



Hemnes kommune

Tekniske tjenester - planavdelingen

Detaljregulering for Meieriveien nord

PlanID 2015 004, arkiv 14/01566

Planbestemmelser – ved offentlig ettersyn

Tiltakshaver: Hemnes kommune

Utredet og saksbehandler: Hemnes kommune v/Trond Ø. Møllersen

Oppstartvedtak: TMU-sak 9/15, arkiv, kunngjort i AH 22.01.15

Første gangs behandling 27/5-15, off. ettersyn til 17.07.15

Andre gangs behandling xx.xx.xx, KST-sak xx/xx, kunngjort

§ 1 Planbeskrivelse

Detaljregulering for Meieriveien nord regulerer et i hovedsak utbygd areal mellom E6, Sentrumsveien og Leirskarveien i Korgen sentrum. Planen oppdaterer gammel regulering og endrer arealbruksformål for en bussparkeringsplass til formål for bebyggelse og anlegg.

§2 Generelle bestemmelser

Planens avgrensning er vist med reguleringsgrense i plankartet.

Hvis det under arbeid i planområdet blir avdekket kulturminner eller sannsynlighet for kulturminner skal kulturminnemyndigheten varsles, jf. kulturminnelovens § 8.

Utforming og skjøtsel av terreng, veger og bygninger skal gi et godt estetisk inntrykk og skal ha høy standard. Det skal velges avfallsløsninger som fremmer avfallsminimering, gjenbruk og gjenvinning. Det skal legges til rette for å følge opp vedtatt kildesortering.

Støyutslipp fra virksomheter og trafikk skal normalt være slik at boliger ligger i hvit sone (se T-1442). Planmyndigheten kan pålegge tiltakshaver å utarbeide støykart hvis det er grunn til å tro at boliger er støyutsatt.

Nytt forsyningsnett for el og data skal legges som jordkabel. Tilsvarende gjelder ved større utskiftninger eller utbedringer av eksisterende nett.

Det skal vises høy aktsomhet for å opprettholde vannkvaliteten i Røssåga og i grunnvannsforekomst ID 155-27-G.

§ 3 Arealbruksformål

Følgende arealbruksformål inngår i planen, jf. pbl § 12-5:

<u>Bebyggelse og anlegg:</u>		
Bensinstasjon	BV	1360 Bensinstasjon/vegserviceanlegg
Boligbebyggelse	B	1110 Boligbebyggelse
Kombinert bolig/forretning	BKB	1801 Bolig/forretning
Trafostasjon	BE	1510 Energianlegg
<u>Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:</u>		
Veg	o_SV	2010 Offentlig veg
Gangveg og atkomst	SVG	2018 Annen veggrunn grøntareal

- Bensinstasjon omfatter 6400 m² som kan nyttes til bensinstasjon og vegservice, herunder verksted.
- Kombinertformål bolig/forretning omfatter to areal, BKB1 på 2400 m² og BKB2 på 5700 m². Formålet omfatter personlig tjenesteyting, kontor og lager.
- Boligbebyggelse (B) omfatter 2000 m² som en bebygd med en bolig i dag.
- Energianlegg (BE) omfatter en trafostasjon, 40 m².
- Veg (VO) omfatter kommunal veg.
- Annen veggrunn - grøntareal (SVG) omfatter 400 m² som er gangveg og atkomst til BE.

§ 4 Utforming og utnyttelse

Nybygg og tilbygg eller endring av fasade og tak skal gjøres slik at området opprettholder sin karakter. 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 hovedbygget.

Ny bebyggelse skal være kjellerløs sett fra Meieriveiens nivå.

Mønehøyden skal ikke overstige kote 16,2. For BKB1 skal nybygg ha mønehøyde minst 0,5 m lavere enn SEFRAK-bygget som ikke skal ha tilbygg.

Byggegrense mot E6 er 25 m, mot fv. 322 15,0 m, mot Sentrumsveien 12 m og mot Meieriveien 8 m.

For B og BKB1 er %-BYA = 40%. For BV og BKB2 er %-BYA = 100%. For BKB2 skal det være minimum 10 m² balkong per leilighet og et horisontalt areal på 50 m² disponert for apparatlekeplass. BYA omfatter parkeringsareal.

Atkomster skal samordnes når det er mulig slik at det anlegges en rabatt mellom privat tomtegrunn og offentlig veg. Planområdet skal ha et sammenhengende grønt belte mot E6.

§ 5 Terrenginngrep, uteareal

Hvis det under utførelse av tiltak avdekkes ustabil grunn skal tiltakshaver bruke geoteknisk fagkyndig rådgiver. Hvis det oppdages forurenset grunn skal denne behandles etter forurensningsforskriften.

Terrenginngrep skal utføres slik at ras og utglidning forebygges. Skjæring og fylling skal avsluttes med parkmessig opparbeidet overflate. Uteoppholdsareal skal opparbeides med parkmessig standard.

§ 6 Rekkefølgebestemmelser

Det kan ikke bygges boliger med atkomst fra Sentrumsveien før det er bygd sammenhengende fortau fra Leirskarveien og forbi boligene på vestsiden av Sentrumsveien. Fortauet skal bygges med samme standard som det påbegynte fortauet i Sentrumsveien.

Det skal foreligge geoteknisk vurdering før søknadspårligge terrenginngrep iverksettes.

<>