

planID 1860 2018 12

arkivID 18/216

Ordfører



Vestvågøy kommune

Reguleringsplan

*Næringsareal Leknes nord
20/71 med flere*

Reguleringsbestemmelser

(jf plan- og bygningslova § 12-7)

Utvalg	Utarbeid	Sak	Godkjent	Endringsvedtak	ArkivID
	24.05.2024	Tilføyd tillegg	fra TKU		
Teknisk utvalg	14.02.2024	030/24	11.03.2024	1.g.beh	18/216-20
Teknisk utvalg	12.04.2024	040/24	06.05.2024	Ny 1.g.beh	18/216-24

§ 1 Generelt

§ 1.1 Det regulerte området er vist på plankart i målestokk 1:2000, datert 12.04.2024

§ 1.2 Planområdet skal brukes til følgende formål:

1. Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5, nr 1)
 - a. Næring/forretning/kontor/tjenesteyting KBA1, KBA2, KBA3

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5, nr 2)
 - a. Vei o_V1, o_V2, V3
 - b. Fortau o_FO1, o_FO2
 - c. Annen veggrunn – grøntareal o_AVG1
 - d. Annen veggrunn – tekniske installasjoner o_AVT1 – o_AVT3, AVT4 – AVT5

3. Grøntstruktur (pbl § 12-5, nr 3)
 - a. Blågrøntstruktur o_BG
 - b. Vegetasjonsskjerm VS

4. Hensynssoner (pbl § 12-6)
 - a. Frisiktsone veg H140_1, H140_2

§ 2 Fellesbestemmelser

§ 2.1 Utbyggingsavtale

1. Kommuneplanens arealdel 2019–2031 (planID 201810) gir rammer for når og hvordan utbyggingsavtale kan brukes til gjennomføring av arealplaner i utbyggingsområder.
2. Det skal utarbeides utbyggingsavtale som ivaretar offentlig infrastruktur.

§ 2.2 Dokumentasjon til byggesøknad

1. Ved innsending av byggesøknad for grunnarbeid/tomtarrondering skal det legges ved situasjonsplan og snitt der det gjøres rede for eksisterende og framtidig terreng, mengder til masseutskiftning, og forholdet til omgivelsene.
2. Ved innsending av byggesøknad for teknisk infrastruktur skal det legges ved situasjonsplan, snitt og profiltegninger, godkjent VAO-plan, godkjent byggteknisk plan for alle tiltak som gjelder offentlig trafikkareal i planområdet (Vegvesenets håndbok N100 gir ramme for utforming), samt signert utbyggingsavtale.
3. Ved innsending av byggesøknad for ny bebyggelse skal det legges ved plan, snitt og fasader, profiler og situasjonsplan i målestokk der det gjøres rede for avkjørsler, interne veier, parkering, renovasjon, vegetasjon, forholdet til nabobygg, eventuelle murer, trapper, gjerder og uteoppholdsareal, samt brannteknisk dokumentasjon av planlagte tiltak.

§ 2.3 Rekkefølge

1. Før det gis igangsettingstillatelse for ny bebyggelse må krysset E10 x Lufthavnveien være opparbeidet i tråd med reguleringsplan E10 x Fv 842 Lufthavnveien, plan-id 1860–201503, inkludert kjøreveger, gang- og sykkelveger, fortau og kollektivholdeplasser.
2. Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse i KBA1 må fortau o_FO1 og o_FO2 være opparbeidet.

§ 2.4 Byggegrenser

1. Nye bygg skal plasseres innenfor byggegrensen.
2. Støttemurer, beplantning og parkeringsplasser kan tillates plassert utenfor byggegrenser.

§ 2.5 Krav til utforming

1. Ny bebyggelse og uterom skal gis en utforming av høy arkitektonisk og materialmessig kvalitet, og være tilpasset eksisterende bygningsmiljø og landskap. Det skal legges vekt på miljø- og ressursvennlige løsninger.
2. Skråninger, skjæringer, fyllinger og ubebygde areal skal tilsåes, beplantes eller gis en annen tiltalende utforming. Murer over 2 meter skal avtrappes for hver 1,5 meter, og skal beplantes/tilsås med egnet vegetasjon ved hver avtrapping.
3. Det skal legges til rette for fordrøyning og infiltrering av overvann i park-/vegetasjonsbelter på tomtene.
4. Parkeringsareal skal være oppdelt av grønne rabatter eller annen fysisk oppdeling.
5. Utvendig lagring skal plasseres tilbaketrukket/skjermet slik at det er lite synlig fra hovedveier og inngangssoner.

§ 2.6 Teknisk infrastruktur, miljø, energi

1. Det skal legges til rette for egenproduksjon av energi fra f.eks jordvarme og sol på næringsbygg som planlegges på området.
2. I VAO-planen skal det tillegges vekt på VA- og overvannsløsninger som sørger for at miljømålene for Skulbruvatnet blir ivarettatt i henhold til Vannforskriften.

§ 2.7 Masse- og avfallshandtering

1. Masseutskifting/terrengarbeid skal legges utenom hekketid (mai, juni og juli) for å unngå unødig forstyrrelser på fuglelivet.
2. Fyllingsmassene som benyttes skal ivareta god renseevne for overskuddsvann, og ikke medføre ytterligere negativ forurensningsbelastning på Skulbruvatnet som resipient.
3. Overskuddsmasser transporteres til godkjent massedeponi.
4. Omplasserte myrmasse skal håndteres i henhold til beskrivelsene i vedlegg 3 *Bruk av masser fra myr* og vedlegg 4 *Rapport jordflytting med vedlegg*. Omplasseringen skal dokumenteres.
5. Det skal utredes bruk av ny teknologi for bevaring av myrareal.
6. Håndtering av næringsavfall skal løses på egen grunn eller innomhus. Videre prinsipper for renovasjon skal inngå i situasjonsplan.
7. Avfall fra byggeprosessen skal transporteres til godkjent avfallsanlegg i samsvar med forurensningsloven

§ 2.8 Universell utforming

1. Utemiljø og bruksareal i bygninger på bakkeplan som er tilgjengelig for kunder/brukere av forretning og tjenesteyting skal være universelt utformet. Universell utforming skal dokumenteres i situasjonsplan og/eller i samlet plan for uteareal som vedlegg til søknad om rammetillatelse.
2. Veger og fortau skal så langt det er praktisk mulig opparbeides i samsvar med prinsippene om universell utforming.

§ 2.9 Automatisk fredet kulturminne

1. Kulturminner og aktsomhetsansvaret

Skulle det under bygge- og anleggsarbeid i marken komme fram gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget og fylkeskommunen omgående, jf. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml.) § 8 annet ledd. Kulturminnemyndighetene forutsetter at dette pålegg formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.

§ 2.10 Hensyn til Leknes Lufthavn Høyderestriksjonsflater

1. Det må ikke etableres bygg, påbygg eller anlegg som gjennomtrenger hinderflatene (innflygingsflaten og sideflaten) i restriksjonsplanen for Leknes lufthavn, samt en 2,5% utflygingsflate mot nord. Dersom det skal benyttes byggekraner over hinderflatene, må tiltakshaver på forhånd søke Leknes lufthavn om godkjenning av kranbruken. Det stilles krav om at byggekraner er utstyrt med faste røde hinderlys i tråd med gjeldende regelverk. Tiltakshaver er ansvarlig for å gjennomføre en enkel risikoanalyse i samråd med Leknes lufthavn der man vurderer behov for koordinering med kontrolltårnet på Leknes lufthavn, behov for informasjon til lufthavnen om opp- og nedrigging av kraner samt behov for NOTAM i samråd med kontrolltårnet. Kommunen kan ikke gi ramme-/igangsettingstillatelse for ny bebyggelse/anlegg og bruk av kraner før det foreligger godkjenning fra Avinor.

2. Turbulensforhold ved Leknes lufthavn

Planlagt tiltak som vil få en høyde over rullebanen større enn 1 /35-del av avstanden vinkelrett til rullebanens senterlinje eller dennes forlengelse med 2 km (basert på terskelhøyde), er betinget av Avinors godkjenning med henblikk på turbulens. Det samme gjelder tiltak som planlegges etablert på terreng som er lavere enn rullebanen, dersom tiltaket i seg selv er høyere enn 1 /35-del av avstanden vinkelrett til rullebanens senterlinje eller dennes forlengelse. Planer og opplysninger for tiltaket skal forelegges Avinor for turbulensvurdering, på slik form at Avinor entydig kan danne seg et bilde av tiltaket, med målsatt plassering ift. rullebane, spesielt minste avstand fra tiltak til rullebanens senterlinje (eller forlengelse av denne), dimensjoner, samt høyde på tiltaket, inkl. maksimal høyde på tiltaket over terreng, samt terrengformasjoner rundt tiltaket. Dersom Avinor finner at det er nødvendig med en mer detaljert turbulensanalyse skal tiltakshaver, som grunnlag for Avinors turbulensvurdering, sørge for og bekoste innhenting av strømningsanalyse fra anerkjent leverandør utført i henhold til Avinors retningslinjer.

3. Farlig eller villedende belysning

Av hensyn til sikkerheten for lufttrafikken ved Leknes lufthavn skal det utarbeides en belyningsplan for bebyggelsen og uteområdene som oversendes Avinor for vurdering og godkjenning. Belysningsplanen må også omhandle anleggsperioden

4. Forebyggende tiltak mot «birdstrike» ved Leknes lufthavn

Ny infrastruktur (bygg/anlegg) og endringer i landarealer som kommer i berøring/ligger i nærheten av inn- og utflyging samt etablerte soner for nødprosedyrer, må utformes slik at de ikke tiltrekker seg fugler for hvile, mat eller hekking. Tiltakshaver må utarbeide en avfallsplan. Tiltakshaver er ansvarlig for utarbeidelse av en risikoanalyse som vurderer endringer i risikobildet på Leknes lufthavn. Risikoanalysen skal inneholde forslag til avbøtende tiltak og oversendes Avinor for vurdering og godkjenning.

§ 3 Bebyggelse og anlegg (pbl § 12–5 ledd nr 1)

§ 3.1 Næringsbebyggelse (KBA 1)

1. Arealet kan benyttes til næring/forretning/kontor/tjenesteyting.
2. Forretning begrenses til plasskrevende varegrupper og maksimal 3000 m² BRA.
3. Maks. tomteutnytting er BRA = 70%. Bruksarealet skal regnes uten tillegg for tenkte plan.
4. Maks. tillatt byggehøyde for bygninger brukt til næring/forretning/kontor/tjenesteyting er kote +20.0.
5. Maks byggehøyde over ferdig planert terreng rundt bygningene er 9.0 meter.
6. Nytt terreng etableres avtrappet med 3–6 trinn. Den nye terrengoverflaten skal alltid ligge under parallelt nivå på E10.
7. Adkomst til KB1 skal skje fra V3 og regulert kjørevei fra reguleringsplan for Leknes Lufthavn, plan-id 200906.
8. Parkering og veier løses internt.
9. Det tillates ikke etablering av flere boliger i området, men for eksisterende boliger kan nye tiltak som tilbygg, garasje og lignende tillates.

§ 3.2 Næringsbebyggelse (KBA 2)

1. Arealet kan benyttes til næring/forretning/kontor/tjenesteyting. Forretning begrenses til plasskrevende varegrupper og maksimal 3000 m² BRA.
2. Adkomst er vist på plankartet.
3. Maks. tomteutnytting for er BRA = 70%. Bruksarealet skal regnes uten tillegg for tenkte plan.
4. Maks. tillatt byggehøyde over ferdig planert terreng rundt bygningen er 9.0 meter og ikke over kote +21.0.

§ 3.3 Næringsbebyggelse (KBA 3)

1. Arealet kan benyttes til næring/forretning/kontor/tjenesteyting. Forretning begrenses til plasskrevende varegrupper og maksimal 3000 m² BRA.
2. Adkomst er vist på plankartet.
3. Maks. tomteutnytting for er BRA = 70%. Bruksarealet skal regnes uten tillegg for tenkte plan.
4. Maks. tillatt byggehøyde over ferdig planert terreng rundt bygningen er 9.0 meter og ikke over kote +19.0.
5. Det etableres fysisk skille mellom KBA 3 og krysset Lufthavnveien x Bolleveien

§ 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12–5, nr 2)

§ 4.1 Vei

1. o_V1 er eksisterende offentlig Lufthavnveien (FV7616)
2. o_V2 er eksisterende offentlig Bolleveien (KV3018)
3. V3 er eksisterende PV99245 og adkomst til område KBA1.
4. Det tillates fremført samt vedlikeholdt vann- og avløpsledninger, høy- og lavspenkabler i veigrunnen V3.

§ 4.2 Fortau

1. Fortau o_FO1 og o_FO2 er offentlig fortau langs Bolleveien.
2. Det tillates fremført samt vedlikeholdt vann- og avløpsledninger, høy- og lavspenkabler i o_FO1.

§ 4.3 Annen veigrunn

1. o_AVG1 er offentlig eksisterende grøntareal langs Bolleveien innenfor planområdet.
2. o_AVT1 – o_AVT3 og AVT4–AVT5 er annet teknisk vegareal i form av grøfter, skjæringer, støttemurer, og arealer for snølagring.
3. o_AVT1 – o_ATV3 er offentlig, AVT4 – ATV5 er privat.
4. Det tillates fremført samt vedlikeholdt vann- og avløpsledninger, høy- og lavspenkabler i veigrunnen innenfor arealene.

§ 4.4 Parkering

1. For planområdet skal parkeringsdekning være i samsvar med bestemmelsene i kommuneplan 2019–2031 kap. 2.16, ved søknad om tiltak.
2. Hver enkelt parkeringsplass på grunnen regnes med minimum 18 m², mens hver parkeringsplass for bevegelseshemmede regnes med minimum 27 m².
3. Første og deretter hver tjuende bilplass skal utformes for forflytningshemmede.
4. Sykkelparkering og parkering for bevegelseshemmede skal plasseres i kort avstand fra inngangsparti.

§ 5 Grøntstruktur (pbl § 12–5, nr 3)

§ 5.1 Blågrønnstruktur

1. o_BG er regulert til Blågrønnstruktur. Området skal bevares som naturområde med stedegen vegetasjon.

§ 5.2 Vegetasjonsskjerm

1. Området skal fungere som en grønn buffersone mellom E10 og KBA1, og skal bevares som et naturområde med stedegen vegetasjon. Forskjønningstiltak i form av fortykning av busker og kratt tillates.

§ 6 Hensynssoner (pbl § 12–6)

§ 6.1 Frisiktsone veg

1. I området med frisiktsline og vei (frisiktsone H140_1 og H140_2) skal det ved avkjørsler være fri sikt i en høyde av 0,5m over tilgrensende vei sitt plan.