Høringsuttalelse til kommuneplanens arealdel 2026–2038, Risør kommune

Til: Risør kommune, plan- og byggesaksavdelingen

Fra: Simen Munter, Sundsveien 16, gnr 14/bnr 35

Dato:8 Mai 2026

Sak: Førstegangshøring – Kommuneplanens arealdel 2026–2038, planbestemmelser

Bakgrunn

Vi eier en eiendom som representerer et spesielt tidspunkt i Risørs historie og vi er stolte og glade over å kunne bringe denne videre til senere generasjoner i en bedre stand enn den var da vi tok over. Selv om vi har gjort mye, og alltid med positiv tilbakemelding og i godt samarbeid med kommunen, så er det fremdeles mye igjen for å fullt ut representerer anlegget slik det var opprinnelig. Vi er bekymret over at de foreslåtte innstrammingene vil gjøre de tiltakene umulig.

Sammendrag

Vi viser til kommuneplanens arealdel 2026–2038 som er lagt ut til førstegangshøring. Som eier av eiendom i 100-metersbeltet langs sjø, beliggende innenfor hensynssone H570 Kulturmiljø, ønsker vi å gi merknad til § 2-5 d) 5) i planbestemmelsene, som fastsetter at veggliv rundt mindre bygg nærmere sjøen enn hovedbebyggelsen utgjør byggegrense.

Vår vurdering er at bestemmelsen:

1. Er overflødig, fordi strandsonen allerede er beskyttet gjennom flere uavhengige mekanismer i loven og planen
2. Står i direkte motstrid til § 4-6 (H570) og § 2-10, som åpner for tilbakeføring til opprinnelig uttrykk i kulturmiljøområder
3. Er internt inkonsistent med § 3-3 b), som tillater nye fritidsboliger på inntil 120 m² BRA pluss 40 m² terrasse i strandsonen
4. Avviker uten begrunnelse fra etablert metode for differensiert strandsoneforvaltning, slik den praktiseres i Risørs nabokommuner Grimstad og Tvedestrand

Vi ber primært om at § 2-5 d) 5) strykes. Subsidiært ber vi om at bestemmelsen suppleres med unntaksbestemmelser, særlig for eiendommer i H570-områder.

1. Bestemmelsen er overflødig — strandsonen er allerede beskyttet

Strandsonen er beskyttet gjennom flere uavhengige rettslige og forvaltningsmessige mekanismer:

- Plan- og bygningsloven § 1-8 — generelt byggeforbud i 100-metersbeltet
- Plankrav etter § 2-1 — vesentlige tiltak utløser krav om reguleringsplan
- Hensynssone H530 Friluftsliv — tiltak som hindrer allmennhetens tilgang skal ikke tillates
- Hensynssone H560 Naturmiljø — krav om naturtypekartlegging
- Hensynssone H570 Kulturmiljø — uttaleplikt til regionale myndigheter
- Naturmangfoldloven §§ 8–12 — aktsomhetsplikt og kunnskapskrav
- Friluftsloven — beskyttelse av allmennhetens ferdselsrett
- Kulturminneloven — beskyttelse av automatisk fredete og verneverdige bygg

Disse mekanismene gir kommunen full kontroll over alle vesentlige nye tiltak i strandsonen. § 2-5 d) 5) tilfører ikke noe vern utover dette. Den tilfører kun én ting: den fjerner muligheten for den individuelle vurderingen som ellers ville fanget opp marginale, kulturhistorisk forsvarlige eller forholdsmessig rimelige tiltak på eksisterende bebyggelse.

Bestemmelsen vil dermed virke mot kommunens uttalte mål i planbeskrivelsen om å "forenkle byggesaksbehandlingen og redusere antall dispensasjoner". Den vil i praksis generere flere dispensasjonssaker, ikke færre, fordi hvert eneste mindre tiltak på eksisterende bygninger i sonen vil måtte gjennom dispensasjonsbehandling.

2. Direkte motstrid med kulturmiljøvernet (§ 4-6 H570 og § 2-10)

Vår eiendom Sundsveien 16 (gnr 14/bnr 35) ligger innenfor hensynssone H570 Kulturmiljø. § 4-6 fastsetter at:

> *Hensynet til kulturmiljøene og de antikvariske verdier skal være førende for arealbruken, og for bygge- og anleggstiltak.*

§ 2-10 utdyper at bevaringsverdig bebyggelse kan:

> *...utbedres, moderniseres og ombygges dersom bygningens eksteriør i målestokk, form, detaljering, materialbruk og farger blir opprettholdt eller tilbakeført.*

Planen anerkjenner altså eksplisitt at tilbakeføring til opprinnelig uttrykk er en legitim og ønsket bevaringsstrategi i kulturmiljøområder. Dette er i tråd med Riksantikvarens etablerte praksis.

§ 2-5 d) 5) gjør imidlertid slik tilbakeføring umulig. Dersom opprinnelig uttrykk innebar bygningselementer eller bygninger som senere er fjernet, hindrer veggliv-regelen restaurering tilbake til antikvarisk korrekt tilstand. Kommunen fryser dermed en tilfeldig nå tilstand i stedet for å åpne for kulturhistorisk forsvarlig restaurering. Dette gjelder for eksempel restaurering av det orginale karnappet på Nordveggen av bygningen.

Dette er en direkte motsetning mellom to bestemmelser i samme plan, der § 2-5 d) 5) i praksis trumfer det kulturmiljøvernet § 4-6 sier skal være førende. Sørlandshus med tilhørende

bygningsanlegg — hovedhus, sidebygninger, lysthus, badehus, brygger og hageanlegg — utgjør en kulturhistorisk helhet der enkeltelementer kan være fjernet over tid. Tilbakeføring av slike elementer er en sentral del av antikvarisk restaureringspraksis.

I kystsamfunn som Risør er lysthus, brygger, boder og uthus ved sjøen ikke "tilfeldige" bygg, men sentrale elementer i selve kulturmiljøet — kulturhistoriske vitnesbyrd om sjøfarts-, fiskeri- og handelskultur. Å hindre restaurering av disse er kulturhistorisk uforsvarlig.

3. Intern inkonsistens med § 3-3 b)

§ 3-3 b) tillater i utvalgte LNF-områder for spredt fritidsbebyggelse oppføring av nye fritidsboliger på inntil 120 m² BRA, med anneks (15 m²), bod (8 m²) og terrasse/platting på inntil 40 m² innenfor byggegrense mot sjø — totalt inntil 183 m² ny bygningsmasse og dekke i strandsonen.

Samtidig forhindrer § 2-5 d) 5) selv minimale tilpasninger på eksisterende bygg som er en del av selve kulturmiljøet.

Bestemmelsene gir altså vesentlig større rammer for nye inngrep enn for eksisterende bebyggelse. Dette er motsatt av hva strandsonepolitikken er ment å oppnå, og motsatt av hva som er faglig anbefalt praksis. Det er vanskelig å forstå at en kan rive en hytte fra 60 tallet og bygge langt større nytt, mens de med en eksisterende bod er låst til eksisterende veggliv.

4. Avvik fra etablert metode i Risørs nabokommuner

To av Risørs nabokommuner, begge underlagt samme statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen (28.05.2021), har utviklet vesentlig mer nyanserte og faglig forankrede tilnærminger.

4.1 Grimstad — metodisk differensiering

Grimstad kommune har utarbeidet notatet «Differensiert byggegrense mot sjø — Metodikk, vurderingskriterier og utvelgelse av aktuelle områder». Notatet bygger på det faglige skillet mellom funksjonell og ikke-funksjonell strandsone:

> *I områder der strandsonen allerede er tatt i bruk til for eksempel veier, boliger eller næring, vil strandsonen ofte ikke kunne regnes som «funksjonell» for de strandsoneverdiene lovens bestemmelser er ment å ivareta.*

Grimstad gjennomfører konkrete områdevise vurderinger basert på kriterier knyttet til naturmiljø, landskap, friluftsliv, kulturmiljø og andre allmenne interesser. Notatet anerkjenner videre at fasadeliv som byggegrense må kombineres med unntak:

> *Det kan imidlertid tilføres bestemmelser til kommuneplanen, et unntak fra byggegrensen, som eventuelt åpner for å tillate at eksisterende godkjente naust, brygger ol. kan rehabiliteres/rives og gjenoppføres.*

Risørs § 2-5 d) 5) mangler både den områdevise vurderingen og slike unntaksbestemmelser.

4.2 Tvedestrand — Lyngør områdeplan

Tvedestrand kommunes områdeplan for Lyngør, utviklet i samarbeid med Agder fylkeskommune, gir særlig sterk presedens. Lyngør er et nasjonalt verdifullt uthavnemiljø med strengere verneverdi enn de fleste H570-områder i Risør. Likevel har Tvedestrand kommet til motsatt konklusjon av Risør på flere sentrale punkter:

Eksplisitt anerkjennelse av at vern forutsetter tilpasningsrom:

> *Vernehensynene legger premissene for planen, det betyr ikke at «ingenting er lov». Det skal fortsatt være mulig å tilpasse bebyggelsen til et moderne helårsliv... Eksempler på denne type tilpasninger kan være oppføring av tilbygg for å få et hensiktsmessig bad i et gammelt hus, eller oppføring av utvendig bod for lagringsplass...*
>
> *Det har kommet to innspill som ønsker å bygge nytt på gamle grunnmurer der det er dokumentert at det har stått bygninger tidligere. Administrasjonen har vurdert det slik at... videre tiltak derfor tas som dispensasjon fra plan. Slike saker må jobbes med sammen med fylkeskommunen.*

Tvedestrand åpner altså eksplisitt for tilpasninger og gjenoppføring av tidligere bygninger der dette er dokumentert — i samarbeid med kulturminnemyndighetene. Risørs § 2-5 d) 5) ville stenge denne muligheten.

Hensiktsparagraf med positivt skjønn:

> *Kommunen bør vise et positivt skjønn dersom tiltak er med på å bygge opp Lyngør som helårssamfunn.*

Vedtatt utvidelse av tillatt BYA i kulturmiljøet:

Tvedestrands planutvalg vedtok 8.2.2022 å øke BYA fra 90 m² til 120 m² i kulturmiljø-sonene BFS2,3 til BFS2,6 — i et område med strengere verneverdi enn de fleste H570-områder i Risør.

4.3 Sammenfatning

Tema	Grimstad/Tvedestrand	Risør (foreslått)
Differensiering	Områdevise vurderinger	Generell veggliv-regel
Eksisterende bebyggelse	Tilpasningsrom for vedlikehold/utvidelse	Frysing i veggliv
Tilbakeføring	Eksplisitt anerkjent	Effektivt blokkert
Kulturmiljø	Hensiktsparagraf med positivt skjønn	Generell restriksjon
Gjenoppbygging på gamle grunnmurer	Åpnes for dispensasjon	Hindres av veggliv-regel
Sjørettede tiltak	Retningslinje for fleksibilitet	Generelt forbud

Risør står som regional avviker uten dokumentert faglig begrunnelse for sin strengere tilnærming.

Primært krav: Stryk § 2-5 d) 5)

Vi ber om at § 2-5 d) 5) strykes i sin helhet. Strandsonevernet ivaretas fullt ut gjennom de øvrige mekanismene listet i punkt 1, og bestemmelsen tilfører kun en uforholdsmessig restriksjon på eksisterende lovlig oppførte bygg, uten dokumentert vernebehov.

Subsidiært krav: Suppler med unntaksbestemmelser

Dersom kommunen ønsker å beholde § 2-5 d) 5), ber vi om at bestemmelsen suppleres med følgende ordlyd:

> *For tiltak som bidrar til tilbakeføring av kulturmiljøers opprinnelige uttrykk, eller til å bevare områdene som levende helårssamfunn, skal kommunen vise et positivt skjønn. Dette gjelder særlig innenfor hensynssone H570 Kulturmiljø.*
>
> *For eiendommer i hensynssone H570 Kulturmiljø tillates i tillegg:*
>
> *- Tilbakeføring til dokumentert opprinnelig uttrykk, herunder gjenoppføring av historiske bygningselementer som tidligere er fjernet*
>
> *- Gjenoppføring av tidligere bygninger på dokumenterte grunnmurer eller historiske byggetomter*
>
> *Slike tiltak skal sendes til uttalelse hos regionale kulturminnemyndigheter, jfr. § 4-6. Vesentlige nye tiltak utløser plankrav etter § 2-1.*

Det særskilte unntaket for H570-områder er nødvendig for at planen skal være internt konsistent: hensynet til kulturmiljøet kan ikke være "førende" hvis byggegrensen samtidig hindrer kulturhistorisk forsvarlig restaurering.

Tertiært krav: Avvikende byggegrense på plankart

Dersom verken primært eller subsidiært krav imøtekommes, ber vi om at det fastsettes konkret avvikende byggegrense på plankartet for vår eiendom Sundsveien 16 (gnr 14/bnr 35). Eiendommen ligger innenfor H570 Kulturmiljø og oppfyller etter vår vurdering Grimstad-modellens kriterier for ikke-funksjonell strandsone — den ligger i et bebygd strandsoneområde uten registrerte konflikter med friluftsliv eller naturmangfold.

Avsluttende merknad

Vi støtter kommunens overordnede mål om å bevare strandsonen og redusere uønsket nedbygging. Vår merknad retter seg ikke mot strandsonevernet som prinsipp, men mot en konkret bestemmelse som etter vår vurdering:

- Mangler faglig forankring i Statlige planretningslinjer 28.05.2021
- Står i motstrid til planens egen prioritering av kulturmiljøvernet
- Er internt inkonsistent med planens øvrige bestemmelser
- Avviker uten begrunnelse fra metodisk praksis i sammenlignbare nabokommuner
- Vil generere flere dispensasjonssaker, ikke færre, og dermed virke mot planens uttalte forenklingsmål

Vi ber om at merknaden vurderes konkret og at vi får skriftlig tilbakemelding på hvordan den er behandlet før annengangs høring.

Med vennlig hilsen

Simen Munter

Sundsveien 16

simen.munter@gmail.com

Referanser

- Grimstad kommune: «Differensiert byggegrense mot sjø — Metodikk, vurderingskriterier og utvelgelse av aktuelle områder»
- Tvedestrand kommune: Saksprotokoll 22/3, Teknikk-, plan- og naturutvalget 08.02.2022 — Områdeplan for Lyngør (plan-id 182)
- Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen (28.05.2021)