

Detaljregulering for Birketveit sentrum, Iveland kommune

Plan nr:

0935 –

Planbestemmelser

Datert: 10.12.2015

Sist revidert: 8.11.2017

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

1.1 Fellesbestemmelser

1.1.1 Situasjonsplan

Ved søknad om tiltak innen felt BF1-BF2 og BB1 skal det utarbeides situasjonsplan for hele feltet som skal vise:

- Atkomstveg, inkl. snuhammer
- Tomtegrenser
- Gjennomsnittlig planert terreng
- Bygningers plassering, takform og høyder
- Fasadetegninger
- Høyde på planert terreng
- Utforming av murer/fylling
- Avkjørsel og parkering
- Snitt som viser forhold til nabotomt/nabobebyggelse og tilstøtende veg

1.1.2 Universell utforming / Tilgjengelig boenhet

Prinsipp for universell tilrettelegging skal legges til grunn ved planlegging, utforming og anleggelse av minimum 50 % av ny boligbebyggelse innenfor hvert felt.

For feltene BTJ, BTU, BTK, BTF, BIA, LEK, B/F/N og B/FO skal utearealer og bygninger være universelt utformet.

1.1.3 Bebyggelsens plassering

Bebyggelsen innenfor B1, BF1-BF2, BB1, BTF, B/FO-1 skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet. Garasje kan plasseres inntil 1,0 meter fra nabogrense/tomtegrense. Forstøtningsmur, terrasse/balkong og biloppstillingsplasser kan etableres innenfor tomtegrensen.

Slik boligbebyggelsen innenfor felt BK1, B/FO-2 fremgår av plankartet, er feltet ferdig utbygd, i henhold til eksisterende bebyggelse som inngår i planen.

Slik bebyggelsen innenfor felt BTK fremgår av plankartet, anses feltet som ferdig utbygd, i henhold til bygg, kulturminner som skal bevares. Mindre bygg, redskapsbod, toalettrom o.l. tillates bebygd innenfor formåls grensen. Eksisterende kirkemur skal beholdes.

1.1.4 Antall boenheter

- Innenfor B1 tillates det oppført maksimalt 2 boenheter, inkl. eksisterende bebyggelse som inngår i planen.
- Innenfor B2 tillates det oppført maksimalt 2 boenheter, inkl. eksisterende bebyggelse som inngår i planen.
- Innenfor B3 tillates det oppført maksimalt 4 boenheter, inkl. eksisterende bebyggelse som inngår i planen.

- Innenfor BF1 tillates det oppført maksimalt 9 boenheter.
- Innenfor BF2 tillates det oppført maksimalt 24 boenheter.

- Innenfor BK1 tillates det oppført maksimalt 12 boenheter, inkl. eksisterende bebyggelse som inngår i planen.
- Innenfor BB1 tillates det oppført to leilighetsbygg med totalt maksimalt 16 boenheter.

- Innenfor B/F/N-1 tillates det oppført maksimalt 4 boenheter, inkl. eksisterende bebyggelse som inngår i planen.

- Innenfor B/FO-1 tillates det oppført maksimalt 38 boenheter.
- Innenfor B/FO-2 tillates det maksimalt 1 boenhet.

1.1.5 Grad av utnyttning

Utnyttelsesgrad fremgår av plankartet.

1.1.6 Høyder

Felt	Maks tillatte gesimshøyde over gjennomsnittlig planert terreng:	Maks tillatte mønehøyde over gjennomsnittlig planert terreng:
B1 – B3	4,0 m	8,0 m
BF1 – BF2	6,5 m	9,5 m
BK1	6,5 m	9,5 m
BB1		kote = +225 moh
BTJ1-2	6,5 m	9,5 m
BTU	6,5 m	9,5 m
BTK	I henhold til eksisterende kirkebygg	I henhold til eksisterende kirkebygg
BTF	6,5 m	9,5 m
B/F/N-1	6,5 m	9,5 m
B/FO-1	8,5 m	10,0 m
B/FO-2	6,5 m	9,5 m

Høyde for gjennomsnittlig planert terreng skal fremgå ved innsendelse av situasjonsplan.

1.1.7 Estetikk

Bebyggelsen skal ha takform med vinkel mellom 10 – 45 grader. Der takformen er pulttak, kan øverste gesims være som oppgitte maks tillatte mønehøyde.

Mindre takoppbygg, takopplett, arker kan tillates. Takopplett tillates i maks 40 % av takflatens lengde. Maks. gesimshøyde gjelder ikke for takopplett.

Innenfor hvert felt regulert til boligbebyggelse (B1-B3, BF1-BF2, BK1 og BB1) skal bebyggelsen ha et enhetlig preg med hensyn til fasader, materialbruk, takform og møneretning.

1.1.8 Parkering

Innenfor felt B1 – B3, BF1 – BF2 og BK1 skal det pr. boenhet avsettes minimum 2 biloppstillingsplasser på egen tomt.

Innenfor BB1 skal det pr. boenhet avsettes minimum 1,5 biloppstillingsplasser på fellesanlegg på egen tomt eller i parkeringskjeller.

1.1.9 Terrengbehandling

Matjord som går tapt som følge av fremtidig utbygging skal tas vare på og utnyttet som matjord ved nydyrking eller forbedring av eksisterende jordbruksformål i nærområdet.

1.1.10 Kulturminner

Hvis det under arbeidets gang skulle komme frem gjenstander eller andre spor fra eldre tid, skal arbeidet stanses og melding umiddelbart sendes Aust-Agder fylkeskommune v/seksjon for kulturminnevern, jf. kulturminneloven § 8, 2. ledd.

1.2 Frittliggende småhusbebyggelse (B1 – B3, BF1 – BF2)

Generelt

I området tillates oppført bygninger med tilhørende anlegg for frittliggende småhusbebyggelse. Innenfor felt BF2 tillates det i tillegg bygninger med tilhørende anlegg for konsentrert småhusbebyggelse.

Avkjørsel

Det tillates kun en avkjørsel til hver enkelt tomt.

Garasje/Carport

Garasjens/Carportens størrelse skal være maks. 50 m² BRA og tillates med gesimshøyde maks. 3,5 meter og mønehøyde maks. 5,0 meter over overkant gulv 1. etasje.

Dersom garasjen plasseres vinkelrett på veg skal avstanden være minimum 5,0 meter fra vegkant. Dersom garasjen plasseres parallelt med veg skal avstanden være minimum 2,0 meter fra vegkant.

1.3 Konsentrert småhusbebyggelse (BK1) og Blokkbebyggelse (BB1)

Generelt

I området tillates oppført bygninger med tilhørende anlegg for konsentrert småhusbebyggelse (BK1) og blokkbebyggelse/leilighetsbygg (BB1).

Avkjørsel

For felt BK1 tillates det kun en avkjørsel til hver enkelt tomt. For felt BB1 tillates det to avkjørsler pr. felt til feltets felles bruk.

1.4 Tjenesteyting (BTJ1-2)

Generelt

Området er regulert til offentlig tjenesteyting.

Parkering

Biloppstillingsplassene til BTJ1 skal etableres innenfor offentlig parkeringsplass, o_SP1 og o_SP5, med minimum 2,0 biloppstillingsplasser pr. 100 m² bruksareal.

Biloppstillingsplassene til BTJ2 skal etableres innenfor egen tomt, felt BTJ2, med minimum 1,0 biloppstillingsplasser pr. 100 m² bruksareal.

1.5 Undervisning (BTU)

Generelt

Området er regulert til offentlig undervisning, skole.

Parkering

For parkering til BTU skal offentlige parkeringsplasser i nærområdet benyttes, o_SP1– o_SP6.

1.6 Kirke (BTK)

Generelt

Området er regulert til offentlig kirke.

Parkering

For parkering til BTK skal offentlige parkeringsplasser i nærområdet benyttes, o_SP1– o_SP6.

1.7 Forsamlingslokale (BTF)

Generelt

Området er regulert til privat forsamlingslokale, bedehus/menighetshus.

Avkjørsel

Avkjørsel er vist med pil på plankartet. Det tillates kun en avkjørsel. Den er via offentlig veg, o_VEG7.

Parkering

Bebyggelsen skal ha oppstillingsplass på fellesareal egen tomt eller på fellesareal for flere tomter med minimum 2,0 biloppstillingsplasser pr. 100 m² bruksareal.

1.8 Idrettsanlegg (BIA)

Området skal benyttes til idrettsbane/idrettsanlegg med tilhørende bygning, parkeringsplasser og andre tilhørende nødvendige anlegg.

1.9 Energianlegg (EL)

Innenfor området tillates det oppført kommunalteknisk anlegg slik som nettstasjon/transformator o.l.

1.10 Vann- og avløpsanlegg (VA)

Innenfor området tillates det oppført kommunalteknisk anlegg slik som pumpestasjon for vann og avløp o.l.

1.11 Lekeplass (LEK1-2)

LEK1 skal være privat nærlekeplass for boligtomtene innenfor feltene BF2.

LEK2 skal være privat nærlekeplass for boligtomtene innenfor feltene BF1.

LEK3 skal være privat nærlekeplass for boligene innen B/FO-1.

LEK4 skal være privat nærlekeplass for boligene innen BB1.

Lekeklassen skal opparbeides til et tilfredsstillende nivå og godkjennes av kommunen. Med tilfredsstillende nivå menes at terrenget skal være planert, tilsådd/gruset og at det skal etableres benker, samt tre ulike typer lekeapparater/-utstyr pr. lekeplass.

1.12 Kombinert bebyggelse og anleggsformål – Bolig/Forretning/Næring (B/F/N-1)

Generelt

Innenfor felt B/F/N tillates det oppført bygg til bolig/forretning/næringsbebyggelse. Forretning omfatter kjøp og salg av varer og tjenester. Næringsbebyggelse omfatter håndverks- og lagervirksomhet, med mulighet for boligdel i 2. etasje, samt tilhørende anlegg.

Avkjørsel

Det tillates kun en avkjørsel til hver feltet.

Parkering

Innenfor B/F/N-1 skal det pr. boenhet avsettes minimum 2,0 biloppstillingsplasser på egen tomt.

Forretnings- og næringsbebyggelsen skal ha oppstillingsplass på fellesareal egen tomt med minimum 1 biloppstillingsplass pr. 100 m² bruksareal.

1.13 Kombinert bebyggelse og anleggsformål – Bolig/Forretning (B/FO-1 og B/FO-2)

Generelt

Innenfor felt B/FO tillates det oppført bygg til bolig/forretning. Forretning omfatter kjøp og salg av varer og tjenester. Innenfor B/FO-1 tillates det bolig i samtlige etasjer, mens det for B/FO-2 tillates forretningsbebyggelse med mulighet for boligdel i 2. etasje, samt tilhørende anlegg.

Avkjørsel

Avkjørsel er vist med pil på plankartet. Det tillates kun en avkjørsel. Til B/FO-1 er atkomsten via offentlig veg, o_VEG8. Til B/FO-2 er atkomsten via offentlig gangveg, o_GV3, der kjøring til eiendommen er tillatt.

Parkering

Innenfor B/FO-1 skal det pr. boenhet avsettes minimum 1,0 biloppstillingsplass på fellesanlegg på egen tomt eller i parkeringskjeller.

For parkering til B/FO-1 skal parkeringsplass SP7 benyttes.

Innenfor B/FO-2 skal det pr. boenhet avsettes minimum 2,0 biloppstillingsplasser på egen tomt.

Forretningsbebyggelsen skal ha oppstillingsplass på fellesareal egen tomt med minimum 2,0 biloppstillingsplasser pr. 100 m² bruksareal.

2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5 nr. 2)

2.1 Generelt

Det skal utarbeides teknisk plan for alle arealer regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Statens vegvesen skal ha disse til godkjenning for offentlige trafikk- og fotgjengerarealer. Tekniske planer for overvann, vann og avløp skal inkludere nødvendige tilknytninger til eksisterende nett.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal anlegges som vist på plan og i samsvar med gjeldende kommunale normer.

2.2 Veg (o_VEG1-7, f_VEG8, VEG9-10 og o_VEG11-12)

- o_VEG1 er eksisterende offentlig veg.
- o_VEG2 er eksisterende offentlig veg.
- o_VEG3 er eksisterende offentlig atkomstveg.
- o_VEG4 er ny offentlig atkomstveg.
- o_VEG5 er ny offentlig atkomstveg.
- o_VEG6 er ny offentlig atkomstveg.
- o_VEG7 er eksisterende offentlig atkomstveg.
- f_VEG8 er eksisterende felles atkomstveg for gnr. 31/bnr. 1, 9, 10,11 (Haughomveien 2, 4, 6A, 6B).
- VEG9 er eksisterende privat atkomstveg.
- VEG10 er eksisterende privat atkomstveg.
- o_VEG11 er ny offentlig atkomstveg (utvidelse av eksisterende gang- og sykkelveg).
- o_VEG12 er eksisterende offentlig atkomstveg.

2.3 Fortau (o_SF1-5)

- o_SF1, o_SF3-5 og deler av o_SF2 er eksisterende offentlige fortau.
- Deler av o_SF2 er nytt offentlig fortau, fra eksisterende fortau ved BK1 og frem til avkjørselen til Iveland kirke.

2.4 Tun (o_TUN1)

- o_TUN1 er eksisterende offentlig gatetun. Tunet er atkomst til boligene innenfor BK1.

2.5 Gang- og sykkelveg (o_GS4-5)

- o_GS4-5 er eksisterende offentlig gang- og sykkelveg.

2.6 Gangveg/Gangareal (o_GV1-4)

- o_GV1-2 er eksisterende offentlige gangveger/gangareal.
- o_GV3 er eksisterende offentlig gangveg/gangareal, der kjøring til eiendommene innenfor felt BTJ1 og B/FO-2 er tillatt.
- o_GV4 er ny offentlig gangveg/gangareal.

2.7 Annen veggrunn

Områder avsatt til annen veggrunn er offentlige og skal benyttes til skjæringer, fyllinger, grøft, sideareal o.l. Sideareal til veg benyttes til snøopplag. Det er ikke tillatt med parkering i formålet. Skjæringer og fyllinger skal jordkles og sås til. Skjæringer og fyllinger ved o_VEG4 skal kunne legges på tilstøtende formål/tomter/eiendommer.

2.8 Kollektivholdeplass

- Areal avsatt til kollektivholdeplass er offentlig bussholdeplass.

2.9 Parkeringsplasser (o_SP1-7)

- o_SP1-3 og o_SP5-6 er eksisterende offentlige parkeringsplasser.
- o_SP4 er ny offentlig parkeringsplass. Feltet er gjesteparkeringsplass i forbindelse med henting/bringing av barn.
- SP7 er privat parkeringsplass for eiendommene innenfor felt B/FO-1.

3 Grønnstruktur (pbl § 12-5 nr. 3)

3.1 Turveg (GT1)

GT1 skal være privat turveg/sti og skal være åpen for allmenn ferdsel, jf. friluftslovens regler. Turvegene skal anlegges med minimum bredde = 1,1 meter.

3.2 Park (F1)

Området skal nyttes til anlegg for park, lek, sport og bading. Det kan føres opp bygninger og anlegg som fremmer allmennhetens bruk av området. Riding er ikke tillatt i området.

Det er anledning til å opparbeide området med skånsomme tilretteleggingstiltak, utplassere utomhusmøbler, etablere grillplasser, installasjoner og mindre bygg som fremmer opplevelseskvalitetene og aktivitetene knyttet til naturen og vannet.

Området kan tilrettelegges for båt- og badeliv, og andre diskrete tiltak som fremmer friluftslivet og vannaktiviteter.

Informasjonstavler og avfallskasser kan settes opp på sentrale knutepunkt for ferdsel. Disse skal ha en stedstilpasset utforming og plassering med fast informasjon som blir holdt vedlike og oppdatert.

4 Landbruks-, natur og friluftsområder (pbl § 12-5 nr. 5)

4.1 LNFR-areal

Området skal benyttes til landbruks-, natur og friluftsmål og skal disponeres og drives i samsvar med jordlovens, skogbrukslovens og friluftslovens bestemmelser.

5 Bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl § 12-5 nr. 5)

5.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag

Området er friluftsområde i vann for bading, fiske og rekreasjon. Det kan oppføres anlegg som fremmer formålet med reguleringen.

6 Hensynssoner (pbl § 12-6)

6.1 Faresone – Flomfare (H320)

- Innenfor feltene avsatt til flomsone er minste høyde innvendig gulv på 205.5 moh, eller sikring på annen måte i samsvar med TEK17 § 7-2.

6.2 Faresone – Høyspenningsanlegg (H370)

- Innenfor faresonen vises eksisterende høyspentlinje.
- Eksisterende høyspentlinje H370_1 skal legges i bakken som jordkabel dersom felt BF1 skal bebygges.

6.3 Sikringsone – frisikt (H140)

Innenfor frisiktsonene tillates ikke murer, gjerder eller vegetasjon høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå. Terreng skal ikke planeres høyere enn tilstøtende vegers nivå.

6.4 Angitt hensynssone – Bevaring kulturmiljø (H570)

Arealene omkring bebyggelsen på Birketveit gård, gnr/bnr 33/1, er avsatt til bevaring av kulturmiljø, hensynssone H570_1.

Området skal bevares, istandsettes og vedlikeholdes på en slik måte at arealene innenfor og bygningenes verdi som kulturmiljø opprettholdes. Mindre bygningsmessige endringer er tillatt så lenge bevaringsverdien ikke forringes. Kommunen skal innhente uttalelse fra fylkeskommunens kulturminneavdeling før eventuelle vedtak kan fattes.

6.5 Automatisk fredete kulturminner (hensynssone H730_1-3) - båndlagt etter kulturminneloven

I området finnes automatisk fredete kulturminner (gravminner). 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 framkalle fare for at dette kan skje. Området forvaltes av regional kulturminneforvaltning etter kulturminnelovens bestemmelser.

6.6 Automatisk fredete kulturminner (hensynssone H730_4) - båndlagt etter kulturminneloven

Det middelalderse kirkestedet er et automatisk fredet kulturminne. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet er ikke tillatt uten etter dispensasjon fra kulturminneloven.

Unntak gjelder for bruk av eksisterende graver som har vært i kontinuerlig bruk siden middelalderen.

Gravsteder som ikke er i bruk pr. i dag og gravsteder der det ikke har vært foretatt gravlegging etter 1945 skal ikke gjenopptas til bruk.

Gravminner som er eldre enn 60 år, skal ikke flyttes eller fjernes uten at kulturminnemyndighetene er gitt anledning til å uttale seg.

7 Rekkefølgebestemmelser (pbl § 12-7 nr. 10)

- Før det gis rammetillatelse til opparbeidelse av ny bebyggelse og anleggsarbeid i planområdet, skal det foreligge godkjente tekniske planer.
- Før det gis rammetillatelse til opparbeidelse av ny bebyggelse og anleggsarbeid innenfor dyrka mark, skal det være utarbeidet en plan for hvordan matjorda sikres.
- Før det gis igangsettingstillatelse for ny boligbebyggelse innenfor BF1-BF2, BB1 skal det være utarbeidet godkjent utomhusplan for nærliggende lekeplass og turveger.

- Før det gis brukstillatelse for ny boligbebyggelse innenfor felt BF1 skal:
 - o_VEG5 være opparbeidet i tråd med godkjent teknisk plan.
 - høyspenningsanlegg (H370_1) være lagt i bakken som jordkabel.
 - det gjennomføres siktutbedring i krysset dersom sikt for venstre sving ikke er ivaretatt.
 - det utarbeides plan- og profiltegninger for krysset, fortrinnsvis i målestokk 1:500. Tegningene skal godkjennes av Statens vegvesen før utbygging finner sted.
 - LEK1 være opparbeidet i tråd med godkjent utomhusplan

- Før det gis brukstillatelse for ny boligbebyggelse innenfor felt BF2 skal:
 - o_VEG6 være opparbeidet i tråd med godkjent teknisk plan.
 - det utarbeides plan- og profiltegninger for krysset, fortrinnsvis i målestokk 1:500. Tegningene skal godkjennes av Statens vegvesen før utbygging finner sted.
 - LEK1 være opparbeidet i tråd med godkjent utomhusplan

- Før det gis igangsettingstillatelse for ny boligbebyggelse innenfor felt BB1 skal:
 - 80 % av antall boenheter innenfor felt B/FO-1 være ferdig utbygd.

- Før det gis brukstillatelse for ny boligbebyggelse innenfor felt BB1 skal:
 - o_VEG11 være opparbeidet i tråd med godkjent teknisk plan.
 - del av o_SF2, fra eksisterende fortau ved BK1 og frem til avkjørselen til Iveland kirke, være opparbeidet i tråd med teknisk plan.
 - LEK4 være opparbeidet i tråd med godkjent utomhusplan

- Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse innenfor felt BTU og BIA skal:
 - o_VEG3, o_SP4 og o_GV4 være opparbeidet i tråd med godkjent teknisk plan.