



18 solrike boligtomter

– i frodig og naturskjønne omgivelser på Birkeland.



“ Områdekvaliteter som skaper et godt bomiljø



Natveitåsen ligger i landlige og frodige omgivelser i nærheten av Birkeland sentrum – med en flott barnehage i umiddelbar nærhet. Her er det gangavstand til både barneskole, ungdomsskole og idrettshall. Gangveien til skolene følger den trygge og populære turstien «Lina».

Områdekvalitet er viktig for et godt bomiljø – og Natveitåsen er har mye av det. Et trygt, godt og aktivt nabolag å vokse opp i. Flotte, opparbeidede stier og turområder i nærheten, samt ballbinge, frisbeegolfbane og lekeplasser.

Beliggenheten byr opp til en aktiv hverdag for barna – og en enklere hverdag for de voksne.

Tomtene får vestvendt beliggenhet i solrike og grønne omgivelser, med god utsikt. Det er ingen byggeklausul – som betyr at du selv kan velge arkitekt og husleverandør/byggmester til oppføring av boligen..

Bygg ditt drømmehus på Natveitåsen!



Avstander

- 1 Barnehage 🚶 1 min
- 2 Barn- og ungdomsskole 🚶 10 min
- 3 Birkeneshallen 🚲 3 min
- 4 Frisbeegolf 🚲 3 min
- 5 Sentrum 🚲 8 min
- 6 Berse badeplass 🚲 7 min
- 7 Flakkestranda 🚗 8 min
- 8 Ballbinge 🚶 1 min



Berse 7



5 Birkenesparken



Barneskolen 2

Innholdsrike Birkeland sentrum er bare en sykkeltur unna og byr på både handel, kultur, idrett og natur.

I nordenden av sentrum ligger Birkenesparken med kunstgressbane, friidrettsanlegg, lysløype og skiskytterstadion.

Sør for sentrum, bare 7 minutter fra Natveitåsen, ligger badevannet Berse. En deilig badeplass med sandstrand, flytebrygge, vanntrampoline, stupetårn og sanitæranlegg. Gøy for både barn og voksne!

For ikke å glemme Tobias' Jorde – en grønn lunge midt i Birkeland sentrum.

Vest for sentrum renner den lakseførende Tovdalselva. Et paradis for naturelskere med opparbeidet turstier, gapahuker med bålplasser og flere populære badeplasser.

Det er merket og skiltet en rekke turstier i nærområdet rundt Birkeland sentrum. Flere av turstiene leder til utsiktspunkter som er med i kommunens populære turtopptilbud «På topp i Birkenes».

Birkeland har bussforbindelse til Kristiansand og Lillesand, med korrespondanse til Grimstad og Arendal, hver time. Så det er både enkelt og miljøvennlig å komme seg til disse omkringliggende sørlandsbyene.



Natveitåsen har kort avstand til alle Birkelands fasiliteter. Skole og barnehage ligger bare en liten snarvei unna.



Bygg ditt drømmehus i frodige Natveitåsen!

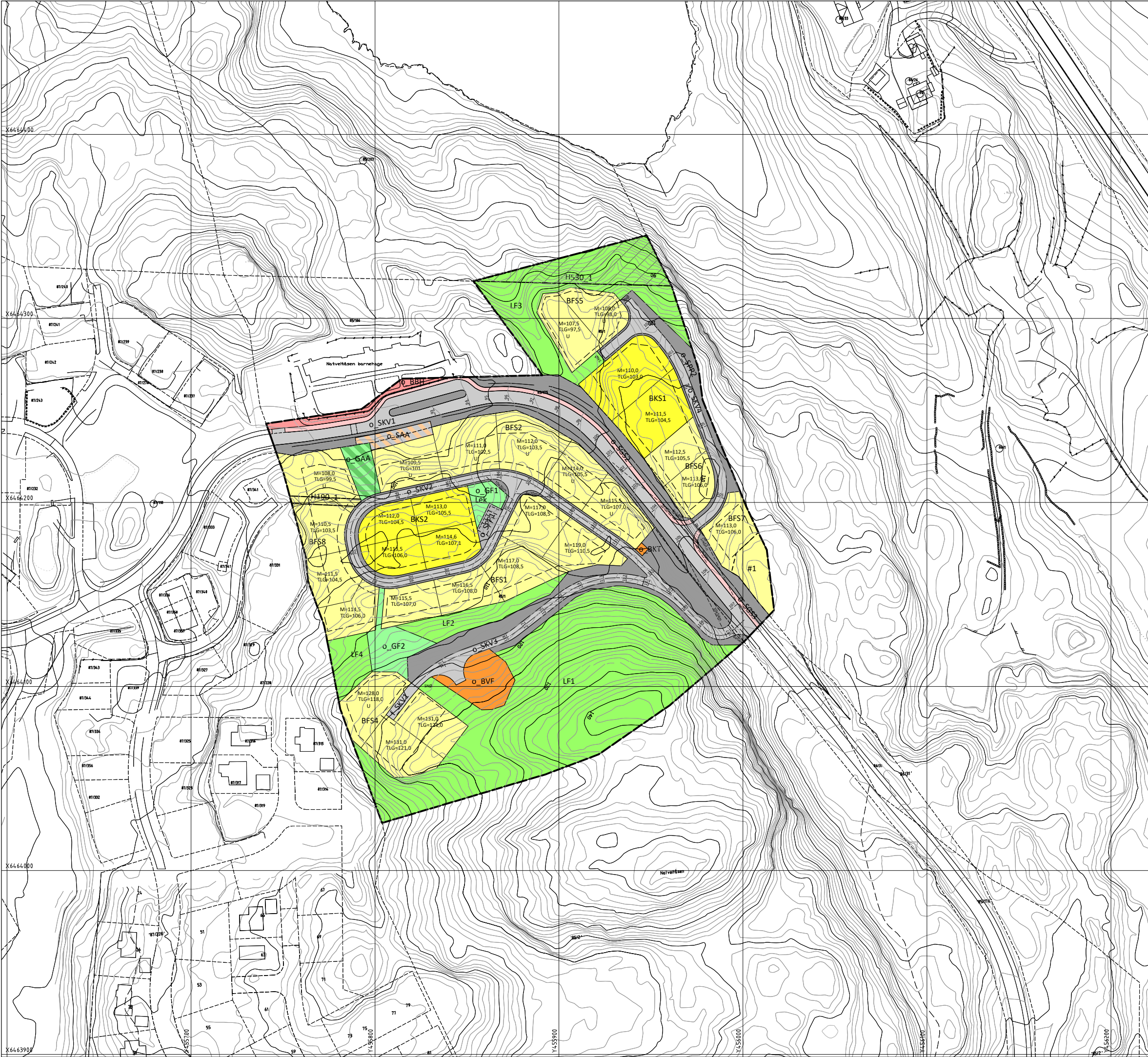
Tomtene i Natveitåsen er grovplanerte og selges uten byggeklausul. Det vil si at du kan bygge ditt drømmehjem, og fritt velge arkitekt og byggherre.

Tomtene skal bebygges med saltak. Noen av tomtene er regulert for underetasje. Tomtestørrelsene varierer fra 576 m² til 1050 m². For tomt 71, 73, 75 og 77 tillates det 2 boenheter pr. tomt.

Her kan du bygge drømmehuset i grønne, luftige og solrike omgivelser



Solrike utsiktstomter
i trygt og frodig nabolag
– sentralt i Birkeland.



TEGNFORKLARING

PBL § 12-5 AREALFORMÅL

1. Bebyggelse og anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse (1111)
 - Konsentrert småhusbebyggelse (1112)
 - Barnehage (1161)
 - Vannforsyningsanlegg (1541)
 - Øvrige kommunaltekniske anlegg (1560) trafo

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Kjøreveg (2011)
 - Gang- og sykkelveg (2015)
 - Annen veggrunn (2018)
 - Parkeringsplasser (på grunnen) (2082)
 - Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre angitte hovedformål (2900) annen veggrunn/fordrøyningsanlegg

3. Grønnstruktur
- Frimeråde (3040)
 - Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål (3900) overvann/grønnstruktur

5. Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift
- Friluftsmål (5130)

OMRÅDE BESTEMMELSER

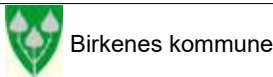
- # Bestemmelse område
- a.1) Sikringssoner
- Andre sikringssoner
- c) Sone med angitte særlige hensyn
- Hensyn friluftsliv

LINJESYMBOL

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert senterlinje
- Friskitlinje
- Regulert tomtegrense
- Regulert fotgjengerfelt
- Grense for angitt hensynssone
- Grense for sikringszone
- Grense for bestemmelser
- Regulert høyde

MERKNAD

- M Mønehøyde
- TLG Topp laveste gulv
- U Underetasje



Detailreguleringsplan for:
Natveitlia
Plan-id: 20190001

Basiskart- dato: 03.05.2018
Basiskart: Birkenes kommune
Kartgrunnlag: EUREF 89 UTM sone 32
Høydegrunnlag: NN 2000
Elevasjons: 1m
Målestokk: 1:1000 (A1)

Vertikalnivå 2: På grunnen overflate

Rev.:	Dato:	Tekst:
C	24.05.2023	Mindre reguleringsendring. Endret BFS3 til BKS2, o. SAA, M og TLG på en del tomter. Supplert med U
B	23.06.2020	Endret etter vedtak i kommunestyret, sak 19/373, 18.06.2020
A	02.07.2019	Justert etter behandling i planutvalget

Saksbehandlingsnr. i fig. PBL §27-1	Saksnr.	Dato:	Sign.:
Kommunestyret:	19/373	18.06.2020	
2.gang Planutvalget:	018/20	06.05.2020	
Utlagt til offentlig ettersyn i tidsrommet:	15.07. - 09.09.2019		
1.gang Planutvalget:	030/19	05.06.2019	
Varslet oppstart:		18.02.2019	
Planen utarbeidet av:		Tegn:	Dato:
			Rev.
	R 001	26.04.2019	C

Fakta om Natveitåsen

Selger:

Repstad Eiendom AS.
Ved Bjørn Stephansen - tlf. 415 65391,
e-post: bjorn@repstadeiendom.no

Type eiendom:

Hele planområdet omfatter 22 eneboligtomter og 6 tomter regulert til tomannsboliger. Nå selges og opparbeides delområdene BFS1, BFS2, BFS8 og BKS2 som består av 14 eneboligtomter og 4 tomannsboligtomter. Tomtenes plassering/beliggenhet fremgår av detaljreguleringsplanen.

Tomtene er søkt fradelt og endelig oppmåling skjer innen kort tid. Hver tomt får eget gnr/bnr. og matrikkelbrev. Adresse er Natveitåsen.

Tekniske anlegg; vei, vann, avløp, bredbånd og strøm:

Tomtene tilknyttes offentlig vei, vann og avløp. Ved ferdigstillelse vil tekniskeanlegg og infrastruktur i feltet overtas av kommunen iht. utbyggingsavtale mellom selger og kommunen. Det leveres fiber (internett, tv) i feltet. Tekniske anlegg og infrastruktur leveres etter kommunal krav/standard.

Tomtepriser:

Priser på hver enkelt tomt fremgår av prisliste. Kostnad grunnarbeid grovplanert tomt er ikke inkludert i tomteprisen.

Omkostninger:

Dokumentavgift på 2,5 % av tomtepris.
Tinglysningsgebyr for skjøte kr 585,-
Tinglysningsgebyr for eventuelle pantobligasjoner kr 585,-
Kjøper betaler for oppmåling av tomt og tinglysning av matrikkelbrev. Gebyr utgjør kr 25 000,- Det tas forbehold om eventuell endring i de oppgitte offentlige gebyrer.

I tillegg til overnevnte skal kjøper betale tilkoplingsavgifter og byggesaksgebyrer etter de til enhver tid gjeldende kommunale retningslinjer.

Ferdigstillelse og overtakelse:

Grunnarbeid er ferdigstilt. Veier er asfaltert og lekeplass ferdigstilt.
Tomtene er klare for overtakelse.

Grunnarbeid:

Tomtene leveres grovplanert.
Kostnad grunnarbeid er ikke inkludert i tomteprisen.

Byggeklause:

Tomtene selges uten byggeklause, det betyr at tomtekjøper står fritt til å velge arkitekt, byggmester, husleverandør og lignende.

Lek og sti:

Følgende områder er opparbeidet:
• Området «o_GF1» er offentlige og er opparbeidet som sandlekeplass.
• I området «o_GF2» er det etablert sti.

Stier:

Det er tilrettelagt for et turdrag/stier gjennom boligområdet, fra barnehagen i nord til toppen av Natveitåsen i sør.

Oppgjør:

Fullstendig oppgjør ved overtakelse.

Div. opplysninger:

Alle opplysninger i salgsprospektet er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige. Alle perspektiver og illustrasjoner er kun ment for å gi et inntrykk.

Detaljplan beskriver tillatte byggehøyder. Betegnelsen «TLG (topp laveste gulv)» angir laveste tillatte gulvhøyde.

Det vil bli stiftet en velforening i området, hvor det vil være pliktig medlemskap

Repstad Eiendom tar forbehold om at søknaden om mindre endring av planen for Natveitåsen blir godkjent.



REGULERINGSBESTEMMELSER DETALJREGULERING NATVEITLIA

Plan ID: 20190001
Plankart dato: Rev C 24.05.2023
Reguleringsbestemmelser dato: Rev B 24.05.2023
Vedtatt:

§ 1 FORMÅL MED PLANEN

Formålet med planen er å legge til rette for ny boligbebyggelse med tilhørende anlegg, samt sikre rekreasjonsområder og friområder innenfor planområdet.

Området er regulert til følgende formål og hensynssoner:

- **BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 1)**
 - Frittliggende småhusbebyggelse, BFS1-BFS2 og BFS4- BFS8
 - Konsentrert småhusbebyggelse, BKS1- BKS2
 - Barnehage, o_BBH
 - Vannforsyningsanlegg, o_BVF
 - Øvrige kommunaltekniske anlegg, o_BKT (trafo)
- **SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 2)**
 - Kjøreveg, o_SKV1 - o_KV4, f_SKV1
 - Gang- sykkelveg, o_SGS1 – o_SGS3
 - Annen veggrunn – tekniske anlegg
 - Parkeringsplasser (på grunnen), o_SPP1
 - Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre angitte hovedformål (annen veggrunn/fordrøyningsanlegg), o_SAA.
- **GRØNNSTRUKTUR (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 3)**
 - Friområde, o_GF1 (lek) og o_GF2
 - Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål, o_GAA. (overvann/grønnstruktur)
- **LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSFORMÅL (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 5)**
 - Friluftsmål, LF1-LF4
- **HENSYNSSONE (pbl § 12-6)**
 - Sikringssone, andre sikringssoner, H190_1
- **OMRÅDE BESTEMMELSER (pbl § 12-7)**
 - Bestemmelsesområde, anlegg- og riggområde, - #1

2.1 Grønnstrukturanlegg

Frrområdet «o_GF1» (lek) skal være opparbeidet før det gis ferdigattest til boenheter i områdene BFS1, BFS2, BFS8 og BKS2.

2.2 Veganlegg

- a) Gjesteparkeringsplasser «o_SPP1» skal være opparbeidet før det gis ferdigattest til mer enn 10 boenheter i områdene BFS1, BFS2, BFS8 og BKS2 eller 4 boenheter i område BKS2.

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

3.1 Generelt

Det tillates fremføring av nedgravde strømkabler, telekommunikasjon og vann- og avløpsledninger gjennom friluftsmål og angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål.

3.2 Funksjons- og kvalitetskrav til utforming av arealer, bygninger, anlegg og vei

Kjøreveger, gang-/sykkelveg og andre veitekniske anlegg skal prosjekteres og anlegges iht. standard som fremgår av planbeskrivelsen. Der planbeskrivelsen ikke sier noe om standard skal Statens vegvesen håndbok N100 legges til grunn.

Tomter merket «U» i plankart har krav om tilgjengelighet.

3.3 Krav om utomhusplan

Ved søknad om tiltak innenfor områder regulert til frimråde (lek), skal det utarbeides en utomhusplan som skal godkjennes av kommunen. Utomhusplan skal vise:

1. Terrengebearbeiding og overganger mot tilstøtende områder.
2. Vegetasjon/enkeltrær og andre elementer som skal bevares.
3. Ny beplantning.
4. Utforming og møblering av lekearealer.

3.4 Teknisk planer

Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid, skal det foreligge godkjente tekniske planer.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 1)

4.1 Boligbebyggelse, generelt

- a) Plassering og utforming av alle bygningsmessige tiltak (også garasje) skal være vist på søknad om igangsetjingstillatelse selv om disse arbeidene skal utføres på et senere tidspunkt. I søknaden skal det vises biloppstillingsplasser, terrasser, murer og eventuelle andre terrenginngrep på den enkelte tomt. Plantegningen skal utdypes ved hjelp av snitt/profiler som viser forholdet til tilgrensende veier og eiendommer dersom det er nødvendig.
- b) Betegnelsen «TLG (topp laveste gulv)» angir laveste tillatte gulvhøyde.
- c) Betegnelsen «U» angir underetasje

- d) Det skal tilstrebes en mest mulig enhetlig utforming av bebyggelsen innenfor hvert delfelt med hensyn til fasader, takform, farger og materialbruk.
- e) Bygg skal ha matte, ikke reflekterende taktekkingsmaterialer.
- f) Murer langs o_SKV1 og ytterkant tomter mot vest skal være av naturstein.
- g) Det tillates etablert murer med høyde inntil 2,0 meter for terrengebearbeiding.
- h) Boligen skal oppføres innenfor byggegrense. Andre tiltak tillates utenfor byggegrense.
- i) Garasje tillates oppført utenfor byggegrensen inntil 1 meter fra grense mot privat naboeiendom. Langs veg tillates garasjen oppført inntil 2 meter fra formålsgrænse for veg dersom den står parallelt med vegen, og inntil 5 meter fra formålsgrænse for veg dersom den står vinkelrett på vegen.
- j) Det skal etableres 2 biloppstillingsplasser for hver boenhet, hvorav minimum 1 biloppstillingsplass skal være garasje.
- k) Uteoppholdsareal pr. boenhet skal minimum være 80 m².
- l) Alle boenheter skal ha uteplass med støynivå under Lden 55dB, jfr.T-1442/2016.

4.2 Frittliggende småhusbebyggelse, BFS1 – BFS2 og BFS4– BFS8

- a) Det tillates 1 enebolig pr tomt som skal tilhøre hovedenheten.
- b) Takform: Saltak med takhelning mellom 20-40 grader.
- c) BYA = 40 % pr. regulert tomt.
- d) Det tillates 1 garasje på inntil 50 m² per boenhet. Det tillates mønehøyde på inntil 5,5 meter og gesimshøyde inntil 3,7 meter for garasjen. Kvist/ark/takløft på garasjen tillates ikke.

4.3 Konsentrert småhusbebyggelse, BKS1- BKS2

- a) Det tillates 2 boenheter pr tomt.
- b) Takform: Saltak med takhelning mellom 20-40 grader.
- c) BYA = 50 % pr. regulert tomt.
- d) Det tillates 1 garasje på inntil 50 m² per boenhet. Det tillates mønehøyde på inntil 5,5 meter og gesimshøyde inntil 4 meter for garasjen. Kvist/ark/takløft på garasjen tillates ikke.
- e) Det tillates at eiendommene deles opp i 2 boligeiendommer etter søknad.

4.4 Barnehage, o_BBH

- a) Området er regulert til barnehage.

4.5 Vannforsyningsanlegg, o_BVF

- a) Område o_BVF er offentlig og regulert til høydebasseng for drikkevann.
- b) Bygg kan oppføres med maksimal mønehøyde på 9,0 meter og gesimshøyde på 8,0 meter over TLG.
- c) Formålsgrænse er byggegrense. U-grad er maks 100 % BYA.

4.6 Øvrige kommunaltekniske anlegg, o_KTA1

- a) Område o_KTA er regulert til trafo. Bygg kan oppføres med mønehøyde inntil 4 meter og gesimshøyde inntil 3 meter over TLG.
- b) Formålsgrænse er byggegrense. U-grad er maks 100 % BYA.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 2)

5.1 Kjøreveg, o_SKV1 - o_SKV4

- a) Område «o_SKV1» omfatter eksisterende offentlige veg.
Område «o_SKV2, o_SKV3 og o_SKV4» omfatter ny offentlige veg.

5.2 Kjøreveg f_SKV1

- a) Område f_SKV1 er felles privat veg. Vegen er felles for boligene i området BFS4.

5.3 Annen veggrunn

- a) Områdene skal benyttes til grøfte- og sideareal, snøopplag, siktsone, skjæringer- og fyllingsutslag, murer, sikringsgjerder, stabiliserende tiltak, rekkverk o.l.
- b) Fylling/skjæring kan anlegges på tilstøtende formål.
- c) Det er ikke tillatt med parkering.
- d) Frisiktsoner skal holdes fri for beplantning eller innretninger (gjerde, murer mm) som er høyere enn 0,5 meter over tilstøtende veibane.
- e) Skjæring- og fyllingsskråninger skal dekket med jord.

5.4 Parkeringsplasser (på grunnen), o_SPP1 og o_SPP2

- a) Områdene o_SPP1 og o_SPP2 er offentlige og regulert til gjesteparkeringsplasser.
- b) I «o_SPP1» er det regulert 5 p-plasser, hvorav 1 er HC.
- c) I «o_SPP2» er det regulert 2 p-plasser.

5.5 Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre angitte hovedformål (annen veggrunn/fordrøyningsanlegg), o_SAA

- a) Områdene «o_SAA» er offentlige og regulert til kombinert bruk annen veggrunn og fordrøyningsanlegg for overvann.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 3)

6.1 Friområde, o_GF1 (lek) og o_GF2

- a) Område «o_GF1» er offentlige og skal opparbeides som sandlekeplass.
- b) Område «o_GF1» skal sikres med gjerde mot trafikkareal.
- c) I område «o_GF2» skal det etableres sti.

6.2 Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål, o_GAA

- a) Område o_GAA er offentlige og regulert til kombinert for mål for VA-trasé, flomveg for overvann og snarveg/sti.

§ 7 LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 5)

7.1 Friluftsmål, LF1 – LF4

- a) Områdene LF1, LF2, LF3 og LF4 er private. Områdene er en buffer som friluftsmål mellom bebyggelse og tilstøtende areal.

§ 8 HENSYNSSONER (pbl § 12-6)

8.1 Sikringssone, H190_1

- a) Andre sikringssoner «H190_1» omfatter trasé for vann- og avløpsledning. Bredde på sikringssonen er på totalt 4 meter. Det tillates ikke boring av brønn, fjernvarme el. i sikringssonen. Andre tiltak i dette området skal godkjennes av kommunen.

§ 9 BESTEMMELSER (pbl § 12-7)

9.1 Båndleggingssone - Bestemmelsesområde, Juridiske flater, linjer og punkt

- a) Området #1 skal være naturtomt. Det tillates ikke graving, sprengning eller fylling.

ViaNova Kristiansand 24.05.2023
EEW



natveitåsen.no

Bjørn Stephansen

415 65 391 | bjorn@repstadeiendom.no

