

Reguleringsføresegner

Plan: DETALJREGULERINGSPLAN FOR STOREÅKEREN	Planid: 1426-xxxxxxx	
	Arkiv nr.:	
Utarbeidd av: Norconsult AS		
Vedtak/Stadfesting:	Dato org. føresegner: 07.06.2023	
	Siste revisjon: xx.xx.2023	
Avskrift	Sign.:	
Endringar	Dato:	Sign.:

1 Avgrensing av området

Det regulerte området er synt på plankartet med plangrense, sist dagsett den 09.06.2023, og godkjent av Luster kommunestyre i sak ----/--, den -----.

3 Reguleringsføremål, jf. PBL § 12-5

Området er regulert til følgjande føremål:

Bygningar og anlegg, jf. PBL § 12-5, 2. ledd nr. 1

- Bustadar – frittliggjande (BF)
- Bustadar – konsentrert (BK)
- Bustader (B)
- Leikeplass (LEK)
- Energianlegg (EA)
- Renovasjonsanlegg (RA)

Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur, jf. PBL § 12-5, 2. ledd nr. 2

- Køyreveg (V)
- Fortau (FO)
- Anna veggrunn – grøn (AVG)
- Parkeringsplassar (P)

Grønstruktur, jf. PBL § 12-5, 2. ledd nr. 3

- Friområda (FR)

Omsynssoner

- Frisikt [H140]
- Faresone – flaum [H320]
- Bandlegging etter lov om kulturminne [H730]

4 Rekkefølge/føresetnad for gjennomføring, jf. PBL § 12-7, nr. 10

4.1 Før mellombels bruksløyve/ferdigattest

4.1.1 *Renovasjonsanlegg, samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur*

Før det vert gjeve mellombels bruksløyve/ferdigattest for ny bueining innanfor kvart einskild felt, skal følgjande tilhøve vere etablert i samsvar med godkjent situasjonsplan:

- Renovasjon og energiforsyning
- Parkering
- Trafikksikker atkomst for køyrande, syklistar, personar med nedsett funksjonsevne og fotgjengarar
- Tilfredsstillande løysingar for VA og handsaming av overvatn, i samsvar med OVA-plan
- Minimum 1 brannkum/-hydrant skal vere etablert sentralt i planområdet.

4.2 Før løyve til terrengheving / flaumsikring

4.2.1 Etablering av flaumvoll på g/bnr. 86/3

Det kan ikkje gjevast løyve til terrengheving innanfor planområdet, med mindre dette tiltaket også inkluderer etablering av flaumvoll kring bustadtunet på g/bnr. 86/3. Minimum høgde på flaumvoll skal vere kote 6,4.

5 Dokumentasjonskrav/krav til granskingar

5.1 Før råmeløyve/igangsetjingsløyve

5.1.1 Infrastruktur

Før det vert gjeve ramme,- og igangsetjingsløyve skal VA og offentleg veg vere opparbeidd og godkjend i samsvar med pbl § 18-1. Slike tiltak skal byggesakshandsamast.

5.1.2 Bygningsstruktur, leike- og uteopphaldsareal

Før det vert gjeve rammeløyve til nye tiltak innanfor kvart einskild felt skal det føreligge situasjonsplan for bygningsstruktur, tomteinndeling, leike- og uteopphaldsareal, renovasjonsanlegg, samt veg- og gang-/sykkelanlegg i målestokk 1:200 med terrengkoter som gjer greie for:

- Plassering og høgde av bygningar og ev. støttemurar
- Areal for varierte uteområde for opphald, leik og aktivitet, gangvegar, vegetasjon, bil- og sykkelparkering.
- Overgangar mot tilgrensande samferdsleanlegg, samt tilgrensande bustadområde for å sikre heilskapleg terrengtilpassing.
- Avkøyrsløp
- Eksisterande og framtidig terreng
- Ev. møblering, vegetasjon, belysning og/eller materialbruk
- Solforhold på uteopphaldsareal
- Ev. trase for offentleg infrastruktur

5.1.2 Matjord

Før de kan gjevast igangsetjingsløyve til tiltak skal det føreligge omtale for korleis matjorda skal nyttast til forbetring av anna dyrka eller dyrkbar mark til matproduksjon. Omtalen skal også inkludere korleis matjorda skal handterast for å ivareta kvaliteten best mogeleg.

5.1.3 Tekniske planar

- a. Før det kan gjevast råmeløyve til tiltak skal det føreligge plan for parkering.
- b. Før det kan gjevast igangsetjingsløyve til tiltak skal det i samsvar med OVA-plan føreligge plan for handsaming av overvatn, vatn- og avløpsløyving, sløkkjevatt mv.

6 Felles føresegner for heile planområdet, jf. PBL § 12-7

6.1 Vilkår for bruk av arealer, bygningar og anlegg, jf. PBL § 12-7, nr. 1

6.1.1 Andre anlegg

- a. Innanfor planområdet kan det plasserast trasear og anlegg for vatn, avlaup og andre tekniske installasjonar (pumpehus, nettstasjon/trafo m.v.). Slike anlegg vert tillate utbygd etter godkjend

teknisk plan. Naudsynte bygg skal ha ei utforming som er tilpassa den andre bygningsmassen i området.

- b. Leidningar for elektrisk kraft og telekommunikasjon skal leggest i bakken, og der det er mogeleg, skal traseane følgje vegar og stiar.
- c. Luster Energiverk skal kontaktast for lokalisering og etablering av nettstasjon i planområdet.

6.2 Funksjons- og kvalitetskrav, jf. § 12-7, nr. 4

6.2.1 Kvalitetskrav

- a. Bygningar, anlegg og uteområde skal så langt som råd er ha eit heilskapleg byggjekonsept som prioriterer godt inneklima, samt miljøprofil og energieffektivitet både i byggje- og driftsfasen. Saman med byggesøknad skal det dokumenterast korleis klima- og miljøprofil, samt energieffektivitet er løyst. Døme på dokumentasjon kan vere Miljøfyrtårn-sertifisering.

6.2.2 Støy

- a. Jamfør § 13-6 i teknisk forskrift til plan- og bygningslova, skal krav til innandørs lydtilhøve og på tilrettelagde uteopphaldsareal vere i samsvar med lydklasse C i Norsk Standard NS 8175:2012 Lydforhold i bygninger Lydklasser for ulike bygningstyper.
- b. Støy frå bygg- og anleggsverksemd skal ikkje overstige grenseverdiane sett i tabell 5 i rettleiaren T-1442 «Støy i arealplanlegging». Innandørs støygrenser for bygg- og anleggsverksemd skal ikkje overstige grenseverdiane sett i tabell 6 i rettleiaren T-1442 «Støy i arealplanlegging».

6.2.3 Overvasshandsaming

- a. Overflatevatn skal handterast i samsvar med OVA-plan for området.

6.3 Verneverdiar for kulturmiljø, jf. PBL § 12-7, nr. 6

- a. Dersom det under anleggsarbeid dukkar opp automatisk freda kulturminne skal arbeidet utan opphald verte stoppa og utviklingsavdelinga i fylkeskommunen varslast, jf. Kulturminnelova § 8, 2 ledd.

6.4 Miljøkvalitet og samfunnstryggleik, jf. PBL § 12-7, nr. 12

- a. Ved anleggsverksemd skal det gjennomførast tiltak som sikrar god og trygg framkome for fotgjengarar og syklistar.

7 Bygg og anlegg, jf. PBL § 12-5, 2. ledd nr. 1

7.1 Felles føresegner for bygg og anlegg

7.1.1 Byggegrenser

- a. Byggegrenser er gjeve i plankartet. Unnateke frå byggjegransa er frittstående langsgående garasje/carport som kan plasserast minimum 1 meter frå vegkant.

7.1.2 Avkøyring

- a. Plassering av avkøyring skal gå fram av rammeplan og/eller situasjonsplan saman med byggjesøknad.

7.1.3 Parkering

- a. P-plass (bil) for bustad skal vere opparbeidd med minimum 1 plass pr. husvære som er mindre enn 85 m² BRA og 1,5 plass pr. husvære som er over 85 m² BRA. I tillegg er det krav om 0,25 plass for gjesteparkering til kvart husvære.
- b. Minst 10 % av gjesteparkeringsplassane skal vere utforma og avsett til HC-parkering.

7.1.4 Leike- og uteopphaldsareal

- a. Minste uteopphaldsareal (MUA) skal vere 20 % av BRA og minimum 25 m² pr bueining. For bustad på over 100 m² skal MUA vere minimum 20 % av BRA pr. bustadeining på bakkeplan. I tillegg skal det settast av minst 4 m² til privat eller nært uteopphaldsareal i umiddelbar nærleik til bustaden. For BK1, BK2 og BK3 kan heile LEK nyttast for å løyse krav til MUA.
- b. Arealet skal vere eigna for opphald og ha god tilkomst frå husværa, samt vere skjerma frå støy og ureining.
- c. Leikeplass skal vere trygga mot trafikkfare og visuell støy.
- d. Leikeplass skal vere variert og gje mogelegheit for ulike typar leik på ulike årstider.
- e. Leikeplass skal opparbeidast med naudsynt utstyr for leik, spel for born og unge, sittegruppe, beplantning, og tilsvarande.

7.1.5 Bukvalitet

- a. Bygg skal plasserast og utformast slik at ein i størst mogleg grad oppnår at bustader og uteopphaldsareal er skjerma frå støy og luftureining. Det er ikkje tillate med ein-sidede leilegheiter mot nord og nordaust.
- b. Minst 50 % av einingane i BK2 og BK3 skal ha livslaupsstandard.
- c. Uteområde og bygg inkludert garasjar, bodar /lager og ev. felleshus bør utformast og plasserast slik at ein tek omsyn til klimapåkjenningar, som til dømes kald vind og trekk.

7.2 BF – Bustader - frittliggjande

7.2.1 Felt BF1 og BF2

- a. Byggehøgder og grad av utnytting kvart einskild felt:

Felt	Høgder målt frå gjennomsnittleg planert terreng		Grad av utnytting*	Takvinkel
	Gesims (meter)	Møne (meter)	%-BYA	Grader
BF1	7	8	50 %	0 - 35
BF2	7	8	60 %	0 - 35

*Utandørs parkering inngår i utnyttingsgraden, og det skal reknast 18 m² pr plass. Det skal dokumenterast parkering til minimum 1,5 bilar pr bueining, jf også pkt. 7.1.4.

- b. Det skal vere minimum 7 bueiningar totalt for felt BF1 og BF2.
- c. Innanfor felta kan det førast opp einebustadar.
- d. Det er tillate med pulttak, saltak og flatt tak.
- e. Parkering for dei busette skal løysast innanfor kvart einskild felt, gjesteparkering kan dokumenterast for heile planområdet samla.

7.3 BK – Bustader - konsentrert

7.3.1 Felt BK1, BK2 og BK3

a. Byggehøgder og grad av utnytting for kvart einskild felt:

Område	Høgder målt frå gjennomsnittleg planert terreng		Grad av utnytting	Takvinkel
	Gesims (meter)	Møne (meter)	%-BYA	Grader
BK1	7	9	60 %	0 - 35
BK2	7	9	60 %	0 - 35
BK3	7	9	60 %	0 - 35

*Utandørs parkering inngår i utnyttingsgraden, og det skal reknast 18 m² pr plass. Det skal dokumenterast parkering til minimum 1,5 bilar pr bueining, jf også pkt. 7.1.4.

- b. Det skal vere minimum 22 bueiningar totalt for felt BK1, BK2 og BK3.
- c. Innanfor felta kan det førast opp enten kjeda einebustadar og/eller rekkjehus. Miks av bustadtypar er tillate innanfor kvart einskild felt, under føresetnad av at ulike bustadtypar vert lokalisert til kvar sin del av feltet. Villkårsleg miks av bustadtypar er ikkje tillate.
- d. Det er tillate med pulttak, saltak eller flatt tak.
- e. Parkering for dei busette skal løysast innanfor kvart einskild felt, gjesteparkering kan dokumenterast for heile planområdet samla.

7.4 B – Bustader

7.4.1 Felt B1

a. Byggehøgder og grad av utnytting;

Område	Høgder målt frå gjennomsnittleg planert terreng		Grad av utnytting	Takvinkel
	Gesims (meter)	Møne (meter)	%-BYA	Grader
B1	7	9	30 %	0 - 35

*Utandørs parkering inngår i utnyttingsgraden, og det skal reknast 18 m² pr plass. Det skal dokumenterast parkering til minimum 1,5 bilar pr bueining, jf også pkt. 7.1.4.

- b. Innanfor feltet kan det førast opp einebustad.
- c. Det er tillate med pulttak, saltak eller flatt tak.
- d. Parkering for dei busette skal løysast innanfor det aktuelle feltet.

7.5 RA – Renovasjonsanlegg

a. Arealet er avsett til dunkar med felles oppstillingsplass.

7.6 EA – Energianlegg

a. Arealet er avsett til felles trafostasjon.

7.7 LEK – Leikeplass

- a. Leikeplass skal ha universelt utforma tilkomst i samsvar med til ein kvar tid gjeldande teknisk forskrift.
- b. Innanfor LEK skal det som minimum etablerast 1 benk, beplanting (t.d. busk og tre), fast dekke for delar av arealet og 4 leikeapparat (t.d. sandkasse, huskestativ, sklie og/eller leikehytte). Vidare skal det etablerast friareal for balleik, aking, sykling og tilsvarande.

- c. Det skal veljast eit heilskapleg grep kva gjeld belegg, beplantning, møblering og andre formingsdetaljer.

8 Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur, jf. PBL § 12-5, 2. ledd nr 2.

8.1 f_V – Køyreveg

f_V er offentlig køyreveg for områda som har tilkomst via Gardavegen.

8.2 f_FO – Fortau

f_FO er felles fortau.

8.3 f_AVG – Annan veggrunn grøntareal

Arealet skal nyttast til veggrøft og snøopplag. Der det er naudsynt for å trygge framkomme for utrykking og renovasjon, kan vegarealet utvidast inn på anna trafikkareal. Det skal gjevast ei utforming som gjer at det framstår som ein del av sidearealet til vegarealet.

8.4 f_P – Parkeringsplassar

f_P er felles gjesteparkering med 7 oppstillingsplassar.

9 Grønstruktur, jf. PBL § 12-5, 2. ledd nr 3.

9.1 o_FR – Friområde

- a) o_FR er offentlig friområde.
- b) Arealet er avsett til vegetasjonsbelte for stadeigen vegetasjon langs Jostedøla.
- c) Ved fjerning av delar av vegetasjonen skal det leggjast til rette for rask reetablering av kantvegetasjonen.
- d) Det er tillate å etablere og drifte og vassleidning innanfor arealet.
- e) Det er tillate å etablere og drifte elveførebygging innanfor arealet.
- f) Det er tillate å etablere og drifte turveg / elvesti innanfor arealet.

10 Omsynssoner, jf. PBL § 12-6

10.1 Sikringssone – frisikt (H140)

- a. I frisiktsonene skal det vere fri sikt ned til ei høgd på 0,5 meter over køyrebane i tilgrensande vegar. Det må ikkje plasserast vegetasjon, gjerde, biloppstilling, avfallsdunkar etc. som kjem i konflikt med dette. Unntak er enkeltstående skilt.

10.2 Faresone – flaum (H320)

- a. Faresona representerer 200-års flaum med klimapåslag. Byggverk skal plasserast, dimensjonerast eller tryggast mot flaum slik at omsynet er ivareteke innanfor faresona H320_ i samsvar med krav (§ 7-2) i teknisk forskrift til plan- og bygningslova.

10.3 Infrastruktursone – flaumvoll (H430)

- a. Innanfor sona kan det etablerast flaumvoll for å trygge bustadtunet på g/bnr. 68/3 mot flaum, jf. rekkjefølgjekrav i føresegn 4.2. Minimum høgde på flaumvoll skal vere kote 6,4.

10.4 Bandleggingssone – kulturminne (H730)

- a. I omsynssone d er det automatisk freda kulturminne. Arealet er bandlagt etter kulturminnelova § 4, jf. § 6. Det er ikkje tillate å setja i gang tiltak som kan skade, øydeleggje eller utilbørleg skjemma kulturminna, eller framkalle fare for at det kan skje. Tiltak som kan ha innverknad på automatisk freda kulturminne skal leggjast fram for Vestland fylkeskommune.
- b. Det skal ikkje gjerast midlertidige eller permanente tiltak i omsynssonen som er eigna til å skade, dekke til eller øydelegge automatisk freda kulturminne. Søknadar om tiltak i omsynssona skal sendast Vestland fylkeskommune for vurdering av kulturminneinteresser.