderefører eksisterende bruk og struktur, fremfor å åpne nye områder for utbygging.
Ulemper:
Tiltaket innebærer bygging innenfor 100-metersbeltet, som i utgangspunktet er restriktivt regulert.
En viss økning i bebyggelsestetthet kan påvirke områdets karakter, men dette skjer innenfor et allerede utbygd felt.
Samlet vurdering: Ulempene vurderes som begrensede, særlig fordi tiltaket skjer i et etablert hytteområde med liten betydning for allmenn ferdsel og naturverdier. Fordelene fremstår som betydelige, spesielt knyttet til miljøforbedring gjennom etablering av moderne vann- og avløpsløsninger, samt effektiv arealutnyttelse.
Konklusjon: Vilkårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 anses oppfylt. Hensynene bak byggeforbudet blir ikke vesentlig tilsidesatt, og fordelene ved tiltaket er klart større enn ulempene.

Vi ber også om at utvidelse av bryggeområdet medtas/hensyntas da dette er en naturlig følge av utvidelsen av antall tomter, både fra tidligere godkjennelse og nye innspill.
--
Vennlig hilsen
Tore Gloppe
for Gloppe Sameie