



RISØR SENTRUM

REGULERINGSPLAN/ BEVARINGSPLAN

VEDTATT :

RISØR KOMMUNE

TEKNISK ETAT

REGULERINGSPLAN FOR RISØR BYOMRÅDET - RISØR KOMMUNE

INNHOLD

A. BESKRIVELSE

side

1. Generelt

- kort historikk 1
- planarbeidet - bygningssjefens vurdering av
planbruken/bevaringsplan 2-8
- bygningsrådssak 19/89 - bystyresak 32/89
(vedlegg)

2. Arealbruk - reguleringskartet - planområdene 8-11

B. FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER

- 1. Reguleringsbestemmelser for Risør sentrum 12-16
- 2. Utfyllende retningslinjer for: 16-20
 - bebyggelsen
 - bruk/bruksendring
 - saksbehandling
 - tekniske anlegg

A. BESKRIVELSE

1. GENERELT

Kort historikk

Risør bystyre fattet i møte 7. mars 1989 følgende vedtak i sak 32/90:

" Bystyret viser til bygningsrådets vedtak i sak 19/89 og godkjenner at reguleringsplanen for Risør sentrum fremmes etter plan- og bygningslovens § 25 nr. 6 - spesialområde med formål bevaring.

Bygningsrådet anmodes om å prioritere den videre planprosess med sikte på snarlig fremlegging av plan for bystyret til stadfesting."

Bygningsrådets vedtak i sak 19/89 (22.02.89) lyder:

" Bygningsrådet viser til bygningssjefens saksforarbeid og vil tilrå at reguleringsplanen for Risør sentrum fremmes etter plan - og bygningslovens § 25 nr. 6 - spesialområde med formål bevaring."

Videre vil rådet kunne gi sin tilslutning til bygningssjefens bemerkninger/utredning vedr. reguleringsformål og utarbeidede reguleringsbestemmelser med tilhørende retningslinjer.

Bygningsrådet vil anmode om at den videre planprosess med sikte på snarlig egenstadfesting av planen prioriteres.

Reguleringsarbeidet har pågått i en årrekke i Risør. Det planforslag som nå fremmes i samsvar med bystyrets vedtak, er basert på en diskusjon med fylkeskommunale og sentrale myndigheter. I saksforberedelsen for bygningsrådet i sak 19/89 er redegjort for de konsekvenser som regulering til spesialområde vil gi:

" Ved å bruke plan- og bygningslovens § 25.6, regulering til spesialområde med formål bevaring, kan kommunen ivareta lokale bevaringsønsker og legge opp egen vernepolitikk. Enkeltbygninger og bygningsmiljøer, gaterom og plasser, sammenheng mellom bygninger og landskap m.v. kan sikres ved bevaringsplan som nevnt. Behandlingsmåten ved bevaringsplan er den samme som for andre reguleringsplaner."

Videre redegjør bygningssjefen her for at kommunen her får det formelle grunnlag til å ivareta historiske sammenhenger og miljøkvaliteter samtidig som miljøet gis mulighet til videreutvikling i pakt med dagens behov.

Reguleringsbestemmelsene og reguleringskartet utgjør samlet dette grunnlag. Forslag til bestemmelser med målsetting medfulgte saksdokumentene til bygningsråd og bystyre sammen med retningslinjer for bebyggelse.

Bestemmelsene er lagt til grunn for utforming av forslaget til reguleringskartet.

**Planarbeidet - bygningssjefens vurdering av planbruken/
bevaringsplan (byggningsrådssak 19/89)**

I brev av 7. desember 1987 til ordføreren gir jeg en kort oversikt over arbeidet med byplanen og hvor vi står pr. dato.

Etter dette har arbeidet lagt noe nede med unntak av at det har vært utarbeidet forslag til reguleringsbestemmelser basert på bevaringsplan. Disse bestemmelser vil være av betydning i den videre behandling av saken.

Av hensyn til det videre planarbeidet er det nå av største betydning å få avklart reguleringsformålet. Følgelig bør bystyret - siden saken er reist - ta en prinsippdiskusjon om planarbeidet skal videreføres med utgangspunkt i regulering etter plan- og bygningslovens § 25 nr. 6 spesialområde med formål bevaring.

Etter min mening er det neppe riktig at bystyret i denne fase går i detaljer om planutforming m.v. idet dette vil følge ved senere behandling når formålet er avklart. Det er imidlertid viktig å ha klart for seg hva man oppnår og hva man må gi avkall på ved regulering etter plan- og bygningslovens § 25 nr. 6 fremfor regulering etter § 26 nr. 1 (byggeområder).

Ved regulering etter plan- og bygningslovens § 25.1 gjelder bygningslovens generelle bestemmelse - d.v.s. at man ved behandling av byggesaker ikke kan fastsette krav som går ut over rammen av lovens § 25.1. Det er således ved utforming av reguleringsbestemmelser etter nevnte paragraf (25.1.) ikke anledning til å ta inn bestemte krav til arkitektur, materialbruk, farger o.l. Man har heller ikke ved regulering som nevnt hjemmel til å nekte riving av bevaringsverdige bygninger. Følgelig gir ikke plan og bestemmelser etter § 25.1 (byggeområde) den styringsmulighet som er nødvendig for å sikre den verneverdige sentrumsbebyggelsen.

Ved å bruke plan- og bygningslovens § 25.6, regulering til spesialområde med formål bevaring, kan kommunen ivareta lokale bevaringsønsker og legge opp egen vernepolitikk. Enkeltbygninger og bygningsmiljøer, gaterom og plasser, sammenheng mellom bygninger og landskap m.v. kan sikres ved bevaring som nevnt. Behandlingsmåten ved bevaringsplan er den samme som for andre reguleringsplaner.

Planteknisk kan reguleringsformålet spesialområde - bevaring kombineres med andre formål, f.eks. bolig, kontor, forretning, off. formål og småindustri. Dette gir kommunen/bygningsrådet det formelle grunnlag til å ivareta historiske sammenhenger og miljøkvaliteter samtidig som miljøet gis mulighet til fornuftig videreutvikling i pakt med dagens behov.

Reguleringsformålet innebærer at det kan fastsettes regler for hvordan ytre vedlikehold (utbedringer, reparasjoner o.l.) skal utføres. Dette må presiseres i reguleringsbestemmelsene.

I bevaringsplan vil det være naturlig å ta med i bestemmelsene at nye enkeltbygninger og erstatningsbygg som skal oppføres innenfor bevaringsområdet må harmonere med den eksisterende bebyggelsen med hensyn til størrelse, form materialbruk og farge.

Det må presiseres at det primære mål med å regulere til spesialområde etter lovens § 25.6 ikke er å bygge nytt, men å bevare bestående bygninger og bygningsmiljøer. Regulering av eksisterende bygninger og anlegg som bevaringsverdig område etter nevnte bestemmelse innebærer således formelt sett et rivingsforbud for den aktuelle bebyggelsen, jfr. plan- og bygningslovens § 31 som fastsetter planens bindende virkning.

I forbindelse med reguleringen bør bruken av de bevaringsverdige bygningene fastlegges. Om brukes skal vises på plankartet som reguleringsformål eller i reguleringsbestemmelsene er et hensiktsmessighetsspørsmål. For byområdet synes det beste å være visning på plankart. Det bør også være slik at hvor bygningsrådet finner det forsvarlig kan det tillates annen bruk enn angitt på plankartet.

I Risør, som er en av de mest interessante og best bevarte trehusbyene i de nordiske land, vil det være naturlig at bystyret spiller en aktiv rolle når det gjelder bevaringen av miljøet i sentrum, samtidig som også bystyret må ha meninger om i hvilken grad bysenteret skal gis utviklingsmuligheter og omfanget av disse.

Etter min mening bør man i utgangspunktet ikke fremskape konflikter mellom bevaring og utvikling selv om slike konflikter kan oppstå. Ved i størst mulig grad å trekke opp rammer og mål for utviklingen vil også eventuelle problem bli mindre og således enklere å løse.

For å ivareta bevaring kombinert med utvikling av byområdet kan rammene - målsettingen med plan og bestemmelser - formuleres som følger:

1. Å bevare og videreutvikle de historiske, antikvariske, arkitektoniske, kulturelle og miljømessige verdier som Risør representerer.
2. Å gi rammer for både vern og utvikling av ovennevnte verdier.
3. Å hindre inngrep i det bestående 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 opprettholde og delvis legge til rette for å øke utnyttelsesgraden i sentrum.
7. Å bedre de generelle trafikkforholdene for sentrum.

Det må igjen presiseres at hensikten med en bevaringsplan først og fremst er å sikre og ta vare på den eldste bebyggelsen bl.a. for å videreføre tradisjoner og egenart.

Eldre bygnings- og kulturmiljøer har ofte en harmoni og mangfoldighet som kan være vanskelig å skape i nye byggeområder. Blandinger av funksjoner, f.eks. boliger, butikker, småindustri, kontor og servicevirksomhet gir beboere og brukere varierte tilbud og opplevelsesmuligheter.

Når Risør til nå har valgt to satsningsområder, reiseliv og kunst- og kultur, så har man i såvel ord som handling klart tilkjennegitt nødvendigheten av og behovet for å bevare trehusbyen Risør, samtidig som man også ser den forretningsmessige/økonomiske muligheten der ligger i dette.

I kommunens vernearbeide er det ved siden av det antikvariske vernet ønske om å skape trivsel, sikre stedets særpreg og gode bo- og arbeidsforhold kombinert med utvikling av bysenteret som står i forgrunnen. Bevaringsplanlegging må inngå i den løpende kommunale planlegging og vernehensynet må selvfølgelig vurderes på lik linje med andre planleggingsformål.

Flere eksempler i Risør i den senere tid gir klart til kjenne at det er fullt mulig å kombinere bevaring med utvikling av bysenteret. Følgelig vil jeg tro at vi alle nå ser nytten av og hensikten med å utarbeide en reguleringsplan over byområdet med tilhørende reguleringsbestemmelser med utgangspunkt i plan- og bygningslovens § 25 nr. 6 - spesialområde bevaring (bevaringsplan).

Etter plan- og bygningslovens § 26 kan det gis nærmere bestemmelser til reguleringsplan med bl.a. formål bevaring.

Bakgrunnen for dette er at det for å sikre et særpreget miljø ofte vil være behov for mere detaljerte regler for vedlikehold, event. nybygg m.v. enn ellers. Man kan gå lenger når det gjelder krav til arkitektur, materialer og farger enn for annen bebyggelse hvor slike bestemmelser må ligge innenfor rammen av plan- og bygningslovens § 74 nr. 2.

Med dette som utgangspunkt har en utarbeidet forslag til reguleringsbestemmelser. Bestemmelsene er utarbeid i nær forståelse med antikvariske myndigheter, departementet og fylkesmannens juridiske avdeling. Tidligere bygningsråd har vært med i prosessen.

En finner i denne omgang ikke å ville gå i detalj om bestemmelsene, men de vedlegges saken til orientering, idet de viser omfanget og konsekvensen av formålet. Det er i bestemmelsene inntatt anførseler om byggelinjer, bestående bebyggelse og anlegg, ombygging/tilbygg/påbygg, nybygg og erstatningsbygg, bruk/bruksendring, off. trafikkområder, friområder, spesialområder, saksbehandling, dispensasjoner og utfyllende regler. Det er også laget forslag til utfyllende regler som vil være av informativ betydning for den enkelte byggesøker og byggmester, samtidig som reglene sammen med materialet fra pågående registreringsarbeide om bygningsmassen i byområdet er av stor betydning i vår etats saksbehandling.

I det videre planarbeide er det rimelig å ta utgangspunkt i tidligere utarbeide plan og den detaljeringen som her er vist idet det bak denne ligger et meget stort registreringsarbeide og en omfattende politisk behandling.

En del større ting er også løst/vist i planen og/eller under planprosessen. Det er likevel en del forhold som - etter min mening - må vurderes nærmere, nemlig:

- reguleringsgrensen
- off. anlegg, toaletter, serviceanlegg e.l.
- trafikk/parkering
- gråsoneproblematikken (forhagene)
- utstrekning av området for blandet bruk.

En vil i denne forbindelse ikke gå i detaljer idet dette vil følge av den videre saksbehandling til bygningsrådet, men finner det likevel riktig å angi følgende:

1. Reguleringsgrensen

Med utgangspunkt i bevaringsplan synes det både naturlig og nødvendig å foreta en korrigerende av reguleringsgrensen i forhold til tidligere utarbeidet plan. Korrigeringen bør foretas i søndre del av planområdet, slik at områdene Vardeveien, Store Varden og Flisvika tas ut av planen. Det samme kan være naturlig for områdene vest for Skolegata og begrenset i nord av Kragsgata. Området Holmen tas også ut av planen i tråd med bystyrets tidligere vedtak (sak /88). Mot havnen følger reguleringsgrensen bryggekannten dersom ikke annet er vist på kart.

For øvrig bør reguleringsgrensen gå som i tidligere plan.

2. Off. anlegg - toaletter/serviceanlegg

Off. toalettanlegg har vært et sentralt tema i byplanarbeidet gjennom mange år. - Likevel så har det til nå ikke funnet sin løsning. Behovet for et slikt anlegg bestrides ved neppe av noen, idet det snarere har forsterket seg ytterligere som en følge av mange ulike arrangementer i byområdet spesielt på sommerstid. I tillegg er bl.a. reiseliv valgt som satsningsområde, og dette må kreve tilrettelegging av toalettanlegg, og hvor man også tilrettelegger for dusj og vaskemuligheter (serviceanlegg). Et slikt anlegg vil kreve en bygningsmasse av noe størrelse og jeg tror at man derfor må være åpne for å dele funksjonene i to bygg. Toalettanlegget må for å tjene sin hensikt ha en sentral plassering i sentrumsområdet. Flere alternativ er tidligere nevnt og endel er strandet som en følge av motstand fra berørte parter. Sentrumsområdet - nærmere bestemt området rundt indre havn - har ikke mange muligheter for lokalisering, men noen finnes. Skal anlegget lokaliseres raskt, hvilket jeg tror nå er en nødvendighet, bør noen primært søke å etablere anlegget på kommunal ubebygget grunn, og ikke for nær opp til boligbebyggelse. Med dette som kriterie i anført område er det et område/sted som klart peker seg ut, nemlig del av arealet nord (bak) for Esso-stasjonen. Området som er en del av "Skjærhue" er sårbart og en bygningsmasse her, som vil fremstå som et tilbygg til Esso-stasjonen, må begrenses i omfang. Primært er det toalettbehovet som må løses snarest, og som bør få sin lokalisering i et bygg som nevnt.

Når det gjelder dusjanlegg, vask o.l. som er et nødvendig tilbud spesielt mot "båtflåten" bør dette kunne legges vekk fra indre havn og likevel kunne gi et godt tilbud. Aktuell lokalisering til sistnevnte anlegg er til eks. del av bygningen på Dampskipsbrygga. Anført arealbruk/bygningsmasse må vises på planen.

3. Trafikk - parkering

Som et ledd i byplanarbeidet og bebyggelsen av dette, ble det utarbeidet en egen trafikk- og parkeringsplan for sentrum. Biltettheten ble beregnet med utgangspunkt i vegvesenets prognoser.

Etter dette er det i de senere år skjedd relativt mye på dette felt. Avlastningsvei fra Kirkegårdsbrua til Tjenna og videre forbindelse via ny gate (Carstensensgate) til byen er etablert. Det er opparbeidet ca. 100 nye parkeringsplasser på Tjenna. Ved hjelp av såkalte gatebruksplaner har man nå fått ordnede forhold for vei, fortau og parkering langs vei i flere av byens gater.

Det er innført avgiftsparkering, tidsbegrensning og kommunal kontrollutøvelse, og følgelig har dette resultert i bedre trafikkavvikling og større utnyttelse av kommunale parkeringsplasser.

I tillegg har kollektivtrafikken fått bedret sine arbeidsvilkår ved atablering av ny busstasjon samtidig som det er tilrettelagt med busslommer og holdeplasser for buss i byområdet.

Imidlertid vil såvel trafikkforholdene som parkeringsbehovet måtte vurderes i en løpende prosess, og dette kan også i enkelte tilfeller måtte fremtvinge reguleringsendringer.

Anførte/anviste parkeringsplasser/områder i tidligere godkjent plan blir i hovedsak videreført uendret med unntak av merket plass - Hasdalgt. 2-4 - som i reguleringsplan bør fremstå som privatparkering i kombinasjon med bygning.

Parkeringsbehovet i Risør er til enkelte årstider ikke dekket ved etablerte parkeringsplasser og følgelig bør behovet søkes løst ved tilrettelegging av flere plasser. En forretningsnæring i vekst er etter min mening helt avhengig av sentrumsnære parkeringsplasser i tilstrekkelig omfang. Løsninger for å bedre forholdene på noe lengre sikt kan være etablering av større parkeringsplasser i fjell og i kombinasjon med tilfluktsrom. Spørsmålet (saken) vil bli utredet i tråd med bystyrets vedtak i sak 90/88. En finner det følgelig ikke behøvelig å gå nærmere inn på parkeringsspørsmålet ved denne planbehandlingen, idet parkering i kombinasjon med tilfluktsrom skal gjennom en grundig utredningsprosess, hvor også parkeringsbehovet vil bli vurdert/behandlet. En event. reguleringsendring som følge av dette vil måtte følge senere. Utover dette vil det i de sentrumsnære boligområdene kunne vurderes innført boligsoneparkering for å bedre trafikkforholdene. Slik parkering bør skje i forståelse med beboerne i de enkelte bydeler og som et ledd i en nærmiljøutvikling.

4. "Gråsoner" - regulering av forhager

Dette punkt skapte stor debatt ved tidligere planbehandling, og det bør man nå etter min mening søke å unngå. Eierforholdet av omtalte grunn endres ikke om reguleringsformålet angir boliger eller trafikkarealer. Følgelig bør boligområdene utvides til fortau eller vegbane og de eiendommer det gjelder påføres byggegrensler og eiendomsgrensler. Dersom det av trafikkmessige eller andre årsaker blir behov for å utvide noen av gatene bør dette skje ved reguleringsendring. Gater som snarlig antas å ville bli utbedret/utvidet bør likevel vises med antatt utvidelse på planen. I denne sammenheng nevnes Hasdalgata som i tidligere plan er omtalt som avlastningsvei.

5. Blandet reguleringsformål - boliger/kontor/
forretninger m.v.

Tidligere plan hadde en kombinasjon av reguleringsformålene (boliger, kontor, forretning m.v.) i sentrumsområdet, og en slik kombinasjonsform synes det fortsatt viktig å opprettholde idet dette også er i tråd med intensjonen (målsettingen) for bevaringsplanen. Kombinasjonsreguleringen bør også utvides noe i tråd med den faktiske og for såvidt naturlige bruken av bygningsmassen i sentrumsområdet.

Blandet reguleringsformål gir relativt fritt spillerom hva angår bruk/bruksendring i tråd med formål med mindre annet er spesielt bestemt/fastsatt i reguleringsbestemmelsene.

Det har tidligere vært reist spørsmål om man gjennom reguleringsbestemmelsene skulle sikre en viss boligandel i bygningsmassen i områder for kombinert bruk. Dette for å sikre at enkeltboliger og boligmassen i kvartaler ikke skulle omdisponeres kun til forretninger og kontorer o.l. på en slik måte at mangfoldet og harmonien forsvant.

Til nå mener jeg at utviklingen i bruken av bygningsmassen har vært akseptabel i området med blandet bruk. Riktignok har bruksinteressene variert, men jeg kan ikke se at dette har skapt særlig negative sider. Følgelig vil jeg ikke tilrå at man nå i bestemmelsene fastsetter bestemte restriksjoner på bruken av enkeltbygninger, men har tiltro til en fornuftig og akseptabel bruk av bygningsmassen i sentrumsområdet.

2. AREALBRUK - REGULERINGSKARTET - PLANOMRÅDENE

Hele planområdet (området innenfor planens begrensning) er spesialområde etter plan- og bygningslovens § 25.6.

Reguleringsbestemmelsene gir klare begrensninger på utnyttelse innenfor de respektive planområder. Bestemmelsene begrenser påbygg og nye bygninger i forhold til eksisterende bebyggelse, og vil derfor utvirke en sammenheng i målestokk. Utnyttelsesgraden, som vanligvis fastlegges i reguleringsplan vil variere sterkt innenfor de enkelte eiendommer, avhengig av tomtestørrelse. Fastlegging av utnyttelsesgrad for byggeområdene vil derfor ikke være hensiktsmessig hverken som virkemiddel i planen eller sett fra et rettferdighetssynspunkt for de enkelte grunneiere.

De enkelte planområder:

1. Byggeområder

Det kan vanskelig settes en klar avgrensning mellom ulike bruk av de enkelte eiendommer. Risørs sjarm er nettopp mangfold og sammenblanding av funksjoner, bundet sammen av en enhetlig bygningsmasse.

Den viste avgrensning mellom byggeområder kan derfor fravikes når bygningsrådet finner dette forsvarlig. (Reg. best. 2.5.)

Risør kommune eier en stor del av tomtegrunnen i Risør, mange eiendommer står på såkalte deklarasjonsvilkår. Dette medfører at kommunen i tillegg til det tradisjonelle veiareal, også eier det areal forhagene står på.

I planforslaget er arealet tatt med som byggeområde, men utnyttelsen er begrenset med byggelinje. Evt. utvidelse av veigrunn må da tas opp som reguleringsendring.

Boligområder (gule områder)

Boligområdene innenfor planområdet har ulike alder, historie og tradisjoner. Reguleringsbestemmelsenes intensjoner er imidlertid klare, planområdet er spesialområde bevaring. Risørs karakter av enhetlig bygningsmasse skal bevares.

Forretning/kontor/boligområder (skrårkravering gult/blått)

Områdene omhandler de sentrale deler av planen. Arealbruken er vurdert ut fra den bruk arealene har i dag. Med den fleksibilitet som bygningsmassen har og som reguleringsbestemmelsene antyder, har områdene mulighet for en forsiktig vekst i forretnings- og kontorareal. I dagens situasjon og i lang tid fremover har neppe Risør behov for å avsette større service-areal i sentrum enn det planen viser. Store svingninger i omsetningen, med sterk økning i sommermånedene, gir neppe grunnlag for sterk ekspansjon.

Industri (fiolett farge)

Planen har 4 mindre industriområder, hvorav 2 er sterkt inneklemt i boligområder. Den ulike plassering, industri type og bygningsbruk vil medføre en ulike behandling av evt. byggesak. Reguleringsplanens fargebruk er utelukkende bestemt ut fra dagens situasjon, for ikke å komplisere etablerte driftsforhold.

Offentlige formål (Rød farge)

Områdene er benyttet til offentlige funksjoner som rådhus, (forsamlingslokale) kirke, posthus og kurssenter i tidligere gymnas. To mindre områder ved Torget og Strandgaten er pumpestasjoner for kloakk.

Allmennyttige formål (brun farge)

Områdene er eksisterende institusjoner.

Baptistkirken
Frelsesarmeen
Indremisjonens bedehus
Frikirken

Forretning/kontor (blå farge)

Hoveddelen av forretningsarealene ligger i områder regulert for kombinert bruk. Unntak er Risør Hotell og området langs Strandgaten mot sjøen. En av de eksisterende bensinstasjonene skal etter foreliggende planer flyttes annet sted.

Bolig/parkering (skråkravering gult/grått)

Området er eiet av Risør Hotel. Hotellet har parkeringsbehov, og bygningsrådet ønsker området fortsatt nytt til parkering ved utbygging av boliger (boliger over parkeringsetasje).

3. Trafikkområder

Trafikkområdene i planen omhandler kjørevei, gangvei, parkeringsplass, gatetun/kjørbar gangvei og fortau/oppholdsareal, og er vist med noe varierende farge. Formålene/fargebruken viser i hovedsak dagens situasjon og bruk av arealene.

Spesialområdets utstrekning gjelder som nevnt hele planområdet og omfatter således også trafikkområdene. Anlegg for trafikkområder skal i tråd med reg. bestemmelsene godkjennes av bygningsrådet.

Tidligere regulering til trafikkareal av forhager (de såkalte gråsonene) er i hovedsak unngått i foreliggende planforslag. Forhagene, som er kommunal grunn, er stort sett regulert til byggeområdet.

Kjøreveier/gater: Planen viser i hovedsak ingen endringer for kjøreveier/gater i forhold til dagens situasjon. Dog er Hasdalgaten regulert slik at det er rom for en beskjedne utvidelse av gaten. Dette under forutsetning av at den skal kunne fungere som avlastningsvei for sentrumsområdet.

Fortau/oppholdsareal: Det er i planen lagt til rette for en god adskilling mellom kjørende og gående trafikk. Omfanget av fortau og oppholdsareal er økt vesentlig i de senere år, og arealene er vist i planen.

Parkering: Innenfor planområdet er det tilrettelagt med mindre parkeringsplasser og gateparkering. Tidligere innføring av avgiftsparkering, tidsbegrensning og kommunal kontrollutøvelse gir bedre trafikkavvikling og større utnyttelse av off. parkeringsplasser.

Et større parkeringsareal er opparbeidd utenfor planområdet.

I tillegg, og for å møte et økende parkeringsbehov spesielt i sommerhalvåret, arbeides det med planer for et større p-anlegg i fjell. Anlegget søkes, i hovedsak, lagt utenfor planområdet, men med akseptabel gangavstand til sentrum.

Kollektivtrafikk: Anlegg (godsstasjon og oppstillingsareal) for kollektivtrafikken (buss og taxi) er opparbeidd umiddelbart utenfor planområdet. Innenfor planområdet er det tilrettelagt med busslommer og holdeplasser.

4. Friområder

Områdene har betydning både som områder for rekreasjon og som grønne innslag mellom bebyggelsen. Risørflekken og Kastellet har i tillegg klar bevaringsverdi. Friområdene inngår som en naturlig del i bevaringsplanen.

Områdene reguleres til park, turvei, lekeplass. Et mindre område ved Tangen kan nyttes til bade plass.

FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER.

Generelt.

I motsetning til tidligere planforslag er nå hele planområdet foreslått regulert til spesialområde for bevaring.

Reguleringsbestemmelsene angir innledningsvis en målsetting for plan og bestemmelser.

Bestemmelsene gir bygningsrådet stor myndighet og innflytelse, men samtidig trekker bestemmelsen også opp klare rammer som rådet har å forholde seg til ved behandlingen. Videre er det i bestemmelsene klart tilkjennegitt at saker av prinsipiell karakter skal forelegges antikvarisk myndighet og kulturstyret.

Mellom bygningsråd/bygningssjef og de antikvariske myndigheter har det over tid utviklet seg meget gode og betryggende saksbehandlingsrutiner. Det er også i samarbeid med antikvarisk myndighet utarbeidd utfyllende retningslinjer til støtte for vurdering av plan- og byggesaker.

Utarbeidde reguleringsbestemmelser vil gi grunnlag for en betryggende byggesaksbehandling og forvaltning av den unikebygningsmassen i Risør sentrum.

1. REGULERINGSBESTEMMELSER FOR RISØR SENTRUM

Målsettingen med reguleringsplan og tilhørende reguleringsbestemmelser er:

1. Å bevare og videreutvikle de historiske, antikvariske, arkitektoniske, kulturelle og miljømessige verdier som Risør representerer.
2. Å gi rammer for både vern og utvikling av ovennevnte verdier
3. Å hindre inngrep i det bestående 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 opprettholde og delvis legge til rette for å øke utnyttelsesgraden i sentrum.
7. Å bedre de generelle trafikkforholdene for sentrum.

§ 1 AVGRENSNING OG REGULERINGSFORMÅL.

Hele planområdet er regulert til spesialområde bevaring.

De ulike reguleringsformål fremgår av plankartet.

§ 2 BEBYGGELSEN.

2.0 Byggelinje

Byggelinjer er vist detaljert på plankart og følger som hovedregler eksisterende vegglinv mot ferdselsårer.

2.1 Fellesbestemmelser

Bygninger skal generelt fremstå som trehus. Bebyggelsen skal beholde eller gis en eksteriørutforming som harmonerer med den opprinnelige trehusbebyggelsens særtrekk.

Bygningsrådet kan kreve spesiell materialbruk, detaljering, form og fargebruk.

I plan og byggesaker kan bygningsrådet kreve at det utarbeides bebyggelsesplaner for vedkommende eiendom. Det skal også medfølge fasadeoppriss av nabobygninger for bedømmelse av prosjektets virkning i gatebildet. Ved større nybygg på sammenslåtte eiendommer skal fasaden utformes i seksjoner som bevarer målestokken i den omkringliggende bebyggelse.

I forbindelse med byggemeldingen skal det vedlegges situasjonskart som viser hvordan den ubebygde del av tomten skal planeres og utnyttes. På kartet skal angis eventuelle forstøtningsmurer, areal for parkering, av- og pålessing, lagerareal, likeså den terrengmessige behandling.

Karakteristisk vegetasjon kan kreves bevart.

Endringer og nye tiltak skal tilpasses strøkets eksteriøruttrykk, volum, utstrekning, materialbruk, overflate, farge, detaljering og liknende, - og varieres overensstemmende med opprinnelig grensestruktur.

2.2 Bestående bebyggelse og anlegg.

Bestående bebyggelse skal bevares. Bygningsrådet kan kreve at opprinnelig utseende tilbakeføres etter skade eller ved rehabilitering og istandsetting.

Eksisterende loft kan utbygges innenfor de begrensninger hensynet til verneverdi, utnyttelsesgrad og brannsikring setter.

Private veier, gjerder, porter, terrasser, trapper, rekkverk, forstøtningsmurer, brygger etc. søkes bevart eller tilbakeført og kan ikke fjernes uten bygningsrådets godkjenning.

2.3 Ombygging, tilbygg og påbygg.

Ombygging kan tillates når det skjer utenfor rammen av hva opprinnelig bygnings særpreg tillater.

Løsninger som må velges må være i harmoni med tradisjonell utforming.

Det skal fortrinnsvis velges løsninger som tillater at eldre eller opprinnelig utseende kan gjenopprettes.

2.3 forts.

Tilbygg og påbygg kan tillates når det forøvrig ikke forstyrrer oppfattelsen av den opprinnelige bygning.

Eventuell utvidelse/utvikling av en eiendom bør fortrinnsvis skje i bakgårdsmiljøet.

Løse, utenpåliggende vindussprosser og tilsvarende løsninger tillates ikke.

2.4 Nybygg og erstatningsbygg

Nybygg tillates når det utformes og plasseres i harmoni med opprinnelige bygningers og miljøes karakter, målestokk og tradisjon.

Nybygg tillates ikke når det forringer de regulerte bygningers og miljøers verneverdi.

Nybygg skal fortrinnsvis bidra til å bedre arkitektur-, miljø-, trafikk- og brannvernforhold.

Nybygg til erstatning for verneverdig bygning som er gått tapt, kan forlanges oppført som kopi av det opprinnelige eksteriør.

Garasje bør, dersom forholdene etter bygningsrådets skjønn tilsier det, løses som frittliggende uthus eller sidebygning.

Garasje bør ikke overstige 20 m² i grunnflate.

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

2.5 Bruk/bruksendring

Bebyggelsens bruk fremgår av plankartet.

Bruken må ikke virke sjenerende eller være til ulempe for Risørs opprinnelige særpreg. I tråd med dette særpreget bør blandet bruk tillates hvor dette er naturlig.

Hvor bygningsrådet finner det forsvarlig, basert på en helhetsvurdering, kan det tillates annen bruk i byggeområdene enn angitt på plankart.

Bygningsrådet kan nekte etablering/bruk som er skjemmende, til ulempe, eller i strid med interesse i de enkelte bygningsmiljøer.

§ 3 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

Anlegg for trafikkområder skal godkjennes av bygningsrådet.

Karakteristisk vegetasjon kan kreves bevart. Ny beplantning og komplettering av eksisterende bør være i samsvar med tradisjon eller beplantning, eller som gjenoppretting av sådan. Tiltak som felling og beskjæring, som vedrører ovennevnte, skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 4 FRIOMRÅDER

Innenfor friområder tillates mindre anlegg og bygninger oppført bare når de skal tjene bruken av området og de øvrige tilfredsstillende bestemmelsernes krav.

§ 5 SPESIALOMRÅDER (TEKNISKE ANLEGG)

Endring av eksisterende og nye tekniske anlegg for offentlig og privat bruk på og ved bygningsmiljøet, skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 6 SAKSBEHANDLING

Bygningsrådet kan, i forbindelse med plan- og byggesaker forlange fremlagt tilstrekkelig underlagsmateriale for å vurdere helheter og detaljer i sammenheng før prosjekter tas opp til behandling.

Likeledes skal bygningsrådet innhente uttalelse fra, og samarbeide med, antikvarisk myndighet når det oppstår tvil eller det er nødvendig med faglig veiledning i forhold til reguleringsplanen.

Saker av prinsipiell karakter skal forelegges antikvarisk myndighet og kulturstyret.

§ 7 UTFYLLENDE RETNINGSLINJER

Til støtte for vurdering av de enkelte bygge- og plansaker kan bygningsrådet utarbeide utfyllende retningslinjer i samarbeid med antikvarisk myndighet.

§ 8 DISPENSASJONER.

Når særlige grunner foreligger kan bygningsrådet gi dispensasjon fra disse bestemmelsene og reguleringsplanen etter at uttalelse fra antikvarisk myndighet er innhentet.

Søknad om dispensasjon eller planendring skal forhåndsdrøftes med bygningsråd og antikvarisk myndighet.

Søknad om dispensasjon fra disse bestemmelsene skal være begrunnet.

2. UTFYLLENDE RETNINGSLINJER

RETNINGSLINJER FOR BEBYGGELSEN.

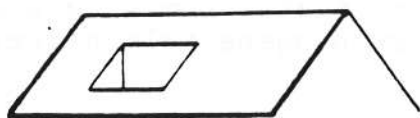
1. Endringer og oppføring av bygninger skal skje slik at det ikke bryter med bebyggelsens særpreg eller det nærmeste bygningsmiljøet.
2. Ved bruksendring er det av betydning at fasadeuttrykket mest mulig beholdes.
3. Tomtens fasadelengde er ofte liten og dette gir et gatebilde med tilsvarende oppdeling som er karakteristisk. Denne karakteren må søkes bevart.
4. Tilsvarende er det ofte smale mellomrom eller portrom mot naboeiendommer. Dette avspeiles også i gatebildet og bør bevares som karakter.
5. Saltak og halv-valm er fremherskende og må prioriteres brukt. Takvinkelen må være tradisjonell - vanligvis mellom 37 og 42 grader.
6. Flate tak bør ikke tillates.
7. Pulttak forekommer mest i gårdsinteriører på underordnede bygninger og bør forbeholdes slike deler av eiendommen. Løsningen bør imidlertid kunne aksepteres ved mindre tilbygg, vindfang o.l.
8. Mot offentlige plasser, gater og flater som ellers er eksponert for allmennheten er bygningene malt hvite. Dette bør ikke fravikes.
9. Overgang mellom tak og vegg er ofte utformet med markerte og rikt utskårne eller profilerte bånd, lister og konsoller. Dette bør tillegges vekt både i forhold til bevaring, ombygging og nybygging.

10. Det finnes flere typer ytterkledning - både stående og liggende, fordelt på områder som domineres av utbyggingstidspunkt, type bygning, og tekniske og økonomiske ressurser da bygningene ble oppført.

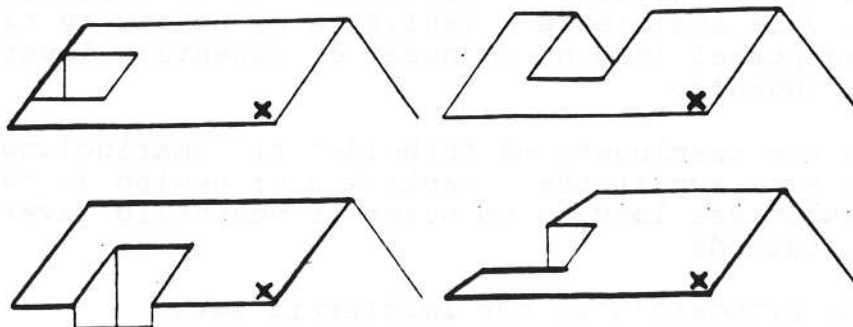
Dette preger gatebilder og helheten for de forskjellige områdene og bygningsrådet bør påse at slike inntrykk ikke går tapt.

11. Ved loftsutbygging skal takvinduer på eksponert takflate i størst mulig grad begrenses.
12. Ved innsetting av overlys er taktekkingsmaterialet av særlig betydning. Det er viktig at glassflatene og takvinduets karmen ikke står i for stor kontrast til det øvrige taket.
13. Skal en sette vinduer i et tegltak, bør åpningene være så små som mulig, og etter modell av tradisjonelle loftsluker. (Husk at en vindusåpning i taket gir betydelig mer lysinnslipp enn en tilsvarende åpning i vegg.)
14. Takvinduer må trekkes godt inn på taket slik at avslutning mellom taksten og gesims ikke blir brutt.
15. Overlyskupler bør ikke tillates.
16. I utgangspunktet bør en søke å beholde og komplettere eksisterende takbelegg - moderne materialer (sementstein eller blikkplater som på lang avstand skal se ut som teglpanner bør ikke brukes.
17. Dersom det finnes tilsvarende bygningstype som har utnyttet loftsetasjen opprinnelig, vil det være naturlig å ta utgangspunkt i disse løsningene.
18. Bemerk at metallsprosser på overlys er med på å integrere glasset i takflaten.
19. Takterasser er, i motsetning til arker og overlys, et fremmedelement i forhold til eldre bygninger. Større utsparinger til terrasse tillates derfor generelt ikke i tilfeller hvor de er synlige fra gate eller offentlige områder. Møne og gesimspartiet bør stå urørt. Utsparinger bør trekkes bort fra gavlveggen og bygningens hjørner.

I PRINSIPPET GOD LØSNING:



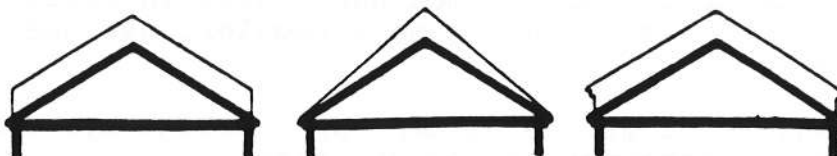
I PRINSIPPET DÅRLIGE LØSNINGER:



20. Arkens størrelse, form og proporsjoner må tilpasses bygningens arkitektur. Ta gjerne formelementer fra vindusomramming eller annen av fasadens ornamentikk til bruk i utforming av arkene. Arker bør ikke plasseres på takflater som er sterkt eksponert fra gate, offentlig plass eller sjøen.
21. Dersom arken bygges opp fra gesimsen, bør den i materialvalg utformes som en del av veggen. Dersom arken derimot bygges et stykke fra gesimsen, bør den i materialer være en del av taket.
22. Blir arken for stor vil den oppfattes som et nytt tak og forandre bygningens hovedform, noe en generelt bør søke å unngå.
23. Avstanden mellom arken og gesimsen avgjør i hvor stor grad arken oppfattes som en del av veggen eller som en del av taket. Som regel står en friere i plassering og utforming av arker jo lengre avstand de har til gesimsen.
24. På bygningens hjørner, særlig på gatehjørner, blir nye arkitekturelementer særlig synlige og frarådes i alminnelighet.

Bygningens hjørne er det vanskeligste punktet å forandre, flaten er så liten at selv små inngrep kan ødelegge.

25. Heving av tak.



26. Dette er den mest omfattende og vanskeligste måten å bygge ut en loftsetasje på.

26. forts.

Ved alle disse løsningene må forholdet til omkringliggende bebyggelse være avgjørende. Vanligvis er heving av taket bare en akseptabel løsning om huset er vesentlig lavere enn de omkringliggende.

Ved alle disse løsningene må forholdet til omkringliggende bebyggelse være avgjørende. Vanligvis er heving av taket bare en akseptabel løsning om huset er vesentlig lavere enn de omkringliggende.

Husets egne proposisjoner bør imidlertid søkes opprettholdt.

27. Bygningens høyde bør begrenses til to etasjer, eventuelt med tradisjonelt utformet sokkeletasje.
28. Innenfor Risørs karakter-ramme bør denne høyden ikke overstige 7,0 meter til overkant gesims.
29. Der bygningsmiljøets karakter tilsier det, bør høyden settes lavere slik at den fremherskende karakter ikke endres.
30. Bygningsrådet kan, i samarbeid med atikvarisk myndighet, øke utnyttelsesgraden dersom det ikke forringer omkringliggende bygningsmiljø og antikvariske verdier.
31. Det bør prioriteres reparasjon av autentisk materiale fremfor utskifting.
32. Når utskifting er nødvendig, skal den fortrinnsvis skje som kopiering med samme materialbruk, dimensjonering, detaljering, profilering og overflatebehandling som de utskiftede deler.

RETNINGSLINJER FOR BRUK/BRUKSENDRING

33. Anleggene bør fortrinnsvis brukes til opprinnelig formål eller virksomhet knyttet til næring i Risør.
34. Bygningsrådet kan tillate kombinasjonsbruk med andre formål når dette ikke er i konflikt med nabolagets interesser, strøkets karakter og intensjonene i reguleringsplanen og bestemmelsene.
35. Det er et mål at mangfoldet i den opprinnelige bystrukturen opprettholdes, gjenopprettes og utvikles.
36. Bruken kan endres for å gi økonomisk grunnlag til å drive vern og vedlikehold, dersom det ikke er til skade for, eller i konflikt med planens intensjoner.

Kommune	Styre, rad, utvalg m. v.	Møtested	Møte dato
Risør	Bygningsrådet	Teknisk etat	22.02.89

Sak nr

19/89
sj**REGULERINGSPLAN FOR RISØR SENTRUM - BEVARINGSPLAN - VIDERE ARBEID****Bygningssjefens forslag til vedtak:**

Bygningsrådet viser til bygningssjefens saksforarbeid og vil tirå at reguleringsplanen for Risør sentrum fremmes etter plan- og bygningslovens § 25 nr. 6 - spesialområde med formål bevaring.

Videre vil rådet kunne gi sin tilslutning til bygningssjefens bemerkninger/utredning vedr. reguleringsgrense, off. anlegg, trafikk/parkering, "gråsoner", blandet reguleringsformål og utarbeidde reguleringsbestemmelser med tilhørende retningslinjer.

Bygningsrådet vil anmode om at den videre planprosess med sikte på snarlig egenstadfesting av planen prioriteres.

Bygningsrådets vedtak:

Kristian Gundersen fremmet følgende tilleggsforslag:

Parkeringsbehovet i Risør er til enkelte årstider ikke dekket ved etablerte parkeringsplasser. Følgelig bør behovet søkes løst ved tilrettelegging av flere plasser utenfor de områdene av byen som omfattes av reguleringsplanen. Formålet mejd dette er å unngå økt trafikk i sentrum. En slik tilrettelegging skal gjennomføres med omtanke og varsomhet.

Bygningssjefens forslag ble enstemmig vedtatt.
Gundersens tilleggsforslag ble avvist med 5 mot 1 stemme.

Sign

Utskrift sendt til

37. Likeså kan bruksendring avslås for å unngå bruk som er uforenlig med vernet av den bygningen eller det miljøet det gjelder.

RETNINGSLINJER FOR SAKSBEHANDLING.

38. Berørte parter, -offentlige og private, oppfordres til å ta opp med bygningsrådet problemstillinger, prinsipielle og detaljer, som har betydning for utvikling og forståelse av reguleringsbestemmelsene til rullerende behandling. Slik behandling bør fortrinnsvis skje minst hvert fjerde år.
39. Bygningsrådet og antikvarisk myndighet oppretter selv, ut fra erfaring og praksis, saksbehandlingsrutiner som sikrer faglige vurderinger og nødvendig fremdrift for saksbehandlingen.
40. Det anbefales at byggherrer selv tar kontakt med antikvarisk myndighet på et tidlig stadium i prosjekteringen, og at eventuell uttalelse vedlegges byggesøknaden.
41. Det er generelt ikke tillatt å rive anlegg i planområdet.
42. Før eventuell søknad om riving eller flytting av bygning/anlegg fremmes for bygningsrådet skal det foreligge skriftlig uttalelse fra antikvarisk myndighet.

RETNINGSLINJER FOR TEKNISKE ANLEGG.

43. Med tekniske anlegg forstås installasjoner og tiltak for veg-, vann-, kloakk, elektrisitet, tele- og parkvesen samt skilt, reklame o.l. tiltak rettet mot publikum.

SÆRUTSKRIFT

av møtebok for Risør kommune

RISØR KOMMUNE
TEKNISK ETAT

15 MARS 1989

BEH. ARKIV
ORIENT. NR 504

År 19 89 den 7. mars holdt RISØR BYSTYRE møte

ØB

Bystyresak 32/89 (F-sak A-59/89)

Arkivnr. 504

REGULERINGSPLAN FOR RISØR SENTRUM - BEVARINGSPLAN - VIDERE ARBEID

VEDTAK:

Bystyret viser til bygningsrådets vedtak i sak 19/89 og godkjenner at reguleringsplanen for Risør sentrum fremmes etter plan- og bygningslovens § 25 nr. 6 - spesialområde med formål bevaring.

Bygningsrådet anmodes om å prioritere den videre planprosess med sikte på snarlig fremlegging av plan for bystyret til stadfesting.

Enst.

RØD VALGALLIANSE v/KNUT H. THYGESEN FREMMET FØLGENDE FORSLAG:

I tilknytning til teknisk sjefs 7 punkts målsettinger vil vi gjerne presisere følgende:

Under pkt. 4 skal en være forsiktig med å utvikle sentrumsfunksjoner i den forstand at det kan oppfattes som et ønske om sentralisering av funksjoner i kommunen.

Det kan presiseres at vi ønsker å utvikle sentrumsfunksjoner som kan virke stimulerende på hele kommunen. Dette må sees i en generalplan-sammenheng.

Under pkt. 6. Her vil vi presisere at begrepet utnyttelsesgrad er et begrep som ikke bør innebære et ønske om å bygge igjen bakgårder, åpne plasser eller hageflekker. "Tetthet" og "utnyttelsesgrad" bør vurderes nærmere i planen på samme måte som teknisk sjef har foreslått ang. - reguleringsgrensen, off. anlegg, toaletter, serviceanlegg e.l. - trafikk/ parkering-gråsoneproblematikken- utstrekning av området for blandet bruk (se nederst på side 3).

Under pkt. 7. Her vil vi be om at det er spesielt viktig å bedre trafikkforholdene for myke trafikanter og barn, og at det er ønskelig å gradvis redusere biltrafikken.

Kristian Gundersens forslag fra teknisk hovedutvalg støttes.

Det lyder: Parkeringsbehovet i Risør er til enkelte årstider ikke dekket ved etablerte parkeringsplasser. Følgelig bør behovet søkes løst ved tilrettelegging av flere plasser utenfor de områdene i byen som omfattes av reguleringsplanen. Formålet med dette er å unngå økt trafikk i sentrum. En slik tilrettelegging skal gjennomføres med omtanke og varsomhet.

Forslaget ble vedtatt oversendt formannskapet.

Rett utskrift:

for RÅDMANNEN I RISØR
13.03.89

Steinar Johansen
Steinar Johansen
kontorsjef

Sendes bygningsjefen til forføyning
ordføreren

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR RISØR SENTRUMSOMRÅDET

1. REGULERINGSBESTEMMELSER FOR RISØR SENTRUM.

Målsettingen med reguleringsplan og tilhørende reguleringsbestemmelser er:

1. Å bevare og videreutvikle de historiske, antikvariske, arkitektoniske, kulturelle og miljømessige verdier som Risør representerer.
2. Å gi rammer for både vern og utvikling av ovennevnte verdier
3. Å hindre inngrep i det bestående 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 opprettholde og delvis legge til rette for å øke utnyttelsesgraden i sentrum.
7. Å bedre de generelle trafikkforholdene for sentrum.

§ 1 AVGRENSNING OG REGULERINGSFORMÅL.

Hele planområdet er regulert til spesialområde bevaring.

De ulike reguleringsformål fremgår av plankartet.

§ 2 BEBYGGELSEN

2.0 Byggelinje

Byggelinjer er vist detaljert på plankart og følger som hovedregler eksisterende vegglinj mot ferdselsårer.

2.1 Fellesbestemmelser

Bebyggelsen skal beholde eller gis en eksteriørutforming som harmonerer med den opprinnelige trehusbebyggelsens særtrekk.

Bygningsrådet kan kreve spesiell materialbruk, detaljering, form og fargebruk.

2.1 forts.

I plan og byggesaker kan bygningsrådet kreve at det utarbeides bebyggelsesplaner for hele eller deler av planområdet. Det skal utarbeides situasjonsplan for vedkommende eiendom. Det skal også medfølge fasadeoppriss av nabobygninger for bedømmelse av prosjektets virkning i gatebildet. Ved større nybygg på sammenslåtte eiendommer skal fasaden utformes i seksjoner som bevarer målestokken i den omkringliggende bebyggelse.

I forbindelse med byggemeldingen skal det vedlegges situasjonskart som viser hvordan den ubebygde del av tomten skal planeres og utnyttes. På kartet skal angis eventuelle forstøtningsmurer, areal for parkering, av- og pålessing, lagerareal, likeså den terrengmessige behandling.

Endringer og nye tiltak skal tilpasses strøkets eksteriøruttrykk, volum, utstrekning, materialbruk, overflate, farge, detaljering og liknende, - og varieres overensstemmende med opprinnelig grensestruktur.

2.2 Bestående bebyggelse og uteanlegg.

Bestående bebyggelse skal bevares. Bygningsrådet kan kreve at opprinnelig utseende tilbakeføres etter skade eller ved rehabilitering og istandsetting.

Eksisterende loft kan utbygges innenfor de begrensninger hensynet til verneverdi, utnyttelsesgrad og brannsikring setter.

Veier, gjerder, porter, terrasser, trapper, rekkverk, forstøtningsmurer, brygger etc. skal bevares eller kreves tilbakeført, og kan ikke fjernes uten bygningsrådets godkjenning.

Karakteristisk vegetasjon kan kreves bevart.

2.3 Ombygging, tilbygg og påbygg.

Ombygging kan skje under hensyntagen til bygningens eget særpreg.

Løsninger som må velges må være i harmoni med tradisjonell utforming.

Det skal fortrinnsvis velges løsninger som tillater at eldre eller opprinnelig utseende kan gjenopprettes.

Tilbygg og påbygg kan tillates når det forøvrig ikke forstyrrer oppfattelsen av den opprinnelige bygning.

Eventuell utvidelse/utvikling av en eiendom bør fortrinnsvis skje i bakgårdsmiljøet.

Løse, utenpåliggende vindussprosser og tilsvarende løsninger tillates ikke.

2.4 Nybygg og erstatningsbygg

Nybygg tillates når det utformes og plasseres i harmoni med opprinnelige bygningers og miljøes karakter, målestokk og tradisjon.

Nybygg tillates ikke når det forringer de regulerte bygningers og miljøers verneverdi. Nybygg skal fortrinnsvis bidra til å bedre arkitektur-, miljø-, trafikk- og brannvernforhold.

Nybygg til erstatning for verneverdig bygning som er gått tapt, kan forlanges oppført som kopi av det opprinnelige eksteriør.

Garasje bør, dersom forholdene etter bygningsrådets skjønn tilsier det, løses som frittliggende uthus eller sidebygning.

Garasje bør ikke overstige 20 m² i grunnflate.

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

2.5 Bruk/bruksendring

Bebyggelsens bruk fremgår av plankartet.

Bruken må ikke virke sjenerende eller være til ulempe for Risørs opprinnelige særpreg. I tråd med dette særpreget bør blandet bruk tillates hvor dette er naturlig.

Hvor bygningsrådet finner det forsvarlig, basert på en helhetsvurdering, kan det tillates annen bruk i byggeområdene enn angitt på plankart.

Bygningsrådet kan nekte etablering/bruk som er skjemmende, til ulempe, eller i strid med interesse i de enkelte bygningsmiljøer.

§ 3 **OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER**

Anlegg for trafikkområder skal godkjennes av bygningsrådet.

Karakteristisk vegetasjon kan kreves bevart. Ny beplantning og komplettering av eksisterende bør være i samsvar med tradisjon eller beplantning, eller som gjenoppretting av sådan. Tiltak som felling og beskjæring, som vedrører ovennevnte, skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 4 **FRIOMRÅDER**

Innenfor friområder tillates mindre anlegg og bygninger oppført bare når de skal tjene bruken av området og de øvrige tilfredsstillende bestemmelsernes krav.

§ 5 **SPECIALOMRÅDER (TEKNISKE ANLEGG)**

Endring av eksisterende og nye tekniske anlegg for offentlig og privat bruk på og ved bygningsmiljøet, skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 6 **SAKSBEHANDLING**

Bygningsrådet kan, i forbindelse med plan- og byggesaker forlange fremlagt tilstrekkelig underlagsmateriale for å vurdere helheter og detaljer i sammenheng før prosjekter tas opp til behandling.

Likeledes skal bygningsrådet innhente uttalelse fra, og samarbeide med, antikvarisk myndighet når det oppstår tvil eller det er nødvendig med faglig veiledning i forhold til reguleringsplanen.

Saker av prinsipiell karakter skal forelegges antikvarisk myndighet og kulturstyret.

§ 7 **UTFYLLENDE RETNINGSLINJER**

Til støtte for vurdering av de enkelte bygge- og plansaker kan bygningsrådet utarbeide utfyllende retningslinjer i samarbeid med antikvarisk myndighet.

§ 8 **DISPENSASJONER**

Når særlige grunner foreligger kan bygningsrådet gi dispensasjon fra disse bestemmelsene og reguleringsplanen etter at uttalelse fra antikvarisk myndighet er innhentet.

Søknad om dispensasjon eller planendring skal forhåndsdrøftes med bygningsråd og antikvarisk myndighet.

Søknad om dispensasjon fra disse bestemmelsene skal være begrunnet.

2. UTFYLLENDE RETNINGSLINJER

RETNINGSLINJER FOR BEBYGGELSEN.

1. Endringer og oppføring av bygninger skal skje slik at det ikke bryter med bebyggelsens særpreg eller det nærmeste bygningsmiljøet.
2. Ved bruksendring er det av betydning at fasadeuttrykket mest mulig beholdes.
3. Tomtens fasadelengde er ofte liten og dette gir et gatebilde med tilsvarende oppdeling som er karakteristisk. Denne karakteren må søkes bevart.
4. Tilsvarende er det ofte smale mellomrom eller portrom mot naboeiendommer. Dette avspeiles også i gatebildet og bør bevares som karakter.
5. Saltak og halv-valm er fremherskende og må prioriteres brukt. Takvinkelen må være tradisjonell - vanligvis mellom 37 og 42 grader.
6. Flate tak bør ikke tillates.
7. Pulttak forekommer mest i gårdsinteriører på underordnede bygninger og bør forbeholdes slike deler av eiendommen. Løsningen bør imidlertid kunne aksepteres ved mindre tilbygg, vindfang o.l.
8. Mot offentlige plasser, gater og flater som ellers er eksponert for allmennheten er bygningene malt hvite. Dette bør ikke fravikes.
9. Overgang mellom tak og vegg er ofte utformet med markerte og rikt utskårne eller profilerte bånd, lister og konsoller. Dette bør tillegges vekt både i forhold til bevaring, ombygging og nybygging.
10. Det finnes flere typer ytterkledning - både stående og liggende, fordelt på områder som domineres av utbyggingstidspunkt, type bygning, og tekniske og økonomiske ressurser da bygningene ble oppført.

Dette preger gatebilder og helheten for de forskjellige områdene og bygningsrådet bør påse at slike inntrykk ikke går tapt.
11. Ved loftsutbygging skal takvinduer på eksponert takflate i størst mulig grad begrenses.
12. Ved innsetting av overlys er taktekkingsmaterialet av særlig betydning. Det er viktig at glassflatene og takvinduets karmen ikke står i for stor kontrast til det øvrige taket.

13. Skal en sette vinduer i et tegltak, bør åpningene være så små som mulig, og etter modell av tradisjonelle loftsluker. (Husk at en vindusåpning i taket gir betydelig mer lysinnslipp enn en tilsvarende åpning i vegg.)
14. Takvinuder må trekkes godt inn på taket slik at avslutning mellom taksten og gesims ikke blir brutt.
15. Overlyskupler bør ikke tillates.
16. I utgangspunktet bør en søke å beholde og komplettere eksisterende takbelegg - moderne materialer (sementstein eller blikkplater som på lang avstand skal se ut som teglpanner bør ikke brukes.
17. Dersom det finnes tilsvarende bygningstype som har utnyttet loftsetasjen opprinnelig, vil det være naturlig å ta utgangspunkt i disse løsningene.
18. Bemerk at metallsprosser på overlys er med på å intergrere glasset i takflaten.
19. Takterasser er, i motsetning til arker og overlys, et fremmedelement i forhold til eldre bygninger. Større utsparinger til terrasse tillates derfor generelt ikke i tilfeller hvor de er synlige fra gate eller offentlige områder. Møne og gesimspartiet bør stå urørt. Utsparinger bør trekkes bort fra gavlveggen og bygningens hjørner.
20. Arkens størrelse, form og proporsjoner må tilpasses bygningens arkitektur. Ta gjerne formelementer fra vindusomramming eller annen av fasadens ornamentikk til bruk i utforming av arkene. Arker bør ikke plasseres på takflater som er sterkt eksponert fra gate, offentlig plass eller sjøen.
21. Dersom arken bygges opp fra gesimsen, bør den i materialvalg utformes som en del av veggen. Dersom arken derimot bygges et stykke fra gesimsen, bør den i materialer være en del av taket.
22. Blir arken for stor vil den oppfattes som et nytt tak og forandre bygningens hovedform, noe en generelt bør søke å unngå.
23. Avstanden mellom arken og gesimsen avgjør i hvor stor grad arken oppfattes som en del av veggen eller som en del av taket. Som regel står en friere i plassering og utforming av arker jo lengre avstand de har til gesimsen.
24. På bygningens hjørner, særlig på gatehjørner, blir nye arkitekturelementer særlig synlige og frarådes i alminnelighet.

Bygningens hjørne er det vanskeligste punktet å forandre, flaten er så liten at selv små inngrep kan ødelegge.

25. Heving av tak.

26. Dette er den mest omfattende og vanskeligste måten å bygge ut en loftsetasje på.

Ved alle disse løsningene må forholdet til omkringliggende bebyggelse være avgjørende. Vanligvis er heving av taket bare en akseptabel løsning om huset er vesentlig lavere enn de omkringliggende.

Husets egne proposisjoner bør imidlertid søkes opprettholdt.

27. Bygningens høyde bør begrenses til to etasjer, eventuelt med tradisjonelt utformet sokkeletasje.

28. Innenfor Risørs karakter-ramme bør denne høyden ikke overstige 7,0 meter til overkant gesims.

29. Der bygningsmiljøets karakter tilsier det, bør høyden settes lavere slik at den fremherskende karakter ikke endres.

30. Bygningsrådet kan, i samarbeid med antikvarisk myndighet, øke utnyttelsesgraden dersom det ikke forringer omkringliggende bygningsmiljø og antikvariske verdier.

31. Det bør prioriteres reparasjon av autentisk materiale fremfor utskifting.

32. Når utskifting er nødvendig, skal den fortrinnsvis skje som kopiering med samme materialbruk, dimensjonering, detaljering, profilering og overflatebehandling som de utskiftede deler.

RETNINGSLINJER FOR BRUK/BRUKSENDRING

33. Anleggene bør fortrinnsvis brukes til opprinnelig formål eller virksomhet knyttet til næring i Risør.

34. Bygningsrådet kan tillate kombinasjonsbruk med andre formål når dette ikke er i konflikt med nabolagets interesser, strøkets karakter og intensjonene i reguleringsplanen og bestemmelsene.

35. Det er et mål at mangfoldet i den opprinnelige bystrukturen opprettholdes, gjenopprettes og utvikles.

36. Bruken kan endres for å gi økonomisk grunnlag til å drive vern og vedlikehold, dersom det ikke er til skade for, eller i konflikt med planens intensjoner.
37. Likeså kan bruksendring avslås for å unngå bruk som er uforenlig med vernet av den bygningen eller det miljøet det gjelder.

RETNINGSLINJER FOR SAKSBEHANDLING.

38. Berørte parter, -offentlige og private, oppfordres til å ta opp med bygningsrådet problemstillinger, prinsipielle og detaljer, som har betydning for utvikling og forståelse av reguleringsbestemmelsene til rullerende behandling. Slik behandling bør fortrinnsvis skje minst hvert fjerde år.
39. Bygningsrådet og antikvarisk myndighet oppretter selv, ut fra erfaring og praksis, saksbehandlingsrutiner som sikrer faglige vurderinger og nødvendig fremdrift for saksbehandlingen.
40. Det anbefales at byggherrer selv tar kontakt med antikvarisk myndighet på et tidlig stadium i prosjekteringen, og at eventuell uttalelse vedlegges byggesøknaden.
41. Det er generelt ikke tillatt å rive anlegg i planområdet.
42. Før eventuell søknad om riving eller flytting av bygning/anlegg fremmes for bygningsrådet skal det foreligge skriftlig uttalelse fra antikvarisk myndighet.

RETNINGSLINJER FOR TEKNISKE ANLEGG

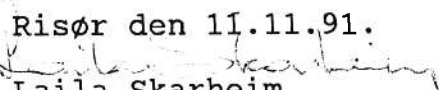
43. Med tekniske anlegg forstås installasjoner og tiltak for veg-, vann-, kloakk, elektrisitet, tele- og parkvesen samt skilt, reklame o.l. tiltak rettet mot publikum.

04.12.90. SJ

Retningslinjene er sist revidert 23.10.91.

Bestemmelsene er rettet opp i henhold til bystyrets vedtak i møte den 22. oktober 1991 - sak 61/91.

Risør den 11.11.91.


Laila Skarheim
Ordfører