



# **Reguleringsplan for Galden nord - omregulering Føresegner**

**Plan id 1426-2017004**

**Datert: 02.09.2020**

**Eigengodkjent: 22.10.2020 K-sak 50/20**

**Endra:**

# REGULERINGSFØRESEGNER

## 1. FELLES

1.1 Det regulerte området er vist på plankart med plan-id 2017004. Føresegnene gjeld for dette området.

1.2 Området er regulert til følgjande føremål:

Bygg og anlegg: Bustader, leirstad, næringsbygg, øvrige kommunaltekniske anlegg – post/renovasjon, småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone, nærmiljøanlegg og leikeplass.

Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur: køyreveg, fortau, gang og sykkelveg og parkeringsplass.

Grønnstruktur: friområde, turveg

Omsynssone: faresone – høgspenlinje, sikringsone - frisikt

## 2. BYGG OG ANLEGG

Ved nybygg innanfor området merka som aktsemdsområde stein- og snøskred i temakarta til Luster kommune i kommuneplan frå 2019, skal skredfaren vurderast før løyve til nybygg vert gjeve i samsvar med TEK17.

### 2.1. Bustader:

- a. Maksimum utnytting er 40 % BYA for kvar einskild tomt.
- b. Bygningane skal utførast med skråtak. Gesims- og mønehøgde målt frå gjennomsnittleg planert terreng skal vera maks 7 meter gesimshøgde og maks 9 meter mønehøgde. Ved bruk av saltak skal takvinkel vera mellom 22 til 35 grader.
- c. Tilkomst, garasje/-carportplassering, terrasse i tilknytning til huset, buer og andre frittstående byggverk skal vera synte på situasjonsplanen som følgjer søknaden, sjølv om desse tiltaka ikkje skal oppførast samstundes med bustadhuset.
- d. Situasjonsplanen for kvar einskild tomt skal syna tilpassing til nabolomt for å sikra gode heilskapsløysingar med omsyn til plassering og utforming av byggverk og uteareal.
- e. Bustadene skal plasserast og utformast slik at det gjev ei harmonisk og heilskapleg utbygging, tilpassa landskap, terreng og vegnivå
- f. Dei synte byggjegransene i plankartet skal, saman med plan- og bygningslova med forskrifter, leggjast til grunn med omsyn til avstand frå nabogrense/bygg. Det kan, der tilhøva ligg til rette for det, tillatast at bygningar vert plasserte ned til 2 m frå regulert grønstruktur.
- g. Frittliggjande garasjar skal vera tilpassa bustadhuset kva gjeld materialval, form og farge. Innafor reglane i byggeforskriftene kan frittliggjande garasjar førast opp i nabogrensa.

- h. I tillegg til eventuell garasje skal det vera parkeringsplass til 1 bil pr. husvære på tomta utanfor offentleg veggrunn.
- i. Garasjar/carportar og uthus kan plasserast nærare offentleg veg enn regulert byggegrense, men likevel ikkje nærare regulert "anna vegareal" enn 0,5 m. Garasje med vinkelrett eller om lag vinkelrett innkøyring frå offentleg veg, skal liggja min. 5 m frå regulert køyreareal (skulderkant). Open garasje (carport) med tilsvarende plassering kan likevel liggja ha avstand ned til 2 m frå regulert køyreareal (skulderkant)
- j. Bustadhus kan oppførast med gesimshøgde maks 8 meter og mønehøgde maks 9 meter.
- k. Hustypar/husform skal veljast ut frå, og tilpassast, tilhøva på både den einskilde tomta og tilstøytande tomter og terreng. Garasjar og uthus skal vera tilpassa bustadhuset med omsyn til materialval, form og farge.
- l. Det skal leggjast vekt på å få til gode uteopphaldsareal på kvar tomt ved å ta omsyn til terreng, helling, sol og utsikt
- m. 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.
- n. Endeleg fastsetjing av tomtegrenser vert gjort av kommunen i samband med oppretting av målebrev for den einskilde tomta.

## **2.2. Leirstad**

- a. Området skal nyttast til leirstad.
- b. Innafor området kan det oppførast nødvendige bygg for drift av leirstaden.
- c. Oppføring av nybygg og tilbygg/påbygg innafor området skal skje etter ein detaljplan for heile feltet som skal godkjennast av Luster kommune. Detaljplanen skal syne utforming, storleik og plassering av planlagde og eksisterande tiltak og bygg. Planen skal syne tilkomstveg, interne vegar, tilkomst til bygg og parkeringsareal.
- d. Det skal i samband med utarbeiding av detaljplan for område også utarbeidast ein plan for opparbeiding og vedlikehald av areal for opphald ut, utandørs aktivitetar og vegetasjon som skal etablerast og eller bevarast.

## **2.3. a Næringsbygg – Felt E**

- a. I området skal det oppførast bygningar for lettare industri-, kontor-, service- og forretningsverksemd med tilhøyrande anlegg.
- b. Gesimshøgda på bygningar skal ikkje vera over 7 meter.
- c. Maksimums utnytting er 30 % BYA for kvar tomt.
- d. På situasjonsplanen som fylgjer byggemeldinga skal plassering av næringsbygget vera synt, saman med tilkomst til tomta, til bygg og parkeringsplass.
- e. På kvar tomt skal det vera tilstrekkeleg med parkeringsplassar for dei tilsette i verksemda pluss eventuelle besøkande.
- f. Det skal ikkje etablerast verksemdar som fører med seg forureining av eit eller anna slag, inkludert støy, som kan vera til ulempe for bustader i området.

## **2.3. b Næringsbygg - felt F**

- a. Området skal nyttast til næringsbygg – utstillingshall for landbruksmaskiner.

- b. Bygningar kan oppførast i ein etasje. Maksimal gesimshøgde er 4,0 m. Maksimal mønehøgde er 6,0 m.
- c. Maksimal utnyttingsgrad, BYA, er 80 %, inkl. parkeringsareal.
- d. I nabogrense mot nærmiljøanlegget skal det setjast opp permanent, tett gjerde med 2 m høgde. Gjerdet skal byggjemeldast som ein del av byggjetiltaket, utstillingshallen. Det blir ikkje gjeve mellombels bruksløyve eller ferdigattest for bygningar i området før det permanente gjerdet er oppført. I anleggsperioden skal det setjast opp sikringsgjerde i nabogrense mot nærmiljøanlegget.

#### **2.4. Øvrige kommunaltekniske anlegg (sosikode 1560) – felles område for post/renovasjon og kommunal pumpestatjon**

- a. Områda f\_PR1 –f\_PR4 er regulert til område for felles post/renovasjon. Innafor områda skal det etablerast anlegg for felles postkassestativ og det kan stillast opp bossdunkar her. I område f\_PR6 kan det oppførast eit mindre bygg eller veggjar rundt oppsamlingsstaden for bossdunkar og større stativ for postkasser..
  - f\_PR1 er felles post/renovasjon for gnr. 148 bnr. 53-67 (grend A)
  - f\_PR2 er felles post/renovasjon for gnr. 148 bnr. 46-50 og bnr. 85-90 (grend B og nedre del av grend D)
  - f\_PR3 er felles post/renovasjon for gnr. 148 bnr. 69-75 (tidlegare øvste del av grend C). Desse eigedommane kan også nytte f\_PR2 dersom det gir ei betre løysing.
  - f\_PR4 er felles post/renovasjon for gnr. 148 bnr. 80-84 (tidlegare neste del av grend D)
  - f\_PR5 er felles post/renovasjon for gnr 148 bnr 91-101 (tidlegare øvste del av grend D)
  - f\_PR6 er felles post/renovasjon for grand B, C og D.
- b. Området o\_P er regulert til område for kommunal pumpestatjon - vatn og avløp. Pumpestatjonen har tilkomst via veg til regulert småbåtanlegg.

#### **2.5. Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (sosikode 1588)**

- a. Området f\_småbåt er tiltenkt bebruarane i bustadfeltet Galden nord.
- b. I området kan det etablerast mindre brygge
- c. Ein mindre del i området i sør-vest kan opparbeidast til parkering av bilar i sommarsesongen for lagring av båtar og anna naudsynt lagring på land i vintersesongen. Det kan setjast opp eit mindre bygg her for lagring av utstyr for vedlikehald av området.
- d. Den nord-austlege delen av området skal vera parkmessig opparbeida og skal innby til opphald. Det kan setjast opp grillhytte eller liknande i denne delen av området som skal kunna nyttast av alle bebruarane i feltet.
- e. Det skal etablerast tursti som går frå småbåtanlegget og nordover i friområdet langs vatnet.

#### **2.6. Nærmiljøanlegg (sosi-kode 1440)**

- a. Nærmiljøanlegget er eit utandørsanlegg for eigenorganisert fysisk aktivitet som ligg i tilknytning til eit buområdet Galden nord.

- b. Nærmiljøanlegget skal være fritt, allment tilgjengelig for eigenorganisert fysisk aktivitet - først og fremst for barn og ungdom mellom 6-19 år, men også resten av dei som bur i området.
- c. I området kan det etablerast ballbinge og andre installasjonar for leik og setjast opp benkar, bord og enkle bygg for opphald slik som grillhytte/lavvo og mindre bygg for lagring av naudsynt utstyr for bruk av og vedlikehald av anlegget.
- d. Tre kan ikkje fellast utan løyve frå Luster kommune.

## 2.7. Leikeplass (sosi-kode 1610)

- a. Leikeplassane er små felles område for dei husa/tomtene som naturleg ligg heilt i nærleiken av området.
- b. Leikeplassane skal ha eigna utstyr for leik for mindre barn (1-5 år) slik som sandkasse og bør også ha benk og bord som kan nyttast av alle aldersgrupper.
- c. Så lang som råd skal leikeplassane ha lett tilgjenge for alle, inkludert barnevogn.
- d. Leikeplassane kan gjerast inn.

## 3. SAMFERDSLEANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

### 3.1. Køyreveg (Sosi kode 2011)

- a. Alle vegar innanfor planområdet skal opparbeidast med ei breidde som vist på plankartet.
- b. Frisiktsoner skal dimensjonerast ut frå standardkrav i vegnormal N100. Innanfor frisiktlinje/frisiktsonene skal det til ei kvar tid vere fri sikt 0,5 meter over plan for tilstøytande vegar.
- c. Det skal vera ei frisiktsone på 10x120 meter i kryss frå FV55.
- d. Det kan ikkje setjast opp gjerde i frisiktsoner.

### 3.2. Fortau (Sosi kode 2012)

- a. Regulert breidde på fortau er 3 meter. I tillegg kjem 0,5 m kant.
- b. Fortau frå busslommen og langs vegen Galden, fram til parkeringsplass ved nærmiljøanlegget, skal vere ferdig opparbeidat før det blir gjeve løyve til tiltak på næringsområdet, felt F.

### 3.3. Gang og sykkelveg (Sosikode 2015)

Regulert breidde på gang- og sykkelveg er 3 meter

## 4. Grønstruktur

Grøntområde og regulerte grønstrukturar skal fungere som fullverdige rekreasjonsområde – og leikeområde for alle brukargrupper, inkl. funksjonshemma, barn og vaksne. Det skal leggast vekt på universell utforming slik at områda skal kunne nyttast på like vilkår av så mange som mogeleg.

### 4.1. Friområde (sosi-kode 3040) - område o\_FR1 til o\_FR6

- a. I områda skal det vera naturleg vegetasjon med større tre og tettare og opne parti som innbyr til leik og uteaktivitet.
- b. Tre kan ikkje fellast utan løyve frå Luster kommune.
- c. Områda kan ryddast for busker og kratt. Det bør stå att kratt fleire stader som kan skjerma og danne «rom» for leik og opphald.

- d. Ved felling av tre og rydding av kratt skal greiner køyrast vekk frå området eller flisast opp og nyttast som underlag der det er stor slitasje på jordsmonnet.
- e. Det er ikkje høve til å bruka friområda fritt for kompostering av plenklypp og anna hageavfall, men etter søknad til Luster kommune kan det i område som ikkje er spesielt godt eigna for leik og opphald og som ikkje ligg nær stiar og hus, etablerast ein felles plass for kompostering av hageavfall frå bustadfeltet.
- f. Det er ikkje høve til å bruke friområda til lagring av privat utstyr eller som parkeringsplass for bil, hengar eller liknande.

**o\_FRI1:** Den flate delen av området mot vatnet kan opparbeidast med eigna massar for å få eit innbydande område som kan nyttast til leik, ball-leik og anna uteaktivitet retta mot alle aldersgrupper. Området skal planerast etter oppfylling og skal ha grasdekke eller grusdekke. Området skal kunna nyttast som felles samlingsstad for heile byggefeltet ved større arrangement. Det kan førast opp mindre bygg i området som vil gjere området meir attraktivt; for eksempel grillhytte, lavvo, bod for oppbevaring av plenklyppar og utstyr for vedlikehald osv.

**o\_FRI2:** I området kan det etablerast tursti som går frå småbåtanlegget langs stranda og vidare opp mot gangvegen/bustadområdet grend A.

**o\_FRI3:** Området er omkransa/gjennomskore av vegar og må haldast fritt for busker og krattskog slik at det er god sikt i området. Det kan setjast opp gjerde mot veg, utanfor siktlinjer, for å få betre tryggleik i området for dei som skal bruka området.

**o\_FRI4:** Området ligg ned mot Hafsløvatnet og det er høve til å opparbeide stiar ned til/langs stranda der dette er mogleg å få til.

**o\_FRI5:** Bratt område som fungerer som eit grønt innslag.

**o\_FRI6:** Viktig friområde med stort potensiale som friområde. Furutre kan ikkje fellast utan etter plan godkjent av Luster kommune. Området med tettare lauvskog kan parkmessig tynnast, men ikkje snauhoggast.

#### 4.2. Turveg (Sosikode 3031)

- a. Det kan etablerast turveg i området med breidde ca. 2 m.
- b. Turvegen skal ikkje etablerast i ein standard som er krav for brøyting med vanleg utstyr.
- c. Turvegen skal ikkje tilfredstillast krava til universell utforming, men skal leggast slik i terrenget at den ikkje vert alt for bratt for eks. barnevogn/sykkel.
- d. Det kan etablerast lys langs turstien.

#### 5. Sikrings-, støy og faresoner, høgspent

- a. Det kan ikkje førast opp bygg, anlegg for leik, idrett eller andre aktivitetar for lengre opphald i faresone 370\_1.