

Anne Stien Grimsrud
Torkild Grimsrud
Buvikbakken 30
4950 Risør

Risør, 21.juli 2025

Til: Risør kommune
v/ Planavdelingen

Klage vedr. vedtak - Sluttbehandling av detaljreguleringsplan – Urheia, Buvika, Kommunestyret i Risør, sak 25/43

Den 03.07.2025 mottok vi brev fra Risør kommune, datert 26.06.2025, med melding om vedtak om sluttbehandling av detaljreguleringsplan for Urheia - Buvika.

Som beboere i planområdet viser til mottatt melding om vedtak og saksutredningen til kommunestyret og fremmer med dette en formell klage, med særlig vekt på:

1. Estetisk og historisk verdi i eksisterende småhusmiljø.

Planområdet ligger i et etablert boligområde med småhusbebyggelse fra mellomkrigstiden og 1950–60-tallet. Terrenget er preget av fjellkoller og bratte skråninger. Bebyggelsen er hovedsakelig på 1–2 etasjer med saltak. Dette gir området en karakter og identitet som er viktig å bevare. Planområdet ligger i randsonen til bysenteret og store deler av planområdet grenser til vernesonen til det historiske bysenteret i Risør.

Den vedtatte Planen avviker fra enstemmig vedtak i Miljø- og teknisk utvalg (11.06.2025, sak 25/33) og åpner for vesentlig høyere byggehøyder og tettere bebyggelse enn det som er vanlig i området. Det er en sterk kontrast til eksisterende struktur i planområdet. Dersom kommunen åpner for bygninger i 9 meters høyde, vil dette utgjøre et betydelig avvik som bryter med prinsippene i plan- og bygningsloven §§ 29-1 og 29-2 om tilpasning til terreng, omgivelser og estetikk. De generelle grensene for byggehøyde som nå er vedtatt tar ikke hensyn til terreng, omgivelser og estetikk i planområdet og randsonen til Risør sentrum. Vi viser dessuten til kommuneplan for Risør kommune 2023-2035, samfunnsdelen (vedtatt april 2024) s.36 pkt.3, hvor planen sier at det skal tas særlig hensyn til estetikk, god stedstilpasning og bokvalitet ved nye utbygginger. Denne intensjonen som Risør kommune vedtok i 2024 må vel også gjelde for utbygging i etablerte, sentrumsnære boligområder som til nå har vært uregulert?

Vi mener at Risør kommune i sitt vedtak ikke har vurdert grensene for byggehøyde i forhold til sine egne vedtatte planer (samfunnsdelen) og i forhold til Plan- og bygningsloven (§ 29) . Grensen for byggehøyde er ikke stedstilpasset og tilpasset miljø og topografi (Kommuneplan for Risør, samfunnsdelen). Den vedtatte grensen for byggehøyde er utelukkende basert på maksimalgrensene for dispensasjoner og unntak i Plan og bygningsloven og ikke på de kriteriene til tilpasning og estetikk m.m. som loven setter i § 29,2.

2. Saksgang, - ulik og urimelig behandling av eiendommer.

Vi merker oss at kommunen nå har vedtatt å omregulere deler av et friområde mellom Buvikbakken 30 og Buvikbakken 34 til boligformål, ved å utvide eiendommen til Buvikbakken 34 med et areal som fram til 1997 var uregulert, men som ble regulert til

friområde i reguleringsplanen for Urheia, vedtatt i 1997. Dette oppleves for oss som urimelig, uforutsigbart og meget inkonsekvent i forhold til Risør kommunes tidligere begrunnelser for avslag vi har fått på våre søknader om tilleggsareal i det samme området.

I 1988 ble Risør kommunes avslag på vår søknad om tilleggstomt (den gang festetomt) begrunnet med hensynet til stien og at Risør kommune ikke ønsket ytterligere privatisering i området. (Vedtak 09.06.88 Bygningsrådet, Formannskapsvedtak 30.06.1988)

Vår anmerkning: Stien var ikke berørt av arealet vi søkte om. Den gikk allerede på/over vår tomt. Det omsøkte området var regulert til boligformål og delvis uregulert. Det regulerte området var allerede oppdelt i flere små arealer og tildelt naboer.

Vi aksepterte den gang det vedtatte ønsket fra Risør kommune v/formannskapet om at området ikke skulle privatiseres ytterligere og beholdes ubebygd.

I 2020 søkte vi nok en gang om tilleggsareal. Vi søkte om det resterende arealet av G.nr16/863 som tidligere var regulert til boligformål, men etter reguleringsplan for Urheia 1997 var blitt regulert som friområde. Vår søknad ble behandlet i Risør kommunes formannsskap, sak 21/64, som ga oss avslag på vår søknad.

I saksutredningen til formannskapet i Risør ser vi at deler av vår eiendom er tegnet inn som regulert friområde, uten at vi var blitt orientert eller hadde fått beskjed (kartutsnitt s.3 sak 21/64, Risør formannsskap). Vi antar at dette er en feil i saksforarbeidet og at dette ikke har innvirkning på vår disposisjonsrett over arealet eller på utfallet ved behandlingen av vår søknad i formannskapet. Men vi synes det er urovekkende og en klar feil fra Risør kommune når kartgrunnlaget til formannskapes behandling av vår sak viser et kartutsnitt som er mangelfullt og inneholder feil.

Vi viser til Risør kommunes begrunnelse til avslag på vår søknad av 16.06.2020 om kjøp av tilleggsareal: (Formannskapet saknr 21/64, møte 14.10.2021)

"Denne stien er historisk viktig, og bruken av den knyttes tilbake til arbeiderne på Holmen. Det antas at stien er etablert lenge før krigen. I tillegg er slike historiske stier viktig å bevare på lik linje med de historiske stiene i sentrum. Flytting/endring av disse vil i utgangspunktet medføre tap av viktige ferdselsårer i sentrum. Stien bør derfor etter kommunedirektørens vurdering, bevares og skiltes så de ikke går tapt som følge av privatiseringstiltak. Planen for området åpner ikke for privatisering eller at det kan foretas deling fra friområdene. Disse arealene er ment brukt av allmennheten og er generelt viktige arealer i både sentrum og kommunen for øvrig. Slike arealer bør kommunen beholde som grøntarealer. Sidearealer til gangveier og stier generelt bør beholdes urørt. Disse arealene bidrar til å svekke oppfattelsen av at området er privat. I dag oppfattes stien som noe privat, og dersom det etableres ytterligere privatiserende tiltak på kommunens areal kan stien fremstå som mer privatisert og bruken av stien kan minke.

Fradeling og oppstyking av grøntarealer kan i enkelte tilfeller være uheldig på grunn av presedensvirkning. Det er en del eiendommer som grenser mot friområdene. Etablering av omsøkt tilleggsareal i et område som dette kan etter kommunedirektørens vurdering åpne opp for at flere ønsker å utvide sine tomter. Noe som kan resultere i at det blir mindre grøntområder og mer privatiserende tiltak."

Vi vil bemerke at denne omtalte stien ikke går over G.nr.16/863 der vi søkte som tilleggsareal, men at stien går og har alltid gått over vår tomt.

I den nå vedtatte reguleringsplanen for Urheia-Buvika er deler av dette samme regulerte friområdet endret og gjort om til areal for boligformål. Arealet har Risør kommune tenkt tillagt eiendommen Buvikbakken 34. (Planbeskrivelse s.11-12, forøvrig igjen med feilaktig kartutsnitt og plassering av sti og grenser melom friområde og vår tomt, og bystyresak 25/43).

Som svar på høringsuttalelse fra beboerne i Buvikbakken 15 (m.fl) vedr. friarealet som omreguleres til boligformål skriver Risør kommune i saksforarbeidet til planen s.7: Friområdet mellom boligene blir noe redusert, men for å sikre bruk av stien er det lagt inn en byggegrense 2 m fra eiendomsgrensen. Vi tror ikke motivet for 2 m byggegrense er å sikre stien, men at det er for å "pynte" den dårlig vedlikeholdte og lille kommunale eiendommen for å gjøre den mer attraktiv og salgbar. Vi mener at samme hensyn som ble tatt da vi fikk avslag på være søknader også må være gjeldene i denne saken og vi mener at Risør kommune gjør feil når de i reguleringsplanen vedtar avvik og gir dispensasjon fra plan og bygningsloven § 29,4 andre ledd : *Hvis ikke annet er bestemt i plan etter kapittel 11 eller 12, skal byggverk ha en avstand fra nabogrense som angitt i forskrift eller som minst svarer til byggverkets halve høyde og ikke under 4 meter.* Vi kan ikke se saksforarbeidet om Risør kommune har vedtatt generelle regler eller lokal forskrift om unntak og dispensasjoner for byggegrenser etter kapittel 11 og 12 i plan og bygningsloven. Vi mener at Risør kommune i denne reguleringsplanen har laget en særregel for en enkelt eiendom, - sin egen boligeiendom, - på forhånd, - i en reguleringsplan for hele området Urheia-Buvika, - før tillatelse til riving av eksisterende bebyggelse er behandlet, - før byggeplaner eller søknader for den aktuelle eiendommen foreligger, - alene til gunst for kommunens egen plan for salg av sin egen eiendom. Slike saker om dispensasjon fra Pbl som omhandler en enkelt eiendom skal behandles som enkeltsak, - etter søknad fra utbygger, og ikke inngå i den generelle reguleringsplanen for området.

På bakgrunn av de begrunnelsene for avslag som vi har fått fra Risør kommune (formannskapet saknr 21/64, møte 14.10.2021) finner vi det inkonsekvent og helt uforutsigbart at argumentene som Risør kommune til nå har brukt ikke lenger skal ha gyldighet og tas hensyn til når det gjelder å stykke opp og privatisere deler av friarealet som var regulert til friområde.

Kommunens bekymring for presendens som begrunnelse for avslag på vår søknad var tydeligvis berettiget. Vi finner det helt uholdbart at Risør kommune, så kort tid etter begrunnet avlag selv ser bort fra de samme begrunnelsene når det gjelder boligeiendom som kommunen eier selv.

Vi har stor sans for de historiske, kulturelle og opplevelsesmessige verdiene ved denne gamle ferdselsåren og kan i tillegg til opplysningene Risør kommune gir i saksforarbeidet til behandlingen av vår søknad legge til at før veien rundt Buvikpynten ble bygget ved nødsarbeid på 1920-30 tallet var steintrappene fra Solsiden den eneste adkomsten til vår eiendom og den mest brukte landveis adkomsten fra verftet på Holmen og byen til Buvika. Stien gikk bokstavlig talt over dørhella til huset som sto på vår eiendom i Buvikbakken 30. Den delen av stien som går mellom Buvikbakken 30 og Buvikbakken 34 var "innkjørselen" og eneste kjørbare vei til vår eiendom fram til 1954. Den ble antakelig utbedret/anlagt av den tyske okkupasjonsmakten under 2.verdenskrig da Buvikbakken 30 var rekvirert som en del av befestningen av Urheia. På vår eiendom var luftvernstilling og ammunisjonsdepot. Idag er det våre gode naboer og vi som rydder, tilrettelegger og vedlikeholder den kommunale steintrappa og stien slik at den skal være tilgjengelig for alle.

I nov. 2023 sendte Risør kommune ut "Melding om oppstart av detaljregulering for Buvika og Urheia. Varslingsbrev til berørte naboer og gjenboere". Sammen med kommunens melding fulgte også kart med "planomriss og eksisterende plan". Kartet viste at arealet der vi hadde søkt tilleggsareal (resterende del av G.nr16/863) og som ble regulert til friareal i 1997 i kommunens utsendte materiale var til regulert for boliger. I høringssvar påpekte vi dette og ba

om at vår søknad fra 2020 om tilleggsareal måtte behandles på nytt siden saksforarbeidet til formannsskapet, som ga oss avslag, tok utgangspunkt i at dette arealet var regulert til friområde. Risør kommune kommenterer dette i "Detaljreguleringsplan for Urheia og Buvika, Planbeskrivelse" s.11: *Det er riktig at kartet som lå ved varsel om oppstart, viser boligformål på eiendommen gnr/bnr. 16/863. Dette er dessverre feil. Området er friområde i reguleringsplan for Urheia, og skal beholdes som dette i ny plan.*

Korrigert kart med riktig og oppdatert eksisterende plan ble ikke sendt ut fra Risør kommune. Det betyr at de utsendte dokumentene i den første høringsrunden inneholder påviselige feil, uten at feilene ble korrigert før høringsfrist, men kun som en kommentar i etterkant på s.11 i planbeskrivelsen, etter avsluttet høringsrunde.

Vi stiller spørsmål ved hvorfor hensynet til kulturhistorie og friluftsliv veier tyngre for én eiendom enn en annen og ber om at kommunen behandler alle søknader og planendringer likt og rettferdig. Vi mener Risør kommune bruker ulike, tilpassede og vikarierende argumenter i forberedelser og framlegg i saker av samme karakter og innhold.

Ved omregulering av deler av friområdet mellom Buvikbakken 30 og Buvikbakken 34 må Risør kommunes tidligere argumenter, - som gjengis nedenfor, være gyldige og brukes i denne saken som tilsvarende vår sak i innhold:

- *Ikke ønskelig med ytterligere privatisering av friområdet (1988 og 2021)*
- *Området er friområde og skal beholdes som dette i ny plan (Planbeskrivelse s.11)*
- *Bevaring av ferdselsåren og stiens historiske og kulturelle verdi*
- *Planen åpner ikke for privatisering eller at det kan foretas deling fra friområdene.*
- *Slike arealer bør kommunen beholde som grøntarealer.*
- *Arealene er ment brukt av allmennheten og er generelt viktige arealer*
- *Sidearealer til gangveier og stier generelt bør beholdes urørt.*
- *Urørte sidearealer bidrar til å svekke oppfattelsen av at området er privat.*
- *Fradeling og oppstykking av grøntarealer kan være uheldig på grunn av presedensvirkning. Etablering av tilleggsareal i et område som dette kan etter kommunedirektørens vurdering åpne opp for at flere ønsker å utvide sine tomter.*

På bakgrunn av hva vi har skrevet over og Risør kommunes argumenter i tidligere og tilsvarende saker for avslag om tilleggsareal i området mellom Buvikbakken 30A og Buvikbakken 34 mener vi at vedtaket om omregulering av deler av friområdet til boligformål og dispensasjon fra 4 m byggegrense, må kjennes ugyldig.

Videre ber vi om at kartmateriale som følger kommunens saksdokumenter til beslutningsorganer og høringsinstanser i kommunen må være korrekte og oppdaterte.

Risør, 21.juli 2025

Med hilsen

Torkild Grimsrud (sign) og Anne Stien Grimsrud (sign)

Buvikbakken 30A
4950 Risør