

REGULERINGSENDRING BIRKELANDSVEIEN 1555 BIRKENES KOMMUNE

Oppdragsnavn **Reguleringsendring av Birkelandsveien 1555**
Prosjekt nr. **1350013682-052**
Dokument type **Beskrivelse av reguleringsendring**
Versjon **1**
Dato **27.08.2020**
Utført av **Katrine Nessel**
Kontrollert av **Stig E. Ørum**
Godkjent av **Stig E. Ørum**

INNHALDSFORTEGNELSE

1. Bakgrunn og formål	1
2. Forslagsstiller og konsulent	1
3. Dagens situasjon	2
4. Planstatus	4
5. Reguleringsendring	5
7. Virkninger	8

1. Bakgrunn og formål

Etter initiativ fra Terje Sagen skal det utføres en endring av reguleringsplan etter § 12-14, for reguleringsplanen Gang-/sykkelveg Birkeland-Birkenes kirke (Plan ID 20050001) vedtatt 8.12.2005.

Reguleringsendringen gjelder for adressen Birkenesveien 1555, bnr/gnr 36/13, og vil berøre naboeiendommen gnr/bnr 36/2. Reguleringsendringen gjøres for å justere formålsgrensen mellom boligformål og landbruksområde. På tomten er det et hus og en låve som skal bygges om for å imøtekomme eiers behov for boligen. Det er per i dag planlagt å bygge en terrasse på nord og sørsiden i 2. etasje og evt. en kvist.

Deler av den eksisterende bygningen ligger per i dag utenfor boligformålet, og det gjøres derfor en reguleringsendring for å sikre at hele bygningen ligger innenfor rett formål. Reguleringsendringen medfører at ca. 261 m² reguleres fra LNFR (landbruk) til bolig, og 261 m² av det som er boligformål i dag reguleres til LNFR (landbruk).

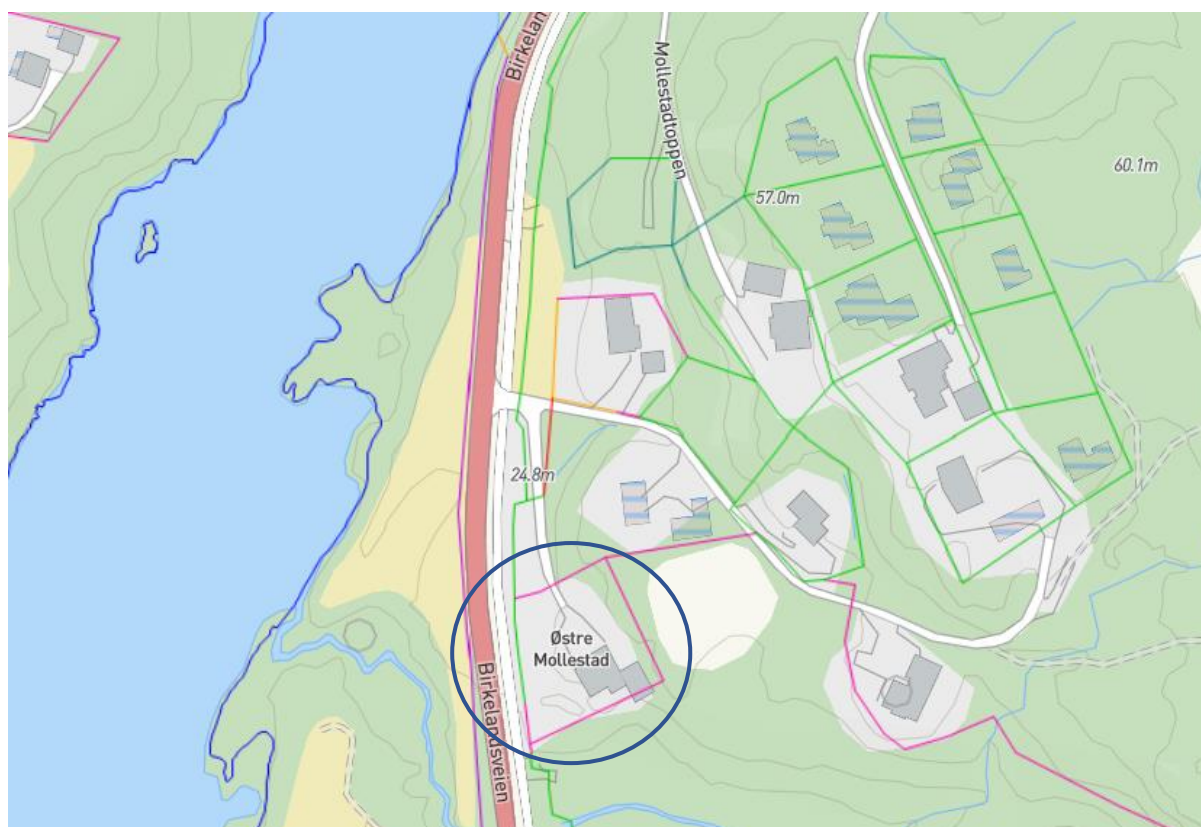
2. Forslagsstiller og konsulent

Forslagsstiller er Terje Sagen, +47 95 92 33 34, E-post: Sagenstyle@yahoo.com.

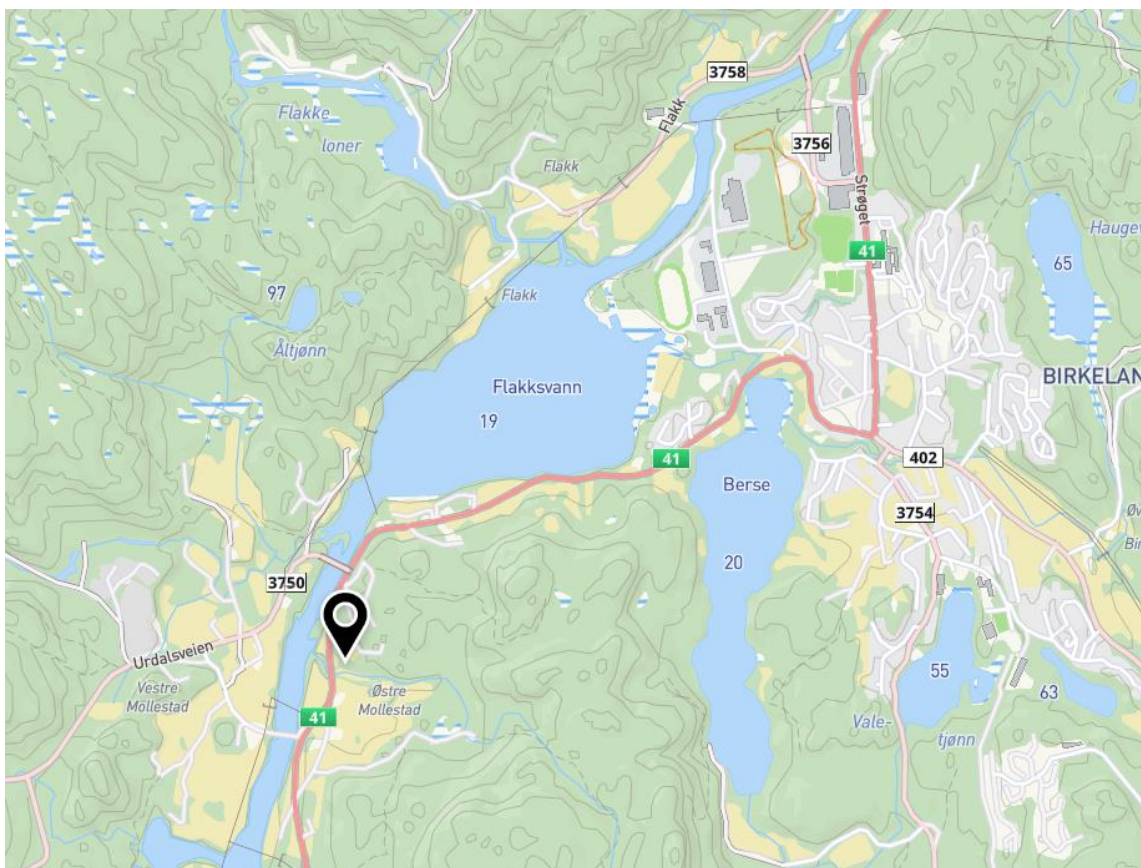
Konsulent er Rambøll. Oppdragsleder er Katrine Nessel, +47 994 46 665, katrine.nessel@ramboll.no.

3. Dagens situasjon

Birkelandsveien 1555, som er den aktuelle tomten for reguleringsendringen, ligger i Østre Mollestad, sør for Birkeland og like ved riksvei 41. Topdalselva som er et viktig friluftsområde ligger vest for riksveien. Tomten er en del av et mindre boligområde der det planlegges utbygging av et par nye tomter (vist med skravur i utklippet nedenfor).



Figur 1 Birkelandsveien 1555 er vist med en sirkel. Tomten er en del av et mindre byggefelt. Bygningene med skravur er godkjente byggetiltak.



Figur 2 Det aktuelle området er lokalisert sør for Birkeland, like ved RV 41.



Figur 3 Dagens situasjon.

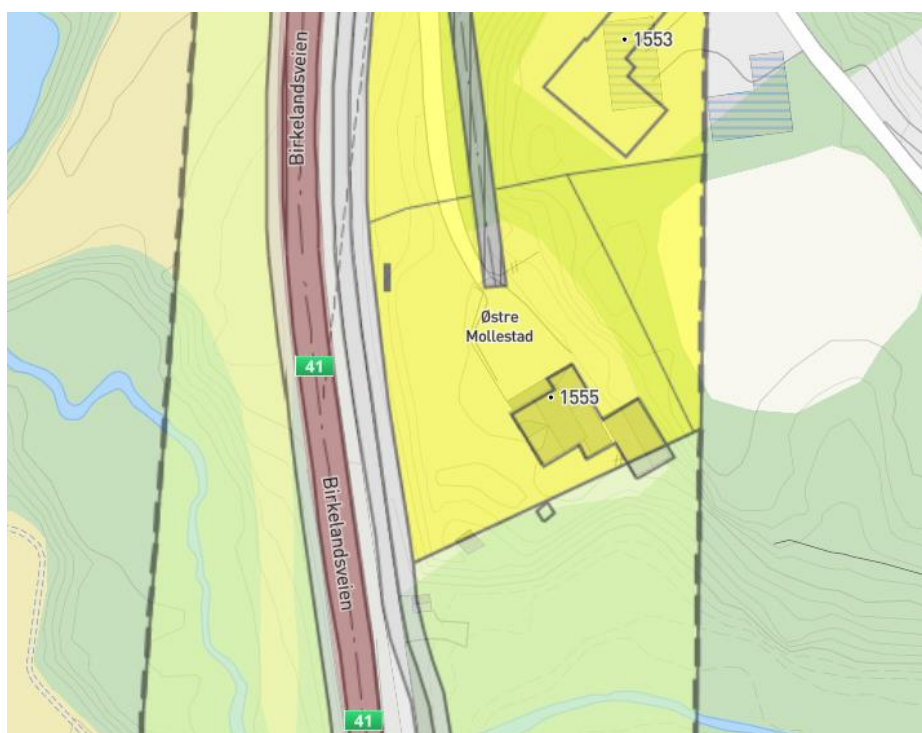
4. Planstatus

I Kommuneplan for Birkenes 2019 – 2031 er arealet avsatt til LNR (areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet). Den røde skravuren som vises i utklippet er faresone for flom (H320).



Figur 4 Utklipp fra kommuneplanen for Birkenes 2019-2031.

I reguleringsplan for Gang-/sykkelveg Birkeland-Birkenes kirke (Plan ID 20050001) vedtatt 8.12.2005 er arealet avsatt til boligformål. Tilgrensende areal mot sør er regulert til landbruksområde.



Tegnforklaring:
Gult = Bolig
Lys grønn =
Landbruksområde

Figur 5 Utklipp fra reguleringsplan (vedtatt 8.12.2005) (Kommunekart.com).

5. Reguleringsendring

Reguleringsendringen innebærer at 261 m² reguleres til boligformål og 261 m² reguleres til LNFR-formål. Dette vil bidra til at eier enklere kan gjennomføre ønsket justering av boligen med tanke på behandling i kommunen. Den planlagte justeringen av boligen innebærer per i dag en terrasse på nord og sørsiden i 2 etg. og evt. en kvist, samt noe ombygging inne i boligen.

Nedenfor vises utklipp av vedtatt reguleringsplan til venstre og reguleringsendringen til høyre.



Figur 6 Figurene viser vedtatt reguleringsplan til venstre, og reguleringsendringen til høyre.

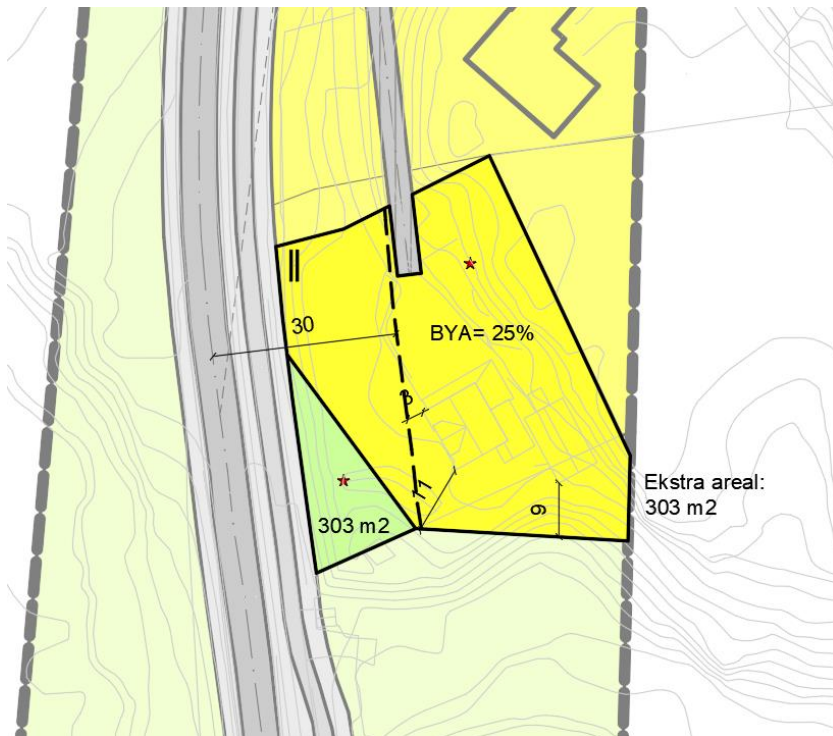
Boligen er i dag tegnet inn på plankartet med juridisk linje «bebyggelse som inngår i planen». For videre utvikling av tomten er det en fordel med mer fleksibilitet. Det er derfor valgt å ta ut denne linjen, og erstatte den med en byggegrense mot vei. Byggegrensen settes 30 meter fra senterlinje riksveg. Dette er på grunn av at dagens plassering av boligen ikke muliggjør 50 meter avstand som er oppgitt i planbestemmelsene.

I dag er tomten 2282 m² og boligens fotavtrykk omtrent 280 m². I den nye situasjonen, der tomtegrensen skal justeres, er bebygd areal (BYA) omtrent 12,5%. Arealet som utgjør tomten i ny situasjon, er 2543 m². For å sette en ramme for fremtidig utvikling av tomten, er det valgt å sette maks BYA til 25% (dette utgjør 635 m²). BYA inkluderer også andre bygg på eiendommen, slik som garasje o.l.

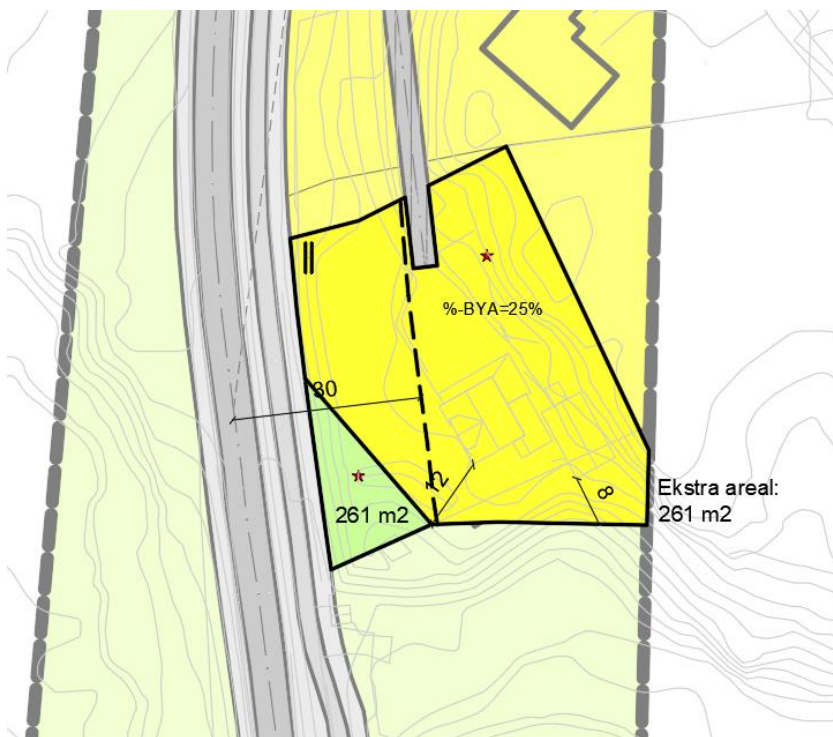
Plankartet for reguleringsendringen er tegnet slik at formåls grensen følger dagens eiendoms grenser. Mot riksveien følges formåls grensen fra vedtatt reguleringsplan. Boligformålet er utvidet mot sør, og arealet med landbruksformål er utvidet mot nord.

På det opprinnelige plankartet var det regulert tomtegrense. Denne tas ikke med i reguleringsendringen. Tomtegrensen vil justeres i en separat prosess.

Nedenfor vises reguleringsendringen som ble sendt på nabovarsel. Etter innspill fra fylkesmannen er formåls grensene justert slik at 261 m² endres fra LNFR-formål til bolig og 261 m² endres fra bolig til LNFR-formål. I opprinnelig varsel var foreslått areal 303 m².



Figur 7 Opprinnelig reguleringsendring som ble sendt på nabovarsel med påførte mål (i meter). Det ble opprinnelig foreslått at 303 m² reguleres til bolig og 303 m² reguleres til landbruksformål.



Figur 8 Justert reguleringsendring med påførte mål (i meter). 261 m² reguleres til bolig og 261 m² reguleres til landbruksformål.

Planbestemmelser

I planbestemmelsen 1.1 er det oppgitt at byggegrense langs riksvei 41 er 50 meter fra senterlinje riksveg på hele strekningen. Dette er en generell byggegrense iht. Statens vegvesens retningslinjer/Agder Fylkeskommune. I dag er boligen omtrent 33 m fra senterlinje riksveg. Det gjøres ingen endringer av planbestemmelsene.

6. Medvirkning

Reguleringsendringen er sendt på høring 3.juli 2020 - 14. august 2020. Det kom fire innspill. NVE (10.08.20), Statens vegvesen (03.08.20) og Agder Fylkeskommune (14.08.20) hadde ingen spesifikke merknader til varslet endring. Fylkesmannens innspill (07.08.20) er oppsummert nedenfor.

Fylkesmannen, 07.08.20

Byggegrense mot vassdrag

Sør for eiendommen som omreguleres finnes en bekk som fører til Tovdalsvassdraget. Av kommuneplanbestemmelsene § 2.6.1, fremkommer det at byggegrense mot vassdrag med årssikker vannføring er på 50 meter. Eksisterende bygningsmasse på eiendommen ligger i dag mindre enn 40 meter fra nevnte bekk. Endringsforslaget åpner for at det kan bygges enda nærmere nevnte bekk, og forslaget avviker dermed fra kommuneplanens byggegrense mot vassdrag. Vi kan ikke se at dette er konkret vurdert i saken.

Føre-var-prinsippet, jf. Naturmangfoldlovens § 9

I Tovdalsvassdraget, på aktuelt elvestrekke, er det registrert en forekomst av elvemusling (VU i rødlista). Den omfattes av en egen nasjonal handlingsplan. Tiltak som medfører sur avrenning og påfølgende endring i vannkjemi, samt tiltak som kan føre til økt partikkelforurensning i elva, vil kunne oppfattes som et brudd på lov om vern mot forurensninger og om avfall (forurensningsloven) § 7, og må ikke tillates. Med bakgrunn i redegjørelsen over, ber vi om at foreslått endring vurderes etter føre-var-prinsippet, jf. Naturmangfoldlovens § 9. Det bør i denne sammenheng vurderes om det er behov for avbøtende tiltak, og i så tilfelle må dette sikres gjennom planens juridiske dokumenter.

Landbruk

Så langt vi kan se opprettholdes kommuneplanens krav om byggegrense til dyrka mark på 30 meter. Vi ber kommunen likevel gjøre en konkret vurdering av om foreslått endring vil kunne medføre økt interessekonflikt mellom bolig og landbruk.

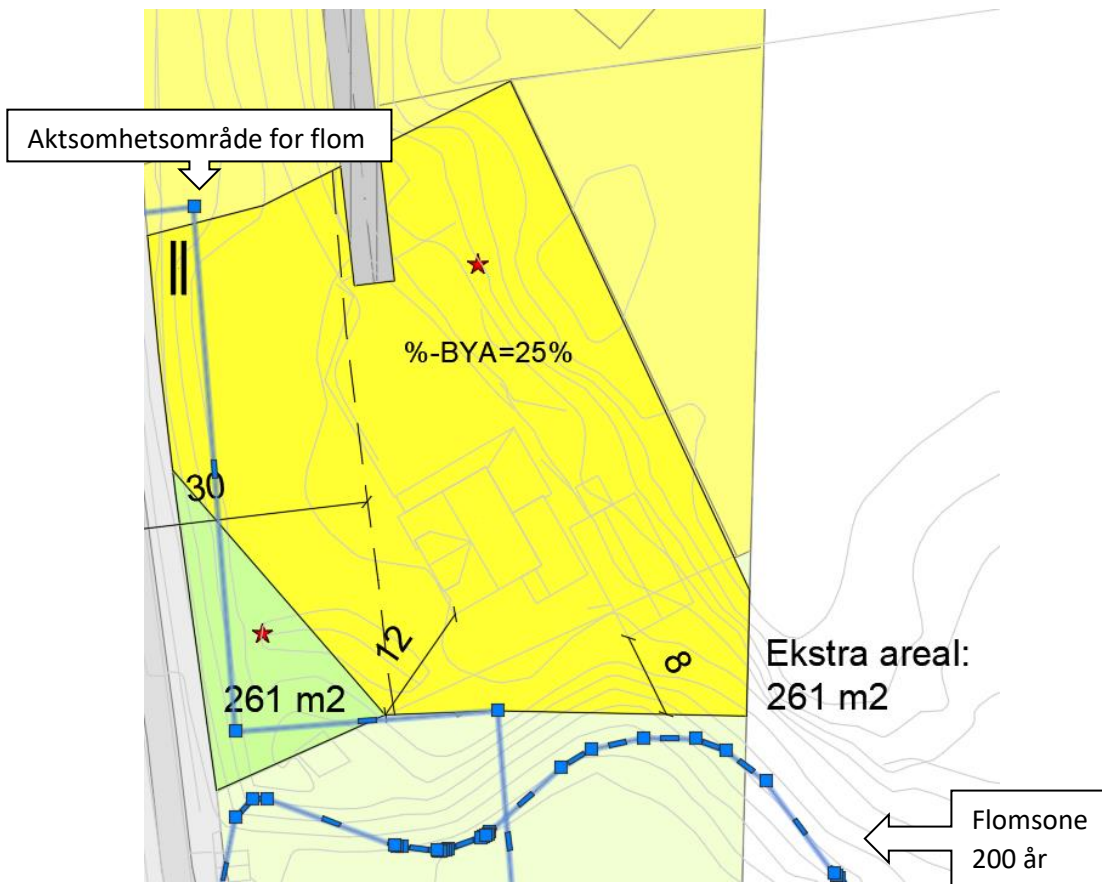
Friluftsliv

I vår uttalelse forutsetter vi at foreslått endring ikke berører eventuelle eksisterende stier inn til turområder øst for planendringa.

Forslagstillers kommentar, 25.08.20

Byggegrense mot vassdrag

Som nevnt ligger eksisterende bygningsmasse mindre enn 40 meter fra bekken. Vi gjør en endring på plankartet slik at endret boligformål og LNFR-formål blir mindre enn opprinnelig foreslått vist i figur 7 og 8 (261 m² fremfor 303 m²). Avstanden fra bygget til formålsgrensen reduseres fra 9 m til 8 m. Formålsgrenser ligger utenfor aktsomhetsområde for flom og 200 års flom (NVEs kartløsning) som vist i utklippet.



Det må også tas hensyn til at byggverk skal plasseres minst 4 meter fra nabogrense etter plan- og bygningsloven § 29-4. Reguleringsendringen åpner derfor i praksis opp for omtrent 4 m utbygging mot sør. Det er per i dag ikke planlagt endringer på boligmasse mot sør, annet enn en terrasse på 25-30 m², 3 meter over grunnen. Vår vurdering er derfor at bygging av en terrasse mot sør vil gi minimal endring av forholdene.

Føre-var-prinsippet, jf. Naturmangfoldlovens § 9

Den foreslåtte endringen gjøres for å sikre at hele boligen inkl. terrasse o.l. ligger innenfor boligformål. Endringen gjelder en eksisterende bolig som skal tilpasses etter grunneiers behov. Det er per i dag planlagt å bygge en terrasse på nord og sørsiden i 2. etasje og evt. en kvist. Terrassen som er planlagt mot sør vil bli ca. 25-30 Kvm terrasse i 3 meter over grunnen.

Vår vurdering er at endringen vil gi minimal påvirkning og ingen endring for naturmangfoldet. Behovet for avbøtende tiltak er drøftet med fagperson.

Landbruk

Ok.

Friluftsliv

Det er ikke registrert stier fra tomten i offentlige karttjenester. Grunneier opplyser om at det ikke er turstier eller dyretråkk som vil bli berørt i området.

7. Virkninger

Reguleringsendringen medfører at 261 m² reguleres til bolig og 261 m² reguleres til LNFR.

I henhold til pbl. § 12-14 kan det treffes vedtak om endringer i reguleringsplan når endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

Reguleringsendringen vil først og fremst ha en positiv virkning for eier av tomten. Etter vår vurdering vil ikke endringen medføre nevneverdige virkninger for viktige natur- eller friluftsområder. Endringen vil heller ikke påvirke gjennomføringen av reguleringsplanen for øvrig.