

Siste revisjonsdato: 16.3.2022

INNHold	Side
PLANBESKRIVELSE	2
INNLEDNING	2
AVGRENSING AV PLANOMRÅDET	2
FORHOLDET TIL KOMMUNEPLANEN	2
VEGSYSTEM	3
VA- ANLEGGENE	3
AREALENE	3
PLANOMRÅDENE	4
LANDSKAP/ ESTETIKK	6
FORURENSNING OG STØY	7
REGULERINGSBESTEMMELSER FOR ØSTEBØNESET- RISØR KOMMUNE	8
1. REGULERINGSFORMÅL	8
2. FELLES BESTEMMELSER	9
3. OMRÅDE FOR FRITIDSBEBYGGELSE, HYTTER BH1-BH22	10
4. OMRÅDE FOR FRITIDSBEBYGGELSE, HYTTER BH23-BH27	11
5. OMRÅDE FOR FRITIDSBEBYGGELSE, FF1 – FF3:	11
6. OMRÅDE FOR FRITIDSBEBYGGELSE, FK/FF:	11
7. OMRÅDE FOR FRITIDSBEBYGGELSE, BFL	11
8. OMRÅDER FOR OFFENTLIGE TRAFIKKFORMÅL, T	12
9. FRIOMRÅDER	12
10. SPESIALOMRÅDE FRILUFTSOMRÅDER	13
11. SPESIALOMRÅDE KOMMUNALTEKNISKE ANLEGG, K1-6	13
12. SPESIALOMRÅDE FRISIKTSONE VED VEI, FSS	13
13. SPESIALOMRÅDE PRIVAT VEI	13
14. SPESIALOMRÅDE BEVARING, SB1	14
15. SPESIALOMRÅDE GOLFBANE, SG1	14
16. FELLESOMRÅDER	14
17. REKKEFØLGEBESTEMMELSER	14

PLANBESKRIVELSE

INNLEDNING

Sivilarkitekt Einar Myraker AS har på oppdrag fra Conceptor AS utarbeidet forslag til reguleringsplan for området Østebøneset i Risør kommune. Østebøneset ligger ca. 3 km vest for Risør sentrum. I prosjektet inngår følgende elementer:

- Arealer med til sammen 98 frittliggende hytter
- Areal med til sammen 29 frittliggende hytter
- Areal med konsentrert fritidsbebyggelse
- Areal med aktivitetstilbud som bl. a. tennisbane og sandvolleyballbane.
- Areal til allmenntilrettelegging
- Offentlig badeområde
- 2 områder for småbåthavner for hytte og reiselivsdelene, samt gjestebrygger til badeområdet.
- Areal til golfbane
- Veisystem og parkeringsplasser
- Endret avkjørsel fra Riksvei 416

Reguleringsplanen har først og fremst til hensikt å tilrettelegge for utbygging av fritidsbebyggelse. Dette er gjort med en fordeling på 127 frittliggende enheter for fritidsbebyggelse og to områder for konsentrert fritidsbebyggelse, beregnet for salg.

I tillegg til sivilarkitekt Einar Myraker AS har følgende konsulenter medvirket i planarbeidet:

- Landskap: Asplan Viak Sør AS, v/ Aud Wefald
- Veikonstruksjoner: Asplan Viak Sør AS, v/ Svein Erling Fredriksen
- VA- anlegg: Asplan Viak Sør AS, v/ Kjell Ivar Sværen

Følgende dokumenter inngår i reguleringsplanen:

1. Reguleringsplan i målestokk 1:1000
2. Illustrasjonsplan i målestokk 1:1000
3. Denne planbeskrivelse med vedlegg
4. Reguleringsbestemmelser

AVGRENSING AV PLANOMRÅDET

Planområdet omfattes av følgende gårds- og bruksnummer: 12/1, 12/24, 12/5, 12/14, 12/31, 12/33, 12/34, 12/35 og 600/416.

I syd grenser planområdet mot Riksvei 416, og følgende gårds- og bruksnummer: 12/2, 12/4,12/8, 12/9, 12/10, 12/ 19, 12/21 og 12/ 26.

Mot vest grenser planområdet mot gårds- og bruksnummer: 12/2 Mot nord grenser planområdet mot Sørfjorden.

I øst følger planområdet grensene mot følgende gårds- og bruksnummer: 14/12 og 14/126.

FORHOLDET TIL KOMMUNEPLANEN

Risør kommunes arealdel for 1995- 2007 medtar en større del av Østebøneset som planlagt reiselivsformål. Reiselivsformålet går ned til Breibukt og omfatter et område på begge sider av denne som går helt ned til sjøen.

Planforslaget medfører at en langt mindre del av området i kommuneplanen blir benyttet til fritidsbebyggelse eller annet utbyggingsformål. En stor del av planen omfatter områder satt av til friluftformål.

Videre omfatter planen Landbruksområde og Industri/ næringsvirksomhet i henhold til kommuneplanens arealdel.

Kommuneplanens arealdel viser også en kasteplass for not i Breibukt. I følge uttalelse fra lokale fiskere er dette uforenelig med formålet Reiseliv, og den inngår derfor ikke som en del av reguleringsplanen.

VEGSYSTEM

Dagens avkjørsel til eiendommene 12/ 4 og 12/24, Solstad og Risør og Tvedestrand Bilruter (RTB), foreslås flyttet ca. 80 m mot øst. Dette er gjort for å bedre avkjørselsforholdene til området.

Veisystemet i området er planlagt etter «Veinorm, kommunal teknisk norm for Risør» og 017 Vei og gateutforming, Vegdirektoratet.

Veibreddene fraviker standarden satt av Risør kommune, men alle veiene har en breddeutvidelse i kurver dimensjonert for liten lastebil.

Som hovedatkomst til feltet er det planlagt en samlevei med fortau, bredde 0,5+5+0,25+2+0,25 m. Veien har en lengde på ca. 490 m.

Adkomstveier inne i planområdet er planlagt med bredde 0,5+3+0,5 m. Disse veiene har en total lengde på totalt 1590 m, og er regulert som private veier, men med tilgang for allmenheten.

Til Breibukt badeområde og småbåthavna øst i planområdet, er det kjørbare gangveier. Veiene vil være sperret med bom, slik at all kjøring med motorkjøretøyer skjer kun etter avtale.

Veiene er dimensjonert som adkomstveier med bredde 0,5+3+0,5m og breddeutvidelse i kurvene. Stigningen på disse veiene avviker ved at de har 12,5 %. Total lengde på disse veiene er 840 m.

I området er det planlagt offentlig tilgjengelig parkeringsarealer for besøkende til området. Disse er plassert i nærheten av de aktuelle besøksformålene som golfbane, allmennyttig formål, fritidsbebyggelse og ved gangveien ned til badestranda og småbåthavnene, totalt

202 parkeringsplasser. I områdene for fritidsbebyggelsen er det planlagt private, felles parkeringsanlegg med til sammen 125 parkeringsplasser

Lengdeprofiler og tverrprofiler følger som vedlegg til beskrivelsen.

VA- ANLEGGENE

VA- anleggene er behandlet særskilt i egen rapport «Kapasitetsvurdering VA- anlegg», 29. mai 1998, utarbeidet av Asplan Viak Sør AS v/ Kjell Ivar Sværen. Rapporten med tilhørende plantegning av VA- anlegget for området vedlegges.

AREALENE

Den foreslåtte arealbruken bygger primært på kommuneplanens arealvurderinger ved utnyttelse til fritidsbebyggelse, landbruk og industri/ næring, i tillegg til areal for allmennyttig formål. Arealmessig utgjør arealer til friluftsliv, friområde (badeplass) og en golfbane største delen av de planlagte formålene. Videre er det lagt ut betjeningsarealer som veier, parkering, kommunaltekniske funksjoner (pumpestasjoner og miljøboder for avfallshåndtering) og

småbåthavner. Sjøområdene er regulert til småbåthavner, trafikkområde i sjø, badestrand og hoveddelen som friluftsområde i sjø. Videre inngår 5 eksisterende hytteeiendommer med tilhørende bygninger i planen.

AREALFORDELING:

Byggeområder:

Fritidsbebyggelse, 98 nye hytter:	44,0 Da	
Fritidsbebyggelse, 5 eksisterende hytter:	14,5 Da	
Fritidsbebyggelse, frittliggende, 32 hytter	16,1 Da	
<u>Fritidsbebyggelse, konsentrert/frittliggende:</u>	<u>15 Da</u>	
<i>Sum byggeområder:</i>	<i>89,6 Da</i>	89,6 Da
Landbruk/ bevaring gårdstun:		100,7 Da
Trafikkområder/ parkering/ småbåthavn (landdelen):		72,7 Da
Friområder:		14,8 Da
Friluftsområder:		329,2 Da
<u>Blandet formål (RTB):</u>		<u>10,5 Da</u>
SUM PLANOMRÅDE LAND:		616,5 Da
<u>Planområde sjø:</u>		<u>63,5 Da</u>
PLANOMRÅDET TOTALT:		680,0 Da

Av planområdet på land, 616,5 Da, utgjør områder for bebyggelse ca. 14,5%, mens områder som blir berørt av fysiske inngrep, bebyggelse, vei, parkeringsplass og småbåthavn på land, utgjør 25,9% av det samme arealet.

PLANOMRÅDENE

BYGGEOMRÅDENE

Fritidsbebyggelse/ hytter. Område BH1 – BH27

Ved planleggingen av området er det lagt stor vekt på en god tilpassing i terrenget av planlagte bygninger. Hyttene i områdene for fritidsbebyggelse er alle kontrollert på stedet i forhold til kart og plassering. Ingen av hyttene vil gi silhuettvirkninger. Dette er spesielt ivare tatt ved den individuelle plasseringen og plassering av tomtegrenser/ byggegrensener som ivaretar at vegetasjonen blir bevart. Tomtene er derfor gjort relativt små, men har et friluftareal stort sett i direkte tilknytning. Det er totalt planlagt 98 frittliggende hytter. Gjennomsnittlig tomteareal er 450 m². Innenfor tomtearealene er det på plankartet satt ut en begrensning på 80m² for plassering av bebyggelsen. I reguleringsbestemmelsene er det tatt med bestemmelser om at 70% av hytta skal ligge innenfor den angitte begrensningen. Det gis på den måten mulighet for å bygge en hytte på ca. 110 m² i en etasje, dersom terrenget og øvrige planbestemmelser tilsier dette. De fleste tomter er tilrettelagt for hytter på 1½ etasje med en grunnflate på 80m², og målbart loftsareal på ca. 30m². Ved plasseringen av hyttene er det videre lagt vekt på at alle kan bygges uten bruk av kjeller eller høye sokkelmurer.

Under formålet for fritidsbebyggelse er det også medtatt totalt 6 eksisterende eiendommer som benyttes til dette formålet. Det er totalt 5 hytter på disse eiendommene. Disse eiendommene ligger innenfor 100-metersbeltet, og har strandlinje.

Fritidsbebyggelse/ hytter. Område FF1 – FF3

Ved planleggingen av området er det lagt stor vekt på at bygg har en god tilpassing i terrenget. Illustrasjonsplan viser hytter utviklet med sikte på en ønsket terrengtilpasning med gunstige sol og utsiktsforhold. Fasader kles med panel i tre. Det er planlagt biloppstillingsplass ved inngangen til hver hytte.

Fritidsbebyggelse – Konsentrert/Frittliggende. Område FK/FF

Innenfor området tillates det oppført fritidsboliger i kjede/rekke, eller frittliggende

Fritidsbebyggelse/leiligheter. Område BFL

Arealet ligger ved innkjøringen til området, orientert mot syd. Bebyggelsen vil være delvis synlig mot RV 416, men terrenget har bakenforliggende høyder slik at en unngår silhuettvirkninger.

Illustrasjonsplan for området viser et anlegg med karakteristisk buet utforming i to etasjer med pulttak og slak takvinkel. Mot adkomsttun med parkering er det direkte inngang til leiligheter i 1. etasje. Tilsvarende er adkomsten til leiligheter i 2. etasje lagt fra svalgang. Terrengtilpasningen har stor betydning. Derfor er bygningsmassen oppdelt i tre enheter som er avtrappet etter terrenget. Det er i alt ca. 32 boenheter. Leiligheter i 1. etasje har terrasse på terreng, mens det er balkong i 2. etasje. Fasadekledning er i tre.

Blandet formål, kontor/ forretning/ industri

I forbindelse med eksisterende areal tilhørende Risør og Tvedestrand Bilruter er dagens avkjørsel flyttet til motsatt side av bygget. Dette muliggjør en mer fleksibel bruk av området vest for bygget, og det er derfor foreslått å utvide området mot Østebømyra.

LANDBRUK

Et areal på ca. 100 Da i tilknytning til Østebø gård er foreslått regulert til Jord og Skogbruk.

TRAFIKKOMRÅDER/ FRIOMRÅDE

Vegsystemet er omtalt tidligere under eget avsnitt. Områder for småbåthavn tilhører også denne plandelen. Planens friområder omfatter mindre 7 mindre områder i nær tilknytning til områdene for fritidsbebyggelse og område for allmenntilrettelagt formål. Videre er det et friområde for badeplassen i Breibukt som ligger i tilknytning til den ene småbåthavnen, og omtales derfor der.

Småbåthavnen lengst øst i planområdet er planlagt for å betjene fritidsbebyggelsen. Plankartet viser et bryggeanlegg som består av en utfylt del og 3 flytebrygger. Den utfylte bryggen utføres med tørrlagte steinblokker på nødvendig fylling. Videre er det planlagt båtutsett for båthengere. Det er også planlagt tilhørende bebyggelse som boder. Området vil også bli benyttet for båttopplag i vinterhalvåret. Det er videre planlagt å føre vannforsyning ned til området.

Ved Breibukt er området lagt ut som friområde og småbåthavn. Havnen er tiltenkt utleiebåter og gjestebrygger. Bryggeanleggene utføres med to steinsatte moloer, en ut i Sørfjorden på vestsiden av bukta for å ta av for vestaværet, og en parallelt med fjorden for å skjerme badeområdet. Den østre moloen danner samtidig fundament for to flytebrygger som stikker ut i Sørfjorden. Fra den østre moloen er det også planlagt en gangvei rundt neset øst for Breibukt. Gangbanen er tenkt utført i treverk montert på stålkneker festet i fjellet. Inne i Breibukt skal arealet opparbeides på land for plenområder, kjørbare gangveier, grillplass og bebyggelse for boder/ dusj/ wc. I forbindelse med bodene er det også planlagt egen sløyeplass for fisk. Bodene må også inneholde plass for pumpestasjon avløp. Badeområdet i sjøen er planlagt avgrenset ved utlegg av sperrebøyer.

SPESIALOMRÅDER

Under spesialområder hører arealer planlagt til friluftsmål på land og i sjø, private veier og kommunaltekniske anlegg.

Friluftsmål, land og sjø

Friluftsområdene utgjør størstedelen av arealene i planen. Områdene ivaretar en styrt utnyttning av skogsdrift, og er samtidig med på ivareta største delen av det opprinnelige landskapet på Østebøneset. Områdene kan benyttes som det ligger i navnet til friluft uten at det er opparbeidet fysisk. I områdene er det påtenkt rydding av vegetasjon for stier som forbinder deler av de bebygde områdene. Dette gjøres i samråd med kommunens tekniske etat.

Privat vei

Veisystemene inne i planområdet, fra bom i område BFL er regulert som private veier av hensyn til drift, vedlikehold og eiendomsforhold. Det er samtidig tatt med bestemmelse om at det skal være tilgang for allmenheten til disse veiene.

Kommunaltekniske anlegg

I planområdet er det satt av plass for pumpestasjoner tilknyttet VA- anlegget og arealer til miljøstasjoner for avfallshåndtering.

Golfbane

I planområdets sør- østre hjørne er det lagt ut et areal på 15 Da til formålet golfbane. Terrenget ligger godt til rette for formålet uten at det er nødvendig med store fysiske inngrep. Til området er det lagt en parkeringsplass samt mindre bebyggelse for betjening av anlegget.

Bevaring, gårdstun

I forbindelse med Østebø gård er det avsatt et område rundt bebyggelsen for bevaring av bygningene og gårdstunet som en helhet.

LANDSKAP/ ESTETIKK

Østebøneset er en markert åsrygg som ligger parallelt mellom riksvei 416/ Østebømyra og Sørfjorden. Åsen har en markert øst- vest retningsorientering. Høyeste punkt på åsen er 101moh. Østebømyra i Syd ligger på ca. 45 moh. Åsryggen er småkuppert, men tildels også flat på toppen. Sidene av åsen er relativt bratte ned mot Sørfjorden.

All bebyggelse er i planen plassert utenfor 100- metersbeltet langs strandsonen. Unntak fra dette er boder tilhørende småbåthavnene. Fysiske inngrep innenfor 100- metersbeltet begrenses til småbåthavnene og veiføringene ned til disse. Veiene har stigning og kurvaturer som fraviker kommunaltekniske standarder for mest mulig å tilpasses terrenget. Veiene er tiltenkt som kjørbare gangveier.

Det vises for øvrig til egen rapport om landskap utarbeidet av Asplan Viak Sør AS. Rapporten er utarbeidet parallelt med planarbeidene, slik at det i størst mulig grad har vært mulig å ta hensyn de anbefalinger som er gitt i rapporten.

Vegetasjonen i området skal vernes så langt det lar seg gjøre. All hogst og skjøtsel i friluftsområdene skal foregå etter en skjøtelsesplan som utarbeides i samarbeid med kommunen. Spesielt viktige er «vernesoner for vegetasjon» som angitt i ovennevnte rapport.

FORURENSNING OG STØY

Det er en forutsetning at all ny bebyggelse i planområdet tilknyttes kommunalteknisk anlegg for vann og avløp. Håndtering av avfall er lagt opp ved at det er satt av plass for «miljøboder» som felles sentraler for avlevering av husholdningsavfall.

Innenfor planområdet på land er det for øvrig ikke lagt opp til aktiviteter som tilsier fare for forurensning.

Planen inneholder 2 områder for båthavner som vil være kilder for forurensning og støy. Det er totalt planlagt 178 båtplasser, hvor 30 er tiltenkt gjestebrygger, og 148 til faste båtplasser.

Fritidsbebyggelsen er tiltenkt 1 båtplass pr. fritidsbolig, til sammen 98 båter. Reguleringsplanen gir små muligheter for å treffe tiltak som kan redusere støy og forurensning fra disse båtene.

Utbygger vil allikevel innarbeide interne regler for utleiedriften hvor det legges opp til å benytte en ny type støysvak 4- takts motor på 9,9 hk. for de totalt 50 båtene som skal betjene reiselivsdelen. Båtstørrelsen skal her også begrenses oppad til 14 fot.

TILLEGG

I friområdet FFR1, badestrand Breibukt, er det stor uoverensstemmelse mellom kartunderlaget og terrenget der hvor veien kommer ned til området. Veien skal derfor settes ut i terrenget, og vei/ terreng måles opp særskilt med totalstasjon. I forbindelse med utsetting av veien vil det likeledes bli vurdert om det er nødvendig å gjøre veien smalere for å unngå store skjæringer/fyllinger. Disse arbeidene vil bli utført i uke 32- 1998. Endelig trasevalg for vei 6, fra profil 280 og ned til friområdet FFR1, vil derfor bli ettersendt som eget vedlegg i uke 33- 1998.

Siste revisjonsdato: 16.3.2022

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR ØSTEBØNESET- RISØR KOMMUNE**1. REGULERINGSFØRMÅL****1.1 Generelt for eksisterende områder:**

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet. Innenfor planområdet skal arealet disponeres til følgende formål, overensstemmende med plan- og bygningslovens § 25:

Byggeområder: B

H	Fritidsbebyggelse, Hytter
FL	Fritidsbebyggelse, konsentrert

Blandet formål: BL

F/K/I	Forretning/ Kontor/ Industri
-------	------------------------------

Landbruksområder: L

J&S	Jord og Skogbruk
-----	------------------

Offentlige trafikkområder: T

Kjørevei	Fortau
Annen veigrunn	
Parkeringsplass	
Småbåthavn	

Offentlige friområder: F

FR	Friområde land, badeplass, brygge, gangvei
SH	Småbåthavn
B	Badeområde i sjø

Spesialområder: S

F	Friluftsområde
FR	Friluftsområde
FS	Friluftsområde sjø
K	Kommunaltekniske anlegg
FSS	Frisiktsone ved vei
PV	Privat vei
B	Bevaring, gårdstun
G	Golfbane

Fellesområder: FE

	Felles gangareal
FP	Felles parkeringsplass
FPB	Felles parkeringsplass/ båtopplag
FPA	Felles post og avfall

1.2 Generelt for område FK/FF og FF1 – FF3:

Innenfor planområdet skal arealet disponeres til følgende formål, i overensstemmelse med plan- og bygningslovens § 12-5:

Bebyggelse og anlegg:

FF	Fritidsbebyggelse, frittliggende
FK/FF	Fritidsbebyggelse, frittliggende eller konsentrert

UL Lekeplass

Samferdsel og teknisk infrastruktur:

V Kjørevei
GV Gangvei/gangareal
P Parkeringsplass

Grønnstruktur:

G Felles grøntområde
GF Friområde

Hensyns- og sikringssoner:

AVG Annet vegareal

2. FELLESEBESTEMMELSER

- 2.1 Ved innsendelse av byggesøknad til kommunen skal det vedlegges en detaljert situasjonsplan i M= 1:500 eller 1:1000 som i tillegg til bebyggelsen skal vise hvordan den ubebygde del av tomten skal planeres og utnyttes. På kartet skal det angis husplassering, tomtegrenser, forstøtningsmurer, veier, adkomst og terrengmessig behandling med høydeangivelser.
- 2.2 Der det ikke er vist byggegrenser og det ikke er fastsatt andre spesielle bestemmelser, gjelder plan- og bygningslovens og veglovens generelle avstandsbestemmelser.
- 2.3 Bebyggelsen, herunder brygge, murer mm, skal mest mulig underordne seg naturpreget i området med en enkel og god utforming, materialbruk og fargevirkning. Det skal fortrinnsvis nyttes materialer som har samhørighet med omgivelsene (naturstein/ treverk/skifer). Det skal benyttes naturfarger/ jordfarger. Lyse farger tillates ikke. Farger skal godkjennes av Risør kommune. Fargeangivelse skal følge byggesøknaden.
- 2.4 Ved vurdering av bebyggelsens størrelse skal det bl. a. tas hensyn til tomtens beliggenhet og beskaffenhet og til harmonien med den øvrige bebyggelsen i området.
- 2.5 Tak i felt BH1 – BH22 skal fortrinnsvis utformes som saltak med takvinkel mellom 25 og 35 grader og tilpasses bygningens hovedform. Større takvinkler vil unntaksvis kunne godkjennes der miljø- og terrengtilpasning gjør dette mulig. Taktekking skal utføres med materialer som har en matt overflate.
- 2.6 Tak i felt FF1 – FF3 kan utformes som saltak med takvinkel mellom 25 og 35 grader, flatt tak, eller pulttak. Taktekking skal utføres med materialer som har en matt overflate.
- 2.7 Gjerde, dominerende trapper, eksponert luftstrek for strøm/ telefon/ antenner tillates i alminnelighet ikke oppført. Sikringsgjerder og lignende kan tillates i samråd med grunneier og Risør kommune. Farger og materialbruk på eventuelle gjerder må samsvare mest mulig med det omkringliggende terreng.
- 2.8 Det tillates å føre opp levegger forbundet med fritidsboligen. Levegger kan ha en høyde på inntil 1,8 m med samme farge som fritidsboligen.
- 2.9 Vegetasjonen på tomt og tiliggende arealer skal søkes bevart best mulig av hensyn til den landskapsmessige helhetsvirkningen.
- 2.10 Spillvann fra all ny bebyggelse skal være tilknyttet offentlig ledningsnett.

- 2.11 Hovedtrekkene i landskap og vegetasjon skal beholdes i hele planområdet. Vegetasjon, steingjerder o.l. som etter kommunens skjønn har verdi som miljøfaktor eller på annen måte skal bevares. Kommunen kan kreve fjernet busker og trær som kan være sjenerende for naboer eller til ulempe for alminnelig ferdsel. Tynning av vegetasjon tillates i samråd med kommunen.
- 2.12 Veilys og utendørs armaturer på bygninger skal tilpasses områdets miljø og samstemmes så langt det lar seg gjøre.
- 2.13 Strøm-, teleforsyning og antenneanlegg skal legges som jordkabelanlegg så langt dette er mulig.
- 2.14 Private antenneanlegg og parabolantennener tillates, men skal monteres diskret.
- 2.15 Det er ikke tillatt å inngå privatrettslige avtaler i strid med reguleringsplan og -bestemmelser.
- 2.16 Risør kommunes regler for fritidsbebyggelse gjelder så langt de passer når de ellers ikke strider mot disse reguleringsbestemmelsene.
- 2.17 Alle tiltak i sjøområdene, slik som brygger, bøyer, nedsett mv., må forhåndsgodkjennes av kommunen.
- 2.18 Dersom det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk fredede kulturminner som ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på 5 meter. Det er viktig at også de som utfører arbeidet i marken gjøres kjent med denne bestemmelse. Melding om funn skal straks sendes samferdsel, miljø og plan v/kulturminnevernseksjonene, Aust-Agder fylkeskommune, jf. lov om kulturminner § 8, annet ledd.

3. OMRÅDE FOR FRITIDSBEBYGGELSE, HYTTTER BH1-BH2

- 3.1 Områdene skal benyttes til fritidshus. Bebyggelsen skal være frittliggende. Minst 70% av bygningen skal ligge innenfor den angitte plasseringen av planlagt bebyggelse.
- 3.2 Hyttene kan oppføres i inntil 1½ etasje. Der terrenget etter kommunens skjønn er slik at det er naturlig med underetasje, kan kommunen godkjenne inntil ett underetasjeplan for enetasjes hytter. Gesimshøyden skal ikke overstige 5,0 m over gjennomsnittlig terrengnivå. Største tillatte mønehøyde er 7,0 m.
- 3.3 Bygningens hovedmøneretning skal følge den som er vist på plankartet
- 3.4 Utbyggingen skal være koordinert i forhold til en overordnet fremdriftsplan.
- 3.5 Det skal sendes søknad om byggetillatelse for hver enkelt hytte
- 3.6 Der avstandsbestemmelsene mellom hyttene fravikes, vil det bli stilt branntekniske krav til den bygningsmessige utførelsen av hyttene.
- 3.7 Frittliggende bebyggelse utenom hovedhus tillates ikke.

4. OMRÅDE FOR FRITIDSBEBYGGELSE, HYTTER BH23-BH27

- 4.1 Områdene skal benyttes til fritidshus.
- 4.2 Risør kommunes regler for fritidsbebyggelse gjelder for disse områdene.

5. OMRÅDE FOR FRITIDSBEBYGGELSE, FF1 – FF3:

- 5.1 Områdene FF1 – FF3 skal benyttes til frittliggende fritidsbebyggelse, hytter. Frittstående boder eller soveanneks, tillates ikke.
- 5.2 På hver tomt kan det føres opp 1 hytte i inntil 2 etasjer. Bebyggelsen skal plasseres med god terrengtilpasning og utformes slik at den faller naturlig inn i landskapet. Terrengarbeid skal holdes på et minimum der dette er mulig. Maksimal arealutnyttelse pr. tomt er 120 m² BRA og 130 m² BYA, inkl. eventuelle boder/soveanneks. Det skal videre avsettes et areal på 12 m² for 1 biloppstillingsplass på egen tomt. Parkeringsarealet kan opparbeides utenfor de angitte byggegrenser. I tillegg kan det bygges en terrasse på inntil 40 m².
- 5.3 For hytter med saltak skal gesims- og mønehøyde ikke overstige hhv. 5,0 og 7,0 m. For hytter med flatt tak, eller pulttak skal høyeste gesims ikke overstige 4,0 m.
- 5.4 For bebyggelse i delfeltene skal det benyttes farger i naturfarger/jordfarger i mørk toneskala. Fasader skal kles med panel i tre.

6. OMRÅDE FOR FRITIDSBEBYGGELSE, FK/FF:

- 6.1 Innenfor område FK/FF gjelder et formål «Fritidsbebyggelse konsentrert/Frittliggende». Området har en utnyttelsesgrad på 45 % BYA.
- 6.2 Det skal benyttes farger i naturfarger/jordfarger i mørk toneskala. Fasader skal kles i tre.
- 6.3 Fritidsboliger kan føres opp med saltak, flatt tak, eller pulttak. Maksimal gesims- og mønehøyde er hhv. 5,0 og 7,0 m.
- 6.4 Innenfor området FK/FF kan det, som et alternativ til hytter i kjede/rekke, bygges 6 frittliggende hytter. Dersom det oppføres frittliggende hytter, gjelder bestemmelser i kapittel 5.
- 6.5 Ved innsending av søknad om tillatelse til tiltak innenfor felt FK/FF, skal det vedlegges situasjonsplan og utomhusplan for området som viser omsøkt bebyggelse og opparbeidelse av hele området, inkludert gangadkomst gjennom feltet mellom VP1, eksisterende rundkjøring og UL2.

7. OMRÅDE FOR FRITIDSBEBYGGELSE, BFL

- 7.1 Området BFL skal benyttes til fritidsboliger for leiligheter med nødvendige bygninger og anlegg. Bygningene kan oppføres som sammenkjedet bebyggelse og følge omriss som vist på planen. Innenfor området BFL kan det oppføres inntil 32 boenheter. Det tillates inntil 35 % BYA..
- 7.2 Boenhetene kan utføres med inntil 2 etasjer. Bygningene kan ha flatt tak. Arealet for hver boenhet skal ikke overstige 100 m² BRA.

7.3 Høyeste tillatte gesimshøyde er 6,9 m over ferdig planert terreng.

8. OMRÅDER FOR OFFENTLIGE TRAFIKKFORMÅL, T

8.1 I områdene skal det anlegges kjøreveier, fortau, parkeringsplasser og småbåthavner som vist på plankartet.

8.2 Avkjørsel til offentlig vei skal utformes og vedlikeholdes i henhold til Statens vegvesens vegnormaler og forskrifter.

8.3 I veikryss og avkjørsler skal det etableres frisiktsoner etter bestemmelsene i veinormalene. I disse frisiktsonene skal det være fri sikt i en høyde av 0.5m over tilstøtende veiens planum.

8.4 I områdene for småbåthavn tillates oppført bygninger, som vist på plankartet, for betjening av havnen, så som boder, pumpestasjon o.l. Bygningenes mønehøyde må ikke overstige 4,5m.

9. FRIOMRÅDER

9.1 Friområder, FFR1, FFB1, FFSH1-2

9.1.1 Områdene skal benyttes til badeplasser og småbåthavn i sjø.

9.1.2 Strandområdet skal i nødvendig grad opparbeides for benyttelse i tilknytning til badeplassen. Det skal videre opparbeides en felles grillplass som vist på plankartet. I området tillates inntil 3 bygninger med formål for boder til reiselivsanlegget, dusj/ wc, sløyeplass for fisk og rom for pumpestasjon til VA- anlegget. Det må etableres ordninger for håndtering av fiskeavfall. Dette må sikres i henhold til gjeldende forskrifter.

9.1.3 I området FB1 skal det settes ut bøyer eller andre fysiske innretninger i sjøen som markerer avgrensingen av området for bading.

9.1.4 I området FSH1 kan det etableres flytebryggeanlegg for småbåter. Det kan etableres inntil 100 båtplasser. 20 av disse skal være beregnet for gjester til planområdet. Gjesteplassene skal etableres på ytre del av pir A.

9.1.5 I området FSH2 kan det etableres flytebryggeanlegg for småbåter. Det kan etableres inntil 170 båtplasser. Formålsgrense er byggegrense mot sjø.

9.1.6 Området B1 skal fungere som badeområde i sjø. Det skal legges ut bøyer for å markere badeområdets yttergrense.

9.1.7 Alle tiltak i sjø, slik som brygger, bøyer, nedsett mv., skal ha nøytral fargesetting som harmonerer med omgivelsene og skal forhåndsgodkjennes av kommunen.

9.2 FRIOMRÅDER, FFR2- FFR8

9.2.1 Friområder FFR2 – FFR8

9.2.2 Områdene skal benyttes til offentlige friområder.

9.2.3 Innenfor områdene er det ikke tillatt å oppføre bygninger eller andre installasjoner.

9.3 Friområder G1 og GF2

9.3.1 Områdene skal benyttes til offentlige friområder. Det tillates hogst i området.

10. SPESIALOMRÅDE FRILUFTSOMRÅDER

10.1 I friluftsområdene SF1-9 skal det kun opparbeides gangstier. For områdene skal det utarbeides skjøtselsplan som tar hensyn til de særegenheter som finnes innenfor områdene, slik som sjelden vegetasjon. All hogst og tynning i områdene skal utføres i samråd med kommunen.

10.2 Friluftsområdene GF1 og GF2 skal beholdes med naturlig terreng og vegetasjon. All hogst og tynning skal utføres i samråd med kommunen.

10.3 Innenfor friluftsområdene i sjø, SFS1 – 3, er det ikke tillatt å utføre oppfyllings- eller andre arbeider som kan hindre vandring av fisk.

11. SPESIALOMRÅDE KOMMUNALTEKNISKE ANLEGG, K1-6

11.1 Områdene K1- K2 skal benyttes til pumpestasjoner for VA- anleggene. Bebyggelsens plassering og utforming fastsettes av kommunen.

11.2 Områdene K3- K6 skal benyttes til miljøstasjoner for mottak av husholdningsavfall fra byggeområdene i planen. Bebyggelsens utforming og plassering fastsettes av kommunen.

12. SPESIALOMRÅDE FRISIKTSONE VED VEI, FSS

12.1 Områdene skal benyttes til frisiktsoner.

12.2 I frisiktsonene skal det være fri sikt i en høyde av 0.5m over tilstøtende veiens planum.

13. SPESIALOMRÅDE PRIVAT VEI

13.1 Områdene SPV1-2 skal være åpent tilgjengelig for allmenheten.

13.2 Området SPV1 skal betjene hytteområdene BH1-BH13

13.3 Området SPV2 skal betjene hytteområdene BH14-22, BH26, samt være adkomstveier til tilstøtende parkeringsplasser, småbåthavner, friområder og friluftsområder.

13.4 Området SPV3 skal benyttes som adkomstvei for eiendommene G.nr./ B.nr. 12/2 og 12/4. Veien skal erstatte endret avkjørselsforhold til RV 416.

13.5 Område SPV skal betjene område for fritidsbebyggelse leiligheter BFL.

13.6 Område VEG skal benyttes som privat adkomstvei for områdene FF1 – FF3. Vegen anlegges så skånsomt som mulig i terrenget. Skjæringer og fyllinger skal istandsettes samtidig med anleggsarbeidene, med mest mulig opprinnelig topplag, tilsås eller beplanter med arter som er naturlige på stedet.

13.7 Eksisterende rundkjøring ved lekeplass UL2 benyttes som felles privat adkomstvei for område FK/FF.

13.8 Eksisterende vei langs fellesområde for uteaktiviteter (ballbinge, basseng etc.) og ned til

friluftsområder i sjø og småbåthavner, opprettholdes som i dag.

14. SPESIALOMRÅDE BEVARING, SB1

- 14.1 I området skal den eksisterende bygningsmasse med det tilhørende landskapsmessige gårdstun bevares.

15. SPESIALOMRÅDE GOLFBANE, SG1

- 15.1 I området skal det etableres golfbane med tilhørende anlegg.
- 15.2 Før utbygging iverksettes må det sendes inn egen plan over anlegget som skal godkjennes av kommunen. Planen skal vise omfang av hogst, plassering og størrelse på bygninger og veier/ stier og eventuelt andre fysiske inngrep i terrenget.
- 15.3 Det tillates oppført bygninger på området som vist på plankartet. Gesimshøyden for disse skal ikke overstige 3 m, og mønehøyden ikke over 5 m.

16. FELLESOMRÅDER

- 16.1 Felles gangarealer i byggeområdene for fritidsbebyggelse skal benyttes av de tilstøtende eiendommer.
- 16.2 Felles parkeringsareal, FEFP1-7 skal benyttes som felles parkeringsanlegg for fritidsbebyggelsesområdene H1- H13. Det tillates ikke noen form for reservasjoner av de enkelte parkeringsplassene.
- 16.3 Felles parkeringsareal, FEFP8-15 skal benyttes som felles parkeringsanlegg for fritidsbebyggelsesområdene H14- H22. Det tillates ikke noen form for reservasjoner av de enkelte parkeringsplassene.
- 16.4 Felles parkeringsareal, FP1 og FP2 skal benyttes som felles parkeringsareal for fritidsbebyggelsesområdet BFL. Det tillates ikke noen form for reservasjoner av de enkelte parkeringsplassene.
- 16.5 Felles post og avfall, FPA skal benyttes som felles område for poststativ og avfallsdunker for hele planområdet. Renovasjonsbod skal dimensjoneres i samråd med RTA.
- 16.6 Områder for parkeringsplass P1 og P2, skal benyttes til felles parkeringsplass for områdene FF1 – FF3 og FK/FF. Det skal opprettes min. 1 parkeringsplass pr. hytte eller leilighet. I begge områdene skal det være plasser tilpasset og tilrettelagt for funksjonshemmede. Det tillates ikke båttopplag innenfor disse områdene.
- 16.7 Område UL1 og UL2 skal opparbeides som lekeplass for henholdsvis områdene FF1 – FF3 og FK/FF.

17. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- 17.1 Før videre utbygging av planområdet skal renovasjonsbod være oppført.
- 17.2 Lekeplass UL1 skal opparbeides før første fritidsbolig i felt FF1 – FF3 kan tas i bruk.

- 17.3 Lekeplass UL2 skal opparbeides før første fritidsbolig/leilighet i felt FK/FF kan tas i bruk.
- 17.4 Før det gis tillatelse til utbygging i området FF1 – FF3 og FK/FF, må det foreligge godkjent løsning med tilfredsstillende kapasitet for vann og avløp, jf. §§ 27-1 og 27-2 i plan- og bygningsloven, og § 2-4, bokstav f, i kommuneplanens arealdel.
- 17.5 Opparbeiding av parkering P1 og P2 skal ferdigstilles før det kan gis brukstillatelse i område FK/FF.
- 17.6 Friområder som vist i plankartet skal opparbeides og ferdigstilles i naturlig takt med utbygging av hytteområdene.
- 17.7 Før iverksetting av tiltak i medhold av planen skal det foretas arkeologisk utgraving av de berørte automatisk fredete kulturminner 249245, som er markert med bestemmelsesområde BG1 i plankartet.

Det skal tas kontakt med Agder fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske granskningen kan fastsettes.