

Hemnes kommune		
Landbruk-, plan- og byggesak		
Planbeskrivelse – andre gangs behandling		
Bebyggelsesplan Kirkeveien	Plannummer:	
Vedtatt etter utkast fra Hemnes kommune	Planen godkjent:	
Utarbeidet av Hemnes kommune	Sist revidert:	

BAKGRUNN:

Planforslaget er utarbeidet av Hemnes kommune som forslagsstiller.

Hensikten med planen er å legge til rette for bygging av fem eneboliger.

Varsel om planoppstart har vært kunngjort i Rana Blad 25.04.07.

PLANSTATUS:

I kommunedelplan Hemnesberget er arealet avsatt til planlagt boligområde med krav om utarbeidelse av bebyggelsesplan. Byggegrense mot kommunal veg er satt til 10 meter.

Byggegrense mot gang-/sykkelveg er satt til 4 meter.

BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD:

- Planforslaget ligger mellom Kirkeveien og Høghågen på Hemnesberget.
- Arealene er i dag ubebygde, men avsatt til boligformål med krav om bebyggelsesplan i kommunedelplan Hemnesberget. Området ligger i et område med eneboliger og vil harmonere med eksisterende bebyggelse.
- Området er sør – sørvestlig vent og høyt plassert på Hemnesberget slik at det har gode solforhold hele dagen.
- Østre del av planområdet ligger på en markert terrengrygg med skråning inntil 1-1,5. Løsmassene består i hovedsak av ca. 1 meter tørrskorpeleire over fast lagret leirig silt som er meget telefarlig.
- Atkomsten til boligene vil være langs Kirkeveien.
- Det er ikke foretatt trafikktegnering, men området anses som forholdsvis lite utsatt for trafikkstøy.

SAMRÅD- OG MEDVIRKNINGSPROSESS:

Planoppstart har vært annonsert i avis, samt at brev om planstart er blitt sendt til naboer og berørte organer.

Det har kommet inn to uttalelser som følge av varselet.

SAMMENDRAG AV INNKOMNE INNSPILL:

Viggo Breimo – nabo, ber om at det legges en ny hovedvann- og avløpsledning langs hele Kirkeveien frem til krysset mot Myraveien. Ber også om at kommunen vurderer tiltak som fartsdempere i forbindelse med utbedring av Kirkeveien.

Opplysningsvesenets fond, ved Statskog Helgeland, har ingen merknader til at man starter opp med planarbeidet.

PLANBESKRIVELSE:

AREALBRUK:

- Boligformål, spesialområde og fellesareal. Tomtene blir i størrelsesorden ca. 840 m² til 900 m². Tomtene er nummerert fra 1 til 5 på plankartet.
- Gang/sykelsti, offentlig trafikkområde. Denne er lagt lenger sør enn dagens trasé for å kunne utnytte en eventuell fremtidig utbygging av Høghågen området.
- Annen veggrunn, offentlig trafikkområde. Det er regulert inn område for veggrøft og plassering av gatelys på 2,5 meter mot Kirkeveien.

BEBYGGELSE:

- Maks BYA = 25 %, jf. Kommunedelplan Hemnesberget.
- Det planlegges fem eneboliger innenfor planområdet.
- Gesimshøyden reguleres til 5.5 meter og mønehøyden til 8.5 meter.

LEKEPLASS:

Barn og unge har store aktivitetsmuligheter i dette området. Innenfor planområdet er det avsatt arealer til lek og friluftsområde. Planområdet ligger i umiddelbar nærhet til et stort friluftsområde med store muligheter for forskjellige aktiviteter for barn og unge.

Idrettsanlegg/fotballbane ligger ca 200 meter nordøst fra planområdet og til allaktivitetshus/skole er det ca 500 meter. Det reguleres inn en lekeplass nordvest i planområdet på 120 m² som ligger ved gang-/sykkelvei som går opp mot Høghaugen.

SPESIALOMRÅDE – FRILUFTSOMRÅDE:

Det reguleres inn friluftsområde til felles bruk i planen. Denne ligger i områdets nordøstlige del og er forholdsvis bratt og anses ikke egnet som boligtomt.

RISIKO OG SÅRBARHET:

Kommunen har stor fokus på risiko og sårbarhet ved utarbeiding av planer og har her brukt fylkesmannens sjekkliste for kommunale areal-, regulerings-, og bebyggelsesplaner i utarbeidelsen av planforslaget.

Vurdering av risiko og sårbarhet er utført med grunnlag i sjekklista og det er kommet frem følgende merknader:

Grunnforhold:

Når det gjelder grunnforhold har firmaet Multiconsult AS utført grunnundersøkelser i området.

Sammendrag av rapporten:

Hemnes kommune planlegger et område for boligbygging ved Høghågen i Hemnesberget.

Multiconsult AS har utført en grunnundersøkelse for det aktuelle området.

Østre del av det undersøkte området ligger på en markert terrengrygg. Terrenget faller av mot sørvest med skråningshelning ca 1:10 ned mot kote 75. Deretter er det en bratt skråning ned mot Kirkevegen med gjennomsnittlig skråningshelning ca 1:2,5. Skråningen er stedvis brattere enn 1:1,5.

Det er foretatt 7 dreietrykksonderinger og tatt opp 1 prøveserie som grunnlag for vurdering av området. Løsmassene består i hovedsak av ca. 1 m tørrskorpeleire over fast lagret leirig silt. Løsmassene er meget telefarlige.

Bortsett fra øvre torv/jordlag vurderes grunnen generelt som lite kompressibel.

Boliger kan direktefundamenteres i stedlige masser. Oppstikkende berg må undersprenges min. 0,5 m under underkant fundament.

For å unngå at fundamenter settes på oppbløtt grunn bør det umiddelbart etter utgraving legges ut fiberduk og pukk/sprengstein. Ved arbeid i området må rapport fra Multiconsult AS følges.

Støysoner ved infrastruktur:

Planforslaget avviker fra kommunedelplanen når det gjelder byggegrense mot kommunal veg. Dette medfører at retningslinjer i T 1442 om støyforhold må følges.

KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET:

Eksisterende vannledning til kirkegård går gjennom planområdet og må legges om før eventuelle tiltak kan iverksettes.

Planen legger til rette for bygging av boliger i et attraktivt område med nærhet til stort friluftsområde, skole og idrettsanlegg.