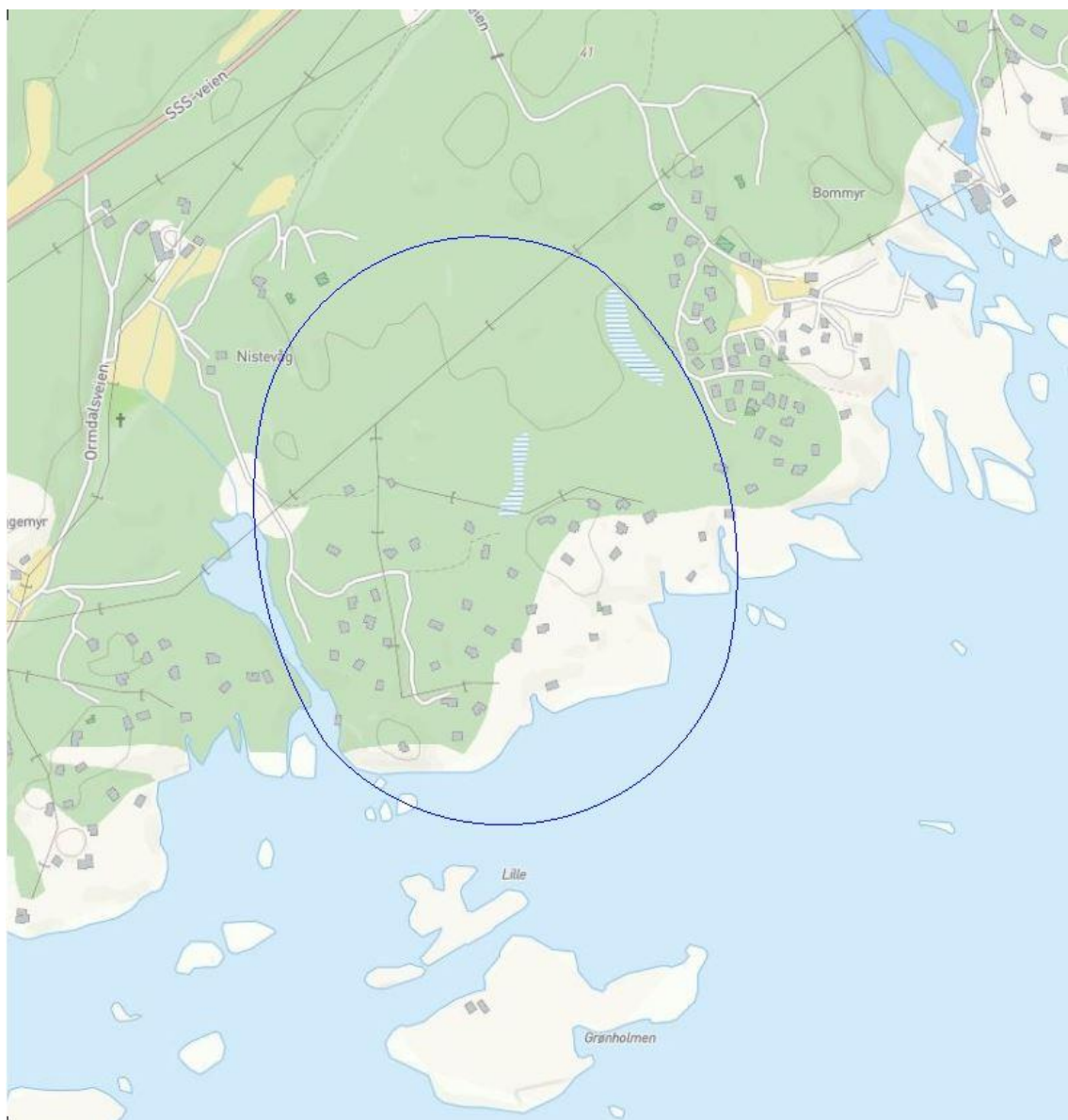


PLANINITIATIV VOLLEN

Tiltakshaver: Sameiet Vollen v Christian Hafsengen

Forslagsstiller: Kritt Arkitekter AS

Dato: 31.01.2024



Innhold

Formålet med planen	3
Planområdets historie	3
Planområdet og virkninger utenfor planområdet	3
Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak	5
Utbyggingsvolum og byggehøyder	6
Funksjonell og miljømessig kvalitet	6
Tiltakets virkning og tilpassing til landskap og omgivelser	6
Forholdet til kommuneplanen og andre planer	7
Vesentlige interesser som berøres	8
Samfunnssikkerhet	8
Offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart	8
Prosess	8
Fremdrift	9
Vurdering av konsekvensutredning	9
Oppsummering	9
Vedlegg	9

Formålet med planen

Det skal utarbeides en plan som skal legge til rette for en fortetting av 16 hyttetomter i eksisterende hyttefelt. Kritt Arkitekter AS vil stå som forslagsstiller av reguleringsplanen og Sameiet Vollen v Christian Hafsengen er tiltakshaver for planen. Planinitiativet er utarbeidet i henhold til forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven.

Planområdets historie

Småbruket Vollen (gnr. 27, bnr.18) har vært i familiens eie siden 1930. Det ble allerede i 1959 etablert de 6 første hyttetomtene. Eiendommen ble så i 1963 overskjøttet til Karla Lundberg som er mor og bestemor til dagens eiere. For videre utvikling av eiendommen ble det da på midten av 60-tallet utarbeidet en disposisjonsplan for et hyttefelt på Vollen. Den inkluderte 36 nye tomter, samt anga sted for parkering og båtplasser. De fleste hyttene er bygget før slutten av 70-tallet, samt noen få i nyere tid. De fleste av hyttene har senere blitt modernisert og delvis ombygget for å imøtekomme dagens krav og ønsker.

Opprinnelig var det ikke kjørbare vei ned til hytteområdet fra Rv 351. Utover på 60-tallet ble det som et resultat av økt biltrafikk behov for å etablere vei ned området. Veien ble ferdigstilt i 1967, og det ble parkert på små jorder. Dette ble medtatt på den godkjente disposisjonsplanen. Veien og parkeringsplasser ble bekostet av grunneier. Parkeringsplassen og atkomstveien ble oppgradert på slutten av 1980 med nytt grusdekke, og har i dag en god standard.

Det opprinnelige hytteområdet nærmest sjøen fikk rett til båtfeste på nærmere anviste steder. For å kunne utnytte muligheter for gode båtplasser for hele området ble det på 80-tallet mudret i kanalen i Vollkilen. Dette muliggjorde etablering av brygger langs fjellsiden på Vollkilens østre side. Dette ble utført i forståelse med grunneier av naboeiendommen. Det er i dag et godt etablert og veldrevet hyttefelt. I 2014 ble Vollen Drift AS etablert. Selskapet eies av grunneiere og organiserer driften av vei, parkering og båthavn.

Planområdet og virkninger utenfor planområdet

Planområdet ligger helt øst i Risør kommune ikke langt fra fylkesgrensen mot Telemark. Området ligger mot sjøen innenfor store og lille Grønnholmen mellom eiendommen Bommyr mot øst, Vollkilen mot vest, eiendommen Nistevåg mot nord og sjøen mot sør.

Planområdet er et etablert hytteområde med følgende arealfordeling. Hovedeiendommen gnr/bnr.27/18 har et areal på 362 095m², mens alle utskilte tomter har et sammenlagt areal på 115 390m². Totalt areal for hele planområdet er 477 485m². Areal for hyttetomter varierer fra den minste på 855m² til den største på 10 520m².

Deler av planområdet ligger innenfor 100 meters beltet.

I dag er 40 tomter bebygget med hytte, 1 tomt er byggeklar og 7 tomter har klausul mot bygging. Fordelingen er at 5 hytter eies av grunneierne, mens de resterende 36 har andre eiere. Hyttene er av ulike datoer, størrelse og utforming.

Avgrensingen tar med seg areal ut i sjø, for å kunne regulere småbåthavn, gjestehavn.

Atkomst til området er via Nistevågeveien fra Rv. 351 (SSS-veien). Veien termineres i parkeringen ved Vollkilen. Både veien og parkeringsarealet er av god standard. Selve hyttefeltet er bilfritt, og atkomst skjer kun via stier og smale grusveier som tillater kjøring av små traktorer eller tilsvarende for levering av tynge varer.

Dagens parkeringsareal er tilrettelagt for 72 parkeringsplasser, 16 gjesteplasser og 16 reserveplasser. Det er god parkeringsdekning for området.

Det ble i 2014/2015 gitt tillatelse til å legge vann- og kloakk over hele eiendommen. Alle hytter har nå mulighet til enkelt å tilknytte seg kommunalt vann og avløp.

Forslag til planavgrensning vises under.



Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Det ønskes en meget moderat fortetting av området med 16 nye tomter med hytter. Det er fortsatt store ubenyttede areal innfor feltet, og forslaget ivaretar en fornuftig og bærekraftig fortetting av hyttefeltet. En utnyttelse av eksisterende infrastruktur og ubenyttede areal danner grunnlag for en miljømessig skånsom utnyttelse hvor store naturmessige inngrep unngås.

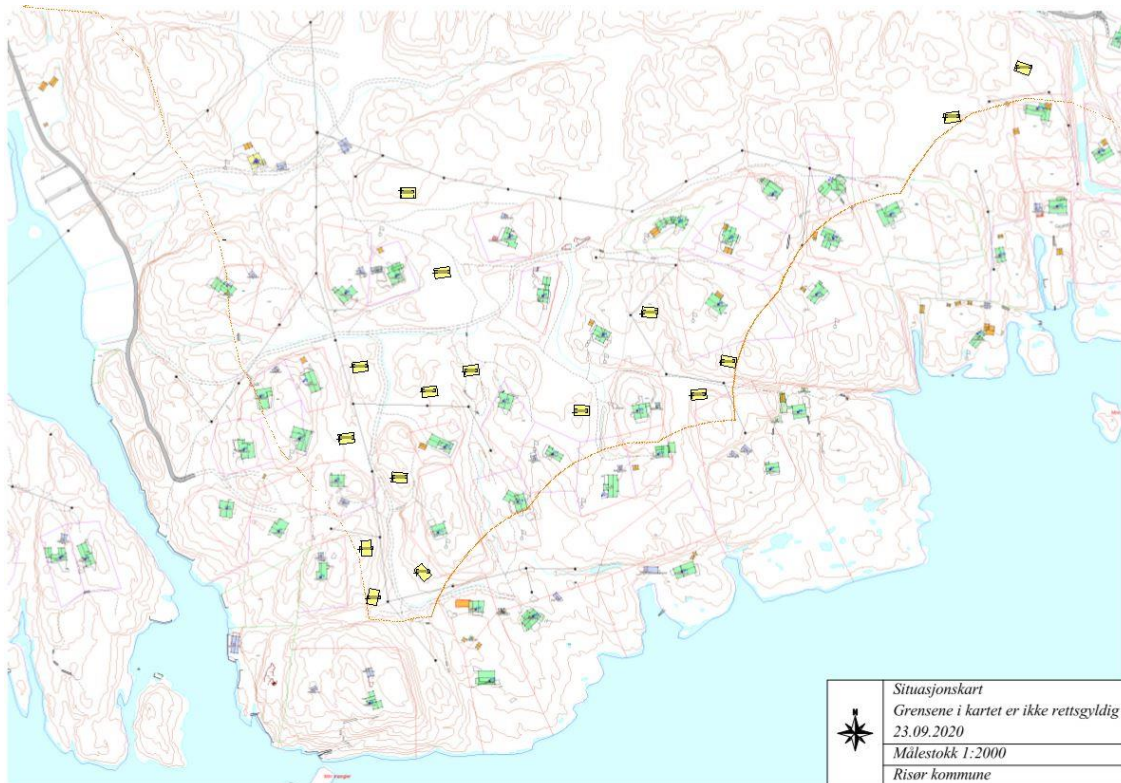
Dagens tomter er av forskjellige størrelser, men med god avstand mellom hytter slik at det fremstår som hytter i natur, og ikke som et tett bebygget hyttefelt. Intensjonen er at det visuelle uttrykket for området også vil beholdes etter en ny forsiktig utbygging. Utforming, størrelse, materialbruk osv. skal være i samsvar med kommuneplanen og retningslinjer for fritidsbebyggelse i Risør kommune.

Det vil bli tatt spesielle hensyn til god stedstilpasset plassering av hytter i terrenget slik at tiltakets virkning på miljøet blir minimalt. I forbindelse med reguleringssaken vil alle hytter plasseres med GPS slik at midtpunkt hytter allerede da blir fastlagt.

Alle hyttene plasseres utenfor 100 meters beltet.

Det er allerede avsatt nok parkerings- og båtplasser for denne utbyggingen. Det vil også bli videre utdypet og illustrert i en reguleringssak.

I tillegg til noen individuelle båtplasser for hyttene langs sjøen har dagens båthavn i Vollkilen brygger som inkluderer 59 båtplasser, hvorav 10 er reserveplasser. Det er også tilrettelagt for etablering av 10 nye plasser



Utbyggingsvolum og byggehøyder

Planinitiativet viderefører kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer. Det er ikke skilt på utnyttingsgraden på tomtene. Det er tillatt med et maksimalt bruksareal pr. tomt på 120 m². Mønehøyde og gesimshøyde er hhv. 5,8 og 4,0 meter. Det er tillatt å oppføre to bygninger pr. tomt – primærbygg (hytte) og sekundærbygg (bod, anneks).

Funksjonell og miljømessig kvalitet

Tiltakene planlegges etter TEK17. Atkomst planlegges etter kommunal veinorm og Statens vegvesens håndbok N100.

Tiltakets virkning og tilpassing til landskap og omgivelser

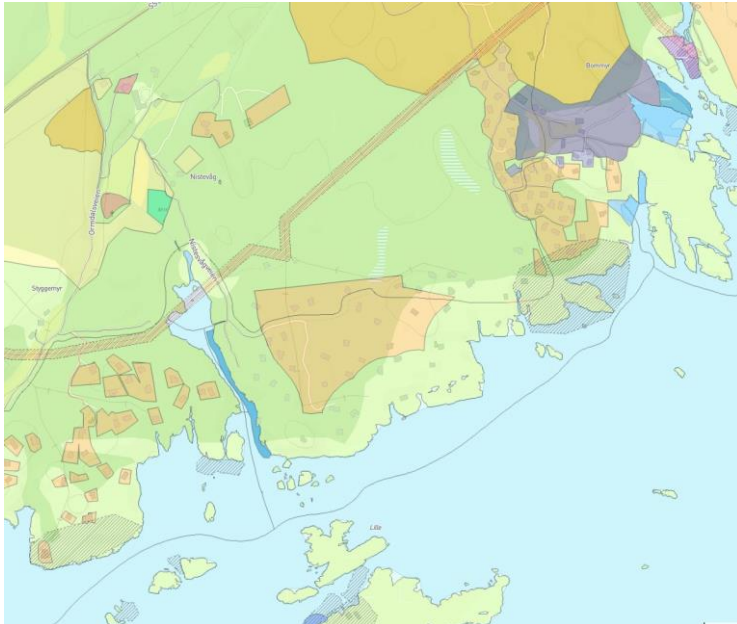
Terrenget innenfor planområdet er kupert og varierer fra kote 0 til kote 35. Landskapstypen i området er småkupert kystlandskap, med svaberg mot sjøen og knatter og knauser innover i området.

Området fremstår med frodig og variert vegetasjon. Ulike typer bar- og løvtrær samt lyngheier finnes i området. Kystlinjen går på tomtens sørvestre del.

Forholdet til kommuneplanen og andre planer

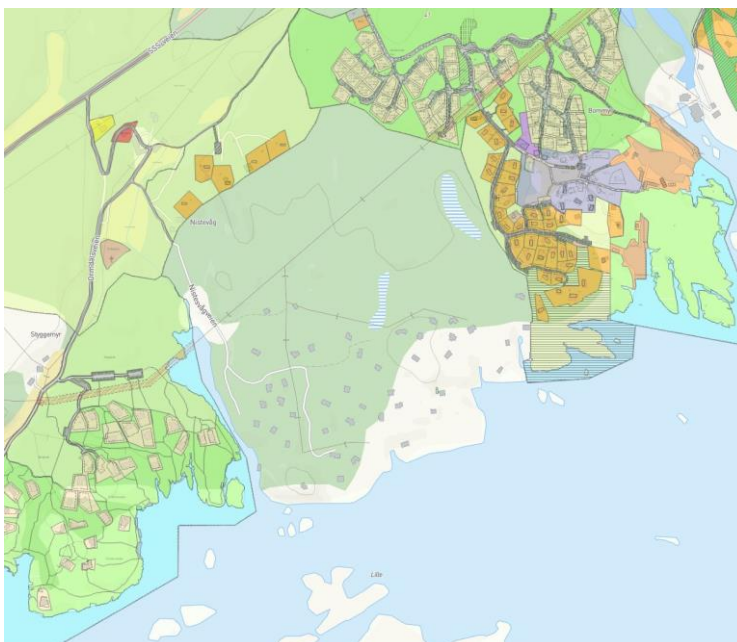
Området er uregulert. Det ble utarbeidet en disposisjonsplan på midten av 60-tallet som har dannet grunnlaget for utbygging av området. Kommuneplanen 2019-2030 arealdel fastsetter bruken av området. Eiendommen har formålet fritidsbebyggelse.

En detaljregulering av eiendommen vil være i samsvar med kommuneplanens arealdel.



Naboeiendommen Bommyr (Rye Strand) ble tilsvarende regulert i 2001 med endring i 2019, under navn Bommyr hytteområde planid 2018002. Planen tilrettelegger for fritidsbebyggelse med vesentlig større utnyttelse enn det som er ønsket for Vollen.

Mot vest er det regulert inn en plan Ormdalen vedtatt 2012, planid 2012002. Planen tilrettelegger for fritidsbebyggelse med tilhørende anlegg.



Vesentlige interesser som berøres

Støy

Området ligger utenfor støysone i Statens vegvesens støysonekart.

Solforhold

Området har gode solforhold.

Barn og unge, nærmiljø

Området brukes til rekreasjon og turmuligheter.

Samfunnssikkerhet

Risiko- og sårbarhetsanalyse vil bli gjennomført som en del av planarbeidet. Aktuelle temaer i ROS-analysen vil bli innarbeidet i planforslaget.

Offentlige organer og andre interesser som skal varsles om planoppstart

Aktuelle offentlige organer og andre interesser avklares på bakgrunn av høringsliste som normalt oversendes fra kommunen. Statens vegvesen, Statsforvalteren i Agder og Agder fylkeskommune er offentlige organ som alltid får kunngjøringen, i tillegg til naboer og andre berørte grunneiere/naboer og evt. velforening i området.

Prossesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte

- Det er ønskelig å ha en tett dialog med Risør kommune i prosessen.
- Det må opprettes dialog med alle tilgrensende naboer.
- Prosjektet vil følge plan- og bygningslovens krav til medvirkning.

Planarbeidet vil følge de vanlige prosesser for private detaljreguleringsplaner, jf. Pbl. kap. 12, herunder aktuelle forskrifter som forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven. Planprosessen vil starte med oppstartsmøte med kommunen, og deretter kunngjøring om oppstart av planarbeid. Dersom det er ønskelig, stiller en gjerne opp på regionalt planforum møte. Dersom kommunen, eller andre parter ber om informasjonsmøte i fm. kunngjøringen, eller senere faser i planprosessen stiller en gjerne tiltakshaver og konsulent opp på slikt møte. Tilsvarende stiller en gjerne opp på møte i regionalt planforum i følge med det offentlige ettersynet. Ved behov vil det bli avtalt møter med administrasjonen i kommunen under utarbeidelse av planen. Det vil være ønskelig med et møte med planavdelingen ibm. innsending av planen til 1. gangs behandling.

Fremdrift

Varsel om oppstart planarbeid	feb 2024
Utarbeidelse av plandokumentene	mai 2024
Ferdigstilling av planforslag	okt 2024
Førstegangsbehandling av planforslag	des 2024
Offentlig ettersyn	jan 2025
Revisjon av plan	mars 2025
Vedtak av plan	mai 2025

Vurdering av konsekvensutredning

Plan- og bygningsloven § 4-2 stiller krav om konsekvensutredning (KU) ved utarbeiding av reguleringsplaner av en viss størrelse, kostnad eller formål. Hensikten er å sikre at hensynet til miljø og samfunn blir vurdert i planprosessen. Planinitiativet er vurdert i henhold til konsekvensutredningsforskriften og plan- og bygningsloven § 4-2.

Planinitiativet har begrenset omfang. Det skal utarbeides en detaljreguleringsplan for 16 hyttetomter innenfor et areal på ca. 478 000m². Området ligger mellom flere andre hytteområder og ansees som et fortettingsområde. Det er ifølge naturbasen ikke registrert noen prioriterte naturtyper eller arter i området. Planen berører ingen særskilte miljøverdier eller medfører en utbygging som gir vesentlige virkninger på miljø eller helse. Det vurderes at planen ikke vil gi vesentlige virkninger for miljø eller samfunn.

Planen er i samsvar med overordnet plan, og faller dermed ikke inn under vedlegg I i konsekvensutredningsforskriften om planer som alltid skal konsekvensutredes, punkt 25 "Nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan"

Oppsummering

Det er ønskelig med en meget moderat fortetting med 16 nye hytter. Regulering og bestemmelser i samsvar med kommuneplan og retningslinjer for fritidsbebyggelse.

Bærekraftig utbygging ved at eksisterende hyttefelt og infrastruktur kan benyttes. Minimale miljømessige konsekvenser med små inngrep i natur. Området vil etter utbygging fortsatt beholde sitt naturlige preg. Minimal tilleggsbelastning i forhold til trafikk med bil og båt.

Vedlegg

Kart 1:2000
Kart 1:5000