

HEMNES KOMMUNE
LANDBRUK, PLAN OG BYGGESAK
PLANBESKRIVELSE –
REGULERINGSPLAN – DEL AV JUVIKA
Utarbeidet av Hemnes kommune: Hugo Lenningsvik
Vedtatt av kommunestyret i møte: 11.09.08, sak 52/08
PLANID: 2008001

BAKGRUNN:

Planforslaget er utarbeidet av Hemnes kommune som forslagsstiller. Hensikten med planen er å legge til rette for forretnings/industrivirksomhet.

Varsel om planoppstart ble kunngjort i Rana Blad den 8.4.08, med frist for innspill den 25.4.08.

PLANSTATUS:

I kommuneplanens arealdel – Hemnesberget (kommunedelplanen) er området avsatt til byggeområde - forretningsformål F5 og boligformål BA 2. Eksisterende reguleringsplan Juvika har samme planformål som kommunedelplanens arealdel – Hemnesberget.

BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD

Planforslaget innebærer regulering av et område som ligger på Juvika på Hemnesberget, sørøst for Langnesbukta og sørvest for Juvikodden. Reguleringsplan for Juvika ble vedtatt 24.2.1977 og i denne er dette arealet regulert til boligformål. I 1990 ble reguleringsplanen revidert og kommunen omregulerte deler av boligområdet til område for forretning (F5 i kommunedelplanen). Det ligger en frikultbarnehage sør for forretningsområdet, men ellers er området dominert av boliger. Området er lite trafikk- og støybelastet.

Område for forretning har i eksisterende reguleringsplan et bebygd areal på 532 m².

Det nye planforslaget innebærer et regulert forretning/industriareal på 3827,8 m².

Thoresen Serviceverksted AS har fått agenturet på salg av Uttern båter og trenger i den forbindelse større arealer til bygg og midlertidig lagring av båter. Bedriften planlegger i første omgang å sette opp et utstillings/lagerbygg på 450 m² i område øst for bolig til hans far A. Thoresen. Bedriften utfører også verkstedtjenester. På bakgrunn av dette er planformålet kombinert som forretning og industri. Jan Åge Thoresen som nå eier bedriften Thoresen Serviceverksted AS planlegger på sikt å overta bolighuset som ligger innenfor område for forretning/industri.

Eiendomsforhold:

Planforslaget innebærer regulering av festetomter 65/2-40 (Jan Åge Thoresen) og 65/2-20 (Arthur Thoresen), og del av 65/2 som eies av Torstein Juvik, Jens Sundberg Juvik og Ragnhild Juvik.

SAMRÅD OG MEDVIRKNINGSPROSESS:

Planoppstart er annonsert i avis og på hjemmesidene til Hemnes kommune. Brev med varsel om planoppstart er sendt til naboer, berørte særlovsorganer og andre som regnes å ha interesse for planforslaget.

Etter varsel om planoppstart har det kommet følgende merknader til planarbeidet:

AVSENDER	MERKNAD	KOMMENTAR
Sametinget ved miljø- og	Har ingen merknader til	Meldeplikten er nedfelt i

kulturavdelingen.	planoppstart, men minner om meldeplikten ved funn av samiske kulturminner.	planbestemmelsene.
Brunjulf Hansen Juvik	I telefonsamtale med Brynjulf Hansen Juvik den 10.4.08 opprettholder Juvik sine merknader som i søknad om dispensasjon. Dette vil si at han er skeptisk til et større industribygg opptil eiendommen. Juvik minner om viktigheten av oppfølging av jordkjelleren som var tilknyttet gården Juvik. Jordkjelleren som han så langt tror er godt bevart, er etter hans mening et viktig kulturminne i området og må ivaretas for fremtiden.	Kulturenheten i kommunen sammen med Helgeland museum har befart jordkjeller og funnet at den er av nyere dato og ikke veldig interessant som kulturminne. Planlegger forholder seg til denne uttalelsen. Jordkjelleren har i dag en tilstand av en slik art at den kan medføre risiko/fare for barn og andre som ferdes i området. Naboer vil bli berørte av et forholdsvis stort bygg nær boliger, men byggets mønehøyde vil bli max 5 m. Hvis Thoresen Serviceverksted AS skal kunne utvides vil det bli nødvendig med et slikt bygg i området.
Anita Røsnes Høgås og Roger Høgås	Er bekymret for at boligområde skal omreguleres til næringsområde. Mener at veien ned til Juvika ikke er dimensjonert til vanlig biltrafikk og at større aktivitet vil medføre større trafikk, også med større og tyngre kjøretøy. Mener også at friluftsbarnhagen vil bli berørt av mere trafikk.	I følge Jan Åge Thoresen er det svært liten lastebiltrafikk inn til området, da han får lastet av båter fra lastebiler et annet sted på Hemnesberget. Det vil sannsynligvis bli økt trafikk inn til forretningsområdet etter utvidelse av forretningsdriften, men det er vanskelig å si i hvilken grad.
Jakob Andreas Kvitnes og Jan-Olav Kvitnes	Har generelt ikke imot at området reguleres til forretning, men har følgende kommentarer dersom det blir satt opp et lager/forretningsbygg som nevnt i oppstartsbrev: - Det forutsettes at et evt. lager/forretningsbygg ikke har en høyde på mer enn 4.0 m. - Forutsetter at lager/forretningsbygget er estetisk og faller naturlig inn i eksisterende bebyggelse. Dette er blant annet viktig for at ikke nabohusene skal forringes i verdi. - Bygget forutsettes plassert så	Bygget er planlagt med max mønehøyde på 5 meter. For at bygget skal fylle sin funksjon er det nødvendig med denne høyden. Det er en utfordring å tilpasse et så stort bygg til eksisterende boligbebyggelse. Bygget vil størrelsesmessig bryte med estetiske forhold i området, men byggets hensikt gjør det vanskelig med andre løsninger. Plasseringen er vist på plankartet og det er små muligheter for andre plasseringer. Avkjørsel til Thoresen Serviceverksted AS

	langt mot norvest som mulig og at innkjørselen blir som i dag fra sørsiden som for eksisterende virksomhet. I reguleringsplanen inngår ikke inngjørsel fra snuplass på nordsiden av Juvikvegen 63. Vi forutsetter at dette heller ikke er aktuelt da det ikke omfattes av reguleringsplanen. Dersom det er behov for to innkjørsler til bygget kan dette gjøres fra sør og vest side.	blir som vist med pil i plankartet.
Sverre Juvik	Juvik hadde helst sett at utvidelsen av forretningsområde hadde skjedd mot ubebygd område nord om Thoresens verksted. Dette for å spare vedtatte reguleringsplans beboende og inntegnede boligtomter, og for mulig å spare vår 300 år gamle jordkjeller – det siste synlige minnet om husmannsplassen og småbruket Juvik.	En utvidelse mot nord vil være meget utfordrende med store fyllinger og inngrep innenfor 100 meters sonen til sjøen og er lite ønskelig. Angående jordkjeller, se kommentar til Brynjulf Hansen Juvik.
Kirsti Mikkelsen Aune og Viggo Aune, Juvikvegen 78	Aune er klart imot at Thoresen Serviceverksted skal bygge ut. Innspillet er lagt som vedlegg til planbeskrivelsen	Kommentarene er knyttet opp mot vedlegget fra Aune. Det er vanskelig å få til gode løsninger ved utvidelse av forretningsområde i et område hvor boliger dominerer. Ved realisering av planen blir det bedre forhold omkring trafiksikkerheten, parkering og lagring av båter. Disse vil hovedsaklig bli lagret inne i lagerbygningen, men også på baksiden (nordsiden) av dagens forretningsbygg. Det vil bli én avkjørsel inn til forretningsområdet, samt lagt til rette for parkeringsplasser. På grunn av størrelsen vil planlagte lagerbygg bryte en del med omkringliggende boliger.
Helgeland museum	Har etter befaring konstatert at jordkjeller er av nyere dato – etter siste krig og ikke så veldig interessant som kulturminne, hvis det ikke er lokale interesser	Planforslaget forholder seg til denne uttalelsen. Jordkjelleren medfører en risiko for folk som ferdes inne i den og området er i planen regulert som

	som ønsker å bevare den.	forretning/industriområde.
Nordland fylkeskommune	Ikke kommet med merknader innen fristen	
Fylkesmannen i Nordland	Ikke kommet med merknader innen fristen	
Kommunalt råd for funksjonshemmede		
Barn og unges representant	Ikke kommet med merknader innen fristen	

AREALBRUK:

- Byggeområder: Område for forretning
- Offentlige trafikkområder: Annen veggrunn
- Fellesområder: Parkeringsplass, felles avkjørsel
- Regulerte tomtengrense følger formålsgrenser
- Andre symboler: Avkjørselspiler

BEBYGGELSE:

- Maks grad av utnytting %BYA = 50% i område for forretning
- Planlagte bygg på 450 m² i forretningsområdet er markert med stiplet linje for å vise plassering.

BYGGEGRENSE:

Byggegrenser er satt i plankartet og er 10 meter fra kommunal vei.

ESTETIKK:

Området vil i sin helhet få et estetisk løft ved at båter blir lagret inne i utstillings/lagerbygget istedet for ute som i dag. I perioder vil det også bli lagret båter på nordsiden av eksisterende forretningsbygg, og i stor grad skjult for naboer i området. Lager-/utstillingsbygget vil nok virke ruvende med sin størrelse, men fordelen med bygget overskygger i stor grad de negative sidene.

PARKERING:

Parkering skal skje på områder regulert til parkering i plankartet. Arealer for parkering inngår i beregningen av %BYA jf. ny teknisk forskrift av 1.7.07.

BARN OG UNGES INTERESSER:

Områder for lek er ikke aktuelt i forretning/industriområdet og det er derfor ikke avsatt områder i planen som er spesielt tilrettelagt for barn og unge.

Det ligger en frikultbarnehage sør for planområdet som huser 22 barn og 4 årsverk. Lager-/utstillingsbygget vil medføre bedre lagring av båter enn i dag og det er avsatt parkeringsplasser jf. plankartet. Det vil bli én avkjørsel til området. Summen av disse tiltakene medfører en bedring av trafiksikkerheten, men utvidelsen av forretningsdriften kan medføre økt trafikk inn til området.

UNIVERSELL UTFORMING:

Ved opparbeidelse av avkjørsel, bygninger o.l skal det i størst mulig grad legges til rette for universell utforming.

RISIKO OG SÅRBARHET:

Reguleringsplanen er vurdert opp mot forskrift om konsekvensutredninger og planen er vurdert til å

ikke medføre krav om konsekvensutredning.

I planarbeidet er fylkeskommunens sjekkliste for utarbeidelse av kommunale areal-, regulerings- og bebyggelsesplaner benyttet. Snømasser på bygningstak skal sikres slik at ikke oppstår farlige situasjoner med tanke på takras. Det er ikke utført målinger av radon i dette konkrete tilfellet, men i følge kartlegging utført av NGU i perioden 1976 – 1992 er radonstrålingen vanlig i dette området. Denne kartleggingen er grovmasket og det kan forekomme punkter hvor strålingen er høyere. Når det gjelder støy skal retningslinjene i T-1442 - støy i arealplanleggingen følges. Det ligger en jordkjeller innenfor planområdet som kan medføre risiko/fare for folk som ferdes i området. Denne er vurdert av Helgeland museum og anses som lite interessant som kulturminne, og må enten sikres eller saneres. Grunnforholdene består av fjell i dagen nord for planområdet - langs sjølinjen. I følge eier Jan Åge Thoresen består grunnen i planområdet av stabile aurmasser (blanding av stein, grus og sand).

Trafikkbelastningen i området er relativt liten og har en max fartsgrense på 30 km/t. Dagens situasjon medfører at Thoresen Serviceverksted AS lagrer båter flere steder i området. Dette kan føre til uheldige situasjoner for berørte naboer og barnehage. Reguleringsplanen gir anledning til å bygge lager-/utstillingsbygg, og vil bedre situasjonen både sikkerhetsmessig og estetisk.

Det er ikke avdekket andre momenter som berører risiko og sårbarhet.

KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET:

Planforslaget legger til rette for utvidelse av forretningsområdet og vil sannsynligvis føre til en økning av trafikken i området, men i hvilken grad er vanskelig å forutsi. Tiltakshaver ser for seg muligheten for økt sysselsetting på sikt hvis planen vedtas. Å ha et forretningsområde inne i et boligområde kan være en utfordring med tanke på trafikk, estetikk og andre forhold, men å flytte hele bedriften til et mer egnet område kan være en økonomisk utfordring for en bedrift som har etablert seg i området over mange år. For enkelte naboer vil planforslaget innebære en uønsket utvikling, men den samfunnsnyttige effekten av planen anses som større enn ulempen for den enkelte nabo.