

Søknad om endring av reguleringsplan etter forenkla prosess pbl § 12-14, andre ledd

Skjema skal sendast til post@bjornafjorden.kommune.no

Namn på gjeldande plan:	Plan ID 20120800 Djupedalen
GRN/BRN:	42/6
Vedtaksdato for gjeldande plan:	3.3.15 Revidert 21.3.17
Tidlegare endringar av gjeldande plan:	<i>Høyder i B4 og skifte frå 3 stk. tomannsboliger til 8 leiligheter i B4.</i>
Plankonsulent:	FanAgro AS
Forslagsstillar:	<i>Djupedalen Utvikling AS</i>
Gebyrmottakar:	<i>FanAgro AS</i>
Dato for innsending av søknad:	11.06.20
Ønske om drøftingsmøte:	<i>Vi mener det ikkje er nødvendig med et drøftingsmøte. Vi har hatt et møte med byggesaksavd. (Heldal/Moberg). De anbefalte oss å søke om endring i plan for å unngå disp.sak for de to tilfellene det er snakk om – øke %BYA i B4 og rekkefølgekrav for infrastruktur.</i>

Innhald

1. Bakgrunn for planendringa	1
2. Vurdering av kriteria etter § 12-14, andre ledd.....	2
3. Omsøkte endringar.....	2
4. Varsling og medverknad.....	3
5. Vedlegg.....	3

1. Bakgrunn for planendringa

- På grunn av tung trafikk i forbindelse med bygging, er det nødvendig med en utsettelse av rekkefølgekrav, men dog ikke lenger enn at det skal være utført før midlertidig brukstillatelse.
- Krevende byggeløsning for å få plassert et leilighetsbygg i B4. Trenger litt høyere %-BYA for å få på plass garaseløsning for øverste etasje. Det er ikke mulighet til å komprimere bygget. Byggets tegninger viser en liten overskridelse av %BYA i forhold til dagens bestemmelser på %BYA 30%. Slik tegningene viser, vil den komme til å bli i underkant av %BYA 35%. For å ha litt å gå på i tilfelle justeringer på tegning, ønsker vi samme %BYA som for felt B5 – %BYA 35%.

- Grensejustering mellom tomt 2 og 3 i felt B1.

2. Vurdering av kriterier etter plan- og bygningslova § 12-14, andre ledd

- *Endringen vil ikke påvirke planen da antall boenheter er det samme og teknisk plan blir uendret. Det er nødvendig garasje plass til toppetasje som har ført til endring i %-BYA.*
- *Endringen går ikke ut over hovedrammene i den gjeldende planen. Formåls grenser blir minimalt endra, B4 blir litt større og P blir litt mindre. Einaste endring i føresegnene er %-BYA for terrasseblokk i B4 samt ferdigstillelseskrav til infrastruktur for hele planen.*
- *Det blir også foretatt en grensejustering internt i felt B1 mellom tomt 2 og 3.*
- *Det er også foretatt noen mindre justeringer i føresegnene i.h.h.t. tidligere godkjente endringer.*
- *Natur, og friluftsområde blir ikke påvirket eller endra i planen.*

3. Omsøkte endringer

- Rekkefølgekrav

1.1 Rekkfølge

- 1.1.1 **Ingen kan få midlertidig brukstillatelse av boliger før** veier med veilys, fortau og fartsdumper er ferdig opparbeidet og asfaltert, vannforsyningsanlegg, avløpsanlegg og overvannanlegg samt støyskjermingstiltak er ferdig opparbeidet og alt sammen er godkjent av Bjørnafjorden kommune. Området kan bygges ut i etapper. Plan for eventuelt etappevis utbygging skal på forhånd godkjennes av Bjørnafjorden kommune.

- Auke %-BYA frå 30% til 35% i felt B4

2.0 Generelt

- 2.1.2 **Maksimal utnyttingsgrad er % BYA = 35%.**

2.3 B1

Grensejustering mellom tomt 2 og 3 i felt B1.

Parkering på B4 er justert litt ned.

Ajourførte føresegn i forhold til tidligere godkjente endringer.

4. Varsling og medverknad

Naboer vil bli varslet direkte. Grensejusteringen er varslet i egen sak.

5. Vedlegg

- ***Tegninger terrasseblokk.***
- ***Situasjonsplan B4.***
- ***Plantegning med grensejusteringer***
- ***Føresegner som viser endringer.***