



Birkenes kommune

Planbeskrivelse

Reguleringsendring

Birkeland sør 2

Gnr/bnr 85/195 og 85/196

Dato: 18.08.2021

Utarbeidet av: Birkenes kommune

Bakgrunn og formål

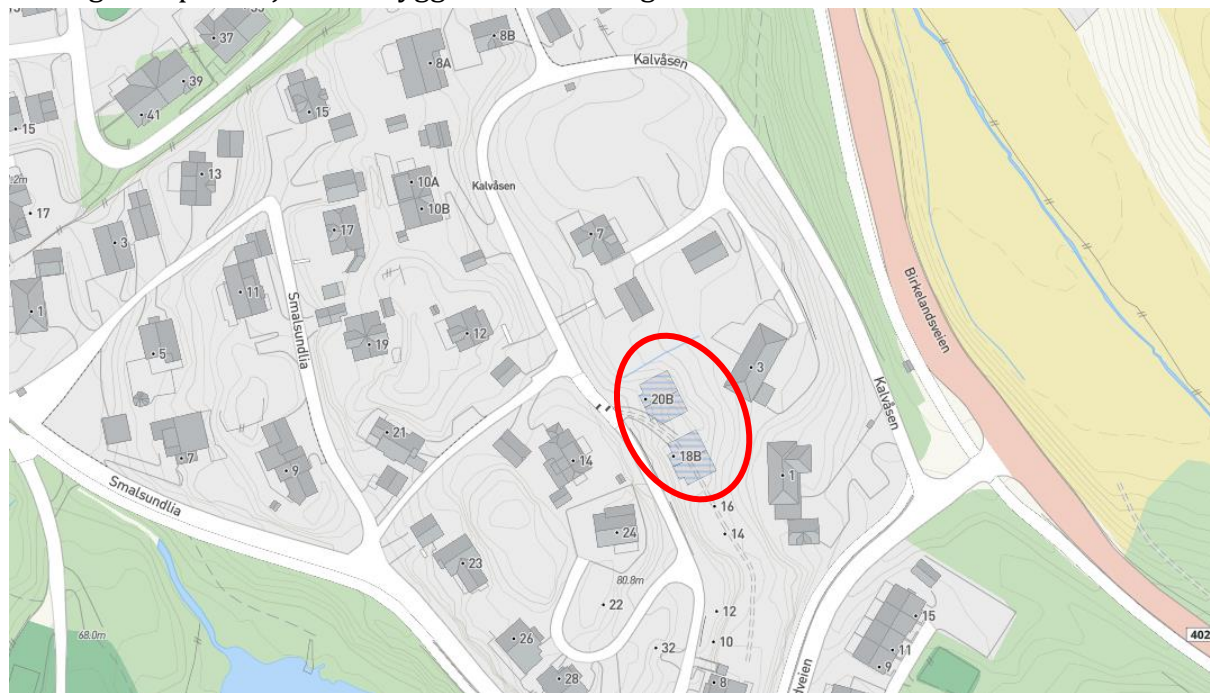
Birkenes kommune utfører en endring av reguleringsplanen etter plan- og bygningsloven § 12-14, for reguleringsplanen Birkeland sør 2, planID 2017003, vedtatt 06.05.2021.

Reguleringsendringen gjelder for eiendommene Smalsundveien 18A/18B og 20A/20B, henholdsvis gnr/bnr 85/195 og 85/196.

Formålet med reguleringsendringen er å oppdatere planbestemmelsene i tråd med innvilget dispensasjon for gnr/bnr 85/195 og 85/196. I dispensasjonen ble satt som en forutsetning at «fortetting av tomtene innarbeides i ny plan for området som er under arbeid». En forglemmelse fra kommunens side gjorde at dette ikke ble inkludert i den aktuelle områdereguleringsplanen for Birkeland sør 2 da denne ble utarbeidet. Derfor gjøres det nå en endring av reguleringsplanen for å få samsvar mellom planen og forutsetningen i dispensasjonen.

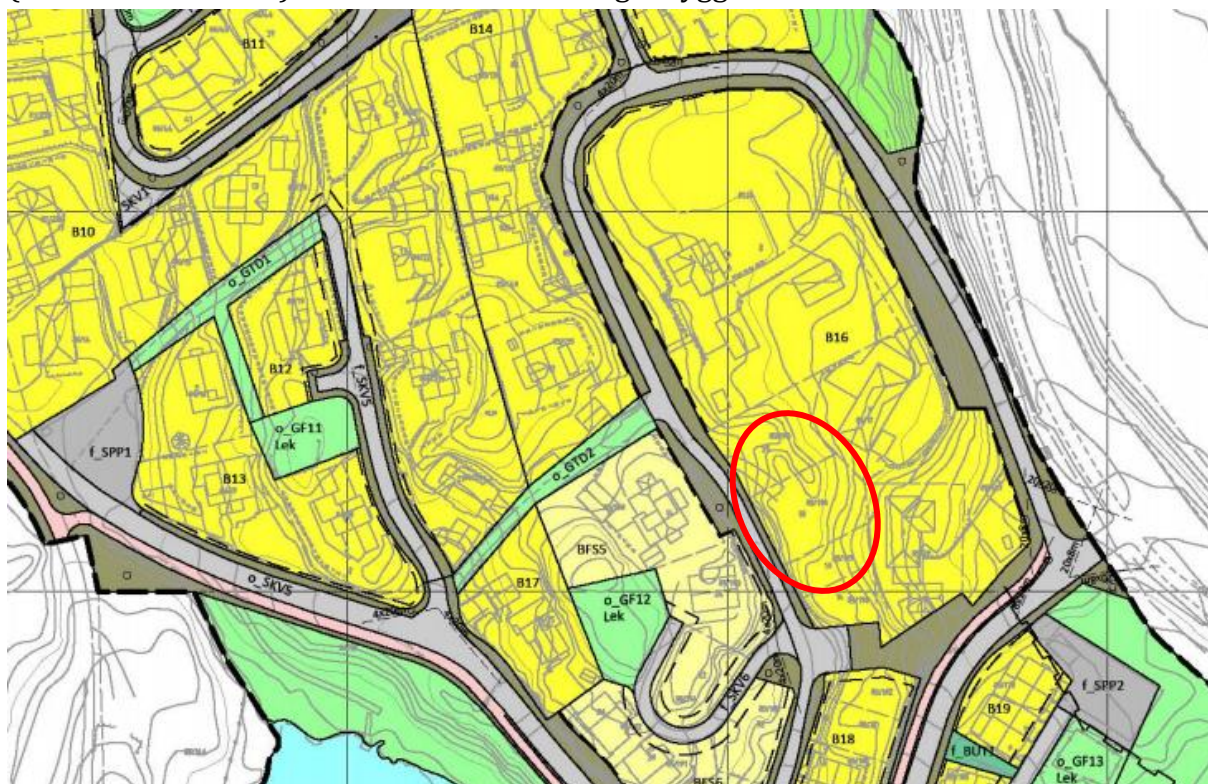
Dagens situasjon og planstatus

Smalsundveien 18A/18B og 20A/20B, som er de aktuelle tomtene for reguleringsendringen, ligger på Kalvåsen. De to tomtene er i dag ubebygde, men har fått innvilget dispensasjon til å bygge tomannsboliger.



Figur 1: Smalsundveien 20A/20B og 18A/18B

I kommuneplanen for Birkeland 2020-2032 og i reguleringsplanen for Birkeland sør 2 (vedtatt 06.05.2021) er arealet avsatt til boligbebyggelse.



Figur 2: Utsnitt av reguleringsplan for Birkeland sør 2

Reguleringsendring

Reguleringsendringen innebærer en endring i planbestemmelsene til områdereguleringsplanen for Birkeland sør 2. Endringen vil kun omfatte gnr/bnr 85/195 og 85/196, og vil gjøre at forutsetningene for ovennevnt dispensasjon imøtekommes.

I gjeldende bestemmelser punkt 1.5 «Boligbebyggelse B16» tillates det kun 1 boenhet per tomt, samt 2 biloppstillingsplasser på egen grunn per boenhet (se figuren under). Innvilget dispensasjon tillater 2 boenheter per tomt og 1,5 biloppstillingsplasser grunnet tomtens utforming.

I punkt 1.5 vil følgende punkter legges til:

- Det tillates 2 boenheter per tomt for gnr/bnr 85/195 og 85/196.
- Det skal avsettes 1,5 biloppstillingsplasser på egen grunn per boenhet for gnr/bnr 85/195 og 85/196.



Plankartet vil være uendret.

1.5 Boligbebyggelse B16

- Det tillates 1 boenhet pr tomt.
- Bygningstype: Frittliggende bolig.
- Maksimal BYA = 25 % BYA pr. tomt.
- Maksimal BYA = 40% BYA pr. tomt for gnr/bnr 85/195, 85/196, 85/197 og 85/198.
- Maksimal mønehøyde er 6,5 meter over H01, og 9,0 meter over H01 ved underetasje/kjeller tilpasset terrenget.
- Det skal avsettes 2 biloppstillingsplasser på egen grunn pr boenhet.
- Det tillfates leilighet/hybel i tilknytning til hovedboenheten.
- Det skal avsettes 1 biloppstillingsplasser i tillegg ved hybel/leilighet.

Figur 3: Utsnitt av gjeldende bestemmelser for Birkeland sør 2

Medvirkning

Eventuelle kommentarer og merknader sendes til Birkenes kommune innen **15. september 2021**.

E-post: postmottak@birkenes.kommune.no

Postadresse: Birkenes kommune v/plan og byggesak, postboks 115, 4795 Birkeland

Virkninger

Reguleringsendringen medfører at det vil tillates 2 boenheter og 1,5 biloppstillingsplasser på gnr/bnr 85/195 og 85/196.

I henhold til plan- og bygningsloven § 12-14 kan det treffes vedtak om endring av 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 viktig natur- og friluftsområder.

Reguleringsendringen vil først og fremst ha en positiv virkning for eier av tomtene. Etter kommunens vurdering vil ikke endringen medføre nevneverdige virkninger for viktig natur- eller friluftsområder da eiendommen allerede er regulert til boligformål. Endringen vil heller ikke påvirke gjennomføringen av reguleringsplanen for øvrig.