

**REGULERINGSBESTEMMELSER**

Plankartets dato: 17.04.2013

Siste revisjon: 04.12.2013

Saksbehandling	Dato	Sak
Melding om planarbeid:	28.02.2011	
Behandlet i formannskapet:	12.09.2013	69/13
Utlagt til offentlig ettersyn:	06.02.-17.03.2014	
Behandlet i formannskapet 2. gang:	08.05.2014	
Vedtatt i Risør bystyre:	22.05.2014	66/14

**1. GENERELT**

- 1.1 Disse bestemmelsene gjelder for det området som er vist med reguleringsgrense på plankartet. Innenfor planområdet skal bebyggelsen plasseres innenfor de viste byggegrensene. Uthus under 15 m<sup>2</sup> kan plasseres utenfor byggegrensene, inntil 1 m fra nabogrense, unntatt for områdene F17, F19, F21 og F23.
- 1.2 Arealene innenfor planområdet er satt av til følgende formål:
- |   |  |
|---|--|
| Bebyggelse og anlegg:                       | Fritidsbebyggelse - frittliggende, F1 – F23<br>Høyspenningsanlegg, trafo<br>Vann- og avløpsanlegg – pumpestasjon, P1 – P2<br>Renovasjonsanlegg, R1 |
| Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur: | Kjørevei – offentlig<br>Kjørevei – felles<br>Annen veigrunn – tekniske anlegg  |
| Landbruks-, natur- og friluftsmål:          | Friluftsmål, Fr1 - Fr8   |

**2. FELLESBESTEMMELSER**

- 2.1. Flaggstenger, stativer, fastmonterte benker, bord og lignende er ikke tillatt innenfor planområdet uten at særskilt tillatelse foreligger. Kommunen kan avslå søknader om slike tiltak dersom tiltaket vil være til ulempe eller sjenanse for omgivelsene.
- 2.2. Kabler for strøm, telefon, data, TV m. v. skal legges i grøft.
- 2.3. Ved siden av disse reguleringsbestemmelsene gjelder plan- og bygningslovens bestemmelser.
- 2.4. Det er ikke tillatt ved private avtaler å etablere forhold som strider mot disse reguleringsbestemmelsene.
- 2.5. Unntak fra disse reguleringsbestemmelsene kan, når særlige grunner taler for det, tillates av kommunen innenfor rammen av plan- og bygningslovens bestemmelser.

**3. OMRÅDER FOR FRITIDSBEBYGGELSE, F1 – F24**

- 3.1 Områdene skal benyttes til frittliggende fritidshus med nødvendige boder og uthus. Bruksarealet (BRA) for den enkelte tomt skal ikke være større enn 130 m<sup>2</sup>. Boder kan være inntil 8 m<sup>2</sup> og anneks inntil 15 m<sup>2</sup>.
- 3.2 Det skal avsettes minst 1,5 biloppstillingsplasser pr. fritidshus på egen tomt eller i parkeringsareal i rimelig nærhet av området. Løsningen må godkjennes av kommunen.
- 3.3 Sammen med søknad om tiltak for det enkelte prosjekt, skal det vedlegges målsatt situasjonsplan som viser bebyggelsen og disponering av den ubebygde delen av tomta. Situasjonsplanen skal vise adkomst og bygningers og terrassers plassering med høydeangivelse, samt terrengplanering med angivelse av eksisterende og ferdig planert terreng.
- 3.4 Bebyggelsen skal oppføres med saltak, pulttak eller avledede takformer med takvinkel mellom 25° og 35°.
- 3.5 Gesimshøyde og mønehøyde skal for den enkelte hytte ikke overstige henholdsvis 4,0 m og 5,8 m. Mønehøyden skal uansett ikke overstige oppgitt kotehøyde i plankartet.
- 3.6 Innenfor hvert delområde skal det tilstrebes en mest mulig enhetlig utforming av bebyggelsen med hensyn til fasader, takform og materialbruk. Bygninger skal ha utvendig kledning i tre som skal være ubehandlet eller males i naturfarger. Taktekkingen skal utføres i matte materialer, som takstein, papp eller bordtak. Lyse farger tillates ikke.
- 3.7 Terrasser lavere enn 0,3 m over terreng og som ikke påmonteres rekkverk, levegg e. l. kan plasseres utenfor byggegrensene. Frittliggende terrasse tillates ikke. I de to sørligste tomtene i område F23 tillates ikke byggetiltak utenfor byggegrense/ 100-metersgrense mot sjø, heller ikke lave terrasser eller lignende.
- 3.8 Skjæringer og fyllinger som oppstår ved planering av byggetomter, skal i sin helhet ligge innenfor arealet som er regulert til byggeformål. Det skal legges vesentlig vekt på å gi bebyggelsen god landskapstilpasning med minst mulig terrenginngrep. For de to sørligste tomtene i område F23 tillates ikke skjæring eller fylling utenfor byggegrense/ 100-metersgrense mot sjø.
- 3.9 Den ubebygde delen av området skal holdes fri for skjemmende opplag. Utendørs lager, avfallscontainere m.v. må plasseres slik at dette ikke er til sjenanse for omgivelsene og omkringliggende bebyggelse. Innhegning av eiendom eller oppføring av gjerder er ikke tillatt.

#### **4. OMRÅDER FOR HØYSPENNINGSANLEGG, Trafo**

- 4.1. Områdene skal benyttes til transformatorer med tilhørende anlegg og innretninger.
- 4.2. Utforming og plassering av bygninger og anlegg skal godkjennes av kommunen.

#### **5. OMRÅDER FOR VANN- OG AVLØPSANLEGG, P1 – P2**

- 5.1. Områdene skal benyttes til kloakkpumpestasjoner med tilhørende anlegg og innretninger.
- 5.2. Utforming og plassering av bygninger og anlegg skal godkjennes av kommunen.

#### **6. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR - FELLES VEI OG PARKERING**

- 6.1. Veiene er felles adkomstveier for kjøring og annen ferdsel frem til hyttetomtene og parkeringsplassene. Veiene skal være åpne for ferdsel til fots etter friluftslovens bestemmelser. Etter behov kan det settes opp bom for å hindre uønsket kjøretrafikk i området.
- 6.2. Parkeringsplasser kan avsettes og opparbeides som anvist i planen og er felles for besøkende til hyttene.

#### **7. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL, Fr**

- 7.1. Områdene skal benyttes til friluftsmål, som turstier, badeplasser og lekeplasser. Stier skal opparbeides på en skånsom måte med grusdekke og minst mulig terrenginngrep.. I områdene kan det også utføres andre tiltak for bruk til lek og aktiviteter, settes opp lavvoer og andre enkle konstruksjoner til fremme for allmenhetens bruk av området. Slike tiltak skal godkjennes av kommunen.

- 7.2. Der grunnen i friområdene ikke skal opparbeides, skal busker og trær bevares i så stor grad som mulig. Spesielt skal det legges vekt på å spare kantsoner mot bebyggelse. Tynningshogst og ordinær skjøtsel i friluftsområdene skal utføres i samråd med kommunen.

## 8. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- 8.1. Før det gis byggetillatelse for fritidshus, skal det foreligge en godkjent plan for utforming av veier og parkeringsplasser, og for løsninger av vannforsyning og avløp for bebyggelsen innenfor planområdet, herunder håndtering av overvann (flomveier). Fritidshus skal tilknyttes godkjent avløpsnett.
- 8.2. Den vestre avkjørselen til fylkesveien skal ha en siktsone på 10x132 m. Avkjørselen til den østre delen av feltet skal ha en siktsone på 4x115 m og må være opparbeidet med riktig utforming og nødvendig sikt før byggetillatelse blir gitt. Opparbeiding av avkjørsel skal godkjennes av Statens vegvesen.
- 8.3. Parkeringsplasser skal oppføres samtidig med de første naturlige tilgrensende hyttene.
- 8.4. Før første hytte får midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest må plassering og utforming av renovasjonsbod være godkjent av Risør og Tvedestrand Avfallsselskap og Risør kommune. Bodene skal oppføres og stå ferdig samtidig med første hytte i området.
- 8.5. Før utbygging tillates skal det utføres en enkel kartlegging av myrområder og grunn for å avklare om det er unormalt mye jernforekomster i området. Dersom kartleggingen viser store forekomster i området må det vurderes tiltak for å motvirke negative konsekvenser for nærområdets vannforekomster.
- 8.6. Ved prosjektering av vei f\_V4 og før utbygging i område F23 skal Agder Energi kontaktes med tanke på høyspent jordkabel og lavspent luftlinje for å sikre at disse blir ivaretatt.

Arendal 17.04.2013

Asplan Viak AS

Revidert 04.12.2013 etter formannskapets behandling

Revidert 08.12.2014 etter vedtak i Bystyret