

Detaljreguleringsplan Hafslotun, Luster kommune
Arealplan-ID 2021001
Gbnr 153/18, 153/19, 153/21 og 153/27

Arkivsaksnummer

Føresegn sist revidert dd.mm.åååå

Vedtatt av kommunestyret dd.mm.åååå sak

PLANFØRESEGNER

(pbl § 12-7)

§ 1 Siktemålet med planen

Føremålet med planarbeidet er å endre reguleringsføremålet frå Fritids- og turistføremål til Privat tenesteyting slik at det er i samsvar med bruken av området. Innanfor Privat tenesteyting skal området nyttast til heildøgns bu- og omsorgstenester.

Deler av planområdet, som i kommuneplanen er regulert til Omsynssone friluftsliv, vert regulert til LNF Friluftsområde. Eigedomane skal som før ha avkøyrsløse frå Lustravegen, fv55. Det vert sett av areal til renovasjonsanlegg.

§ 2 Fellesføresegn for heile planområdet

Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)

§ 2.1 Universell utforming

§ 2.1.1 Ved nybygg skal universell utforming gjerast i samsvar med plan- og bygningslova og bruken av nybygget.

§ 2.2 Estetisk utforming

§ 2.2.1 I søknad om rammeløyve skal det gjerast greie for bygningsplassering og estetisk utforming når det gjeld volum og proposjonar.

§ 2.2.2 Støttemurar skal vere i naturstein eller støypt betong.

§ 2.2.3 Fargesetting skal vera harmonisk og tilpassa omgjevnadene med sikte på å få eit samspel med desse og omsynet til fjernverknaden. Mørk farge skal nyttast på alt utan om dører og vindauge.

§ 2.3 Terrenghandsaming

§ 2.3.1 Nødvendige terrenginngrep skal utførast skånsomt og takast i vare i størst mogleg grad under anleggs- og byggjearbeidet. Alle skjeringar og fyllingar skal ha ei utforming og overflate som dempar den visuelle effekten av inngrepa. Dette skal gjerast ved at overgangar mellom ulike flater blir lagt i jamne og mjuke linjer.

Terrengendringar skal visast på søknad om rammeløyve eller igangsettingsløyve ved ett-trinns søknad.

§ 2.4 Handtering av overvatn

- § 2.4.1 Overvatn skal handterast lokalt og førast ut i terreng. Løysing skal visast på søknad om igangsettingsløyve.

§ 2.5 Byggjegranser (§ 12-7 nr. 2)

- § 2.5.1 Byggjegrænse er 4 m fra naboegedom, 2 m frå regulert internveg 2604 og 16 m frå senter Lustravegen.

§ 2.6 Miljøkvalitet (§ 12-7 nr. 3)

- § 2.6.1 Stor deler av området ligg i gul støysone og eitt eksisterande bygg har fasade på grensa til raud støysone. T-1442 skal leggast til grunn for vurdering av skjermingstiltak. Støyskjerming skal skje lokalt gjennom fasadetiltak og skjerming av uteareal. Dette gjeld og ved renovering/ombygging av eksisterande bygningsmasse.

§ 3 Føresegner til arealformål

§ 3.1 Bygningar og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

§ 3.1.1 Fellesføresegner for bygningar og anlegg (BOP, BRE)

BOP Bustader, bustader m/tenestedel-administrasjonsdel, administrasjonsbygg, bygg tilknytta behandlinga.

BRE Renovasjonsanlegg

§ 3.1.1.1 Grad av utnytting (§ 12-7 nr. 1)

For heile BOP samla gjeld maksimalt areal BYA 15%.

Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4, 7)

§ 3.1.1.2 Uteopphaldsareal ****

Dersom aldersamansettinga endrar seg til yngre bebuarar skal det etablerast/opparbeidast uteareal som høver til aldersgruppa.

§ 3.1.1.3 Parkering

Det skal vere 2,5 parkeringsplassar pr bebuar.

Ein av desse plassane skal tilretteleggast for lading av elektriske bilar.

§ 3.1.1.4 Renovasjon og postkasser

Område BRE er sett av til henteplass for bossdunkar.

§ 3.1.1.5 Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesakshandsaminga (§ 12-7 nr. 12)

- § 3.1.1.5.a Ved søknad om løyve til oppføring av bygg og anlegg eller rammeløyve skal det leggast ved ein detaljert situasjonsplan. Planen skal gjere greie for eksisterande og framtidig terreng med planlagt byggverk og varige konstruksjonar. Planen skal

vere høgdesett og omfatte tilkomst, parkering, inngang og trafikkareal.

§ 3.1.1.5.b Ved søknad om løyve til oppføring av bygg skal det leggjast ved plan for handtering og deponering av massar. Deponering av massar skal skje til godkjent mottak.

§ 3.1.2 <Arealformål> bygning

Utforming (§12-7 nr. 1):

§ 3.1.2.1 Type bygning er bustad, bustad med teneste- og/eller administrasjonsdel, administrasjonsbygg, bygg tilknytta behandlinga.

§ 3.1.2.2 Grad av utnytting
Samla utnytting innanfor felt BOP er BYA=15%

§ 3.1.2.3 Byggehøgder
Maksimum etasjetal er 3 etasjar inkl loft og underetasje.

§ 3.1.2.4 Takform og/eller møneretning

§ 3.1.2.4.a Takform skal vere saltak med takvinkel mellom 30 og 45 gradar og med hovudretning parallellt eller på tvers med terrengstigning. Det er tillate med skrå takflate på deler av bygget og arkar med slakare takvinkel.

§ 3.1.2.4.b Utvendig kledning skal vere i tre. Som taktekkje skal nyttast materiale med ikkje-reflekterande overflate.

Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4, 5):

§ 3.1.2.5 Tilkomst
Tilkomst skal vere frå Lustravegen, fv55.

Serviceanlegg

§ 3.1.3 Det skal settast av areal for henting av avfallsdunkar og postkasser innfor formålet BRE.

§ 3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

§ 3.2.1 Fellesføresegner for samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur

§ 3.2.1.1 Utforming (§12-7 nr. 1)

§ 3.2.1.1.a Felles avkøyrslø SKV2 frå Lustravegen er vist på plankart og utforming skal tilfredsstillast standardkrav i vegnormal N100 etter dagens vegstandard. Avkøyrslø er felles for heile planområdet.

§ 3.2.1.1.b Felles køyreveg SKV3 er felles for planområdet. Vegbreidde skal vere 3,5m + 0,25 m på kvar side = 4m. Stiging skal ved vidare utbygging vere minimum 1:8.

§ 3.2.1.1.c Lustravegen SKV 1 skal vere som tidlegare.

§ 3.2.2 <Arealformål>, SVG

Utforming (§12-7 nr. 1)

§ 3.2.2.1 SVG1, SVG 2. Annan veggrunn- grøntareal.

§ 3.3 Landbruks-, natur- og friluftsmål (§ 12-5 nr. 5)

§ 3.3.1 Føresegner for landbruks-, natur- og friluftsområder (felt LF1)

Friluftsområdet er primært for bebuarene på Hafslotun.

Det kan settast opp mindre bygningar som heng saman med bruken av området.

I mindre grad kan det drivast husdyrhald.

Arealet kan og nyttast av ålmenta med tilkomst frå Lustravegen mot Heggmyrane.

§ 4 Føresegner til omsynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

§ 4.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a)

§ 4.1.1 Vegtrafikkstøy

Det kan ikkje byggast nytt i raud sone.

Eksisterande bygg på kanten av raud sone kan utbetrast etter rundskriv T-1442/tilpassast rundskriv T-1442.

Gul sone etter rundskriv T-1442.

Dokumentasjon på at rundskriv T-1442 er tilfredstilt skal leggest ved søknad om rammeløyve/igangsettingsløyve.

§4.1.2 Faresone for skred

§ 4.1.2.1 H310_1 og H310_2 er sone for ras og skredfare. Her kan det berre takast ut enkelttre. Skogen skal i størst mogleg grad bli ståande.

§ 4.2 Omsynssone landskap

§ 4.2.1 H550 er omsynssone landskap. Her kan det berre takast ut enkelttre. Skogen skal i størst mogleg grad bli ståande.

§ 4.3 Frisiktzone

§ 4.3.1 I frisiktsona H140 skal det vere fri sikt mellom avkøyrsel og køyreveg ned til ei høgd på 0,5m over køyrebanenivå. Det må ikkje plasserast vegetasjon, gjerde, biloppstilling, avfallsdunkar etc. som kjem i konflikt med dette.

§ 5 Rekkefølgeføresegner

§ 5.1 Før rammeløyve kan handsamast

§ 5.1.1 Ved søknad om ramme-/igangsettingløyve skal det dokumenterast at krav frå Sogn brann og redning når det gjeld tilkomst er oppfylt.

§ 5.1.2 Ved søknad om ramme-/igangsettingløyve skal det dokumenterast at eventuelle krav til sløkkjevatt er oppfylt.

§ 5.1.2 Ved søknad om ramme-/igangsettingløyve skal det dokumenterast at kapasitet på el-kabel er tilstrekkeleg.

§ 5.2 Før bygning blir teken i bruk

§ 5.2.1 Før det kan gjevast midlertidig bruksløyve/ferdigattest for nybygg i planområdet skal følgjande tiltak vere utført:

- a. Vegareal og avkøyrslar i samsvar med føresegner.

Dokumenter som får juridisk verknad gjennom tilvising i føresegnene

- Plankart
- Planomtale
- Merknadsskjema, innspel og kart
- Notat avkøyrslar fv55, 28.06.21
- ROS-analyse
- Skredfarevurdering av HenriksenGeopraksis av 07.06.21