



Planbestemmelser planID 54182020001

DETALJREGULERING FOR NYTT  
FORRETNINGSOMRÅDE FOR LIANS CARAVAN OG  
FRITID AS PÅ ANDSLIMOEN I MÅLSELV KOMMUNE



# Nytt forretningsområde for Lians Caravan og Fritid AS på Andslimoen

Detaljreguleringsplan planID 54182020001 Målselv kommune – Vedtatt av Kommunestyret i Målselv i sak 72/2021, den 22.09.2021

## Planbestemmelser

### UTARBEIDET AV

WSP Norge AS  
Astrid Fjose, oppdragsleder

### KVALITETSSIKRET AV

WSP Norge AS  
Sivert Fandrem, prosjektmedarbeider

# INNHold

<b>PLANENS HENSIKT</b>	<b>6</b>
<b>REGULERINGSFORMÅL</b>	<b>6</b>
<b>REGULERINGSBESTEMMELSER</b>	<b>6</b>
1 BEBYGGELSE OG ANLEGG	7
1.1 Fellesbestemmelser	7
1.2 Kombinerte formål forretning/industri BKB1	7
1.3 Forretning (BF)	8
1.4 Bensinstasjon/vegserviceanlegg BV	8
1.5 Kombinerte formål forretning/fritids- og turistformål BKB2	8
2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR	8
2.1 Fellesbestemmelser	8
2.2 Kjøreveg	8
2.3 Gang og sykkelveg	9
2.4 Annen veggrunn – tekniske anlegg	9
2.5 Annen veggrunn – grøntareal	9
3 GRØNNSTRUKTUR	9
3.1 Vegetasjonsskjerm (VS)	9
4 FELLESBESTEMMELSER	9
4.1 Plankrav	9
4.2 Miljøkvalitet	9
4.3 Kulturminner	10
4.4 Funksjons- og kvalitetskrav	10
4.5. Dokumentasjonskrav	11
5 REKKEFØLGEKRAV	11
5.1 Rekkefølgebestemmelser	11



## PLANENS HENSIKT

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for forretningsarealer med verksted og utendørs utstilling for plasskrevende varer med campingvogner og bobiler, et område for fritid og turisme i tilknytning denne virksomheten, samt et område for vegserviceanlegg.

Området tilsvarer BKB2 og ubebygde deler av BKB3; eiendommene gnr/bnr. 55/49 og 55/68, i forslag til detaljreguleringsplan for Andslimoen, planID 19242013002. Det stilles her krav om detaljregulering for disse områdene, og Detaljregulering for nytt forretningsområde for Lians Caravan og Fritid AS imøtekommer dette kravet.

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gjelder disse bestemmelsene for det området som på plankartet er avgrenset med reguleringsgrense.

## REGULERINGSFORMÅL

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-5 er området regulert til følgende formål:

### 2.1 Bebyggelse og anlegg

- 2.1.1 Kombinert bebyggelse – Forretning/industri (BKB1)
- 2.1.2 Bensinstasjon/vegserviceanlegg (BV)
- 2.1.3 Kombinerte formål forretning/fritids- og turistformål (BKB2)
- 2.1.4 Forretning (BF)

### 2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- 2.2.1 Kjøreveg – felles
- 2.2.2 Fortau – offentlig
- 2.2.3 Gang-/sykkelveg – offentlig
- 2.2.4 Annen veggrunn – tekniske anlegg
- 2.2.5 Annen veggrunn - grøntareal

### 2.3 Grønnstruktur

- 2.3.1 Vegetasjonsskjerm

## REGULERINGSBESTEMMELSER

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 er det gitt følgende bestemmelser om bruk og utforming av bygninger og arealformål i planområdet:

# 1 BEBYGGELSE OG ANLEGG

## 1.1 Fellesbestemmelser

- a) Byggegrenser er angitt i plankartet. Der byggegrensene ikke er angitt sammenfaller disse med formålsgrenser.
- b) Tekniske installasjoner som trappehus, heishus, teknisk rom o.l. tillates etablert inntil 3 meter over angitt maksimal gesimshøyde. Total arealstørrelse til tekniske installasjoner kan maksimalt være 30 % på byggets totale takflate.
- c) Bebyggelsen skal ha god bruksmessig, fysisk og estetisk kvalitet. Bebyggelsen skal samlet sett fremstå helhetlig utformet og ha god arkitektonisk kvalitet.
- d) Laveste terrengnivå i felt BF, BKB1 og BKB2 skal være minimum kote +34,5, og laveste gulvnivå for bygg med sluk/pumpe skal være minimum kote + 36,0 (NN2000).
- e) Nødvendige samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur tillates etablert innenfor områdene.

## 1.2 Kombinerte formål forretning/industri BKB1

- a) Innenfor området tillates industri-, forretning- og lagerbygninger samt kontor i tilknytning til industri- og forretningsvirksomhet.
- b) Maksimal utnyttelsesgrad settes til % - BYA = 80 %
- c) Maks gesimshøyde 11,0 meter over gjennomsnittlig planert terreng. På inntil 1/10-del av takarealet tillates teknisk rom/installasjon med maks gesimshøyde 14,0 m over gjennomsnittlig planert terreng, minimum 4 meter fra gesimskant.
- d) Krav til parkering er minimum 1 p-plasser per 100 m<sup>2</sup> forretning-/industriareal. Minimum 1/4-del av plassene settes av som kundeparkering nært hovedinngang.
- e) Det er krav om 0,2 sykkelparkeringsplasser per 100 m<sup>2</sup>.
- f) 5 % av totalt antall bilparkeringsplasser, men ikke mindre enn 2 plasser, skal være tilrettelagt i henhold til universell utforming. Disse skal lokaliseres nærmest viktige inngangsparti/publikumsfunksjoner.
- g) Sykkelparkering skal være 0.2 sykler per 100m<sup>2</sup> BRA Sykkelparkering for ansatte skal være under tak, lett tilgjengelig og nærmest mulig inngangen. 20 % av parkeringsplassene for ansattes biler og sykler skal ha ladefasiliteter. Avsatte arealer for kjøretøy/bobiler og campingvogner tillates brukt som utendørs lager og inngår i beregningen for %BYA.
- h) Innen området tillates ikke detaljhandel eller dagligvareforretning.
- i) Det tillates utendørs utstilling av campingenheter i byggeforbudssone for E6; minimum 22 meter fra midtlinje E6.
- j) Det kan tillates skilt/reklame både som frittstående innretninger og på fasade. Lysskilt kan tillates. Det skal være samsvar mellom skilt/reklame og virksomheten i bygningen. Størrelse, farge og materialbruk skal tilpasses bygningens fasade og miljøet rundt. Plassering og utforming av frittstående reklameinnretninger rettet mot veg, eller som er synlig for de vegfarende, skal godkjennes av Statens vegvesen og underlegges byggesaksbehandling etter bestemmelsene i plan- og bygningsloven.

### **1.3 Forretning (BF)**

- a) Innenfor området tillates utendørs utstilling av campingenheter i byggeforbudssone for E6; minimum 22 meter fra midtlinje E6 angitt som BG1.
- b) Det kan tillates inntil 6 stolper for banner/flagg. Plassering og utforming av frittstående reklameinnretninger rettet mot veg, eller som er synlig for de vegfarende, skal godkjennes av Statens vegvesen og underlegges byggesaksbehandling etter bestemmelsene i plan- og bygningsloven.

### **1.4 Bensinstasjon/vegserviceanlegg BV**

- a) Området skal benyttes bensinstasjon/veiserviceanlegg.
- b) Maksimal utnyttelsesgrad settes til % - BYA = 80 %
- c) Nettstasjon og drivstofftank skal plasseres innenfor regulerte byggegrenser som vist på plankartet.
- d) Maks gesimshøyde 4,0 meter over gjennomsnittlig planert terreng.
- e) Det tillates lysbånd rundt gesimsen på tak over drivstoffpumpeanlegg.
- f) Krav til parkering er 1,5 p-plasser per drivstoffpumpe/ladepunkt.

### **1.5 Kombinerte formål forretning/fritids- og turistformål BKB2**

- g) Området skal benyttes til kombinert campingplass/lager for campingenheter med tilhørende anlegg. Tilhørende anlegg omfatter vegger, sanitærbygg, grøntarealer, lekeplass og gangstier.
- h) I området tillates til sammen 16 campingoppstillingsplasser og 1 sanitærbygg, i henhold til Målselv kommunes regler for campingplasser.
- i) I perioder uten campingtilbud tillates arealene brukt til lager/utstilling av campingenheter.
- j) Minimum 150 m<sup>2</sup> settes av til lekeareal.
- k) Det tillates ikke plattinger eller faste installasjoner/spikertelt i tilknytning til campingoppstillingsplass.

## **2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

### **2.1 Fellesbestemmelser**

- a) Det tillates etablert offentlig og teknisk infrastruktur innenfor formålet.
- b) Alle samferdselsanlegg og infrastruktur skal bygges i henhold til kravene i Statens vegvesens håndbøker.
- c) Alle kanter langs mur eller bro med høyde over 0,9 meter over bakkeplan, sikres med gjerde.

### **2.2 Kjøreveg**

- a) Området f\_SKV er avsatt som felles kjøreveg for eiendommen gnr/bnr. 55/70 og senere utskilte parseller.
- b) Området omfatter private og felles adkomster. Adkomstveier forutsettes etablert i samarbeid med Målselv kommune.



### **2.3 Gang og sykkelveg**

- a) Områdene opparbeides med minimum 3 meters bredde.
- b) Gang- og sykkelvegen skal ha en utforming som tydeliggjør at den er gjennomgående der den krysser avkjørsler.
- c) Sammen med søknad om tiltak skal det følge detaljert byggeplan i hht. Vegnormalen for gang- og sykkel-undergang, før tillatelse til tiltak gis. Byggeplanen må også vise hvordan belysning av bru/ undergang, oppsett av ledegjerde og telesikker overvannshåndtering for undergang skal løses.

### **2.4 Annen veggrunn – tekniske anlegg**

- a) Areal avsatt til grøft, mur og teknisk utstyr for undergang.

### **2.5 Annen veggrunn – grøntareal**

- a) Annet veiareal skal nyttes til grøntareal, skjæringer, fyllinger, grøfter, trafikkutstyr og vegrekkverk.
- b) Arealene skal tilsåes og beplantes.

## **3 GRØNNSTRUKTUR**

### **3.1 Vegetasjonsskjerm (VS)**

- a) Områdene skal tilføres naturlig vekstlag og såes til med lokale frøblandinger for bunnvegetasjon med gress og lyng og mulig reetablering av lokale furu- og løvtrær.

## **4 FELLESBESTEMMELSER**

### **4.1 Plankrav**

- a) Dersom områdereguleringsplanen vedtas etter detaljreguleringen, vil områdeplanen ved motstrid ha forrang foran detaljreguleringsplanen.

### **4.2 Miljøkvalitet**

- a) Ved planlegging og søknad om tiltak skal støy løses tilfredsstillende. Retningslinje T1442/012 Støy i arealplanlegging eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter gjeldende skriv, samt Retningslinje T 1520 for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, skal legges til grunn for behandling av byggesaker innenfor planområdet. Følgende grenseverdier for støy legges til grunn for etablering av ny virksomhet eller bebyggelse:

Støykilde	Støynivå på ute-oppholdsareal og utenfor vinduer til rom med støyfølsom bruksformål	Støynivå utenfor soverom, natt kl. 23 – 07	Støynivå på ute-oppholdsareal og utenfor rom med støyfølsom bruksformål, lørdager	Støynivå på ute-oppholdsareal og utenfor rom med støyfølsom bruksformål, søn-/helligdag
Vei	Lden 55 dB	L5AF 70 dB		
Flyplass	Lden 52 dB	L5AF 80 dB		
Industri med helkontinuerlig drift	Uten impulslyd: Lden 55 dB Med impulslyd: Lden 50 dB	Lnight 45 dB LAFmax 60 dB		
Øvrig industri	Uten impulslyd: Lden 55 dB og Levning 50 dB Med impulslyd: Lden 50 dB og Levning 45 dB	Lnight 45 dB LAFmax 60 dB	Uten impulslyd: Lden 50 dB Med impulslyd: Lden 45 dB	Uten impulslyd: Lden 45 dB Med impulslyd: Lden 40 dB

- b) I områder hvor forurenset grunn er påvist, skal det foreligge tiltaksplaner for håndtering av massene ved søknad om igangsettingstillatelse. Dersom det oppdages forurenset grunn under byggetiltak, skal massene håndteres i tråd med forskrift.

#### 4.3 Kulturminner

Dersom det under arbeid i område skulle komme fram gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området av kulturhistorisk verdi, skal arbeidet stanses. Melding skal sendes kulturetaten i Troms og Finnmark fylkeskommune og eventuelt Sametinget.

#### 4.4 Funksjons- og kvalitetskrav

- Ved opparbeidings- og utbyggingstiltak i planområdet skal prinsippet om universell utforming ivaretas.
- Offentlig tilgjengelige innganger og gangareal skal utformes etter prinsippene om universell utforming.
- Det settes krav til åpen og lokal overvannsdiskonering (LOD) og overvann skal planlegges etter tre-trinns-strategien: infiltrasjon, fordrøyning og trygge flomveier.
- Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Arealer med terrenginngrep skal revegeteres og tilpasses omgivelsene. Dette skal utføres innen ett år etter at byggearbeidene ferdigstilles.
- Det tillates terrenginngrep på regulert byggegrunn for å få til nødvendig nivå og massebalanse. I overgangsområdene mellom bebyggelse og grønstruktur skal eksisterende vegetasjon, tre og marksjikt bevares på arealer som ikke berøres av terrenginngrep.
- Terrenginngrep tas opp med natursteinsmurer eller løsmassefyllinger med stigning på maks 1:2 som tilsås.

- g) Ledningsnett for strøm, energianlegg og telekommunikasjon tillates nedgravd i grunnen innenfor hele planområdet. Veglova § 32 definerer hva som er søknadspliktig.

#### **4.5. Dokumentasjonskrav**

- a) Ved søknad om rammetillatelse skal det dokumenteres at rimelige skjønnhetshensyn er tatt, både når det gjelder bebyggelse og støyskjermingstiltak.
- b) Ved søknad om rammetillatelse skal det legges ved plan som viser løsninger for strøm, vann, avløp og overvann, Gjeldende klimapåslag (fra NVE) skal legges til grunn. Overvann skal i størst mulig grad fordrøyes og /eller infiltreres i grunnen.
- c) Ved søknad om rammetillatelse skal plan for manøvrering- og oppstilling av redningsutstyr som brannbil vedlegges. Plan skal også vise tilgang til eiendom samt vinter- og sommersituasjon.
- d) Ved søknad om rammetillatelse skal det følge detaljert og kotesatt plan for det omsøkte delområdet i målestokk 1:500 som viser planlagt bebyggelse, eksisterende og fremtidig terreng, beplantning, belysning, skilt, støttemurer, gjerder, utforming av veger og avkjørsler, parkering, avfallshåndtering, støyskjermingstiltak og hvordan tilgjengelighet/universell utforming er ivarettatt.
- e) Det skal ved søknad om igangsettingstillatelse vedlegges en riggplan som viser oppstilling av maskiner og annet utstyr, områder for lagerbrakker, plassering av eventuell brakkerigg, samt oversikt over ferdselsveger, transportveger og områder for lasting og lossing.

## **5 REKKEFØLGEKRAV**

### **5.1 Rekkfølgebestemmelser**

- a) Før det gis brukstillatelse i område BKB1 skal det være opparbeidet ny gang-/sykkelveg og ny bru/undergang for myke trafikanter som angitt i plankartet. Gang/sykkelveg skal etableres i fra innkjøring til planområdet. Det skal etableres ledegjerde mot E6 på regulert forretningsområde.
- b) Av hensyn til potensielle udetonerte eksplosiver på Veltamoen må det foretas en sikkerhetsmessig gjennomgang før området opparbeides.