Risør kommune
Postboks 158
4952 RISØR
post@risor.kommune.no

Østerås, 3. mai 2026

Høringsuttalelse til forslag til kommuneplanens arealdel 2026-2038 – ref 26/919-2

Merknader fra hjemmelshaverne til gnr. 2 bnr. 16 og bnr. 58, Vestre Nipesund.

Det vises til Risør kommunes brev av 13.03.2026 om høring av forslag til kommuneplanens arealdel 2026-2038. Denne uttalelsen fremmes på vegne av hjemmelshaverne til gnr. 2 bnr. 16 og bnr. 58 i Vestre Nipesund.

Gårds- og bruksnumre benevnes heretter som 2/16 osv.

1 Våre krav - oppsummering

1. Bestemmelsen om at Hyttedisposisjonsplan for Vestre Nipesund av 14.08.1970 går foran kommuneplanen, tilbakeføres i planbestemmelsenes § 1 *Forholdet til eldre regulerings- og bebyggelsesplaner (pbl. § 1-5)*.
2. Feilene i konsekvensutredningen for 2/27, 2/58 og 2/78 Sundheia rettes før planen vedtas.
3. Forslaget om å avgrense området til "eksisterende fritidsbebyggelse" trekkes.
4. Kartmateriellet gjøres lesbart og tilgjengelig, inkludert kartlaget "forslag til kommuneplan".
5. Varslingen suppleres overfor alle hjemmelshavere, med konkret beskrivelse av hva forslaget innebærer for den enkelte eiendommen.
6. Grunneierne forbeholder seg retten til å kreve erstatning dersom planen vedtas i strid med avtalens forutsetninger.

2 Avtalen binder kommunen

Utnyttelsen av 2/16, 2/27 og 2/58 hviler på en privatrettslig avtale der Risør kommune er part. Avtalen består av disposisjonsplanen av 27.08.1970 og overenskomsten av 1971 mellom Risør kommune, Arthur Thorsen og Ingrid Sanness Johnsen. Overenskomstens punkt 4 fastslår at "bebyggelse og utparsellering kan skje i henhold til planforslaget av 27. august 1970". Makeskiftet skjedde under ekspropriasjonstvang. Grunneierne avga friarealet Kampervika til kommunen ved gaveskjøte, mot rett til utbygging etter planen.

Kommunen har selv anerkjent at avtalen går foran kommuneplanen, senest i kommuneplanene for 2014-2025 og 2019-2030. Gjeldende planbestemmelser § 1 bokstav c sier: "Hyttedisposisjonsplan for Vestre Nipesund, gnr. 2 bnr. 16, 27 og 58, vedtatt 14.08.1970, gjelder foran kommuneplanen." Planbeskrivelsen 2019 til 2030 side 9 begrunner dette med at "det foreligger en forpliktende avtale mellom kommunen og grunneierne."

I forslaget til arealplan er passusen fjernet. Endringen er ikke nevnt i varselet og står ikke i oversikten over områder som tas ut eller endres. Kommunen kan ikke fri seg fra sine avtaleforpliktelser ved å vedta en ny arealdel. Passusen skal tilbakeføres ordrett.

3 Feil i konsekvensutredningen/områder vurdert for planvask

KU-dokumentets sider 7-12 for 2/27, 2/58, 2/78 Sundheia inneholder flere feil som svekker beslutningsgrunnlaget:

- Feil hjemmelshavere.
  Dokumentet oppgir Thor Vebrand Hope og Frode Hansen som hjemmelshavere av 2/27, 2/28 og 2/58.
  Korrekte hjemmelshavere er for 2/58 (og 2/16) Cecilie Johnsen, Hanne Marie Syversen, Erik Sanness Johnsen, Stian Johnsen (DBO), Bård Johnsen og Hanne Helene Sanness Johnsen. 2/27 eies av Frode Hansen. 2/12 eies av Rune Nipe. 2/78 eies av Thor Vebrand Hope.
- Feil om avtalens omfang.
  Dokumentet skriver at den avtalte disposisjonsplanen gjelder "gnr 2 bnr 12, 27, 58". Avtalen av 27.08.1970 gjelder 2/16 og del av 2/27. 2/12 og 2/78 er ikke omfattet av planen og overenskomsten. 2/16 er feilaktig utelatt.
- Inkonsistent tittel.
  Tittelen sier "Gnr 2 Bnr 27, 58, 78". Oppslaget sier "Bnr 27, 28, 58". 2/28 er ikke kjent. 2/16 mangler i begge.
- Udokumentert kyststi.
  På side 8 nevnes "kartlagt område for framtidig kyststi" uten kildehenvisning. Vi ber om innsyn i grunnlaget etter offentleglova.

Kommunedirektørens anbefaling om å avgrense området til eksisterende fritidsbebyggelse bygger på derfor på en utredning som ikke baserer seg på korrekte data.

Feilen må rettes før planen kan vedtas.

4 Avtalt rett til utparsellering

I konklusjonen for utredningen foreslår Kommunedirektøren at området avgrenses til kun «eksisterende fritidsbebyggelse». Dette er et direkte brudd på den privatrettslige overenskomsten mellom kommunen og grunneierne i overenskomstens punkt 4, hvor partene la til grunn at bebyggelse og utparsellering skal kunne skje i henhold til planen av 27. august 1970.

Forslaget om å begrense området til kun eksisterende bebyggelse må trekkes, da dette strider mot den avtalte retten disposisjonsplanen til utparsellering av totalt 25 tomter fordelt på de tre bruksnumrene 16, 27 og 58.

Feilen må rettes før planen kan vedtas.

5 Mangler i varsling og kart

Lovverket stiller krav hvordan planprosessen skal gjennomføres. Det er konkrete mangler i varsel og dokumentasjonen:

- Brevet fra kommunen av 13.03.2026 sier ikke hva som foreslås endret på den enkelte eiendommen.
- Ikke alle hjemmelshavere på vår eiendom har mottatt varselet.
- Kartet "Planvask" er uleselig og grunneier kan ikke identifisere sin egen eiendom. Kartlaget "forslag til kommuneplan" er ikke tilgjengelig i det digitale kartet.

Summen svekker reell medvirkning for de berørte grunneierne, ref pbl § 5-1 og § 11-14 samt kart- og planforskriftens Vedlegg VI. Arealsoner i plankart til regional plan. Vi ber kommunen supplere varslingen og gjøre kartmateriellet tilgjengelig slik at berørte parter gjøres i stand til å forstå konsekvensene av planforslaget og kunne ivareta sine interesser.

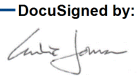
6 Erstatningsforbehold

Dersom planen vedtas i strid med avtalens forutsetninger, forbeholder grunneierne seg retten til å kreve erstatning. Motytelsen fra grunneierne, friarealet Kampervika, er gjennomført, tinglyst og i kommunens eie.

7 Videre oppfølging

Vi ber om skriftlig bekreftelse på at uttalelsen er mottatt og journalført. Vi stiller oss til disposisjon for et møte med saksbehandler og kommunedirektør før ny behandling.

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

DocuSigned by:

61968631B5EA498...

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

Kopi:

- 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)