



TEGNFORKLARING

| | |
|---------------------|------------------|
| FRILUFTSOMRÅDE | BEVARING, GARDEN |
| FRILUFTSOMRÅDE S10 | GOLFBANE |
| FRILUFTSOMRÅDE S20 | BODEN |
| FRILUFTSOMRÅDE S30 | BEVARING, GARDEN |
| FRILUFTSOMRÅDE S40 | GOLFBANE |
| FRILUFTSOMRÅDE S50 | BODEN |
| FRILUFTSOMRÅDE S60 | BEVARING, GARDEN |
| FRILUFTSOMRÅDE S70 | GOLFBANE |
| FRILUFTSOMRÅDE S80 | BODEN |
| FRILUFTSOMRÅDE S90 | BEVARING, GARDEN |
| FRILUFTSOMRÅDE S100 | GOLFBANE |
| FRILUFTSOMRÅDE S110 | BODEN |
| FRILUFTSOMRÅDE S120 | BEVARING, GARDEN |
| FRILUFTSOMRÅDE S130 | GOLFBANE |
| FRILUFTSOMRÅDE S140 | BODEN |
| FRILUFTSOMRÅDE S150 | BEVARING, GARDEN |
| FRILUFTSOMRÅDE S160 | GOLFBANE |
| FRILUFTSOMRÅDE S170 | BODEN |
| FRILUFTSOMRÅDE S180 | BEVARING, GARDEN |
| FRILUFTSOMRÅDE S190 | GOLFBANE |
| FRILUFTSOMRÅDE S200 | BODEN |
| FRILUFTSOMRÅDE S210 | BEVARING, GARDEN |
| FRILUFTSOMRÅDE S220 | GOLFBANE |
| FRILUFTSOMRÅDE S230 | BODEN |
| FRILUFTSOMRÅDE S240 | BEVARING, GARDEN |
| FRILUFTSOMRÅDE S250 | GOLFBANE |
| FRILUFTSOMRÅDE S260 | BODEN |
| FRILUFTSOMRÅDE S270 | BEVARING, GARDEN |
| FRILUFTSOMRÅDE S280 | GOLFBANE |
| FRILUFTSOMRÅDE S290 | BODEN |
| FRILUFTSOMRÅDE S300 | BEVARING, GARDEN |
| FRILUFTSOMRÅDE S310 | GOLFBANE |
| FRILUFTSOMRÅDE S320 | BODEN |
| FRILUFTSOMRÅDE S330 | BEVARING, GARDEN |
| FRILUFTSOMRÅDE S340 | GOLFBANE |
| FRILUFTSOMRÅDE S350 | BODEN |
| FRILUFTSOMRÅDE S360 | BEVARING, GARDEN |
| FRILUFTSOMRÅDE S370 | GOLFBANE |
| FRILUFTSOMRÅDE S380 | BODEN |
| FRILUFTSOMRÅDE S390 | BEVARING, GARDEN |
| FRILUFTSOMRÅDE S400 | GOLFBANE |
| FRILUFTSOMRÅDE S410 | BODEN |
| FRILUFTSOMRÅDE S420 | BEVARING, GARDEN |
| FRILUFTSOMRÅDE S430 | GOLFBANE |
| FRILUFTSOMRÅDE S440 | BODEN |
| FRILUFTSOMRÅDE S450 | BEVARING, GARDEN |
| FRILUFTSOMRÅDE S460 | GOLFBANE |
| FRILUFTSOMRÅDE S470 | BODEN |
| FRILUFTSOMRÅDE S480 | BEVARING, GARDEN |
| FRILUFTSOMRÅDE S490 | GOLFBANE |
| FRILUFTSOMRÅDE S500 | BODEN |

507 001

Siste revisjonsdato: 4. januar 1999

| INNHold | SIDE |
|--|-------------|
| PLANBESKRIVELSE | |
| INNLEDNING | 2 |
| AVGRENSING AV PLANOMRÅDET | 2 |
| FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN | 3 |
| VEGSYSTEM | 3 |
| VA- ANLEGGENE | 4 |
| AREALENE | 4 |
| PLANOMRÅDENE | 4 |
| LANDSKAP/ ESTETIKK | 6 |
| FORURENSNING/ STØY | 7 |
| GRUNNEIERLISTE | 8 |
| REGULERINGSBESTEMMELSER | |
| 1. REGULERINGSFORMÅL | 9 |
| 2. FELLESBESTEMMELSER | 10 |
| 3. OMRÅDE FOR FRITIDSBEBYGGELSE, HYTTER BH1-BH22 | 11 |
| 4. OMRÅDE FOR FRITIDSBEBYGGELSE, HYTTER BH23-BH27 | 11 |
| 5. OMRÅDE FOR REISELIVSANLEGG | 11 |
| 6. OMRÅDE FOR ALMENNYTTIG FORMÅL | 12 |
| 7. OMRÅDER FOR OFFENTLIG TRAFIKK | 12 |
| 8. FRIOMRÅDER | 12 |
| 9.- 13. SPESIALOMRÅDER | 13 |
| 14. FELLESOMRÅDER | 14 |
| | |
| VEDLEGG | |

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 94 sammenhengende utleieenheter
- Areal med senter for betjening av utleieenheterne samt tilhørende aktivitetstilbud som bl. a. tennisbane og sandvolleyballbane.
- Areal til allmennyttige formål
- 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 reiseliv. Dette er gjort med en fordeling på 94 enheter beregnet på utleie, og 98 enheter som frittliggende hytter, beregnet for salg. Samtidig har planen et forslag om å legge ut et område til allmennyttig formål. Dette er tiltenkt et rehabiliteringssenter, og ved eventuell realisering vil dette være knyttet opp mot det lokale og regionale helsevesen. Utbygging vil også tilføre kommunen arbeidsplasser innenfor helsesektoren.

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 området 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 rene reiselivsformål eller 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 kaste plass 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, reiselivs anlegget 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 reiseliv, 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 | |
| Reiseliv, 94 utleieenheter og betjeningsanlegg: | 21,8 Da | |
| <u>Almennyttige formål:</u> | <u>9,3 Da</u> | |
| Sum byggeområder: | 89,6 Da | 89,6 Da |

Landbruk/ bevaring gårdstun: 100,7 Da

Trafikkområder/ parkering/ småbåthavn (landdelen): 71,7 Da

Friområder: 14,8 Da

Friluftsområder: 329,2 Da

Blandet formål (RTB) 10,5 Da

SUM PLANOMRÅDE LAND: 616,5 Da

Planområde sjø: 63,5 Da

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

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/ byggegrenser som ivare tar 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 innefor 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.

Reiseliv

Området for reiseliv er delt i to, et område for totalt 94 utleieenheter, og et for betjeningsanlegget av disse. Reiselivsbygget medfører større naturinngrep enn de enkeltstående hyttene. Plasseringen av anlegget er allikevel gjort slik at det ligger delvis skjermet av vegetasjon og markerte landskapsformer, men vil være synlig fra deler av Barmen og Sørfjorden.

Utleieenheterne er plassert i et naturlig amfi. Enhetene er kjedet sammen som grupper langs en felles atkomstvei. Disse ligger terrassert bak hverandre og følger mest mulig den naturlige terrengformasjonen. Alle enhetene har 2. etasjer pluss en takterrasse og inngang til leiligheten. Adkomstveien til enhetene er lagt i toppen, på baksiden av disse. Det blir på den måten kun bygninger, og ikke veier som blir synlig ut mot Sørfjorden. Boenhetene er planlagt utført i to varianter på ca. 80 m² og 90 m². Prinsipp tegninger for bebyggelsen er vist på vedlegg.

Betjeningsanlegget for området er planlagt som et senter lagt ved inngangen til området. Det avsatte planområdet ligger inne på en flate over utleieenheterne. Området er godt skjermet av terrengformasjoner og vegetasjon. Til betjeningsanlegget er det tiltenkt funksjoner for utleie og administrasjon, butikk og servering. Videre er det planlagt aktivitetsanlegg for tennis og sandvolleyball.

Allmennyttig formål

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

Området er tiltenkt et rehabiliteringssenter. Terrenget har formasjoner som tilsier at deler av bebyggelsen vil få full underetasje for underordnede funksjoner. For øvrig vil et bygg av denne kategori tilsi at alt areal ligger på en etasje.

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 allmennyttig 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 båtopplag 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 for reiselivsenhetene 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 tiltenkt utført i treverk montert på stålnekter 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 sløyplass 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 og med Reiselivsområde BR1 og området for Allmennyttig formål BA1 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 101 moh. 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 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 «vernesoner for vegetasjon» er 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 levering 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 en båtplass pr. hytte, 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. Båttørrelsen 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.

GRUNNEIERLISTE

Oversikt over grunneiere berørt av planen og naboer som er varslet:

| G.nr./B.nr. | Eiers navn: |
|-------------|--|
| 12 1 | Torbjörg Haugen |
| 12 2 | Egil Østebømyr |
| 12 4 | Bjørg Solstad Rustad |
| 12 4 | Kirsti Sofie Solstad Karlsen |
| 12 5 | Aud Eldbjørg Wilhelmsen |
| 12 5 | Erling Wilhelmsen |
| 12 8 | Gunvald K. Solli |
| 12 9 | Liv Reidun Kjørvik |
| 12 10 | Lars Oddvar Løvdahl |
| 12 14 | Grethe Elise Hassel |
| 12 19 | Leif Mathisen |
| 12 21 | Johannes Jacobsen |
| 12 26 | Benno Hermann Risberg |
| 12 31 | Fredrik Olav Røed |
| 12 31 | Aslaug Røed |
| 12 33 | Lise Andersen |
| 12 33 | Vidar Magnussen |
| 12 33 | Espen Magnussen |
| 12 34 | Kari Gann |
| 12 34 | Tomas Flåto |
| 12 35 | Oddvar Johansen |
| 14 12 | Egil Trondalen |
| 14 96 | Odd Anker Hassel |
| 14 126 | Finn Tønnessen |
| 600 416 | Statens vegvesen, Aust-Agder vegkontor v/ vegsjefen. |

Siste revisjonsdato: 4. januar 1999

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR ØSTEBØNESET- RISØR KOMMUNE

1. REGULERINGSFORMÅL

1.1 Generelt

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

Bygeområder: **B**

| | |
|---|---------------------------|
| H | Fritidsbebyggelse, Hytter |
| R | Reiselivsbygg |
| A | Allmennyttig formål |

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 |
| B | Badeområde i sjø |

Spesialområder: **S**

| | |
|-----|-------------------------|
| F | 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 |

2. FELLESBESTEMMELSER

- 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 utnytted. På kartet skal det angis husplassering, tomtegrenser, forstøtningsmurer, veier, adkomst og terrengmessig behandling med høydeangivelser.
- 2.2 Utforming og plassering av bygninger og anlegg, herunder gesimshøyde, sokkelhøyde og gulvnivå, skal godkjennes av kommunen.
- 2.3 Der det ikke er vist byggegrensener og det ikke er fastsatt andre spesielle bestemmelser, gjelder plan- og bygningslovens og veglovens generelle avstandsbestemmelser.
- 2.4 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 samhörighet med omgivelsene (naturstein/ treverk/ skifer). Det skal benyttes naturfarger/ jordfarger. Lyse farger tillates ikke. Farger skal godkjennes av Risør kommune. Fargeangivelse skal følge byggesøknaden.
- 2.5 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.
- 2.6 Tak 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.
- 2.7 Gjerde, dominerende trapper, eksponert luftstrekk 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 Vegetasjonen på tomt og tilliggende arealer skal søkes bevart best mulig av hensyn til den landskapsmessige helhetsvirkningen.
- 2.9 Spillvann fra all ny bebyggelse skal være tilknyttet offentlig ledningsnett.
- 2.10 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.
- 2.11 Veilys og utendørs armaturer på bygninger skal tilpasses området miljø og samstemmes så langt det lar seg gjøre.
- 2.12 Strøm-, teleforsyning og antenneanlegg skal legges som jordkabelanlegg så langt dette er mulig.
- 2.13 Private antenneanlegg og parabolantener tillates ikke.
- 2.14 Det er ikke tillatt å inngå privatrettslige avtaler i strid med reguleringsplan og - bestemmelser.

- 2.15 Risør kommunes regler for fritidsbebyggelse gjelder så langt de passer når de ellers ikke strider mot disse reguleringsbestemmelsene.
- 2.16 Alle tiltak i sjøområdene, slik som brygger, bøyer, nedsett mv., må forhåndsgodkjennes av kommunen.
- 2.17 Dersom det ved arbeid i grunnen oppdages fortidsminner må arbeidene straks stanses og Aust-Agder fylkeskommune, kulturetaten, skal varsles.

3. OMRÅDE FOR FRITIDSBEBYGGELSE, HYTTER BH1-BH22

- 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 REISELIVSANLEGG, BR1- BR2

- 5.1 Områdene skal benyttes til reiselivsanlegg med nødvendige bygninger og anlegg. Bygningene kan oppføres som frittliggende eller sammenkjedet bebyggelse, som vist på plankartet / illustrasjonsplanen.
- 5.2 Innenfor området BR1 kan det oppføres betjeningsanlegg for reiselivsvirksomheten. Bebyggelsen kan oppføres med inntil 2 etasjer. Det tillates 25% BYA.
- 5.3 Innenfor området BR2 kan det oppføres inntil 94 boenheter.
- 5.4 Boenhetene kan utføres med inntil 2½ etasje som vist i vedlegg til planbeskrivelsen. Det tillates uteareal i form av takterrasse på enhetene. Arealet for hver boenhet skal ikke overstige 100 m² BRA. Inngang til boenhetene fra toppen av bebyggelsen. Takfallet skal følge terrengfallet.
- 5.5 Utbygging av områdene for reiselivsanlegg skal foregå som en samlet utbygging.

- 5.6 Aktivitetsanlegg som tennisbane, sandvolleyballbane o.l. tillates anlagt på området BR1.
- 5.7 Innenfor området BR2 skal anlegges felles adkomstareal for nødvendig gang og kjøretrafikk fram til enhetene. Arealet legges i bakkant av hver rekke. Arealet må dimensjoneres for kjøretrafikk, herunder også krav for brannbil.
- 5.8 Boenhetene i reiselivsanleggene kan ikke fradeles/ seksjoneres og selges enkeltvis.

6. OMRÅDE FOR ALLMENNYTTIG FORMÅL, BA1

- 6.1 Området tillates utnyttet med inntil 30% BYA. Bebyggelsen kan utføres med inntil 2 etasjer over kjeller og delvis underetasje.
- 6.2 Parkeringsarealet T P2 skal benyttes for området.

7. OMRÅDER FOR OFFENTLIGE TRAFIKKFORMÅL, T

- 7.1 I områdene skal det anlegges kjøreveier, fortau, parkeringsplasser og småbåthavner som vist på plankartet.
- 7.2 Avkjørsel til offentlig vei skal utformes og vedlikeholdes i henhold til Statens vegvesens vegnormaler og forskrifter.
- 7.3 I veikryss og avkjørsler skal det etableres frisisiktsoner etter bestemmelsene i veinormalene. I disse frisisiktsone skal det være fri sikt i en høyde av 0.5m over tilstøtende veiens planum.
- 7.4 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.

8. FRIOMRÅDER, FFR1, FFB1, FFSH1-2

- 8.1 Områdene skal benyttes til badeplasser og småbåthavn i sjø.
- 8.2 I området FR1 skal det opparbeides steinsatte moloer som vist på plankartet. 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, sløyplass for fisk og rom for pumpestasjon til VA- anlegget. Det må etableres ordninger for håndtering av fiskeavfall. Videre kan det etableres stupebrett i forbindelse med molo. Dette må sikres i henhold til gjeldende forskrifter.
- 8.3 I området FB1 skal det settes ut bøyer eller andre fysiske innretninger i sjøen som markerer avgrensingen av området for bading.
- 8.4 I området FSH1 kan det etableres flytebryggeanlegg for småbåter. Det skal være min. 30 båtplasser beregnet for gjester til planområdet. Videre kan det etableres inntil 50 plasser for reiselivsdelen i området.
- 8.5 I området FSH2 kan det etableres flytebryggeanlegg for småbåter. Det kan anlegges inntil 98 båtplasser beregnet for områdene Fritidsbebyggelse i planområdet.

9. FRIOMRÅDER, FFR2- FFR8

- 9.1 Områdene skal benyttes til offentlige friområder.
- 9.2 Innenfor områdene er det ikke tillatt å oppføre bygninger eller andre installasjoner.

10. SPESIALOMRÅDE FRILUFTSOMRÅDER, SF1-9

- 10.1 I friluftsområdene skal det kun opparbeides gangstier. For områdene skal det utarbeides skjøtelsesplan 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.

11. SPESIALOMRÅDE FRILUFTSOMRÅDER I SJØ, SFS1-3

- 11.1 Innenfor områdene er det ikke tillatt å utføre oppfyllings- eller andre arbeider som kan hindre vandring av fisk.

12. SPESIALOMRÅDE KOMMUNALTEKNISKE ANLEGG, K1-6

- 12.1 Områdene K1- K2 skal benyttes til pumpestasjoner for VA- anleggene. Bebyggelsens plassering og utforming fastsettes av kommunen.
- 12.2 Områdene K3- K6 skal benyttes til miljøstasjoner for mottak av husholdningsavfall fra byggeområdene i planen. Bebyggelsens utforming og plassering fastsettes av kommunen.

13. SPESIALOMRÅDE FRISIKTSONE VED VEI, FSS

- 13.1 Områdene skal benyttes til frisiktsoner.
- 13.2 I frisiktsonene skal det være fri sikt i en høyde av 0.5m over tilstøtende veiens planum.

14. SPESIALOMRÅDE PRIVAT VEI, SPV1-3

- 14.1 Områdene SPV1-2 skal være åpent tilgjengelig for allmenheten.
- 14.2 Området SPV1 skal betjene hytteområdene BH1-BH13
- 14.3 Området SPV2 skal betjene hytteområdene BH14-22, BH26, samt være atkomstveier til tilstøtende parkeringsplasser, småbåthavner, friområder og friluftsområder.
- 14.5 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.

15. SPESIALOMRÅDE BEVARING, SB1

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

16. SPESIALOMRÅDE GOLFBANE, SG1

- 16.1 I området skal det etableres golfbane med tilhørende anlegg.

16.2 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.

16.3 Det tillates oppført bygninger på området som vist på plankartet. Gesimshøyden for disse skal ikke overstige 3 m, og mønehøyden ikke over 5 m.

17. FELLESOMRÅDER, FE

17.1 Felles gangarealer i byggeområdene for fritidsbebyggelse skal benyttes av de tilstøtende eiendommer.

17.2 Felles parkeringsareal, FEFP1-7 skal benyttes som felles parkeringsanlegg for fritidsbebyggelsesområdene H1- H13. Det tillates ikke noen form for reserverasjoner av de enkelte parkeringsplassene.

17.3 Felles parkeringsareal, FEFP8-15 skal benyttes som felles parkeringsanlegg for fritidsbebyggelsesområdene H14- H22. Det tillates ikke noen form for reserverasjoner av de enkelte parkeringsplassene.

17.4 Felles parkeringsareal FEFP16 skal benyttes som felles parkeringsplass for reiselivsområdet BR2.

17.5 Felles parkeringsareal/ båtopplag, FEFPB-1 skal benyttes som felles parkeringsanlegg for reiselivsområdene og båtopplag. Det tillates ikke noen form for reserverasjoner av de enkelte plassene.

VEDLEGG:

REGULERINGSPLAN, MÅLESTOKK 1:1000
ILLUSTRASJONSPLAN, MÅLESTOKK 1:1000