

DETALJ-
REGULERINGSPLAN FOR
NERGÅRD SGATA 22 OG
24

PLANBESKRIVELSE

2021

Åsmund Rajala Strømnes

stein hamre arkitektkontor as

17.03.2021

Navn på plan/tiltak: Detaljreguleringsplan for Nergårdsgata 22 og 24	Plantype: Detaljregulering	PlanId 2021001
Kommune: Hemnes kommune	Tiltakshaver: RTV Eiendom Bjerka AS	
Stedsnavn: Bjerka		
Gårds- og bruksnr: 149/4/141 og 149/4/38		
stein hamre arkitektkontor as www.shaas.no Prosjektleder: Åsmund Rajala Strømnes 75 12 69 52 aasmund.stromnes@shaas.no		
Oppstartskonferanse: Oppstartskonferansen er ikke gjennomført som fysisk møte på grunn av smittevern som følge av Covid19. Hemnes kommune mottok planinitiativ og anmodning til oppstartsmøte 16.09.20 og svare i brevs form 02.11.2020.		

1. Bakgrunn for planarbeidet

1.1 Bakgrunn

Planen utarbeides som detaljregulering, jfr. plan- og bygningslovens § 12-3. Planområdet omfatter hele gnr.149/4/141 og deler av 149/4/38. Avgrensningen vises på kartet under med svart stiplet linje.



Figur 1 Oversiktskart med planområdet

1.2 Formål med planarbeidet

Formålet med detaljreguleringen er å legge til rette for leilighetsbygg med 16 boenheter over to bygg på to etasjer innenfor planområdet. Utnyttelsesgraden på nåværende tidspunkt vurderes å bli 55% (% BYA = 55 %). Eksisterende bygg innenfor planområdet saneres for å legge til rette for ny bebyggelse med en hensiktsmessig organisering på tomten. Det skal etableres ny adkomst til tomten, noe som er med på å bidra til en mer trafiksikker og oversiktlig løsning enn dagens situasjon.

2. Planprosess

Kommunen mottok planinitiativ den 16.09.20, og svarte 02.10.20. I dialog med kommunen ble det avklart at planforslaget ikke omfattes av forskrift om konsekvensutredning.

Varsel om planoppstart ble annonsert i Rana blad 26.11.20. Frist for å komme med innspill ble satt til 22.12.20. Oppstart planarbeid er også annonser på vår hjemmeside www.shaas.no. Brev til naboer og berørte parter ble sendt ut 24.11.20 frist for å komme med innspill ble satt til 22.12.20 Vi har mottatt fire innspill, disse gjennomgås og kommenteres under.

Avsender	Innspill / Utdrag	Kommentarer
Statens vegvesen	Ingen merknader til oppstarten av dette planarbeidet	Merknaden tas til orientering.
Sametinget	Etter vår vurdering av beliggenhet og ellers kjente forhold kan vi ikke se at det er fare for at tiltaket kommer i konflikt med automatisk fredete samiske kulturminner. Sametinget har derfor ingen spesielle merknader til planforslaget. Skulle det likevel under arbeid i marken komme fram gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget omgående, jf. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml.) § 8 annet ledd. Vi forutsetter at dette pålegg formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.	Merknaden tas til orientering.
Nordland Fylkeskommune	Gjeldende Fylkesplan for Nordland, kap. 8. Arealpolitikk i Nordland, inneholder klare mål for arealpolitikken i perioden. Vi ber om at det tas hensyn til disse i planarbeidet.	Merknaden tas til orientering.
Fylkesmannen i Nordland	FiN har flere innspill. Under følger overskriftene, brevet er lagt ved i sin helhet. Kommentar til referat fra kommunen Barn og unge Samfunnssikkerhet og beredskap <i>Klimatilpasning</i>	Referat var utarbeidet av kommunen og var tilgjengeliggjort. Konsekvenser for barn og unge omhandles av planbeskrivelsen. Området ligger slik til at det ikke er i konflikt med konsekvenser av fremtidig klimaendring,

3. Gjeldene planstatus og overordnede retningslinjer

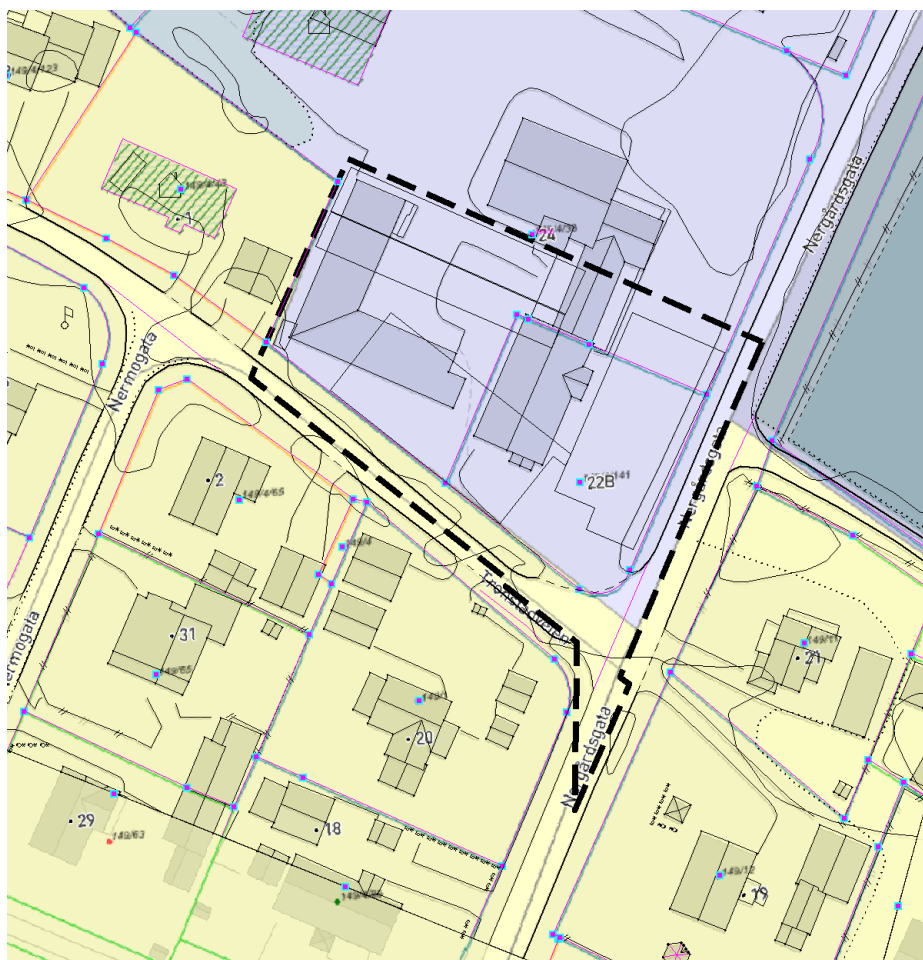
3.1. Forskrift om konsekvensutredning

Plan og tiltak innenfor planen omfattes ikke av forskrift om konsekvensutredning og skal da heller ikke behandles etter denne. Se referat fra oppstartsmøte når det gjelder vurdering om konsekvensutredning.

3.2. Kommunedelplan

Under vises utsnitt av gjeldene kommunedelplan for område, med planavgrensning til dette planforslaget.

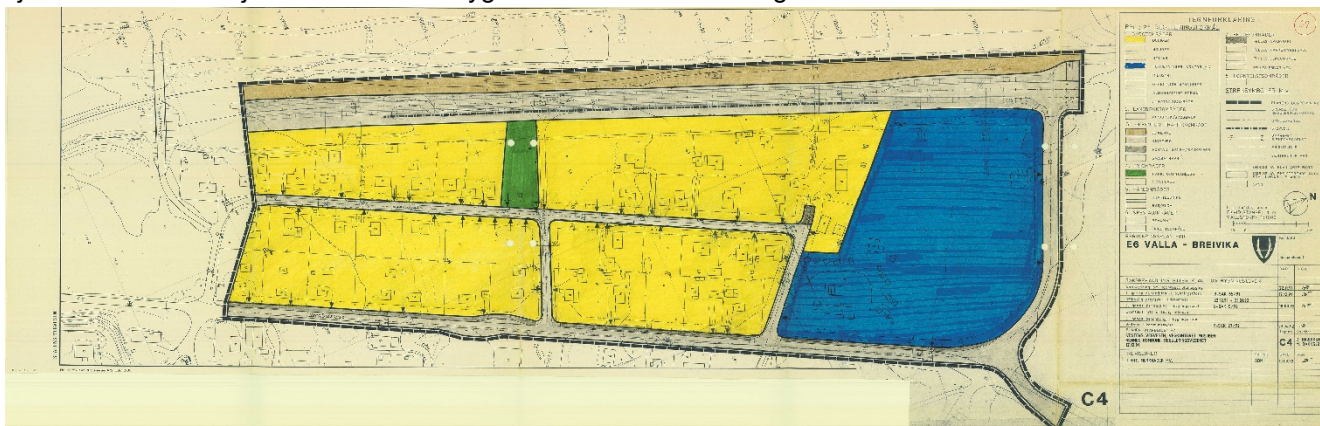
Den aktuelle tomten er i kommunedelplan (vedtatt 16.06.2015) for Bjerka avsatt til forretning og viderefører reguleringsplan for E6_Valla-Breivika fra 1992. Utbygging av gjeldende tomt anses ikke å kunne defineres som nytt boligområde i og med at tomta grenser mot boligformål på tre sider og innehar «tyngre» bebyggelse i dag.



Figur 2 Kommunedelplan

3.3. Detaljplaner

Reguleringsplan for E6 Valla – Breivika ble vedtatt 23.04.1992, og er i tråd med kommunedelplanen. Området er regulert til forretningsformål, og innebefatter forretning med nødvendige lagerlokaler, kontorer, restaurantvirksomhet, overnattingsted, bensin- og servicestasjon og vaktmesterleilighet ol. I inntil 2 etasjer med kjeller eller 1 ½ etasje med sokkel. Bebygd areal skal ikke overstige 50%.



Figur 3 Gjeldene reguleringsplaner

3.4. Kulturminner

På det aktuelle området er det ingen kjente kulturminner. Området er i dag bebygd og det vil med all sannsynlig ikke bli funnet kulturminner ifm etabler av nytt tiltak. Om det skulle oppdages kulturminner skal offentlige myndigheter varsles og arbeidet stansen.



Figur 4 Kulturminnesøk, utsnitt

4. Beskrivelse av planområdet (dagens situasjon)

4.1. Beliggenhet

Planområdet, Nergårdsgata 22b og 24, er lokalisert på Bjerka i Hemnes kommune øst for E6.



Figur 5 Oversiktsbilde

4.2. Dagens bruk

Planområdet består i dag av to eiendommer, 149/4/141 og 149/4/38. Det er bebyggelse på begge tomtene, som benyttes til forretningslokaler, fortrinnsvis kontor, overnatting og lager for byggevarer. Tomtene slås delvis sammen i det nye planforslaget. Det eksisterende forretningsbebyggelse beholdes slik det er i dag hvor det i dag er lager for byggevarer.



Figur 6 Flyfoto dagens bruk

4.3. Veg og trafikkforhold

Dagens situasjon knyttet til veg- og trafikkforhold fremstår som til dels uoversiktlig. Den nye situasjonen etablere ny adkomst sør-vest på tomten, og gå bort fra adkomstene som er i sør-øst og nord-øst. Innkjøringen i nord-øst beholdes og vil være adkomsten for forretningsområdet. Det nye tiltaket skaper en naturlig avgrensning mot eksisterende forretningseiendom, som er med å skape et tydelig skille mellom trafikken på den nye planlagte boligtomten og eksisterende forretningsområdet.

Etablering av boliger kan medføre økt trafikk, spesielt på morgenen og ettermiddagen hvis beboere benytter bil til jobb. Tomten er sentralt plassert på Bjerka, som trolig gjør at beboere velge alternative fremkomstmidler for å benytte seg av lokale tilbud.

5. Utredninger

5.1. Barn og unges interesser

Utvikler av tomten ønsker å etablere boliger for personer som har voksne barn eller er enslige. Reguleringsplanen vil ikke kunne legge føringer for hvem som kjøper seg inn i dette området dette gjør at også barn og unge må tas på alvor i planprosessen. Det vil bli etablert et uteområde tilhørende tomten som er tilpasset boligene. Det er settes av areal «inngangsslekeplass» på tomten.

Skolevei

Sør for planområdet ligger et stort boligområde, samt skolen. Barn og unge som, innenfor planområdet vil ha ca 700 meter til skolen på Bjerka. Skoleveien vil i hovedsak lære langs lite trafikkerte veier.

Elevene som tilhører i Bjerka skole som bor sør for tiltaket vil ikke bli berørt av dette tiltaket mtp adkomst. Elever på nordsiden av elven kan passere planområdet på sin vei til skolen. Det vil derfor være naturlig å opparbeide et fortau lang veien som sikrer elever som er på tur til skolen, samt myke trafikanter for øvrig. Planløsningen sikrer en bedre trafikk-løsning i og med utkjøringen i det sør-østlige hjørnet av tomten stenges, og det etableres ny adkomst i sør-vest.

Barnehage

Det er ca 650 meter til barnehage på Bjerka.

Idrettsanlegg

Det er ca 400 meter til idrettsanlegget på Bjerka. Her er sykkelbane, tennisbane, løpebaner, grusbane og en innendørs fotballhall.

Samlet sett er det gode tilbud til barn og unge på Bjerka og som ligger i en akseptabel avstand fra planområdet.

5.2. Funksjonshemmede og eldre sine interesser

Boligene er planlagt med livsløpsstandard som skal sikre god tilgjengelighet utover de kravene som stilles i TEK17, slik at boligen kan brukes i alle perioder av livet, også ved nedsatt bevegelighet og bruk av rullestol.

5.3. Samfunnssikkerhet og beredskap

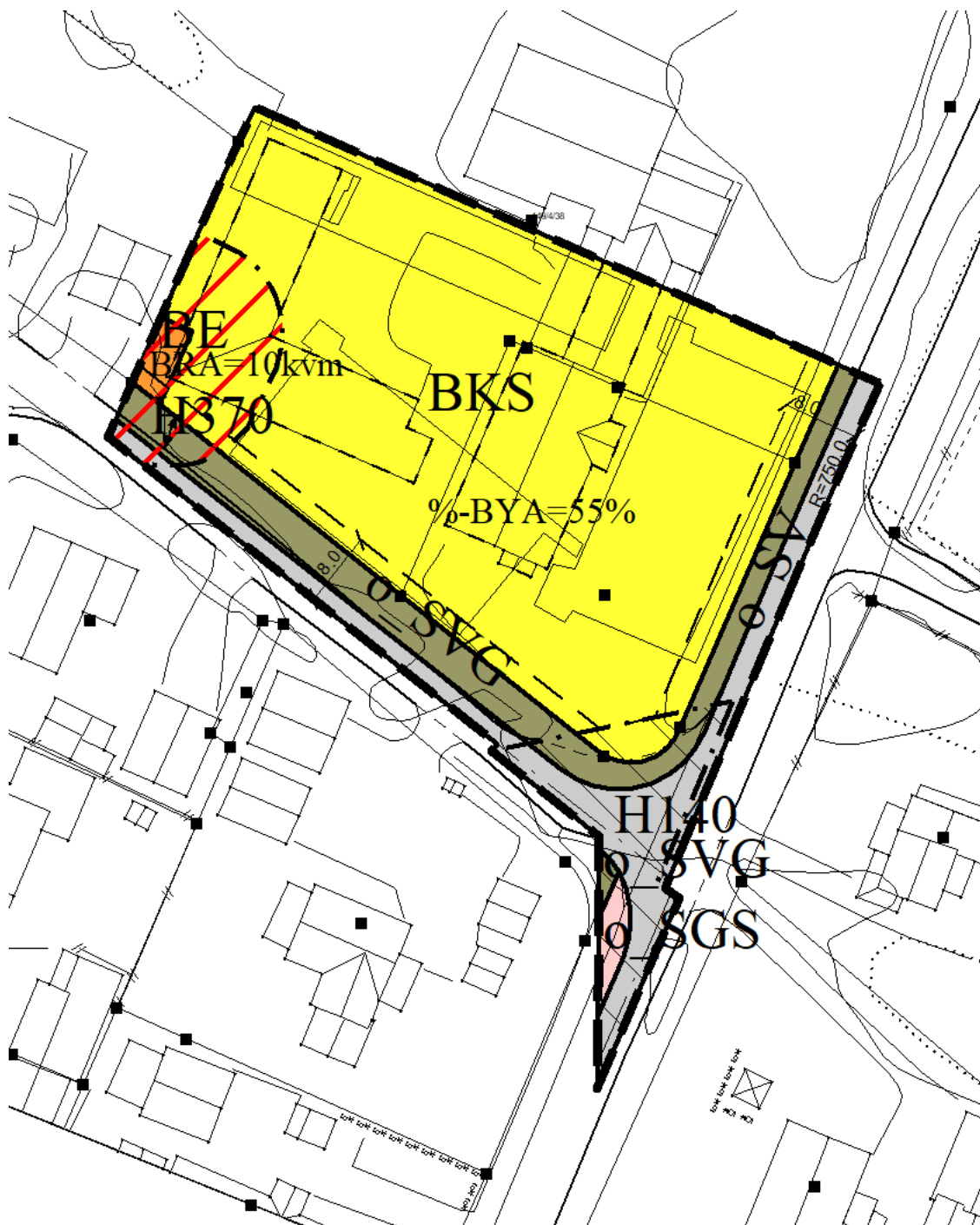
Vi kan ikke se at området ligger slik til at det er punkter innenfor samfunnssikkerhet og beredskap som berøres.

5.4. Vei og trafiksikkerhet

Adkomst til området foreslås endret. I dag er innkjøring til eiendommen i krysset. Denne foreslås flyttet slik at man unngår eventuelle konfliktpunkter i krysset. Det er opparbeidet fortau/gang- og sykkelvei fra krysset Tronstadveien Nergårdsgata og sørover. Dette gjør at adkomst til, skole, barnehage og idrettsanlegg langs Nergårdsgata er tilrettelagt for myke trafikanter.

6. Beskrivelse av planforslaget

6.1. Plankart



Figur 7 Planforslag

Boligbyggene planlegges ført opp i to etasjer. Det reguleres derfor inn en byggehøyde som maksimal byggehøyde. Denne skal ikke overstige 8 meter. Det legges ingen føringer for type av takkonstruksjoner. I tillegg til de to boligbyggene åpne planen også for bygging av garasjeløsning i form av carporter. Som det framkommer av skissen over planlegges disse etablert mot næringseiendommen i nord. Disse vil da også fungere som en skjerming mot dette arealet. I dette parkeringsanlegget planlegges det også ført opp en hobbybod. Byggehøyden på carportene skal ikke overstige 4 meter. Grad av utnytting reguleres som % BYA. Denne skal ikke overstige 55 %. I denne ligger areal til bolig, carporter med nødvendig parkering.

Det vil bli lagt opp til mulighet for lading av el-biler i carportene. Dette innebærer at det som at nødvendig infrastruktur skal føres fram slik at, om det ikke bygges ladere i forbindelse med bygging av carporter så skal det være enkelt å gjøre dette senere. Dette gjelder for alle carportene.

Det er ikke utarbeidet sol skygge analyser da dette prosjektet ligger slik til at det ikke vil skygge for boligene som ligger i nærheten. Boligene ligger sør og vest for dette prosjektet slik at de nye byggene ikke vil kaste skygge på eksisterende boliger.

Uteopphold

Bebyggd areal på de to byggene utgjør ca 1500 m² BRA. I kommeplanen er det krav om at det skal legges til rette for nærlekeplass på min 25 m² eller 10 m² pr boenhet. Planforslaget legger opp til 16 boenheter som gir et krav på 160 m² avsatt til lekeområde. Det settes krav om dette i bestemmelsene. Innenfor planområdet vil det kunne opparbeides uteoppholdsarealer som kan benyttes som småbarnslekeplass. I tillegg til areal på bakkeplan vil alle boenhetene har private balkonger / terrasser.

Byggegrense.

Byggegrensen er regulert inn med en avstand på 8 meter fra regulert senterlinje. Dette er noe nærmere i gjeldene planer. Veiene som avgrenser boligtomta, er oversiktlig. Denne hjørneeiendommen vil være skille mellom boligbebyggelse langs Nergårdsgata og næringsarealene videre nordover. Ved å trekke boligene noe nærmere veien vil dette være med på å underbygge denne endringen av arealbruk. Byggegrensene vises i plankartet, der disse ikke vises er de samsvarende med formålsgrensen.

Energianlegg trafo (BE)

Oppdragsgiver og vi har vært i dialog med Helgeland Kraft. De har i dag en trafo som ligger inne på eiendommen. Denne er etablert i forlengelsen av eksisterende bebyggelse. Det er derfor behov for at denne må flyttes.

Størrelse på trafo skal ikke overstige 10 m² BRA, dette tas med i bestemmelsene. Maksimal byggehøyde skal ikke overstige 3 meter. Trafoen og kabling skal dimensjoneres slik at det vil være kapasitet nok til å kunne levere strøm til 18 el-bil ladere innenfor planområdet.

Helgeland Kraft har anbefalt at denne legges inn mot tomtegrensen mot gnr 149 bnr 4 fnr 43. I planforslaget er det dermed regulert inn et areal til trafo. Rundt denne skal det være en faresone på 10 meter. Denne er også regulert inn i planen. Innenfor denne sonen er det ikke tillatt etablert bygninger for varig opphold.

Veiformål

Innenfor planområdet er det avsatt areal til trafikkformål. Dette er deler av det kommunale veisystemet, o_SV, grøftearealer regulert o_SVG og deler av gang og sykkelvegen o_SGS.

Hensynssoner

- **Høyspentanlegg, H370**

Det er regulert inn fareområde rundt det området som en trafo kan etableres innenfor areal regulert til dette. Fareområdet har en utstrekning på 10 meter. Innenfor denne sonen kan det ikke etableres bygninger for varig opphold.

- **Frisikt, H140**

Dette er frisiktsoner i kryss. Inne i denne sonen tillates det ikke etablert sikthindrende gjenstander.

7. Virkninger av planforslaget

Hensikten med denne reguleringsplanen er å legge til rette for bygging av leiligheter på Bjerka. Dette er boligtype som det i dag ikke er å få tak i. Tiltakshaver ønsker med dette å gi et tilbud til de som eventuelt ikke ønsker å bo i en enebolig med alt det dette innebærer av vedlikehold. Dette tilbudet har man ikke på Bjerka i dag.