

2013

DETALJREGULERING FOR
LAPPHELLVEGEN 13

PLANBESKRIVELSE

Åsmund Rajala Strømnes

stein hamre arkitektkontor as

24.01.2013



1832 Hemnes kommune

Planavdelingen

Detaljregulering av Lapphellvegen 13

PlanID 2012002

Planutredning - som dokumenterer prosessen fra oppstart til vedtatt plan

Tiltakshaver: Trenor Vinduer AS

Utredet: stein hamre arkitektkontor as, Åsmund Rajala Strømnes, Tlf 75 12 69 52,
aasmund.stromnes@shaas.no

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

Oppstartskonferanse: 8. desember 2011

Oppstartvedtak: TMU-sak 2/12, arkiv 11/1234, kunngjort 09.03.12

Første gangs behandling TMU-sak 5/13, arkiv 12/1252

Andre gangs behandling KST-sak90/13, arkiv 13/447, kunngjort 19.12.13

Planens mål og hensikt

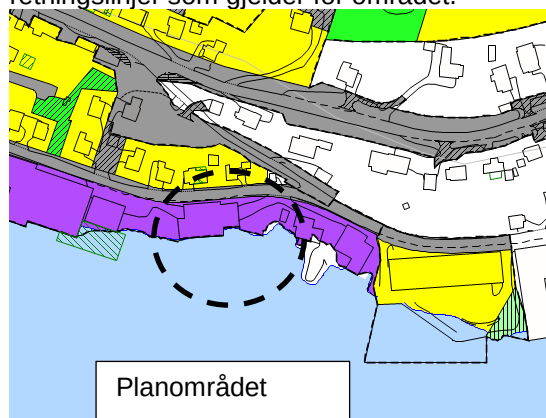
Tiltakshavers mål og hensikt:

Trenor Vinduer AS v/Odd Erik Larsen har bedt om å få omregulere Lapphellvegen 13 på Hemnesberget fra industriformål til boligformål. Boligformålet vil omfatte dagens fabrikkbygning og en ny, frittliggende enebolig. Planen vil også omfatte utfylling i sjø. Etter plan- og bygningslovens § 12-8 første ledd skal planspørsmålet legges fram for "planmyndigheten i møte". Detaljreguleringsplanen vil bli utarbeidet av stein hamre arkitektkontor as som er fagkyndig etter loven.

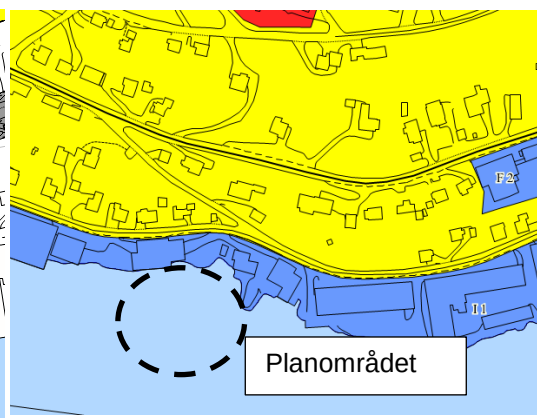
Planstatus i området

Kommuneplanens arealdel og reguleringsplan:

Lapphellvegen 13 er både i kommuneplanens arealdel og i reguleringsplan avsatt til industriformål. Å regulere området til boligformål er derfor et vesentlig avvik fra gjeldende plan. I henhold til pbl § 12-3 skal dermed planen oppfylle utredningsplikten i pbl § 4-2. Den sier: "Alle forslag til planer etter loven skal ved offentlig ettersyn ha en planbeskrivelse som beskriver planens formål, hovedinnhold og virkninger, samt planens forhold til rammer og retningslinjer som gjelder for området."



Figur 1 Utsnitt av gjeldende regulering



Figur 2 Utsnitt av kommunedelplan

Planhistorikk:

Det aktuelle området ble sist planlagt i kommunedelplan Hemnesberget i 2001. I denne planen ble reguleringsplanen fra 1991 videreført som igjen videreførte den faktiske arealbruken i området. Under arbeidet med kommunedelplanen ble det tatt fram ideer om boliger mellom Lapphellvegen og sjøen, men det ble ikke tatt inn i planen.

Konsekvensutredning (KU):

I pbl § 4-2 andre ledd er det et krav om konsekvensutredning (KU) hvis planen "kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn". Planen skal oppfylle utredningskravet i pbl § 4, men det er ikke aktuelt å kreve KU. Planen vil ikke ha vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Viser til punkt 2.3 i referatet fra oppstartsmøte.

Om planområdet**Beliggenhet:**

Lapphellvegen 13 har sjøen i sør, Hemnes Mekaniske Verksted i vest og Drage slipp mot øst. Hemnes Mek. er en bedrift i vekst og utvikling, mens Drage slipp har ligget nede i mange år.

Historie og kulturminner:

Sjøkanten på Hemnesberget har tradisjonelt vært brukt til næringsvirksomhet som båtslipper, verksted og kai. I noen tilfeller var det bolig i loftsetasjen, men tradisjonelt lå boligene ovenfor den nederste gata. Denne strukturen hadde bl.a. sin årsak i at sjøkanten for det meste er en bratt fjellskrent. Boliger i sjøkanten er dermed et nytt fenomen på Hemnesberget som heller ikke gjenspeiles i overordnet plan. Foruten den historiske bebyggelsen i Lapphella og Odden, er boliger i sjøkanten planlagt ved to reguleringer; Aasfjæra og Lapphellvegen 17. Det er ingen kjente kulturminner i planområdet og det er liten sannsynlighet for at slikt finnes.

Dagens bruk og trafikk:

Planområdet består i dag av to festetomter. På fnr. 270 stod det ei mølle som er revet, og i dag står det et gammelt naust på tomta. På fnr. 309 står det ei fabrikkbygning som ble oppført trinnvis fra 1950-tallet av. Eiendommen ble opprettet i 1949 og var tilholdssted for Rana Trevarefabrikk AS til produksjonen ble flyttet til Oldervika på 1970-tallet. Etter at trevarefabrikken flyttet ut har det vært ulike virksomheter i anlegget. All virksomhet har vært innendørs.

Fabrikkbygningen som planlegges brukt til boligformål, er ført opp i betong eller mur. Etasjehøyden er i henhold til tegninger på 2,6 - 3,15 meter. I planen er det bestemmelser for det aktuelle arealet som sier at eksisterende bebyggelse ikke kan forhøyes og at ny bebyggelse ikke skal ha møne- eller gesimstopp over kote 13,0. I kommunedelplan Hemnesberget er utnyttelsesgraden i boligområder fastsatt til BYAmaks=25 %. I dagens situasjon er 40 prosent av tomtarealet bebygd. Med en ny enebolig og utfylling i sjøen vil denne prosenten være tilnærmet den samme. Kommunen vurderer det slik at bestemmelsen om utnyttelsesgrad i kommuneplanens arealdel er sterkt knyttet opp til eneboliger. Derfor kan det tillates høyere utnyttelsesgrad enn BYAmaks=25 %.

Det er foretatt støyberegning for en strekning av Lapphellvegen som ligger 200 meter lenger øst. Trafikktallene som ble brukt, ligger betydelig over det som er sannsynlig trafikk. Beregningene viser at boliger som ligger nærmere vegen enn i dette tilfellet, ligger utenfor gul sone. En annen aktuell støykilde er Hemnes Mek som har smie og båtbyggeri bare 30 meter fra fabrikkbygningen. Også her kan transport og håndtering av materialer være en støykilde. Kommunen konkluderer med at planområdet ikke vil bli støyutsatt.

Siden Lapphellvegen 13 ligger i Hemnesberget sentrum er det god tilgjengelighet for brann- og redningsressurser. Det ligger imidlertid sikkerhetsmessige aspekt i det nære naboskapet mellom bolig og industri. Situasjonen før regulering er at Lapphellvegen utgjør skillet mellom industri og bolig. Med denne detaljreguleringen vil boligformålet trenge seg

stein hamre arkitektkontor as

Mo i Rana: Halvor Heyerdahls v. 1 8626 Mo i Rana
Trondheim: Kjøpmannsgata 31 7011 Trondheim
Leknes: Storgata 26 8370 Leknes

Tlf 75 12 69 50
Tlf 73 89 69 50
Tlf 76 05 49 50

Faks 75 12 69 60

www.shaa.no
Foretaksnr. NO 958 442 483 MVA
E-post: post@shaas.no
Sentral godkjenning til: 10.02.2013



Dok.id.: Vedtatt 290513 Planbeskrivelse

inn mellom to industrieiendommer. Dermed vil det være boligeiendommens ansvar å se til at sikkerheten for egen eiendom er ivaretatt. Kommunen konkluderer derfor med at detaljreguleringen skal vise hvordan sikkerhet og skjerming mot de to industrieiendommene skal ivaretas. Planen skal vise hvordan skjerming kan gjøres på egen eiendom.

Hemnes Mek eier arealet inntil 4-5 meter fra fabrikkbygningen som skal bygges om til bolig. I henhold til gjeldende plan og plan- og bygningsloven kan Hemnes Mek bruke dette arealet til industriformål, men det kan ikke uten videre bebygges. På den annen side kan boligen ha behov for skjerming mot industrivirksomheten, f.eks. i form av netting- eller støygjerde. Dette må boligeiendommen ha plass til på eget areal og det må altså inngå i den nye detaljreguleringen. Det samme gjelder i forhold til Drage slipp.

Barn og unges interesser:

Det er ikke registrert at barn bruker planområdet i dag. Med omregulering til boligformål må imidlertid forholdene legges til rette for barn ved at det avsettes uteareal som er egnet til lek.

Folkehelse/friluftsliv:

Dette er ikke relevant for planen.

Naturmangfold:

Planen skal også oppfylle naturmangfoldlovens §§ 7-12. Det vil si at planen skal "så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkning".

De landområdene planen omfatter er allerede utbygd og er ikke relevant i sammenheng med naturmangfold. Når det gjelder sjøarealene foreligger NIVA-rapport 5752-2009 i forbindelse med forvaltningsplanen for Vannområde Ranfjorden. Rapporten viser at vannkvalitet, bunnfauna og bunnflora i Hemnesbukta har god tilstand. Sedimentprøvene viser imidlertid forurensing og den "kommer sannsynligvis fra industriell virksomhet i indre Ranfjord". Se nedenfor om vannforvaltning.

Natur- og klimaforhold:

Sjøkanten kan være utsatt for dravis om vinteren og ei fylling i sjøen bør kunne motstå dravis. Tiltaket vil ikke ha innflytelse på natur- og klimaforhold.

Vannforvaltning:

Planområdet ligger i Vannområde Ranfjorden og berører vannforekomsten Leirviken. Utfylling i sjø vil være en morfologisk endring i vannforekomsten, men vil ikke ha betydning for tilstanden i vannforekomsten.

Grunnforhold:

Det er ikke kjente geotekniske undersøkelser for det aktuelle området. Det nærmeste området som er undersøkt og funnet stabilt, er moloanlegget 100 meter lenger vest. Basert på den samme undersøkelsen har Hemnes Mek lagt ei stor fylling i sjø. Drage slipp har lagt to mindre fyllinger i sjø uten setninger eller utglidninger. Alle disse fyllingene er 20-100 meter fra den aktuelle lokaliteten. Foreløpig konklusjon: Det er svært liten risiko for at sjøkanten er forurenset eller ustabil. Planen bør angi en yttergrense for utfylling begrunnet i erfaring.

stein hamre arkitektkontor as

Mo i Rana: Halvor Heyerdahls v. 1 8626 Mo i Rana
Trondheim: Kjøpmannsgata 31 7011 Trondheim
Leknes: Storgata 26 8370 Leknes

Tlf 75 12 69 50
Tlf 73 89 69 50
Tlf 76 05 49 50

Faks 75 12 69 60

www.shaa.no
Foretaksnr. NO 958 442 483 MVA
E-post: post@shaas.no
Sentral godkjenning til: 10.02.2013

Dok.id.: Vedtatt 290513 Planbeskrivelse



Sammenfatning:

Med hensyn til det videre planarbeid er kommunen kommet fram til følgende foreløpige konklusjoner:

- Planen er ikke kontroversiell i forhold til fylkeskommunens arealpolitiske retningslinjer.
- Det foreligger tilstrekkelig kunnskap til at naturmangfoldlovens § 7 kan oppfylles.
- Det er svært liten risiko for at sjøkanten er forurensset eller ustabil og planen kan angi en erfaringsbegrunnet yttergrense for utfylling.
- Det er dokumentert at området ikke vil være støyutsatt fra vegtrafikk.
- Bestemmelsene om utnyttelsesgrad i kommuneplanens arealdel er knyttet til eneboliger. Derfor kan det tillates høyere utnyttelsesgrad enn BYAmaks=25 %, men boligene skal ha tilstrekkelig lekeareal på egen eiendom. Planen skal ha en vurdering av krav til utforming.
- Detaljreguleringen skal vise hvordan boligenes sikkerhet og skjerming mot de to industrieiendommene skal ivaretas på egen eiendom.

Innspill

Varsel om planoppstart har vært annonsert i Rana Blad, samt at naboer og offentlige instanser har blitt tilskrevet pr brev. Frist for å komme med merknader var satt til 26.03.12. Under følger en oversikt over hvilke merknader vi har mottatt samt våre kommentarer til disse.

- Opplysningsvesnets fond v/Advokatfirmaet Harris

Advokatfirmaet Harris representerer Opplysningsvesnets fond som er grunneier og bortfester av det angjeldende areal. Etter det vi kan se gjelder planarbeidet gnr. 65, bnr. 1, fnr. 270 og 309. Begge eiendommene er bortfestet til Trenor Vinduer AS, tidligere Rana trevarefabrikk.

Festekontraktene, begge gjeldende fra midten av 1920-tallet, forutsetter klart at tomtene skal brukes til industri.

På grunn av de strenge begrensninger i tomtfesteloven som gjelder mht. til bortfeste av tomt til boligformål vil det ikke være aktuelt for bortfester å samtykke til endring av festeformålet til bolig.

Våre kommentarer:

Festekontraktene er en privatrettslig avtale mellom grunneier og fester. Slike kontrakter har ingen betydning når det gjelder omregulering av eiendommer. Her er det plan- og bygningsloven som er førende. Merknaden tas ikke til følge.

- Nordland fylkeskommune

Planfaglig innspill

På generelt grunnlag vil fylkeskommunen bemerke at:

- I gjeldende fylkesplan er det uttalt klare mål for arealpolitikken i perioden. Vi vil be om at disse hensynstas i planarbeidet.
- Nasjonal politikk pålegger også kommunen å planlegge med tanke på en utforming som er tilrettelagt for alle grupper. Dette vil blant annet si at de funksjonshemmedes interesser må ivaretas.
- Hensynet til barn og unge må ivaretas i planleggingen. Sikker skolevei, samt god tilgang til lekearealer og andre uteområder er viktige hensyn som bør være fokus i planleggingen. Det bes også om at man i planleggingen har fokus på sikring av områder der barn og unges ferdsel og tilstedeværelse kan utgjøre en særlig risiko for liv og helse.
- Eventuell ny bebyggelse og rom mellom bebyggelsen må vise hensyn til de estetiske forhold, jfr. plan- og bygningslovens § 1-1 om de estetiske forhold.
- Planprosessen skal legge opp til en medvirkning i tråd med plan- og bygningslovens bestemmelser. Det vil si at berørte parter i området må trekkes

stein hamre arkitektkontor as

Mo i Rana: Halvor Heyerdahls v. 1 8626 Mo i Rana
Trondheim: Kjøpmannsgata 31 7011 Trondheim
Leknes: Storgata 26 8370 Leknes

Dok.id.: Vedtatt 290513 Planbeskrivelse

Tlf 75 12 69 50
Tlf 73 89 69 50
Tlf 76 05 49 50

Faks 75 12 69 60

www.shaa.no
Foretaksnr. NO 958 442 483 MVA
E-post: post@shaas.no
Sentral godkjenning til: 10.02.2013



aktivt inn i prosessen.

- Det vises til naturmangfoldlovens § 7 som gir prinsipper for offentlig beslutningstaking jf naturmangfoldlovens §§ 8 - 12.
- Alternative energikilder bør alltid vurderes. Det bes om at bygninger og tiltak oppføres med tanke på fremtidige klimaendringer, og med tanke på å redusere energibehov og klimagassutslipp.

Kulturminnefaglig innspill

Planforslaget er sjekket mot våre arkiver. Så langt vi kjenner til, er planforslaget ikke i konflikt med registrerte verneverdige kulturminner.

Vi har foreløpig ingen merknader til planarbeidet, og vil avgi endelig uttalelse når planforslag foreligger.

Våre kommentarer:

Merknadene tas til orientering.

- NTNU Vitenskapsmuseet

NTNU Vitenskapsmuseet gjennomførte den varslede marinarkeologiske befaringen av planområdet tilhørende Lapphellvegen 13, Hemnes kommune 8.mai d.å. Undersøkelsen ble gjennomført ved visuell befarings av sjøbunn subsidiært med manuelle prøvestikk i utvalgte områder.

Sikt under undersøkelsen var moderat god, og området ble avsøkt i sin helhet. Sjøbunnen bærer preg innenfor planlagt utfyllingsområdet å være påført nyere masse fra tidligere industri i området. Fra om lag 5 meter vanddyp opphører dette utkastningslaget, og bunnen blir i økende grad steril, kun ispedd enkelte elementer som er kastet fra land.

Det ble ikke observert kulturminner eller indikasjoner som peker mot tilstedeværelse av skipsfunn jf. kulturminneloven § 14 første ledd; slik som fartøy, rester etter fartøy, last, tilbehør m.m.

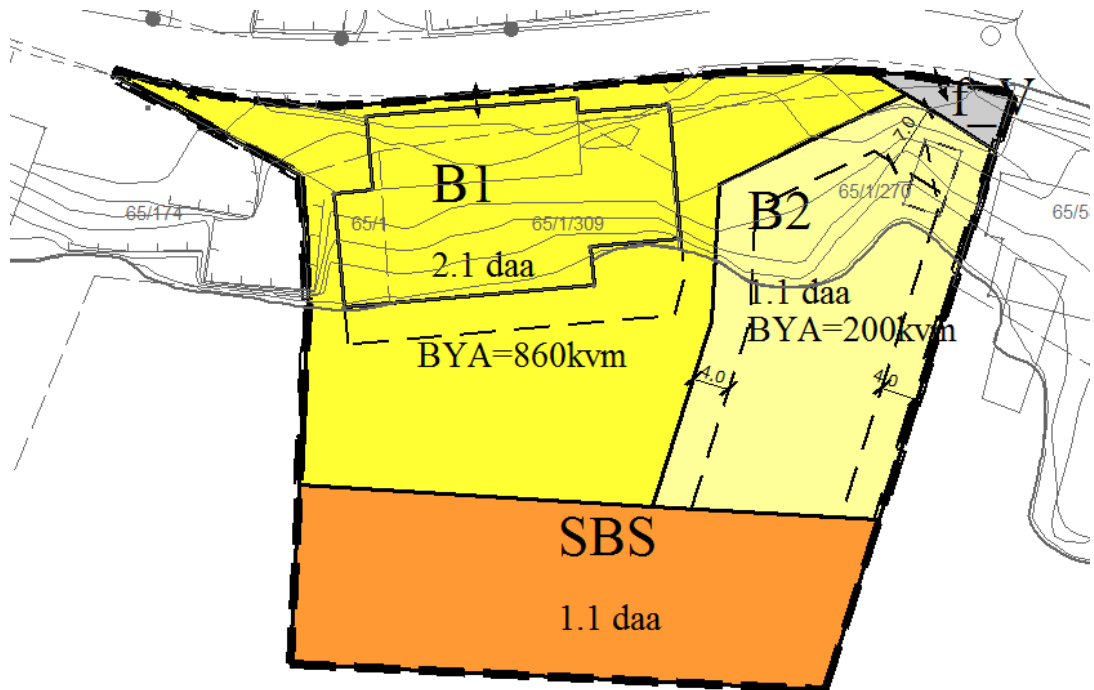
NTNU Vitenskapsmuseet har etter endt befarings ingen ytterligere kommentarer til tiltaket.

Våre kommentarer:

Merknadene tas til orientering.

Om planen

Avgrensning:



Figur 3 Planforslag

Figur 3 viser forslag til detaljreguleringsplan. Som det framkommer av kartet så avgrenses planforslaget i nord av Lapphellvegen mot eiendommen gnr 65 bnr 58 i øst, mot eiendommen gnr 65 bnr 1 fnr 275 mot vest. I sør er forslag til planavgrensning lagt ca 50 meter ut fra eksisterende kystkontur.

Terrengbehandling:

Planforslaget vil hjemle utfylling i sjøen. Dette blir gjort for å få større tomter. Topp utfylling skal ligge på kote 3,3. Denne kotehøyden tar høyde for havnivåstigning og en 200-års flom. Tallet er hentet fra en veileder utgitt av Fylkesmannen i Nordland januar 2012. Formålsgrenser mot sjø angir fyllingsfot. Utfylling skal avsluttes mot sjøen på en slik måte av den tåler dravis på flo sjø.

stein hamre arkitektkontor as

Mo i Rana: Halvor Heyerdahls v. 1 8626 Mo i Rana
Trondheim: Kjøpmannsgata 31 7011 Trondheim
Leknes: Storgata 26 8370 Leknes

Tlf 75 12 69 50
Tlf 73 89 69 50
Tlf 76 05 49 50

Faks 75 12 69 60

www.shaa.no
Foretaksnr. NO 958 442 483 MVA
E-post: post@shaas.no
Sentral godkjenning til: 10.02.2013



Dok.id.: Vedtatt 290513 Planbeskrivelse

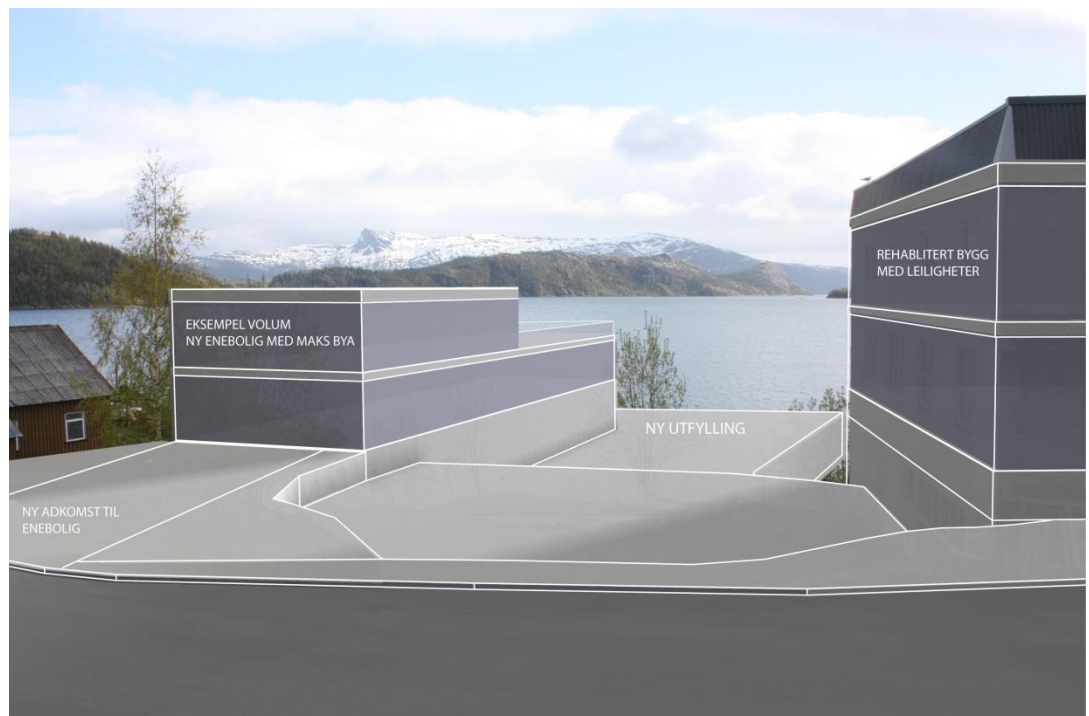
Modell

For å visualisere utsikten for bakenforliggende bolig har vi tegnet inn eksisterende bygningsvolum samt volum på maksimal utnyttelse innenfor rammen av planforslaget. Bildet som er brukt er tatt fra balkongen i Lapphellvegen 34A..



Figur 4 Siktretning

Figur 4 viser hvor bildet er tatt og siktretning på dette.



Figur 5 Fotoillustrasjon

Som det framkommer av Figur 5 over vil bakenforliggende bolig(er) få noe redusert utsikt. En slik reduksjon eller tilsvarende er påregnelig i området da gjeldene plan innebærer en mulig utvidelse av industribebyggelsen

Det som også framkommer av figur 5 er hvordan bygget vil kunne føres opp i tråd med

stein hamre arkitektkontor as

Mo i Rana: Halvor Heyerdahls v. 1 8626 Mo i Rana
Trondheim: Kjøpmannsgata 31 7011 Trondheim
Leknes: Storgata 26 8370 Leknes

Dok.id.: Vedtatt 290513 Planbeskrivelse

Tlf 75 12 69 50
Tlf 73 89 69 50
Tlf 76 05 49 50

Faks 75 12 69 60

www.shaa.no
Foretaksnr. NO 958 442 483 MVA
E-post: post@shaas.no
Sentral godkjenning til: 10.02.2013



bestemmelsene. Det har to etasjer mot veg samt to etasjer med sjøen. Mot sjøen har man også en tilbaketrunket tredje etasje med terrasse i front.

Forurensning:

NIVA har utarbeidet en rapport 5752-2009. Sedimentprøver viser forurensing og den "kommer sannsynligvis fra industriell virksomhet i indre Ranfjord".

Trafikk/adkomst:

Adkomst til planområdet vil skje fra Lapphellvegen.

Arealbruksformålene:

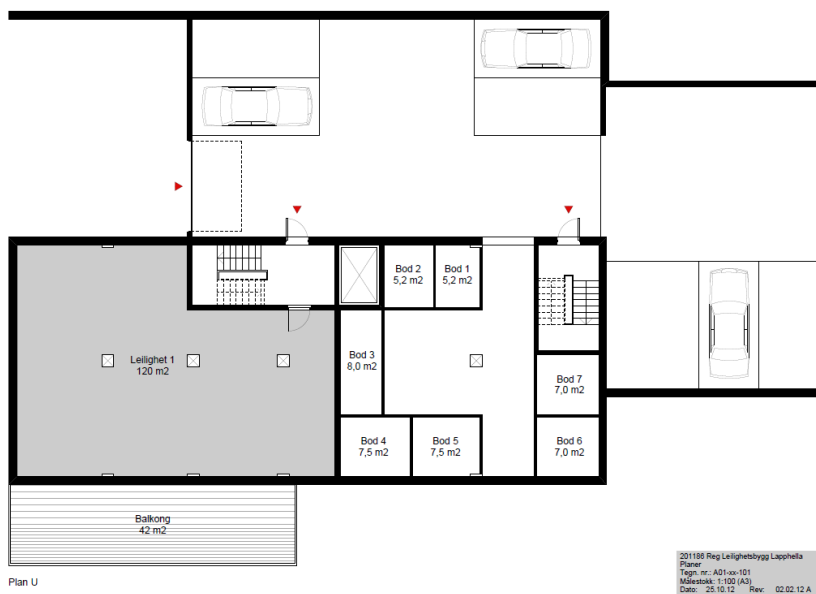
Boligbebyggelse – boligblokk (B1)

Dette er areal rundt eksisterende næringsbygg, som skal omgjøres til et leilighetsbygg. Det foreslås at utbygging på tomta styres ved bruk av BYA. Denne skal ikke overstige 860 m².

Formålsgrensen mellom B1 og SBS (småbåtanlegg i sjø og vassdrag) viser maksimal fylling (fyllingsfot). Dersom B1 ikke fylles ut til maks fylling vil resterende areal benyttes som SBS.

Det er lagt inn en byggegrense som ligger i eksisterende vegglinn i vest, nord og i øst. I sør er denne flyttet ut 4 meter, fra dagens vegglinn, slik at balkonger blir liggende innenfor denne.

Figur 6 vises hvordan underetasjen på leilighetsbygget kan utvikles. I plan U vil det kunne etableres en leilighet på ca 120 m² (leilighet nr. 1), syv parkeringsplasser, syv boder samt trapp- og heisrom. Leiligheten vil kunne få en balkong på ca 40 m². Adkomst til denne leiligheten vil kunne skje via trapp/heis fra plan 1 eller via garasjeanlegget. I følge gamle byggetegninger ligger ferdig gulv i plan U på kote 4,2. Dette er tilstrekkelig med hensyn på sikkerhet mot stormflo.



Figur 6 Plan U

I plan 1 vil det kunne etableres 3 leiligheter der to vil være på ca 110 m² (leilighet nr. 2 og 3) og en på ca 120 m² (leilighet nr. 4). Det vil kunne etableres balkonger i front av disse på mellom 35 – 45 m². Dette planet vil være hovedatkomst til bygget. Atkomstene etableres via «taket» på deler av plan U. Her vil det også etableres 6 gjesteparkeringsplasser.

stein hamre arkitektkontor as

Mo i Rana: Halvor Heyerdahls v. 1 8626 Mo i Rana
Trondheim: Kjøpmannsgata 31 7011 Trondheim
Leknes: Storgata 26 8370 Leknes

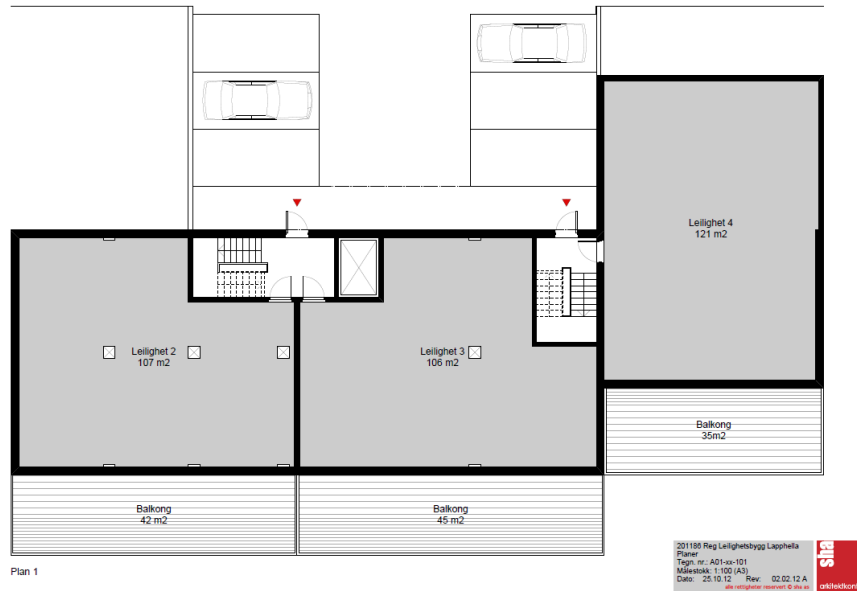
Tlf 75 12 69 50
Tlf 73 89 69 50
Tlf 76 05 49 50

Faks 75 12 69 60

www.shaa.no
Foretaksnr. NO 958 442 483 MVA
E-post: post@shaas.no
Sentral godkjenning til: 10.02.2013

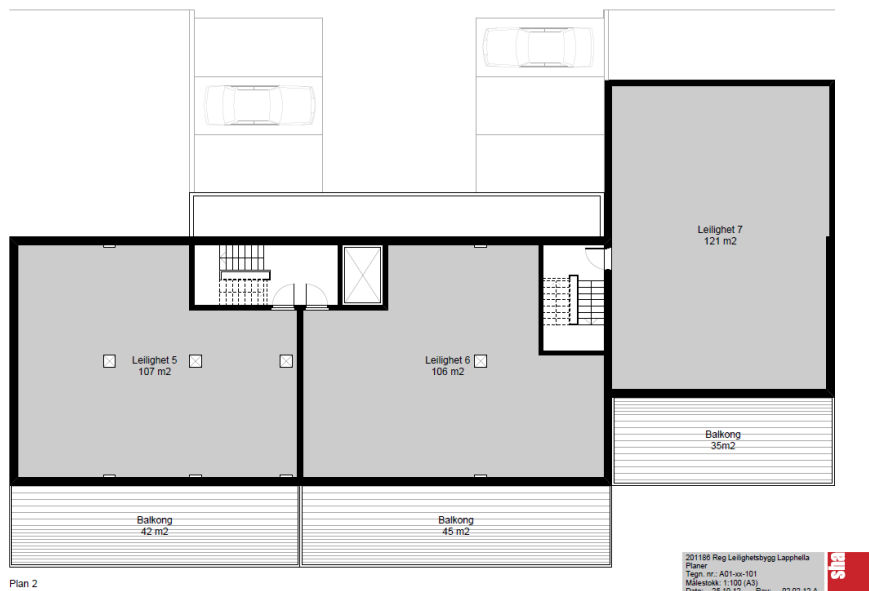
Dok.id.: Vedtatt 290513 Planbeskrivelse

Atkomsten til leilighet 2 og 3 vil kunne skje via hovedinngangen på dette planet eller via trapp/heis fra parkeringsanlegget. Leilighet 4 nås via egen inngang fra «taket» på plan U eller via trapp fra parkeringsanlegget.

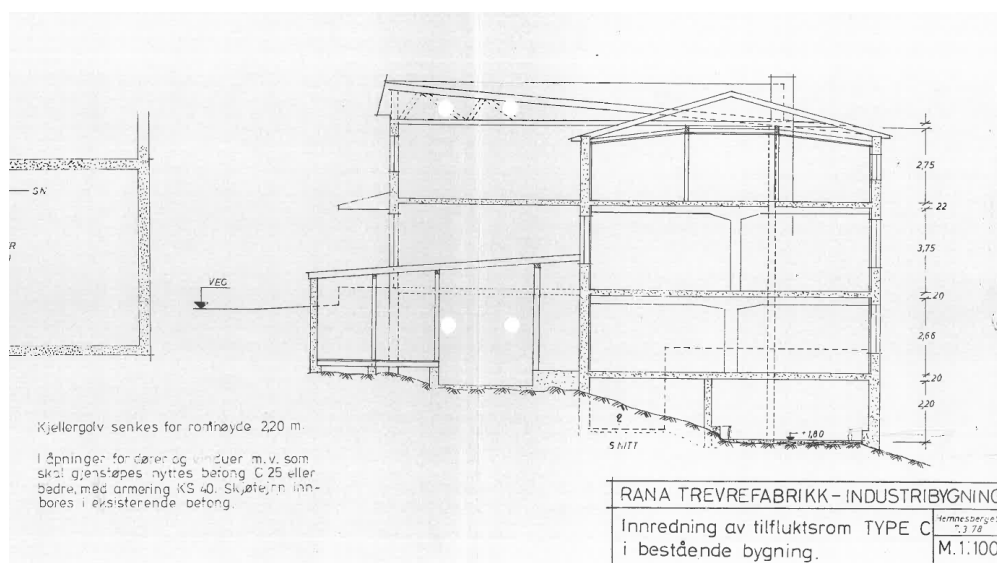


Figur 7 Plan 1

I plan 2 vil det kunne etableres 3 leiligheter der to vil være på ca 110 m² (leilighet nr. 5 og 6) og en på ca 120 m² (leilighet nr. 7). Det vil kunne etableres balkonger i front av disse på mellom 35 – 45 m². Atkomsten til leilighet 5 og 6 vil kunne skje via hovedinngang på plan 1 ved bruk av trapp/heis eller fra parkeringsanlegget via trapp/heis. Leilighet 7 nås via trapp fra hovedinngang eller via trapp fra parkeringsanlegget.



Figur 8 Plan 2



Figur 9 Snitt med tilfluktsrom

Som det framkommer av figur 9 er det etablert tilfluktsrom under plan U. Ferdig gulv ligger på kote 1,8. Prosjektering av leilighetsbygget er ikke kommet så langt at bruken av dette arealet er vurdert. Det vi har sett på i plansaken er at det er parkeringsplasser og bodareal nok i plan U. Hvorvidt boligprosjektet vil ta i bruk dette arealet til boder eller annet fellesareal skal framkomme i byggesøknaden.

Sivilforsvaret v/Nils Arne Nilsen, har vært på befaring for å vurdere arealene som tilfluktsrom. Etter avholdt befaring vil sivilforsvaret starte prosessen med å få tilfluktsrommet slettet. I følge Trond Møllersen, Hemnes kommune, kan planprosessen gå sin gang uavhengig av dette.

I referat fra oppstartsmøtet framkommer det at det skal reguleres inn MUA (minste uteoppholdsareal på tomte). Det er ikke gitt føringer for størrelsen på dette. Under følger en vurdering opp mot størrelse på uteareal.

Rana kommune har i sine planer følgende krav til uteareal:

- Utearealet skal utgjøre minst 10 % for leiligheter med bruksareal opp til 35 m² og 15 % for leiligheter større enn 35 m².

Her kan medregnes egne balkonger/terrasser eller annet fellesareal som nødvendigvis ikke er på bakkeplan.

Dersom man benyttet 15 % her ville den største leiligheten få et krav på i underkant av 20 m². Dette vil kunne løses ved bruk av egen balkong. Her vil prosjektet få tilgang til areal på bakkenivå slik at areal på sjøsiden vil kunne tas i bruk som felles uteareal.

Trondheim kommune har følgende krav til uteareal:

- Samlet uterom som skal avsettes til felles bruk når prosjektet er større enn 400 m² BRA til boligformål og omfatter minst 4 boliger. I midtre og ytre sone i Trondheim skal det avsetts 25 m² pr 100 m² BRA til boligformål eller boligenhet.

Leilighetene vil kunne få et samlet areal på i underkant av 800 m². Ved bruk av normen til Trondheim kommune vil det da være et krav om 200 m² areal avsatt til felles uteområder. I bestemmelsene tas det med et krav om at det skal opparbeides minimum 200 m² som felles uteoppholdsareal (MUA), arealet er lokalisert til den planlagte fyllingen. Utearealet skal opparbeides med minimum 3 lekeapparater.

Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (B2)

Dette er en ny boligtomt på maksimalt ca 1,1 daa. Dvs 1,1 daa oppnås dersom området fylles så mye ut som planforslaget hjemler. I planforslaget foreslås det at utnyttelsesgraden ikke skal overstige 200 m² BYA. Byggehøyden skal ikke overstige kote 13, dette innebærer et bygg med to etasjer samt sokkel der etasjehøyden er 3 meter, samt en gesimskant på 70 cm.

Det som i dag karakteriserer bebyggelsen langs Lapphellsvegens sørside er i all hovedsak industribygg. Volumene er relativt store og fremstår med flatt tak og pulttak. Eneboligen på tomt 61/1/270 grenser opp mot «gammelfabrikken» / rehabilitert leilighetsbygg med sine 3 etasjer. Disse to bygningene vil opptre i lag og sammen skape et nytt helhetsinntrykk i området. For å unngå for stor kontrast mellom eneboligen og leilighetsbygget foreslår vi at disse, samt fyllinger behandles så helhetlig som mulig. Vi foreslår at byggene behandles innenfor samme arkitektoniske stil med et moderne, men tidløst utsagn som avspeiler den tiden vi lever i dag. Det vil derfor være naturlig at man i bestemmelsene åpner opp for at eneboligen kan ha 2 etasjer mot vei med maks gesims på kote 13. Dagens vei ligger mellom kote 6 og 7. Volumet skal kunne harmonisere med leilighetsbygget og resten av bebyggelsen langs Lapphellsvegens sørside. For å skape to etasjer både mot sjø og vei foreslår vi at bygningens tredje etasje trekkes noe tilbake og at man åpner opp for en takterrasse mot sjøen (se figur 5).

Dette innebærer at det reguleres inn to høyder for gesims. Mot veg vil denne bli på kote 13 mens mot sjøen blir denne på kote 7. I bestemmelsene vil det framkomme at volumet i plan 2 trekkes tilbake.

Adkomst til tomta er over felles adkomst. Denne er felles med gnr 68 bnr 58. Som det framkommer over er det ikke regulert inn mønehøyde og gesimshøyde, men byggehøyden er angitt som maksimal byggehøyde.

Store deler av denne tomta etableres som en ny fylling. Utfylt areal skal fylles opp til kote 3,3. Avslutning av fyllingen skal gjøres på en tiltalende måte.

Regulerte byggegrensene til B2 er vist på plankartet. Denne ligger 4 meter fra formålsgrensene i vest, nord og øst. I sør er denne sammenfallende med formålsgrensen mellom B2 og SBS. Denne avgrensningen viser fyllingsfot. Intensjonen er at byggegrensene skal ligge på topp fyllingskant. Dette vil også bli presisert i bestemmelsene.

Veg (f_v)

Dette er areal regulert til felles avkjørsel for B2 og for gnr 65 bnr 58.

Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (SBS)

Dette er areal i sjø utenfor bygeområdene B1 og B2. Det tillates etablert flytebrygger med landfeste både på B1 og B2. Hensikten er å kunne tilrettelegge for egne småbåtplasser til alle boenhetene innenfor planområdet. Endelig avgrensning av areal regulert til SBS vil framgå av søknad om oppfylling av arealene B1 og B2. Den viste formålsgrensen mellom SBS og B1 og B2 viser maksimal utfylling der formålsgrensen viser fyllingsfot.

Støy:

Som det er omtalt tidligere i denne beskrivelsen, vil det kunne forekomme uønsket støy fra tilgrensede industriområder. Det er ikke foretatt målinger som viser et støynivå som er over grenseverdi for utendørsstøy. Som en konsekvens av at dette boligprosjektet blir liggende mellom to industriområder vil det være dette prosjektet som må ta eventuelle konsekvenser for å skjerme seg for uønsket støy. I planforslaget er det derfor regulert inn støyskjerm i plangrensen mot disse eiendommene.

Miljøsekkliste (ROS):**stein hamre arkitektkontor as**

Mo i Rana: Halvor Heyerdahls v. 1 8626 Mo i Rana
Trondheim: Kjøpmannsgata 31 7011 Trondheim
Leknes: Storgata 26 8370 Leknes

Tlf 75 12 69 50

Tlf 73 89 69 50

Tlf 76 05 49 50

Faks 75 12 69 60

www.shaa.no

Foretaksnr. NO 958 442 483 MVA

E-post: post@shaas.no

Sentral godkjenning til: 10.02.2013

Dok.id.: Vedtatt 290513 Planbeskrivelse



Denne er gjennomgått og fylt ut. Legges ved som eget vedlegg.

Oppvekstsvilkår for barn og unge:

Uteareal for barn og unge vil være lik svært mange tilsvarende sjø nære boliger. Inne på B1 vil det bli opparbeidet et areal mot sjø som tilrettelegges for lek (nærlekeplass/sandlekeplass). Dette arealet er på en ny fylling i sjø. Det bør etableres et rekkverk/gjerde som en sikring mot å falle i sjøen.

Det er ca 400 meter til nærmeste barnehage og ca 700 meter til Hemnes sentralskole. Planområdet ligger dermed i gangavstand til disse.

Universell utforming

Hovedatkomst til leiligheten vil være fra plan 1. Dette innebærer at det ikke er stilles krav til heis i dette leilighetsbygget. Atkomstsituasjonen vil kunne utformes slik at bevegelseshemmede vil kunne ta seg inn til leilighetene i plan1. Det tas ikke med noe krav om dette i bestemmelsene i og med at leilighetsbygget ikke omfattes av dette. Vi vil likevel anbefale at utbygger å legge til rette plan 1 for bevegelseshemmede.

Brann og redning:

Utbyggingsområdet grenser til kommunal veg noe som gjør adkomst i forbindelse med innsats når det gjelder brann og redning enkel.

Forslag bestemmelser

Følger med som eget vedlegg