



RISØR KOMMUNE



KOMMUNEPLAN

2026-2038

Planbestemmelser

VI SKAL VOKSE

Gjennom samarbeid og
attraktivitet

Vedtatt av **Kommunestyret xx.xx.2026 sak xx/xxx**

Innhold

Innholdsfortegnelse	Feil! Bokmerke er ikke definert.
Innledning.....	3
Rettsvirkning av kommuneplanens arealdel.....	4
§ 1 FORHOLDET TIL ELDRE REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPLEANER (PBL.....)	4
Generelle bestemmelser	6
§ 2-1 PLANKRAV (PBL § 11-9 NR. 1)	6
§ 2-2 UNNTAK FRA KRAV OM PLAN (PBL § 11-10 NR. 1).....	6
§ 2-3 UTBYGGINGSAVTALER (PBL § 11-9 NR. 2, JMF. KAP. 17).....	6
§ 2-4 REKKEFØLGEKRAV (PBL § 11-9 NR. 4)	6
§ 2-5 UNIVERSELL UTFORMING (PBL § 11-9 NR. 5)	7
§ 2-6 BYGGEGRENSER (PBL § 11-9 NR. 5)	7
§ 2-7 UTNYTTTELSESGRAD (PBL § 11-9 NR. 5)	8
§ 2-8 UTEAREAL FOR OPPHOLD OG LEK (PBL § 11-9 NR. 5 OG 6).....	8
§ 2-9 SKILT OG REKLAME (PBL § 11-9 NR. 5)	8
§ 2-10 PARKERING (PBL § 11-9 NR. 5).....	9
§ 2-11 FUNKSJONSKRAV TIL VEIANLEGG, FV. 416 (PBL § 11-9, NR. 5)	9
§ 2-12 MILJØKVALITETER OG BEVARING MV. (PBL § 11-9 NR. 6 OG 7)	10
§ 2-13 FORHOLD SOM SKAL AVKLARES OG BELYSES I VIDERE- REGULERINGSARBEID (PBL § 11-9 NR. 8)	10
§ 2-14 KRAV TIL TEKNISKE LØSNINGER (PBL § 11-9 NR. 3).....	11
Bestemmelser til arealformål.....	13
§ 3-1 GRØNNSTRUKTUR (PBL § 11-10 NR. 3)	13
§ 3-2 LOKALISERING AV LANDBRUKSBEBYGGELSE (PBL § 11-11 NR. 1).....	13
§ 3-3 OMFANG OG LOKALISERING AV SPREDT BOLIGBEBYGGELSE, FRITIDSBEBYGGELSE OG NÆRINGSBEBYGGELSE (PBL § 11-11 NR. 2).....	13
§ 3-4 SJØOMRÅDENE MED TILHØRENDE STRANDSONE (PBL § 11-11 NR. 1, 3.....)	14
Bestemmelser til hensynsoner.....	16
§ 4-1 SIKRINGSSONER (PBL § 11-8 BOKSTAV A OG B)	16
§ 4-2 FARESONE (PBL § 11-8 BOKSTAV A) H210, 220, 310 OG 370	16
§ 4-3 HENSYNSSONE LANDBRUK (PBL § 11-8 BOKSTAV C) H510.....	16
§ 4-4 HENSYNSSONE FRILUFTSLIV (PBL § 11-8 BOKSTAV C) H530.....	16
§ 4-5 HENSYNSSONE NATURMILJØ (PBL § 11-8 BOKSTAV C) H560	16
§ 4-6 HENSYNSSONE KULTURMILJØ (PBL § 11-8 BOKSTAV C) H570.....	16
§ 4-7 BÅNDLEGGINGSSONE I PÅVENTE AV VEDTAK OM DETALJREGULERINGSPLAN (PBL § 11-8 BOKSTAV B) H710.....	17
§ 4-8 BÅNDLEGGINGSSONE NATURVERN (PBL § 11-8 BOKSTAV D, JF. § 1-6) H720	17
§ 4-9 BÅNDLEGGINGSSONE KULTURMINNER (PBL § 11-8 BOKSTAV D) H730.....	17
§ 4-10 BÅNDLEGGINGSSONE ETTER ENERGILOVEN (PBL § §11-8 BOKSTAV D) H740	17

Innledning

Kommuneplanbestemmelsene er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) §§ 11-8 (**hensynssoner**), 11-9 (**generelle bestemmelser**), 11-10 (**arealformål**) og 11-11 (**arealformål**).

Kommuneplanens arealdel fastsetter bruken av kommunens arealer, gir rammer for kommunedelplaner og nye reguleringsplaner og er bindende for alle nye tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven (pbl.) § 1-6, jf. også § 20-1 første ledd bokstav a til m. Tiltak etter § 1-6 må ikke være i strid med kommuneplanens arealformål og bestemmelser.

Årstallet **2016** er satt som en hovedavgrensning på hvilke planer som skal gjelde foran kommuneplanen. I tillegg er det listet opp noen planer som ved motstrid skal gjelde foran kommuneplanen i henhold til § 1-5 i plan- og bygningsloven.

Alle bestemmelsene til kommuneplanen er juridisk bindende, med unntak av noen av hensynssonene som kun er retningslinjer (§§ 4-3 til 4-6).

Rettsvirkning av kommuneplanens arealdel

§ 1 FORHOLDET TIL ELDRE REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPLANER (PBL § 1-5)

- a) Eldre flate-, regulerings- og bebyggelsesplaner gjelder så lenge de ikke er i motstrid med kommuneplanen. Planer vedtatt f.o.m. **01.01.2016** gjelder uansett foran kommuneplanen.
- b) Følgende planer skal ha rettsvirkning foran kommuneplanen:
- Randvik II – ID 1973002
 - Randvik IV – ID 1976002
 - Mindalen m.m. – ID 1979002
 - Febu – ID 1995003
 - Moen-Røed – ID 1998001
 - Spirekleiv – ID 1998004
 - Buvika – ID 1999002
 - Nedbørsfelt Risør vannverk – ID 1997002
 - Randvik renseanlegg ID 2000001
 - Bommyr hytteområde ID 2001001
 - Moland Øst – ID 2002001
 - Sørlandet Feriesenter ID 2002003
 - Del av Limkjerrheiene – Felt B2 og B3 ID 2002004
 - Privat småbåthavn Skjeldsø ID 2003001
 - Moland Vest ID 2003002
 - Forretningstomt for Kiwi Frydendal ID 2004001
 - Storeplass – ID 2005004
 - Krag's gate – Skolegata – Hasdalsgata – Skoleheia – ID 2008002
 - Del av Limkjær – ID 2008003
 - Gloppe – ID 2008004
 - GS-vei langs rv. 416 Frydendalsletta – ID 2008005
 - Flisvika – ID 2008006
 - **Oterlia – ID 2009001**
 - **Sandnes 5/10,48 – ID 2009002**
 - **Skarvannet Øst – ID 2009003**
 - **Skarvannet Aktivitetspark – ID 2009004**
 - **Hødnebø 24/5 – ID 2009005**
 - **Vesterbukt og Ordalen – ID 2009006**
 - **Hjembu gard – ID 2010001**
 - **Klingra-Vrangsund – ID 2010002**
 - **Barmstangen – ID 2010003**
 - **Høybåtangen – ID 2010004**

- Holmen – ID 2010005
- Storeplass – ID 2010006
- Krogsmyr – ID 2010007
- Lindhagheia – ID 2011001
- Fiskekroken/Strandvollbukta – ID 2011002
- Linddalen – ID 2011003
- Øisang Resort – ID 2012001
- Ormdalen – ID 2012002
- Stangholmen – ID 2013001
- Neset – ID 2013002
- Gang/sykkelvei fv. 416 Frydendal-Østebø – ID 2014001
- Sildvika – ID 2014002
- Limkjær 26/14 – ID 2014003
- Kallarberget – ID 2014004
- Limkjær-Vindvik 26/72 – ID 2014005
- Furumoveien 18/14 og 29 – ID 2014007
- Varden – ID 2015001
- Moen – ID 2015002

c) Kommunedelplan for E-18 skal gjelde foran kommuneplanen.

Generelle bestemmelser

Generelle bestemmelser etter plan- og bygningsloven (PBL) § 11-9 gjelder for hele kommunen, uavhengig av arealformål.

§ 2-1 PLANKRAV (PBL § 11-9 NR. 1)

Tiltak i utbyggingsområder (jamfør pbl § 11-7 pkt. 1, 2, 3, 4 og 6) som nevnt i plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd bokstav a, b, d, j, k, l og m, kan ikke finne sted før det foreligger reguleringsplan.

§ 2-2 UNNTAK FRA KRAV OM PLAN (PBL § 11-10 NR. 1)

- a) ~~Innenfor eksisterende byggeområder, gjelder alle formål, kan kommunen tillate oppføring og rivning av enkeltstående bygg og anlegg (garasjer, uthus, anneks m.m.) på inntil 70 m² BYA/BRA og tilbygg på inntil 50 m² BYA/BRA uten at det kreves reguleringsplan. Tiltak etter pbl § 20-4, bokstav a, b, c og e, og § 20-5, jfr. SAK10 §§ 3-1 og 4-1.~~
- b) Tiltak etter pbl. § 20-1 bokstav a og k, knyttet til separate avløpsanlegg, avløpsledninger til renseanlegg og vannforsyning, kan behandles som enkeltøknader uten krav til ytterligere plan eller dispensasjonsbehandling på vilkår av at tiltaket tar nødvendig hensyn til landskap, natur og kulturminne.
- c) Det kan tillates mindre endringer av eiendom **arealoverføring** og opprettelse av ny grunneiendom som tilleggsareal til bestående eiendom, ~~uten at det kreves reguleringsplan.~~
- d) **Det kan tillates fradeling av 1 boligtomt og oppføring av bolig med inntil 2 enheter. Maks. tomtestørrelse skal være 1000 m². Høyde og takform skal utformes i tråd med omkringliggende bebyggelse. Maks. BYA = 170 m², maks 30% BYA. Krav til byggegrenser, uteoppholdsareal og parkering følger av §§ 2-5, 2-7 og 2-9. Unntaket gjelder ikke i områder avsatt til sentrumsformål eller innenfor faresoner for ras, skred og flom.**
- e) **Det kan tillates mindre påbygg på maks BRA 50 m² på eksisterende bygninger. Høyde og takform skal utformes i tråd med omkringliggende bebyggelse.**

§ 2-3 UTBYGGINGSAVTALER (PBL § 11-9 NR. 2, JF. KAP. 17)

Det kan inngås utbyggingsavtaler iht. bestemmelsene i pbl. kap. 17. Kvalitetskrav og kostnader mv. i forbindelse med opparbeidelse, og overdragelse av arealer og anlegg til kommunen avtales i det enkelte tilfelle, jf. sak 40/08 vedtatt 22.05.08, Risør bystyre.

§ 2-4 REKKEFØLGEKRAV (PBL § 11-9 NR. 4)

Rekkefølgekrav skal legges til grunn ved utarbeiding av reguleringsplaner:

- a) I ~~utbyggingsområder~~ **byggeområder** skal nødvendige tekniske anlegg som veier (**inkl. veilys**), **vann og avløpsanlegg**, gang- og sykkelveier, eventuelt kollektivanlegg, digital infrastruktur, parkering, utearealer og lekeplasser være ferdigstilt før brukstillatelse gis.

- b) ~~Det kan ikke anlegges nye boligområder ved Vormlitjenn innenfor Faresone H210 og H220 eller boligområde B22, før det kan sikres at boliger får tilfredsstillende støynivå jf. Miljøverndepartementets veileder T-1442.~~
- c) **Klima- og miljøverndepartementets retningslinje for støy, T-1442, skal legges til grunn ved utbygging av nye områder og ved fortetting.**
- d) I nye byggeområder for bolig kan utbygging ikke finne sted før det foreligger plan som viser atkomst, gang- og sykkelvei, **veilys**, uteområder, herunder lekeplasser, vannforsyning, herunder slokkevann, **overvannsplan**, avløpsanlegg, avfallshåndtering, elektrisitetsforsyning og annen infrastruktur, herunder digital.
- e) I nye byggeområder for næring kan utbygging ikke finne sted før det foreligger plan som viser atkomst, vannforsyning, herunder slokkevann, avløpsanlegg, **overvannsplan**, avfallshåndtering, elektrisitetsforsyning og annen infrastruktur, herunder digital.
- f) I byggeområder for hytter, nye og eksisterende, kan vesentlig utbygging ikke finne sted før det foreligger plan som viser felles avløpsløsning og avfallshåndtering.
- g) For fv. 416 kan utbygging ikke finne sted før det utredes og dokumenteres risiko for lang- og kortvarig påvirkning av vannforsyningssystemet i utbyggingsfasen, driftsfasen (inkludert normal bruk og vedlikehold) og ved akutte ulykkeshendelser, samt fastsetting av veitekniske avbøtende tiltak for å fjerne eller redusere identifiserte risikoer for vannforsyningssystemet.
- h) **For nye utbyggingsområder gjelder jordloven §§ 9 og 12 inntil detaljreguleringsplan er godkjent.**

§ 2-5 UNIVERSELL UTFORMING (PBL § 11-9 NR. 5)

~~Ved detaljregulering skal minst 50 prosent av boenhetene i nye byggeområder være utformet etter prinsippet for tilgjengelig boenhet, jf. TEK 17 § 12-2.~~

§ 2-6 BYGGEGRENSER (PBL § 11-9 NR. 5)

- a) Bygge- og delegrense til dyrka mark:
Med mindre annet er angitt i plan, kan bolig-, fritidsbygg eller andre bygg ~~for varig opphold~~ ikke oppføres nærmere dyrka mark enn 30 m. Ved opprettelse og endring av grunneiendom skal eiendomsgrenser ikke komme nærmere dyrka mark enn 10 meter.
- b) Byggegrense til kommunal vei:
Med mindre annet er angitt i reguleringsplan **kan følgende tillates**: bygg og anlegg plassert i en avstand på minst **6 m** målt fra veikant. Mindre bygninger/byggverk med et areal på inntil 50 m² BYA/BRA og som ikke brukes til beboelse, kan tillates plassert 3 m fra veikant. For garasjer med porten vinkelrett eller skrått mot vei, er kravet 6 m fra veikant.
- c) **Byggegrense til kommunale vann- og avløpsledninger:**
Med mindre annet er angitt i plan er byggegrense 4,0 m målt fra ledningene.
- d) Byggegrense langs sjø og vassdrag:
Med mindre noe annet er angitt i plan gjelder følgende byggegrenser:
 1. Byggegrense langs verna vassdrag (Gjerstadvassdraget, Vegårvassdraget og Kjølebrønnvassdraget) er 100 m fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand.
 2. Byggegrense mot bekker med årssikker vannføring er 20 m fra strandlinja **målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand.**
 3. Byggegrense for ~~øvrige~~ **vann og vassdrag som ikke er vernet (dvs. andre enn Gjerstad-, Vegår- og Kjølebrønnsvassdraget)** er 50 m fra strandlinja målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand.
 4. Byggegrense langs sjø er 100 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelige høyvann.

5. ~~Unntak fra byggegrense langs sjø og vassdrag:
For områder avsatt til bebyggelse og anlegg, skal byggegrensen følge vegglinn av eksisterende hovedbebyggelse mot vannet. For sjøboder og mindre bygg nærmere sjøen enn hovedbebyggelsen, er vegglinn rundt slike bygninger byggegrense.~~
6. **Der det ikke er vist byggegrense i reguleringsplan, gjelder allikevel byggegrense i kommuneplanen.**

e) Byggehøyde over havet:

På boliger, hytter, offentlige bygg, kontorer og andre bygg med **rom for varig opphold eller arbeidsplasser langsmed sjøen**, er kravet at 1. etg. gulv, ikke skal ~~være under~~ **ligge lavere enn kote +3,0**. Tiltak **som skal plasseres lavere enn kote +3 skal prosjekteres for å tåle høyvann og storm-/springflo**. ~~i områder med lavere nivå kan tillates hvis det foreligger nærmere faglig vurdering/dokumentasjon av flomfaren og hvis det utføres tiltak som sikrer ny bebyggelse mot flom i tråd med kravene i gjeldende tekniske forskrifter til plan- og bygningsloven.~~

§ 2-7 UTNYTTELSESGRAD (PBL § 11-9 NR. 5)

Der reguleringsplaner mangler utnyttelsesgrad og/eller høydeangivelser gjelder ~~relevante bestemmelser for spredt boligbebyggelse, jf. § 3-3, bokstav a punkt 2 og 3, og spredt fritidsbebyggelse, jf. § 3-3, bokstav b punkt 3, 4, 5 og 6~~ **følgende:**

- a) Boliger – Tomta kan bebygges med et samlet bebygd areal på inntil 30% BYA, maks 250 m² BYA. Maks. mønehøyde skal være 8,0 m og gesimshøyde 6,5 m. For boliger med pulttak eller flatt tak er maks. gesimshøyde 6,5 m. Garasjer, uthus o.l. kan ha inntil 50 m² BRA/BYA, mønehøyde 5,5 m og gesimshøyde 3,2 m.
- b) Næring – Tomter kan bebygges med et samlet bebygd areal inntil 40% BYA og maks. 1000 m² BYA per tomt. Maks. mønehøyde skal være 10,0 m og gesimshøyden 8,5 m. For bygninger med flatt tak eller pulttak skal maks. høyde være 9,0 m.
- c) Hytter – Maks. 120 m² BRA pluss parkering. Bruksarealet kan deles på tre bygninger (hytte, anneks, bod). Maks. BRA for anneks = 15 m², maks BRA for bod = 8 m². Maks. mønehøyde skal være 5,8 m og gesimshøyde 4,0 m. For hytter med pulttak eller flatt tak er maks. gesimshøyde 4,0 m.

§ 2-8 UTEAREAL FOR OPPHOLD OG LEK (PBL § 11-9 NR. 5 OG 6)

Følgende krav gjelder ved regulering, søknad om nye tiltak, bruksendringer og vesentlige endringer:

a) Uteoppholdsareal til bolig:

Minste uteoppholdsareal (MUA) pr. enebolig i nye boligfelt er 200 m². For enebolig med hybel er kravet 250 m². For rekkehus/flermannsboliger er kravet 100 m² per boenhet. Minste uteoppholdsareal skal løses på egen tomt. Minste uteoppholdsareal for øvrige boenheter er 50 m². MUA for øvrige boenheter skal løses på egen tomt og/eller fellesareal.

b) Areal for lek:

Nye boligområder skal avsette areal til lekeplass. Lekeplasser skal være universelt utformet på minimum 50 % av området. For hver 25. boenhet skal det være en møte/lekeplass på min. 200 m² med gode solforhold og god beliggenhet. For hver 50. boenhet skal det være et større lekeområde/ballplass.

§ 2-9 SKILT OG REKLAME (PBL § 11-9 NR. 5)

Skilt skal være universelt utformet. For Risør sentrum gjelder følgende regler utover lov og forskrift:

- a) Skilt må ikke dekke arkitektoniske særtrekk på bygninger. Størrelse, farge og materialbruk skal tilpasses bygningens fasade og miljøet rundt. Skilting tillates ikke på bygningers tak.
- b) Skilt skal i utgangspunktet samordnes for flere virksomheter i samme bygg og skal begrenses til

det nødvendige.

- c) Belysning skal begrenses til det nødvendige og være fast. Blendende punktbelysning tillates ikke.
- d) Farge og utforming av kjedeskilter skal tilpasses skiltbestemmelsene.
- e) Løse skilt, vimpler og bannere etc. ~~er ikke tillatt uten godkjenning og~~ skal ikke være til hinder for ferdsel.

§ 2-10 PARKERING (PBL § 11-9 NR. 5)

Gjelder ved etablering av ny bebyggelse eller vesentlig utvidelse og endret bruk.

- a) Boligbebyggelse skal ha oppstillingsplass på egen tomt og/eller tinglyst plass på nærliggende areal tilsvarende minimum 1,5 plasser for enebolig, 1,0 plasser for rekkehus/leiligheter og 0,5 plasser for hybler.
- b) For forretninger, kontorer og allmenne bygg skal det være 1 parkeringsplass pr. 50 m² bruksareal. ~~for varehus 1,5 plasser pr. 50 m² bruksareal.~~
- c) For industri skal det være 1 parkeringsplass pr. 100 m² bruksareal.
- d) For kaféer/restauranter skal det være 0,3 parkeringsplasser pr. sitteplass.
- e) Der det ikke er mulighet for parkering på egen grunn eller på fellesareal, **eller på tinglyst plass på nærliggende areal** skal det innbetales et beløp pr. manglende plass, jf. pbl. § 28-7. Beløpet fastsettes årlig av ~~Risør bystyre~~ **kommunestyret**.
- f) For småbåthavner skal det være 0,3 parkeringsplasser pr. båtplass.
- g) **I tillegg til parkeringskravene ovenfor skal det avsettes 0,25 plasser per bolig/hytte til gjesteparkering.**
- h) **Minimum 5 % av plassene i et byggeområde skal reserveres for bevegelseshemmede.**
- i) **Det skal minimum settes av 4 plasser for sykkel for enebolig, 2 plasser for leilighet og 1 plass for hybel. Pr. 100 m² næringsareal skal det avsettes minimum 1 plass, for kontor/forretning skal det avsettes minimum 1 plass pr. 50 m².**

~~§ 2-11 FUNKSJONSKRAV TIL VEIANLEGG, FV. 416 (PBL §11-9, NR 5)~~

- ~~a) Ny Fv. 416 Risørvei – veistandard og utforming:~~

~~Hovedveien skal bygges som tofelts vei med bredde 7,5m. For å unngå standardsprang må ny fylkesvei tilpasses bredden og standard på eksisterende vei. I reguleringsplan skal det legges inn arealer for sideliggende tilbud til gang og sykkelfelt, enten i form av gang og sykkelvei eller i form av kombinert adkomstvei og gang og sykkelvei.~~

- ~~b) Vassdrag:~~

~~Alle bekker og elveløp på langs og på tvers av veitraséen opprettholdes og viktige biologiske funksjoner, f.eks. mulighet for fiskevandring, skal ivaretas.~~

- ~~c) Drikkevann:~~

~~Veianlegget skal utformes på en slik måte at det ikke oppstår økt fare for forringelse av drikkevannskvaliteten. Rensetiltak skal tilpasses vannforekomstenes sårbarhet. Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal det avsettes tilstrekkelig areal for håndtering av avrenning til vannkildene.~~

- ~~d) Jordvern:~~

~~Ved inngrep skal matjorda tas vare på slik at den kan disponeres til jordbruksformål, på en slik måte at det ikke fører til spredning av plantesykdommer.~~

~~e) Støy og luftforurensning:~~

~~For utbedring av ny vei skal retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442) og retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520) legges til grunn i reguleringsplanarbeidet.~~

~~f) Naturmiljø:~~

~~Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal det søkes etter løsninger som minimaliserer konflikt med områder som har viktige biologiske funksjoner, her under viktige naturtyper, utvalgte naturtyper og økologiske funksjonsområder.~~

~~g) Nærmiljø:~~

~~Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal det søkes etter løsninger som tar hensyn til kvalitetene i bo- og nærmiljø.~~

~~h) Landskap:~~

~~Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal det søkes etter løsninger som tar hensyn til landskapstilpasning og estetikk.~~

~~i) Kulturarv:~~

~~Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal det søkes etter løsninger som minimaliserer inngrep i kulturminneobjekter og den visuelle påvirkningen av tilgrensende kulturmiljø – det gjelder både utforming av veianlegget og midlertidige anleggsområder.~~

~~j) Kollektivtransport:~~

~~Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal det sikres en tilfredsstillende tilrettelegging og fremkommelighet for kollektivtransport.~~

§ 2-12 MILJØKVALITETER OG BEVARING MV. (PBL § 11-9 NR. 6 OG 7)

a) ~~Midlertidige og flyttbare konstruksjoner, herunder bl.a. husbåter, campingvogner eller transportable innretninger tillates ikke plassert i områder som ikke er regulert til formålet eller der tillatelse ikke er gitt.~~

b) Bevaringsverdige bygninger, anlegg og kulturmiljø

1. Bygninger og anlegg som ut ifra antikvariske verdier (herunder bygningshistorie, håndverkshistorie, arkitekturhistorie, bygningsmiljø, autentisitet, sjeldenhet, representativitet, opplevelsverdi, bruksverdi og integritet) er del av et helhetlig bygningsmiljø eller er bygd før 1900, skal bevares. ~~Det samme gjelder nyere bygg med særskilt arkitektonisk verdi.~~
2. Bevaringsverdig bebyggelse og anlegg kan utbedres, moderniseres og ombygges dersom bygningens eksteriør i målestokk, form, detaljering, materialbruk og farger blir opprettholdt eller tilbakeført. Kommunen kan ved slike arbeider stille krav til utførelsen.
3. Tilbygg og påbygg kan tillates når det etter kommunens vurdering er godt tilpasset bygningen, eiendommen og bygningsmiljøets særpreg, volum/skala, struktur og tradisjon. Utomhusanlegg av betydning for kulturmiljøet skal bevares, og ikke fjernes uten kommunens godkjenning.

§ 2-13 FORHOLD SOM SKAL AVKLARES OG BELYSES I VIDERE REGULERINGSARBEID (PBL § 11-9 NR. 8)

a) Forutsetninger og vilkår i konsekvensutredninger skal følges opp gjennom reguleringsarbeid og videre tillatelser.

~~b) For fv. 416 skal det utarbeides en plan for ytre miljø/miljøoppfølgingsprogram der aktuelle~~

~~uønska hendelser for alle miljøtema risikovurderes og relevante tiltak beskrives. Planen utarbeides i forbindelse med reguleringsplanarbeidet, og detaljeres i videre prosjektfaser~~

- ~~c) I videre detaljreguleringsplan for fv.416 skal det utredes og dokumenteres risiko for lang- og kortvarig påvirkning av vannforsyningssystemet i utbyggingsfasen, driftsfasen (inkludert normal bruk og vedlikehold) og ved akutte ulykkeshendelser. Nødvendige veitekniske løsninger for avbøtende tiltak som fjerner eller reduserer identifiserte forurensingsrisikoer til et nivå som sikrer at vannforsyningssystemet kan levere vann av drikkevannskvalitet skal utredes og fastsettes. Utredningen skal også belyse eventuelle behov for justering av renseløsninger eller reservevannsløsninger for vannforsyning. Nødvendige forundersøkelser skal gjennomføres og det skal gjøres vurderinger knyttet til utslippstillatelse.~~

~~Utredningen skal legge føringer for detaljreguleringsplanen og stille krav som sikrer vannforsyningssystemet på en tilfredsstillende måte under bygging, drift og vedlikehold.~~

~~Dersom resultat av utredning viser at utbygging og/eller drift av planlagt fv. 416 ikke kan foretas uten konsekvenser for vannforsyningssystemets kapasitet til levering av vann iht. drikkevannsforskriftens krav, kan planen for ny fv.416 ikke gjennomføres for de aktuelle delstrekningene som berører nedslagsfeltet for drikkevannet.~~

- ~~d) For fv. 416 skal det utarbeides en masseforvaltningsplan i forbindelse med reguleringsplanarbeidet.~~
- ~~e) Ved utarbeidelse av detaljreguleringsplan for fv.416, skal det gjøres nødvendige utredninger for å kartlegge sårbarhet ved gjennomføring av veianlegg med nærhet til fredet bygg på Bosvik gård, gnr 39 Bnr.10. Dette omfatter utvendig og innvendig tilstand på bygget, samt nødvendige grunnundersøkelser for å kunne vurdere risikoen som grunn- og sprengningsarbeider kan utgjøre ved setninger eller rystelser.~~
- ~~f) Innenfor hensynssonen H560_1 ved Lindstøl skal det gjennomføres kartlegging og utredning av naturmangfold i tråd med anerkjent metodikk. Kartlegging må gjennomføres i perioden mai-september. Det tillates ikke tiltak i sonen som kommer i konflikt med naturmangfold av viktig regional eller nasjonal verdi, og det skal tilstrebes å unngå konflikt med regionale og lokale naturmangfoldverdier.~~

§ 2-14 KRAV TIL TEKNISKE LØSNINGER (PBL § 11-9 NR. 3)

- a) Vann og avløp, herunder overvann:
For alle reguleringsplaner skal det utarbeides en ~~rammeplan~~ plan for vann og avløp, som inkluderer overvannshåndtering. ~~Planen skal godkjennes av Risør kommune. Planen skal oversendes Risør kommune for vurdering. Kommunens vurdering innebærer ikke ansvar for prosjekteringen.~~ Vann- og avløpsanlegg skal prosjekteres og godkjennes i tråd med den til enhver tid gjeldende ~~kommunens~~ VA-norm for Risør kommune. Dersom det er avvik mellom VA-normen og «Byggteknisk forskrift» gjelder sistnevnte. Teknisk plan for VA må samordnes med veiplaner i samme område.
- b) Tilknytningsplikt:
Plan- og bygningsloven §§ 27-1 og 27-2 (vann- og avløp) gjelder også for fritidsbebyggelse jmf. § 30-6.
- c) Overvann:
1. Overvann skal fortrinnsvis tas hånd om lokalt og åpent.
 2. Bygninger og anlegg skal plasseres/utformes slik at naturlige flomveier og naturlige fordøyningsområder bevares, eller at det etableres tilfredsstillende nye flomveier, med

mål om å oppnå tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader.

~~3. Eksisterende bekker skal bevares så nært opptil sin naturlige form som mulig. Bekkelukking tillates ikke (kulvert under vei omfattes ikke).~~

4. Overvann fra et planområde med anlegg/industri/næringsområder eller boligområde på mer enn tre boenheter skal infiltreres i egnede stedlige masser, eller fordrøyes via sedimenteringsbasseng/fordrøyningsmagasin før utslipp til resipient/kommunalt overvannsanlegg. ~~Kun dersom spesielle forhold tilsier det kan overvann føres direkte til resipient/kommunalt overvannsanlegg uten fordrøying, etter særskilt avtale med kommunen.~~

Bestemmelser til arealformål

Bestemmelser i henhold til plan- og bygningsloven §§ 11-10 og 11-11 gjelder for arealformål under hovedformålene bebyggelse og anlegg, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur og grønnstruktur, jf. pbl § 11-7 nr. 1, 2 og 3, og for arealformål under hovedformålene landbruks-, natur- og friluftsmål og bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, jf. pbl § 11-7 nr. 5 og 6.

§ 3-1 GRØNNSTRUKTUR (PBL § 11-10 NR. 3)

Innenfor formålet grønnstruktur tillates enkel tilrettelegging for friluftsliv i form av tursti, toalett, badeplass, **lekeplass** o.l. uten reguleringsplan i samråd med kommunen.

I grønnstrukturuområdet mellom Flisvika og Østre Randvik skal det lages reguleringsplan før bygging av kyststi.

§ 3-2 LOKALISERING AV LANDBRUKSBEBYGGELSE (PBL § 11-11 NR. 1)

- Nye bygg på landbrukseiendommer tillates ikke plassert på dyrket mark der det finnes alternativer på egen eiendom. Bygninger skal ikke plasseres i konflikt med hensyn til landskapsvern, naturvern, kulturvern eller friluftsinnteresser.
- Ny landbruksbebyggelse innenfor byggegrenser langs sjø og vassdrag kan tillates dersom det ikke finnes alternativ lokalisering på eiendommen, og tiltaket etter en konkret vurdering ikke vil være i konflikt med hensyn til landskap, naturvern, kulturvern eller friluftsinnteresser.

§ 3-3 OMFANG OG LOKALISERING AV SPREDT BOLIGBEBYGGELSE, FRITIDSBEBYGGELSE OG NÆRINGSBEBYGGELSE (PBL § 11-11 NR. 2)

- I områder avsatt til LNF-områder for spredt boligbebyggelse kan det oppføres boliger/byggverk på følgende vilkår:
 - Plassering av nye boliger/byggverk skal ikke være i konflikt med hensyn til landskap, naturvern, kulturvern eller friluftsinnteresser.
 - Boligen skal tilpasses omkringliggende bebyggelse og ha en maks gesims- og mønehøyde på hhv. ~~7,0~~ **6,5** m og ~~9,0~~ **8,0** m. For boliger med flatt tak **eller pulttak** skal maks høyde være ~~7,0~~ **6,5** m. Høyden måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
 - Garasjer, uthus o.l. kan ha inntil 50 m² BRA/BYA, mønehøyde 5,5 m og gesimshøyde 3,2 m.**
 - Tomter kan bebygges med et samlet ~~present tillatt~~ bebygd areal **inntil %~~BYA~~ = 30 % **BYA**** og maks. ~~350~~ **250** m² BYA per tomt.
 - Til hver bolig skal relevante krav i kap. 2 i **disse bestemmelsene** være tilfredsstilt.
 - ~~Krav i pbl. kap. 27 om vannforsyning, avløp og atkomst skal være dokumentert innfridd.~~
 - Før det gis tillatelse til tiltak i et område avsatt til fremtidig spredt boligbebyggelse skal det utarbeides en situasjonsplan som viser fremtidig plasseringer av tomter og bolighus i området, og denne planen skal gjelde til området er utbygd.

Feltnr:	Gnr/bnr:	Antall boliger

--	--	--

- b) I områder avsatt til LNF-områder for spredt fritidsbebyggelse kan det oppføres hytter på følgende vilkår:
1. Plassering av nye fritidsboliger skal ikke være i konflikt med hensyn til landskap, naturvern, kulturvern eller friluftsinnteresser.
 2. Fritidsboligen skal tilpasses omkringliggende bebyggelse og ha en maks. gesims- og mønehøyde på hhv. 4,0 m og 5,8 m. For hytter med flatt tak skal maksimum høyde være 4,0 m. ~~For hytter utenfor 100-metersbeltet mot sjø og vassdrag måles høyden fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.~~ **Maks BRA skal være 120 m².**
 3. På tomter innenfor byggegrense mot sjø og vassdrag tillates det oppføring av terrasse/platting på inntil 40 m² i tilknytning til fritidsboligen. Frittliggende terrasse/platting tillates ikke.
 4. Før det gis tillatelse til tiltak i et område avsatt til spredt fritidsbebyggelse skal det utarbeides en situasjonsplan som viser plasseringer av tomter og bebyggelse i området, og denne planen skal gjelde til området er utbygd.
 5. Til hver fritidsbolig må det være 2,0 parkeringsplasser på egen tomt eller på fellesareal.
 6. Til hver fritidsbolig skal relevante krav i kap. 2 **i disse bestemmelsene** være tilfredsstillt.
 7. ~~Mulighet for atkomst, vannforsyning og avløp skal være dokumentert innfridd.~~

Feltnr:	Gnr/bnr:	Antall hytter

- c) I områder avsatt til LNF-områder for spredt næringsbebyggelse (jf. pbl § 11-7 nr. 5b) kan det oppføres næringsbebyggelse på følgende vilkår:
1. Plassering av ny næringsbebyggelse skal ikke være i konflikt med hensyn til landskap, naturvern, kulturvern eller friluftsinnteresser.
 2. **Tomter kan bebygges med et samlet bebygd areal inntil 40 % BYA og maks. 1000 m² BYA per tomt. Maks. mønehøyde kan være inntil 10,0 m og gesimshøyden maks. 8,5 m. For bygninger med flatt tak eller pulttak skal maks. høyde være 9,0 m. Høyden måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.**
 3. Til næringsbygg skal relevante krav i kap. 2 **i disse bestemmelsene** være tilfredsstillt.
 4. ~~Krav i kap. 27 om vannforsyning, avløp og atkomst skal være dokumentert innfridd.~~

Feltnr:	Gnr/bnr:	Antall bygg

§ 3-4 SJØOMRÅDENE MED TILHØRENDE STRANDSONE (PBL § 11-11 NR. 1, 3 OG 4 og 7)

- a) Generelle bestemmelser
1. Arealformålet "bruk og vern av sjø og vassdrag" innbefatter formålene natur, friluftsliv, fiske og ferdsel.
 2. Innenfor kommunale friluftslivsområder (vist som hensynssoner) i LNF-områder tillates enkel tilrettelegging for friluftsliv i form av tursti, brygge, toalett og badeplasser uten reguleringsplan.
- b) Nødvendige gjerder til landbruksformål kan settes opp uten søknad **så lenge** allmennhetens

ferdsel ivaretas.

c) ~~Det tillates oppført en brygge på inntil 12 m² for å sikre atkomst til bolig, landbruks- eller fritidseiendom dersom alternativ atkomst ikke finnes.~~

d) ~~Småbåthavn (pbl § 11-11 nr. 3)~~

~~For områdene må det foreligge godkjent detaljreguleringsplan før utbygging.~~

e) Fiske (pbl. § 11-11 nr. 3)

I områder avsatt til formålet skal det tas hensyn til Havforskningsinstituttets virksomhet, biologisk mangfold og fiskeriinteresser.

f) Akvakultur (pbl. § 11-11 nr. 3)

~~I områdene kan det drives akvakultur.~~ Innenfor området kan det etableres akvakultur av tang, tare og/eller skalldyr.

g) ~~Vassdrag (pbl § 11-11 nr. 5)~~

~~Det skal ikke gjennomføres tiltak som vanskeliggjør allmennhetens tilgang til vassdraget, jmf. § 2-6 bokstav c.~~

h) Nødvendige tiltak som gjelder sikring av ferdsel til sjøs tillates innenfor arealformålet. Det samme gjelder riving og oppsetting av nødvendige navigasjonsinstallasjoner langs farleden, også landfaste installasjoner.

i)

Bestemmelser til hensynsoner

Hensynsoner etter plan- og bygningsloven § 11-8 som viser hensyn og restriksjoner som har betydning for bruken av areal.

§ 4-1 SIKRINGSSONER (PBL § 11-8 BOKSTAV A OG B)

- a) Innenfor nedbørsfeltet til Auslandsvann H110 gjelder reguleringsplan "Nedbørsfelt for Risør vannverk", ID 1997002, stadfestet 28.01.1997.
- b) Innenfor sikringssonen til jernbanen H130 er det ikke tillatt å oppføre bygning, anlegg eller andre installasjoner.

§ 4-2 FARESONE (PBL § 11-8 BOKSTAV A) H210, 220, 310 OG 370

- a) Skytebane – Innenfor sonene H210 og H220 kan det ikke iverksettes bygningstiltak. ~~før rekkefølgekrav i § 2-3 b) er redegjort for og tatt hensyn til.~~
- b) Ras/skred – Innenfor sonen H310 kan det ikke iverksettes bygningstiltak uten at risiko og sårbarhet er dokumentert, og evt. avbøtende tiltak er iverksatt. Ved utarbeiding av detaljreguleringsplan skal det belyses hvordan tilstrekkelig sikkerhet oppnås.
- c) ~~Høyspent – Innenfor sonen H370 er det ikke tillatt med ny bebyggelse og alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.~~

§ 4-3 HENSYNSSONE LANDBRUK (PBL § 11-8 BOKSTAV C) H510

Innenfor hensynssonen bør det ikke tillates arealbruk eller bygningstiltak som kan medføre omdisponering av dyrka mark eller begrense ordinær landbruksvirksomhet. Dyrka mark bør sikres gjennom reguleringsplaner i området.

§ 4-4 HENSYNSSONE FRILUFTSLIV (PBL § 11-8 BOKSTAV C) H530

Innenfor hensynssonen bør det ikke tillates tiltak som kan hindre allmennhetens tilgang til og bruk av området. Atkomst til sjø/vassdrag, sammenhengende stier o.l. bør sikres gjennom reguleringsplaner i området.

§ 4-5 HENSYNSSONE NATURMILJØ (PBL § 11-8 BOKSTAV C) H560

Innenfor hensynssonen bør det gjennomføres en kartlegging av naturtyper som bør sikres gjennom reguleringsplaner i området. Det bør ikke tillates tiltak som er til skade for naturtypen.

§ 4-6 HENSYNSSONE KULTURMILJØ (PBL § 11-8 BOKSTAV C) H570

Hensynsonen omfatter et utvalg av bevaringsverdige bygningsmiljøer i kommunen vurdert i kulturminneplanen, der målsetningen er å bevare, videreutvikle og dels gjenopprette bygningenes kulturhistorie, arkitektoniske og miljømessige verdier i sammenheng med omkringliggende miljø. Hensynet til kulturmiljøene og de antikvariske verdier skal være førende for arealbruken, og for bygge-

og anleggstiltak. Søknader om tiltak som vil kunne få konsekvenser for kulturmiljø og antikvariske verdier skal sendes til uttalelse til regionale myndigheter.

§ 4-7 BÅNDLEGGINGSSONE I PÅVENTE AV VEDTAK OM DETALJREGULERINGSPLAN (PBL § 11-8 BOKSTAV B) H710

Arealet er båndlagt for utarbeidelse av reguleringsplan for ny fv. 416 Risørveien med tilhørende kryss, øvrige anlegg og atkomstveier. Det er ikke tillatt med tiltak som kan være til hinder for planlegging og utbygging av ny fv. 416 Risørveien med tilhørende anlegg samt arealer til anleggsgjennomføring. Agder fylkeskommune skal gis anledning til å uttale seg før det gis tillatelse til tiltak innenfor området.

Arealet er båndlagt for utarbeidelse av reguleringsplan for ny E18. Det er ikke tillatt med tiltak som kan være til hinder for planlegging og utbygging av ny E18 eller tilhørende anlegg samt arealer til anleggsgjennomføring. Nye Veier AS skal gis anledning til å uttale seg før det gis tillatelse til tiltak innenfor området.

§ 4-8 BÅNDLEGGINGSSONE NATURVERN (PBL § 11-8 BOKSTAV D, JF. § 1-6) H720

Sonene viser områder båndlagt etter annet lovverk enn plan- og bygningsloven.

§ 4-9 BÅNDLEGGINGSSONE KULTURMINNER (PBL § 11-8 BOKSTAV D) H730

Sonene viser områder båndlagt med hjemmel i kulturminneloven. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på de(t) automatisk fredete kulturminne(ne) er ikke tillatt med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven.

§ 4-10 BÅNDLEGGINGSSONE ETTER ENERGILOVEN (PBL § 11-8 BOKSTAV D) H740

Sonen viser område båndlagt etter energiloven.

- a) Høyspent – Innenfor sonen H370 er det ikke tillatt med ny bebyggelse og alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.