

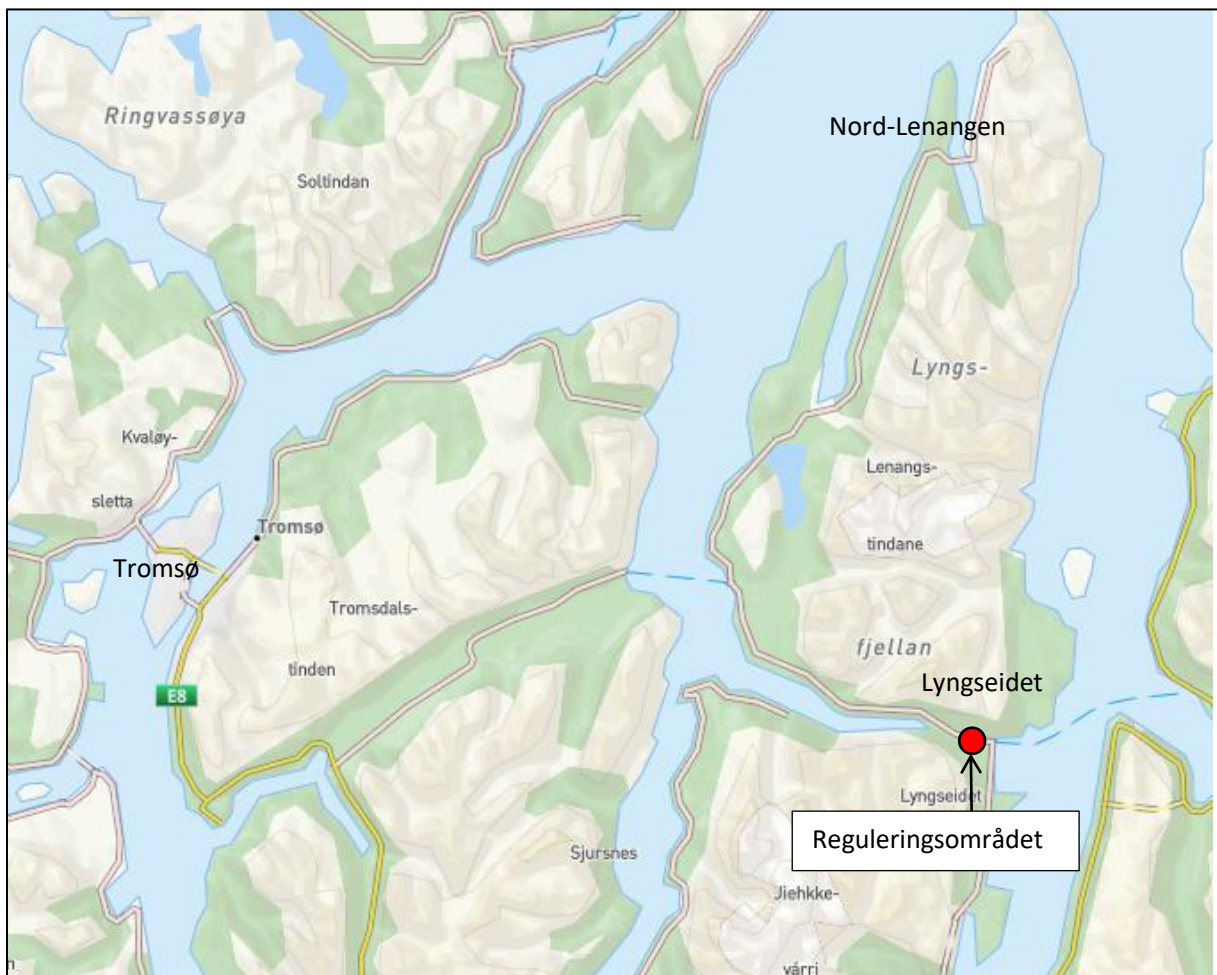
# LYNGEN KOMMUNE

## OMRÅDEREGULERING



### REGULERINGSPLAN MYRA

Plan-ID: 5424202101



REGULERINGSBESTEMMELSER  
OFFENTLIG ETTERSYN  
DATO: 19.01.22

# Reguleringsplan for Myra

---

Reguleringsbestemmelser områdeplan

PlanID <5424202101

Saksnummer: 07/22

## 1. PLANENS HENSIKT

Hensikten er å sikre areal til framtidig næringsutvikling på Lyngseidet, herunder vurdering av bygninger, veier, parkering og grønnsstrukturer.

## 2. BEBYGGELSE OG ANLEGG

### 2.1 Fellesbestemmelser for bygg og anlegg

#### 2.1.1 Universell utforming

- a) Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn for utforming av bebyggelse, uteromhusareal, veier, fortau og stier. Det skal legges til rette for at arealene skal kunne benyttes på like vilkår av en så stor del av befolkningen som mulig.

#### 2.1.2 Energi

- a) Det skal legges vekt på helhetlige løsninger for miljø og ressurstenkning.
- b) Ved etablering av nye tiltak eller utbedring av eksisterende tiltak, skal bruk av alternative energikilder vurderes.

#### 2.1.3 Støy

- a) Ny arealbruk og nye tiltak i planområdet skal ikke påføre eksisterende boligbebyggelse og utearealer støy som overskrider Lden 55 dB.
- b) Det totale støyinnivå i helger/helligdager og mellom kl. 23 - 07 på hverdager, skal ikke påføre eksisterende boligbebyggelse og utearealer støy som overskrider Lden 45 dB.
- c) I tilfeller hvor denne grenseverdien ikke kan opprettholdes, skal det gjennomføres skjermingstiltak.

#### 2.1.4 Geoteknisk vurdering

- a) Geoteknisk rapport «Myra xx.xx.21», skal ligge til grunn for alle tiltak som skal gjennomføres i planområdet.

#### 2.1.5 Renovasjon

- a) Avfallshåndtering skal skje på en måte som ikke er til sjenanse.

### 2.1.6 Kabler og ledninger

- a) Alle kabler og ledninger, både de som føres inn til planområdet og internt i området, skal legges som jordkabler.

### 2.1.7 Nettstasjon

- a) Nettstasjon tillates etablert innenfor alle formål i planen.
- b) Plasseringen skal være minimum 1 meter fra vegkant, med en meter plass på alle sider. Nettstasjon skal ikke komme i konflikt med frisiktsoner og tillates plassert i bygg.
- c) Behov for, og plassering av nettstasjon skal avklares med kraftleverandør før det kan utstedes rammetillatelse for nybygg.

### 2.1.8 Byggegrenser

- a) Byggegrenser fremgår av plankartet. Der byggegrensene ikke er synlige i plankartet, sammenfaller disse med formåls grensene.
- b) I områdene BN2, BN3 og BN4 kan 2. etasje bygges 2 m nærmere veg enn byggegrensen viser.

### 2.1.9 Kvalitet i arkitektur

- a) Nye tiltak skal ivareta og tilpasses lokal karakter og estetiske hensyn både innenfor planområdet og i området utenfor, og utformes slik at de står i forhold til landskap og terreng.
- b) Det skal sikres høy kvalitet i arkitektur og materialbruk.

### 2.1.10 Utnyttingsgrad og byggehøyde

Formål	Daa	Utnyttingsgrad	Maks byggehøyde
BKS1	2,8	% BYA = 20	Byggehøyde 7,5m målt fra gjennomsnittlig planert terreng Maks byggehøyde 9 m fra eks. vegmidte på o_SV2 til gesims
BF1	6,6	Som i dag	Som idag
BF2	1,7	% BRA = 80	Skal harmoner med tilstøtende bygg i nord
BN1	2,7	% BRA = 70%	Byggehøyde 10 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng
BN2	3,7	% BRA = 70%	Byggehøyde 10 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng
BN3	1,1	% BRA = 80%	Byggehøyde 7,5 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
BN4	5,8	% BRA = 70%	Byggehøyde 10 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
BOP1	0,6	Som i dag	Som idag
BOP2	5,3	Som i dag	Som idag
BFT1	0,4	% BRA = 80	Byggehøyde 7,5 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

### 2.1.11 Tekniske installasjoner

- a) Tekniske installasjoner som trappehus, heishus, ventilasjon o.l. tillates å overstige maksimal byggehøyde på deler av takflaten. Slike installasjoner skal integreres i bygningsvolumet på en arkitektonisk god måte.

### 2.1.12 Antall parkeringsplasser for biler og sykler

- a) Ved nybygg, tilbygg over 200 m<sup>2</sup> BRA eller hovedombygging av eksisterende bygg, skal parkering for tiltaket opparbeides i samsvar med tabellen nedenfor:

Formål	Enhet	Sykkel	Bil
Konsentrert småhusbebyggelse	Pr. enhet	2 pl. pr. enhet	1 pl. pr. enhet 0,25 gjestpark.
Beverting	Pr. sitteplass	1	0,3
Forretning, handel	Per 100m <sup>2</sup>	1	2
Kontorer	Per 100m <sup>2</sup>	1	2
Industri/håndverkertjenester	Per 100m <sup>2</sup>	1	1
Hotell	Per rom	0,5	0,6
Forsamlingslokale	Per sitteplass	0,5	0,3

### 2.1.13 Parkeringsplasser for bevegelseshemmede

- a) Det skal etableres minimum en HC-parkering pr. bygning i alle områder for byggeformål.  
b) HC-parkering skal lokaliseres nært hovedinngang.

### 2.1.14 Bygningens plassering på tomte.

- a) Endelig plassering på tomte fastsettes av bygningsmyndigheten.

## 2.2 Bestemmelser til arealformål

### 2.2.1 Boliger – konsentrert småhusbebyggelse

- a) Innenfor området kan det opparbeides konsentrert småhusbebyggelse.  
b) Ved utforming av tiltak skal det tas særlig hensyn til hensynssoner for tilgrensende fredete bygninger (Prestegården).  
c) Før utbygging skal det foreligge en uteromsplan som viser boliger, uteboder, garasjer, parkeringsplasser og gjesteparkering. I tillegg skal fortau i forkant av bygningene og turveg/skiløype i bakkant av bygningene inngå i uteromsplanen.

### 2.2.2 Småbarnslekeplass f\_BLK

- a) Lekeplassen skal opparbeides og utstyres som småbarnslekeplass.

### 2.2.3 Forretning (BF1)

- a) BF1 er eksisterende virksomhet og opprettholdes som forretning.  
b) Tilgjengelig byggeareal er vist med byggegrense på plankartet.  
c) Arealet på nordsiden av eksisterende bygning skal opprettholdes og utvides som parkeringsplass. Før utvidelse av parkeringsplassen skal det lages detaljplan som skal godkjennes av Lyngen kommune.

#### **2.2.4 Forretning (BF2)**

- a) BF2 skal nyttes som forretningsareal.
- b) I området tillates ikke utendørslagring.  
Se også Fellesbestemmelser (2) og Rekkefølgebestemmelser og vilkår (6).

#### **2.2.5 Næringsbebyggelse BN1**

- a) BN1 er eksisterende virksomhet og skal nyttes som næringsareal.
- b) I området tillates utendørslagring i bakkant av bygninger, eller i områder som er skjermet mot innsyn.  
Se også Fellesbestemmelser (2,1) og Rekkefølgebestemmelser og vilkår (6).

#### **2.2.6 Næringsbebyggelse BN2 og BN3**

- a) BN2 og BN3 skal nyttes som næringsbebyggelse.
- b) I området tillates ikke utendørslagring.  
Se også Fellesbestemmelser (2) og Rekkefølgebestemmelser og vilkår (6).

#### **2.2.7 Næringsbebyggelse BN4**

- a) BN3 skal nyttes som næringsbebyggelse.
- b) I området kan utendørslagring tillates i bakkant av bygning (ene).  
Se også Fellesbestemmelser (2) og Rekkefølgebestemmelser og vilkår (6).

#### **2.2.8 Offentlig eller privat tjenesteyting (BOP1 – 2)**

- a) Området BOP1 (Stina-stua) er eksisterende virksomhet og avsatt til privat tjenesteyting.
- b) Området BOP2 (teknisk drift/brannstasjon) er eksisterende virksomhet og avsatt til offentlig tjenesteyting.

#### **2.2.9 Fritids- og turistformål (BFT1)**

- a) Området BFT1 er avsatt til Fritids- og turistformål og skal nyttes til sanitærbygg.
- b) Det må foreligge en geoteknisk vurdering før utbygging.

#### **2.2.10 Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg - snødeponi (BAS1)**

- a) Området BAS1 er avsatt til snødeponi.
- b) Etter opparbeiding skal området gis en tiltalende utseende (gress eller grus)

### 3. SAMFERDSEL OG INFRASTRUKTUR

#### 3.1 Veg (o\_SV1-3)

- a) Vegene o\_SV1 og o\_SV2 er eksisterende veger som opprettholdes som offentlig kjøreveger.
- b) Vegene o\_SV3 er en ny offentlig kjøreveg og en forlengelse av eksisterende veg o\_SV2.
- c) Vegene o\_SV4 er liten forlengelse av Parkveien (o\_SV1).

#### 3.2 Veg (f\_SV4)

- a) Vegene f\_SV4 er avsatt til felles veg for området BOP1 og sørlig del av BKS1.

#### 3.3 Veg (a\_SV5 - 9)

- a) Vegene a\_SV5, -6 og -7 er eksisterende avkjørsler til Coop.
- b) Vegene a\_SV8 og -9 er tidligere offentlig veg som er omregulert til privat veg for Coop.

#### 3.4 Annen veggrunn – tekniske anlegg (o\_SVT)

- a) Områdene er avsatt til Annen veggrunn – tekniske anlegg.
- b) Alle grøftearealene (o\_SVT) skal vedlikeholdes slik at de fremstår estetisk tiltalende.

#### 3.5 Fortau (o\_SF1 – o\_SF8)

- a) Området o\_SF1 er eksisterende fortau.
- b) Områdene SF2 – SF6 skal nyttes som nye fortauer langs Parkveien (o\_SV1).
- c) Områdene SF7 og SF8 skal nyttes som nye fortauer langs eksisterende veg o\_SV2.

#### 3.6 Parkeringsplass o\_SPA1, - og 3

- a) o\_SPA1 er langsgående parkering ved Coop som opprettholdes som i tidligere regulering.
- b) o\_SPA2 og -3 skal nyttes som parkeringsplasser for brukere av naturområder. Min. 4 plasser skal være HC-tilpasset med størrelse på 4,5 x 5 meter.

## 4. GRØNNSTRUKTUR

### 4.1 Turveg (o\_GT11-4)

- a) Turveg o\_GT1 er eksisterende lysløype. Det skal opparbeides grøft (o\_GOT3) på ene siden som sikrer avrenning av overflatevann.
- b) Turveg o\_GT2 er ny gangvegforbindelse som skal koples mot eksisterende turveg nedenfor Prestegården. Det skal opparbeides grøft (o\_GOT1) på ene siden som sikrer avrenning av overflatevann. Stien skal opparbeides med grusdekke.
- c) Turveg o\_GT3 er ny turveg som sikrer gangforbindelse fra Parkvegen/parkeringsplass mot eksisterende lysløype. Det skal opparbeides grøft (o\_GOT3) på ene siden som sikrer avrenning av overflatevann. Turvegen skal opparbeides med grusdekke. Om vinteren skal turvegen tilrettelegges for skisport med tråkkemaskin.
- d) Turveg o\_GT4 er ny turveg som koples mot eksisterende lysløype. Turvegen skal opparbeides med grusdekke.

### 4.2 Park (GP1)

- a) Innenfor o\_GP1 tillates etablert tiltak for aktivitet og opphold, inkludert lekeareal.

### 4.3 Naturområde (GN1)

- a) GN1 er en skogsbevokst skråning som opprettholdes som i dag.
- b) Skjøtsel av skog som ungskogpleie med avstandsregulering, tynning, stammekvisting m.m. i bar- og lauvskog, tillates i samråd med kommunal skogmyndighet.

### 4.4 Blågrønn struktur (GB1)

- a) GB1 ligger i nedre del av skråning med åpne bekker, og opprettholdes som i dag.
- b) Skjøtsel av skog som ungskogpleie med avstandsregulering, tynning, stammekvisting m.m. i bar- og lauvskog tillates i samråd med kommunal skogmyndighet.
- c) Deler av området kan benyttes for snøopplag, men skal vedlikeholdes og driftes slik at de fremstår estetisk tiltalende både sommer og vinter.

### 4.5 Overvannshåndtering (GOT1-5)

- a) Områdene er åpne grøfter for overvannshåndtering og skal opparbeides som vist på plankartet.

## 5. REKKEFØLGEBESTEMMELSER OG VILKÅR

*I samsvar med plan- og bygningslovens § 12-7 gis følgende bestemmelser om vilkår og rekkefølge*

### 5.1 Vilkår før rammetillatelse for områdene F1, BN1, BN2, BN3 og BN4.

- a) Før rammetillatelse gis, skal det foreligge en geoteknisk prosjektering av skjæring og fylling, herunder beskrivelse av fyllingsprosedyre for områdene
- b) Det skal ved søknad om rammetillatelse vedlegges uteromsplan i målestokk 1:200 eller 1:500. Uteromsplan skal vise bebyggelse og anlegg i sammenheng med atkomstsituasjoner, gangforbindelser, terrengbehandling, snøopplag, avfallshåndtering, sykkel- og bilparkering. Uteromsplanen skal godkjennes av Lyngen kommune.
- c) Det skal ved søknad om rammetillatelse vedlegges en riggplan som viser oppstilling av maskiner og annet utstyr, samt oversikt over ferdselsveier, transportveger og områder for lasting og lossing.

### 5.2 Vilkår før igangsettingstillatelse for alle byggeformål

- a) Plan for beskyttelse av omgivelsene mot ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, driftstider og trafiksikkerhet for gående og syklende. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.
- b) Det kan ikke gis igangsettingstillatelse for byggetiltak innen planområdet før:
  - tilstrekkelig sløkkevannskapasitet er etablert
  - løsninger for vann og avløp er opparbeidet
  - løsninger for framføring av overvann er opparbeidet

### 5.3 Vilkår ved utbygging for alle byggeformål

- a) Ved oppføring av nybygg innenfor alle formål, skal avkjørsel, tilkomstveg og/eller tilliggende fortau opparbeides. Det skal være etablert parkeringsplasser og renovasjonsløsning for tiltaket. Nettstasjon skal være etablert dersom dette er aktuelt.

### 5.4 Vilkår for boligområdet BKS1 kan tas i bruk

- a) Bygninger i boligområde BKS kan ikke tas i bruk før:
  - Fortau o\_SF7 er etablert
  - Turveg o\_GT2 og lekeplass BLK1 er etablert
  - Dersom årstiden gjør det vanskelig å ferdigstille turveg/lekeplass, kan det settes som vilkår at disse etableres neste vår- eller sommersesong.

## 6. BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

### 6.1 Infrastruktursone – kulvert for overflatevann i grunnen

- a) Det tillates ikke bebyggelse innenfor områder som er avmerket som infrastruktursone (H410).
- b) Det tillates ikke ny bebyggelse i området før eksisterende kulvert er utbedret i tråd med tilrådning i skriv fra Multiconsult «Notat 10242351-01-RIVass-NOT-001».