

## **Reguleringsbestemmelser**

Reguleringsplan Skarvannet Øst, del av gnr. 23/2 og 24 bnr. 1 og 5.

*Vedtatt i Risør Bystyre 18.06.2009*

### **5.1 Generelt**

Bestemmelsene er gitt i medhold av § 26 i Plan- og bygningsloven (PBL) av 14. juni 1985, nr. 77 med revisjoner.

Reguleringsbestemmelsene gjelder for område vist med reguleringsgrense på plankart datert 27.05.08.

Områdene er regulert til følgende formål, jfr. PBL § 25:

- §25.1 Byggeområder
- §25.2 Landbruksområder
- §25.3 Offentlige trafikkområder
- §25.6 Spesialområder

### **5.2 Rekkefølgebestemmelser**

- 5.2.1 Før utbygging i byggeområdene kan igangsettes må hovedveg og hovedledningsnett for V/A være lagt inn i området.
- 5.2.2 Parallelt med utbyggingen skal område L1 og L2 opparbeides til egnet areal for lek.
- 5.2.3 Før utbygging i byggeområdene på eiendommen gnr. 23 bnr. 2 starter, skal kryssløsning mot fylkesvei være etablert i henhold til godkjenning fra Statens vegvesen.

### **5.3 Fellesbestemmelser**

- 5.3.1 Innenfor planområdet kan det føres frem ledninger i grunnen og settes opp nødvendig anlegg på bakken for vann og avløp, strøm, telekommunikasjon o.l.
- 5.3.2 Anlegg for alternative energikilder kan etableres innen planområdet.
- 5.3.3 Sikringsgjerdet kan settes opp der det av hensyn til ferdsel og bruk av området ellers er hensiktsmessig.
- 5.3.4 Steingjerde som er markert på plankart skal ivaretas.

### **5.4 Byggeområder (PBL. § 25, 1. ledd nr. 1)**

#### **5.4.1 Fellesbestemmelser**

- a) Ved søknad om tillatelse om tiltak skal det foreligge en detaljert/ målsatt situasjonsplan for den enkelte tomt.
- b) Møneretning skal som hovedregel ligge slik det er vist med bygningsymbol på kart.
- c) Alle bygg reknet for opphold (mennesker) skal koples til kommunalt vann- og avløpsanlegg.

- d) Pumpestasjoner, eventuelle overbygg og øvrige vann- og avløpsanlegg kan innpasses i planområdet ihht. vann- avløpsplan som skal godkjennes av kommunen.
- e) Overskuddsmasse fra anlegg eller byggegrop skal fjernes fra området.
- f) Terrenninggrep på hver enkelt tomt skal minimaliseres. Plassering og utforming av bygg skal tilpasses landskapet.
- g) Parkeringsareal og areal delvis eller helt under terreng, medregnes ikke i tillatt bruksareal (T – BRA).

#### 5.4.2 Område for boliger

- a) Tillatt bebygd areal (BYA) må ikke overstige 20% av netto tomteareal.
- b) Nye bygninger skal plasseres minimum 4,0 meter fra tomtegrense.
- c) Nye bygninger kan oppføres med mønehøyde på inntil 7,5 meter og gesimshøyde på inntil 5 meter.
- d) Underetasjen kan innredes til boligrom, i samsvar med bestemmelsene i gjeldende byggeforskrift.
- e) Plassering av garasje må vises på situasjonsplan ved søknad om tillatelse.
- f) Garasjer kan oppføres med inntil 4,5 meter mønehøyde og inntil 3,0 meter gesimshøyde.
- g) Garasjen skal være tilpasset bolighuset mht. materialvalg, form og farge.

#### 5.4.3 Område for fritidsbebyggelse, felt A, B og C

- a) Innenfor felt A, B og C kan det bygges fritidsboliger med maksimalt tillatt bruksareal (T- BRA) per tomt = 100 m<sup>2</sup>, eksklusiv parkering.
- b) Fritidsbolig skal plasseres slik at hoveddelen kommer innenfor markert bygningsplassering i plankart.
- c) I felt B og C kan hyttene oppføres med maks mønehøyde på 5,8 meter.
- d) I felt A følger maks mønehøyder og tillatt maks høyde på overkant planert terreng på byggetomt, av tabell nedenfor.

Tomt nr.	Maks høyde OK planert terreng	Maks mønehøyde (m + moh)	Merknad
1	68,0	5,8 – 73,8	
2	64,0	7,5 – 71,5	2 etg.
3	66,0	5,8 – 71,8	
4	69,5	5,0 – 74,5	
5	68,0	5,0 – 73,0	
6	67,5	5,8 – 73,3	
7	69,5	5,8 – 75,3	
8	63,5	5,8 – 69,3	
9	69,5	5,0 – 74,5	
10	68,5	5,0 – 73,5	
11	68,5	5,0 – 73,5	
12	66,5	5,8 – 72,3	
13	66,0	5,0 – 71,0	
14	64,0	5,0 – 69,0	
15	62,0	5,8 – 69,8	
16	61,5	5,8 – 67,3	
17	59,5	5,0 – 64,5	
18	60,5	5,0 – 65,5	
19	55,5	5,0 – 60,5	
20	45,5	5,0 – 50,5	
21	40,5	5,8 – 46,3	
22	39,5	5,8 – 45,3	

23	40,5	5,8 – 46,3	
24	37,5 (topp, garasje)	5,8 – 43,3	Garasje
25	34,5 (topp, garasje)	5,8 – 40,3	Garasje
26	33,0	5,8 – 38,8	
27	35,0	5,0 – 40,0	
28	24,0	5,8 – 29,8	
29	28,0	5,8 – 33,8	
30	32,0	5,0 – 37,0	
31	35,5	5,8 – 41,3	
32	34,0 (topp, garasje)	5,8 – 39,8	Garasje
33	42,5 (topp, garasje)	5,8 – 48,3	Garasje
34	46,0 (topp, garasje)	5,8 – 51,8	Garasje
35	48,5 (topp, garasje)	5,0 – 55,5	Garasje
36	56,0	5,0 – 61,0	
37	57,0	5,0 – 62,0	
38	57,5	5,0 – 62,5	
39	54,0	5,0 – 59,0	
40	48,0	5,8 – 53,8	
41	59,5	5,0 – 64,5	
42	59,5	5,0 – 64,5	
43	59,0	5,0 – 64,0	
44	54,5	5,8 – 60,3	
45	54,5	5,8 – 60,3	
46	59,5	5,8 – 65,3	
47	55,5	5,8 – 61,3	
48	60,0	5,8 – 65,8	
49	70,0	5,8 – 75,8	
50	70,0	5,0 – 75,0	
51	70,0	5,0 – 75,0	
52	64,0	5,0 – 69,0	

- e) På tomtene 24, 25, 32, 33, 34 og 35 skal fritidsboligen bygges med underetasje/ garasje.
- f) Tak skal utformes som saltak.
- g) Takvinkel: 24 – 29 grader.
- h) Bebyggelsen skal ha mørke jordfarger.
- i) Det gis aksept for inntil 2 biloppstillingsplasser på egen tomt.
- j) I tillegg til hovedenhet – fritidsbolig, kan det tillates anneks med maksimalt bruksareal (T- BRA) per enhet = 20 m<sup>2</sup> og bod på inntil 5 m<sup>2</sup>.
- k) Terrasser tilknyttet hytte bør ikke overstige 40 m<sup>2</sup>. Av dette bør overbygd del ikke overstige 20 m<sup>2</sup>.
- l) Frittstående platting/ terrasse er ikke tillatt.
- m) På de deler av tomta som ikke er berørt av bygninger eller parkeringsareal, skal trær/ skog bevares.

#### 5.4.4 Anna byggeområde, Service og lager

- a) I området kan det tillates uisolert bygg for oppbevaring av utstyr knytt til leke-/ aktivitetsområdet og til båt- og vassbaserte aktiviteter.
- b) Bygget kan være på inntil 80 m<sup>2</sup> (T-BRA.)
- c) Taket skal utformes som saltak.
- d) Takvinkel: 24 – 29 grader.
- e) Maksimal mønehøyde: 4,5 meter.
- f) Maksimal gesimshøyde: 3,5 meter.
- g) Bygget skal ha mørke jordfarger.

## **5.5 Landbruksområder (PBL. § 25, 1. ledd nr. 2)**

### **5.5.1 Område for jord- og skogbruk**

- a) I regulerte jord- og skogbruksområder er det kun tillatt med bygging og tiltak knytt til stedbunden næring.

## **5.6 Spesialområder (PBL. § 25, 1. ledd nr. 6)**

### **5.6.1 Privat veg og parkering**

- a) P1 skal være tilgjengelige for allmennheten.
- b) P4 er parkering for tomt 43, 44, 45 og 46.

### **5.6.2 Frisiktsoner**

- a) Innenfor frisiktsonen skal terrenget planeres ned slik at dette ikke på noe sted blir høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå.
- b) Bepantning på egen eiendom (ikke hekk eller trær) tillates såfremt denne ikke blir høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå.

### **5.6.3 Friluftsområde – land**

- a) På grunnlag av godkjent teknisk plan kan det graves ned nødvendig ledningsanlegg (vann, avløp, strøm, telefon, TV-kable m.m.).  
Terrengformasjoner og vegetasjon skal tas vare på/ tilbakeføres.
- b) I friluftsområdene kan det tillates anlegg og tiltak som fremmer formålet friluftsliv og rekreasjon: Informasjonstavler, benker og lekestativ.
- c) Friluftsområdene er tilgjengelige for allmennheten.
- d) Trær/ skog i friluftsområdene skal bevares. Tynning er tillatt i samråd med kommunen.

### **5.6.4 Friluftsområde – vann**

- a) Enkle installasjoner i tilknytning til aktivitetsområdene på land, sånn som stupebrett og vannsklier er tillatt.

### **5.6.5 Privat småbåtanlegg - land**

- a) Landfeste for brygger er tillatt.

### **5.6.6 Privat småbåthavn - vann**

- a) I området kan det anlegges brygger. Det skal sikres en båtplass til hver hyttetomt og boligtomt (52 + 5).

### **5.6.7 Renovasjon**

- a) I området kan det anlegges nødvendige bygg/ anlegg for renovasjon.

### **5.6.8 Lek- og aktivitetsområde**

- a) Området L1 og L2 skal opparbeides for lek og aktiviteter. Mindre bygg og installasjoner som fremmer formålet er tillatt.
- b) I regulerte aktivitetsområder kan det tilrettelegges med vannsklier, stupebrett, ildsteder og benker. Vegetasjon skal ivaretas i størst mulig grad, men enkel rydding kan foretas for å tilrettelegge for friluftsliv. Pkt a) ovenfor gjelder ikke for aktivitetsområdene.
- c) Områdene skal være åpne for allmennheten.

### **5.6.9 Camping**

- a) I området kan det oppføres lavvoer med tilhørende anlegg og innretninger. Utforming og plassering må godkjennes av kommunen. Toalett skal ha tett tank. Før etablering av leirplasser, skal det redegjøres for opplegg for oppsamling av søppel og transport ut av området for avfall og toalettinnhold. Godkjent utslippstillatelse må foreligge.