



Luster Kommune



Reguleringsplan for Sandvikhaugen

Føresegner

Til 2. gongs handsaming

Plan-ID: 2020010
Datert: 07.04.2022

Eigengodkjent: Click or tap to enter a date.

Endra: 15.02.2023

1. Felles føresegner

- 1.1. Det regulerte området er vist på plankart med plan-id 2022002. Føresegnene gjeld for dette området.
- 1.2. Området er regulert til følgjande føremål:

Bygg og anlegg:	Bustader Kommunalteknisk anlegg (bosoppstilling/ energianlegg – trafo) v/a-anlegg pumpestasjon Leikeplass
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:	Køyreveg Fortau Annan Veggrunn (tekniske anlegg og grøntareal)
Grønnstruktur	Naturområde Friområde
Omsynssone:	Faresone (ras/elanlegg) Frisiktsone

Eventuelle kulturminne i området

Dersom det ved tiltak i marka vert funne automatisk freda kulturminne, skal arbeide straks stansast i den grad det rører ved kulturminna eller sikringssona rundt dei på fem meter, jfr. lov om kulturminne § 8. Melding skal straks sendast til kulturminnestyremaktene i Vestland fylkeskommune slik at vernestyresmaktene eventuelt kan komme på synfaring og ta stilling til om tiltaket kan halde fram og eventuelt vilkåra for dette.

2. Bygg og anlegg

Rekkjefølgje

- 2.1. Før tomt B1-B6 kan delast frå, skal det føreligge godkjent v/a-plan.

Bustader BK1 – BK2 (konsentrert) (sosikode 1110)

- 2.2. I område BK1 og BK2 skal oppførast konsentrert småhusbusetnad, "tett/låg", dvs. grupper av småhus, rekkehus o.l. planlagt og bygt som ein miljømessig heilskap.
- 2.3. For nye byggetiltak innanfor planområda BK1 og BK2 er utnyttingsgraden 50 % BYA. For BK1 og BK2 gjeld også pkt. 2.5 – 2.13.

Bustader B1 – B6 (nye), samt BF1 – BF36 (eksisterande tomter) (sosikode 1110)

- 2.4. Maksimal utnytting for kvar einskild tomt er 40 % BYA, men maksimalt 350 m² BYA. Inkludert i BYA skal det vera 2 oppstillingsplassar for bil på terrenget totalt 36 m². Ved bygging av garasje vert kravet til utanomhus biloppstilling redusert til 18 m². Det kan maksimalt etablerast 3 frittstående bygg pr tomt, men garasje kan byggast saman med bustadhuset.
- 2.5. Tak skal være skråtak og takvinkel skal vera frå 10 til 22 grader ved bruk av pulttak og 22 og 35 grader ved bruk av saltak. Tak skal etablerast med matte takflater.
- 2.6. Bygging av solcelleanlegg/solfangeranlegg på tak er tillate.
- 2.7. Mønehøgde målt frå gjennomsnittleg planert terrengnivå skal vere maksimalt 9 meter, og gesimshøgda skal vere maksimalt 7 meter over gjennomsnittleg planert terreng. For tomt B3 skal mønehøgde ikkje overstige kote 34.
- 2.8. Saman med byggesøknaden skal det følgje ein målsett situasjonsplan i målestokk 1:500 evt. 1:200 for kvar einskild tomt. Situasjonsplanen skal syna tilpassing til nabetomtene for å sikra gode, heilskapsløysingar med omsyn til plassering og utforming av byggverk og uteopphaldsareal. Situasjonsplanen skal elles vise
- alle eksisterande og nye tiltak
 - avkøyrsløp
 - biloppstilling
 - garasje-/carportplassering
 - støttemurar
 - terrasser
 - plassering av VA på tomt
 - handtering av overvatn
 - areal for snølagring
 - alle planlagde tiltak skal visast sjølv om desse tiltaka ikkje skal oppførast samstundes med bustadhuset.
- 2.9. Hustypar/husform skal veljast ut frå, og tilpassast, tilhøva på både den einskilde tomta og tilstøytane tomter og terreng. Garasjar carporter og andre mindre frittliggjande byggverk skal vera tilpassa bustadhuset med omsyn til materialval, form og farge.
- 2.10. Ved plassering av bustadhus gjeld byggegrensene på plankartet. Der planen ikkje syner byggegrenser, gjeld avstandsreglane i plan- og bygningslova med forskrifter.
- 2.11. Det skal leggjast vekt på å få til gode uteopphaldsareal på kvar tomt ved å ta omsyn til terreng, helling, sol og utsikt. Ved utforming av uteopphaldsareal, gjeld reglane i byggt teknisk forskrift 2017 (TEK 17) § 8-3.

- 2.12. Alle bueiningar skal koplast til kommunalt vatn- og avlaupsanlegg. Alle nye bygg med bustadfunksjon skal sikrast tilstrekkeleg mot radon.
- 2.13. Tomtene skal ha tilkomst frå regulert offentleg veg. Plassering og utforming av avkøyrslar skal synast på situasjonsplanen, og utførast i samsvar med gjeldande normer og reglar for slike.
- 2.14. Delar av tomt B3 ligg i faresone for ras (H310_100 og H310_1000). For at det skal kunne godkjennast tiltak innanfor regulert faregrense må det dokumenterast tilstrekkeleg tryggleik i tråd med TEK17 eller det til ein kvar tid gjeldande regelverk.
- 2.15. Byggegrense for tomt B3 framgår av plankartet. Mot særleg tomtegrense er byggegrensa sett til 2 meter. Dersom ein vel å etablere bustad innanfor 4 meter frå eigedomsgrense, må det anten dokumenterast avtale med tilgrensande naboar, elles så må det gjerast brannsikrande tiltak. Desse skal framgå av byggjesøknad.

Energianlegg - trafo (sosikode 1510)

- 2.16. Innan føremålet kan det gjennomførast nødvendig drift og vedlikehald av eksisterande transformatoriosk.

Vann- og avlaupsanlegg – pumpestasjon (sosikode 1540)

- 2.17. Innan føremålet kan det gjennomførast nødvendig drift og vedlikehald av eksisterande pumpestasjon.

Kommunalteknisk anlegg – bosoppstilling (sosikode 1560)

- 2.18. Innan føremålet kan det etablerast postkassestativ, henteplass for bosdunkar og liknande. Installasjonar kan maksimalt vere 1,7 meter høge, kan ikkje etablerast slik at dei hindrar frisikt.

Leikeplass (sosikode 1610)

- 2.19. Innanfor Leik 1 kan det opparbeidast anlegg som innbyr til leik for dei yngre, samt opphald for alle bebuarane i feltet. Med anlegg meiner ein her leikeapparat, sitjeplassar, grillplass mm. Leikeplassen er felles for alle tomtene innafør plangrensa.
- 2.20. Den eksisterande ballbanen på Leik 1 kan vedlikehaldets på vanleg måte, men kan også inngå i anlegg vist til i 2.14.
- 2.21. Leik 2 er opparbeida og kan vedlikehaldas/oppgraderast på vanleg måte.
- 2.22. Det skal leggjast vekt på universell utforming, dvs. at apparat og anlegg i området skal kunne nyttast på like vilkår av så mange som mogeleg.

3. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Vegbreidde på køyreveg er vist i reguleringsplankartet.

Køyreveg (sosikode 2011)

3.1. VEG 1 – VEG 4 er offentlig veg.

3.2. Vegkryss med sikttrekantar skal tilfredsstillere krav om sikt. Siktkrava innfor planområdet er 6 x 45m.

Annan veggrunn – teknisk anlegg (sosikode 2018)

3.3. Dette føremålet omfattar grøft, skjering, skråning og fylling mm. Slike areal skal opparbeidast og vedlikehaldast i samband med tilgrensande trafikkareal.

Parkering (sosikode 2080)

3.4. P1 er offentlig parkering.

4. Omsynssoner

Sikringsone - frisikt (sikringsone 140)

4.1. Innan området regulert til frisikt skal det ikkje etablerast vegetasjon, faste installasjonar eller lagring av gjenstandar med høgde meir enn 0.5 meter over høgde på vegbane i kryss.

Fareområde – skred (faresone H310)

4.2. Etablering av tiltak innan området må vere i tråd med den til ein kvar tid gjeldande byggt teknisk forskrift (TEK).

4.3. H310_100: Skredfaren innanfor desse omsynssonene har større årleg sannsyn enn 1/100. Innanfor omsynssonene er det forbod mot tiltak i tryggleiksklasse S1, S2 og S3 (jf. byggt teknisk forskrift § 7-3) før det er gjennomført sikringstiltak slik at tilstrekkeleg tryggleik vert nådd. Tilstrekkeleg tryggleik må dokumenterast av fagkyndige.

4.4. H310_1000: Skredfaren innanfor desse omsynssonene har større årleg sannsyn enn 1/1000. Innanfor omsynssonene er det forbod mot tiltak i tryggleiksklasse S2 og S3 (jf. byggt teknisk forskrift § 7-3) før det er gjennomført sikringstiltak slik at tilstrekkeleg tryggleik vert nådd. Tilstrekkeleg tryggleik må dokumenterast av fagkyndige.

4.5. H310_5000: Skredfaren innanfor denne omsynssona har større årleg sannsyn enn 1/5000. Innanfor omsynssona er det forbod mot tiltak i tryggleiksklasse S3 (jf. byggt teknisk forskrift § 7-3) før det er gjennomført sikringstiltak slik at tilstrekkeleg tryggleik vert nådd. Tilstrekkeleg tryggleik må dokumenterast av fagkyndige.

Fareområde – høgspenningsanlegg (faresone H370)

4.6. Innanfor området kan det berre gjerast tiltak i tråd med forskrift om sikkerheit ved arbeid i og drift av høgspenningsanlegg.