



RISØR KOMMUNE



KOMMUNEPLAN 2019-2030

Planbestemmelser

VI SKAL VOKSE

Gjennom samarbeid og
attraktivitet

INNHold

Innledning.....	3
Rettsvirkning av kommuneplanens arealdel.....	4
§ 1 Forholdet til eldre regulerings- og bebyggelsesplaner (pbl § 1-5).....	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 UTNYTTELSESGRAD (pbl § 11-9 nr. 5).....	7
§ 2-8 Uteareal for opphold og lek (pbl § 11-9 nr. 5 og 6).....	7
§ 2-9 Skilt og reklame (pbl § 11-9 nr. 5)	8
§ 2-10 Parkering (pbl § 11-9 nr. 5)	8
§ 2-11 Funksjonskrav til veianlegg, fv. 416 (PBL §11-9, nr 5).....	8
§ 2-12 Miljøkvaliteter og bevaring mv. (pbl § 11-9 nr. 6 og 7).....	9
§ 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)	10
Bestemmelser til arealformål.....	11
§ 3-1 Grønnstruktur (pbl § 11-10 nr. 3)	11
§ 3-2 Lokalisering av landbruksbebyggelse (pbl § 11-11 nr. 1)	11
§ 3-3 Omfang og lokalisering av spredt boligbebyggelse, fritidsbebyggelse og næringsbebyggelse (pbl § 11-11 nr. 2)	11
§ 3-4 Sjøområdene med tilhørende strandsone (pbl § 11-11 nr. 1, 3 og 4)	12
Bestemmelser til hensynsoner.....	13
§ 4-1 Sikringssoner (pbl § 11-8 bokstav a og B)	13
§ 4-2 Faresone (pbl § 11-8 bokstav a) H210, 220, 310 og 370.....	13
§ 4-3 Hensynssone landbruk (pbl § 11-8 bokstav c) H510.....	13
§ 4-4 Hensynssone friluftsliv (pbl § 11-8 bokstav c) H530.....	13
§ 4-5 Hensynssone naturmiljø (pbl § 11-8 bokstav c) H560	13
§ 4-6 Hensynssone kulturmiljø (pbl § 11-8 bokstav c) H570.....	13
§ 4-7 Båndleggingssone i påvente av vedtak om detaljreguleringsplan (pbl § 11-8 bokstav b) H710 14	
§ 4-8 Båndleggingssone naturvern (pbl § 11-8 bokstav d, jf. § 1-6) H720	14
§ 4-9 Båndleggingssone kulturminner (pbl § 11-8 bokstav d) H730	14

Innledning

Kommuneplanbestemmelsene er hjemlet i plan- og bygningslovens (PBL) §§ 11-8, 11- 9, 11-10 og 11-11. 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 bygningslovens (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 2009 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, (§§ 5-3 til 5-6.)

Rettsvirkning av kommuneplanens arealdel

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

- a) Eldre flate-, regulerings- og bebyggelsesplaner gjelder så fremt de ikke er i motstrid med kommuneplanen. Planer vedtatt f.o.m. 1.juli 2009 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
 - Linddalsveien – ID 1980003
 - Randvik IV felt 13 – ID 1985002
 - Industriområde i Bossvika – ID 1985006
 - Boligområde ved Trollbergvika – ID 1986002
 - Del av fv. 86, Kranveien – ID 1986003
 - Risør sentrum – ID 1991001
 - Boligtomter langs Hasåsveien – ID 1995001
 - Febu – ID 1995003
 - Urheia – ID 1997003
 - Moen-Røed – ID 1998001
 - Spirekleiv – ID 1998004
 - Østebøneset – ID 1998006
 - Hammeren - Nesodden – ID 1999001
 - Buvika – ID 1999002
 - Nedbørsfelt Risør vannverk – ID 1997002.
 - Randvik renseanlegg ID 2000001
 - Barmenstangen ID 2000004
 - Øysang ID 2000006
 - Bommyr hytteområde ID 2001001
 - Øvre Sildnes ID 2001002
 - Moland Øst – ID 2002001
 - Grønningveien ID 2002002
 - 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
 - Skalvikheia – ID 2004002
 - Sønedeled – Ørsmålen – ID 2005001
 - Krana vest – ID 2005002
 - Storeplass – ID 2005005
 - Vestlandsstykket - ID 2006001
 - Sevikkilen småbåthavn – ID 2007002 – Mangler byggegrense mot sjø
 - Boligområde ved Linkmasta – ID 2007003

- Øysangkollen Resort – ID 2008001
 - 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
- c) Hyttedisposisjonsplan for Vestre Nipesund, gnr. 2 bnr. 16, 27 og 58, vedtatt 14.08.1970, gjelder foran kommuneplanen.
- d) 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 bygningslovens § 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.
- b) Tiltak etter pbl § 20-1 knyttet til separate avløpsanlegg, avløpsledninger til renseanlegg og vannforsyning, kan behandles som enkeltsøknader 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, og opprettelse av ny grunneiendom som tilleggsareal til bestående eiendom, uten at det kreves reguleringsplan.

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

Det kan inngås utbyggingsavtaler i.h.t. 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 skal nødvendige tekniske anlegg som veier, 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) 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, uteområder herunder lekeplasser, vannforsyning herunder sløkkevann, 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 sløkkevann, avløpsanlegg, 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.

§ 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 kommunal vei:

Med mindre annet er angitt i reguleringsplan tillates bygg og anlegg plassert i en avstand på minst 7 m målt fra veikant. For 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 langs sjø og vassdrag:

Med mindre noe annet er angitt i plan gjelder følgende byggegrenser:

1. Byggegrense langs verna vassdrag (Gjerstadvassdraget, Vegårvassdraget og Kjølbrønnvassdraget) er 100 m fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand.
2. Byggegrense mot bekker med årssikker vannføring er 20 m fra strandlinja.
3. Byggegrense for øvrige vassdrag 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.

d) Byggehøyde over havet:

På boliger, hytter, offentlige bygg, kontorer og andre bygg med arbeidsplasser langsmed sjøen er kravet at 1. etg. gulv ikke skal være under kote +3,0. Tiltak 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. § 4-3, bokstav a punkt 2 og 3, og spredt fritidsbebyggelse, jf. § 4-3, bokstav b punkt 3, 4, 5 og 6.

§ 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 pr. 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 (§ 2-6 a, b, c).
- 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 skal det innbetales et beløp pr. manglende plass, jf. pbl § 28-7. Beløpet fastsettes årlig av Risør bystyre.
- f) For småbåthavner skal det være:
 - 1. For opptil 50 båtplasser: 0,7 parkeringsplasser pr. båtplass
 - 2. 50-100 båtplasser: 0,5 parkeringsplasser pr. båtplass
 - 3. For mer enn 100 båtplasser: 0,3 parkeringsplasser pr. båtplass

§ 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 sykkelvei, 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, opplevelsesverdi, 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) For fv. 416 skal gjennomføres utredninger som belyser risiko for forurensning av drikkevannskilden og framsetter krav knyttet til teknisk veiløsning, anleggsarbeid og veidrift i nedslagsfeltet. Nødvendige forundersøkelser skal gjennomføres. Forundersøkelsen skal legges til grunn ved valg av løsninger ved utarbeiding av reguleringsplan.
- d) For fv. 416 skal det utarbeides en masseforvaltningsplan i forbindelse med reguleringsplanarbeidet.

§ 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 for vann og avløp, som inkluderer overvannshåndtering. Planen skal godkjennes av Risør kommune. Vann- og avløpsanlegg skal prosjekteres og godkjennes i tråd med den til enhver tid gjeldende 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 bygningslovens § 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 fordrøyningsområder 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 Grøntstruktur, 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 grønstruktur tillates enkel tilrettelegging for friluftsliv i form av tursti, toalett, badeplass o.l. uten reguleringsplan i samråd med kommunen.

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

- a) 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.
- b) 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.

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

- a) I områder avsatt til LNF-områder for spredt boligbebyggelse kan det oppføres boliger/byggverk på følgende vilkår:
 1. Plassering av nye boliger/byggverk skal ikke være i konflikt med hensyn til landskap, naturvern, kulturvern eller friluftsinnteresser.
 2. Boligen skal tilpasses omkringliggende bebyggelse og ha en maks gesims- og mønehøyde på hhv. 7,0 m og 9,0 m. For boliger med flatt tak skal maks høyde være 7,0 m. Høyden måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
 3. Tomter kan bebygges med et samlet prosent tillatt bebygd areal, % -BYA = 30 % og maks. 350 m² BYA per tomt.
 4. Til hver bolig skal relevante krav i kap. 2 være tilfredsstilt.
 5. Krav i pbl kap. 27 om vannforsyning, avløp og atkomst skal være dokumentert innfridd.
 6. 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.
- 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. Formålsgrense er byggegrense mot sjø eller vassdrag
 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 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. For hytter innenfor 100-meterbeltet mot sjø og vassdrag måles høyden fra eksisterende terreng.
4. Tomter utenfor 100-metersbeltet mot sjø og vassdrag kan bebygges med et samlet bruksareal (BRA) på maks. 150 m² BRA, ekskl. parkering.
 5. Tomter innenfor 100- metersbeltet mot sjø og vassdrag kan bebygges med et samlet bruksareal (BRA) på maks. 120 m² BRA, ekskl. parkering. Bruksarealet kan deles på tre bygninger (hytte, anneks og bod). Maks BRA for anneks = 15 m² BRA og maks areal for bod = 8 m² BRA.
 6. 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.
 7. 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.
 8. Til hver fritidsbolig må det være 2,0 parkeringsplasser på egen tomt eller på fellesareal.
 9. Til hver fritidsbolig skal relevante krav i kap. 2 være tilfredsstilt.
 10. Mulighet for atkomst, vannforsyning og avløp skal være dokumentert innfridd.
- 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. Til næringsbygg skal relevante krav i kap. 2 være tilfredsstilt.
 3. Krav i kap. 27 om vannforsyning, avløp og atkomst skal være dokumentert innfridd.

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

- 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 gjerdet til landbruksformål kan settes opp uten søknad såfremt 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.
- 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 med riving og oppsetting av nødvendige navigasjonsinstallasjoner langs farleden, også landfaste installasjoner.

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.
- c) Høyspent – Innenfor sonen H370 tillates det ikke oppført bygninger.

§ 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

Innenfor hensynssonen bør det gjennomføres en kartlegging av kulturmiljøet før det gis tillatelse til tiltak. Kulturmiljøet bør sikres gjennom reguleringsplan i området.

§ 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.

§ 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.

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

Sonen viser område båndlagt etter energiloven.