Høringsinnspill 38 – plassering av ny bolig

Gnr./bnr.: 45/11 – SSS-veien 339, Risør kommune

Jeg viser til kommunens vurdering og anbefaling om å ta innspillet delvis videre, med åpning for én bolig (LNF spredt) med vilkår om plassering nærmere eksisterende tun.

Det er forståelse for hensynene som ligger til grunn for anbefalingen, herunder friluftsliv, kulturmiljø og landskap. Samtidig vurderes det som nødvendig å presisere forhold som tilsier at en plassering nærmere tunet fremstår som mindre hensiktsmessig samlet sett, og at en plassering i retning av tomt 6 er en bedre tilpasset løsning.

1. Hovedkonklusjon

Tomt 6 fremmes som foretrukket løsning.

Etter en samlet og helhetlig vurdering av landskap, naturfare, kulturmiljø, terrenginngrep, bokvalitet og eiendomsstruktur, fremstår dette som den løsningen som best ivaretar hensynene i plan- og bygningsloven §§ 1-1, 3-1, 28-1 og 29-2.

Det presiseres samtidig at plasseringen ikke er låst til et eksakt punkt, og at det er åpning for justeringer innenfor området for å optimalisere tilpasningen.

2. Reell byggbarhet innenfor foreslått område

Dersom utbygging forutsettes innenfor den røde avgrensningen (nær tunet), er byggemulighetene i praksis begrenset:

- området er påvirket av stormflo (200-års hendelse)
- reelt byggbart areal er begrenset til et mindre, høyere parti (bilde 1,2)
- terrengforholdene er krevende, med fjell på flere sider

Dette gir få gode løsninger og vil kunne medføre større terrenginngrep enn ønskelig.

3. Tiltakets omfang og utforming

Planlagt bolig er en mindre enebolig på ca. 86 m², med begrenset volum og horisontal utforming (bilde 4,5,6).

- Primært ønskes løsning med saltak (maks ca. 4,8 m)
- Alternativt kan boligen oppføres med lavere takform (ca. 2,9 m)

- L-formet plan bryter opp volumet
- Mulighet for fundamentering på påler

Boligen planlegges plassert så nært opp mot bakenforliggende høyde (ca. 12,5 m) som mulig, noe som gir naturlig skjerming og reduserer visuell eksponering.

4. Landskap og visuell påvirkning

Ved plassering på tomt 6 vil bygget:

- være klart underordnet terrenget
- ikke bryte horisontlinjen sett fra sjø
- få naturlig skjerming fra terreng og vegetasjon
- få begrenset fjernvirkning

Plasseringen gir også større avstand til sjøen enn kommunens forslag, noe som reduserer visuell eksponering (bilde 3).

Området er allerede preget av spredt bebyggelse, inkludert fritidsboliger og båthus nærmere sjø og mer eksponert enn foreslått tiltak. Tiltaket vil dermed inngå i en etablert struktur.

5. Naturfare og klimatilpasning

Det fremgår av konsekvensutredningen at det er et reelt behov for ny bolig som følge av stormflo og flom. Dagens bolig ligger utsatt til, og forventede klimaendringer vil kunne forsterke denne situasjonen.

Dette er et sentralt premiss for vurderingen, og tilsier at plassering må vurderes ut fra sikkerhet og klimatilpasning, jf. plan- og bygningsloven § 28-1.

Kommunens foreslåtte plassering ligger lavere, nærmere og i flomutsatt område, mens tomt 6 gir en høyere og mer robust plassering. Dette gir en mer framtidsrettet løsning i lys av klimaendringer.

6. Terrengtilpasning og naturinngrep

Plassering nær tunet vil medføre:

- sprengning i fjell
- etablering av tilkomst
- større terrengbearbeiding
- mer ruvende bebyggelse

Plassering på tomt 6 gir:

- mulighet for skånsom fundamentering (påler)
- redusert behov for sprengning og masseflytting
- bedre bevaring av terreng og vegetasjon

7. Kulturmiljø

Eiendommen inneholder SEFRAK-registrerte bygninger og ligger i hensynssone for kulturmiljø.

Plassering nær tunet vil:

- bryte opp eksisterende struktur
- påvirke lesbarheten av det historiske miljøet

Tomt 6 ligger utenfor tunet og gir:

- bedre avstand
- mindre visuell påvirkning
- bedre ivaretakelse av kulturmiljøet

8. Friluftsliv og nærmiljø

Området har begrenset tilgjengelighet og benyttes i liten grad av allmennheten. Eiendommen inneholder samtidig andre områder med vesentlig bedre tilkomst og brukskvalitet for ferdsel og opphold.

Tiltaket vurderes derfor å ha liten reell betydning for friluftsliv.

Ved plassering på tomt 6:

- kan eksisterende sti opprettholdes
- vil tiltaket ha begrenset privatiserende effekt

9. Bokvalitet, privatliv og livsløpsbolig

Plassering på tomt 6 gir:

- bedre solforhold og bokvalitet
- større avstand mellom boligene
- bedre privatliv
- mer selvstendig bruk av eiendommen
- bedre grunnlag for eventuell fremtidig deling eller salg

Boligen er planlagt som en livsløpsbolig på ett plan, i tråd med kommunens mål om at flere skal kunne bo hjemme lengst mulig.

Plassering nær tunet gir mer krevende terreng og vurderes som mindre egnet for livsløpsstandard (bilde 4–6).

10. Arealstrategi

Tiltaket ligger innenfor 100-metersbeltet, men:

- området er allerede påvirket av bebyggelse
- tiltaket inngår i en spredt struktur
- det er i tråd med strategi om begrenset spredt boligbygging

Tomt 6 representerer utvikling innenfor en eksisterende eiendom og er i tråd med overordnede mål.

I lys av foreslått byggegrense på 35 meter til jordbruksareal, fremstår tomt 6 som en løsning som bedre ivaretar tydelig avgrensning og reduserer konflikt med landbruk.

11. Alternativ vurdering

Det er vurdert en mellomløsning nærmere kommunens forslag (bilde 2,3).

Denne kan redusere synlighet noe, men:

- innebærer fortsatt større terrenginngrep
- har fortsatt nærhet til flomutsatt område og sjø
- gir ikke samme kvalitet som tomt 6

12. Avsluttende vurdering

Plassering nærmere tunet fremstår samlet sett som mindre hensiktsmessig.

En plassering i retning av tomt 6 gir et bedre resultat med hensyn til:

- landskap og visuelle kvaliteter
- kulturmiljø
- naturinngrep
- klimatilpasning
- bokvalitet, privatliv og livsløpsstandard

og ivaretar dermed best både plan- og bygningslovens prinsipper og kommuneplanens føringer.

Det legges til grunn at øvrige forhold som er løftet i konsekvensutredningen, herunder naturfare og eventuelle behov for ytterligere avklaringer, ivaretas gjennom en reguleringsprosess.

Tillegg 1 – utforming og høyde

Primærønsket er saltak (ca. 4,8 m), men boligen kan også oppføres med lavere takform (ca. 2,9 m).

Begge alternativene vil ligge godt under terreng (ca. 12,5 m) og fremstå som klart underordnet landskapet, jf. plan- og bygningsloven § 29-2.

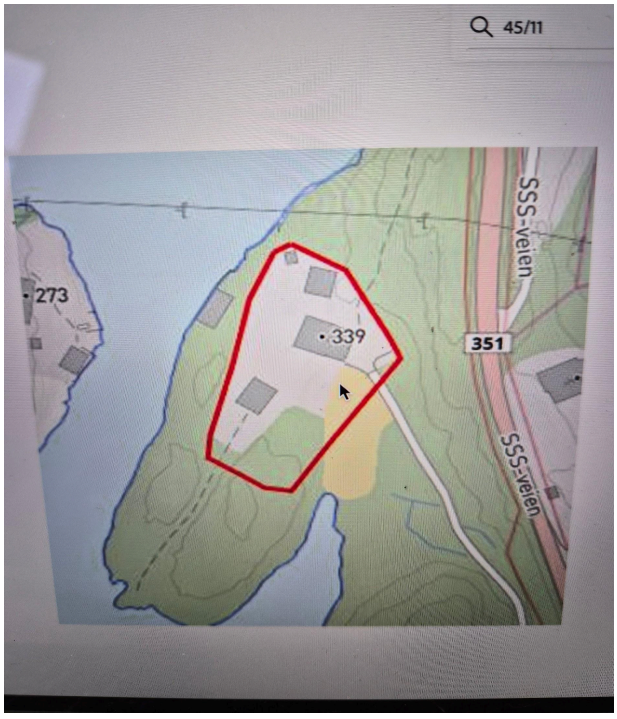
Tillegg 2 – kommentar til ROS

ROS-temaene er vurdert i innspillet.

Det bemerkes særlig at:

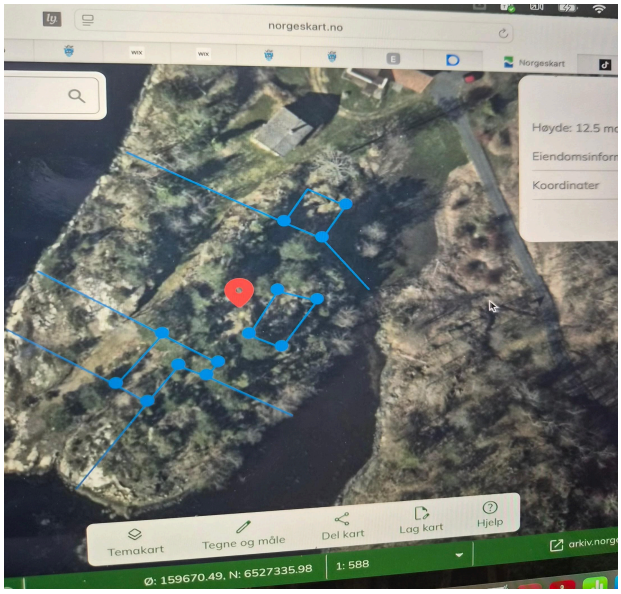
- tomt 6 gir bedre løsning for naturfare
- landskapsvirkning er begrenset ved terrengtilpasning
- påvirkning på kulturmiljø er lavere enn ved plassering i tunet

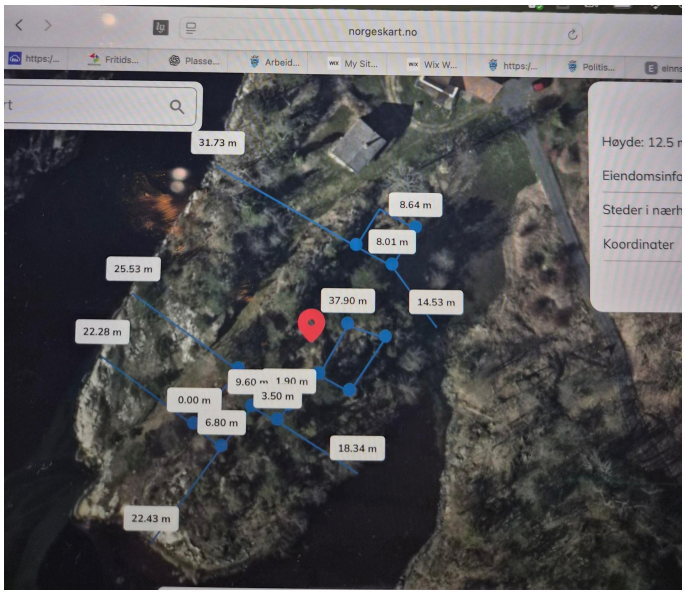
Bilde 1 Kommunens anbefaling:



Bilde 2: blå firkant øverst i bilde, mest realistisk innenfor kommunens anbefaling pga. kvotehøyde/flomfare, 5.3 inn mot høyden og 2.9 nederst mot tunet. Øvrig del av anbefaling innenfor rød markering med høyest kvotehøyde er 2.5 meter og minste kvotehøyde 0.1m. L-formen, ønsket plassering.(tomt 6) Blå firkant i midten, alt. plassering.

Bilde 3: Viser avstand til sjø fra de ulike alternativene





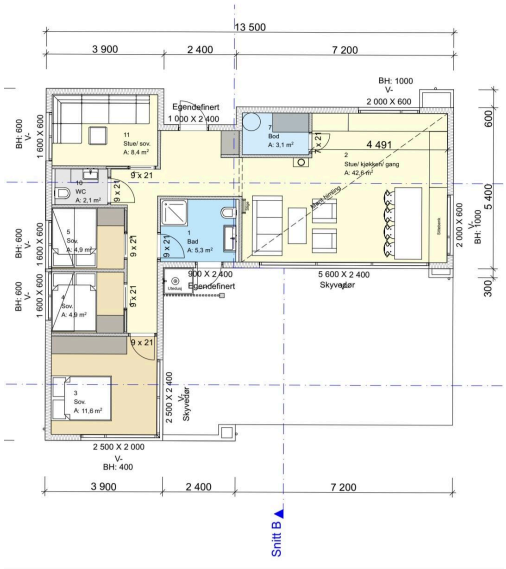
Bilde 4: illustrasjon hus med saltak, 4.8 m



Bilde 5: Illustrasjon uten saltak 2.9 m



Bilde 6: Planløsning/mål. Kan også ha sovedel til høyre for stue/kjøkken.



Bilde 7 Sjø på vei inn på jordet





Bilde 8: Sjø på vei inn mot dagens hus

Høringsinnspill 39 – utleiehytter (Birdbox)

Gnr./bnr.: 48/9 – Dalsvann, Risør kommune

Det vises til kommunedirektørens vurdering av tiltaket «Utleiehytter – Dalsvann», samt til at det politisk er besluttet å ta tiltaket inn igjen til videre vurdering.

Det er i denne sammenheng viktig å presisere tiltakets karakter. De omsøkte enhetene er ikke å anse som tradisjonelle utleiehytter, men som enkle overnattingsenheter med svært begrenset standard og funksjon. Det dreier seg i praksis om mindre overnattingsrom uten tilrettelegging som normalt forbindes med hyttebebyggelse. Tiltaket bør derfor vurderes ut fra sin faktiske bruk og sitt begrensede omfang.

Etter min vurdering er det politiske vedtaket et uttrykk for et legitimt handlingsrom, hvor det gjøres konkrete og nødvendige avveininger mellom hensynet til vern og muligheten for skånsom bruk av natur. Kommunestyret har et ansvar for å foreta helhetlige vurderinger, og vedtaket må forstås i lys av dette.

Tiltaket er av svært begrenset omfang, med inntil tre enheter. Det skiller seg vesentlig fra tradisjonell utbygging ved at det har et minimalt fysisk fotavtrykk, ikke krever opparbeidelse av vei eller annen infrastruktur, og er i sin karakter reversibelt. Tiltaket kan dermed fjernes uten varige inngrep i natur eller landskap.

Dette tilsier at tiltaket bør vurderes annerledes enn ordinær bebyggelse, også innenfor 50-metersbeltet. Vedtaket representerer etter dette ikke et brudd med arealstrategiene, men en konkret og begrunnet avveiing hvor tiltakets begrensede omfang, naturtilpasning og reversibilitet er tillagt avgjørende vekt. Tiltaket danner heller ikke presedens for generell utbygging, da det er tydelig avgrenset gjennom liten skala, naturtilpasning og reversibilitet.

Teknisk karakter og påvirkning

Tiltakets begrensede karakter underbygges også av de tekniske løsningene. Enhetene (Birdbox) har små dimensjoner, med en lengde på om lag 3,5–5,3 meter og bredde på 2,25 meter, og må derfor anses som kompakte overnattingsmoduler fremfor tradisjonelle bygninger.

Konstruksjonen er basert på lette materialer, og enhetene monteres på spesialtilpassede søyler uten behov for støpte fundamenter eller større terrenginngrep. Installasjon skjer ved bruk av kran eller helikopter, noe som reduserer behovet for inngrep i terrenget.

Ifølge leverandøren er løsningene utviklet nettopp med sikte på å minimere påvirkning på natur, og for å sikre at området i ettertid kan fremstå som uberørt dersom tiltaket fjernes.

Samlet innebærer dette at tiltaket har et svært begrenset fysisk fotavtrykk, og kan etableres og fjernes uten varige spor i natur eller landskap. Dette skiller tiltaket tydelig fra tradisjonell hyttebebyggelse, både i konstruksjon, etableringsmetode og konsekvens for terreng og landskap.

Sanitærløsning

Ved behov vil det kunne etableres en tilhørende, minimalistisk off-grid toalettløsning tilpasset tiltaket. Løsningen er utviklet for bruk i sårbare naturområder, uten tilknytning til vann- og avløpsnett.

Dette innebærer at tiltaket kan gjennomføres uten etablering av tradisjonell infrastruktur, og uten økt belastning på natur eller omgivelser. Løsningen bidrar til å sikre at oppholdet skjer på en kontrollert og forsvarlig måte, uten uønsket påvirkning på området.

Naturinngrep og eksisterende bruk

Når det gjelder vurderingen av området som urørt natur, fremstår dette som for kategorisk. Det finnes eksisterende bebyggelse i området, blant annet hytte på neset, samt spor etter tidligere bruk i form av en gammel husmannsplass lenger inn. I tillegg består deler av området av plantefelt. Området fremstår derfor ikke som urørt i streng forstand, men som et landskap som allerede er påvirket og brukt over tid.

Det er også relevant å påpeke at det finnes eksisterende bebyggelse i nærområdet som ligger innenfor 50-metersbeltet. Dette underbygger at området ikke fremstår som uberørt, og at det allerede er gjort konkrete avveininger mellom vern og bruk i området.

Videre benyttes området som jaktterreng, noe som ytterligere viser at området allerede er i aktiv bruk og rommer flere interesser. Tiltakets begrensede omfang tilsier at det vil være fullt mulig å tilpasse bruken slik at den kan sameksistere med eksisterende aktiviteter, herunder jakt.

På denne bakgrunn bør tiltaket vurderes ut fra sin karakter, sitt omfang og sin påvirkning, og ikke utelukkende ut fra en prinsipiell tilnærming.

Tiltaket innebærer ikke privatisering av området, og vil i liten grad påvirke allmennhetens tilgang. Tvert imot kan det bidra til økt bruk av området, ved å legge til rette for naturopplevelser med minimale inngrep.

Adkomst og parkering

Kommunedirektøren peker på utfordringer knyttet til parkering. Etter min vurdering bygger dette på en forutsetning om at tiltaket vil være bilbasert, noe som i liten grad samsvarer med tiltakets intensjon og karakter.

Adkomst til området er i stor grad tenkt som en del av naturopplevelsen, med tilrettelegging for ankomst til fots, med kajakk eller båt. Det er mulig å padle inn fra både Risør og Søndeled, med korte bærestrekninger, eller ankomme med båt.

På denne bakgrunn vurderes tiltaket å ha begrenset trafikkgenerering og liten belastning på eksisterende infrastruktur.

For de tilfellene hvor det likevel er behov for bilbasert adkomst, vil det være mulig å benytte eksisterende parkeringsmuligheter på privat eiendom i tilknytning til Rundsaga. Dette gir en fleksibel løsning uten behov for etablering av nye parkeringsarealer eller inngrep i naturen.

Samlet sett vurderes parkeringsbehovet som håndterbart innenfor eksisterende rammer.

Samfunnsnytte og overordnede mål

Vurderingen av samfunnsnytte fremstår etter dette som for snever. Tiltaket representerer en form for naturbasert, lavterskel aktivitet som kan bidra til økt bruk av nærområdet, styrket folkehelse og en skånsom form for lokal verdiskaping.

Tiltaket bør også vurderes i lys av overordnede mål om bærekraftig og helårig reiselivsutvikling i Agder, samt kommunens arbeid med folkehelse og tilrettelegging for friluftsliv.

Mindre, naturbaserte tiltak som dette er i tråd med en utvikling hvor det legges vekt på skånsom bruk av natur, lavt ressursforbruk og opplevelser med høy kvalitet fremfor volum. Tiltaket vil kunne bidra til å spre bruk over tid og redusere sesongavhengighet.

Videre legger tiltaket til rette for aktivitet og naturopplevelser gjennom gange, padling og bruk av eksisterende stier og vannveier, og kan dermed sees i sammenheng med kommunens og regionens satsing på friluftsliv og folkehelse.

Med vennlig hilsen
Anette Lunner
Grunneier av 45/11 og 48/9 i Risør kommune

Birdbox



