

**Klage på vedtak Regulering av området Sør for Heiveien
Kommunestyret i Risør 27.02.2025 sak 25/**

Dato 26.03.2025
Vår ref: 21/2598-141
Saksb.: Heidi Rødven

Innledning

Dette er en klage på at kommunestyret i møte 27.02.2025 i sitt vedtak ikke tok hensyn til to nye dokumenter som vi mener har stor betydning for saken om regulering av området sør for Heiveien.

Det ene dokumentet er en rapport fra arborist Sivert Svane bestilt av undertegnede. Bakgrunnen for et slikt initiativ var at vi mente at *føre-var-prinsippet ikke var godt nok ivaretatt* i notatet som Risør Eiendom AS ved Arvid Sollie bestilte av WSP der oppdraget var å foreta en naturmangfoldvurdering av området som planlegges utbygget. Oppdraget ble utført av to biologer ansatt av utbygger. (Tilleggsopplysning: Sjøppel i skogen, som dette notatet fremhever, er for lengst fjernet. Uønskede arter langs ytterside hagegjerdet blir fjernet ved dugnad hvis området blir omregulert tilbake til naturområde slik første arealplan fremsto på 70-tallet).

Nå står det i rekkefølgebestemmelsen i kommunestyrets vedtak at utbygger skal rådføre seg med arborist ved flytting av de rødlistede trærne, men som vi forstår det, kan det like gjerne skje *etter* å ha startet arbeidet f.eks. ved Tyriveien. Når arbeidet nærmer seg områdene ned mot Heiveien der de rødlistede trærne står, vil en ny arborist antagelig konkludere med det samme som Svane, at det er umulig å flytte de rødlistede trærne, og hva med avbøtende tiltak? Det er så godt som umulig å få tak i unge asketrær i Norge nå. De må eventuelt importeres. Informasjon for bedre å ivareta føre-var-prinsippet mente vi var svært viktig å få ut før møtet i kommunestyret. *Etterpå, når vedtak er gjort og arbeidet settes i gang, er det selvsagt for sent.* Vi har utallige eksempler på en slik utvikling fra liknende arealplanlegging, som ender med at inngrepet er umulig å reversere, at det blir gitt bot til utbygger – med resultat: nok et tap av natur.

-Men rapporten fra Svane, se sammendrag under, ble ikke behandlet på møtet. Det klager vi på.

-Første dokument. Rapport fra arborist Sivert Svane av 23.02.2025 (se vedl)

Sivert Svane ble anbefalt av en arborist som har jobbet for Risør kommune ved en tidligere anledning, og ingen av oss kjenner Svane fra tidligere eller har noen personlige bindinger til han. (se øvrig presentasjon av han i innledningen til vedlagte rapport)

Det viktigste rapporten viste var for det første eventuelle

Rødlista arter i skogen. I WSP sitt notat nevnes kun én art, nemlig ask.

I Svane sin rapport har han med to arter. «Det er langs fuktdraget fra dammen og nedover langs bekken vi finner de fire **askene** hhv 6-9 meter høye og en flerstammet **lind** ca. 7 meter, begge rødlistede.» For det andre ønsket vi en ny

Kartlegging av arts mangfoldet i skogen. WSP vurderer i sitt notat skogen som «en artsfattig kalkfuruskog preget av høy grad av slitasje.»

Det som derimot står i Svane sin rapport er at vi har å gjøre med en

barblandet naturskog med hoveddominans av eldre bartrær, først og fremst furu.

Furutrærne, som dominerer i høydedragene i skogen er 100 – 130 år + -. Det står stedvis store eldre trær av både **svartor**, **bjørk**, **osp**, **spisslønn** og **gran** nede i dalen hvor boniteten er høyere langs fuktdraget man ser helt fra dammen ved Tyriveien, ned bekken langs stien til Heiveien og så 90 grader langs Skauveien.

Svane viser til stor variasjon i en artsrik skog hvor lauvtrær har fått muligheten til å utvikle seg de siste 25-30 årene, så som **eiker** opp mot 8 - 10 meter høye og **rogn**, **selje** og **hassel** opp

mot 4 meter, samt **einer**. Det vokser litt tyttebær og krekling i høyden, og vi har en stor frodig **blåbærskog** i lia ned mot Skauveien.

Oppsummert, så har vi å gjøre med en barblandet naturskog, en artsrik skog med 12 tresorter! De eldste lauvtrærne har antatt alder 80 – 110 år + -, furuskogen +- 20 år til. For å bevise det, må vi ha en grundigere undersøkelse hvor man teller årringene. Likevel har vi en viktig indikasjon på at skogen må være *svært gammel* fordi Svane har med i rapporten at det finnes mange **furugadder i skogen, både stående og liggende**. Furugadd har registrerte årringer som viser at de kan bli minst rundt 230 år!

Flytting av skogstrær er iflg. Svane i dette tilfellet umulig fordi rotsystemet, som henter opp vann og næring, ligger i lag sammen og krøller seg inn i hverandre. De tåler dårlig mekanisk press fra f.eks. gravemaskiner og dumpere, og de tåler ikke avrivninger fra sprengningsarbeider, de tåler ikke å bli komprimert grunnet mekanisk trykk. Og de må ha luft. Et tre som er i de høyder som de aktuelle trær vil få betydelige skader i rot, bark, kambium og greiner. Og de står langs en natursti langt fra vei i en dal som er planlagt å fylles med stein og pukk.

Avbøtende tiltak er så godt som umulig. For det første er det svært vanskelig å få tak i asketre i Norge, det må derfor importeres fra f.eks. Nederland. For det andre, et tilsvarende stort planteskoletre må bearbeides og forberedes på flytting på planteskolen mange ganger i løpet av levetiden på planteskolen. (se detaljert beskrivelse i vedlagt rapport). Det virker usannsynlig på oss at utbygging kan følge opp en slik prosess.

-Andre dokument. FAKTAGRUNNLAG FOR EN HELHETLIG VURDERING AV BOLIGMARKEDET I RISØR i planperioden 2025-2037 (se vedlegg)

En undersøkelse gjort av Agenda Kaupang, referert i Austagder Blad i fjor, sier at Risør trenger nesten 500 nye boliger de neste årene. Det var dette oppslaget som gjorde at vi satte i gang med faktagrunnlaget vi henviser til her. Vi som jobber for bevaring av naturområdet sør for Heiveien er opptatt at det bygges nok til fremtidige generasjoner i Risør. Samtidig ville vi undersøke om det var nødvendig å ta i bruk dette området for formålet.

Hele dokumentet vedlegges.

Sammendraget under viser et overveldende resultat. Fra i fjor høst da registreringen vår startet og til nå i mars 2025 er antallet boliger tilgjengelig på markedet nå og de nærmeste årene nesten doblet! For det andre viser denne helhetlige oversikten at omsorgen for tilflytting av barnefamilier så vel som behov for enklere leiligheter for den aldrende befolkningen er svært godt ivaretatt.

-På boligmarkedet nå og i prosess har Risør minst 486 leiligheter, 53 eneboliger og 31 tomter.

Boligene i prosess gjelder prosjektene som kommer på Livbeltefabrikken, Tjenna, Løkteskjær, Hødnebø Brygge, Risør Trebåtbyggeri, Bråten Krana samt Nye Sliperiet og Plata, Sønedeled.

-Snart får vi også vedtak av innmeldte boligprosjekter til planarbeidet 2025. Dette gjelder Risør BBL med forslag til bygging av opptil 3 borettslag, samt IMS Group Krana, Kranlia, og disse kan lett **komme opp i mellom 400 – 500 boenheter. Da begynner man å nærme seg 1000 til sammen.** Disse tallene har hverken kommuneadministrasjonen eller politikerne stilt spørsmål ved.

-Dette dokumentet ble hverken diskutert eller behandlet på møtet. Det ble heller ikke sett på i sammenheng med nødvendigheten av å bygge ut naturområdet sør for Heiveien, og det klager vi på.

I begrunnelsen for kommunestyret sitt vedtak om å bygge ut gjeldende naturområde vises det til hensynet til de lokale håndverksbedriftene og til næringslivet, til barnefamilier sine behov for å kunne etablere seg i Risør (uten at det er lagt frem dokumentasjon om forventet befolkningsvekst) samt at den aldrende befolkningen trenger nye enkle leiligheter. Vi

oppfatter at politikerne i sitt vedtak om å bygge ut naturområdet, skyver barnefamiliene og de eldre foran seg. Vi minner om at barnefamilier så vel som eldre som bor i området har engasjert seg i kampen mot denne massive utbyggingen. Ungdomsrådet hadde følgende innspill til Naturmangfoldplanen 6. mai i fjor hvor det heter «Viktig å ha natur og ta vare på de grønne lungene i byen vår. Har nok skog, men den spesielle skogen må tas vare på.» (kilde: Arkivsak-dok. 24/1881-2).

Det blir nok boliger til alle, og det blir nok av jobber til alle. Med en slik voldsom satsing på boligbygging vil Risør trenge arbeidskraft langt utenfor kommunens grenser.

Likevel vedtas det altså å bygge 22 boenheter i naturområdet sør for Heiveien. Et område som sannsynligvis i de nye arealplanene blir inkludert i *en hensynssone* fordi boligområdene rundt Kjempesteinmyra med skole, SFO, barnehage, Risørhallen og utendørs baner som til sammen brukes fra tidlig morgen til sent på kveld, er det største pressområdet i hele Risør.

Igjen står i virkeligheten hensynet til én lokal håndverksbedrift, nemlig Sollie Bygg AS. De fire håndverksbedriftene som i 2011 stiftet Risør Eiendom AS, og som i 2013 ble tildelt opsjon, ble i 2019 redusert til ett firma. Sollie Bygg AS ble da eneeier av Risør Eiendom, og Arvid Sollie tok ikke kontakt med Risør kommune for å signere opsjonsavtalen før i 2021. At saken har vært så mange år i prosess er både utbyggers og Risør kommune sitt ansvar, bl.a. fordi det ble gitt åpen opsjon i vedtaket av 2013.

Vi som har engasjert oss i å få stoppet disse planene begynte først å engasjere oss høsten 2021 da det første – og hittil eneste – informasjonsmøte ble arrangert av utbygger. Det er ikke vi som har forsinket prosessen, som enkelte politikere har hevdet.

-Vi klager derfor på at kommunestyret setter interessene til én håndverksbedrift foran interessene til bomiljø, folkehelse og bevaring av truet natur, samtidig som de arbeider med Naturmangfoldplanen som har som hovedmålsetting «å styrke natur- og arts mangfoldet og ta vare på naturen i Risør kommune gjennom bærekraftig forvaltning og god arealforvaltning.» (kilde: Arkivsak-dok. 24/1881-2).

Det finnes en fornuftig løsning gjennom at kommunen tilbyr Risør Eiendom AS et makeskifte, og at Arvid Sollie aksepterer dette. Sollie Bygg er en godt etablert håndverksbedrift. Nå ligger det utallige byggeplaner i prosess i mange år framover hvor både Sollie Bygg de andre lokale håndverksbedriftene får nok å gjøre i årene som kommer. Næringslivet i byen er svært godt ivaretatt, og Risør er sikret opp mot 500 nye boliger. Det knytter seg også spenning til fremtidige vedtak som angår innspillene til den nye arealplanen. Der kan det, som det vedlagte faktagrunnlaget viser, komme opp til det dobbelte.

Kommunestyret må ta konsekvensen av at ingen egentlig ønsker utbygging av den grønne lungen. Finne en løsning som alle kan leve med og se fremover.

Vedlegg:

-Rapport fra Skagerak Trepleie v/Sivert W. Svane

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

Anniken Dulin og Pål Thorstensen

Risør 26.03.2025