

04.06.2025

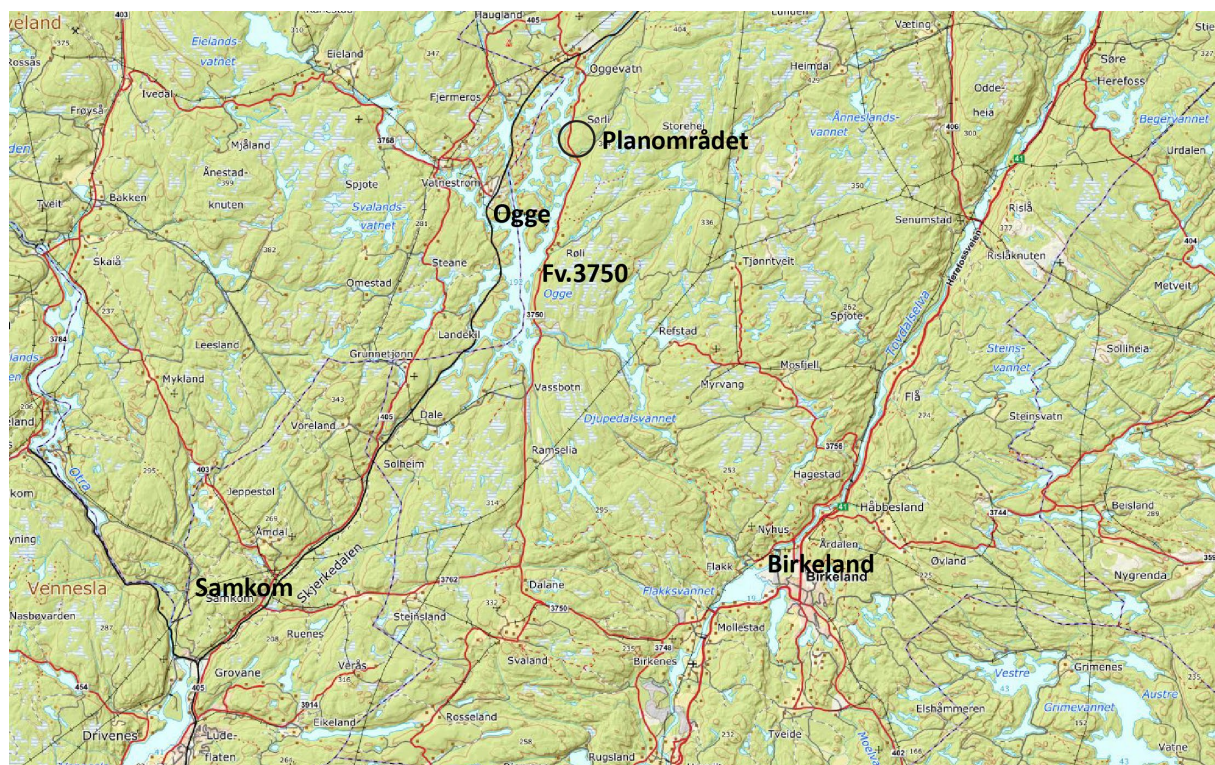
SØRLIHEIA VEST – VARSEL OM IGANGSETTING AV DETALJREGULERING

Trollvegg Arkitektstudio AS varslar, på vegne av Oggevann Utvikling AS, oppstart av privat detaljreguleringsplan for Sørliheia Vest, planID 20250002, i Birkenes kommune, i medhold av plan- og bygningsloven (PBL) § 12-3 og 12-8.

Avgrensning av planområdet

Planområdet omfatter to av teigene av gnr. 153 bnr. 5-6, 8, deler av fylkesveg 3750 (gnr./ bnr. 601/252, og deler av Ogge og tjønnene på toppen av feltet. Forslag til plangrense er vist i kartet nedenfor. Planområdets størrelse er om lag 436daa.

I løpet av planprosessen vil det foretas kontroll av usikre eiendomsgrenser. Det kan bli mindre justeringer i plangrensen som følge av dette. Under planarbeidet kan området også bli mer avgrenset.



For mer detaljert kart – se vedlegg.

Målet med planarbeidet

Planen har som mål å utvikle et naturnært og bærekraftig hyttefelt som tilpasses landskapet. Videre er det et mål å sikre fellesgoder som stier, lekeområder og utsiktspunkter. Hyttene plasseres på naturlige flater og bygges på påler for å bevare vegetasjon og terreng. Det vil også jobbes med enkel tilrettelegging ved Ogge som kan gi kvaliteter for fremtidige hytteeiere, så vel som dagsturister, lokale og andre som bruker tid ved Ogge.

Det vil reguleres inntil 100 fritidsboliger. Disse er i hovedsak tenkt øst for fylkesvegen. Det er også et mål å legge til rette for noen fritidsboliger vest for fylkesvegen. Småbåthavna som er avsatt i kommuneplanens arealdel er tenkt flyttet til den nordlige delen av planområdet.

Overordnet planstatus og oppstartsmøte

Området øst for fylkesvegen er i kommuneplanens arealdel angitt som fremtidig fritidsbebyggelse, med formålsnavnet IF-3. I sørvest er det avsatt areal til småbåthavn (ISH-2) og adkomstveg. Øvrige områder er regulert til LNF og bruk og vern av sjø og vassdrag. Deler av planområdet er avsatt med faresone for flom, og hensynssone H560 – bevaring naturmiljø. Sistnevnte omfatter 100m-beltet langs Ogge.

Oppstartsmøte ble holdt 21.05.2025 med Birkenes kommune. Kommunen anbefaler oppstart av planarbeid.

Konsekvensutredning

Fritidsboliger vest for fylkesveien er vurdert til å utløse krav om konsekvensutredning jf. forskrift om konsekvensutredning §8 – *planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn*. Det utarbeides ikke planprogram. Øvrige deler av planforslaget er vurderer å ikke utløse krav om konsekvensutredning. Se full vurdering i planinitiativet.

Innspill, samråd og medvirkning

Dette brevet sendes til alle grunneiere, berørte naboer og offentlige myndigheter for at de skal få anledning til å komme med sine kommentarer. Spørsmål og eventuelle skriftlige kommentarer, merknader, opplysninger m.v. som kan ha betydning eller interesse for planarbeidet kan sendes innen **22.08.2025** til:

E-post: Plan@trollvegg.no , med kopi til postmottak@birkenes.kommune.no
E-post merkes med «Detaljregulering for Sørliheia Vest – innspill» i emnefanen

Trollvegg Arkitektstudio AS v/ Simon Stulien
Markens 13-15,
4611 Kristiansand

Vedlegg:

Kart som viser planområdets utstrekning
Planinitiativ
Referat fra oppstartsmøtet

Planinitiativ, referat fra oppstartsmøtet og oppstartsvarsel er tilgjengelig på Birkenes kommunes hjemmeside. <https://www.birkenes.kommune.no/innhold/teknisk-og-eiendom/plan/horinger-og-kunngjoringer/>

Med vennlig hilsen
Simon Stulien

By- og arealplanlegger | Partner
Trollvegg Arkitektstudio AS
Tlf: 91 92 92 72
simon@trollvegg.no