

Jf. naboliste

Dykkar ref.:

Vår ref.:  
5161762/5161762\_Endring av detaljregul.docx

Dato:  
2022-01-20

## ► Varsel om endring av detaljreguleringsplan Botn - felt BKS4

### **Bakgrunn og føremål med planendringa**

Norconsult AS er engasjert av Botn Eigedom AS for å utarbeide endring av detaljreguleringsplan for Botn – felt BKS4.

Botn Eigedom AS ønsker å auke utnyttingsgrad for felt BKS4 til BYA 60 %, samt å dele feltet i to felt – høvesvis BKS4 og BKS8.



Figur 1 Framlegg til deling av felt BKS 4 i gjeldande reguleringsplan Botn

Bakgrunnen for endringa er at i gjeldande plan er utnyttinga for BKS4 sett for å etablere leilegheitsbygg. Botn Eigedom ser at det ikkje er etterspurnad for leilegheitsbygg og ønskjer difor å etablere rekkjehus og kjeda einebustadar i feltet. Dette vil ikkje leie til ei vesentleg auke i tal bustadeiningar, men fotavtrykket til einingane vil auke.

Vidare ønskjer ein å dele område BKS4 i to delar. Jamfør § 3.9 a. i reguleringsplanen skal det utarbeidast situasjonsplan for kvart felt før tiltak kan gjennomførast. BKS4 er det største feltet i planen og med tanke på stegvis sal og detaljplanlegging vil det vere meir tenleg å kunne dele dette i to. Per no er det ikkje avgjort kva delområde som skal verte utbygd først.

I konseptet for gjeldande detaljreguleringsplan er det lagt til grunn at innanfor BKS-felta kan det førast opp rekkjehus/samankjeda bygg og leilegheiter. Dei mindre felta er føreset detaljplanlagd samla, medan dei større er føreset detaljplanlagd for utbyggingsetappar. Noverande utnyttingsgrad for felt BKS4 er BYA 35%, dette til skilnad frå dei andre BKS-felta som har mellom BYA 50% og BYA 75 %. Botn Eigedom vurderer at endringa ikkje er i konflikt med konseptet for reguleringsplanen.

I konseptet er det vidare lagt til grunn at arealkravet for leikeplassar og uteopphaldsareal er føreset løyst både gjennom areal sett av til leikeplass, område for konsentrert bustadbygging og friområde. Botn Eigedom legg til grunn at ved detaljplanlegginga av høvesvis BKS4 og BKS8 vil ein følgje opp gjeldande krav til leikeplassar og uteopphaldsareal.

### **Planprosess**

Det er gjennomført oppstartsmøte mellom Botn Eigedom og Luster kommune den 11.01.2022.

Luster kommune vurderer at endringane samla føreset full revisjon av detaljreguleringsplanen, men at planendringa ikkje fell innanfor krav om konsekvensutgreiing etter kap. 4 i plan- og bygningslova eller utarbeiding av planprogram.

Alle kjende grunneigarar/naboar som grensar til eller ligg innanfor planområdet får tilsendt dette varselet.

I tillegg vert varsel om planendring annonsert i Sogn Avis og lagt ut på nettsida til Luster kommune <http://www.luster.kommune.no/>

Vi ber om at ev. innspel til varsel om endring vert sendt skriftleg *innan* 16.02.2022 til:

Norconsult AS v/Cornelis Erstad

Campus Fosshaugane

Trolladalen 30

6856 Sogndal

Eller e-post til: [cornelis.erstad@norconsult.com](mailto:cornelis.erstad@norconsult.com)

Med vennleg helsing

**Norconsult AS**

Cornelis Erstad

Liste over mottakarar:

Offentlege etatar		
Statsforvaltaren i Vestland ( <a href="mailto:sfvpost@statsforvalteren.no">sfvpost@statsforvalteren.no</a> )	Njøsavegen 2	6863 Leikanger
Vestland fylkeskommune ( <a href="mailto:post@vlfk.no">post@vlfk.no</a> )	Askedalen 2	6863 Leikanger
Statens vegvesen, region vest ( <a href="mailto:firmapost@vegvesen.no">firmapost@vegvesen.no</a> )	Askedalen 4	6863 Leikanger
NVE, region vest ( <a href="mailto:rv@nve.no">rv@nve.no</a> )	Naustdalsvn. 1b, Postboks 53	6801 Førde
SIMAS IKS ( <a href="mailto:post@simas.no">post@simas.no</a> )	Festingdalen	6854 Kaupanger