



# Hemnes kommune

Planavdelingen

## Detaljregulering for Meieriveien 1-7

PlanID 1832 2013 001

### Planbestemmelser – ved andre gangs behandling

Tiltakshaver: Hemnes kommune

Utredet og saksbehandler: Hemnes kommune v/Trond Ø. Møllersen

Oppstartmøte 3/1-13, vedtak i TMU 23/1-13, sak 1/13, arkiv 12/1558, kunngjort i RB 12/2-13

Første gangs behandling 11/7-13 på delegert myndighet, arkiv 13/449, off. ettersyn til 9/9-13

Andre gangs behandling 16/10-13, arkiv 13/934, TMU-sak 36/13, kunngjort 24/10-13

### § 1 Planbeskrivelse

Detaljregulering for Meieriveien 1 -7 regulerer forretnings- og trafikkareal for Korgensenteret og Olderneset Utleiebygg i Korgen, og boligareal i nødvendig utstrekning. Planen regulerer også et helhetlig vegnett for gange og sykling som knyttes til øvrig vegnett. Planområdet er Korgens handelssentrum og har en viktig utadrettet funksjon. Utforming og skjøtsel av terreng, veger og bygninger skal gi et godt estetisk inntrykk og skal ha høy standard.

### §2 Felles bestemmelser

Planens avgrensning er vist med reguleringsgrense i plankartet. Plangrensen er fastsatt for å koble denne planen til omkringliggende planer på en hensiktsmessig måte.

Hvis det under arbeid i planområdet blir avdekket kulturminner eller sannsynlighet for kulturminner skal kulturminnemyndigheten varsles, jf. kulturminnelovens § 8.

Det skal velges avfallsløsninger som fremmer avfallsminimering, gjenbruk og gjenvinning. Det skal legges til rette for å følge opp vedtatt kildesortering.

Støyutslipp fra virksomheter og trafikk skal normalt være slik at boliger ligger i hvit sone (se T-1442). Planmyndigheten kan pålegge virksomheter og vegmyndighet å utarbeide støykart hvis det er skjellig grunn til å tro at virksomheten medfører ulovlig utslipp av støy.

### § 3 Arealbruksformål

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

Bebyggelse og anlegg:	NF	1150 Forretning
	NB	1330 Bevertning
	BB1-2	1110 Boligbebyggelse
	BB/FR	1801 Bolig/forretning
	RE	1550 Renovasjonsanlegg
	EN	1510 Energianlegg
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:	VO	2010 Offentlig veg
	FT1-3	2012 Fortau
	GT	2014 Gatetun
	GS	2015 Gang- og sykkelveg
	VT1-5	2018 Annen veggrunn tekniske anlegg
	VG1-3	2019 Annen veggrunn grønn
	KH	2073 Kollektivholdeplass
	PP1-4	2080 Privat parkering

- Forretning (NF) omfatter 10 372 m<sup>2</sup> som kan brukes til handel og tjenesteyting med nødvendig parkering, lager og kontor
- Bevertning (NB) omfatter 4 816 m<sup>2</sup> som kan brukes til bevertning, overnatting og parkering
- Boligbebyggelse (BB1 og 2) omfatter 1652+4880 m<sup>2</sup> bolig med garasje, biloppstilling o.l.
- Kombinasjonsformålet bolig/forretning (BB/FR) omfatter 1231 m<sup>2</sup> som kan brukes til bolig som ovenfor og handel/tjenesteyting

- Renovasjonsanlegg (RE) omfatter et lukket oppsamlingssted for kildesortert avfall
- Energianlegg (EN) omfatter trafostasjon for elnettet
- Veg (VO) omfatter offentlig veg
- Fortau (FT1-3) omfatter offentlig fortau ved offentlig veg
- Gatetun (GT) omfatter privat grunn opparbeidet for gange, sykling og opphold. Arealet kan beplantes og forskjønnnes på annen måte
- Gang- og sykkelveg (GS) omfatter offentlig veg for gange og sykling
- Annen veggrunn - tekniske anlegg (VT1-5) omfatter sikkerhetssone mot E6 og fysiske skiller mellom PP1 og PP2, mellom KH og VO og mellom PP3 og VO. Mellom PP1 og PP2 kan de fire parkeringsplassene nærmest bygningen være atskilt av brolegging i gateplan.
- Annen veggrunn grønt (VG1-3) omfatter rabatter og fysisk skille mellom ulike arealbruksformål som skal opparbeides og drives parkmessig. VG3 kan være snødeponi.
- Kollektivholdeplass (KH) omfatter holdeplass for buss i rutetrafikk
- Parkeringsplass (PP1-4) omfatter privat parkeringsareal som disponeres av grunneier. PP3 kan brukes av alle typer kjøretøy, PP4 kan brukes av stor kjøretøy.

#### § 4 Utforming og utnyttelse

Nybygg og tilbygg eller endring av fasade og tak skal i hele planområdet gjøres slik at områdets karakter opprettholdes. 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.

På NF skal sokkel-, gesims- og mønehøyde for nybygg ikke avvike fra eksisterende bebyggelse med mer enn 0,2 m når det bygges saltak. Med andre taktyper skal gesimshøyde på nybygg ikke være mer enn 1,0 m over eksisterende bebyggelse.

På NB kan overnattingskapasiteten utvides med et bygg i to etasjer. Byggets størrelse og utforming skal tilpasses eksisterende bygning. Tilpasning kan også omfatte et bygg som bryter med dagens arkitektur.

På BB1, BB2 og BB/FR skal nybygg ikke avvike fra eksisterende bebyggelses takform, takvinkel og sokkelhøyde.

For NF er %-BYA = 90% og omfatter både bygningsmessige anlegg og trafikkareal. Området kan ha detaljhandel på inntil 3000 m<sup>2</sup> slik det er fastsatt i regional planbestemmelser jf. pbl § 8-5.

For NB er %-BYA = 80 % og omfatter bygningsmessige anlegg og trafikkareal.

For BB1, BB2 og BB/FR er %-BYA = 50 %.

Byggegrense mot E6, fv. 322 og Sentrumsveien er henholdsvis 30, 15 og 10 meter.

RE skal ha robust utforming. Anlegget skal være enkelt å holde rent og i god teknisk stand. Areal som ikke brukes til selve anlegget, skal tilpasses gatetunet.

#### § 5 Terrenginngrep, uteareal

For NF og NB med tilhørende trafikkareal skal søknadspliktige tiltak ha en plan for opparbeiding av uteareal med beplantning, belysning og drenering av overvann. Støttemur skal fortrinnsvis være tørrmur i naturstein.

Terrenginngrep skal utføres slik at ras og utglidning forebygges. Skjæring og fylling skal avsluttes med parkmessig opparbeidet overflate. Dette gjelder også VG-arealene.

Nytt forsyningsnett for el og data skal legges som jordkabel. Tilsvarende gjelder ved større utskiftninger eller utbedringer av eksisterende nett.

#### § 6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreveger, fortau og gang- og sykkelveger prosjekteres og utføres i henhold til vegnormal 017 og kravene til universell utforming. Fortau og gang- og sykkelveger skal ha fast dekke som kan være asfalt. Kantstein skal utføres i naturstein. Gatetun skal ha overflate i naturstein og betongheller så fremt ikke hensynet til renovasjonsanlegget krever annen overflate.

◇