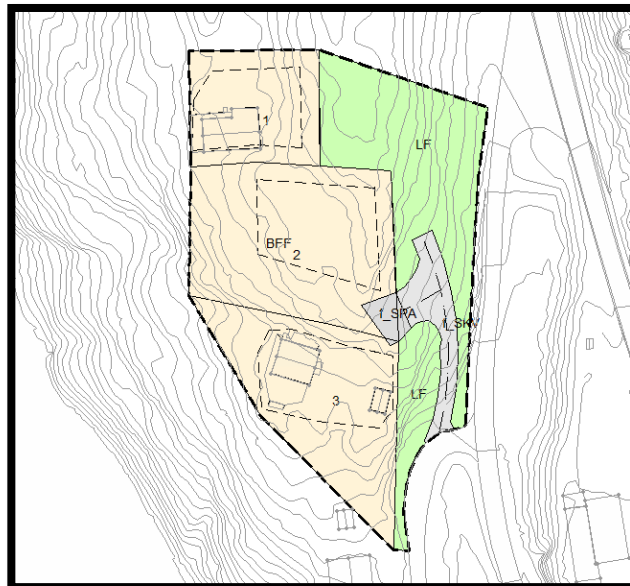




Risør kommune
Enhet plan og bygg

Eiendommene øst for Hødnebøkilen

Planbestemmelser



12. Juli 2020
Risør kommune

Kontaktinformasjon:
Postadresse:
Besøksadresse:
Org.nr.:

www.risor.kommune.no
Postboks 158, 4952 RISØR
Furumveien 1, Frydendal, 4952 RISØR

Telefon: +47 37149600
E-post: post@risor.kommune.no

1 Bestemmelser

Reguleringsplan for eiendommene øst for Hødnebøkilen

Reguleringsbestemmelser detaljregulering

Reguleringsplankart

Siste endring av reguleringsplankart: 11.09.20

Siste endring av reguleringsbestemmelsene: 11.09.20

PlanID 2020002

Saksnummer 20/2084

1. Planens hensikt

Formålet med planen er å legge til rette for regulering av 3 eksisterende hyttetomter med tilhørende vei og parkering innenfor planområdet. Herunder planlegges etablering av ny bebyggelse i tilknytting til eksisterende hytteeiendom på gnr. 25 bnr. 54.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

Byggeskikk

Ved planlegging og gjennomføring av tiltak innenfor planområdet skal det legges vekt på god arkitektonisk utforming. Det skal legges stor vekt på god terrengtilpasning og å tilstrebe løsninger som bevarer mest mulig av eksisterende vegetasjon.

Kabler og ledningsnett

Alle interne kabler skal legges i bakken. Alle anleggsarbeider i forbindelse med opparbeidelse av tekniske anlegg, skal utføres på mest mulig skånsom måte for å bevare eksisterende terreng mest mulig. Det skal tilstrebnes at alle kabler og ledninger legges i samme trasé.

Kulturminner

Skulle det under arbeidets gang oppdages gjenstander eller andre spor fra eldre tid, skal arbeidet stanses og melding sendes umiddelbart til Agder fylkeskommune v/

Kulturminnevernseksjonen jf. lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kulturminneloven) § 8 annet ledd. Kulturminnevernseksjonen forutsetter at dette pålegget formidles videre til dem som utfører arbeidet i marken.

Tilknytningsplikt:

Plan- og bygningslovens § 27-1 og 27-2 (vann- og avløp) gjelder også for fritidsbebyggelse jf. § 30-6.

3. Bestemmelser til arealformål

3.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

Søknad

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge en detaljert /målsatt situasjonsplan for det enkelte tiltak, som viser anleggenes/bygningenes plassering med høydeangivelse for dekker/gulv, gesims og møne. Situasjonsplanen skal påføres høydekoter for ferdig terreng på hver enkelt tomt. Eksisterende og nytt terreng skal vises på fasadeoppriss av alle fasader. Kommunen kan i tillegg til situasjonsplanen kreve annen dokumentasjon som snittlinjer, perspektivtegninger, utomhusplan, innmåling av eksisterende vegetasjon mv.

Terreng og vegetasjon

Eksisterende terreng og vegetasjonen i de deler av området som ikke berøres av bygninger og anlegg skal bevares.

Frittliggende fritidsboliger BFF 1-3

1. Plassering av nye fritidsboliger skal ikke være i konflikt med hensyn til landskap, naturvern, kulturvern eller friluftsjnteresser.
2. All bebyggelse/ byggverk skal ligge innenfor regulerte byggegrenser. Større terrenngrep og fyllinger utenfor byggegrensene tillates ikke. Plattinger/terrasser skal ligge på innsiden av regulert byggegrense.
3. Fritidsboligen skal tilpasses omkringliggende bebyggelse og ha en maks gesims- og mønehøyde på hhv. 4,0 m og 5,8 m. For hytter med pulttak, flatt tak skal maksimum høyde være 4,5 m, høyden måles fra eksisterende terreng.
4. Det tillates kun en bygging til beboelse på hvert enkelt tomt. Bebyggelsens samlede bruksareal (BRA) på hvert enkelt tomt skal være på maks. 120 m² BRA, og maks utnyttelsesgrad for tomtene er 30 % BYA, eksklusiv parkeringsareal. Bruksarealet kan deles på tre bygninger (hytte, annek og bod). Maks BRA for annek = 15 m² BRA og maks areal for bod = 8 m² BRA.
5. Det kan tillates oppføring av terrasse/platting på inntil 40 m² i tilknytning til fritidsboligen. Frittliggende terrasse/platting tillates ikke.
6. Mulighet for atkomst, vannforsyning og avløp skal være dokumentert innfridd i byggesøknaden til kommunen.
7. Murer innenfor planområdet skal være etablert i naturstein.

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

Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

1. Felles kjøreveg og felles parkering skal være opparbeidet som vist på plankartet. Veien og parkeringsplassen er merket med f_SKV og f_SPA. Det skal legges stor vekt på god terrenngtilpasning og å tilstrebe løsninger som bevarer mest mulig av eksisterende terreng, slik at terrennginnngrep begrenses til et minimum.
2. Den nye avkjørselen skal ikke ligge høyere enn veikanten til den offentlige kjøringsveien. Private avkjørsler skal utformes på en slik måte at overvann, søle, grus mm. ikke blir ledet inn på den offentlige veien.
3. Til hver fritidsbolig må det være 2,0 parkeringsplasser på egen tomt eller på fellesareal.
4. Byggegrense for felles vei (f_SKV) og parkering (f_SPA) følger formålsgrensen i plankartet.

3.5 Landbruks-, natur- og friluftsjformål samt reindrift (§ 12-5 nr. 5)

Fellesbestemmelser friluftsområder LF

1. Det er ikke tillatt med inngrep i terreng og vegetasjon i friluftsområdene ved opparbeidelse av byggeområder og veien. Det tillates nødvendig sikringstiltak innfor friluftsområdene. Eksisterende sti opp til BFF1 opprettholde uendret.

4. Rekkefølgebestemmelser

Før igangsettingstillatelse for tomt BFF 2:

Før tillatelse til oppføring av ny fritidsbolig på tomt BFF2 kan gis, må det foreligge godkjent løsning for vann og avløp.