Stormyrheia, Risør kommune

STORMYRHEIA

REGULERINGSBESTEMMELSER, DATO 14. MAI 2012.

Saksbehandling:

Behandling	Dato	Sak	Signatur
Melding om planarbeid	23.09.2011		BA
Planforslag sendt Risør kommune	27.03.2012		BA
Revidert	14.05.2012		
Behandlet i driftsstyret			
Lagt ut til offentlig høring			
Behandlet i driftsstyret			
Vedtatt av Risør bystyre			

1: GENERELT

1.1: Bestemmelsene gjelder for området som er vist med reguleringsgrense på plankartet.

1:2: Området kan disponeres til følgende formål, plan - og bygningslovens § 12-5.

Bebyggelse og anlegg -§ 12-5, 1:	område for fritidsbebyggelse	F 1-F 6
----------”----------”----------:	vannanlegg	V
Landbruksområder mv.-§12-5, 5:	område for skogbruk	L
----------”----------”----------:	friluftsområde	Fl
Samferdselsanlegg mv.-§ 12-5, 2:	kjøreveier	Privat vei
----------”----------”----------:	parkering	P 1, P2, P3

2: FELLESBESTEMMELSER

2.1: Terreng og vegetasjon

Tiltak skal utføres på en skånsom måte. Synlige inngrep og sår bearbeides med opprinnelig vegetasjonsdekke. Inngrep, slik som byggegrop og ledningsgrøfter, skal gjøres så skånsomt som mulig for å bevare naturpreget.

Verdifull vegetasjon som ikke berøres av tiltak skal bevares. Det skal tas spesielle hensyn til furutrær i området, men enkelte trær kan fjernes for plassering av hytte og for å bedre utsyn og sollys.

2.2: Ledningsanlegg og kabler.

Ledninger for vann og avløp og kabler for strømforsyning, telefon o.l kan bare fremføres i grøfter som tar hensyn til terreng og vegetasjon

Tekniske planer skal godkjennes av Risør kommune og kommunen kan stille krav som reduserer inngrep i sårbart terreng.

2.3: Avløp.

Alle tomtene skal ha en felles løsning. Som toalettløsning kan benyttes biologisk toalett av godkjent type når vann ikke er innlagt. Vann må ikke legges inn i bygning før avløpsledning er tilkoplet. Bebyggelsen kan tilkoples til eget renseanlegg eller avløpsnettet til Tvedestrand kommune. Ved bruk av biologisk toalett kan vann legges inn når behandling av gråvann er godkjent av kommunen.

2.4: Drikkevann

Drikkevannsforsyningen må tilfredsstille plan – og bygningslovens bestemmelser. Vanntilkopling kan skje ved vannboring eller forsyning fra Kråkvåg Vannverk. Alle tomtene skal ha en felles løsning.

2.5: Renovasjon

Bebyggelsen må følge opp kommunens gjeldende renovasjonsordning.

2.6: Forstøtningsmurer, gjerder mv.

Forstøtningsmurer, gjerder, luftstrekk for strøm/telefon og andre tekniske installasjoner tillates i alminnelighet ikke. Flaggstenger er ikke tillatt. Eventuelle tiltak som anses nødvendig på grunn av spesielle forhold skal godkjennes av kommunen.

2.7: Radon

Hyttene skal under oppføring utstyres med radonmembran.

2.8: Brannsikring

Ved tilkopling til vannforsyning skal hyttene utstyres med utvendig montert brannslange, minimum lengde 25 meter.

2.9: Byggesøknad

Byggetegninger i M 1:100 eller større målestokk må vise nøyaktig utførelse av plan, snitt og fasader. Fasadetegningene skal vise de terrengmessige konsekvensene (høyde på pilarer, grunnmur, ringmur og lignende). Situasjonsplan skal vise eksakt plassering av bebyggelsen, parkering og tomteopparbeidelse (herunder inngrepsfrie soner).

3: BYGGEOMRÅDER FOR FRITIDSBEBYGGELSE

3.1: Bestemmelsene gjelder for alle former for nybygg på tomtene.

3.2: Bebyggelsen skal underordne seg landskapet og plasseres slik at den blir minst mulig dominerende mot omgivelsene. Utformingen skal tilpasses terreng. Materialvalg og fargesetting skal medvirke til å dempe bebyggelsens synlighet i landskapet. Tak skal ha mørk og matt overflate. Hyttenes fargesetting skal underordne seg naturen på stedet.

3.3: Samlede bruksareal (BRA) skal ikke overstige 120 m2. Frittstående anneks kan ha et bebygget areal på inntil 15 m2 og frittstående bod et bebygd areal på inntil 8 m2. Størrelse og utforming skal tilpasses tomtens terreng uavhengig av tillatt bebygd areal.

Følgende arealer/konstruksjoner medregnes ikke i bruksarealet.

- Åpent parkeringsareal
- Åpent overbygd areal på inntil 20 m2 dersom fri høyde er mindre enn 5 meter fra opprinnelig naturlig terreng
- Bygningsdeler (terrasser, trapper mv.) som stikker mindre enn 0;5 meter over terrengets gjennomsnittsnivå
- Overbygd areal/terrasse skal ikke overstige 20 m2
- Totalt terrasseareal skal ikke overstige 40 m2

3.4: Maks. mønehøyde skal ikke overstige 5,8 meter og maks. gesimshøyde ikke overstige 4,0 meter målt fra gjennomsnittlig naturlig terreng. Synlig grunnmur/pilar kan ha maks. høyde på 0,7 meter. Bebyggelsen kan kun oppføres i 1 etasje.

Følgende unntak gjelder:

- Hytte nr. 6 og 8 kan kan oppføres i 2 etasjer, men ha en maks. mønehøyde på 8 meter over gjennomsnittlig naturlig terreng og maks. gesimshøyde på 6,5 meter.

3.5: På tomtene kan anlegges adkomstvei og parkering. Adkomstvei er regulert på plankartet.

Følgende unntak gjelder:

- Til hytte nr. 4 kan det på grunn av terrengforhold ikke anlegges adkomstvei og parkering, men det kan anlegges gangvei/sti.

4: LANDBRUKSOMRÅDE

4.1: Området skal benyttes til skogbruk. I området kan det bygges nødvendige veier for drift av skogen. I området kan det bores etter vann og utarbeides plan for eget renseanlegg for tomtene.

5: ANDRE OMRÅDER

5.1: Privat vei

Veiene skal tilpasses terreng med hensyn til utforming. Høye skjæringer og fyllinger tillates ikke. Tilkoplingen til Gloppeveien skal ha frisiktssone i begge retninger på

4x15 meter. Frisiktssonen kan ikke beplantes eller ha vegetasjon med høyde over 0,5 meter.

Privat vei er tilgjengelig for allmenn ferdsel til fots.

5.2: Parkering

P1 er felles parkeringsplasser, men nabohytter skal ha parkering på P3 etter avtale med grunneier. P2 er parkeringsplass for tomt nr.4.

5.2: Friluftsområde

Friluftsområdet kan nyttes i henhold til friluftslovens bestemmelser. Det kan anlegges stier og lekeområder for barn og det kan anlegges benker og bord for sosiale samlinger. Furutrærne skal bevares så godt som mulig. Bare enkelte få trær kan fjernes for å bedre utsikten til sjøen og landskapet for øvrig. Fjerning av trær skal skje i samråd med kommunen.

5.3: Vannanlegg

Området kan brukes til anleggelse av vanntank på 150 -200 m3 med pumpeanlegg for forsyning av vann til hyttene og brannslange. Bygning for oppbevaring av vanntank skal byggesøkes før oppføring.

6: REKKEFØLGEKRAV

6.1: Vann og avløpsplaner skal godkjennes av kommunen før det gis tillatelse til hyttebygging. Alle tekniske planer skal godkjennes av kommunen.

6.2: Parkeringsplasser for bebyggelsens behov skal være ferdig anlagt når bebyggelsen tas i bruk.

6.3: Fellesordning for renovasjon skal være etablert når bebyggelsen tas i bruk.

6.4: Siktsoner skal etableres samtidig med veianlegg.

Dato: 14. mai 2012

Utarbeidet av Bertil Anderson