

Hemnes kommune

Planbestemmelser

Kommuneplanens arealdel (KPA) for Korgen

§ 1 Generelle bestemmelser

Lov om kulturminner gjelder uavkortet i hele kommunen, jfr. § 3, 1. ledd: "Ingen må – uten at det er lovlig etter § 8 – sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredete kulturminner eller fremkalle fare for at dette kan skje". Jfr. § 8, 1. ledd: "Vil noen sette i gang tiltak som kan virke inn på automatisk fredete kulturminner på en måte som er nevnt i § 3 første ledd, må vedkommende tidligst mulig før tiltaket planlegges iverksatt melde fra til vedkommende myndighet eller nærmeste politimyndighet. Vedkommende myndighet avgjør snarest mulig om, og i tilfelle på hvilken måte tiltaket kan iverksettes. Avgjørelsen kan påklages til departementet innen 6 uker fra underretning om vedtaket er kommet fram til adressaten." Vedkommende myndighet er kulturminner i Nordland, Nordland fylkeskommune. Eventuelle kostnader ved kulturminneundersøkelser må bæres av tiltakshaver. Alle planlagte tiltak som ikke er eksplisitt avklart i forhold til kulturminner må sendes kulturminnemyndighetene til uttalelse.

- Ved all planlegging og utbygging skal prinsippene for universell utforming og forholdet til barn og unges interesser legges til grunn, jf. tilgjengelighetskriteriene i Teknisk forskrift og rundskriv T-02/08.
- Utbygging i tråd med formålene i planen kan ikke finne sted før infrastruktur, tekniske anlegg og elektrisitetsforsyning er etablert.
- Kommunens til enhver tid gjeldende bestemmelser om areal og funksjonskrav skal gjelde for all utbygging i henhold til formålene i planen, herunder parkering, lek, med videre.
- Retningslinje T-1442 for støy i arealplanlegging legges til grunn ved utarbeidelse av reguleringsplan.
- Stier/turveger og adkomst til marka skal vektlegges og hensyntas ved utarbeidelse av reguleringsplan.
- Mellom byggeområder/tiltak og dyrket mark/vassdrag er det en buffersone på 50 meter. Alternativt kan tiltak være 20 meter fra dyrket mark, dersom kommunen gir spesiell tillatelse.
- Tilstrekkelig sikkerhet mot ras og skred skal være dokumentert før reguleringsplaner sendes på høring og før fradelig og bygging kan godkjennes. Risiko for fare skal i utgangspunktet vurderes på bakgrunn av kjente faresoner i planområdet jfr. NVE's rasfarekart.
- Ved utarbeidelse av reguleringsplan i områder under marin grense skal det gjennomføres en geoteknisk vurdering/skredfarevurdering i tråd med kravene i TEK10 kap. 7/plan- og bygningslovens § 28-1 om sikker byggegrunn mot naturfare, før reguleringsplan eller søknad om tiltak skal tas opp til behandling.
- I planområdet er det forbud mot lukking av bekker. Dersom dette skal gjennomføres, må det søkes dispensasjon fra bestemmelsen eller som en del av reguleringsplanarbeidet.
- Boliger skal ha tilgang til nærlekeplass på minimum 25 m² eller 10 m² per boenhet innenfor en avstand på 150 meter. Lekeplassutstyr skal følge kravene gitt i Forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr.
- Minste byggeavstand mot kommunal hoved- eller samleveg er 15 m og mot atkomstveg 10 m. Byggeavstand fastsatt i regulerings- eller bebyggelsesplan er å forstå som en detaljering av denne bestemmelse.
- Det skal ikke opprettes bebyggelse i områder utsatt for 500-årsflom. Tiltak i slike områder tillates kun dersom utredninger viser at dette er forsvarlig.

- Ny veg eller tiltak på vegnettet som ikke krever konsekvensutredning, og bygging av fortau eller gang- og sykkelveger kan hjemles i reguleringsplan. Ny veg i boligområder skal ha asfaltdekke og gateløp og skal ikke være brattere enn 1:8 (12,5%).

§ 2 Arealformål (PBL § 11-7)

Følgende arealformål med underformål er gjeldende i denne planen:

2.1 Bebyggelse og anlegg (PBL §11-7 NR.1)

Underformål:

- Boligbebyggelse (B) – nåværende og framtidig
- Forretninger (BF) – nåværende
- Offentlig eller privat tjenesteyting (BOP) – nåværende
- Fritids- og turistformål (BFT) – nåværende
- Råstoffutvinning (BRU) - nåværende
- Næringsbebyggelse (BN) – nåværende
- Idrettsanlegg (BIA) - nåværende
- Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg (BAB) – nåværende
- Grav og urnelund – (BGU) – nåværende
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål (BKB) – nåværende og framtidig

Ved nybygg, tilbygg og ombygging skal det legges vekt på at området karakter opprettholdes ved valg av byggelinje, murhøyde, type bolig, sokkel-, gesims- og mønehøyde, takform, kledning, taktekke, vinduer, vindskier, stakitt og annen ytre dekor. Garasje og uthus skal ha størrelse, form, kledning og farge tilpasset bolighuset.

2.1.1 Boligbebyggelse

På B14, B15, B19 og B24 stilles det krav til utarbeidelse av reguleringsplan etter PBL §12-1 før det godkjennes tiltak etter PBL §20-1 bokstav a . For B-områdene er høyeste %BYA = 25%. Garasje kan bygges med areal inntil 50m² i en avstand til tomtegrense på inntil 1 meter. Alternativt en enkelt frittliggende bygning som ikke skal brukes til beboelse, og hvor verken samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) er over 70 m². Bygningen kan oppføres i inntil én etasje og kan i tillegg være underbygget med kjeller.

B3 og B17 kan utbygges direkte fra kommuneplanens arealdel. På B3 og B17 kan det bygges inntil fem boliger. Områdene skal erverves av utbygger, som etablerer lekeplass og veg. Deretter matrikuleres tomtene og utbyggingskostnadene deles mellom tomtene. Nybygg og tilbygg eller endring av fasade og tak skal i hele planområdet gjøres slik at området karakter opprettholdes. 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. Byggegrense for B3 og B17 er vist i plankartet.

Etter PBL § 29-4 tredje ledd punkt a og b kan kommunen godkjenne at byggverk plasseres nærmere nabogrense enn nevnt i andre ledd (fire meter) eller i nabogrense dersom eier (fester) av naboeiendommen har gitt skriftlig samtykke eller ved oppføring av garasje, uthus og lignende mindre tiltak.

Nybygg på B-områdene: Ved gesimshøyde inntil 3,80 m kan takvinkel være inntil 42 grader. Ved gesimshøyde inntil 5,80 m kan takvinkel være inntil 27 grader.

2.1.2 Forretninger

For BF1 og BF2 gjelder bestemmelsene i reguleringsplanene Meieriveien nord og Meieriveien sør (før Meieriveien 1-7).

2.1.3 Offentlig eller privat tjenesteyting

BOP: barnehager, skole, helse- og omsorgsbygg, kirke og annen offentlig bebyggelse.

2.1.4 Fritids- og turistformål

BFT; Korgen camping.

2.1.5 Råstoffutvinning

BRU: Bergverk/industri opprettet ved utarbeidelse av Korgfjelltunellen – Statens vegvesen.

2.1.6 Næringsbebyggelse

Antall parkeringsplasser skal fastsettes i byggesaken. For alle BN-områder er høyeste %BYA= 100%. Parkeringsplassene skal ferdigstilles samtidig med nybygg.

BN-områder skal ha skjerming mot friområder. Dette kan være i form av gjerde eller jordvoll.

2.1.7 Idrettsanlegg

Det kan opprettes nærlekeplass på BIA.

2.1.8 Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg

BAB: Renseanlegg.

2.1.9 Grav og urnelund

BGU1 og BGU2 er gravplasser.

2.1.10 Kombinert bebyggelse og anleggsformål

På BKB4 og BKB5 stilles det krav til utarbeidelse av reguleringsplan etter PBL §12-1 før det godkjennes tiltak etter PBL §20-1 punkt a. For BKB-områdene er høyeste %BYA= 50%.

2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL §11-7 NR.2)

Underformål:

- Veg (SV) – nåværende

2.3 Grønnstruktur (PBL §11-7 NR.3)

Underformål:

- Friområde-nåværende

Lekeplass/uteoppholdsareal på GF2 og GF56 skal opprettes samtidig som veg til boligområdene B3 og B17. Nærlekeplass kan etableres på alle friområder.

2.4 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (PBL §11-7 NR.5)

Underformål:

- LNFR – nåværende

Det må ikke settes i gang bygge- og anleggstiltak i LNFR-områdene som ihht. NVEs temakart, er skred- og rasutsatt, uten nødvendig dokumentasjon på tilstrekkelig sikkerhet.

2.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL §11-7 NR.6)

Underformål:

- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone – nåværende

2.6 Hensynssoner (PBL §11-8)

Planen har innarbeidete hensynssoner. Disse er navnsatt i henhold til nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister.

Underformål:

- Faresone – Ras- og skredfare