

"SØNDELEDHYTTER I RISØR KOMMUNE"

SØKNAD OM MINDRE VESENTLIG REGULERINGSENDRING FOR FELT B3 OG TILHØRENDE REGULERINGSPLAN MED FELLES BESTEMMELSER FOR DELFELTENE B2 OG B3, FOR LIMKJERRHEIENE I RISØR KOMMUNE.

Viser til hyggelig orienterende møte/ presentasjon for bygningsrådet av den påtenkte utbygging av allerede regulert område B3 Limkjerrheiene, samt vedlagt reguleringsplan med nødvendige endringer innarbeidet, samt vedlegg som beskriver det planlagte hyttefeltet mer detaljert.

Forslag til endringer skal gjelde for hele felt B3, dvs. de eksisterende 113 tomter/ tun som hittil ikke er bebygde. Disse er i revidert forslag redusert til 105 tomter for å gi plass til små grupper med lokale parkeringsplasser. Bestemmelsene inkluderer også egne bestemmelser for feltet B2. De tomtene som har utgått er: 1-08, 9-07, 9-08, 9-14, 13-01, 13-03, 14-16, 14-17.

Feltet vil bli etappevis utbygd med delfelt, tun.

Detaljerte delplaner for hver enkelt etappe/ grend i målestokk 1:500, vil følge disse med søknad om rammetillatelse. Disse situasjonsplanene vil vise hyttens volum og plassering på tomten, samt plassering av boder. Planen foreslås ikke å vise hyttetype, da hele intensjonen med de utviklede hyttene er at disse skal kunne stå side om side uansett hvilke av de 4 typene A,B,C og D som blir solgt på den aktuelle tomt. Dette er gjort for å tilfredstille et mulig behov i markedet for spesielle løsninger som f.eks. type A og type C, inklusive type B med tilpasning for rullestolbrukere, og et behov i markedet for mindre enheter.

2 FORSLAG TIL FELLESBESTEMMELSER FOR FELT B2 OG B3

2.1 INNLEDNING

Bestemmelsene gjelder for områdene som på plankartet er vist med reguleringsgrenser B2 og B3

Området disponeres til følgende formål:

- Byggeområder
- Friområder
- Spesialområder
- Fellesområder

2.2 BYGGEOMRÅDER

2.2.1 Innenfor de angitte byggeområder kan det oppføres fritidsbebyggelse som frittstående hytter.

2.2.2 Bebyggelsen kan for felt B2 oppføres i inntil 1 1/2 etasjer der terrenget ligger til rette for det.

2.2.3 Bebyggelsen for felt B3 skal oppføres i inntil 2 etasjer + delvis åpent rekkverk. Over rekkverket kan det oppføres åpent rammeverk for baldakin/ solavskjerming på maksimum 50% av takterrasse over 2.etasje. Alle hytter skal kun fundamenteres i terreng med søyler ned i berg for å unngå vesentlige terrenginngrep. Det tillates ikke underetasjer. Hyttene skal visuelt "sveve" i terrenget.

2.2.4 Gesimshøyden for felt B2 skal være maksimum 6 m og mønehøyde maksimum 8,5 m. Bebyggelsen skal kunne ha både saltak og pult-tak. Takvinkel mellom 20 og 35 grader tillates. Takene skal tekkes med enten torv eller tremateriale.

2.2.5 Gesimshøyden for felt B3 skal være maks 7m regnet fra underkant etasjeskille mot terreng i 1. etasje. I tillegg tillates innprosjektert baldakin/ solavskjerming, på tak i lett utførelse på maksimum 50% av takterrasse, over gesims 2. Etasje, denne skal ha maks gesimshøyde 8,7m regnet fra underkant etasjeskille mot terreng. Bebyggelsen skal ha flate tak med takterrasse. Takterrassens størrelse skal ikke overstige hyttas grunnareal på 44m²

- 2.2.6 Bruksareal (BRA) for hytter på felt B2 skal ikke overstige 90 m² eksklusive sportsboder o.l. Sportsboder skal ikke overstige 12 m².
- 2.2.7 Bruksareal (BRA) for hytter på felt B3 skal ikke overstige 80m² eksklusive utvendige boder og balkonger. Boder for ved, avfall og sportsutstyr skal plasseres ved vei og inngang og anbringes på søyler og skal ikke overskride 6m².
- | | | | |
|----------------------------|-------------|-----------------------|--------------|
| AREAL TYPE A - BRA= 76,4m2 | BTA= 84,4m2 | balkong 2.etg.= 2x6m2 | |
| AREAL TYPE B - BRA= 72,2m2 | BTA= 78,2m2 | balkong 1.etg.= 3,6m2 | 2.etg. 5m2 |
| AREAL TYPE C - BRA= 71,4m2 | BTA= 77,4m2 | balkong 1.etg.= 7,5m2 | 2.etg. 3,6m2 |
| AREAL TYPE D - BRA= 70,2m2 | BTA= 76,2m2 | balkong 1.etg.= 7,2m2 | 2.etg. 4,3m2 |
- 2.2.8 Det tillates ikke bygd terrasser o.l. på bakkeplan/ i terreng, da intensjonen i planen er å beholde eksisterende vegetasjon og terreng uberørt.
De godkjente hyttetypene A, B, C og D, inklusive balkonger, boder og adkomstbroer, tillates ikke endret eller utvidet.
Hyttefeltet skal fremstå som et homogent og ryddig felt med gjennomgående bruk av vedlikeholdsfrie materialer i eksteriøret. Utvendig kledning vil ha enten nøytral eller brun Royalkledning gruppevis.
Andre farger tillates kun på dører og vinduer. Disse skal på forhånd være godkjent.

2.3 FRIOMRÅDER

- 2.3.1 Det viste friområdet kan opparbeides med enkle lekeapparater og benker.
Utstyret skal avtales med velforening og godkjennes i samråd med bygningsmyndigheter.
- 2.3.1 I friområdet F1 kan det opparbeides basseng, større lekeapparat m.v. I dette området kan det også oppføres felleshus m/kioskfunksjon.

2.4 SPESIALOMRÅDER

2.4.1 Private trafikkområder

- 2.4.1.1 De kjørbare veiene skal utføres slik at minste kjørbare bredde blir 4,5m når det er snøfritt.
- 2.4.1.2 De private gangvegene tillates ikke brukt for motoriserte kjøretøy, untatt er til og fra transport til tomtene 9-01, 9-02 og 9-03.

2.4.2 Friluftsområder

- 2.4.2.1 I friluftsområde/ bevaring skal vegetasjonen ikke fjernes utover det som er nødvendig for fremføring av nødvendige tekniske anlegg. Opprydding(vedlikehold) skal gjøres ut fra bestemmelser fra velforening og etter kommunale normer. Vegetasjonen skal i nødvendig grad sikres under utbyggingen. Sikringen skal godkjennes av utbygger i samråd med kommunen.
- 2.4.2.2 For felt B3 gjelder sikring/ bevaring av vegetasjon også på hver enkelt tomt unntatt det bebygde areal. Tomtenes eksisterende vegetasjon utenfor bygningskroppen, skal sikres bevart ved at det tinglyses klausul mot nedskjæring og rydding.

2.4.3 Frisiktsoner

- 2.4.3.1 I frisiktsonene må vegetasjonen ikke overstige 0,7 m over vegplanet.

FELLESOMRÅDER

2.5.1 Felles parkeringsplass

- 2.5.1.1 Parkeringsplassene skal være felles for hytteeierne i B2 og B3, samt deres gjester.

2.5.1.2 Det skal for felt B2 opparbeides en parkeringsdekning på 1,5 plass pr. hytte inkl. gjesteparkering. Det er planlagt for 1 plass på egen tomt samt 1/2 plass på felles gjesteparkering.

2.5.1.3 Det skal for felt B3 opparbeides en parkeringsdekning på 1,5 plass pr. hytte inkl. gjesteparkering. Parkeringen er for felt B3 planlagt som fellesparkering i nær tilknytning til hyttene. Det er ikke tillatt å parkere på egen tomt.

2.5.1.4 38 parkeringsplasser forventes dekket utenfor planområdet, sør i felt B1, etter avtale med grunneier.

2.5.2 Felles lekeplasser

2.5.2.1 Lekeplassene skal kun være for hytteeierne i felt B2 og B3, og opparbeides med enkle lekeapparater, benker og sandkasser.

2.6 FELLESBESTEMMELSER

2.6.1 Felles ledninger over private eiendommer skal tinglyses som heftelser på disse eiendommene.

2.6.2 De utskilte hyttetomters adgang til bruk av de i planen viste trafikkområder, friområder og friluftsområder, skal sikres i kjøpekontrakt og ved tinglyst heftelse.

2.6.3 For Felt B2 gjelder følgende: Mindre endringer og justeringer i forhold til bebyggelsesplan, kan tillates innenfor rammen av plan og bygningsloven og byggeforskriftene.

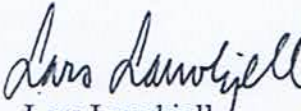
2.6.4 For felt B3 gjelder følgende:
Før utbygging av de enkelte hyttegrupper kan finne sted skal det ved søknad om rammetillatelse foreligge en samlet situasjonsplan for gruppen i målestokk 1:500, som viser hyttenes eksakte plassering, uavhengig av typer. I planen skal det også inngå plassering av boder, event. brannvegger der dette er påkrevd.

ABACUS AS 28.05.02
Rev.10.06.02

BEBYGGELSESPLAN FOR DEL AV LIMKJERRHEIENE, felt B2 og B3

Bebyggelsesplan for Del av Limkjerrheiene med bestemmelser, blei opprinnelig vedtatt av Bygningsrådet 03.05.1990, sak B 57/90. Hovedutvalg for plan, miljø og tekniske tjenester vedtok i møte 26.06.2002, sak 110/02, mindre vesentlige endringer av planen. Planbehandlingen er i samsvar med plan- og bygningslovens §§ 28-1, pkt. 2 og 28-2.

Risør, 23. juli 2002


Lars Lauvhjell
Ordfører

