

# Planinitiativ for Nergårdsgata 22B og 24 i Hemnes kommune

Fagkyndig: Stein Hamre Arkitektkontor AS  
Forslagsstiller: RTV Eiendom Bjerka AS  
Utarbeidet: 22.10.2020

## A. Formål med planen

*Formålet med detaljreguleringen er å legge til rette for leilighetsbygg med 18 boenheter over tre bygg på to etasjer innenfor planområdet. Utnyttelsesgraden på nåværende tidspunkt vurderes å bli 55%.*

## B. Planområdet

*Planområdet omfatter hele gnr.149/4/141 og deler av 149/4/38. Avgrensningen vises på kartet under med svart stippet linje. Det bemerkes at planprosessen kan medføre behov for justering/ending av plangrensen.*



Figur 1

Figuren viser foreløpig planavgrensning

## C. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

*Planen tar sikte på å legge til rette for etablering av inntil 18 boenheter på eiendommen. Disse vil bli fordelt over tre bygg med seks leiligheter i hver.*

## D. Funksjonelle og miljømessige kvaliteter

*Prosjektet vil gi tilgang på sentrumsnære og attraktive boenheter på Bjerka.*

## **E. Virkning og tilpasning til landskap og omgivelser**

*Planområdet ligger i sentrumsområde med eksisterende boligbebyggelse omkring. Eksisterende kontor/forretningsområde vurderes å være mer belastende for omgivelsene enn fremtidig boligbebyggelse.*

## **F. Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid**

*Den aktuelle tomten er i kommunedelplan for Bjerka avsatt til forretning og reguleringsplan for E6\_Valla-Breivika regulerer området til forretning/kontor. Utbygging av gjeldende tomt anses ikke å kunne defineres som nytt boligområde i og med at tomta grenser mot boligformål på tre sider og innehar «tyngre» bebyggelse i dag. Planforslaget anses derfor ikke å falle inn under krav til konsekvensutredning.*

## **G. Berørte interesser av planinitiativet**

*Kommunen (vei, vann og avløp), Kommunens barnerepresentant, NVE (grunnforhold), Fylkeskommunen, Fylkesmannen, naboer m.fl.*

## **H. Samfunnssikkerhet**

*I planbeskrivelsen skal planområdet utredes for tema som grunnforhold, skred, flom m.fl.*

## **I. Samarbeid og medvirkning**

*Krav til prosess i plan- og bygningsloven vil bli fulgt. Dette medfører offentlige varslinger og høringer. Kommunens enheter vil særlig måtte bli involvert i planarbeidet.*

## **J. Vurderingen av behov for konsekvensutredninger**

*Forskrift om konsekvensutredninger § 6 b: reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven etter tiltak i vedlegg I. Pkt. 25 i vedlegg I, angir følgende: «Nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan.»*

*Idet planen ikke kan tolkes som et nytt boligområde vurderes den ikke å falle inn under krav til konsekvensutredning.*