

Oppstartsdokument detaljreguleringsplan for Lustraporten i Luster kommune

Notat: Dette notatet er utarbeidet for å underbygge kart og tegninger i forbindelse med oppstartsfasen prosessen med utarbeidelse av detaljreguleringsplan for Lustraporten. Det understrekes at prosessen er i tidlig fase, og at det kan bli endringer både av kart, tegninger og skriftlige vurderinger i det videre arbeidet.

1. Bakgrunn/ ide

Eier av Lustraporten Nils Øyvind Solbakken ønsker å utvikle arealet rundt Lustraporten. Han ser for seg å gjøre dette ved å legge til rette for et boligkompleks bestående av 3 leilighetsbygg bygd inn i terrenget med utsikt over Hafsløvatnet.

I tillegg ønsker han å legge til rette for et påbygg på eksisterende bygg ut mot rv 55, samt et nytt næringsbygg nordover (bakom) eksisterende bygg. Dette skal ligge parallelt med fv 55, og delvis fungere som bygg for salg og utstilling av maskiner, og dels som kontor/ annet næringslokale.

2. Lokalisering

Ca planområdet er vist på kart under. Planområdet er mellom fv 55 og Hafsløvatnet ved Lustraporten. Sør for planområdet ligger boligfeltet på Hestneset. Nord for Lustraporten går planområdet mellom fv 55 og boligfeltet på Galden. Planområdet går ca 40 meter nordover fra eksisterende bygg på Lustraporten.



Kart 1. Lokalisering av planområdet. Ca planområdet er vist med rød firkant øst for Hafsløvatnet.

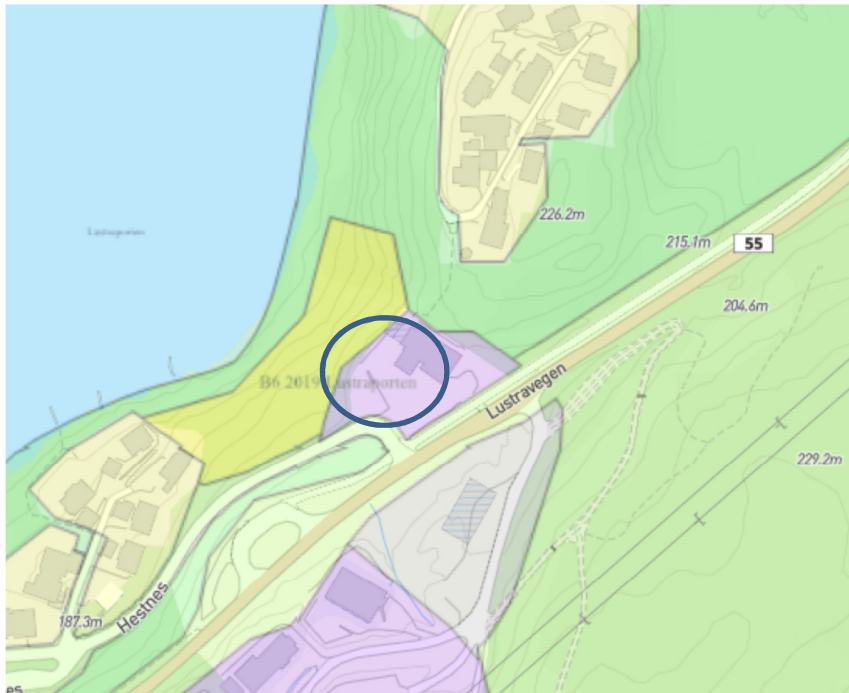
3. Eierforhold

Solbakken er eier av eiendommen som Lustraporten ligger på, men det øvrige arealet er eid av Luster kommune (og Statens Vegvesen).

4. Gjeldende planforhold

Kart under viser gjeldende planforhold ved Galden. Lustraporten ligger delt av to reguleringsplaner, der det er Galden Nord i nord og Hestneset sørover. Luster kommune har varslet oppstart av revisjon

reguleringsplan for Galden Nord. Arealet som Lustraporten ønsker å regulere på Luster kommune sin eiendom, er i dag regulert til friområde (næringsarealet) og boligformål.



Kart 2. Lustraporten vist med blå ring rundt.

5. Samfunnsmessige forhold

Dersom en ser til Naturbasen, så er det ikke registrert viktige arter, naturtyper, kulturminner el innen planområdet, med unntak av Hafsløvatnet, som er viktig for biologisk mangfold (spesielt fugl) og som friluftsområde.

Etableringer innen planområdet skal koples til kommunalt vann- og avløpsnett.

Trafikale forhold vil bli vurdert gjennom planprosessen. En avventer Statens Vegvesen sin uttale med tanke på trafikkbildet og byggegrense fra fv 55. Byggegrense er vist ca 18 meter fra senterlinje fv 55.

Skisserte leiligheter gir 56 boenheter. Planen kommer til å gi en vurdering av hvordan dette vil påvirke omgivelsene.

Da det kan bli etablert barnefamilier her, må det gjøres en vurdering av behovet for leikeareal, og størrelsen på dette.

Tilkomst og bruk av Hafsløvatnet med strandområde vil være en viktig faktor for rekreasjon. Dette vil bli vurdert i planprosessen.

De skisserte planendringene er i all hovedsak endring av areal regulert til friområde. Dersom en ser til Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge punkt 5 **Krav til fysisk utforming** underpunkt d), står det følgende:

d. Ved omdisponering av arealer som i planer er avsatt til fellesareal eller friområde som er i bruk eller er egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning. Erstatning skal også skaffes ved utbygging eller omdisponering av uregulert areal som barn bruker som lekeareal, eller dersom omdisponering av areal egnet for lek fører til at de hensyn som er nevnt i punkt b ovenfor, for å møte dagens eller framtidens behov ikke blir oppfylt.

Om forslag til endringer vist i planskisse vedlagt, så går utvidelsen av næringsarealet og eventuelt litt av boligformålet inn i regulert friområde. Dette friområdet er det ikke mulig å erstatte, da alt areal vest for fv 55 allerede er regulert, og det er ingen lommer som det er naturlig å omregulere fra noe annet til friområde.

En vurderer området vist som boligområde som så bratt at det ikke er egnet til lek, og det er heller ikke noe som tyder på at dette er et viktig lekeareal.

Arealet vist som utvidelse av næringsarealet har en total størrelse på ca 575 m². Dette er inn mot næringsareal og delvis bratt, slik at en kan vanskelig se dette som et viktig friområde for lek. Arealet videre nordover mellom eksisterende boligområde og fv 55 er et mye mer naturlig lekeområde, og dette er dessuten stort i areal. En vurderer derfor de omreguleringene av friområde som blir foreslått til ikke å være et brudd på RPR for barn og unge.

6. Element i planskisse

Det blir her gitt en kort kommentar til noen av elementene i vedlagt planskisse. Det vises til nummer vist med rød skrift på plankartet.

1. Punkt 1 er forslag til ny parkeringsplass for å kunne avlaste noe av parkeringen ved Lustraporten. Denne plassen kan ta 12 – 14 biler. Dersom det blir etablert parkeringskjeller som vist i skisser, så er det mulig denne ikke er aktuell.
2. Boligområde, jf leilighetsskisser. Overgangen mellom boligområdet og Lustraporten må sees nyere på gjennom prosessen. Kan også bli aktuelt å regulere til parkering i stedet for kombinerte næringsformål der parkeringskjeller blir under dagens parkering.
3. Næringsarealet rundt Lustraporten er i skisse regulert til kombinert formål næring/ tjenesteyting. Usikkert om dette blir endelig plankategori, men det er allerede flere funksjoner der i dag, og økt bygningsmasse øker mulighetene for type aktivitet. Nytt næringsbygg på 10 x 20 meter er tenkt i to etasjer, og skal fungere som visningshall for maskiner i første etasje, og mulige kontorlokalteter i 2. etasje.

20.08.2019



Utmarksplan AS - kvs