



SÆRUTSKRIFT

Arkivsak-dok. 25/1930-5
Saksbehandler Anders Auten Pedersen

Mindre endring av reguleringsplan for Fiskekroken og Strandvollbukta

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Miljø- og teknisk utvalg	20.08.2025	25/43

Miljø- og teknisk utvalg har behandlet saken i møte 20.08.2025 sak 25/43

Votering

Kommunedirektørens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Miljø- og teknisk utvalgs vedtak

Miljø og teknisk utvalg viser til saksfremlegget og godkjenner mindre endring av reguleringsplan for Fiskekroken/Strandvollbukta hyttefelt, i medhold av § 12-14 i plan- og bygningsloven.

Mindre endring av reguleringsplan for Fiskekroken og Strandvollbukta

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Miljø og teknisk utvalg viser til saksfremlegget og godkjenner mindre endring av reguleringsplan for Fiskekroken/Strandvollbukta hyttefelt, i medhold av § 12-14 i plan- og bygningsloven.

Vedlegg

Oversiktskart

Gjernestangen 52 - Søknad om mindre planendring

Gjernestangen 56 - Søknad om mindre planendring

Utkast til endring av reguleringsplan for Fiskekroken-Strandvollbukta

Utkast til reviderte reguleringsbestemmelser

Gjeldende reguleringsplankart

Gjeldende reguleringsbestemmelser

Kort resymé

Risør kommune har mottatt 2 søknader om mindre endringer av reguleringsplanen for Fiskekroken/Strandvollbukta, Plan ID 2011002.

Gjernestangen 52:

Det søkes om en mindre justering av byggegrensene i den nordvestre del av eiendommen, slik at det er mulig å plassere et mindre anneks på denne del av tomta.

Gjernestangen 56:

Bakgrunnen for søknaden er at det ble gjort en feil da hytta ble bygget. Punktene som var stukket ut for bygningskroppen ble tolket som innvendige hjørner. Hyttas vegger ble derfor bygget utenfor disse. Hytta har derfor et bruksareal på 129,3 m² BRA, noe som er 9,3 m² BRA mer enn det planen åpner for. Det søkes derfor om å endre utnyttelsesgraden i gjeldende reguleringsplan fra et maksimalt tillatt bruksareal på 120 m² BRA til 130 m² BRA.

Øvrige endringer:

Samtlige tomter i hyttefeltet er nå fradelt og bebygd. Det er derimot avvik mellom de regulerte tomtegrensene i planens kart, og de faktiske eiendomsgrensene. I det reviderte plankartet er tomtegrensene nå justert iht. gjeldende eiendomsgrenser. For de fleste eiendommer er det kun snakk om mindre justeringer, men avviket er større for hytta i Gjernestangen 80.

Hytta ble bygd en gang på 1980-tallet. Deler av hytta ligger innenfor 100-metersbeltet mot sjø, men det ble gitt dispensasjon fra strandplanloven som gjaldt på den tiden. Hytta lå på grunn-eiendommen gnr/bnr. 29/2. Den ble først fradelt som egen eiendom i 2011, rett etter at dagens reguleringsplan for området ble vedtatt.

Kommunedirektøren mener det er fornuftig å endre reguleringsplanen, slik at den regulerte tomta stemmer overens med de faktiske eiendomsgrensene.

Miljø og teknisk utvalg skal ta stilling til om planendringene skal godkjennes, eller ikke. Miljø og teknisk utvalg har anledning til å sende saken tilbake for endring. Det bør i så fall gis retningslinjer for hvilke endringer som skal gjøres. Dersom endringene er store, må planen legges ut til ny høring.

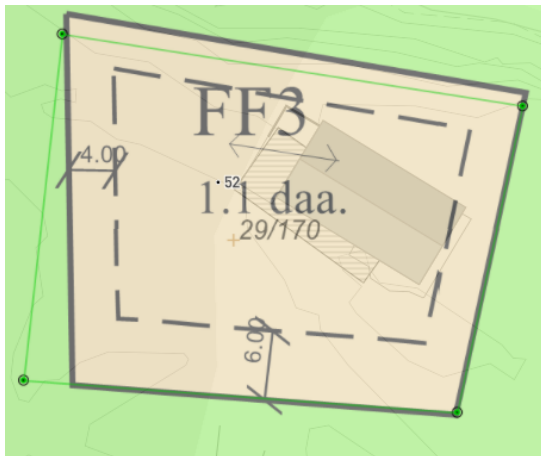
Kommunedirektøren innstiller på at mindre endring av reguleringsplan for Fiskekroken/Strandvollbukta, godkjennes.

Saksopplysninger

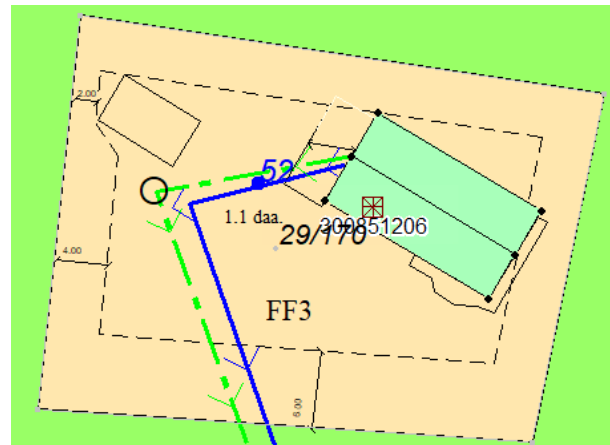
Kommunen mottok i juni 2025, 2 søknader om mindre endringer av reguleringsplanen for Fiskekroken/Strandvollbuka.

Gjernestangen 52:

Det er etablert avløpsledninger fra hytta, noe som begrenser muligheten for hvor et anneks kan plasseres på tomten. Det opplyses derfor at den beste plasseringen vil være i det nordvestre hjørnet av eiendommen, men at et anneks da vil komme i konflikt med byggegrensen.



Utklipp fra gjeldende plankart med avvik i eiendomsgrenser



Utklipp fra revidert plankart

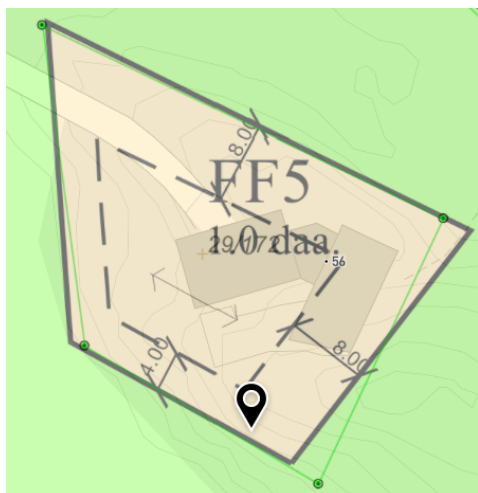
Det søkes derfor om en mindre justering av byggegrensen mot vest, slik at det kan bygges et anneks i dette område.

Gjernestangen 56:

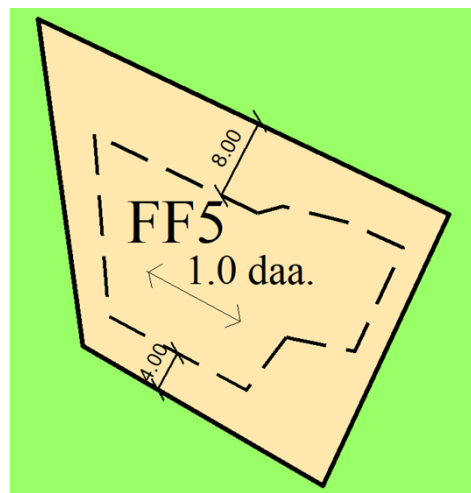
Bakgrunnen for søknaden er at det ble gjort en feil da hytta ble bygget, noe som har medført at hytta har et bruksareal på 129,3 m² BRA, dvs. ca. 9,3 m² BRA mer enn det planen åpner for.

Det søkes om å endre utnyttelsesgraden i gjeldende reguleringsplan fra et maksimalt tillatt bruks-areal på 120 m² BRA til 130 m² BRA. De viser bl.a. til at det i den nærliggende reguleringsplanen for Varden kan bygges en fritidsbolig på inntil 120 m² BRA + inntil 20 m² overbygd uteareal, noe som gir et samlet bebygd areal på inntil 140 m² BRA.

Da hytta ble godkjent i 2014 ble det også gitt dispensasjon for bygging utenfor planens bygge-grenser. Det søkes derfor også om å endre tomtas byggegrenser, slik at hele bygningskroppen ligger innenfor byggegrensene.



Utklipp fra gjeldende plankart med avvik i eiendomsgrenser



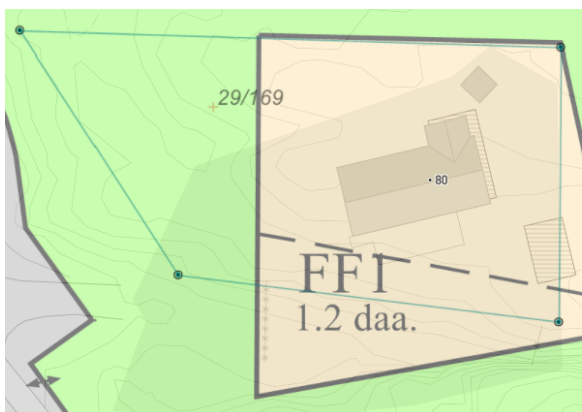
Utklipp fra revidert plankart

Øvrige endringer:

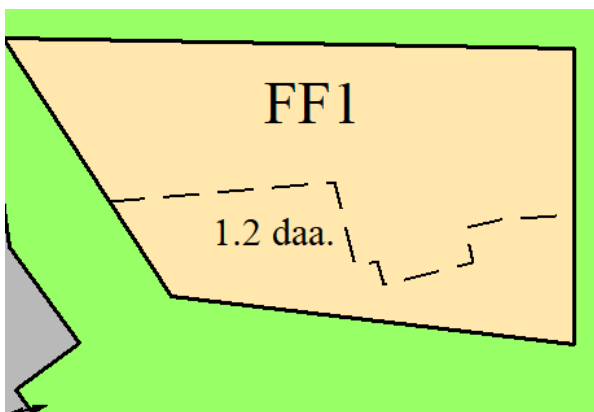
Samtlige tomter i hyttfeltet er nå fradelt og bebygd. Det er derimot avvik mellom de regulerte tomtegrensene i planens kart, og de faktiske eiendomsgrensene. I det reviderte plankartet er tomtegrensene nå justert iht. gjeldende eiendomsgrenser. For de fleste eiendommer er det kun snakk om mindre justeringer, men avviket er en del større for hytta i Gjernessangen 80.

Gjernessangen 80:

Hytta ble bygd en gang på 1980-tallet. Deler av hytta ligger innenfor 100-metersbeltet mot sjø, men det ble gitt dispensasjon fra strandplanloven som gjaldt på den tiden. Hytta lå på grunn-eiendommen gnr/bnr. 29/2. Den ble først fradelt som egen eiendom i 2011, rett etter at dagens reguleringsplan for området ble vedtatt..



Utklipp fra gjeldende plankart med avvik i eiendomsgrenser



Utklipp fra revidert plankart

Som utklippet over viser er avviket mellom det regulerte byggeområdet og eiendomsgrensene, forholdsvis store.

Høringsparter:

Søknaden er oversendt berørte parter, samt statlige og regionale myndigheter, for uttalelse. Det er ikke kommet noen merknader eller uttalelser etter høringsfristens utløp.

Økonomi

Ingen ut over saksbehandlingsgebyr.

Kommuneplan

Kommuneplanens hovedmål, er «Sammen om et bærekraftig og levende samfunn». Endringene det søkes om er justering av byggegrenser og hyttefelt, der samtlige hyttetomter er bebyggt. Det legges ikke opp til fortetting, og området er opparbeidet med vei, vann og avløp.

Folkehelse og levekår

Ikke relevant i denne saken.

Klima og miljø

Ikke relevant i denne saken.

Næringsperspektiv

Ikke relevant i denne saken.

Vurderinger

Gjernestangen 52:

Søknaden fra gjelder justeringer av byggegrensene i det nordvestre hjørne av tomta. Ifølge eier vil det da la seg gjøre å bygge et anneks uten å komme i konflikt med de eksisterende vann- og avløpsledningene fra hytta.

I gjeldende plan er det vist byggegrenser med varierende avstander fra eiendomsgrensen. Hensikten med byggegrensen er i hovedsak å sikre at bebyggelsen ikke kommer i konflikt med friområdene rundt hyttetomtene. Justeringen av byggegrensene er vist mot nordvest og rett sør for veien mot parkeringsarealet Pa3. Avstanden mellom hyttetomta og veien er ca. 10 m. Området er kupert og det er ingen stier opp fra adkomstveien.

Annekset vil kunne bygges på det bare fjellpartiet rett i forkant av den eksisterende terrassen på vestsiden av hytta.





Pga. terrenget og den eksisterende vegetasjonen, vil et anneks mot nordvest være lite synlig fra veien

Kommunedirektøren kan derfor ikke se at endringen av byggegrensen på denne tomte har noen vesentlig betydning for allmennhetens ferdsel i området.

Gjernestangen 56:

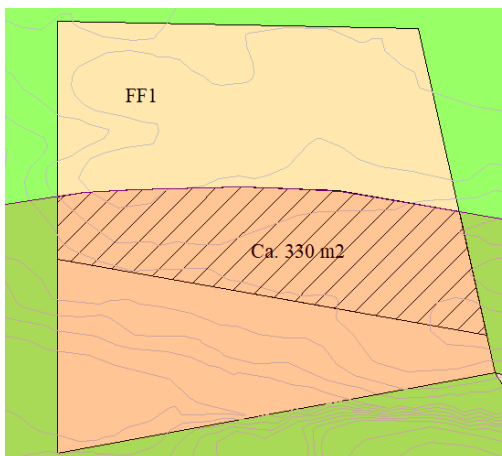
Det søkes om å endre maksimalt tillatt bruksareal fra 120 m² BRA til 130 m² BRA.

Iht. kommunens retningslinjer for fritidsbebyggelse åpnes det for at fritidseiendommer innenfor 100-metersbeltet mot sjø kan bebygges med et samlet bruksareal på 120 m² BRA. Arealene kan fordeles på en fritidsbolig, en bod på inntil 8 m² BRA og et soveanneks på inntil 15 m² BRA. Hverken kommuneplanen i Risør, eller retningslinjene for fritidsbebyggelse, har noen tilsvarende arealbegrensinger for fritidsbebyggelse utenfor 100-metersbeltet. I flere nyere regulerte hyttefelt, som bl.a. Bommyr og Vindvik-Limkjær, er det da også vedtatt en høyere tillatt utnyttelsesgrad enn 120 m² BRA for hytter utenfor 100-metersbeltet. Kommunedirektøren kan derfor ikke se noen større fare for å skape en uheldig presedens dersom arealutnyttelsen for hyttefeltet, økes.

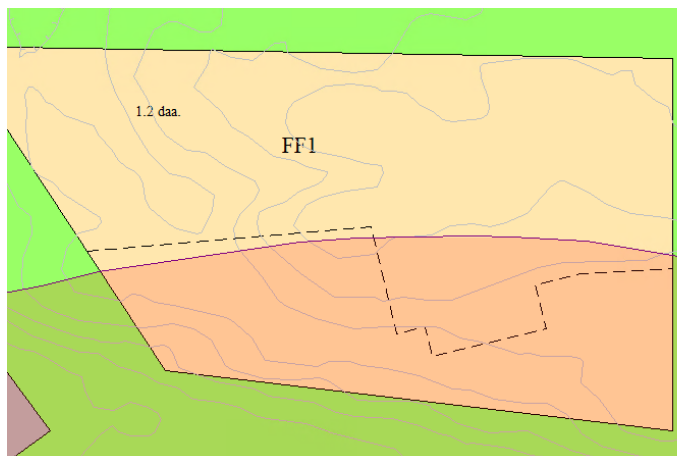
Som nevnt over ble det gitt dispensasjon fra byggegrensene, den gang hytta ble godkjent. Hytta er allerede bebygd, og kommunedirektøren ser det som fornuftig å endre byggegrensene slik at hele hytta ligger innenfor tomtas byggegrenser.

Gjernestangen 80:

Samtlige hytter i området, med unntak av deler av hytta i Gjernestangen 80, ligger utenfor 100-metersbeltet. Deler av denne eiendommen ligger innenfor 100-metersbeltet. Det er lagt inn en byggegrense på tomte, men arealet mellom byggegrensen og grensen for 100-metersbeltet mot sjø er så stort at det vil la seg gjøre å bygge en vesentlig større hytte enn 120 m² innenfor dette arealet.



Fra gjeldende plan



Fra revidert plan inkl. justering av eiendomsgrenser

Å åpne opp for å tillate større hytter enn 120 m² BRA innenfor 100-metersbeltet, vil være i strid med kommunens retningslinjer for fritidsbebyggelse, og er ikke ønskelig. Kommunedirektøren har derfor vist en byggegrense i fasadelivet til dagens hytte, men utenfor 100-metersbeltet i området på øst og vestsiden av hytta.

Øvrige planendringer:

Samtlige tomter i feltet er bebygd. Det er derimot avvik mellom regulerte tomter og de faktisk oppmålte eiendommene. Slike avvik er uheldig, og kommunedirektøren mener det er fornuftig å foreta en retting av dette.

For de fleste tomtene er det kun snakk om mindre avvik, men avviket er forholdsvis stort for Gjernerstangen 80. Endringen skjer mot vest om inn mot veien og en større felles parkeringsplass. Kommunedirektøren kan ikke se at dette har noe vesentlig betydning, og innstiller på at planen endre iht. faktiske eiendomsgrenser.

Samtlige tomter i feltet er bebygd og kommunedirektøren kan ikke se at endringene det nå søkes om har noen vesentlig betydning, og innstiller derfor å at endringene godkjennes.

Miljø og teknisk utvalg skal ta stilling til om planendringene skal godkjennes, eller ikke. Miljø og teknisk utvalg har anledning til å sende saken tilbake for endring. Det bør i så fall gis retningslinjer for hvilke endringer som skal gjøres. Dersom endringene er store, må planen legges ut til ny høring.

Kommunedirektørens konklusjon

Miljø og teknisk utvalg viser til saksfremlegget og godkjenner mindre endring av reguleringsplan for Fiskekroken/Strandvollbuka hyttefelt, i medhold av § 12-14 i plan- og bygningsloven.