Risør kommune

Vedtatt dato:

Dato for siste mindre endring: 18.12.2019

Detaljreguleringsplan for Risør sentrum (Sentrumsplanen)

PlanID: 0901-2020001

Saksnummer: 2016/447 og 19/10695

1. Planens hensikt

Målsettingen med reguleringsplan med tilhørende retningslinjer, er:

1. Å bevare og videreutvikle de historiske, antikvariske, arkitektoniske, kulturelle og miljømessige verdier som Risør representerer.
2. Legge til rette for utvikling av et bymiljø innenfor en ramme der bebyggelsens form og dimensjon blir opprettholdt.
3. Å hindre inngrep i bebyggelse og anlegg som er i strid med kulturminnevernet.
4. Å legge til rette for at gamle Risør opprettholder og gradvis utvikler sine sentrumsfunksjoner for bolig, næringsliv og arbeidsplasser.
5. Å opprettholde og gjenopprette bymiljøets blanding av bruksformålene og balansen mellom disse.
6. Å utvikle og åpne grøntområder og strandsonen og begrense utbygging og privatisering av disse arealene.
7. Å opprettholde og delvis legge til rette for å øke utnyttelsesgraden i sentrum.
8. Å bedre de generelle trafikkforholdene for sentrum.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Funksjons- og kvalitetskrav (§12-7 nr. 4)

Krav til dokumentasjon ved søknader

Ved innsending av byggesøknad skal følgende dokumentasjon vedlegges:

- situasjonsplan i egnet målestokk som viser plassering av tiltaket
- tegninger av plan, snitt og fasade som viser høyder, areal og arkitektonisk utforming
- terrenglinjer før og etter bygging dersom det skal foretas terrenginngrep
- eventuell parkering og utforming av den ubebygde del av tomta
- eventuelle gjerder og forstøtningsmurer
- beskrivelse av materialbruk og utforming, herunder farger, taktekking, takform o.l.
- brannteknisk rapport ved søknad om bruksendring
- vurdering av hvordan tiltaket påvirker lys- og solforhold på naboeiendommer
- eventuell dokumentasjon av opprinnelig tilstand

Kommunen kan i særlige tilfeller kreve oppriss som viser forholdet til nærområdene og utarbeiding av ytterligere dokumentasjon, for å belyse søknaden i tilstrekkelig grad.

Utearealer
Ved endring av utearealer skal materialer og utforming tilpasses det verneverdige sentrum. Murer og trapper skal utføres i naturstein. Skifer o.l. tillates ikke. Kommunen kan tillate bruk av natursteinsforblending/-heller på flater og repos.

Rekkverk og gjerder skal være i smijern eller stakitt.

Det kan tillates terrenginngrep så fremt de ikke er til vesentlig ulempe for viktige kulturminner som f.eks. hagemurer, trapper o.l.

Overvannshåndtering skal ivaretas ved endringer i terrenget og skal fortrinnsvis løses gjennom å anlegge åpne flomveier. Vegetasjon skal bevares for å ta opp overflatevann.

Bygninger og anlegg skal plasseres/ utformes slik at naturlige flomveier og fordrøyningsområder bevares. Alternativt skal det etableres tilfredsstillende nye flomveier, med mål om å oppnå tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader.

Innenfor planområdet må det ikke settes i verk tiltak eller bruksendringer som kan forandre områdets karakter. Dette gjelder bebyggelse, anlegg og utvidelse av vei eller parkeringsplasser, oppsetting av gjerder, skilt, støyskjermer, endring av større vegetasjonselementer eller belegg, planering, utfylling og andre landskapsinngrep.

Skilt/reklame
Skilt skal være universelt utformet. For Risør sentrum gjelder følgende regler utover lov og forskrift:

- 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.
- Skilt skal i utgangspunktet samordnes for flere virksomheter i samme bygg og skal begrenses til det nødvendige.
- Belysning skal begrenses til det nødvendige og være fast. Blendende punktbelysning tillates ikke.
- Løse skilt, vimpler, midlertidig skilting, bannere etc. er ikke tillatt uten godkjenning.

2.2 Verneverdier kulturmiljø/naturmangfold (§ 12-7 nr. 6)

Hele Risør sentrum er regulert som «hensynssone kulturmiljø», se § 4.1.4. Eksisterende bebyggelse og uteanlegg, herunder murer, trapper og vegetasjon tillates ikke revet eller fjernet.

Kommunen kan tillate riving eller fjerning av byggverk dersom det er dokumentert at det ikke har noe kulturhistorisk forankring i området.

Retningslinjer datert 03.12.19 skal legges til grunn for saksbehandlingen.

2.3 Byggegrenser (§ 12-7 nr. 2)

Med mindre annet er angitt i plankartet utgjør formålsgrense byggegrense mot sjøen.

Med mindre annet er angitt i plankartet utgjør nærmeste bygningsdel på hovedbygget, byggegrense mot offentlig vei og gangvei. Tiltak skal ikke være til hinder for drift- og vedlikehold av veien og tilhørende sidearealer.

Byggegrenser mellom eiendommer følger generelle bestemmelser i plan- og bygningsloven dersom ikke annet på plankartet er angitt.

2.4 Krav om undersøkelser før/ved gjennomføring av planen (§ 12-7 nr. 12)

Dersom 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.

3. Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

Generelt

Bygningers hovedform og eksteriør skal bevares, eller tilbakeføres til opprinnelig utførelse. Det kan kreves at opprinnelig utseende tilbakeføres etter skade eller ved rehabilitering.

Karakteristisk vegetasjon kan kreves bevart.

Funksjons- og kvalitetskrav

Varmepumper skal plasseres lavest mulig og på fasader som vender bort fra gatene. Varmepumper som er til særlig ulempe for verneformålet, tillates ikke.

Solcellepanel/solcelletakstein kan godkjennes på takflater som er lite synlig fra det offentlige rom. På takflater som vender mot gatene skal solcellepanel/solcelletakstein ikke tillates.

Antenner og lignende innretninger tillates ikke etablert på tak- eller veggflater som vender mot gata.

Ombygging, fasadeendring, tilbygg og påbygg

Ombygging, fasadeendring, tilbygg og påbygg tillates forutsatt at byggets opprinnelige form fortsatt er lesbar. Løsninger som velges skal ha en utforming som arkitektonisk er tilpasset husets byggeår/ tidsepoke. Det skal velges løsninger som tillater at eldre eller opprinnelig utseende gjenopprettes. Utvidelse/utvikling av en eiendom skal som hovedregel skje i bakgårdsmiljøet.

Takvindu

Takvinduer skal begrenses i størrelse og antall, men kan tillates på vilkår av at krav i § 4.1.4 er tilfredsstilt.

Utnyttelsesgrad

Tomter som i dag har en lavere utnyttelsesgrad enn 50 % BYA, kan få tillatelse til å utnytte eiendommen inntil 50 % BYA. For øvrige tomter utgjør eksisterende bebyggelse maksimal utnyttelse. Nødvendig parkeringsareal på terreng, inngår ikke ved beregning av utnyttelsesgraden.

Høyder
På bebygde eiendommer skal tilbygg/påbygg ikke overstige bygningens eksisterende gesims- og mønehøyder. For eiendommen forøvrig utgjør dagens høyde på bygg, maksimal gesims- og mønehøyde.

Takform
Bebyggelsen skal ha saltak eller hvalmet tak. Flate tak tillates ikke med mindre bygget opprinnelig er oppført med flatt tak. For mindre tilbygg/vindfang etc. i bakgårdsmiljøet, kan det tillates pulttak.

Kommunen kan tillate etablering av mindre ark/kvist på takflater som ikke er sterkt eksponert fra gata og som er tilpasset byggets størrelse, form og proporsjon.

Nybygg og erstatningsbygg
Nybygg tillates når det utformes og plasseres på en måte som synliggjør opprinnelige bygningers og miljøs karakter, målestokk og tradisjon. Høyde på nye bygninger skal tilpasses den omkringliggende bebyggelsen og ikke være høyere enn denne. Nybygg tillates ikke når det forringer de regulerte bygningers og miljøs verneverdi. Nybygg skal fortrinnsvis bidra til å bedre arkitektur-, miljø-, trafikk- og brannvernforhold.

Garasje og parkering
Garasje kan tillates som frittliggende uthus eller sidebygning. Maksimum bruksareal skal ikke overstige 30 m^2.

Parkeringsanlegg og større garasjeanlegg eller fellesgarasje for flere eiendommer, kan tillates dersom det tas særlig hensyn til bygningsmiljø og verneverdier.

Uteoppholdsareal
Uteoppholdsareal pr. boenhet skal være minimum 50 m^2. Arealet skal være på egen tomt og/eller fellesareal. Uteoppholdsareal kan være i form av veranda e.l.

Bruk/bruksendring
Det tillates bruksendring av loft. Eksisterende loft kan utbygges innenfor de begrensninger hensynet til verneverdi, utnyttelsesgrad og brannsikring setter.

Fortetting

Fortetting kan tillates dersom det kan dokumenteres at krav til utnyttelsesgrad, høyder, uteoppholdsareal og parkering er ivaretatt.

3.1.2 Boligbebyggelse (B1 – B73)
Innenfor området tillates oppføring av eneboliger/tomannsboliger og leiligheter.

3.1.3 Offentlig eller privat tjenesteyting (BOP1 – BOP5, BAT1 – BAT2)

Innenfor området tillates etablert virksomheter innen barnehage, undervisning, helse-/omsorgs-institusjon, kulturinstitusjon, administrasjon, annen offentlig eller privat tjenesteyting etc.

Strandgata 2 (Område BAT1)

Innenfor bestemmelsesområdet #1 kan det tillates etablert takterrasse på den nordlige delen av bygget. OK golv på takterrassen skal ligge minimum 1,0 m lavere enn høyeste gesims på hovedbygget (påbygg på tak medregnes ikke i høydeberegningen). Rekkverk på sørsiden av terrassen kan ha en høyde på maks 1,3 m over høyeste gesims på hovedbygget. Rekkverket kan utføres med glassfelt. Det tillates ikke konstruksjoner i bakkant av terrassen som i vesentlig grad skygger for bebyggelsen på motsatt side av Strandgata. Det tillates trappeatkomst til takterrassen.

Strandgata 6 (Område BAT2)

Bestående bebyggelse på eiendommen tillates revet og erstattet med nytt bygg innenfor angitte byggegrenser. Høyde på nytt bygg skal være på maks kote 5,0. Det tillates servering på taket med tilstrekkelig rekkverk rundt. Rekkverket kan utføres med glassfelt.

I bygget kan kommunen etablere offentlig serviceanlegg med toalett, dusj og vaskemuligheter.

3.1.4 Kombinert bebyggelse og anleggsformål

Bolig/forretning/kontor (BKB1 – BKB2)

Eiendommene tillates benyttet til bolig/forretning/kontor. Det tillates ikke boligformål i 1. etasje for eiendommene i Krags gate 1 til Krags gate 27 (nordsiden) og 46 (sørsiden), Strandgata, Torvet, Havnegata og Solsiden 2 til Solsiden 22.

Bolig/offentlig/privat tjenesteyting (B/BOP1 - Frikirkegata 2 "Musikkens hus")

Eiendommen tillatelse benyttet til kombinert formål bolig/offentlig eller privat tjenesteyting.

Bolig/offentlig/privat tjenesteyting (B/BOP2 - Kirkegata 1)

Eiendommen tillatelse benyttet til kombinert formål bolig/offentlig eller privat tjenesteyting.

3.1.5 Kirke/annen religionsutøvelse

Innenfor området tillates etablert virksomhet innen kirke/annen religionsutøvelse.

Risør kirke (BR1)

Risør kirke er et automatisk fredet kulturminne, med en sikringssone på 5 m rundt bygget. Nødvendig vedlikehold/reparasjoner skal skje etter tillatelse fra Riksantikvaren. For alle arbeider i Prestegata, som kommer innenfor sikringssonen, skal kommunen varsles i god tid før arbeidet starter opp. Kommunen vil avgjøre om tiltakene er av en slik art at disse må godkjennes av Riksantikvaren.

Risør baptistmenighet (BR2)

Området skal benyttes til kirke/forsamlingslokale.

Risør frikirke (BR3)

Området skal benyttes til kirke/forsamlingslokale.

3.1.6 Industri

Innenfor områdene tillates etablert mindre industri/håndtverksbedrifter. Det tillates ikke virksomheter som er til ulempe for omgivelsene, f.eks. i form av støy eller lukt.

3.1.7 Nedgravde renovasjonsanlegg (felt BRE1 til BRE9)

Utforming (§12-7 nr. 1)

Formålsgrensen angir byggegrense mot sjø og offentlig vei. Det skal etableres en løsning med flere fraksjoner som sikrer kildesortering.

Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)

Anleggene skal være universelt utformet hva gjelder krav til stigning, type dekke, og enkel betjening for alle. Anleggene skal ikke hindre frisikt langs vei og i kryss.

Rekkefølgekrav (§ 12-7 nr. 10)

Før arbeidene med å etablere de nedgravde søppelanleggene settes i gang, skal forslag til plassering oversendes Agder fylkeskommune, for uttalelse. Agder fylkeskommune vil vurdere om området kan utbygges, eller om det er behov for arkeologiske undersøkelser.

3.1.8 Lekeplass (BKL1)

Lekeplasser er angitt i plankartet og skal opparbeides med krav om universell utforming. Inntil 50 % av plassen kan bestå av naturlig terreng.

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

3.2.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Arealene skal anlegges som vist på plankartet.

Bygg og anlegg som er nødvendig for teknisk infrastruktur som el- forsyning, tele, fiber, vann og avløpsledninger m.m tillates oppført på arealer satt av til vei, annen veigrunn, grøntarealer og i strandsonen. Det forutsettes at disse tiltakene ikke kommer i konflikt med hensyn til landskap, naturvern, kulturvern eller friluftsinteresser.

Langs offentlig vei tillates det ikke etablert midlertidige konstruksjoner, anlegg eller andre former for tiltak som kan redusere sikt, påvirker trafikksikkerhet eller gir tap av manøvreringsareal.

3.2.2 Veg og kjøreveg (SKV1 til SKV34)

I Strandgata (SKV20), på strekningen fra rundkjøringen ved Tollboden og fram til Risør Hotel, kan det etableres gågate i perioden 1. april til 31. september. Gaten stenges for all trafikk, med unntak av kjøring til eiendommene, nødvendig varetransport, samt busser og utrykningskjøretøy.

Torvet (SKV21) gjøres om til enveiskjøring, med kjøreretning fra Krags gate/Strandgata til Havnegata/Solsiden.

3.2.3 Fortau/torg/gatetun/gang-sykkelvei

Fortauets plassering og utforming skal utføres i samsvar med kommunes veinormal (forskrift).

På arealer som er regulert til vei og fortau kan det tillates etablering av trapper som er nødvendig for å sikre adkomst til private eiendommer. Dette tillates kun dersom alternativ adkomst ikke finnes, og tiltaket ikke medfører ulempe for tilgjengelighet, trafikksikkerhet, drift og vedlikehold av veinettet med tilhørende fortausareal. Fradeling av disse arealene tillates ikke.

3.2.4 Gangveier (SGG2 – SGG17)

Gangveiene skal holdes ryddige og være allment tilgjengelig, og tillates skiltet. Utforming og plassering av skilt skal godkjennes av kommunen.

Arealene tillates ikke fradelt eller privatisert. Privatiserende tiltak som hagepynt, møbler, plattinger m.m. tillates ikke.

3.2.5 Torvet (ST1)

Formålet kan opparbeides som et offentlig uteområde, med mulighet for varierte aktiviteter gjennom året. Det kan tillates opparbeiding av amfi.

Det er tillatt å etablere sykkelparkering innenfor planområdet.

3.2.6 Bryggeholla/Damskipskaia (ST2)

Formålet kan opparbeides som et offentlig uteområde med parkmessig preg. Det tillates etablering av badeområde innerst i Bryggeholla, grøntarealer/benker/sittegrupper foran Risør Hotel/Akvariet og på Damskipskaia, uteservering, lekeapparat, brygge langs sørsiden av Akvariet, samt badstue og stupeplattform i nordenden av Damskipskaia.

Opparbeidelsen av området må ikke være til hinder for ordinær bruk av Damskipskaia som kai for større båter.

Det tillates innenfor arealformålet etablering av nødvendige installasjoner og enheter for å opprettholde et fungere havneområde.

3.2.7 Parkering

Ved etablering av ny bebyggelse eller vesentlig utvidelse og endret bruk, gjelder følgende.

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 m^2 bruksareal, for varehus 1,5 plasser pr. 50 m^2 bruksareal.
c) For industri skal det være 1 parkeringsplass pr. 100 m^2 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 0,3 parkeringsplasser pr. båtplass.

3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1 Fellesbestemmelser for grønnstruktur

Grøntarealer brukes til turdrag og park, der allmennheten skal ha uhindret adgang.

Parkområder og torg skal bevares og videreutvikles som sammenhengende attraktive og trygge rekreasjonsområder med god tilgjengelighet for alle.

Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)

Karakteristisk vegetasjon kan kreves bevart.

Utomhusanlegg med murer, trapper og terrasser, samt anleggets gatedekke, landskapsform, vegetasjon og menneskeskapte landskapselementer skal bevares eller tilbakeføres til original utforming. Reparasjon skal skje med samme materialer, utforming og utførelse som det opprinnelige elementet. Trær og annen vegetasjon som dør eller må fjernes, kan kreves erstattet med tilsvarende type.

3.3.2 Parkområder

Tollbodparken (GP1)

I parken tillates det etablering av serveringsareal etter søknad og godkjenning. Det tillates etablering av grøntanlegg og møteplasser for allmennheten.

Hollenderhagen (G2)

Området skal være allment tilgjengelig og kan opparbeides med stier, benker/sittegrupper, amfiteater etc.

3.3.3 Friområder (GF1 – GF21)

Formålene skal benyttes som offentlig tilgjengelige områder. Det tillates oppsetting av informasjonsskilt.

3.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (§ 12-5 nr. 6)

3.4.1 Fellesbestemmelser for bruk og vern av sjø og vassdrag

Flytebrygger, forankringspunkt og tau skal ikke utføres på en slik måte at tiltaket 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.

3.4.2 Småbåthavn felt VS1 – VS4

Innenfor området kan det anlegges båtplasser. Ved utvidelser/nyanlegg skal bryggeanleggets plassering, dimensjonering og utforming, godkjennes av kommunen. Søknad skal redegjøre for håndtering av ulike typer avfall. Søknaden skal også redegjøre for rutiner for håndtering av akutte utslipp av olje eller drivstoff.

Det tillates videre å etablere flytende badstuer med et areal på inntil 50 m^2, etter søknad. Plassering og utforming, skal godkjennes av kommunen.

Innenfor felt VS1 kan det etableres steinmolo/molo/bølgebryter innenfor angitt byggegrense fra nord for Damskipskaia. Steinmolo/molo/ bølgebryter skal utføres i materialer med høy kvalitet som er tilpasset omgivelsene rundt. Endepunkt og knekkpunkt på tiltaket skal belyses. Belysing på moloen må innrettes slik at den ikke virker blendene på sjøfarende i området.

Endelig utforming av steinmolo/molo/bølgebryter og andre bryggeanlegg innenfor området skal godkjennes av kommunen ved byggesøknad.

Innenfor felt VS2 tillates det etablert marina.

Innenfor felt VS3 tillates det etablert brygge med plass til gjester. Brygga skal plasseres innenfor angitte byggegrenser.

Innenfor felt VS4 tillates etablert småbåthavn.

3.4.3 Ferdsel felt VF1 og VF2

Området kan benyttes til ferdsel og friluftsområde. Innerste del av Indre Havn forbeholdes dagsbesøk.

3.4.4 Damskipskaia (felt SK1 og VHS1)

Damskipskaia med tilhørende areal i sjø, kan benyttes som kommersiell kai som ivaretar lasting, lossing og annen adkomst for kommersiell sjøbasert virksomhet.

Det tillates etablering av fysiske tiltak for sikring av havnen i den grad det er nødvendig for å tilfredsstille nasjonalt og internasjonalt regelverk med tilhørende forskrifter.

3.4.5 Friluftsområde i sjø og vassdrag felt VFS1

Området kan benyttes av allmennheten til bading. Det forutsettes at Kystverket gir tillatelse etter havne- og farvannsloven dersom det skal legges ut spesialbøyer mellom badeområde og båttrafikken/småbåthavna.

Tiltak eller inngrep som er i konflikt med natur, friluftsliv, ferdsel eller fiske, er ikke tillatt. Dette er likevel ikke til hinder for legging og vedlikehold av infrastruktur som ikke er til ulempe for formålet (sjøledninger for vann, avløp, strøm- og fiber m.m.) eller etablering av enkeltstående forankringspunkt/moringer.

4. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

4.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a) (H310_1 og H310_2)

4.1.1 Hensynssone skred/ras (H310)

Innenfor sonen H310 kan det ikke iverksettes bygningstiltak uten at risiko og sårbarhet er dokumentert og evt. avbøtende tiltak er iverksatt.

4.1.2 Hensynssone flom (H320)

For boliger, offentlige bygg, kontorer og andre bygg med arbeidsplasser langsmed sjøen er kravet at 1. etasje gulv ikke skal være under kote +2,0.

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.

4.1.3 Hensynssone brann (H390_1 – H390-5)

Innenfor sonene tillates ikke oppføring av bygg eller andre tiltak som kan svekke brannsikkerheten. Kommunen kan kreve at oppførte tiltak som er til særlig ulempe for brannsikkerheten fjernes. Parkering kan tillates dersom det ikke er til hinder for brannslokning.

4.1.4 Hensynssone naturmiljø (H560)

Innenfor hensynssone H560 tillates ikke tiltak som kan være til skade eller ulempe for ålegraset.

4.1.5 Hensynssone kulturmiljø (H570)

Hele kulturmiljøet innenfor hensynssonene skal bevares. Endringer og nye tiltak skal tilpasses strøkets eksteriøruttrykk, volum, utstrekning, materialbruk, overflate, farge, detaljering o.l. og varieres overensstemmende med opprinnelig grensestruktur.

Bruk av bygning

Bruksendring tillates ikke hvis den omsøkte bruk vurderes å være uforenelig med verneinteressene for bygningen eller bygningsmiljøet.

Riving, restaurering og utskifting av bygningsdeler

Ved vedlikehold, restaurering eller reparasjon av eksteriøret skal det benyttes opprinnelige / tradisjonelle materialer. Bygningsdeler som vinduer, ytterdører, taktekking og eksteriørdetaljer skal bevares med sin opprinnelige plassering. Der verdifulle eldre bygningselementer er tapt, skal det opprinnelige eller karakteristiske uttrykk videreføres i utforming, materialbruk, farger og utførelse.

Originale vinduer skal som hovedregel bevares, alternativt byttes med tilsvarende kopier. Vinduer skal utføres som koblede og sidehengslede og ha gjennomgående sprosse i ytre ramme med kittfals. Det er ikke tillatt med aluminium, plast, silikon eller andre materialer som fraviker tradisjonell utførelse.

Dører skal som hovedregel være innadslående og være stilmessig tilpasset husets byggeår.

Takvinduer skal trekkes inn på taket slik at avslutning mellom takstein og gesims ikke blir brutt. Tegl skal legges helt inntil vinduet og det skal monteres svartlakkerte sprosser på vinduet. Takvinduer skal være minst mulig og ha en maks størrelse på 55 x 98 cm. Overlyskupler tillates ikke.

Etterisolering av yttervegg og tak tillates normalt ikke, men nødvendig utlekting for vindtetting kan tillates om det begrenses til et minimum.

Taktekkingsmateriale skal som hovedregel være av type rød enkeltkrummet teglstein. Sorte, glaserte takstein eller annen taktekking kan tillates der det kan dokumenteres at bygget opprinnelig har hatt annen taktekking enn rød tegl. Vindski skal dekkes med vingetegl med mindre det kan dokumenteres at bygget opprinnelig har hatt en annen løsning.

Takterrasser og flate tak tillates ikke der de er synlig fra gate eller offentlige områder, og hvor møne- og gesimspartiet endres.

Rekkverk og gjerder skal være i smijern eller stakitt. Der gjerdet/rekkverket bryter med krav i Byggteknisk forskrift skal rekkverket tilpasses slik at det mest mulig ivaretar krav til høyde, åpning i rekkverket og at rekkverket er klatresikkert.

Brann og brannsikring

Dersom bevaringsverdig bebyggelse går tapt på grunn av brann eller annen uopprettelig skade, tillates det oppført bebyggelse med samme utforming, plassering, dimensjoner og høyder. I sårbare miljøer kan kommunen sette krav til hovedform, materialbruk, tilpasset fasadeutforming eller kreve ren kopi av opprinnelig bygging.

Estetikk og farger

Mot offentlige plasser, gater og flater eksponert for allmennheten skal bygninger som hovedregel være malt hvite. Det kan gjøres unntak for mindre uthusbygg som kan males med oker eller rødt. I bygningenes bakgård tillates det tradisjonelle farger som oker og rødt. Inngangsdører og vindusomramminger kan ha kontrastfarger.

Hage/park

Eksisterende hage, park eller annet utomhusanlegg som er avmerket med hensynssone på plankartet skal bevares. Dette inkluderer terreng/landskapsbearbeiding med markdekke, vegetasjon og andre elementer som trapper, murer, mindre bygg og øvrige utomhuselementer.

Gater, portrom, bakgårder og uteanlegg mv.

Gjerder, porter, terrasser, trapper, rekkverk, forstøtningsmurer, brygger mv. skal bevares eller kan kreves tilbakeført til opprinnelig høyde, form og materiale, og kan ikke fjernes uten tillatelse fra kommunen. Det tillates ikke bebyggelse eller møblering av smau, snarveier, portrom og bakgårder som forringer det historiske utseende til plassen, eller hindrer allmenn ferdsel der dette er relevant.

4.1.6 Båndleggingssone naturvern (H720)

Området er båndlagt i medhold av naturmangfoldloven. Området er et bevaringsområde for hummer og er sikret i samsvar med Forskrift om begrenset fiske, 19.09.2006.

4.1.7 Båndleggingssone kulturminner (H730_ og H730_2)

Risør kirke (H730_1) ble oppført i 1648 og er automatisk fredet iht. kulturminneloven. Krags gate 29 "Kjæret" (H730_2) er vedtaksfredet etter bygningsfredningsloven av 1920.

Sonene viser områder båndlagt med hjemmel i kulturminneloven. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på kulturminnene er ikke tillatt med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven.

Boligen i Krags gate 29 (område B51 – "Kjæret") er vedtaksfredet etter bygningsfredningsloven av 1920. Det skal ikke settes i gang tiltak som kan skade eller skjemme kulturminnet, eller på andre måter forringe det verdi som kulturminne. Søknad om tiltak skal oversendes til Agder fylkeskommune for behandling.

5. Rekkefølgebestemmelser (§ 12-7 nr. 10)

5.1 Før igangsettingstillatelse (VS1)

- Før molo/bølgebryter etableres skal det dokumenteres at forankring av bryggeanlegget ikke påvirker livet i havet, herunder hummeren, på en negativ måte.
- Før steinmolo kan etableres skal det:
  - gjennomføres grunnundersøkelser og avklare om en utfylling vil ha for fylkesveien
  - uføres analyse av steinmassene
  - foretas prøvetakning av sedimenter i havnebassenget, og eventuelt lages en risikovurdering for spredning av sedimenter, og tiltaksplan for å hindre spredning av eventuelt forurensede masse
  - gjennomføres et forskningsprosjekt for å avklare hvordan etablering av en stor fylling i sjø, vil påvirke hummerbestanden i området