Innspill til kommuneplanen – Nye hyttetomter på Nyhavn

Vi viser til tidligere innspill om etablering av nye hyttetomter på eiendommen Nyhavn. Etter førstegangs vurdering forstår vi at forslaget ble tatt ut av videre behandling, blant annet på grunn av eksisterende reserver av regulerte, ubebygde hyttetomter i området og omfanget av det opprinnelige forslaget. Deler av beslutningsgrunnlaget i konsekvensutredningen hviler også på feil faktum tilknyttet eiendommen.

På bakgrunn av dette er innspillet vesentlig revidert. Antall foreslåtte hyttetomter er redusert fra 15 til 6 tomter, en reduksjon på 60 %. Forslaget representerer dermed ikke lenger etablering av et større nytt hyttefelt, men en begrenset og svært skånsom utvidelse i direkte tilknytning til eksisterende hyttebebyggelse. Målgruppen for disse hyttetomtene er nå en helt annen enn hva gjelder de øvrige ubebygde tomtene som tidligere er regulert inn i området.

Vi ber om at det justerte innspillet tas med i den videre vurderingen av kommuneplanen.

Justeringer i forhold til tidligere innspill og kommunens konsekvensutredning

1. Antall hyttetomter er redusert fra 15 til 6 tomter, noe som innebærer en reduksjon på 60 % sammenlignet med opprinnelig forslag.
2. Adkomst til tomtene skal skje via stier, uten etablering av veier frem til hyttene.
3. Det legges opp til minimale terrenginngrep, uten planering av tomter eller bygging av interne veier.
4. Tiltaket vil ikke svekke vandringsmuligheter i område da eksisterende fjellkløfter på hver side av området allerede gjør dette til et uegnet forflytningsområde for dyr.
5. Det er på kommunens oppfordring investert i en vurdering og NiN-kartlegging av en ekstern senior miljørådgiver som bekrefter at naturtyper etter Miljødirektoratets instruks eller rødlistede arter/arter av nasjonal forvaltningsinteresse ikke er funnet på eiendommen.
6. Tomtene plasseres som en naturlig videreføring av eksisterende regulert hyttebebyggelse i tilgrensende områder.
7. Store sammenhengende naturområder mellom dagens hytter langs sjøen og de nye tomtene i bakkant opprettholdes og bevares. Under 30% av eiendommen vil bli berørt av tiltaket.

Beskrivelse av tiltaket

Målet med innspillet er å legge til rette for et begrenset antall store naturtomter med høy kvalitet, der landskapets karakter og eksisterende vegetasjon i størst mulig grad bevares.

Utbyggingen skal skille seg fra tradisjonelle hyttefelt ved at naturpreg, terreng og vegetasjon blir de bærende kvalitetene i området. Hyttene ønskes plassert slik at det opprettholdes romslige grønne mellomrom mellom bebyggelsen. Dette sikrer både privatliv for den enkelte hytteeier og opplevelsen av et sammenhengende og naturlig landskap for allmennheten.

Vi er kjent med at det finnes regulerte, ubebygde hyttetomter i området. Samtidig er de fleste av disse mindre tomter lokalisert innenfor eksisterende regulerte hyttefelt og mer tilbaketrukket i disse områdene. Det justerte innspillet gjelder derimot et begrenset antall større naturtomter med en annen karakter og kvalitet, hvor bevaring av landskap, vegetasjon og god avstand mellom hyttene er et bærende prinsipp.

Forslaget er derfor ikke ment å konkurrere med eksisterende ubebygde tomter, men å supplere dagens tomtetilbud med en annen type hyttetomt tilpasset områdets naturgitte kvaliteter og den særegne beliggenheten på Nyhavn. Tomtene vil fremstå som luftige og eksklusive naturtomter og tiltrekke seg en ressurssterk kjøpegruppe til området. Potensielle kjøpere har allerede vist interesse for det reviderte prosjektet.

Det planlegges ikke etablering av interne veier, parkering ved tomtene eller nye brygger i området.

Hytteeierne vil ha tilgang til eksisterende stinett og badeplasser i området. Mulighet for båtplass kan ivaretas gjennom allerede etablert småbåthavn på naboeiendommen. Felles parkering foreslås samlokalisert med eksisterende parkeringsløsninger knyttet til hyttebebyggelsen i bakkant av området.

Landskapstilpasning

De foreslåtte tomtene ligger i bakkant av den større eiendommen Nyhavn. Langs sjøen finnes det allerede etablert bebyggelse. Bak bebyggelsen er terrenget forholdsvis bratt og kupert før det flater ut med fine naturlige områder, bak strandsonen, som muliggjør en skånsom utvikling av de nye tomtene.

De nye tomtene foreslås plassert på disse mindre eksponerte arealene bak eksisterende bebyggelse og utenfor strandsonen. Tomtene vil ligge tilbaketrukket i terrenget, delvis skjermet av vegetasjon og terrengformasjoner, og med begrenset synlighet fra sjøen.

Forslaget innebærer at landskapet og vegetasjonen mellom sjøen og den nye bebyggelsen i hovedsak kan bevares. Slik opprettholdes områdets særpreg og de landskapsmessige kvalitetene som kjennetegner kystlandskapet i Risør.

Vi har ønsket å lytte til kommunens innspill, og gjennom den betydelige reduksjonen i antall tomter legges det til rette for et fåtall større naturtomter, samtidig som hoveddelen av eiendommen og de omkringliggende naturområdene bevares. Dette gjør det mulig å kombinere en forsiktig utvikling av eiendommen med ivaretakelse av landskapets kvaliteter.

Feilaktig faktum lagt til grunn i Konsekvensutredningen

I kommunens konsekvensutredning av arealinnspillene ble et par konsekvenser lagt til grunn som eier av stedet ikke kjenner seg igjen i. Her følger en kort oppsummering:

Tiltaket vil ikke svekke vandringsmuligheter i område da eksisterende fjellkløfter på hver side av området allerede gjør dette til et uegnet forflyttningsområde for dyr. Vi har heller ikke observert dyrespor eller ekskrementer i det aktuelle området. Dette må legges til grunn i ny vurdering.

Det er på kommunens oppfordring investert i en vurdering og NiN-kartlegging av en ekstern senior miljørådgiver som bekrefter at naturtyper etter Miljødirektoratets instruks eller rødlistede arter/arter av nasjonal forvaltningsinteresse ikke er funnet på eiendommen.

Området brukes i dag kun av eiendommens eiere. Tiltaket vil dermed ikke redusere, men heller øke attraktiviteten og bruken av området som helhet, da man vil tilgjengeliggjøre en større andel av eiendommen for et økt antall personer.

Hyttene vil ikke bli godt synlig fra sjøen, slik det legges til grunn, men vil bli bygget inn i landskapet på en måte som gjør at det blir minimale terrenginngrep og at de blir lite synlige fra sjøen. Samtlige av hyttene er utenfor 100-meters beltet, langt bak og høyere i terrenget enn den allerede eksisterende bebyggelsen ved sjøkanten.

Hverken friluftsliv, naturverdier eller landskap vil bli forringet av tiltaket.

Tiltaket er i trå med formålet om utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse.

Konsekvensutredningen hviler noen feilaktige forhold. Tiltaket er revidert i tråd med kommunens egne anbefalinger.

Avslutning

Det reviderte forslaget er utarbeidet med utgangspunkt i kommunens tilbakemeldinger. Den betydelige reduksjonen i antall tomter, sammen med fravær av interne veier, begrensede terrenginngrep og bevaring av store sammenhengende naturområder, gjør at tiltaket får en vesentlig mindre påvirkning på landskap og omgivelser enn det opprinnelige innspillet.

Tiltaket har heller ingen negativ påvirkning på vernede naturtyper og arter, og vil bidra til å tilgjengeliggjøre større deler av eiendommen på en skånsom måte, uten at tiltaket blir godt synlig fra sjøen.

Vi håper at det justerte forslaget kan tas med i det videre arbeidet med kommuneplanen og vurderes som et begrenset og landskapstilpasset tiltak som ivaretar områdets natur- og landskapskvaliteter, samtidig som det åpnes for en forsiktig utvikling av en mindre del av eiendommen.