

MINDRE ENDRING AV DETALJREGULERING NATVEITLIA

BESKRIVELSE AV ENDRINGER

Plan ID: 20190001
P.nr. 4218
Dato: 24.05.2023

I samsvar med Plan- og bygningsloven (PBL) §§ 12-8 og 12-14, 2. ledd, varsles det at ViaNova Kristiansand AS, på vegne av Repstad Eiendom AS setter i gang arbeid med varsel og høring om mindre endring av detaljregulering for Natveitlia i Birkenes kommune.

1. Avgrensning av planområdet

Planområdet ligger i Birkenes kommune. Berørt areal omfatter i hovedsak eiendom gnr/bnr 85/214.

2. Formålet

Formålet er å gjennomføre en mindre endring av gjeldende detaljregulering.

Hovedhensikten med endringen er tredelt:

1. Redusere maks byggehøyde og endre høyder for møne og topp laveste gulv (TLG) på tomter i felt BFS1, BFS2, BFS3 og BFS8.
2. Endre formål for felt BFS3 fra «Frittliggende småhusbebyggelse» til «Konsentrert småhusbebyggelse», og endre feltnavn til BKS2.
3. For tomt 79 overføres arealet med hensynsone «H190_2» til formålet fordrøyningsanlegg «o_SAA». Dette medfører at arealet for tomt 79 reduseres og hensynsone «190_2» utgår.

3. Planstatus

I gjeldende detaljregulering Natveitlia planid. 20190001, vedtatt 18.06.2020, er berørte arealer regulert til «Frittliggende småhusbebyggelse». Mindre endring har blitt vurdert i forhold til PBL, og Forskrift om konsekvensutredning §§ 6, 7 og 8. Mindre endring av detaljreguleringsplan utløser ikke krav om konsekvensutredning.

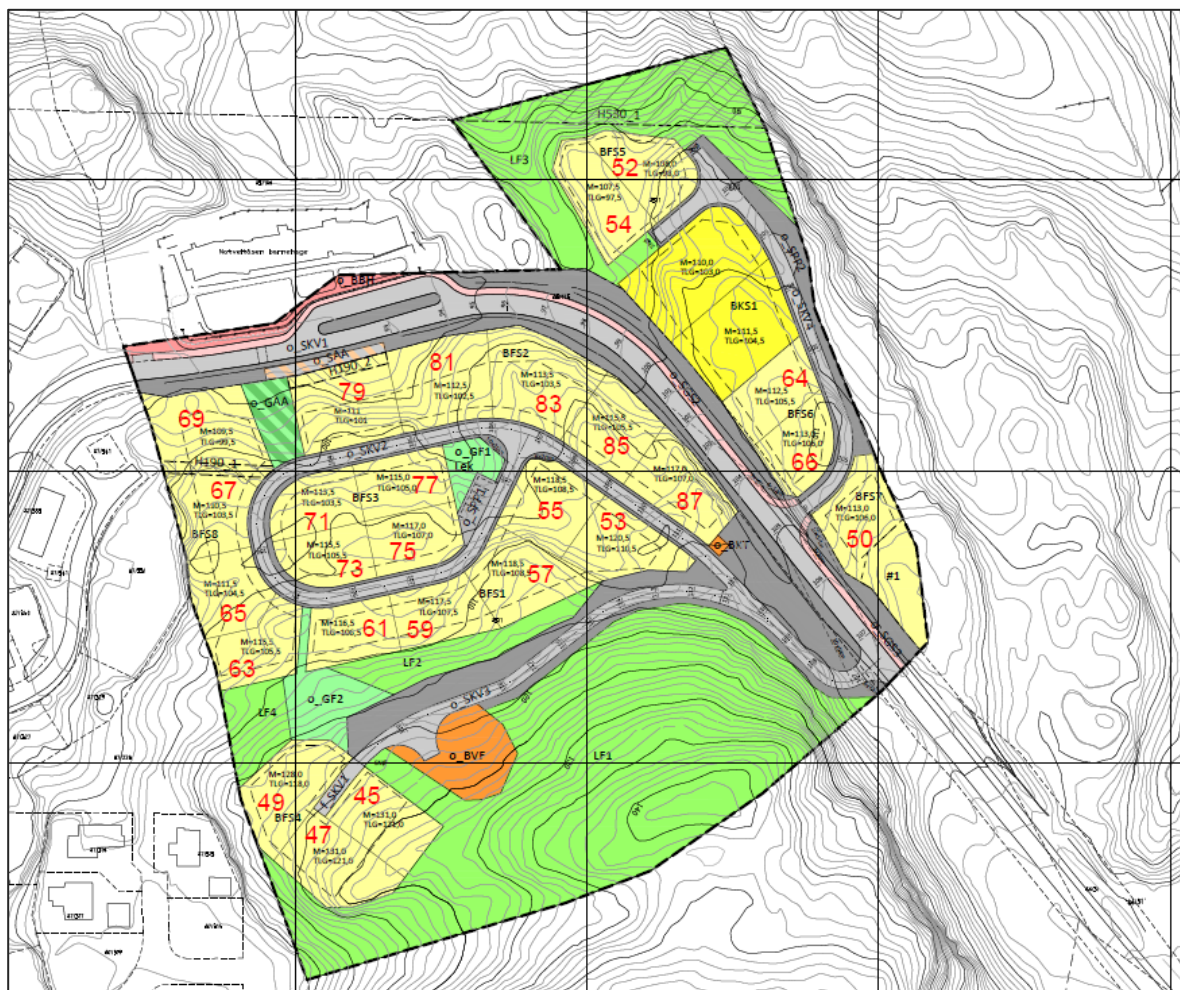


Fig. 1 Gjeldene detaljregulering Natveitlia, med tomtenummer.

4. Mindre endring av plankart

Byggehøyde, mønehøyde og TLG

Eneboligene i felt BFS1-BFS8 er regulert med maks byggehøyde på 10 meter. Det er ønskelig å redusere byggehøyden. Dette vil kunne bidra til å bedre utsikts- og solforhold i området. For noen av tomtene er høyde topp laveste gulv (TLG) justert inntil 1 m.

Forslag til endring av byggehøyde:

- Senke byggehøyde med 1,5 meter for tomtene i BFS2. Ny byggehøyde blir på 8,5 meter.
- Senke byggehøyde med 1,5 meter for tomtene i BFS1. Ny byggehøyde blir på 8,5 meter.
- Senke byggehøyde med 2,5 meter for tomtene i BFS3. Ny byggehøyde blir på 7,5 meter.
- Senke byggehøyde med 1,5 meter for tomtene 63 og 69 i BFS8. Ny byggehøyde blir på 8,5 meter.

Felt	Tomt	Regulert mønehøyde (M)	Regulert topp laveste gulv (TLG)	Mønehøyde i mindre regulerings endring	Topp laveste gulv (TLG) i mindre regulerings endring
BFS1	53	120,5	110,5	119,0	110,5
BFS1	55	118,5	108,5	117,0	108,5
BFS1	57	118,5	108,5	117,0	108,5
BFS1	59	117,5	107,5	116,5	108,0
BFS1	61	116,5	106,5	115,5	107,0
BFS8	63	115,5	105,5	114,5	106,0
BFS8	69	109,5	99,5	108,0	99,5
BFS3/BKS2	71	113,5	103,5	112,0	104,5
BFS3/BKS2	73	115,5	105,5	113,5	106,0
BFS3/BKS2	75	117,0	107,0	114,6	107,1
BFS3/BKS2	77	115,0	105,0	113,0	105,5
BFS2	79	111,0	101,0	109,5	101,0
BFS2	81	112,5	102,5	111,0	102,5
BFS2	83	113,5	103,5	112,0	103,5
BFS2	85	115,5	105,5	114,0	105,5
BFS2	87	117,0	107,0	115,5	107,0

Tabell 1: Regulert mønehøyde og TGL for aktuelle tomter. Høyder som er endret er markert med gul.

Formålsflate felt BFS3

Forslaget til mindre endring av detaljregulering forslår å endre formålsflate for tomtene 71, 73, 75 og 77 i felt BFS3. I gjeldene detaljreguleringsplan er felt BFS3 regulert til «Frittliggende småhusbebyggelse». Felt BFS3 forslås endret til formål «Konsentrert småhusbebyggelse» med 2 boenheter per tomt. Dette for å kunne tilby et godt og variert boligtilbud. Felt BFS3 endrer med dette feltnavn til BKS2. Resterende feltnavn forblir som i gjeldene detaljreguleringsplan.

Hensynssone H190_2

Hensynssone «H190_2» i tomt 79 utgår og arealet som hensynssone «190_2» omfattet inngår nå i «o_SAA» (fordrøyningsanlegg). Her er det allerede etablert mur av naturstein, som danner et naturlig skille.

Underetasje

Det legges til benevnelsen «U» for tomtene med underetasje. Dette for å kunne se på plankartet hvilke tomter det gjelder. Boliger på disse tomtene bygges med tilgjengelighet.

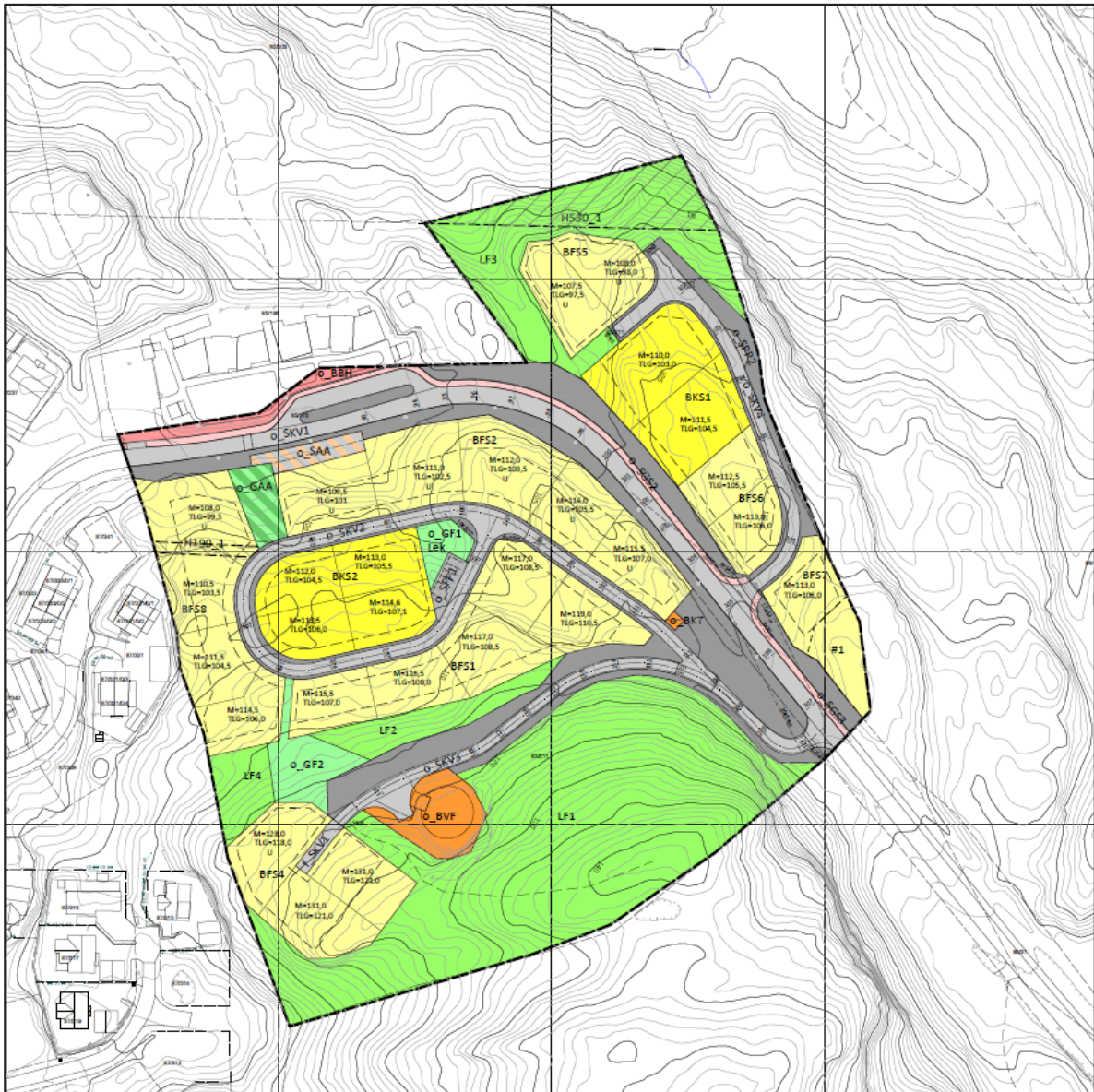


Fig. 2: Revidert plankart etter mindre reguleringsendring

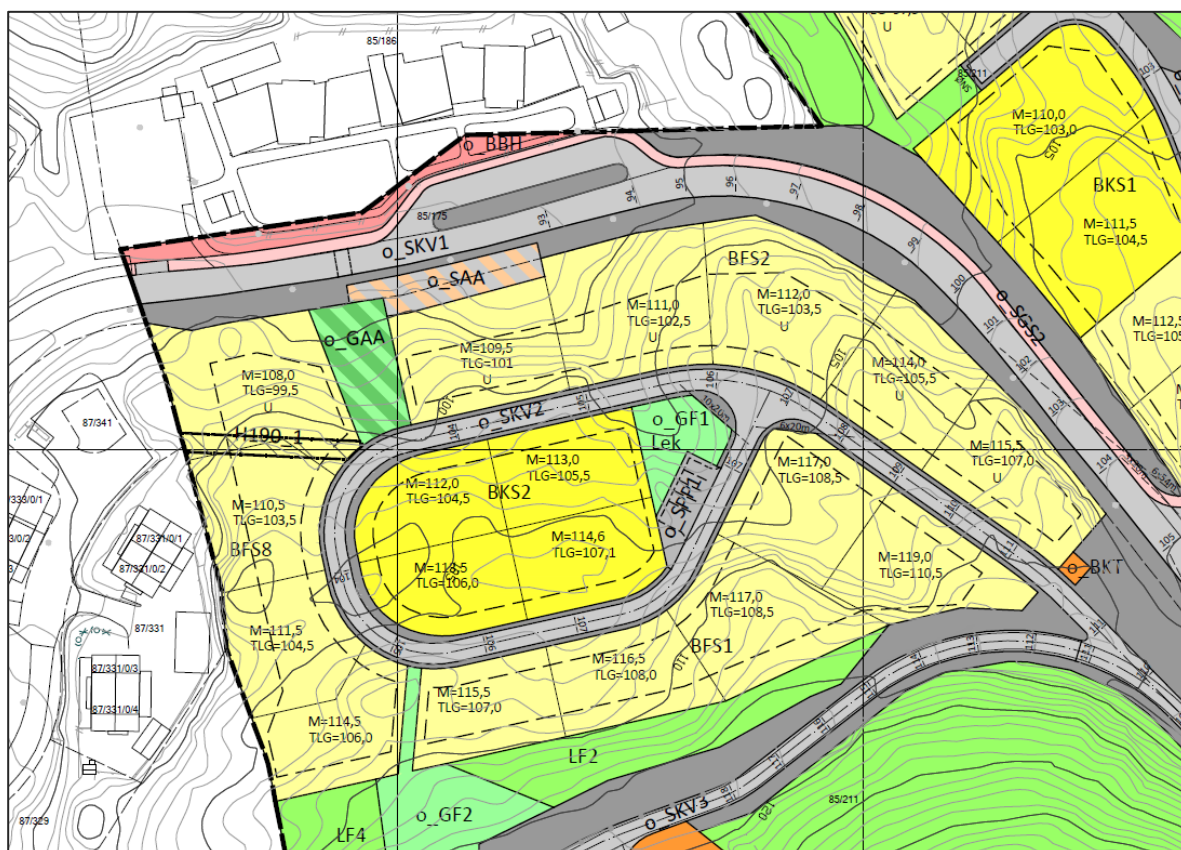


Fig. 3: Utsnitt av revidert plankart etter mindre reguleringsendring for aktuelle arealer.

5. Mindre endring av planbestemmelser

Endringer generelt

BFS3 endres til BKS2, og følger bestemmelser knyttet til «Konsentrert småhusbebyggelse».

Endringer i kap. 3.2 Funksjons- og kvalitetskrav til utforming av arealer, bygninger, anlegg og vei

Bestemmelsen «Boliger i formålene BFS2, BFS3, BFS6, BFS7 og BFS8 skal ha universell utforming» utgår. Bestemmelsen «Tomter merket «U» i plankart har krav om tilgjengelighet» legges til.

Endringer i kap. 4.1 Bebyggelse, generelt

Det legges til nytt punkt angående underetasje.

- c) «Betegnelsen «U» angir underetasje.

Endringer i kap. 4.3 Konsentrert småhusbebyggelse

Følgende endringer

- b) «Bygningstype: Tomannsbolig» utgår.
- e) Tillat gesimshøyde for garasje endres fra 3,7 til 4,0 meter
- f) Nytt punkt: «Det tillates at eiendommene deles opp i 2 boligeiendommer etter søknad»

Endringer i kap. 8.1

Bestemmelser knyttet til hensynsone «H190_2» utgår.

6. Dialog med Birkenes kommune

Det har blitt gjennomført tett og god dialog om endringer og planprosess mellom saksbehandler i Birkenes kommune og tiltakshaver Repstad Eiendom.

7. Vilkår i PBL § 12-14, 2. ledd er oppfylt

- *Endringen vil il liten grad påvirke gjennomføringen av planen for øvrig.*

Endringene har liten påvirkning på planen som helhet. Det skal kun gjøres små endringer på tomter i plankart og bestemmelser som gjør at både bomiljø og boligtilbudet bedres. Tilstøtende formålsflater forblir lik som gjeldene detaljreguleringsplan. Endringene vil ikke påvirke bomiljø eller ha noen praktisk betydning for andre tomter internt i planområdet. Mindre endringer vil ikke ha innvirkning på høyder og kurver på vei og VA. En økning i antall boligtomter i felt BKS2 fra fire til åtte vil ha en ubetydelig endring på trafikkmengden i området, og vil ikke ha noen påvirkning på veistrukturen.

- *Endringen går ikke utover hoveddrammene i planen.*

Endringene har ingen påvirkning på hoveddrammene for planen. Gjeldene detaljregulering skal tilrettelegge for frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse, noe som fortsatt vil være gjeldene etter mindre reguleringsendring. I gjeldene reguleringsplan er det ett felt med to tomter regulert til konsentrert småhusbebyggelse, etter mindre reguleringsendring blir to felt med til sammen seks tomter regulert til dette formålet. Dette er en marginal endring i planen som helhet, og som fortsatt bygger opp under planens hoveddrammer for tilrettelegging av boligbebyggelse. Mindre endring av detaljreguleringsplanen påvirker ikke tilstøtende formål som kjøreveg, gang- og sykkelveg, friluftsmål osv. Grønnstruktur, lekeplasser og snarveier forblir lik gjeldene detaljreguleringsplan. Aktuelle endringer vil ikke påvirke tilstøtende boligfelt og barnehage, og oppvekstvilkår for barn og unge vil forbli uforandret..

- *Endringen berører heller ikke hensynet til viktige natur- og friluftsområder.*

Aktuell mindre detaljreguleringsendring gjør ingen endring på regulert grønnstruktur. Formålsflatene for friluftsmål og friområder forblir uforandret. Endringen fra frittliggende småhusbebyggelse til konsentrert småhusbebyggelse vil ikke ha noen påvirkning på natur og friluftsområder. At byggehøyden senkes, vil kunne være positivt for omkringliggende natur- og friluftsområder med tanke på sol- og skyggeforhold.

Vedlegg:

- Revidert plankart
- Reviderte planbestemmelser
- Varslingsbrev