

BESTEMMELSER FOR DEL AV REGULERINGSPLAN FOR ØSTEBØNESET, RISØR KOMMUNE

Versjon 20.11.2023

(Planid 0061998) Disse bestemmelsene er tillegg til reguleringsbestemmelsene for reguleringsplan for Østebøneset, vedtatt av kommunestyret 19.11.1998.

1 AREALFORMÅL OG HENSYNSSONER

1.1 Det regulerte området er vist på plankart sist revidert 26.09.2023

1.2 Området reguleres til følgende arealformål og hensynsoner:

Bebyggelse og anlegg (ihht PBL §12-5 nr 1):

- Frittliggende fritidsbebyggelse (Ff1)
- Konsentrert fritidsbebyggelse (Fk)
- Energianlegg (EL)
- Vann -og avløpsanlegg (VA)
- Lekeplass (Lek)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (ihht PBL §12-5 nr 2):

- Kjørvevei (V)
- Annen veigrunn – grøntareal
- Parkeringsplasser (P)

Grønnstruktur ((ihht PBL §12-5 nr 3):

- Friområde (Fo)

2 FELLESBESTEMMELSER

2.1 Fellesbestemmelsene under punkt 2 i opprinnelig plan etter gammel lov gjelder også for denne endringen etter ny lov.

2.2 Ved innsending av byggesøknad kan følgende dokumentasjon kreves vedlagt:

- Tegninger av plan, snitt og fasade som viser høyder, areal og arkitektonisk utforming
- Terrenglinjer før og etter bygging
- Tegninger av forstøtningsmurer
- Beskrivelse av materialbruk og utforming, herunder farger, takteking, takform o. l.

Kommunen kan kreve oppriss som viser forholdet til nærområdene og utarbeiding av ytterligere dokumentasjon for å belyse søknaden i tilstrekkelig grad. Krav til dokumentasjon fastsettes av kommunen avhengig av tiltakets omfang.

3 BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 12-5 NR. 1)

3.1 Frittliggende fritidsbebyggelse (Ff)

Felt Ff tillates inndelt i inntil 32 tomter.

På hver tomt kan det føres opp 1 hytte i inntil 2 etasjer, inkl. underetasje.

Maksimal utnyttelse pr. tomt er 130 m²-BYA. Det skal opparbeides 1 biloppstillingsplass på egen tomt. Parkeringsarealet kan opparbeides utenfor angitte byggegrenser.

Biloppstillingsplass settes til 12 m²-BYA ved beregning av utnyttelse. I tillegg til maksimal utnyttelse kan det bygges en terrasse på inntil 40 m².

Bebyggelsen og terreng skal utformes og opparbeides slik at det faller naturlig inn i landskapet.

For hytter med saltak skal gesims- og mønehøyde ikke overstige hhv. 5,0 og 7,0 m over gjennomsnittlig planert terreng. For hytter med flatt tak eller pulttak, skal høyeste gesims ikke overstige 6,0 m over gjennomsnittlig planert terreng.

For bebyggelse skal det benyttes farger i naturfarger/jordfarger i mørk toneskala. Fasader skal kles med panel i tre.

Det skal opparbeides en lekeplass i Ff. Lekeplassen skal ha minimum to lekeapparater, være universelt tilgjengelig og ha sittemulighet.

Det skal opparbeides to interne veier i Ff som skal sikre vei-atkomst til tomtene. Veiene skal utformes iht. Landskaps- og høydeplan datert 18.09.2023 (vedlegg), men avvik inntil 1 m tillates.

3.2 Konsentrert fritidsbebyggelse (Fk)

Innenfor felt Fk kan det, som et alternativ til hytter i kjede/rekke, bygges 6 frittliggende hytter. Dersom det oppføres frittliggende hytter, gjelder bestemmelse 3.1.

Fritidsboliger kan føres opp med saltak, flatt tak, eller pulttak. Maksimal gesims- og mønehøyde er hhv. 5,0 og 7,0 m.

Det skal benyttes farger i naturfarger/jordfarger i mørk toneskala. Fasader skal kles i tre.

Ved innsending av søknad om tillatelse til tiltak innenfor felt Fk, skal det vedlegges situasjonsplan og utomhusplan for området som viser omsøkt bebyggelse og opparbeidelse av hele området, inkludert gangadkomst gjennom feltet.

3.2 Lekeplass (Lek)

Område Lek1 er felles for alle fritidsboliger innenfor planområdet.

4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§ 12-5 NR. 2)

4.1 Eksisterende vei (V1) og (V3) opprettholdes som i dag.

4.2 Eksisterende adkomstvei med rundkjøring (V2) er felles for fritidsboligene i felt Fk.

4.5 Parkeringsområde P1 og P2 er felles parkeringsplass for fritidsboliger i felt Ff og Fk. Det skal opparbeides min. 1 parkeringsplass pr. boenhet. For begge parkeringsområdene skal det være oppstillingsplasser tilpasset og tilrettelagt for funksjonshemmede. Det tillates ikke båttopplag innenfor områdene P1 eller P2.

4.6 For nye vei- og parkeringsanlegg skal skjæringer og fyllinger istandsettes samtidig med anleggsarbeidene. Skråninger og sideareal skal formgis med naturlige overganger til terrenget rundt, revegeteres med stedege toppmasser og/eller tilsås eller beplantes med arter som er naturlige på stedet.

5 GRØNNSTRUKTUR (§ 12-5 NR. 3)

5.1 Hogst tillates innenfor friområde Fo1-Fo4.

5.2 Det tillates uttak av masser fra Fo2. Terrenginngrep skal utføres med naturlige overganger til terrenget rundt, som vist på Landskaps- og høydeplan datert 18.09.2023 (vedlagt), men avvik inntil 1 m tillates. Områdene skal deretter tilbakeføres til skogs- og naturområde og revegeteres med stedege toppmasser.

Det kan tas ut inntil 14 000 m³ fra Fo2 for intern disponering innenfor reguleringsplanens grenser.

- 5.3 Eksisterende sti i FO1 (synliggjort med illustrasjonslinje i plankartet) tillates ryddet og tilrettelagt som gangsti med enkel standard.

6 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

6.1 Rammetillatelse

Før det gis tillatelse til tiltak innenfor felt Ff og Fk, må det foreligge godkjent løsning med tilfredsstillende kapasitet for vann og avløp, jf. §§ 27-1 og 27-2 i plan- og bygningsloven, og §2-4, bokstav f, i kommuneplanens arealdel for Risør kommune.

6.2 Brukstillatelse

Atkomstveier og lekeplass i felt Ff skal være ferdig opparbeidet før første fritidsbolig i Ff kan tas i bruk.

Parkeringsplass P1 og P2 skal være ferdig opparbeidet før det kan gis brukstillatelse til første fritidsbolig i felt Fk.

Friområde Fo2 skal være ferdig opparbeidet før første fritidsbolig i felt Ff kan tas i bruk.

Vedlegg: Landskaps- og høydeplan, 18.09.2023