



Hemnes kommune

Tekniske tjenester - planavdelingen

Detaljregulering for Tømmerbakkmoen

PlanID 2018 001, arkiv 18/00182

Reguleringsbestemmelser – Forslag

Tiltakshaver: Hemnes kommune

Utredet og saksbehandler: Karl-Johan Lenningsvik

Oppstart kunngjort i AH 27.02.18

Ny første gangs behandling 10.01.19, TMU-sak 1/19, off. ettersyn til xx.xx.xx

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

§ 1 Planbeskrivelse

Detaljregulering for Tømmerbakkmoen regulerer et område som omfattes av mellomlagring av masser og to boligtomter. Formålet er å legge til rette for 17 boligtomter og areal for bolig/forretning/kontor. Planen erstatter reguleringsplan for Tømmerbakkmoen.

§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.

Veileder til retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016) skal være førende for aktivitet i området.

Støyutredning for boligfelt på Tømmerbakkmoen i Korgen skal legges til grunn for etablering av ny bebyggelse i planområdet.

Det tillattes ikke industriaktivitet i området.

Øvre grense for bruksareal (BRA) på formålet bolig/forretning/kontor er 3 000m².

§ 3 Rekkefølgebestemmelser

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

- Tiltak som omhandler teknisk infrastruktur (atkomstveg, fortau, vann, avløp og avfallshåndtering) relatert til omsøkt utbygging.
- Uteoppholdsareal

Avklaring av sikker byggegrunn mot naturfare jf. TEK 17 og PBL § 28-1 skal være gjennomført før tiltaksrealisering kan starte opp.

§ 4 Arealbruksformål

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

<u>Bebyggelse og anlegg:</u> Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse Bolig/Forretning/kontor	B BKB	1110 Boligbebyggelse 1802 Bolig/Forretning/kontor
<u>Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:</u> Veg	o_SV	2010 Veg

Fortau Annen veggrunn – grøntareal	o_SF SBG	2012 Fortau 2019 Annen veggrunn – grøntareal
<u>Landbruks-, natur- og friluftsmål</u> LNFR	L	5100 LNFR
<u>Sikringssoner</u> Frisiktsone	H_140	140 RpSikringSone

§ 5 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 og underordnet hovedbygget.

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

Hver boligtomt skal ha minimum uteoppholdsareal på 200 m².

Gesims- og mønehøyde skal ikke overstige henholdsvis 6 og 9 meter for formålet boligbebyggelse.

Byggegrense mot atkomstveg er 5 meter og fra E6 50 meter.

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.

Det tillates internveg på formålet BKB.

Boliger tillates på formålet BKB. Disse skal være i øverste etasje av bygget. De nedre etasjene er forbeholdt forretning og kontor.

For formålet BKB skal støy fra tekniske installasjoner(viftestøy fra luftinntak/luftavkast/kjøling) vendes bort fra boligbebyggelse. For forretnings- og kontorvirksomhet skal det legges til rette for å redusere støy til omgivelsene ved å plassere varemottak, innkjørsler og spesielt støyende områder tilknyttet virksomheten bort fra felles utearealer og støyfølsom bebyggelse.

Ved oppføring av ny støyfølsom bebyggelse innenfor støysonene (støyutredning for boligfelt på Tømmerbakkmoen i Korgen) skal krav til støynivå på uteplass, stille side og innendørs støynivå ivaretas. Ved etablering av nye bebyggelse skal det gjennomføres detaljerte beregninger av enheter innenfor gul støysone for å sikre krav om stille side og grenseverdier for utendørs oppholdsareal og innendørs lydnivå er ivaretatt. Bebyggelse innenfor gul støysone skal ha tilstrekkelig lokale støytiltak på fasade eller i form av lokal støyskjerming på bakkeplan og på balkonger.

Bygninger tillates med flatt tak. Maksimal mønehøyde fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygninger på formålet BKB skal ikke overstige 12 meter. På formålet boligbebyggelse tillates flatt tak inntil 6,5 meters høyde.

Atkomstveg skal ikke benyttes som snuareal for kjøretøy.

§ 6 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.

Det tillattes ikke utelagring av utstyr tilknyttet formålet bolig/forretning/kontor. Lagring skal skje i samråd med tekniske tjenester og være i egnede garasjer eller haller.

SBG skal være skjerm mellom formålet bolig/forretning/kontor og boligbebyggelse. Skjerming kan være beplantning eller annen opparbeidet støyskjerming. Formålet SBG kan benyttes til gangveg eller fortau, dersom dette er hensiktsmessig.

Eksisterende vegetasjon på formålet annen veggrunn-grøntareal skal så langt det lar seg gjøre, opprettholdes og fungere som en naturlig støyskjerm.

SBG kan benyttes til lagring for snø.