

Innhold

1. Rekkefølgebestemmelser	2
2. Felles bestemmelser	2
3. Bebyggelse og anlegg (Pbl. §12-5, nr. 1).....	2
3.2 Fellesbestemmelser (Pbl. §12-7, nr. 2)	2
3.3 Fritidsbebyggelse - frittliggende, BFF1 – 5 og BFF13 - 34, samt eks. fritidsbebyggelse	3
3.4 Avløpsanlegg, BAV1 – BAV2	3
3.5 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, f_BBS.....	3
3.6 Uthus/naust/badehus, BUN	3
3.7 Renovasjonsbu, f_BRE.....	3
4. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§12-5, nr. 2)	4
4.2 Kjøreveg, SKV1- SKV11	4
4.3 Gangveg, SGG1 – SGG9.....	4
4.4 Annen veggrunn – grøntareal, SVG	4
4.5 Parkering, f_SPA1 – f_SPA3, SPA4, f_SPA5 – f_SPA10, SPA11 – SPA12, f_SPA13 – f_SPA23 og SPA24	4
5. Grønnstruktur (§12-5, nr. 3).....	4
5.2 Turveg, o_GT Kyststi	4
6. LNF (§12-5, nr. 5).....	4
6.2 Landbruksformål, LL.....	4
6.3 Skogbruk, LSK	4
6.4 Friluftformål, LF	4
7. Bruk og vern av sjø og vassdrag (§12-5, nr. 6).....	4
7.1 Småbåthavn, f_VS1 – f_VS2.....	4
7.2 Friluftsområde i sjø og vassdrag, VFV	5
8. Hensynssoner (§12-6)	5
8.2 Faresone – Høyspenningsanlegg, H370_1 og H370_2	5
8.3 Sone med angitte særlige hensyn, Bevaring naturmiljø, H560_1 - H560_3	5

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering, Sørbudalen, Gnr. 3, Bnr. 3

PlanId: 2017002

Risør kommune

1. Rekkefølgebestemmelser

- a) Før det blir gitt tillatelse til fradeling av tomt, skal det legges frem for kommunen plan for vannforsyning, avløpshåndtering og renovasjon. Renovasjonsbod, f_BRE, må være ferdigstilt senest samtidig med hytte nr. 5.
- b) Før fradeling av tomt kan finne sted skal det dokumenteres rett på minimum 2 biloppstillingsplasser per hytte.
- c) Før det gis ferdigattest på brukstillatelse eller ferdigattest til fritidsbolig, skal grøfter, fyllinger, skjæringer, tilhørende parkeringsplasser og gangveier være ferdig avsluttet i henhold til søknad om tiltak.
- d) Før det gis igangsettingstillatelse til småbåtanlegg i Kvernkilen (VS1) må området kartlegges for naturtyper. Kartleggingen begrenses i samsvar med kart datert 22.11.2017 fra fylkesmannen.
- e) Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for første nye hytte skal adkomstvei mellom kommunal vendehammer og bru over Åkvågakilen være tilfredsstillende oppgradert og kyststien skal være merket som tilgjengelig for allmennheten.

2. Felles bestemmelser

- a) Det er tillatt å sette opp kopplingsstasjoner og trafoer der det er nødvendig innenfor planområdet.
- b) Tekniske anlegg for vann, kloakk, elektrisitet og liknende skal så langt det er mulig legges inntil hverandre i eller på siden av vei, løyper, turveier, stier, eller der de i landskapet etter avsluttet anlegg vil medføre minst mulig synlig inngrep i terrenget.
- c) Dersom det under arbeider i marka avdekkes gjenstander eller andre spor fra eldre tid, skal arbeidet stanses og melding umiddelbart sendes Aust Agder Fylkeskommune, Kulturminnevernseksjonen, jf. lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kulturminneloven) § 8, 2. ledd.
- d) Bygge- og anleggsarbeid skal ikke utføres i juli måned og for øvrig følge krav i «retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging – T-1442/2012, kap. 4.».

3. Bebyggelse og anlegg (Pbl. §12-5, nr. 1)

3.2 Fellesbestemmelser (Pbl. §12-7, nr. 2)

- a) Alle bygninger skal ha fasade med plank/panel eller stein og tak med en mørk og matt farge, for eksempel takstein, svart eller mørk grå shingel eller bord. Blikk-, stål- og

aluminiumtak er ikke tillatt. Treverk kan være ubehandla eller skal påføres jordfarger.

- b) Gjerder er i alminnelighet ikke tillatt. Sikringsgjerder kan tillates der det ansees behov etter kommunens skjønn.
- c) Ved innsending av byggesøknad, skal det utarbeides en utomhusplan og snitt som viser hvordan tiltaket er tilpasset terrenget. Alle byggetiltak skal plasseres med minst mulig terrenginngrep/fyllinger og så lavt som mulig for å unngå silhuettvirkninger mot sjø.

3.3 Fritidsbebyggelse - frittliggende, BFF1 – 5 og BFF13 - 34, samt eks. fritidsbebyggelse

- a) Det er tillatt å føre opp inntil 1 en hytte med 1 boenhet og 1 sekundærbygg (bod eller anneks) pr. tomt.
- b) Maksimalt bebygd areal pr. tomt kan være inntil $BYA=150\text{ m}^2$, inkl. sekundærbygg, eksklusive parkering på terreng.
- c) Maksimalt bebygd areal pr. tomt for BFF1-5 og BFF13, er $BYA=120\text{ m}^2$, inkl. sekundærbygg, eksklusive parkering på terreng.
- d) Maksimalt bebygd areal pr. frittstående sekundærbygg, $BYA = 15\text{ m}^2$.
- e) Maks mønehøyde på fritidsbolig er 6,0 meter over ferdig planert terreng og på sekundærbygg 3,5 meter over ferdig planert terreng. På tomt BFF13, kan maks. mønehøyde være 5,5 meter over ferdig planert terreng.
- f) Bygningene skal ha saltak, minimum 22, maksimum 34 grader.
- g) Det er ikke tillatt å sette opp flaggstang eller lysmast på tomta.
- h) For tomtene BFF1-5 og BFF13 tillates det ikke større terrasse enn 40 m^2 . Av disse kan 20 m^2 være overdekket.

3.4 Avløpsanlegg, BAV1 – BAV2

- a) Det tillates etablering av felles infiltrasjonsrenseanlegg for tilhørende fritidsboliger innen områdene.

3.5 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, f_BBS

- a) I området er det tillatt med landbrygge for 3-4 båtplasser. Det er ikke tillatt med utfylling eller mudring i sjøen.

3.6 Uthus/naust/badehus, BUN

- a) Området skal benyttes til båthus.
- b) Maksimalt tillatt bebygd areal: $BYA = 45\text{ m}^2$
- c) Maksimal mønehøyde: 4,5 meter over OK gulv.

3.7 Renovasjonsbu, f_BRE

- a) Maksimalt tillatt bebygd areal: $BYA = 90\text{ m}^2$
- b) Maksimal mønehøyde: 4,5 meter over OK gulv.

4. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§12-5, nr. 2)

4.2 Kjøreveg, SKV1- SKV11

- a) SKV er allment tilgjengelige veier.

4.3 Gangveg, SGG1 – SGG9

- a) SGG er allment tilgjengelige gangveier.
- b) Gangvegene kan opparbeides i maksimalt 1,5m grusa bredde. Det tillates ikke sprenging og store fyllinger mot sjøsiden. Fyllinger skal dekkes med stedlige jordmasser.

4.4 Annen veggrunn – grøntareal, SVG

Ingen bestemmelser

4.5 Parkering, f_SPA1 – f_SPA10, SPA11 – SPA12, f_SPA13 – f_SPA23 og SPA24

- a) f_SPA 16 er gjesteparkeringsplass.
- b) f_SPA 14 skal ha 15 gjesteparkeringsplasser.
- c) SPA11 er parkering til 3/171, SPA12 er parkering til 3/158 og SPA24 er parkering til 3/55.
- d) Øvrige parkeringsplasser er felles for tilhørende fritidsboliger. Antall parkeringsplasser per område er påskrevet plankartet.

5. Grønnstruktur (§12-5, nr. 3)

5.2 Turveg, o_GT Kyststi

- a) Turvegene kan opparbeides i grusa bredde på opp til 1,5m og skal være offentlig tilgjengelig.

6. LNF (§12-5, nr. 5)

6.2 Landbruksformål, LL

Ingen bestemmelser

6.3 Skogbruk, LSK

- a) Det tillates opparbeiding av adkomststier til fritidsboligene innen området.

6.4 Friluftformål, LF

- a) Det tillates opparbeiding av adkomststier til fritidsboligene innen området.

7. Bruk og vern av sjø og vassdrag (§12-5, nr. 6)

7.1 Småbåthavn, f_VS1 – f_VS2

- a) Det tillates lagt ut flytebrygge i område f_VS1 med utriggere og nødvendig forankring til land og på havbunnen, og videreføring av landbrygge i område f_VS2 med bøyer eller utriggere innen området. Tiltak skal godkjennes av kommunen.

7.2 Friluftsområde i sjø og vassdrag, VFV

Ingen bestemmelser

8. Hensynssoner (§12-6)

8.2 Faresone – Høyspenningsanlegg, H370_1 og H370_2

Ingen bestemmelser

8.3 Sone med angitte særlige hensyn, Bevaring naturmiljø, H560_1 - H560_3

- a) Det er ikke tillat med noen som helst tiltak i sjøen eller bunnen innen områdene.

- b) I landområdet til H560_2 er det ikke tillatt med hogst, tiltak eller inngrep.

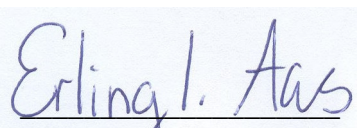
Vegårshei den 01.12.2015

Revidert 20.06.2017 iht. innkommende merknader til offentlig høring.

Endret 20.10.2017 etter ønske fra forslagstiller om å forskyve plasseringen av f_VS2.

Endret 07.03.2018 iht. planvedtak i bystyret sak 121/17, i møte 14.12.2017.

for Plankontoret H. H. AS



Erling I. Aas
Jordskifte kandidat, Arealplanlegger
Stærk & Co as

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN:

Varsel om oppstart av planarbeid:

20.11.2011 og 15.09.2015

**Behandlet første gang i det
faste utvalget for plansaker,**

Sak 37/16

13.04.2016

Utlagt til offentlig ettersyn i tidsrommet:

02.05.2016 – 15.06.2016

**Behandlet andre gang i det
faste utvalgt for plansaker,**

Sak 68/17

13.12.2017

Godkjent i bystyret:

Sak 121/17

14.12.2017

Risør den

.....

Ordfører

.....

Stempel