

RETNINGSLINJER FOR FRITIDSBEBYGGELSE I RISØR KOMMUNE

(Innstilling fra Miljø og teknisk utvalg 13.10.21, til Kommunestyret)

§ 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 terrenginngrep fra hytteområder, parkeringsplasser og bryggeområder.
- Bygninger og bygningsdeler skal utføres slik at de best mulig tilpasses terreng og byggestil inaboområdet. Hyttebebyggelse skal som hovedregel gis en mest mulig skjermet og lite iøynefallende plassering i terrenget, og nye tiltak skal som hovedregel bygges i retning bort fra sjøen. I områder preget av eldre sørlandsbebyggelse bør en tilsvarende volumer og materialbruk for å sikre en sammenheng.
- Brygger, fortøyninger o.l. skal lokaliseres slik at en tar hensyn til allmennheten og vanlig ferdsel. Slike anlegg skal gis en meget nøktern utforming.
- Ved bygging skal en legge til grunn en langsiktig strategi om allemannsrett til fri ferdsel langs sjø og vassdrag. En skal også påse at ny bebyggelse ikke legges som en barriere mellom offentlig vei og sjøen.
- Bærekraftige løsninger skal tilstrebes, f.eks. ved å unngå riving, gjenbruke eksisterende bygningsmasse og benytte nye materialer som har lavest mulig påvirkning på klimaet.

§ 2. VIRKEOMRÅDE

Retningslinjene omfatter alle tiltak 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 reguleringsplaner og knyttet til enkeltsaker.

§ 4. HYTTER, ANNEKS, TERRASSE, MM

Hovedregelen er at det kun skal være en bygning for beboelse på hver tomt. Bebyggelsen kan utføres med flere bygningskropper såfremt de har felles tak. Det er også en forutsetning at en slik løsning kun velges der terreng og topografi tilsier at det er en bedre løsning for å unngå store terrenginngrep, og at det ikke virker dominerende i landskapet.

I 100- metersbeltet gjelder følgende særlige bestemmelser: Eiendommens samlede bruksareal (BRA) (hytte, annek, bod, o.l.) skal ikke overstige 120 m². Arealberegningene i NS 3940 legges til grunn. Det kan, i tillegg til arealgrensen på 120 m², godkjennes målbart areal i kjeller dersom terreng og topografi er egnet for det. Maks innvendig høyde kan være 2,2 m og arealet skal ikke benyttes til

varig opphold. Det tillates ikke vinduer. Ved evt. sprenging skal det ikke være synlige sprengte flater utenfor hyttas avgrensning.

Frittliggende soveaneks kan tillates oppført 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 annekset.
- Bygget skal ikke være en egen boenhet.

Hyttas mønehøyde skal ikke overstige 5,8 m. Gesimshøyde kan være inntil 4,0 m. Høydene skal måles som maksimale høyder fra eksisterende terreng, ikke som gjennomsnitt, innenfor 100-metersbeltet. Utenfor 100-metersbeltet måles høydene til gjennomsnittlig ferdig planert terreng.

Kommunen skal vurdere om et mindre areal eller lavere høyder skal gjelde når utvidelse av fritidsbebyggelse 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, inkl. overbygd areal. Frittliggende terrasse/platting tillates ikke. Forstøtningsmurer skal normalt ikke tillates og må oppføres i natursteinsmur dersom de tillates.

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

§ 5. BOD/UTHUS, SJØBOD

Bodareal skal som hovedregel 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:

- frittliggende bod 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 hovedhytta.

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 (karmmålt)
- 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 for fritidseiendommer. 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, også flytebrygger, skal som hovedregel bygges som fellesanlegg for flere eiendommer og vurderes i en reguleringsplan. 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 til sjø og land. 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. For fellesbrygger skal størrelse vurderes konkret ut fra terreng, topografi og sjødybde. Det kan, i tillegg til brygga, tillates en enkel landgang dersom terrenget eller dybdeforholdene gjør det nødvendig. Landgangen skal ikke inngå i arealet på 12 m².

§ 8 STRØMFRAMFØRING OG VEIBYGGING

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

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

Ved søknad om framføring av sjøkabel skal fiskeriinteressene høres før saken realitetsbehandles. Hvis lokaliteten har kvaliteter som oppankringssted for småbåter, skal dette tillegges vekt. På grunt vann skal det stilles krav om nedgraving hvis søknad imøtekommes. Ved ilandføring kan det etter nærmere vurdering av de terrengmessige forholdene tillates mindre sprengningsarbeider for å føre ledningene i land. Bruk av luftspenn tillates ikke.

Veibygging i 100-metersbeltet langs sjø tillates ikke.

Veibygging og strømframføring utenfor 100 metersbeltet kan tillates hvis framføring kan tilpasses landskapet og tiltaket ikke er til hinder for allmennhetens utøvelse av friluftsliv. 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 landskapshensyn, allmennhetens ferdsel 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 sprengningssår.

§ 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 samhørighet 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 og utforming skal det bl.a. tas hensyn til tomtens beliggenhet og beskaffenhet, eksponering mot omgivelsene og til harmonien med den øvrige bebyggelse i området.

Tak kan utføres som saltak, pulttak eller som flatt tak tilpasset husets hovedform, terreng/topografi og eksisterende bebyggelse i området. Taktekking skal utføres med tekkingsmaterialer som har en mørk og matt virkning.

Gjerde, dominerende trapper, eksponert luftstrekk for strøm/telefon, o.l. tillates i alminnelighet ikke oppført for å forhindre stengsler i strandsonen. 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 tilliggende 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 innlagt, skal det velges biologisk toalett av godkjent type.
- Vann må ikke legges inn i hytta uten at det foreligger utslippstillatelse.
- 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.