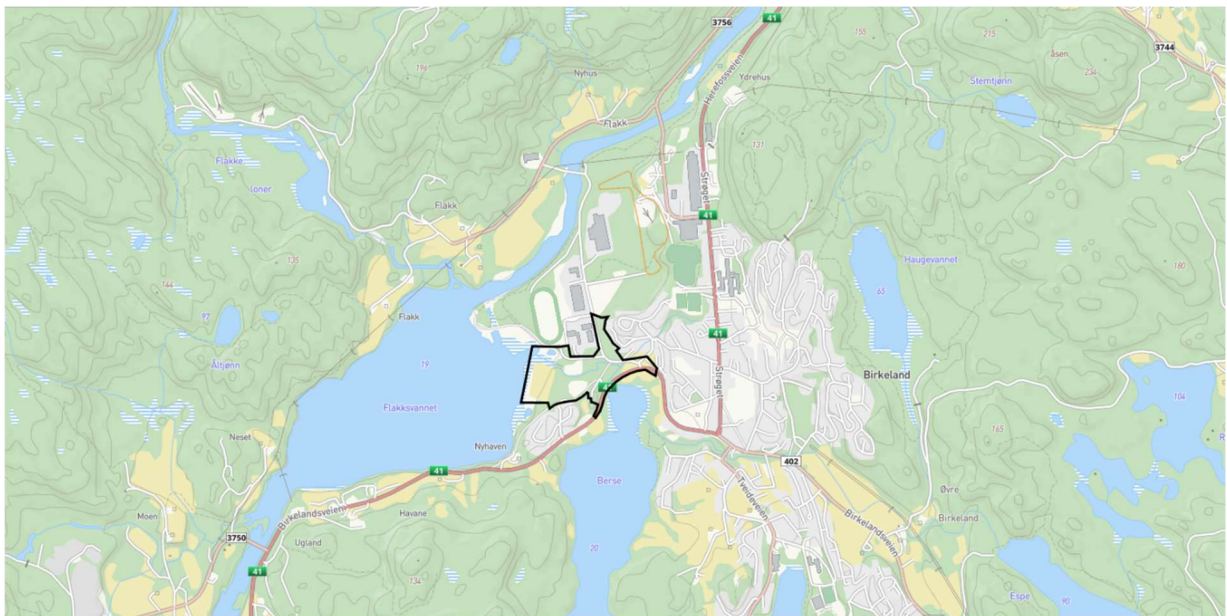


Naboer og berørte i området.  
Sektormyndigheter

Vafjellveien, 20.10.2022

### Kunngjøring om oppstart av arbeid med detaljregulering for Boligområde Osebekken, Birkenes kommune

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-8 og kapittel 17 varsler herved Gilje Byggrådgivning AS, på vegne av tiltakshaver Flakksvann Bolig AS v/ Olav N. Birkeland, oppstart av arbeid med detaljregulering og forhandling av utbyggingsavtale for deler av eiendommen innenfor den angitte planavgrensningen.



Vafjellveien, 20.10.2022

### Avgrensning av planområdet

Området som er tenkt disponert til boligformål, er på ca. 5 daa og ligger mellom Flakksvann og Berse, like nordøst for boligområdet Bakkemoen, 600 m i luftlinje vest for Birkeland sentrum. Foreløpig avgrensning av planområdet er markert med sort strek på kartene ovenfor. I samråd med kommunen er det lagt inn en romslig avgrensning. Det gir rom for avklaringer av uforutsette forhold. Det er normalt at området i løpet av planprosessen innskrenkes noe og avgrenses til arealet som etter avtale med kommunen skal tas med i reguleringsplanen. Det tas forbehold om mindre justeringer, men avgrensningen kan ikke utvides vesentlig uten at det blir sendt ut nytt varsel.

### Eventuelt nytt varsel ved byggesak

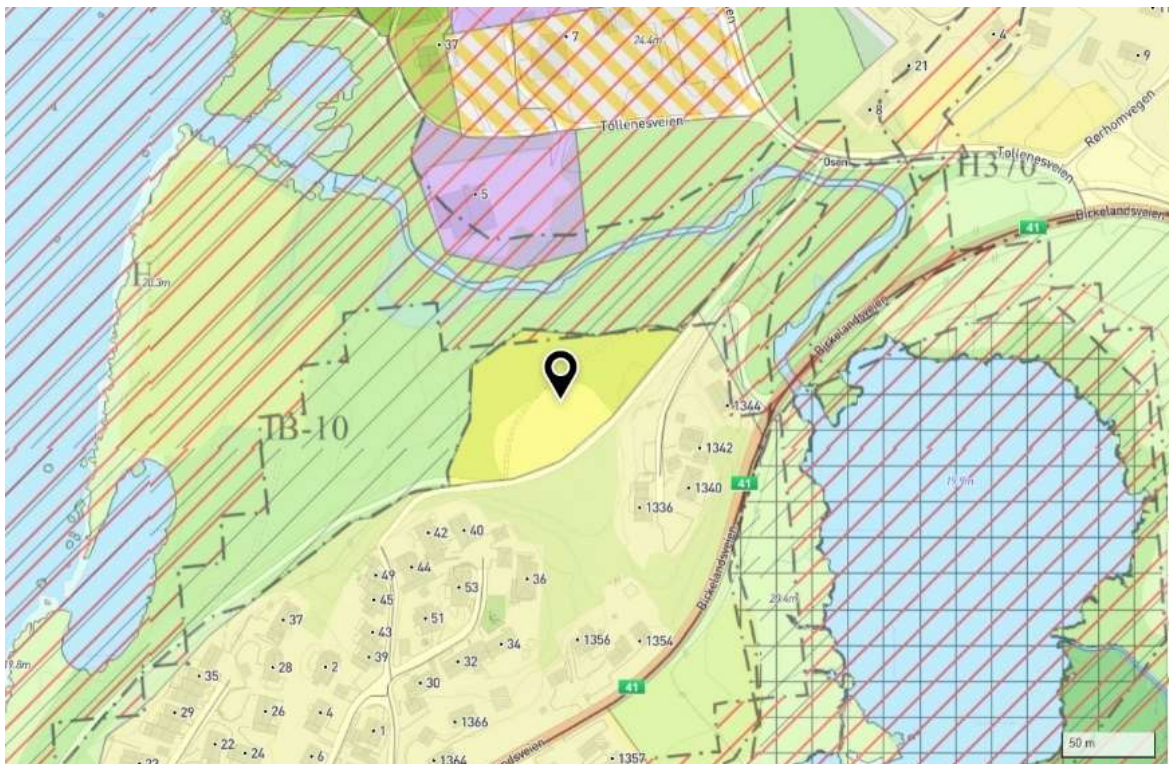
Etter plan- og bygningslovens § 12-10, 3. ledd og § 21-3, 5. ledd kan det bli aktuelt å lage hele eller deler av reguleringsplanen så detaljert at nytt varsel ved byggesak ikke blir nødvendig.

### Hensikten med planarbeidet

Formålet med planen er å legge til rette for oppføring av bolighus med tilhørende parkeringsplasser, uteoppholdsarealer og adkomstvei.

### Overordnet planstatus

Området er uregulert. Det er avsatt til boligbebyggelse, område IB-10 i kommuneplanen. Utbygging kan ikke finne sted før det foreligger godkjent reguleringsplan. Det skal inngås utbyggingsavtale i henhold til plan- og bygningslovens bestemmelser. I kommuneplanen er det også en rekke andre krav som må imøtekommes før utbygging. Langs vassdrag er det en byggegrense på 50 m. Kartet nedenfor er et utsnitt av kommuneplanens arealdel.



Vafjellveien, 20.10.2022

### Oppstartsmøte og vurdering av krav om konsekvensutredning

Oppstartsmøte med Birkeland kommune ble avholdt 17.06.2022, Kommunen anbefaler oppstart av planarbeidet for området.

Området er avsatt til boligformål i kommuneplanen, og det foreligger derfor ikke noe krav om formell konsekvensutredning. Konsekvensene i forhold til den tidligere avfallsfyllingen, flomsituasjonen og andre relevante problemstillinger vil likevel bli vurdert, og nødvendige tiltak vil bli satt i verk.

Referat fra oppstartsmøtet, planinitiativ og dette varslet er tilgjengelig på:

<https://www.birkenes.kommune.no/innhold/teknisk-og-eiendom/areal--og-samfunnsplanlegging/reguleringsplaner-under-arbeid/>

### Utbyggingsavtale

Det varsles samtidig om at det vil bli igangsatt forhandling om utbyggingsavtale for det aktuelle området. Avtalen gjelder mellom berørte parter (tiltakshaver/grunneier og kommunen) og regulerer forhold omkring utbygging av området.

### Innspill til planarbeidet og medvirkning

Offentlige organer med interesser i planområdet, naboer og andre berørte inviteres med dette til å komme med innspill til reguleringsplanarbeidet. Det legges opp til en medvirkningsprosess i tråd med kravene i plan- og bygningsloven.

Spørsmål og eventuelle skriftlige kommentarer, merknader, opplysninger m. v. som kan ha betydning eller interesse for planarbeidet, sendes innen 30.11.2022 i brev til:

Gilje Byggrådgivning AS  
Vafjellveien 1  
4887 Grimstad

eller som epost til [planinnspill@giljebyggraadgivning.no](mailto:planinnspill@giljebyggraadgivning.no).

Henvendelsen merkes med «Detaljregulering for boligområde Osebekken, Birkenes kommune».

Alle innspill til planarbeidet vil følge saken som vedlegg når den sendes over til kommunen.

Kommunen vurderer og kommenterer innspillene før planen sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn. Det blir normalt ikke gitt skriftlig svar på innspillene utover dette.

Med hilsen

Gilje Byggrådgivning AS

Hans-Petter Gilje

Daglig leder

+47 911 74758

Vafjellveien, 20.10.2022

### Si din mening

En reguleringsplan kan bety mye for deg. Enten du er grunneier, har festeavtale eller er nabo. Det er derfor viktig at du setter deg inn i planen, at du finner ut hva den har å si for deg og at det du mener om planen blir kjent så tidlig som mulig. Dette må gjøres for at du skal ha mulighet til å påvirke hvordan området kommer til å bli.

En plan blir til i en prosess som er fastlagt i plan- og bygningsloven. Du kan alltid kontakte både den som fremmer planforslaget og kommunens saksbehandler som å få svar på dine spørsmål underveis i planarbeidet. Du kan i tillegg komme med dine innspill og kommentarer på to formelle tidspunkt i prosessen. Første anledning er når varsel om oppstart av planarbeidet annonseres. Andre gangen er når forslaget til reguleringsplan legges ut til offentlig ettersyn – det som omtales som «å legge planen på høring».

### Varsel om oppstart av planarbeid

Oppstart av planarbeidet kunngjøres i avisen og i brev som sendes til berørte parter. De viktigste opplysningene er planens avgrensning og berørte parter. I annonsering av oppstart varsles ofte et område som er større enn området for tiltakene skal skje, dette er for å sikre en helhetlig planlegging og for å unngå å varsle på nytt. Frist for å komme med innspill står i varselet.

### Offentlig ettersyn

Forslag til reguleringsplan blir behandlet i teknisk utvalg i kommunen, som vedtar å sende planforslaget ut på høring. Berørte parter får tilsendt alle relevante dokumenter, slik at de kan komme med synspunkter på forslaget. Det offentlige ettersynet blir også annonsert i avisen. Høringsfristen er fire til seks uker.

Innspillene du gir i forbindelse med varsel om oppstart og under høringen blir oppsummert og kommentert i saksframstillingen til politisk behandling. Innspill blir ikke besvart direkte med brev, men kommenteres i planbeskrivelsen som utarbeides i prosessen.

### Planvedtak og klage

Det er kommunestyret som til slutt sier ja eller nei til reguleringsplanen. Er du berørt part eller har kommet med høringsuttalelse, får du planvedtaket tilsendt. Fristen for å klage på vedtaket er tre uker etter at vedtaket er offentliggjort.

### Ytterligere informasjon om planprosessen

Du kan ellers finne informasjon om planprosessen på Birkenes kommune sin nettside <https://www.birkenes.kommune.no/innhold/teknisk-og-eiendom/areal--og-samfunnsplanlegging/reguleringsplaner-under-arbeid/>