

# Reguleringsbestemmelser Fiskekroken Strandvollbukta, Risør

Kommunens arkivsaksnummer:

Planforslag er datert: 30.11.2009

Dato for siste revisjon av plankartet: 20.8.2025

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 20.8.2025

Dato for godkjenning: 20.8.2025

## §1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket dato 30.11.2009, revidert 20.8.2025.

## §2 Formål

Området reguleres til:

### *Bebyggelse og anlegg*

Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse

Fritidsbebyggelse – frittliggende

### *Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur*

Kjøreveg

Gangveg/gangareal

Parkeringsplasser

### *Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift*

Friluftsmål

### *Bruk og vern av sjø og vassdrag*

Friluftsområde i sjø og vassdrag

Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Badeområde

## § 3 Hensynssoner

- *Sone med angitt særlige hensyn bevaring naturmiljø*

Gjelder forekomst av ålegras og bløtbunn i Strandvollbukta. Det er ikke tillatt med anleggsinngrep eller utfyllinger i hensynsområdet. For småbåthavn kan tillates nedsatt moringer.

- *Faresone høyspenningsanlegg*

Gjelder fareområde for høyspentlinje og transformatorstasjon. Areal må ikke disponeres i strid med gjeldende forskrifter og vedtekter.

## Bebyggelse og anlegg

### §4 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse

Tillatt bebygget areal (BYA) må ikke overstige 25 % av netto tomteareal.

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

Nye bygninger kan oppføres i inntil 1 1/2 etasje. Der terrenget etter kommunens skjønn ligger

til rette for det, kan underetasjen innredes til boligrom, i samsvar med bestemmelsene i

gjeldende byggeforskrifter. 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.

Garasjer og uthus kan oppføres i 1 1/2 etasje med grunnflate ikke over 70 m<sup>2</sup> og skal være tilpasset bolighuset 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.

### **§5 Fritidsbebyggelse**

Byggeområdene skal nyttes til fritidsboliger med tilhørende anlegg som anneks og uthus.. Disse kan føres opp i ett plan. Gesims- og mønehøyde skal ikke overstige hhv 4,0 og 5,8 m over ferdig planert terreng. Hyttene skal tilpasses terreng og topografi og få en god landskapstilpasning. Hyttene skal plasseres lavt i terrenget. Det kan tillates oppført bod inntil 8 m<sup>2</sup> og anneks inntil 15 m<sup>2</sup>. Disse inngår i T-BRA.

Taktekking skal utføres med materialer som gir en mørk og matt fargevirkning. Fasadekledning skal utføres i naturmateriale, som tre eller naturstein. Fargesetting skal underordne seg naturens farger. Hvite, lyse farger tillates ikke.

I tillegg kan oppføres terrasse på inntil 40 m<sup>2</sup> på hver tomt. Terrassen kan ikke være frittliggende fra bygning.

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

#### *- Fritidsbebyggelse – frittliggende FF 1*

Største tillatte T- BRA for hytte og uthus er 130 m<sup>2</sup>.

#### *- Fritidsbebyggelse – frittliggende FF2 (eksisterende)*

Største tillatte T- BRA for hytte og uthus er 130 m<sup>2</sup>.

#### *- Fritidsbebyggelse – frittliggende FF 3-7*

Største tillatte T- BRA for hytte og uthus er 130 m<sup>2</sup>.

Hver tomt skal ha biloppstillingsplass for 2 biler på parkeringsplass.

### **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

#### **§5 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.

#### **§6 Gangveg/gangareal**

Gangvegen er åpen for allmennheten. Kjøring til småbåthavn er tillatt kun for varetransport, utsetting og opptak av båt.

## **§7 Parkeringsplasser Pa1-Pa3**

Parkeringsplasser skal benyttes til parkering for hytteeiere i området. Sideterreng skal planeres og tilsåes slik at anlegget fremstår tiltalende. Under Pa3 kan det innpasses avløpstanker for hyttebebyggelsen.

## **Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift**

### **§8 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. Hogging for utsikt kan kun skje etter tillatelse fra grunneier. Det tillates ikke lagt hageavfall eller annet avfall i friluftsområdene.

## **Bruk og vern av sjø og vassdrag**

### **§9 Friluftsområde i sjø**

Det er ikke tillatt å legge ut fortøyningsbøye eller liknende

### **§10 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone**

Brygger skal plasseres langs land iht. plankartet, og skal fundamenteres i og krage ut fra fjellvegg, og ikke fundamenteres på sjøbunnen. Det kan monteres flytende utriggere fra bryggene. Rundt landdelen med utsettingsrampe kan det oppføres en mur i naturstein. Parkering og hensetting av biler er ikke tillatt. Småbåthavn med brygger skal være privat.

### **§11 Badeområde**

Eksisterende flytebrygge skal fjernes. Det tillates ikke båtplasser eller – fester. Nødvendig påfylling av sand skal ikke skje på dyp over en meter. Det kan tillates anlagt trapp for lettere adkomst til bading.

## **§12 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 påføres høydekoter for ferdig planert terreng på hver enkelt tomt. Kommunen kan i tillegg til situasjonsplanen kreve annen dokumentasjon som snittlinjer, perspektivtegninger, oppriss, eksisterende vegetasjon mv.
- Nye bygninger skal radonsikres iht. gjeldende forskrifter.
- Alle interne kabler skal legges i bakken. VA- anlegg kan utføres med avløp i grunne grøfter.  
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. Før byggetillatelse gis må VA- planer godkjennes av kommunen.
- 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, jf. §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.
- 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.

### **§ 13 Rekkefølgebestemmelser**

- Før tillatelse til utbygging gis, må avkjørsel fra privat veg til RV 351 ved Gjernes tilfredsstille Statens vegvesens vegnormalers gjeldende krav til utforming, samt at siktsonen ryddes slik at det blir minst 150 meter fri sikt til begge sider, målt 4 meter inn fra vegkanten.
- Eksisterende brygge skal fjernes innen ferdigstillelse av ny brygge.
- Før det gis igangsettingstillatelse for nye hytter skal det foreligge VA-plan godkjent av Risør kommune.