

Følgerebrev, supplerings av søknad 25/00374

Hesnes 5, Borøy 15.06.2026

I denne saken har kommunen påpekt en del ting de ønsker avklaring og supplerings på. Dette er supplert tidligere, og anses som tilstrekkelig svart ut. Endringen som er gjort for å tilpasse tiltaket nå resulterer bare i positiv retning på samtlige punkter kommunen ønsket avklaringer på.

Så ønsket Statsforvalteren en supplerings før forhåndsuttalelse om tiltaket, og nå har Statsforvalteren kommet med denne forhåndsuttalelsen. Her er Statsforvalteren negative til tiltaket slik det står og begrunner dette en del via punkter i SPR i strandsonen. Konklusjonen var: *Ut fra ovennevnte, fraråder vi kommunen å gi dispensasjon for omsøkte tiltak. Dersom kommunen likevel gir dispensasjon for tiltaket, vil vi vurdere å påklage kommunens vedtak.*

Dermed ønsker tiltakshaver å gjøre endringer for å imøtekomme disse. Saken er likevel veldig lik den eksisterende, men endringene som er gjort imøtekommer uttalelsen fra Statsforvalteren. Punktene som påpekes av Statsforvalter svares ut punktvis under:

1. SPR 9.2 restriktiv holdning til vesentlig utvidelse av eksisterende fritidsbolig

Svar: Det var da en økning av 22m² BYA. Dette anser statsforvalter som en vesentlig økning i denne saken. Det er gjort endringer i hyttestørrelse og terrasseareal som påvirker BYA. Den nye BYA med endringene er nå -2m², altså en redusering av total BYA på tomten og dermed faller SPR 9.2 om utviding bort. Se vedlegg om beregning av utnyttning for mer detaljer. Dette punktet anses imøtekommet fullt ut.

2. Eiendommen ligger i 100-m beltet i småkupert, lavmælt landskap. Eiendommens areal er stort, fasadelengde mot sjøen økes vesentlig og tverrfløy gjør at bygget blir vesentlig mer synlig fra skjærgården ved Oksefjorden.

Svar: Areal er nå redusert, se punkt 1. Fasadelengden mot sjøen er nå betydelig redusert med hyttens ytre måls endring fra 12,5m på denne fasaden til nå 11,1m. Fasaden er ikke lenger å anse som en vesentlig økning fra eksisterende, ref. tegning med omriss. Takvinkel er redusert fra 35 grader til 30grader som gjør at ny mønehøyde kommer rett i underkant av det som i dag er eksisterende mønehøyde. Tverrfløyen er fortsatt tilstede i hyttemodellen, men denne er nå betydelig redusert i lengde og høyde. Sett i sammenheng med disse endringene mener ansvarlig søker at dette punktet er tilstrekkelig imøtekommet. Tomten er utformet slik at en har veldig begrenset plassering av bygget. Silhuetten på hytten med endringene er ikke særlig større enn eksisterende,

og den er ikke høyere sett fra sjøen. Dette punktet anses imøtekommet tilstrekkelig. Det er fortsatt en liten økning av fasadelengde mot sjøen men ingen økning i høyde og betydelig redusering av fasadelengden med endringen. I motsatt fasade, øst-vest, er fasade noe mindre enn eksisterende hytte.

3. Statsforvalteren kan ikke se at suppleringen er tilstrekkelig forhold til etterspurt informasjon. Altan mot øst er dårlig tilpasset da den må etableres på høye søyler.

Svar: Søknaden ble supplert med akkurat det statsforvalter etterspurte, hverken mer eller mindre. Har bedt om videre informasjon om hva disse mangler skulle være, har ikke fått noe tilbakemelding på dette. Altanen/ terrassedel som gir passasje forbi hytte mot øst er nå tatt helt bort. Med tilgjengelig informasjon anses dette punktet imøtekommet fullt ut.

4. Statsforvalteren vurderer at tiltaket er i liten grad tilpasset landskap og bebyggelse i området. Økt fasadelengde, tverrfløy over to etasjer samt ny altan oppleves som dominerende.

Svar: Tidligere i saken er det supplert en oversikt over forskjellige bygg i området. Stilene her er sterkt varierende. I tillegg er det på den lille odden på Borøya der tomten ligger både moderne funkishytte og sterkt modernisert hytte, dette anses som umiddelbar nærhet til prosjektet. Den ene av disse er lang og smal og hytten alene utgjør 200m² BYA med en enormt lang fasade mot sjøen. Det tiltakshaver her søker om er en hytte i typisk sørlandsstil, saltak med kvist, stående kledning, utførelse i hvit kledning og rødt tak.

Fasadelengde er redusert, ref punkt 2. Tverrfløyen går ikke over 2.etg, den går i 1,5 etasjer og ar nå på mønehøyde rett under det som allerede er eksisterende mønehøyde på hytten som står der i dag. Uttrykket fra sjøen blir ikke særlig endret, da må en i tilfelle gå helt inne i fjøresteinene for at møne i tverrfløt skal være mer synlig enn eksisterende situasjon. Da er du i tillegg blokkert av hytter som ligger nærmere sjøen Så det er ikke reelt at den er mer dominerende eller mer synlig fra sjøen enn eksisterende situasjon. Altan er tatt bort. Dette punktet anses imøtekommet fullt ut.

5. Statsforvalter vurderer tiltak før endring i strid med SPR 6.1 annet avsnitt, 9.2 første og annet ledd, 9.3 og 9.5 annet ledd.

Svar:

6.1 referer til tilpasning til landskap. Med endringene som er gjort i tiltaket anses dette punktet som tilstrekkelig imøtekommet.

9.2 første og annet ledd referer til restriktiv holdning til vesentlig utvidelse av eksisterende fritidsboliger i områder med press. Ref. punkt 1 i følgebrevet. Med endringene som er gjort i tiltaket anses dette punktet som tilstrekkelig imøtekommet.

9.3 refererer til plassering av bebyggelse, forhold til avstand mot sjø, følge regplan og at alternative plasseringer vurderes. Det er ingen alternative plasseringer på denne tomten for en fritidsbolig. Det er en svært kupert tomt med veldig lite alternativer, det er i tillegg

allerede lagt frem offentlig VA til denne plasseringen og en endring vil medføre sprenging av fjell for å flytte disse. Eksisterende del av bebyggelsen på tomten henger også sammen med plassering og en flytting ville medført rivning av dette og være verre sett i bærekraft og miljø sammenheng, dersom dette skulle vært en mulighet. Det er altså ikke mulig med annen plassering på denne tomten. Dette punktet anses som tilstrekkelig imøtekommet.

9.5 annet ledd referer til at tomteopparbeiding , infrastruktur osv. bør skje slik at terrenginngrep og ulemper blir minst mulig. Det er akkurat dette som er poenget med tiltakets plassering. Det blir ingen inngrep eller ulemper ved dette tiltaket. Dette punktet er irrelevant for tiltaket som søkes inn. Dette punktet anses ikke relevant for tomten, og skulle det være så er det imøtekommet med å opprettholde plassering og infrastruktur til eksisterende hytte.

Det er etter ansvarlig søkers mening bommet en del på forvaltningen av kystsonen langs Sørlandet siste årene. Det er ikke lenger fokus på den estetiske sørlandskysten med sine tradisjonelle hvite og røde farger i tradisjonell husutforming med saltak. Dette er ett særpreg langs kysten som bare finnes her i området. Om du reiser hele norske kysten rundt er det ett tydelig skille med en gang en passerer Kristiansand på vei østover og til en kommer ett stykke forbi Risør. Dette er det særpreg som burde ivaretas, ikke at alt til enhver pris skal være lavt bygget eller moderne i form av funkis og flate tak for å minske silhuett. Tiltaket som nå søkes inn passer veldig godt inn på Sørlandskysten slik tiltakshaver ønsker, og tiltakshaver selv som har hatt hytte der i familien i flere generasjoner har veldig vanskelig for å se hvor statsforvalter og kommunen kommer fra i kritikken av tiltaket.