



## **Reguleringsbestemmelser. Områderegulering Engesland sentrum, i Birkenes kommune**

PlanID: 20200001  
Plankart dato: 17.12.20  
Reguleringsbestemmelser dato: 10.11.20

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

#### **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 70 m<sup>2</sup>, med garasjedel 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 og boder utenfor byggegrense.
- Skjæringstopp og fyllingsbunn må være innenfor egen tomt.
- Byggegrenser til offentlig veg er vist i plankartet, eller ved nærmere bestemmelser for det enkelte formål.
- Avkjørsel fra tomt til veg skal ikke være bredere enn 7,0 meter.
- Areal for lek skal følge kommunens gjeldende lekeplassnorm.
- Dersom kommunen bygger ut et offentlig vann- og avløpsnett i sentrumsområdet skal all bebyggelse tilkobles.
- Utomhusplan skal vise hvordan tilgjengelighet for alle skal sikres.
- Sulfidprøver og vurdering av sulfidholdig masse skal vurderes i tråd med den til enhver tid gjeldende rutine for håndtering av sulfidholdige masser.

#### **1.2 Frittliggende småhusbebyggelse, BF1-BF3, BF5 (PBL § 12-5. ledd 1)**

- 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.

### **1.3 Frittliggende småhusbebyggelse, BF4 (PBL § 12-5. ledd 1)**

- Det tillates 2 boenhet pr tomt.
- Bygningstype: Frittliggende bolig/enebolig i kjede.
- Maksimal BYA = 35 % 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 ikke leilighet/hybel i tilknytning til hovedboenheten.

### **1.4 Sentrumsbebyggelse, S1 (PBL § 12-5. ledd 1)**

- Bygningstype: Konsentrert bebyggelse.
- Maksimal BRA = 100 % BRA 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 11,0 meter over gjennomsnittlig planert terreng i h.h.t. regulert arealformål og virksomhet på grunnplanet.
- Maksimal gesimshøyde er 9,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng i h.h.t. regulert arealformål og virksomhet på grunnplanet.
- Det er tillatt med leilighet i opphøyd første etasje.
- Hovedmaterialet i eksteriøret skal være i tre. Det skal ikke forekomme større flater med synlig betong.
- 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.
- Ved etablering av ny boligbebyggelse skal det gjøres tiltak for å begrense innendørs støy, jf. retningslinjer gitt i T-1442.

### **1.5 Bolig, forretning og kontor, BFK1 og BFK2 (PBL § 12-5. ledd 1)**

- Området er regulert til kombinert formål bolig forretning og kontor.
- Maksimal BRA = 100 % BRA 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 12,0 meter over gjennomsnittlig planert terreng i h.h.t. regulert arealformål og virksomhet på grunnplanet.
- Maksimal gesimshøyde er 12,0 meter over gjennomsnittlig planert terreng i h.h.t. regulert arealformål og virksomhet på grunnplanet.
- Fasade mot veg/gate skal ha vindusfelt på bakkeplan. Ut mot fv 405 er det ikke tillatt med leilighet i første etasje.
- Hovedmaterialet i eksteriøret skal være i tre. Det skal ikke forekomme større flater med synlig betong.
- 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.

#### **1.6 Undervisning, U1 (PBL § 12-5. ledd 1)**

- Område er regulert til undervisningsformål.
- BYA = 40 % BYA.
- Det tillates saltak og pulttak.
- Maksimal mønehøyde/høyeste gesims er 9 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

#### **1.7 Barnehage, U2 (PBL § 12-5. ledd 1)**

- Område er regulert til barnehageformål.
- BYA = 40 % BYA.
- Det tillates saltak og pulttak.
- Maksimal mønehøyde/høyeste gesims er 9 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

#### **1.8 Næring, N1 (PBL § 12-5. ledd 1)**

- Området er regulert til næring.
- Maksimal BRA = 100 % BRA 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 12,0 meter over gjennomsnittlig planert terreng i h.h.t. regulert arealformål og virksomhet på grunnplanet.
- Maksimal gesimshøyde er 12,0 meter over gjennomsnittlig planert terreng i h.h.t. regulert arealformål og virksomhet på grunnplanet.
- Ved etablering av støyende virksomhet skal det utarbeides støysonekart og gjøres tiltak for å begrense støypåvirkning for boliger jf. retningslinjer gitt i T-1442.

#### **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 fylkeskommunale krav.
- Tilpasning og justering innenfor regulert trafikkareal tillates ifbm prosjektering byggeplan.

### **2.1 Kjøreveg, o\_SKV1- o\_SKV4, f\_SKV1 – f\_SKV3**

- Område «o\_SKV1» er offentlig og i arealene inngår kjørebane og skulder. Det er byggegrense på 15 meter fra senterlinje fv. 405, med unntak av «BFK1» og «BFK2», der byggegrense følger formålsgrense.
- Område «o\_SKV2- o\_SKV4» er offentlig og i arealene inngår kjørebane og skulder. Byggegrense følger formålsgrense der det ikke fremkommer byggegrense i plankartet.
- Område «f\_SKV1- F\_SKV3» er felles veg for bakenforliggende brukere og rettighetshavere. I arealene inngår kjørebane og skulder.

### **2.2 Fortau, o\_SF**

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

### **2.3 Annen veggrunn**

- Områdene er offentlige og omfatter skjærings- og fyllingsskråninger, 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.
- Parkeringsplasser utformes og bygges ut i henhold til gjeldende kommunal norm for parkeringsplasser.

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

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

### **3.1 Friområde, o\_GF1-o\_GF3**

- Område «o\_GF1-5» 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 stedegen.
- Formål «o\_GF1» er regulert til lekeplass og skal opparbeides etter kommunal norm.



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

Området er satt av til landbruks-, natur- og friluftsmål og tiltak i henhold til formålet er tillatt.

#### **5. Hensynssoner (PBL § 12-6)**

##### **5.1 Sikringssone**

###### **Frisikt, H140**

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

##### **5.2 Faresone**

###### **Flom, generelt**

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

###### **Flom, H320\_1 og 2**

Områdene «H320\_1 og H30\_2» omfatter kotehøyde for 200-årsflom til elva. Det tillates ikke bygninger for varig opphold med kote topp såle lavere enn 0,5 m over flomhøyden.

###### **Høyspenningsanlegg, H370\_1 og 2**

Fareområde «H370\_1» og «H370\_2» gjelder høyspentlinje. Det tillates ikke etablering av bebyggelse for varig opphold av personer innenfor fareområdet på 15 meter.

Høyspentkabel skal legges i jord ved utbygging av sentrumsformålet BFK

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

##### **6.1 Rekkefølgekrav**

**6.1.1** Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelsen skal det foreligge brukstillatelse for berørte samferdselsanlegg, teknisk infrastruktur og friområde/lekeplasser.

**6.1.2** Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse i N1, BF1-5, BFK1-2 og S1 skal området være sikret tilstrekkelig VA-anlegg i henhold til de enhver tid gjeldende krav.

**6.1.3** Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse i N1, BF4, BF5, BFK1 og BFK2 skal veianlegg være ferdigstilt.



**6.1.4** Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse i BF4, BF5, BFK1 og N1 skal strømnnett i luftspenn over arealet legges i bakken.

