



**Luster Kommune**



# Reguleringsplan for Øyagata Føresegner

Til 1. gongs handsaming

Plan-ID: 2020007  
Datert: 29.06.2023

Eigengodkjent: Click or tap to enter a date.

Endra: 29.06.2023

## 1. Felles føresegner

- 1.1. Det regulerte området er vist på plankart med plan-id 2020007. Føresegnene gjeld for dette området.
- 1.2. Området er regulert til følgende føremål:

Bygg og anlegg:	Bustader Barnehage Leikeplass Offentleg eller privat tenesteyting
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:	Køyreveg Fortau Annan Veggrunn Parkering
Grønnstruktur:	Friområde
Omsynssone:	Frisiktsone

## 2. Eventuelle kulturminne i området

- 2.1. 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, jf. 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.

## 3. Fellesføresegner

- 3.1. Ved etablering av veg og fortau gjennom Øyagata og Gardavegen skal det leverast inn felles byggesøknad for veg og fortau. Denne skal vise snitt med vegbreidde, fall på veg, høgde på fortau, lys og handtering av overvatn. Overvatn skal handterast innanfor føremåla veg og fortau.

## 4. Rekkefølge

- 4.1. Ny turveg, T1, skal etablerast før eksisterande vert fjerna.

## 5. Bygg og anlegg

### Bustader: BF1 – B55 (sosikode 1110)

- 5.1. Maksimal utnyttning for kvar einskild tomt er 35 % BYA, men maksimalt 350 m<sup>2</sup> BYA. Inkludert i BYA skal det vera 2 oppstillingsplassar for bil på terrenget totalt 36 m<sup>2</sup>. Ved bygging av garasje vert kravet til utanomhus biloppstilling redusert til 18 m<sup>2</sup>. Det kan maksimalt etablerast 3 frittstående bygg pr tomt. Dersom garasje byggast saman med bustadhuset, kan det berre etablerast bod/uthus i tillegg.
- 5.2. 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.
- 5.3. Bygging av solcelleanlegg/solfangeranlegg på tak er tillate.
- 5.4. Mønehøgde målt frå gjennomsnittleg planert terrengnivå skal vere maksimalt 9 meter, og gesimshøgda skal vere maksimalt 7 meter over gjennomsnittleg planert terreng.
- 5.5. Saman med byggesøknaden skal det fylgje ein målsett situasjonsplan i målestokk 1:500 evt. 1:200 for kvar einskild tomt. Situasjonsplanen skal syna tilpassing til nabotomtene for å sikra gode, heilskapsløysingar med omsyn til plassering og utforming av byggverk og uteopphaldsareal. Situasjonsplanen skal elles vise
  - alle eksisterande og nye tiltak
  - avkøyrsløse
  - 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.
- 5.6. Hustypar/husform skal veljast ut frå, og tilpassast, tilhøva på både den einskilde tomta og tilstøytane tomtar og terreng. Garasjar carporter og andre mindre frittliggjande byggverk skal vera tilpassa bustadhuset med omsyn til materialval, form og farge.
- 5.7. Ved plassering av bustadhus gjeld byggegrensene på plankartet. Der planen ikkje syner byggegrenser, gjeld avstandsreglane i plan- og bygningslova med forskrifter.
- 5.8. 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.

5.9. Alle bueiningar skal koplast til kommunalt vatn- og avlaupsanlegg. Alle nye bygg med bustadfunksjon skal sikrast tilstrekkeleg mot radon.

5.10. 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.

5.11. TA1 er tilleggsareal meint for sal til BF32.

#### **Barnehage: BH** (sosikode 1161)

5.12. Bruk av tomt til barnehage skal etablerast i tråd med dei gjeldande krava som er sett til barnehage på det aktuelle tidspunkt for bygging. Saman med byggesøknad for barnehagetomta skal det leverast situasjonsplan som viser bygg, uteareal og naudsynt trafikkareal. Det vert elles vist til punkt 2.5.

5.13. Maksimal mønehøgde er sett til 10,5 meter, gesimshøgde er sett til maksimalt 9 meter, og utnytingsgrad inkludert opparbeidd uteareal er sett til 90%.

#### **Leikeplass: Leik 1** (sosikode 1610)

5.14. Leik 1 er opparbeida og kan vedlikehaldas/oppgraderast på vanleg måte.

5.15. 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.

#### **Offentleg eller privat tenesteyting: FH1** (sosikode 1160)

5.16. FH1 er forsamlingshus. Utnyttingsgrad på tomta er 90% inkludert parkeringsareal. Mønehøgde er 9 meter og gesimshøgde 7 meter. Ved ombygging/ utviding skal universell utforming vektleggast, og det skal dokumenterast naudsynt parkeringskapasitet på tomta.

## **6. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

Vegbreidde på køyreveg er vist i reguleringsplankartet.

#### **Køyreveg** (sosikode 2011)

6.1. VEG 1 er offentlig veg. Køyrebreidde skal opparbeidast i tråd med regulert vegbreidde.

#### **Annan veggrunn – teknisk anlegg** (sosikode 2018)

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

#### **Fortau** (sosikode 2012)

6.3. Fortau skal opparbeidast med minimum 2,5 meters breidde.

## **Parkering: P1 – P2** (sosikode 2080)

6.4. P1 og P2 er offentlig parkering.

## **7. Grønnstruktur**

### **Friområde: FO1 – FO4** (sosikode 3040)

7.1. FO1 – FO4 skal nyttast til uteopphaldsareal og vere offentlig tilgjengelege. Dei skal så langt mogleg utformast med vekt på tilgjenge for alle grupper, inkludert rørsle- og orienteringshemma. Anlegg langs vatnet skal utformast på ein slik måte at det er moglegheit for eigenredning.

7.2. FO1 er i bruk som leikeplass og kan nyttast både som friområde og leikeplass.

### **Turveg: T1 – T3** (sosikode 3031)

7.3. T1 – T3 er offentlig turveg/sti som knyt saman planområdet med eksisterande vegar for mjuke trafikkantar.

7.4. Minimum breidde på T1 – T3 er 2 meter.

## **8. Omsynssoner**

### **Sikringssone – frisikt** (sikringssone 140)

8.1. 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.

### **Faresone – flaum** (sikringssone 320)

8.2. Faresona representerer 200-års flaum med klimapåslag på 20%, og det er sikkerheitsklasse F2 innafor faresona.

8.3. Innom faresona kan det ikkje gjevast løyve til tiltak i tråd med TEK17. Alternativt må flaumsikkerheit dokumenterast på byggesøknad.