

**DETALJREGULERING, NYGÅRDSÅSEN
RISØR KOMMUNE
PLANID: 2023006**

REGULERINGSBESTEMMELSER

Plankartets dato: 20.11.2024

Bestemmelsesens dato: 20.11.2024

Rev dato:

Rev dato:

§ 1

GENERELT

1.1 Planområdet er regulert til følgende arealformål:

Bebyggelse og anlegg (§ 12-5, nr. 1)

- Fritidsbebyggelse, frittliggende (1121), BFF1 – BFF34
- Lager (1350), BL1
- Renovasjonsanlegg (1550), BRE1

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5, nr. 2)

- Kjøreveg (2011), o_SVK1, SVK2
- Annen veggrunn – grøntareal (2019), o_SVG, SVG

Grønnstruktur (§ 12-5, nr. 3)

- Vegetasjonsskjerm (3060), GV1

Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (§ 12-5 nr. 5)

- Landbruk-, natur- og friluftsmål (5100), LNF1 – LNF14

Hensynssoner i reguleringsplan (§ 12-6)

A3 Faresone (§ 11-8)

- Høyspenningsanlegg - høyspentlinje, H370_1

§ 2

FELLESBESTEMMELSER

- 2.1 All graving og sprenging i terrenget skal utføres skånsomt. I områder som ikke skal nyttes til utbygging, eller uteopphold, skal terrenget føres tilbake til opprinnelig utseende. Eldre, større trær i området, skal bevares.
- 2.2 Innenfor frisiktlinjer skal terrenget planeres slik at dette ikke på noe sted blir høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå. Beplantning på egen eiendom (ikke hekk eller trær) er tillatt dersom denne ikke er høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå.
- 2.3 Innenfor planområdet er det tillatt å sette opp trafo, nettstasjoner, pumpe- og trykkøkningsstasjoner samt å føre frem strøm og VA-anlegg. Tekniske installasjoner inngår ikke i beregning av tillatt utnyttelsesgrad. Ved etablering av lednings- og kabelgrøfter innenfor friluftsområdene, skal stedegen masse tilbakeføres slik at overflaten revegeteres med stedegen vegetasjon
- 2.4 Vann-, strøm- og avløpsanlegg skal legges i felles grøft og følge veier der det er mulig.
- 2.5 Dersom det under arbeider i marka avdekkes gjenstander eller andre spor fra eldre tid, skal arbeidet stanses og melding umiddelbart sendes Agder Fylkeskommune, Kulturminnevernseksjonen, jf. lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kulturminneloven) § 8, 2. ledd.
- 2.6 Krav til bygge og anleggsstøy i T1442 skal legges til grunn ved utbygging av området.
- 2.7 Langs helårs vannførende bekker skal et naturlig vegetasjonsbelte beholdes med unntak for områder hvor veier må krysse bekken.

§3

BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

3.1 BEBYGGELSE OG ANLEGG (§12-5 nr. 1)

3.1.1 Fritidsbebyggelse – frittliggende, BFF1 - BFF34

3.1.1.1

BFF1 – BFF34 er regulert område for frittliggende fritidsbebyggelse. Det tillates en fritidsbolig med en boenhet og inntil 2 sekundærbygg per tomt.

3.1.1.2

Maksimalt bebygd areal pr. tomt er $BYA=186 \text{ m}^2$.

Maksimalt bebygd areal for fritidsbolig er $BYA = 120 \text{ m}^2$.

Maksimalt bebygd areal pr. bod er $BYA = 8 \text{ m}^2$ og pr. anneks $BYA = 15 \text{ m}^2$.

Maksimalt bebygd areal for terrasser/plattinger/veranda er $BYA = 30 \text{ m}^2$.

Det er tillatt å bygge garasje.

3.1.1.3

Maksimal møne-/gesimshøyde er 5,8 meter.

3.1.1.4

Alle bygninger skal ha tak med mørk og matt farge. Det tillates solceller på tak eller vegger. Fasader skal være i jordfarger innenfor nyanser av brunt, grått og svart. Varmepumper skal bygges inne i samme utførelse som øvrig fasade.

Bygninger skal ha saltak, pulttak eller flatt tak.

3.1.1.5

Fritidsboliger som har innlagt vann skal tilkobles godkjent renseanlegg.

3.1.1.6

Det skal etableres 2 biloppstillingsplasser til hver fritidsbolig på tomta.

3.1.1.7

Hyttene skal tilpasses terreng og topografi og få en god landskapstilpasning. Hyttene skal plasseres lavt i terrenget. Terrengforskjeller kan tas opp ved trapping av hyttekropp. Ved opparbeidelse av utomhusarealer er det ikke tillatt med høyere synlige forstøtningsmurer, fyllinger eller skjæringer i forhold til eksisterende terreng enn 2 meter. Forstøtningsmurer skal utføres i, eller forblendes med, naturstein.

3.1.2 Lager, BL1

3.1.2.1

BL1 er regulert til område for lager. Maksimalt tillatt prosent bebygd areal, %BYA=75%. Maksimal mønehøyde er 4,5 meter.

3.1.3 Renovasjon, BRE1

3.1.3.1

BRE1 er regulert til område for renovasjonsanlegg. Maksimalt tillatt prosent bebygd areal, %BYA=100%. Maksimal mønehøyde er 5 meter.

3.2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§ 12-5 nr. 2)

3.2.1 Kjøreveg

3.2.1.1

o_SKV1 er regulert til offentlig kjøreveg. SKV2 er regulert til privat kjørevei. Private veier er åpne for allmenn ferdsel til fots.

3.2.2 Annen veggrunn - grøntareal

3.2.2.1

O_SVG1 og 2 er offentlig annen veggrunn og SVG er privat annen veggrunn – grøntareal. Fyllinger skal avtrappes i terrenget og dekket med stedegen jord og revegeteres med stedegne arter.

3.3 GRØNNSTRUKTUR (§12-5 nr. 3)

3.3.1 Vegetasjonsskjerm, GV1

3.3.1.1

Område GV1 er et 10 meter bredt belte på hver side av bekk med års sikker vannføring der det naturlige vegetasjonen skal bevares for å motvirke erosjon og gi levested for planter og dyr.

3.4 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE SAMT REINDRIFT (§12-5 nr. 5)

3.4.1 Landbruk-, natur- og friluftsmål

3.4.1.1

- a) LNF1 – LNF14 er regulert til landbruk-, natur- og friluftsmål.
- b) Det kan ryddes, opparbeides og merkes stier i området. Turstier kan opparbeides med en bredde på inntil 1 meter gruset sti.

§ 4

BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

4.1 SIKRINGS- STØY-OG FARESONER (§ 11-8 a) (sone A3)

- 4.1.1 Høyspenningsanlegg, H370_1 og H370_2
Ingen bestemmelser.

4.2 Angitt særlige hensyn (§ 11-8 c, jf. §12-6)

- 4.2.1 Bevaring av naturmiljø, H560_
H560_1 - H560_7 er regulert til bevaringssone, naturmiljø.
H560_1 - H560_3 er område for bevaring av hule eiketrær.
H560_4 og H560_5 er område for bevaring av gammel fattig edellauvskog.
H560_6 er område for bevaring av lågurteikeskog.
H560_7 er område for bevaring av gammel furuskog med stående død ved.

§ 5

REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- 5.1 Ny avkjørsel fra fylkesvegen skal være opparbeidet og godkjent av vegmyndigheten før det gis igangsettingstillatelse til nye fritidsboliger i planområdet.
- 5.2 Avfallsbu med kapasitet til mottak av søppel fra eksisterende og planlagte fritidsboliger skal være opparbeidet og godkjent av kommunen før det gis igangsettingstillatelse til nye fritidsboliger i planområdet.
- 5.3 Før det kan gis brukstillatelse til fritidsbolig med innlagt vann skal den være tilkopleet godkjent avløpsanlegg/renseanlegg.
- 5.4 Det skal utarbeides en rammeplan for vann og avløp, som inkluderer overvannshåndtering. Planen skal godkjennes av Risør kommune.