Høringsinnspill fra Høyre, Venstre og Fremskrittspartiet til Kommuneplanens arealdel (KPA)

RETNINGSLINJER FOR FRITIDSBEBYGGELSE I RISØR KOMMUNE – April 2026

§ 1. VIRKEOMRÅDE

Retningslinjene gjelder for hele Risør kommune og omfatter enhver form for restaurering, nybygg, tilbygg, påbygg, uthus, båthus, anneks og brygger i tilknytning til ny eller bestående fritidsbebyggelse. Retningslinjene gjelder både kommune-, område- og reguleringsplaner, og også i dispensasjonssaker.

§ 2. OVERORDNEDE MÅL, HENSYN OG PRINSIPPER

- Allmennhetens frie ferdsel skal ikke svekkes. Ny bebyggelse skal ikke legges som en barriere mellom offentlig vei og sjøen. Rettsstridig privatisering skal unngås.
- Hensynet til kommende generasjoner er en viktig del av beslutningsgrunnlaget. Derfor skal kulturlandskapsverdiene, natur- og artsmangfold, både til lands og til vanns tillegges stor vekt i arbeidet med arealplaner og i enkeltsaker.
- Inngrep som ikke kan gjøres om skal begrenses til et minimum, herunder skal det være minst mulig terrenginngrep som vil være synlig.
- Bygninger og bygningsdeler skal utføres slik at de best mulig tilpasses terreng og byggestil i naboområdet. Bebyggelsen skal gis en mest mulig skjermet og lite iøynefallende plassering i terrenget.
- Brygger, fortøyninger o.l. skal tilpasses det aktuelle området.
- Bærekraftige løsninger skal tilstrebes, f.eks. ved å unngå riving og om mulig gjenbruke eksisterende bygningsmasse og materialer. Det skal benyttes materialer og byggemetoder som gir lavest mulig miljøpåvirkning.

§ 3. HYTTER, ANNEKS, TERRASSE, SJØBOD, MM

Frittliggende anneks og utebod kan tillates oppført i 100-metersbeltet dersom det ikke er i strid med hensynene i § 2. Byggene skal gis en fasadeutforming som samsvarer med bruken. Eventuelle vinduer bør ikke overstige 50 x 50 cm (karmmål), med mindre vinduet er eneste rømningsvei. I et slikt tilfelle tillates vindusstørrelse i tråd med minimumsbestemmelsene i TEK 17 for et vindu. Overbygd uteareal i tilknytning til anneks og utebod, bør begrenses til et minimum.

I 100-metersbeltet skal samlet bruksareal (BRA) ikke overstige 120m2, inkl. eventuelle tilbygg og påbygg. Det skal ikke tillates større areal enn hensynene i § 2 tillater, selv om det skulle medføre at arealet blir under 120m2.

Arealberegningene i NS 3940 legges til grunn. Når et areal ligger under bakkenivå i en kjeller, skal arealet ikke telle med i det totale bruksarealet, med mindre takhøyden overstiger 2,19 meter. Slikt areal under bakkenivå skal, når takhøyden er 2,19 meter eller lavere, ikke brukes til rom for varig opphold.

Hyttas mønehøyde bør ikke overstige 5,8 meter, gesimshøyde bør ikke overstige 4 meter, men høydene bør være lavere hvis hensynene i § 2 tilsier det.

Høydene skal måles som maksimale høyder fra gjennomsnittlig planert terreng.

I vurderingen av hva som skal tillates av samlet overbygd uteareal, terrengbearbeiding (terrasse, platting, hellelegging o.l.) og forstøtningsmur, skal hensynene i § 2 vektlegges, herunder at det blir en harmonisk, estetisk og balansert sammensetning mellom bygningselementene og naturen.

Det kan føres en mer lempelig praksis når det gjelder bruksareal i områdene utenfor 100metersbeltet. De relevante hensynene i § 2 skal uansett tillegges vekt i vurderingen av hva som skal tillates.

Oppføring av båthus eller sjøbod (bod i vannkanten) skal ikke godkjennes. Sjøbod kan godkjennes som en del av et fellesanlegg, vurdert i en reguleringsmessig sammenheng, såfremt hensynene i § 2 er tilstrekkelig ivaretatt.

§ 4. BRYGGER

Brygger, også flytebrygger, bør bygges som fellesanlegg for flere eiendommer og vurderes i en reguleringsplan. Ved planlagte/etablerte hyttekonsentrasjoner bør enkeltbrygger ikke godkjennes.

Brygge for enkelteiendom bør ikke overstige 12 m2. Hvis tilpasning til det aktuelle terreng tilsier det, kan størrelsesgrensen fravikes, forutsatt at hensynene i § 2 er ivaretatt. Brygger skal gis en god terrengtilpasning og i minst mulig grad eksponere seg og være dominerende. Sprengningstiltak i forbindelse med bygging av brygge, bør ikke tillates.

§ 5. STRØMFRAMFØRING OG VEIBYGGING

Luftspenn for framføring av strøm i 100 metersbeltet langs sjø skal ikke tillates. Når særlige grunner foreligger, kan deler av traseen være luftspenn.

Sprengningsarbeider i forbindelse med fremføring av jordkabel, bør ikke tillates. Kommunen kan gi dispensasjon når sprengning kun berører mindre deler av traseen. Synlige sår i terrenget etter sprengningsarbeid skal repareres.

Ved søknad om framføring av sjøkabel, skal fiskeriinteressene høres før saken realitetsbehandles. Hvis lokaliteten har kvaliteter som oppankringssted for småbåter, skal dette tillegges vekt. På grunt vann skal det stilles krav om nedgraving hvis søknad imøtekommes. Ved ilandføring skal sprengningsarbeider eller bruk av luftspenn ikke tillates.

Veibygging i 100-metersbeltet langs sjø skal ikke tillates.

Veibygging og strømframføring utenfor 100 metersbeltet kan tillates hvis framføring kan tilpasses landskapet og tiltaket ikke er til hinder for allmenhetens utøvelse av friluftsliv. Terrengtilpasning, minimalisering av terrenginngrep, samlokalisering og grad av eksponering skal vurderes før eventuell tillatelse gis. Tiltaket skal stå i rimelig forhold til nytteverdi. Vegetasjonstyper som er viktige for biologisk mangfold eller er leveområde for sjeldne arter, skal ikke berøres.

§ 6. RETNINGSLINJER FOR SVØMMEBASSENG OG TENNISBANER

Det skal ikke tillates svømmebasseng og tennisbaner i tilknytning til fritidsboliger innenfor 100metersbeltet. Utenfor 100 metersbeltet kan svømmebasseng/tennisbane tillates hvis de kan etableres uten store terrenginngrep og tiltaket ikke kommer i konflikt med hensynene i § 2.

§ 7. ARKITEKTONISK UTFØRELSE, PLASSERING, MATERIALBRUK M.M.

Bebyggelsen, herunder brygge, murer mm, skal mest mulig underordne seg naturpreget i området med en enkel og god utforming, materialbruk og fargevirkning. Det skal fortrinnsvis benyttes materialer som har samhørighet med omgivelsene (naturstein, treverk, skifer og torv). Det skal benyttes farger som underordner seg de naturgitte omgivelsene. Hvite/lyse farger bør unngås.

Hyttebebyggelse skal gis en mest mulig skjermet og lite iøynefallende plassering i terrenget. Synlig høyde på grunnmur bør ikke overstige 1,0 meter. Hyttas lengde bør ikke overstige 2 ganger bredden.

Ved vurdering av hyttas størrelse og utforming skal det bl.a. tas hensyn til tomtens beliggenhet og beskaffenhet, eksponering mot omgivelsene og til harmonien med den øvrige bebyggelse i området.

Tak kan uføres som saltak, pulttak eller som flatt tak, tilpasset hyttens hovedform, terreng/topografi og eksisterende bebyggelse i øyrådet. Taktekking skal utføres med tekkingsmaterialer som har en mørk og matt virkning.

Gjerde og dominerende trapper o.l. bør ikke tillates oppført, og skal hvis de tillates ikke lage stengsler i strandsonen. Gjerdet skal i tilfelle utføres av trematerialer eller som natursteinmur. Sikringsgjerde langs fjellsprang og liknende kan tillates etter samtykke fra grunneier. Fargen på gjerdet skal harmonere med det omkringliggende terreng.

Sonen som sees fra havet skal behandles strengere enn sonen innenfor. Plassering av hytte skal ta hensyn til tomtens utforming og allmennhetens historiske rett til ferdsel i området.

Vegetasjon på tomt og tilliggende areal bør bevares best mulig av hensyn til den landskapsmessige helhetsvirkningen.

§ 8. VANN- OG AVLØPSANLEGG

Ved etablering av private vann- og avløpsanlegg i strandsonen, skal tiltaket utføres på en skånsom måte, og tilpasses terreng og topografi. Antall anlegg skal begrenses og utslippsledninger til sjø skal minimaliseres. Det skal etterstrebes fellesløsninger. Sprengning i 100-metersbeltet til sjø bør unngås. Forstøtningsmurer og andre bygningstekniske installasjoner bør unngås.

Følgende generelle forutsetninger gjelder:

- Som toalettløsning i hytte der vann ikke er tillatt innlagt, skal det velges biologisk toalett av godkjent type.

- Vann skal ikke legges inn i hytta uten at avløpsspørsmålet er avklart.
- Hyttene skal til enhver tid følge kommunens gjeldende renovasjonsordning.
- Drikkevannsforsyning skal etableres i.h.t. plan- og bygningslovens bestemmelser.
- Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal det fremlegges egne planer for avløpsforholdene og drikkevannsforsyningen.