



## Hemnes kommune

Tekniske tjenester - planavdelingen

### Detaljregulering for Sentrumsgården II

PlanID 2015 001, arkiv 15/00117

#### Planutredning – ved offentlig ettersyn

Tiltakshaver: Hemnes kommune.

Utredet og saksbehandler: Trond Møllersen, tlf. 7519 7133, trond.mollersen@hemnes.kommune.no

Oppstartskonferanse/oppstartvedtak: TMU-sak 8/15, kunngjort i AH 22.01.15

Første gangs behandling 20/4-15 på delegert myndighet, off. ettersyn til 05.06.15

Andre gangs behandling K-sak xx/xx, planen kunngjort xx

<b>Planens bakgrunn, mål og hensikt</b>	Planen skal gi rammer for å bygge to lavblokker i samme stil som Sentrumsveien 25. Den ene blokka graves inn i bakken i sørøst. Planen skal vise trygge trafikkforhold med felles avkjørsel for planområdet og eksisterende Sentrumsvegen 25.
<b>Krav om KU, konsekvensutredning</b>	Planen krever verken KU eller vurdering av KU. Årsaken er at det ikke planlegges store tiltak i planområdet. Dette har ingen virkning for kravet om at planen skal utredes forsvarlig og bygge på kunnskap. Området er tidligere regulert.
<b>Planstatus i området</b>	<b>Overordnet plan:</b> Kommuneplanens arealdel for Korgen (2005) <b>Områderegulering:</b> Reguleringsplan Olderneset (1991) <b>Planhistorikk:</b> Sentrumsveien med fortau framfor tomta ble regulert i 2014.
<b>Om planområdet</b>	<b>Beskrivelse:</b> Planområdet ligger på elvesletta Olderneset i Korgen sentrum. Området er vestvendt og har lang solgang. <b>Trafikkforhold:</b> Planområdet vil ha avkjørsel fra Sentrumsveien som er regulert med fortau. Det kan være aktuelt å vedta en rekkefølgebestemmelse som krever at fortau bygges før nye boliger innflyttes. <b>Historie og kulturminner:</b> Det er ikke registrert kulturminner i planområdet. Ei verneverdig mølle er flyttet fra planområdet til bygdemuseet på Bjerka. Området har også hatt ei smie i forbindelse med båtbygging. <b>Barn og unges interesser:</b> Området brukes ikke av barn og unge i dag. Avstanden til skolen der også det store nærmiljøanlegget ligger, er ca. 1 km. <b>Folkehelse:</b> Planområdet ligger nært sentrum og store arbeidsplasser i Korgen. Avstanden til bussholdeplassen er 200 m. Dette gir et godt utgangspunkt for gange, sykling og kollektivtransport. <b>Natur- og klimaforhold:</b> Planområdet er ikke spesielt utsatt. <b>Vannforvaltning:</b> Planområdet drenerer til Røssåga i delområdet Sørfjorden i Vannområde Ranfjorden. Tiltaket vil ikke ha virkninger på vannforekomsten. <b>Grunnforhold:</b> Planområdet ligger under marin grense i et område preget av leire og elveavsetninger med grus og silt. Tidligere byggetiltak har ikke avdekket ustabil grunn. <b>Naturmangfold:</b> Planområdet er tidligere bebygd og har ingen registrerte verdier.
<b>Risiko og sårbarhet</b>	<b>Sjekkliste ROS:</b> Sjekklisten har ingen positive funn foruten det som er kommentert ovenfor og som skal hensyntas i planen. <b>Brann og redning:</b> Brannstasjonen i Korgen ligger under 2 km fra planområdet og er godt tilgjengelig.

	<p><b>Trafikksikkerhet:</b> Planområdet har god trafikksikkerhet, se ovenfor om rekkefølgebestemmelse.</p> <p><b>Byggegrunn:</b> Det er ikke avdekket ustabil grunn, men generelt har Korgen mye leire. Det må vises særlig aktsomhet når ei bygning skal graves inn i en bakke. Bakken ovenfor bygget må ha tilstrekkelig stabilitet.</p>
<b>Innspill</b>	<p><b>Sentrumsveien 25 v/Atle Antonsen</b></p> <p>I en samtale på kontoret framførte Antonsen beboernes bekymring for å etablere felles avkjørsel fra Sentrumsveien. Det aktuelle arealet er viktig som parkeringsplass og snødeponi. Det er ikke ønskelig at disse funksjonene forringes.</p> <p><b>Nordland fylkeskommune</b></p> <p>Planfaglig: Fylkeskommunen er positiv til at kommunen fortetter og legger til rette for boligalternativ utover eneboliger. Dette er i tråd med regionale og nasjonale føringer ... på generelt grunnlag vil fylkeskommunen bemerke ... funksjonshemmedes interesser må ivaretas ... Hensynet til barn og unge må ivaretas ... sikker skolevei, samt god tilgang til lekeareal og andre uteområder er viktige hensyn ... planprosessen skal legge opp til medvirkning ... naturmangfoldlovens § 8-12 ... legge opp til en arealforvaltning med tanke på å sikre god vannkvalitet i sjøer, elver, grunnvann og kystvann.</p> <p>Kulturminnefaglig: Vi har sjekket nevnte planer mot våre arkiver. Så langt vi kjenner til er planforslaget ikke i konflikt med verneverdige kulturminner.</p> <p><b>Statens vegvesen</b></p> <p>Når planforslaget blir lagt frem for høring, vil vår vurdering i hovedsak være trafikale konsekvenser som følge av tiltaket, samt trafikksikkerhet ... Vi ber om at dere ikke foreslår flere adkomster til området fra fylkesveien ... Byggegrense i gjeldende reguleringsplan er ca. 13 meter ... at kommunen ikke foreslår at byggegrense blir nærmere vegen enn dette ... Parkeringsplasser må utformes på en trafikksikker måte sånn at det blir snuplass for kjøretøy inne på tomtene ... Det er viktig at planforslaget viser gode trafikale løsninger for myke trafikanter, og særlig bør det tas hensyn til barn og funksjonshemmede.</p> <p><b>NVE</b></p> <p>Flom: Det er utført flomsonekartlegging ... og planområdet er ikke utsatt for 200-årsflom.</p> <p>Geoteknikk: I følge NGUs løsmassekart er det mye tykk havavsetning og elveavsetning i og rundt planområdet. I tillegg er det gjort helhetlig kvikkleirekartlegginger for kommunen som avdekker mange store kvikkleireområder. Planområdet ligger ikke innenfor noen av disse, men vi forventer likevel at planforslaget inneholder konkrete vurderinger i forhold til geoteknikk.</p>
<b>Behandling av innspill</b>	<p><b>Sentrumsveien 25</b> legger vekt på at atkomsten ikke må redusere antall parkeringsplasser og ikke ødelegge muligheten til å deponere snø. Planlager gjennomførte befarings- og representanter for Sentrumsveien 25 den 17. april. Her ble parkering og snødeponering diskutert spesielt. Det var samstemmighet om at felles avkjørsel fra Sentrumsveien er ønsket.</p> <p><b>Fylkeskommunen</b> ser positivt på ei utbygging som dette. De generelle merknadene mener vi er godt ivaretatt. Medvirkning er viktig for naboene og dette er løst med befaringer og møter.</p> <p><b>Statens vegvesen</b> er opptatt av de trafikale konsekvensene. Kommunen har bedt om en felles atkomst for Sentrumsveien 25/27/29 nettopp for å sikre gode trafikkløsninger. Hensynet til snødeponering må imidlertid vektlegges og i planprosessen har det vært tegnet ut to alternative plankart med ulike atkomstløsninger. Konklusjonen er det bare fremmes et utkast ed felles avkjørsel. Dette er alle parter enige om.</p> <p><b>NVE</b> er opptatt av at byggegrunnen må være trygg og peker på faren for ustabil grunn og ras/skred. Vi viser til vurderingen nedenfor.</p>

<p><b>Om planen</b></p>	<p><b>Avgrensning og navn</b></p> <p>Planen omfatter eiendommene 145/36 og 145/39 (tidligere 145/2/85), noe restareal mot Sentrumsveien på 145/2 og en del av 145/2/11. Plannavnet er Sentrumsgården II som markerer at det er fortsettelsen av Sentrumsgården. Arealet på 145/2/11 som omfattes av planen, er mindre enn det som ble vist ved planstart.</p> <p><b>Hovedgrep i planutkastet og virkninger av disse</b></p> <p>Planen legger til rette for to leilighetsbygg, det ene med felles garasje, det andre med garasjer i sokkel. Det ene leilighetsbygget kan graves inn i bakken mot sørøst. Planen gir ingen nærmere anvisning for plassering av byggene. Det overlates til byggesaken.</p> <p>Byggegrensene mot veg er opprettholdt fra tidligere plan, 12,5-13,0 m fra vegens senterlinje. Mønehøyde inntil kote 22,0 er satt for at det skal kunne bygges hus av samme type som i Sentrumsveien 25. Planen har en rekkefølgebestemmelse som krever at fortauet mot Sentrumsveien ferdigstilles før det første bygget får ferdigattest. Dette fortauet er ikke prioritert i kommunens planer og det blir derfor tiltakshavers sak.</p> <p>Utkastet til plankart viser bare avkjørsler som vegareal. Den regulerte atkomsten er omforent mellom partene og planlager mener det er en god trafikal løsning. Trafikkareal for øvrig og parkeringsplasser opparbeides på boligformålet med de begrensninger som ligger i MUA (minste uteoppholdsareal) på 200 m<sup>2</sup>. Utnyttelsen på inntil BYA=40 % er den samme som for Sentrumsveien 25.</p> <p>Lekeareal måles som en del av MUA og skal utgjøre minst 100 m<sup>2</sup>. Det kan inngås avtaler om felles lekeareal med naboene i kvartalet, dvs. boligene mellom Leirskarveien, Sentrumsveien og Røssåga. Reguleringsplanen for Sentrumsgården har også bestemmelser om lekeareal.</p> <p>Spørsmål knyttet til geologi og byggegrunn er vurdert på to nivå. A) I arbeidet som pågår med KA Korgen, kommuneplanens arealdel for Korgen, er behovet for aktsomhetssoner vurdert. Konklusjonen er at dette planområdet ikke har behov for særlig aktsomhet. B) En vurdering av geotekniske undersøkelser og erfaringer i nærheten i planområdet konkluderer med at planområdet ikke har indikasjoner på ustabil byggegrunn. Det vises til egne vedlegg om dette.</p> <p>På denne bakgrunn er det ingen geotekniske krav knyttet til å bygge kjellerløst på eksisterende grunn. Å grave i bakken mot sørøst vil være et søknadspliktig tiltak og planen gir et krav om geoteknisk vurdering.</p> <p><b>Virkninger for naboer</b></p> <p>Forholdet til naboeiendommen 145/2/11 er omtalt ovenfor. Dette er en nybygd eiendom. Det er enighet med denne naboen om plassering av felles atkomst.</p> <p>Naboen nordøst for planområdet, 145/2/7, ga ikke uttalelse ved planstart. Denne naboen har bygninger og uteareal av svært dårlig kvalitet helt inntil planområdet. Disse forholdene kan ikke reguleres gjennom en plan. Eiendommen av atkomst fra fv. 322.</p>
<p><b>Økonomiske konsekvenser for kommunen</b></p>	<p>Planen har ingen økonomiske konsekvenser for kommunen. Ferdigstilling av fortau skal bekostes av utbygger siden det ikke er prioritert av kommunen.</p> <p>Utbygging av inntil 13 leiligheter innebærer større inntekter til drift av VA-anleggene i kommunen. Dett gir potensial for lavere gebyr.</p>
<p><b>Diskusjon og konklusjoner</b></p>	<p>Planlager mener det er funnet gode løsninger for de tiltakene som er tenkt i planområdet.</p> <p>De framtidige beboerne i planområdet vil erfaringsmessig være enslige eller par uten barn. Derfor vil behovet for lekeareal være begrenset og det er ikke gitt rekkefølgebestemmelse for opparbeidelse. Det store nærmiljøanlegget i Korgen er ved skolen, en knapp kilometer fra planområdet. Kommunen har ikke prioritert slike anlegg i Olderneset og den planlagte bebyggelsen er godt tilpasset dette.</p>

<b>Første gangs behandling</b>	<b>Rådmannens vedtak etter delegert myndighet 20. april 2015:</b> Utkast til detaljregulering for Sentrumsgården II legges ut til offentlig ettersyn, jf. plan- og bygningslovens § 12-10.
<b>Uttalelser til planutkastet og behandling av dem</b>	
<b>Diskusjon og konklusjoner</b>	
<b>Andre gangs behandling</b>	<b>Vedtak:</b>