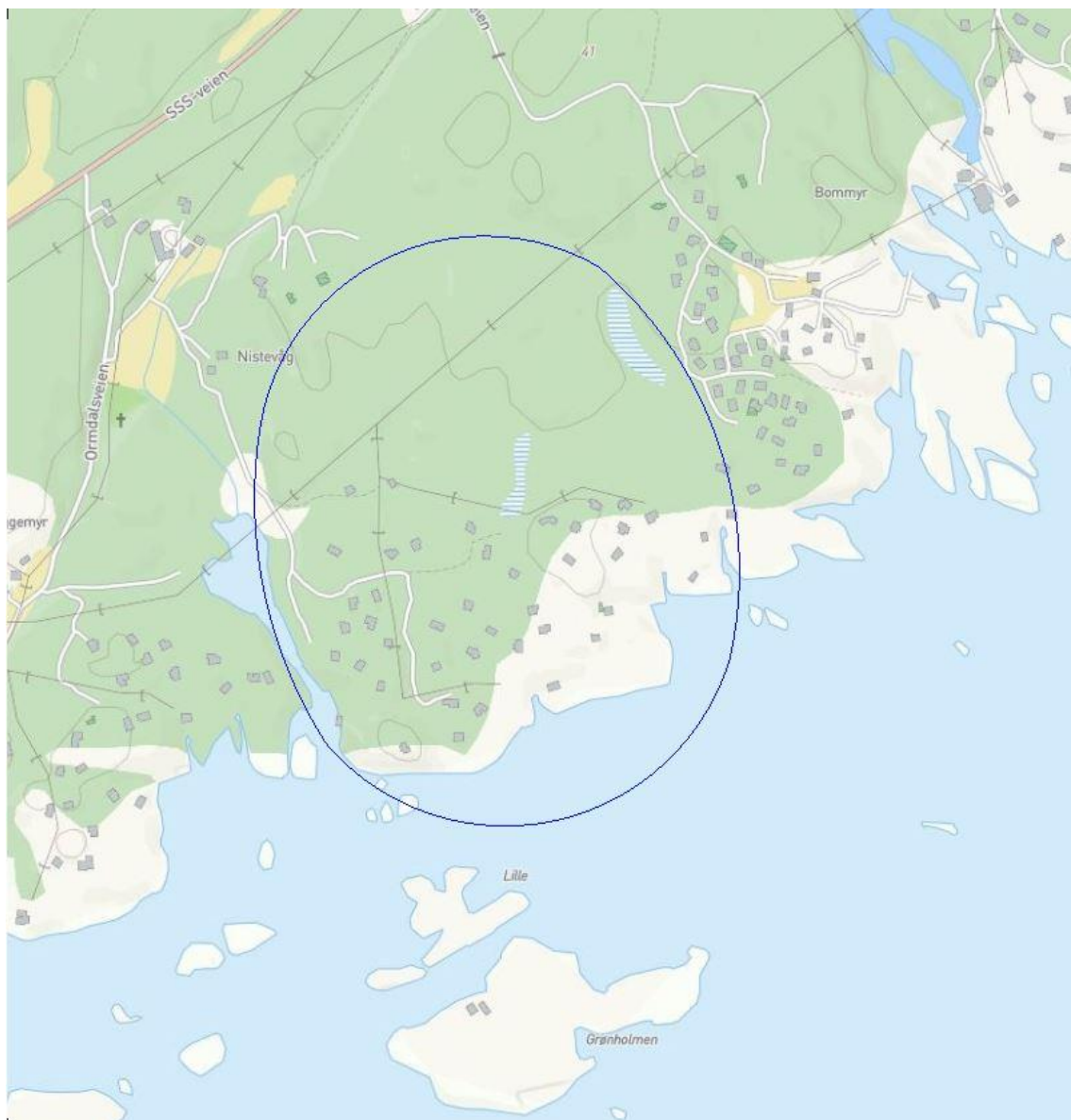


## Varsel om oppstart av planarbeid for VOLLEN, VOLLSSHEIA

Tiltakshaver: Sameiet Vollen v Christian Hafsen

Forslagsstiller: Kritt Arkitekter AS

Dato: 04.11.2024



## 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 Hafsen 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 kjørbær 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 095m<sup>2</sup>, mens alle utskilte tomter har et sammenlagt areal på 115 390m<sup>2</sup>. Totalt areal for hele planområdet er 477 485m<sup>2</sup>. Areal for hyttetomter varierer fra den minste på 855m<sup>2</sup> til den største på 10 520m<sup>2</sup>.

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.

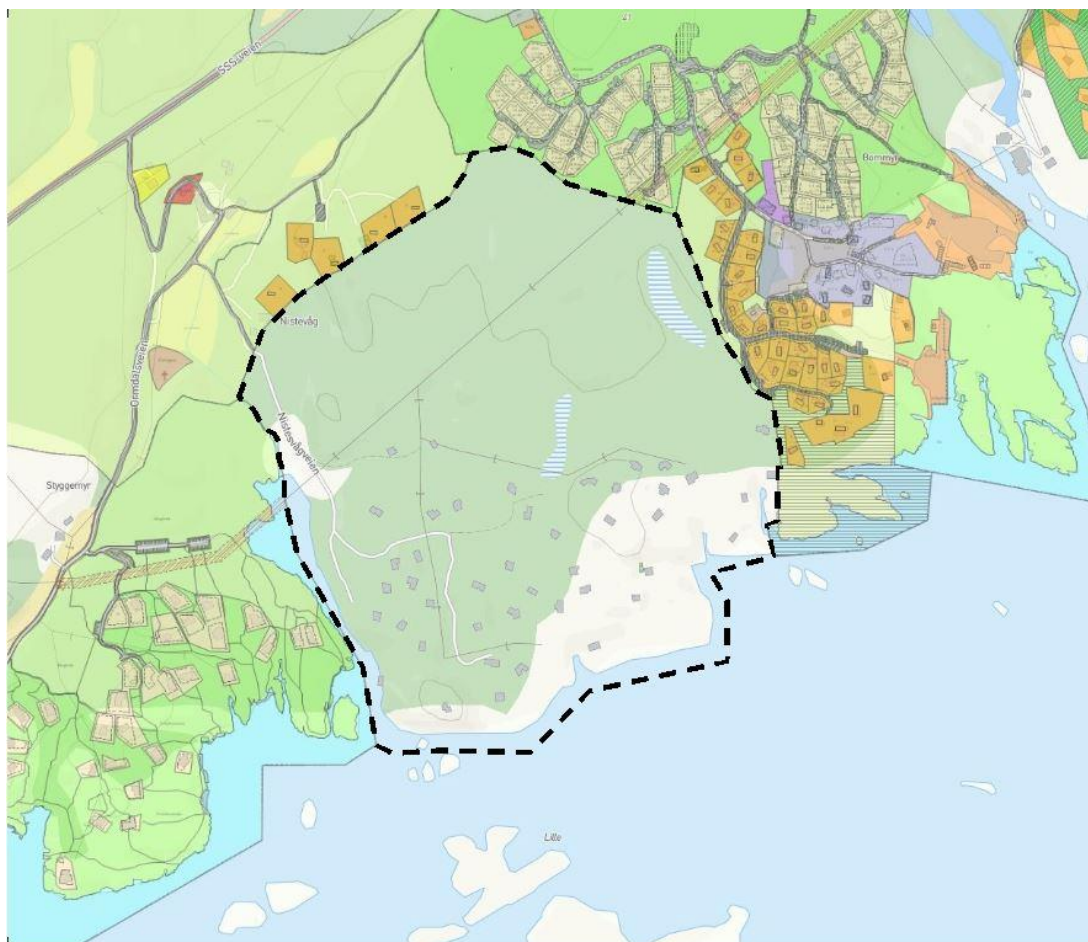
Avgrensningen tar med seg areal ut i sjø, for å kunne regulere småbåthavn, gjestehavn.

Atkomst til området er via Nistevågveien 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 tyngre 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.

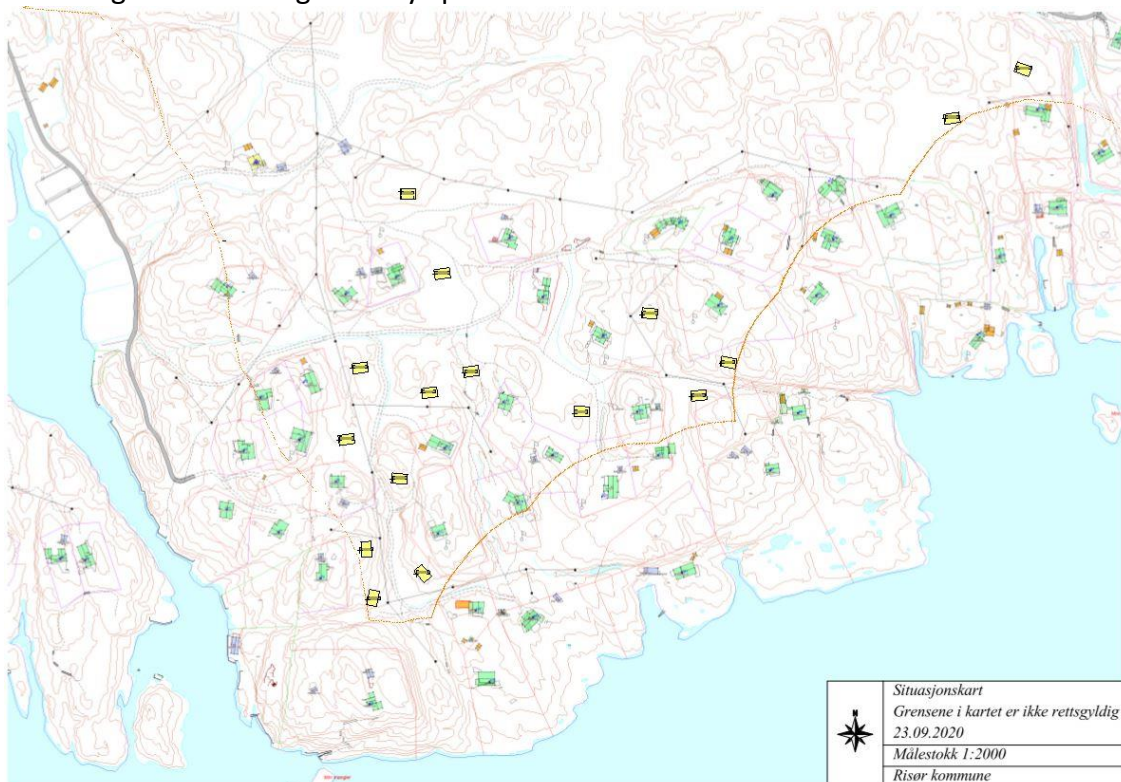
Dagens tomter er av forskjellige størrelser, men med god avstand mellom hytter slik at det fremstår som hytter i natur, og ikke som et tett bebygget hyttefelt. Intensjonen er at det visuelle uttrykket for området også vil beholdes etter en ny forsiktig utbygging. Utforming, størrelse, materialbruk osv.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

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 m<sup>2</sup>. 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.

## 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.

Frist for å komme med innspill eller merknader som har betydning for det videre planarbeidet er satt til **06.12.2024**. Innspill skal sendes skriftlig til [nina@kritt.no](mailto:nina@kritt.no).