Vollen Vel - org.nr. 919 060 255
velstyret@vollheia.no



Risør, 05.05.2026

Risør kommune
epost: post@risor.kommune.no

Høringsuttalelse fra Vollen Vel - kommuneplanens arealdel - Risør kommune

Vollen Vel er en velforening for hytteeiere på Vollen, Gjernes i Risør. Foreningen har 36 medlemmer (av totalt 40 fritidsboliger på Vollheia).

Kommuneplanens arealdel legger opp til en dreining fra feltutbygging for hytter mot fortetting i eksisterende hytteområder. Det arbeides for tiden med en detaljregulering med forslag om en vesentlig fortetting i vårt område. Vår uttalelse til kommuneplanens arealdel vil derfor fokusere på fortetting som strategi i arealplanleggingen.

Hyttebygging, også i Risør, har i nyere tid foregått i form av feltutbygging med ødeleggende naturinngrep som resultat. Veibygging og terrengtilpasning har ført til omfattende sprengningsarbeider, hogging av verdifulle kystfuruer og andre terrenginngrep. Hyttene er i stor grad plassert høyt i terrenget for å gi utsikt. Resultatet er at hyttene er blitt svært synlige også på avstand.

Bygging i nye hyttefelt har blitt så omfattende at belastningen på infrastrukturen er blitt et problem. For nordøstre deler av kommunen betyr dette en overbelastning av fylkesvei 351 SSS-veien. Den er i hovedsak svingete og smal, og er lite egnet for den økte trafikken. Som følge av hyttebyggingen blir den i økende grad brukt for turgåing, jogging og treningssykling. Veien er en del av Sykkel-riksvei 1. Veien oppleves som utrygg for både gående og syklister.

Som hytteeiere aksepterer vi at en viss fortetting slik at nedbygging av urørt natur kan unngås.

Vårt hovedsynspunkt er at nettopp hensynet til nedbygging også må ivaretas ved fortetting. Fortettingen må ikke bli så stor at man får de samme problemene som ved feltutbygging.

Vi kan ikke se av foreliggende forslag til kommuneplanens arealdel at dette er tilstrekkelig omtalt og det er ikke beskrevet krav eller forutsetninger ved fortetting. Dette mener vi er en alvorlig mangel.

Vi mener at følgende forhold bør tas inn i den nye kommuneplanen angående fortetting i hytteområder:

- det må settes en norm for arealutnyttelse i fortettingsområder og et forholdsmessig tak på antall fortettingshytter i delområder av kommunen. Dette for å sikre seg mot overbelastning av veinett, samt båttrafikk til friområder som f.eks. Perleporten og Breibukt, samt til Risørs indre havn

- nye hytter må plasseres slik at eksisterende vegetasjon, spesielt kystfuru, bevares. Det bør foreligge en vurdering av konsekvenser for naturmangfold, når det gjelder vegetasjon og fauna.
- at det ikke tillates sprenging for plassering av hytter samt for fremføring av vann og avløp
- at det ikke tillates anlegg av bilveier for adkomst i eksisterende hytteområder der det ikke er bilvei, men fjernparkering av biler
- hytter tillates ikke lagt på koller og høyt i terrenget slik at det blir en stor fjernvirkning. Nye hytter må ikke i vesentlig grad ta bort sjøutsikten til eksisterende, bakenforliggende hytter
- det bør stilles minstekrav til tomtestørrelsen for nye hytter slik at disse harmonerer med eksisterende hytter. I hytteområder med naturpreg, uten gjerder og stengsler, er det viktig at tomtene for nye hytter er så store at uteplasser, lek osv. i hovedsak skjer på egen grunn. Det kan ikke bli slik at nye hytter anlegges på så små tomter at man i praksis må bruke nabogrunn som uteområde. Fri ferdsel i utmark er viktig, men vi mener dette ikke hjemler permanent bruk av annenmanns grunn som egen hustomt/uteplass. Høyesterett har satt 1 mål som minimum for beregning av hustomt (privat sone rundt hytter).
- Trasé for planlagt kyststi og eksisterende turstier bør fastlegges i arealdelen. Dette for å sikre fri ferdsel, herunder allmennhetens tilgang til friområder og strandsonen.
- Det bør beskrives et prinsipp om at adkomst til eksisterende og nye hytter skjer på hovedbølets eiendom, samt på vedkommende hyttes egen grunn.
- Det bør stilles krav til at nye hytter tilknyttes til eksisterende vann- og avløpsløsninger. Vi som hytteeiere har selv organisert og bekostet slike løsninger. Krav til løsninger, herunder kapasitet for nye hytter, er imøtekommet. Deler av anleggene er overtatt av kommunen under disse forutsetningene. Vi mener at ved fortetting må det stilles krav til at nye hytter knytter seg til eksisterende anlegg.
- Videre bør det beskrives et prinsipp om at det i reguleringsplaner avsettes plass til friområder herunder ball/lekeplass på tiltakshavers grunn

Nærmere om plassering av nye hytter

Vi gjentar her høringsinnspill fra Vollen vel i forbindelse med oppstart av kommuneplanen. Vi mener innspillet fortsatt er svært relevant, og kan ikke se at kommunen har tatt hensyn til innspillene våre.

Kommuneplanen må beskrive at det må tas hensyn til naturinngrep, nær- og fjernvirkning samt hindre sjenerende innsyn og blokkering av utsikt

Både Staten og kommunen har retningslinjer som gir krav som bør stilles til byggeområder som åpnes for fortetting. Disse mener vi bør gjøres gjeldende for kommuneplanens arealdel, og dersom de avvikes når det gjelder fortetting, må dette omtales og begrunnes.

I *Statens Rettleiar om planlegging av fritidsbustader* (2022) pkt.11.7 heter det bl.a.:

· det er særlig viktig å ivareta natur- og landskapselementene som gir området kvalitet

· viktige stier skal videreføres

· nye tomter skal tilpasses eksisterende eiendomsstruktur

· nye hytter skal tilpasses eksisterende bygg i størrelse og utforming

I Risørs gjeldende retningslinjer for fritidsbebyggelse (beskrevet på kommunens egne hjemmesider), står det i de overordnede mål for fritidsbebyggelse i kommunen

· at hensynet til natur- og kulturlandskapsverdiene skal tillegges stor vekt i arbeid med arealplaner og i enkeltsaker

· begrense til et minimum inngrep som ikke kan gjøres om

· at bygninger - og bygningsdeler skal utføres slik at de best mulig tilpasses terrenget og byggestil i naboområdet

· hyttebebyggelse skal som hovedregel gis en mest mulig skjermet og lite iøynefallende plassering i terrenget

· ved vurdering av hyttas størrelse skal det bl.a. tas hensyn til tomtens beliggenhet og beskaffenhet og til harmonien med den øvrige bebyggelse i området.

Vi mener disse retningslinjene bør tas inn som bestemmelser i kommuneplanen.

I eldre, etablerte hytteområder er hytter som hovedregel lagt i terrenget på en slik måte at fotavtrykkene er relativt begrenset. De ligger godt i terrenget, slik at de ikke ruver – mange av hyttene sees ikke fra sjøen eller før man er tett opptil dem. Hyttene ligger i terrenget uten et preg av privatisering i form av gjerder eller private gressletter, og hyttene er relativt beskjedne. Man må unngå at nye hytter vil fremstå som «fremmedelementer» i området, både basert på størrelse, nærhet til stier og eksisterende hytter og ikke minst hvor de er lokalisert i området. Antall nye hytter (ved fortetting) i de ulike områdene bør fastsettes i kommuneplanen og slik at ikke områdenes kvaliteter forringes.

I retningslinjenes § 4 heter det at arealutnyttelsen ikke skal være større enn at det er et bakgrunnsareal på minimum 10 dekar for hver hytte. Vi mener dette setter et klart tak for hvor mange hytter som kan bygges i etablerte hytteområder, og ønsker en vurdering av dette prinsippet.

Videre mener vi det må være et minimum av avstand mellom hytter og hyttene må plasseres slik at innsyn til eksisterende hytter begrenses. Avstand mellom hytter kan for eksempel ta utgangspunkt i Høyesterettsdommer om fri ferdsel i utmark ved hytteområder. Høyesterett har fastslått at hytter i naturområder har en privatsone («hustomt») på minimum 1 mål som må regnes som innmark og dermed ikke tilgjengelig for allmenheten. Vi mener dette betyr at utskillelse av tomter for fortetting må være minimum på 1 mål. Er tomtene mindre enn dette, betyr det i praksis at nye hytter vil måtte bruke annenmanns grunn som sitt uteareal (privatsone). Små, nye tomter klemt inn mellom eksisterende større tomter er oppskriften til nabokonflikter og vil gi behov for oppsetting av gjerder,

beplanting etc. for å markere tomtegrenser. Hytter med naturtomter krever plass og natur mellom hyttene – ingen ønsker at fortetting skal føre til tomteopparbeiding slik vi ser f.eks. på Bommyr.

Hytter må ikke legges slik at de danner silhuett sett fra sjøen eller blokkerer utsikt for eksisterende hytter.

Nye hytter må ikke legges på knatter og høyder slik at innsyn til nabo blir sjenerende. Fortettingstomter i sterkt fallende terreng kan gjøre hyttene dominerende sett fra nærområdet.

Om nye hytter legges lavt i terrenget vil de ikke få havutsikt, med mindre man går til en hardhendt vegetasjonsrydding. Tas krav om mange nye fortettingshytter til følge, vil naturpreget i områdene forringes betydelig. Felling av gamle furutrær bør ikke tillates.

Med hilsen
Øyvind Rørslett, styreleder
for Styret i Vollen Velforening