

Reguleringsføresegner

Plan: DETALJREGULERINGSPLAN FOR BRUFLAT - GRANDMO	Planid: 1426-xxxxxxx	
	Arkiv nr.:	
Utarbeidd av: Norconsult AS		
Vedtak/Stadfesting:	Dato org. føresegner: 02.12.2020	
	Siste revisjon: 13.01.2021	
Avskrift	Sign.:	
Endringer	Dato:	Sign.:

1 Avgrensing av området

Det regulerte området er synt på plankartet med plangrense, sist dagsett den 13.01.2021, 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 (BFS)
- Bustadar – konsentrert (BKS)
- Bustadar – blokker (BBB)
- Offentleg eller privat tenesteyting (BOP)
- Idrettsstadion (BSS)
- Avlaupsanlegg (BAV)
- Renovasjonsanlegg (BRE)
- Leikeplass (BLK)

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

- Køyreveg (SKV)
- Gang-/sykkelveg (SGS)
- Anna veggrunn – teknisk anlegg (SVT)
- Parkeringsplassar (SPA)

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

- Turveg (GT)
- Friområde (GF)

Omsynssoner

- Sikringssone – frisikt
- Faresone – flaum [320_]

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

4.1 Før mellombels bruksløyve/ferdigattest

4.1.1 *Leike-/uteoppholdsareal, renovasjonsanlegg, samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur*

- a. Før det vert gjeve mellombels bruksløyve/ferdigattest for ny bueining innanfor felt felt BBB, BKS1, BKS2 og/eller BFS1 skal leikearealet BLK2 dokumenterast ferdig opparbeidd i samsvar med godkjente situasjonsplan. Før det vert gjeve mellombels bruksløyve/ferdigattest for ny bueining innanfor felt BFS2 og/eller BFS3 skal leikearealet BLK1 vere ferdig opparbeid i samsvar med godkjente situasjonsplan.

Vegetasjon og beplantning skal seinast vere etablert påfylgjande vekstsesong.

- b. 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.

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.
- Tilgjenge for personar med nedsett funksjonsevne/universell utforming.
- Overgangar mot tilgrensande samferdsleanlegg, samt tilgrensande bustadområde for å sikre heilskapleg terrengtilpassing.
- Avkøyrse
- Eksisterande og framtidig terreng
- Ev. møblering, vegetasjon, belysning og/eller materialbruk
- Solforhold på uteopphaldsareal
- Ev. trase for offentleg infrastruktur

Til situasjonsplanen skal det følgje ei skriftleg grunngjeving for bygg si utforming, spesielt i høve tilgrensande bygg og leike- og uteopphaldsareal.

5.1.2 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 nettstasjonar i planområdet.

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

6.2.1 Universell utforming

- a. Bueiningar skal tilfredsstillе gjeldande teknisk forskrift med omsyn til universell utforming og tilgjenge.

6.2.2 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.

6.2.3 Uteopphaldsareal

- a. Parkering, køyreareal, snuplassar og renovasjonsareal inngår ikkje i areal til uteopphald eller leik.

6.2.4 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».

6.2.5 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 Utforming

- a. Med unntak av områda BBB og BOP, så skal alle bygg etablers med minimum 80% trevirke som matrialval.
- b. Tak skal utformast som saltak. Takvinkel for områda BFS2 og BFS3 skal ha takvinkel mellom 30 og 35 grader. For områda BFS1, BKS1 og BKS2 skal takvinkel være mellom 22 og 35 grader. Det er ikkje krav om saltak for felt BBB og BOP.
- c. Alle bygg i området skal ha farger i brune eller grå tonar. Vindskier og glas skal ha same farge som bygget, eventuelt kvit farge.

7.1.2 Byggegrenser

- a. Byggegrenser er gjeve i plankartet. Unnateke frå byggjegrensa er frittstående langsgående garasje/carport som kan plasserast minimum 2 meter frå vegkant.

7.1.3 Avkøyring

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

7.1.4 Parkering

- a. Det skal dokumenterast minimum 1,5 parkeringsplassar per bustadeining.
- b. Minst 10 % av gjesteparkeringsplassane skal vere utforma og avsett til HC-parkering.

7.1.5 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 BBB og BKS2 kan 30 % av BLK2 reknast inn i MUA, og for BKS1 kan heile BLK1 reknast inn i MUA.
- b. Arealet skal vere eigna for opphald og ha god tilkomst frå husværa, samt vere skjerma frå støy og ureining.
- c. Leikeplassar skal vere trygga mot trafikkfare og visuell støy.
- d. Leikeplassar skal vere variert og gje mogelegheit for ulike typar leik på ulike årstider.
- e. Leikeplassar skal opparbeidast med naudsynt utstyr for leik, spel for born og unge, sittegruppe, beplantning, og tilsvarande.

7.1.6 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. Leilegheiter skal vere gjennomgåande. Det er ikkje tillate med einsidige leilegheiter mot nord og nordaust.
- b. Minst 50 % av alle bustadene innanfor kvart utbyggingsområde skal ha livsløpsstandard.
- c. Uteområde og bygg inkludert garasjar, bodar /lager og ev. felleshus skal utformast og plasserast slik at ein tek omsyn til klimapåkjenningar, som til dømes kald vind og trekk.

7.2 BFS – Bustader - frittliggjande

7.2.1 Felt BFS1, BFS2 og BFS3

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
BFS1	7	9	55 %	30 - 35
BFS2	6	8	35 %	30 - 35
BFS3	6	8	35 %	30 - 35

*Utandørs parkering inngår i utnyttingsgraden, og det skal reknast 18 m² pr plass. Det skal dokumenterast parkering til 2 bilar pr bueining for einebustadar og 1,5 for kjeda einebustadar/ tomannsbustadar eller rekkjehus, jf også pkt. 7.1.4.

- b. Det skal vere minimum 14 bueiningar totalt for felt BFS1, BFS2 og BFS3.
- c. Innanfor felta kan det førast opp enten einebustadar, kjeda einebustadar og/eller tomannsbustadar. Innanfor felt BFS1 kan det også oppførast rekkjehus. Det er ikkje tillete å mikse einebustad, kjeda einebustad, tomannsbustad og/eller rekkjehus innanfor kvart einskild felt.
- d. Parkering for dei busette skal løysast innanfor kvart einskild felt, gjesteparkering kan dokumenterast for heile planområdet samla. Ved oppføring av einebustad eller tomannsbustad skal garasje vere integrert i bustadkroppen.

7.3 BKS – Bustader - konsentrert

7.3.1 Felt BKS1, BKS2 og BKS3

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
BKS1	7	9	50 %	Maks 35
BKS2	7	9	50 %	Maks 35
BKS3	7	9	70 %	Maks 35

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

- b. Det skal vere minimum 15 bueiningar totalt for felt BKS1 og BKS2.
- c. Innanfor felta kan det førast opp enten kjeda einebustadar og/eller rekkjehus. Det er ikkje tillete å mikse kjeda einebustad og rekkjehus innanfor kvart einskild felt.
- d. Parkering for dei busette skal løysast innanfor kvart einskild felt, gjesteparkering kan dokumenterast for heile planområdet samla. Ved oppføring av kjeda einebustad eller rekkjehus skal garasje vere integrert i bustadkroppen.

7.4 BBB – Bustad-blokker

a. Byggehøgder og grad av utnytting:

Område	Høgder målt frå gjennomsnittleg planert terreng*		Grad av utnytting		Takvinkel
	Gesims (meter)	Møne (meter)	%-BYA	Grader	
BBB	12	13	90 %		Maks 35

*Tekniske rom/anlegg på tak kan overstige mønehøgda, men må samla vere avgrensa til 10 % av det samla takarealet.

- b. Innanfor feltet kan det førast opp leilegheitsbygg. Det skal vere minimum 16 bueiningar.
- c. Parkering for dei busette skal løysast innanfor feltet, men gjesteparkering kan dokumenterast løyst ved sambruk av parkeringsareal i felt BOP.
- d. Innanfor feltet skal det etablerast ny transformatorstasjon, denne bør liggje lengst sørvest i feltet og bør vere integrert som del av nytt leilegheitsbygg.
- e. Innanfor feltet skal det opparbeidast eit ålment tilgjengeleg leike-/felles uteopphaldsareal med minimum 500 m² storleik.

7.5 BOP – Offentleg eller privat tenesteyting

a. Byggehøgder og grad av utnytting:

Område	Høgder målt frå gjennomsnittleg planert terreng*		Grad av utnytting		Takvinkel
	Gesims (meter)	Møne (meter)	BYA	%-BYA	Grader
BOP	12	13	3 200 m ²	90 %	Maks 35

*Tekniske rom/anlegg på tak kan overstige mønehøgda, men må samla vere avgrensa til 10 % av det samla takarealet.

7.6 BSS – Idrettsstadion

a. Innanfor området kan det gjerast etableringar og tilretteleggingar knytt til idrettsstadion.

7.7 BAV – Avlaupsanlegg

a. Arealet er avsett til kommunalt avlaupsanlegg.

7.8 BRE – Renovasjonsanlegg

- a. BRE1 tener over 30 bueiningar innanfor ein radius på 125 m og skal etablerast som nedgravd løysing, jf. SIMAS renovasjonsteknisk norm.
- b. BRE2 tener over 20 bueiningar innanfor ein radius på 125 m og kan etablerast som nedgravd løysing, jf. SIMAS renovasjonsteknisk norm.

7.9 BLK – Leikeplass

- a. Leikeplassar skal ha universelt utforma tilkomst i samsvar med til ein kvar tid gjeldande teknisk forskrift.
- b. Innanfor BLK1 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).
- c. Innanfor BLK2 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.

- d. 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 SKV – Køyreveg

o_SKV er offentlig køyreveg for områda som har tilkomst via vegen

8.2 SGS – Gang-/sykkelveg

- a. o_SGS er offentlig gang-/sykkelveg
- b. o_SGS1-9 skal vere universelt utforma

8.3 SVT – Annan veggrunn teknisk anlegg

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 SPA – Parkeringsplassar

- a. F_SPA1-2 er felles parkeringsanlegg for dei busette BSK3.
- b. F_SPA3 er felles parkeringsanlegg for dei busette i BFS1.
- c. F_SPA5 er felles parkeringsanlegg knytt til idrettsanlegga i og kring planområdet. Anlegget kan nyttast for dokumentasjon av tilstrekkeleg gjesteparkeringsplassar.

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

9.1 GT – Turveg

- a. o_GT er offentlig turveg/sti som knyt saman planområdet med eksisterande vegar for mjuke trafikkantar.
- b. o_GT kan opparbeidast med fast dekke, inkl. asfalt.

9.2 GF – Friområde

- a. o_GF er offentlig tilgjengeleg friområde. Det er tillete å etablere enkle installasjonar som benkar, skilt og tilsvarande innanfor føremålet.
- b. o_GF3 og 4, på vestsida av turvegen langs Jostedøla, er avsett til vegetasjonsbelte for stadeigen vegetasjon langs Jostedøla.

10 Omsynssoner, jf. PBL § 12-6

10.1 Sikringsone – frisikt

- 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

- 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.