

	Hemnes kommune Tekniske tjenester - planavdelingen
	Detaljregulering for Lapphellvegen 13 PlanID 2012 002
Planbestemmelser	
Tiltakshaver: Trenor Vinduer AS	
Utredet: stein hamre arkitektkontor as	
Saksbehandler: Trond Ø. Møllersen	
Oppstart: Møte: 8/12-11, vedtak: TMU-sak 2/12, arkiv 11/1234, kunngjort 09.03.12	
Første gangs behandling: TMU-sak 5/13, 20. mars 2013, arkiv 12/1252	
Andre gangs behandling: KST-sak 90/13, 12. des. 2013, arkiv 13/447	

§ 1 Generelt

Områdets begrensning Området som bestemmelsene gjelder for, er vist med reguleringsgrense på plankartet datert 02.11.12 med arealplan-ID 2012 002.

Regulerings-Formål Følgende reguleringsformål inngår:

Bebyggelse og anlegg	Boligbebyggelse – blokkbebyggelse	B1
	Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse	B2
	Småbåtanlegg i sjø og vassdrag	SBS
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Veg	f_V
Bruk og vern av sjø og vassdrag	Småbåtanlegg i sjø og vassdrag/Bolig	SBS/B

§ 2 Bebyggelse og anlegg a. Boliger.

Byggehøyder Tomter tillates bebygde med boliger og garasjer med maksimal byggehøyde i følge tabell:

	maksimal byggehøyde	% BYA
Blokk-bebyggelse B1	Skal ikke overstige kote 13.	Skal ikke overstige 55 %
Frittliggende småhus-bebyggelse B2	Skal ikke overstige kote 13.	Skal ikke overstige 30 %

Blokk-bebyggelse (B1) På areal regulert til dette tillates det at eksisterende næringsbygg omgjøres til leilighetsbygg. Det tillates også etablert en fylling der maksimal fyllingsfot er samsvarende med formåls grensen mellom B1 og SBS/B. Høyden på denne fyllingen skal ligge på min kote 3,3. Avgrensning av fylling vil framgå av situasjonskart som legges ved byggesøknad.

- MUA B1** Inne på B1 skal det opparbeides et minste uteoppholdsareal (MUA) som skal være minst 200 m². Denne skal etableres på deler av den nye fyllingen inne på B1, men kan også ligge inne på SBS/B. I forbindelse med opparbeiding av dette området skal det etableres minst tre lekeapparater her. Dette arealet skal være ferdig opparbeidet før ferdigattest på B1 gis.
- Frittliggende småhus-bebyggelse** (B2) På areal regulert til dette tillates det ført opp en enebolig. Det tillates også etablert en fylling der fyllingsfoten kan samsvare med formåls grensen mellom B2 og SBS. Laveste golv i bygget skal ligge på min. kote 3,3. Avgrensning av fylling vil framgå av situasjonskart som legges ved byggesøknad.
- Utforming** Bolighuset på B2 kan bebygges med inntil tre plan. Maksimal byggehøyden mot veg vil være kote 13. Dette innebærer to fulle etasjer mot veg og to fulle etasjer mot sjø.
- Byggegrenser** Det er regulert inn byggegrenser med en avstand på 4 meter fra planavgrensning i øst, mot B1 og SBS/B. Mot SBS ligger denne i formåls grensen. Not nord ligger denne 7 meter fra formåls grensen mot felles veg (f_V). Den regulerte formåls grensen viser fyllingsfot. Byggegrensen skal ligge på fyllingstopp. Den praktiske byggegrensen vil framgå av situasjonsplan som følger søknad om tiltak.
- Garasjer/ Biloppstilling** For hver boenhet skal det være minst 1 garasje plass og 0,25 biloppstillingsplass. For B1 vil garasjeplassene etableres inne i bygget. Gjesteparkeringsplasser etableres på taket til plan U. Nødvendig parkering på B2 etableres inne på egen tomt. Situasjonsplan vil vise endelig plassering av dette.
- Småbåt-anlegg i sjø** (SBS) På dette arealet kan det legges flytebrygger. Flytebryggene vil også oppta areal i B2 i den utstrekning fyllingen avsluttes inne på B2. Det kan etableres inntil en båt plass per boenhet innenfor planområdet.

§ 3

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Veg** f_V er felles avkjørsel til B2 og gnr 65 bnr 58.

§ 4

Fellesbestemmelser

- Situasjonsplan** Søknad om byggetillatelse skal inneholde situasjonsplan som nøyaktig viser
- bebyggelsens plassering
 - parkering, gang- og kjøremønster
 - forming av terrenget (høydeangivelser med koter) og eventuelle forstøtningsmurer
 - innsådd/beplantet areal og areal med fast dekke/grus
 - areal for uteopphold/lek
 - fyllingsfot og bruksareals avgrensning mot sjø
- Situasjonsplanen skal tegnes på ajourført kartgrunnlag godkjent av kommunen.
- Oppfylling** Det tillates ikke oppfylling av tomter og friareal utover det som er forutsatt i planen. Oppfylte areal skal planeres og tilsåes. Avslutning av fyllingene skal gjøres på en tiltalende måte. Fylling skal kun gjøres med rene masser.
- Ved søknad om oppfylling skal det ligge ved beskrivelse av fyllingsfronten og hvordan denne er sikret med tanke på ras og utglidning.
- Uteareal** Utearealet skal tilpasses reguleringsformålet. Det skal legges vekt på å skape et godt utemiljø (utforming, beliggenhet, støynivå). I tilfelle en trinnvis oppføring av bebyggelsen, skal framtidig byggeareal gis en midlertidig parkmessig behandling.
- Støy** *Eventuell skjerming av B1 og B2 mot innsyn og støy skal skje på eiendommen.*