

RETNINGSLINJER FOR FRITIDSBEBYGGELSE RISØR KOMMUNE

(revidert av bystyret i møte den 27.03.08 – sak 23/08.)

§ 1. OVERORDNEDE MÅL FOR FRITIDSBEBYGGELSEN I RISØR KOMMUNE

- Hensynet til kommende generasjoner skal tas inn som del av beslutningsgrunnlaget. Derfor skal hensynet til natur- og kulturlandskapsverdiene tillegges stor vekt i arbeid med arealplaner og i enkeltsaker.
- Begrense til et minimum inngrep som ikke kan gjøres om: minst mulig masseuttak (som vil være synlig fra havet) fra hytteområder, parkeringsplasser og bryggeområder.
- Bygninger og bygningsdeler skal utføres slik at de best mulig tilpasses terreng og byggestil i naboområdet. Hyttebebyggelse skal som hovedregel gis en mest mulig skjernet og lite iøynefallende plassering i terrenget. I områder preget av eldre sørlandsbebyggelse bør en tilstrebe at også hyttebebyggelsen gis slik utforming.
- Brygger, fortøyninger o.l. skal lokaliseres slik at en tar hensyn til allmennheten og vanlig ferdsel i kystområdet. Slike anlegg skal gis en meget nøktern utforming.
- Ved bygging i kystsonen skal en legge til grunn en langsiktig strategi om allemannsrett til fri ferdsel langs sjø. En skal også påse at ny bebyggelse ikke legges som en barriere mellom offentlig vei og sjøen.

§ 2. VIRKEOMRÅDE

Retningslinjene omfatter enhver form for nybygg, tilbygg, påbygg, uthus, båthus, anneks og brygger i tilknytning til ny eller bestående fritidsbebyggelse, og gjelder hele Risør kommune.

§ 3. VILKÅR FOR ANVENDELSE AV RETNINGSLINJENE

Retningslinjer for fritidsbebyggelse er å betrakte som veiledende ved utarbeidelse av regulerings- og bebyggelsesplaner og i dispensasjonssaker knyttet til enkeltsaker.

§ 4. HYTTER, ANNEKS, TERRASSE, MM

Hovedregelen er at det kun skal være en bygning for beboelse på hver tomt.

Når det gis tillatelse til hyttebygging på en eiendom, skal arealutnyttelsen ikke være større enn at det er et bakgrunnsareal på minimum 10 dekar for hver hytte. (En 35 dekar stor eiendom har f. eks. et bakgrunnsareal for maks 3 hytter).

Frittliggende soveanneks kan tillates oppført i 100-metersbeltet dersom det ikke er i strid med allmenne friluftsinnteresser eller naturhensyn og dersom følgende forhold gir en bedre løsning:

Annekset gir en bedre landskapsmessig løsning enn tilbygg.

Annekset ikke overskrider et bruksareal (BRA) på 15 m².

Annekset plasseres i nær tilknytning til, og som en naturlig del av hovedhytta.

Det skal ikke være overbygd areal i tilknytning til anneks.

Bygget skal gis en fasadeutforming som samsvarer med bruken.

I 100- metersbeltet gjelder følgende særlige bestemmelser:

Eiendommens samlede bruksareal (BRA) (hytte, anneks, bod, o.l.) skal ikke overstige 120m².

Arealberegningene i NS 3940 legges til grunn. Hyttas mønehøyde skal ikke overstige 5,8 m.

Gesimshøyde kan være inntil 4,0 m.

Kommunen skal vurdere om et mindre areal eller lavere høyder skal gjelde når utvidelse av fritidsbolig kommer i konflikt med landskapsmessige, miljømessige, estetiske hensyn og/eller allmennhetens friluftsinnteresser.

Samlet overbygd uteareal bør ikke overstige 20 m².

Som hovedregel skal terrengbearbeiding begrenses til et minimum. Når tiltaket er lite eksponert mot sjøen, kan en tillate terrengbearbeiding (terasse/platting/hellelegging og lignende) på et areal inntil 40 m².

Frittliggende terasse/platting tillates ikke.

Forstøtningsmurer skal normalt ikke tillates.

Det kan føres en mer lempelig praksis hva gjelder bruksareal i områdene utenfor 100-metersgrensen langs sjøen. Landskapsmessige forhold, estetikk, biologisk mangfold og allmennhetens ferdselsmuligheter skal legges til grunn.

§ 5. UTHUS/BOD, SJØBOD

Bodareal skal som hovedregelen etableres i hovedhytte eller som tilbygg til denne.

Frittliggende bod kan tillates oppført dersom den ikke er i strid med allmenne friluftshensyn eller naturhensyn og dersom følgende forhold gir en bedre løsning:

- løsningen gir en bedre landskapsmessig løsning enn tilbygg.
- boden ikke overskrider et bruksareal på 8 m².
- boden plasseres i nær tilknytning til, og som en naturlig del av hovedhytten.

Ved eventuell tillatelse til oppføring av uthus/bod, gjelder følgende forhold:

bygget skal gis en fasadeutforming som samsvarer med bruken
lysarealet skal begrenses og eventuelle vinduer skal ikke overstige 50x50 cm. (karmmå) kvist eller hems godkjennes ikke
bygningen skal ha enkel kledning og skal ikke isoleres
det skal ikke være overbygd uteareal i tilknytning til bod/uthus

Oppføring av båthus eller sjøbod vil ikke bli godkjent. Sjøbod vil kunne godkjennes som en del av et fellesanlegg vurdert i en reguleringsmessig sammenheng.

§ 6. TILBYGG, PÅBYGG

Tilbygg, påbygg vil kunne tillates innenfor de gitte arealgrenser og begrensninger som fremkommer i §§ 4 og 5.

§ 7. BRYGGER

Brygger skal som hovedregel bygges som fellesanlegg for flere eiendommer. Ved planlagte/etablerte hyttekonsentrasjoner bør enkeltbrygger ikke godkjennes.

Brygge for enkelteiendom skal være nøkternt utformet og bør begrenses til det nødvendige for å sikre eiendommens atkomst. Brygge for enkelteiendom skal ikke overstige 12 m².

Brygger skal gis en god terrengtilpasning og utformes slik at de ikke eksponerer seg eller virker dominerende. Sprengningstiltak i forbindelse med brygge, tillates normalt ikke.

Flytebrygger tillates normalt ikke, med unntak ved utbygging i samsvar med godkjent reguleringsplan.

§ 8 STRØMFRAMFØRING OG VEIBYGGING

Luftspenn for framføring av strøm i 100 metersbeltet langs sjø tillates ikke. Når særlige grunner foreligger kan deler av trase være luftspenn.

Sprengningsarbeider tillates ikke i forbindelse med fremføring av jordkabel. Kommunen kan gi dispensasjon når sprengning kun berører mindre deler av traseen. Synlige sår i terrenget bør unngås.

Ved søknad om fremføring av sjøkabel skal fiskeriinteressene høres før saken realitetsbehandles. Hvis lokaliteten har kvaliteter som oppankringsted for småbåter, skal dette tillegges vekt. På grunt vann skal det stilles krav om nedgraving hvis søknad imøtekommes.

Ved ilandføring tillates ikke sprengningsarbeider eller bruk av luftspenn.

Veibygging i 100-metersbeltet langs sjø tillates ikke.

Veibygging og strømframføring utenfor 100 metersbeltet kan tillates hvis framføring kan tilpasses kommunens regler for estetisk utforming. Terrengtilpasning, minimalisering av terrenginngrep, samlokalisering og grad av eksponering skal vurderes før eventuell tillatelse gis. Tiltaket skal stå i rimelig forhold til nytteverdi. Vegetasjonstyper som er viktige for biologisk mangfold eller er leveområde for sjeldne arter skal ikke berøres.

§ 9 RETNINGSLINJER FOR SVØMMEBASSENG OG TENNISBANER

Det skal i utgangspunktet utvises varsomhet med å godkjenne svømmebasseng og tennisbaner i tilknytning til fritidsboliger i Risør. I 100 metersbeltet langs sjø skal slike installasjoner ikke tillates. Utenfor 100 metersbeltet kan svømmebasseng/tennisbane tillates hvis de ikke kommer i konflikt med kommunens regler for estetisk utforming eller i konflikt med landskapshensyn og naturforhold for øvrig. Tillatelse bør ikke gis hvis etablering forutsetter relativt store terrenginngrep. Hvis det gis tillatelse til å etablere svømmebasseng skal utforming skje på en estetisk akseptabel måte. Eventuell tillatelse til etablering av tennisbane forutsetter naturforhold som gjør etablering mulig uten synlige sprengningsår.

§ 10. ARKITEKTONISK UTFØRELSE, Plassering, Materialbruk m.m.

Bebyggelsen, herunder brygge, murer mm, skal mest mulig underordne seg naturpreget i området med en enkel og god utforming, materialbruk og fargevirkning. Det skal fortrinnsvis nyttes materialer som har samhörighet med omgivelsene (naturstein, treverk, skifer og torv). Det skal benyttes farger som underordner seg de naturgitte omgivelsene. Det tillates ikke benyttet hvite/lyse farger.

Hyttebebyggelse skal gis en mest mulig skjermet og lite iøynefallende plassering i terrenget. Høyden på grunnmur bør ikke overstige 1,0 meter. Hyttas lengde skal, som hovedregel, ikke overstige 2 ganger bredden.

Ved vurdering av hyttas størrelse skal det bl.a. tas hensyn til tomtens beliggenhet og beskaffenhet og til harmonien med den øvrige bebyggelse i området.

Tak skal fortrinnsvis utføres som saltak med takvinkel mellom 25 og 35 grader, tilpasset husets hovedform. Større takvinkler vil kun unntaksvis kunne godkjennes der miljø- og terrengtilpasning gjør dette mulig. Taktekking skal utføres med tekningsmaterialer som har en matt virkning.

Gjerde, dominerende trapper, eksponert luftstrekk for strøm/telefon, o.l. tillates i alminnelighet ikke oppført. Gjerdet må i tilfelle utføres av trematerialer eller som natursteinmur. Sikringsgjerde langs fjellsprang og liknende kan tillates i samråd med grunneier. Fargen på gjerdet bør harmonere mest mulig med det omkringliggende terreng.

Sonen som sees fra havet skal behandles strengere enn sonen innenfor. Plassering av hytte skal ta hensyn til tomtens utforming og allmennhetens historiske rett til ferdsel i området.

Vegetasjon på tomt og tiliggende areal bør søkes bevart best mulig av hensyn til den landskapsmessige helhetsvirkningen.

§ 11. VANN- OG AVLØPSANLEGG

Ved etablering av private vann- og avløpsanlegg i strandsonen, skal tiltaket utføres på en skånsom måte, og tilpasses terreng og topografi. Antall anlegg skal søkes begrenset og utslippsledninger til sjø skal minimaliseres. Det skal etterstrebes fellesløsninger. Det er i utgangspunktet ikke tillatt å foreta sprengning i 100-metersbeltet til sjø. Forstøtningsmurer og andre bygningstekniske installasjoner bør unngås.

Følgende generelle forutsetninger gjelder:

Som toalettløsning i hytte der vann ikke er tillatt innlagt, skal det velges biologisk toalett av godkjent type.

Vann må ikke legges inn i hytta uten at avløps spørsmålet er avklart.

Hyttene må til enhver tid følge kommunens gjeldende renovasjonsordning.

Drikkevannsforsyning må etableres i.h.t. plan- og bygningslovens bestemmelser.

Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal det fremlegges egne planer for avløpsforholdene og drikkevannsforsyningen dersom kommunen mener det er nødvendig for å forhindre framtidig forurensning.

§ 12. GENERELT

Ved søknad om dispensasjoner skal det gis nabovarsel, og gjenpart av varselbrevene bilegges søknaden til bygningsrådet.

Byggetegningene (M=1:100) må vise nøyaktig utførelse av plan, snitt og fasader.

Fasadetegningene skal vise de terrengmessige konsekvensene (høyde på pilarer, grunnmur, ringmur o.l.) Dårlig tegningsgrunnlag vil medføre at søknad om byggetillatelse blir returnert for å få fullstendige opplysninger.

Ved tilbygg/påbygg må den eksisterende situasjon gå klart fram av tegningsgrunnlaget.

Situasjonsplan skal tegnes inn på kart i målestokk 1:500 og må vise:

- eiendommens begrensnig
- hjemmelshavere til naboeiendommene
- tiltakets plassering i terrenget og forhold til andre bygninger
- vegadkomst og parkeringsplasser
- båtplasser og brygge.

I spesielle tilfeller vil det bli krevd egen kartoppmåling av tomte i målestokk 1:500 med