



Hemnes kommune

Tekniske tjenester - planavdelingen

Detaljregulering for Markusmoen

PlanID 2020 001, arkiv 19/01230

Reguleringsbestemmelser – Forslag

Tiltakshaver: Hemnes kommune

Utredet og saksbehandlet: Karl-Johan Lenningsvik

Oppstart kunngjort 13.12.19

Første gangs behandling 26.11.2020, TMU-sak 36/20, off. ettersyn til 11.01.2021

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

§ 1 Planbeskrivelse

Detaljregulering for Markusmoen erstatter to eldre reguleringsplaner og omfatter Korgen sentralskole, ny barnehage i Korgen og boligområde. Planområdet omfatter også idrettsanlegg og svømmehall. Formålet er å legge til rette for etablering av ny barnehage i Korgen, samt at arealformål og bestemmelser revideres jmf dagens situasjon.

§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.

Støygrense på uteoppholdsareal og utenfor vinduer til rom med støyfølsom bruksformål er Lden 55 dB.

Det tillattes ikke industriaktivitet eller kjøpesenter i planområdet.

Nye bygg skal legges til rette med byggematerialer og energiløsninger som i størst mulig grad reduserer utslipp av klimagasser.

§ 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.

Ved planlegging og søknad om større tiltak skal miljøvennlige alternative energikilder/løsninger vurderes. Det skal redegjøres for de vurderingene som er gjort for å oppnå redusert energibruk, klimagassutslipp og bruk av alternative, fornybare energikilder

§ 4 Arealbruksformål

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

Bebyggelse og anlegg:	
Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse	BFS
Barnehage	BBH
Undervisning	BU
Idrett	BIA
Energianlegg	BE
Vann- og avløpsanlegg	BVA
Uteoppholdsareal	BUT
Lekeplass	BLK
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	BKB
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:	
Veg	SV
Fortau	SF
Gatetun	SGT
Gangveg/gangareal/gågate	SGG
Annen veggrunn – grøntareal	SVG
Parkering	SPA
Hensynssoner:	
Faresone - Høyspenningsanlegg	H370

§ 5 Utforming og utnyttelse

Ytre kledning, taktekke, vindussetting, vindskier, belisting, fargevalg og annen ytre dekor skal gjøres slik at tiltaket ikke er skjemmende i seg selv eller i forhold til omgivelsene. Garasje og uthus skal ha størrelse, form, kledning og farge tilpasset og underordnet hovedbygget.

Maksimal tillatt utnyttelsesgrad innenfor formålene BFS og BKB er %-BYA=30% inkludert parkeringsplass. For formålene BBH, BU og BIA er utnyttelsesgraden %-BYA=100% inkludert parkeringsplass.

Gesims- og mønehøyde skal ikke overstige henholdsvis 6,5 og 9 meter for formålet boligbebyggelse. Det tillattes boliger med inntil to etasjer med unntak av formålene BFS1, BFS2, BFS3 og BFS7. Her er det tillatt med 1,5 etasjer.

Byggegrense er angitt i kartet. Der hvor dette ikke er angitt, er byggegrensen sammenfallende med formålsgrensene.

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 delingssak.

Det tillates tekniske installasjoner, andre typer bygg intern veg og intern parkering på formålene BKB, BIA, BVA og SGT.

På formålene BKB kan det etableres boligbebyggelse, kontor, idrett og tjenesteyting.

Geotekniske undersøkelser skal ligge til grunn, før tillatelse blir gitt og det skal foreligge en vurdering, før det tillattes tyngre arbeider i grunnen. For BFS8 skal det foreligge vurdering, før det kan tillattes uthus, garasjer og lignende.

Bygninger innenfor formålet BFS og BKB kan ha flatt tak, saltak, pulttak eller valmtak.

Byggehøyder og takform for formål uten bestemmelser vurderes i den enkelte byggesak. Før det kan tillates tiltak på BKB1 må det foreligge vurdering av hvordan tiltak vil påvirke grunnvann i tillegg til vurdering av grunnen.

For å tilgjengeliggjøre tomt på BKB1 kan det anlegges atkomst over formålet BUT1.

I formålet SV er det tillatt å etablere fortau/gang- og sykkelveg. Formålsgrensene i planen følger i stor grad matrikulerte grenser med buffer for slike tiltak.

Angivelse av eierform på veg finnes i Hemnes kommune sin vegbase.

§ 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 kjøretøy eller utstyr som er sjenerende for naboeiendommer.

Ved arbeid med vann- og avløpsledninger må det påregnes at trær og vekster fjernes. Det skal ikke etableres installasjoner over vann- eller avløpsledninger.