

§ 1 Generelt

§ 1.1 Det regulerte området er vist på plankart i målestokk 1:500/1000, datert 12.08.19

§ 1.2 Planområdet skal brukes til følgende formål:

1. Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5, nr 1)
 - a. Forretning/kontor/industri, (F/K/I1)
 - b. Tjenesteyting, (T)
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5, nr 2)
 - a. Kjørevei (o_V1) Offentlig
 - b. Kjørevei (f_V) Felles
 - c. Gang-/sykkelveg (o_GS)
 - d. Annen veggrunn – grøntareal (AVG)
 - e. Parkering, (P)
3. Grøntstruktur (pbl § 12-5, nr 3)
 - a. Vegetasjonsskjerm, (VS1 og 2)
4. Hensynssoner (pbl § 12-6)
 - a. Frisiktsone veg

§ 2 Fellesbestemmelser

§ 2.1 Utbyggingsavtale

1. Kommunedelplan for Leknes (planID:1860 201201) gir ramme for når og hvordan utbyggingsavtaler kan brukes til gjennomføring av arealplaner i utbyggingsområder.
2. Det skal utarbeides utbyggingsavtale for å ivareta offentlig infrastruktur som:
 - a. Gang og sykkelveg
 - b. Vann og avløp

§ 2.2 Dokumentasjon til byggemelding

1. Ved søknad om byggetillatelse, ramme eller ett trinnns behandling, skal det legges ved en utendørsplan i målestokk 1:200 der bygningers plassering og terrenginngrep for den enkelte enhet vises. Planen kan vise en enhet eller flere i felleskap. Sammen med søknad om rammetillatelse skal det også legges ved tegninger av plan, snitt, fasader, profiler, samt 3D-illustrasjoner som viser nytt bygg i sammenheng med omgivelsene.
2. Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge brannteknisk dokumentasjon av planlagte tiltak.
3. Ved søknad om avkjørsel skal også frisiktsone klar fremgå av søknaden

§ 2.3 Rekkefølge

1. Før tillatelse til tiltak blir gitt skal det utarbeides og godkjennes egen VA-rammeplan for hele planområdet. Plan skal bla. omfatte og beskrive opplegg for vannforsyning, inkludert brannvann, avløp, håndtering av overflatevann.
2. Det tillates trinnvis utbygging av området, men viktig infrastruktur (vei, vann og avløp) skal være på plass før det gis brukstillatelse for første bygg i F/K/I1.
3. Ved trinnvis utbygging kan det vurderes å tillate tett tank som midlertidig avløpsløsning.
4. Før brukstillatelse av tiltak i F/K/I1 skal brannvannforsyning til området være etablert.
5. Gang og sykkelveg i planområdet skal etableres og være ferdigstilt før ferdigattest til første bygg i F/K/I1 gis brukstillatelse.
6. Før tillatelse til tiltak blir gitt skal det utarbeides en trafikkanalyse for kryss E10/Storeidet som viser trafikkbelastningen som planlagte utbygginger/tiltak vil gi. Dersom trafikkanalysen viser behov for utbedring av kryss, skal dette gjennomføres før det kan gis brukstillatelse

7. Før brukstillatelse til tiltak innenfor planområde gis skal dråpeøy på Storeidet (kommunal veg) være etablert.

§ 2.4 Byggegrenser

1. Nye bygg skal plasseres innenfor byggegrensen
2. Tiltak nevnt i pbl § 29–4 b samt støttemurer, beplantning (og parkering), kan plasseres utenfor regulerte byggegrenser.

§ 2.5 Krav til utforming

1. I områdene F/K/I1 senkes terrengnivået ca. 1,0 m og tilpasses terreng/fyllingshøyden på 17/92
2. I området P tilpasses terrenget til parkeringen omkring 17/16.
3. Områdene VS1 og 2 skal fremstå mest mulig som urørte.
4. Ny bebyggelse og uterom tillates utformet i tråd med sedvane for næringsrelatert bebyggelse. Området mot øst skal i størst mulig grad hensynta bebyggelsen på 17/16. Det skal legges vekt på miljø- og ressursvennlige løsninger.
5. Skråninger, skjæringer, fyllinger og ubebygd areal skal søkes re-vegetert med stedlige arter eller tilsåes og beplantes, eller gis en annen taltalende utforming.

§ 2.6 Avfallshandtering

1. Avfallshåndtering løses på egen tomt.

§ 2.7 Massehåndtering

1. Overskuddsmasser i form av dyrkbar jord, dvs. arealer som ved oppdyrking kan settes i stand til jordbruk, skal tas vare på og stilles til disposisjon til aktive gårdbrukere. Massene skal ved lagring oppbevares atskilt fra andre masser og på en forsvarlig måte som ikke forringer jordkvaliteten.
2. Massene skal i størst mulig grad søkes tilbakeført til jordbruksareal.

§ 2.8 Restriksjoner flyplass

1. Bruk av kraner

Dersom det skal benyttes kraner over kote 69,6 meter over havet, må tiltakshaver på forhånd søke Avinor Leknes lufthavn om godkjenning av kranbruken. Avinor må innhente tillatelse om forhåndsgodkjenning fra Luftfartstilsynet før søknaden kan behandles. Det stilles krav om at kranene er utstyrt med fast rødt hinderlys og at de må kunne senkes i forbindelse med flyginger til/fra Leknes lufthavn. Tiltakshaver skal før kranene kan tas i bruk, ha på plass nødvendig prosedyre med varslingsrutiner for direkte kontakt mellom kontrolltårnet ved Leknes lufthavn og ansvarlig kranfører. Tiltakshaver er ansvarlig for å gjennomføre en eventuell risikoanalyse etter anerkjent standard for å sjekke ut om kranbruken er akseptabel med hensyn til flysikkerheten.

2. Krav til radioteknisk vurdering av bygg og anlegg

Ved alle nye bygg, anlegg, tilbygg og endring på eksisterende bygg, med en maksimal byggehøyde over kote 33,9 meter over havet, skal søknad sendes Avinor Flysikring for radioteknisk vurdering og godkjenning. Med søknaden må det følge konkrete fasadetegninger, tegninger av tak, materialvalg, plassering og fasaderetning. Kommunen kan ikke gi igangsettingstillatelse før det foreligger positiv radioteknisk vurdering for byggene/anleggene/tilbyggene/fasadeendringene.

3. Krav til radioteknisk vurdering av kraner

Ved all bruk av tårnkraner der bommen overstiger kote 33,9 meter over havet, skal søknad sendes Avinor Flysikring for radioteknisk vurdering og godkjenning. Med søknaden må det følge nøyaktig posisjon og størrelse på tårnkranene. Det må foreligge en positiv radioteknisk vurdering av byggeprosessen med bruk av tårnkraner, før det gis igangsettingstillatelse.

Det settes ingen krav til radioteknisk vurdering ved bruk av mobilkraner.

4. Farlig eller villedende belysning

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

§ 2.9 Støy

1. Klima- og miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442 skal legges til grunn for utforming av bebyggelsen innenfor planområdet.
2. Under etablering av BKB3 tillates støyende aktivitet i tidsrommet 07:00 til 22:00 på alle hverdager unntatt lørdag. Krav til helgedagsfreden skal ivaretas.

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

§ 3.1 Forretning/kontor/Industri, (F/K/I1)

1. Område skal brukes til forretning, ikke detaljhandel, kontorer, industri og lager med tilhørende anlegg. Det tillates maksimal 8000 kvm BRA, herav maks 3000 kvm BRA til handel/forretning.
2. Ved behov for utelagring skal dette skje på en slik måte at lager etc. skjermes for omgivelsene og ivaretar områdets helhet.
3. Maksimal tomteutnyttelse er 30% BYA. BYA eksklusive parkering og utenomhus lager.
4. Parkering skal etableres med minimum 1 plass pr 50 m² for kontor og forretning, min. 1 plass pr 100 m² for industri og min. 0,5 plass pr 100 m² for lager. og skal foregå på egen tomt.
5. Adkomst
 - a. Viste adkomstpiler er kun veiledende og kan tilpasses. Denne skal klart fremkomme i byggesøknad.
6. Maksimalt tillat byggehøyde er 8 meter regnet fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen.
 - a. Situasjonsplan for hele området skal vise byggehøyder og snitt.
 - b. Terrenget tillates senket til samme nivå som omkringliggende veier, samt til plan for området på gnr./bnr. 17/92 ca. kote 7,5
 - c. Maks Byggehøyde settes til kote +15,7.
7. Utbygging av området
 - a. Det tillates trinnvis utbygging av området.
 - b. Situasjonsplan skal da leveres for hvert enkelt bygg, men ta opp i seg øvrig allerede etablert bebyggelse
 - c. Området skal fremstå som helhetlig når arbeidene er avsluttet.
8. Avløpshåndtering
 - a. Innenfor området settes det av et område for å ivareta avløpsanlegg, som tett tanke eller pumpestasjon. I de tilfeller dette skal overtas av kommunen, skal nødvendig adkomstrett og grunn avgis til dette.

§ 3.2 Tjenesteyting, (T)

1. Område skal brukes til tjenesteyting.
2. Området skal slås sammen med gbnr. 17/16

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

§ 4.1 Kjørevei (V)

1. Kjørevei o_V1
 - a. Regulert veiformål er som dagens
 - b. Kjørebanebredde er som dagens
2. Fellesadkomster f_V
 - a. Regulert veibredde 4 m

- b. Regulert kjørebane 3 m
- 3. Fellesadkomstene skal opparbeides i samsvar med normer fra Statens Vegvesen.

§ 4.2 Gang-/sykkelveg (o_CS)

- 1. SGG skal anlegges i tråd med plankart, men tilpasses terrenget.

§ 4.3 Annen veigrunn (AVG)

- 1. AVG kan benyttes til teknisk infrastruktur, og snødeponi.
- 2. Området skal planeres, tilpasses og beplantes med stedbunden vegetasjon.
- 3. AVG er offentlig.

§ 4.4 Parkering (P)

- 1. Området kan benyttes til parkering for forsamlingshuset.
- 2. I forbindelse med opparbeidelse av området skal det utarbeides en illustrasjonsplan over planlagt bruk av området
- 3. Området tillates asfaltert

§ 5 Grøntstruktur (pbl § 12–5, nr 3)

§ 5.1 Vegetasjonsskjerm (VS)

- 1. VS 1 skal fremstå som uberørt og det tillates ikke inngrep i området.
- 2. VS 2 skal opparbeides og tilsåes med stedlig vegetasjonen.
- 3. Området tillates fradelt sammen med P

§ 9 Hensynssoner (pbl § 12–6)

§ 9.1 Frisiktsone veg

- 1. I området med frisiktsline og vei (frisiktsone H140), skal det ved avkjørsler være fri sikt i en høyde av 0,5m over tilgrensende vei sitt plannivå.
- 2. Frisiktssoner skal fremkomme som en del av byggesøknad