

DETALJREGULERINGSPLAN FOR OMRÅDET URHEIA – BUVIKA. RISØR KOMMUNE

PLANID: 2024004

REGULERINGSBESTEMMELSER

Plankartets dato: xx.xx.2025
Rev dato:

Bestemmelsenenes dato: xx.xx.2025
Rev dato:

1. PLANENS HENSIKT

Området reguleres til følgende arealformål:

- Bebyggelse og anlegg:
 - Frittliggende småhusbebyggelse
 - Konsentrert småhusbebyggelse
 - Fritidsbebyggelse
 - Lekeplass
 - Verksted/industri
 - Brygger
 - Høydebasseng
 - Småbåtanlegg i sjø
- Samferdselsanlegg:
 - Veg
 - Annen veggrunn – grøntareal
 - Annen veggrunn – tekniske anlegg
 - Parkeringsplass
 - Fortau
- Grønnstruktur:
 - Friområder
- Bruk og vern av sjø og vassdrag
 - Friområde i sjø
- Hensynssoner
 - Hensynssone friluftsliv
 - Hensynssone naturmiljø
 - Bevaring kulturmiljø
- Faresoner:
 - Faresone høyspentanlegg
 - Faresone Skred og ras
- Båndleggingssone:
 - Båndlegging etter lov om kulturminner

2. FELLESBESTEMMELSER

2.1 Byggegrenser

2.1.1 Byggegrenser mot sjø

For bebygde eiendommer innenfor 100-metersbeltet mot sjø skal byggegrensen følge vegglinn av eksisterende hovedbebyggelse mot sjø. Mindre frittliggende byggverk og tilbygg til eksisterende bebyggelse kan tillates dersom avstanden til sjø ikke reduseres.

For mindre bygg, som garasjer, uthus og sjøboder etc. nærmere sjøen enn hovedbebyggelse, skal vegglinn rundt bygningene regnes som byggegrense mot sjø.

2.1.2 Byggegrense mot kommunal vei

For bebygde eiendommer skal byggegrensen følge vegglinn av eksisterende bebyggelse. Tilbygg til eksisterende bebyggelse kan tillates dersom avstanden til vei ikke reduseres. For ny bebyggelse er byggegrensen mot kommunal vei 7 m fra veiskulder.

Mindre frittliggende byggverk med et areal på inntil 50 m² BRA/BYA og som ikke skal benyttes til beboelse, kan tillates plassert 3 m fra veikant. For garasjer der porten vender vinkelrett, eller skrått mot vei, er kravet minst 6 m fra veikant.

2.1.3 Byggegrense mot fylkesvei

For bebygde eiendommer skal byggegrensen mot fylkesvei følge vegglinn rundt eksisterende bebyggelse. For ny bebyggelse er byggegrensen mot fylkesvei 12,5 m målt fra senterlinje.

2.1.4 Byggegrense mot kommunalt ledningsnett

Det skal være en avstand på minst 4 m mellom kommunale vann- og avløpsledninger og byggverk. Før det settes i gang byggetiltak må det avklares med kommunen om tiltakene kan settes i gang uten sikringstiltak.

2.1.5 Byggegrense mot høyspent

Det er en byggeforbudssone på 15 m rundt høyspentlinjer målt fra senter luftlinje.

Det er en byggeforbudssone på 4 m fra høyspentkabel, målt fra senter jordkabel.

Før anleggsvirksomhet innenfor 30 m fra høyspentlinjer eller høyspentkabler iverksettes skal AEN kontaktes for å avklare eventuelle sikringstiltak.

2.2 Estetikk

Hovedmateriale for bebyggelsen skal være treverk, stein eller pusset mur. Alle materialer skal være matte og ikke-reflekterende.

Nødvendige sikringsgjerder, murer og rekkverk tillates.

2.3 Automatisk freda kulturminner

Dersom det under gravearbeid/anleggsvirksomhet oppdages gjenstander, eller spor fra eldre tid, skal alt arbeidet stanses opp, og melding sendes til regionale kulturvernmyndigheter, jf. § 8 i Lov om kulturminner.

3. BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

3.1 BEBYGGELSE OG ANLEGG (§12-5 nr. 1)

3.1.1 Boligbebyggelse – Frittliggende småhusbebyggelse (B1 – B12)

- Eiendommene kan bebygges med inntil 30 % BYA.
- For boliger med saltak er maksimalt tillatt gesims- og mønehøyde hhv. 7,0 m og 9,0 m.
- For boliger med flatt tak, eller pulttak er maksimalt tillatt gesimshøyde 7,0 m.
- Garasje/uthus/anneks kan ha et bebygd areal på inntil 50 m² BYA. For bygg med saltak er maksimalt tillatt gesims- og mønehøyde hhv. 4,0 m og 5,8 m. For bygg med flatt tak, eller pulttak er maksimalt tillatt gesimshøyde 4,0 m.

For eiendommer innenfor 100-metersbeltet mot sjø måles alle høyder fra eksisterende terreng.

For Sefrak-registrerte bygninger, se kapitlet 5.3 «Hensynssone kulturmiljø».

3.1.2 Boligbebyggelse – Konsentrert småhusbebyggelse (BKS)

- Eiendommene kan bebygges med inntil 25 % BYA.
- For bygninger med saltak er maksimalt tillatt gesims- og mønehøyde hhv. 7,0 m og 9,0 m.
- For bygninger med flatt tak, eller pulttak er maksimalt tillatt gesimshøyde 8,0 m.
- Parkering skal skje i fellesanlegg med maks gesimshøyde på 3,0 m, og maks. 200 m² BYA.

3.1.3 Fritidsbebyggelse (BFF)

- Eiendommen kan bebygges med et samlet bruksareal på 120 m² BRA. Bruksarealet kan deles på inntil 3 bygninger (hytte, bod og anneks). Maks areal for anneks er 15 m² BRA og 8 m² for bod.
- For fritidsboliger med saltak er maksimalt tillatt gesims- og mønehøyde hhv. 4,0 m og 5,8 m.
- For fritidsboliger med flatt tak, eller pulttak er maksimalt tillatt gesimshøyde 4,0 m
- Det kan føres opp en terrasse/platting på inntil 40 m² i tilknytning til fritidsboligen. Frittliggende terrasser/plattinger tillates ikke.

3.1.4 Lekeplass (BLK)

I området kan det opparbeides lekeplass med lekeapparater tilpasset barn i alderen 0 - 6 år. Minimum 50 % av lekearealet skal være universelt utformet.

3.1.5 Naust/sjøboder/brygger (BBS)

For naust/sjøboder regnes eksisterende veggiv rundt bygget som byggegrense mot sjø. Bebyggelsen kan rives/gjenoppføres med samme høyder og areal som dagens bygg.

Dagens avgrensning av brygger er byggegrense mot sjø.

3.1.6 Vann- og avløpsanlegg (BVA)

Området skal benyttes til høydebasseng for vannverket.

- Eiendommene kan bebygges med inntil 500 m² BYA.
- Maksimal mønehøyde for bebyggelsen er 10 m.

3.1.7 Verksted/industri (BN)

Området skal benyttes til verksted/industri. Det er ikke tillatt med virksomhet som genererer sjenerende støy, støv, lukt, eller røyk.

- Eiendommene kan bebygges med inntil 30 % BYA.
- For bygning med saltak er maksimalt tillatt gesims- og mønehøyde hhv. 4,0 m og 5,8 m.
- For bygning med flatt tak, eller pulttak er maksimalt tillatt gesimshøyde 4,0 m.

3.2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§ 12-5 nr. 2)

3.2.1 Veg (SV)

Arealene er regulert til offentlig veg.

3.2.2 Fortau (SF)

Området er regulert til fortau.

3.2.3 Annen veggrunn – teknisk infrastruktur (AVT)

Områdene er regulert til annen veggrunn – tekniske anlegg.

3.2.4 Annen veggrunn – grøntareal (AVG)

Områdene er regulert til offentlig annen veggrunn – grøntareal anlegg.

Innenfor områdene tillates terrenginngrep, grøfter, anlegg og innretninger som er nødvendige for veianlegget. Adkomstsoner mot tilstøtende arealer tillates etablert. Arealene kan benyttes til snøopplag og overvannsanlegg.

3.2.5 Parkeringsplass (SPP1 – SPP3)

Området er regulert til offentlig parkeringsplasser.

3.2.6 Gangvei (SGS)

Området er regulert til offentlig gangvei/sykkelsti.

3.2.7 Gangvei (SGG)

Området er regulert til offentlig gangvei/sti.

3.3 GRØNNSTRUKTUR (§12-5 nr. 3)

3.3.1 Friområde (GF)

Eksisterende stiforbindelser, badeplasser og grillplasser skal opprettholdes.

Tynningshogst kan utføres i samråd med kommunen. Enkelttrær som hindrer transport langs kjørevei inn til forsvarsanleggets område, kan felles etter samråd med kommunen.

3.4 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE (§12-5 nr. 6)

3.4.1 Sjøområde (VF)

Området kan benyttes til ferdsel og friluftsområde.

Flytebrygger, forankringspunkt og tau skal utføres på en slik måte at tiltaket ikke kommer til hinder eller medfører begrensinger for fremkommeligheten for sjøfarende i området. Disse tiltakene tillates etablert innenfor arealformålet bruk og vern av sjø og vassdrag. Innenfor arealformålet tillates det etablering av tiltak som har som formål å tjene og sikre allmennhetens ferdsel og interesse i området.

4. FARESONER

4.1 FARESONE SKRED/RAS (H310_1 – H310_6)

Innenfor hensynssonen kan det ikke settes i verk bygningstiltak uten at risiko og sårbarhet er dokumentert, og eventuelt avbøtende tiltak iverksatt.

4.2 FARESONE HØYSPENT (H510)

Rundt høyspentlinjen er det en byggeforbudssone på 15 m, dvs. 7,5 m fra senter luftlinje til nærmeste bygningsdel. Veier og parkeringsplasser for biler kan tillates ved og under høyspentlinjen så fremt det er minimum 6 meter fri høyde fra ferdig planert terreng og opp til jordtråden.

Før anleggsvirksomhet innenfor 30 meter fra høyspentlinjen kan starte opp, skal AEN kontaktes for å få avklart nødvendige sikkerhetstiltak.

5. HENSYNSSONER

5.1 HENSYNSSONE FRILUFTSLIV (H530)

Område er statlig sikret friluftslivsområde, og skal skjøttes iht. forvaltningsplan for Statlig sikra friluftsområder. Risør kommune 2021 – 2026.

5.2 HENSYNSSONE NATURMILJØ (H560)

Følgende naturtyper er registrert, og skal bevares. Tynningshogst, eller andre tiltak som bl.a. rydding av stier, kan kun skje i samråd med kommunen.

5.2.1 HENSYNSSONE NATURMILJØ (H560_1)

Gammel lågurtospeskog. Naturtypen har høy kvalitet og stor verdi.

5.2.2 HENSYNSSONE NATURMILJØ (H560_2)

Lågurtalm – lind – hasselskog. Naturtypen har høy kvalitet og stor verdi.

5.2.3 HENSYNSSONE NATURMILJØ (H560_3)

Lågurtalm – lind – hasselskog. Naturtypen har lav kvalitet og middels verdi.

5.2.4 HENSYNSSONE NATURMILJØ (H560_4)

Gammel furuskog med gamle trær. Naturtypen har høy kvalitet og stor verdi.

5.2.5 HENSYNSSONE NATURMILJØ (H560_5)

Lågurtfuruskog. Naturtypen har høy kvalitet og stor verdi.

5.2.6 HENSYNSSONE NATURMILJØ (H560_6)

Lågurtfuruskog. Naturtypen har svært høy kvalitet og svært stor verdi.

5.2.7 HENSYNSSONE NATURMILJØ (H560_7)

Frisk lågurtedellauvskog. Nært truet. Naturtypen har høy kvalitet og stor verdi.

5.2.8 HENSYNSSONE NATURMILJØ (H560_8)

Frisk lågurtedellauvskog. Nært truet. Naturtypen har svært høy kvalitet og stor verdi.

5.2.9 HENSYNSSONE NATURMILJØ (H560_9)

Eng-aktig sterkt endret fastmark. Naturtypen har moderat kvalitet og stor verdi.

5.2.10 HENSYNSSONE NATURMILJØ (H560_10)

Eng-aktig sterkt endret fastmark. Naturtypen har lav kvalitet og middels verdi.

5.2.11 HENSYNSSONE NATURMILJØ (H560_11)

Åpen grunnlendt kalkrik mark i boreonemoral sone. Truet. Naturtypen har høy kvalitet og svært stor verdi.

5.3 HENSYNSSONE KULTURMILJØ (H570_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.

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.

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.

Eksisterende høyde på bygg utgjøre maksimal gesims- og mønehøyde.

5.4 HENSYNSSONE KULTURMILJØ (H570_2)

Krigsminner i Urheia. Festningsanlegget skal skjøttes som et musealt område. Nødvendig restaurering og vedlikehold, er tillatt i samråd med Agder fylkeskommune. Furutrær nært festningsanlegget skal bevares.

6. BÅNDLEGGINGSSONE

6.1 BÅNDLEGGING ETTER LOV OM KULTURMINNER (H730)

Buvikveien 26 - «Vatikanet». Bygningen er fredet etter kulturminneloven § 15a. Det må søkes om dispensasjon fra fredningsbestemmelsen for alle tiltak som går lenger enn vanlig vedlikehold. Med vanlig vedlikehold menes å ivareta kulturminnet med opprinnelige metoder og materialbruk. Agder fylkeskommunes kulturminneavdeling er vedtaksmyndighet.