

Reguleringsplan for Banakkrysset Nordøst

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering

PlanID 2024002

Saksnummer 2024/3800

1. Planens hensikt

Formålet med reguleringsplanen er å tilrettelegge for utvikling av forretningsvirksomhet, i form av handel, treningssenter, bevertning og lignende på eiendommen.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Situasjonsplan

- a) Vedlagt søknad om rammetillatelse skal det følge en situasjonsplan i passende målestokk for omsøkt byggetrinn. Situasjonsplanen skal vise plassering og utforming av planlagt bebyggelse/tiltak, nødvendig terrengbehandling, atkomst, sykkel- og bilparkering, avfallsløsning, løsninger for utearealer inkludert skjerming, samt tekniske anlegg.

2.2 Estetisk utforming (jf. pbl § 12-7 nr. 1)

- a) Bebyggelse skal plasseres og utformes slik at det skapes god arkitektonisk helhetsvirkning i forhold til omgivelsene. Området er godt eksponert fra E6 og FV98. Materialbruk og farger skal være av en slik art at bygningsmassen framtrer med en helhetlig, dempet visuell virkning mot omgivelsene.
- b) Bebyggelse skal fremstå som helhetlig, med stort fokus på volum, høyde, farge og materialbruk. Inngangspartier og plassering skilting skal ha en gjennomført og uniform utforming.

2.3 Terrengbehandling og overvannshåndtering (jf. pbl § 12-7 nr. 4)

- a) Utforming, bruk og behandling av ubebygde areal skal være dokumentert ved utomhusplan som framlegges ved søknad om tillatelse til tiltak.
- b) Overvann skal håndteres i henhold til VAO-plan.

2.4 Høyderestriksjoner

- a) *Det må ikke etableres bygg, påbygg eller anlegg (lysmaster mv.) som gjennomtrenger hinderflatene i restriksjonsplanen for Lakselv lufthavn.*
- b) *Det er ikke tillatt med bruk av tårnkran av hensyn til flysikkerheten. Dersom det skal benyttes mobilkran, må tiltakshaver på forhånd søke Avinor Lakselv lufthavn (post@avinor.no) om godkjenning av kranbruken. Det stilles krav om at mobilkran er utstyrt med fast rødt hinderlys på bomspissen og at den må kunne senkes i forbindelse med flyginger til/fra Lakselv lufthavn. Tiltakshaver skal før mobilkran kan tas i bruk, ha på plass nødvendig prosedyre med varslingsrutiner for direkte kontakt mellom kontrolltårnet ved Lakselv lufthavn og ansvarlig kranfører. Tiltakshaver er ansvarlig for å gjennomføre en risikoanalyse i samråd med Avinor*

*Lakselv lufthavn for å sjekke ut om kranbruken er akseptabel med hensyn til flysikkerheten.
Tiltakshaver skal varsle Avinor Lakselv lufthavn på forhånd før opp- og nedrigging av mobilkran.*

2.5 Automatisk fredete kulturminner (jf. pbl § 12-7 nr. 6)

- a) Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Fylkeskonservatoren varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr.50 § 8.

2.6 Støy (jf. pbl §12-7, nr.3)

- a) Klima- og miljødepartementets veileder for behandling av støy i arealplanlegging skal legges til grunn for gjennomføring av planforslaget.

2.7 Universell utforming (jf. pbl § 12-7 nr. 4)

- a) Prinsipper om universell utforming skal legges til grunn for utforming av tiltak innenfor planområdet.

2.8 Utelagring

- a) Det tillates ikke utelagring innenfor planområdet.

2.9 Krav til radiotekniske vurderinger

Ved etablering av alle nye bygg/påbygg/anlegg skal tiltakshaver innhente en radioteknisk vurdering som skal godkjennes av Avinor. Ved all bruk av mobilkran skal tiltakshaver innhente en radioteknisk vurdering som skal godkjennes av Avinor.

2.10 Sprengningsarbeider - Varsling

Tiltakshaver skal av hensyn til flysikkerheten opprette en skriftlig prosedyre om forhåndsvarsling og samordning av sprengningsarbeider med kontrolltårnet ved Lakselv lufthavn.

2.11 Turbulensforhold ved Lakselv lufthavn

Det må ikke etableres tiltak som forverrer turbulenssituasjonen ved Lakselv lufthavn. Dersom en innledende vurdering viser en mulig risiko for økt turbulens, skal tiltakshaver besørge en mer detaljert turbulensanalyse, fra anerkjent leverandør. Dersom den detaljerte analysen viser en uakseptabel turbulensøkning, kan tiltaket ikke igangsettes/gjennomføres/ godkjennes.

2.12 Farlig eller villedende belysning ved Lakselv lufthavn

Av hensyn til sikkerheten for lufttrafikken ved Lakselv lufthavn skal det utarbeides en belysningsplan for bebyggelsen og uteområdene som oversendes Avinor (post@avinor.no) for vurdering og godkjenning. Belysningsplanen må også omhandle anleggsperioden.

2.13 Forebyggende tiltak mot birdstrike ved Lakselv lufthavn

Tiltakshaver er ansvarlig for å gjøre risikoanalyse med hensyn til faren for birdstrike ved det planlagte tiltaket. Risikoanalysen skal i tillegg omhandle den samlede virkningen og belastningen av alle nye og iverksatte planer samt eksisterende arealbruk og hvilken betydning de har for flysikkerheten. Risikoanalysen skal inneholde forslag til avbøtende tiltak og oversendes Avinor (post@avinor.no) for vurdering og godkjenning. Det stilles krav om lukket avfallshåndtering. Det er ikke tillatt med uteservering av hensyn til flysikkerheten. Avinor stiller krav om at tak og bygningskonstruksjoner utformes og driftes på en slik måte at det blir lite attraktivt for fugler å hekke der.

2.14 Snødeponi

Det skal avsettes og opparbeides tilstrekkelig areal for snødeponi. Område(r) for deponi skal visers i situasjonsplan og ha tilstrekkelig kapasitet i forhold til snømengde og brøytet areal.

3. Bestemmelser til arealformål

3.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

3.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg, felt KBA og FT

- a) Det stilles krav til minimum 1 p-plass pr. 100 m² BRA bebyggelse.
- b) Minimum 5% av parkeringsplassene skal være dimensjonert for HC-parkering

3.1.2 Kombinert Bebyggelse og anleggsformål – Bevertning / vegserviceanlegg, KBA

- a) Innenfor formålet kan det oppføres bygg og anlegg for bevertning og vegserviceanlegg.
- b) Bebyggelsen kan ha maks. gesimshøyde 9 meter. Høyde måles fra gjennomsnittlig planert terreng rundt tiltaket.
- c) Det tillates kun bebyggelse i et plan.
- d) Maks %-BRA for området er 40%. BRA skal regnes uten tillegg for tenkte plan, jfr. TEK17 §5-4 2a).
- e) Det tillates opparbeidelse av parkeringsplasser innenfor formålet.
- f) Parkering, lyktestolper, skilt, anlegg for elbil-ladere og flaggstenger tillatelses utenfor byggegrense.
- g) Enkeltelementer som piper, sjakter og tekniske installasjoner kan etableres på tak over maksimal gesimshøyde angitt i pkt. b). Tiltak på tak skal trekkes 3 meter inn på taket målt fra yttervegg/fasade.

3.1.3 Forretning / tjenesteyting, FT

- a) Innenfor formålet kan det oppføres bygg og anlegg for handel og treningssenter.
- b) Bebyggelsen kan ha maks. gesimshøyde 9 meter. Høyde måles fra gjennomsnittlig planert terreng rundt tiltaket.
- c) Det tillates kun bebyggelse i et plan. Mesanin er tillatt, men tillates ikke langs fasade mot vest.
- d) Maks %-BRA for området er 60%. BRA skal regnes uten tillegg for tenkte plan, jfr. TEK17 §5-4 2a).
- e) Det tillates opparbeidelse av parkeringsplasser innenfor formålet.
- f) Parkering, lyktestolper, skilt og flaggstenger tillatelses utenfor byggegrense.
- g) Enkeltelementer som piper, sjakter og tekniske installasjoner kan etableres på tak over maksimal gesimshøyde angitt i pkt. b). Tiltak på tak skal trekkes 3 meter inn på taket målt fra yttervegg/fasade.

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

3.2.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, felt V, GS og AVG

- a) Områdene skal nyttes til formål som angitt på plankart. Mindre justeringer av avgrensning mellom de ulike formålene kan tillates.
- b) Skuldre, fyllinger og skjæringer skal tilføres vekstmasse og tilsåes når de er etablert.

3.2.2 Veg, V

- a) Veg med offentlig eierform skal være utformet etter vegeiers veinorm.
- b) Formålet omfatter areal til offentlig kjøreveg. Innenfor formålet tillates etablert nødvendige installasjoner og teknisk infrastruktur, etter gjeldende tekniske krav.

3.2.3 Gang-/sykkelveg GS

- a) Formålet omfatter areal til offentlig gang-/sykkelveg. Innenfor formålet tillates etablert nødvendige installasjoner og teknisk infrastruktur, etter gjeldende tekniske krav.

3.2.4 Annen veggrunn – grøntareal, AVG

- a) Formålet omfatter areal til annen veggrunn. Arealene kan benyttes av offentlig vegeier til grøfter, skjæringer, fyllinger, støttemurer, eventuelle støyskjermer og leskur, samt nødvendige arealer for etablering, drift og vedlikehold av tekniske installasjoner. Arealene kan benyttes til snølagring vinterstid. Områdene skal gis et grønt preg. Bestemmelsen pkt. 4.2 gjelder hele året, også snø.

4. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

4.1 Sikringssone - flom

- a) Hensynssone H320 er lagt inn med aktsomhetssone for flom. Terrengnivået heves.

4.2 Sikringssone – frisikt

- a) Frisiktsone i veikryss skal være fri for sikthindrende vegetasjon, gjerder og byggverk m.m. som rekker mer enn 0,5 m over de tilstøtende vegers nivå.

4.3 Sikringssone – Gul støysone

- a) Innenfor grense for «gul støysone» kan det ikke etableres bygninger med støyfølsomme bruksformål uten at krav til innendørs støynivå og krav til stille side og stille areal utendørs er tilfredsstilt, jfr. Teknisk forskrift og støyretningslinje T-1442/2021.

5. Rekkefølgebestemmelser

5.1 Før rammetillatelse

- a) Kommunen kan ikke gi rammetillatelse for ny bebyggelse/anlegg og bruk av kraner før det foreligger godkjennelse fra Avinor.
- b) Før rammetillatelse kan gis skal det foreligge godkjent plan for overvannshåndtering og VA.
- c) Ved bortledning av overvann via bekker til sjø, skal det foreligge avtale med aktuell(e) grunneier(e).

5.2 Før igangsettingstillatelse

- a) Kommunen kan ikke gi igangsettingstillatelse for ny bebyggelse/anlegg og bruk av kraner før det foreligger godkjennelse fra Avinor.
- b) Før igangsettingstillatelse skal tekniske planer være godkjent av de relevante myndighetene.

5.3 Før bebyggelse tas i bruk

- a) Skal renovasjonsløsning være opparbeidet.
- b) Skal gang- og sykkelveg være opparbeidet.
- c) Skal avkjørsel og nødvendig parkeringsareal være opparbeidet.
- d) Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest skal ferdigmelding for VA-anlegg være godkjent.