



RISØR KOMMUNE
Enhet for plan- og byggesak

Arkivsak: 2016/757-0
Arkiv: L12
Saksbeh: Heidi Rødven
Dato: 30.10.2018

Sluttbehandling:

Detaljreguleringsplan for Lunheim gnr. 29 bnr. 11

Tiltakshaver: Jens P. Heyerdahl day

Forslagsstiller: Østengen & Bergo AS

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
44/18	Miljø- og teknisk komité	14.11.2018
90/18	Bystyret	29.11.2018

Saksprotokoll i Bystyret - 29.11.2018

Innstilling fra Miljø- og teknisk komite ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Risør bystyre godkjenner detaljreguleringsplan for Lunheim, gnr. 29 bnr. 11, i medhold av § 12-10 i plan- og bygningssloven på vilkår av at følgende endringer foretas:

Plankart

1.	Det reguleres inn byggegrenser i LNFR-areal for spredt boligbebyggelse i samsvar med situasjonskart datert 04.11.18.
2.	Stier for allmennheten må markeres tydeligere i kartet.

Planbestemmelser

§	Foreslått endring:
3-1	<p>Bestemmelsen får endringer som vist i kursiv: Landbrukseiendommen kan tillates bebygd med <i>én bolig med tilhørende garasje og uthus</i> for bosted og drift. <i>Nye bygninger kan plasseres innenfor viste byggegrenser.</i> Ny bolig kan oppføres i inntil 2 etasjer. Der terrenget etter kommunens skjønn ligger til rette for det, kan det etableres underetasje. <i>Maks møne- og gesimshøyde, dersom det bygges underetasje, kan være 10,5 m og 7,0 m, begge målt til ferdig planert terreng. Uten underetasje kan maks møne- og gesimshøyde være 8,0 m og 5,5 m. Det tillates kvist på taket med høyere gesims. Bebygd areal for bolig kan være inntil 175 m².</i> Nye bygninger skal tilpasses eksisterende bebyggelse i strøket forøvrig m.h.t. takform, takvinkel, materialbruk og farge.</p> <p><i>Garasje kan oppføres med bebygd areal inntil 50 m², maks møne- og geimshøyde kan være 5,4 m og 3,0 m. Uthus kan oppføres med bebygd areal inntil 40 m², maks møne- og gesimshøyde kan være 6,0 m og 3,0 m. Anneks kan oppføres med bebygd areal inntil 30 m², maks møne- og gesimshøyde kan være 5,5 m og 3,0 m. Sjøbod kan oppføres med bebygd areal inntil 7,0 m² og pulttak med maks gesimshøyde 2,6 m. Bygningene kan plasseres innenfor angitte byggegrenser.</i></p>

	Arealene <i>utenom dyrket mark</i> , kan benyttes til friluftsområder, lek og opphold samt landbruk. Sti fra parkeringsplass sydover mot sjø skal holdes åpen og <i>kan opparbeides med inntil 1,8 m bredde med fast dekke (grus e.l.) med maks stigning 1:15</i> . Der stien eventuelt er i konflikt med utskilt eiendom skal ny trasé i samme standard opparbeides utenfor tomt. Det kan opparbeides stier også i øvrig terreng. Eksisterende vegetasjon skal beholdes, men nødvendig skjøtsel og uttak av ved kan tillates. Hogging for utsikt kan kun skje etter tillatelse fra grunneier. Det tillates ikke lagt hageavfall eller annet avfall i <i>LNf-områdene</i> . <i>Brygge kan opprettholdes som i dag</i> .
5-2	Første setning utvides/endres med skrift i kursiv: Ved utbyggingen skal eksisterende vegetasjon og terreng i friluftareal, <i>på den enkelte tomt og på parkeringsplassen</i> , søkes bevart mest mulig av hensyn til den landskapsmessige helhetsvirkningen.
6-2	Endres til: <i>Avtaler</i> må foreligge før byggetillatelse kan gis for første hytte.

Revidert plankart og bestemmelser må oversendes på sosi-, word- og pdf-format.

Saksprotokoll i Miljø- og teknisk komité - 14.11.2018

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Som saksordfører ble oppnevnt Espen Hageli Henriksen (V).

Miljø- og teknisk komites innstilling til bystyret:

Risør bystyre godkjenner detaljreguleringsplan for Lunheim, gnr. 29 bnr. 11, i medhold av § 12-10 i plan- og bygningssloven på vilkår av at følgende endringer foretas:

Plankart

1.	Det reguleres inn byggegrenser i LNFR-areal for spredt boligbebyggelse i samsvar med situasjonskart datert 04.11.18.
2.	Stier for allmennheten må markeres tydeligere i kartet.

Planbestemmelser

§	Foreslått endring:
3-1	Bestemmelsen får endringer som vist i kursiv: Landbrukseiendommen kan tillates bebygd med <i>én bolig med tilhørende garasje og uthus</i> for bosted og drift. <i>Nye bygninger kan plasseres innenfor viste byggegrenser</i> . Ny bolig kan oppføres i inntil 2 etasjer. Der terrenget etter kommunens skjønn ligger til rette for det, kan det etableres underetasje. <i>Maks møne- og gesimshøyde, dersom det bygges underetasje, kan være 10,5 m og 7,0 m, begge målt til ferdig planert terreng. Uten underetasje kan maks møne- og gesimshøyde være 8,0 m og 5,5 m. Det tillates kvist på taket med høyere gesims. Bebygd areal for bolig kan være inntil 175 m²</i> . Nye bygninger skal tilpasses eksisterende bebyggelse i strøket forøvrig m.h.t. takform, takvinkel, materialbruk og farge. <i>Garasje kan oppføres med bebygd areal inntil 50 m², maks møne- og geimshøyde kan være 5,4 m og 3,0 m. Uthus kan oppføres med bebygd areal inntil 40 m², maks møne- og gesimshøyde kan være 6,0 m og 3,0 m. Anneks kan oppføres med bebygd areal inntil 30 m², maks møne- og</i>

	<p><i>gesimshøyde kan være 5,5 m og 3,0 m. Sjøbod kan oppføres med bebygd areal inntil 7,0 m² og pulttak med maks gesimshøyde 2,6 m. Bygningene kan plasseres innenfor angitte byggegrenser.</i></p> <p>Arealene <i>utenom dyrket mark</i>, kan benyttes til friluftsområder, lek og opphold samt landbruk. Sti fra parkeringsplass sydover mot sjø skal holdes åpen og <i>kan opparbeides med inntil 1,8 m bredde med fast dekke (grus e.l.) med maks stigning 1:15</i>. Der stien eventuelt er i konflikt med utskilt eiendom skal ny trasé i samme standard opparbeides utenfor tomt. Det kan opparbeides stier også i øvrig terreng. Eksisterende vegetasjon skal beholdes, men nødvendig skjøtsel og uttak av ved kan tillates. Hogging for utsikt kan kun skje etter tillatelse fra grunneier. Det tillates ikke lagt hageavfall eller annet avfall i <i>LNF-områdene</i>. <i>Brygge kan opprettholdes som i dag.</i></p>
5-2	Første setning utvides/ændres med skrift i kursiv: Ved utbyggingen skal eksisterende vegetasjon og terreng i friluftareal, <i>på den enkelte tomt og på parkeringsplassen</i> , søkes bevart mest mulig av hensyn til den landskapsmessige helhetsvirkningen.
6-2	Endres til: <i>Avtaler</i> må foreligge før byggetillatelse kan gis for første hytte.

Revidert plankart og bestemmelser må oversendes på sosi-, word- og pdf-format.

Rådmannens innstilling:

Risør bystyre godkjenner detaljreguleringsplan for Lunheim, gnr. 29 bnr. 11, i medhold av § 12-10 i plan- og bygningsloven på vilkår av at følgende endringer foretas:

Plankart

1.	Det reguleres inn byggegrenser i LNFR-areal for spredt boligbebyggelse i samsvar med situasjonskart datert 04.11.18.
2.	Stier for allmennheten må markeres tydeligere i kartet.

Planbestemmelser

§	Foreslått endring:
3-1	<p>Bestemmelsen får endringer som vist i kursiv: Landbrukseiendommen kan tillates bebygd med <i>én bolig med tilhørende garasje og uthus</i> for bosted og drift. <i>Nye bygninger kan plasseres innenfor viste byggegrenser</i>. Ny bolig kan oppføres i inntil 2 etasjer. Der terrenget etter kommunens skjønn ligger til rette for det, kan det etableres underetasje. <i>Maks møne- og gesimshøyde, dersom det bygges underetasje, kan være 10,5 m og 7,0 m, begge målt til ferdig planert terreng. Uten underetasje kan maks møne- og gesimshøyde være 8,0 m og 5,5 m. Det tillates kvist på taket med høyere gesims. Bebygd areal for bolig kan være inntil 175 m².</i> Nye bygninger skal tilpasses eksisterende bebyggelse i strøket forøvrig m.h.t. takform, takvinkel, materialbruk og farge.</p> <p><i>Garasje kan oppføres med bebygd areal inntil 50 m², maks møne- og gesimshøyde kan være 5,4 m og 3,0 m. Uthus kan oppføres med bebygd areal inntil 40 m², maks møne- og gesimshøyde kan være 6,0 m og 3,0 m. Anneks kan oppføres med bebygd areal inntil 30 m², maks møne- og gesimshøyde kan være 5,5 m og 3,0 m. Sjøbod kan oppføres med bebygd areal inntil 7,0 m² og</i></p>

	<p><i>pulttak med maks gesimshøyde 2,6 m. Bygningene kan plasseres innenfor angitte byggegrenser.</i></p> <p>Arealene <i>utenom dyrket mark</i>, kan benyttes til friluftsområder, lek og opphold samt landbruk. Sti fra parkeringsplass sydover mot sjø skal holdes åpen og <i>kan opparbeides med inntil 1,8 m bredde med fast dekke (grus e.l.) med maks stigning 1:15</i>. Der stien eventuelt er i konflikt med utskilt eiendom skal ny trasé i samme standard opparbeides utenfor tomt. Det kan opparbeides stier også i øvrig terreng. Eksisterende vegetasjon skal beholdes, men nødvendig skjøtsel og uttak av ved kan tillates. Hogging for utsikt kan kun skje etter tillatelse fra grunneier. Det tillates ikke lagt hageavfall eller annet avfall i <i>LNF-områdene</i>. <i>Brygge kan opprettholdes som i dag</i>.</p>
5-2	Første setning utvides/endres med skrift i kursiv: Ved utbyggingen skal eksisterende vegetasjon og terreng i friluftareal, <i>på den enkelte tomt og på parkeringsplassen</i> , søkes bevart mest mulig av hensyn til den landskapsmessige helhetsvirkningen.
6-2	Endres til: <i>Avtaler</i> må foreligge før byggetillatelse kan gis for første hytte.

Revidert plankart og bestemmelser må oversendes på sosi-, word- og pdf-format.

Vedlegg:

- 1 Revidert reguleringsplan
- 2 Kart
- 3 Reguleringsbestemmelser
- 4 Illustrasjonsplan 09.02.17
- 5 Snitt 09.02.17
- 6 Merknad fra nabo – Are Kværk
- 7 Uttalelse fra Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder
- 8 Uttalelse fra Aust-Agder fylkeskommune
- 9 Samordnende/samlede tilbakemelding fra fire naboer
- 10 Vedlegg til uttalelse fra naboer – reviderte reguleringsbestemmelser
- 11 Vedlegg til uttalelse fra naboer - kart
- 12 Uttalelse fra Agder Energi Nett AS
- 13 Kartskisse - lavspennings luftnett/kabelnett
- 14 Kommentar til innspill ved offentlig høring fra Østengen & Bergo AS
- 15 Kart - Arbeidsgrunnlag vedrørende maks kotehøyde for møne
- 16 Kart - Arbeidsgrunnlag vedrørende maks kotehøyde for møne
- 17 Situasjonkart med foreslåtte byggegrenser - 04.11.18 hr

Kort resymé

Reguleringsplan for fem hytter med tilhørende infrastruktur på eiendommen Lunheim har vært ute til offentlig høring og fremmes nå for sluttbehandling. Planforslaget er i samsvar med kommuneplanen med unntak av utvidelsen fra fire til fem hytter. Miljø og teknisk komité valgte å legge planen ut til høring med denne utvidelsen. Småbruket beholdes som i dag med én bolig med tilhørende uthus.

Risør bystyre skal ta stilling til om planen skal godkjennes eller ikke. Bystyret har anledning til å sende planforslaget tilbake til administrasjonen for ny behandling. I så fall bør det gis retningslinjer for det videre arbeidet med planen.

Rådmannen innstiller på at planen godkjennes med de endringene som foreslås i plankartet og bestemmelsene.

Saksopplysninger

Fra forrige behandling, sak 12/18 i Miljø og teknisk komité, siteres bakgrunn for og innhold i reguleringsplanen:

«Eiendommen er i dag uregulert og har to formål i kommuneplanen; «landbruks-, natur- og friluftformål» og «byggeområde – fritidsbolig». Det er krav til utarbeidelse av reguleringsplan før bygging kan tillates.

Da kommuneplanen ble laget i 2013-2014, hadde Dyfam Eiendom AS først et innspill om 10-12 hytter på eiendommen. Dette ble avslått og eier sendte derfor inn et revidert innspill for 4 hytter som ble godkjent under forutsetning av at det ble laget reguleringsplan. Kommuneplanen åpner også for å regulere til 4 båt plasser. Dette er imidlertid ikke en del av planforslaget.

Hensikten med planarbeidet er å utvikle eiendommen og gi inntekter til fornyelse og vedlikehold av bygninger og brygge. I dag ligger det en bolig på stedet og en eksisterende hytte. Nærmere sjøen ligger det 6 andre hytter. Eiendommen har kort strandlinje. Det er gitt tillatelse til å rive boligen og oppføre erstatningsbolig samt rive den gamle hytta og bygge ny.

Området har et ganske flatt landskap og ligger fritt ut mot sjøen. Atkomst er via privat vei fra SSS-veien.

Beskrivelse av innholdet i planen

Planforslaget viser 5 nye hytter bak 100-metersbeltet, én eksisterende hytte og småbruket. Hyttene er lagt samlet og plassert på de laveste partiene på tomtene styrt av byggegrensenes plassering. Gjennom området går det privat vei og en sti. Hyttene vil få en størrelse på inntil 120 m² bruksareal. De kan oppføres med valgfri takform og en maksimal mønehøyde på 5,8 m og gesimshøyde på 4,0 m. På en felles parkeringsplass etableres det to plasser per hytte. Hytte nr. 6 og småbruket får parkering på egen eiendom. Det kan ikke kjøres til de nye tomtene, men avstandene er relativt korte.

Terrenget er såpass slakt at krav til tilgjengelighet fra parkeringsplass via sti til hytte kan tilfredsstilles. Også hytte nr. 6 vil bli tilgjengelig. Boligen ligger derimot i et terreng som vanskeliggjør dette.

Boligen og områdene rundt, reguleres til formålet «LNFR – spredt boligbebyggelse». På eiendommen er det 2,5 daa dyrka mark nord/nordvest for huset. Arealet ivaretas. Også et område på 2,9 daa med høybonitets skog beholdes som i dag. Forøvrig består eiendommen av områder med uproduktiv skog og skrinn fastmark der hyttene er planlagt plassert.

Hyttene vil få innlagt vann og avløp. Eiendommer er tenkt tilknyttet offentlig vann via sjøledning og det planlegges privat avløpsanlegg under parkeringsplassen. Det er stilt rekkefølgekrav om godkjenning av avløpsplan før utbygging kan starte. Kabler skal fortrinnsvis legges i samme trasé.

Renovasjon skal skje i en eksisterende bod langs atkomstveien og det lages privat avtale rundt dette. Det er rekkefølgekrav knyttet til renovasjon.

Atkomstveien er privat og det er foreslått rekkefølgekrav til avtale om bruk før det gis byggetillatelse til første hytte. På egen eiendom vil det bli etablert møteplasser. Utenfor egen eiendom må det samarbeides med grunneier, bl.a. for å bedre framkommelighet for brannbil.

Virkninger av planforslaget

Hyttene skal plasseres lavt i terrenget på tomtene og med små inngrep. Dette gjelder også parkeringsplass og interne stier. Trær og svaberg på de enkelte tomtene skal bevares for å sikre at landskapets grønne profil skal dominere. Terrengsnitt viser at hyttene vil ligge litt høyere i terrenget enn de eksisterende nærmere sjøen, med en maks høyde for mønet på rundt kote 14. Hyttene vil ligge tilbaketrukket fra sjøen og bak 100-metersbeltet. Sjønært friluftsliv vil berøres lite ettersom det ikke planlegges flere båtplasser. Eksisterende sti gjennom området, vil bli bevart. Det er ingen registreringer av vegetasjon eller dyreliv som er viktig for biologisk mangfold på eiendommen.

Utbyggingen berører ingen arealer som er viktige for barn og unges interesser. Det er mulig å oppnå tilgjengelighet til hyttene fordi terrenget er relativt flatt, noe som er positivt for eldre og funksjonshemmede.

Risiko- og sårbarhetsanalysen peker i første rekke på at atkomstvei ikke tilfredsstiller krav fra brannvesenet, men det er planlagt å lage møteplasser for å utbedre forholdene. Hyttene vil ligge mer enn 8 meter fra hverandre og det vil ikke bli tillatt med bod/garasje/konstruksjoner utenfor byggegrensene. Hensyn til radongass ivaretas gjennom bestemmelsene i tillegg til generelle krav i teknisk forskrift.

Det vises forøvrig til vedlagt planbeskrivelse for mer utfyllende tekst.»

Planen lå ute til offentlig høring med frist 31.08.18. Det har kommet inn 6 uttalelser. Den ene uttalelsen er felles fra fire hyttenaboer.

Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder: Fylkesmannen mener det er bra at hyttene sikres en god plassering gjennom byggegrensene og bestemmelsen om at de skal tilpasses topografien og at terrenginngrep skal begrenses. Det anbefales at høydeangivelser fastsettes i forhold til eksisterende terreng. Det bes om at bestemmelser om skånsom terrengtilpasning også må gjelde opparbeiding av parkeringsplassen. Fylkesmannen er positive til at stier holdes åpne, men savner tydelige bestemmelser for hvordan stier i området skal etableres. For boligen på landbrukseiendommen viser fylkesmannen til at bestemmelsene må ha angivelse i meter, ikke etasjer samt utnyttelsesgrad og størrelse på boligen. Hvilke typer tiltak som kan tillates i LNFR-formålet bør være tydeligere og dersom deler av eiendommen kun skal benyttes til friluftsmål, bør arealbruken endres.

Rådmannens kommentar: Rådmannen deler fylkesmannens innspill om terrenginngrep på parkeringsplassen, opparbeiding av stier og tydeligere bestemmelser om høyde, areal og utnyttelsesgrad for boligbebyggelsen, men mener det er tilstrekkelig med kotefastsettelse for topp møne på hyttene. Rådmannen mener videre det er viktig å beholde småbrukets funksjon som i dag, se kommentar nedenfor til Aust-Agder fylkeskommune. Det innstilles på å endre § 3-1 som vist i kursiv for å imøtekomme innspillet fra bl.a. fylkesmannen:

«Landbrukseiendommen kan tillates bebygd med *én bolig med tilhørende garasje og uthus* for bosted og drift. *Nye bygninger kan plasseres innenfor viste byggegrenser.* Ny bolig kan oppføres i inntil 2 etasjer. Der terrenget etter kommunens skjønn ligger til rette for det, kan det etableres underetasje. *Maks møne- og gesimshøyde, dersom det bygges underetasje, kan være 10,5 m og 7,0 m, begge målt til ferdig planert terreng. Uten underetasje kan maks møne- og gesimshøyde være 8,0 m og 5,5 m. Det tillates kvist på taket med høyere gesims. Bebygd areal for bolig kan være inntil 175 m².* Nye bygninger skal tilpasses eksisterende bebyggelse i strøket forøvrig m.h.t. takform, takvinkel, materialbruk og farge.

Garasje kan oppføres med bebygd areal inntil 50 m², maks møne- og gesimshøyde kan være 5,4 m og 3,0 m. Uthus kan oppføres med bebygd areal inntil 40 m², maks møne- og gesimshøyde kan være 6,0 m og 3,0 m. Anneks kan oppføres med bebygd areal inntil 30 m², maks møne- og gesimshøyde kan være 5,5 m og 3,0 m. Sjøbod kan oppføres med bebygd areal inntil 7,0 m² og pulttak med maks gesimshøyde 2,6 m. Bygningene kan plasseres innenfor angitte byggegrenser.

Arealene *utenom dyrket mark*, kan benyttes til friluftsområder, lek og opphold samt landbruk. Sti fra parkeringsplass sydover mot sjø skal holdes åpen og kan opparbeides med inntil 1,8 m bredde med fast dekke (grus e.l.) med maks stigning 1:15. Der stien eventuelt er i konflikt med utskilt eiendom skal ny trasé i samme standard opparbeides utenfor tomt. Det kan opparbeides stier også i øvrig terreng. Eksisterende vegetasjon skal beholdes, men nødvendig skjøtsel og uttak av ved kan tillates. Hoggning for utsikt kan kun skje etter tillatelse fra grunneier. Det tillates ikke lagt hageavfall eller annet avfall i LNFR-områdene. *Brygge kan opprettholdes som i dag.*»

Aust-Agder fylkeskommune: Fylkeskommunen mener det er feil å bruke formålet LNFR-areal spredt bolig, fritid eller næring på alt grøntareal, boligeiendommen og det eksisterende bryggeanlegg og anbefaler kommunen å differensiere arealbruken. Boligtomta bør reguleres til boligformål, bryggeanlegget til småbåtanlegg og arealet for øvrig til LNFR, evt. til LNFR-friluftsmål. Stien gjennom området bør gis formålet grøntstruktur – turdrag for å sikre allmennhetens bruk. Videre skriver fylkeskommunen at de ikke har kjennskap til automatisk fredede kulturminner innenfor planområdet og konkluderer med at arkeologisk registrering ikke er nødvendig.

Rådmannens kommentar: Eiendommen er et lite småbruk med et mindre areal med dyrka mark og skog med høy bonitet. Det er ønskelig å beholde landbruksformålet og styring etter jordlova på eiendommen. Dette er grunnen til at arealformålet er LNFR spredt boligbygging og ikke en differensiering med ulike formål. Dersom arealet hadde fått ulike formål, ville eier i neste omgang kunne delt fra boligtomta etter plan- og bygningsloven og småbruket hadde mistet sin funksjon. Det er ikke ønskelig selv om den er liten. Dette er en type eiendom hvor man kan drive småskala dyrking og ha noen få husdyr, altså en type eiendom det er forespørsel etter. Stien er sikret for allmennheten gjennom bestemmelsenes § 3.1, men det innstilles på at den markeres tydeligere i kartet. Se også forslag til endring av § 3.1 ovenfor som skal tydeliggjøre bruken av LNFR-arealet.

Agder Energi Nett: AEN skriver at det må påregnes at det må gjøres noe med eksisterende nettstasjonen da denne ikke har mer kapasitet for å sikre strøm til ny bebyggelse. AEN må kontaktes av utbygger for løsning. Det må ikke iverksettes tiltak som medfører forringelse av AEN sine anlegg eller gjøres inngripen i terrenget som påvirker kabler i bakken eller tiltak som medfører redusert høyde opp til luftledninger. Kostnader må tas av utbygger.

Rådmannens kommentar: Kartskissen viser at en del av lavspentlinjen vil komme i konflikt med tomt FF3. Planlegger har kommentert at traséen vil bli lagt om innen tomta skal bygges ut og rådmannen har derfor ingen videre kommentar til innspillet.

Kommunalt råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne: Rådet forventer at utbygger legger til rette for universell utforming fra parkeringsplassen og frem til hyttene. Det vises til pkt. 8.2 i uttalelse fra Østengen & Bergo AS.

Rådmannens kommentar: Planbeskrivelsen viser at det er mulig å tilfredsstille krav til stigningsforhold på stien fra parkeringsplassen til hyttene. Se foreslått endring i bestemmelsene ovenfor under kommentar til fylkesmannen.

Are Kværk – Lunheimveien 92: Innspillet gjelder ønske om bruksrett til Lunheimveien, parkeringsplass og sti fra veien til egen hytte. Eier har i dag rett til vei over hovedbruket 29/8 ifølge en grunnbokoppføring fra 1957. Forslag om parkering og vei viser allikevel plassering på 29/11.

Rådmannens kommentar: Rettigheten det vises til gjelder over naboeiendommen 29/8, ikke for eiendommen som nå reguleres som er 29/11. Selv om det hadde vært mulig å lage vei og parkering for hytte på 29/27 på eiendommen 29/11, så er dette ikke ønskelig da det er snakk om fulldyrka mark. En endring vil dermed kreve tillatelse til omdisponering av dyrka mark og det er lite ønskelig på tross av at jorden er lite (2,5 mål) og ikke har vært drevet på en stund. Eier av Lunheimveien 92 må derfor ta kontakt med eier av 29/8 istedenfor da rettigheten knytter seg til denne eiendommen.

Felles uttalelse fra Bjønness, Østvold, Falck-Pedersen/Falck-Haug og Kaasen/Krogsrud: Naboene opprettholder sine innspill fra første høringsrunde og mener at planforslaget vil privatisere og nedbygge den eneste gjenværende uberørte del av kystbeltet fra Ellingsvika og vestover. Prosjektet vil være ødeleggende for miljøkvalitetene og en utbygging på nordsiden av Lunheimveien ville ivareta en vesentlig del av innvendingene. Naboene foreslår at kommunen krever at tiltakshaver utreder en slik alternativ regulering. Videre har naboene konkrete forslag til endringer i bestemmelsene som går på følgende forhold:

- Mønehøyder – maks mønehøyde bør kotesettes til 10,5 m.o.h.
- Plassering – lavest mulig på tomtene
- Måleregulering – høyder måles til gjennomsnittlig terreng før evt. oppfylling

- Parkering og VA-anlegg – plassen er i konflikt med allerede tinglyste parkeringsplasser og krever stort terrenginngrep og bør flyttes nord for hyttene, vis-à-vis innkjøring til våningshuset med sti sørover til hyttene. Det bør også reguleres inn gjesteplasser.
- Vei – Lunheimveien er privat, ikke offentlig som bestemmelsene angir. Dette må endres til at veien gjøres tilgjengelig for offentlige etater som ambulanses osv.
- Vann og avløp – det bør stilles krav til valg av avløpsløsning med eget renseanlegg og dette bør plasseres under parkeringsplass nord i området, ref pkt. ovenfor. Anlegget bør dimensjoneres stort nok til at eksisterende hytter kan koble seg til.
- Rekkefølgebestemmelser – Punktet om privat avtale om bruk av atkomstvei utenfor planområdet må endres til å omfatte avtalene i flertall og til å gjelde både kjøring og atkomst.

Som vedlegg til uttalelsen ligger forslag til reviderte bestemmelser og revidert plankart.

Rådmannens kommentar: Privatisering av strandsonen er allerede tilfelle i dette området i og med at alle nabohyttene ligger nærmere sjøen enn de nye som ligger bak 100-metersbeltet. De fem nye hyttene vil beslaglegge et samlet areal på 7,2 daa, inklusive parkeringsarealet. Målt i bredde og lengde vil byggeområdene utnytte et samlet areal på ca. 150 m x 130 m, men med en allment tilgjengelig sti mellom hyttene. Rådmannen deler derfor ikke oppfatningen av det dette vil privatisere og bygge ned slik naboene hevder. Utbyggingen er i samsvar med kommuneplanen og det vil være urimelig å kreve at utbygger skal utrede utbygging nord for Lunheimveien. I dette området ligger dessuten dyrka mark tilhørende småbruket og det er ikke ønskelig å bygge ned dette arealet.

Hyttene er plassert på de lavere delene av tomtene. Det er gitt bestemmelser om maks mønehøyde og gesims målt til ferdig planert terreng. Dersom målingene skulle beregnes som gjennomsnitt, vil f.eks. en av fasadene kunne være høyere enn 5,8 m til mønet. Bestemmelsene er harmonert med kommunens retningslinjer for fritidsbebyggelse og bestemmelsene i kommuneplanen for hytter i LNF-områder. Plankonsulentens vedlagte vurdering av mønehøyder viser at hyttene er plassert på de laveste delen av tomtene. Kombinert med bestemmelsen om at bebyggelsen skal tilpasses terreng og topografi vil det gi kommunen hjemmel til å styre hvor og hvordan hyttene kan plasseres. Maks mønehøyde på kote 10,5 er ikke realistisk med unntak av tomt 6 som ligger lavest i terrenget. F.eks. ligger tomt 1 på kote 8-9 og da vil kote 10,5 som en maks mønehøyde gjøre at tomta i praksis ikke kan bebygges.

Parkeringsplassen er vist i et område med svært få terrengkoter, dvs. at det er relativt flatt og krever lite terrenginngrep med unntak for plassering av VA-anlegget som kan ligge under parkeringsplassen. Dette terrenginngrepet vil derfor ikke være synlig i etterkant. Også vedlagt snitt C-C bekrefter at terrenget i dette området er slakt med en høydeforskjell på ca. 1,0 m. Plankonsulenten kommenteres at de nye parkeringsplassene ikke er i konflikt med tinglyste, eksisterende plasser. Uansett er dette et privatrettslig spørsmål da kommunen ikke har oversikt over hvor disse måtte ligge. Det er imidlertid et spørsmål utbygger må avklare med eierne av nabotomtene. Når det gjelder gjesteplasser, så anses det tilstrekkelig å regulere to plasser til hver hytte. Det er ikke ønskelig å plassere parkeringsplassen nord for hyttene fordi det vil bli vanskeligere å lage en universelt utforming sti til hyttene grunnet høydeforskjellen og i dette området ligger også eiendommens mest produktive skog.

Veien som fører til området er privat, men er offentlig tilgjengelig i medhold av friluftslovens bestemmelser, dvs. at ferdsel til fots er tillatt for allmennheten. Formålet i planen regulerer ikke dette. Det er dessuten viktig at boligen på 29/11 er tilgjengelig for offentligheten på vanlig måte.

Vann- og avløpsanlegget skal dimensjoneres for utbyggingen. Dersom flere av nabohyttene skulle vært inkludert, ville anlegget måtte dimensjoneres større. Dette har ikke vært et tema fra starten av utbyggingen og det anses noe urimelig å pålegge utbygger å måtte gjøre dette nå. Avstanden fra de andre hyttene krever dessuten en god del infrastruktur for tilkobling. Rådmannen anbefaler derfor ikke at dette stilles som et krav.

Rådmannen er enig i at rekkefølgekravet i § 6.2 bør endres fra «avtale» til «avtaler» i flertall ettersom flere eiendommers bruk av veien berøres.

Uttalelsene er forelagt plankonsulenten for å gi mulighet for kommentarer, se vedlegg. Hovedpunktene er som følge:

- Innspillet fra AAFK om differensiering av arealbruken kan imøtekommes.
- Maks mønehøyde er kotesatt og plankonsulent ser ikke behov for å kotesette eksisterende terreng i tillegg fordi det vil bli upresist.
- Supplering av bestemmelser om terrenginngrep kan godtas.
- Sti må være 1,8 m bred med maks stigning 1:15 for å være universelt utformet med lite opparbeiding. Dette kan tas inn i bestemmelsene.
- Høyder, areal og utnyttelsesgrad kan tas inn i planen.
- Type rekreasjonstiltak er ikke bestemt per nå fordi det må gjøres i samarbeid med de nye hytteeierne og konsulenten ønsker ikke å endre bestemmelser, men ubebygde arealer sør for veien kan gis et friluftsmål.
- Lavspentlinje som berører tomt FF3 vil bli lagt om før utbygging.
- Innspill om parkering og vei fra hytteeier øst for området ser ut til å gjelde naboeiendommen, ikke 29/11.
- Tiltakshaver kan ikke pålegges å utrede alternative områder når utbyggingen er i tråd med godkjent kommuneplan.
- Det synes som at det er en misforståelse knyttet til forskjellen på maks mønehøyde og kotesatt mønehøyde. Utrekningsgrunnlag for høydene er lagt ved til orientering. Det vises også til at hyttene vil ligge bak de eksisterende og lavt i terrenget samt at måleregelen er den som er vanlig å benytte i Risør kommune.
- Ny parkeringsplass er lagt utenom de eksisterende, tinglyste plassene og evt. flytting av eksisterende plasser må gjøres i samarbeid med grunneier. Parkeringsplassen vil gi lite terrenginngrep og mulighet for universelt utformet sti samt skjult VA-anlegg under plassen. Flytting av parkeringsplassen nord i området vil ikke gi mulighet for universelt utformet sti.
- Vei anbefales beholdt som offentlig tilgjengelig i likhet med andre hytteområder. Parkeringsplassene blir private.
- Det er rekkefølgekrav til godkjenning av vann- og avløpshåndtering før utbygging kan starte. Det er en god intensjon at eksisterende hytter skal kunne kobles til anlegget, men dette samordningsansvaret må kommunen ta.
- Punktet om avtale for bruk av vei kan endres til avtaler i flertall.

Økonomi

Kommunen får gebyr for planbehandling, men ingen inntekter utover dette.

Kommuneplan

Utbyggingen er i samsvar med kommuneplanen og bygger opp under hovedmålet «Vi skal vokse» gjennom satsningsområdet «attraktivitet» og «vi skal ha flere gjester».

Folkehelse og levekår

Stier i området beholdes og ny bebyggelse legges samlet sånn at ikke større arealer enn nødvendig bygges ned. Området egner seg godt for turgåing og vil fortsatt gjøre det etter utbygging selv om det lages fem nye tomter.

Levekår anses ikke relevant.

Klima og miljø

All utbygging vil påvirke klima og miljø med bruk av ressurser, byggematerialer og transport. Eiendommen ligger dessuten sånn til at man er avhengig av å bruke bil. Samtidig utvides et område

som grenser inn mot eksisterende hytter. Det er derfor ikke helt jomfruelig terreng som benyttes. Bebyggelsen legges videre samlet og gir et mindre fotavtrykk og påvirkning på miljøet enn om hyttene hadde blitt lagt mer spredt.

Næringsperspektiv

Dersom det benyttes lokale firmaer for utbygging vil den kunne ha positivt innvirkning på lokalt næringsliv.

Vurderinger

Rådmannen viser til kommentarene etter hvert innspill ovenfor.

Planen synes nå godt gjennomarbeidet og flere av innspillene er tatt hensyn til ved at det er foreslått endringer i plankart og bestemmelsene. Det er begrunnet hvorfor det ikke er tatt hensyn til alle innspillene. Rådmannen innstiller på at planen kan godkjennes med de foreslåtte endringene.

Rådmannens konklusjon

Reguleringsplan for Lunheim godkjennes i medhold av § 12-10 i plan- og bygningsloven på vilkår av noen endringer.

I forbindelse med saksbehandlingen er følgende gebyr beregnet:

1. Beløp pr. godkjente tomt á 1152,- x 5.....kr. 5.760,-