BOMMYR AS

BRØDRENE STRAND INGENIØRFIRMA AS

RYE STRAND AS

Risør kommune,

Postboks 158 Sentrum,

4952 RISØR

post@risor.kommune.no

Deres ref.: 26/919-2 Vår ref.: Dato: 7.5.2026

Svar på kommunens brev «Høring av kommuneplanens arealdel 2026-2038 - Brev til alle som er berørt av planvask» datert 13.03.2026.

Vi har mottatt brev datert 13.03.2026 fra Risør kommune med overskriften «Høring av kommuneplanens arealdel 2026-2038 - Brev til alle som er berørt av planvask», og leser med forundring kommunens planvask-forslag om bl.a. å ta bort 42 av de 63 godkjente hyttetomtene i vårt hytteområde som er under utbygging. Alle tre ovennevnte firma er involvert i utviklingen av Bommyr.

I høringsbrevet av 13.03.2026 skriver Risør kommune innledningsvis:
«Ved revidering av kommuneplanens arealdel, vurderes om tidligere godkjent arealbruk skal endres …… Dette gjelder områder hvor det ikke er meldt oppstart av reguleringsplan og som ennå ikke er bygget.»

Vi viser også til at i Planbeskrivelsen til ny arealdel står det bl.a. i pkt. *3.4 …….Planer vedtatt f.o.m. 01.01.2016 gjelder uansett foran kommuneplanen……..*

Dette synes vi er villedende når hele vårt område er under full utbygging. (jfr. vedlegg pkt. 1)

Reguleringsplanen for Bommyr, som ble utarbeidet av landskapsarkitektene Østengen & Bergo, ble undergitt en meget omfattende behandling og godkjent av kommunen i 2018. Etter at det kom klager på kommunens vedtak, kom endelig konklusjon fra Fylkesmannen i brev 20.12.2018 til Risør kommune og var som følger:

«Konklusjon
Detaljreguleringsplan for Bommyr fremstår som en godt gjennomarbeidet plan. Gjennom planprosessen har kommunen gjort tilstrekkelige vurderinger av utbyggingens konsekvenser for området. Fylkesmannen finner at kommunen har foretatt en saklig og forsvarlig avveining mellom de ulike interessene som gjør seg gjeldende i saken. På bakgrunn av overordnede fagmyndigheters holdning til reguleringsplanen, mener vi at avveiningen av interesser og de reguleringsmessige valg dette har munnet ut i, er avveininger av lokale interesser. Detaljplanen er forøvrig vedtatt med stort flertall i bystyret, noe som tilsier at hensynet til det kommunale selvstyret tillegges betydelig vekt. På denne bakgrunn opprettholdes bystyrets reguleringsvedtak av 06.09.2018, jf vedtak av 22.03.2018.»

Konsekvensutredningen som er lagt til grunn i fbm. denne planvasken mener vi inneholder en rekke feil-vurderinger/-påstander slik at konklusjonen som gjøres ikke holder mål. (jfr. vedlegg pkt 2)
Under behandling av planen for Bommyr utarbeidet Østengen & Bergo flere terrengsnitt som viste bebyggelsen, samt at det ble utarbeidet risiko- og sårbarhetsanalyse av Ingeniørtjenester v/Skåli og vegetasjonsrapport av miljøkonsulent Omberg. Så nødvendige forhold ble godt belyst.
Selvfølgelig har vi full forståelse for tiltak som bedrer natur og miljø, men det mener vi også det er tatt hensyn til i planen for Bommyr da den var behandlet.
Vi anser natur og miljø som gode salgsargumenter, og vi vil selvfølgelig se på tiltak som vi kan gjøre i utbyggingen innenfor de rammene vi har godkjent.
Vi mener derfor det ikke er noe grunnlag for å ta ut tomter på Bommyr i fbm. planvasken.

Konsekvensene hvis tomtene tas ut blir at videre utvikling av Bommyr stopper opp.
Salget av hyttetomter skal også finansiere utvikling av turistområdet på Bommyr.
Tas hyttetomtene ut, faller som en konsekvens av dette turistområdet bort

Bommyr/Rye Strand er under full utbygging, og det er gjort svært store investeringer i opparbeidelsen av feltet til høy standard, også sett i nasjonal målestokk. Alt er gjort i god tro i hht. den godkjente planen.

Når det påbegynnes en utbygging av såpass stort omfang som 63 tomter, båthavner, sjøboder, turistområde, etc, så skjer det iht. en helhetlig investeringsplan for planområdet. Og den fysiske utbyggingen skjer ikke ved at en hopper fra tomt til tomt i hele planområdet og gjør litt på hvert sted. En starter gjerne systematisk fra en ende. Men det betyr ikke at andre delområder av planområdet kan påstås å ikke være igangsatt, når det gjelder planlegging og investeringer. Vårt planområde med 63 hyttetomter, båtplasser, turistområde er å anse som en helhet i nærværende tilfelle.

Planvasken med forslag til reduksjon av tomter på Bommyr kom derfor svært overraskende på oss, Her er det brudd med det en må forvente av forutsigbare rammebetingelser for innbyggerne og næringslivet.

Vi ber derfor kommunen ta hensyn til våre merknader i dette brevet, og endre forslaget til vedtak slik at utbyggingen på Bommyr kan fortsette i hht. godkjent plan.

Blir forslaget til reduksjon av tomter opprettholdt i endelig vedtak vil vi føle det som et sterkt overgrep midt under utbyggingen.
Etter alt arbeidet og de svært store investeringene som er gjort har vi da ikke annet å gjøre enn å be kommunen dekke kostnadene, men da vil vi koble inn juridisk bistand.
Vi har derfor forelagt saken for et advokatkontor i Oslo, som vil bistå oss videre i saken hvis det blir nødvendig.

Med hilsen

Bommyr AS	Rye Strand AS	Brødrene Strand Ingeniørfirma AS
Trond Rye-Andersen	Fritz Rye-Andersen	Knut S. Strand
Styreleder	Daglig leder	Daglig leder
trondan@me.com	fritzra@hotmail.no	knut.steinar@brstrand.no

Brevet er ekspedert elektronisk og har derfor ingen signaturer.

Vedlegg 3 sider

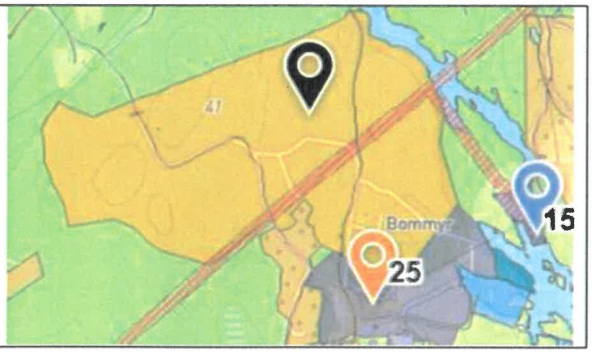
Kopi:
Ordføreren i Risør
kai.magne.strat@risor.kommune.no

1. Villedende høringsmateriale

Vedlegg

Vi synes det er villedende når høringsmaterialet angir vårt hytteområde under utbygging som «Framtidig utbyggingsområde», «Innspill 2014» fulgt av kart der utført og pågående utbygging etter vår mening tilsløres, og etterlater inntrykk i retning av at her ligger et planområde godkjent for lenge side, og der det ikke har skjedd alt for mye jf., utklippet under:

Gnr 27 bnr 16 – Fritidsbebyggelse

Gnr 27 bnr 16 Bommyr AS Innspill fra 2014 Framtidig fritidsbebyggelse Reguleringsplan Bommyr 2018, ikke ferdig utbygget	

2. Konsekvensutredningen

I fbm. revisjonen av kommuneplanens arealdel er det foretatt en konsekvensutredning av byggeområder vurdert for planvask.
Her stiller vi spørsmål ved kunnskapsgrunnlaget som er lagt til grunn.
I planbeskrivelsen til arealdelen side 44 under Kunnskapsgrunnlaget, siste avsnitt står det:

«Det samme kunnskapsgrunnlaget er lagt til grunn for arbeidet med planvask av utbyggingsområder som lå i tidligere gjeldende kommuneplan, men her er områdene kjente for kommunen fra behandling av forrige kommuneplan, og det har ikke vært gjennomført befaringer nå. Det er heller ikke stilt krav om enkel naturkartlegging for disse områdene. Her er det kun benyttet allerede kjent kunnskap som ligger i Naturbase.»

Det ser her nesten ut som det er brukt samme kunnskapsgrunnlag som var brukt da gjeldende plan for Bommyr ble behandlet og godkjent, og det virker i tilfelle noe merkelig at det er kommet til en helt annen konklusjon.

Naturverdier
Det bestrides at utbyggingen på Bommyr har stengt/blokkert for vandringsleder og turister/besøkende. Før utbygging var sjøområdene på Bommyr utilgjengelig fra landsiden pga. svært ulendt terreng. Nå er det åpnet opp slik at det er adkomst ned til sjøen og fine rekreasjonsområder på flere steder, samt at det opparbeides gangvei for turister ned til Leivann. Veiene gjør at også funksjonshemmede kan komme inn i, og rundt i områdene. Veiene kan fint brukes som del av vandringsled, og de ligger lavt i terrenget i fht. hytter. Det er også parkeringsplass for allmenheten inne på området. Derfra er det nå lett adkomst til øvrige friområder på Bommyr.

Gjenbruk/sambruk
Det påstås at det ikke er gjenbruk/sambruk, noe det i høyeste grad er.
Eksisterende atkomstvei benyttes til både nye hytter og turistutbyggingen. Eksisterende ledningsnett for vann/avløp er benyttet på svært lange strekninger. Ledningsnettet ble ved den første utbyggingen dimensjonert for videre utbygging. Eksisterende renseanlegg er utvidet i

stedet for å legge beslag på nye områder. Eksisterende båthavn utvides og er sambruk med eldre hytter og turistutbyggingen.

Miljøforhold
Det er lagt stor vekt på å få til massebalanse innen feltet så en slipper unødig transport.
Ved en så vidt stor utbygging får vi ganske enkelt gjenbrukt overskuddsmasse fra ett område til f.eks. oppfylling av vei i et annet. Dermed får vi redusert anleggstrafikk ut av og inn i feltet til det minimale.
Det er derfor vi har søkt om byggetillatelse på all infrastruktur, slik at vi får mulighet til gjenbruk av masser.
Dette må sees på som et svært positivt bidrag for å bedre miljøet.

Områder/felt nord for høyspentlinja
I områdene nord for høyspentlinja er det gitt igangsettingstillatelse for opparbeidelse av veier og vann- og avløpsanlegg. Det er bygd hovedvei inn til deler av området, samt adkomstvei inn i felt H. Det er framført vann- og avløpsledninger til nord for høyspentlinja for videre avgrening til feltene, samt at nødvendig infrastruktur for øvrig er dimensjonert for utbyggingen her.

Naturfare
Vi anser det ikke som flomutsatt på Bommyr, og i tilfelle så har det ingen betydning for den pågående utbyggingen som ligger mye høyere i terrenget enn bekken som går i en dyp kløft.

3. Felt B

I felt B er samtlige tomter fradelt med eget bnr. Det er bygd vei inn i feltet, og det er lagt vann-, avløp- og strømledning fram til felt B, samt at infrastrukturen for øvrig er dimensjonert for dette.
Angående tomter som ligger nærmere Leivann enn 50 m utalte fylkesmannen ved behandling av plana for Bommyr følgende:

«Det er også planlagt 3-4 hytter i relativt kort avstand til Leivann, ca 30 meter fra vannet. Hyttene er imidlertid plassert godt inne på et platå med god høydeforskjell ned til vannet. Terrenget mellom vannet og hyttene er gitt hensynssone «bevaring naturmiljø» og for øvrig er områdene langs vannet regulert til friluftsformål. Hensynet til bevaring av strandsonen langs vassdrag vurderes også å være ivaretatt gjennom dette.»

Div. innspill vedr. felt B på Bommyr fra eiere av nabohytter
Vi registrerer at det har kommet innspill/merknader til kommunen, der Bommyr nevnes spesielt. Merknadene er i hovedsak en repetisjon av merknader innlevert i forbindelse med behandlingen av reguleringsplanen for noen år siden. Der ble merknadene kommentert, behandlet, og avvist av både kommunen og fylkesmannen.
Vi betrakter en del av innholdet i merknadene som feilinformasjon og derfor useriøst, noe vi regner med kommunen også er obs på i den videre behandlingen.
Innspillene/merknadene framstår i stor grad som innspill fra nabo-hytteeiere som selv allerede har hytte/tomt som grenser ned til vannet, og ikke vil ha andre rundt seg, men vil ha kysten for seg selv.

Vedlegger her et par eksempler/idèskisser som viser hytter plassert i terrenget i felt B.



Illustrasjonen viser hytter plassert i terrenget på tomtene B3 og B10. Sett fra ca sør.



Illustrasjonen av B3 og B10 sett på avstand fra sørøst. Lekterbukta er den midterste bukta.