



Birkenes kommune

Birkenes kommune

Kommuneplanens arealdel 2023-2035

Bestemmelser og retningslinjer



Innhold

| | |
|--|----|
| Bestemmelser..... | 4 |
| Kapittel 1: Rettsvirkning | 4 |
| § 1.1 Rettsvirkning (pbl. § 11-6)..... | 4 |
| § 1.2 Virkeområde | 4 |
| § 1.3 Forhold til andre planer (pbl. § 1-5)..... | 4 |
| Kapittel 2: Generelle bestemmelser (pbl. § 11-9) | 4 |
| § 2.1 Plankrav (pbl. § 11-9 nr. 1)..... | 4 |
| § 2.2 Utbyggingsavtaler (pbl. § 11-9 nr. 2) | 4 |
| § 2.3 Krav til VA, vei og annen transport (pbl. § 11-9 nr. 3) | 5 |
| § 2.4 Rekkefølgekrav (pbl. § 11-9 nr. 4)..... | 5 |
| § 2.5 Byggegrenser og utbyggingsvolum (pbl. § 11-9 nr. 5) | 7 |
| § 2.6 Universell utforming (pbl. § 11-9 nr. 5) | 8 |
| § 2.7 Leke-, ute- og oppholdsarealer (pbl. § 11-9 nr. 5)..... | 8 |
| § 2.8 Parkering (pbl. § 11-9 nr. 5) | 9 |
| § 2.9 Miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur (pbl. § 11-9 nr. 6) | 10 |
| § 2.10 Forhold som skal avklares i reguleringsplan (pbl. § 11-9 nr. 8) | 10 |
| Kapittel 3: Bestemmelser til arealformål etter pbl. § 11-10 (jf. § 11-7 nr. 1, 2, 3 og 4)..... | 12 |
| § 3.1 Unntak fra plankravet (pbl. § 11-10) | 12 |
| § 3.1 Områder for boligbebyggelse (pbl. § 11-10 nr. 1) | 12 |
| § 3.2 Områder for fritidsbebyggelse (pbl. § 11-10 nr. 1)..... | 12 |
| § 3.3 Næringsbebyggelse (pbl. § 11-10 nr. 2, § 11-9 nr. 6) | 12 |
| § 3.4 Råstoffutvinning (pbl. § 11-10 nr. 2)..... | 13 |
| § 3.5 Område for idrettsanlegg (pbl. § 11-10 nr. 1)..... | 13 |
| § 3.6 Offentlige formål og fellesarealer (pbl. § 11-10 nr. 3)..... | 13 |
| § 3.7 Kombinert bebyggelse og anlegg (pbl. § 11-10 nr. 2)..... | 13 |
| § 3.8 Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg (pbl. § 11-10 nr. 2) | 13 |
| Kapittel 4: Bestemmelser til arealformål etter pbl. § 11-11 (jf. § 11-7 nr. 5 og 6)..... | 13 |
| § 4.1 Landbruksbebyggelse (pbl. § 11-11 nr. 1)..... | 13 |
| § 4.2 Spredt boligbebyggelse (pbl. § 11-11 nr. 2)..... | 14 |
| § 4.3 Spredt fritidsbebyggelse (pbl. § 11-11 nr. 2) | 16 |
| Kapittel 5: Bestemmelser til hensynssoner (pbl. § 11-8) | 17 |
| § 5.1 Hensynssone drikkevannsforsyning (H110) og område for grunnvannsforsyning (H120) (pbl. § 11-8 a)..... | 17 |
| § 5.2 Faresoner (pbl. § 11-8 a)..... | 17 |
| § 5.3 Hensynssone felles planlegging H810 (pbl. § 11-8 e) | 18 |
| Retningslinjer..... | 19 |
| Kapittel 6: Retningslinjer | 19 |
| § 6.1 Byggeskikk..... | 19 |
| § 6.2 Lek og grøntarealer..... | 19 |
| § 6.3 Bokvalitet | 19 |
| § 6.4 Dispensasjon ved brann og naturskade..... | 19 |
| § 6.5 Hensynssone landbruk H510 (pbl. § 11-8 c) | 19 |



| | |
|--|----|
| § 6.6 Båndleggingssone naturvern H720 (pbl. § 11-8 c)..... | 19 |
| § 6.7 Bevaring naturmiljø H560 (pbl. § 11-8 c)..... | 20 |
| § 6.8 Hensynssone friluftsliv H530 (pbl. § 11-8 c) | 20 |
| § 6.9 Hensynssone grønnstruktur H540 (pbl. § 11-8 c)..... | 20 |



Bestemmelser

Paragrafer i parentes er hentet fra *Lov om planlegging og byggesaksbehandling (pbl.)*.

Kapittel 1: Rettsvirkning

§ 1.1 Rettsvirkning (pbl. § 11-6)

Rettsvirkning av kommuneplanens arealdel fremgår av *Lov om planlegging og byggesaksbehandling* § 11-6. Kommuneplanens arealdel er bindende for nye tiltak og utvidelse av eksisterende tiltak nevnt i *Lov om planlegging og byggesaksbehandling* § 1-6.

§ 1.2 Virkeområde

Bestemmelsene gjelder for arealdelen av kommuneplanen for Birkenes kommune 2023-2035.

§ 1.3 Forhold til andre planer (pbl. § 1-5)

Tidligere vedtatte disposisjons-, regulerings- og bebyggelsesplaner går foran kommuneplanens arealdel.

Kommuneplanens bestemmelser utfyller eldre reguleringsplaner innenfor rammene av den enkelte plan.

Kapittel 2: Generelle bestemmelser (pbl. § 11-9)

§ 2.1 Plankrav (pbl. § 11-9 nr. 1)

2.1.1 Krav om reguleringsplan (pbl. § 11-9 nr. 1):

I områder avsatt til utbyggingsformål kan tiltak, som nevnt i *Lov om planlegging og byggesaksbehandling* § 20-1 første ledd bokstav a, b, d, g, k, l og m, ikke finne sted før det foreligger reguleringsplan.

2.1.2 Områder for råstoffutvinning (pbl. § 11-9 nr. 1):

Åpning av nye masseuttak eller utvidelse av eksisterende, kan ikke settes i verk før området inngår i godkjent reguleringsplan.

Drift skal skje i henhold til bestemmelser i mineralloven med gjeldende forskrifter, samt vilkår i tillatelse etter loven. Direktoratet for mineralforvaltning (DMF) er myndighet etter *Lov om erverv og utvinning av mineralressurser*.

§ 2.2 Utbyggingsavtaler (pbl. § 11-9 nr. 2)

Det skal inngås utbyggingsavtaler i henhold til bestemmelser i *Lov om planlegging og byggesaksbehandling* kapittel 17. Kvalitetskrav og kostnader mv. i forbindelse med opparbeidelse og overdragelse av arealer og anlegg, avtales i det enkelte tilfellet.

Hovedprinsippet er at utbygger/grunneier besørger eller bekoster tilrettelegging av nødvendig teknisk og grønn infrastruktur, samt andre nødvendige tiltak innenfor lovens krav om nødvendighet og forholdsmessighet.



§ 2.3 Krav til VA, vei og annen transport (pbl. § 11-9 nr. 3)

- 2.3.1 For alle reguleringsplaner skal det utarbeides en rammeplan for vann og avløp, som inkluderer overvannshåndtering. Planen skal godkjennes av Birkenes kommune.
- 2.3.2 Vann- og avløpsanlegg, inkludert overvann og spillvann, som skal overskjøtes til kommunen, skal dimensjoneres og bygges i henhold til den til enhver tids gjeldende VA-norm for Birkenes kommune.
- 2.3.3 Boliger og fritidsbebyggelse skal knyttes til kommunalt avløpsnett eller inngå i en felles privat avløpsløsning som må godkjennes av kommunen. Enkeltsøknader behandles separat.
- 2.3.4 Kommunale veier og gang- og sykkelstier skal dimensjoneres og bygges i henhold til den til enhver tids gjeldende veinormal for kommunen. Alle planlagte veier og avkjørsler skal minimum holde minste standard etter kommunens veinorm, uavhengig av om de skal overtas av kommunen eller ikke. For riks- og fylkesveier gjelder Statens vegvesen sine normer.
- 2.3.5 Byggegrenser langs kommunal vei fastsettes i henhold til den til enhver tids gjeldende veinormal for kommunen med mindre annet er fastsatt i reguleringsplan.
- 2.3.6 Overvann
- a) Overvann skal fortrinnsvis tas hånd om lokalt og åpent.
 - b) Bygninger og anlegg skal plasseres/utformes slik at naturlige flomveier bevares, eller at det etableres tilfredsstillende nye flomveier med mål om å oppnå tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader.
 - c) Eksisterende bekker skal bevares så nært opptil sin naturlige form som mulig.
 - d) Overvann fra et planområde med anlegg/industri/næringsområder eller boligområde på mer enn tre boenheter skal infiltreres i stedlige masser, eller fordrøyes via sedimenteringsbasseng/fordrøyningsmagasin før utslipp til resipient/kommunalt overvannsanlegg. Kun dersom spesielle forhold tilsier det kan overvann føres direkte til resipient/kommunalt overvannsanlegg uten fordrøyning, etter særskilt avtale med kommunen.

§ 2.4 Rekkefølgekrav (pbl. § 11-9 nr. 4)

Rekkefølgekravene legges til grunn ved utarbeiding av reguleringsplaner og ved behandling av nye tiltak i bebygde områder.

- 2.4.1 For områder avsatt til utbyggingsformål, kan utbygging ikke finne sted før tekniske anlegg og samfunnstjenester – herunder tekniske anlegg som vann, renovasjon, energiforsyning og avløp, gang- og sykkelveinett og vei for øvrig, uteoppholdsarealer for lek, idrett og rekreasjon – er etablert eller oppgradert. Dette gjelder også nødvendige sikringstiltak ved flom- og rasfare.



2.4.2 Ved utarbeidelse av reguleringsplan, eller før det kan gis tillatelse til utbygging i områder under marin grense, skal fare for skred utredes.

2.4.3 Rekkefølgekrav for veier og gang- og sykkelveier:

| Strekning | Krav |
|---|--|
| Rekkefølgekrav for veier | |
| Vei Flakk-Flakkeloner | Oppgradering og utvidelse av vei skal være utført før videre utbygging av området. |
| Rekkefølgekrav for gang- og sykkelveier | |
| Rv41 Mollestad – detaljregulering Bufjellet | Gang- og sykkelvei må være løst før utbygging av området |
| Kryss Rv41/Tollenesveien ved utarbeidelse av reguleringsplaner som kan føre til økt trafikk | Bedre sikkerhet for gående og syklende i kryssløsningen |
| Boligfelt (gult i kommuneplanen) gnr/bnr. 91/2 | Før utbygging skal området sikres vinterbrøytet gang- og sykkelvei |
| Tveide næringspark sør | Gang- og sykkelvei internt i området skal opparbeides og være ferdigstilt før kontorer og publikumsrettet virksomhet kan tas i bruk. Det skal ha sammenheng til etablert gang- og sykkelveg langs Birkelandsveien. |

2.4.4 Rekkefølgekrav for lekeareal:

Lekearealer skal være sikret og opparbeidet før det gis byggetillatelse til boliger. Ved trinnsvis utbygging skal lekeareal som minimum dekker byggetrinnets behov, være sikret og opparbeidet før det gis byggetillatelse til boliger, og lekeareal må være naturlig tilhørende byggetrinnet i forhold til terreng og avstand. Opparbeidelse av lekeareal skal følge den til enhver tid gjeldende normal for lekeplasser.

2.4.5 Rekkefølgekrav for tursti:

Før utbygging av nytt område IB-2 og nytt boligområde på gnr/bnr. 85/1 Natveitlia, skal tursti gjennom området sikres.

2.4.6 Rekkefølgekrav for områder som ligger innenfor utløpsområde for steinsprang og utløsnings- og utløpsområde for snøskred:

IR-1) Hefteheia

Detaljert faresonekartlegging må gjennomføres ved regulering av området.

2.4.7 Rekkefølgekrav sulfidholdig berggrunn:

IB-2) Natveitåsen, IR-1) Hefteheia og IN-2) Tveide næringspark sør

Det stilles krav til gjennomføring av boreprøver og tiltaksplan før oppstart av reguleringsplan.

2.4.8 Rekkefølgekrav naturverdier:

IB-12) Birkeland myrer, IB-9) Grødebekken, IR-1) Hefteheia og IF-3) Sørliheia vest:

Naturverdier skal kartlegges ved regulering av området. For IB-9) Grødebekken stilles det krav til konsekvensutredning og kartlegging av de samfunnsmessige verdiene i området.



- 2.4.9 Rekkefølgekrav bratt terreng:
IB-2) Natveitåsen:
Nærmere kartlegging og eventuelt risikoreducerende tiltak kreves ved detaljregulering.
- 2.4.10 IB-8) Uglandsskog og IF-3) Sørliheia vest:
Ved regulering skal det legges vekt på å bevare landskapet i størst mulig grad. Utbygging skal skje på landskapets premisser og silhuettsvirkninger skal unngås.
- 2.4.11 IF-3) Sørliheia vest:
Fjernvirkning av tiltaket, sett fra øyehøyde i båt og fra ulike steder ved Oggevang, skal dokumenteres som grunnlag for vurdering av områdets tåleevne av fritidsboliger og tilhørende infrastruktur.
- Før det gis brukstillatelse innenfor område IF-3) Støleheia vest, skal område ISH-2 opparbeides med slipplass for kanoer og småbåter. Området skal være tilgjengelig for allmennheten.
- 2.4.12 IF-1) Ulvhildsøy:
Utbygging skal i størst mulig grad tilpasses landskapet uten større terrenginngrep. Ved regulering skal naturverdier kartlegges.
- 2.4.13 IF-4) Vassbotn:
Ved regulering av området skal allmennheten sikres tilgang til utslippsplass for kano.

§ 2.5 Byggegrenser og utbyggingsvolum (pbl. § 11-9 nr. 5)

- 2.5.1 Byggegrenser langs sjø og vassdrag (pbl § 1-8, femte ledd):
- a) Arbeid og tiltak, samt fradeling til slike formål, er ikke tillatt der det er markert et eget restriksjonsbelte langs vann og vassdrag.

Tilsvarende forbud gjelder også i et belte på 50 meter målt i horisontalplan langs øvrige vann og vassdrag med årssikker vannføring.
 - b) Det kan gis tillatelse til ombygging av eksisterende bygninger i disse sonene (jf. pbl § 1-8 femte ledd). Tilbygg og frittstående bygg kan tillates når det ikke blir bygd nærmere vann, vassdrag eller sjøområder enn eksisterende bebyggelse. I områder der veier, bygninger eller andre moderne tekniske anlegg eller innretninger ligger nærmere enn den angitte avstand, innskrenkes sonen til å gjelde arealet mellom tiltaket og vedkommende vann, vassdrag eller sjøområde.
 - c) Byggegrenser langs vann eller vassdrag i områder avsatt til bolig-, fritidsbolig- eller næringsformål avmerket i kommuneplanen, skal angi byggegrenser om det fraviker pbl § 1-8.
- 2.5.2 Ved utbygging rundt Ogge skal det etableres felles båttopplag og bryggeanlegg. Båttopplag og lagring av båtutstyr kan kun skje på områder avsatt til dette.



2.5.3 Byggegrense langs dyrka mark:

Med mindre annet er angitt i reguleringsplan kan bolig, fritidsbygg eller andre bygg for varig opphold ikke føres opp nærmere dyrket mark enn 30 meter.

2.5.4 Maksimal BYA i områder uten reguleringsplan:

a) I områder for boliger uten reguleringsplan er maksimal størrelse for BYA = 250 m² og maksimal høyde 7 meter fra gjennomsnittlig planert terreng. Kravet omfatter eneboliger med parkering, garasje og andre tilhørende konstruksjoner og bygg. Dette gjelder også i områder for spredt boligbebyggelse.

b) I områder for fritidsboliger uten reguleringsplan er maksimal størrelse for BYA = 150 m² og maksimal høyde 6 meter fra gjennomsnittlig planert terreng. Kravet omfatter fritidsboliger med parkering, garasje og andre tilhørende konstruksjoner og bygg. Dette gjelder også i området for spredt fritidsbebyggelse.

§ 2.6 Universell utforming (pbl. § 11-9 nr. 5)

2.6.1 Ved oppføring av publikumsrettede bygninger, fellesarealer, trafikkanlegg med mer, skal utformingen tilrettelegge for bruk av alle – det vil si at prinsippet for universell utforming skal legges til grunn.

2.6.2 Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det redegjøres for hvordan tilgjengelighet sikres, både internt i planområdet og i forhold til tilstøtende eiendommer.

§ 2.7 Leke-, ute- og oppholdsarealer (pbl. § 11-9 nr. 5)

2.7.1 Krav til utforming:

Utforming av lekearealer skal følge normal for lekearealer i Birkenes kommune. For frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse skal det for hver boenhet avsettes 25 m² til felles uteoppholdsarealer (lekeområder og friområder i tilknytning til utbyggingsområder/areal som er egnet til lek, opphold og rekreasjon). For blokkbebyggelse skal det for hver boenhet avsettes 15 m² til felles uteoppholdsarealer. Minst 50% av felles uteoppholdsarealer skal være solbelyst kl. 15:00 ved vår- og høstjevndøgn.

2.7.3 Krav til reguleringsplaner:

I alle nye reguleringsplaner og bygge- og delesaker med bolig- og fritidsformål, skal det sikres og dokumenteres tilstrekkelige, gode og solfylte leke- og oppholdsarealer egnet for variert fysisk aktivitet for aktuelle alders- og brukergrupper. Det skal redegjøres for plassering av lekearealer, samt tilknytning til slikt areal for hver boenhet. En kartskisse som viser hvordan lekearealer innenfor planområdet forholder seg til tilsvarende i nærliggende områder, skal inngå i planbeskrivelsen til reguleringsplaner. Kartskissen skal også vise hvordan arealene forholder seg til friområder og grønstruktur generelt.

2.7.4 Krav til byggesaker:

Alle byggesaker eller tiltak som utløser krav om lekearealer, skal vise lekearealer i situasjonsplan som følger med søknadsdokumentasjonen. I eget vedlegg skal det redegjøres for hvordan kravene er oppfylt, samt beskrivelse og begrunnelse for eventuelle avvik. Planlagt bruk og innhold skal fremkomme i søknad, gjerne i form av en illustrasjonsplan/skisse.



2.7.5 Ved omdisponering av arealer som i planen er avsatt til fellesareal eller friområde, som er i bruk eller egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning.

2.7.6 Krav til lekearealer i nye områder med bolig- og fritidsboligformål:

| | Nærlekeplasser | Områdelekeplasser | Aktivitetsområder* |
|------------------------|--|-------------------------|-------------------------|
| Egnet for | 0-6 år | 5-13 år | 10 år og oppover |
| Boenheter | 3-25 for bolig 10-25 for fritidsbolig | 25-150 | 150 eller flere |
| Min. størrelse | 100-500 m ² | 500-3000 m ² | Fra 3000 m ² |
| Maks kapasitet | 30 boenheter | 200 boenheter | 500 boenheter |
| Maks avstand fra bolig | 100 meter | 200 meter | 500 meter |

*Kravet gjelder ikke fritidsboliger

Etableres det tre eller færre boenheter, skal det vurderes om det er tilstrekkelig gode muligheter for aktivitet for barn og unge i området lik det som kreves i nye reguleringsplaner. Hvis ikke kan kommunen godta bidrag til oppgradering av eksisterende arealer eller bidrag til nye anlegg i stedet for etablering av nye lekeareal.

2.7.7 Krav til lekearealer ved nye boligprosjekter/fortetting i eksisterende område med bolig- og fritidsboligformål:

De avsatte lekearealene skal – sammen med annet naturlig tilhørende felles uteoppholdsareal – opparbeides til minimum samme standard og kvalitet som lekearealer av tilsvarende størrelse i nye boligområder. Dersom utbygger ikke ønsker å inngå en utbyggingsavtale med kommunen for utbedring av eksisterende uteoppholdsarealer, skal utbygger sørge for at det avsettes uteoppholdsarealer innenfor prosjektet som samsvarer med de krav som stilles til nye boligområder.

For enkeltinnspill innenfor en eiendom med eksisterende småhusbebyggelse, der antall boenheter for eiendommen samlet ikke overskrider 4, kan behovet for lekeplasser tilfredsstilles ved at det avsettes et hageområde på eiendommen på minst 100 m², som er egnet for lek. Arealet må fremstå som et samlet hagerom. Restarealer rundt bygninger skal ikke medregnes.

§ 2.8 Parkering (pbl. § 11-9 nr. 5)

2.8.1 Parkeringsplasser:

- Parkeringsplasser for ny bebyggelse skal dekkes innenfor utbyggingsområder dersom annet ikke er bestemt gjennom reguleringsplan.
- Med mindre annet følger av plan, skal det sikres parkering i henhold til den enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Birkenes kommune.



- c) Parkeringsareal skal utformes etter Statens vegvesens håndbok N100 kapittel E.6 hvis ikke annet bestemmes av kommunen.
- d) Gjennom reguleringsplan kan det fastsettes at parkering skal skje i p-kjeller. Plassering og fordeling mellom plasser for biler og sykler, skal vises på egen parkeringsplan som skal følge planforslag eller situasjonsplan ved søknad om tillatelse til tiltaket.

2.8.2 Ladeplasser:

Det skal legges til rette for ladeplasser ved etablering eller oppgradering av nye parkeringsplasser.

§ 2.9 Miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur (pbl. § 11-9 nr. 6)

2.9.1 Estetikk:

Det skal legges vekt på estetiske kvaliteter ved utforming av bebyggelse og utomhusanlegg (jf. *Lov om planlegging og byggesaksbehandling* §§ 29-1 og 29-2). Ny bebyggelse skal i form, farge og materialvalg tilpasses terreng og omgivelser.

2.9.2 Grønnstruktur:

Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal grønnstruktur og sammenheng med overordnet grønnstruktur utredes. Eksisterende sti-/turveg-forbindelse gjennom et nytt område avsatt til byggeformål skal opprettholdes, eller legges om slik at erstatningen blir fullverdig. Kommunen kan i reguleringsplan stille krav om at det legges til rette for tursti mellom områder.

2.9.3 Buffersone:

Det skal sikres en buffersone på 50 meter til viktige biotoper, naturområder og friluftsområder når det tillates nye tiltak etter plan- og bygningsloven.

2.9.4 Støy:

Nye boliger og annen støyfølsom bebyggelse skal etableres slik at de ikke utsettes for støy utover anbefalte grenseverdier. Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442 (eller den til enhver tid gjeldende statlige retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging) skal legges til grunn for all planlegging og byggesaksbehandling. For innendørs støynivå gjelder teknisk forskrift.

Ved planlegging av ny støyende virksomhet og utvidelse av slike, skal tiltakshaver utarbeide støysonekart samt dokumentere avbøtende tiltak som vil begrense eller skjerme for støy.

2.9.5 Forurensing:

Ved nybygging skal det tas hensyn til forurenset grunn, radon, luftforurensning og annen forurensning. Ved søknad om tiltak i, eller planforslag som medfører tiltak i mulig sulfidholdig berggrunn, skal det foretas undersøkelser av berggrunnen ved borestøvsanalyser på et tidligst mulig stadium i planprosessen.

§ 2.10 Forhold som skal avklares i reguleringsplan (pbl. § 11-9 nr. 8)

Generelle krav til dokumentasjon:

- a) Planene skal angi formål, vern og utforming av arealer og fysisk miljø



- b) Planene skal tilfredsstillende gjeldende krav til helse, miljø og sikkerhet. Risiko og sårbarhet skal utredes.
- c) Planene skal avklare og belyse nødvendig miljøoppfølging og miljøovervåkning både for byggeperiodene og etter at planen er gjennomført.
- d) Det skal redegjøres for miljøkonsekvenser, herunder klimakonsekvenser. Det skal redegjøres for eventuelle endrede løp for overvann og hvilke konsekvenser dette får. Planforslag skal ta stilling til valg av løsning for håndtering av overvann.
- e) Landskapsvern og kulturminner skal utredes.
- f) Støy (dag og natt), støv og utslipp skal utredes.
- g) For å ivareta boligsosiale hensyn i reguleringsplaner for boligformål, kan kommunen kreve at det avklares type boliger, antall boenheter og boligens størrelse. Ved regulering av boligstørrelse vektlegges variasjon av boligstørrelse i de enkelte prosjektet, i nærområdet og i del av kommunen.
- h) Barn og unges interesser skal utredes. Egnethet for lekearealer skal vurderes før byggeareal settes av i planområdet.
- i) Universell utforming skal gjøres rede for. Det skal i planen vises hvilke tomter som utformes med tilgjengelighet for alle. Kommunen kan stille krav om tilrettelegging av fellesareal som for eksempel badeplass, turtraséer eller annet rekreasjonsareal.
- j) Viktige naturkvaliteter, herunder biologisk mangfold, skal registreres og vurderes sikret. Planer skal også vise hvordan større terrengingrep løses i overganger mellom utbyggingsareal og grønnstruktur.
- k) Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal grønnstruktur innenfor planområdet og sammenheng med overordnet grønnstruktur utredes.
- l) Planarbeidet skal avklare behov for og eventuell lokalisering av arealer til offentlig og privat tjenesteyting.
- m) Godkjent avkjørsel skal avklares i forbindelse med reguleringsarbeidet
- n) Veier skal prosjekteres og vises på plankart med senterlinje, høydetall og størrelse på skjæring og fyllinger.
- o) Det skal redegjøres for tiltakets estetiske sider, både i forhold til seg selv, nære omgivelser og fjernvirkning. Kommunen kan kreve at det utarbeides en landskapsanalyse. Landskapsanalyse skal følge systematikk i veilederen «Metode for landskapsanalyse i kommuneplan». Område som skal inngå i analysen avklares i hvert tilfelle ved oppstart av reguleringsplanarbeid.



Kapittel 3: Bestemmelser til arealformål etter pbl. § 11-10 (jf. § 11-7 nr. 1, 2, 3 og 4)

§ 3.1 Unntak fra plankravet (pbl. § 11-10)

I områder som ikke er omfattet av reguleringsplan, men som er avsatt til utbyggingsformål i kommuneplanen (pbl § 11-7 nr. 1), kan det søkes om tillatelse til oppføring av mindre tiltak på bebygd eiendom (jf. pbl § 20-5). Det er en forutsetning for unntaket at hensyn til nabobebyggelse er ivarettatt, blant annet når det gjelder bygningshøyde, volum, grad av utnyttning, og at takvinkel og utforming skal tilpasses bolig/fritidsbolig. Det forutsettes videre at det er en maksimum utnyttelsesgrad på 35 % BYA og uteoppholdsareal på minimum 500 m².

§ 3.1 Områder for boligbebyggelse (pbl. § 11-10 nr. 1)

Anneks kan oppføres som egen bygning dersom det oppføres maksimalt 6 m fra boligen og ikke overstiger 20 m² per bygning.

§ 3.2 Områder for fritidsbebyggelse (pbl. § 11-10 nr. 1)

Anneks kan oppføres som egen bygning dersom det oppføres maksimalt 6 m fra hytta og ikke overstiger 20 m² per bygning.

§ 3.3 Næringsbebyggelse (pbl. § 11-10 nr. 2, § 11-9 nr. 6)

3.3.1 IN-1) Tveide næringspark sør

Det skal utarbeides en områdereguleringsplan for hele området.

Det tillates ikke lagervirksomhet.

Området skal ikke flatsprenges. Området skal opparbeides slik at tomter og bygninger er tilpasset terreng og inngrepene skal bearbeides og beplantes slik at det er minst mulig synlig for omgivelsene. Ny vegetasjon skal være stedegne og framstå som sammenhengende vegetasjonsbelte, langs tomtene, bekkene, stier, møteplasser, på fyllinger og i framkant av høye skjæringer. Dette for å dempe innsyn til området, unngå erosjon i bratte parti og for å ta hånd om overvannet. Vegetasjon skal bidra til biologisk mangfold og skal bidra til å dempe store, grå flater visuelt sett.

Hensyn til landskap, naturmiljø, landbruk og Moelva skal redegjøres for i en områdereguleringsplan. Myr skal bevares.

I områdeplanen må det avklares byggetrinn. Området skal bygges gradvis fra nord mot sør.

I områdeplanen skal det planlegges et sammenhengende vegsystem for hele området.

I områdeplanen skal det settes en minimums utnyttelsesgrad for bebyggelse for å sikre en arealeffektiv utbygging.



§ 3.4 Råstoffutvinning (pbl. § 11-10 nr. 2)

3.4.1 IR-2) Øynaheia

Det tillates uttak av naturstein/hellestein på inntil 10 000 m³. Myr skal bevares. Dersom området ikke lenger skal nyttes til uttak av naturstein skal det tilbakeføres til LNF.

§ 3.5 Område for idrettsanlegg (pbl. § 11-10 nr. 1)

3.5.1 BIA6) Stoveland (trialbane):

Opparbeidelse av parkering på inntil 10 % av arealet, samt mindre tiltak som lager/bod på inntil 40 m² tillates oppført uten ytterligere krav om reguleringsplan. Maksimal mønehøyde er 4,5 meter over gjennomsnittlig terreng.

§ 3.6 Offentlige formål og fellesarealer (pbl. § 11-10 nr. 3)

Arealer som i kommuneplanen er avsatt til friområde, park eller grønnstruktur med formål turdrag, friområde eller park, skal være offentlige.

§ 3.7 Kombinert bebyggelse og anlegg (pbl. § 11-10 nr. 2)

Områdene kan brukes i kombinasjon eller til ett eller flere av formålene. I reguleringsplanen må arealformål avklares.

3.7.1 KO-1) Rugsland

Området skal brukes til kombinert næringsbebyggelse/råstoffutvinning. Når deponivirkosomheten opphører, skal området transformeres og utnyttes til næring.

Området skal i hovedsak brukes til arealkrevende virksomheter med stort behov for tungtransport/biltransport med få kunder/besøkende.

3.7.2 KO-2) Holmegårdsheia

Området skal brukes til kombinert boligbebyggelse/offentlig eller privat tjenesteyting.

§ 3.8 Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg (pbl. § 11-10 nr. 2)

3.8.1 BA-1) Stemmelona

I området BA-1 tillates energianlegg til kraftproduksjon. Myr skal bevares. Dersom området ikke lenger skal nyttes til energianlegg skal det tilbakeføres til LNF.

Kapittel 4: Bestemmelser til arealformål etter pbl. § 11-11 (jf. § 11-7 nr. 5 og 6)

§ 4.1 Landbruksbebyggelse (pbl. § 11-11 nr. 1)

4.1.1 Ny landbruksbebyggelse tillates ikke plassert på dyrket mark der det finnes alternativ lokalisering på eiendommen.

4.1.2 Ny landbruksbebyggelse tillates ikke oppført innenfor 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag der det finnes alternative løsninger.



§ 4.2 Spredt boligbebyggelse (pbl. § 11-11 nr. 2)

- 4.2.1 I områder avsatt til LNF-områder for spredt boligbebyggelse (jf. pbl § 11-7 nr. 5b) tillates fradeling av tomter til formålet og oppføring av boenheter inntil det antall som fremgår av tabell 4.2.2 og 4.2.3, såfremt følgende vilkår er innfridd:
- a) Boligen skal kun inneholde én boenhet. Hensyn til nabobebyggelse skal ivaretas når det gjelder bygningshøyder, volum, grad av utnyttning mv. Dette innebærer at takvinkel og utforming skal tilpasses og harmonere med det som er alminnelig for nærliggende bebyggelse. Maks tillatt BYA for nye boliger er 250 m². Maksimal mønehøyde er 7 m over gjennomsnittlig terreng, mens maksimal gesimshøyde er 5,5 m. Begrensningen i maksimal gesimshøyde gjelder ikke arker, kvister eller takoppløft.
 - b) Til hver bolig tillates oppført garasje/bod på inntil 50 m².
 - c) Plasseringen skal tilpasses kulturlandskapet og avklares i samsvar med *Lov om forvaltning av naturens mangfold* (naturmangfoldloven) § 7.
 - d) Søknader om tiltak i disse områdene skal sendes kulturvernmyndigheten til uttale før tiltak kan settes i verk, jf. krav om undersøkelsesplikt i *Lov om kulturminner* (kulturminneloven) § 9.
 - e) Avstandskrav som følger av *Lov om planlegging og byggesaksbehandling*, herunder også § 1-8, og kommunens til enhver tid gjeldende normal for kommunale veier må være ivaretatt.
 - f) Ny bebyggelse innenfor disse områdene skal ikke plasseres nærmere dyrka mark enn 30 meter.
 - g) Gjenoppbygging eller tilbygging tillates når maksimum tillatt BYA inkludert garasje og biloppstillingsplasser ikke overstiger 250 m² av tomtas areal.
 - h) Krav i *Lov om planlegging og byggesaksbehandling* kapittel 27 om vannforsyning, avløp, adkomst mv. skal være dokumentert innfridd.

4.3.1 Omfang av utbygging

| Sone | Områdenavn | Omfang – boenheter |
|-------|------------------------------------|--------------------|
| ISB-1 | Hampeheia | 4 |
| LSB39 | Del av Rugsland | 5 |
| LSB33 | Del av Varpelia | 4 |
| LSB32 | Kringelvollheia (vestre Mollestad) | 3 |
| LSB31 | Smifjellheia (vestre Mollestad) | 3 |
| LSB24 | Neset (vestre Mollestad) | 4 |
| LSB30 | Håbesland kleiver | 7 |
| LSB25 | Flaa | 8 |
| LSB10 | Rislå | 4 |
| LSB11 | Søre Herefoss | 8 |



| | | |
|--------|----------------------|---|
| LSB12 | Søre Herefoss (nord) | 5 |
| LSB9 | Gauslå | 3 |
| LSB8 | Gauslå (nord) | 3 |
| LSB3 | Fidjetun | 4 |
| LSB1 | Engesland | 4 |
| ISB-25 | Birkenes | 7 |
| ISB-26 | Skilsteinsheia | 7 |

4.2.3 I følgende områder for spredt boligbygging tillates det ikke fradeling av nye tomter eller oppføring av nye boenheter:

| Sone | Områdenavn |
|--------|--------------------------|
| LSB2 | Vegusdal |
| ISB3 | Kylland |
| LSB13 | Senumstad |
| ISB-5 | Rislå |
| LSB14 | Søre Herefoss/ Stieveien |
| ISB-7 | Gauslå |
| ISB-8 | Flaa (nord) |
| LSB27 | Refstad |
| LSB28 | Mosfjell |
| ISB-11 | Oggevatn stasjon 1 |
| ISB-12 | Oggevatn stasjon 2 |
| ISB-13 | Oggevatn stasjon 3 |
| ISB-21 | Rosseland |
| ISB-22 | Svaland (vest) |
| ISB-23 | Steinsland |
| LSB18 | Røli |
| ISB-18 | Vindsland |
| ISB-19 | Øvland |
| ISB-20 | Håbbesland (øst) |
| ISB-22 | Håbbesland (vest) |
| ISB-21 | Håbbesland |
| LSB20 | Grundetjønn |
| LSB19 | Kleppeveien |



§ 4.3 Spredt fritidsbebyggelse (pbl. § 11-11 nr. 2)

- 4.3.1 I områder avsatt til LNF-områder for spredt fritidsbebyggelse (jf. *Lov om planlegging og byggesaksbehandling* § 11-7 nr. 5b) tillates fradeling av tomter til formålet og oppføring av boenheter inntil det antall som fremgår av tabell 4.2.1, såfremt følgende vilkår er innfridd:
- a) Fritidsboligen skal kun inneholde én boenhet. Hensyn til nabobebyggelse skal ivaretas når det gjelder bygningshøyder, volum, grad av utnytting mv. Dette innebærer at takvinkel og utforming skal tilpasses og harmonere med det som er alminnelig for nærliggende bebyggelse. Maks tillatt BYA for nye boliger er 150 m². Maksimal mønehøyde er 6 meter over gjennomsnittlig terreng, mens maksimal gesimshøyde er 4,5 m. Begrensningen i maksimal gesimshøyde gjelder ikke arker, kvister eller takoppløft.
 - b) Til hver fritidsbolig tillates oppført garasje/bod på inntil 50 m².
 - c) Plasseringen skal tilpasses kulturlandskapet og avklares i samsvar med *Lov om forvaltning av naturens mangfold* (naturmangfoldloven) § 7.
 - d) Søknader om tiltak i disse områdene skal sendes kulturvernmyndigheten til uttale før tiltak kan settes i verk jf. krav om undersøkelsesplikt i *Lov om kulturminner* (kulturminneloven) § 9.
 - e) Avstandskrav som følger av *Lov om planlegging og byggesaksbehandling*, herunder også § 1-8, og kommunens til enhver tid gjeldende normal for kommunale veier må være ivaretatt.
 - f) Ny bebyggelse innenfor disse områdene skal ikke plasseres nærmere dyrka mark enn 30 meter.
 - g) Gjenoppbygging eller tilbygging tillates når maksimum tillatt BYA inkludert garasje og biloppstillingsplasser ikke overstiger 150 m² av tomtas areal.
 - h) Krav i *Lov om planlegging og byggesaksbehandling* kapittel 27 om vannforsyning, avløp, adkomst mv. skal være dokumentert innfridd.

4.2.2 Omfang av utbygging

| Sone | Områdenavn | Omfang boenheter |
|--------------|---------------------------|------------------|
| LSF5 | Lauvlifjella (Kjærestrom) | 4 |
| LSF1 | Juvatn | 6 |
| LSF3 | Tjomemyra | 4 |
| LSF2 | Tjomemyra (nord) | 2 |
| LSF4 | Skreros | 1 |
| LSF6 og LSF7 | Vervannet | 9 |



Kapittel 5: Bestemmelser til hensynssoner (pbl. § 11-8)

§ 5.1 Hensynssone drikkevannsforsyning (H110) og område for grunnvannsforsyning (H120) (pbl. § 11-8 a)

Innenfor hensynssonen tillates ikke ny aktivitet eller fysiske inngrep som kan medføre fare for forurensning av vannkilden. I tilknytning til eksisterende boligbebyggelse kan det tillates tiltak etter pbl § 20-1 bokstav a-m. Tiltaket må ikke være i konflikt med hensynssonen.

§ 5.2 Faresoner (pbl. §11-8 a)

Innenfor faresonene er det ikke tillatt med tiltak eller aktivitet uten at det aktuelle faremomentet er utredet og tiltaket er dokumentert akseptabelt og eventuelle avbøtende tiltak fastsatt.

5.2.1 Faresone flom (H320):

I områder som helt eller delvis ligger slik at de vil bli direkte berørt av beregnet 200-årsflom, skal det foreligge faglig dokumentasjon på at samfunnssikkerhet og beredskap ivaretas i plan- og byggesaker. Dokumentasjon skal utarbeides samtidig med reguleringsplanforslag. I uregulerte områder eller der det ikke tidligere er dokumentert sikkerhet mot flom, skal dette gjøres ved byggesøknad.

NVEs retningslinjer «Flaum og skredfare i arealplanar» samt byggteknisk forskrift (TEK17), eller tilsvarende retningslinjer av nyere dato, skal legges til grunn for planleggingen.

Dersom det er behov for sikringstiltak og/eller risikoreduserende tiltak i beredskapsmessig sammenheng, skal dette være etablert før byggingen kan igangsettes.

5.2.2 Faresone ras og skred (H310):

Faresonene viser aktsomhetsområder for steinsprang, snøskred og jord- og flomskred.

Skredsikkerhet skal dokumenteres ved utarbeidelse av reguleringsplan. Der det ikke er gjort i forbindelse med reguleringsplan, skal det gjøres ved byggesøknad. NVEs retningslinje 2011:2 eller etterfølgende revisjoner av denne skal legges til grunn for dokumentasjon av skredsikkerhet.

5.2.3 Faresone brann og eksplosjon (H350):

Innenfor hensynssonen gjelder følgende:

- a) Innenfor fareområde brann og eksplosjon kan ny bebyggelse, eller utvidelse av eksisterende bebyggelse eller anlegg, bare tillates i henhold til DSBs sikkerhetsavstander for det enkelte anlegg.
- b) Det skal vies særlig oppmerksomhet mot brannsikring innenfor hensynssonen.

5.2.4 Faresone høyspent (H370):

Innenfor område angitt som hensynssone H370 må bygninger etableres med avstander til kraftledningen slik at en overholder krav etter regelverk under el-tilsynsloven forvaltet av Direktoratet for sikkerhet og beredskap (DSB).



§ 5.3 Hensynssone felles planlegging H810 (pbl. § 11-8 e)

- 5.3.1 Innenfor hensynssonen H810_1 skal det tas initiativ til å utarbeide en felles områdereguleringsplan sammen med Froland og Grimstad kommuner. Frem til området inngår i en slik plan, eller tilsvarende felles plan, skal det føres en restriktiv holdning med tanke på utbygging.

Områdets verdi med dagens sti- og løypenett med muligheter for videreutvikling må ligge som en forutsetning for en eventuelt felles plan som tilrettelegger for fritidsbebyggelse.

- 5.3.2 Innenfor hensynssonen H810_2 skal det utarbeides en områdereguleringsplan for hele næringsområdet IN-1) Tveide næringspark sør for å sikre en helhetlig utvikling av området.



Retningslinjer

Retningslinjene er veiledende og ikke juridisk bindende, men legges til grunn ved saksbehandling og gir ytterligere holdepunkter og føringer for praktiseringen av kommuneplanen for Birkenes.

Kapittel 6: Retningslinjer

Retningslinjene er veiledende og ikke juridisk bindende, men legges til grunn ved saksbehandling og gir ytterligere holdepunkter og føringer for praktiseringen av kommuneplanen for Birkenes.

§ 6.1 Byggeskikk

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner for områder avsatt til byggeformål, skal det legges vekt på å ivareta lokal byggeskikk og gode bygnings- og nærmiljø.

§ 6.2 Lek og grøntarealer

Ved vurdering av reguleringsplaner og situasjonsplaner skal det legges vekt på at anlegg for lek og rekreasjon vises i sammenheng med kjøreveier, gangveier og friarealer, og må dekke behovet for eksisterende og ny bebyggelse. I den grad behovet for slike anlegg er dekket på tilstøtende areal, må dette dokumenteres og forholdet være varig sikret. Det bør videre legges vekt på å sikre korridorer ut til større friluftsområder for både eksisterende og ny bebyggelse. Kommunen kan sette krav om sikkerhet for at opparbeidelsen av arealene skjer i overensstemmelse med planen. Utbygger skal være ansvarlig for opparbeidelsen. Lekearealer skal være egnet i forhold til terrengets bratthet (ikke brattere enn 1:3), solforhold og beliggenhet i forhold til fareområder. Støynivå bør være under 55 dBA.

Anlegg for lek skal være en del av den samlede grøntstrukturen i området og naturlig terreng egnet for lek bør være tilgjengelig direkte fra opparbeidet lekeplass eller i kort avstand fra denne.

§ 6.3 Bokvalitet

Ny bebyggelse bør utformes slik at boligene får mest mulig gunstig orientering i forhold til lys og dominerende vindretninger.

§ 6.4 Dispensasjon ved brann og naturskade

Søknader om dispensasjon for gjennomføring av bebyggelse etter brann- eller naturskade, skal så langt mulig innvilges.

§ 6.5 Hensynssone landbruk H510 (pbl. § 11-8 c)

Innenfor hensynssone landbruk tillates ikke tiltak som kan forringe jordvernet eller hensynet til landbruksinteressene i området.

§ 6.6 Båndleggingszone naturvern H720 (pbl. § 11-8 c)

For områder vernet etter naturmangfoldloven gjelder særlige vernebestemmelser som følger av forskrift og forvaltningsplan. I områder vernet etter naturmangfoldloven er det ikke tillatt med tiltak eller aktivitet som er i strid med vernebestemmelsene i det enkelte området.



| Sone | Områdenavn |
|---------|-----------------------------|
| H720_1 | Grøneliane naturreservat |
| H720_2 | Vågsdalsliane |
| H720_3 | Mørkeli naturreservat |
| H720_4 | Rislåknuten naturreservat |
| H720_5 | Dikeelva naturreservat |
| H720_6 | Berse naturreservat |
| H720_7 | Risdalen naturreservat |
| H720_8 | Bjorvatn naturreservat |
| H720_9 | Porsmyr naturreservat |
| H720_10 | Farmyrane naturreservat |
| H720_11 | Melandsmyrane naturreservat |

§ 6.7 Bevaring naturmiljø H560 (pbl. § 11-8 c)

Innenfor hensynssone naturmiljø tillates ikke tiltak som kan forringe naturmiljøet eller hensynet til naturmiljøet i området. Eventuell skjøtsel av lokaliteter skal skje i samsvar med forvaltningsplan der slik foreligger eller etter avtale om gjennomføringsmåte med kommunens miljøansvarlige og eventuelt fylkesmannens miljøvernavdeling.

§ 6.8 Hensynssone friluftsliv H530 (pbl. § 11-8 c)

Innenfor områdene skal eventuelle tiltak ikke svekke adkomstmuligheter eller tilgjengelighet for allmennheten. Tiltak i disse områdene skal særskilt konsekvensutredes for friluftslivsinteresser. Eventuelle avbøtende tiltak skal sikre at friluftskvalitetene blir ivaretatt.

§ 6.9 Hensynssone grønnstruktur H540 (pbl. § 11-8 c)

Ingen utbygging skal gjennomføres slik at allmennhetens tilgang til strand, friluftsområder og vannområder hindres.