

Forslag til reguleringsplan for Barmstangen 44/1 Risør

Forslagsstiller: Tormod Barmen Strand og Line B. Barmen Strand.

Fagkyndig plankonsulent: Sverre Krefting sivilarkitekt

Dato: 30.09.2022, justert 16.03.2023

Sammendrag

For området gjelder i dag reguleringsplan for Barmstangen Gnr 44 Bnr 1. Området er regulert til friluftsområder, områder for fritidsbebyggelse, veier og felles småbåthavn.

Områdene hvor hyttetomtene i dag er plassert ønskes nå flyttet og utvidet med 2 tomter.

Endringene ønskes for å plassere hyttetomtene lenger unna Barmen gård. Hyttetomtene samles nå hovedsakelig rundt en ny felles offentlig adkomstvei mens noen få hyttetomter blir fortetting mellom eksisterende hytter

Ny adkomstveien blir også adkomst ned til stranden og videre ut til felles småbåtanlegg for hyttene.

Endringene medfører en utvidelse av planområdet mot øst. Utvidelse av planområdet med flytting av småbåtanlegg og hyttebebyggelsen er grunnen til at det foreslås ny reguleringsplan med bestemmelser i stedet for endring av gjeldende reguleringsplan.

Forslagsstillers planbeskrivelse

Innhold

- 1 Bakgrunn
- 2 Planstatus og rammebetingelser
- 3 Beskrivelse av planområdet
- 4 Beskrivelse av planforslaget
- 5 Forhåndsuttalelser og innspill til planarbeidet

1 Bakgrunn

1.1 Sakens historie

Bakgrunnen for planarbeidet er at hyttetomtene nær Barmen gård ønskes flyttet lenger unna gården. Samtidig flyttes småbåthavnen til ett bedre egnet sted som også er nærmere det nye hytteområdet.

1.2 Hensikten med planen

Hensikten med ny reguleringsplan er å tilrettelegge for godt plasserte hytteområder både for hytteeiere og for allmennheten. Området er planlagt rasjonelt med bruk av eksisterende veier og med opprettelse av kun en ny adkomstvei. Den nye adkomstveien blir adkomst både til nye hytter, felles badestrand og videre til småbåtanlegget for hyttene. Alle veier og stier er åpne og tilrettelagt for allmennheten.

1.3 Saksgang hittil

Det ble sendt ut på høring forslag til mindre planendring 7 Feb 2022.

Det kom inn kommentarer på at planendringene var for store til å kunne behandles som mindre planendringer.

Det er derfor med dette utarbeidet forslag til ny reguleringsplan.

2 Planstatus og rammebetingelser

2.1 Statlige planbestemmelser

PBL 1-8 byggeforbud i strandsonen gjelder for områdene 100m fra sjøkanten. Det er ikke foreslått tiltak med hverken ny hyttebebyggelse eller veier i dette området.

2.2 Kommuneplan

Området for ny reguleringsplan er i kommuneplanen i dag avsatt til nåværende fritidsbebyggelse og til LNF.

2.3 Gjeldende reguleringsplan

Området for ny reguleringsplan dekkes i dag av reguleringsplanen for Barmen Gnr 44 Bnr 1 fra 1985 og Reguleringsplanen for Barmstangen fra 2010. Den gamle planen angir formål i sjø, men avgrensningen strekker seg ikke like langt ut i sjø som de nye foreslåtte planene.

2.4 Øvrige rammebetingelser

Naturmangfoldloven med bestemmelser for kartlegging av forhold på land og i sjø.

Bestemmelser for kulturminner med krav om undersøkelser og kartlegging og videre eventuelt vern av kulturminner og kulturmiljøer.

Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen.

3.1 Beliggenhet, størrelse og bruk

Planområdet ligger på Barmens vestside og strekker seg fra Barmen gård i nord ned til Sørfjorden i sør. Området har i dag 4 eksisterende hytter med tilhørende veinett og båtplasser. Landskapet er forholdsvis kupert og større deler av planområdet er og forblir friluftsområder. Vegetasjonen er stedstypisk for kystlandskapet med blandet løvskog og furutrær. Det er i dag etablert lokalt veinett ned fra Barmsveien til de eksisterende hyttene. Veinettet, de eksisterende hyttene og båtplassene ble etablert for mellom 20 til 50 år siden.

3.2 Naturverdier

Det er ikke funnet spesielle naturtyper på land som krever tiltak. I sjøområdene inn mot land er det flere steder registrert ålegress. Området ble befart av marinbiolog for kartlegging av ålegress og andre forhold som vil kunne kreve tiltak i forbindelse med flytting og etablering av småbåthavnen. Området hvor ny småbåthavn flyttes til vil ikke være i konflikt med forhold som skal ivaretas for naturmangfold.

3.3 Landskap og rekreasjonsverdier

Områdene omkring hyttene er avsatt til friluftsområde. Det betyr at områdene er åpne for allmennheten. I praksis vil antakelig brukerne av områdene i stor grad være hytteeierne som grenser til. Det er ikke lagt opp til aktive tilretteleggingstiltak annet enn opparbeidet felles sti ned til badestranden og småbåthavnen som er tilgjengelig både for hyttebeboere og allmennheten. Friluftsområdene er tenkt at de skal ligge slik de er i dag. Området hvor småbåthavnen etableres er bratt og er ikke naturlig brukt som rekreasjonsområde verken på land eller langs sjøkanten.

3.4 Grunnforhold

Området ved småbåthavnen er bratt og merket med ras og skredfare i kommuneplanen og i nye reguleringsplan. Nødvendige undersøkelser og tiltak må gjennomføres før bruk av småbåtanlegget.

3.5 Kulturminner og kulturmiljø

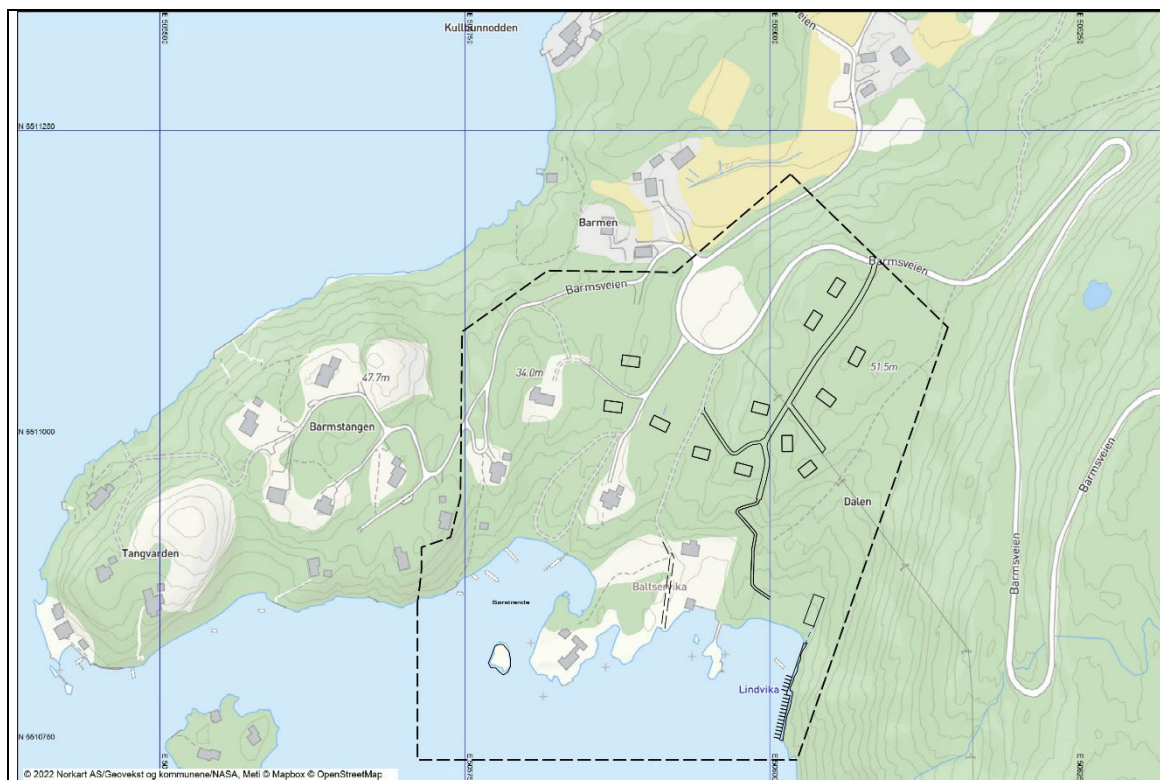
Området er undersøkt av arkeolog og det er ikke gjort nye funn av automatisk fredete kulturminner. Det er regulert to områder for spesialområde bevaring. Det ene er den gamle Vinterveien som går opp fra Balsvika. Den er delvis oppbygd med steinmurer. Vinterveien skal være åpen for allmenn ferdsel til fots og sykkel. Den skal istandsettes ihht antikvariske prinsipper. Det tillates adkomstvei som krysser steinmuren som vist i reguleringsplanen. Det andre området som er regulert til spesialområde bevaring er steingjerdet som delvis går parallelt med kraftledningen i nord/sør retning. Med utvidelsen av planområdet ble det gjort ny befarings av de nye områdene uten nye funn.

3.6 Teknisk infrastruktur

Det er anlagt vei, vann og strøm frem til eksisterende hytter. Hyttene har wc og har gått sammen om minirensanlegg. Det går høyspentkabler over planområdet med byggeforbudsone

tegnet inn i plankartet. Nøyaktig avstand til høyspentkabler må endelig avklares med nettleverandør før tiltak. Det er Trafo langs Barmsveien i området ved ny adkomstvei.

4 Beskrivelse av planforslaget.



Prinsippkisse av fremtidig situasjon ved full utbygging i henhold til planforslaget.

4.1 Planforslagets hovedidé og hovedgrep

Grunnen til å flytte hytteområder i eksisterende reguleringsplan er å få større avstand til Barmen gård. I organiseringen av de nye hytteområdene ble det klart at en ny adkomstvei ville kunne ligge nærmest naturlig på eksisterende terreng der det nye hytteområdet var ønsket flyttet til. Alle hyttetomter ble dermed lagt til denne nye adkomstveien unntatt noen få hyttetomter som ble plassert mellom eksisterende hytter der det allerede var opparbeidet vei. Samtidig ble det klart at å flytte småbåtanlegget bort til det nye hytteområdet og å benytte samme adkomstvei til både hytter, strand og båtanlegg var fordelaktig. For allmennhetens bruk av området er dette også en god løsning da terrenget ved båthavnen er bratt og lite egnet til friluftsliv samtidig som stien ned til stranden i bratt terreng vil tilrettelegge for bruk av stranden. Også for naturmangfold er det fordelaktig å flytte småbåtanlegget da området her har større dybde, bedre vannsirkulasjon og har ikke ålegress eller andre sårbare arter som må ivaretas på spesiell måte.

4.2 Planavgrensning

Planen dekker eksisterende plan for Barmstangen med utvidelse for å dekke området til flyttet hyttefelt og småbåthavn.

4.3 Arealformål

Planen har områder avsatt til:

Fritidsbebyggelse frittliggende, småbåtanlegg i sjø, uthus/naust/badephus, avløpsanlegg, kjørevei, gangvei, annen veigrunn, parkeringsplasser, friluftsmål på land og friluftsområde i sjø.

Fritidsbebyggelse frittliggende er områder for eksisterende hytter og område for nye hyttetomter.

Småbåtanlegg i sjø er en ny felles båthavn i Lindvika for alle nye hyttetomter, og noen eldre eksisterende enkeltbrygger i Sørstranda tilhørende eksisterende hytter.

Uthus/naust/badephus er område avsatt til ett felles naust for boder og toalett til brukere av småbåtanlegget.

Avløpsanlegg er område avsatt til infiltrasjon av gråvann og etablering av nødvendig teknisk infrastruktur, kummer og tanker.

Kjørevei er områder for eksisterende veier til eksisterende hytter og områder for nye veier til nye hyttefelt.

Gangvei er område avsatt til gangvei fra ny hyttebebyggelse og ned til strand og småbåtanlegg.

Veier og gangveier er åpne for allmennheten.

Annen veigrunn er område avsatt til oppstilling av nødvendig utstyr for vedlikehold av veier og friluftsområder.

Parkeringsplasser er ekstra parkeringsplasser for ny hyttebebyggelse og gjesteplasser for disse.

Friluftsmål på land er områder hvor det ikke gjøres tiltak annet en sjøtting av skog og terreng, områdene er åpne for allmennheten. Friluftsområde i sjø er områder hvor det ikke gjøres tiltak annet enn plassering av nødvendige vann og avløpsledninger.

4.4 Arealoversikt

Området innenfor planens grenser er 148250m²

4.5 Antall hytter

Det er fire eksisterende hytter i planområdet. Det åpnes for å bygge inntil 12 nye hytter.

4.6 Utnyttelse

Eksisterende bebygde hyttetomter innenfor 100m sonen fra sjø kan bebygges med inntil 120m² bra.

Hyttetomter bak 100m sone fra sjø kan bebygges med inntil 150m² bra

4.7 Bebyggelsens plassering

Det nye hytteområdet med adkomstveien ligger naturlig i terrenget uten store terrenginngrep. Hyttetomtene er forholdsvis store for å gi mulighet for god terrengtilpasning uten store terrenginngrep. Tomtene blir ikke tillatt inngjerdet, eller på annen vis markert, slik at området skal fremstå åpent for allmennheten med mye naturlig terreng og vegetasjon. Bedre plasserte hytter i terreng med større og variert avstand til adkomstveier gir mindre privatisert virkning ved bruk av veinettet for allmennheten ned til stranden og rekreasjonsområder langs sjøen. Det

ønskes å bevare terreng og gi opplevelse av at hyttene ligger i et bevart kystlandskap med stedstypisk vegetasjon i mellom hyttene.

4.8 Estetisk redegjørelse

Hyttene skal bygges i en etasje, men kan være terrassert for tilpasninger mot terreng. Hyttene skal ha tre-kledning enten ubehandlet eller behandlet med jordfarger for ikke å lage for stor kontrast til landskap og vegetasjon.

4.9 Veier, gang og sykkelveier

Alle veier og stier i området er åpne for allmennheten.

4.10 Parkering

Alle hyttene har mulighet for parkering på egen tomt. I tillegg etableres noen gjesteparkeringer langs felles vei. Gjesteparkering kan brukes til båtlagring i vintersesong.

4.11 Tekniske planer

Alle hyttene har tilgang til vei, vann, avløp og strøm. Rørføringer legges i veinett og sti. Det er foretatt grunnundersøkelser med tanke på utslipp av "grått" og "sort" vann. Undersøkelser av løsmassene tilfredsstiller krav til infiltrasjonsrensing av avløpsvann etter minirensesanlegg. Det vil bli etablert to minirensesanlegg med hver sitt område for etterpolering av avløpsvannet i infiltrasjonsgrøfter. Det er satt rekkefølgekrav i reguleringsbestemmelsene om at vann og avløpsanlegg skal være ferdig opparbeidet fram til tomtegrense før byggearbeider kan igangsettes. Det er allerede etablert område for renovasjon og avfallshåndtering utenfor planområdet som hyttene kan bruke.

4.12 Småbåthavnen, båtplasser og felles båtnaust

Gjeldende reguleringsplan viser felles småbåtanlegg i Sørstranda.

Denne foreslås nå flyttet til Lindvika.

Lindvika er dypere, har mer sirkulering av vann og har ikke ålegress og vurderes bedre egnet til småbåtanlegg enn Sørstranda.

Landskapsmessig vil småbåtanlegget her ligge bedre skjermet for vær og vind.

Landskapet ved bryggeanlegg er også for bratt for bruk til friluftsliv.

Alle nye hyttetomter får en båtplass i bryggeanlegget. I tillegg blir det 4 gjesteplasser.

Bak stranden i Lindvika, inn mot fjellskråningen mot øst, bygges det et felles naust inneholdende en bod til hver båtplass, en liten felles bod og ett felles wc tilkoblet kloakkanlegg.

Det er bratt opp til hyttene fra sjøen og det vil være behov for innlåsing av mindre utstyr i tilknytning til båtbruken.

Eksisterende hytter rundt Sørstranda beholder sine eksisterende brygger uforandret.

5 Forhåndsuttalelser og innspill til planarbeidet

Forhåndsuttalelse med Arkeologisk undersøkelse

Forhåndsuttalelse og undersøkelse av sjøområdene for vurdering i forhold til naturmangfold.

Innspill fra Kystverket

Innspill fra Fiskeridirektoratet

Innspill fra Fylkeskommunen

Innspill fra Statsforvalteren

Innspill fra Steinar Fånes

Vedlegg

- **Forslag til reguleringsplankart**
Plankart i farger i målestokk 1:2000 i A3 format.
- **Forslag til reguleringsbestemmelser**
- **Uttalelser i forbindelse med utsendt forslag til mindre planendringer.**
Uttalelser som er mottatt i forbindelse med utsendelsen av forslaget til mindre planendringer. Uttalelsene medførte at det ble bestemt å endre planarbeidet til utarbeidelse av denne nye reguleringsplanen.
- **Andre vedlegg**
Registreringer av kulturminner, arkeologiske undersøkelser.
Utredning av bunnforhold i forbindelse med flytting av småbåthavnen.