



# Hemnes kommune

Tekniske tjenester - planavdelingen

## Detaljregulering for Lundliveien 1-9

PlanID 2017 002, arkiv 17/01251

### Reguleringsbestemmelser – Forslag

Tiltakshaver: Hemnes kommune

Utredet og saksbehandler: Karl-Johan Lenningsvik

Oppstart kunngjort i AH 07.12.17

Første gangs behandling xx.xx.xx, TMU-sak xx/xx, off. ettersyn til xx.xx.xx

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

#### § 1 Planbeskrivelse

Detaljregulering for Lundliveien 1-9 regulerer et ikke utbygd areal sentralt på Bjerka tettsted. Formålet er å legge til rette for fem boligtomter på areal som har bestått av håndballbane og idrettshus i dårlig forfatning. Planen erstatter deler av eldre reguleringsplan for Bjerka sentrum og endrer i hovedsak arealbruksformål fra anlegg for idrett og sport til boligbebyggelse.

#### §2 Generelle bestemmelser

Planens avgrensning er vist med reguleringsgrense i plankartet.

Skulle det under arbeid i marken komme frem gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet området, må arbeidet stanses og kulturminneavdelingen i Nordland fylkeskommune og Sametinget varsles i henhold til Kulturminneloven § 8, 2. ledd.

Bebyggelse skal plasseres og utformes slik at det skapes god arkitektonisk helhetsvirkning for omgivelsene og terrenget. Det skal avsettes nødvendig areal for håndtering av avfall innenfor hver tomt. Nytt forsyningsnett for el og data skal legges som jordkabel. Tilsvarende gjelder ved større utskiftninger eller utbedringer av eksisterende nett.

#### § 3 Arealbruksformål

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

<u>Bebyggelse og anlegg:</u> Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse	BFS	1111 Frittliggende småhusbebyggelse
<u>Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:</u> Veg	o_SV	2010 Offentlig veg

- Boligbebyggelse (BFS) omfatter om lag 7 daa.
- Veg (VO) omfatter kommunal veg.

#### § 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.

Det tillates ikke kjeller for bebyggelse i planområdet.

Byggegrense mot Lundliveien er 10 meter og mot Rønningveien 8 meter. Det tillates ikke at Lundliveien eller Rønningveien brukes som manøvreringsareal.

Maksimal tillatt utnyttelsesgrad innenfor hver tomt er %-BYA=30% inkludert parkeringsplass.

Byggeteknisk forskrift skal legges til grunn for utforming av planområdet.

De regulerte tomtegrensene tillates justert dersom terrengmessige forhold skulle tilsi det. Justeringer avklares

i den enkelte byggesak.

Adkomst til boligtomtene er vist med pil i plankartet. Mindre justeringer av disse tillates avklart i den enkelte byggesak.

Gesims- og mønehøyde skal ikke overstige henholdsvis 5 og 8 meter.

Hver tomt skal ha minimum uteoppholdsareal på 200 m<sup>2</sup>.

#### **§ 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.

#### **§ 6 Rekkefølgebestemmelser**

Før ferdig attest eller midlertidig brukstillatelse gis, skal det opparbeides og godkjennes:

Tiltak som omhandler teknisk infrastruktur (atkomstvei, vann, avløp og avfallshåndtering) relatert til omsøkt utbygging.

#### **§7 Hensynssoner**

Bestemmelsesområdet kan ikke bebygges med varige konstruksjoner. Området skal være tilgjengelig for drift og utskiftninger i VA-nettet. Beplantning på hensynssonen kan bli fjernet ved vedlikehold av VA-ledninger.