



Hemnes kommune

Planavdelingen

Detaljregulering for Sagvika

PlanID 1832 2012 003

Planbestemmelser

Tiltakshaver: Hemnes kommune. Utbygger: Trenor Vinduer as

Utreder og saksbehandler: Trond Møllersen, tlf. 75 19 71 33, trond.mollersen@hemnes.kommune.no

Oppstartvedtak: TMU-sak 13/11, arkiv 11/26, kunngjort i RB 20.05.11

Første gangs behandling 25/4-12; TMU-sak 12/12, arkiv 12/638, off. ettersyn til 13. juni

Andre gangs behandling KST-sak 88/13, arkiv 12/973, planen kunngjort i Avisa Hemnes 19/12-13

§ 1 Planbeskrivelse

Planen legger til rette for videre utbygging av Trenor Vinduers industrianlegg. Dette skjer ved utfylling i sjøen vest for dagens fabrikkbygning og ved flytting av atkomst til Lapphellvegen helt vest på industriarealet. Planen tillater begrenset forlengelse av dagens fabrikkbygning mot vest.

§ 2 Generelt

Planområdet er vist med reguleringsgrense på plankartet. Planens hensikt er å legge til rette for utvidelse av industrivirksomhet på en måte som gir minst mulig konflikt med miljø og naboer. Planen gir anledning til å legge fylling på om lag 7 dekar sjøbunn og dekke til om lag 250 m strandlinje. Oppfyllingen skal utføres i henhold til denne planen og kan bare gjøres med rene masser.

§ 3 Rekkefølgebestemmelser

Fylling på sjøbunnen kan bare skje i henhold til a) fyllingsplan utarbeidet av geoteknisk ekspertise og b) tiltaksplan for å hindre spredning av forurenset grunn. Begge planene skal følge vedlagt søknad om tiltak eller rammetillatelse.

Planen gir anledning til å drive kommunalt avløpsanlegg over sump med koordinatene 7345464.000 og 438129.000. Før tiltak som berører eksisterende avløpsanlegg starter, skal det være inngått avtale mellom tiltakshaver og kommunen om rettigheter som sikrer anleggets drift i 99 år.

§ 4 Arealbruksformål

Følgende arealbruksformål inngår i planen:

Bebyggelse og anlegg:	1111 Boligbebyggelse- frittliggende småhus 1300 Næringsbebyggelse 1340 Industri 1587 Småbåtanlegg i sjø 1600 Uteopphold
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:	2010 Veg 2019 Annen veggrunn - grøntareal

- **Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse** omfatter tre eksisterende boliger med til sammen 1995 m² tomt.
- **Næringsbebyggelse** omfatter 2777 m² mot Lapphellvegen som kan nyttes til industri, lager, kontor og hotell/overnatting.
- **Industri** omfatter 33 100 m² som kan nyttes til industri med nødvendige lager- og kontorhold, velferdstilbud og kommunalt avløpsanlegg. Det kan etableres flytekai fra industriarealet.
- **Småbåtanlegg i sjø** omfatter et mindre areal som brukes av båteierforening.
- **Uteopphold** omfatter 526 m² areal som grenser mot parkområde i reguleringsplan Lapphellvegen 19.

- **Veg** omfatter om lag 700 meter offentlig veg inkludert kjøreveg og vegskulder til 1,0 m utenfor kjørebane. Det omfatter også to private atkomster til industriarealet.
- **Annen veggrunn, grøntanlegg** omfatter to areal på til sammen 3 952 m² tilknyttet offentlig vegareal og ett areal på 136 m² tilknyttet privat vegareal. Arealet kan typisk være vegskjæring og vegfylling.

§ 5 Byggehøyder

Byggegrunn skal ikke være under kote 3,00. På nærings- og industriarealet er maksimal høyde for bygninger kote 14,0 og for tekniske installasjoner kote 18,0. Maksimal byggehøyde for avløpsanlegg er kote 16,0.

§ 6 Byggegrenser

Mot offentlig veg er byggegrensa 10,0 m fra regulert senterlinje, alternativt i eksisterende bygningers vegg. For boligbebyggelse er byggegrensa mot industriareal identisk med formålsgrensa. For industribebyggelse er byggegrensa mot boligformål gitt i plankartet og er 2,0 til 4,0 meter fra formålsgrensa.

§ 7 Utnyttelse

For hver boligtomt er det 50 % -BYA, som også omfatter parkeringsareal for to personbiler per boenhet. Garasje kan ha areal inntil 50 m² og kan bygges inntil 1,0 m fra tomtegrense.

Industriarealet kan i sin helhet brukes til bebyggelse, trafikkareal, parkeringsareal eller grøntareal.

§ 8 Utforming av bygninger og anlegg

Ny bebyggelse til industriformål skal universelt utformes og være tilgjengelig for alle. Bebyggelsen skal ha en helhetlig arkitektonisk utforming som ivaretar områdets estetiske verdier på en god måte. Planmyndigheten kan pålegge tiltakshaver å bruke arkitektfaglig kompetanse i planleggingen.

Nybygg og tilbygg eller endring av fasade og tak i hele planområdet skal gjøres slik at områdets karakter opprettholdes. Det kan gjelde ytre kledning, taktekke, vindussetting, vindskier, belisting, fargevalg og annen ytre dekor. Garasje og uthus skal ha størrelse, form, kledning og farge tilpasset bolighuset.

§ 9 Utomhus areal i bolig- og industriområdet

Utearealene skal gi et godt estetisk inntrykk. Industriareal som ikke er bebygd eller ikke brukes til trafikk- eller parkeringsareal, skal opparbeides som grøntareal med parkmessig standard. Trær og busker skal ikke skjermes for utsikten fra bolighus ut over det beboerne aksepterer. Skjermingstiltak mellom bolig og industri som grunneierne blir enige om, skal kunne anlegges i en 2,0 m brei sone av industriarealet som grenser mot boligarealene.

Fyllingskanten mot sjø skal være sikret med hensyn til trafikk. Sikringen skal ha ens utforming. Utførelsen skal tåle dravis. Dette gjelder også for motfylling, som skal anlegges innenfor plangrensen.

Planområdet med unntak av offentlig veg skal ha naturlig drenering til sjøen og sjøvann skal ikke kunne stige over fyllingsnivået og dermed bli stående i dammer. Nødvendig oppfylling på tilstøtende boligtomt er tiltakshavers ansvar og utføres slik det er beskrevet i foregående punktum. Fyllingsarbeidet avsluttes som beskrevet i første ledd ovenfor eller på annen måte som avtales med grunneier.

Planmyndigheten kan pålegge tiltakshaver å gjerde inn industriarealet og sikre atkomstene med port eller bom. Et eventuelt gjerde skal ha ens høyde, materiale og farge. Hjørnestolper skal stages av.

Atkomstene som er vist med pil, kan utformes for liten lastebil (LL), referert til vegnormal 017. Avkjørsel skal ikke ha brattere stigning enn 1:10 og nærmest vegens kjørebane skal det ikke være brattere enn 1:20 i en lengde på 5,0 m.

Areal med bruksformålet Uteopphold skal ha naturlig strandlinje og vegetasjon. Hvis fyllingsutslag kommer inn på området skal det ha vegetasjonsdekke.

§ 10 Utslipp

Fra industriarealet skal bidraget til støy i omgivelsene ikke medføre overskridelse av følgende grenser for ekvivalent kontinuerlig støynivå: 50 dB mellom kl. 07.00 og kl. 23.00, 45 dB mellom kl. 23.00 og kl. 07.00. Støynivået skal være målt eller beregnet som frittfeltsverdi ved nærmeste bolig eller annen bolig som eventuelt blir mer støyutsatt (se retningslinje T-1442). Planmyndigheten kan pålegge tiltakshaver å få utarbeidet støysonkart etter de til enhver tid gjeldende retningslinjer.

§ 12 Anlegg i grunnen

Netteier har rett til å drifte og vedlikeholde anlegg i grunnen, så som vann-, avløp-, el- og telenett. Eventuelt nytt avløp fra avløpsanlegget skal føres i en trasé som muliggjør framtidig drift og vedlikehold. Ledningen skal ikke berøre gnr. 65 bnr. 34 og kan legges i varerør.

§ 13 Regulerte samferdselsanlegg

Lapphellvegen er samleveg og reguleres med 2 kjørefelt á 2,75 m pluss 1,0 m skulder på hver side. Skjæranvegen og Oldervikvegen er atkomstveger og reguleres med 6,0 m vegbredde inkludert 1,0 m skulder på hver side. Skjærings- og fyllingsareal som ligger nær opp til vegen, har bruksformålet Annen veggrunn-grøntareal.

Regulerte private avkjørsler til industriarealene øst og vest i planområdet skal være utformet for vogntog (VT) referert til vegnormal 017.

Annen veggrunn – grøntareal skal holdes fritt for avfall og ellers i god stand. Vegetasjonen skal begrenses.

Den ytre begrensningen av veggrunn alternativt annen veggrunn skal være den offentlige vegens eiendomsgrense ved framtidig matrikulering.

◇