



## **Reguleringsbestemmelser. Områdereguleringsplan Birkeland Sør 1, i Birkenes kommune**

PlanID: 20170002  
Plankart dato: rev. 12.02.2020  
Reguleringsbestemmelser dato: rev. 12.02.2020

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

#### **1.1 Bebyggelse, fellesbestemmelser**

- Betegnelsen «H01» betyr første hovedetasje.
- I søknaden skal det vises biloppstillingsplasser, terrasser, murer og eventuelle andre terrenginngrep på den enkelte tomt. Plantegninger skal utdypes ved hjelp av snitt/profiler og/eller 3D-modell som viser forholdet til tilgrensende vei og eiendommer/nabotomt/nabobebyggelse dersom det er nødvendig. Høyder på bygg skal påføres med koter for H01 og gesims/møne.
- Det tillates ark, takopplett og kvist på bolig.
- I boligområde tillates én frittstående garasje pr. tomt på inntil 50 m<sup>2</sup>. Maksimal mønehøyde 5 meter og maksimal gesimshøyde 3,0 meter over H01.
- Garasje tillates oppført utenfor byggegrensen inntil 1 meter fra grense mot privat naboeiendom. Langs kommunal veg tillates garasjen oppført inntil 2 meter fra formålsgrense for veg dersom den står parallelt med vegen, og inntil 5 meter fra formålsgrense for veg dersom den står vinkelrett på vegen.
- Det tillates ikke boligdel i garasje.
- Farge- og materialbruk innad i feltet skal harmonere.
- Murer tillates etablert med maksimal synlig høyde på 2,0 meter og med maks helning 3:1.
- Det tillates murer, gjerder, boder utenfor byggegrense.
- Skjæringstopp og fyllingsbunn må være innenfor egen tomt.
- Byggegrenser til offentlig veg er vist i plankartet.
- Avkjørsel fra tomt til veg skal ikke være bredere enn 7,0 meter.
- Ved fradeling av mer enn 1 boligtomt eller etablering av mer enn 2 boenheter innenfor områdene BFS1-BFS14, skal det utarbeides detaljreguleringsplan for området.
- Ved utarbeidelse av detaljregulering i nye boligområder og/eller ved utbygging av ny boligbebyggelse, skal det tilrettelegges for tilstrekkelige lekeplasser hvor det ikke er regulert lekeplasser, samt veger og andre kommunaltekniske anlegg skal følge kommunal norm.
- Ved utarbeidelse av detaljregulering skal områdestabiliteten utredes.
- Løsninger for overvann skal utredes og godkjennes av kommunens VA-avdeling ved søknad om tiltak.
- Før det kan gis tillatelse til tiltak innenfor en sone på 20 meter fra Møllebekken skal det foreligge vurderinger knyttet til erosjon. Byggverk skal plasseres eller sikres slik at det ikke oppstår skade ved erosjon.



## **1.2 Frittliggende småhusbebyggelse, BFS1, BFS4 - BFS6, BFS11, BFS13**

- Det tillates 1 boenhet pr tomt.
- Bygningstype: Frittliggende bolig.
- Maksimal BYA = 25 % BYA pr. tomt.
- Takvinkel skal være saltak, med takvinkel mellom 20-45 grader.
- Maksimal mønehøyde er 6,5 meter over H01.
- Maksimal gesims er 5,0 meter over H01.
- Det skal avsettes 2 biloppstillingsplasser på egen grunn pr boenhet.
- Det tillates leilighet i tilknytning til hovedboenheten.

## **1.3 Frittliggende småhusbebyggelse, BFS2 – BFS3**

- Det tillates 1 boenhet pr tomt.
- Bygningstype: Frittliggende bolig.
- Maksimal BYA = 25 % BYA pr. tomt.
- Takvinkel skal være saltak, med takvinkel mellom 20-45 grader.
- Maksimal mønehøyde er 6,5 meter over H01.
- Maksimal gesims er 5,0 meter over H01.
- Det skal avsettes 2 biloppstillingsplasser på egen grunn pr boenhet.
- Det tillates leilighet i tilknytning til hovedboenheten.
- Ved nybygg til varig opphold skal grunnforhold dokumenteres i byggeområdet.

## **1.4 Frittliggende småhusbebyggelse, BFS7 - BFS10**

- Det tillates 1 boenhet pr tomt.
- Bygningstype: Frittliggende bolig.
- Maksimal BYA = 25 % BYA pr. tomt.
- Ved valg av saltak, skal takvinkel være mellom 20 og 45 grader.
- Maksimal mønehøyde er 7 meter over H01.
- Maksimal gesims er 5,0 meter over H01.
- Ved valg av pulttak, skal takvinkel være mellom 5 og 20 grader.
- Maksimal høyeste gesims ved pulttak er 5,0 meter over H01.
- Det skal avsettes 2 biloppstillingsplasser på egen grunn pr boenhet.
- Det tillates leilighet i tilknytning til hovedboenheten.

## **1.5 Frittliggende småhusbebyggelse, BFS12**

- Det tillates 1 boenhet pr tomt.
- Bygningstype: Frittliggende bolig.
- Maksimal BYA = 25 % BYA for formålsflaten.
- Det tillates kun bygg med saltak eller doble pulttak.
- Minimum takvinkel er 22 grader for saltak og minimum 10 grader for doble pulttak.
- Det tillates leilighet i tilknytning til hovedboenheten.

## **1.6 Frittliggende småhusbebyggelse, BFS14**



- Det tillates 1 boenhet pr tomt.
- Bygningstype: Frittliggende bolig.
- Maksimal BYA = 25 % BYA for formålsflaten.
- Det tillates kun bygg med saltak eller doble pulttak.
- Minimum takvinkel er 22 grader for saltak og minimum 10 grader for doble pulttak.
- Maksimal mønehøyde er 7,0 meter over H01.
- Maksimal høyeste gesims er 5,0 meter over H01.
- Det skal avsettes 2 biloppstillingsplasser på egen grunn pr. boenhet
- Det tillates leilighet i tilknytning til hovedboenheten.

### 1.7 Blokkbebyggelse, BBB1

- Det tillates 20 boenheter i formålet.
- Bygningstype: Konsentrert bebyggelse.
- Maksimal BYA = 40 % BYA for formålsflaten.
- Det tillates kun bygg med saltak eller doble pulttak.
- Minimum takvinkel er 22 grader for saltak og minimum 10 grader for doble pulttak.
- Maksimal mønehøyde er 10,0 meter over gjennomsnittlig planert terreng i h.h.t. regulert arealformål og virksomhet på grunnplanet.
- Maksimal gesimshøyde er 8,0 meter over gjennomsnittlig planert terreng i h.h.t. regulert arealformål og virksomhet på grunnplanet.
- Fasade mot veg/gate skal ha vindusfelt på bakkeplan.
- Hovedmaterialet i eksteriøret skal være i tre. Det skal ikke forekomme større flater med synlig betong.
- Det tillates ikke svalganger med mer enn 15 meters lengde.
- Det skal minimum være 35 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal pr boenhet for flermannsboliger.
- Tekniske installasjoner skal innebygges. Oppbygg skal ikke være mer enn 5% av bygningens grunnflate, og skal ikke overstige mer enn 2 meter over regulert møne-/gesims-høyde.
- Det skal avsettes minimum 1,5 p-plasser for bil og 2 plasser for sykkel pr. boenhet. I tillegg skal det avsettes 1 felles p-plass for handikappede for hver 10. boenhet.
- Tilgjengelig areal for sandlek skal maks være 150 meter fra boligen, og inneholde sandkasse, bord og benker for store og små.
- Ved bygging av nye boenheter skal det opparbeides områdelekeplass innen 300 meter fra boligen.
- Vesentlige endringer på eiendommen skal oversendes kulturminnevernmyndighetene for uttalelser.

### 1.8 Forsamlingslokale, BFL1

- Område er regulert til forsamlingslokale.
- BYA = 40 % BYA.
- Det tillates saltak og pulttak.



- Maksimal mønehøyde/høyeste gesims er 9 meter over gjennomsnittlig planert terreng.
- Før det gis byggetillatelse, skal det utarbeides godkjent illustrasjonsplan for hele arealformålet, som viser bebyggelsens utforming, avkjørsler, parkering og uteoppholdsareal.

### 1.9 Bolig/forretning/kontor, BKB1

- Området er regulert til kombinert bolig, forretning og/eller kontor.
- Det tillates 20 boenheter i formålet.
- For boligdelen stilles det ikke krav om felles uteareal på terreng, forutsatt at boligene har tilgang til egen balkong, eventuelt kombinert med felles takterrasse.
- Bygningstype: Kombinert formål.
- Maksimal BYA = 40 % BYA pr tomt.
- Det tillates kun bygg med saltak eller doble pulttak.
- Minimum takvinkel er 22 grader for saltak og minimum 10 grader for doble pulttak.
- Maksimal mønehøyde er 10,0 meter over gjennomsnittlig planert terreng i h.h.t. regulert arealformål og virksomhet på grunnplanet.
- Maksimal gesimshøyde er 7,0 meter over gjennomsnittlig planert terreng i h.h.t. regulert arealformål og virksomhet på grunnplanet.
- Fasade mot veg/gate skal ha vindusfelt på bakkeplan.
- Hovedmaterialet i eksteriøret skal være i tre. Det skal ikke forekomme større flater med synlig betong.
- Det tillates ikke svalganger med mer enn 15 meters lengde.
- Det skal minimum være 20 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal pr boenhet for leiligheter i kombinert formål.
- Tekniske installasjoner skal innebygges. Oppbygg skal ikke være mer enn 5% av bygningens grunnflate, og skal ikke overstige mer enn 2 meter over regulert møne-/gesims-høyde.
- Det skal avsettes minimum 1,5 p-plasser for bil og 2 plasser for sykkel pr. boenhet. I tillegg skal det avsettes 1 felles p-plass for handikappede for hver 10. boenhet.
- For forretningsareal skal det avsettes minimum 2 p-plasser pr. 100 m<sup>2</sup> BRA.
- For kontorformål skal det avsettes minimum 1 p-plasser pr. 100 m<sup>2</sup> BRA.
- Tilgjengelig areal for sandlek skal maks være 150 meter fra boligen, og inneholde sandkasse, bord og benker for store og små.
- Ved bygging av nye boenheter skal det opparbeides områdelekeplass innen 300 meter fra boligen.

### 1.10 Annet uteoppholdsareal, BAU1-6

Formålet tillater hage med gress og enkel beplantning. Det er ikke tillatt med terrenginngrep, påfyllinger og etablering av alle typer faste installasjoner som plattinger, grillhytter og lekestativ som må forankres. Listen er ikke uttømmende. Planting av trær og større busker er ikke tillatt.



## 2. Samferdselsanlegg (PBL § 12-5. ledd nr 2)

Det skal utarbeides teknisk plan for alle arealer regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Tekniske planer for vann og avløp skal omfatte hele delfeltet med nødvendige tilknytninger til eksisterende nett. Tekniske planer skal også omfatte ras- og fallsikring. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal anlegges som vist på plan og i samsvar med gjeldende kommunale normaler.

Tiltak i tilknytning til fylkesveg skal prosjekteres/anlegges i samsvar med Statens vegvesens håndbøker.

Tilpasning og justering innenfor regulert trafikkareal tillates ifbm prosjektering byggeplan.

### 2.1 Kjøreveg, o\_SKV5 og 6, o\_SKV1, 2, 3, 4, 7 og 8, f\_SKV1

- I område «o\_SKV5 og 6» er offentlig og i arealene inngår kjørebane og skulder. Det er byggegrense på 15 meter fra senterlinje fv. 256.
- I område «o\_SKV1, 2, 3, 4, 7 og 8» er offentlig og i arealene inngår kjørebane og skulder. Det er byggegrense på 6,5 meter fra senterlinje kommunal veg der det ikke fremkommer byggegrense i plankartet.
- Område «f\_SKV1» er felles veg for bakenforliggende brukere og rettighetshavere. I arealene inngår kjørebane og skulder.

### 2.2 Fortau, o\_SF1 - o\_SF7

- Områdene er offentlige og er regulert til fortau. Fortau skal anlegges i samsvar med Statens vegnormal og kommunal norm.

### 2.3 Annen veggrunn - grøntareal

- Områdene er offentlige og omfatter skjærings- og fyllingsskrånninger, grøfter, snøopplag, rekkverk og lignende. Fylling/skjæring kan anlegges på tilstøtende formål.
- Det kan etableres konstruksjoner som er en naturlig del av virksomheten.
- Det er ikke tillatt med parkering i formålet.

### 2.4 Parkeringsplass (på grunnen), o\_SPP1

- Områdene «o\_SPP1» er offentlig og regulert til parkeringsplass.

## 3. Grønnstruktur (PBL § 12-5. ledd nr 3)

Det skal utarbeides utomhusplan for areal regulert til friområde grønnstruktur. Planen skal godkjennes av kommunen.

Utomhusplanen skal bl.a. vise:

- Vegetasjon/enkeltrær, terreng og andre elementer som skal bevares.
- Terrengbearbeiding og overganger mot tilstøtende områder.
- Utforming og møblering av lekeplasser.
- Utforming av turveier.
- Ras- og fallsikring.



Regulerte grønnstruktur skal ikke benyttes til lager eller rigg, uten at dette er godkjent av kommunen.

### **3.1 Friområde, o\_GF1 - 7**

- Område «o\_GF1-7» er offentlige friområder og skal være allment tilgjengelig. Det tillates bygninger eller anlegg som er nødvendig og formålstjenlig for området bruk og drift. Stier og snarveger tillates etablert. Ny vegetasjon skal være arter som ikke er allergifremkallende.
- Formål «o\_GF1» og «o\_GF3» er regulert til lekeplass og skal opparbeides etter kommunal norm.
- Det tillates etablering av offentlig turveg i formålsflaten «o\_GF2». Den kan opparbeides som gruset turveg med bredde 3 meter, i tilknytning til rekreasjonsområdet, badeplass og stupetårn.
- Det er ikke tillatt å fjerne kantvegetasjonen i en sone på 20 meter fra Møllebekken. Skjøtsel i denne sonen må godkjennes av kommunen. Der kantvegetasjon mangler, tillates reetablering av kantvegetasjonen ved bruk av stedegne planter.

### **3.2 Naturområde, o\_GN1**

Område omfatter gravfelt med tilstøtende grøntområde. Alle tiltak som kan medføre terrenginngrep er ikke tillatt.

## **4. Landbruks-, natur og friluftsliv (PBL § 12-5. ledd nr 5)**

### **4.1 Friluftsmål, LF1, LF2**

- Formål «LF1 og LF2» er et bufferområde mellom bebyggelse og elva.
- Naturlig kantvegetasjon skal opprettholdes. Det er ikke tillatt å fjerne kantvegetasjonen i en sone på 20 meter fra Møllebekken. Skjøtsel i denne sonen må godkjennes av kommunen. Der kantvegetasjon mangler, tillates reetablering av kantvegetasjonen ved bruk av stedegne planter.

## **5. Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL § 12-5. ledd nr 6)**

### **5.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag, VFV1, o\_VFV1, o\_VFV2**

- Områdene «VFV1» er privat og omfatter vannarealet i Møllebekken.
- Områdene «o\_VFV1 og 2» er offentlig vannareal som et rekreasjonsområde. Formål «o\_VFV1» omfatter badeplass, brygge og stupeanlegg.

## **6. Hensynssoner (PBL § 12-6)**

### **6.1 Sikringssone**

**Frisikt, H140\_**



Frisiktsoner skal holdes fri for beplantning eller innretninger (gjerde, murer mm) som er høyere enn 0,5 meter over tilstøtende veibane.

## 6.2 Faresone

### **Flom, generelt**

Vannet Berse er en del av Tovdalsvassdraget. I berørt planområde må det legges på en sikkerhetsmargin på +0,3 meter ved praktisk bruk av kartet.

### **Flom, H320\_1**

Områdene «H320\_1» omfatter kotehøyde for 200-årsflom til Tovdalselva (Flakksvann (Berse)). Gjennomføring av tiltak jf. pbl § 20-1 a,k,l og m tillates ikke i flomsonen.

### **Flom, H320\_2**

Område «H320\_2» omfatter aktsomhetsområde for flom. Gjennomføring av tiltak innefor hensynssonen tillates ikke før flomfaren er avklart og ev. risikoreduserende tiltak iverksatt.

### **Høyspenningsanlegg, H370\_1, H370\_2.**

Fareområde «H370\_1 og H370\_2» gjelder høyspentlinje. Det tillates ikke etablering av bebyggelse for varig opphold av personer innenfor fareområdet. Fareområdets totale bredde er 15 meter, med lik utbredelse på hver side av linjen.

## 6.3 Sone med angitte særlige hensyn

### **Hensyn landskap, H550\_1.**

Området «H550\_1» omfatter et landskapselement langs vannet Berse. Det bør utføres med forsiktighet i forhold til hogst og skjøtsel av vegetasjon.

### **Bevaring naturmiljø, H560\_1.**

Området «H560\_1» omfatter hensyn til naturmiljøet langs vassdraget. Eksisterende vegetasjon og terreng skal bevares og opprettholdes. Kun tiltak i h.h.t. godkjent utomhusplan tillates.

Ferdsl med tunge kjøretøy tillates ikke innenfor hensynssonen.

### **Bevaring kulturmiljø, H570\_1**

Innenfor H570\_1 er det ikke lov å kjøre med tunge kjøretøy, lagre kjøretøy eller byggematerialer, eller gjøre inngrep i grunnen. Normal hogst og rydding av vegetasjon er tillatt.

## 6.4 Båndleggingssone



### **Båndlegging etter lov om naturvern, H720\_1.**

Området «H720\_1» omfatter vannet Berse. Tiltak etter plan- og bygningsloven tillates ikke.

### **Båndlegging etter lov om kulturminner, H730\_1-7.**

I området finnes automatisk fredete kulturminner (gravminner og bosetningsspor). Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme de automatisk fredete kulturminnene eller fremkalle fare for at dette kan skje. Området forvaltes av regional kulturminneforvaltning etter kulturminnelovens bestemmelser.

### **H730\_3**

Eksisterende vei tillates opprettholdt. Alle nye inngrep i veiarealet, som utvidelse av veien, grøfting mm. må oversendes rette myndighet som søknad om dispensasjon etter kulturminneloven § 8, 1. ledd.

## **7. Bestemmelsesområder (PBL § 12-7)**

### **7.1 Rekkefølgekrav**

- 7.1.1** Før det gis brukstillatelse til bebyggelsen skal det foreligge brukstillatelse for berørte samferdselsanlegg, teknisk infrastruktur og friområde/lekeplasser.
- 7.1.2** Før det kan gis tillatelse til fradeling eller oppføring av flere boenheter i område BFS2 og BFS3 skal det utarbeides detaljreguleringsplan.
- 7.1.3** Før det kan gis tillatelse til bygge- og anleggstiltak i områder under marin grense skal det være gjennomført geotekniske undersøkelser. Undersøkelsene skal gjennomføres i henhold til NVEs kvikkleireveileder (veileder 7/2014), eller den til en hver tid reviderte utgave.