



RISØR KOMMUNE

Postboks 158

4952 RISØR

Saksbehandler, innvalgstelefon

Heidi Johansen, 37 01 78 31

Uttalelse til 2. gangs begrenset høring av forslag til reguleringsplan for Heiveien Sør i Risør kommune

Vi viser til oversendelse datert 29.11.24 fra Risør kommune med vedtak om å legge forslag til detaljregulering for Heiveien Sør ut til nytt begrenset offentlig ettersyn.

Bakgrunn

- Planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn første gang vinter 2023, og vi uttalte oss til dette i brev av 23.02.2023.
- Planforslaget som i hovedsak tilsvarte høringsforslaget fra 2023 ble lagt ut på ny høring 07.06.24 da Statsforvalteren opphevet (22.02.2024) kommunestyret sitt vedtak av planen 15.06.2023. Vi uttalte oss til dette i brev av 19.09.2024.

Innspill fra Statsforvalteren

Vi viser til faglige råd i ovennevnte brev om å ta ut området BKS av planforslaget og regulere dette til friområde. Statsforvalteren har ingen øvrige merknader til planforslaget som nå er lagt ut til begrenset offentlig ettersyn, da BKS er tatt ut av plankartet og arealene er innlemmet i friområde GF2.

Med hilsen

Heidrun Flognfeldt Andreassen (e.f.)
seniorrådgiver
Seksjon plan

Heidi Johansen
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent



Kopi til:

AGDER FYLKESKOMMUNE

Postboks 788 Stoa

4809

ARENDAL



AGDER
fylkeskommune

RISØR KOMMUNE
Postboks 158
4952 RISØR

Dato: 20.12.2024
Vår ref: 21/18946-11
Deres ref: 21/2598-124
Saksbeh.: Frode Amundsen

Risør kommune - innspill ved begrenset høring - detaljreguleringsplan for området sør for Heiveien

Viser til oversendelse 29.11.2024.

Saken gjelder begrenset høring av detaljreguleringsplan for området sør for Heiveien i Risør kommune. I oversendelse er det opplyst at endringene i planforslaget består hovedsakelig i at området for rekkehus, BKS, ved kollen midt i området, tas ut og at eneboligtomtene istedenfor kan bebygges med rekkehus. Det er vedlagt revisjoner av planbeskrivelse, plankart og bestemmelser.

Innspill fra Agder fylkeskommune

Slik fylkeskommunedirektøren vurderer saken er endringene i hovedsak i tråd med våre råd og innspill tidligere i saken: "Fylkeskommunedirektøren gir faglig råd i saken om å større grad vektlegge områdets verdi som lekeareal. Dette kan for eksempel gjøres ved å endre byggeområde BKS til grøntstruktur, slik at kollen i størst mulig grad kan bevares." Fylkeskommunedirektøren har ingen nye innspill i saken.

Med hilsen

Ingvild Nina Skjong
Avdelingsleder
Plan

Frode Amundsen
Rådgiver
Plan

Brevet er godkjent elektronisk.

Kopi til: STATSFORVALTEREN I AGDER

Besøksadresse:
Tordenskjolds gate 25 4612
KRISTIANSAND S

Postadresse:
Postboks 788 Stoa, 4809 Arendal

Telefon:
+47 38 05 00 00

E-post:
postmottak@agderfk.no

Org.nr.:
921 707 134

Nettsted:
www.agderfk.no

Innspill til begrenset høring om detaljreguleringsplanen for området sør for Heiveien med frist 07.01.2025. Risør kommune sak nr. 21/2598. Statsforvalter i Agder sak nr. 2021/8190.

1. Det er en ikke-nødvendig utbygging av urørt skog, ikke en fortetning. Det er byens trolig tettest befolkede område med blant annet 94 blokkleiligheter; snart kommer det trolig 55 til. Vi trenger å bevare dette grønne pustehullet, ikke tette det igjen med enda mer bebyggelse.

2. Vi fikk ingen svar fra utbygger på våre innspill om svakheter ved WSP's naturrapport. De fant ikke rødlista lind, og rødlista ask ble feilplassert på kartet. Tidligere 500-600 observasjoner i/helt nær skogen ble ikke nevnt, derav rødlistet grønnfink. Skogen ble betegnet som full av fremmedarter, men uten å si hva som finnes hvor. Den ble betegnet som en «artsfattig kalkfuruskog» (kalkfuruskog er en rødlistet naturtype), men i detaljreguleringsplanen blir den nå kalt en «artsfattig furuskog».

3. Fra 6 eneboliger + 2 tomannsboliger til 10 boliger i rekke

a) Skogen

Vi mister en skog som betyr svært mye for svært mange, og som vi trenger. Nærnatur er viktig. Området brukes av store og små, også i skoletida. Utbygger ønsker igjen å fjerne vegetasjon, i strid med kommunedirektørens faglige råd - og våre ønsker.

b) Helt uakseptable konsekvenser for eksisterende bebyggelse

Det bygges for høyt og for tett på uten å ta estetiske hensyn. Det skal ikke bare gjøres i den gamle bebyggelsen nede i byen. Et stadig våtere klima vil gjøre det enda vanskeligere for terrenget (ikke lenger kalt skog) å fungere som en «svamp» for beboerne i de lavest liggende områdene. De har allerede overvannsproblemer i dag som kan gi opptil 90 cm vann i kjelleren.

4. Beslutningen skal tas med blanke ark

Statsforvalteren sa i sitt svar på klagen på vedtatt reguleringsplan at saken skal vurderes «på fritt grunnlag», uten bindinger til tidligere avgjørelser. Det samme sier kommunedirektøren, og at utbygging kanskje ikke hadde blitt noe av i dag (en sterk uttalelse fra et upartisk embetsverk). Men samtidig vises det hele tiden til sakens historikk, som gjør at utbygging anbefales likevel. Det er det ikke lett å forstå.

En nærmere gjennomgang av punktene.

1. Det er en ikke nødvendig utbygging av urørt skog - ikke en fortetning.

Skal året hvor «Kommunedelplanen for naturmangfold» blir vedtatt, starte med å tillate utbygging av en urørt 100m-skog i et av byens tettest befolkede områder? Planen dreier seg ikke bare om «verdifulle naturtyper og truede og sårbare arter», men også om «områder av lokal verdi.»

Det ble ikke skrevet noe om natur da tillatelse til utbygging ble gitt i 2013. Heller ikke da nåværende eiere i firmaet, ville bygge ut i 2021, 8 år senere. Først etter krav fra statsforvalteren ble det gjort en naturvurdering nå i sommer 2024 (av utbyggers konsulentfirma), 11 år etter at utbygger fikk tilgang til området.

Vi kan ikke se at det har vært noen konsekvensutredning verken i kommuneplanens arealdel eller i reguleringsplanen.

Vi kan heller ikke se at det noen gang har vært vurdert om andre områder kunne vært bygget ut i stedet for denne skogen. Det at «hele Viddefjell» for svært lenge siden var avsatt til boligområde, kunne vært revurdert.

Skogens verdi som nærnaturområde har økt enda mer etter vedtaket i kommunestyret 28.11.2024 om bygging av inntil 55 leiligheter i den gamle livbeltefabrikken like nedenfor Heiveien.

Utbyggingen av livbeltefabrikken gjøres på et grått område og er en ønsket utvikling. Utbygging av skogen sør for Heiveien gjøres i et grønt, uberørt område; det er en ikke ønsket utvikling. Skal en bygge ned natur i et sånt område, må det være absolutt nødvendig. Det er det ikke.

Området rundt 100m-skogen er av de tettest befolkede i byen. Bare de 4 blokkene i Heiveien har til sammen 94 leiligheter. På tomte til livbeltefabrikken kommer det nå trolig (48-) 55 til.

Vi kan ikke se at det er behov for de 12 blokkleilighetene utbygger vil sette opp midt i den gamle stien mellom byen og Randvik, som i kommunens «Kartlegging av stier smaug i Risørs sentrums-område» utarbeidet av Teknisk etat i 2001 fikk status: «Bør beholdes og skiltes».

De nye leilighetene i livbeltefabrikken har svært lite uteareal. For å få bygge 55 leiligheter, måtte en tillate flatt tak med takterasse for å oppfylle bestemmelsen om minste uteoppholdsareal (MUA) på 50m²/leilighet. Selv om dette var lite ønskelig ut i fra estetiske hensyn.

Disse beboerne vil også ha 100m-skogen som en del av sitt nærturområde.

Hvor stort er egentlig behovet for nye boliger?

I et innlegg om hva som skal gjøres med den nedlagte kommunale Randvik barnehage, skriver Dag Jørgen Hveem (V) 15.10.2024 i AAB: «Risør har ikke mangel på rimelige boliger eller tomteområder velegnet til primærboliger for fastboende, med nærhet til skole, idrettsanlegg, butikk, skog og sjø.» Vi slutter oss helt til denne vurderingen.

Se for øvrig en oversikt over ledige boliger og boliger under bygging og planlegging i kommunen i innspillet fra Anniken Dulin og Pål Thorstensen.

2. Vi fikk ingen svar fra utbygger på våre innspill om svakheter ved WSP's naturrapport.

Svaret fra utbygger kom ett døgn etter de fikk tilsendt innspillene. De svarer oss kun med at personene som utførte undersøkelsen var kvalifiserte. Vi hadde ikke stilt spørsmål ved deres kvalifikasjoner, men påpekt svakheter ved selve rapporten, noen feil og unøyaktigheter.

Vi hadde pekt på 2 rødlista trær; ask og lind. Det siste ble ikke påvist. Ask er rødlistet fordi den angripes av askeskuddsjuke, og lind fordi den formerer seg dårlig.

At det er gjort 500-600 observasjoner i/helt inntil skogen som er lagt inn på artsobservasjoner.no er ikke nevnt, derav er det påvist 28 fuglearter. Vi nevner spesielt grønnfink som ble rødlista i 2021 som sårbar (VU) på grunn av bestandsnedgang, sannsynligvis forårsaket av en sykdomsepidemi (Artsdatabanken).

Brukerne av skogen kjenner seg ikke igjen i beskrivelsen av at skogen er full av søppel og fremmedarter. Påstanden om dette burde vært underbygd av en registrering av disse med angitt lokalitet. Det stemmer at det er fremmedarter nær omgivende hager; det stemmer ikke at skogen generelt er full av fremmedarter.

Området er en åpen furudominert blåbærskog med einer og noe gran og med innslag av mange ulike slag lauvtrær, som er et tegn på biologisk mangfold. Der er påvist eik, osp, bjørk, rogn, ask, lind, spisslønn, hassel, selje og trollhegg.

I sammendraget i rapporten står det: «Planområdet ligger i en artsfattig kalkfuruskog preget høy grad av slitasje.» Kalkfuruskog er en sjelden rødlistet naturtype som finnes i mindre områder og er ikke noe som bør bygges ut. Det kan synes uvanlig at nesten hele skogbunnen da er dekket av blåbærlyng som er en surjordsplante, men skulle det ikke være tilfelle at det er en kalkfuruskog - er det en svakhet ved rapporten.

I detaljreguleringsplanen (sist revidert 15.11.2024) «punkt 5.10. Naturmangfold», står det likevel nå «...i en artsfattig furuskog preget av ...». Setningen er den samme, bortsett fra ett ord. Hvor er kalkfuruskogen blitt av? Er det en feilskrivning, eller stoler ikke utbygger på vurderinga som er gjort i rapporten?

Lind ble nevnt som et tidligere funn, men ikke påvist i rapporten. Det står 2 linder langs bekken Tyriveien-Heiveien. Trærne (som er alt for store til å kunne flyttes) ble registrert på artsobservasjoner.no sommeren 2023. WSP sine undersøkelser ble gjort 23.04.2024 (før lauvet var kommet ut).

Lind er varmekjær og vokser på Østlandet, også langt innover i landet. Ellers i kyst-og fjordstrøk nordover til Sunnmøre. Lindetrær kan bli svært gamle, trolig 1000 år eller mer. De kan bli 20 m høye og har tykke stammer, opptil 3 m i diameter (Store norske leksikon). Lind har «God frøsetjing, men få frø spirer, og arten foryngjer seg dårlig i Noreg i dag.» (Norsk flora)

Ask (ID4) ved dammen nedenfor Tyriveien 15 ble omtalt på riktig sted i rapporten, men merket feil av på kartet. Det skyldes trolig GPS-problemer fordi trærne (to) står helt i bunnen av ei bratt hei og ei høy fylling; men GPS-punkt må kontrolleres mot kartet.

De små askene langs bekken Tyriveien-Heiveien er ikke nevnt (sannsynligvis fordi få/ingen blader var kommet ut).

Ask er et viktig innslag i skog nord til Møre, med spredte forekomster videre til Nord-Trøndelag. I Norge regner vi ei ask på 20 m som stor, men det har blitt målt trær på over 40 m. Den begynner først å blomstre når den er ca. 30 år og blir sjelden eldre enn 200 år. Ask har et stort vannbehov og finnes derfor gjerne langs bekker.

Askeskuddsjuke forårsakes av en sopp (askeskuddbeger) som kom til Europa fra Asia på begynnelsen av 1990-tallet. Sykdommen har stor dødelighet. Noen skoger i Europa har blitt helt borte, andre steder er dødeligheten mer enn 80%. Askeskuddbeger angriper bare ask.

Den ble påvist i Norge i 2008. I 2010 ble ask rødlista som NT (nær truet), i 2015 som VU (sårbar), og i 2021 som EN (sterkt truet).

Arvelig motstandskraft mot askeskuddsjuke er til stede hos en liten del av asketrærne, det er derfor viktig å bevare ask som er frisk og ikke minst avkommet fra friske trær.

(Artsdatabanken, Naturhistorisk museum, Universitetet i Oslo og NIBIO - Norsk institutt for bioøkonomi)

Undersøkelsesdagen ble det lagt inn én fremmedart på artsobservasjoner.no, i skogen utenfor planområdet. (Den har fått feil artsnavn som vi har bemerket før, uten at det er endret.)

Fem andre fremmedarter er nevnt i teksten, men ikke stedsangitt. En av disse er oppført som «sårbar (VU)». Vi regner med/håper at dette er en feilskrivning.

3. Fra 6 eneboliger + 2 tomannsboliger til 10 boliger i rekke

a) Skogen

For oss endrer de nye planene svært lite. Det er bra at litt mer av ei hei blir spart, men heia «krymper» nedenfra når det fylles opp på 3 kanter. Selve skogen blir fortsatt borte.

Vi trenger skogen, både store og små. Barna bruker den både i skolen og i fritida. Fra den nederste delen er det langt til neste skog (bak idrettsbanen på Kjempesteinsmyra), ca. 670 m. Skogen er snarvei, til tur-og rekreasjon, til lek og bærtur - og hagen til mange av beboerne i blokkene. Og for ungdommene i Tyri borettslag i Tyriveien 15 er det viktig å ha et nærnaturområde like utenfor stuedøra.

Det spesielle med skogen er det kuperte terrenget som gjør at en får følelse av å være i en skog, selv om området er lite. De nye planene innebærer fortsatt oppfylling av de samme 2 dalene, og gjør at skogen blir helt borte. Det grønne draget som bevares når BKS går ut av planen, er den høyest liggende delen med mindre vegetasjon og bratte skråninger på 3 sider. Det er fint at dette delvis fredes, men det gir ikke tilbake følelsen av å være i en skog.

I det siste har barns skjermbruk og manglende fysisk aktivitet vært et viktig diskusjonstema, som nå fører til endringer i skolen. I reguleringsplanen (2.2.11.) står det at skolen ikke bruker området. Det stemmer ikke. I høst har 1.klassingene regelmessig vært i skogen hver uke. Ett resultat kan en se i ei ny bar/lauvhytte laget av greinene som falt ned under snøvinteren i fjor.

Større barn vokser fra lekeplasser; de trenger områder hvor de i fritida kan leke uten oppsyn av voksne, men som er så nær hjemmet at de ikke må krysse sterkt trafikkerte veier.

Vi har en lekeplass for de små i nærheten, i Rogneveien. Der er alle velkomne.

Tynning av skog

Selve skogen er en luftig furuskog av gamle og unge trær. Under «3.1. Friområde» (GF) står det: «Rydding/tynning av vegetasjon tillates.» Men her er ingen behov for tynning (hogging) i det hele tatt.

På heia som nå delvis skal bevares (GF2) er det lite jordsmonn som gir ennå skinnere vegetasjon. Hvorfor mener utbygger at tynning skal utføres her?

På situasjonsplanen A10-1 står det at GF3 (mot Tyriveien/Rogneveien) skal bevares. Hva utbygger har lyst til å gjøre med GF1 (vest for BBB), står det ingen ting om. Heller ikke delen av planområdet som går inn i en spiss bak Rogneveien 11. Hvorfor er dette en del av planområdet

når fyllinga slutter mange meter unna? Bortsett fra området for linjerydding står her flere, høye gamle furuer som skjærer mellom husene, men vil kunne skygge for utsikten til nybyggene.

Stier

Stien(e) mot Rogneveien er endret på de nye tegningene og stemmer ikke med dagens stier. Den som er tegnet inn er en sti som kommer ned på den gamle stien Rogneveien-Skauveien, og krysser denne på brua over bekken og videre bort til naboeiendommene. Denne siste delen brukes ikke av almenheten, og vi har ikke behov for en opparbeidet vei forbi det nå fredede asketreet (ID6) som står like ved brua.

Den delen av stien som går inn mellom Rogneveien 11 og 13 og opp i heia (hvor den møter stien fra naboeiendommene), er den som folk flest bruker. På de nye tegningene er den helt borte.

b) Helt uakseptable konsekvenser for eksisterende bebyggelse

Det er fortsatt for høye fyllinger, for tett på og bygningene rager for høyt over dagens bebyggelse. Det er langt mer enn det som er rimelig å tåle. For virkelig å forstå dette, må en faktisk ta en tur og se det med egne øyne. Vi har hengt opp 3 plakater i skogen som beskriver høyder og avstander; en ved Skauveien 7, de to andre i hver ende av hovedstien Tyriveien-Heiveien.

Perspektivtegninger kan gi et feil inntrykk, derfor etterlyser vi 3 nye terrengsnitt der hvor høydeforskjellene er mest problematiske, og at det brukes maks kotehøyde på tegningene. Vi ønsker at høyde og utstrekning av fyllingene også angis i meter og koter.

Det er forvirrende og misvisende når snittegningene viser lavere kotehøyder enn det som er angitt på Plankartet og i Reguleringsbestemmelsene. I Terrengsnitt A35-1,2,3 har mønehøyden blitt redusert med 0,6 m på BKS1 (fra 78,2 til 77,6) og med 0,5 m på BKS2 (fra 81,6 til 81,1).

Ønskede nye snitt: Terrengsnitt gjennom Skauveien 7 og enden av BKS1
 Terrengsnitt gjennom Heiveien 8 og BBB#2/BBB#3
 Terrengsnitt gjennom Tyriveien 15 og BBB#3

Høyder og avstander

De massive fyllingene mot Heiveien, Skauveien og Rogneveien vises i en oversikt over høyder og avstander til eksisterende og planlagt bebyggelse (Fig. 1-3).

Tallene kommer fra: Tabell i 1.1.6. i Reguleringsbestemmelsene, Plankart, Situasjonsplan A10-1 (brukt til utregning av avstander) og kommunekart.com.

(Koten til forstøtningsmur/øvre kant av fylling er satt lik kote for gulv u. etg, da ikke andre verdier er angitt.)

Fig.1 Høyder (i koter/moh)

<u>Gammel og ny bebyggelse</u>	<u>Bakkeplan/u.etg.</u>	<u>Mønehøyde</u>	<u>Uakseptable høydeforskjeller</u>
BKS 1 *	69,7	78,2	* 9,8m over Skauveien 7
Skauveien 7 (tomannsbolig)	61	68,4	
Skauveien 11	67	72,4	
Skauveien 13	66	71,6	
Skauveien 15	67	72,4	
BKS 2	73,1	81,6	
Rogneveien 13	74	81,3	
Rogneveien 13, garasje	70	73,6	
Rogneveien 11	69	75,8	
BBB #3 ***	70,2	82,0.	*** 8,4m over Heiveien 8
BBB #2 **	73,4	85,2	** 11,6 m over Heiveien 8
			** 3,8 m over Tyriveien 15
Heiveien 8	61	73,6	
Tyriveien 15	75	81,4	

Kommunedirektørens faglige råd er at BBB#2 reduseres med en etasje, til nivå med BBB#3. Dette støtter vi.

	Kote
<u>Veier</u>	
Tyriveien, ved innkjørsel til byggefeltet	73
Nye veien mot BKS (72,5 - 71,9 ende vei)	72
Rogneveien, mellom nr. 11 og 13	69

Fyllingene for BKS1 og 2 er hevet 0,5-1,0 m. Det kan synes som en mindre endring, men fyllingene mot naboene er allerede helt ekstremt høye.
BKS1 er 0,5-1,0 m høyere enn BSF1,2,3 (69,2/68,9/68,7 m), og BKS2 er 0,5-0,9 m høyere enn BFS4,5,6 (72,6/72,4/72,2 m).

Fig.2. Avstander og fyllinger

	avstand (m)	høyde (kote/moh)
BKS 2 ende vei - topp fylling	2	71,9
BKS 2 ende vei - bunn fylling (luftlinje)	7,5	71,9 - 69

Ende ny vei BKS2 - start sti mellom Rognevn. 11 og 13: 5,5 m lang fylling med ca. 2,9 m høydeforskjell

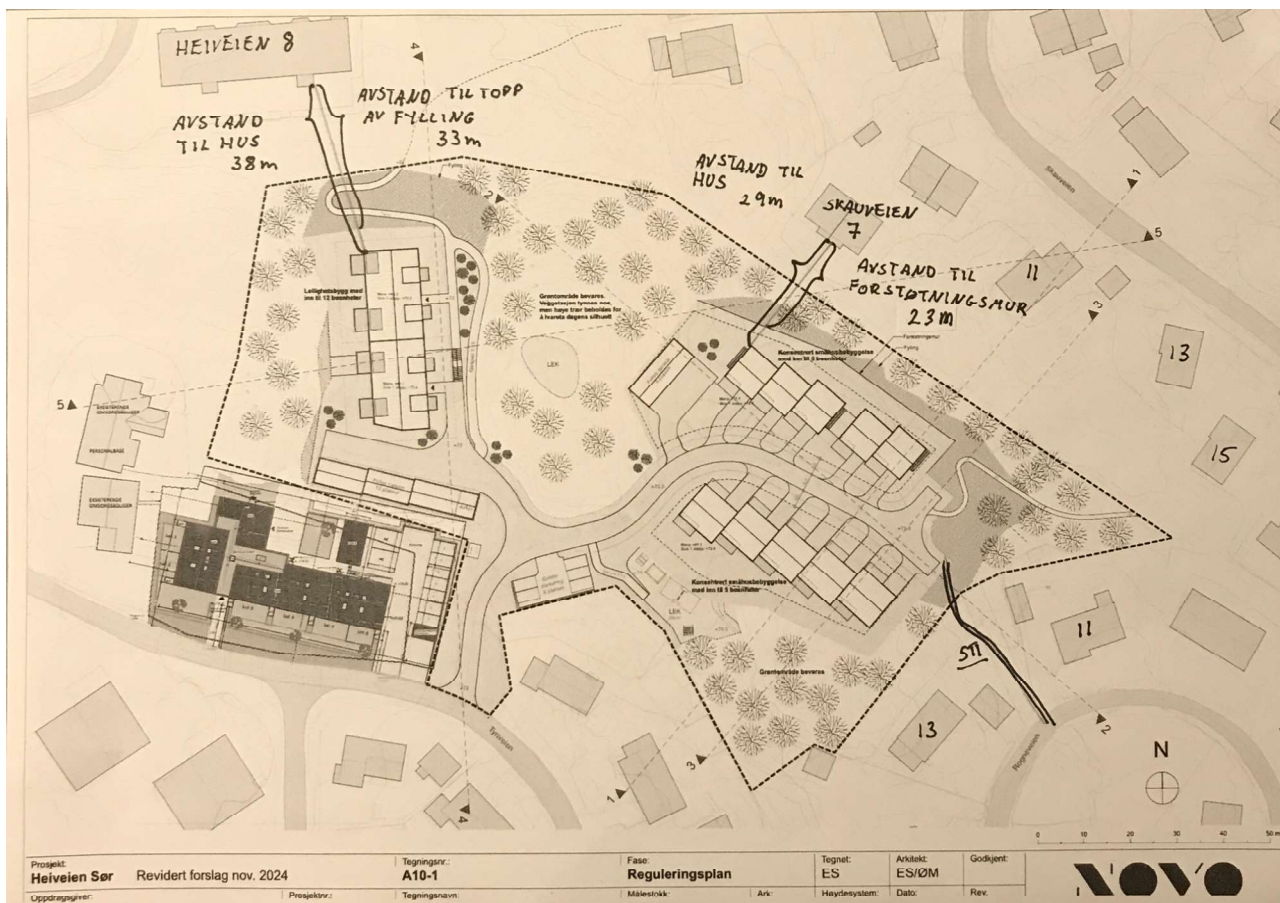
Skauveien 7 (midt på bislag) - BKS 1 (hjørne ende N)	29	61 - 65	fylles til 69,7
Skauveien 7 (midt på bislag) - forstøtningsmur	23	61 - 63/64	fylles til 69,7
Skauveien 7 (midt på bislag) - bunn fylling	17	61 - 62/63	

BKS1 forstøtningsmur - bunn fylling v/Skauvn. 7: 6 m lang fylling med ca. 7 m (6,7- 7,7) høydeforskjell

Heiveien 8 (hjørne utbygg SØ) - BBB#3 (hjørne NV)	38	61 - 67	fylles til 70
Heiveien 8 (hjørne utbygg SØ) - topp fylling	33	61 - 65	fylles til 70
Heiveien 8 (hjørne utbygg SØ) - bunn fylling	21,5	61 - 62/63	

BBB#3 topp fylling-bunn fylling v/Heiveien 8: 11,5 m lang fylling med ca. 7 - 8 m høydeforskjell

Fig.3. Avstander

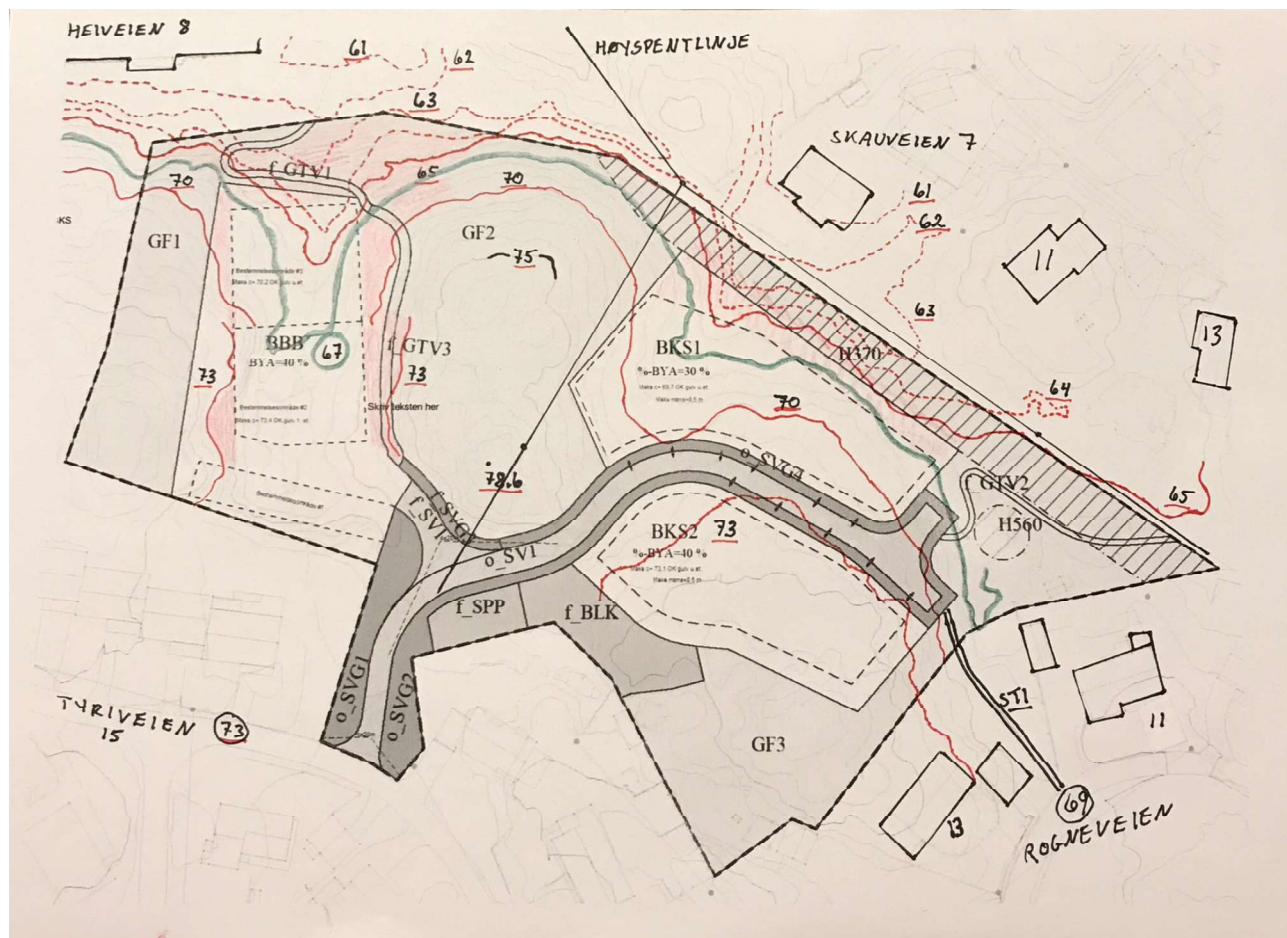


I siste detaljreguleringsplan fra 15.11.2024 står det (som 17.11.2022): «Terrenget innenfor planområdet er kupert og varierer fra kote 67 til kote 78.» (2.2.2.)

Kote 67 er tegnet inn i grønt på plankartet (Fig.4). Da er det lett å se at høydeforskjellene i området er langt større. Som minimum må nedre kote være der forstøtningsmur/øvre kant av fylling står (kote 63-64), men mer reelt er å regne nedre kant av fylling (kote 62-63). En høydeforskjell på 15-16 m. Det er mye.

Ord som «snill utbygging», «tilpasning til terrenget», «forstøtningsmur tilpasses landskapet» beskriver utbyggers oppfatning av reguleringsplanen. En skulle ikke tro at vi snakker om samme utbygging.

Fig.4. Plankart med koter



Overvann

Utbygger vil fortsatt ikke si konkret hvordan overvann skal behandles; det synes å være en mindre teknisk detalj som skal løses etter at tillatelse til bygging er gitt.

Kommunedirektørens innstilling er «Overvann i planområdet skal tas hånd om lokalt og med åpne løsninger.» (1.1.9.), mens utbygger vil ha både og:

«Det er et mål at overvann så langt som mulig skal håndteres lokalt og benyttes i tilknytning til eiendommene. Det må imidlertid legges til rette for bortledning eller infiltrering av overvannet i utbyggingsområdet.» (5.2. Teknisk infrastruktur» i detaljreguleringsplanen) Bortsett fra ordene «eller infiltrering» er det ordrett sitat fra Asplan Viaks vurdering 01.11.2021 (v/Johnny Hommefoss). Han fortsetter «Overvannet som ikke kan benyttes i terrenget må føres til separat overvannsledning.»

Overvann som kommer inn i kjelleren er allerede et problem i dag for de 2 lavestliggende eiendommene, Heiveien 8 og Skauveien 7 - tross anlagte overvannskummer.

Heiveien 8 ligger mellom 2 bekker som begge gir problemer. Den ene kommer ned langs stien fra Tyriveien, den andre kommer ned mellom blokkene Heiveien 8 og 10. I Skauveien 7 kommer det ved kraftig regnvær bekker både ned dalen midt i mot fra Tyriveien og fra Rogneveien.

Det er flott hvis vannet kan behandles lokalt, men er det mulig når flater bebygges, trær hogges og været blir våtere - når skogen i dag ikke alltid klarer jobben som «svamp» godt nok? Det beste for disse naboene er at skogen får være i fred.

På tegningene er det tegnet inn trær mellom høyspentlinja og nybyggene. Dette er i våre øyne kun papirtrær. Skrånende fyllinger tett på høyspentlinja tillater ikke at det vokser opp så store trær at de bidrar mye til oppsuging av regnvann eller skjerming mellom naboene. Nybyggene blir liggende så høyt at de påvirkes ikke av innsyn fra eksisterende bebyggelse; og beboerne prioriterer trolig utsikt framfor trær.

Høyspentlinja

Skal linja Tyriveien-Skauveien fortsatt legges i bakken, når den ikke lenger blir berørt av utbygginga? (Fig.4.)

Plankartet

Det er en unøyaktighet når det gjelder plankartet. Tyriveien 15 viser det gamle rekkehuset, ikke de nåværende boligene som er utvidet bakover mot planområdet. Dette er endret både på kommune kart.com og norges kart.no. Situasjonsplan A10-1 viser dagens bygninger korrekt.

4. Beslutningen skal tas med blanke ark

I svaret på klagen etter vedtatt reguleringsplan 15.06.2023 sier Statsforvalteren 22.02.2024: «Videre skal kommunestyret etter fullført behandlingsprosess, på fritt grunnlag kunne ta standpunkt til om planen skal vedtas eller forkastes.» Vi oppfatter det som at vurderingen skal tas med blanke ark, uten å se til forhistorien.

I mars 2013 ble det gjort et uheldig vedtak hvor det ble gitt tillatelse til utbygging uten tidsfrist. Først 8 år senere (07.04.2021) ble dette fulgt opp med en søknad om en 5-års opsjonsavtale og ønske om byggestart. Avtalen ble vedtatt av formannskapet uten at det ble foretatt en ny vurdering. Selve opsjonsavtalen, underskrevet av ordfører og utbygger, ble først registrert i kommunens arkiv 10.02.2023. Den er ikke datert.

I kommunedirektørens innstilling drøftes argumenter for og i mot utbygging. Det gjentas som før: «er det ikke sikkert at dette formålet ville blitt foreslått i dag.» Det er en ganske tydelig uttalelse i «byråkratspråk». Og videre: «...planprosessen skal vurderes og behandles på fritt grunnlag etter plan og bygningsloven.»

Samtidig sies det «Gitt sakens historikk, ...» og «...når prosessen har kommet så langt...». Dette høres svært motstridende ut, som å tale med to tunger.

Skal saken behandles på fritt grunnlag eller ikke? Det ser ikke sånn ut, når det stadig refereres til at denne saken har pågått så lenge, og derfor anbefales det utbygging.

At en ikke får godkjent en reguleringsplan er en risiko en utbygger må ta. Noen planer får en igjennom, og andre ikke. Mot denne planen har det vært massiv motstand fra første øyeblikk den ble allment kjent.

NRK's nylige gjennomgang (04.01.2025) av store mangler ved behandlingen av kommunale utbyggingsprosjekter, viser at å få stoppet et prosjekt som har kommet til reguleringsfasen er unntaket, mer enn regelen - dessverre. Selv om saksgangen har vært mangelfull og dårlig opplyst. Vi spør: Hvor mange av dere som vedtar denne utbygginga har tatt en rolig rundtur i skogen og forstått hvor massive naturinngrep som vil bli gjort?

5. Sluttkommentar

Hvorfor ble ikke dette området bebyggt på 60-70 tallet samtidig som områdene rundt? Var det behov for ei grønn øy, eller var det rett og slett for kupert. Vi kjenner ikke andre områder på

Viddefjell/Randvik hvor det er gjort så massive terrenginngrep som her, med oppfylling av 2 daler med 6-8 m høye fyllinger.

Det er ei utbygging som ikke er absolutt nødvendig, og som med dagens kunnskap neppe hadde blitt tillatt hvis politikerne ikke tok hensyn til et vedtak tilbake i 2013, helt uten tidsbegrensninger.

Vårt mål har aldri vært å kun begrense utbygginga, det har vært - og er fortsatt - å bevare skogen i sin helhet uten noen som helst utbygging. Så dette nye utspillet endrer ingen ting for oss. Det er fint at ei ask bevarer (ID6), men vi har ikke protestert for å bevare ett tre - men for å bevare en skog !

Og vi skulle også gjerne sett en restaurering av dammen, hvor biologen i alle fall anbefalte at eventuelt overvann får ligge «åpent i dagen» etter utbygging. Vannet til dammen kom/mer fra en bekk som gikk/går fra en naboeiendom og under Tyriveien.

I WSP sin naturrapport hevdes det å være en sliten skog med mye fremmedarter, og det står: «100-meterskogen fremstår i dag sjenerende med dagens bruk, og det foreslås å etablere enda flere boliger som vil øke belastningen på skogen ytterligere. Da kan naturkvalitetene bli så dårlig at området hverken har naturverdi eller at noen vil bruke det til rekreasjon.».

Vi spurte i siste innspill hva «sjenerende» betydde her; det lurte vi fortsatt på... men ellers kan vi si oss helt enig; blir det utbygging, forsvinner skogen.

Risør 07.01.2025

Sissel Linda Opsjøn, Rogneveien 9
Kjersti Johanne Eriksen Saltnes, Rogneveien 1
Jan Skole Saltnes, Rogneveien 1
Tov Arild Veåsen, Rogneveien 3
Sofija Gujic, Rogneveien 3
Elisabeth Terkelsen Lynghaug, Rogneveien 4
Eirik Andre Lynghaug, Rogneveien 4
Hege Lunden, Rogneveien 7
Halvor Halvorsen, Rogneveien 7
Jens Bjørn Hansen, Rogneveien 11
Mette Johanne Halvorsen, Rogneveien 13
Inge Halvorsen, Rogneveien 13
Terje Jensen, Rogneveien 15
Aurora Nilsen, Rogneveien 17
Elise Nilsen, Rogneveien 17
Terje Narvik Nilsen, Rogneveien 17
Renate Nordahl Arntsen, Rogneveien 21
Bernhard Arntsen, Rogneveien 21
Elisabeth Gundersen, Leideren 5
Liv Pedersen, Grønningveien 9
Martin Urfjell, Grønningveien 5
Rachel Brennan, Grønningveien 5
Wenche Marie Paulsen Sortedal, Skauveien 2A
Marianne Rundholt, Skauveien 7
Hege Rosenlund, Skauveien 11
Aslaug Storås, Skauveien 13
Amra Cemalovic, Heiveien 8, styreleder i Heiveien III borettslag
Jeppe Jul Nielsen, Tyriveien 1
Vidar Alvestad, foresatt for Gustav Alvestad, Tyri Borettslag, Tyriveien 15
Wenche Johannesen, foresatt for Haakon Walstad, Tyri Borettslag, Tyriveien 15
Hanne Kraft-Johanssen og Frode Halvorsen, foresatte for Inga Halvorsen, Tyri Borettsl, Tyrivn 15
Siri Lunden, foresatt for Dorteia Akselsen, Tyri Borettslag, Tyriveien 15
Hans Jørgen Næss, foresatt for Vilde Næss, Tyri Borettslag, Tyriveien 15
Grete Sommerfelt og Espen Sommerfelt, foresatte til Maria Sommerfelt, Tyri Borettslag, Tyrivn 15
Kristine Ramskjær Bekken, Tyriveien 17

Jonas Ramskjær Bekken, Tyriveien 17
Selma Oseid-Homme, Tyriveien 19
Karin Beathe Oseid, Tyriveien 19
Olav Homme, Tyriveien 19
Solveig Ausland, Tyriveien 21
Grethe Huseby, Tyriveien 23
Karl Arthur Huseby, Tyriveien 23

Innspill til Begrenset høring om Detaljreguleringsplan for området sør for Heiveien, med frist 07.01.2025

Fra: Lucy Moffatt på vegne av Rødt Risør

Slagordet for Kommuneplanens samfunnsdel 2023-2035 er «Sammen om et bærekraftig og levende samfunn». Allerede i innledningen settes det sterkt fokus på økologisk bærekraft og en nevner behovet for «endring og omstilling» i møte med klimaendringer og naturutfordringer. Jeg siterer: «I denne planperioden vil hvilke valg vi tar i samfunnet knyttet til klima og natur være helt avgjørende for om vi klarer å bevare verdens natur og dermed ressursgrunnlaget slik vi kjenner det i dag... Vi i Risør må ta vår del av dette ansvaret».¹

I den nye versjonen av planforslaget til utbygging i Heiveien sør understrekes det at prosjektet er i tråd med Kommuneplanens samfunnsdel, men det er mildt sagt merkelig at en da velger å sitere slagordet fra den *forrige* Kommuneplanens samfunnsdel (2019–2030), der fokuset var på vekst («Vi skal vokse – gjennom samarbeid og attraktivitet»). Miljøspørsmålet ble heller ikke diskutert der – vel å merke fordi «bystyret [har] fattet vedtak i prosessen om at det skal utarbeides en egen tiltaksplan for dette viktige temaet.»²

Da det nye slagordet ble diskutert i 2023, forklarte kommunedirektøren hvorfor det var viktig å sette søkelyset på klima og natur: «Gjennom å ha en bevisst holdning til klima og natur vil vi legge vekt på framtidstro, endringsvilje og evne til å verdsette eksisterende verdier i naturen, vår verneverdige bygningsmasse, boligområder og kulturlivet i kommunen vår», står det.³

Hvor er «endringsvilje(n) og evne(n) til å verdsette eksisterende verdier i naturen» i planene for Heiveien sør? Jeg erkjenner at utbyggeren har justert planene noe etter kritikk fra både kommunen, fylkeskommunen og statsforvalteren. Dette prosjektet kommer likevel til å være et stort inngrep i en hundremeterskog som har stor betydning både for dem som lever i området og andre som bruker det veletablerte stinettverket i skogen som snarvei (særlig skolebarn).

Utbyggeren påpeker at det skal bevares «mest mulig grøntareal til felleskapet». Men realiteten er at det bare skal være et tynt grønt belte mellom de nye rekkehusene og de eksisterende boligene, særlig de i Skauveien og Rogneveien. «Skogsområdet i sin helhet vil bli annerledes», som det står i planbeskrivelsen.⁴ Til og med WSPs naturmangfoldsvurdering⁵, basert på et kort besøk i slutten av april etter en uvanlig hard vinter i Risør, påpeker at «det foreslås å etablere enda flere boliger som vil øke belastning på skogen ytterligere. Da kan

¹ Kommuneplanens samfunnsdel 2023 - 2035, s. 2)

² Kommuneplan. 2019 - 2030. Samfunnsdelen s. 2)

³ *Aust Agder Blad* 03.02.2023: «Nå vil han forkaste visjonen om at «Vi skal vokse»

⁴ Heiveien sør-Detaljregulering. Planbeskrivelse – 16.05.2023, Revidert 15.11.2024, s. 27

⁵ WSPs naturmangfoldsvurdering: Notat ved Mathias Jerspeth, biolog. Rapporten røper ellers sin egen utilstrekkelighet. Jeg siterer: «Det er mange arter både truede og vanlige som er vanskelig å påvise siden de enten har sjeldne og periodiske forekomster, at det er for ressurskrevende å påvise dem (tid, penger, og kun spesialister som kan påvise arten).» Anbefalinger, s. 9.

naturkvalitetene bli så dårlige at området hverken har naturverdi eller at noen vil bruke det til rekreasjon.»⁶

Siden alle – inkludert utbyggeren – erkjenner at skogen er hyppig brukt både for friluftsliv og som snarvei, er det vanskelig å forstå hvorfor det *må* bygges akkurat her. Det hjelper sikkert ikke at naturmangfoldvurderingen omtaler skogen som «preget av høy grad av slitasje. Søppel og fremmede arter er gjennomgående».⁷ En beskrivelse beboerne, med rette, reagerte kraftig på.

I planbeskrivelsen står det at «tilgangen til grøntområder i nærområdet anses som god». Det er vanskelig å se akkurat hvilke grøntområder man refererer til her. Hvilke områder i umiddelbar nærhet kan by på de samme mulighetene til friluftsliv og trygg barnelek som skogen i Heiveien sør? Nyere forskning viser at nærnaturområder og nærturer er avgjørende for å få folk i bevegelse. De har m.a.o. betydning for folkehelsa. Og med nærturer mener man 7 – 8 minutters gangtid, eller 300 – 500 m fra boligen. «Det viser seg at hvis et grøntområde lå særlig mye lenger unna enn det, så kunne mer enn 50 prosent av brukerne falle fra.»⁸ Kort sagt, ved å bygge ned denne lille skogen, tar man bort en arena som bidrar til at Risør når nasjonale mål i folkehelsearbeidet. Dette kommer særlig til å påvirke de eldste og de yngste i området, som ikke er i stand til å gå så veldig langt.

Selv om kommunen har som mål å øke Risørs attraktivitet som helårsby ved å legge til rette for økt boligbygging, er det ingenting som tilsier at det må bygges ut akkurat *her*. Boligtettheten i dette området er en av de høyeste i kommunen. Beboerne i blokkene har ingen annen uteplass enn skogen. Den er i realiteten hagen deres. Hvis vi velger å beholde skogen i sin helhet, blir det ikke bare til fordel for dem og naboene i Skauveien og Rogneveien: de framtidige naboene i de 55 nye leilighetene som snart skal bygges i den gamle livbeltefabrikken kommer sikkert til å sette pris på å ha dette lille stykket natur i nærheten også.

Hva så er argumentet for å bygge – bortsett fra at utbygging er vedtatt tidligere? Når man veier dette opp mot tapet for alle dem som kommer til å miste et kjent og kjært område, og som har kjempet hardt for å bevare det, er det svært vanskelig å la seg overbevise at det virkelig er behov for dette prosjektet.

⁶ Ibid. s. 9

⁷ WSPs naturmangfoldsvurdering, s. 1

⁸ Webinar om nærturområder, Helsedirektoratet og NMBU. 30.11.2022. Innlegg: «Faktorer som påvirker bruken av nærturområder, Kine Halvorsen Thoren, professor emerita ved LANDSAM, NMBU.
https://players.brightcove.net/6267592536001/default_default/index.html?videoId=6316308306112

Innspill til begrenset høring av Reguleringsplan for området Heiveien sør Arkivsak-dok. 21/2598-111. Saksbehandler Heidi Rødven

Innledning

Hele næringslivet i Norge er i utvikling på mange forskjellige områder, fra fagkunnskap og digitalisering til stadig sterkere bærekrafts- og miljøkrav, sier Næringssjef Brønlund til AAB 2.11.24, og fortsetter: Man må rett og slett ha miljøaspektet lenger frem i panna!
Som vi tolker dette, må både politikere og næringslivet ha med disse ordene inn i 2025. Da følger det også at politikerne overtar gamle saker der tidligere politikere gjorde feil. Kanskje er saken om å bygge ned skogen sør for Heiveien en slik sak.

Befaring. Vi er svært fornøyd med at Miljø og teknisk utvalg (heretter MTU) vil foreta befaring i området. Dessverre kom vinteren akkurat nå i januar når både møte og muligens befaring skal finne sted. Dette gjør at politikerne i MTU ikke får så godt overblikk over skogen som man trenger for å danne seg et bilde av hva utbygging vil ha å si for naturtapet i området. Nå har vi oppdatert vår åpne Facebook-side Bevar naturområdet «Sør for Heiveien». Under Bilder vil du kunne foreta en virtuell vandring i skogen og samtidig få med deg info som er hengt opp på steder av spesiell betydning. Det kan være av betydning for helhetsinntrykket.

Vi etterlyser å se nødvendigheten av utbyggingsplanene for Heiveien sør i sammenheng med utredning av befolkningsutviklingen i Risør kommune. Så vidt vi vet er det ikke gjort noen utredning av befolkningstilveksten i kommunen. Tendensen ser ut til at den har stagnert eller gått ned.

Vi har lenge savnet at politikerne har konkret kunnskap om hva Risør trenger av byggevirkksomhet i løpet av de nærmeste årene. Fordi vi synes en slik faktabasert kunnskap er nødvendig å ha med seg i behandlingen av planene for naturområdet sør for Heiveien, både for oss som er engasjert i saken og dere politikere, så har vi på eget initiativ jobbet med det vi har kalt «Faktagrunnlag for en helhetlig vurdering av boligmarkedet i Risør 2025-37». Kort oppsummert viser denne følgende resultat akkurat nå: Rundt 317 leiligheter, 36 eneboliger / eneboliger i rekke samt rundt 29 tomter.

I tillegg kommer fortløpende salg av boenheter i pågående byggeprosjekter samt resultat av innspill til arealplanarbeidet, og resultat av planvask av tidligere godkjenninger. Sett under ett, også hvis vi ser bort fra idéen om en ny bydel på Krana, gir dette et resultat opp mot 500 varierte boligheter i planperioden 2025 – 2037!

Vi mener MTU bør sette spørsmålstegn ved om planene for utbygging av naturtomten er bærekraftig.

Bærekraftig utbygging defineres med at man gir noe tilbake hvis det samtidig blir et tap for bo-miljøet. Hva gir utbyggingen av naturområdet Heiveien tilbake, unntatt noen få boliger som Risør absolutt ikke trenger? Ingen ting så vidt vi kan se. I stedet mister vi et verdifullt lite naturlandskap samtidig som kommunen har flere hundre boliger tilgjengelig i planperioden 2025 – 2037, se vedlegget «Faktagrunnlag for en helhetlig utredning av boligmarkedet i Risør 2025-37». Til sammenligning vises det til utbyggingene på gamle fabrikktomter som Flisvika Brygge og Risørholmen, hvor det offentlige også har fått mye igjen for utbyggingen, og ingen natur har gått tapt hverken for disse eller utbyggingene som kommer på Livbeltefabrikken og tidligere Hødnebo Møbelfabrikk, alle forlatte industriområder.

For folkehelsa vil utbyggingen kun ha negative konsekvenser. Hvordan dette kommer til å slå ut både for unge, barnefamiliene og de eldre har svært mange av oss som blir berørt, belyst gjennom høringer og avisinnlegg nå i over tre år.

Vi kan jo bare ane hvordan helseproblemene vil slå ut for menneskene som bor aller tettest rundt dette naturområdet, denne skogen, under selve utbyggingen! Barn, unge og gamle vil daglig, i ukesvis og månedsvis bli utsatt for støy og forurensning av hullastere, gravemaskiner, sprengningsarbeider og den intense lyden fra fjellboremaskiner som må til for å forme landskapet fra naturlige søkk og høyder til en stor flat tomt høyt hevet over

omkringliggende hus. Dalen gjennom skogen der stien og bekken går blir fylt med store steinmasser. Man må sitte i hjemmene sine og se meterhøye grusvegger reise seg mot store deler av boligene, rasering av gammel skog med furuer, en del gran og lauvskog med de truede artene ask og lind, habitat for dyr, insekter og fugler - og et kjærkomment mål for en tur, for å nyte en snarvei til og fra skole, jobb, butikk – alt vil bare forsvinne foran øynene våre.

Som resultat blir man sittende på utstilling for sine nye naboer høyt oppe. Hva dette over tid vil ha å si for den generelle mentale helsen, det kan ingen måle. Det eneste vi kan si sikkert, er at utbyggingen av naturområdet Heiveien sør gir absolutt ingen ting tilbake, hverken til nærmiljøet eller til byen. Her bygger man ikke med, men mot naturen. Vi for vår del har ikke sett lignende ødeleggelser for et tett bomiljø i noen av de andre store utbyggingene i Risør.

For å oppsummere:

På boligmarkedet i Risør ligger det til enhver tid et stort antall varierte leiligheter og boliger til salgs både i sentrum og i de andre bydelene. Det pågår bygging og salg av utallige typer boliger som ferdigstilles i år fremover. Man trenger ikke ødelegge en gammel skog som fungerer som et viktig rekreasjonsområde for flere generasjoner i et ellers tettbygd strøk av Viddefjell. Byen trenger ikke bli kjent for å bidra til naturtapet vi er vitne til i hele landet, selv om denne skogen er liten. Den er stor nok til lille Risør å være. For oss på Viddefjell er den vår lille Urhei med trær kanskje så gamle som mer enn 160 år fordi de kan ha vokst opp etter bybrannen i 1861, da alt tilgjengelig tømmer ble hugget ned for å brukes til å bygge opp trehusbyen Risør.

Vi oppfordrer MTU til å ta Naturmangfoldsloven på alvor ved å foreslå at naturområdet Heiveien sør får samme status som Urheia:

«Naturområdet Heiveien sør i Risør foreslås som et statlig sikret friluftsområde».

Risør, Viddefjell 7. januar 2025

Anniken Dulin og Pål Thorstensen, med i gruppa Bevar naturområdet «Sør for Heiveien»

Vedlegg: «Fakta grunnlag for en helhetlig vurdering av boligmarkedet i Risør 2025-37».

Se også: Facebook-siden Bevar naturområdet «Sør for Heiveien», åpne Bilder.

FAKTAGRUNNLAG FOR EN HELHETLIG VURDERING AV BOLIGMARKEDET I RISØR i planperioden 2025-2037

Innledning

Kommunedirektøren sier i fremlegg til sluttbehandlingen av saken om Heiveien sør at det er vanskelig å vurdere fremtiden av Risørs boligmarked. Derfor har vi jobbet de siste månedene med å sette opp et faktagrunnlag for en helhetlig vurdering av boligmarkedet i Risør fremover, for vi tenker at det trenger vi som er engasjert i saken, og vi deler gjerne med Risørs administrasjon og politikere. Oversender derfor hele oversikten, oppdatert se dato, og en slik oversikt må naturligvis oppdateres etter behov.

*Pr. 07.01.25 Resultat nå: 317 leiligheter, 36 eneboliger/eneboliger i rekke samt 29 tomter.

I tillegg kommer fortløpende salg av boenheter i pågående byggeprosjekter samt resultat av innspill til arealplanarbeidet samt planvasken.

Tallene for det som ligger på markedet akkurat nå fremkommer gjennom å dele opp markedet slik:

A Jevn omsetning av leiligheter i boligsameier, borettslag og av tomter privat

B Jevn omsetning av eneboliger / eneboliger i rekke

C Pågående byggeprosjekter med fortløpende salg av leiligheter, eneboliger og tomter

D Godkjente byggeprosjekter i prosess før endelig byggestart

Kilde: FINN og eiendomsmeglere, må oppdateres i forhold til behov for brukere.

E Fremtidige byggeprosjekter innmeld til planarbeidet

F Fremtidige byggeprosjekter etter utført planvask

Kilde: Risør kommune, må oppdateres i samarbeid med ansvarlig for plan- og byggesaker.

A Jevn omsetning av leiligheter i boligsameier, borettslag og av tomter privat Registrert 07.01.25

Risørholmen	4 leiligheter byggetrinn 6	
Risørholmen, Batteristredet 9	1 leilighet (privat salg)	
Torvet 2	4 leiligheter	
Strandgata 7,	7 leiligheter	
Stranden 2	3 leiligheter	
Grønningvn 8C, Utsikten brl	1 leilighet	
Grevlingveien 28	1 leilighet	
Heiveien 8A, Heiveien brl	1 leilighet	
Heiveien 8B, Heiveien brl	1 leilighet	
Siris vei 13 brl	1 leilighet	
Søndeledveien 555	1 tomt	
Øysangveien 70	1 tomt	<u>tils. 24 leiligheter og 2 tomter</u>

I tillegg kommer pågående omsetning i sameier som Flisvika mfl pga gjennnittlig høy alder av beboerne.

B Jevn omsetning av eneboliger/eneboliger i rekke Registrert 07.01.25

Solsiden 12	1
Krags gate 69	1
Krags gate 81	1
Fjellgata 8	1
Almeveien A-B (2 eiendommer)	1
Buvikveien 34	1
Kranveien 37	1
Kranveien 46	1
Lindknuten 14B	1
Lindalsveien 4	1
Nøysomheten 20	1
Tyriveien 11	1
Måkeveien 17	1
Gåsestien 33	1
Rådyrstien 15	1
Risørveien 277	1

Strømlandsveien 121, Laget	1
Bjørndalsveien 18, Hope	1
Barmen, Øyveien 350	1 - samt 1 Småbruk Øyveien 371, <u>tils. 19 eneboliger og 1 småbruk</u>

C Pågående byggeprosjekter med fortløpende salg av leiligheter, eneboliger og tomter 07.01.25

<u>Carstensens gate 2</u>	3 leiligheter.
<u>Solsiden 8</u>	7 leiligheter ferdigstilles mai 2025.
<u>Risørholmen</u> tils. 61 leil.	4 leiligheter Byggetrinn 6 i løpet av 2025.
<u>Hestehagen på Vestlandsstykket</u> tils 16 boenh. 2 leiligheter i firemannsbolig, (de siste boligene i boligfeltet med tils 12 leiligheter, 2 eneboliger og 2 eneboliger i kjede.)	
<u>Randvikheia</u> kan bygge tils 50 boenh.	6 leiligheter i blokk, 5 leiligheter i tomannsboliger samt 1 enebolig.
<u>Himmel og hav</u> tils 26 boenheter 15 under bygging 10 solgt.	1 leilighet i Grevlingveien 30
<u>Hjortesvingen 2</u>	4 leiligheter.
<u>Mårkleiva 17- 19</u>	2 eneboliger i kjede.
<u>Rådyrstien 2A</u>	1 leilighet i en tomannsbolig.
<u>Risør Platå</u> tils. 24 boenheter	12 leiligheter (i 3 firemannsboliger) 7 eneboliger i kjede og 5 eneboliger.
Solvik Terrasse, Øvre Terekjær 7, Viddefjell,	8 leiligheter på 2 tomter regulert til leilighetsbygg samt 27 tomter.
(Caspersens vei 81 AS, tidligere EB, tomt, næringseiendom, ikke å forveksle m Solvik Terasse)	

Tils. 53 leiligheter, 15 eneboliger og 27 tomter

D Godkjente byggeprosjekter i prosess før endelig byggestart frem til regdato 07.01.2025

Livbeltefabrikken prosjekteres med	48 - 55 leiligheter
Hasdalgata 12 uavklart pt leiligheter eller enebolig	
Risørtaket (Rema 1000) rammetillatelse inntil	16 leiligheter
Løkteskjær Brygge prosjekteres med	10 leiligheter
Buene rammetillatelse til	6 leiligheter
Hødnebo Brygge 3 byggetrinn anslagsvis 7-9, 3-4 og 3-4 leiligheter/	13-17 leiligheter
Risør Trebåtbyggeri – Planarbeid så vidt startet opp	
Bråten, Krana	30-40 leiligheter
Nye Sliperiet og Plata, Sønedeled	60-90 leiligheter
Rammetillatelse Risør Eiendom AS: Tiurveien to til tre tomannsboliger/4-6 leiligheter og Caspersens vei 3 eneboliger.	

Tils. ca 240 leiligheter og 3 eneboliger så langt

Tomter

Hope/Sandnes, antall uavklart.

E Arealinnspill for fremtidige byggeprosjekter innmeldt til planarbeidet 2025

Fra grønt til boliger:

- Tjenna-området. Planarbeidet så vidt startet opp.
- Risør BBL – 3 leilighetsbygg på følgende kommunale tomter: Mellom Grønningveien 6 – 8, Utkikken 4 – 6 og Pettersmyr, pt lekeparks. RBBL avventer kommunens vurdering av tomteforslagene.
- Østebø, Trond Valle og Johan Andersen, Aldersvennlige boformer, antall boliger ikke avklart.
- Sandvika, Lindstøl, Seljeåsen, antall boliger/leiligheter ikke avklart.
- Lille Vadstø, Sønedeled, terrasseleiligheter og leiligheter, antall ikke avklart.
- Lille Hasåsen, Sønedeled, « « «

Fra industritomt og ev grøntområder til boliger:

-IMS Group Krana, Kranlia, Kranveien 58 og 60, opp til 300 boliger, antall leiligheter ikke avklart.

-Dag Eikeland, Kranveien 62, antall leiligheter ikke avklart.

Fra boliger tilbake til grønt:

-Sissel Linda Opsjøn m.fl. Naturområdet Heiveien sør

F Fremtidige byggeprosjekter etter planvask

Arbeidet jobbes med fortløpende av Risør kommune.

Resultat 07.01.25 for, så langt som mulig, å se det helhetlige bildet av Risørs boligmarked 2025-2037

NB: I tillegg kommer E Arealinnspill for fremtidige byggeprosjekter innmeldt til planarbeidet 2025 som vi ikke kan tallfeste nå, men som kan komme opp i mellom 100 - 400 boenheter, samt

F Fremtidige byggeprosjekter etter planvask, samt at

Antall boliger under D Pågående prosjekter ikke er komplett fordi ikke alle boligene er ferdigstilt.

A Jevn omsetning av leiligheter i boligsameier, borettslag og av tomter privat: 24 leil, 2 tomter.

B Jevn omsetning av eneboliger / eneboliger i rekke: 19 eneboliger, 1 småbruk.

C Pågående byggeprosjekter med fortløpende salg av leiligheter: 53, eneboliger: 15 og tomter: 27.

D Godkjente byggeprosjekter i prosess før endelig byggestart: Ca. 240 leil, 3 eneboliger.

Kilde: FINN og eiendomsmeglere, må oppdateres i forhold til behov for brukere

E Fremtidige byggeprosjekter innmeldt til planarbeidet

F Fremtidige byggeprosjekter etter utført planvask

Kilde: Risør kommune, må oppdateres i samarbeid med ansvarlig for plan- og byggesaker

Til sammen markedet 07.01.2025: 317 leiligheter, 36 eneboliger, 29 tomter og 1 småbruk.

Vi som har jobbet frem denne utredningen er med i gruppa Bevar naturområdet «Sør for Heiveien». Vi har fått god hjelp fra Heidi Rødven i Risør kommune. Vi gjør dette for å få mer kunnskap om boligmarkedet sett i forhold til planene om å bygge ut skogen ved Heiveien sør, et område som var regulert til naturområde under første planarbeid for Viddefjell på 1970-tallet.

Det er sikkert en del mindre unøyaktigheter her fordi faktagrunnlaget er gjort av ikke-profesjonelle til bruk for en interessegruppe.

Det store bildet ser likevel ut til å være overveldende. Hvis vi ser bort fra planene for «en ny bydel på Krana» kommer vi opp mot 500 boenheter av varierende art som kan tilbys Risørs befolkning fra nå av og langt inn i fremtiden. For ordens skyld, ferieleilighetene som skal bygges i Apalvika er ikke medregnet.

Vi håper at denne kunnskapen gir grunnlag for å endre arealplanen for Heiveien sør tilbake til det opprinnelige formålet, nemlig til naturtomt. Målet er å oppnå samme status som Urheia for å sikre området for fremtidige generasjoner. Da må det få status som «Statlig sikret friluftsområde».

Anniken Dulin og Pål Thorstensen, på vegne av gruppa Bevar naturområdet «Sør for Heiveien»

Ringveien 47, Risør

Oppdatert 07.01.2025

Truls Johansen Bakke
Rogneveien 2
4950 RISØR
Norge
trubakk@hotmail.com
+4794197755

02.12.2024

964977402
RISØR KOMMUNE
Postboks 158
4952 RISØR

Emne: Forslag til samordning av lekeplasser i Heiveien og Rogneveienn

Hei,

Jeg skriver som beboer i Rogneveien og ønsker å komme med et forslag i forbindelse med planleggingen av det nye boligfeltet i Heiveien, som inkluderer en lekeplass. Rogneveien har allerede en lekeplass, men denne kunne med fordel bli oppgradert.

Jeg foreslår at lekeplassene i Heiveien og Rogneveien ses i sammenheng, slik at de kan utfylle hverandre. Det kan for eksempel innebære at lekeplassene utstyres med ulike typer leker og apparater som gir variasjon for barna i området. Dette kan gjøre begge lekeplassene mer attraktive og bidra til et sterkere fellesskap mellom boligfeltene.

Vi håper på muligheten til å samarbeide med dere om dette og ser frem til å høre om det er mulig å inkludere en oppgradering av Rogneveiens lekeplass i planene for Heiveien.

På forhånd takk for at dere vurderer dette forslaget.

Med vennlig hilsen,
Truls Bakke
Beboer i Rogneveien