



REGULERINGSPLAN BIRKELAND VEST

Vedtatt: 04.04.1991

Reguleringsendring vedtatt: 22.04.2022

§ 1. PLANOMRÅDETS AVGRENSING

Reguleringsplanen gjelder bare landområder og er avgrenset til middelvannstand i vann og vassdrag. Det regulerte område er på planen avgrenset med reguleringsgrense vist med svart, stiplet strek. Boligområdene Bakkemoen og Rørhommer (Havane) inngår ikke i planen. Videre inngår ikke reguleringsplanen Detaljplan for RV 39 fra Havane til Birkeland sentrum angående sykkel- og gangveg.

§ 2. REGULERINGSMÅL

Arealformål:

1. Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)
 - Boligformål
 - Industri
 - Offentlige bygninger
 - Spesialareal
 - Stallbygg
 - Camping
 - Vann- og avløpsanlegg
 - Kombinert bebyggelse og anlegg
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)
 - Trafikkareal
 - Kjøreveg
 - Annen veggrunn tekniskanlegg
3. Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)
 - Friareal
4. Landbruks-, natur- og friluftsmål (§ 12-5 nr. 5)
 - Park, turveg, lekeplass

Hensynssoner:

1. Skytebane
2. Høyspentlinje
3. Faresone flom



§ 3. FELLESBESTEMMELSER

- A. Disse reguleringsbestemmelser gjelder for eksisterende bebyggelse så langt de passer. For alle nybygg eller ombygg/påbygg/tomteutvidelse e.l. vedr. eksisterende virksomheter gjelder bestemmelsene fullt ut.
- B. Bygningsrådet kan godkjenne mindre vesentlige endringer av disse reguleringsbestemmelser og reguleringsplankartet. Likeså kan rådet vedta utfyllende regler gjeldende for næringsområdene.
- C. Gjerde med høyde inntil 60 cm kan settes opp i tomtegrensen etter tomteeierens ønske. Gjerde over 60 cm må meldes til bygningsrådet før oppsettelse.
- D. Etter at disse bestemmelser er trådt i kraft er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse reguleringsbestemmelser.
- E. Overvann skal håndteres lokalt.
- F. Under og etter anleggsperioder i forbindelse med renseanlegget i BVA, skal tilgjengelighet for innsatsmannskaper til omkringliggende bygninger opprettholdes. Det må sikres at eventuelle sprinkleranlegg og slukkevannsforsyning fungerer som forutsatt. Dersom vanntilførselen ikke er tilstrekkelig i perioder, må det etableres provisoriske tiltak som minimum gir tilsvarende sikkerhet.
- G. Det tillates etablert ledninger innenfor alle formålene i plankartet.

§ 4. BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL PBL § 12-5 nr. 1

4.1 NÆRINGSTOMTER

A. Utnyttelse

1. Innenfor næringsområdene kan arealet oppdeles i parseller etter den enkelte bedrifts behov og etter bygningsrådets godkjenning.
2. Beboelsesleiligheter tillates ikke i industriområder. Bygningsrådet med helseunderutvalgets samtykke kan gjøre unntak for vaktmesterleiligheter.
3. Det bebygde areal (inntil 2. etg.) for den enkelte parsell, skal ikke overstige 50% av parsellens totale areal.

B. Bebyggelsen

1. Bygningsrådet må godkjenne hvert enkelt bygg/anlegg. før rådets godkjenning kan gis, må det foreligge en byggeplan i M=1:500, for den enkelte tomt som viser:
 - Eiendomsgrense
 - Byggegrense
 - All planlagt bebyggelse
 - Planeringshøyde
 - Adkomst- og trafikkopplag
 - Parkeringsplasser og evt. Garasjeanlegg
 - Utelager
 - Planlagt grøntanlegg/beplantning



2. Bebyggelse kan oppføres i inntil 2 etasjer med maksimal gesimshøyde og mønehøyde på henholdsvis 12m og 15m målt fra gjennomsnittlig terrenghøyde etter ferdigbehandling.
3. All bebyggelse skal oppføres i brannklasse 3 eller bedre, gis en utforming som passer sammen med eksisterende bebyggelse og utføres av solide og varige materialer. Bygningsrådet kan avslå oppføring av bygg eller anlegg som etter rådets skjønn avviker for sterkt fra karakteren ellers i området, også utenfor reguleringsområdet.
4. Det kan ikke påregnes godkjent virksomheter som etter bygningsrådets skjønn medfører ulemper for omgivelsene i form av røyk, lukt, støy, skjemmende utseende e.l. Utendørs støy fra tekniske installasjoner skal tilfredsstille byggeforskriftenes kap. 52.33.

C. Utearealer

1. Parkeringsarealet skal utformes slik at det gir en bilplass pr. 100 m² produksjons- og lagerareal og 1 bilplass pr. 50 m² kontorareal, dog minst 1 bilplass pr. ansatt. Butikkutsalg skal anlegge 1 bilplass pr. 50 m² butikkareal. Bygningsrådet kan kreve parkeringsarealet utvidet dersom forholdene tilsier det.
2. Ubebygde deler av tomt som ikke benyttes til trafikkareal skal gis en parkmessig behandling og holdes fri for skjemmende opplag. I den utstrekning lagring i friluft kommer til anvendelse skal slik lagerplass gjerdes inn på en måte som etter bygningsrådets skjønn tilfredsstiller rimelig estetiske krav. Ved lengre utelagring kan bygningsrådet kreve oppsatt gjerde som hindrer innsyn. Bygningsrådet skal spesielt godkjenne gjerder med høyde over 0,5 m.
3. Tomteeieren er ansvarlig for at busker eller trær ikke hindrer den offentlige ferdsel ved at disse stenger for frisikt ved avkjørsler. Jfr. Veglovens §§ 29 og 31.
4. Arbeider som gjelder planering, grøntanlegg og beplantning etter pkt. 2, skal være utført samtidig med andre byggearbeider. Ferdigattest utstedes ikke før også disse arbeidene er utført.

4.2 BOLIGTOMTER

A. Utnyttelse

1. Boligtomtene i planområdet ligger i tilknytning til eksisterende boligfelt, Utnyttelsen av disse nye boligtomtene må derfor være i samsvar med boligfeltene. Utnyttelsesgraden må dog ikke overstige 0,25, det vil si det bebygde areal må ikke overstige 25% av tomtearealet.
2. På hver tomt skal det gis plass til 1 garasje + 1 oppstillingsplass for bil. Hybel/leilighet krever 1 ekstra biloppstillingsplass.

B. Bebyggelsen

1. Bebyggelsen kan oppføres i 1 ½ etg. med sokkeletasje dersom terrenget ligger til rette for dette.
2. Boligbygg skal ha saltak eller valmet tak med takvinkel max. 25° eller 40° h.h.v. 1 og 1 ½ etg. hus.
3. Bebyggelsen skal plasseres på tomten i samsvar med godkjent situasjonsplan i M=1:500 eller 1:1000. Garasjen kan plasseres inntil 2 m fra veggrunn parallelt med veg og inntil 5 m fra veggrunn vinkelrett på veg. Garasjen skal være inntegnet på situasjonsplanen selv om den ikke bygges samtidig med boligen.



4. Bebyggelsen må utføres i samsvar med disse bestemmelser, byggeforskrifter og bygningslov.

4.3 CAMPINGPlass

Området for campingplass kan bebygges med utleiehytter og nødvendig fellesrom. Slik utbygging kan bare skje etter en byggeplan i M=1:500 eller 1:1000 som er godkjent av bygningsrådet. Før godkjenning i bygningsrådet skal planen bekjentgjøres etter plan- og bygningslovens § 27-1 pkt. 2. 1. avsnitt.

4.4 SPESIALOMRÅDE

Gammelt grustak (mellom Uldal Trevare og Norsk Glassfiber) er for tiden i bruk som miniatyrskytebane. Anlegget er midlertidig. Innenfor området kan bygges nødvendig bygg for drift av skytebaneanlegget etter bygningsrådets godkjenning.

4.5 OMRÅDE FOR STALL

Innfor dette område kan oppføres nødvendige stallbygninger og andre bygg for hestehold. Området må sikres mot flom ved oppfylling minst over cote 24,75 (100 års-bølgen). Før utbygging/området tas i bruk må det utarbeides og godkjennes byggeplan som nevnt i § 3. B. 1. i disse reguleringsbestemmelsene.

4.6 OMRÅDE FOR VANN- OG AVLØPSANLEGG (BVA)

- A. Innenfor arealformålet kan det oppføres renseanlegg og andre anlegg for vann- og avløp med tilhørende infrastruktur.
 1. Innenfor område avsatt til avløpsanlegg tillates bebyggelse og nødvendig oppstillings- og manøvreringsareal for drift av anlegget.
 2. Anlegget skal sikres mot 1000-årsflom.
- B. Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrensen vist på plankartet.
- C. Maksimalt tillatt utnyttelse innenfor området er %BYA = 50%.
Parkeringsareal/oppstillingsplass for bil skal ikke inngå i beregningen av BYA.
- D. Maksimalt tillatt byggehøyde på bygg i området er kotehøyde +39,0 meter.

4.7 KOMBINERT BEBYGGELSE- OG ANLEGGFORMÅL (BKB)

- A. Innenfor arealformålet kan området benyttes til offentlig eller privat tjenesteyting og lager.
 1. Bebyggelse skal sikres mot 200-årsflom, inkludert klimapåslag.
- B. Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrensen vist på plankartet.
- C. Maksimalt tillatt utnyttelse innenfor området er %BYA = 50%.
Parkeringsareal/oppstillingsplass for bil skal ikke inngå i beregningen av BYA.
- D. Største tillatte gesimshøyde er 8,0m og mønehøyde er 12,0m. Høyde måles fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen.



§ 5. BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL PBL § 12-5 nr. 2

- ~~A. Samleveger og adkomstveger er vist på reguleringskartet. Samlevegene dimensjoneres i samsvar med Vegnormalen og med akseltrykk 10 t. Adkomstvegene dimensjoneres også etter Vegnormalen og med akseltrykk 5 eller 10 t etter angivelse på reguleringskartet.~~
- ~~B.~~ Skjæringer og fyllinger for anlegg av veger inkl. 0,5 m utfra skjæringstopp/fyllingsfot kan anlegges på regulert tomtegrunn.

5.1 KJØREVEG (SKV)

- A. Kjøreveg o_SKV skal bygges som adkomstveg i henhold til Birkenes kommunes vegnormal.
- B. Øvrige kjøreveger etableres i henhold til Birkenes kommunes vegnormal.

5.2 ANNEN VEGGRUNN (SVT)

- A. Områdene o_SVT kan benyttes som tilhørende areal for grøfter, sideområder, skråninger, skjæringer, fylling og andre tilhørende anlegg knyttet til vegformål eller annen teknisk infrastruktur.
- B. Arealene skal bearbeides slik at de får en naturlig utforming med jevne og avrundede overganger til eksisterende terreng der dette lar seg gjennomføre.

§ 6. BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL PBL § 12-5 nr. 3

6.1 FRIOMRÅDE

- A. Det skal ikke tillates oppført bebyggelse i friområder.
- B. Lekeplasser som er vist i reguleringsplanen, skal terrengmessig klargjøres. Alt av utstyr må anskaffes av brukerne.
- C. Høye skjæringer/fyllinger, skrenter eller stup sikres med gjerde etter bygningsrådets skjønn.

§ 7. BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER (PBL § 12-6)

7.1 Faresone flom (H320) (§ 11-8 a)

- A. Områdene BVA og BKB skal heves på minimum kote +26,0 m.

§ 8. REKKEFØLGEBESTEMMELSER OG DOKUMENTASJONSKRAV

8.1 RAMMETILLATELSE

- A. Det skal foreligge tekniske planer/rammeplaner for alle vann- og avløpstiltak, energiløsninger og samferdselsanlegg (veg, fortau og annen veggrunn) som inngår i eller berøres av tiltak i BVA og BKB.



- B. Før rammetillatelse for BKB skal det redegjøres for grunnforhold, ras-/skredrisiko ved flom. Grunnforholdene skal undersøkes og dokumenteres. Det gjøres en vurdering av hvilke tiltak som skal iverksettes for å sikre stabil grunn.
- C. Det skal foreligge plan for håndtering av fremmede arter i henhold til forskrift om fremmede organismer (FOR-2015-06-19-716) i forbindelse med tiltak i BVA og BKB.

8.2 IGANGSETTINGSTILLATELSE

- A. Dokumentasjon på sikring mot flom ved tiltak i BVA og BKB. Tiltakshaver skal dokumentere at anlegget er tilstrekkelig sikret mot 1000-årsflom.
- B. Det skal foreligge en sulfidvurdering før det gis igangsettingstillatelse av tiltak i BVA og BKB. Ved eventuelle funn skal tiltaksplan utarbeides og være vedtatt før det gis igangsettingstillatelse.