

## **Interpellasjon – Risør bystyre Takhøyde i hyttekjellere**

### **Ordfører,**

I Risør kommunes retningslinjer for fritidsbebyggelse (revidert av bystyret i sak 23/08 av 27.03.08) står det i § 4 at eiendommens samlede bruksareal (BRA) ikke skal overstige 120 kvm. og at arealberegningene i Norsk standard (NS) 3940 legges til grunn. Hvorvidt grensen på 120 kvm BRA (i 100-metersbeltet) er fornuftig, er noe vi etter min mening bør diskutere nærmere politisk. Det viktigste er kanskje at hensynet til natur- og kulturlandskapsverdiene tilleggs størst vekt, også i enkeltsaker, og at bygg tilpasses terrenget på en god måte. Det betyr bl.a. at hytter gis en mest mulig skjernet og lite iøynefallende plassering i terrenget, som det står i kommunens retningslinjer § 1 om overordnede mål.

Denne interpellasjonen dreier seg om regelen om maksimal takhøyde på 189 cm. i kjeller når arealet ikke er en del av BRA. Så vidt jeg forstår, henger regelen sammen med de generelle målreglene (TEK17, Grad av utnytting og NS 3490). Men bystyret kan, så vidt jeg forstår, vedta andre målregler. Bystyret kan f.eks. vedta at areal under terreng ikke skal medregnes i maks grensen på 120 kvm BRA, selv om takhøyden f.eks. er 219 cm.

Hovedpoenget med justering av reglene, er at folk flest skal kunne gå oppreist i kjelleren. Kjellere under terreng er ikke synlige for allmenheten, og det er vanskelig å se en god begrunnelse for grensen på 189 cm.

En fornuftig justering av reglene vil føre til at kommunen nærmer seg normen i byggeteknisk forskrift (§ 12-7 annet ledd) for rom som ikke er for varig opphold og normen på 220 cm som SINTEF anbefaler på sine hjemmesider. Kommunedirektøren bør kartlegge om en fornuftig justering av reglene også kan øke grunnlaget for beregning av eiendomsskatt, slik at denne skatten på hyttene blir mest mulig rettferdig. Om løsningen blir at grensen på 120 kvm BRA bør utvides, forutsatt at det overskytende ligger under terreng eller om planbestemmelsen endres til at f.eks. takhøyde på 219 cm eller lavere i kjeller under terreng ikke skal medregnes i BRA, er noe kommunedirektøren kan se nærmere på. Uansett bør det fortsatt være en konkret vurdering hva kommunen godkjenner av areal over og under terreng, og kommunen vil fortsatt presisere hva som ikke er for varig opphold.

Justeringer vil ha positiv betydning for de relativt få det gjelder og har ingen negativ betydning for allmenheten. På Lille Vardøya og Skipholmen er det nå tre hytter som har fått tillatelse til å bygge kjeller (og bygd) med takhøyde 189 cm utenfor 120-kvm. BRA-grensen.

Ordfører, jeg håper bystyret kan være med på at kommunedirektøren utarbeider et saksframlegg for behandling i Miljø- og teknisk utvalg, alternativt at denne interpellasjonen sendes over til utvalget, som så kan utarbeide bestillingen til kommunedirektøren.

*Kai Strat, Høyre*

### **Ordføreren svarer:**

Jeg er enig i at kommunedirektøren lager et saksframlegg på dette temaet og sender til behandling i miljø- og teknisk utvalg. Det er viktig å se på dette som en mulighet til å gi større komfort og utvidede bruksmuligheter for hytter uten at dette går ut over natur- og kulturlandskapet i kystområdene våre.

Vi får komme tilbake til grunnlaget for eiendomsskatt som eget tema, men det er en interessant del av saken.

Kommunedirektøren gir følgende vurdering:

Målereglene i dag er at dersom en plan ikke sier spesifikt hvordan det skal måles, så gjelder Norsk Standard, TEK17 og Grad av utnyttning. For uregulerte områder i strandsonen har kommuneplanen bestemmelser om inntil 120 kvm bygningsareal dersom forholdene for øvrig ligger til rette for det. På noen tomter er det søkk i terrenget som kan gi mulighet for kjeller. For at ikke dette arealet skal «spise av» de 120 kvm, må imidlertid innvendig høyde være inntil 189 cm.

Dersom Bystyret skal tillate en større høyde i kjellere uten at det skal telles med som bruksareal etter Norsk Standard, må det gjøres gjennom en plan, f.eks. kommuneplanens arealdel eller aktuelle reguleringsplaner. For de uregulerte områdene ute i skjæra, er det kommuneplanen som er aktuell med mindre vi skal detaljregulere øyene. Gjennom planbestemmelser kan vi f.eks. vedta at hytter i strandsonen kan være inntil 120 kvm og at målbart areal i kjeller, som ikke er til beboelse, kan unntas fra bruksarealet. Det går også an å stille et makskrav til høyde i kjeller, f.eks. 2,2 m. En slik bestemmelse må ses i sammenheng med øvrige bestemmelser om å ivareta natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskapshensyn og andre allmenne hensyn (Pbl § 1-8). En ulempe med mye kjellerareal kan f.eks. være mye sprenging og det er viktig å ta utgangspunkt i landskapet på stedet.

Hytter i eldre planer vil fortsatt ha sine eksisterende bestemmelser. En ny bestemmelse i kommuneplanen får ikke tilbakevirkende kraft.

*Per Kr. Lunden, ordfører*