

## LUSTER KOMMUNE

*Heimel for reguleringsføresegner er plan- og bygningslova §12-7 (pbl). Føresegnene er saman med plankartet eit juridisk bindande dokument. I høve til plankartet utfyller og utdjuar føresegnene den fastsette arealbruken.*

- 1 Føresegnene er knytt til plankartet, teikning 605381-01 datert: 22.11.2016, og gjeld for planområdet med planavgrensing som vist på plankartet. Utbygging av området skal skje i samsvar med plankartet og føresegner. Føresegnene kjem i tillegg til det som vert bestemt i pbl med forskrifter, samt ev. vedtekter til pbl vedtekne av kommunestyret i Luster.

## 2 Arealføresmål (§12-5, 6 OG 7):

Området er regulert til fylgjande føremål:

### Bygningar og anlegg (§12-5, nr.1)

- Bustader, B1-2, [Rp 1110]
- Sentrumsføresmål, BS1 -3, [Rp 1130]
- Undervisning, BU, [Rp 1162]
- Idrettsanlegg, BIA, [Rp 1400]
- Grav- og urnelund, BGU, [Rp 1700]

### Samferdsleanlegg (§ 12-5, nr.2)

- Veg, SV1-3, [Rp 2010]
- Køyreveg, SKV 1-2, [Rp 2011]
- Fortau, SF, [Rp 2012]
- Gang- og sykkelveg, SGS, [Rp 2015]
- Gangveg, SGG, [Rp 2016]
- Anna veggrunn – teknisk anlegg [Rp 2018]
- Annan veggrunn – grøntareal [Rp 2019]
- Kollektivhaldeplass, SKH [Rp 2073]
- Parkering, SPA1-4, [Rp 2080]
- Kombinert veg /gangveg, SV/SGG, [Rp 2800]
- Kombinert køyreveg /fortau, KV/SF1-2, [Rp 2800]

### Grøntstruktur (§ 12-5, nr.3)

- Friområde, GF, [Rp 3040]
- Park, GP1-2, [Rp 3050]

### Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone (§ 12-5, nr.6)

- Småbåthamn, VS, [Rp 6230]
- Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone, VFS, [Rp 6720]

### Omsynssoner (§ 12-6)

- Frisikt [140]
- Ras- og skredfare, 1-3, [310]
- Bevaring kulturmiljø [570]

### Områdebestemmelser (§ 12-7)

- Anlegg- og riggområde

### 3 Felles føresegner

- 3.1 Prinsipp for universell utforming skal leggjast til grunn ved utforming av bygningar, trafikkanlegg og uteareal elles. Det skal gjerast greie for korleis desse prinsippa er lagt til grunn i den enkelte søknad om tiltak.
- 3.2 Mindre tilpassingar mellom dei ulike føremåla er tillate for å optimalisere utbyggingstiltak. Slike justeringar skal ikkje øydeleggje hovudtrekka i planløysinga.
- 3.3 Ved handsaming av søknad om tiltak skal kommunen sjå til at bygg, trafikkareal og utomhusanlegg har arkitektoniske kvalitetar med ein heilskapleg og harmonisk utforming. I dette ligg det at det skal vera kvalitet både teknisk, funksjonelt og visulet. Med byggverk vert det i tillegg til bygg også meint tekniske anlegg som til dømes vegar, parkering og gangareal.

### 4 Føresegner for bygningar og anlegg

#### 4.1 Felles

a. Plankrav /krav til søknad

Søknad om løyve til tiltak skal innehalde ein detaljert, kote- /høgdesett situasjonsplan. Situasjonsplanen skal ha eigna målestokk for tiltaket. Planen skal i kvart enkelt tilfelle gjera greie for plassering av dei ulike elementa: td. plassering av bygg, naudsynte parkeringsplassar /-areal, garasje, bod, avfallsdunkar /bosshandtering, avkøyrslar, uteopphaldsareal, eventuelle murar og gjerde.

For bygningar innanfor planområdet skal det ved søknad om tiltak leverast plan for alle etasjar, fasadeteikningar der nabobygg skal takast med for å vise heilskapen, snitt gjennom nye bygg og tilhøyrande areal, fotomontasje eller perspektivteikningar.

b. Byggegrense

Byggegrense frå senter fylkesveg 55 er 15 meter og generelt gjeld 8 meter frå senter kommunal veg, for tomt BS1 og BS2 gjeld byggegrense 6 meter frå kommunal veg.

Bygningar skal plasserast innanfor dei regulerte byggegrenser. %-BYA angir tillat bebygd areal i prosent av tomta sitt nettoareal.

Der byggegrense ikkje er synt, gjeld alminnelege reglar i PBL og veglova for byggegrense, eventuelt gjeld byggegrense i tilgrensande /gjeldande plan.

c. Bygningsutforming og plassering

Utforming av bygningar skal gå inn i ei harmonisk løysing saman med nabobygningane. Bygningane skal ha ei god form og materialhandsaming. Det skal leggjast vekt på å finne ei så god løysing som mogleg i høve til terreng, uteopphaldsareal og utsikt for naboar. Bygningar skal bidra til eit positivt sentrumsmiljø når det gjeld skala og utforming og ta omsyn til at planområdet er nær nabo til Dale kyrkje og mellomalderkyrkjegarden. Gesims- og mønehøgd vert rekna ut frå gjennomsnittleg planert terrengnivå rundt bygningane.

d. Energi

Det skal vurderast energifleksibilitet og alternative løysingar for varme og kjøling.

e. Støy

Ved søknad om løyve til oppføring av bustad skal det gjerast greie for støyreducerande tiltak som skal gjennomførast for å oppnå tilfredstillande støytilhøve i samsvar med rundskriv T-1442. Naudsynte støytiltak skal vere gjennomført før bruksløyve vert gjeve.

f. Avfallshandtering

Byggesøknad skal vise korleis avfallsordning skal fungere, både i vanleg brukssituasjon og ved framsetjing for tømning /dunkoppstillingsplass.

#### **4.2 Bustader – B1 og B2**

Områda skal nyttast til einbusetnader med tilhøyrande anlegg. Areal inngår i arealberekning i Reguleringsplan for Dale sentrum datert 25.09.1985, sist endra 05.11.2003 (FUP 0053/03), og føresegnar frå denne vert vidareført.

Det skal innhentast fråsegn frå antikvariske styresmakter før søknad om tiltak (PBL) innanfor B1 vert handsama. B2 har tilkomst via SV2, B1 via SKV2.

#### **4.3 Sentrumsføremål – BS1, BS2 og BS3**

Området skal nyttast til forretning, tenesteyting, bustader, kontor, hotell /overnatting og bevertning, med naudsynt grøntareal og parkering.

Grad av utnytting er maks %-BYA=50%, i tillegg kjem pålagte p-plassar. Maks gesims-/mønehøgde: 7 meter /9 meter.

For bustad skal minste uteopphaldsareal (MUA) vera 25 m<sup>2</sup> på bakkeplan pr buening. Uteopphaldsareal skal vera eigna for opphald og ha god tilkomst frå husværa, samt vera skjerna for støy, ha gode sol- og lystilhøve. Arealet skal ikkje vera brattare enn 1:3.

Alt areal rundt bygga må haldast i god stand slik at dei ikkje er til sjenanse for ikring liggjande område. Utandørs lagring er ikkje lovleg.

Område BS1 skal ha tilkomst frå nordvest i samsvar med gjeldande reguleringsplan. Tilkomst til offentleg parkeringsplass, SPA4, skal sikrast via BS3. Det skal innhentast fråsegn frå antikvariske styresmakter før søknad om tiltak (PBL) innanfor BS2 og BS3 vert handsama.

#### **4.4 Undervisning – BU**

Området er del av eksisterande barneskule med tilhøyrande anlegg. Arealet inngår i arealberekning i Reguleringsplan for Dale sentrum datert 25.09.1985, sist endra 05.11.2003 (FUP 0053/03) , og føresegnar frå denne vert vidareført.

#### **4.5 Idrettsanlegg – BIA**

Området gjeld idrettsplassen mellom gravplassen og Luster oppvekstsenter. Arealet inngår i arealberekning i Reguleringsplan for Dale sentrum datert 25.09.1985, sist endra 05.11.2003 (FUP 0053/03) , og føresegnar frå denne vert vidareført.

#### **4.6 Grav- og urnelund - BGU**

Området gjeld del av gravplass. Nedste rekke mot veg skal nyttast til urner. Det kan setjast opp ny natursteinsmur mellom fortau og urnerekke. Ny mur skal ha høg standard og skal ha arkitektonisk utforming som samsvarar med gravplassen og kyrkjegarden elles. Portar og 'hestingar' frå eksisterande situasjon skal vidareførast.

Det må takast særleg omsyn til eksisterande gravfelt ved etablering av ny mur. Arbeidet skal skje skånsamt.

Elles inngår arealet i arealberekning i Reguleringsplan for Dale sentrum datert 25.09.1985, sist endra 05.11.2003 (FUP 0053/03), og føresegner frå denne vert vidareført.

## **5 SAMFERDSLEANLEGG**

### **5.1 Veg – SV1 -3**

Arealet er avsett til offentleg køyreveg, inkludert grøfteareal. Dette er eksisterande vegar. Bustad B2 har tilkomst via SV2.

### **5.2 Køyreveg – SKV1 og SKV2**

Området SKV1 er avsett til offentleg køyreveg. Dette er eksisterande fylkesveg. SKV2 er ny offentleg veg for rute-, skule- og turistbuss samt for parkering SPA2. Gangfelt over fylkesvegen mellom butikken og Lustrabui kan vera opphøga.

### **5.3 Avkøyrslar**

Områda skal utformast trafikktrygt, med gode siktilhøve i avkøyrslpunktet. Det skal opparbeidast tilstrekkelege frisisiktsone. Avkøyrsl til eigedom 44/1/3, B1, kan flyttast nordvestover for tilpassing til intern struktur på tomta, men ikkje lenger enn til tomtegrense i nordvest.

### **5.4 Fortau - SF**

Fortau langs fylkesveg 55 på strekninga frå Lustrabui og forbi gravplassen skal opparbeidast med ei linjeføring som vist på plankartet. Fortau har breidde på 2.5 meter inkludert kantstein. Fall på fortau kan vera einseitig mot vegkant /skulder.

### **5.5 Gang- og sykkelveg - SGS**

Gangveg er regulert med breidde på 3 meter. Gang- og sykkelveg kan ha einseitig fall mot grøft /rekkverksrom. Grøft mellom SGS og fylkesvegen har breidde 1 meter for grøft /rekkverk, der det er plass kan grøft /rekkverksrom vera breiare. SGS kan eventuelt byggjast som fortau.

### **5.6 Gangveg - SGG**

Gangveg har breidde 2.5 m, sideareal skal opparbeidast. Avkøyrsl frå fylkesvegen vert stengd.

### **5.7 Anna veggrunn – teknisk anlegg**

Innanfor areal sett av til anna veggrunn – teknisk anlegg kan det plasserast grøfter, skjeringar, støttemurar og liknande. Arealet skal elles opparbeidast på ein tiltalande /parkmessig måte.

### **5.8 Anna veggrunn – grøntareal**

Innanfor areal sett av til anna veggrunn – grøntområde kan det plasserast grøfter, skjeringar, støttemurar og liknande. Arealet skal opparbeidast på ein tiltalande /parkmessig måte. Anna veggrunn mellom SGS og fylkesvegen er regulert med bredde 1 meter for rekkverk, der det er plass kan grøft /rekkverksrom vera breiare.

### **5.9 Kollektivhaldeplass – SKH**

Det er lagt opp til stopp for rute-, skule og turistbussar innanfor SKV2. Det er berre regulert haldeplass med påstigningsrampe for lokal- /skulebuss, SKH.

### **5.10 Parkering - SPA 1- 4**

Dei regulerte parkeringsplassane skal nyttast til parkering for bygningar og anlegg i sentrumsområdet. For SPA4 er tilkomst via BS3. Naustet i SPA4 skal rivast. Det kan etablerast tilkomst frå SPA4 til GF. Mur /trapp/ tiltak innafor området skal tilpassast den historia tomta har som gamal prestegardshage og skal godkjennast av kommunen før oppstart.

### **5.11 Kombinert veg og gangveg – SV/SGG**

Mellom SGG og SV1 er det regulert kombinert gangveg og tilkomst til bedehuset. Området skal sjåast i samanheng med SGG og opparbeidast som gangveg, 2.5 m.

### **5.12 Kombinert køyreveg og fortau – KV/SF1-2**

Fortau skal vera godt merka og/eller opphøga.

## **6 GRØNTSTRUKTUR**

### **6.1 Friområde - GF**

Det kan leggjast til rette for offentleg tilgjenge gjennom etablering av sti og badeplass til allmennnyttige føremål. Det kan etablerast samlingsplass med sitteplassar, bord og enkle installasjonar i området. Det kan etablerast tilkomst frå SPA4 til GF. Eksisterande strukturar /restar etter den gamle prestegardshagen skal takast vare på så langt råd er og strandsona skal behalde sitt naturlege preg. Tiltak innafor området skal tilpassast den historia tomta har og skal godkjennast av kommunen før oppstart.

### **6.2 Park – GP1 og GP2**

Det kan etablerast park innanfor GP1, samt i rabatt GP2.

## **7 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDAG, MED TILHØYRANDE STRANDSONE**

### **7.1 Småbåthamn - VS**

Innanfor området avsett til småbåthamn kan det etablerast småbåtanlegg. Søknad om løyve skal innehalde situasjonsplan i eigna målestokk der det er gjort greie for plassering av anlegg som skal etablerast.

### **7.2 Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone - VFS**

Området skal brukast til offentleg badeplass. Strandsona skal behalde sitt naturlege preg. Det kan setjast opp mindre innretingar i samsvar med / tilpassa bruken. Tiltak innafør området skal tilpassast den historia tomte har og godkjennast av kommunen før oppstart.

## **8 OMSYNSSONER**

### Sikringssone: Frisikt (a.1)

Innanfor dei viste frisiktsonene skal det ikkje vera sikthindrande gjenstandar eller vegetasjon som er høgare enn 0.5 meter over plannivå på tilstøytande veg.

### Faresone: Ras- og skredfare (a.3)

Sona syner ras- og skredutsett areal. For melding eller søknad om gjennomføring av tiltak, skal det klargjerast kva som vert gjennomført for å sikre tilfredsstillende tryggleik.

### Sone med angitt særlege omsyn: bevaring kulturmiljø (c)

Området høyrer opphavelig til prestebustaden. Området skal fungere som friområde og kan oppgraderast på ein tiltalande /parkmessig måte, men dei gamle strukturane etter prestegardshagen skal takast vare på så langt råd er og strandsona skal behalde sitt naturlege preg.

## **9 OMRÅDEBESTEMMELSAR**

### Anlegg og riggområde

Områda er regulerte til ulike føremål i samsvar med bruken i dag eller planlagd bruk, men kan mellombels nyttast som anleggsområde.

I samband med gjennomføring av planen, kan det i desse områda gjerast masseflytting, transport og andre anleggstiltak.

Inngrepa/tiltaka skal gjennomførast med varsemd, og områda skal, når anlegga er fullførde, vere attendeførde til tilstanden ved anleggsstart eller tilrettelagde for dei permanente føremåla.