



Reguleringsbestemmelser. Områdereguleringsplan Birkeland Sør 2, i Birkenes kommune

PlanID: 20170003
Plankart dato: rev. 05.10.2020
Reguleringsbestemmelser dato: rev. 23.09.2020

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

1.1 Bebyggelse, fellesbestemmelser

- Betegnelsen «H01» betyr første hovedetasje.
- I byggesøknaden 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 m². Maksimal mønehøyde 5 meter og maksimal gesimshøyde 3,5 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 vegformål 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 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.
- Alle tiltak skal minimum oppføres 4 meter fra offentlig vann og avløp.
- Alle boliger og adkomster skal tilfredsstillende kravene til tilgjengelighet for alle, og opparbeides etter prinsippene om universell utforming.
- Nettstasjoner tillates oppført også utenfor regulerte byggegrenser og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad.
- Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrense. Bebyggelse tillates ikke oppført nærmere nettstasjon enn 5 meter.

1.2 Boligbebyggelse, B1 – B9, B14 og B15

- 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 7,5 meter over H01.
- Maksimal gesims er 5,5 meter over H01.
- Det skal avsettes 2 biloppstillingsplasser på egen grunn pr boenhet.
- Det tillates leilighet/hybel i tilknytning til hovedboenheten.
- Det skal avsettes 1 biloppstillingsplasser i tillegg ved hybel/leilighet.

1.3 Boligbebyggelse, B10, B12, B13, B17

- Det tillates 1 boenhet pr tomt.
- Bygningstype: Frittliggende bolig.
- Maksimal BYA = 25 % BYA pr. tomt.
- Takvinkel skal være saltak eller valmet, med takvinkel mellom 25 - 40 grader.
- Maksimal mønehøyde er 6,5 meter over H01, 9,0 meter over H01 ved underetasje/kjeller tilpasset terrenget.
- Maksimal gesims er 3,5 meter over H01, og 5,5 meter over H01 ved underetasje/kjeller tilpasset terrenget.
- Det skal avsettes 2 biloppstillingsplasser på egen grunn pr boenhet.
- Det tillates leilighet/hybel i tilknytning til hovedboenheten.
- Det skal avsettes 1 biloppstillingsplasser i tillegg ved hybel/leilighet.

1.4 Boligbebyggelse, B11

- Innenfor formålsflaten tillates 4 boenheter.
- Bygningstype: Konsentrert småhusbebyggelse.
- Maksimal BYA = 40% BYA pr. tomt.
- Maksimal mønehøyde er 6,5 meter over H01, og 9,0 meter over H01 ved underetasje/kjeller tilpasset terrenget.
- Det skal avsettes 2 biloppstillingsplasser på egen grunn pr boenhet.

1.5 Boligbebyggelse B16

- Det tillates 1 boenhet pr tomt.
- Bygningstype: Frittliggende bolig.
- Maksimal BYA = 25 % BYA pr. tomt.
- Maksimal BYA = 40% BYA pr. tomt for gnr/bnr 85/195, 85/196, 85/197 og 85/198.
- Maksimal mønehøyde er 6,5 meter over H01, og 9,0 meter over H01 ved underetasje/kjeller tilpasset terrenget.
- Det skal avsettes 2 biloppstillingsplasser på egen grunn pr boenhet.
- Det tillates leilighet/hybel i tilknytning til hovedboenheten.
- Det skal avsettes 1 biloppstillingsplasser i tillegg ved hybel/leilighet.

1.6 Boligbebyggelse, B18, B19, B20, B21, B22

- Det tillates 1 boenhet pr tomt.
- Bygningstype: Frittliggende bolig/bolig i kjede.
- Maksimal BYA = 40 % BYA pr. tomt.



- Takvinkel skal være saltak, med takvinkel mellom 25 - 40 grader.
- Maksimal mønehøyde er 6,5 meter over H01, 9,0 meter over H01 ved underetasje/kjeller tilpasset terrenget.
- Maksimal gesims er 3,5 meter over H01, og 5,5 meter over H01 ved underetasje/kjeller tilpasset terrenget.
- Det skal avsettes 2 biloppstillingsplasser på egen grunn pr boenhet.
- Det tillates leilighet/hybel i tilknytning til hovedboenheten.
- Det skal avsettes 1 biloppstillingsplasser i tillegg ved hybel/leilighet.
- Det er ikke krav til parkering på egen grunn i formål «B19».

1.7 Frittliggende småhusbebyggelse, BFS1

- Maksimal BYA = 25 % BYA pr. tomt.
- Takvinkel skal være saltak, med takvinkel mellom 20-45 grader.
- Maksimal mønehøyde er 7,5 meter over H01.
- Maksimal gesims er 5,5 meter over H01.
- Det skal avsettes 2 biloppstillingsplasser på egen grunn pr boenhet.

1.8 Frittliggende småhusbebyggelse, BFS 2

- Bebyggelsen skal i hovedsak oppføres som trehus- bebyggelse. Andre materialer kan være synlige i fasadene, f. eks grunnmur eller deler av fasade i naturstein, tegl, mur eller betong.
- Maksimal BYA = 40 % BYA pr. tomt.
- Bygningene skal ha flate tak eller saltak. Takvinkel skal være saltak mellom 20-45 grader for saltak.
- Maksimal mønehøyde er 7,5 meter over H01 ved saltak.
- Maksimal gesimshøyde er 5,5 meter H01 ved saltak.
- Maksimal mønehøyde er 6,5 meter over H01 ved flatt tak.
- Det skal avsettes 2 biloppstillingsplasser per boenhet.
- Maksimal planeringshøyde kote 59.

1.9 Frittliggende småhusbebyggelse, BFS 3 og BFS10

- Bebyggelsen skal i hovedsak oppføres som trehus- bebyggelse. Andre materialer kan være synlige i fasaden, f. eks grunnmurer eller deler av fasade i naturstein, tegl, mur eller betong.
- Maksimal BYA = 25 % BYA pr. tomt.
- Bygningene skal ha valmet tak eller saltak.
- Maksimal mønehøyde er 7,5 meter over H01.
- Maksimal gesims er 5,5 meter over H01.
- Det skal avsettes 2 biloppstillingsplasser på egen grunn pr. boenhet.

1.10 Frittliggende småhusbebyggelse, BFS4

- Innenfor formålsflaten tillates 3 boenheter.
- Bygningstype: Frittliggende småhusbebyggelse.
- Maksimal BYA = 35 % BYA pr. tomt.
- Maksimal mønehøyde er 7,5 meter over H01.
- For Ospekollen 31, maksimal planeringshøyde kote +58,5 moh.



- For Ospekollen 33, maksimal planeringshøyde kote +64,5 moh.
- For Ospekollen 43, maksimal planeringshøyde kote +69,0 moh
- Det skal avsettes 2 biloppstillingsplasser på egen grunn pr boenhet.

1.11 Frittliggende småhusbebyggelse, BFS5 - 9

- Det tillates 1 boenhet pr tomt.
- Bygningstype: Frittliggende småhusbebyggelse.
- Maksimal BYA = 35 % BYA pr. tomt.
- Takvinkel skal være saltak, med takvinkel mellom 25-40 grader.
- Maksimal gesims er 5,5 meter over planert terrengnivå.
- Maksimal mønehøyde er 6,5 meter over H01, 9,0 meter over H01 ved underetasje/kjeller tilpasset terrenget.
- Maksimal gesims er 3,5 meter over H01, og 5,5 meter over H01 ved underetasje/kjeller tilpasset terrenget.
- Det skal avsettes 2 biloppstillingsplasser på egen grunn pr boenhet.
- Det tillates leilighet/hybel i tilknytning til hovedboenheten.
- Det skal avsettes 1 biloppstillingsplasser i tillegg ved hybel/leilighet.

1.12 Barnehage, o_BBH

- Område er regulert til barnehage.
- BYA = 50 % BYA.
- Maksimal mønehøyde er 8,5 meter over planert terreng.
- Maksimal gesims er 7 meter over planert terreng.
- Det tillates saltak eller pulttak/flatt tak.
- Før det gis byggetillatelse, skal det utarbeides godkjent illustrasjonsplan for hele arealformålet, som viser bebyggelsens utforming, avkjørsler, parkering og uteoppholdsareal.

1.13 Undervisning, o_BU

- Området er regulert til undervisning (skole).
- Maksimal BYA = 40 % BYA.
- Maksimal mønehøyde er 13 meter over planert terreng.
- Maksimal gesims er 11 meter over planert terreng.
- Det tillates saltak eller pulttak/flatt tak.
- Før det gis byggetillatelse, skal det utarbeides godkjent illustrasjonsplan for hele arealformålet, som viser bebyggelsens utforming, avkjørsler, parkering og uteoppholdsareal.

1.14 Uteoppholdsareal, f_BUT1

- Området «f_BUT1» er regulert til felles uteoppholdsareal, og er en snarvegforbindelse til lekeplass og mellom to veger.
- Arealet er felles for brukerne i området.

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_SKV1-5, f_SKV1 – 8, SKV1

- Område «o_SKV1» er offentlig og i arealene inngår kjørebane og skulder. Det er byggegrense på 50 meter fra senterlinje fv. 402.
- Område «o_SKV2 - 5» samt «SKV1» er offentlig og i arealene inngår kjørebane og skulder. Det er byggegrense på 6,5 meter fra senterlinje kommunal veg der det ikke fremkommer byggegrenser i plankartet.
- Område «f_SKV1 - 8» er felles veg for bakenforliggende brukere og rettighetshavere. I arealene inngår kjørebane og skulder.

2.2 Gang-/sykkelveg, o_SGS1 - o_SGS7

- Områdene er offentlige og er regulert til gang-/sykkelsti. Gang-/sykkelsti skal anlegges i samsvar med Statens vegnormal og kommunal norm.
- I formål «o_SGS3» og «o_SGS4» tillates kjøring for tilhørende boligeiendommer.

2.3 Annen veggrunn - grøntareal

- Områdene er offentlige og felles. Omfatter skjærings- og fyllingsskråninger, grøfter, snøopplag, rekkverk og lignende. Fylling/skjæring kan anlegges på tilstøtende formål.
- Det er ikke tillatt med parkering i formålet.

2.4 Parkeringsplass (på grunnen), f_SPP1 - 2

- Områdene «f_SPP1» er regulert til parkeringsplass, og er felles for rettighetshavere.
- Områdene «f_SPP2» er regulert til parkeringsplass, og er felles boligområdet «B19».

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 Turveg, o_GTD1, o_GTD2

Område «o_GTD1 og o_GTD2» er offentlig turdrag som snarveg mellom veger og atkomst til lekeområde «o_GF11».

Det tillates kjøring for tilhørende boligeiendommer.

3.2 Friområde, o_GF1 – 15

- Område «o_GF1-15» er offentlige friområder og skal være allment tilgjengelig. Det tillates bygninger eller anlegg som er nødvendig og formålstjenlig for områdets bruk og drift.
- Det tillates etablering av offentlig turveg i formålsflaten «o_GF1». Den kan opparbeides som gruset turveg med bredde 3 meter, i tilknytning til rekreasjonsområdet ved Øygardstjønn.
- Formål «o_GF2 - 3» og «o_GF6 -15» er regulert til lekeplass og skal opparbeides etter kommunal norm.
- Ny vegetasjon skal være arter som ikke er allergifremkallende.

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

4.1 Friluftsmål, LF1

- Formål «LF1» er et skogsområde. Landbruksrelatert virksomhet tillates.

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

5.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag, VFV1, VFV4 – VFV7

- Områdene «VFV 4-7» er privat vannareal og omfatter rekreasjonsområde i Møllebekken
- Områdene «VFV1» er privat vannareal og omfatter vannarealet i Øygardstjønn.
- 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 stedege planter.
- Det er generell byggegrense på 30 meter fra vannkant ved normalvannstand.

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, H320_1, H320_2 og H320_3

Område 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. Ved utbygging i området skal høyspent føres i jordkabel.

6.3 Båndleggingssone

Båndlegging etter lov om kulturminner, H730_1, H730_2, H730_3, H730_4 og H730_5

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.

7. Bestemmelsesområder (PBL § 12-7)

7.1 Rekkefølgekrav

7.1.4 Før det gis rammetillatelse til nye boliger i område BFS2, BFS 3 og BFS10, skal område «o_GF6» (lek) være ferdig opparbeidet.

7.1.5 Før det gis brukstillatelse til ny bebyggelse skal det foreligge ferdigmelding for berørte samferdselsanlegg, teknisk infrastruktur og friområde/lekeplasser.

7.1.6 Før det gis igangsettingstillatelse til bygging av boligbebyggelse i område BFS2,3 og 10 skal det foreligge plan for tilkobling til vannforsyning og avløp. Planen skal godkjennes av kommunen