

Reguleringsbestemmelser Kallarberget, Risør

Kommunens arkivsaksnummer: 2008/469

Planforslag er datert: 6. juli 2012

Dato for siste revisjon av plankartet: xx.xx.xxxx

Dato for siste revisjon av foreliggende dokument: xx.xx.xxxx

Dato for godkjenning: xx.xx.xxxx

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart sist revidert xx.xx.xxxx

§ 2 Formål

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

- Fritidsbebyggelse – frittliggende
- **Boligbebyggelse - frittliggende**
- Andre typer bygg og anlegg – energianlegg, V/A-anlegg

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg
- Parkeringsplasser

Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift

- Landbruksformål
- Friluftformål
- LNFR areal for spredt bolig-, fritids- eller næringseiendom

Bruk og vern av sjø og vassdrag

- Småbåthavn
- Friluftsområde i sjø og vassdrag

§ 3 Hensynssoner

Sone med angitt særlige hensyn bevaring naturmiljø

- Gjelder forekomst av ålegras og bløtbunn. Det er ikke tillatt med anleggsinngrep eller utfyllinger i hensynsområdet.

Båndleggingssone – Båndlegging etter lov om kulturminner (kode 730)

- *Automatisk freda kulturminner – båndlagt etter kulturminneloven. I område finnes automatisk freda kulturminner (steinalderboplasser). Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak*

som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke eller på annen måte utilbørlig skjemme de automatisk freda kulturminnene eller fremkalle fare for at dette skjer.

Bebyggelse og anlegg

§ 4 Fritidsbebyggelse

Byggeområdene skal nyttes til fritidsboliger med tilhørende anlegg som anneks og uthus. Hyttene skal tilpasses terreng og topografi og få en god landskapstilpasning. For å oppnå best mulig terrengtilpasning kan det tillates ulike nivåer på innvendig gulv og grunnmur. Hyttene skal plasseres lavt i terrenget. Taktekking skal utføres med materialer som gir en mørk og matt fargevirkning. Fargesetting skal underordne seg naturens farger på stedet. Det kan tillates oppført bod. Disse inngår i BRA. Parkeringsareal skal ikke inngå i BRA.

Parabolantenne skal plasseres diskret uten å være til sjenanse for publikum og naboer.

Fritidsbebyggelse – frittliggende FF 1

- Største tillatte BRA for hytte og uthus er 120 m². Største tillatte mønehøyde er 5,8 m, største tillatte gesimshøyde er 4,0 m, begge målt over ferdig planert terreng.

Fritidsbebyggelse – frittliggende FF 3 - 4 - 5 - 6 - 8

- Største tillatte BRA for hytte og uthus er 160m². Største tillatte mønehøyde er 5,8 m, største tillatte gesimshøyde er 4,0 m, begge målt over ferdig planert terreng. Hver tomt skal ha biloppstillingsplass for 2 biler på egen tomt.

Fritidsbebyggelse – frittliggende FF 9-11

- Største tillatte BRA for hytte og uthus er 120 m². Herav er største tillatt BRA for hytte 100 m². Største tillatte mønehøyde er 5,0 m, største tillatte gesimshøyde er 3,5 m, begge målt over ferdig planert terreng. Det tillates saltak. Andre takformer kan vurderes av kommunen. Hyttene skal hver disponere to parkeringsplasser i felles parkering.

§ 5 Boligformål

Innenfor området kan det oppføres 2 eneboliger med tilhørende garasje eller uthus. Eiendommen kan bebygges med et samlet bebygd areal på inntil 30 % BYA. Bebyggelsen skal tilpasses terreng og topografi og gis en god landskapstilpasning. Taktekking skal utføres med materialer som gir en mørk og matt fargevirkning. Fargesetting skal underordne seg naturens farger på stedet.

Boligene skal ha saltak med en mønehøyde på inntil 9,0 m. Garasje/uthus skal ha saltak med gesims- og mønehøyder på inntil hhv. 3,5 m og 5,0 m.

Garasjer/uthus kan plasseres utenfor byggegrense mot vei, og med en avstand til veikant på 6,0 m dersom garasjeport vender mot vei, og 1,5 m dersom garasje plasseres vinkelrett på vei.

Andre typer bygg og anlegg

§ 6 Energianlegg

- Det tillates oppført transformatoriosk. Det er ikke tillatt å oppføre bygg nærmere enn 5 m fra kioskens vegg.

§ 7 Vann- og avløpsanlegg.

- *Det tillates anlagt vannforsyningsanlegg og avløpsanlegg.*

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§ 8 Kjøreveg

Eksisterende veger kan opparbeides iht. plankartet og kommunens vegnormaler.

Terrenginngrep i forbindelse med veganlegg skal skje mest mulig skånsomt. Vegskjæringer og fyllinger skal planeres og tilsåes for å få et tiltalende uttrykk.

Kryss mellom og avkjørsler til privat veg skal ha sikt lik 4 x 30 m, over 0,5 m høyde. Sikten regnes fra et punkt 4 meter fra vegkant inn i senter av avkjørselen, og 30 meter langs kant av privat veg.

Vegene er private men skal være åpne for allmenn gang- og sykkeltrafikk.

Av plankart fremgår at veibredden (kjørebane og skuldre) er 4,0 m. Over steinalderlokalitet id 150393 er veibredden redusert til 3,5 m og veilinjen er justert/anlagt slik at steinalderboplassen ikke skal berøres utover eksisterende steinfylling for traktorvei

§ 9 Parkeringsplasser

Parkeringsplasser skal benyttes til parkering for hytteeiere i FF9-10-11. Sideterreng skal planeres og tilsåes slik at anlegget fremstår tiltalende.

Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift

§ 10 Landbruk

Landbrukseiendom kan tillates bebygget for drivers behov til bosted, kårbolig og drift av landbruk og eiendom.

Nye bygninger skal plasseres min 4,0 m fra tomtegrenser og 10 m fra senterlinje interne veier.

Kommunen kan fastsette gesims- og sokkelhøyde. Kommunen kan tillate hus i to etasjer dersom huset er plassert slik at det ikke virker skjemmende i forhold til terreng og øvrig bebyggelse.

Nye bygninger skal tilpasses eksisterende bebyggelse i strøket for øvrig mht. takform, takvinkel materialbruk og farge.

Det tillates oppført to sjøboder, for hhv. drivers egen brygge, og for bryggeplasser som disponeres av naboer på hans eiendom. Bodene kan hver tillates oppført med BRA inntil 40 m². Maks gesimshøyde skal være 2,5 meter. Takvinkelen skal være mellom 35 og 40 grader. Det kan benyttes pulttak.

På landbrukseiendom kan det drives ordinært landbruk, jordbruk og skogbruk. I samråd med grunneier kan det tillates å anlegge stier, aktivitetsområder, piknikplasser ol. Det tillates anlegg av 1,2 m brede, gruset gangveier som inntegnet på reguleringskartet.

Tursti/løype(eksisterende) er vist og inntegnet på reguleringskartet (nord/øst).

§ 11 Friluftsmål

Friluftsområdene kan nyttes til lek og opphold. Det kan opparbeides stier. Eksisterende vegetasjon skal beholdes, men nødvendig skjøtsel og uttak av ved kan tillates i samråd med grunneier. Hogging for utsikt kan kun skje etter tillatelse fra grunneier. Det tillates ikke lagt hageavfall eller annet avfall i friluftsområdene.

§ 12 LNFR areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse

Formålet omfatter oppføring av to enheter for reiseliv-, bolig- eller fritidsbebyggelse. Største tillatte BRA må ikke overstige 180 m². Største tillatte mønehøyde er 5,8 m, største tillatte gesimshøyde er 4,0 m, begge målt over ferdig planert terreng.

Nye bygninger skal plasseres min 4,0 m fra tomtegrenser og 10 m fra senterlinje interne veier.

Nye bygninger skal tilpasses eksisterende bebyggelse i strøket for øvrig mht. takform, takvinkel materialbruk og farge.

Garasjer og uthus kan oppføres i 1 1/2 etasje med grunnflate ikke over 50 m² og skal være tilpasset hovedbygget mht. materialvalg, form og farge. Garasje og uthus kan plasseres med en vegg i nabogrense, og inntil 1,5 m fra kant regulert vei ved langsgående plassering, og innenfor rammen av byggeforskriftene.

Bruk og vern av sjø og vassdrag

§13 Småbåthavn

Det kan legges ut flytebrygger med utriggere til ca. 26 båter. Brygge og båtplasser må plasseres i god avstand fra hensynsområde for ålegras. Småbåthavn med brygger skal være privat. Tiltak i sjø krever tillatelse etter havne- og farvannsloven.

§14 Fellesbestemmelser

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 planert terreng på hver enkelt tomt. Det skal utarbeides fasadetegninger der eksisterende og nytt terreng skal vises. Kommunen kan i tillegg til situasjonsplanen kreve annen dokumentasjon som snittlinjer, perspektivtegninger, oppriss, eksisterende vegetasjon mv.

Før iverksetting av tiltak i medhold av planen tilknyttet hyttefeltet i vest, herunder oppgradering av eksisterende traktorslepe, skal det foretas arkeologisk utgravning av den berørte delen av den automatisk fredete steinalderlokaliteten id 1500399 som er markert som bestemmelsesområde #1 i plankartet

Det gis dispensasjon uten vilkår om arkeologiske utgravninger av den berørte steinalderlokaliteten id 150393. Dette forutsetter at verken adkomstveien eller steinfyllingen blir utvidet mot sørøst, samt at det ikke blir foretatt gravearbeid langs sørsiden av veien som grøfting eller nedlegging av kabler og rør

Det skal tas kontakt med Aust-Agder fylkeskommune i god tid før tiltak i medhold av planen tilknyttet hyttefeltet i vest, herunder oppgradering av eksisterende traktorslepe, skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske granskingen kan fastsettes.

- Nye bygninger skal radonsikres iht. gjeldende forskrifter.

- Alle interne kabler skal legges i bakken. VA- anlegg kan utføres med avløp i grunne grøfter, og skal fortrinnsvis kobles til offentlig nett så snart dette er tilgjengelig. Godkjente lokale løsninger med renseanlegg kan tillates dersom offentlig tilkobling ikke er en teknisk og økonomisk gjennomførbar løsning.
- 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 tilstrebes at alle kabler og ledninger legges i samme trasé.
- Tomter til fritidsbebyggelse kan ikke gjerdes inne
- Eksisterende terreng og vegetasjonen i de deler av området som ikke berøres av bygninger og anlegg samt trær på den enkelte tomt, skal bevares i størst mulig grad.
- Overskuddsmasse fra anlegg eller byggegrop skal fjernes fra området, men kan benyttes som fyllmasser på areal for industri og lager.
- Dersom det oppdages fornminner i området må disse meldes til rette myndighet, jmf. §8 i lov om kulturminner. Pålegget gjelder også dersom kulturhistorisk materiale under vann påtreffes, eller ved mistanke om at slikt har skjedd eller kan skje.
- Det må sikres tilstrekkelig med frisiktsoner ihht. Statens vegvesens retningslinjer, i krysset Åmlandsveien/Fylkesveg nr. 9.
- Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan når særlige grunner taler for det tillates av kommunen innenfor rammen av bestemmelsene i plan- og bygningsloven med tilhørende vedtekter.

§ 15 Rekkefølgebestemmelser

- Planen skal forelegges Aust-Agder fylkeskommune til uttalelse før tiltak kan iverksettes.
- Før det gis igangsettingstillatelse til utbygging, skal det foreligge en plan for utbedringer av privat vei mellom Åmlandsveien og Åsvika. Planen skal utarbeides i samråd med berørte grunneiere.
- Før det gis igangsettingstillatelse til utbygging, skal det foreligge VA-plan godkjent av Risør kommune.
- Før det gis igangsettingstillatelse til utbygging, skal det foreligge en plan for renovasjonsløsninger som er godkjent av RTA.