

# Bestemmelser

## Områderegulering Birkeland sentrum

---

### § 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart sist revidert 24.06.2016.

### § 2 Arealformål og hensynssoner

Området reguleres til følgende arealformål og hensynssoner:

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12.5 nr 1)

- Boligbebyggelse – Frittliggende småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse – Konsentrert småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse – Blokkbebyggelse
- Sentrumsformål
- Undervisning
- Telekommunikasjonsanlegg
- Uteoppholdsareal
- Bolig / forretning / kontor

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12.5 nr 2)

- Kjørvevei
- Fortau
- Torg
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg / gangareal
- Annen veggrunn - grøntareal
- Kollektivholdeplass
- Parkeringsplasser

Grønnstruktur (PBL § 12.5 nr 3)

- Grønnstruktur
- Friområde
- Park

Landbruks-, natur- og friluftformål med tilhørende strandssone (PBL § 12.5 nr 5)

- Friluftformål

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandssone (PBL § 12.5 nr 6)

- Bruk og vern av sjø og vassdrag

Hensynssoner(PBL § 12-6 / § 11-8)

- a) Sikringssone - Frisikt (H140)
- a) Faresone – Flomfare (H320)
- a) Faresone – Høyspenningsanlegg (H370)
- c) Bevaring av naturmiljø (H560)
- d) Båndlegging etter lov om naturvern (H720)

### **§3 Fellesbestemmelser**

#### 3.1 Estetikk

Ved søknad om tiltak kreves det utarbeidelse av illustrasjoner, fotomontasjer og/eller 3D-modell som viser tiltaket sett i forhold til omkringliggende bebyggelse, fremtredende siktlinjer og bakkeplanstandpunkt.

Fargesetting og materialbruk skal godkjennes i forbindelse med søknad om tillatelse.

Fasade mot veg/gate skal ha vindusfelt på bakkeplan.

Utendørs lagring er ikke tillatt uten godkjenning fra kommunen.

Hovedmaterialet for ny bebyggelse skal være tre. Ved søknad om byggetillatelse skal det prioriteres og alltid foreligge vurdering av om bærende konstruksjon, overflater, detaljer og øvrige komponenter kan være i tre, samt begrunnelse for valg av løsning.

Hovedmaterialet i eksteriøret skal være i tre. Det skal ikke forekomme større flater med synlig betong.

Parkeringsanlegg skal kles utvendig med tre eller stein og innkjøring skal integreres i bygningskroppen.

Det tillates ikke svalganger med mer enn 15 meters lengde.

Innglassing av balkong tillates ikke.

#### 3.2 Universell utforming

I sentrum skal minimum 70 % tilfredsstillende kravet om tilgjengelig boenhet ved nybygg eller ved omfattende restaurering/ombygging av eksisterende bygningsmasse.

Det skal tilrettelegges for sammenhengene ledesystem langs viktige gangforbindelser.

### **§4 Plankrav**

#### 4.1 Detaljregulering (§12-7 nr 11)

Tomter regulert til konsentrert småhusbebyggelse skal detaljreguleres dersom det skal oppføres mer enn en 4-mannsbolig innenfor gitt utnyttelsesgrad.

Nye boliger innenfor område BFK1 og nye boliger med mer enn én boenhet på tomter regulert til frittliggende småhusbebyggelse kan bare oppføres på grunnlag av godkjent detaljregulering.

Detaljreguleringen skal redegjøre for:

- Tomteinndeling
- Terrengtilpasning
- Bebyggelsens plassering, etasjetall, høyder, takform
- Arkitektur og estetikk og bebyggelsens tilpasning til omgivelsene
- Kjøreatkomst og parkering
- Interne gangveger, arealer for uteopphold og lek
- Løsninger og arealer avsatt for renovasjon
- Nærlekeplasser og områdelekeplasser

#### 4.2 Utomhusplan

Utomhusplan skal innsendes sammen med søknad om tillatelse til tiltak.

Utomhusplanen skal vise plassering og utforming av bebyggelse og anlegg, herunder uteopphold- og lekeareal, interne veier og parkering, håndtering av overvann, avfall/renovasjon, samt angi områder som tilfredsstillende brannvesenets krav til tilgjengelighet for brannlift.

Av utomhusplanen skal fremgå både eksisterende og planert terreng for eiendommen og terrengtilpasning mot nabo. Opparbeiding i samsvar med godkjent utomhusplan må være utført før ferdigattest gis.

For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen redusere kravet til dokumentasjon.

#### 4.3 Teknisk plan

Ved omlegging og oppgradering av offentlige uterom skal det utarbeides tekniske planer/utomhusplan som viser utforming og opparbeidelse av offentlige trafikk- og fotgjengerarealer. Det må avklares med kommunen om vann- og avløpsnett, energiforsyning, tele, samt at håndtering av overvann fra nedbør må innarbeides i planen. Alle kabelanlegg skal legges som jordkabel.

### **§ 5 Bebyggelse og anlegg (Pbl § 12-5, nr. 1)**

#### 5.1 Grad av utnyttning

Maksimal grad av utnyttning for det enkelte felt er angitt på plankartet. Parkeringsplasser på terreng skal inngå i beregningen av grad av utnyttning med 15 m<sup>2</sup> per plass.

Bruksareal som har himling lavere enn 1,5 m over gjennomsnittlig planert terreng, regnes med i grad av utnyttning med 50 % av planets areal. Bruksareal som har himling lavere enn 0,5 m over gjennomsnittlig planert terreng, inngår ikke i beregning av grad av utnyttning.

#### 5.2 Type virksomhet

Virksomheter som kan være brann- og eksplosjonsfarlige eller som genererer støy, lukt, støv eller annen forurensning som kan bli til sjenanse, tillates ikke og kan ikke etableres uten godkjenning av kommunen.

#### 5.3 Byggegrense

Dersom byggegrense ikke fremgår på plankartet skal bygningen plasseres i formålsgrensen ut mot offentlig gate. Det tillates at deler av bygningen trekkes tilbake for å skape forplass til bygningen.

Balkonger tillates inntil 1,8 m ut over byggegrense og inntil 1,2 m ut over fortau. Det skal være minimum 4,7 m fri høyde over vei og fortau. Sammenhengende balkonger ut over byggegrensen tillates ikke.

#### 5.4 Høyder

Tabellen under angir maksimal gesimshøyde og mønehøyde over gjennomsnittlig planert terreng iht. regulert arealformål og virksomhet på grunnplanet.

<b>Arealformål</b>	<b>Maks gesims</b>	<b>Maks mønehøyde</b>
Sentrumsområde S04	13,0	16,0
Sentrumsområde S01, S10 og S13	9,0	11,0
Sentrumsområde S02, S03, S05, S06 – S09, S11, S12, S14.	11,0	14,0
Undervisning (T1)	10,0	13,0

Bolig / forretning / kontor (BFK1 - BFK3)	11,0	14,0
Konsentrert småhusbebyggelse (B01, B02, B04 og B6 – B13)	8,0	10,0
Konsentrert småhusbebyggelse (B03, B05)	8,0	9,0
Frittliggende boligbebyggelse (B14 – B19) / Annet	6,5	9,0

### 5.5 Tak

Det tillates kun bygg med saltak eller doble pulttak. Minimum takvinkel er 22 grader for saltak og minimum 10 grader for doble pulttak.

### 5.6 Tomtestørrelse

Minste areal for boligtomt (netto tomt) som kan godkjennes uten at det foreligger godkjent søknad om byggetillatelse er 600 m<sup>2</sup>. Dersom det foreligger godkjent søknad om byggetillatelse, eller søknaden gjelder eksisterende hus, kan mindre tomt godkjennes, dersom øvrige krav i plan- og bygningsloven og reguleringsbestemmelsene er oppfylt.

### 5.7 Uteopphold, nærlekeplasser og områdelekeplasser

Ved bygging av nye boenheter skal det være tilgjengelige arealer for sandlek innen 150 meter fra boligen. Sandlekeplass skal ha sandkasse og bord og benker for store og små.

For regulerte boligområder skal det avsettes minimum 50 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal for eneboliger og 35 m<sup>2</sup> pr boenhet for flermannsboliger. For sekundærleiligheter og for leiligheter i områder med kombinert formål, skal det avsettes 20 m<sup>2</sup> per boenhet.

Arealer brattere enn 1:3 etter planering tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal. Nødvendig areal for kjøreadkomst og biloppstilling skal ikke regnes med i uteoppholdsarealet.

Ved bygging av nye boenheter skal det opparbeides områdelekesplass innen 300 meter fra boligen.

### 5.8 Tekniske installasjoner

Tekniske installasjoner skal innebygges.

Tekniske installasjoner som er tilbaketrukket tillates oppført inntil 2 m over regulert mønehøyde. Oppbygget skal ikke være over 30 BTA eller mer enn 5 % av bygningens grunnflate.

### 5.9 Avkjørsel

Alle tomter kan ha kjøreatkomst fra kommunal eller privat vei, eller via fellesanlegg

### 5.10 Parkering

For boligformål skal det avsettes minimum 1,5 parkeringsplasser for bil og 2 plasser for sykkel pr boenhet. For større boliganlegg skal det i tillegg avsattes 1 felles parkeringsplass for handikappede for hver 10. boenhet.

For forretningsareal skal det avsettes minimum 2 parkeringsplasser pr 100 m<sup>2</sup> BRA.

For kontorformål, tjenesteyting og andre sentrumsformål skal det avsettes minimum 1 parkeringsplass pr 100 m<sup>2</sup> BRA.

For forretning, kontor, tjenesteyting og andre sentrumsformål skal minimum 5 % av parkeringsplassene tilrettelegges for bevegelseshemmede og plasseres sentralt i forhold til inngangssonen.

For forretning, kontor, tjenesteyting og annen næringsvirksomhet skal det avsettes minimum 1 plass for sykkel pr 100 m<sup>2</sup> BRA.

For områder regulert til sentrumsformål tillates kun gjesteparkering plassert på bakkeplan. For ny bebyggelse skal faste parkeringsplasser løses som kjellerparkering eller som anlegg i henhold til godkjent detaljregulering.

Parkeringsanlegg, eller del av anlegg, som ikke ligger fullstendig under terrengnivå skal ved rammesøknad dokumenteres en utforming som er tilpasset terrenget og bebyggelsen på en estetisk god måte.

Overflateparkering med mer enn 20 parkeringsplasser skal deles opp med grøntanlegg.

f\_P5 er felles gjesteparkering for eiendommene rundt, dvs. S10 og S09.

f\_P4 er felles gjesteparkering for eiendommene rundt, dvs. S12 og S11.

f\_P1b er felles gjesteparkering for eiendommene rundt, dvs. B01 og eier av gnr/bnr 88/766 samt offentlig.

a\_P2 er felles gjesteparkering for S06, parkområde og S14.

### 5.11 Støy

Det tillates ikke etablering av virksomhet som gir høyere støybelastning for tilgrensende boligere uteareal, enn tabell 2 i T-1442, eller senere vedtatte forskrifter, vedtekt eller retningslinjer som erstatter denne. For virksomhet som generer støy, skal det foreligge støyrapport i forbindelse med utarbeidelse av detaljregulering.

Før det gis rammetillatelse, skal det dokumenteres løsninger som sikrer tilfredsstillende forhold for bygninger og utearealer når det gjelder støy. Boenheter med fasade i støysone skal være gjennomgående mot ei stille side.

### 5.12 Forurensning

Ved søknad om tiltak skal det avklares om tiltaket vil medføre fare for utslipp / forurensning. Omfatter også arbeider i grunnen og utskifting av masse i anleggsperioden. Håndtering av ev. utslipp og iverksetting av tiltak skal dokumenteres og avklares med fylkesmannens miljøvernnavdeling.

### 5.13 Sentrumsformål, S

I alle områder avsatt til sentrumsformål skal det være forretning, bevertning eller tjenesteyting på bakkeplan ut mot offentlig gate V02 og GG1 eller torg 1, 2 og 3. Dette gjelder ikke for område S01, S03, S12 og S13.

Overkant gulv over første etasje skal være minimum 4 m over gulvnivå grunnplan i hele området.

Det tillates ikke bevertning over 1. etasje.

For boligdelen stilles det ikke krav om felles uteareal på terreng, forutsatt at boligene har tilgang til egen balkong.

### 5.14 Arealformål tjenesteyting, T1

Kan inneholde undervisningsformål, barnehage og tilhørende funksjoner.

### 5.15 Arealformål bolig/forretning/kontor, BFK

BFK 1, 2 og 3 kan ha bolig, forretning og/eller kontor.

For boligdelen stilles det ikke krav om felles uteareal på terreng, forutsatt at boligene har tilgang til egen balkong, eventuelt kombinert med felles takterrasse.

#### 5.16 Arealformål bolig, B

Områder regulert til konsentrert småhusbebyggelse tillates fortettet med ny bebyggelse med maks 4 boenheter per tomt.

Bebyggelse kan plasseres i nabogrense dersom det foreligger skriftlig samtykke fra nabo og tiltaket tilfredsstiller øvrige avstandskrav i plan- og bygningsloven. Takutstikk og taknedløp skal holdes innenfor tomtegrensen.

Detaljregulering for Birkeland sentrum gnr/bnr 88/61 og 88/198 revidert 2. september 2015, skal fortsatt gjelde. Tiltak i tråd med denne plan tillates.

#### 5.17 Verneverdige bygninger, kulturminner og kulturmiljøer

Vesentlige endringer på eiendommene skal oversendes kulturminnevernmyndighetene for uttalelse. Dette gjelder områdene S06, S08, S09, S11, S14, samt B06, B07, B08 og B14, B17, B18 og B19.

### **§ 6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl §12-5, nr 2)**

#### 6.1 Kjørvei og fortau

Offentlig vei, inklusiv fortau, skal dimensjoneres og bygges i henhold til enhver tid gjeldende veinormal. Tilpasning og justering innenfor regulert trafikkareal tillates ifbm prosjektering av byggeplaner for riksveien og tekniske planer for øvrig samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

#### 6.2 Torg

Torg 1, 2 og 3 skal opparbeides som torg med offentlig gangareal og skal tilrettelegges for fleksibel bruk og, torg 1 og 2 for sambruk med Tobias jorde. Installasjoner og grøntanlegg iht. godkjent utomhusplan tillates.

#### 6.3 Kollektivholdeplass

Det skal etableres bussholdeplasser i begge retninger i Strøget.

#### 6.4 Gang- og sykkeveg, GS1 – 3

Kjøring til tilliggende eiendommer tillates.

### **§ 7 Grønnstruktur**

#### 7.1 Park

Tobias jorde videreutvikles som park og nærmiljøanlegg. Det tillates oppført servicebygg på inntil 50 kvm, med maks gesimshøyde 5 m og maks mønehøyde på 7,5 m over gjennomsnittlig planert terreng. Plassering skal fastsettes i utomhusplan.

#### 7.2 Grønnstruktur, G1

Grønnstrukturen i tilknytning til Grødebekken opprettholdes som naturområde.

### 7.3 Friområder, F1 – F4

F1 til F4 må sees i sammenheng og tilrettelegges for allmenn bruk. Det kan anlegges tiltak for friluftsliv.

## **§8 Hensynssoner (Pbl §11-8)**

### 8.1 Sikringssone - Frisiktsoner ved vei (bokstav a, kode H140)

I frisiktsonene som er vist på plankartet skal det være frisikt langs vei / kryss / avkjørsel 0,5 m over tilstøtende veibane. Busker, trær og annet som kan hindre sikten er ikke tillatt.

### 8.2 Fareområde - Flomfare (bokstav a, kode H140)

Plassering av bygg og anlegg innen flomsonen bør unngås, evt. må de sikres mot flom opp til sikkerhetskote for 200-års flom på kote +25,2. Dreneringen skal anlegges slik at avløpet også fungerer under flom.

### 8.3 Bevaring av naturmiljø (bokstav c, kode H560)

Eksisterende vegetasjon og terreng skal bevares og opprettholdes. Kun tiltak iht. godkjent utomhusplan tillates.

### 8.4 Båndlegging etter lov om naturvern (bokstav d, kode H720)

Tiltak etter plan- og bygningsloven tillates ikke.

## **§ 9 Rekkefølgebestemmelser**

### 9.1 Tekniske planer

Før det kan gis rammetillatelse til oppføring av nye bygg skal det foreligge godkjent utomhusplan og tekniske planer for tiliggende offentlig gate/gangareal.

### 9.2 Opparbeidelse av gater, torg, park og lekeareal

Før det kan gis brukstillatelse til:

- Nytt bruksareal i felt S01 – S03, S14 og BFK1 skal V02 med tilhørende fortau og busslomme fra og med Fritunkrysset til og med avkjøring V07 samt Torg 1 være ferdigstilt.
- Nytt bruksareal i felt S04 og S06 – S08 skal V02 fra kryss ved V07 til og med avkjøring til V11 være ferdigstilt med fortau og busslomme, samt Torg 2 og 3.
- Nytt bruksareal i felt S09 – S13 og BFK2 skal V02 med tilhørende fortau og busslomme fram til og med P6 være ferdigstilt.
- Nytt bruksareal i felt S02, S03, T1 eller BFK1 skal V07 med tilhørende kantparkering og fortau og være ferdigstilt.
- Nytt bruksareal i felt S04, S07 eller S08 skal GG1 og V08 med tilhørende kantparkering og fortau og være ferdigstilt.
- Nytt bruksareal i felt S03, T1 eller BFK1 skal V09 med tilhørende fortau og være ferdigstilt.
- Nytt bruksareal i felt S08, S09 eller BFK2 skal V11 med tilhørende fortau og være ferdigstilt.
- Nytt bruksareal i felt S02 eller S03 skal GS2 være ferdigstilt.
- Nytt bruksareal i felt S01 skal GS3 være ferdigstilt.

- Ny boenhet i felt S01-S14 eller BFK1-BFK2 skal tilhørende sandlekeplass og områdelekeplass være ferdigstilt.
- Nytt bruksareal i felt S04 skal Torg2 være ferdigstilt.
- Nytt bruksareal i felt S02 og S14 skal P1 være ferdigstilt.
- Nytt bruksareal i felt S04 og S06 skal P2 være ferdigstilt.
- Nytt bruksareal i felt S08 og S09 skal P3 være ferdigstilt.
- Nytt bruksareal i felt S11 og S12 skal P4 være ferdigstilt.
- Nytt bruksareal i felt S10 og BFK2 skal P5 være ferdigstilt.