

**REGULERINGSBESTEMMELSER TIL
DETALJREGULERING FOR MYRA ØST**

Plan vedtatt

Plan datert: 25.06.2025
Sist revidert:

Bestemmelser datert: 25.06.2025
Sist revidert:

**§ 1
GENERELT**

**OMRÅDETS
BEGRENSNING**

Området som bestemmelsene gjelder for, er vist med reguleringsgrense på plankartet.

**REGULERINGS-
FORMÅL**

Følgende arealformål inngår:

	<i>Felt-navn</i>
1. BEBYGGELSE OG ANLEGG	
Barnehage	BH
Forretning/kontor/industri	F/K/I
Energianlegg (nettstasjon med mer)	EA
2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR	
Veg	V
3. GRØNNSTRUKTUR	
Friområde	FRI
Turvei	TV
BESTEMMELSE SOMRÅDE	
Utforming	#01
Offentlig formål	#02

**§ 2
FELLESBESTEMMELSER**

**GEOTEKNISK
VURDERING**

Før det gis tillatelse til terrenginngrep eller bygge- og anleggstiltak, skal fagkyndig ha foretatt geoteknisk vurdering for de aktuelle tiltakene. Denne vurderingen skal ta utgangspunkt i den geotekniske vurderingen som ligger til grunn for utarbeidelsen av reguleringsplanen og aktsomhetskartene som er utarbeidet av offentlige myndigheter. Fagkyndig må vurdere om det er behov for ytterligere undersøkelser.

**AUTOMATISK
FREDA KULTUR-
MINNER**

Dersom eldre gjenstander, konstruksjoner eller andre funn etter eldre aktiviteter blir oppdaget i forbindelse med gravearbeider, skal arbeidet stanses omgående og kulturminnemyndigheten skal underrettes.

SITUASJONSPLAN

Situasjonsplanen skal tegnes på oppdatert kartgrunnlag (situasjonskart)

godkjent av kommunen. Situasjonsplanen skal oppfylle kravene i gjeldende lover og forskrifter.

UTOMHUSPLAN

Illustrasjonsplanen som er datert 26.03.2025 og lagt ved planbeskrivelsen, er retningsgivende for fordeling av bebyggelse, kjøremønster, uteområdet for barnehagen og grøntareal. I byggesøknaden skal følgende vises på utomhusplanen (1:200):

- bebyggelsens plassering
- areal for uteopphold
- gang- og kjøremønster
- parkering (bil, moped, sykkel og eventuelt andre transportmidler).
- varelevering med siktlinjer
- innsådd/ beplantet areal og areal med fast dekke/grus
- håndtering av overflatevann, inkludert flomveier
- vegetasjon (eksisterende trær/busker/bed som skal ivaretas og nye trær/busker/bed som skal beplantes)
- forming av terrenget (høydeangivelser med gamle og nye høydekoter) og eventuelle forstøtningsmurer
- belysning
- plassering og utforming av avfallsanlegg
- areal for snølagring
- andre forhold og elementer som har betydning for det regulerte formålet og kvaliteten i prosjektet og/eller omgivelsene.

Eventuelle avvik fra illustrasjonsplanen skal redegjøres for og begrunnes i byggesøknaden.

TILGJENGELIGHET

De fysiske omgivelsene (bygninger, uteområder og andre anlegg) skal i størst mulig grad utformes universelt i samsvar med de lovene og forskriftene som gjelder. Nødvendige tiltak (for eksempel taktile ledelinjer, ramper og rekkverk) skal i størst mulig grad utformes gjennom arkitektoniske virkemidler.

VISUELLE KVALITETER

I søknaden om byggetillatelse skal det redegjøres for hvordan bebyggelsen og uteområdene får gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og naturlige omgivelser og plassering.

MILJØ OG KLIMA

I søknaden om byggetillatelse skal det redegjøres for hvordan fysiske tiltak skal utformes med tanke på framtidige klimatiske forhold. Alternative energikilder må vurderes.

HÅNTERING AV OVERFLATEVANN

Nye bygg og anlegg skal ikke føre til økt tilrenning til overvannsnett. Overvannet fra alle nye tette flater skal fordrøyes eller håndteres lokalt på annen godkjent måte. Åpen overvannshåndtering (fordrøyningsbasseng og lignende) skal alltid vurderes, og skal nyttes i så stor grad som mulig. Tiltak, særlig veier, må være dimensjonert slik at de kan håndtere flomsituasjoner.

BEKKELUKKING

Bekkelukking eller endring av flomveier tillates ikke.

OPPFYLING

Det tillates ikke oppfylting eller utgraving utover det som er forutsatt i planen.

	Avstanden fra fyllingsfoten/skjæringstoppen til nabogrensen må være minst 1 m. Oppfylte areal skal planeres og tilsåes.
UTEOPPHOLD	Areal for uteopphold skal tilpasses reguleringsformålet. Det skal legges vekt på å skape et godt utemiljø (utforming, beliggenhet og støynivå).
VEGETASJON	Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Nødvendige inngrep i terrenget ved bygging av næringsbygget med tilhørende utearealer, framføring av vann- og avløpsledninger, turvei og lignende skal revegeteres.
BEPLANTNING	Beplantning av fremmede arter tillates ikke.
RESTAREAL, KANTER, GRØFTER O.L.	Småareal/restareal, kanter, grøfter og lignende opparbeides parkmessig. Fyllinger/steinmasser skal dekket med tilstrekkelig matjord og såes til, eventuelt beplantes med stedegne arter. Pukkstein, slagg og lignende skal ikke være synlig, med unntak for åpen overvannshåndtering. Kanter, skråninger og andre "restareal" skal ha en tydelig og ryddig avgrensning.
AVFALLSHÅNDTERING	Utendørs avfallscontainere uten innbygging eller skjerming tillates ikke. Avfallsdunker skal bygges inn eller graves ned av hensyn til brannsikkerhet, estetikk og hygiene.
FJERNVARME	Innenfor konsesjonsområdet for Mo Fjernvarme skal alle nybygg over 1 000 m ² bruttoareal og alle hovedombygginger over 1 000 m ² knyttes til fjernvarmeanlegget. Kommunen kan kreve at også bygg under 1 000 m ² skal tilknyttes.
ENERGIANLEGG	Ved bygging nært nedgravd høyspentkabel må denne flyttes i samsvar med krav fra eieren av kabelen.

§ 3 REKKEFØLGE

F/K/I	Før det kan gis igangsettingstillatelse til nytt næringsbygg skal alternativt uteareal for barnehagen i anleggsfasen være dokumentert. Før det kan gis ferdigattest til nytt næringsbygg, skal regulerte uteområder til barnehagen o_BH, ny hovedadkomst til barnehagen, regulert turvei o_TV, bestemmelsesområde #2 (offentlig gangareal) og parkeringsplasser på tiltakseiendommen være opparbeidet i tråd med utomhusplanen.
-------	---

§ 4 EIERFORM

EIERFORM	Formål med offentlig eierform: o_BH, o_TV og o_FRI. Formål med felles eierform: f_V. Øvrige formål i planen har annen eierform (privat).
----------	---

§ 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG

a. Kombinert formål forretning/kontor/industri.

FORMÅL	Formålet forretning/kontor/industri omfatter bygninger og anlegg for forretnings-, kontor- og lettere industrivirksomhet. Det tillates ikke virksomhet som på grunn av støy eller annen forurensning vil være til vesentlig ulempe for omliggende boligstrøk og for Revelheia barnehage.
TILLATT UTNYTTELSE	Tillatt bebygd areal (BYA) er 100 % av regulert byggeformål. Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensen vist på plankartet. Formålsgrensen er byggegrense, der byggegrense ikke vises i kartet. Parkering og infrastruktur kan plasseres utenfor byggegrensen.
UTFORMING	Bebyggelse og tilhørende uteanlegg skal ha god estetisk kvalitet. Området skal framstå publikumsvennlig med tydelige innganger og ryddig trafikk- og parkeringsmønstre. Bebyggelse, belysning, skilting og beplantning skal være enhetlig utformet og skal ivareta hensynet til det offentlige rom.
BYGGEHØYDE	Byggehøyden skal ikke overstige kote 49.
PARKERING	For detaljhandel og kontor skal det etableres 1 parkeringsplass per 50 m² gulvflate bebyggelse. For industri og lagerbebyggelse skal det etableres 1 parkeringsplass per 100 m² gulvflate bebyggelse. Minst 5 % av parkeringsplassene, og minimum 2 plasser, skal være tilrettelagt for bevegelseshemmede. Parkeringskrav knyttet til forretning/kontor/industri skal sikre kundeparkering/ besøksparkering til virksomheten på den regulerte tomta (F/K/I). Ønskes det etablert reserverte plasser for leietakere/ansatte må disse komme i tillegg til antallet som kreves for formålet. For hver utendørs (ikke overdekket) biloppstillingsplass skal det beregnes 18 m² BYA. Parkeringsplassen skal opparbeides med fast dekke. Kanter og randsoner skal ha en tydelig avgrensning med kantstein. Det skal etableres sykkelparkeringsplasser. Deler av parkeringsplassen kan benyttes til midlertidig snølagring før bortkjøring ved store snøfall.
OVERFLATEVANN	Overvann skal håndteres innenfor egen tomt.

b. Barnehage.

FORMÅL	Formålet barnehage omfatter bygninger og anlegg for barnehagevirksomhet.
TILLATT UTNYTTELSE	Bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 20 % av regulert byggeformål. Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensen vist på plankartet. Støttemurer og gjerder tillates utenfor byggegrensen.
UTFORMING	Bebyggelse og tilhørende uteanlegg skal ha god estetisk kvalitet. Nye uteområder for barnehagen skal inngjerdes og opparbeides med vegetasjonsskjerm mot vei/parkering, busker, grillhytte, bord og benker i tråd med utomhusplanen. Ny hovedadkomst (port) til barnehagen skal etableres i øst. Terrengtilpasninger tillates innenfor bestemmelsesområde #1 i tråd med utomhusplanen.
BYGGEHØYDE	Barnehagen skal ha én etasje. Gesims/mønehøyde skal ikke overstige kote 57/59.
PARKERING	Det skal etableres 2 parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne og parkering for varelevering ved barnehagen. De 15 parkeringsplassene ved flerbrukshallen som ligger nærmest barnehagen, skal benyttes til parkering for barnehagen.

c. Energianlegg.

NETT- STASJON	Nettstasjoner skal tilpasses omliggende bebyggelse i form og materialbruk. Nettstasjoner skal plasseres lavt i terrenget, med maksimal byggehøyde 3 m over gjennomsnittlig terrengnivå rundt bygget. Formålsgrensen er byggegrense.
------------------	--

§ 6

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Veg

FELLESVEIER	Felles veg f_V skal betjene eiendommene 21/161 og 21/162 og næringstomta F/K/I.
-------------	---

§ 7

GRØNNSTRUKTUR

Turvei og friområde

UTFORMING	Terrengtilpasninger tillates innenfor bestemmelsesområde #1 i tråd med utomhusplanen.
BYGNINGER	Det tillates ikke oppført bygninger i grønnstrukturen. Støttemur og gjerde mot

eiendommen 21/161 og regulert parkering tillates.

§ 8

BESTEMMELSEOMRÅDE

#1

UTFORMING

Terrengtilpasninger tillates innenfor bestemmelsesområde #1 i tråd med utomhusplanen. Det tillates at dagens vegetasjon fjernes i nødvendig grad, og at ny og stabil skråning etableres så langt det er nødvendig for å sikre stabilitet i byggefasen og permanent fase. Topplag med stedegen vegetasjon skal tas vare på i anleggsfasen. Når terrengtilpasningene er utført ved etablering av bygg, VA-anlegg og tursti m.m., gjenbrukes massene som topplag.

#2

OFFENTLIG FORMÅL

Offentlig gangareal innenfor bestemmelsesområde #2 skal sikres i tråd med utomhusplanen.

Disse reguleringsbestemmelsene ble vedtatt av
Rana kommunestyre i møte xx.xx.xxxx

Stig Frammarsvik
Kommunaldirektør for tekniske tjenester

Juridisk bindende dokumenter:

- Geoteknisk vurdering av reguleringsplan datert 20.03.2025, Rambøll