

Kommunedelplan for byutvikling 2024-2034

Bestemmelser og retningslinjer



Forord

Kommunedelplan for byutvikling består av plankart, planbeskrivelse og bestemmelser med retningslinjer. Retningslinjene står i kursiv under bestemmelsene de utfyller.

Plankartet og bestemmelsene er juridisk bindende. Dette betyr at de er førende for arealbruken i planområdet, og bestemmer hva som er tillatt og ikke tillatt der. Retningslinjene er ikke juridisk bindende, men utfyller bestemmelsene med hensyn og vurderinger som er viktige. Retningslinjene skal legges til grunn for planleggingen og saksbehandling.

29.02.2024

Innledende bestemmelser	1
Formålet med planen	1
Rettsvirkning	1
Forholdet til andre arealplaner	1
Arealformål	1
Bestemmelsesområder	2
Hensynssoner	2
Generelle bestemmelser og retningslinjer	3
Byform, arkitektur og miljø	3
1 Regulering av hele kvartaler og områder	3
2 Byakser (#1)	3
3 Bokvalitet	3
4 Universell utforming og tilgjengelighet	4
5 Arkitektonisk utforming	4
6 Uteopphold.....	5
7 Belysning.....	7
8 Reklameskilt og reklameinnretninger.....	7
9 Klimahensyn.....	8
10 Riving og ombruk ved riving	9
11 Garasjer, carport, uthus og lignende mindre bygg	9
12 Kulturminner og kulturmiljø	10
Byggehøyder	10
13 Maksimalt tillatt høyde	10
14 Sprang mellom byggehøyder	11
15 Bebyggelse inntil grønnstruktur og byaksene.....	11
16 Byggehøyde inntil 3 etasjer (#3)	11
17 Byggehøyde inntil 3 etasjer + 1 inntrukket etasje (#4)	11
18 Byggehøyde inntil 8 etasjer med varierende høyder (#5).....	12
19 Byggehøyde inntil 8 etasjer med varierende høyder med forbehold om at bystrukturen blir etablert først (#6)	12
20 Punkthus, dersom vilkår er oppfylt (#7)	13
21 Byggehøyder for områder utenfor bestemmelsesområdene	13
22 Høyderestriksjoner for flyplass (#2).....	14

Bynatur og naturmangfold	14
23 Generelle bestemmelser	14
24 Trær	15
25 Naturmangfold	15
Samfunnssikkerhet og teknisk infrastruktur	15
26 Samfunnssikkerhet	15
27 Flom og overvannshåndtering	16
28 Byggegrenser for vannforsynings- og avløpsanlegg	16
29 Støy.....	16
30 Fjernvarme	17
31 Utendørs lagring og aktivitet.....	18
32 Avfallshåndtering	18
33 Jernbane.....	18
Mobilitet, transport og parkering	19
34 Trafikksikkerhet og framkommelighet	19
35 Avkjørsler	20
36 Parkering	20
37 Bildelingsordning.....	24
38 Varelevering	24
Bestemmelser og retningslinjer til arealformål	25
Bebyggelse og anlegg	25
39 Boligbebyggelse (B1)	25
40 Boligbebyggelse (B2)	25
41 Sentrumsformål (SF)	26
42 Forretninger (FOR)	27
43 Næringsbebyggelse (NÆ)	27
44 Kombinert bebyggelse- og anleggsformål (KBA1).....	27
45 Kombinert bebyggelse- og anleggsformål (KBA2).....	28
46 Kombinert bebyggelse- og anleggsformål (KBA3).....	28
47 Kombinert bebyggelse- og anleggsformål (KBA4).....	28
Grønnstruktur	28
48 Generelle bestemmelser til grønnstruktur	28
Bruk og vern av sjø og vassdrag	29

49	Farled (FA)	29
	Hensynssoner.....	29
50	Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde (H910)	29

Innledende bestemmelser

Formålet med planen

Kommunedelplanen skal være et verktøy i arbeidet for et attraktivt og levende bysentrum, med gode og bærekraftige løsninger og effektiv arealbruk. En godt forankret kommunedelplan for byutvikling, der viktige avklaringer er gjort på et overordnet strategisk nivå, skal gi forutsigbare rammebetingelser for næringsliv, grunneiere og investorer. Kommunen skal opptre som en imøtekommende medhjelper innenfor de rammene kommunedelplanen gir. Plansaker og enkeltsaker som er i tråd med målsettingene i kommunedelplanen skal ha kort saksbehandlingstid.

Rettsvirkning

Kommunedelplan for byutvikling 2024-2034 består av plankart og bestemmelser som er juridisk bindende for framtidig arealbruk i planområdet. Retningslinjene er vist i kursiv og er ikke juridisk bindende, men de skal legges til grunn ved saksbehandlingen.

Forholdet til andre arealplaner

Vedtatte reguleringsplaner gjelder fortsatt og utfyller kommunedelplanen for byutvikling på et mer detaljert nivå, der det ikke er direkte motstrid.

Ved eventuell motstrid i bestemmelser eller plankart mellom vedtatte reguleringsplaner og kommunedelplanen, gjelder kommunedelplan for byutvikling 2024-2034 foran eldre reguleringsplaner.

De reguleringsplanene som skal gjelde foran kommunedelplanen for byutvikling (2024-2034) er vist med hensynssone H910. Se oversikt over hvilke reguleringsplaner dette er i bestemmelse 50.

Arealformål

Planområdet er delt opp i disse overordnede arealformålene:

- Bebyggelse og anlegg
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Grønnstruktur
- Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

Bestemmelsesområder

Områder med særskilte bestemmelser er:

- #1. Byakser
- #2. Høyderestriksjoner flyplass
- #3. Tillatt byggehøyde inntil 3 etasjer
- #4. Tillatt byggehøyde inntil 3 etasjer + 1 inntrukken etasje
- #5. Tillatt inntil 8 etasjer med varierende høyder
- #6. Tillatt inntil 8 etasjer med varierende høyder med forbehold om at bystruktur etableres først
- #7. Tillatt med punkthus, dersom vilkår er oppfylt

Hensynssoner

Hensynssoner som inngår i planen er:

- H910: Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde

Generelle bestemmelser og retningslinjer

De generelle bestemmelsene og retningslinjene gjelder for *alle* arealformålene som inngår i planen.

Byform, arkitektur og miljø

1 Regulering av hele kvartaler og områder

Hele kvartaler eller områder innenfor en naturlig avgrensning skal reguleres samlet gjennom én reguleringsplan.

Retningslinjer:

Regulering av hele kvartaler eller områder innenfor en naturlig avgrensning skal bidra til en mer helhetlig utvikling og bedre løsninger for parkering, uteoppholdsareal mm.

2 Byakser (#1)

Havmannaksen og Kirkeaksen er viktige byakser, som er vist med bestemmelsesområde #1. Det er ikke tillatt å oppføre bygninger eller andre tiltak som sperrer for siktlinjene i disse aksene. Tilgrensende arealer og bygninger skal utformes slik at aksene blir framhevet. Se bestemmelsene 15 for tillatte byggehøyder langs aksene.

3 Bokvalitet

Boliger skal ha god orientering med hensyn til solforhold, dagslys, vind og lokalklima. Det skal finnes vegetasjon i nærheten av boliger.

Oppholdsrom skal ha innstråling av sol og dagslys, og utsyn mot dette. Det skal skjermes mot innsyn.

Disse kriteriene skal vektlegges for å skape god bokvalitet:

- Boligbygg skal bidra til å utvikle nye og innovative boligkonsepter.
- I boligprosjekter bør det legges opp til et stort innslag av fellesfunksjoner. Behovet for sosiale boformer skal vurderes i hver enkelt reguleringsplan.
- Det skal legges vekt på tilrettelegging for boliger med fleksibilitet for ulike målgrupper.

I nye boligprosjektet skal dessuten disse kvalitetene vektlegges:

- Skjermet inngang direkte fra gaten eller gårdsrom
- Direkte tilgang til gode og trygge utearealer på bakkeplan
- Tilstrekkelig antall og lett tilgjengelige bodarealer

- Parkering for sykler og barnevogner (i tillegg til bodareal)
- Trafikksikkert nærmiljø

4 Universell utforming og tilgjengelighet

Krav i teknisk forskrift gjelder for uteområder, adkomster og bygninger.

5 Arkitektonisk utforming

5.1 Svalganger

Som utgangspunkt skal svalganger unngås på grunn av hensynet til bokvaliteten. Unntaket fra dette er de tilfellene der svalgang er den eneste mulige løsningen. Svalgangene skal da ha høy estetisk kvalitet og ivareta krav til bomiljø, sikkerhet og funksjonalitet.

Svalganger skal oppfylle disse kriteriene:

- Ikke vende ut mot eller eksponere seg mot offentlig vei, gate, byrom eller park
- Utformes eller orienteres slik at den i størst mulig grad blir skjermet mot vind og nedbør
- Det er tillatt å passere inntil 3 leiligheter fra hovedadkomsten til egen bolig. Dersom soveromsvindu vender mot svalgang, skal det dokumenteres at det blir gjort tiltak som gjør at man trygt kan åpne vindu (uten fare for innbrudd)
- Svalganger skal være godt tilpasset fasaden. Svalgangene skal med hensyn til materialbruk, lyddemping, lys, fysiske skilleinnretninger og lignende, utformes som en viktig del av bomiljøet. Disse forholdene skal dokumenteres i byggesaken

5.2 Innglasset uteoppholdsareal – balkonger, altaner og terrasser

Innglassing av balkonger, altaner og terrasser for privat uteoppholdsareal er bare tillatt dersom glasset kan åpnes på en slik måte at det fremdeles oppleves og fungerer som et uteoppholdsareal.

Utforming av og plassering av innglassede balkonger, altaner og terrasser for privat uteoppholdsareal skal planlegges tidlig i prosjektet og innpasses på en god estetisk måte i fasaden. Innglassede bygningsdeler skal ikke dominere fasadeuttrykket. Maksimalt kan de utgjøre en tredjedel av total fasadeflate på gjeldende vegg.

Det er ikke tillatt med enkeltvis innglassing dersom fasaden har flere eksisterende balkonger, altaner eller terrasser.

5.3 Tilpasning til omgivelsene

Utformingen av ny bebyggelse skal tilpasse seg eksisterende bebyggelse, landskap og terreng.

Ny bebyggelse skal ta utgangspunkt i takform, takretning og plassering til bebyggelsen rundt. Ny bebyggelse skal plasseres i den byggelinje mot gate som eksisterende bebyggelse danner.

Terrenget og landskapet skal være premissgivende for utformingen til bebyggelsen. Bebyggelsen skal tilpasse seg terrenget og landskapet, og ikke omvendt. Ved bygging i terreng skal bygningen, av hensyn til høyde- og fjernvirkning, fortrinnsvis avtrappes i tråd med fall i terrenget.

Retningslinjer:

Tiltak for å skape variasjon i fasadeuttrykket med tanke på volum, form og fasaderytme, må vurderes konkret i hver reguleringsplan og i byggesak.

5.4 Baldakiner

Det kan etableres baldakiner over fortau for å skjerme fortausareal. Baldakiner skal tilpasses øvrig fasade og omgivelsenes visuelle forbindelser, og skal etableres minimum 4,0 meter over gatenivå. Det er ikke tillatt at baldakiner understøttes på bakkenivå.

5.5 Farger

Kommunen fargeveileder skal legges til grunn for fargesetting i planområdet.

Retningslinjer:

Farger skal brukes bevisst for å skape trivsel og variasjon i omgivelsene. For å skape fargeidentitet og unngå et grått hovedinntrykk, må fargene harmoniseres for å skape trivsel og variasjon i bebyggelsen. Svart, hvit og grå bør unngås.

6 Uteopphold

6.1 Innledende bestemmelse

Alle boliger skal ha tilgang til uteareal egnet for lek og opphold, enten på egen tomt eller fellesarealer for flere eiendommer. Studentboliger skal ha felles uteoppholdsarealer i en størrelse tilpasset antall boenheter og beliggenhet.

Felles uteoppholdsarealer for opphold og lek skal være ferdig opparbeidet før boligene kan tas i bruk.

Hvis utleiedel/sekundærleilighet er 35 m² eller større, stilles det krav til uteopphold. Dette gjelder både for nybygg og eksisterende bygg.

6.2 Krav til størrelse

Minimum uteoppholdsareal (MUA) skal tilsvare 20 % av boligens bruksareal, hvorav minst 200m² skal være sammenhengende fellesareal på bakkeplan.

Uteoppholdsplass på terrasser eller balkonger kan medregnes i beregnet privat uteareal per boenhet. Dette forutsetter at de har en gunstig orientering med tanke på lys og sol, og de har en slik form at det er mulig å plassere bord og stoler der. Det skal finnes grøntareal i nærheten.

Restareal som er smalere enn 5 meter regnes ikke som oppholdsareal. Det gjør heller ikke areal som brukes til trafikk eller parkering.

6.3 Krav til utforming

Bebyggelsen skal plasseres slik at det dannes gode uteoppholdsarealer. Uteoppholdsarealet skal være egnet for lek og opphold. Med egnet menes det at arealet skal:

- Være lett tilgjengelig fra boligen
- Ha en god og sammenhengende form
- Ha relativt flatt terreng
- Ha gunstig orientering med tanke på lys og sol
- Ikke være splittet opp av interne gangforbindelser eller soner for postkasser og avfallsbeholdere.
- Inneholde variert vegetasjon

Ved uteoppholdsareal på lokk over underliggende areal, skal det etableres et jordsmonnslag med dybde på minst 0,5 meter på minst 50 % av uteoppholdsarealet.

Ny vegetasjon skal etableres slik at den gir beskyttelse mot vind og bidrar til kvalitetene i området. Ved etablering av ny vegetasjon skal stedegne arter, og arter som bidrar til økt naturmangfold brukes.

I felles uteoppholdsarealer hvor det blir etablert lekearealer, skal lekearealene gis best mulig plassering innenfor uteoppholdsarealet. Lekearealene skal ha variert innhold, og lekeapparater tilpasset et bredt alderssegment og funksjonsnivå.

6.4 Avstand til offentlige lekeplasser

Retningslinjer:

Innen en avstand på 50 meter fra boligen bør det finnes en nærlekeplass som er synlig fra boligen. Arealets størrelse bør være tilpasset antall brukere, men ikke være mindre enn 150 m². Det bør det være minimum en nærlekeplass pr 25 boliger.

Innen en avstand på 150 meter fra boligen bør det, finnes en kvartalslekeplass. Arealet bør være tilpasset antall brukere, men ikke være mindre enn 1 daa. Det bør være minst en kvartalslekeplass pr 200 boliger.

Innen en avstand på 400 meter fra boligen bør det være et sentralt lekefelt/ballfelt. Arealet bør være minimum 2,5 daa.

7 Belysning

Utendørs belysning på fasader skal reduseres til et minimum. Gater og byrom kan ha belysning der det er behov for det.

Belysning skal være indirekte, avstemt og lyse nedover på arealet som ønskes opplyst.

RGB- og effektbelysning er ikke tillatt. Unntaket fra dette er midlertidig effektbelysning i en tidsavgrenset periode forbindelse med arrangementer. Dette kan etableres dersom kommunen godkjenner søknad om dette.

Retningslinjer:

Lyssetting skal sørge for at mennesker kan lese omgivelsene sine og bidra til trygghet.

For å bidra til å redusere lysforurensing må disse 5 prinsippene følges:

- 1. Nytteverdi: Bruk kun lys der det er nødvendig.*
- 2. Retning og plassering: Belysningen skal kun være rettet mot området som trenger det. For eksempel inngangsdør, ringeklokke.*
- 3. Lave lysnivåer: Bruk så lave lysnivåer som mulig og unngå blinding.*
- 4. Farge: Bruk varm fargetemperatur på lyskilden der ikke annet er nødvendig ved lov eller forskrift.*
- 5. Regulert: Bruk lysstyringsutstyr som timer eller bevegelsesdetektorer for å sikre at lys er dempet når det er mulig og slått av når det ikke trengs.*

8 Reklameskilt og reklameinnretninger

8.1 Områder det ikke er lov å plassere reklameskilt eller andre reklameinnretninger

Det er ikke tillatt å etablere reklameskilt og reklameinnretninger på disse stedene:

- I boligområder
- I eller ved friområder, parker, friluftsområder eller lekeplasser
- Ved kirker og forsamlingshus
- På bygninger eller i områder som er fredet etter kulturminneloven eller plan- og bygningsloven. Det samme gjelder for bygninger eller områder som etter kommunens skjønn har åpenbar antikvarisk, miljømessig eller kulturhistorisk verdi.

8.2 Plassering av reklameskilt og andre reklame innretninger

Det er ikke tillatt å plassere reklameskilt og reklameinnretninger på:

- Møne, takflate, takutstikk eller gesims
- Blindgavl over møne på tilstøtende hus
- På eller foran gjerder og murer. Uthengsskilt skal ikke stikke mer enn 1 meter ut fra fasadeliv, eller strekke seg over flere etasjer. Det skal være en fri høyde på minimum 3,5 meter over bakkeplan.

8.3 Utforming av reklameskilt og andre reklameinnretninger

Reklameskilt og reklameinnretninger skal ha en god estetisk utforming både i seg selv og i forhold til omgivelser og plassering. De skal ikke virke skjemmende for omgivelsene eller trafikken. Reklameskilt og reklameinnretninger skal følge bestemmelser om belysning. Se bestemmelse 7.

Visuell tilpasning av skilt skal vurderes og dokumenteres slik at det blir gjort tiltak som tilpasser seg bebyggelsen og byrommet i søknad til byggesak.

Følgende typer utforming er ikke tillatt:

- Reklameskilt og reklameinnretninger som kommer i konflikt med byggverkets arkitektur
- Bannere, flagg, vimpler og lignende som er hengt på fasade eller mellom bygninger
- Flere enn ett uthengt reklameskilt og ett reklameskilt på vegg på hver fasade for hver virksomhet. Reklameskilt skal ikke møtes på hjørnet
- Reklameskilt og reklameinnretning som ikke vedrører virksomheten på stedet
- Reklameskilt som ikke er tilpasset fasadens størrelse
- Gesimser som er utformet som lyskasser
- Elektroniske reklameskilt og reklameinnretninger som roterer, blinker eller flimrer

9 Klimahensyn

9.1 Klimaløsninger

Bygge- og anleggsprosjekter skal planlegges og gjennomføres med hensyn til bærekraft og livsløp. Klimavennlige løsninger for bruk, materialvalg, byggefase og drift skal vektlegges.

I reguleringsplaner skal det dokumenteres hvordan hensyn til klima og klimatilpasning blir ivaretatt. Det skal gjøres rede for hvordan tiltaket bidrar til å oppfylle målene om utslippsreduksjon, og hvordan tiltaket bidrar til å gjøre Mo i Rana mer klimarobust, gjennom kriteriene:

- Grønn mobilitet
- Blågrønn struktur
- Overvannshåndtering

- Energiløsninger
- Gjenbruk og materialvalg, herunder gjenbruk av eksisterende bygninger.
- Gjennomføring og byggefase

9.2 Energiløsninger

I fortettings- og utbyggingsprosjekter skal det vurderes klimavennlige og effektiviserende energiløsninger, herunder produksjon av energi, bruk av fornybare kilder og utnytting av overskuddsvarme.

10 Riving og ombruk ved riving

10.1 Ombrukskartlegging

Det skal gjøres en ombrukskartlegging av bygningskomponenter i søknadspliktige tiltak i eksisterende boligblokk eller yrkesbygning når tiltaket omfatter riving. I tillegg må det utarbeides en ombruksrapport av egnede komponenter.

Dette skal gjennomføres når endringen innebærer:

- vesentlig endring, herunder fasadeendring, eller vesentlig reparasjon av bygningen dersom tiltaket omfatter mer enn 100 m² BRA av bygningen
- riving av bygning eller del av bygning som overskrider 100 m² BRA
- oppføring, tilbygging, påbygging, underbygging, endring eller riving av bygninger, konstruksjoner og anlegg dersom tiltaket genererer over 10 tonn bygg- og rivingsavfall

Retningslinjer:

Ved å gjenbruke overskuddsmasser kan uttaket av nye masser begrenses, beslaglegge færre nye arealer, redusere klimagassutslipp og forurensning – i tråd med prinsippene i en sirkulær økonomi.

10.2 Rivingstomter

Rivingstomter skal opparbeides med midlertidige grøntanlegg dersom utbygging ikke følger umiddelbart. Det er ikke tillatt med annen midlertidig bruk (parkering og lagring) uten at kommunen har godkjent søknad om dette.

11 Garasjer, carport, uthus og lignende mindre bygg

Garasjer som inngår i første etasje, kan bare utgjøre 1/3 av fasadeliv på gateplan.

Garasjer, carport, uthus og lignende mindre bygg kan ha saltak, valmtak, pulttak eller flatt tak. Takform og volum skal være underordnet og tilpasset bolighuset.

For saltak og valmtak kan maksimal høyde til møne være 4,5 meter målt fra gulv i bygget.

For pulttak og flatt tak skal øverste gesims, inklusivt eventuelt rekkverk, ha maksimal høyde på 4,0 meter mål fra gulv i bygget.

12 Kulturminner og kulturmiljø

12.1 Kulturminner og kulturmiljø i by- stedsutvikling

By- og stedsutvikling skal ivareta og bygge videre på viktige kulturhistoriske kvaliteter, stedets karakter og identitet.

12.2 Verneverdig bebyggelse

Det er ikke tillatt å rive verneverdig bebyggelse. Ved regulering, skal slik bebyggelse reguleres til bevaring.

12.3 SEFRAK-registrerte bygg

SEFRAK-registrerte bygninger skal gis en særlig vurdering ved behandling av reguleringsplaner og byggesaker

12.4 Automatisk fredete kulturminner

Ingen områder er avklart når det gjelder fredete kulturminner, dersom ikke dette framgår eksplisitt. For hvert område, og i hver enkelt sak, må tiltaket forelegges kulturminnemyndighetene for vurdering om, og på hvilken måte tiltaket kan gjennomføres.

12.5 Forholdet til kommunedelplan for kulturminner

For bygninger, objekter og miljøer som inngår i kommunedelplan for kulturminner, gjelder vedtatte prosedyrer for saksbehandling.

12.6 Forholdet til universell utforming

Ved istandsetting av kulturminner som skal være tilgjengelig for offentligheten, skal kravene til universell utforming oppfylles der det er mulig.

Byggehøyder

13 Maksimalt tillatt høyde

Kirketårnet til Mo kirke er den høyeste tillatte høyden innenfor planområdet. Takspranget til kuppelen har en kotehøyde på 41,3 meter. Ny bebyggelse skal underordne seg kirketårnet.

14 Sprang mellom byggehøyder

Nybygg skal ikke være mer enn 6 meter høyere enn regulert høyde på tilgrensende småhusbebyggelse. Dette gjelder også selv om nybygget og den tilgrensede bebyggelsen er adskilt av en gate, gangvei eller lignende.

15 Bebyggelse inntil grønstruktur og byaksene

Bebyggelse inntil parker, friområder, turdrag, blågrønnstruktur og byaksene (#1) skal ikke være høyere enn 3 etasjer med 1 inntrukket etasje. Se også bestemmelse 2 om byakser.

16 Byggehøyde inntil 3 etasjer (#3)

Innenfor bestemmelsesområde #3 er det tillatt med byggehøyde inntil 3 etasjer.

Retningslinjer:

Etasjehøyde skal ta utgangspunkt i boligetasje på 3 meter

Reguleringsplaner skal angi om tillatt byggehøyde skal angis i kotetall eller i meter fra gateplan.

17 Byggehøyde inntil 3 etasjer + 1 inntrukket etasje (#4)

Innenfor bestemmelsesområde #4 kan det tillates byggehøyder inntil 3 etasjer og 1 inntrukket etasje, dersom sol- og skyggestudier og vindstudier kan dokumentere at bygninger ikke har negativ påvirkning på omgivelsene med tanke på sol, skygge og vind.

Disse føringene gjelder ellers:

- Det skal tas vare på viktige siktlinjer
- Bebyggelsen skal plasseres og utformes slik at kvaliteter på bakkeplan ikke blir dårligere enn eksisterende situasjon
- Orientering av bebyggelse skal vurderes i sammenheng med dominerende vindretninger

Retningslinjer:

Etasjehøydene skal ta utgangspunkt i disse etasjehøydene:

- *boligetasje på 3 meter*
- *næringsetasje på 3,5 meter*
- *førsteetasje på minimum 4 meter.*

Reguleringsplaner skal angi om tillatt byggehøyde skal angis i kotetall eller i meter fra gateplan.

18 Byggehøyde inntil 8 etasjer med varierende høyder (#5)

Innenfor bestemmelsesområde #5 kan det tillates inntil 8 etasjer med varierende høyder, dersom sol- og skyggestudier og vindstudier kan dokumentere at bygninger ikke har negativ påvirkning på omgivelsene med tanke på sol, skygge og vind.

Disse føringene gjelder ellers:

- Det skal tas vare på viktige siktlinjer
- Bebyggelsen skal plasseres og utformes slik at kvaliteter på bakkeplan ikke blir dårligere enn eksisterende situasjon
- Orientering av bebyggelse skal vurderes i sammenheng med dominerende vindretninger
- Bygninger skal etableres på base. Fra tredje etasje og oppover skal bygningene trekkes tilbake fra fasaden på alle sider og ha en slank form som smalner av mot toppen
- To bygninger med byggehøyder over 4 etasjer skal ikke plasseres i nærheten av hverandre
- Det skal ikke være utkragede bygningsdeler over basen

Retningslinjer:

Etasjehøydene skal ta utgangspunkt i disse etasjehøydene:

- *bolietasje på 3 meter*
- *næringsetasje på 3,5 meter*
- *førsteetasje på minimum 4 meter.*

Reguleringsplaner skal angi om tillatt byggehøyde skal angis i kotetall eller i meter fra gateplan.

19 Byggehøyde inntil 8 etasjer med varierende høyder med forbehold om at bystrukturen blir etablert først (#6)

Innenfor bestemmelsesområde #6 kan det tillates inntil 8 etasjer med varierende høyder, dersom sol- og skyggestudier og vindstudier kan dokumentere at bygninger ikke har negativ påvirkning på omgivelsene med tanke på sol, skygge og vind. Det er også forbehold om at bystrukturen skal etableres først.

Disse føringene gjelder ellers:

- Det skal tas vare på viktige siktlinjer
- Bebyggelsen skal plasseres og utformes slik at kvaliteter på bakkeplan ikke blir dårligere enn eksisterende situasjon
- Orientering av bebyggelse skal vurderes i sammenheng med dominerende vindretninger
- Vinklede gater og kvartalsstrukturer skal vurderes

- Bygninger skal etableres på base. Fra tredje etasje og oppover skal bygningene trekkes tilbake fra fasaden på alle sider og ha en slank form som smalner av mot toppen
- To bygninger med byggehøyder over 4 etasjer skal ikke plasseres i nærheten av hverandre
- Det skal ikke være utkragede bygningsdeler over basen

Retningslinjer:

Etasjehøydene skal ta utgangspunkt i disse etasjehøydene:

- *boligetasje på 3 meter*
- *næringsetasje på 3,5 meter*
- *førsteetasje på minimum 4 meter.*

Reguleringsplaner skal angi om tillatt byggehøyde skal angis i kotetall eller i meter fra gateplan.

20 Punkthus, dersom vilkår er oppfylt (#7)

Innenfor bestemmelsesområde #6 kan det tillates ett punkthus med kotehøyde på inntil 40 meter, dersom sol- og skyggestudier kan dokumentere at bygget ikke har negativ påvirkning på omgivelsene med tanke på sol, skygge og vind.

Disse føringene gjelder ellers:

- Det skal tas vare på viktige siktlinjer
- Bygget skal plasseres og utformes slik at kvaliteter på bakkeplan ikke blir dårligere enn eksisterende situasjon
- Bygget skal plasseres tilbaketrukket fra gatelivet
- Orienteringen av bygget skal vurderes i sammenheng med dominerende vindretninger
- Bygget skal etableres på base. Fra tredje etasje og oppover skal bygget trekkes tilbake fra fasaden på alle sider og ha en slank form som smalner av mot toppen
- Bygget skal ikke plasseres i nærheten av andre bygninger som har høyde over 4 etasjer
- Det skal ikke være utkragede bygningsdeler over basen
- I tillegg skal det tegnes snitt fra Ranfjorden til Jernverkstomta for å vise høyde og volum sammenlignet med eksisterende bebyggelse og terreng

21 Byggehøyder for områder utenfor bestemmelsesområdene

Ved utarbeidelse av ny reguleringsplan utenfor bestemmelsesområdene #3-#7, må byggehøydene vurderes og avklares i planen.

Byggenes størrelse, høyde og utforming skal vurderes i forhold til virkningen det vil gi på den eksisterende bebyggelsen på stedet. Se bestemmelse 5.3 om tilpasning til omgivelsene.

Reguleringsplaner må ta stilling til om tillatt byggehøyde skal angis i kotetall eller i meter fra planert terreng.

22 Høyderestriksjoner for flyplass (#2)

Høyderestriksjonene for ny flyplass er vist med bestemmelsesområde #2. I områdene innenfor denne hensynsonen skal alle bygge- og anleggstiltak med høyde over 9 meter over terreng forelegges luftfartsmyndighetene. Eventuelle nye boliger eller arbeidsplasser innenfor sonen må forelegges luftfartsmyndighetene.

Bynatur og naturmangfold

23 Generelle bestemmelser

Bynatur skal inngå som et element i all byutvikling. Bynaturen skal være sammenhengende, nær, variert, naturbasert, og bidra til klimatilpasning. Det skal tas særlig hensyn til naturpregede områder over 100 m².

Bynatur skal brukes til å skape sammenhenger og snarveier mellom bebyggelsen og omkringliggende grøntområder, og som grønne korridorer for å styrke biologisk mangfold.

Reguleringsplaner og nye tiltak skal ta hensyn til eksisterende bynatur, og bruke den aktivt som en ressurs og estetisk element i nye prosjekter. Den kan suppleres med ny vegetasjon ved behov.

Ny vegetasjon skal etableres slik at den gir beskyttelse mot vind og bidrar til kvalitetene i området. Ved etablering av ny vegetasjon skal stedegne arter, og arter som bidrar til økt naturmangfold brukes. Allergivennlige arter skal fortrinnsvis brukes ved nyplanting. Vegetasjonen skal planlegges for årstidsvariasjon. Det er ikke tillatt å etablere vegetasjon med fremmedartslistede arter.

Retningslinjer:

Bynatur omfatter arealer som har innslag av vegetasjon eller vann, uavhengig av arealformål.

Ny beplantning skal bidra til å tilrettelegge for ville pollinerende insekter, fugler og annet dyreliv.

24 Trær

Trær skal ikke felles eller beskjæres uten at det er gjort en vurdering av hvilken funksjon treet har for området som en helhet. Flytting av trær skal alltid vurderes før eventuell fjerning, og planlegges i god tid slik at trærne kan reetableres på nytt voksested. Det skal settes av tilstrekkelig plass for sikring av rotsonen.

Nye trær skal velges ut fra egnethet og hardførhet. Det skal brukes lokalt tilpassede treslag.

I nye reguleringsplaner skal det gjøres en vurdering av om trær skal reguleres til bevaring.

Retningslinjer:

Trær kan være regulert til bevaring gjennom reguleringsplan, og det kan finnes begrensninger eller forbud mot å felle eller beskjære trær.

Trær på kommunal grunn kan ikke felles eller beskjæres uten godkjenning fra kommunen.

25 Naturmangfold

Før igangsetting av tiltak skal virkningene på arter og naturtyper i berørt område være vurdert, og eventuelle avbøtende tiltak skal beskrives og gjennomføres, jf. naturmangfoldloven §§ 8-12.

Samfunnssikkerhet og teknisk infrastruktur

26 Samfunnssikkerhet

26.1 Kvikkleire

Hele planområdet er under marin grense. Risikoen for kvikkleire og endring av områdestabiliteten må vurderes av fagkyndig. I områder der kvikkleirefaren ikke er utredet, må det ved utarbeidelse av reguleringsplan eller bygge- og anleggstiltak gjennomføres en geoteknisk utredning av faren for kvikkleireskred. Dersom det påvises kvikkleire, skal områdestabiliteten dokumenteres. Eventuelle risikoreduserende tiltak må beskrives og virkningen av dem skal dokumenteres.

Tiltak må utføres på en sikker måte, uavhengig av om tiltaket i seg selv er søknadspliktig.

26.2 Terrenginngrep, utbygging

Ved alle typer terrenginngrep og utbygging skal man vise aktsomhet for mulig fare. Dette gjelder både ved graving og utfylling av masser, oppsett av bygninger eller andre konstruksjoner, og hogst. Det skal vises særlig forsiktighet når det gjelder hogst i terreng brattere enn 30 grader, og i bratte områder med løsmasser.

27 Flom og overvannshåndtering

27.1 Overvannshåndtering

Åpen overvannshåndtering skal alltid vurderes, og skal nyttes i så stor grad som mulig. Reguleringsplaner skal identifisere, dimensjonere og sikre arealer for overvannshåndtering og flomveier. Overvann skal hovedsakelig håndteres på egen eiendom.

27.2 Flomveier

Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveier blir bevart og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader blir oppnådd. Der det er nødvendig, skal det avsettes areal til overvannshåndtering og nye flomveier.

27.3 Flom og bebyggelse

Det er ikke tillatt å etablere ny bebyggelse langs vann og vassdrag lavere enn nivået for en 200 års flom. Det samme gjelder ved fornying og/eller rehabilitering av eksisterende bebyggelse. Unntaket er der det utføres tiltak som sikrer ny bebyggelse mot flom og ikke påfører annen bebyggelse ulempe.

27.4 Bekkelukking

Bekkelukking er ikke tillatt. Eksisterende bekker skal bevares så nært opptil sin naturlige form som mulig og sikres med kantvegetasjon. Der det er hensiktsmessig skal lukkede bekker åpnes og reetableres i en sammenhengende grøntstruktur.

28 Byggegrenser for vannforsynings- og avløpsanlegg

Ny bebyggelse, inkludert garasje og støttemur skal ha avstand fra offentlig vann- og avløpsanlegg i henhold til kommunalteknisk norm.

29 Støy

29.1 Generelle støybestemmelser

Planområdet ligger innenfor kommunens vedtatte sentrums- og utviklingsområde. Alle tiltak skal planlegges slik at støyforholdene innendørs blir tilfredsstillende. Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal det gjennomføres støyvurdering med støysonekart.

29.2 Gul støysone

Det kan tillates støyfølsom arealbruk i gul støysone, dersom bebyggelsen har tilgang til egnet uteplass med tilfredsstillende solforhold. For boligbebyggelse skal størst mulig andel av boenheter ha minst ett soverom mot stille side.

Dersom det ikke er mulig å legge til rette for stille side, kan det tillates at en andel av boenhetene får tilfredsstillende støyforhold med dempet fasade framfor stille side. Det må

angis hvilke leiligheter dette skal gjelde. Stille side skal i hovedsak løses ved å tilpasse planløsning og leilighetsstørrelse framfor unntaksløsningen med dempet fasade.

Retningslinjer:

Støyfølsom bebyggelse innenfor planområdet er bolig, helsebygg, skoler og barnehager.

29.3 Rød støysone

Det er ikke tillatt med etablering av støyfølsom arealbruk i rød sone. Etablering av nye boliger kan likevel vurderes i områder med støynivå inntil 70 (Lden) dBA ved fasade, dersom boenhetene er gjennomgående og har en stille side hvor uterom kan plasseres. Minst halvparten av rom for varig opphold og minst ett soverom skal vende mot stille side.

Dersom det ikke er mulig å legge til rette for stille side, kan det tillates at en andel av boenhetene får tilfredsstillende støyforhold med dempet fasade framfor stille side. Det må angis hvilke leiligheter dette skal gjelde. Stille side skal i hovedsak løses ved å tilpasse planløsning og leilighetsstørrelse framfor unntaksløsningen med dempet fasade.

29.4 Støyskjerm

Hovedregelen er at det ikke er tillatt å etablere støyskjerm i planområdet. Støyskjerm kan likevel vurderes langs hovedinnfartsårene. Dette må i så fall vurderes i reguleringsplan.

Støyskjermer skal utformes slik at de gir gode visuelle kvaliteter langs gater og veier. De skal også ta hensyn til lokalområdets egenart når det gjelder valg av form, farge og materialer.

Mot gate kan det etableres tette gjerdene med høyde inntil 1,1 meter. Gjerdene skal harmonere med hovedbebyggelsens farge og uttrykk.

Retningslinjer:

For at veier og gater skal oppfattes som attraktive for gående og syklende, er det uønsket med støyskjerming langs gate og vei i sentrums- og utviklingsområdet.

Kommunens fargeveileder skal legges til grunn for fargevalg. Svart, hvit og grå farge bør unngås.

30 Fjernvarme

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområdet for Mo fjernvarme.

Innenfor planområdet skal det sikres areal for nødvendige rørtraseer og varmesentraler i reguleringsplan og/eller områderegulering.

Det er tilknytningsplikt for:

- Alle nybygg med bruttoareal større enn 1000 m²

- Alle hovedombygginger større enn 1000 m²

Det faste utvalget for plansaker kan kreve at bygg under 1000 m² skal være tilknyttet fjernvarmeanlegget.

31 Utendørs lagring og aktivitet

Utelagring av materialer, bildekk, søppelcontainere og lignende som kan virke skjemmende for omgivelsene, er bare tillatt dersom funksjonene blir skjermet med vegetasjon, gjerde eller overdekning med tak. Skjermingstiltak skal godkjennes av kommunen og gjennomføres samtidig med bebyggelsen.

Dersom det aktuelle tiltaket tilsier det, er det krav om innhegning.

Visuelt skjemmende virksomhet skal skjermes med gjerde i tett utførelse i nødvendig høyde og kvalitet, eller gjerde i åpen utførelse med bakenforliggende vegetasjonsbelte, eller med beplantede jordvoller i nødvendig høyde.

32 Avfallshåndtering

I reguleringsplaner skal det dokumenteres at det er satt av nødvendig areal for håndtering av avfall. Avfallshåndtering skal løses på egen eiendom, og kan være enten ute eller inne. Utendørs avfallshåndtering skal fortrinnsvis ha takoverbygg, og planlegges slik at den ikke er til sjenanse for omgivelsene. Se også bestemmelse 31.

Utendørs avfallshåndtering skal vises i utomhusplan.

33 Jernbane

33.1 Sikkerhet, drift og vedlikehold

Nye utbyggingsområder og nye tiltak skal ikke legge opp til løsninger som kan komme i konflikt med muligheten for sikker togføring, og hensynet til drift og vedlikehold av jernbanen.

Dersom et tiltak inntil jernbanen vil innebære fare for villkryssing, bør det settes opp gjerde. Utforming og oppsett skal skje i samråd med aktuell myndighet. Ved tiltak som innebærer vesentlig økt trafikk over eksisterende planovergang, kan det bli stilt krav om planfri kryssing.

33.2 Forbindelser over jernbanen

Forbindelser over jernbanen bør fortrinnsvis inngå som en del av omgivende bygningsmasse langs skinneområdet. Forbindelsene skal utformes slik at de både er og oppleves som trygge.

Mobilitet, transport og parkering

34 Trafikksikkerhet og framkommelighet

Alle planforslag skal ta hensyn til tilgjengelighet og trafikksikkerhet for gående, syklende og reisende med kollektivtransport. Det skal også tas hensyn til virkningene for framkommelighet på berørt veinett.

Transportsystemet skal bidra til attraktive sentrumsområder, at flere går, sykler og reiser kollektivt, samtidig som utrykningskjøretøy og varetransport har nødvendig framkommelighet.

I alle prosjekter skal trafikksikker skolevei dokumenteres, og krav til tiltak skal vurderes.

Retningslinjer:

Forbindelser for myke trafikanter skal i størst mulig grad opprettholdes og styrkes slik at avstanden til viktige målpunkt rundt planområdet blir kortest mulig. Viktige målpunkter bør være tilgjengelig innen en gangavstand på 10 minutter.

Gang- og sykkelveinettet skal være mest mulig sammenhengende, og være trygt og enkelt å bruke.

34.1 Kollektivakser

Langs kollektivakser skal det sikres effektiv og trafikksikker framkommelighet for buss. Det skal avsettes areal til kollektivfelt der det er nødvendig.

34.2 Fortau

Dersom detaljregulering avdekker at det er behov for å opparbeide fortau, skal det tas med en rekkefølgebestemmelse om at fortau må være opparbeidet før det kan gis brukstillatelse for tiltaket.

34.3 Snarveier

Snarveier skal ikke sperres eller innsnevres. Snarveier som grenser til andre arealformål, skal ha fysisk skille for å hindre privatisering. Det fysiske skillet kan enten være gjerde eller beplantning.

Retningslinjer:

Ved utvikling av nye gang- og sykkelforbindelser skal man se på hvordan disse kan kobles opp mot eksisterende snarveier.

Barnetråkk bør gjennomføres for å kartlegge bevegelsesmønster.

35 Avkjørsler

35.1 Antall

Hovedregelen er at eiendommer skal ha maks én avkjørsel. For større kvartaler må det vurderes konkret i hvert tilfelle om det skal være flere avkjørsler.

Retningslinje:

Der det er mulig, bør flere eiendommer gå sammen om én felles avkjørsel.

35.2 Bredde

Bredden skal være maksimalt 4 meter bred, og tydelig fysisk avgrenset.

35.3 Godkjenning av nye avkjørsler

Avkjørsel fra offentlig vei må være godkjent av vedkommende vegmyndighet.

35.4 Snumulighet på egen tomt

Det skal være mulig å snu bilen på egen tomt. Det er ikke tillatt å etablere avkjørsler der man må snu på regulert eller eksisterende veigrunn.

36 Parkering

36.1 Krav til antall parkeringsplasser

Boligtypene referer til «Grad av utnyttning» (2014) fra KMD.

Boligbebyggelse		
Boligtype	Parkeringskrav	Retningslinjer
Enebolig	Plass til dobbeltgarasje + 1 biloppstillingsplass på terreng per boenhet For hver biloppstillingsplass på terreng som ikke er overdekket, skal 18 m ² inngå i beregningen av %-BYA.	<i>Det er ikke et krav at det skal bygges garasje, men situasjonsplanen må vise at det er plass til å bygge innenfor tillatt %-BYA.</i>
Enebolig med utleiedel / sekundærleilighet	Plass til dobbeltgarasje + 1 biloppstillingsplass på terreng per boenhet For hver biloppstillingsplass på terreng som ikke er overdekket,	<i>Med enebolig med utleiedel/sekundærleilighet menes frittliggende bygning som er beregnet på én husstand, men som også inneholder deler som kan benyttes som en selvstendig enhet med alle nødvendige romfunksjoner,</i>

	skal 18 m ² inngå i beregningen av %-BYA.	<p><i>uavhengig av om den har intern forbindelse til hoveddelen eller ikke. Utleiedel/sekundærleilighet skal derfor også ha biloppstillingsplass på terreng.</i></p> <p><i>Det er ikke et krav at det skal bygges garasje, men situasjonsplanen må vise at det er plass til å bygge innenfor tillatt %-BYA.</i></p>
Tomannsbolig / kjedehus / rekkehus / frittliggende bebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse	<p>Plass til dobbeltgarasje + 1 biloppstillingsplass på terreng per boenhet</p> <p>For hver biloppstillingsplass på terreng som ikke er overdekket, skal 18 m² inngå i beregningen av %-BYA.</p>	<p><i>Det er ikke et krav at det skal bygges garasje, men situasjonsplanen må vise at det er plass til å bygge innenfor tillatt %-BYA.</i></p>
Tomannsbolig / kjedehus / Rekkehus / frittliggende bebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse med utleiedel / sekundær-leilighet	<p>Plass til dobbeltgarasje + 1 biloppstillingsplass på terreng per boenhet</p> <p>For hver biloppstillingsplass på terreng som ikke er overdekket, skal 18 m² inngå i beregningen av %-BYA.</p>	<p><i>Med enebolig med utleiedel/sekundærleilighet menes frittliggende bygning som er beregnet på én husstand, men som også inneholder deler som kan benyttes som en selvstendig enhet med alle nødvendige romfunksjoner, uavhengig av om den har intern forbindelse til hoveddelen eller ikke. Utleiedel/sekundærleilighet skal derfor også ha biloppstillingsplass på terreng.</i></p> <p><i>Det er ikke et krav at det skal bygges garasje, men situasjonsplanen må vise at det er plass til å bygge innenfor tillatt %-BYA.</i></p>
Blokkbebyggelse	1 biloppstillingsplass per boenhet + 0,2 gjesteparkering per boenhet	<p><i>Parkeringskravene kan fravikes helt eller delvis dersom blir etablert bildelingsordning, se bestemmelse 37.</i></p> <p><i>Parkeringsplasser kan etableres på andre eiendommer enn der boligen er</i></p>

		oppført mot at bruksretten tinglyses, se bestemmelse 36.7.
--	--	--

Studentboliger		
Parkeringskrav	Retningslinjer	
Parkeringskravet for bil er lavere enn for boliger og må vurderes i hvert enkelt tilfelle.	Definisjon for studentbolig i henhold til gjeldende forskrift	

Tjenesteyting		
Type	Parkeringskrav	Retningslinjer
Institusjoner, forsamlingshus, teatre, skoler og andre bygningsanlegg hvor spesielle forhold gjør seg gjeldende	<p>Kommunen skal vurdere i hvert enkelt tilfelle hvor mange biloppstillingsplasser som kreves.</p> <p>Unntaket er helse- og velferdssentre:</p> <ul style="list-style-type: none"> - For beboere i sykehjem skal det være 0,1 parkeringsplasser per beboer - For beboere i omsorgsboliger skal det være 0,1-0,5 parkeringsplasser per beboer <p>For ansatte skal det som hovedregel ikke være parkering.</p> <p>Unntakene er:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maksimalt 2 parkeringsplasser for ansatte med nedsatt bevegelsesevne - Parkeringsplasser for ansatte som jobber utenom vanlig arbeidstid (kveld, natt og helger) 	<p>Ved offentlig anlegg for tjenesteyting skal det avsettes tilstrekkelig med besøksparkering. For skoler og barnehager skal det finnes plasser for bringing og henting av barn.</p>

Forretning- og næringsbebyggelse		
Type	Parkeringskrav	Retningslinjer
Detaljhandel, kontor, restaurant og kafeteria	1 biloppstillingsplass per 50 m ² gulvflate i bebyggelsen + lasteareal for vare- og lastebiler	Biloppstillingsplass kan enten være på egen tomt eller på fellesarealer.
Sentrumsnære hotell/overnattingssteder	1 plass biloppstillingsplass per 100 m ² gulvflate i bebyggelsen	Biloppstillingsplass kan enten være på egen tomt eller på fellesarealer.

	+ lasterareal for vare- og lastebiler	
--	---------------------------------------	--

Industri- og lagerbebyggelse		
Type	Parkeringskrav	Retningslinjer
Industri- og lagerbebyggelse	1 biloppstillingsplass per 100 m ² gulvflate i bebyggelsen	

36.2 Sykkelparkering

Studentboliger har krav om 1 sykkelparkeringsplass per hybelleilighet og 2 sykkelparkeringsplasser per parhybelleilighet.

Blokkbebyggelse har krav om 1,2 sykkelparkeringsplass per boenhet, hvorav fortrinnsvis 1 skal være innendørs og 0,2 utendørs.

Ved arbeidsplasser og publikumsvirksomheter skal det legges til rette for et tilstrekkelig antall sykkelparkeringsplasser. Disse skal fortrinnsvis ha takoverbygg, og skal ligge nærme inngangsdører.

Retningslinjer:

Ved utvikling av kollektivknutepunkter, må det vurderes om det skal etableres sykkelparkeringsanlegg.

36.3 Parkering under bebyggelse eller i parkeringsanlegg

Ved boligprosjekter med mer enn 4 boenheter skal parkeringsbehovet løses i ett eller flere plan under bebyggelsen.

For forretnings- og næringsbebyggelse, kjøpesentre og bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting innenfor sentrumsavgrensningen skal de påkrevde biloppstillingsplassene legges under bygning eller i parkeringsanlegg.

Det er ikke tillatt med parkeringssokkel mot gate. Se også bestemmelse 11 om garasje, carport, uthus og lignende mindre bygg.

36.4 Parkering ved trinnvis utbygging

Ved trinnvis utbygging skal parkeringskravet som utløses av det enkelte byggetrinn, ferdigstilles samtidig med at det aktuelle byggetrinn tas i bruk

36.5 Fysisk utforming av parkeringsplasser på terreng

Utendørs parkeringsarealer skal opparbeides mest mulig skånsomt for terrenget, med minst mulig terrenginngrep og mest mulig bevaring av vegetasjon.

Utendørs parkeringsareal over 10 parkeringsplasser skal deles opp med rabatter og vegetasjon. De skal i størst mulig grad etableres med permeable flater. Mot terrenget skal avgrensningen være tydelig avgrenset med beplantning og kantstein.

36.6 Frikjøp av parkeringskravet

Kommunen kan i helt spesielle tilfeller fravike kravet om parkeringsplasser på egen tomt mot at det betales et frikjøpsbeløp. Ordningen kan bare brukes i de tilfellene kommunen har mulighet til å etablere tilfredsstillende parkering i området. Ordningen kan ikke brukes for boligparkering.

36.7 Parkeringsplasser på annen eiendom

Parkeringsplasser for boliger kan være på andre eiendommer enn der boliger er oppført. I slike tilfeller skal bruksretten til parkeringsplassen tinglyses.

37 Bildelingsordning

Bidelingsordning kan dekke hele eller deler av parkeringskravet for blokkbebyggelse.

Parkeringskravet reduseres med mellom 3 og 5 plasser per delebil, avhengig av hvor mange biler som er med i ordningen. Bidelingsordningen må tinglyses.

Retningslinjer:

Ved større bildelingsordninger kan parkeringskravet reduseres ytterligere dersom bildelingsordningen er god nok og det finnes gode alternativer til bil. Antallet debiler må begrunnes av forslagsstiller ut fra behov og vurderes av kommunen ved bruk av skjønn.

38 Varelevering

Varelevering skal skje på en trafiksikker måte, og slik at det blir minst mulig støy og sjenanse mot omgivelsene.

Bestemmelser og retningslinjer til arealformål

Bebyggelse og anlegg

39 Boligbebyggelse (B1)

39.1 Typer boligbebyggelse som tillates

Det er bare tillatt å oppføre småhus og konsentrert småhusbebyggelse.

Retningslinjer:

Boligtypene referer til «Grad av utnytting» (2014) fra KM.

Småhus: Fellesbetegnelse på frittliggende og sammenbygde bolighus med inntil tre målbare plan der bygningens høyde faller innenfor høydene som er angitt i pbl. § 29-4.

Konsentrert småhusbebyggelse: Småhus, sammenbygd i kjeder eller rekker, med inntil tre målbare plan, der bygningens høyde faller innenfor høydene som er angitt i pbl. § 29-4

39.2 Takform

Tak til boligbebyggelse skal enten ha saltak eller valmtak.

40 Boligbebyggelse (B2)

40.1 Typer boligbebyggelse som tillates

Det er bare lov å oppføre småhus, konsentrert småhusbebyggelse og lavblokk.

Retningslinjer:

Boligtypene referer til «Grad av utnytting» (2014) fra KM.

Småhus: Fellesbetegnelse på frittliggende og sammenbygde bolighus med inntil tre målbare plan der bygningens høyde faller innenfor høydene som er angitt i pbl. § 29-4.

Konsentrert småhusbebyggelse: Småhus, sammenbygd i kjeder eller rekker, med inntil tre målbare plan, der bygningens høyde faller innenfor høydene som er angitt i pbl. § 29-4

Lavblokk: bygning med fire eller flere boenheter og med inntil fire etasjer.

40.2 Takform

Tak til boligbebyggelse skal enten ha saltak eller valmtak.

41 Sentrumsformål (SF)

41.1 Generelle bestemmelser for sentrumsformålet

Innenfor sentrumsformålet er det tillatt å etablere forretninger, tjenesteyting, kontor, boligbebyggelse, hotell/overnatting, bevertning og serveringssteder. Det er også tillatt å opparbeide nødvendig grøntareal til bebyggelsen.

Innenfor sentrumsformålet skal det planlegges og tilrettelegges for handel og kulturtilbud, og tilby gode og inkluderende møteplasser for alle.

Større arbeidsplasser, offentlig og privat tjenesteyting og service, kulturinstitusjoner og besøksintensive virksomheter skal lokaliseres innenfor området avsatt til sentrumsformål, eller så nært inntil dette at det er naturlig å bevege seg til fots mellom funksjonene og sentrum.

41.2 Etablering av kjøpesenter

Etablering av kjøpesenter med større bruksareal enn 3.000 m² og utvidelse av kjøpesenter til mer enn 3.000 m² er bare tillatt innenfor område avsatt til sentrumsformål.

Retningslinjer:

Med kjøpesenter menes detaljhandel i bygningsmessige enheter og bygningskomplekser som etableres, drives og framstår som en enhet, samt utsalg som krever kunde- eller medlemskort for å få adgang. Med detaljhandel menes salg av alle typer varer direkte til forbruker, det vil si både dagligvarehandel, faghandel, inklusive salg av plasskrevende varer.

41.3 Første etasje

I første etasje mot offentlig gate skal det være forretning eller publikumsrettet virksomhet. I nye bygg skal første etasje ha en etasjehøyde på minimum 4 meter for økt fleksibilitet.

Det er ikke tillatt å etablere bolig i første etasje langs sentrumsgatene. Unntaket fra dette er for Strandgata.

41.4 Fasader

Fasadene mot gater skal være åpne. Unntaket fra dette er for Strandgata.

Det er et krav om at minimum 50 % av fasaden skal ha vinduer eller gjennomsiktig glass. Unntaket er der det er tillatt boligbebyggelse.

Omgivelsenes visuelle forbindelser skal hensyntas.

Det er ikke tillatt at innsyn fra fortau hindres ved foliering av vindusflater eller plassering av reoler inntil vinduer. Det er tillatt med vindusutstilling.

Retningslinjer:

Fasaden skal underdeles mest mulig, og det skal etterstrebes variasjon og sprang i fasaden.

42 Forretninger (FOR)

42.1 Fasader

Fasadene mot gater skal være åpne. Det er et krav om at minimum 50 % av fasaden skal ha vinduer eller gjennomsiktig glass.

Omgivelsenes visuelle forbindelser skal hensyntas.

Det er ikke tillatt at innsyn fra fortau hindres ved foliering vindusflater eller plassering av reoler inntil vinduer. Det er tillatt med vindusutstilling.

Retningslinjer:

Fasaden skal underdeles mest mulig, og det skal etterstrebes variasjon og sprang i fasaden.

42.2 Arealbegrensning

Arealer til varemottak, lager, personalrom, administrasjon og kafé omfattes ikke av arealbegrensningen på inntil 3000 m².

43 Næringsbebyggelse (NÆ)

43.1 Skjerming mot offentlig vei og gate

Arealer som grenser mot offentlig vei og gate, herunder gang- og sykkelvei, skal ha opparbeidet grønn skjermingssone, som også skal beplantes med trær.

43.2 Tilrettelegging for fotgjengere

Areal mellom bebyggelse skal være tilgjengelig og tilrettelagt for alle trafikanter, inkludert gående og syklende

44 Kombinert bebyggelse- og anleggsformål (KBA1)

44.1 Type bebyggelse som er tillatt

Innenfor område KBA1 er det tillatt å oppføre forretning, kontorer, industri, lager og tjenesteyting.

44.2 Skjerming mot offentlig vei og gate

Arealer som grenser mot offentlig vei og gate, herunder gang- og sykkelvei, skal ha opparbeidet grønn skjermingssone, som også skal beplantes med trær.

44.3 Tilrettelegging for fotgjengere

Areal mellom bebyggelse skal være tilgjengelig og tilrettelagt for alle trafikanter, inkludert gående og syklende

45 Kombinert bebyggelse- og anleggsformål (KBA2)

45.1 Type bebyggelse som er tillatt

Innenfor område KBA2 er det tillatt å oppføre boliger, forretning, tjenesteyting og industri.

45.2 Skjerming mot offentlig vei og gate

Arealer som grenser mot offentlig vei og gate, herunder gang- og sykkelvei, skal ha opparbeidet grønn skjermingssone, som også skal beplantes med trær.

45.3 Tilrettelegging for fotgjengere

Areal mellom bebyggelse skal være tilgjengelig og tilrettelagt for alle trafikanter, inkludert gående og syklende

46 Kombinert bebyggelse- og anleggsformål (KBA3)

46.1 Type bebyggelse som er tillatt

Innenfor område KBA3 er det tillatt å oppføre bolig og tjenesteyting.

47 Kombinert bebyggelse- og anleggsformål (KBA4)

47.1 Type bebyggelse som er tillatt

Innenfor område KBA4 er det tillatt å oppføre bolig, forretning og kontor.

Grønnstruktur

48 Generelle bestemmelser til grønnstruktur

Områder for grønnstruktur skal ha et grønt preg og være tilgjengelige for allmennheten.

Retningslinjer:

Grønnstruktur i planområdet er turdrag, park, friområde og blågrønnstruktur. Se bestemmelse 23 for generelle bestemmelser om bynatur.

48.1 Tilrettelegging for allmennheten

Kommunen, eller andre etter godkjenning fra kommunen, kan tilrettelegge for at allmennheten skal kunne bruke grønnstrukturområdene.

Under forutsetning om at de ikke ødelegger for det biologiske mangfoldet, er disse tiltakene tillatt:

- Merking og opparbeiding av stier og gangveier
- Belysning (se bestemmelse 7 om belysning)
- Oppholdsplasser med benker, sittegrupper og leskur
- Lekeapparater og treningsinstallasjoner
- Beplanting av ny vegetasjon

48.2 Avgrensning mot andre arealformål

Grønnstruktur som grenser til andre arealformål, skal ha tydelig fysisk skille for å tydeliggjøre at områdene er til for allmennheten, og for å hindre privatisering. Det fysiske avgrensningen kan være kantstein, gjerde eller beplanting.

Bruk og vern av sjø og vassdrag

49 Farled (FA)

49.1 Plassering av merder og bøyer

Det er ikke tillatt å plassere merder eller bøyer som kan komme i konflikt med farleden.

49.2 Fri dybde

Det er ikke tillatt med tiltak som kan redusere fri dybde i farleden.

Hensynssoner

50 Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde (H910)

Reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde uendret er vist i planen som detaljeringssone H910. Se forholdet til andre arealplaner på side 6.

Følgende reguleringsplaner inngår i sonen:

- 2120: Detaljregulering for Vikaåsen, endring
- 2146: Detaljregulering for Smedplassen Kongsveien
- 2149: Detaljregulering for Fjordgården
- 2157: Detaljregulering for Lars Meyers gate 23 og 25
- 2160: Detaljregulering for Kaialundveien øst, studentboliger

- 2163: Detaljregulering for Fridtjof Nansens gate 8
- 2165: Detaljering for Fridtjof Nansens gate 10, 12, og Kirkegata 7
- 2166: Detaljregulering for Thora Meyers gate 9
- 2172: Detaljregulering for Torggata 7
- 2175: Detaljregulering for Skolegata 14, 16 og 18
- 2176: Detaljregulering for K2 Mobekkleira
- 2178: Detaljregulering for Vikaveien 11
- 2180: Detaljregulering for kvartalet Furuholmgården
- 2182: Detaljregulering for Nordlandsveien 73
- 2183: Detaljregulering for Søndre gate 11
- 2185: Detaljregulering for Nordahl Griegs gate 10
- 2187: Detaljregulering for Thomas Von Westens gate 10



Rådhusplassen 2
Pb 173, 8601 Mo i Rana

Sentralbordet 75 14 50 00

postmottak@rana.kommune.no
www.rana.kommune.no