

# Detaljreguleringsplan for Risør sentrum (Sentrumsplanen)

PlanID: 0901-2020001

Saksnummer: 2016/447 og 19/10695 og 24/731

## 1. Planens hensikt

Målsettingen med reguleringsplan med tilhørende retningslinjer, er:

1. Å bevare og videreutvikle de historiske, antikvariske, arkitektoniske, kulturelle og miljømessige verdier som Risør representerer.
2. Å legge til rette for at gamle Risør opprettholder og gradvis utvikler sine sentrumsfunksjoner for bolig, næringsliv og arbeidsplasser.
3. Legge til rette for utvikling av et bymiljø innenfor en ramme der bebyggelsens form og dimensjon blir opprettholdt.
4. Å hindre inngrep i bebyggelse og anlegg som er i strid med kulturminnevernet.
5. Å opprettholde og gjenopprette bymiljøets blanding av bruksformålene og balansen mellom disse.
6. Å utvikle og åpne grøntområder og strandsonen og begrense utbygging og privatisering av disse arealene.
7. Å opprettholde og delvis legge til rette for å øke utnyttelsesgraden i sentrum.
8. Å bedre de generelle trafikkforholdene og brannsikkerheten i sentrum.

## 2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

### 2.1 Funksjons- og kvalitetskrav (§12-7 nr. 4 og 6)

#### Krav til dokumentasjon ved søknader

Ved innsending av byggesøknad kan følgende dokumentasjon kreves vedlagt:

- situasjonsplan i egnet målestokk som viser plassering av tiltaket
- tegninger av plan, snitt og fasade som viser høyder, areal og arkitektonisk utforming
- terrenglinjer før og etter bygging dersom det skal foretas terrenginngrep
- kart/tegninger som viser parkering og utforming av den ubebygde del av tomta
- tegninger som viser gjerder og forstøtningsmurer
- beskrivelse av materialbruk og utforming, herunder farger, takteking, takform o.l.
- brannteknisk rapport
- vurdering av hvordan tiltaket påvirker lys- og solforhold på naboeiendommer
- dokumentasjon av opprinnelig tilstand
- dokumentasjon av eksisterende situasjon og bevaringsverdi
- tilstandsvurdering utført av fagkyndige på bygningsvern.

Kommunen kan kreve oppriss som viser forholdet til nærområdene og utarbeiding av ytterligere dokumentasjon, for å belyse søknaden i tilstrekkelig grad. Krav til dokumentasjon fastsettes av kommunen avhengig av tiltakets omfang.

## Utearealer

Overvannshåndtering skal ivaretas ved endringer i terrenget og skal fortrinnsvis løses gjennom å anlegge åpne flomveier. Vegetasjon skal bevares for å ta opp overflatevann.

Bygninger og anlegg skal plasseres/ utformes slik at naturlige flomveier og fordrøyningsområder bevares. Alternativt skal det etableres tilfredsstillende nye flomveier, med mål om å oppnå tilstrekkelig sikkerhet mot flom.

Innenfor planområdet må det ikke settes i verk tiltak som kan forandre området karakter. Dette gjelder bebyggelse, anlegg og utvidelse av vei eller parkeringsplasser, oppsetting av gjerder, skilt, støyskjermer, endring av større vegetasjonselementer eller belegg, planering, utfylling og andre landskapsinngrep.

All teknisk infrastruktur som elforsyning, tele, bredbånd m.m. skal legges som jordkabel.

## Skilt/reklame

Skilt skal være universelt utformet. For Risør sentrum gjelder følgende regler utover lov og forskrift:

- Skilt må ikke dekke arkitektoniske særtrekk på bygninger. Størrelse, farge og materialbruk skal tilpasses bygningens fasade og miljøet rundt. Skilting tillates ikke på bygningers tak.
- Skilt skal i utgangspunktet samordnes for flere virksomheter i samme bygg og skal begrenses til det nødvendige.
- Belysning skal begrenses til det nødvendige og være fast. Blendende punktbelysning tillates ikke.
- Løse skilt, vimpler, midlertidig skilting, bannere etc. er ikke tillatt uten godkjenning.

## 2.2 Verneverdier kulturmiljø/naturmangfold (§ 12-7 nr. 6)

Hele Risør sentrum er regulert som «hensynssone kulturmiljø», se § 4.1.5. Eksisterende bebyggelse og uteanlegg, herunder murer, trapper og karakteristisk vegetasjon tillates ikke revet eller fjernet.

Kommunen kan tillate riving eller fjerning av byggverk eller bygningstiltak dersom det etter en kulturminnefaglig vurdering, er dokumentert at det ikke har verneverdi.

Retningslinjer datert 31.05.22, revidert 02.09.22, skal legges til grunn for saksbehandlingen.

## 2.3 Byggegrenser (§ 12-7 nr. 2)

Med mindre annet er angitt i plankartet eller bestemmelsene, utgjør formålsgranse byggegrense mot sjøen.

Med mindre annet er angitt i plankartet eller bestemmelsene, utgjør nærmeste bygningsdel på hovedbygget, byggegrense mot offentlig vei og gangvei. Tiltak skal ikke være til hinder for drift- og vedlikehold av veien og tilhørende sidearealer.

Byggegrenser mellom eiendommer og mot andre formål, følger generelle bestemmelser i plan- og bygningsloven dersom ikke annet er angitt på plankartet eller bestemmelsene.

Til høyspentlinje luft er det 7,5 m byggeforbud på hver side av linja. Til høyspent jordkabel er det 2 m byggeforbud på hver side av linja. Til nettstasjon er det en byggeforbudssone på 5 m.

#### **2.4 Krav om undersøkelser før/ved gjennomføring av planen (§ 12-7 nr. 12)**

Dersom det under arbeidets gang oppdages gjenstander eller andre spor fra eldre tid, skal arbeidet stanses og melding sendes umiddelbart til Agder fylkeskommune v/kulturminnevernseksjonen jf. lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kulturminneloven) § 8 annet ledd. Pålegget skal formidles videre til dem som utfører arbeidet i marken.

Før tiltak i grunnen kan igangsettes må tiltakshaver undersøke om det ligger ledninger eller kabler som blir berørt av tiltaket.

### **3. Bestemmelser til arealformål**

#### **3.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)**

##### **3.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg**

###### **Generelt**

Bygninger skal bevares, eller tilbakeføres til dokumentert grunnlag. Det kan kreves at opprinnelig utseende tilbakeføres etter skade, brann eller ved rehabilitering. Nye tiltak og endringer som nevnt nedenfor, skal tilpasses området bebyggelsesstruktur, volumer, høyder, proporsjoner, fasadeliv, takform, møneretning, takvinkel, material- og fargevalg samt detaljering.

###### **Tilbygg og påbygg**

Tilbygg og påbygg tillates forutsatt at byggets opprinnelige form fortsatt er synlig og endringene underordner seg det opprinnelige bygget. Det skal velges løsninger som tillater at eldre eller opprinnelig utseende gjenoprettes. Utvidelse/utvikling av en eiendom skal som hovedregel skje i bakgårdsmiljøet.

Ved søknad om større tiltak som hovedombygging, større tilbygg og nye bygg, skal slukkevannskapasitet redegjøres for.

Ved søknad om etablering av ny eller vesentlig utvidelse av, næringsvirksomhet, skal det etableres søppelbod for eget næringsavfall på eiendommen.

Fasadeendringer skal tilpasses byggets karakter.

Krav til detaljering følger av § 4.1.5.

###### **Utnyttelsesgrad**

Tomter som i dag har en lavere utnyttelsesgrad enn 50 % BYA, kan få tillatelse til å utnytte eiendommen inntil 50 % BYA dersom det ikke går på bekostning av viktige kulturminneverdier. For øvrige tomter utgjør eksisterende bebyggelse maksimal utnyttelse.

## Høyder og volum

På bebygde eiendommer skal tilbygg/påbygg ikke overstige bygningens eksisterende gesims- og mønehøyder eller utgjøre et større volum enn eksisterende bebyggelse. For eiendommen forøvrig utgjør dagens høyde på bygg, maksimal gesims- og mønehøyde.

## Nybygg og erstatningsbygg

Nybygg tillates når det utformes og plasseres på en måte som synliggjør opprinnelige bygningers og miljøes karakter, målestokk og tradisjon. Høyde på nye bygninger skal tilpasses den omkringliggende bebyggelsen og ikke være høyere enn denne. Nybygg skal fortrinnsvis bidra til å bedre arkitektur-, miljø-, trafikk- og brannvernforhold.

## Garasje og parkering

Garasje kan tillates som frittliggende uthus eller sidebygning. Bruksarealet skal ikke overstige 30 m<sup>2</sup>. Det tillates ikke garasjer i hagemurer eller kjellermurer. Porter skal være av heltre, ikke formpressede materialer.

Parkeringsanlegg og større garasjeanlegg eller fellesgarasje for flere eiendommer, kan tillates dersom det tas særlig hensyn til bygningsmiljø og verneverdier.

Ved etablering av ny bebyggelse eller vesentlig utvidelse og endret bruk, gjelder følgende.

- a. Boligbebyggelse skal ha oppstillingsplass for bil på egen tomt og/eller tinglyst plass på nærliggende areal tilsvarende minimum 1,0 plass per boenhet og 0,5 plasser for hybler. I tillegg skal det være oppstillingsplass for minimum 2 sykler pr. boenhet og 1 sykkel pr. hybelleilighet.
- b. For forretninger, kontorer og allmenne bygg skal det være 1 parkeringsplass for bil og 2 sykkelparkeringsplasser pr. 100 m<sup>2</sup> bruksareal.
- c. For industri skal det være 1 parkeringsplass for bil og 2 sykkelparkeringsplasser pr. 100 m<sup>2</sup> bruksareal.
- d. For kaféer/restauranter skal det være 0,3 parkeringsplasser pr. sitteplass og tilstrekkelig antall sykkelparkering.
- e. Der det ikke er mulighet for bilparkering på egen grunn eller på fellesareal skal det innbetales et beløp pr. manglende plass, jf. pbl § 28-7. Beløpet fastsettes årlig av Risør bystyre.
- f. For småbåthavner skal det være 0,3 parkeringsplasser og tilstrekkelig antall sykkelparkeringsplasser pr. båtplass.

## Uteoppholdsareal

Uteoppholdsareal pr. boenhet skal være minimum 50 m<sup>2</sup>. Arealet skal være på egen tomt og/eller fellesareal.

## **Bruk av bygning**

Bruksendring tillates ikke hvis bruken vurderes å være uforenelig med verneinteressene for bygningen eller bygningsmiljøet.

### **3.1.2 Boligbebyggelse (B1 – B73)**

Innenfor områdene tillates oppføring av eneboliger/tomannsboliger og leiligheter.

### **3.1.3 Offentlig eller privat tjenesteyting (BOP1 – BOP3, BAT1 – BAT2)**

Innenfor områdene tillates etablert virksomheter innen barnehage, undervisning, helse-/omsorgsinstitusjon, kulturinstitusjon, administrasjon, annen offentlig eller privat tjenesteyting etc.

#### **Strandgata 2 (Område BAT1)**

Området kan benyttes til offentlig og privat tjenesteyting. Deler av bygget kan utformes i samsvar med krav til bestemmelsesområde #1 i § 5.1.

#### **Strandgata 6 (Område BAT2)**

Bestående bebyggelse på eiendommen tillates revet og erstattet med nytt bygg innenfor angitte byggegrenser. Mønehøyde på nytt bygg skal være på maks kote +6,0. Bygget skal ha saltak med takvinkel mellom 33 og 37 grader. Taket skal tekkes med enkeltkrummet, rød tegl som ikke er falset eller glanset. Tegl kan fortrinnsvis være brukt.

I nytt bygg kan kommunen etablere offentlig serviceanlegg med toalett, dusj og vaskemuligheter.

### **3.1.4 Kombinert bebyggelse og anleggsformål**

#### **Bolig/forretning/kontor (BKB1 – BKB23)**

Eiendommene tillates benyttet til bolig/forretning/kontor. Det tillates ikke boligformål i 1. etasje for eiendommene i Krag's gate 1 til Krag's gate 27 (nordsiden) og 46 (sørsiden), Strandgata, Torvet, Havnegata, Solsiden 2 til Solsiden 22 og fra Storgata fra nr. 1 til Øvregate.

#### **Offentlig/privat tjenesteyting (BOP3- Frikirkegata 2 "Musikkens hus")**

Eiendommen tillates benyttet til offentlig eller privat tjenesteyting.

#### **Forretning/kontor/tjenesteyting/fritids- og turistformål og hotell (BKB26 – Strandgata 10, Tollboden)**

Eiendommen tillates benyttet til kombinert formål forretning/kontor/ tjenesteyting/fritids- og turistformål og hotell.

### **Bolig/kontor (BKB24 og 25 – Melkeveien 9 og Prestegata 7)**

Eiendommen tillates benyttet til kombinert formål bolig/kontor.

### **Forretning/kontor/tjenesteyting (BKB30– Prestegata 9)**

Eiendommen tillates benyttet til kombinert formål forretning/kontor/tjenesteyting.

### **Bolig/parkering (BKB27 – Hasdalgata 2)**

Eiendommen tillates benyttet til kombinert formål bolig/parkering. På gateplan mot Hasdalgata og Tangengata skal det være boligformål. Bygget skal ha saltak eller valmet tak. Maks høyde for mønet skal være kote +14. Bygget skal oppføres innenfor byggegrenser angitt i plankart. Sør for byggegrense kan det tillates parkering under terreng. Balkonger skal ikke krage ut over byggegrense. Øvrige bestemmelser følger av §§ 2, 3.1.1 og 4.1.5.

### **Bolig/kontor/parkering (BKB29 – Hasdalgata 12)**

Eiendommen tillates benyttet til kombinert formål bolig/kontor/parkering. Bygget skal plasseres innenfor byggegrenser angitt i plankartet. Der det ikke er angitt byggegrense, utgjør formåls grensen byggegrense. Takform kan være saltak eller andre, avledede takformer som pulttak. Det tillates ikke flate tak mot nord og vest. Bygget skal ha en maks høyde på kote +27. Bebyggelsen skal avtrappes ned til maks kote +24 mot vest (Pærehagen). Det tillates oppfylling av terreng mot parkering i Melkeveien 9, med maks kote +24. Synlige murer skal utføres med naturstein, evt. kles med naturstein. Skifer tillates ikke. Gamle natursteinsmurer skal beholdes. Balkonger skal ikke krage ut over byggegrense. Det tillates innkjøring til eiendommen fra Hasdalgata og Melkeveien.

Byggegrense til offentlige ledninger er 4,0 m. Før det gis rammetillatelse, skal forholdet til offentlige ledninger, herunder behov for omlegging, være håndtert og avklart med Risør kommune.

Øvrige bestemmelser følger av §§ 2, 3.1.1 og 4.1.5.

### **Hotell/fritids- og turistformål (BKB28 – Tangengata 16 og 18)**

Eiendommen tillates benyttet til kombinert formål hotell/fritids- og turistformål.

### **Bolig/kontor/offentlig og privat tjenesteyting (BKB31 og 32 – Kirkegata 1 og Sykehusgata 9A)**

Eiendommene tillates benyttet til kombinert formål bolig/forretning/kontor/privat og offentlig tjenesteyting.

### **Parkering/grøntareal (BAA1)**

Området kan benyttes til kombinert formål parkering/grøntareal.

### **3.1.5 Kirke/annen religionsutøvelse**

Innenfor området tillates etablert virksomhet innen kirke/annen religionsutøvelse.

#### **Risør kirke (BR1)**

Risør kirke er et automatisk fredet kulturminne, med en sikringsone på 5 m rundt bygget. Nødvendig vedlikehold/reparasjoner skal skje etter tillatelse fra Riksantikvaren. For alle arbeider i Prestegata, som kommer innenfor sikringssonen, skal kommunen varsles i god tid før arbeidet starter opp. Kommunen vil avgjøre om tiltakene er av en slik art at disse må godkjennes av Riksantikvaren.

#### **Risør baptistmenighet (BR2)**

Området skal benyttes til kirke/forsamlingslokale.

#### **Risør frikirke (BR3)**

Området skal benyttes til kirke/forsamlingslokale.

### **3.1.6 Industri**

Innenfor områdene tillates etablert mindre industri-/håndverksbedrifter. Det tillates ikke virksomheter som er til ulempe for omgivelsene, f.eks. i form av støy eller lukt.

### **3.1.7 Nedgravde renovasjonsanlegg (felt BRE1 til BRE8)**

#### *Utforming (§12-7 nr. 1)*

Formålsgrensen angir byggegrense mot sjø og offentlig vei. Det skal etableres en løsning med flere fraksjoner som sikrer kildesortering.

Dekke på bakken skal være i et materiale med nøytral utforming. Kantstein skal være i granitt. Ved behov for murer skal disse oppføres i naturstein og eventuelt rekkverk skal utføres i smijern.

Renovasjonsanleggene skal ha en nøytral fargenyanse.

#### *Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)*

Anleggene skal være universelt utformet hva gjelder krav til stigning, type dekke, og enkel betjening for alle. Anleggene skal ikke hindre friskt langs vei og i kryss. Rundt anleggene skal det være minimum 1,0 m fri passasje.

### *Rekkefølgekrav (§ 12-7 nr. 10)*

Før arbeidene med å etablere de nedgravde renovasjonsanleggene settes i gang, skal søknaden oversendes Agder fylkeskommune, for uttalelse. Agder fylkeskommune vil vurdere om området kan utbygges, eller om det er behov for arkeologiske undersøkelser først.

### **3.1.8 Lekeplass (BKL1)**

Lekeplasser er angitt i plankartet og skal opparbeides med krav om universell utforming. Inntil 50 % av plassen kan bestå av naturlig terreng.

## **3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)**

### **3.2.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

Arealene skal anlegges som vist på plankartet.

Bygg og anlegg som er nødvendig for teknisk infrastruktur som el- forsyning, tele, fiber, vann og avløpsledninger m.m tillates etablert i arealer satt av til vei, annen veigrunn, grøntarealer og i strandsonen. Det forutsettes at disse tiltakene ikke kommer i konflikt med hensyn til landskap, naturvern, kulturvern eller friluftsinnteresser.

Langs offentlig vei tillates det ikke etablert midlertidige konstruksjoner, anlegg eller andre former for tiltak som kan redusere sikt, påvirker trafiksikkerhet eller gir tap av manøvreringsareal.

### **3.2.2 Veg og kjøreveg (SKV1 til SKV22)**

Områdene skal brukes som veg og kjøreveg.

### **3.2.3 Fortau/torg/gatetun/gang-sykelvei/gågate (ST1, SGT1-9, SGG1-21)**

Fortauets plassering og utforming skal utføres i samsvar med gjeldende veinormaler.

På arealer som er regulert til vei og fortau kan det tillates etablering av trapper som er nødvendig for å sikre adkomst til private eiendommer. Dette tillates kun dersom alternativ adkomst ikke finnes, og tiltaket ikke medfører ulempe for tilgjengelighet, trafiksikkerhet, drift og vedlikehold av veinettet med tilhørende fortausareal. Fradeling av disse arealene tillates ikke.

Gatetun, SFT1-9, skal benyttes som atkomst til boliger og parkering. Sambruk skal skje på de gåendes premisser.

I Strandgata på strekningen fra krysset Strandgata/Tangengata til krysset Strandgata/Enghavgata etableres permanent gågate. Gaten stenges for all trafikk, med unntak av kjøring til eiendommene, nødvendig varetransport, samt busser og utrykningskjøretøy.

### **3.2.4 Gangveier (SGG1 – SGG20)**

Gangveiene skal holdes ryddige og være allment tilgjengelig, og tillates skiltet. Utforming og plassering av skilt skal godkjennes av kommunen.



Arealene tillates ikke fradelt eller privatisert. Privatiserende tiltak som hagepynt, møbler, plattinger m.m. tillates ikke. Det er ikke tillatt med parkering i gangveiene eller parkering som hindrer bruk av gangveiene.

### **3.2.5 Torvet (ST1)**

Formålet kan opparbeides som et offentlig uteområde, med mulighet for varierte aktiviteter gjennom året. Det kan tillates opparbeiding av amfi. Krav til materialbruk m.m. følger av § 4.1.5, utearealer. Midlertidige konstruksjoner i forbindelse med arrangementer tillates.

Det er tillatt å etablere sykkelparkering innenfor formålet.

Nåværende beplantning og rabatter kan erstattes med flyttbare innretninger slik at parkeringsareal og gate kan innlemmes i torvarealet ved store arrangementer.

### **3.2.6 Bryggeholla/Damskipskaia (SGT14)**

Formålet kan opparbeides som et offentlig uteområde med parkmessig preg. Det tillates etablering av badeområde innerst i Bryggeholla, grøntarealer/benker/sittegrupper foran Risør Hotel/Akvariet og på Damskipskaia, uteservering, lekeapparat, og stupeplattform i nordenden av Damskipskaia. Badeområdet skal utformes med materialer i tre som trappes ned mot sjøen og kan fjernes i ettertid. Eksisterende granittstein langs sjøen skal beholdes. Det kan tillates etablert en kunstig bunn for å sikre et mindre dypt vannspeil i badeområdet. Det skal ikke mudres eller fylles i området. Før etablering av badeområde skal badevannskvaliteten og sikkerheten kartlegges.

Opparbeidelsen av området må ikke være til hinder for ordinær bruk av Damskipskaia som kai for større båter.

Det tillates innenfor arealformålet etablering av nødvendige installasjoner og enheter for å opprettholde et fungerende havneområde.

Det tillates etablert en gangbru fra Damskipskaia til Nygata. Brua må ha en minimums- og maksimumshøyde over normalnull på h.h.v 2,2 m og 2,7 m.

## **3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)**

### **3.3.1 Fellesbestemmelser for grønnstruktur**

Grøntarealer brukes til turdrag og park, der allmennheten skal ha uhindret adgang.

Parkområder og torg skal bevares og videreutvikles som sammenhengende attraktive og trygge rekreasjonsområder med god tilgjengelighet for alle.

### *Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)*

Utomhusanlegg med murer, trapper og terrasser, samt anleggets gatedekke, landskapsform, vegetasjon og menneskeskapte landskapselementer skal bevares eller tilbakeføres til original utforming. Reparasjon skal skje med samme materialer, utforming og utførelse som det opprinnelige

elementet. Trær og annen vegetasjon som dør eller må fjernes, kan kreves erstattet med tilsvarende type.

### **3.3.2 Parkområder**

#### **Tollbodparken (GP1)**

I parken tillates det etablering av serveringsareal. Det tillates etablering av grøntanlegg og møteplasser for allmennheten.

#### **Hollenderhagen (GP2)**

Området skal være allment tilgjengelig og kan opparbeides med stier, benker/sittegrupper, amfiteater etc.

### **3.3.3 Friområder (GF1 – GF23)**

Formålene skal benyttes som offentlig tilgjengelige områder. Det tillates oppsetting av informasjonsskilt. Karakteristisk vegetasjon og spor av maritime kulturminner, f.eks. kompassroser, skal bevares.

## **3.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (§ 12-5 nr. 6)**

### **3.4.1 Fellesbestemmelser for bruk og vern av sjø og vassdrag**

Flytebrygger, forankringspunkt og tau skal utføres på en slik måte at tiltaket ikke kommer til hinder eller medfører begrensinger for fremkommeligheten for sjøfarende i området. Disse tiltakene tillates etablert innenfor arealformålet bruk og vern av sjø og vassdrag.

Innenfor arealformålet tillates det etablering av tiltak som har som formål å tjene og sikre allmennhetens ferdsel og interesse i området.

### **3.4.2 Småbåthavn felt VS1, 4 og 5**

Innenfor området kan det anlegges båtplasser.

Ved utvidelser/nyanlegg skal bryggeanleggets plassering, dimensjonering og utforming, godkjennes av kommunen. Søknad skal redegjøre for håndtering av ulike typer avfall. Søknaden skal også redegjøre for rutiner for håndtering av akutte utslipp av olje eller drivstoff.

Det tillates å etablere flytende badstue med et areal på inntil 50 m<sup>2</sup>, etter søknad. Plassering og utforming, skal godkjennes av kommunen.

### **3.4.3 Steinmolo/molo/bølgebryter (VS6)**

Innenfor felt VS6 kan det etableres steinmolo/molo/bølgebryter. Steinmolo/molo/ bølgebryter skal utføres i materialer med høy kvalitet som er tilpasset omgivelsene rundt. Synlig del av steinmolo skal utføres med naturstein. Fyllingsfot kan tillates i tilgrensende arealer forutsatt en minimums dybde

på 10,0 m. Endepunkt og knekkpunkt på tiltaket skal belyses. Belysing på moloen må innrettes slik at den ikke virker blendene på sjøfarende i området.

Molo/bølgebryter kan godkjennes som flytende konstruksjon.

### **3.4.3 Områder i sjø VS2 og 3**

Innenfor området VS2 kan det tillates gangveier og nedtrapping mot sjø innenfor bestemmelsesområde §3.

Innenfor område VS3 kan det tillates flytende serveringslekter og båtplasser. Bestemmelsesområde #2 angir utstrekning for lekter.

### **3.4.4 Ferdsel felt VF1-5**

Området kan benyttes til ferdsel og friluftsområde. Innerste del av Indre Havn forbeholdes dagsbesøk.

### **3.4.5 Dampskipskaia (felt SK1 og VHS1)**

Dampskipskaia med tilhørende areal i sjø, kan benyttes som kommersiell kai som ivaretar lasting, lossing og annen adkomst for kommersiell sjøbasert virksomhet.

Det tillates etablering av fysiske tiltak for sikring av havnen i den grad det er nødvendig for å tilfredstille nasjonalt og internasjonalt regelverk med tilhørende forskrifter.

### **3.4.6 Friluftsområde i sjø og vassdrag felt VFS1-5**

Områdene kan benyttes av allmennheten til bading.

Tiltak eller inngrep som er i konflikt med natur, friluftsliv, ferdsel eller fiske, er ikke tillatt. Dette er likevel ikke til hinder for legging og vedlikehold av infrastruktur som ikke er til ulempe for formålet (sjøledninger for vann, avløp, strøm- og fiber m.m.) eller etablering av enkeltstående forankringspunkt/moringer.

## **4. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)**

### **4.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a) (H310\_1 og H310\_2)**

#### **4.1.1 Hensynssone skred/ras (H310)**

Innenfor sonen H310 kan det ikke iverksettes bygningstiltak uten at risiko og sårbarhet er dokumentert og evt. avbøtende tiltak er iverksatt. Sikkerhet gitt i TEK17 § 7-3 skal ivaretas.

#### **4.1.2 Hensynssone flom (H320) (stormflo)**

Avsatt hensynssone tilsvarer 1000-årsflom.

For boliger, offentlige bygg, kontorer og andre bygg med arbeidsplasser innenfor hensynssonen, er kravet at 1. etasje gulv ikke skal være under kote +2,0. For alle tiltak som ligger mellom kote +2 og +3 må sikring mot stormflo og bølgepåvirkning redegjøres for, og sikring må iverksettes ved behov.

#### **4.1.3 Hensynssone brann (H390\_1 – H390-5)**

Innenfor sonene tillates ikke oppføring av bygg eller andre tiltak som kan svekke brannsikkerheten. Kommunen kan kreve at tiltak som er til særlig ulempe for brannsikkerheten fjernes. Parkering kan tillates dersom det ikke er til hinder for rednings- og slokkemannskap.

#### **4.1.4 Hensynssone naturmiljø (H560)**

Innenfor hensynssone H560 tillates ikke nye tiltak som kan være til skade eller ulempe for naturmiljøet.

#### **4.1.5 Hensynssone kulturmiljø (H570)**

Fellesbestemmelser til hensynssonen (§ 12-7 nr. 1, 2 og 6)

Hele kulturmiljøet innenfor hensynssonen skal bevares. Endringer og nye tiltak skal tilpasses landskapet, strøkets eksteriøruttrykk, volum, utstrekning, materialbruk, overflate, farge, detaljering, terreng o.l. og varieres overensstemmende med opprinnelig grensestruktur.

Som bevaringsverdig kulturmiljø regnes:

- a. Historisk by- og taklandskap, bystruktur, terreng og sjølinje, gate- og byrom, smett og smau, bebyggelses- og tomtestruktur, trapper, murer og forstøtningsmurer.
- b. Historiske byggverk med volum, hovedkonstruksjon, takform/møneretning, bygningsdeler, materialvalg og detaljering, proporsjoner, kulturhistorisk uttrykk, historisk fasadeutforming og arkitektoniske kvaliteter.
- c. Trapper, rekkverk, gjerder, porter, murer, vannposter, skilting og utvendig gatebelegg m.m.
- d. Veier, smett og smau, terreng, gangveier, torg, plasser, parker, hager, brygger og kaier.

#### **Bruk/bruksendring**

Det tillates bruksendring av loft. Eksisterende loft kan utbygges innenfor de begrensninger hensynet til verneverdi og mulighet for tilstrekkelig brannsikring setter.

Det tillates bruksendring av uthus under forutsetning av at fasadene opprettholdes. Mindre endringer kan godkjennes dersom uthuskarakteren beholdes.

#### **Riving, restaurering og utskifting av bygningsdeler**

Ved vedlikehold, restaurering eller reparasjon av eksteriøret skal det benyttes opprinnelige / tradisjonelle materialer. Bygningsdeler som vinduer, ytterdører, takteking og eksteriørdetaljer skal bevares med sin opprinnelige plassering. Der verdifulle eldre bygningselementer er tapt, skal opprinnelig og/eller karakteristisk uttrykk videreføres i utforming, materialbruk, farger og utførelse.

Originale vinduer skal bevares. Dersom originale vinduer er tapt, skal nye vinduer utføres som koblede og sidehengslede og ha gjennomgående sprosse i ytre ramme med kittfals med mindre det kan dokumenteres at de originale vinduene har hatt en annen utforming. Det er ikke tillatt med aluminium, plast, silikon eller andre materialer som fraviker tradisjonell utførelse. Vinduer skal ha tradisjonelle proporsjoner og være uten spalte mellom ramme og karm.

Dører skal være innadslående og være stilmessig tilpasset husets byggeår. Dører i bakgårdsmiljø eller dører som ikke er synlige fra gata, kan godkjennes som utadslående etter søknad.

## **Tak**

Bebyggelsen skal ha saltak eller valmet tak. Andre takformer tillates ikke med mindre bygget opprinnelig er oppført med dette. For mindre tilbygg/vindfang, uthus etc., kan det tillates pulttak.

Kommunen kan tillate etablering av mindre ark/kvist på takflater som ikke er sterkt eksponert fra gata og som er tilpasset byggets størrelse, form og proporsjon.

Takvinduer skal begrenses i størrelse og antall. Takvinduer skal trekkes inn på taket slik at avslutning mellom takstein og gesims ikke blir brutt. Tegl skal legges helt inntil vinduet og det skal monteres svartlakkerte sprosser på vinduet. Takvinduer skal være minst mulig og ha en maks størrelse på 55 x 98 cm. Overlyskupler tillates ikke.

Utvendig etterisolering av yttervegg og tak tillates normalt ikke, men nødvendig utlekting for vindtetting kan tillates om det begrenses til et minimum og viktig detaljering bevares.

Taktekkingsmateriale skal være rød enkeltkrummet teglstein som ikke er faset og/eller glasert. Sorte, glaserte takstein eller annen taktekkning kan tillates der det kan dokumenteres at bygget opprinnelig har hatt dette. Vindski skal dekkes med vingetegl med mindre det kan dokumenteres at bygget opprinnelig har hatt en annen løsning.

Takterrasser og flate tak tillates ikke der de er synlig fra gate eller offentlige områder, og hvor møne- og gesimspartiet endres.

Piper skal utføres med teglstein. Overgangen mellom pipe og tak kan beslås. Det er ikke tillatt å beslå hele pipa.

## **Estetikk og farger**

Mot offentlige plasser, gater og flater eksponert for allmennheten skal bygninger som hovedregel være malt hvite. Det kan gjøres unntak for mindre uthusbygg som kan males med oker eller rødt. I bygningenes bakgård tillates det tradisjonelle farger som oker og rødt. Inngangsdører og vindusomramminger kan ha kontrastfarger.

## **Utearealer**

Hager og uteanlegg som veier, stier, murer, trapper, rekkverk, karakteristisk vegetasjon mm. skal bevares. Landskapets karakter skal opprettholdes og tiltak skal tilpasses landskapet.

Ved endring av utearealer skal materialer og utforming tilpasses kulturmiljøet. Murer og trapper skal utføres tradisjonelt etter byggeår eller senere, tidstypiske ombygginger. Natursteinsmurer skal utføres enten tørrmurt eller med fuger. Kommunen kan tillate bruk av natursteinsforblending/-heller og tredekke på horisontale flater og repos.

Rekkverk og gjerder skal være i smijern eller stakitt. Der gjerdet/rekkverket bryter med krav i Byggteknisk forskrift skal rekkverket tilpasses slik at det mest mulig ivaretar krav til høyde, åpning i rekkverket og at rekkverket er klatresikkert.

Bygningstiltak skal tilpasses terrenget slik at fjell og hager/grøntstruktur ivaretas. Det kan tillates begrensede terrenginngrep så fremt de ikke er til vesentlig ulempe for viktige kulturminner som f.eks. hagemurer, trapper og lignende, eller knauser/koller.

Uteplasser skal plasseres på bakkenivå og/eller lavere enn byggets kledning. Balkonger/veranda kan kun tillates dersom det ikke er synlig fra det offentlige rom.

### **Hage/park**

Eksisterende hage, park eller annet utomhusanlegg som er avmerket med hensynssone på plankartet skal bevares. Dette inkluderer terreng/landskapsbearbeiding med markdekke, vegetasjon og andre elementer som trapper, murer, mindre bygg og øvrige utomhuselementer.

### **Gater, portrom, bakgårder og uteanlegg mv.**

Gjerder, porter, terrasser, trapper, rekkverk, forstøtningsmurer, brygger mv. skal bevares eller kan kreves tilbakeført til opprinnelig høyde, form og materiale, og kan ikke fjernes uten tillatelse fra kommunen. Det tillates ikke bebyggelse eller møblering av smau, snarveier, portrom og bakgårder som forringer det historiske utseende til plassen, eller hindrer allmenn ferdsel der dette er relevant.

### **Tekniske installasjoner**

Tekniske installasjoner, som bl.a. varmepumper, ventilasjon og vifter skal plasseres lavest mulig på bygninger og på fasader som vender bort fra gatene. Tiltakene skal bygges inn. Installasjoner, som markiser og belysning, som er til særlig ulempe for kulturmiljøet og arkitektonisk uttrykk, tillates ikke. Installasjoner skal gis en diskret utforming og plassering slik at de ikke oppleves som et dominerende element i kulturmiljøet. Den enkelte installasjonens konkrete utforming skal ha en materialbruk, overflatebehandling, farge og volum som underordner seg kulturmiljøet.

Solcellepanel/solcelletakstein kan godkjennes på takflater som ikke er synlige fra det offentlige rom. På takflater som vender mot gatene skal solcellepanel/solcelletakstein ikke tillates.

Antenner og lignende innretninger tillates ikke etablert på tak- eller veggflater som vender mot gata eller på andre steder som er svært synlige i bybildet og påvirker kulturmiljøet negativt. Mindre antenner kan tillates mot gata forutsatt at krav til utforming ovenfor er tilfredsstillt.

Det etableres en ensartet gatebelysning med varmt lys langs vannet fra Holmen til Dampskipsbygga og i de mest sentrale bygatene.

## **Brann og brannsikring**

Dersom bevaringsverdig bebyggelse går tapt på grunn av brann eller annen uopprettelig skade, skal det oppføres bebyggelse med tilsvarende materialer, utforming, plassering, dimensjoner, volum og høyder. Kommunen kan sette krav til hovedform, materialbruk og tilpasset fasadeutforming, eller kreve ren kopi av opprinnelig bygning. Hovedkonstruksjonen kan kreves bevart dersom den er viktig for byggets verneverdi. Gjennoppføring skal skje på dokumentert grunnlag.

### **4.1.6 Båndleggingssone naturvern (H720)**

Området er båndlagt i medhold av naturmangfoldloven. Området er et bevaringsområde for hummer og er sikret i samsvar med Forskrift om begrenset fiske, 19.09.2006.

### **4.1.7 Båndleggingssone kulturminner (H730\_1-4)**

Risør kirke (H730\_1) ble oppført i 1648 og er automatisk fredet iht. kulturminneloven. Krag's gate 29 "Kjæret" (H730\_2) er vedtaksfredet etter bygningsfredningsloven av 1920.

Sonene viser områder båndlagt med hjemmel i kulturminneloven. Alle tiltak utover vanlig vedlikehold er søknadspliktige og skal behandles av kulturminnemyndigheten.

Boligen i Krag's gate 29 (område B51 – "Kjæret") er interiør- og eksteriørfredet etter bygningsfredningsloven av 1920. Det skal ikke settes i gang tiltak som kan skade eller skjemme kulturminnet, eller på andre måter forringe det verdi som kulturminne. Søknad om tiltak skal oversendes behandling kulturminnemyndigheten.

Sonene H730\_3 og 4 er marinarkeologiske funn med ID-nr. 140337 og 140535. Det er ikke tillatt med tiltak innenfor områdene med mindre det er innvilget dispensasjon fra kulturminnemyndigheten.

## **5. Bestemmelsesområder # 1-5 (§ 12-7 nr. 1-14)**

### **5.1 Bestemmelsesområde #1**

Det tillates etablert takterrasse på den nordlige delen av Strandgata 2 innenfor bestemmelsesområde #1. Overkant golv på takterrassen skal senkes maksimalt i forhold til byggets gesims, dog slik at dagens fasade kan beholdes uten vesentlig ombygging, men ikke slik at innvendig høyde under takterrassen blir lavere enn 2,4 m.

Det tillates kun rekkverk mot sjø, ikke på hovedtaket. Det tillates trappeatkomst til takterrassen.

Det tillates ikke parasoller, markiser, pergola, solseil, varmelamper eller andre elementer som stikker over hovedtaket.

Takterrassen skal utføres med holdbare materialer med avdempede farger.

Søknaden skal oversendes Agder fylkeskommune v/kulturminnevern og kulturturisme for uttalelse før behandling.

Før takterrassen kan etableres skal lageret på hovedtaket rives.

## 5.2 Bestemmelsesområde #2

Innenfor VS3 tillates det etablert en flytende lekter for servering. Lekteren skal utformes med holdbare materialer som er tilpasset bygget for øvrig. Hovedmaterialet på synlige flater skal være tre.

## 5.3 Bestemmelsesområde #3

Innenfor VS2 tillates det etablert ny gangvei/uteareal langs sjøen som trappes ned mot sjøen. Arealet skal utføres i materialer av tre og eksisterende granittmur mot sjø skal beholdes som i dag. Tiltaket skal kunne fjernes uten at opprinnelig granittstein skades. Det kan tillates fortøyning av båter langs deler av arealet.

## 5.4 Bestemmelsesområde # 4 og 5

Innenfor VS1 og 5 tillates flytende lekter for servering. Lekteren skal utformes med holdbare materialer som er tilpasset bygget for øvrig. Hovedmaterialet på synlige flater skal være tre.

# 6. Rekkefølgebestemmelser (§ 12-7 nr. 10)

## 6.1 Før igangsettingstillatelse (VS6)

- Før molo/bølgebryter etableres skal det dokumenteres at forankring av bryggeanlegget ikke påvirker livet i havet, herunder hummeren, på en negativ måte.
- Før steinmolo kan etableres skal det:
  - lages en utredning som viser konsekvenser for marint miljø, biologisk mangfold, vannforekomst og allment friluftsliv
  - gjennomføres undersøkelser av grunnen- og bunnforholdene og lages en utredning om faren for kvikkleireskred
  - avklares hva en utfylling vil ha å si for fylkesveien
  - utføres analyse av steinmassene
  - foretas prøvetakning av sedimenter i havnebassenget, og eventuelt lages en risikovurdering for spredning av sedimenter, og tiltaksplan for å hindre spredning av eventuelt forurensede masser
  - gjennomføres et forskningsprosjekt for å avklare hvordan etablering av en stor fylling i sjø, vil påvirke hummerbestanden i området
  - foreligge godkjenning etter forurensningsforskriften.

## 6.2 Parkeringsplasser

Ingen parkeringsplasser i sentrum fjernes før det finnes et tilstrekkelig antall parkeringsplasser i sentral plasserte parkeringsanlegg. Unntatt fra dette er parkeringsplassene i område BRE6 (Solsiden), BRE2 (Hasdalgata) og SGT14 (Bryggehollo), som kan fjernes før et parkeringsanlegg finnes.

Vedlegg:

Retningslinjer for saksbehandling, 31.05.2021, revidert 02.09.2022