

**Reguleringsbestemmelser for detaljreguleringsplan Lustraporten
plan-id 2018001
Luster Kommune – datert 14.09.2023**

Generelt

I samsvar med § 12-5 i plan- og bygningsloven (PBL) blir området regulert til følgende formål:

- Bebyggelse og anlegg, § 12-5 nr. 1
 - Område for konsentrert bolig- blokk (1121)
 - Renovasjonsanlegg (1550)
 - Leikeplass (1610)
 - Kombinert bebyggelse - Bolig/tjenesteyting/kontor (1800)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, § 12-5 nr. 2
 - Kjøreveg (2011)
 - Gang/ sykkelveg (2015)
 - Annen veggrunn – tekniske anlegg (2018)
 - Annen veigrunn-grøntareal (2019)
 - Holdeplass/ plattform (2025)
 - Parkeringsplasser (2082)
- Grønnstruktur, § 12-5 nr. 3
 - Grønnstruktur (3001)
 - Turveg (3031)
- Hensynssone, § 12-6
 - Frisiktsoner (H140)
 - Støysone gul (St220)

I samsvar med § 12-7 i plan- og bygningsloven (PBL) får planområdet følgende bestemmelser:

§ 0. Rekkefølgebestemmelser/ Fellesbestemmelser for hele området

- A. Før det gis byggetillatelse innenfor planområdet, skal VA-plan for området være godkjent. VA-nett kan legges innen alle arealformål, men slik at drift og vedlikehold kan gjennomføres. Det kan lages separat v/a-plan for boligområdet og det kombinerte området.
- B. Dersom det ved tiltak i marka blir funnet automatisk fredede kulturminner, skal arbeide straks stanses i den grad det rører ved kulturminnene eller sikringssonen i en omkrets av 5m, jfr. Lov om kulturminne § 8. Melding skal snarest sendes til kulturminnemyndighetene i Vestland Fylkeskommune slik at vernemyndighetene kan befare og ta stilling til om tiltaket kan fortsette og evt. vilkår for dette.
- C. Alle nye kabler skal legges i bakken.
- D. Blokk 1 og 2 skal være etablert før blokk 3, jf planbeskrivelsen. Tomtearbeid kan skje parallelt for alle tre. Det må da gå tydeleg fram av byggesøknad.
- E. Mest mulig av skog innan området må oppretthaldast, spesielt i friområda. Ved gjennomføring av utbygging skal skog som kan fjernast og skog som skal behaldast merkast før oppstart. Dette skal visast på situasjonsplan.

§ 1. Bebyggelse og anlegg

Bolig - blokk

- 1.1.1 Alle bo- eller bruksenheter skal være tilkoplede offentlig vann- og avløpsnett. Boenhetene skal primært benyttes til boligformål, men kan også brukes til næring i form av utleie-/overnattingsvirksomhet. Alle bygg skal etableres med heis. Leiligheter skal være gjennomgående. Det er ikke tillatt med ensidige leiligheter mot nord eller nordøst.
- 1.1.2 Tekniske anlegg; ledninger for vann, kloakk, strøm, TV, telefon mv. skal legges i bakken. Framføringa skal helst skje langs veger, eller VA-traseer. Planer for fellesanlegg skal være godkjent av kommunen før gravinga kan igangsettes.
- 1.1.3 Bygg innen planområdet skal takvinkel mellom 0° og 18°. Deler av bebyggelsen kan ha annen takform og takvinkel i en helhetlig sammenstilling.
- 1.1.4 Utnyttelsesgraden for B1 er BYA 60%. For utendørs parkering skal det regnes 18 m² pr biloppstillingsplass. Maksimal mønehøyde skal ikke overstige kote 2013. Ingen bygg kan etableres slik at de er synlige under kote 180. Alle bygg skal ha minimum 15 boenheter og maksimum 18 boenheter. Minste uteoppholdsareal skal være minimum 25 m² pr boenhet. Ved etablering av første bygg skal arealet regulert til leikeareal etablerast med minimum 2 leikeapparat og bord/ benker. Dette arealet kan inngå i MUA for første bygg.
Det skal etableres minimum 1,5 parkeringsplass pr. boenhet.
- 1.1.5 Det skal brukes matte jordfarger på treverk på alle bygg. Fargene skal være innen samme spekter på alle bygg.
- 1.1.6 Bygningsmateriale skal være tre eller betong.
- 1.1.7 Utebelysning skal være skjermet slik at lysstråle går nedover. Belysning utover Hafsløvatnet er ikke tillatt.
- 1.1.8 Den til enhver tid gjeldende renovasjonsordning for Luster kommune skal brukes.
- 1.1.9 Med søknad om byggetillatelse/ rammetillatelse til tiltak skal det sendes inn situasjonsplan for byggeområde. Planen skal utformes i målestokk 1:200 og skal vise:
 - Ny bebyggelse for hele området
 - Terrenginngrep med nye og eksisterende kotehøyder
 - Veger/ atkomst til samtlige bygg samt parkeringsplass
 - Eksisterende og ny vegetasjon
 - Snitt av ny bebyggelse med eksisterende og nytt terreng.
 - Uteoppholdsareal
 - Nødvendige avkjøringer og vegareal
 - Oppdeling av eiendommen, enten i tomter eller seksjoner.
 - Helling på opprinnelig terreng skal dokumenteres på byggesøknad.
 - Fyllinger og skjæringer skal målsettes både i plan og snitt. Det er ikke tillatt bare å fylle opp skrånende tomter, det skal være tilnærma massebalanse i tverrsnittet.

- Støttemurer og nødvendig sikring av disse.
- Sikker håndtering av overvann.
- Avbøtende tiltak for å hindre/minimere avrenning og partikkelureining ut i Hafsløvatnet i byggeperioden. Fangdammer kan vera ei aktuell løysing.
- Tomt for nettstasjon(er).
- Universell utforming/ tilgjengelighet for alle
- Plass for snølagring
- Riggplass
- Det skal dokumenters at bygninger er fundamentert i fjell og at løsmasse er fjernet i tråd med vurderinger fra geolog Elgersma jf ROS-analysen, ev tilsvarende vurderinger.

Område for renovasjonsanlegg – R1:

- 1.2.1 Området R1 kan brukes til hytterrenovasjon for Hafsløområdet. Det kan etableres renovasjonsanlegg med nedgravd løsnings. På byggesøknad for anlegget skal det også vises plassering av internt kjøreareal og plass for oppstilling av biler mens en leverer avfallet.
- 1.2.2 Synlig forstøtningsmur skal ikke overstige 1,6 meter. Høyde på fylling og/ eller skjæring kan maksimalt avvike 2,5 meter fra eksisterende terreng. Murer, skjæringer og fyllinger samt grøntareal skal framgå på byggesøknad.
- 1.2.3 R2 skal brukes til nedgravd renovasjonsløsning for B1.

Område for kombinert bebyggelse - Bolig/ tjenesteyting/ kontor – B/T/K1

- 1.3.1 Formålet kan brukes til forretning i form bensinstasjon med tilhørende tilbud, garasjeanlegg/ hall, bevertning, detaljvarehandel, kontorfunksjoner og aktivitetsnæring. Parkering og generelt trafikkareal er en del av formålet, inkludert eventuell atkomst til B1. Dette skal framgå av byggesøknad. Byggesøknad skal i all hovedsak vise tilsvarende situasjonsplan som krevd i 1.1.9. Eksisterende leikeareal kan flyttes internt i området.
- 1.3.2 Utnyttingsgraden for området er BYA 80% inkludert parkeringsareal. Maksimal mønehøyde er tilsvarende kote 215. Synlig grunnmur skal ha maks. høyde på 0,8m. Ved byggesøknad skal det sannsynliggjøres tilstrekkelig parkering basert på behov forskjellige tiltak utløser. 8 plasser på P1 kan regnes inn i parkeringskapasiteten på B/T/K 1.

Det kan etableres ladestasjon for elbiler innen området. Plassering av denne skal vises på situasjonsplan sammen med byggesøknad/ rammetillatelse. Plassering av nettstasjonstomt for ladestasjon må gå frem av situasjonsplanen.
- 1.3.3 Vinduer i boenheter skal deles opp med poster og losholter, alternativt sprosser. Næringsenheter kan ha større utstillingsvinduer, der dette er naturlig.
- 1.3.4 Ved etablering av boenheter skal leiligheter skal være gjennomgående. Det er ikke tillatt med ensidige leiligheter mot nord eller nordøst. Leiligheter kan ikke etableres innfor støysone gul. Maksimalt antall leiligheter er 3.

§ 2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreveg/ parkering

- 2.1.1 Byggegrense mot Fv55 er vist på plankartet. Eksisterende vegareal kan vedlikeholdes etter behov.
- 2.1.2 Parkeringsareal kan etableres/ driftes til enhver tid. Snølagring skal skje på regulert areal til parkering/ eventuelt inn i tilgrensende grøntareal.
- 2.1.3 For tiltak inn mot fv 55 skal Vestland fylkeskommune godkjenne byggetegninger.

Gang- og sykkelveg

- 2.2.1 Alle gang- og sykkelvegareal er etablert og kan vedlikeholdes på vanlig måte. G/S1 kan brukes som atkomst til P1 bussholdeplassen.

Annen veggrunn – tekniske anlegg

- 2.3.1 Arealet er i all hovedsak grøfteareal inntil veg/ gang- og sykkelveg. Arealet kan vedlikeholdes på vanlig måte.

Annen veggrunn - grøntareal

- 2.4.1 Innen formålet kan det etablerte støttemurer, fyllinger og skjæringer og grøft og fylling/ skjæring kan inngå i formålet. Arealet skal såes til med stedege vekster/ frøblandinger når anleggsarbeid er avsluttet. Arealet kan brukes til snølagring.

Bussholdeplass

- 2.5.1 Bussholdeplassen er etablert. Den skal fungere som atkomst til parkering P1 og renovasjonsanlegg R1. Parkering/ lagring som er til hinder for busser er ikke tillatt.

Parkering

- 2.6.1 Parkering P1 skal fungere for reisende med buss og for Lustraporten når eget parkeringsareal er fullt. Arealet kan etableres og driftes på vanlig måte. De to nærmeste plassene mot bussholdeplass skal merkes handicapparkering.

§ 3. Grønnstruktur

Grønnstruktur

3.1.1 Området er et offentlig grøntområde som kan nyttes av alle som bor i området. Området kan benyttes til utomhusaktiviteter og det kan etableres nødvendige stier, felles aktivitetsplasser/ møteplasser med gapahuk, bålpanner og lignende innenfor området. Vegetasjonen kan skjøttes, men mest mulig av kantvegetasjonen til Hafslovannet skal bevares. Det kan graves ned kabler og lignende innenfor arealkategorien.

Innen formålet turveger kan det gjøres tiltak som planering, grusing, grøfting og lignende for å lette framkommelighet. Innen turveg 1 kan det etableres trappeløsning.

Turveg 2 kan etableres som sti med lite tilrettelegging og maksimal bredde på 2 meter. Etablering av klopper over bekker/ våte partier er tillatt.

3.1.2 Innen regulert badeplass kan det etableres brygge på maksimalt 12 kvadratmeter og 3 meter ut i vannet. Denne skal bygges i tre og på påler slik at fiskens frie ferdsel ikke blir redusert.

§ 4. Bruk og vern av sjø og vassdrag

Badeområde

Innen reguleringsformålet kan det legges til rette for bading i form av rydding av vegetasjon, utsetting av bosspann mm. Det er ikke tillatt å tilføre nye masser til området.

§ 5. Hensynssoner

Sikringsone friskt

5.3.1 Det kan ikke bygges, lagres etter etableres installasjoner som hindrer friskt innen området. Vegetasjon skal holdes nede under 50 cm over bakkenivå.

Støysone Gul

5.4.1 Innen støysone gul skal det ved etablering av tiltak dokumenteres på rammetillatelse/ byggetillatelse at nødvendige støydempende tiltak er utført for bygg med funksjoner der dette kreves. Det skal legges ved støyvurdering som dokumentasjon, jf det til en hver tid gjeldene regelverk.