

## REGULERINGSPLAN FOR LUNHEIM I RISØR KOMMUNE

### REGULERINGSBESTEMMELSER

<b>Bestemmelsene</b> er datert:	2018-01-02	Sist revidert /endret: <b>2018-05-02</b>
<b>Plankart</b> er datert:	2018-01-02	Sist revidert /endret: <b>2018-05-02</b>
<b>Kommunestyrets vedtak:</b>		Behandling /saknr.

#### § 1. PLANOMRÅDE

##### 1.1 Området for reguleringsplan

Området for reguleringsplan er vist med plangrense på plankart i målestokk 1:1000 – **revidert 02.05. 2018.**

##### 1.2 Formål

Området reguleres til følgende formål:

##### **Bebyggelse og anlegg**

(Fritidsbebyggelse-frittliggende)

##### **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

(Veg, Parkeringsplasser)

##### **Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (LNFR)**

(LNFR areal for spredt bolig-/fritids- eller næringsbebyggelse, mv)

#### § 2. BEBYGGELSE OG ANLEGG

##### 2.1 Fritidsbebyggelse – frittliggende, FF1-6

All bebyggelse skal være innenfor viste byggegrenser. Det kan bygges maks mønehøyde 5,8 m, og maks gesimshøyde 4,0 m. Det kan tillates flate tak, saltak eller pulttak. **Maks høyde på hytter med flatt tak kan være 4,0 m.** Taktekking skal utføres med tekkingsmaterialer som har mørk og matt virkning.

Bebyggelsen skal mest mulig underordne seg naturpreget i området med en enkel og god utforming, materialbruk og fargevirkning. Det skal fortrinnsvis nyttes materialer som har samhengighet med omgivelsene (naturstein, glass, treverk, skifer og torv). I terrenget skal murer oppføres som natursteinsmurer. Det tillates ikke oppført gjerde. **Hyttene skal tilpasses tomtens topografi og terrenginngrep skal begrenses.**

I tillegg kan oppføres terrasse på inntil 40 m<sup>2</sup> på hver tomt. Terrassen kan ikke være frittliggende fra bygning. Parabolantenne skal plasseres diskret uten å være til sjenanse for publikum og naboer.

Det kan oppføres én hytte på hver tomt. Uthus/bod skal fortrinnsvis bygges som del av hovedhytta. Kommunen skal ta stilling til behov for, samt utforming og plassering av

eventuelt frittliggende bod. Av brannvern hensyn skal det ikke oppføres boder, levegger eller garasje som medfører at det blir mindre avstand enn 8 m mellom bygg eller konstruksjoner på de forskjellige tomtene.

Hyttene kan oppføres i inntil BRA= 120 m<sup>2</sup>. Maks. høyde på gesims og møne skal måles til ferdig planert terreng. Parkering skal ikke regnes med i BRA.

Alle tomter skal fradeles. For FF 6 skal 2 parkeringsplasser opparbeides på egen tomt.

### **§3 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER SAMT REINDRIFT**

#### **3.1 LNFR areal for spredt bolig-fritids- eller næringsbebyggelse**

Landbrukseiendommen kan tillates bebygget for bosted og drift.

Nye bygninger skal plasseres min 4,0 m fra tomtegrenser og 10 m fra senterlinjen til interne veier. Ny bolig kan oppføres i inntil 2 etasjer. Der terrenget etter kommunens skjønn ligger til rette for det, kan det etableres underetasje. Kommunen kan fastsette gesims- og sokkelhøyde.

Nye bygninger skal tilpasses eksisterende bebyggelse i strøket for øvrig mht. takform, takvinkel materialbruk og farge.

Garasjer og uthus kan oppføres i inntil 1 1/2 etasje og skal være tilpasset bolighuset mht. materialvalg, form og farge. Garasje og uthus kan plasseres med en vegg i nabogrense, og inntil 1,5 m fra kant regulert vei ved langsgående plassering, og innenfor rammen av byggeforskriftene.

Arealene kan benyttes til friluftsområder, lek og opphold, samt landbruk. Sti fra parkeringsplass sydover mot sjø skal holdes åpen. Der den eventuelt er i konflikt med utskilt eiendom skal ny trasé i samme standard opparbeides utenfor tomt. Det kan opparbeides stier også i øvrig terreng. Eksisterende vegetasjon skal beholdes, men nødvendig skjøtsel og uttak av ved kan tillates. Hogging for utsikt kan kun skje etter tillatelse fra grunneier. Det tillates ikke lagt hageavfall eller annet avfall i friluftsområdene.

### **§ 4. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

#### **4.1 Veg**

Vegene skal være offentlig tilgjengelige. Det skal opparbeides møteplasser på hensiktsmessige steder for bedre trafikkavvikling. Terrenginngrep i forbindelse med veganlegg skal skje mest mulig skånsomt. Fyllingsskråninger skal ikke være brattere enn 1:2, og skal jorddekkes og tilsås. Møteplasser og skrån timer kan legges ut i tilgrensende LNFR areal.

#### **4.2 Parkering**

På parkeringsplassen skal det etableres to plasser hver for FF1 – 5.

P-plassenes fordeling på de enkelte tomter skal medtas i skjøte og tinglyses. Sideterreng skal planeres og tilsåes slik at anlegget fremstår tiltalende. Under parkeringsplassen kan det innpasses avløpstank for hyttebebyggelsen.

### **§ 5. FELLESBESTEMMELSER**

#### **5.1 Søkna d om byggetillatelse**

Med byggesøkna d skal bl.a. følge situasjonsplan i målestokk 1 : 500 som viser bebyggelsens art, snitt, terren glinjer før og etter bygging, plassering, høyde samt høyde på grunnmur, høydeangivelse for dekker/gulv, gesims og møne, evnt. parkering og utforming av den ubebygde delen av tomta. Evnt. gjerde, forstøtningsmurer o.l. skal også framgå. Situasjonsplanen skal også vise terren glinjer med koteangivelse før og etter bygging.

Kommunen kan i tillegg til situasjonsplanen kreve annen dokumentasjon som snittlinjer, perspektivtegninger, oppriss, eksisterende vegetasjon mv.

### **5.2 Eksisterende vegetasjon, graving, fylling m.v.**

Ved utbyggingen skal eksisterende vegetasjon og terreng i friluftsareal og på den enkelte tomt søkes bevart best mulig av hensyn til den landskapsmessige helhetsvirkningen. Skjæringer, fyllinger o.l. skal gis en taltalende form og behandling og utføres på mest mulig skånsomt vis. Alle interne kabler skal legges i bakken. VA- anlegg kan utføres med avløp i grunne grøfter. Det skal tilstrebes at alle kabler og ledninger legges i samme trasé. Store fyllinger eller skjæringer skal unngås med mindre det kan dokumenteres at inngrepene blir lite synlige for allmennheten. Grøftedimensjoner for fremføring av stikkledninger skal minimaliseres, og tilsås eller steinsettes etter gjenfylling.

I kløfter der det er nødvendig å sprengte for å få fram veier og ledninger skal det så langt råd er sprenges på én side for å bevare naturen mest mulig. Overskuddsmasse fra anlegg eller byggegrøp skal fjernes fra området.

### **5.3 Kulturminner**

Det er ikke kjent automatisk fredete kulturminner i planområdet. Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet slike kulturminner, skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på 5 meter, jfr. lov om kulturminner § 8. Melding skal snarest sendes kulturminnemyndigheten i Aust- og Vest Agder fylkeskommune slik at vernemyndighetene kan gjennomføre en befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.

### **5.4 Beskyttelse mot radongass**

**TEK 17** § 13.5 skal legges til grunn for tiltak mot radongass.

## **§ 6. REKKEFØLGEBESTEMMELSER**

### **6.1 Vann og avløp**

Ny bebyggelse skal knyttes til kommunal vannforsyning. Plan/beskrivelse av vann- og avløpsløsninger skal innsendes og godkjennes i kommunen før utbygging kan starte.

### **6.2 Avtale om rett til kjøring for FF1-5 over naboeiendom**

Avtale må foreligge før byggetillatelse kan gis for første hytte.

### **6.3 Avkjørsler fra fylkesvei**

Avkjørsel må utformes og vedlikeholdes i henhold til vegnormaler for Statens Vegvesen og forskrifter til veglovens § 43. Siktsoner ved fylkesvei 351 skal tilfredsstillende krav i Statens vegvesens veinormaler før første hytte får brukstillatelse.

### **6.4 Ferdigattest**

Ferdigattest for den enkelte hytte skal ikke gis før vannforsyning, avløpsanlegg, renovasjonsanlegg, atkomst og ev. felles parkering som tomte/hytta sokner til er opparbeidet/klargjort i h.h.t. godkjent plan.