

Detaljreguleringsplan Hamregøta

Planid 2023005

Dato: rev 30.11.2023

1. Felles føresegner

1.1. Det regulerte området er vist på plankart med plan-id 2023005. Føresegnene gjeld for dette området.

1.2. Området er regulert til følgende føremål:

Bygg og anlegg:	Fritidsbustader
Samferdselsanlegg og teknisk Infrastruktur:	Veg
Grønnstruktur:	Naturområde

1.3. Alle kablar skal gå i bakken. Overvann skal handterast på eigen tomt og i samsvar med føresegnene i den til ein kvar tid gjeldande byggteknisk forskrift.

1.4. Tomtene kan gjerdast inn. Maksimalt inngjerda areal er 30 m². Rekkverk skal utformast i samsvar med krav i den til ein kvar tid gjeldande byggtekniske forskrift. Verken gjerde eller vegetasjon skal hindre frisikt mot veg eller vegkryss.

1.5. Desse føresegnene kjem i tillegg til plan- og bygningslova og føresegner i den til ein kvar tid gjeldande arealdel av kommuneplanen slik den er vedteken av Luster kommunestyre.

1.6. Etter at desse føresegnene er sette i kraft er det ikkje lov å inngå privatrettslege avtalar som er i strid med føresegnene i denne detaljreguleringsplanen eller den til ein kvar tid gjeldande arealdel av kommuneplanen.

2. Bygg og anlegg

Fritidsbustader: Tomt 1 – 6 (sosikode 1120)

2.1. Det skal oppførast fritidsbustadar innanfor planområdet. Det kan oppførast 1 fritidsbustad og 1 mindre frittliggjande byggverk (anneks/ uthus) som ikkje skal nyttast som sjølvstendig brukseining. Der bygg for varig opphald er plassert nærmare kvarandre enn 8 meter skal det ved søknad om nye tiltak gjerast greie for naudsynt brannsikring.

2.2. Gesimshøgde skal ikkje vera over 3,5 m, og mønehøgde skal ikkje vera over 6 m over gjennomsnittleg planert terreng.

2.3. Maksimalt utnytting for kvar einskild tomt er 35% BYA rekna etter NS3940:2012, *areal og volumberekning av bygningar*, men maksimalt 180 m² BYA. Av dette skal 36 m² vere til parkering. Hytte kan maksimalt vere 120 m² BYA og anneks/ uthus kan maksimalt vere 35 m². Anneks kan ikkje etablerast med kjøkken.

2.4. Hyttene skal ha saltak, og kan ha ein takvinkel på mellom 22° og 40°. Tilbygg kan likevel oppførast med flate tak. For å sikre tilstrekkeleg fall på taket er minimum takvinkel på tilbygg 3°.

2.5. Bygging av solcelleanlegg på taket er tillate.

2.6. Saman med byggesøknad for nybygg skal det fylgje ein målsett situasjonsplan i målestokk 1:500 evt. 1:200 for kvar einskild tomt. Situasjonsplanen skal syna tilpassing til nabolomtene for å sikra gode, heilskapsløysingar med omsyn til plassering og utforming av byggverk og uteopphaldsareal.

Situasjonsplanen skal elles vise:

- alle eksisterande og nye tiltak
- avkøyrsløysing
- biloppstilling
- garasje-/carportplassering
- støttemurar
- terrasser
- plassering av vass- og avløpsløysing på tomt
- handtering av overvatn
- areal for snølagring
- alle planlagde tiltak skal visast sjølv om desse tiltaka ikkje skal oppførast samstundes med bustadhuset.

2.7. På situasjonsplanen som skal følgja søknad om løyve til tiltak må plassering av bygningar, tilkomst til tomta og plassering av eventuell garasje og /eller uthus visast. Slike bygningar må tilpassast fritidsbustaden med omsyn til materialval, form og farge.

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

2.9. Tomtene skal ha tilkomst frå regulert offentleg veg. Plassering og utforming av avkøyrsløysingar skal synast på situasjonsplanen, og utførast i samsvar med den til ein kvar tid gjeldande vegnormal frå Statens vegvesen.

3. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Køyreveg (sosikode 2011)

3.1. Veg f_Veg1 er veg regulert til felles eigarskap.

4. Grønnstruktur

Naturområde (sosikode 3020)

4.1. Områda f_GF1 og f_GF2 skal nyttast som naturområde i planområdet.

5. Eventuelle kulturminne i området

5.1. 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.