

# Detaljregulering for reguleringsplan for Myra og Gøysamyra

## Reguleringsbestemmelser

### PlanID 201202

Saksnummer 11/468

#### §1 FORMÅL

§1-1 Formålet med planen er å leggja til rette for:

- a) eksisterande og nye næringsverksemder på Myra og Gøysamyra.
- a) fritidsbustader på del av Gnr. 41, bnr. 2, «heimegarden».

#### §2 FELLESEFØRESEGNER

- §2-1 Buskar eller treslag som er kjende for å gi allergiske reaksjonar skal ikkje plantast innafør planområdet.
- §2-2 Støy frå tekniske installasjonar som td. klima og ventilasjonsanlegg, må ivaretakast under prosjektering av nye bygningar i samsvar med krav etter NS 8175 «Lydforhold i bygninger - lydklassifisering av ulike bygningstyper».
- §2-3 Støy frå bygge- og anleggsarbeid må ikkje overskrida grensene for slik støy etter T-1442.
- §2-4 Innafor faresone for flom gjeld desse lågaste kotehøgde for tiltak, alt etter sikkerheitsklasse etter tekniske forskrifter til plan- og bygningsloven:

Sikkerheitsklasse	Lågaste kotehøgde (NN 1954). For tiltak langs sjøkanten må det i tillegg tas omsyn til bølgjer.
F1	+2,31
F2	+2,56
F3	+2,71

Det kan søkjast om dispensasjon frå krav til lågaste kotehøgde for tiltak som har direkte tilknytning til sjø som t.d. naust . Ved dispensasjon kan kommunen stilla som vilkår at kommunen ikkje tek ansvar for skader på grunn av stormflo.

- §2-5 I områda regulert til siktsomar skal det vere fri sikt i ei høgd frå 0,5 til 3,0 m over tilstøytande vegbaner.
- §2-6 Nye bygningar skal gis ei god estetisk utforming tilpassa bygningane omkring.
- §2-7 Tiltak som kjem inn under føresegner etter «Havne- og farvannsloven» skal godkjennast av

hamnestyresmakt.

- §2-8 I perioden april til juni er det ikkje tillate med sprengingsarbeid i sjø. Ved anleggsarbeid i denne perioden må ein unngå at finstoff blir ført til sjø.
- §2-9 Verksemdar må setja i verk nødvendige tiltak for å hindra at finstoff når Høgsfjorden i perioden april til juni.
- §2-10 Ved nye tiltak innafor omsynssone for støy må det gjennomførast støyskjermingstiltak mot utandørs støy som er lagt til grunn i reguleringsplanen, ref. eigen støyrapport. Kostnadene for slike støyskjermingstiltak fell på tiltakshavar. Støyskjermingstiltak som til dømes støyvoll skal vera prosjekterte og gå fram av søknad om byggjeløyve før dei gis løyve til igangsetjing.
- §2-11 Ved fare for støvflukt, skal det vatnast eller gjerast betre tiltak for å unngå støvforureining.
- §2-12 Tilkomstvegen til område der det blir teke ut masse, skal asfalterast 50 m inn frå offentlig veg for å redusera støvflykt.
- §2-13 Eksisterande avkjørsler på gnr/bnr 40/62 og 40/19 til fv. 491, kan nyttas inntil det skjer ei endring eller ombygging på tomte.
- §2-14 Etter masseuttak skal område tilbakeleggast til jordbruksjord, i påvente av behov for industritomter. Under føresetnad av at det er brukbare tomter i eksisterande industriområde, opnast ikkje Gøysamyra for industri før dei andre industriområda er fulle .

### §3 FRITIDSBUSTADER

- §3-1 Det kan oppførast inn til 7 fritidsbustadeiningar på Gnr . 41, Bnr. 2. Nye bygningar kan oppførast med fleire einingar i kvar bygning eller som frittstående fritidsbustader gruppert omkring tun.
- §3-2 Det skal vera minst 2 parkeringsplassar for kvar fritidsbustad.
- §3-3 Nye fritidsbustader med tilhøyrande parkeringsplassar, uthus og andre bygningar skal ikkje overstiga 120 m<sup>2</sup> BRA.
- Eventuelle frittstående einestader skal ikkje ha mønehøgde høgare enn 5,5 m over gjennomsnittleg planert terreng.
- §3-4 Før det blir gitt byggjeløyve for nye fritidsbustader, skal det utarbeidast situasjonsplan for heile området. Situasjonsplanen skal yisa tomtedeling med eventuelle fellesområder, bevaring eller riving av eksisterande bygningar, nye fritidsbustader og parkeringsplassar, avkøyring og eventuell støyvoll eller støyskjerm *med høgde inntil 2,5 m i grensa mellom Gnr. 41, bnr. 2 og Gnr. 41, bnr. 96.*
- §3-5 Avkøyring kan anleggjast som vist på plankartet, eller kan plasserast på ein ny stad dersom viser seg hensiktsmessig for plassering av bygningar eller *ein eventuell støyvoll/ skjerm.*

#### §4 BUSTADER

- §4-1 Det skal vera minst 2 parkeringsplassar for kvar buening.
- §4-2 For Gnr. 40, Bnr. 12, 19, 29, 61, 62, 63 og 65 skal bygningsmassen med parkeringsplassar, uthus og andre bygningar, ikkje overstiga BRA 30%.
- §4-3 Ved søknad om løyve for nye bustader eller tilbygg på Gnr. 40, Bnr., 12, 19, 29, 61, 62, 63 og 65, må det prosjekterast nødvendige tiltak for å gi tilfredsstillande støyforhold i opphaldsrom og på uteopphalds-area l. Det vil sei at gjeldande regelverk skal tilfredsstillast, for tida T-1442 for støynivå på uteopphaldsareal og NS8175 og for innandørs støynivå frå industri.

#### §5 INDUSTRI/LAGER

- §5-1 Tillaten utnytting skal ikkje overstiga BYA 50%.
- §5-2 Møne- og gesimshøgde skal ikkje overstiga 18 mover gjennomsnittleg planert terreng. Sil oar, kranar og tårn kan likevel oppførast opp til kote 40.
- §5-3 Innan området kan arealet delast opp etter kva behov den enkelte verksemda har, etter grenser som i kvart enkelt tilfelle skal godkjennast av kommunen. Parsellane skal så langt som råd ha ei regelmessig form.
- §5-4 Det er ikkje tillate med støyande aktivitetar om natta mellom kl. 23 og kl. 07.

Ved søknad om løyve til tiltak må det dokumenterast at den enkelte verksemda ikkje overstig støygrenser i tabellen under:

Støygrenser ved næraste eksisterande bustad/fritidsbustad	Støygrense ved badeområde på Fossanhagen
Døgn	Døgn
Utan i pulsslyd: $L_{den} = 52$ dB	$L_{pAeq} = 52$ dB
Med i pulsslyd: $L_{den} = 47$ dB	

- §5-5 Det kan foretas utfyllingar i sjø i samsvar med planen. Fylling mot sjø skal avsluttast ryddig med plastra skråning.

#### §6 FORRETNING/KONTOR/INDUSTRI

- §6-1 For Gnr. 41, Bnr. 78 skal bygningsmassen med parkeringsplassar, uthus og andre bygningar ikkje overstiga BRA 60%. Gesims- og mønehøgde skal ikkje overstiga 10 m over gjennomsnittleg planert terreng. *Det er ikkje tillate med oppføring av nye bustader, eller med andre søknadspliktige tiltak med bustad som formål.*
- §6-2 *Innafor F/K/1 (nytt forretning/kontor/industriområde på Gøysamyra)* er tillaten utnytting BYA 50%. Møne- og gesimshøgde skal ikkje overstiga 18 m over gjennomsnittleg planert terreng.

Innan området kan arealet delast opp etter kva behov den enkelte verksemda har, etter grenser som i kvart enkelt tilfelle skal godkjennast av kommunen. Parsellane skal så langt som råd ha ei regelmessig form.

Arealet skal planerast med botnplan på kote  $25 \pm 1,5$  m og med stabile sideskråningar eller terrengmurar. Kommunen kan godkjenne at verksemdar legg uteområde på andre nivå som i så fall skal gå fram av situasjonsplanen for tiltaket.

§6-3 Det er ikkje tillate med støyande aktivitetar om natta mellom kl. 23 og kl. 07.

Ved søknad om løyve til tiltak må det dokumenterast at den enkelte verksemda ikkje overstig støygrenser i tabellen under:

Støygrenser ved næraste eksisterande bustad/fritidsbustad	Støygrense ved badeområdet på Fossanhagen
Døgn	Døgn
Utan i pulsløyd: $L_{den} = 52$ dB	$L_{pAeq} = 52$ dB
Med i pulsløyd: $L_{den} = 47$ dB	

## §7 KAI

§7-1 Det er ikkje tillate å nytta hjelpemotor for fortøyde båtar.

§7-2 Kommunen kan krevje at verksemdar som nyttar kaien regelmessig skal dokumentere at støy frå aktivitetar ved kaien ikkje overstig følgjande grenseverdier:

Støygrenser ved næraste bustad/fritidsbustad		Støygrense ved badeområdet på Fossanhagen
Døgn	Natt (23-07)	Døgn
Utan i pulsløyd: $L_{den} = 52$ dB	$L_{n, ht} = 45$ dB	$L_{pAeq} = 52$ dB
Med i pulsløyd: $L_{den} = 47$ dB	$L_{sAF} = 60$ dB	

## §8 SMÅBÅTHAMN

§8-1 I område for småbåthamn kan det anleggjast opptrekk, kran for småbåtar, uteliggjarar og anna som høyrer saman med verksemda. Det kan oppførast toalett og felles sjøboder.

## §9 NAUST

§9-1 I område for naust kan det oppførast inntil 2 nye naust.

§9-2 Det er tillate naust med max. BYA 30 m<sup>2</sup> som skal tilpassast eksisterande naust i form og farge.

## §10 GRØNTSTRUKTUR

§10-1 Innafor område G2 skal rasfarlege fjellparti tas ut etter påvising frå ingeniørgeolog.

**§11 REKKEFØLGJEKRAV**

- §11-1 Før det gis byggjeløyve til tiltak på Gnr. 41, Bnr. 78, skal del av fangvoll mot skrenten av Åsen som kryssar eigedommen ferdigstillast, og fysisk sikring i fjellveggen skal gjennomførast slik ingeniørgeolog anviser.
- §11-2 Uttak av rasfarleg fjellparti skal gjennomførast før omlegging av Åsenvegen.
- §11-3 Turveg TV1 skal ha universell utforming.
- §11-4 Før det gis byggjeløyve til nye bustader på 40, Bnr. 63, skal ny avkøyring for Bnr .nr 19 og Bnr. 63 ferdigstillast.
- §11-5 Eksisterande veg Espedalsvegen som går ned til massutaket, stenges i krysset til FV 491 når ny veg frå industrivegen og ned til massutaket er på plass.
- §11-6 Kryss tilknytt fylkesvegnettet skal opparbeidast av tiltakshavar og godkjennast av Statens vegvesen.

**Endringer etter vedtak:**

<i>Dato</i>	<i>Saksnummer</i>	<i>Beskrivelse</i>
30.03.2022	21/14034	Endret tillatt kote i § 6.2 fra $25 \pm 1,5\text{m}$ til $24,5\text{m} \pm 1,5\text{m}$ . Planendringen kom som følge av lavere nivå på tilbakeførte masser etter masseuttak enn daværende bestemmelse tillot. Bestemmelse endret for å reflektere faktisk situasjon.