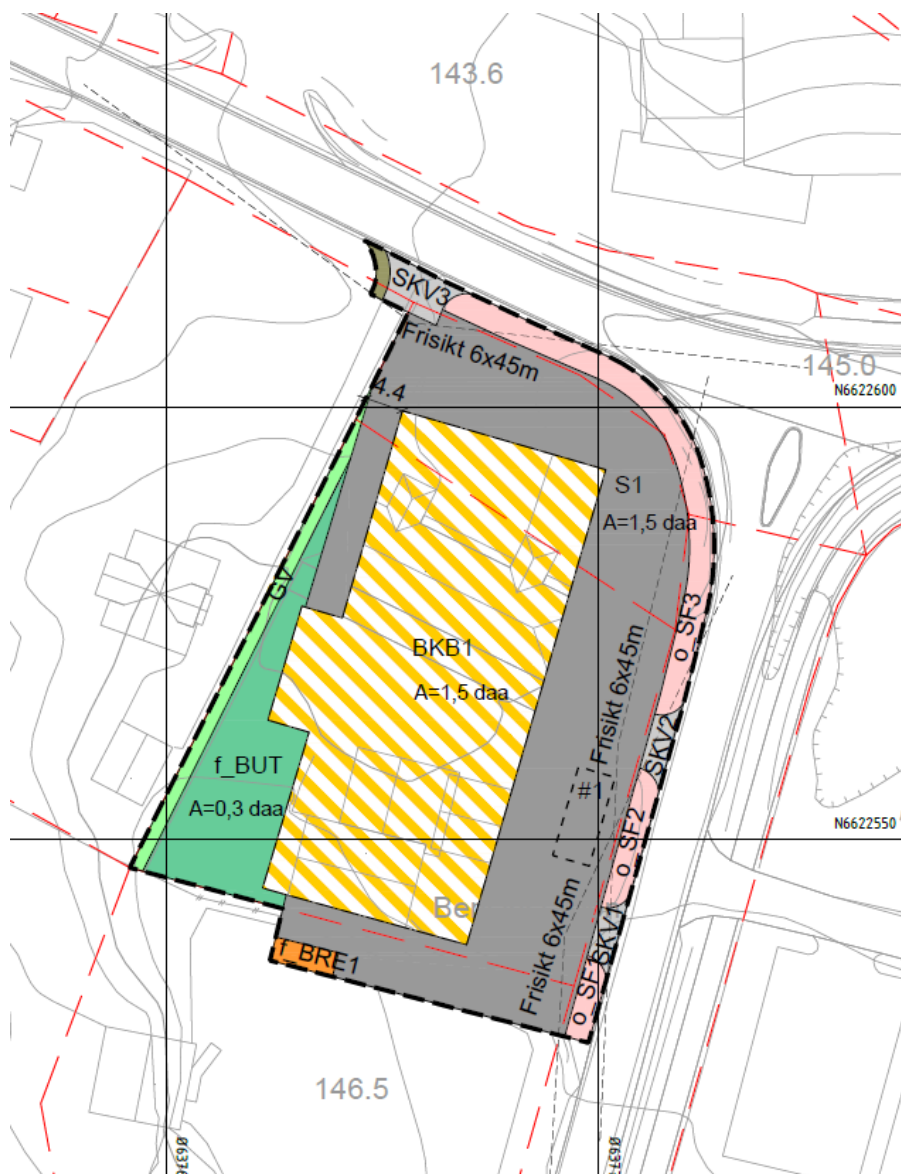


DETALJREGULERING VIKGÅRDEN, HEMNES

PlanID: 3026_20210002

Dato: 30.06.21, REV. 14.07.21

AURSKOG-HØLAND KOMMUNE



INN H O L D

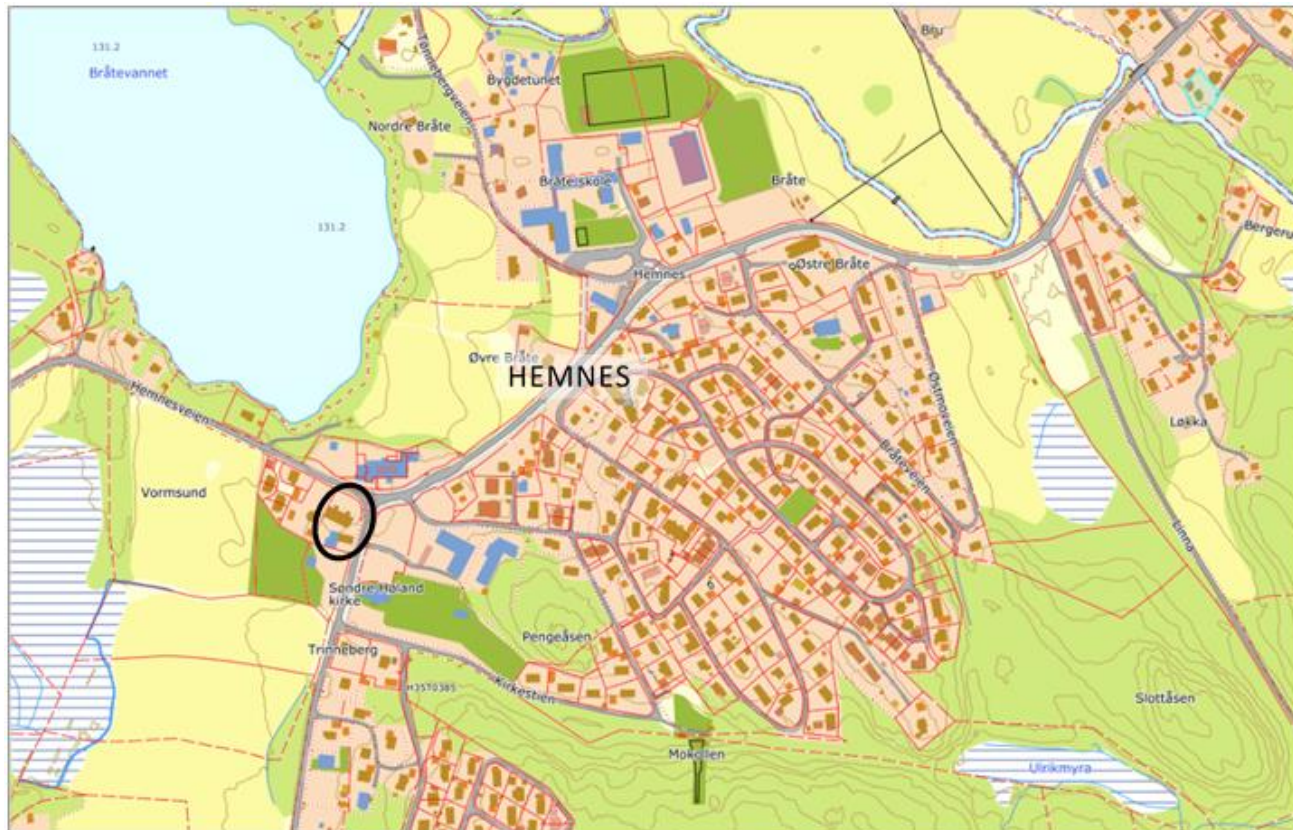
1	INNLEDNING	3
1.1	Forslagstiller og konsulent	3
1.2	Planavgrensning og eiendomsforhold	4
1.3	Utbyggingsavtale	4
1.4	Vurdering av utredningsplikt	4
2	PLANSTATUS OG RAMMER FOR PLANARBEIDET	5
2.1	Nasjonale/statlige føringer	5
2.2	Regionale føringer	5
2.3	Kommunale planer og føringer	5
2.4	Gjeldende reguleringsplan og omregulering	6
3	BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET	7
3.1	Eksisterende bebyggelse og arealbruk	7
3.2	Sentrumsfunksjoner, skole og barnehage	8
3.3	Grunnforhold – byggegrunn og forurensning	8
3.4	Natur- og kulturmiljø/kulturminner	9
3.5	Barn-/unges interesser – friluftsliv	9
3.6	Trafikk, transport og adkomst	9
3.7	Støy	9
3.8	Teknisk infrastruktur, inkl. overvann	9
4	PLANPROSESS	10
4.1	Planinitiativ og oppstartmøte	10
4.2	Varsling av planoppstart og merknader ved varsling	10
5	BESKRIVELSE AV REGULERINGSPLAN	11
5.1	Planens formål og arealoversikt	11
5.2	Plangrep og planlagt utbygging	12
5.3	Plan-/dokumentasjonskrav og rekkefølgebestemmelser	13
5.4	Bebyggelse og anlegg – sentrumsbygg (BKB1), pbl § 12-5 nr. 1	13
5.5	Krav til MUA – utomhusanlegg/lekeplass (BUT1) og vegetasjonsskjerm (GV)	15
5.6	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, pbl § 12-5 nr. 2	15
5.7	Byggegrunn og geoteknikk	16
5.8	Teknisk rammeplan VAO og grønn overflatefaktor	16
5.9	Støy	16
5.10	Miljøoppfølging, massehåndtering og sikkerhet i anleggsperioden	17
6	VIRKNINGER/KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET	18
6.1	Kommuneplan og overordnede mål areal og transport	18
6.2	Gjeldende reguleringsplan for Hemnes sentrum – tilpasning og omregulering	18
6.3	Sentrumsutvikling Hemnes, inkl. kollektivtilbud og hensyn omgivelser	18
6.4	Naturmiljø - naturmangfold	18
6.5	Risiko og sårbarhet - samfunnssikkerhet	19
6.6	Kulturminner	20
6.7	Friluftsliv/folkehelse, barn- og unges interesser	20
6.8	Adkomst og trafikk, inkl. trafiksikkerhet	20
6.9	Støy	20
6.10	Oppsummering av konsekvenser	20
7	V E D L E G G	21
Vedlegg 1:	Planforslag reguleringsplan, datert 30.06.21	
Vedlegg 2:	Reguleringsbestemmelser, datert 30.06.21, rev. 14.07.21	
Vedlegg 3:	Referat fra oppstartmøte 22.01.21	
Vedlegg 4:	Varslingsbrev, datert 01.02.21	
Vedlegg 5:	Innkomne merknader ved varsling	
Vedlegg 6:	Oppsummering av merknader med forslagstillers kommentar	
Vedlegg 7:	Geoteknisk vurderingsnotat datert 18.05.21	
Vedlegg 8:	Tiltaksplan forurensset grunn, 08.12.20	
Vedlegg 9:	Støyutredning, datert 16.12.20	
Vedlegg 10:	VA-notat/teknisk rammeplan med vedlegg, datert 21.04.21, rev. 09.07.21	
Vedlegg 11:	Teknisk plan vei/adkomst, 07.05.21, rev. 12.07.21	
Vedlegg 12:	Illustrasjonsplan og snitt, datert 31.05.21	
Vedlegg 13:	Ros-analyse, datert 30.06.20, rev. 14.07.21	

FIGURLISTE:

Figur 1. Oversiktskart	3
Figur 2: Avgrensning av planområdet	4
Figur 3: Utsnitt reguleringsplan for Hemnes sentrum med planområdet avmerket	6
Figur 4: Flyfoto eksisterende situasjon med planområdet avmerket	7
Figur 5: Eksisterende bebyggelse sett fra Hemnesveien (google street view)	7
Figur 6: Eksisterende bebyggelse med Søndre Høland kirke i bakkant (google street view)	8
Figur 7: Utsnitt løsmassekart (NGU)	8
Figur 8: Kunngjøringsannonse	10
Figur 9: Nedkopiert reguleringsplan Vikgården, Hemnes. PlanID 3026_20210002	11
Figur 10: Illustrasjonsplan, BAS-arkitekter 31.05.21 (vedlegg 12)	12
Figur 11: Snitt, BAS arkitekter (vedlegg 12)	13
Figur 12: Illustrasjon planlagt sentrumsbygg (BAS arkitekter 30.11.20)	14
Figur 13: Sol/skygge	15
Figur 14: Beregningsgrunnlag GOF	16
Figur 15: Støysone	16
Figur 16. Sammenstilling ros-analyse	19
Figur 17. Oppsummering av konsekvenser	20

1 INNLEDNING

Detaljreguleringsplan for Vikgården, PlanID 3026_20210002 ligger i Hemnes sentrum i Aurskog-Høland kommune. Planområdet er 3,7 daa. Formålet med planen er å tilrettelegge for etablering av kombinert bolig og nærings-/forretningsbygg med parkeringskjeller og tilhørende utomhusanlegg. Planforslaget åpner for ca 1000 m² BRA næringsforsmål og inntil 20 leiligheter. Eksisterende anlegg for drivstoff pumper forutsettes videreført.



Figur 1. Oversiktskart

Basert på gjennomført risiko-/sårbarhetsanalyse vedlegg 13 og vurdering av planforslagets virkning og konsekvens i kapittel 6 er det ikke avdekket særskilte forhold som kan medføre uønsket økt risiko eller negative konsekvenser som ikke avbøtes tilstrekkelig ved kravene og forutsetninger innarbeidet i plankart og bestemmelser.

1.1 Forslagstiller og konsulent

Forslagstiller er Helfa Eiendom AS v/Jørgen Hellesjø, jorhel@hemnes.info

Plankonsulent er landskapsarkitekt mmla Hanne Karin Tollan, post@hannekarin.no

Arkitekt for sentrumsbebyggelse er BAS-arkitekter as v/Arne Bergdal, arne@bas-ark.no

Teknisk rammeplan VA er utført av Helfa Eiendom AS

Teknisk plan veianlegg er utført av Norconsult AS v/ Stian M Sebjørnsen, stian.m.sebjornsen@norconsult.com

Støyutredning er gjennomført av ApiAku Lars Oftedahl

Grunnundersøkelse og geoteknisk vurdering er gjennomført av Geoteknikk AS

Tiltaksplan for forurenset grunn er gjennomført av DMR Miljø og Geoteknikk AS

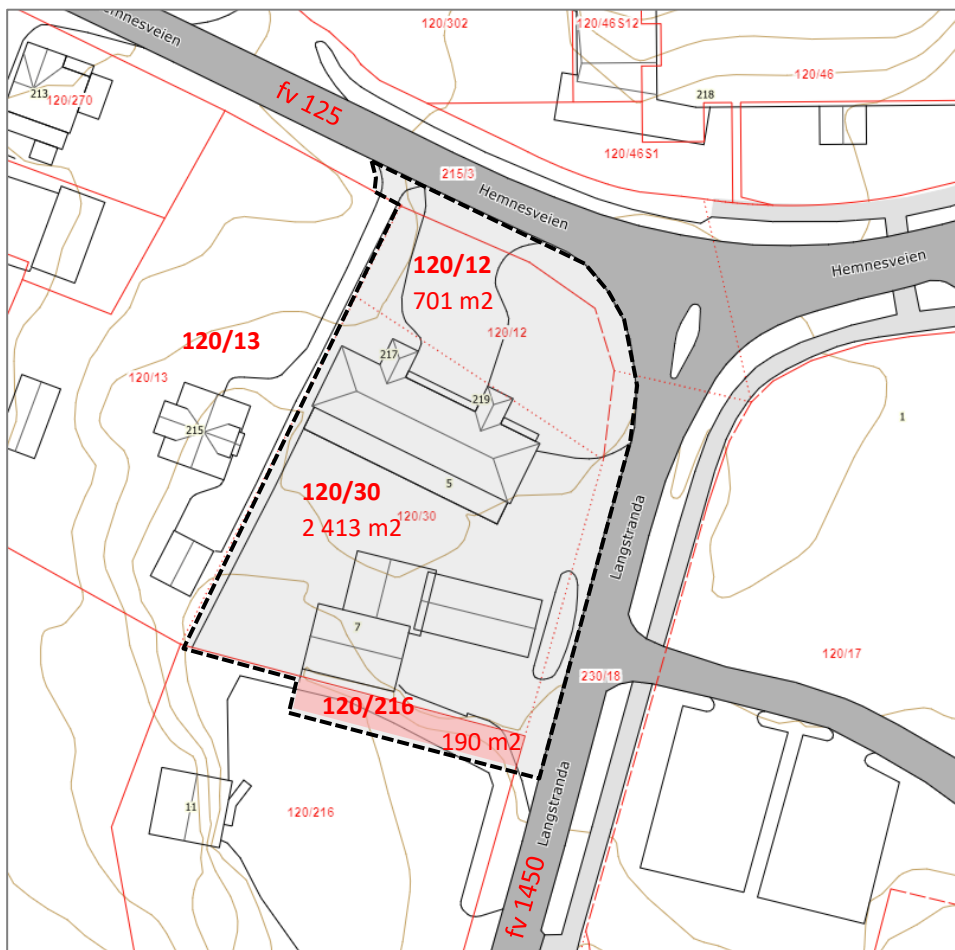
1.2 Planavgrensning og eiendomsforhold

Planområdet omfatter eiendommene gnr 120 bnr 30 (2 413 m²) og bnr 12 (701 m²) med Helfa Eiendom AS som hjemmelshaver.

Veiareal gnr 230 bnr 18 (fv 1450) og gnr 215 gnr 3 (fv 125) med Viken fylkeskommunen som grunneier er innlemmet for regulering av fortau og avkjørsler. Planarbeidet forutsetter felles avkjørsel med tilgrensende eiendom gnr 120 bnr 13 i vest og berører derved også denne eiendommen.

I sør er 190 m² av gnr 120 bnr 216 med Aurskog-Høland kommune som grunneier innlemmet. Dette tilleggsarealet er vedtatt solgt til Helfa Eiendom AS, ref. k-sak 48/21, 10.05.21.

Avgrensning mot vest er usikker eiendomsgrense hvor det forutsettes oppmålingsforretning.



Figur 2: Avgrensning av planområdet

1.3 Utbyggingsavtale

Krav til utbyggingsavtale er hjemlet i kommuneplanens bestemmelser § 7.2.4. Oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale ble varslet samtidig med planoppstart 01.02.21. Det kom ingen merknader til utbyggingsavtale.

1.4 Vurdering av utredningsplikt

Planområdet er regulert til byggeområde i gjeldende områdeplan for Hemnes (vedtatt 21.06.10) og utløser ikke automatisk utredningsplikt etter KU-forskrift FOR-2017-06-21-854. Aurskog-Høland kommune vurderte i oppstartmøte (22.01.21) at planarbeidet ikke utløser krav til konsekvensutredning etter forskrift.

2 PLANSTATUS OG RAMMER FOR PLANARBEIDET

2.1 Nasjonale/statlige føringer

Statsforvalteren i Oslo og Vikens forventninger til kommunal arealplanlegging 2021 (29.01.21). Med det årlige forventningsbrevet til kommunene presiserer Statsforvalteren hva som ut fra regjeringens politikk og nasjonale føringer for kommunal planlegging er viktige prioriteringer i Oslo og Viken.

Sentrale planretningslinjer:

- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen
- Statlig planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning i kommunene

2.2 Regionale føringer

Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus, vedtatt 14.12.15

Regional plan for masseforvaltning i Akershus, vedtatt 24.10.16

Regional plan for klima og energi, 2019-2022

2.3 Kommunale planer og føringer

Planstrategi for Aurskog-Høland kommune 2020-2024

Kommuneplan for Aurskog-Høland, 2018-2028

Kommunedelplan for klima 2018 – 2030

Felles kommunal VA norm, 2019

Felles kommunal veinorm, 2019

Felles kommunal veilysnorm, 2019

Renovasjonsforskrift Aurskog-Høland kommune, FOR-2019-09-23-1322

Grønn overflatefaktor – GOF, veileder A-H kommune 15.08.17

Kommuneplanens bestemmelser § 7.1.7 - krav til hensynssone H310 – skred:

Tiltak kan ikke iverksettes før sikkerhet mot kvikkleireskred er dokumentert ivarettatt i henhold til byggeteknisk forskrift (TEK 17) § 7-3 og NVEs veileder 7/2014 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Slik dokumentasjon må foreligge ved utarbeiding av reguleringsplaner.

Kommuneplanens bestemmelser § 7.2.2 – Grønn overflatefaktor:

Grønn overflatefaktor, GOF, skal være minst 0,5, endelig GOF fastsettes for hver enkelt reguleringsplan.

Kommuneplanens bestemmelser § 7.2.5 - Lekeplasser og felles uteoppholdsareal:

Ved planlegging av nye boligområder skal alle boliger sikres nærlekeplass på minimum 300 m² innen gangavstand på maksimalt 200 m. Lekeplasser skal ha en trygg og egnet lokalisering, og deler av lekeområdet skal være tilnærmet flatt. Til alle boligområder med samlet antall boliger over 30 boliger, skal det innen en avstand på 500 meter være tilgang til egnet ballplass på minimum 20 x 40 meter. Nærlekeplasser og ballplasser skal være møblert med lekeapparater og klar til bruk innen brukstillatelse gis. For områder med konsentrert bebyggelse skal det i tillegg sikres gode felles uteoppholdsarealer.

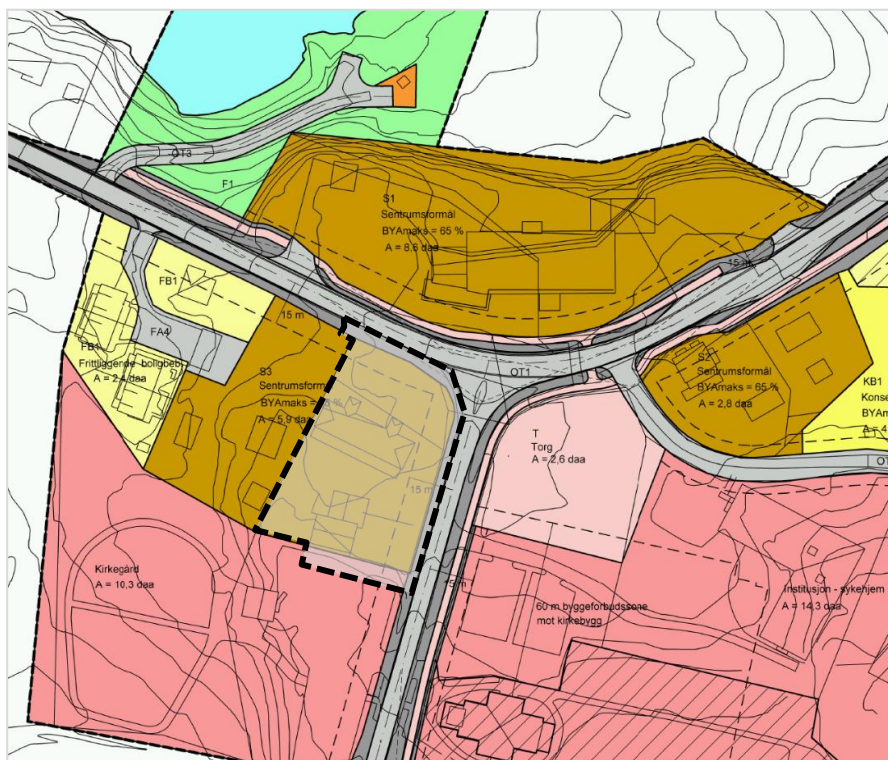
Kommuneplanens bestemmelser § 7.2.4 – Utbyggingsavtale:

Før det kan igangsettes utbygging av område for boliger med mer enn 5 boligenheter skal det foreligge en utbyggingsavtale mellom grunneier og kommunen. I utbyggingsavtalen vil det fra kommunens side være aktuelt å avtalefeste forhold som: utbyggingstakt for å nå målsetninger i boligbyggeprogram, antall boliger i et område, største og minste boligstørrelse, kommunalfortrinnsrett på kjøp av boliger, at grunneier skal bekoste nødvendig infrastruktur som er nødvendig for å gjennomføre planen (gang- og sykkelveier, vei, vann og avløp, og lignende.), eller kompensasjon for økte driftskostnader.

2.4 Gjeldende reguleringsplan og omregulering

2.4.1 Reguleringsplan for Hemnes sentrum, PlanID 3026 20100004

Planområdet er regulert til sentrumsformål (S3) i gjeldende reguleringsplan for Hemnes sentrum, vedtatt av kommunestyret 21.06.10, k-sak 36/10.



Figur 3: Utsnitt reguleringsplan for Hemnes sentrum med planområdet avmerket

Reguleringsbestemmelser Hemnes sentrum:

- 2.1 Estetikk - krav til redegjørelse av arkitektoniske og estetiske kvaliteter, inkl. forhold til eksisterende bebyggelse og omgivelser.
- 2.2 Parkeringskrav
 - 1,5 p-plasser, hvorav 1 som garasje for leiligheter inntil 2-rom
 - 2 p-plasser hvorav 1 som garasje for 3-roms leiligheter og større
 - 2 p-plasser pr. 100 m² bruksareal (BRA) forretning + 1 sykkelplass pr. 50 m² bruksareal (BRA).
 - 1,5 p-plasser pr. 100 m² bruksareal (BRA) kontor og tilsvarende + sykkelplass for 10 % ansatte
 - Krav til minimum 5 % av p-plassene tilpasset bevegelseshemmede
- 2.3 Krav til universell utforming
- 2.4 Krav til grenseverdier for støy, ref. T1442
- 2.6 Rekkefølgekrav fellesgarasje og utomhusanlegg samtidig med boligene
- 2.7 Krav til dokumenterte grunnforhold og geoteknisk stabilitet (jfr. k-plan bestemmelser § 7.1.7)
3. Vegformål (OT1) - krav til byggeplan godkjent av Viken fylkeskommune for tiltak som berører Langstranda (fv 1450) og Hemnesveien (fv 125)
4. Sentrumsformål (S3) – tillatte underformål er bolig, forretning, kontor, service, servering, bensinstasjon mv. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 3 etasjer til gesims, med maksimal gesimshøyde på 10 meter. Boligformål er ikke tillatt i 1.etasje ut mot fv 125 og fv 1450. Maks %BYA = 65 %. Parkering skal medregnes i %BYA med 15 m² pr. p-plass.
- 5.2 Krav til detaljregulering (S3) som inneholder en g/s-vegløsning, der både kirkegården og S3 knyttes til det eksisterende gang- og sykkelvegnettet i sentrumsområdet.
- 5.3 Krav til fasader med et åpent preg på gateplan mot offentlige trafikkområder.

2.4.2 Omregulering

190 m² regulert til formålet kirkegård i gjeldende områdereglingsplan er forutsatt omregulert til trafikkformål/parkering, ref. k-sak 48/21, 10.05.21.

3 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

3.1 Eksisterende bebyggelse og arealbruk

Planområdet ligger i kryssområdet Hemnesveien/fv 125 X Langstranda/fv 1450 sentralt i tettstedet Hemnes. Gang-/sykkelveg som del av tettstedets overordna gangvegnett og et større grøntområde ligger på motsatt side av Langstranda. Med unntak av eneboligbebyggelse i vest, består omkringliggende bebyggelse av større bygningsvolum og utpreget sentrumsbebyggelse.

Eksisterende bebyggelse består av bensinstasjon Circle K med vaskehall/verksted og Vik-gården fra 1940-tallet med næringsvirksomhet/Hemnes Glass i første etasje og leiligheter i etasjen over. Området har i dag adkomst både fra Hemnesveien og fra Langstranda.



Figur 4: Flyfoto eksisterende situasjon med planområdet avmerket



Figur 5: Eksisterende bebyggelse sett fra Hemnesveien (google street view)

Tilgrensende arealbruk er tettstedsbebyggelse, bolig- og næring/forretning. Søndre Høland kirke med kirkegård og gravplass ligger sør for planområdet. Søndre Høland sykehjem med omkringliggende grøntareal øst for planområdet og Coop-prix med leiligheter i øvre etasjer nord for fv 125.



Figur 6: Eksisterende bebyggelse med Søndre Høland kirke i bakkant (google street view)

3.2 Sentrumsfunksjoner, skole og barnehage

Planområdet ligger sentralt på Hemnes og i gangavstand til stedets service- og tjenestetilbud. Avstand med trygg skoleveg til Bråte 1-10 skole og Søndre Høland Idretts- og ungdomslag (SHIUL) med baneanlegg og Søndrehallen er 500 m. Det er gjennomgående gang- sykkelveg og bussholdeplasser for kollektivtilbud langs fv 125.

3.3 Grunnforhold – byggegrunn og forurensning

Planområdet ligger under marin grense med tykk havavsetning og randmorene som registrert løsmasse (www.ngu.no), og innenfor hensynssone skred (H130) i gjeldende kommuneplan.

Gjennomført geoteknisk vurdering konkluderer med egnede grunnforhold og tilfredsstillende områdestabilitet i samsvar med NVE01/2019, ref. kommuneplanens bestemmelser § 7.1.7 og gjeldende reguleringsplan § 2.7 (Geoteknikk AS, 18.05.21. Vedlegg 7).



Figur 7: Utsnitt løsmassekart (NGU)

Med henvisning til eksisterende arealbruk med bensinstasjon og verksted er det i tillegg gjennomført miljøundersøkelse og utarbeidet forslag til tiltaksplan for forurenset grunn i samsvar med forurensningsforskriftens kap 2. (DMR Miljø og Geoteknikk AS, 08.12.20. Vedlegg 8).

3.4 Natur- og kulturmiljø/kulturminner

Søk i www.naturbase.no og www.kulturminnesoek.no viser ingen registrerte natur-/kulturverdier innenfor planområdet.

3.5 Barn-/unges interesser – friluftsliv

Planområdet er i dag næringsbebyggelse og bensinstasjon uten registrert bruksverdi for friluftsliv og/eller barns lek. Barn og unges interesser i området er først og fremst knyttet til trafiksikkerhet og trygge ganglinjer.

3.6 Trafikk, transport og adkomst

Planområdet har adkomst fra Hemnesveien/fv. 125 og fra Langstranda/fv. 1450. Fv. 125 har en gjennomsnittlig trafikkmengde på 1349 kjøretøy i døgnet (ÅDT) og fv. 1450 har en ÅDT på 308. Begge strekningene har fartsgrense 50 km/t. Østsiden av Langstranda/fv. 1450 har eksisterende gang-/sykkelveg.

3.7 Støy

Støyvurdering er gjennomført av ApiAku Lars Oftedal, rapport datert 16.12.21 (vedlegg 9). Støyberegningene viser at området nærmest fylkesveien ligger i gul støysone.

3.8 Teknisk infrastruktur, inkl. overvann

Det henvises til VA notat/teknisk rammeplan utarbeidet av Helfa Eiendom AS for hvor eksisterende og planlagt løsning for VAO, inkl. brannvann framgår (vedlegg 10).

4 PLANPROSESS

4.1 Planinitiativ og oppstartmøte

Planinitiativ, sist datert 29.01.21 for planlagt utbygging er utformet i samsvar med FOR-2017-12-08-1950.

Det ble gjennomført oppstartmøte med Aurskog-Høland kommune 22.01.21 med en gjennomgang av de hensyn, krav og forutsetninger lokal og regional myndighet har til planarbeidet. Referat fra oppstartmøte vist i vedlegg 3.

4.2 Varsling av planoppstart og merknader ved varsling

Oppstart av planarbeidet ble varslet i henhold til pbl § 12-8 ved brev datert 01.02.21 til berørte parter og regionale myndigheter. Oppstart av planarbeidet ble kunngjort på Aurskog-Høland kommunes hjemmeside og ved annonse 03.02.21. i Indre Akershus Blad, annonsen vist til høyre. Frist for merknader var satt til 04.03.21. Oppstart av planarbeidet ble varslet i samsvar med kommunens føringer.

Det kom 6 merknader ved varsling:

1. Statsforvalteren i Oslo og Viken, 24.02.21
2. Viken fylkeskommune, 04.03.21
3. NVE, 03.03.21
4. NRBR, 08.02.21
5. Mattilsynet, 16.02.21
6. Heidi og Leif Tore Løvmo, 04.03.21

Varslingsdokumentene og innkomne merknader er vist i vedlegg 4 og 5.

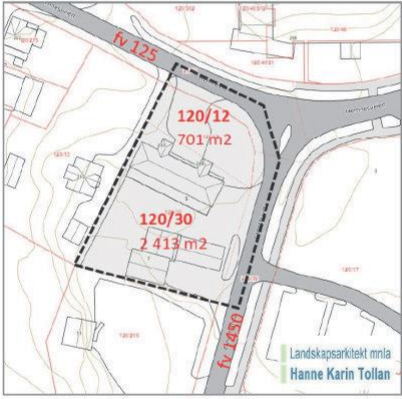
Det ble avholdt arbeidsmøte med kommunen 09.05.21 for gjennomgang av merknader ved varsling og kommunens oppdaterte føringer til planarbeidet.

I vedlegg 6 er innkomne merknader oppsummert og kommentert av forslagstiller hvor det framgår hvilke hensyn som er innarbeidet i planforslaget.

Varsel om oppstart av detaljreguleringsplan og utbyggingsavtale for Vikgården i Hemnes sentrum, Aurskog-Høland kommune

I henhold til plan- og bygningsloven § 12-8 varsles herved om oppstart av planarbeid for kombinert bolig- og næringsbebyggelse på gnr 120 bnr 30 og gnr 120 bnr 12 i Hemnes sentrum. I henhold til plan- og bygningslovens § 17-4 kunngjøres samtidig varsel om oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale knyttet til reguleringsplanen. Planområdet er ca 3,8 daa og ligger i krysset mellom Hemnesveien og Langstranda. Forslagstiller er Helfa eiendom AS.

Eksisterende bebyggelse er forutsatt sanert og ny sentrumsbebyggelse er planlagt i 3 etasjer, med næringsformål i første etasje og leiligheter i varierende størrelse i de to øverste etasjene.



Varslingsdokumenter med planinitiativ og referat fra oppstartmøte er publisert på Aurskog-Høland kommunes hjemmeside www.aurskog-holand.kommune.no. Planarbeidet utløser ikke krav til konsekvensutredning etter forskrift.

Skriftlige kommentarer/merknader til planarbeidet rettes til:
landskapsarkitekt mmla Hanne Karin Tollan
post@hannekarin.no Mexico 4, 9173 Ny-Ålesund

Kommentarer og innspill til utbyggingsavtale rettes skriftlig til:
Aurskog-Høland kommune v/forvaltningsenheten
postmottak@ahk.no Rådhusveien 3, 1940 Bjørkelangen

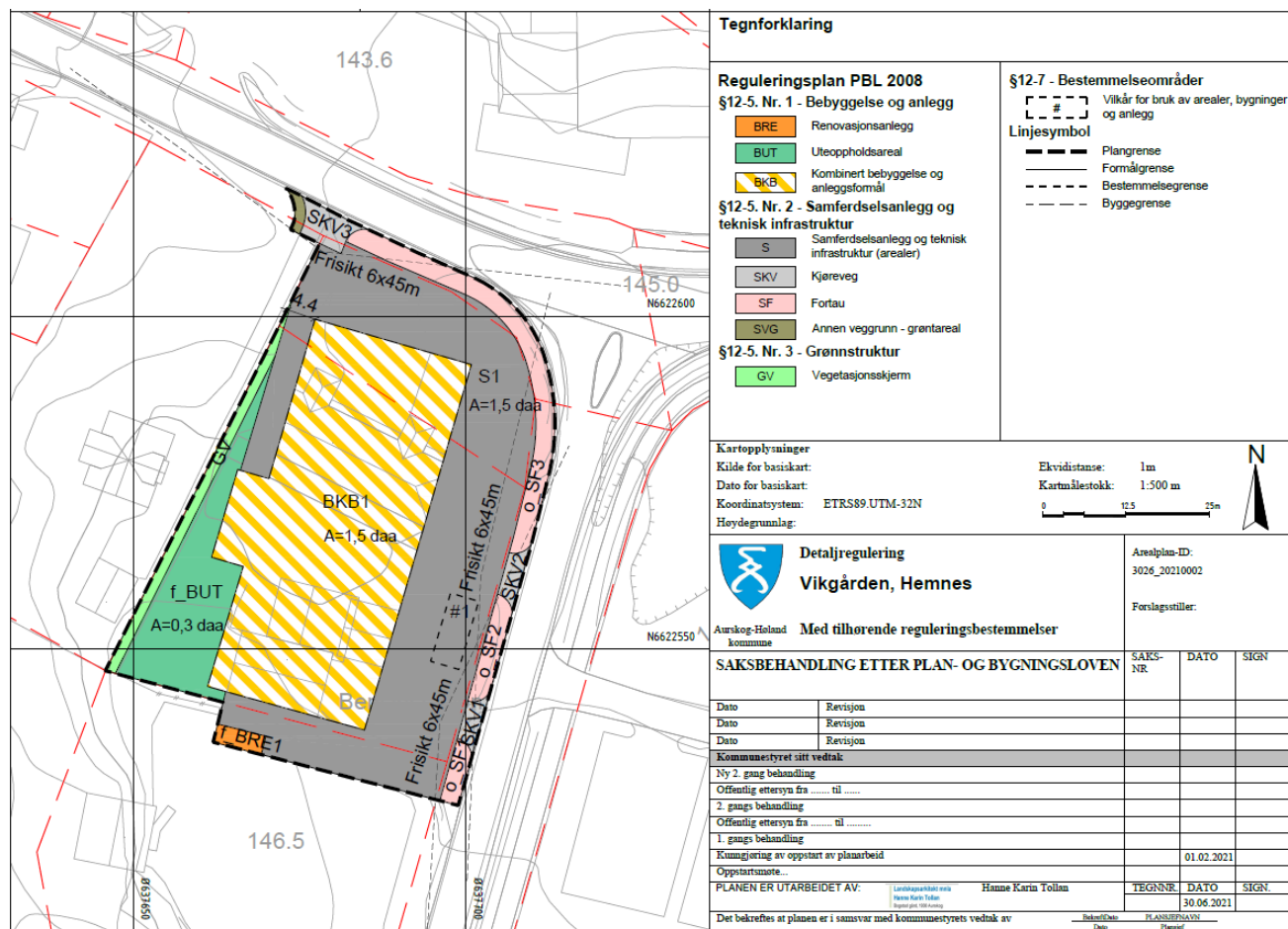
Frist for merknader er 4. mars 2021

Figur 8: Kunngjøringsannonse

5 BESKRIVELSE AV REGULERINGSPLAN

5.1 Planens formål og arealoversikt

Reguleringsplan med bestemmelser er utarbeidet i samsvar med gjeldende krav og nasjonale tegneregler. Forslag til detaljregulering med planbestemmelser følger som vedlegg 1 og 2. Plankartet i figur 9 under er ikke i målestokk.



Figur 9: Nedkopiert reguleringsplan Vikgården, Hemnes. PlanID 3026 20210002

Bebyggelse og anlegg, pbl § 12-5, nr. 1

BKB1:	Kombinasjonsformål (SOSI 1800)	1 470 m ²
BRE1:	Renovasjonsanlegg (SOSI 1550)	20 m ²
BUT:	Leke- og uteoppholdsareal (SOSI 1610)	330 m ²

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, pbl § 12-5, nr. 2

S1:	Kjøre- og parkeringsareal	1 450 m ²
SKV1-3:	Kjøreveg - avkjørsel (SOSI 2011)	80 m ²
o_SF1-3:	Fortau (SOSI 2012)	250 m ²
SVG:	Annen veggrunn – grønt (SOSI 2019)	80 m ²

Grønnstruktur, pbl 12-5, nr. 3

GV1:	Vegetasjonsskjem (SOSI 3060)	90 m ²
------	------------------------------	-------------------

Totalt planareal:

3 710 m²

Hensynssone, pbl § 12-6

H140 friskt 6 X 45 m

Bestemmelsesområde, pbl § 12-7

#1 drivstoffpumper med tilhørende anlegg

5.2 Plangrep og planlagt utbygging

Reguleringsplanen hjemler et sentrumsbygg i tre etasjer med publikumsrettede formål i første etasje og leiligheter i de to øvre etasjene. Tredje etasje er inntrukket for å dempe høydeopplevelse for omgivelsene. Parkeringskjeller med boligparkering og boder. Gjeste- og kundeparkering på bakkeplan. Felles leke-/uteoppholdsareal på bakkeplan (BUT1) er plassert mot vest og skjermet mot trafikkareal og støy. Maks tillatt byggehøyde er 12,0 m.

Eksisterende anlegg for drivstoffpumper er forutsatt oppgradert og videreført.

Illustrasjonsplan i figur 10 viser planlagt utbygging med inntil 20 leiligheter og bruksareal (BRA) for nærings-/sentrumsformål med følgende fordeling på underformål:

Bilverksted:	351 m ²
Vaskehall:	64 m ²
Glassmester:	263 m ²
Kiosk:	122 m ²
Totalt:	800 m²



Figur 10: Illustrasjonsplan, BAS-arkitekter 31.05.21 (vedlegg 12)

5.3 Plan-/dokumentasjonskrav og rekkefølgebestemmelser

Planbestemmelsene hjemler plan- og dokumentasjonskrav samt konkrete krav til formål, funksjon, utforming/byggehøyde, uteoppholdsareal, grad av utnyttning og rekkefølge for gjennomføring av planlagt utbygging (vedlegg 2).

Før tillatelse til tiltak/utbygging kan gis innenfor planområdet, er det stilt krav til utomhusplan og teknisk plan med utfyllende dokumentasjon. Utomhusplan og teknisk plan skal utformes i samsvar med gjeldende normkrav og vise bebyggelsens plassering og utforming, adkomst, fremkommelighet for nød/nyttetransport, terrengbearbeiding, møblering og utforming av lekeplasser og uteoppholdsareal, snøopplag, interne gangforbindelser, felles renovasjonsanlegg og overvannshåndtering. Planlagt bebyggelse og uteanlegg skal utformes i samsvar med gjeldende krav til universell utforming, ref. teknisk forskrift.

Utomhusplan og teknisk plan skal være godkjent av Aurskog-Høland kommune før igangsettingstillatelse kan gis, og utomhusanlegget, lekeplasser, teknisk infrastruktur, inkl. slukkevann og veianlegg/adkomst må være ferdig opparbeidet før brukstillatelse kan gis for bolig.

Rekkefølgekrav sikrer at avkjørsler og fortau langs fylkesveien skal være opparbeidet i samsvar med byggeplan godkjent av Viken fylkeskommune. Det skal etableres sammenhengende gsv forbindelse til eksisterende gsv-nett ved tilrettelagt kryssing av fv. 1450 i tilknytning til trafikkøya i krysset fv. 1450 x fv. 125.

Det er hjemlet rekkefølgekrav til utarbeidelse av plan for anleggsgjennomføring med dokumentasjon på tilfredsstillende sikkerhet og miljøkvalitet i bygge- og anleggsfasen, og med særlig vekt på trafiksikkerhet for gående/syklende. Med bakgrunn i gjennomført miljøundersøkelse med påvisning av forurenset grunn, er det hjemlet rekkefølgekrav som sikrer gjennomføring av nødvendige tiltak i samsvar med forurensningsforskriften før det kan gis brukstillatelse for nye boliger.

5.4 Bebyggelse og anlegg – sentrumsbygg (BKB1), pbl § 12-5 nr. 1

5.4.1 Tillatte formål og grad av utnyttning

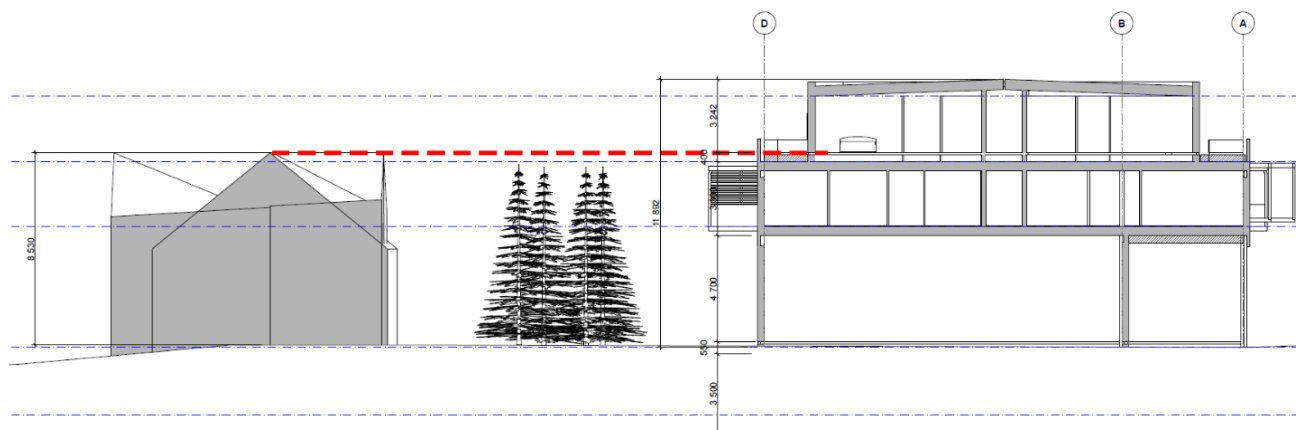
I samsvar med gjeldende områdereguleringsplan (jfr. kap. 2.4.1) er et eller flere av følgende formål tillatt innenfor felt BKB1: bolig, forretning, bevertning, verksted, kontor, bensinstasjon/vegserviceanlegg og privat/offentlig tjenesteyting.

Sentrumsbygget skal oppføres med parkeringskjeller og plasseres innenfor felt BKB1 hvor byggegrenser er sammenfallende med formålsgrenser. Tillatt grad av utnyttning innenfor felt BKB1 er derved BYA=100%. Inngangsparti og utkraging av balkonger tillates inntil 2,8 meter utenfor angitte byggegrense/formålsgrense.

5.4.2 Byggehøyder, utforming og estetikk

Sentrumsbygget tillates oppført i inntil tre etasjer med maks byggehøyde 12,0 m over gjennomsnitts planert terreng. Bebyggelsen skal ikke overstige kote 158 moh.

Heishus, konstruksjoner som gir tilgang til takflaten og nødvendige tekniske installasjoner som ligger tilbaketrukket fra fasadelivet kan tillates over angitt byggehøyde.



Figur 11: Snitt, BAS arkitekter (vedlegg 12)

Bebyggelsen er utformet med helhetlig material- og fargebruk, hvor markert innslag av trematerialer er forutsatt i fasader.



Figur 12: Illustrasjon planlagt sentrumsbygg (BAS arkitekter 30.11.20)

5.4.3 Parkering og boder

Sentrumsbygget skal oppføres med parkeringskjeller med krav til min 1,0 p-plass, maks 1,5 p-plass pr. boenhet. Boder er forutsatt etablert i kjelleren. Alle boliger skal ha min. 1 p-plass i parkeringskjeller.

Krav til parkering for næring/øvrigt formål er min 1,0 p-plass, maks 2,0 p-plass pr 100 m² bruksareal/BRA

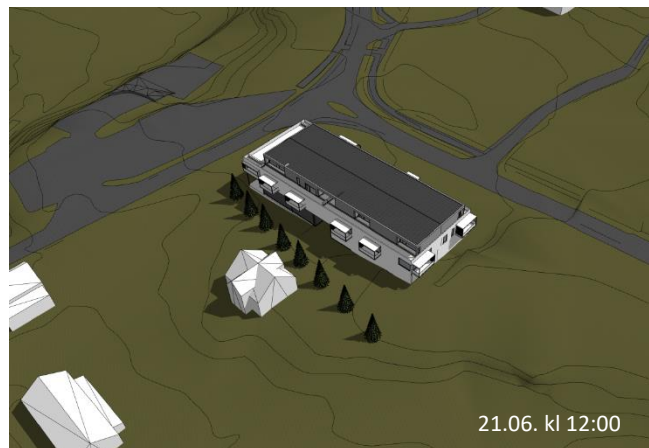
Min 5% av parkeringsplassene skal være tilpasset bevegelseshemmede og plasseres nær inngang/heis. Min 50% av biloppstillingsplassene i p-kjeller skal ha fremlagt mulighet for lading av el-bil, og p-kjelleren skal bygges slik at det senere er mulig å tilrettelegge samtlige p-plasser for lading av el-bil.

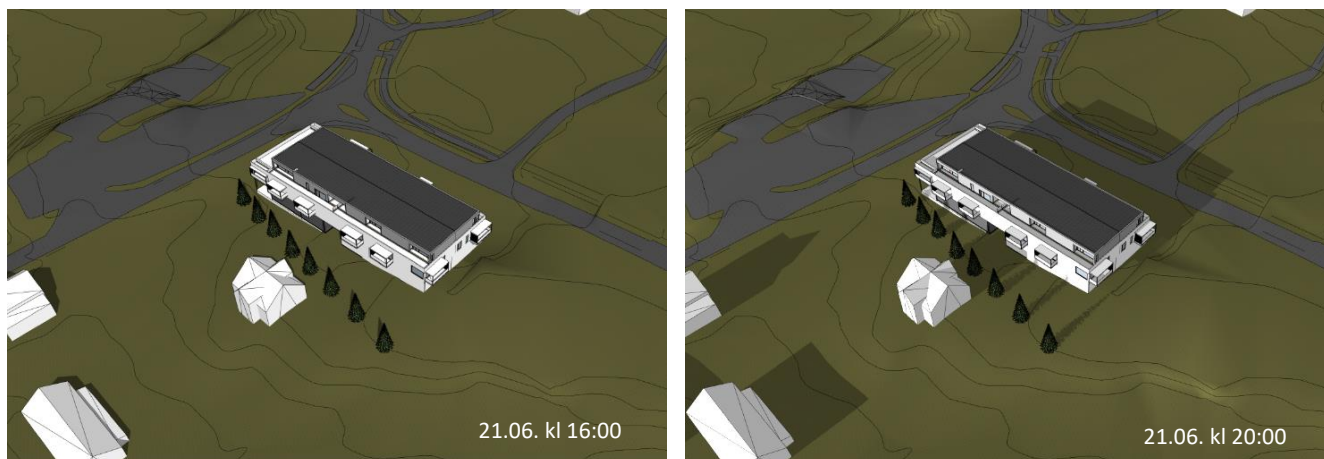
Parkering for nærings-/publikumsfunksjoner i første etasje og gjesteparkering for boligformålet er forutsatt på bakkeplan. Situasjonsplan i figur 10 viser 18 p-plasser på bakkeplan.

Det skal etableres min 15 p-plasser for sykkel som integrert del av utomhusanlegg, fortrinnsvis under tak og i nærheten av inngang.

5.4.4 Sol/skygge

Solforhold midtsommer er illustrert i sol/skygge analyse under. Det planlagte sentrumsbyggets orientering og eksisterende veiareal i øst gjør at bebyggelsens slagskygge på ettermiddagstid ikke påvirker tilgrensende bebyggelse.





Figur 13: Sol/skygge

5.4.5 Renovasjon, BRE1

Areal for renovasjon er utformet og plassert i samsvar med føringer fra renovatør (ROAF) og avsatt ved formål i plankartet. Det er under 100 m til renovasjon fra bolig iht. UU.

5.5 Krav til MUA – utomhusanlegg/lekeplass (BUT1) og vegetasjonsskjerm (GV)

Minstekrav til uteoppholdsareal (MUA) er 20 m² pr boenhet, hvorav min 300 m² skal opparbeides som felles leke-/uteoppholdsareal på bakkeplan (BUT1). Privat balkong/terrasse og platting uten overbygg kan medregnes med inntil 15 m² pr boenhet.

Utomhusanlegg skal tilrettelegges med lekeutstyr, gressareal for lek/aktivitet, beplantning, belysning, bord/benker. Felles utomhusanlegg skal tilpasses alle aldersgrupper og tilstrebet utformet slik at det kan brukes av alle på en likestilt måte.

Det skal etableres vegetasjon/hekk i felt GV som skjerm i nabogrensen mot gnr 120 bnr 13.

5.6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, pbl § 12-5 nr. 2

Felt S1 er felles kjøre- og parkeringsareal for alle formål i BKB1 og gir god tilgang til byggets funksjoner. Innenfor formålet tillates også logistikkareal, varelevering, rabatter, gangsoner og drivstoffpumper (#1) i samsvar med godkjent utomhusplan og teknisk plan.

Med henvisning til at eksisterende drivstoffpumper er forutsatt videreført, er best mulig trafikkavvikling for all aktivitet og formål i sentrumsbygget vektlagt ved videreføring av to avkjørsler fra Langstranda /fv. 1450.

Avkjørsel fra Hemnesveien/fv 125 i nord gir direkte og naturlig adkomst til rampe for parkeringskjeller og er felles med gnr 120 bnr 13. Det skal etableres fortau langs fylkesveien (o_SF1-3) og sammenhengende forbindelse for myke trafikanter mellom SF3 til eksisterende gsv-nett ved tilrettelagt kryssing av fv. 1450 i tilknytning til trafikkøya i krysset fv. 1450 x fv. 125.

Bakkeparkering i sørlig del er forutsatt med adkomst via eksisterende parkeringsplass for Søndre Høland kirke. Avkjørsler og trafikkareal er dimensjonert for nødvendig nød-/nyttetransport i samsvar med gjeldende normkrav.

Teknisk plan for avkjørsler og fortau som grunnlag for reguleringsplan er vist i vedlegg 11. Planbestemmelsene hjemler krav til opparbeiding i samsvar med byggeplan godkjent av Viken fylkeskommune.

5.6.1 Frisikt

Frisiktsone 6X45 m er sikret i plankartet. Planbestemmelsene § 7.1 hjemler krav til at det innfor frisiktsonen ikke skal være sikthindrende vegetasjon eller andre innretninger høyere enn 0,5 m over terrenget. Frisiktsonene skal holdes fri for faste og midlertidige installasjoner.

5.7 Byggegrunn og geoteknikk

Gjennomført grunnundersøkelse har ikke gitt noen indikasjon på sprøbruddmateriale i tiltaksområdet, ref. vedlegg 7. Lokalstabilitet for utgravinger og oppfyllinger på tomte må vurderes i detaljprosjektering og avklares i samråd med geoteknisk sakkyndig. Planbestemmelsene § 3.1 hjemler krav til dokumentert geoteknisk stabilitet før det kan gis tillatelse til tiltak.

5.8 Teknisk rammeplan VAO og grønn overflatefaktor

Det henvises til VA-notat og teknisk rammeplan i vedlegg 10 for redegjørelse av dimensjonering og løsning for vannforsyning, spillvann og overvann som skal legges til grunn for videre detaljprosjektering og utforming av teknisk plan. Beregnet grønn overflatefaktor (GOF) er 0,506, se figur 14.

Planbestemmelsene krever utarbeidet teknisk plan i samsvar med gjeldende normkrav for vei, vann, avløp, overvann, el-forsyning/trafo, fjernvarme, renovasjon og øvrig teknisk infrastruktur. Håndtering av overvann innenfor planområdet skal dokumenteres ivarettatt i samsvar med føringer fra Aurskog-Høland kommune.

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering. Overvann skal fordrøyes internt i planområdet. Både overvann og drensvann forutsettes behandlet på en slik måte at det ikke direkte eller indirekte påfører andre eiendommer ulemper.

Teknisk plan med utfyllende dokumentasjon skal være godkjent av Aurskog-Høland kommune før det kan gis tillatelse til tiltak. Dokumentasjon i henhold til kommunens VA-norm skal være godkjent av kommunen før det kan gis brukstillatelse.

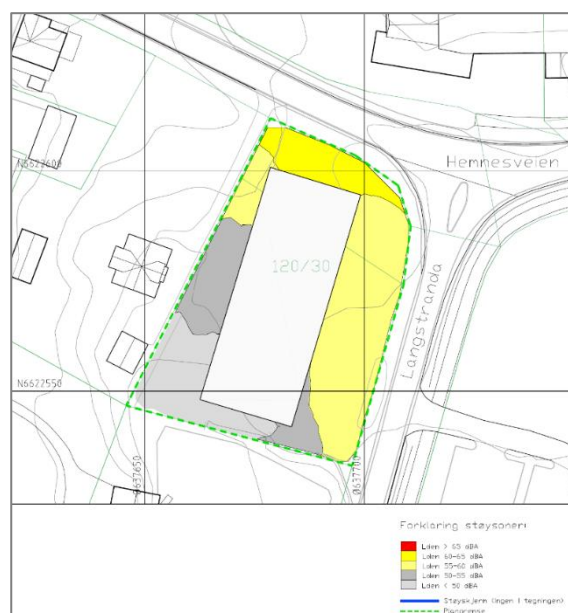
Utrekning med delfaktor og overflate faktor fra veiledning				
	Delfaktor	Faktor	m2	GOF-areal
1	Overflater med veggetsjon, forbundet med jord	1	840	840,00
2	Overflater med vegetasjon, ikke forbundet med jord >80 CM	0,7	123,24	86,27
5	Grønne vegger opp til en høyde på maks 10 meter	0,5	106	53,00
7	Forseglete overflater	0	938,5	0,00
8	Delvis forseglete overflater	0,3	610,00	201,30
Tillegg				
10	Trær med stammeomfang 35cm eller større	1	200	200,00
11	Solitærbusker, flerstammede trær høyere enn 3m	0,2	160	32,00
12	Slyng og klatreplanter høyere enn 2 meter	0,2	650	130,00
13	Avrenning av tette flater	0,1	300	30,00
Økologisk effektiv overflate				1572,57

Figur 14: Beregningsgrunnlag GOF

5.9 Støy

Gjennomført støyutredning (vedlegg 9) viser at området nærmest fylkesveien ligger i gul støysone, jfr. figur 15. Regulert uteoppholds-/lekeareal (BUT1) er ikke støyutsatt.

Planbestemmelsene § 3.5 hjemler krav til at grenseverdier for innendørs- og utendørs støynivå for nye boliger skal dokumenteres ivarettatt i samsvar med retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2016, tabell 3.



Figur 15: Støysone

5.10 Miljøoppfølging, massehåndtering og sikkerhet i anleggsperioden

Planbestemmelsene § 2.1.3 hjemler krav til plan for anleggsfasen, inkl. sikkerhet og miljøkvalitet. Før det kan gis tillatelse til tiltak skal det foreligge miljøoppfølgingsplan med dokumentasjon på tilfredsstillende sikkerhet og miljøkvalitet i bygge- og anleggsfasen, med særlig vekt på trafikksikkerhet for gående/syklende og støy-/støvforhold for eksisterende bebyggelse.

Utbygger plikter å gjennomføre nødvendige tiltak for å sikre at anleggsgjennomføring ikke medfører uakseptabel helse- og miljørisiko eller unødvendige ulempe/plager for omgivelsene, jfr. krav i Byggherreforskriften (FOR-2009-08-03-1028). Med henvisning til utbyggers HMS-rutiner og Byggherreforskriften er det forutsatt gode sikkerhetsrutiner gjennom hele byggeperioden hvor hensynet til barns sikkerhet skal vektlegges spesielt.

Innsatsmuligheter/tilrettelegging for brannvesen i anleggsperioden må dokumenteres ivarettatt, inkl. for eksisterende omkringliggende bebyggelse.

Som følge av påviste forurensede masser innenfor planområdet skal det utarbeides tiltaksplan for massehåndtering i samsvar med forurensningsforskriften (vedlegg 8).

Tiltaksplanen skal:

- dokumentere at utgravd forurenset grunn, avfall og overskuddsvann disponeres på en miljømessig forsvarlig måte, i tråd med gjeldende lovverk
- sikre at gjenværende grunn oppfyller kvalitetskravene til arealbruk
- være godkjent av Aurskog-Høland kommunen

Rekkefølgekrav i planbestemmelsene § 2.2.4 sikrer dokumentasjon på massehåndtering og utførte tiltak i samsvar med godkjent tiltaksplan for forurenset grunn før det kan gis brukstillatelse for nye boliger.

6 VIRKNINGER/KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

6.1 Kommuneplan og overordnede mål areal og transport

Regional plan for areal- og transport i Oslo og Akershus (RP-ATP) legger til rette for at minimum 80% av bolig- og arbeidsplassveksten i kommunen skjer innenfor prioriterte vekstområder. Veksten i Aurskog-Høland kommune skal fordeles langs kollektivaksen Aursmoen – Bjørkelangen – Løken.

Gjeldende kommuneplan for Aurskog-Høland 2018-2028 har som målsetting at alle kommunens tettsteder skal være livskraftige lokalsentre med en blanding av boliger, næring og servicetilbud.

Planforslaget åpner for inntil 20 nye boenheter og ca 1 000 m² BRA næringsareal for allerede etablerte næringsaktører på Hemnes. Planlagt utbyggingsvolum for bolig er vurdert å være i samsvar markedsbehovet og kommunens målsetting om Hemnes som et livskraftig lokalsamfunn. Det legges til grunn at forutsetninger i RP-ATP for fordeling av boligtilvekst mellom prioriterte tettsteder (80%) og øvrige tettsteder (20%) ivaretas av Aurskog-Høland kommune som planmyndighet.

6.2 Gjeldende reguleringsplan for Hemnes sentrum – tilpasning og omregulering

Planforslaget er i hovedsak i samsvar med føringer og forutsetninger i gjeldende områdereguleringsplan for Hemnes sentrum (vedtatt 21.06.10). Gjeldende reguleringsplan hjemler krav til maks 3 etasjer med byggehøyde på inntil 10 m. Nytt sentrumsbygg er planlagt i 3 etasjer. Som følge av etasjehøyde for næringsformål på 4,5 m og for nødvendig tilpasning til bygningskonstruksjon og parkeringskjeller er byggehøyden satt til 12,0 m i planforslaget. Dette for å kunne innarbeide parkeringskjeller og to boligetasjer over næringsarealet i første etasje.

Parkeringskrav i gjeldende områdereguleringsplan er 1,5 – 2,0 p-plass pr. leilighet, hvorav min en p-plass i garasje/p-kjeller. Planforslagets parkeringsdekning er redusert til min. 1,0 p-plass, maks 1,5 p-plass pr. boenhet, inkl. gjesteparkering. Dette i samsvar med anbefaling fra Viken fylkeskommune ved varslet oppstart (brev datert 04.03.21) og med henvisning til planområdets sentrale plassering med nærhet til kollektivtilbud, skole, handel-/servicetilbud og øvrige tettstedsfunksjoner.

190 m² regulert til formålet kirkegård i gjeldende områdereguleringsplan omreguleres til trafikkformål/parkering, ref. k-sak 48/21, 10.05.21.

6.3 Sentrumsutvikling Hemnes, inkl. kollektivtilbud og hensyn omgivelser

Boligtilvekst innenfor tettstedsgrensen gir grunnlag for opprettholdelse og videreutvikling av lokalsenterets handels-, service- og tjenestetilbud. Planlagt sentrumsbygg med leiligheter og nærings-/publikumsformål bidrar til vitalisering og positiv synergieffekt for tettstedet Hemnes. Flere nye boliger med gangavstand til aktuelle målpunkt i tettstedet og oppgradert nærings-/servicetilbud gir økt grunnlag for aktivitet og trivsel i lokalsamfunnet.

Planlagt utbygging ligger i gangavstand fra eksisterende sentrumsfunksjoner og kollektivtilbud, og gir derved grunnlag for redusert personbiltransport internt i tettstedet og økt andel kollektivtransport. Planforslaget er vurdert med positiv konsekvens for sentrumsutvikling og kollektivtransport

Planlagt sentrumsbygg med ca 20 nye leiligheter vil gi økt belastning på kommunens sosiale- og tekniske infrastruktur. Ny bebyggelse i eksisterende byggesone vil medføre endringer for tilgrensende bebyggelse, både med hensyn til solforhold og inn-/utsyn. Gjennomført sol-/skyggeanalyse viser liten negativ konsekvens for nabobebyggelsen. Det planlagte sentrumsbyggets orientering og eksisterende veiareal i øst gjør at bebyggelsens slagskygge på ettermiddagstid ikke påvirker tilgrensende bebyggelse.

6.4 Naturmiljø - naturmangfold

Planområdet er i dagens situasjon bebygd og uten registrerte naturmiljøverdier, jfr. søk i Naturbase. Store deler av området har fast dekke asfalt/grus. Gressplen og enkelte trær. Planområdet med eksisterende bebyggelse innenfor tettstedssonen er vurdert uten særskilt verdi for naturmangfold.

Naturmangfoldloven (nml) gjelder i alle saker som berører økosystemer, naturtyper og arter og stiller særskilte krav til saksforberedelse, dokumentasjon, vurderinger og vektlegginger i alle planer og tiltak som berører

naturmangfold. I henhold til lovens § 7 skal de miljørettslige prinsippene i §§ 8-12 legges til grunn som retningsgivende ved utøving av offentlig myndighet:

§ 8 om kunnskapsgrunnlaget: Befaring/registrering i planområdet og søk i Naturbase er vurdert tilstrekkelig som kunnskapsgrunnlag.

§ 9 om føre-var-prinsippet: Det eksisterende kunnskapsgrunnlaget gir tilstrekkelig bakgrunn for vurdering av liten sannsynlighet for uheldige effekter på naturmiljø. Føre-var-prinsippet er derved vurdert ivaretatt som grunnlag for reguleringsvedtak.

§ 10 om økosystemtilnærming og samlet belastning:

Samlet miljøbelastning ved planlagt utbygging til sentrumsformål er vurdert uendret – dette med henvisning til at planområdet i dagens situasjon er en sentrumstomt med eksisterende bebyggelse.

§ 11 om at kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver:

Det forutsettes at ved gjennomføring av tiltaket, vektlegges hensynet til naturmiljø i størst mulig grad.

6.5 Risiko og sårbarhet - samfunnssikkerhet

Det er gjennomført risiko- og sårbarhetsanalyse med vurdering av aktuelle uønskede hendelser, jfr. vedlegg 13. Med henvisning til avbøtende tiltak sikret i planforslaget er det vurdert at planlagt boligutvikling ikke gir negativ konsekvens for samfunnssikkerhet.

Sammenstilling av tiltak for å redusere risiko og sårbarhet gjennom planforslaget er vist i tabell 16 under.

Hendelse	Sannsynlighet	Konsekvens	Tiltak	Oppfølging gjennom plan
Flom/overvann	Middels	Liv og helse: Ikke relevant	Krav til dokumentert GOF-faktor og håndtering av overvann/overvannsplan i samsvar med gjeldende retningslinjer og krav før det kan gis tillatelse til nye tiltak.	Planbestemmelsene §§ 2.1.2 og 3.2
		Stabilitet: Små		
		Materielle verdier: Små		
Jordskred	Lav	Liv og helse: Høy	Krav til dokumentert geoteknisk stabilitet før det kan gis tillatelse til nye tiltak	Planbestemmelsene § 3.1
		Stabilitet: Middels		
		Materielle verdier: Middels		
Forurenset grunn	Middels	Liv og helse: Små	Krav til godkjent tiltaksplan for massehåndtering i samsvar med forurensningsforskriften Rekkefølgekrav sikrer tiltak utført før brukstillatelse kan gis for nye boliger	Planbestemmelsene §§ 2.1.3, 2.2.4
		Stabilitet: Ikke relevant		
		Materielle verdier: Ikke relevant		
Brann	Lav	Liv og helse: Høy	Krav til dokumentert slukkevannskapasitet og fremkommelighet/tilgjengelighet for rednings- og slukkemannskap (inkl. i anleggsperioden) i samsvar med krav fra NRBR.	Planbestemmelsene §§ 2.1.1, 2.1.2, 2.1.3 og rekkefølgekrav § 2.2.2
		Stabilitet: Middels		
		Materielle verdier: Høy		
Eksplosjon	Lav	Liv og helse: Høy	Driftsrutiner og ettersyn/kontroll i samsvar med gjeldende regelverk	Planbestemmelsene §§ 2.1, 8.1
		Stabilitet: -		
		Materielle verdier: Høy		

Figur 16. Sammenstilling ros-analyse

6.6 Kulturminner

Søk i www.kulturminnesoek.no viser ingen registrerte kulturminner innenfor planområdet.

6.7 Friluftsliv/folkehelse, barn- og unges interesser

Planområdet har i dag eksisterende sentrumsbebyggelse og er ikke allment tilgjengelig for lek/aktivitet for barn og unge. Planforslaget har krav om opparbeiding av leke-/oppholdsareal og trygge ganglinjer/fortau til øvrig gangvegssystem i tettstedet. Hensynet til barns sikkerhet er vektlagt særskilt i planforslaget, både ved anleggsgjennomføring og ved utforming av utomhusanlegg. Regulert areal til uteopphold/lek (BUT1) er 330 m² i samsvar med krav i kommuneplanens bestemmelser § 7.2.5.

6.8 Adkomst og trafikk, inkl. trafiksikkerhet

Planforslaget er tilpasset veglinjer i gjeldende reguleringsplan for Hemnes. Teknisk plan for avkjørsler og fortau som grunnlag for planforslaget er utformet i samsvar med gjeldende normkrav. Rekkefølgekrav sikrer opparbeiding av fortau langs fylkesveien (o_SF1-3) og sammenhengende forbindelse for myke trafikanter til eksisterende gsv-nett ved tilrettelagt kryssing av fv. 1450 i tilknytning til trafikkøya i krysset fv. 1450 x fv. 125. Planforslaget strammer opp eksisterende avkjørsler, sikrer opparbeiding av fortau og bedrer derved trafiksikkerhet for både kjørende og gående i kryssområdet fv. 1450 X fv. 125.

6.9 Støy

Det er gjennomført støyvurdering (vedlegg 9) som viser at Uteoppholdsareal (BUT1) ikke er støyutsatt, men at boliger i deler av sentrumsbygget ligger i gul støysone hvor skjermingstiltak er påkrevd. Planbestemmelsene § 3.5 hjemler krav til dokumentasjon på støynivå i samsvar med grenseverdier gitt i Klima og Miljøverndepartementets «Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging» (T-1442/16). Kravet gjelder også i anleggsfasen, jfr. § 2.1.3.

6.10 Oppsummering av konsekvenser

Håndbok V712 (Statens vegvesen, Vegdirektoratet) er benyttet som grunnlag for den skjønsmessige graderingen av tiltakets konsekvens for de forskjellige tema, med følgende inndeling:

0	<i>Minimal / ingen konsekvens</i>		
-	<i>liten negativ konsekvens</i>	++++	<i>meget stor positiv konsekvens</i>
--	<i>middels negativ konsekvens</i>	+++	<i>stor positiv konsekvens</i>
---	<i>stor negativ konsekvens</i>	++	<i>middels positiv konsekvens</i>
----	<i>meget stor negativ konsekvens</i>	+	<i>liten positiv konsekvens</i>

Tema	konsekvens
<i>Kommuneplan og overordna mål areal og transport</i>	0
<i>Gjeldende reguleringsplan</i>	0
<i>Sentrumsutvikling Hemnes</i>	++++
<i>Naturmiljø - naturmangfold</i>	0
<i>Kulturminner</i>	0
<i>Friluftsliv – Folkehelse Barn og unge</i>	0
<i>Adkomst og trafikk, inkl. trafiksikkerhet</i>	++
<i>Støy</i>	-
<i>Samfunnssikkerhet - ROS</i>	0

Figur 17. Oppsummering av konsekvenser

7 V E D L E G G

- Vedlegg 1: Planforslag reguleringsplan, datert 30.06.21
- Vedlegg 2: Reguleringsbestemmelser, datert 30.06.21, rev. 14.07.21
- Vedlegg 3: Referat fra oppstartmøte 22.01.21
- Vedlegg 4: Varslingsbrev, datert 01.02.21
- Vedlegg 5: Innkomne merknader ved varsling
- Vedlegg 6: Oppsummering av merknader med forslagstillers kommentar
- Vedlegg 7: Geoteknisk vurderingsnotat datert 18.05.21
- Vedlegg 8: Tiltaksplan forurensset grunn, 08.12.20
- Vedlegg 9: Støyutredning, datert 16.12.20
- Vedlegg 10: VA-notat/teknisk rammeplan med vedlegg, datert 21.04.21, rev. 09.07.21
- Vedlegg 11: Teknisk plan vei/adkomst, 07.05.21, rev. 12.07.21
- Vedlegg 12: Illustrasjonsplan og snitt, datert 31.05.21
- Vedlegg 13: Ros-analyse, datert 30.06.20, rev. 14.07.21