



Hemnes kommune

Tekniske tjenester - planavdelingen

Detaljregulering for Meierveien nord

PlanID 2015 004, arkiv 14/01566

Planutredning – til offentlig ettersyn

Tiltakshaver: Hemnes kommune.

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

Oppstartskonferanse/oppstartvedtak: TMU-sak 9/15, kunngjort i AH 09.04.15

Første gangs behandling 27/5-15; TMU-sak x/15, off. ettersyn til 17.07.15

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

Planens bakgrunn, mål og hensikt	De gamle reguleringsplanene i området har uhensiktsmessige arealbruksformål. Spesielt gjelder det at bussparkering er innregulert på et sentrumsnært areal som bør brukes til forretningsformål. En ny plan skal derfor angi hensiktsmessig arealbruk og hensiktsmessige bestemmelser som tjener utviklingen av området
Krav om KU, konsekvensutredning	Planen krever verken vurdering av KU eller KU. Årsaken er at planområdet er lite og planlagte tiltak er små. Dette har ingen virkning for kravet om at planen skal utredes forsvarlig og bygge på kunnskap. Området er tidligere regulert.
Planstatus i området	<p>Overordnet plan: Kommuneplanens arealdel for Korgen, 2005. Den nye reguleringen vil være i samsvar med KA Korgen.</p> <p>Områderegulering: Reguleringsplan for Olderneset, 1991.</p> <p>Planhistorikk: Deler av planområdet dekkes av bebyggelsesplan Olderneset F1 fra 2006. Denne planen vil i sin helhet bli overskrevet av den nye planen.</p>
Om planområdet	<p>Beskrivelse: Planområdet er om lag 20 dekar stort og ligger mellom gamle og dagens E6 nord i Korgen. Området er flatt. Området huser i dag bensinstasjon, ei maskinforretning og to boliger. Den ene er Gammelmeieriet.</p> <p>Trafikkforhold: Meieriveien er atkomst for to boliger, en bensinstasjon og ei maskinforretning. Trafikksikkerheten bedømmes som tilfredsstillende.</p> <p>Historie og kulturminner: Gammelmeieriet i Meieriveien 11 er SEFRAK-registrert. Meieriet kom i drift 1898 og det regnes som dokumentert at bygget ble reist det året. I perioden 1898-1905 ble bygget påkostet nye vinduer, nytt tak og ytre kledning. Det eldste fotoet av bygget er fra 1905. Huset i Sentrumsveien 30 (145/14) ble tømret i 1930-årene, men er seinere påbygd med bindingsverk.</p> <p>Barn og unges interesser: Området er lite interessant for barn og unge.</p> <p>Folkehelse: Området ligger sentrumsnært med gangavstand til butikk, bussholdeplass og andre servicefunksjoner.</p> <p>Natur- og klimaforhold: Korgen ligger godt skjermet for vind og uvær. E6 ligger som en barriere mellom planområdet og den regulerte Røssåga.</p> <p>Vannforvaltning: Planområdet drenerer til Røssåga i delområdet Sørfjorden i Vannområde Ranfjorden. Grunnvannsforekomst Olderneset (ID 155-27-G) ligger under planområdet.</p> <p>Grunnforhold: Området har leirgrunn og noe siltmasse, delvis er det våtlandt. Det er ikke registrert kvikkleire eller forurenset grunn i området.</p> <p>Naturmangfold: Det er ingen spesielle registreringer for området og det kan heller ikke regnes som viktig for naturmangfold.</p>

Risiko og sårbarhet	<p>Sjekkliste ROS: Sjekklisten har ingen positive funn, men fire henvisninger til planutredningen. Disse temaene vil bli kommentert nedenfor i omtalen av planen.</p> <p>Brann og redning: Brannstasjonen i Korgen ligger ca. 2 km fra planområdet og er godt tilgjengelig.</p> <p>Trafikksikkerhet: Ikke behov for tiltak.</p> <p>Byggegrunn: Det kan være risiko forbundet med stor belastning/store bygg.</p>
Innspill	<p>Gunnveig Oldernes: Planutredningen gir feil opplysninger. Det riktige er at meieridrifta startet helt først på 1900-tallet og at vårt hus ble bygd på 1930-tallet. Det er et tømmerhus som ble påbygd med bindingsverk på 1970-tallet.</p> <p>NVE: NVE har et statlig forvaltningsansvar for vassdrags- og energiresurser samt forebygging av skader fra flom og skred. Kommunene har et ansvar for å ta hensyn til disse temaene i arealplanleggingen. Denne sjekklisten kan brukes til hjelp for vurderinger, men er ikke uttømmende.</p> <p>Nordland fylkeskommune:</p> <p>Det er positivt at kommunen oppdaterer eldre og uhensiktsmessige reguleringer ... Videre er det positivt at kommunen legger kjent kunnskap til grunn ...</p> <p>... Vi ber om at arealformål og omfang av eventuelt planlagte tiltak kommer tydelig fram når saken legges til offentlig ettersyn.</p> <p>... området er omfattet av en vedtatt regional forvaltningsplan ... Dagens karakterisering viser at selve planområdet er omfattet av grunnvannsforekomsten Olderneset ...</p> <p>I gjeldende Fylkesplan for Nordland kapittel 8. Arealpolitikk i Nordland er det uttalt klare mål for arealpolitikken i perioden. Vi ber om at disse hensyntas i planarbeidet.</p> <p>På generelt grunnlag: Det bør tas hensyn til framtidige klimaendringer ... Alternative energikilder bør alltid vurderes ... med tanke på å redusere energibehov og klimautslipp. ... utforming som er tilrettelagt for alle grupper ... Hensynet til barn og unge ... hensyn til de estetiske forhold, jf. plan- og bygningslovens § 1-1.1 ... Planprosessen skal legge opp til ... at berørte parter i området trekkes aktivt inn i prosessen ... Det vises til naturmangfoldlovens § 7 ...</p> <p>Kulturminnefaglig ... så langt vi kjenner til, er planforslaget ikke i konflikt med registrerte verneverdige kulturminner.</p> <p>Samferdselsfaglig ... ingen spesielle merknader til at det startes opp reguleringsplanarbeid for areal i Meieriveien.</p> <p>Statens vegvesen: Statens vegvesens ansvar i planarbeid er først og fremst knyttet til arealbruk langs riks- og fylkesvegnettet. Vi har også et ansvar for å påse at føringer gitt i NTP, rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging, vegnormalene og andre nasjonale og regionale arealpolitiske dokumenter blir ivaretatt ... Det er viktig at planforslaget viser gode trafikale løsninger for myke trafikanter, og særlig bør det tas hensyn til barn og funksjonshemmede.</p>
Behandling av innspill	<p>Avsnittet Historie og kulturminner er tilpasset opplysningene fra Gunnveig Oldernes. Avsnittet Vannforvaltning er oppdatert med opplysning om at det er en grunnvannsforekomst under planområdet. Sjekkliste fra NVE er brukt for å kvalitetssikre planen. Ellers er innspillene kommentert i beskrivelsen av planen.</p>
Om planen	<p>Avgrensning og navn</p> <p>Avgrensningen av planen er ikke endret fra kunngjøring av oppstart. Mot riks- og fylkesveg følger plangrensa vegens eiendomsgrense. Mot Sentrumsvegen er plangrensa lagt i oppmålt eiendomsgrense eller konstruert eiendomsgrense. Navnet er også opprettholdt; Detaljregulering for Meieriveien nord. Planen omfatter også eiendommer med adresse i Leirskarveien og Sentrumsveien, men alt vegareal i planen tilhører Meieriveien.</p>

Hovedgrep i planutkastet og virkninger av disse

Det viktigste grepet er at et areal for bussparkering gis kombinasjonsformålet bolig/forretning, som også omfatter personlig tjenesteyting. Boliger kan bare anlegges med inngang fra Sentrumsveien, altså i 1. etasje. I sokkeletasjen mot Meieriveien kan det bare lokaliseres forretning og personlig tjenesteyting, begge med tilhørende kontor og lager for forretninger i Korgen.

Meieriveien 11, Gammelmeieriet, er ei SEFRAK-registrert bygning oppført i 1898. Bygningen er nå restaurert i pakt med dette. Bygget må anses som et kulturminne, men kommunen har ingen plan for ivaretagelse av slike kulturminner. I denne planen er det foreslått bestemmelser for dette.

Meieriveien ligger på kote 6,20 eller høyere. Dette er 2,1 m over nivå for 500-årsflom og området er ikke flomutsatt.

Olderneset er ei elveavsetning. Det er satt opp mange bygg i nabolaget og erfaringen er at byggegrunnen anlegges med steinfylling på duk. Den nordlige delen av planområdet er nok den mest våtlendte delen av Olderneset, og det siger til mye vatn fra bakken ovenfor. Det er gjort omfattende drenering i Sentrumsveien og området framstår ikke i dag som våtlendt. Planlager har trukket den konklusjon at hele planområdet har trygg byggegrunn for småhusbebyggelse slik det tillates, inntil to etasjer. Det kreves kjellerfri bebyggelse, dvs. ingen kjeller under Meieriveiens nivå. Det er et krav om at tiltakshaver bruker geoteknisk fagkyndig rådgiver hvis det avdekkes ustabil grunn.

Planområdet grenser ikke til vassdrag, men drenerer til Røssåga som ligger i Vannområde Ranfjorden. Under planområdet ligger grunnvannsforekomsten ID 155-27-G. På grunn av dårlig vannkvalitet i Røssåga er det nettopp bygd kjemisk renseanlegg i Korgen, og all bebyggelse i planområdet vil være koblet til dette. Det er da viktig at det ikke foregår aktivitet som forurenser overvannet som igjen vil virke inn på vannkvaliteten i Røssåga og i grunnvannsforekomsten. Dette hensynet er tatt inn en bestemmelse.

Når det gjelder utnyttelse og utforming bestemmer planen at eksisterende Meieriveien 11 skal være eneste bolig med atkomst fra Meieriveien. Her vil det også være tillatt å etablere forretning/tjenesteyting. På grunn av SEFRAK-registreringen er det foreslått noen restriksjoner for utforming og tilbygg. Tilbygg vil ikke være tillatt.

Nye boliger kan bare etableres med atkomst fra Sentrumsveien. Nye boliger her skal ha uteareal på terrasse og et horisontalt areal på 50 m² som kan brukes som felles apparatlekeplass. Dette arealet skal skjermes fra Sentrumsveien med gjerde. Areal til en større lekeplass for denne delen av Korgen planlegges på Aspmoen.

Boligbebyggelse skal ha saltak med maksimal mønehøyde på kote 16,20. Høyden er satt ut fra at Sentrumsveien stiger mot nord og dagens boligrekke har mønet på kote 15,20. Boligen i Sentrumsveien 30 har mønet på kote 16,20.

Utnyttelsesgraden for boliger mot Sentrumsveien er satt til %BYA = 100 % med krav om uteoppholdsareal. Dette tillater at hele arealet mellom boligen og Sentrumsveien belegges med asfalt eller annet materiale. Kommunen kan kreve tiltak på dette arealet for å øke trafikksikkerheten, f.eks. rabatter og gjerder.

Hvis det ikke bygges boliger i etasjen mot Sentrumsveien skal allikevel eventuelle forretningsbygg ha saltak slik den øvrige bebyggelsen i rekka har. Tillatt mønehøyde vil fortsatt være kote 16,20.

Et annet grep som er gjort, er at det regulerte friarealet som grenser til Sentrumsveien 30 i vest og nord, er endret. For det første er det smale arealet mot Meieriveien gitt formålet bolig. Dette er gjort fordi arealet aldri kan bli et friareal, arealet tilhører boligarealet og er også tatt i bruk som atkomst til garasje. For det andre er resten av arealet gitt formålet annen veggrunn – grøntareal. Årsaken er at arealet brukes som gangforbindelse og er atkomst til trafostasjon.

For bensinstasjonen m/verksted er formålet endret til den faktiske bruk. Det gamle kombinasjonsformålet var uhensiktsmessig.

	<p>Virkninger for eksisterende bebyggelse og naboer</p> <p>Utkastet til detaljregulering samsvarer med kommuneplanens arealdel for Korgen. De konkrete virkningene vil være: Tidligere bussparkering kan nå fradeles som næringstomt. For Sentrumsveien 30 blir garasjeatkomst mot Meieriveien en atkomst på regulert boligareal. For boligene i Sentrumsveien 32A – 32D kan det bli krevd trafikkregulerende tiltak mot Sentrumsveien hvis det bygges fortau forbi eiendommene til ny bebyggelse lengre nord.</p>
Økonomiske konsekvenser for kommunen	<p>Planen har ingen direkte konsekvenser for kommunen. Hvis det bygges nye boliger med atkomst fra Sentrumsveien vil det være et krav om fortau forbi disse boligene. Det innebærer at fortauet må bygges fra Leirskarveien. Så lenge tiltaket ikke er prioritert fra kommunens side vil finansieringen være en sak for tiltakshaver for boligene.</p>
Diskusjon og konklusjoner	<p>Denne planen er i fullt samsvar med overordnet plan, som er kommuneplanens arealdel for Korgen, vedtatt 2005. Det er ikke støtt på uforutsette ting i planprosessen og planen ivaretar kjente forhold knyttet til trafikksikkerhet, byggegrunn, flom og skred.</p> <p>Det vil være krevende å bygge nye boliger på området BKB2 med atkomst fra Sentrumsveien. Utearealene gjør at boliger her vil være godt egnet for eldre og folk med funksjonshemming. De vil ikke være godt egnet for barnefamilier. Korgen har et marked for slike boliger og rådmannen tilrår at planen legges ut til offentlig ettersyn.</p>
Første gangs behandling	<p>Vedtak: Utkast til detaljregulering for Meieriveien nord i Hemnes kommune sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn etter plan- og bygningslovens § 12-10.</p>
Uttalelser til planutkastet og behandling av dem	
Diskusjon og konklusjoner	
Andre gangs behandling	<p>Vedtak:</p>