Risør kommune
Samfunnsutvikling
v/ Berit Weiby Gregersen
Postboks 158, 4952 Risør
post@risor.kommune.no

Østerås, 16. august 2026

Kommuneplanens arealdel 2026-2038. Merknader for Vestre Nipesund, gnr 2 bnr 16 og 58- Deres ref: 26/919-2

Oppfølging etter befaring og møte 29. juni 2026 og vår høringsuttalelse av 3. mai 2026.

Vi viser til møtet og befaringen på Sundheia 29. juni 2026, der samfunnsplanlegger Berit Weiby Gregersen, enhetsleder Heidi Rødven og avdelingsingeniør Anders Auten Pedersen deltok fra kommunen sammen med representanter for grunneierne.

Vi vil takke for et positivt og konstruktivt møte. Slik vi oppfattet det, deler kommunen vårt utgangspunkt: den historiske avtalen mellom kommunen og grunneierne gjelder, og hensikten med planarbeidet er å videreføre rettighetene som følger av avtalen og disposisjonsplanen. Dette brevet følger opp møtet med våre merknader til det videre planarbeidet.

Kort om grunnlaget

Disposisjonsplanen av 1970 og overenskomsten av 1971 er en gjensidig avtale der Risør kommune er part. Grunneierne avga friarealet Kampervika, utskilt fra gnr 2 bnr 16, til kommunen, mot rett til bebyggelse og utparsellering i henhold til planen. Kampervika har vært i kommunens eie og bruk i over femti år. Kommunen har videreført avtalen i kommuneplanene for 2014-2025 og 2019-2030 gjennom planbestemmelsenes § 1 bokstav c, og planbeskrivelsen fra 2019 begrunner dette med at det foreligger en forpliktende avtale mellom kommunen og grunneierne. Denne merknaden gjelder vår del av planområdet, gnr 2 bnr 16 og 58.

Det viktigste for oss: bestemmelsen i § 1 bokstav c må videreføres

Vi ber om at bestemmelsen videreføres med samme ordlyd som i gjeldende plan:

«Hyttedisposisjonsplan for Vestre Nipesund, gnr. 2 bnr. 16, 27 og 58, vedtatt 14.08.1970, gjelder foran kommuneplanen.»

Kommunen forklarte i møtet at uttegning av tomtene i plankartet kan gjøre bestemmelsen overflødig, fordi plan og avtale da blir like. Vi forstår tanken, men ser det annerledes. Bestemmelsen har i nåværende og tidligere planperioder vært den formelle koblingen mellom avtalen og planverket, og den har gitt den fleksibiliteten avtalen forutsetter. Tomtene i disposisjonsplanen ble tegnet som omtrentlige punkter, nettopp for at plasseringen skulle kunne tilpasses terrenget. Slik tilpasning er også praktisert: i sak 030/00 godkjente Hovedutvalget enstemmig at tomt 9 ble flyttet, og hytta står i dag på den godkjente plasseringen. Uttegnede kartgrenser i plankartet uten bestemmelsen i behold vil låse tomtene på en måte verken avtalen eller praksis har gjort.

Vi ber samtidig om at forslaget fra høringsutkastet om å avgrense området til eksisterende fritidsbebyggelse tas ut, slik vi begrunnet i høringsuttalelsen 3. mai. En slik avgrensning lar seg ikke forene med avtalens rett til utparsellering.

Hvis kommunen likevel velger å tegne ut tomtene

Skulle kommunen fastholde at tomtene skal tegnes ut i plankartet, ber vi om at tre ting kommer på plass:

- Uttegningen må stemme med avtalen. I møtet var vi enige om at det gjenstår fem ubebygde tomter på bnr 16 og 58. Kartutkastet fanger ikke opp dette i dag, og nummereringen må følge disposisjonsplanen.
- Plasseringen bør fastsettes etter en felles befaring. Enkelte av de gjenstående tomtene ligger i bratt terreng, og det finnes bedre plasseringer som ivaretar planens intensjon. Vi stiller gjerne til befaring med planavdelingen.
- Bestemmelsen i § 1 bokstav c beholdes i tillegg. Da er det ingen tvil om at uttegningen bygger på avtalen, og en eventuell unøyaktighet i kartet endrer ikke rettighetene.

Vi ber også om en skriftlig bekreftelse på at uttegningen ikke er ment å endre rettighetene som følger av avtalen og disposisjonsplanen. Det er slik vi forsto kommunen i møtet, og en bekreftelse vil gjøre det videre arbeidet enklere for begge parter.

Feil som bør rettes i plandokumentene

- Konsekvensutredningen for gnr 2 bnr 27, 58 og 78 oppgir feil hjemmelshavere, og gnr 2 bnr 16 er utelatt. Riktig oversikt står i vår høringsuttalelse av 3. mai 2026.
- Utredningen beskriver avtalens omfang feil. Disposisjonsplanen av 1970 gjelder gnr 2 bnr 16 og del av bnr 27.
- I kommunens oppsummering av høringsinnspillene er bruksnummer 16 gjengitt som 17.

Båtplasser

Vi registrerer at båtplassdekning har vært et hinder for fritidsbebyggelse andre steder i planarbeidet. For Vestre Nipesund er dette ivaretatt i disposisjonsplanen, og vi kan dokumentere løsningen nærmere om kommunen ønsker det. Vi minner også om båtfeste og bryggerett i friområdet beskrevet i opprinnelig skjøte.

Forbehold

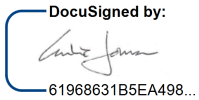
Grunneierne opprettholder forbeholdet fra høringsuttalelsen av 3. mai 2026: dersom planen vedtas i strid med avtalens forutsetninger, forbeholder vi oss retten til å kreve erstatning. Vi legger til grunn at dette ikke blir aktuelt, gitt den felles forståelsen fra møtet.

Veien videre

Vi ber om skriftlig bekreftelse på at merknaden er mottatt og journalført, og gjerne en kort orientering om fremdriften og fristene i planarbeidet etter ferien. Vi stiller til møte og befaring ved behov.

Med vennlig hilsen

på vegne av hjemmelshaverne til gnr 2, bnr 16 og bnr 58



Cecilie Johnsen
Ovenbakken 52 C, 1361 Østerås
E-post: johnsenc@online.no

Kopi til hjemmelshaverne til 2/16 og 2/58 (pr epost)

- Erik Sanness Johnsen, Nilserudkleiva 6, 0874 Oslo
- Hanne Marie Syversen, Erik Werenskiolds vei 8, 1344 Haslum
- Stian Johnsen DBO v/Cecilie Johnsen
- Bård Johnsen, Lysaker brygge 18, 1366 Lysaker
- Hanne Helene Sanness Johnsen, Sleggeveien 7, 1633 Gamle Fredrikstad

Frode Hansen, hjemmelshaver 2/27, Åkvågveien 476, 4957 Risør (pr epost).