

**Klage på vedtak om utbygging av området Sør for Heiveien på kommunestyremøte 27.02.2025. Risør kommune sak nr. 21/2598. Statsforvalteren i Agder sak nr. 2021/8190 og nr. 2023/9199. Klagefrist 26.03.2025.**

Denne saken har en lang historie, tilbake til mars 2013 da 4 håndverkere som hadde startet et firma i 2011, ville ha tillatelse til å bygge på «ei grønn øy» i et byggefelt. Åtte år senere ville den eneste gjenværende i firmaet (som aldri har hatt andre prosjekter enn dette og «tvillingprosjektet» i Gåseveien) sette planene ut i livet.

Først da, i 2021, ble byggeplanene kjent for allmenheten. Siden da har det vært massiv motstand mot utbygging av den lokale hundremeterskogen.

I denne klagen vil vi berøre følgende tema.

### **1. Skogen**

#### **a) Skogen i seg selv**

Kartlegging av naturen, våre observasjoner og arboristens rapport med ny kunnskap

#### **b) Skogen for oss mennesker og verdisetting av friluftsområder**

### **2. Påvirkning på omgivelsene**

#### **a) Svært store fyllinger og høytliggende bebyggelse - sett fra nært og fjernt**

#### **b) Terreng, tynning og vegetasjon**

#### **c) Støy**

#### **d) Overvann**

### **3. Saksgangen**

En opsjon gitt uten tidsbegrensning, avgift eller befarung i 2013, ønskes realisert 8 år seinere. Fra dette ble allment kjent i 2021 har det vært massiv motstand mot utbygging av en urørt hundremeterskog. På grunn av tillatelsen gitt i 2013, føler mange politikere seg forpliktet til fortsatt å støtte utbygging - tross ny kunnskap om betydningen av nærnatur.

### **4. Begrunnelser for vedtak**

#### **a) Kommunestyrets begrunnelse for å bygge BBB#2 i 3 etasjer, og ikke redusere til 2**

#### **b) Begrunnelser vi etterlyser**

### **5. Sluttkommentar**

### **1. Skogen**

#### **a) Skogen i seg selv**

##### Kartlegging av naturen

Da kommunestyrets vedtak i 15.06.2023 ble opphevet av statsforvalteren 22.02.2024 skyldtes det dels for dårlig begrunnelse for vedtaket og dels at naturverdiene i området ikke var vurdert.

Det ble så gjort en kartlegging, utført av utbyggers konsultantselskap WSP.

I den senere tid er det en diskusjon om hvem som skal foreta kartlegging av naturområder. Skal konsultantselskaper knyttet til utbyggere utføre den slags undersøkelser, eller skal det utføres av en nøytral part. Det siste er klart å foretrekke, og er nettopp det Risør kommune gjorde i sommer da 25 områder ble kartlagt for naturtyper/naturverdier.

I WSP's rapport står det ikke hvilken metode som er brukt for å gjøre naturtypevurdering.

Stortinget vedtok i 2015 at NiN (Natur i Norge) skal være det foretrukne systemet i all offentlig finansiert naturtypekartlegging i Norge. Det er et verdinøytralt, etterprøvbart system utviklet av Artsdatabanken i samarbeid med Naturhistorisk museum ved Universitetet i Oslo.

Siden området ikke er å finne i Miljødirektoratets Naturbase, er det usikkert om denne metoden er brukt i WSPs rapport, selv om NiN er nevnt på s. 5/11, 2.2 Naturtyper.

Når det gjøres en registrering etter NiN-metoden brukes NiNappen. Områdene som skal undersøkes må først meldes inn til Miljødirektoratet for godkjenning. Etter utført kartlegging og etterfølgende godkjenning fra Miljødirektoratet, blir området synlig i Naturbase. Et område som kalkfuruskog skal meldes inn som funn av en slik kartlegging. Det er del av den overordnede



Registreringene viser et rikt fugleliv med rødlista arter som grønnfink, gråspurv, tårnseiler, gråmåke og fiskemåke. Ulike humler, gjentatte observasjoner av rådyr (som vi har nesten daglig besøk av) og flere karplanter. Særlig på de fuktige stedene er det en variert vegetasjon. Det er registrert furu, gran, einer, osp, bjørk, trollhegg, sisselrot, skogstjerne, liljekonvall, maiblom, blåbær, tyttebær og 5 av de 8 edellauvtrærne som finnes i norsk natur - lind, spisslønn, ask, eik (mange både sommer- og vintereik spredd utover hele skogen) og hassel. Der er også selje, krossved og svartor. Det bor grevling på en av eiendommene som grenser til området, og som derfor har skogen som sitt habitat.

De fleste detaljene om funn i skogen er nærmere beskrevet i vårt innspill (25.08.2024) til 1. gangs begrenset høring etter WSPs naturvurdering.

Et fåtall tidligere observasjoner ble nevnt i innledningen til WSPs rapport. Men rødlista ask og lind var med, selv om lind aldri ble nevnt mer.

Vi kjenner til 5 asketrær i skogen med omkretsene: 47 cm, 28 cm (ID 6) , 21 cm (ID 3) og 17 cm/ 6 cm (begge ID 4); alle målt 1,3 mob (meter over bakken) - i tillegg til flere svært små asker. Med unntak av ID 6, står alle i det fuktige området fra dammen nedenfor Tyriveien og ned langs bekken mot Heiveien.

Nederst står det største asketreet (ca. 15 m nedstrøms fra ID 3) nær den eneste linden, som har omkrets = 58 cm (målt 1,3 mob) - i tillegg 20 stubbeskudd. Ingen av disse trærne er nevnt i rapporten fra utbygger.

I klagen fra 13.08.2023 og i de to etterfølgende begrensede høringene, har vi omtalt ask og lind, og alle var tydelig merket (Vedlegg 2) under den siste befaringa før møtet i Miljø- og teknisk utvalg (MTU) 12.02.2025. Verken lind eller den største asken ble nevnt på befaringa eller i det etterfølgende møtet.

Vi fikk ikke svar på noe - fra noen - av det vi viste til i høringsinnspillet vårt fra 25.08.2024 hvor vi påpekte svakheter ved rapporten. Det ble bare anført at de som utførte undersøkelsen var kvalifisert for oppgaven. Men det spørsmålet hadde vi aldri stilt.

WSP har i sin rapport vurdert at ask kan flyttes fra ID 4 ved dammen nedenfor Tyriveien. Flytting kan også forsøkes fra ID 3 langs bekken fra Tyriveien til Heiveien og fra ID 6 ved Rogneveien, men her mener de at sannsynligheten for overlevelse ved flytting er mindre.

Statsforvalteren (SF) sier i sitt høringsinnspill (19.09.2024) at de ikke er «kjent med flytting av asketrær som avbøtende tiltak» og «gir kommunen faglig råd om å avklare med sertifisert arborist hvorvidt aktuelle asketrær vil overleve slik flytting, og oppfordrer til å vurdere andre avbøtende tiltak hvis flytting av trær viser seg å være vanskelig.»

I utgangspunktet var vi ikke ute etter å finne en biolog til å skrive en motrapport til WSPs undersøkelse. Men manglende respons på våre innspill fra utbygger og KD, og ikke minst fra politikerne på befaringa og det etterfølgende møtet i MTU, viste tydelig at vi ikke ble lyttet til. Vi var frustrerte over at ikke alle de rødlista trærne i skogen blir nevnt, selv om de var registrert på artsobservasjoner.no sommeren før WSPs undersøkelse. Men siden de ikke er påvist i WSPs rapport, har de blitt «ikke-eksisterende».

Og vi stilte oss tvilende til at de «offisielle» askene er mulige å flytte, - så vi kontaktet en arborist, som statsforvalteren hadde anbefalt. Det hadde verken utbygger eller KD gjort.

#### Arboristens rapport med ny kunnskap

Rapporten fra arboristen (Vedlegg 3) vurderer at flytting av alle de fire 6-8 m høye asketrærne påvist i WSPs rapport ikke er mulig. Han gir en tydelig beskrivelse av hvorfor det ikke kan gjøres. At det å flytte trær fra en skog hvor røttene danner et tett nettverk i samspill med røttene fra nabotrær som i dette tilfellet, er helt umulig. Også det å flytte trær i hager og parker medfører/kan medføre en stor risiko. «Et tre som er i de høyder som de aktuelle trær vil få betydelige skader i rot, bark, kambium (vekstlag) og greiner. Husk at et tilsvarende stort planteskoletre, har blitt bearbeidet og forberedt på flytting mange ganger i løpet av levetiden på planteskolen.» Han påviste også en ca. 7 m høy lind (Vedlegg 4) og den nærstående asken, 8-9 m høy, som begge ble registrert på artsobservasjoner.no i august 2023. Disse trærne er det heller ikke mulig å flytte.

Det står videre at ask, svartor og eik ved ID 4, ask og eik ved ID 3 og lind og ask nedenfor ID 3 har gode utviklingsmuligheter til å nå høy alder, selv med perioder med sterk tørke. Det samme gjelder flere eiker. Det er noen større (Fig. 2) og mange rekrutteringstrær av eik både opp mot kollene og ned mot fukt dragene mot Skauveien og Rogneveien.



Fig. 2. Framtids-treet eik

De «kan stå på stedet i opp mot 1000 år dersom de får stå i fred. Furuene i området kan om de overlever tørkesommere og ekstremvær stå opp mot 300-400 år til som levende tre og x antall 100 år som død ved.»

«Ved ID 6 så vil påvirkningene på fukt draget bli så negative at alle/mange av de stedegne arter vil forsvinne. Uansett om man lager en sikringssone rundt denne asken. Vannbanene vil bli endret. Rotsystemet skadet og treet vil/kan dø. Slike kratt og kjerr er dessuten svært viktige for insekter og bør stå i fred for å utvikle seg naturlig.»

Om edellauvtrærne eik, ask og lind:

«Men i dette tilfellet som her så er ask, lind og eik i samme alder. Og de arter som lever i hule eiker, lever i ask og lind. Og må ha ask og lind i nærområdet for å kunne utvikle seg i en positiv grad.»

Her er ingen hule eiker «Men i dette tilfellet som her så er det mange rekrutt-trær av eik og noen få ask og lind som sammen utgjør en viktig gruppe for det biologiske mangfoldet. Får askene og lindene stå, så kan det komme flere av disse trærne av stedegne frøbanker i bakken, dersom man gjør tiltak på at disse små trærne ikke blir skadet av rådyr som beiter i området.

Og med fremtidens klimavarsel, der det skal bli tørrere, våtere og villere, så vil mye av den kystnære barskogen dø grunnet tørkestress og tørkeskader.

Mens lauvtrær som har dype rotsystemer kan hente vann fra dypere jordlag slik som i disse nevnte fukt drag og nordvendte koller... Samlet sett så er disse unge edellauvtrær svært viktige for det nåværende og det framtidige biologiske mangfoldet. Spesielt da de står slik i terrenget at de ikke blir så utsatt for hard tørke. Og har lange gode rotsystemer som kan hente vann. Dette er 3 svært viktige treslag som sammen lever i en symbiose og skaper utviklingsrom for rødlistede arter.»

Rapporten anslår skogens alder til å være 80-110 år.

Det ble også funnet svartor ved dammen nedenfor Tyriveien. Så nå er 6 av de 8 norske edellauvtrærne påvist i skogen, men de siste to, alm og bøk, har vi ikke sett.

Det er samsvar mellom begge rapportene og våre funn om at det er en del død ved, både stående og liggende, - fortrinnsvis furu. Og at det er både gammel og ny skog.

Begge rapportene enes også om at heia som nå skal utgjøre en grønn korridor, er det mest tørkeutsatte området i skogen. Vi har påpekt i de begrensede høringene (25.08.2024 s. 2/6 og 07.01.2025 s. 3/9) at der er det minst jordsmonn. Med hyppigere tørre sommere er disse høye furuene utsatt for å dø av tørke. Så hvor lenge denne korridoren består av høye grønne furuer, er et åpent spørsmål.

Vi stiller også et annet spørsmål ved denne korridoren, eller heia. Den krymper nedenfra fordi dalene på begge sider fylles opp. Det blir ikke så mye hei igjen. I saksframlegget fra KD står det om viktigheten av grønne korridorer som knytter sammen grønne områder, men her er det ikke så mye grønt igjen å knytte sammen.

Arboretisten avslutter med: «Og det trebaserte landskapet vil drastisk endre seg i utviklingen av klimakrisen satt i system over x antall år. Derfor er jeg av den oppfatning at dersom man velger å bygge ned denne grønne lungen i Risør sentrum så er dette brudd på **Naturmangfoldlovens paragrafer og spesielt 7, 8, 9.**»

Så vi stiller også spørsmål om brudd på Naturmangfoldlovens paragrafer:

#### *§8 Kunnskapsgrunnlaget*

Vi er ikke enig i at kunnskapsgrunnlaget er godt nok. Vi har gjentatte ganger sagt at her er rødlista trær som ikke er påvist i WSPs rapport fra 2024, allerede lagt inn på artsobservasjoner.no i 2023; lind og ei stor ask. Disse trærne er nå også dokumentert i arboretistens rapport fra februar 2025. Denne rapporten sier at verken linden, den store asken eller de 4 mindre askene påvist i WSPs rapport kan flyttes.

Rapporten fra arboretisten viser også verdifulle edellauvtrær som kan være en viktig frøbank ved framtidens klimaendringer når kystbarskogen blir utsatt for tørke og tørkeskader.

#### *§9 Føre-var-prinsippet*

Det er ikke et avbøtende tiltak å flytte trær hvis de ikke overlever flyttinga. Edellauvtrærne bør beholdes og få stå i fred. De kan oppnå høy alder og erstatte framtidige døde bartrær og være en levende frøbank for framtida.

#### *§10 Økosystemtilnærming og samlet belastning*

Dette blir en typisk «bit for bit» nedbygging av naturen. Den gjenstående grønne korridoren er den høyest beliggende og tørreste delen med minst jordsmonn i hele utbyggingsområdet. Og som nevnt ovenfor, hvilke grønne områder knytter den egentlig sammen? Det er fint at noe blir spart, men det blir bare ei lita hei som går fra Tyriveien ned til enden av blindveien Heiveien.

### **b) Skogen for oss mennesker og verdisetning av friluftsområder**

I den senere tid er betydningen av nærnatur kommet mer fram i lyset. Ikke minst i år, Friluftslivets år 2025, er nærnatur trukket fram som viktig.

Denne skogen har en lang historie. Vi har allerede nevnt restene av den gamle stien fra byen til Randvik. Nå planlegges det 2 blokker midt i denne stien. Dette området har vært lekeområde for strøkets barn i årtier, og er det fortsatt. I høst var 1. klassingene i skogen hver uke. Barn som har vokst fra lekeplasser trenger nærnaturområder hvor de kan leke fritt, uten å måtte krysse trafikkerte veier. Det er også et turområde for voksne i alle aldre, også for de eldste. Vi er svært mange, både små og store, som har våre årvisse blåbærturer her, siden skogsbunnen er nesten helt dekket av blåbærlyng.

Ikke minst er det et viktig uteområde for beboerne i de 94 blokkleilighetene like ved. Nå som det er vedtatt bygging av inntil 55 blokkleiligheter i den gamle livbeltefabrikken, like nedenfor Heiveien, blir det betydelig flere som får denne skogen som sitt nærnaturområde.

I 2016 ble det registrert som «Svært viktig friluftsområde» i Miljødirektoratets Naturbase (Figur 3). Tretten parametre kartlegges og vektlegges på en skala fra 1 til 5 for å vurdere verdien av områdene, men ikke alle parametre er aktuelle overalt. De sju første (ikke Lydmiljø) veier tyngst. En Brukerfrekvens på 4 (vår verdi) eller 5 er nok til å gi verdien «Svært viktig friluftsområde». Når den delen «som ser ut som en skog» blir borte, vil verdien som friluftsområde falle betraktelig. De

resterende ca. 10 mål ovenfor blokkene ut mot Grønningveien er mer som en åpen skråning å regne, opp mot bebyggelsen i Tyriveien, uten særlig mange stier og lite brukt av folk.



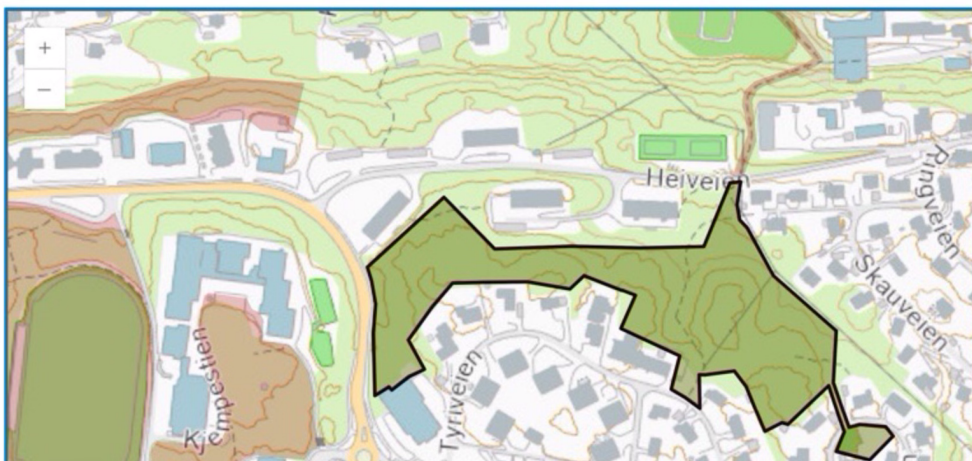
## Kartlagt friluftslivsområde

Utskriftsdato: 16.03.2025

### Heiveien/Tyriveien/Rognveien

|                                |                                 |
|--------------------------------|---------------------------------|
| ID                             | FK00013576                      |
| Områdetype                     | Leke- og rekreasjonsområde      |
| Områdeverdi                    | Svært viktig friluftslivsområde |
| Kommunennummer                 | 4201                            |
| Kommunenavn                    | Risør                           |
| Områdebeskrivelse              | Snarveier og lekeområde         |
| Kartleggingsår                 | 2016                            |
| Brukerfrekvens                 | (4) Ganske stor                 |
| Regionale og nasjonale brukere | (1) Aldri                       |
| Opphav                         | Risør kommune                   |
| Opplevelseskvaliteter          | (3) Middels                     |
| Symbolverdi                    | (2) Litt                        |
| Lydmiljø                       | (3) Middels                     |
| Funksjon                       | (4) Ganske spesiell funksjon    |
| Egnethet                       | (3) Middels                     |
| Tilrettelegging                | (1) Ikke tilrettelagt           |
| Kunnskapsverdier               | (1) Få                          |
| Inngrep                        | (2) Ganske utbygd               |
| Potensiell bruk                | (2) Ganske lite                 |
| Tilgjengelighet                | (5) God                         |
| Utstrekning                    | (5) Stort nok                   |
| Areal fra kartobjekt (daa)     | 27,5                            |

Fig. 3.  
Kartlagt «Svært viktig friluftsområde» i 2016, Heiveien/Tyriveien/Rogneveien. Vektingen av de enkelte punktene er skrevet inn med tall foran teksten. (Verdisettingskriterier, Vedlegg 5)



## 2. Påvirkning på omgivelsene

### a) Svært store fyllinger og høytliggende bebyggelse - sett fra nært og fjernt

#### Bebyggelse

Om årsaken til at skogen ikke ble bygd ut på 60-70 tallet samtidig med områdene rundt, skyldes framsynthet i det å bevare grønne øyer inne i et boligområde. Eller om det rett og slett var altfor

Bygningene vil gi silhuettvirkning på avstand. I tillegg blir det svært sjenerende fyllinger tett inn på naboene nedenfor området, - og høytragende bygg mot Tyriveien som stikker ut i landskapet og gir innsyn blant annet til bakhagen i nr. 15.

I det innspillet etterlyste vi terrengsnitt på de 3 stedene hvor høydeforskjellene er mest alvorlige; nemlig mellom Skauveien 7, Heiveien 8 og Tyriveien 15 og deres nærmeste nybygg. Det har vi ikke fått. Så her er et egenprodusert snitt for å vise hvor ruvende de nye byggene blir på ett av disse punktene, Skauveien 7 (Fig. 4). Det er området som vises i utbyggers illustrasjon A 71-5 (Fig. 5). Forholdene mot Rogneveien vises i Fig. 6.





|                                           |                              |                                                      |                                 |                      |                               |                            |
|-------------------------------------------|------------------------------|------------------------------------------------------|---------------------------------|----------------------|-------------------------------|----------------------------|
| Prosjekt:<br><b>Heiveien Sør</b>          | Revidert forslag nov. 2024   | Tegningsnr.:<br><b>A71-5</b>                         | Fase:<br><b>Reguleringsplan</b> | Tegnet:<br><b>ES</b> | Arkitekt:<br><b>ES/ØM</b>     | Godkjent:                  |
| Oppdragsgiver:<br><b>Riser Eiendom AS</b> | Prosjektnr.:<br><b>21025</b> | Tegningsnavn:<br><b>Illustrasjon - Sett fra Nord</b> | Målestokk:                      | Ark:<br><b>A3</b>    | Høydesystem:<br><b>NN2000</b> | Dato:<br><b>14.11.2024</b> |
|                                           |                              |                                                      |                                 |                      |                               | Rev:                       |



Fig. 5. Illustrasjon A71-5. Skauveien 7 - BKS1.

Rognevn. 13  
81,3 m

BKS2  
81,6 m

BKS1  
78,2 m

Rognevn. 11  
75,8 m

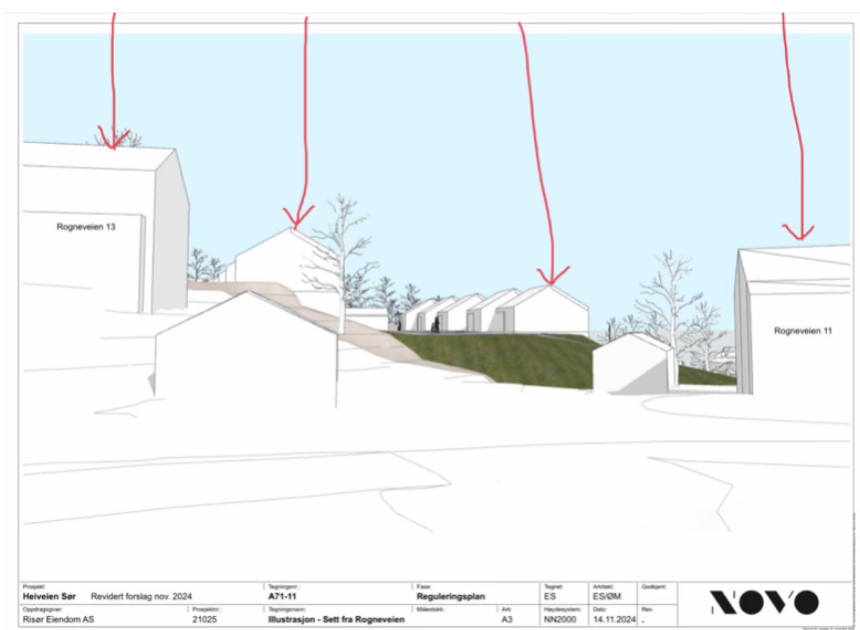


Fig. 6. Illustrasjon A71-11. Det blir også store fyllinger mot Rogneveien. Her er hvordan utbygger viser det i en perspektivtegning. Tegningen gir et annet inntrykk enn tallene som viser mønehøyden på bygningene.

## **b) Terreng, tynning og vegetasjon**

Det blir uten tvil massive terrenginngrep med gjenfylling av 2 daler, og ei hei i mellom som krymper nedenfra. Men noe vegetasjon skal stå igjen - håper vi.

På situasjonsplanen A10-1 (Vedlegg 6) 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 og denne delen ikke skal bebygges. Bortsett fra området for linjerydding står her flere, høye gamle furuer som skjærer mellom husene, men vil kunne skygge for utsikten til nybyggene (se Gåseveien under.)

*I Reguleringsbestemmelsene Punkt 3.1 Friområde er det en regelmessig «meningsutveksling». Utbygger: Vegetasjon kan fjernes/ hogges. KD: Vegetasjon kan ikke fjernes/hogges med mindre... Posisjonen har alltid støttet utbygger - inntil nå i siste runde. Nå står det *Fjerning av vegetasjon tillates ikke, med mindre det fremmer friluftformålet eller naturmangfoldet. Og videre Det tillates oppført lekeelementer, benker og øvrige installasjoner som fremmer friluftformålet og naturmangfoldet.**

Det kan se ut som om «naturmangfold» har blitt populært nå - i alle fall på papiret. Så benker kan ikke bare fremme friluftsliv, men også naturmangfold. Vi lurte på hvordan det går til?

Når det gjelder trær som skal spares, håper vi å unngå overraskelser lik den beboerne nær «tvillingprosjektet» i Gåseveien har fått. Vi leser i sakspapirene til MTU 12.03.2025 hvor naboene protesterer mot økt høyde på nybygg. De legger til at trær som var avtalt å skulle spares for å skjerme mellom dagens og den nye bebyggelsene - nå er borte.

Vår felles utbygger svarer; « Når det gjelder fjerning av skog, så er ikke dette relevant for endringen det søkes om i denne omgang. Det opplyses imidlertid om at det er nødvendig å fjerne deler av vegetasjonen ifm. arbeider.»

På tegningen A 71-5 (Fig. 5) er det tegnet inn mange store trær på fyllinga fra BKS1 ned mot høyspentlinja og Skauveien 7. Det kan se fint ut på tegningen, men det skal ikke vokse store trær nær ei høyspentlinje på 22kV. For naboene i nr. 7 blir fyllinga som å se inn i en «vegg».

## **c) Støy**

22 nye boenheter vil øke trafikken i Tyriveien betydelig. I dag fungerer hundremeterskogen som en lyddemper mellom de tilgrensende boligfeltene.

En så stor utbygging med store terrenginngrep tett innpå naboene, vil gi svært mye og uakseptabel byggestøy over lang tid, særlig for de som ikke kan «rømme» på jobb på dagtid.

## **d) Overvann**

Her har det vært en lang vei å gå, både for utbygger og den politiske posisjonen.

Etter at vi i mange innspill har påpekt flere bekker og aktuelle overvannsproblemer på de 2 lavestliggende naboeiendommene, ligger fortsatt den gamle ROS-melding fra 02.03.2022 i sakspapirene, som sier: «Det går ingen bekker i området.» «Utbyggingen vil ikke endre hovedflomveier med tanke på overvann.» Utbygger har heller aldri spurt beboerne i Heiveien 8 og Skauveien 7 om de har hatt overvannsproblemer.

Skogen fungerer som en svamp for nedbør, men gir ikke full beskyttelse ved kraftige regnskyl - særlig ikke hvis det er tele i bakken. En værtype som vil bli hyppigere med klimaendringene. Når flater bebygges og trær hogges, hvordan skal da eiendommene nedenfor unngå overvann?

Asplan Viak vurderte problemet i 2021 og konkluderte med at overvann bør fortrinnsvis behandles lokalt med åpne løsninger, men det som ikke kan benyttes i terrenget må føres til separat overvannsledning.

Det har blitt en stadig gjentakende runddans mellom KD, utbygger og posisjonen. I hvert eneste planutkast gjentar utbygger: Overvann skal fortrinnsvis behandles lokalt. Like regelmessig er KDs innstilling: Overvann skal behandles lokalt med åpne løsninger. (Våre understrekninger)

Posisjonen støtter alltid utbygger, men denne siste sluttbehandlingen er et unntak. De sier nå at overvann skal behandles lokalt, men det foreslås også fordrøyningsbasseng. Men hvor skal disse eventuelle bassengene få plass?

Overvann sees bare på som en teknisk detalj som skal løses etter at utbygging er vedtatt. Vi er ikke enig i det. Den gode løsningen er å la skogen være i fred. Den takler nedbøren stort sett.

### 3. Saksgangen

Saken har en lang historie. Vi viser til klage fra 13.08.2023 siden den ikke er tidligere behandlet av SF. Her refereres kort noen hovedpunkt:

Mai 2013. Risør Eiendom får tillatelse av formannskap og bystyre (30.05.2013) til å bygge ut området på 25 mål sør for Heiveien. Det var ingen utlysning av området, ingen tidsbegrensning på tillatelsen eller noen årlig avgift. Det ble lagt vekt på at det var 4 lokale firmaer som stod bak. I samme bystyremøte ble det endelig besluttet å verne naturområdet Buvikplatået etter svært lang kamp. En annen viktig sak var bygging av ei blokk midt i sentrum inne i hagen til Mortensenskvartalet hvor Hollenderskjæret skulle sprenges bort. Det var en tillatelse som i utgangspunktet ble gitt, men heldigvis trukket tilbake til fordel for dagens Hollenderhage og et svært pent restaurert Mortensenskvarthal. Det viser at det går an å snu, selv om en har fattet et dårlig vedtak.

Våren 2021 ønskes utbyggingen satt ut i livet. Utbygger får en 5-årig opsjon med årlig avgift i kommunestyret (KST) 20.05.2021 (Teamsmøte på grunn av koronaepidemien). Det tar nesten 2 år (10.02.2023) før den underskrevne avtalen mellom ordfører og utbygger blir registrert i kommunens arkiv, udatert.

Oppstartsmøtet mellom kommune og utbygger er 24.06.2021, og først da blir utbyggingsplanene allment kjent for offentligheten. Siden da har motstanden vært massiv!

Dette området har ved 2 tidligere anledninger (1976 og 2007) blitt betegnet som friområde ved søknader om tomteutvidelse fra naboer (se vedlegg i klage fra 2023). Så i 2013 blir det uten videre gitt tillatelse til utbygging, men først året etter i 2014 kommer det inn som utbyggingsområde til regulering i kommunens arealplan. På spørsmål om dette får vi til svar at «hele Viddefjell» var avsatt til boligbygging. Ved rullering av arealplanen i 2019 ble dette videreført. Selv om det i 2016 ble lagt inn som Svært viktig friluftsområde i Miljødirektoratets Naturbase.

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

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

Siden tillatelsen i 2013 har bevisstheten om å ta vare på natur vært sterkt økende, og ikke minst i «Friluftslivets år 2025», Både når det gjelder bit for bit nedbygging og betydningen av nærnatur. I den grad at KD sier at det er ikke sikkert at det hadde blitt utbygging hvis søknaden hadde kommet i dag. Vi tolker uttalelsene fra KD som at han helst ser at skogen skulle blitt bevart. Til og med politikere som stemmer for utbygging sier det er en utbygging de kun sier ja til på grunn av hensynet til utbygger og en tillatelse som ligger 12 år tilbake i tid. Det sies utbyggere må ha forutsigbarhet, men denne utbyggeren tok 8 års betenkningstid før tanken om utbygging førte til handling. Det er en risiko en næringsdrivende må ta; noen prosjekter blir det noe av - andre ikke.

Det skulle være mulig å komme til en minnelig løsning mellom utbygger og kommune for å komme ut av denne svært kinkige situasjonen - for alle parter.

Politikerene sier : «Det er for seint å snu». Det har de sagt siden 2021. Vi synes ikke det er å ta en vurdering på fritt grunnlag, når mange - dog ikke alle - ser at dette kommer til å bli et av de prosjektene hvor en i ettertid sier : «Dette skulle vi ikke ha tillatt.»

SF presiserte i sin oppheving av KSTs vedtak at beslutningen om utbygging skal tas på fritt grunnlag. Vi kan ikke se at det er det som blir gjort.

I MTU 16.10.2024, i følge protokollen: «Sverre Tobias Dukene (H) fremmet følgende fellesforslag fra Frp, Venstre og Høyre: Saken utsettes til neste møte. Begrunnelse: Vi trenger mer tid til å lage en begrunnelse som tilfredsstiller statsforvalteren.»

Like etter kom de nye plantegningene. Så da måtte det vel lages en ny begrunnelse. Vi synes ikke den er så veldig god denne gangen heller. (Se punkt 4. Begrunnelser for vedtak)

Vi sendte innspill til Kommuneplanens arealdel 15.09.2024. Vi vet at det ikke settes i gang konsekvensutredning hvor det pågår en reguleringsplan. Tanken var at hvis det ikke blir noen utbygging nå, ville vi ha inne et innspill om at området reguleres til grønnstruktur. I KST 09.10.24 ble det lagt fram en oversikt over 58 innkomne innspill - deriblant vårt, men det ble ikke nevnt spesielt. I MTU 11.12.2024 ble det presentert 62 innkomne arealinnspill. Sju av disse (ikke vårt) ble foreslått tatt ut av KD. Dette ble vedtatt. De resterende går videre til konsekvensanalyse, også vårt innspill 24/1985-40. Det var ingen kommentar om vårt innspill. Nå ser vi at KD har vurdert innspillet, og vi lurer på hvorfor det. Hvis denne saken ender med ingen utbygging, bør vel innspillet vårt bli konsekvensutredet på vanlig måte.

Det eneste gode som har kommet ut av denne saken - og andre vanskelige opsjonssaker i det siste - er at det har kommet et nytt punkt om opsjoner i «Reglementet for politiske organer i Risør kommune», vedtatt 28.09.2023.

Avgjørelsen skal tas politisk, og det skal være en befaringsoppsjon. Opsjon kan gis for 3 år, med mulighet til ett års forlengelse inntil 2 ganger. Området skal også takseres for utbyggers regning, og det skal betales en årlig avgift. Utbygger skal varsle naboene, gjenboere og evt. andre berørte parter. Veldig bra tiltak, men det er for sent for skogen «vår».

#### **4. Begrunnelser for vedtak**

Det forrige sluttvedtaket for reguleringsplanen i KST 15.06.2023 hadde en begrunnelse på 5 punkt som SF fant for svak, og vedtaket ble opphevet.

Denne gangen dreier begrunnelsen seg bare om ett punkt; hvorvidt KDs faglige råd om å redusere høyden på BBB#2 fra 3 til 2 etasjer, skal følges. Vi har delt det opp i enkeltpunkter.

##### **a) Kommunestyrets begrunnelse for å bygge BBB#2 i 3 etasjer, og ikke redusere til 2**

Et bygg med 2 etasjer har ikke krav til heis. Da vil ikke leilighetene i 2. etasje lenger ha heis.

Det at et bygg på 2 etasjer ikke har krav til heis, betyr ikke at en ikke kan bygge en heis - om det er ønskelig. Og 2 leiligheter uten heis er ikke mye i det store bildet når det like nedenfor nå skal bygges inntil 55 leiligheter med heis på den gamle livbeltefabrikken.

Problemstillingen rundt innsyn kan ikke tillegges noen spesiell vekt i forbindelse med antall boligetasjer.

Det er en påstand om at det ikke er gjort skjermingstiltak mot innsyn på forsida av huset i Tyriveien 15, da er det heller ikke nødvendig å hindre innsyn på baksida. Det virker som en svært original (kort)slutning. Nettopp fordi det er veldig åpent på forsida, trenger en enda mer en skjermet bakhage. Det ser en ved de fleste boliger, en vil gjerne ha én del av hagen med minst mulig innsyn. Det er ikke noe mindre behov for det i dette borettslaget. Og at det ikke er gjort noen tiltak på forsida, stemmer ikke helt. Det er plantet hekk hele veien mot Tyriveien, men det tar tid før den kommer opp.

Det at balkongene på BBB#2 nå er trukket inn er en bedring, men det hindrer fortsatt ikke innsyn i den øvre delen av bakhagen.

Det påpekes at det kun kom innspill som gikk på innsyn i 1. høringsrunde. De har rett og slett klaget for få ganger. Ingen har fortalt dem at klagen må gjentas for hver høring. Eller må den det? Dessuten:

I 1. begrensa høring skulle det være innspill som gikk på WSPs naturvurdering. Det var ikke gjort noen endringer på fotavtrykket for BBB#2 og 3 i den høringa.

I 2. begrensa høring var det nye tegninger. I vårt innspill sendt 07.01.2025, nederst på s. 4/9, står det «Fig. 1 Høyder». I kolonnen «Uakseptable høydeforskjeller» er BBB#2 angitt som 3,8 m over Tyriveien 15. I teksten under står det: «Kommunedirektørens faglige råd er at BBB#2 reduseres med en etasje, til nivå med BBB#3. Dette støtter vi.»

Dette innspillet er underskrevet av 44 personer, deriblant foresatte til alle de 6 beboerne i Tyri borettslag i Tyriveien 15.

Det savnes også innspill vedrørende etasjer, mønehøyder og innsyn fra SF og fylkeskommunen. Det stemmer vel ikke helt, selv om hovedfokuset har vært å fjerne BKS. SF 23.02.2023 (1. høring) støtter KDs endringer i planen, som alltid har omfattet reduisering av BBB#2 fra 3 til 2 etasjer. Det samme gjentok SF 19.09.2024 (1. begrensa høring).

Etter KST's behandling ble det vedtatt, med 17 mot 11 stemmer, å legge planen ut på høring uten reduserte etasjer. Det tok kommunedirektøren til etterretning.

Her antar vi at det vises til 1. gangs behandling i desember 2022. KD hadde laget en innstilling med flere modereringer av utbyggers forslag. I MTU 07.12.2022 ble den innsendte planen vedtatt uten endringer (5-4). Denne innstillingen ble så vedtatt i KST 15.12.2022 (17-11) og deretter sendt på høring.

Hva menes med at «Det tok kommunedirektøren til etterretning» er et argument for å beholde 3 etasjer? At vedtaket fra MTU/KST med BBB#2 på 3 etasjer ble sendt ut på høring? I ordbøkene.no står det: «ta til etterretning» vil si «godta som en kjensgjerning, merke seg». Eller «dette har jeg fått informasjon om, men det endrer ingen ting», sagt folkelig; «hører hva du sier, men er ikke enig».

Administrasjonen gjør sine faglige vurderinger, mens politikerne tar avgjørelsene. Sånn er rollefordelingen, med mindre noen går ut over sine roller.

Her har kommunedirektøren vært helt konsekvent og alltid i sin faglige vurdering innstilt på at BBB#2 må reduseres fra 3 til 2 etasjer. Like konsekvent har posisjonen sørget for i alle vedtak å forkaste KDs innstilling og tillate utbygger å oppføre BBB#2 med 3 etasjer.

## **b) Begrunnelser vi etterlyser**

### Manglende begrunnelse mot KDs vurdering av at BBB#2 er for høyt for omgivelsene

KD's faglige vurdering for at BBB#2 bør ha to etasjer er dels innsyn til bakhagen til Tyriveien og dels at bygget rett og slett er for høyt i forhold til omgivelsene - både på nært hold og sett fra avstand.

Her er ingen begrunnelse for å tillate å bygge så høyt at det gir silhuettvirkning. Ved forrige sluttbehandling var et av punktene i begrunnelsen : «Det gir ingen eller liten silhuettvirkning.» Det argumentet er ikke gjentatt nå.

### Manglende begrunnelse for å øke maks mønehøyde for BKS 1 og 2

«KD kan ikke se at det er gode grunner for dette.» Høyden er økt med 0,5 m begge steder i forhold til forrige plan.

### Manglende begrunnelse for å bygge ut et «Svært viktig friluftsområde».

Det skal være en god grunn til å bygge ut et «Svært viktig friluftsområde» som det står oppført som i Miljødirektoratets Naturbase, kartlagt i 2016. [Og ikke kun et «Viktig friluftsområde» som det står et par ganger i saksframlegget (s. 23 og 28/29 ).] Her er det ikke gitt noen begrunnelse.

En må stille spørsmålene:

Må det bygges nettopp her? Er det et bygg/bebyggelse som ikke kan bygges et annet sted? Vi kan ikke se annet enn at svaret er «NEI».

I 2021 var det stor optimisme om svært mange nye arbeidsplasser på Morrow batterifabrikk (2500 står det i Aust Agder Blad 28.05.2021) og behov for nye boliger. Det stemmer ikke lenger.

Det er bare én grunn til at dette området bygges ut - en ikke-tidsbegrenset tillatelse gitt for 12 år siden, og som det tok 8 års betenkningstid før den ble søkt realisert i 2021. Den gjentagende begrunnelsen siden da har vært; vi kan jo ikke si «nei» nå, når vi har sagt «ja» før. Selv om verden har endret seg, og synet på å ta vare på naturverdier og ikke minst nærnatur, er et helt annet enn den gang tilbake i 2013. Og til og med tilbake i 2021, da formannskapet ga utbygger en 5 års opsjon - på Teamsmøte under koronaepidemien.

Vi siterer fra dagens saksframlegg (s. 26/29) ; «Planarbeidet har pågått over flere år nå, og hensynet til utbygger må derfor også tillegges noe vekt (vår understreking) i en slik vurdering. Helt feil, det er hensynet til utbygger som tillegges nær all vekt i denne vurderingen.

Det ser ut som om flere ser at dette ikke er noen god ide, og noen av beslutningstakerne sier det også høyt; «nei» det beste hadde nok vært å bevare skogen, «men»- vi kan jo ikke snu nå...

## 5. Sluttkommentar

Skogen ligger i et av byens tettest befolkede områder med 94 blokkleiligheter like ved. Snart kommer inntil 55 til, like nedenfor i livbeltefabrikken. Da trengs det ikke enda 12 midt i stien gjennom nærsbogen til alle disse - og andre beboere i naboområdet.

Det er en ønsket utvikling å bygge på «grå» områder som livbeltefabrikken, ikke på «grønne» områder. Blir denne utbygginga gjennomført, blir skogen borte.

Skal året hvor «Kommunedelplanen for naturmangfold» blir vedtatt, starte med å tillate utbygging av en urørt hundremeterskog 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.»

Skogen er ei grønn lunge i dag og levested for planter, insekter og dyr, men også en levende frøbank for framtida for edellauvtrær - og for andre løvtrær som osp, bjørk, rogn og krossved. Noe som kan komme godt med når kystbarsbogen blir mer utsatt for tørkesomre som den vi hadde i 2018 - året med både mye flom og tørke. Den tok livet av spesielt mange grantrær i Vestfold og Telemark.

Vi gjentar; vårt mål har aldri vært kun å begrense utbygginga, det har vært - og er fortsatt - å bevare skogen i sin helhet uten noen som helst utbygging.

Og vi ønsker fortsatt at dammen nedenfor Tyriveien kan få et nytt liv, - for beboere i dammen, som drikkevann for fugler og dyr - og til glede for alle vi som bruker stien og passerer dammen på vår tur gjennom skogen.

I separat sending:

Vedlegg 1: Faktaark for området Kamperhaug vest kartlagt med NiN-metodikk

Vedlegg 3: Rapport fra arborist 2025

Vedlegg 2: Eksempel på opplysningsplakat på rødlista trær; lind

Vedlegg 4: Fotografi av lind nær Heiveien 8

Vedlegg 5: Verdisettingskriterier for friluftsområder

Vedlegg 6: Situasjonsplan A10-1

Risør 26.03.2025

Sissel Linda Opsjøn, Rogneveien 9

Jeppe Jul Nielsen, Tyriveien 1

Vidar Alvestad, foresatt for Gustav Alvestad, Tyri Borettslag, Tyriveien 15

Gustav Alvestad, Tyri Borettslag, Tyriveien 15

Grethe Sommerfelt, foresatt for Maria Sommerfelt, Tyri Borettslag, Tyriveien 15

Espen Sommerfelt, foresatt for Maria Sommerfelt, Tyri Borettslag, Tyriveien 15

Maria Sommerfelt, Tyri Borettslag, Tyriveien 15

Hanne Kraft-Johanssen, foresatt for Inga Halvorsen, Tyri Borettslag, Tyriveien 15

Frode Halvorsen, foresatt for Inga Halvorsen, Tyri Borettslag, Tyriveien 15

Wenche Johannessen, foresatt for Haakon Walstad, Tyri Borettslag, Tyriveien 15

Roy Johannessen, foresatt for Haakon Walstad, Tyri Borettslag, Tyriveien 15

Haakon Walstad, Tyri Borettslag, Tyriveien 15

Kristine Ramskjær Bekken, Tyriveien 17

Jonas Ramskjær Bekken, Tyriveien 17

John Disley, Tyriveien 18

Karin Beate Oseid, Tyriveien 19

Selma Oseid-Homme, Tyriveien 19

Olav Homme, Tyriveien 19

Solveig Ausland, Tyriveien 21

Grethe Huseby, Tyriveien 23  
Karl Arthur Huseby, Tyriveien 23  
Liv Pedersen, Grønningveien 9  
Rachel Brennan, Grønningveien 5  
Martin Urfjell, Grønningveien 5  
Kjersti Johanne Eriksen Saltnes, Rogneveien 1  
Jan Skole Saltnes, Rogneveien 1  
Sofija Gujic, Rogneveien 3  
Tov Arild Veåsen, 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  
Elise Nilsen, Rogneveien 17  
Terje Narvik Nilsen, Rogneveien 17  
Renate Nordahl Arntsen, Rogneveien 21  
Bernhard Arntsen, Rogneveien 21  
Karen Malmgreen, Ringveien 19  
Thea Sjøwall, Skauveien 7  
Vowel Saw, Skauveien 7  
Marianne Rundholdt, Skauveien 7  
Hege Rosenlund, Skauveien 11  
Aslaug Storås, Skauveien 13  
Solfrid Aasbø Lundberg, Skauveien 17  
Marianne Mohagen, Heiveien 2  
Amra Cemalovic, Heiveien 8, styreleder i Heiveien III borettslag  
Elisabeth Gundersen, Leideren 56