

Reguleringsplan for Flisvika

REGULERINGSBESTEMMELSER

Dato for siste revisjon av plankartet: 18.10.18

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 28.03.19

§1 GENERELT

1.1 Virkeområde

Reguleringsbestemmelsene gjelder for det regulerte området som er vist med reguleringsgrense på plankartet i målestokk 1:1000.

1.2 Reguleringsformål

Området reguleres for følgende formål i henhold til plan- og bygningsloven (Pbl):

Bebyggelse og anlegg. Jf. pbl. § 12-5, andre ledd nr. 1:

- Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål – bolig/fritidsbebyggelse **f_B/F1 –3**
- Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål – bolig/fritidsbebyggelse/offentlig trafikkområde **f_B/F/KV1**
- Renovasjonsanlegg **f_K2**
- Uteoppholdsareal **f_UO1-4**
- Vann- og avløpsanlegg **f_K1**

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Jf. pbl. § 12-5, andre ledd nr. 2:

- Annen veggrunn (skulder/snøopplag)
- Gang- og sykkelveg **o_GS1**
- Gangveg / strandpromenade **o_G1**
- Kjøreveg **o_KV1**

Grønnstruktur Jf. Pbl. §12-5, andre ledd nr. 3:

- Friområde **f_F1–2**

Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift Jf. Pbl §12-5, andre ledd nr.5:

- Friluftsområde **f_FL1–o_FL2**

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone Jf. Pbl. § 12-5, andre ledd nr 6:

- Friområde i sjø og vassdrag **o_FS1-3**
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag **f_SBA**

1.3 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for formålene bolig og fritidsbebyggelse med tilhørende infrastruktur. Innenfor formålet vil det bli lagt til rette for variert konsentrert terrassert bebyggelse.

§2 FELLES BESTEMMELSER

2.1 Rekkefølgebestemmelser

1. Før det gis ramme eller igangsettingstillatelse for tiltak innenfor planområdet skal byggeplan for trafikktiltak i Tangengata være godkjent av Risør kommune.
2. Før det gis ramme eller igangsettingstillatelse for tiltak innenfor planområdet skal det foreligge en risikovurdering av forurenset grunn.
3. Før det gis ramme eller igangsettingstillatelse for tiltak innenfor områdene G1, SBA, B/F/KV1 og B/F1-3 skal det foreligge rapport om undersøkelse av grunn og geologi med dokumentasjon av fundamenteringsmetoder og sikring av fjell.
4. Før det gis ramme eller igangsettingstillatelse for tiltak innenfor områdene B/F/KV1 og B/F1 – B/F3 skal det utarbeides en helhetlig plan som viser hvordan eksisterende kommunalteknisk anlegget i grunnen samt overvann blir ivaretatt.
5. Før det gis ramme eller igangsettingstillatelse for tiltak innenfor områdene B/F/KV1 og B/F1 – B/F3 skal det være utarbeidet et miljøprogram som er godkjent av Risør kommune.
6. Før det gis ramme- eller igangsettingstillatelse for områdene B/F1 og B/F2 skal det foreligge godkjent utomhusplan som omfatter områdene B/F1, B/F2, KV1, G1 fram til SBA, F2, FS1, FS2, K2 og SBA.
7. Før det gis ramme- eller igangsettingstillatelse for området B/F3 og B/F/KV1, skal det foreligge godkjent utomhusplan som omfatter områdene B/F3, B/F/KV1, FS3, F1, G1, GS1 og UO1-4.
8. Før det gis ramme eller igangsettingstillatelse for tiltak innenfor områdene B/F1 – B/F3 og B/F/KV1, skal det foreligge godkjent farge-, materialbruk- og takplan for hele området som ivaretar helhet og variasjon.
9. Før det gis rammetillatelse for tiltak innenfor områdene B/F3 og B/F/KV1 skal det foreligge godkjent plan for omlegging av eksisterende offentlig ledningsanlegg.
10. Arbeid med omlegging av ledningsanlegg som krysser tomte skal igangsettes senest samtidig med at det gis igangsettingstillatelse for tiltak innenfor området B/F3 og B/F/KV1.
11. Før det gis brukstillatelse for boliger / fritidsbebyggelse innenfor B/F1 – B/F4 skal offentlig veg KV1 være ferdig opparbeidet.
12. Før det gis brukstillatelse for boliger / fritidsbebyggelse innenfor B/F3 og B/F/KV1 skal:
 - Offentlig gangveg G1 og GS-veg GS1 være ferdig opparbeidet.
 - F1 være ferdig opparbeidet.
13. Senest samtidig med at første bolig/fritidsbolig får midlertidig brukstillatelse innenfor B/F1 – B/F3 og B/F/KV1 skal trafikktiltak i Tangengata være ferdigstilt.
14. Senest samtidig med at første bolig får midlertidig brukstillatelse skal det være opparbeidet minimum 100 m² lekeareal innenfor områdene UO1-4 eller F2. Dersom brukstillatelse blir gitt på vinteren skal lekearealet være ferdig opparbeidet påfølgende vår.
15. Senest ett år etter at det er gitt midlertidig brukstillatelse for første bolig innenfor B/F1 – B/F3 og B/F/KV1 skal tilhørende uteområder være opparbeidet i tråd med utomhusplanen.
16. Før det gis tillatelse for utvidelse av småbåthavna må det foreligge samtykke og tillatelse fra kystverket etter havne- og farvannsloven.
17. Før det gis tillatelse til utvidelse av småbåthavna må offentlig badeplass sikres med badebøyer.

2.2 Dokumentasjonskrav

1. Utomhusplanen i målestokk 1:500 som viser disponering av arealet skal dokumentere:
 - Funksjonsangivelse
 - Bebyggelsens plassering
 - Atkomstforhold, interne veger, parkering og miljøstasjoner
 - Opparbeiding av offentlige trafikkområder, privat gangveg, småbåthavn, lekeplasser og grøntarealer, herunder tiltak for å lette tilgjengeligheten til vannkanten innenfor friområder i sjø
 - Terrengendringer (cotehøyder), murer, kanter/avslutninger mot sjø.
2. Utvendig farge og materialbruksplanen skal dokumentere:
Fargebruk, kledningstype, tekkingsmateriale og takform. Det skal legges vekt på estetiske og miljøeffektive løsninger når det gjelder arkitektur og materialbruk.
3. Helhetlig plan som viser hvordan kommunalteknisk anlegget i grunnen og håndtering av overvann skal dokumentere:
 - Omlegging av eksisterende ledningsanlegg som krysser tomte.
 - Prinsipp for håndtering av overvann: til terreng eller ledningsanlegg, samt flomveier ved overbelastning av ledningsanlegg. Planen må også ta hensyn til nedslagsfelt på nordsiden av arealet som omfattes av reguleringsplanen.
4. Miljøprogram skal dokumentere:
 - Miljøoppfølgingsprogram i anleggsperioden med føringer for sikring av hummerbestanden i området
 - Materialbruk som ivaretar intensjonene i vedtak i Risør bystyre om "Trehusbyen Risør"
 - Gjennomførte vurderinger av miljøvennlige energiløsninger i bebyggelsen med vekt på lavt forbruk per bebygd areal, lavt elektrisitetsforbruk, fleksibel energibruk og valg av energikilder
5. Undersøkelse av grunn og geologi, samt risikovurdering av forurenset grunn skal dokumentere:
 - Geotekniske vurderinger av byggegrunnen med prinsipp for fundamentering av tiltak innenfor områdene B/F1 – B/F3, B/F/KV1, GS1, G1 og SBA. Det skal dokumenteres at tiltakene kan utføres på en måte som gjør at de tåler de påkjenninger de kan bli utsatt for.
 - Ingeniørgeologisk vurdering av fjellskrenter innen området med plan for sikring av fjell.
 - Risikovurdering av forurenset grunn med plan for håndtering av mulig forurensing i grunnen. Undersøkelsen skal utføres i henhold til SFTs veileder 91.01, "Veiledning for miljøtekniske grunnundersøkelser".

2.3 Automatisk freda kulturminner

Det er ikke registrert automatisk freda kulturminner innenfor planområdet eller kulturminner fra nyere tid. Dersom en under gravearbeider/ anleggsvirksomhet eller lignende støter på mulige kulturminner i planområdet skal arbeidet umiddelbart stanses, og regionale kulturvernmyndigheter skal varsles, i samsvar med §8 i kulturminneloven av 9.juni 1978.

2.4 Fast parkering og lagring

Det tillates ikke fast parkering av store kjøretøyer, campingvogner og båtopplag innenfor det regulerte området.

2.5 Materialbruk i utearealer

Trafikkområder og utearealer skal opparbeides. Det skal nyttes varige materialer av høy kvalitet. Murer skal bygges i eller forblendes med naturstein.

§3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 Fellesbestemmelser for områdene f_B/F1-3 og f_B/F/KV1

1. Innenfor områdene skal det etableres konsentrert terrassert bebyggelse. Det skal legges vekt på variasjon i utforming og bebyggelsen skal tilpasses terrengformen på tomte.
2. Det kan anlegges maksimalt 100 boenheter med et samlet bruksareal (BRA) på inntil 9 500 m², beregnet som bruksareal for bruksenhetene innenfor omsluttende vegger.
I tillegg kan det anlegges parkeringsanlegg med boder, i henhold til § 6.1.5, under bygningsmassen innenfor området B/F3, samt felles gangareal, trapp/heis, balkonger og overbygg/tak på terrasser.
Maksimalt tillatt BYA og maksimal gesimshøyde er angitt på plankart – jfr. §§ 6.1.9 og 6.1.10.
3. Bebyggelsen skal utformes i samsvar med sin funksjon og utføres i robuste og varige materialer. Trematerialer skal benyttes, unntatt der dette ikke forsvarlig på grunn av sjøsprøyt.
4. Alle boenheter skal være tilgjengelige fra bakkenivå eller heis for alle beboergrupper, herunder bevegelseshemmede
5. Minstekrav til antall parkeringsplasser er 1,5 plasser pr. boenhet. Det skal etableres overdekket parkeringsanlegg over 2 plan innenfor område B/F3.
6. Hver boenhet skal ha en balkong/terrasse på minst 15 m² med minimum 2,5 m dybde.
7. Det skal avsettes minimum 30 m² pr. boenhet til leke- og uteoppholdsareal. Felles grøntanlegg UO1-4, F2 og takterrasser over parkeringsanlegg og boder kan inngå i arealet.
8. Det skal sikres god tilgjengelighet til alle felles uteoppholdsarealer. Prinsipper for universell utforming skal legges til grunn for opparbeiding av områdene, dvs. at arealene, apparater og anlegg skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av så stor del av befolkningen som mulig.
9. Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet. Byggehøyden skal variere med maksimale byggehøyder som angitt på plankartet. Høyde er angitt i høyde over havet og angir byggets høyeste punkt, med unntak av bygningsdeler angitt i §6.1.10.
10. Øvre gesims på pulttak, balkongrekkverk, plantekasser, ventilasjonsanlegg, trappe- og heishus tillates 1 m over maks cotehøyde som er angitt på plankartet.
11. Ved bygningsmessige tiltak i sjøen skal disse gis en utforming og en avslutning mot sjøen som er tiltalende. Åpne steinfyllinger eller store steinblokker tillates ikke. Bygningskonstruksjoner som ligger lavere enn cote 2,5 skal utføres slik at de tåler å settes under vann.

3.2 Bolig / fritidsbebyggelse f_B/F1

1. Maksimal tillatt grad av utnytting er bebygd areal (BYA) på 90%.
2. Det kan anlegges inntil 10 boenheter innenfor området.
3. Avfallshåndtering skal løses i miljøstasjon i området K2.

3.3 Bolig / fritidsbebyggelse f_B/F2

1. Maksimal tillatt grad av utnytting er bebygd areal (BYA) på 90%.
2. Det kan anlegges inntil 24 boenheter.
3. Avfallshåndtering skal løses i miljøstasjon i området K2.

3.4 Bolig / fritidsbebyggelse f_B/F3

1. Maksimal tillatt grad av utnytting er bebygd areal (BYA) på 85%.
2. Det kan anlegges inntil 75 boenheter innenfor området.
3. Avfallshåndtering skal løses i miljøstasjon i området B/F/KV1.

3.5 Bolig / fritidsbebyggelse / kjørevege f_B/F/KV1

1. Maksimal tillatt grad av utnytting er bebygd areal (BYA) på 85%.
2. Det kan anlegges inntil 10 boenheter innenfor området.
3. Pulttak skal anlegges med høyeste kant mot områdets nordre grense.
4. Det tillates at det bygges over deler av snuplass i vestre ende av offentlig veg KV1. Snuplass skal anlegges med geometri som vist på plankartet. Fri høyde over kjørebane skal være minimum 5,0 m.
5. Gang- og sykkelveg skal anlegges gjennom eller under utkraget del av bebyggelsen. Bredde skal være minst 4,0 m. Fri høyde skal være minimum 4,0 m.
6. Miljøstasjon for i boenhetene i B/F3 og B/F/KV1 skal etableres innenfor området. Miljøstasjonen tillates anlagt under gang- og sykkelveg. Minimum overdekning over tak skal være 0,5 m til topp vegdekke.

3.6 Vann- og avløpsanlegg o_K1

K1 skal være område for pumpestasjon for avløpsvann med tilhørende trafostasjon.

3.7 Renovasjonsanlegg f_K2

K2 skal være områder for miljøstasjon. Miljøstasjonen skal etableres med lukket rom for avfallsdunker og skal anlegges slik at lukt unngås. Bygning må tilpasses terreng og øvrig bebyggelse i området.

3.8 Uteoppholdsareal f_UO1-4

1. Områdene skal nyttes til felles grøntanlegg, adkomstsoner og sandlekeplasser for områdene B/F3 og B/F/KV1
2. Prinsipper for universell utforming skal legges til grunn for opparbeiding av områdene, dvs. at arealene, apparater og anlegg skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av så stor del av befolkningen som mulig.
3. Områdene skal inngå i utomhusplan som skal godkjennes av kommunen før opparbeidelse igangsettes.

§4 TRAFIKKOMRÅDER

4.1 Kjørevege o_KV1

KV1 skal opparbeides med veggeometri som vist på plankartet. Fra snuplass kan det anlegges rampe til parkeringsanlegg. Indre del av snuplass skal opparbeides som torg med høy estetisk kvalitet.

Området B/F/KV1 tillates bygget over nordre halvdel av snuplass. Fri høyde over kjørebane skal være minst 5,0 m.

Ved avkjørsel skal det innenfor den viste frisisiktsone til enhver tid ikke forekomme sikthindringer høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegers vegbanenivå.

4.2 Gang- og sykkelveg o_GS1

GS1 skal opparbeides med veggeometri som vist på plankartet. Eiendommen 16/189 skal ha kjøreadkomst fra GS1.

4.3 Gangveg/strandpromenade o_G1

G1 skal opparbeides som gangveg/strandpromenade og skal planlegges og opparbeides i sammenheng med tilstøtende arealer innenfor områdene B/F3, UO1-3 og FS3. Areal som er regulert til offentlig trafikkformål skal opparbeides slik at nødvendig driftstrafikk til pumpestasjon ikke hindres.

G1 tillates brukt som kjøreatkomst til pumpestasjon, område K1, i forbindelse med drift og vedlikehold.

4.4 Annen veggrunn (skulder/snøopplag/forstøtning mot sjø)

Areal vist med lys grå farge på plankartet skal brukes til skulder/snøopplag. Arealene skal opparbeides.

§5 GRØNNSTRUKTUR

5.1 Friområder f_F1-2

1. F1 skal benyttes til opphold og rekreasjon for allmennheten. Opparbeidelsesplan skal godkjennes av kommunen før opparbeidelse igangsettes.
4. F2 skal benyttes til adkomstsoner og sandlekeplass for områdene B/F1 og B/F2 samt opphold og rekreasjon for allmennheten. Prinsipper for universell utforming skal legges til grunn for opparbeiding, dvs. at arealer, apparater og anlegg skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av så stor del av befolkningen som mulig.
2. Opparbeidelsesplan skal godkjennes av kommunen før opparbeidelse igangsettes.

§6 LANDBRUKS,- NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER SAMT REINDRIFT

6.1 Friluftsområder f_FL1-o_FL2

For områdene skal det utarbeides skjøtselsplan som tar hensyn til de særegenheter som finnes innenfor områdene, slik som sjelden og stedstypisk vegetasjon. All hogst og tynning i områdene skal utføres i samråd med kommunen.

§7 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

7.1 Annet friområde i sjø og vassdrag o_FS1-3

1. Friområde i sjø FS 1 skal benyttes til badestrand. Området i sjøen nærmest land tillates opparbeidet i tilstrekkelig grad for å oppnå god sandbunn. Det tillates tiltak for å etablere gangforbindelse mellom F2 og tidligere regulert friområde på innsiden av badestrand. Fortøyning av båter tillates ikke innenfor området.
2. Innenfor områdene FS 2-3 tillates tiltak som trappetrinn og lette brygger som gir tilgjengelighet til vannkanten. Tiltakene skal fremgå av utomhusplan som er godkjent av kommunen og tillates bare innenfor områder som er tilgjengelige for allmennheten.

7.2 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag f_SBA

Innenfor området kan det etableres småbåthavn. Innenfor SBA kan det etableres inntil 100 båtplasser. Det benyttes flytebrygger som forankres i sjø. Detaljutforming skal fremgå av utomhusplan. Det skal legges vekt på universell utforming. Det skal etableres belysning på bryggeanlegget som ivaretar sikkerhet for båttrafikk.

Formålsgrensene er også byggegrenser for dette området.