

# 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 og utdyper innholdet i bestemmelsene. Retningslinjene skal legges til grunn for planlegging og saksbehandling.

Dato 29.02.2024

Sist revidert 04.11.2024

# Innhold

---

<b>Innledende bestemmelser .....</b>	<b>1</b>
<b>Formålet med planen .....</b>	<b>1</b>
<b>Planens virkeområde, og forholdet mellom kommunedelplanen og eldre     reguleringsplaner .....</b>	<b>1</b>
<b>Arealformål .....</b>	<b>2</b>
<b>Hensynssoner .....</b>	<b>2</b>
<b>Bestemmelsesområder .....</b>	<b>2</b>
<b>Generelle bestemmelser og retningslinjer .....</b>	<b>3</b>
<b>Byform, arkitektur og miljø .....</b>	<b>3</b>
1 Regulering av hele kvartaler og områder .....	3
2 Generelle bestemmelser for byggehøyder .....	3
3 Byakser (#1) .....	5
4 Bokkvalitet .....	5
5 Universell utforming og tilgjengelighet .....	6
6 Arkitektonisk utforming .....	6
7 Uteopphold .....	7
8 Belysning .....	10
9 Reklameskilt og reklameinnretninger .....	10
10 Klimahensyn .....	11
11 Riving og ombruk ved riving .....	12
12 Garasjer, carport, uthus og lignende mindre bygg .....	13
13 Kulturminner og kulturmiljø .....	13
<b>Bynatur .....</b>	<b>14</b>
14 Generelle bestemmelser .....	14
15 Trær .....	14
<b>Samfunnssikkerhet og teknisk infrastruktur .....</b>	<b>15</b>
16 Grunnforhold .....	15
17 Flom og overvannshåndtering .....	16
18 Byggegrenser for vannforsynings- og avløpsanlegg .....	17
19 Støy .....	17
20 Fjernvarme .....	20

21	Utendørs lagring og aktivitet.....	20
22	Avfallshåndtering .....	20
23	Jernbane.....	21
<b>Mobilitet, transport og parkering.....</b>		<b>21</b>
24	Trafikksikkerhet og framkommelighet .....	21
25	Avkjørsler .....	22
26	Parkering .....	23
27	Bildelingsordning.....	27
28	Varelevering .....	27
<b>Bestemmelser og retningslinjer til arealformål.....</b>		<b>28</b>
29	Boligbebyggelse (B1).....	28
30	Boligbebyggelse (B2).....	28
31	Boligbebyggelse (B3).....	29
32	Boligbebyggelse (B4).....	30
33	Sentrumsformål (SF) .....	31
34	Forretninger (FOR) .....	36
35	Næringsbebyggelse (NÆ).....	36
36	Kombinert bebyggelse- og anleggsformål (KBA1).....	37
37	Kombinert bebyggelse- og anleggsformål (KBA2).....	37
38	Kombinert bebyggelse- og anleggsformål (KBA3).....	37
39	Kombinert bebyggelse- og anleggsformål (KBA4).....	37
40	Generelle bestemmelser til grønnstruktur .....	37
41	Farled (FA) .....	38
42	Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde (H910).....	38

# 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.

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.

Kommunedelplan for byutvikling 2024-2034 erstatter kommunedelplan byutvikling 2004-2014 og deler av kommunedelplan for Mo og omegn 2013-2023.

## Planens virkeområde, og forholdet mellom kommunedelplanen og eldre reguleringsplaner

Kommunedelplanen fastsetter framtidig arealbruk innenfor området som er vist i plankartet datert 20.25.2024 (revidert 31.10.2024). Planen hjemler ikke nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak nevnt i pbl § 1-6. direkte, men gir rammer for nye reguleringsplaner. Den utfyller også gjeldende reguleringsplaner, der reguleringsplanene er ufullstendige for ulike temaer.

Kommunedelplanen går ved eventuell motstrid foran eldre reguleringsplan eller planbestemmelse for samme areal. Innenfor områdene angitt med hensynssone H910 gjelder likevel reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser foran kommuneplanens arealdel.

### *Retningslinjer:*

*Generelle bestemmelser til kommuneplanens arealdel etter PBL § 11-9 gjelder også innenfor hensynssone H910 så fremt det ikke oppstår motstrid. Hvorvidt det er motstrid eller ikke må bero på en konkret vurdering.*

*Øvrige reguleringsplaner gjelder så langt de er i samsvar med og utfyller tilsvarende bestemmelser og intensjoner i kommuneplanens arealdel. Ved motstrid gjelder kommuneplanens arealdel.*



## 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

## Hensynssoner

Hensyn og restriksjoner som har betydning for bruken av areal er vist gjennom disse hensynssonene.:

- a) Sikrings-, støy- og faresoner med angivelse av fareårsak eller miljørisiko

Støysoner:

- |                                      |        |
|--------------------------------------|--------|
| – Støy – gul støysone                | H220   |
| – Støy – rød støysone sentrumsformål | H210_1 |
| – Støy – rød støysone                | H210_2 |

Faresoner:

- |   |        |
|---|--------|
| – Ras- og skredfare – risikoområde kvikkleire | H310   |
| – Flomfare – aktsomhetsområde høy vannstand   | H320_1 |
| – Flomfare – aktsomhetsområde flomfare        | H320_2 |
| – Annen fare – forurenset grunn               | H390   |

- c) Sone med særlig hensyn til landbruk, reindrift, mineralressurser, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø, med angivelse av interesse:

- |                        |      |
|------------------------|------|
| – Bevaring kulturmiljø | H570 |
|------------------------|------|

- f) Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde H910

## Bestemmelsesområder

Områder med særskilte bestemmelser er:

#1. Byakser

#2. Maksimal tillatt byggehøyde innenfor bestemmelsesområde #2

#3. Byggehøyder innenfor bestemmelsesområde #3

# 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:*

*Samlet planlegging av hele kvartaler eller områder innenfor en naturlig avgrensning skal bidra til en mer helhetlig utvikling og bedre løsninger for adkomst, parkering, uteoppholdsareal, tilgang for nødetater, avfallshåndtering, fargebruk, lys m.m.*

### 2 Generelle bestemmelser for byggehøyder

#### 2.1 Maksimal tillatt byggehøyde innenfor bestemmelsesområde #2

Kirketårnet til Mo kirke er den høyeste tillatte høyden innenfor området som er angitt som bestemmelsesområde #2. Kotehøyden er 43,5 meter. Ny bebyggelse innenfor bestemmelsesområde #2 skal underordne seg kirketårnet.

#### 2.2 Bebyggelse inntil grønnstruktur, byakser og byrom for opphold

Boligbebyggelse inntil grønnstruktur, byaksene (#1) og byrom for opphold skal ikke være høyere enn maksimalt 12,8 meter, med fasade inntrukket fra maksimalt 9,6 meter.

Andre typer bebyggelse inntil grønnstruktur, byaksene (#1) og byrom for opphold skal ikke være høyere enn maksimalt 15,1 meter, med fasade inntrukket fra maksimalt 11,4 meter.

Se også bestemmelse 3 om byakser.

*Retningslinjer:*

*Med grønnstruktur menes friområder, turdrag og blågrønne strukturer. Med byrom for opphold menes parker, gatetun, skolegårder, barnehager og torg.*

*Med andre typer bebyggelse menes bebyggelse tilknyttet næring, forretning, tjenesteyting, idrettsanlegg og andre typer bebyggelse og anlegg.*

*Tillatt maksimal byggehøyde for boligbebyggelse tar utgangspunkt i fire etasjer på 3,2 meter. Fjerde etasje skal være inntrukket.*

*Tillatt maksimal byggehøyde for andre typer bebyggelse tar utgangspunkt i:*

- *Én første etasje på 4,0 meter*
- *Tre etasjer på 3,7 meter. Fjerde etasje skal være inntrukket*

### 2.3 Sprang mellom byggehøyder

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

### 2.4 Byggehøyder innenfor bestemmelsesområde #3

Innenfor bestemmelsesområde #3 kan det tillates varierende byggehøyder maksimalt 29,9 meter, med fasade inntrukket fra maksimalt 15,1 meter. Det er forbehold om at bystrukturen skal etableres samtidig. Byggehøyden skal måles fra gjennomsnittlig terrengs nivå. Se bestemmelse 2.2 om bebyggelse inntil grønnstruktur og byakser.

Disse føringene gjelder:

- I forbindelse med nye reguleringsplaner skal det utarbeides sol-, skygge- og vindutredninger for å se hvilken påvirkning ny bebyggelse har på lokalklimaet.
- Det skal tas vare på viktige siktlinjer.
- Bebyggelsen skal plasseres og utformes slik at bruken av byrom i nærheten ikke forringes på grunn av endret lokalklima.
- Orientering av bebyggelse skal vurderes i sammenheng med dominerende vindretninger
- Vinklede gater og kvartalsstrukturer skal vurderes
- Det skal ikke være utkragede bygningsdeler over basen

*Retningslinjer:*

*Tillatt maksimal byggehøyde tar utgangspunkt i:*

- *Én første etasje på 4,0 meter*
- *Sju etasjer på 3,7 meter. Etasjene over fjerde etasje skal være inntrukket*

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

### 2.5 Områder uten angitt byggehøyde

Ved utarbeidelse av ny reguleringsplan for områder uten angitt byggehøyde, må byggehøydene vurderes og avklares i reguleringsplanen.



Byggenes størrelse, høyde og utforming skal vurderes opp mot virkningen det vil gi på den eksisterende bebyggelsen, landskapet og terrenget på stedet. Se bestemmelse 6.3 om tilpasning til omgivelsene.

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

### 3 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 byaksene. Tilgrensende arealer og bygninger skal utformes slik at aksene blir framhevet. Se bestemmelsene 2.2 for tillatte byggehøyder langs aksene.

### 4 Bokkvalitet

Disse kriteriene skal vektlegges for å skape god bokkvalitet:

- Boligbygg skal bidra til å utvikle nye og innovative boligkonsepter.
- I nye boligprosjekter med flere enn 8 boenheter skal det finnes 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 boligprosjekter med flere enn 8 boenheter skal det etableres leiligheter med varierende størrelser 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
- Utearealer med gode kvaliteter, se bestemmelse 7
- Oppholdsrom skal ha skjerming mot innsyn
- Det skal finnes vegetasjon i nærheten, enten på egen tomt eller tilgrensende friareal
- Orientering av boligen skal bidra til at hensynet til solforhold, vind og lokalklima blir ivare tatt

#### *Retningslinjer:*

*Med fellesfunksjoner menes det tilleggsfunksjoner som fungerer som fellesareal med nær tilknytning til boligen. Det kan være gjestehybel, oppholdsrom, vaskerom, verksted, treningsrom eller utleielokale. Som hovedregel bør fellesfunksjoner ligge samlet. Tiltak må vurderes konkret i hver reguleringsplan og i byggesak.*

## 5 Universell utforming og tilgjengelighet

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

## 6 Arkitektonisk utforming

### 6.1 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

### 6.2 Innglassing av balkonger, altaner og terrasser

Innglassede balkonger, altaner og terrasser regnes ikke som uteoppholdsareal.

Utformingen og plasseringen av innglassede balkonger, altaner og terrasser skal inngå i en helhetlig utforming av fasaden. Innglassede bygningsdeler skal ikke dominere fasadeuttrykket. Maksimalt kan de utgjøre én tredjedel av total fasadeflate på gjeldende vegg.

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

### 6.3 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. Den nye bebyggelsen skal vurderes kvartalsmessig.

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.

Ved planlegging av nye prosjekter skal bebyggelsen plasseres slik at snarveier og tråkk ikke forsvinner eller blokkeres. Bestemmelsen kan bare fravikes dersom det skaffes en fullgod erstatning.

*Retningslinjer:*

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

## 6.4 Baldakiner

Det kan etableres baldakiner over fortau for å skjerme fortausareal. Baldakiner skal tilpasse seg fasadens visuelle uttrykk og byggelinje. Det er ikke tillatt at baldakiner understøttes på bakkenivå.

## 6.5 Farger

Kommunen fargeveileder skal legges til grunn for fargesetting i planområdet.

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 skal unngås.

# 7 Uteopphold

## 7.1 Innledende bestemmelse

Alle boliger skal ha tilgang til uteareal egnet for lek, opphold og rekreasjon.

Kravet til uteoppholdsarealer for boliger kan oppfylles på to forskjellige måter:

- Uteoppholdsarealer kan opparbeides på egen tomt eller på fellesarealer for flere eiendommer. Se bestemmelse 7.2.
- Uteoppholdsarealer kan også delvis oppfylles gjennom å bidra til opparbeiding av offentlige byrom gjennom utbyggingsavtaler. I tillegg skal det opparbeides privat uteoppholdsareal for beboerne i det enkelte prosjektet. Se bestemmelse 7.2.

Studentboliger skal ha felles uteoppholdsarealer i en størrelse tilpasset antall boenheter og beliggenhet.

## 7.2 Uteoppholdsarealer på egen tomt eller på fellesarealer for flere eiendommer

### ..7.2.1 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.

Uteoppholdsarealer for opphold og lek skal være ferdig opparbeidet før boligene kan tas i bruk. Unntaket for dette er dersom boligene ferdigstilles på vinteren. Uteoppholdsarealene skal da være ferdig opparbeidet innen utgangen av september påfølgende år.

### ..7.2.2 Krav til størrelse

Minimum uteoppholdsareal (MUA) skal tilsvare 20 % av boligens bruksareal, hvorav minst 200m<sup>2</sup> skal være sammenhengende fellesareal på bakkeplan.

Uteoppholdsplass på terrasser, altaner 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.

Innglassede terrasser, altaner og balkonger regnes ikke som uteoppholdsareal. Ved innglassing må det vises hvordan kravet til uteoppholdsarealer oppfylles.

Det skal finnes grøntareal i nærheten, enten på egen tomt eller på tilgrensende friareal.

Restareal som så smale at de ikke innehar kvaliteter, regnes ikke som uteoppholdsareal. Det

gjør heller ikke areal som brukes til trafikk eller parkering.

### 7.3 Uteoppholdsareal som delvis opparbeides i offentlige byrom

#### ..7.3.1 Krav til utforming

Kravet til uteoppholdsarealer kan delvis oppfylles gjennom bidrag til offentlig byrom gjennom utbyggingsavtaler under forutsetning om at disse vilkårene er oppfylt:

- Det må inngås en utbyggingsavtale om hvordan og hva utbygger skal bidra med.
- I reguleringsplanen må det stå hvilket offentlig byrom prosjektet skal bidra til.
- Byrommet som prosjektet skal bidra til må være ett av byrommene som inngår kommunens byromstrategi, datert 29.01.2024.
- Byromstrategien og kommunens handlingsplan for offentlige byrom skal legges til grunn for hvordan byrommet skal opparbeides.
- Det skal være trafikksikker adkomst til byrommet fra prosjektet.
- Byrommet kan ikke ligge mer enn 200 meter i luftlinje fra inngang til boligdel.

I tillegg skal det etableres privat uteoppholdsareal for hver boenhet på terrasse, altan eller balkong. Det skal også etableres halvprivate soner med uformelle møteplasser for beboerne i hvert enkelt prosjekt.

#### ..7.3.2 Krav til størrelse

Utgangspunktet for størrelseskravet er at det skal tas utgangspunkt i at minimum uteoppholdsareal (MUA) skal tilsvare 20 % av boligens bruksareal, hvorav minst 200m<sup>2</sup> skal være sammenhengende fellesareal på bakkeplan. Nærmere detaljer fastsettes i handlingsplan for parker og byrom.

### 7.4 Lekeplasser

Type lekeplass	Størrelse	Funksjonskrav	Maks avstand fra bolig i gangavstand
Nærlekeplass	Arealets størrelse skal være tilpasset antall brukere, men ikke være mindre enn 150 m <sup>2</sup> .	Være synlig fra boligen  Det skal det være minimum én nærlekeplass pr 25 boliger.	50 meter
Kvartalslekeplass	Arealet skal være tilpasset antall brukere, men ikke være mindre enn 1 daa.	Det skal være minst én kvartalslekeplass pr 200 boliger.	150 meter

Sentralt lekefelt eller ballfelt	Arealet skal være minimum 2,5 daa.		400 meter
----------------------------------	------------------------------------	--	-----------

## 8 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.*

## 9 Reklameskilt og reklameinnretninger

### 9.1 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.



## 9.2 Plassering av reklameskilt og andre reklameinnretninger

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.

## 9.3 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
- 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

# 10 Klimahensyn

## 10.1 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

## 10.2 Energiløsninger

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

## 11 Riving og ombruk ved riving

### 11.1 Ombruk og materialgjenvinning

Forslagsstiller skal alltid kartlegge tilstanden til alle de eksisterende byggene og bygningsdelene i et planområde. Kartleggingen skal inneholde en vurdering av mulighetene for å unngå riving.

Vurderingen skal gjøres i tre trinn:

1. Det skal først vurderes om bygget kan brukes uten større endringer.
2. Dersom det ikke er mulig å bruke eller rehabilitere bygget skal utredningen vurdere hvilke bygningsdeler og materialer som kan demonteres for ombruk.
3. Der ombruk ikke er mulig, skal forslagsstiller vurdere gjenvinning.

### 11.2 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 m<sup>2</sup> BRA av bygningen
- riving av bygning eller del av bygning som overskrider 100 m<sup>2</sup> BRA
- oppføring, tilbygging, påbygging, underbygging, endring eller riving av bygninger, konstruksjoner og anlegg dersom tiltaket genererer over 10 tonn bygg- og rivingsavfall

### 11.3 Rivingstomter

Rivingstomter skal opparbeides med midlertidige grøntanlegg dersom utbygging ikke følger umiddelbart. Dersom rivingsarbeidet skjer i vinterhalvåret, skal det midlertidige grøntanlegget være ferdig opparbeidet innen utgangen av september påfølgende år.

Det er ikke tillatt med annen midlertidig bruk (parkering og lagring) uten at kommunen har godkjent søknad om dette.

## 12 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, inklusiv eventuelt rekkverk, ha maksimal høyde på 4,0 meter mål fra gulv i bygget.

## 13 Kulturminner og kulturmiljø

### 13.1 Kulturminner og kulturmiljø i by- og stedsutvikling

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

### 13.2 Bevaring av kulturmiljø (H570)

Hensynssonen omfatter kulturminner og kulturmiljøer som er vernet gjennom reguleringsplan og/eller kommunens kulturminneplan per 03.09.2024.

Det er ikke tillatt å rive verneverdig bebyggelse innenfor hensynssone. Den kulturhistoriske bebyggelsen skal bevares og kulturmiljøene skal sikres og videreutvikles. Ved nødvendig fornyelse skal bygningselementer tilpasses husets opprinnelige byggestil og materialbruk.

Kulturminner og kulturmiljøer som ikke er regulert til bevaring, skal reguleres til bevaring dersom det blir utarbeidet ny reguleringsplan for området.

### 13.3 SEFRAK-registrerte bygg

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

### 13.4 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.

### 13.5 Forholdet til kommunedelplan for kulturminner

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

### 13.6 Forholdet til universell utforming

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

## Bynatur

### 14 Generelle bestemmelser

Bynatur omfatter arealer som har innslag av vegetasjon eller vann, uavhengig av arealformål. 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 m<sup>2</sup>.

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. Kommunens veileder for blågrønne strukturer skal legges til grunn for forvaltningen av bynaturen i planområdet.

Ny vegetasjon skal etableres slik at den gir beskyttelse mot vind og bidrar til kvalitetene i området. Ved etablering av ny vegetasjon skal det fortrinnsvis brukes stedegne arter, og arter som bidrar til biologisk mangfold. Allergivennlige arter skal fortrinnsvis brukes ved nyplanting. Vegetasjonen skal planlegges for årstidsvariasjon.

#### *Retningslinjer:*

*Alle tiltak skal bidra til å hindre spredning av fremmede skadelige arter. Ved nyetablering eller utvidelse av anlegg, skal det gjøres en miljørisikovurdering av planteslagene (jf. forskrift om fremmede organismer §23). Hvis det skal brukes fremmede arter, forutsetter dette at de ikke utgjør en risiko for å skade naturlige plantesamfunn som finnes i nærheten.*

### 15 Trær

Trær skal ikke felles eller beskjæres uten at det er gjort en vurdering av hvilken funksjon treet har for området som en helhet. Trær med stammeomkrets over 90 centimeter målt 1 meter over bakken skal vurderes særskilt. 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.*

## Samfunnssikkerhet og teknisk infrastruktur

### 16 Grunnforhold

#### 16.1 Aktsomhetsområde for kvikkleire

Hele planområdet er under marin grense, og er derfor et aktsomhetsområde for kvikkleire. Ved utarbeidelse av reguleringsplan og tiltak under marin grense skal det gjennomføres geoteknisk vurdering av faren for kvikkleireskred. Faren for områdeskred skal vurderes i henhold til pbl § 28-1 og TEK17 § 7-3 med veiledning, herunder til enhver tids gjeldende veileder fra NVE.

Dersom det påvises kvikkleire, skal områdestabiliteten dokumenteres. Eventuelle risikoreduserende tiltak og sikringstiltak skal være beskrevet og være utført senest samtidig som utbygging finner sted.

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

#### 16.2 Ras- og skredfare – risikoområde kvikkleire (H310)

Hensynssonen H310 viser områder hvor risikoen for kvikkleire er kartlagt pr. 17.09.2024. Ved utarbeidelse av reguleringsplan og byggesak innenfor hensynssonen må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot områdeskred jf. krav i TEK17 § 7-3 med veiledning. Sikkerhet mot områdeskred utredes i samsvar med NVEs til enhver tids gjeldende veileder.

Kvikkleire kan forekomme utenfor hensynssonen. 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. Se bestemmelse 16.1.

#### 16.3 Annen fare – forurenset grunn (H390)

Hensynssonen viser områder hvor enten er påvist forurensning i grunnen eller hvor det er mistanke om det. Innenfor disse områdene skal det gjennomføres miljøgeologisk undersøkelse av grunnen og nødvendige tiltak for opprydding skal være gjennomført før det er tillatt å gjennomføre andre tiltak.

*Retningslinjer:*

*Områdene som omfattes av hensynssonen er hentet fra grunnforurensningskartet fra Miljødirektoratet 20.09.2024. Det er også inkludert ett område som er påvist forurensset i reguleringsplan.*

*Det kan finnes andre områder i planområdet hvor det kan være forurensset grunn. Utbygger er ansvarlig for å følge opp mulig forurensning i grunnen, enten området er kartfestet eller ikke.*

## 16.4 Terrenginngrep og 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.

## 17 Flom og overvannshåndtering

### 17.1 Overvannshåndtering

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

Bevaring, restaurering eller etablering av naturbaserte løsninger skal vurderes. Dersom andre løsninger velges, skal det begrunnes hvorfor naturbaserte løsninger er valgt bort.

### 17.2 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 flomveier.

### 17.3 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.

### 17.4 Flomfare – aktsomhetsområde for høy vannstand ved stormflo (H320\_1)

Hensynssonen viser områder som har risiko for å bli utsatt for høy vannstand ved stormflo per 15.08.2024. Dette inkluderer alle områder som befinner seg under kote +5,3.

Alle byggverk og byggetiltak som er lokalisert lavere enn kote +5,3 skal vurderes særskilt med tanke på høy vannstand ved flom. For byggverk innenfor hensynssonen skal det fastsettes



sikkerhetsklasse for flom og sikkerheten ivaretas i tråd med byggt teknisk forskrift (TEK17) § 7-2, tredje ledd med tilhørende veiledning.

Ved utarbeidelse av reguleringsplan eller søknad om tiltak innenfor hensynssonen skal det innarbeides bestemmelser om avbøtende tiltak og hvordan høy vannstand ved flom skal håndteres.

*Retningslinjer:*

*Beregningen tar utgangspunkt i framskrivinger fram mot 2150, og er basert på data fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap, hentet 15.08.2024. Tallene kan endre seg.*

## 17.5 Flomfare – aktsomhetsområde flomfare (H320\_2)

Hensynssonen viser områder som kan være utsatt for flomfare per 15.08.2024.

For byggverk som kan være utsatt for flom i vassdrag skal det fastsettes sikkerhetsklasse for flom og sikkerheten ivaretas i tråd med byggt teknisk forskrift (TEK17) § 7-2, andre ledd med tilhørende veiledning.

Ved utarbeidelse av reguleringsplan eller søknad om tiltak innenfor hensynssonen skal det innarbeides bestemmelser om avbøtende tiltak og hvordan flomfaren skal håndteres.

*Retningslinjer:*

*Avgrensningen av hensynssonen er basert på NVE sitt aktsomhetskart for flom, hentet 15.08.2024. Tallene kan endre seg.*

## 18 Byggegrenser for vannforsynings- og avløpsanlegg

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

## 19 Støy

### 19.1 Generelle støybestemmelser

Støygrensene som er fastsatt i retningslinje T-1442/2021 gjelder innenfor planområdet.

Ved planlegging av og ved søknad om ny støyfølsom arealbruk, støyende anlegg eller virksomhet, skal støy utredes i henhold til anbefalingene i T-1442/2021 Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging. Vurderingen skal ta utgangspunkt i temakartet for støy, *Oversiktskart støy fra vei og jernbane*, og en vurdering av lokale forhold ved planområdet. Grenseverdiene og kvalitetskriteriene i T-1442 skal legges til grunn for støyvurderingen.

Alle tiltak skal planlegges slik at støyforholdene innendørs og utendørs blir tilfredsstillende.

Kartlagte gule støysoner er vist med hensynssone H220. Kartlagte røde støysoner i sentrumsformålet er vist med hensynssone H210\_1 (se egne bestemmelser under 32.6). Øvrige kartlagte røde støysoner er vist med hensynssone H210\_2.

*Retningslinjer:*

*Støyfølsom bebyggelse innenfor planområdet er boliger, helsebygg, skoler og barnehager.*

## 19.2 Gul støysone H220

Støyfølsom bebyggelse kan tillates i gul støysone dersom bebyggelsen har tilgang til egnet stille uteplass med tilfredsstillende solforhold og støyforhold. For boligbebyggelse skal alle boenheter ha stille side og ha minst ett soverom mot denne siden.

Dersom det ikke er mulig å legge til rette for stille side for alle boenheter, 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.

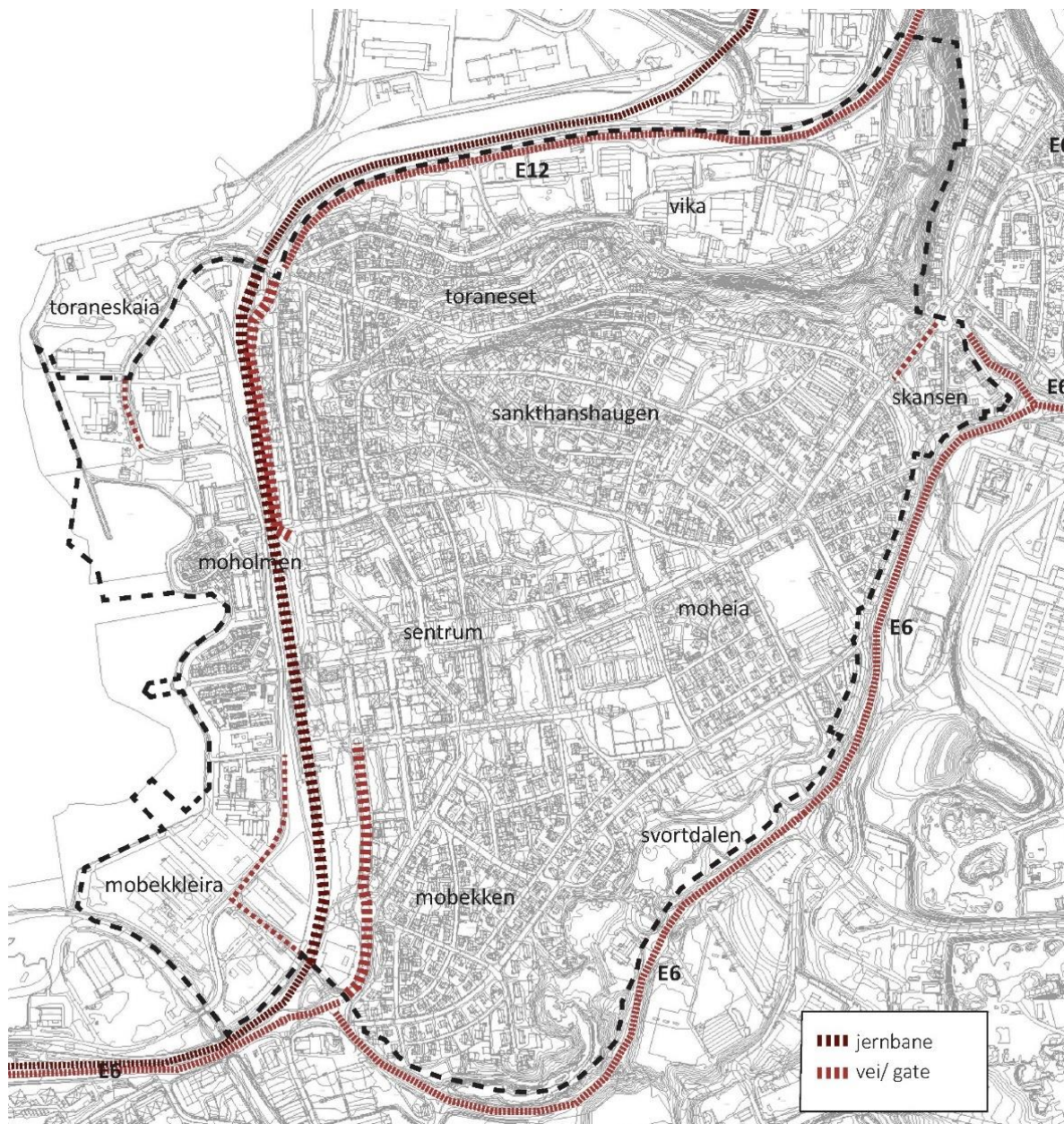
Etablering av helsebygg, skoler og barnehager i gul støysone skal vurderes mer detaljert. Alle beboerrom i helsebygg for langtidsopphold og alle klasserom skal legges mot stille side.

## 19.3 Rød støysone H210\_2

Innenfor hensynssone H210\_2 er det ikke tillatt å etablere ny støyfølsom bebyggelse.

## 19.4 Støyskjerm

Hovedregelen er at det ikke er tillatt å etablere støyskjerm i planområdet. Unntaket er langs hovedinnfartsårene langs vei, mot E6 langs plangrensen mot øst og langs jernbanen. Se kartet nedenfor.



Kartet viser hovedinnsfartsårene (vei, gate og jernbane) innenfor planområdet. Planområdet er vist med svart stiplet linje.

Hovedinnsfartsårene i planområdet er i Ole Tobias Olsens gate fra rundkjøring ved Lars Meyers gate til rundkjøring ved Toranesgata og i Vikaåsen fra rundkjøring ved Toranesgata til kryss med Høvleriveien. Her er det tillatt å bruke støyskjerm som støyreducerende tiltak. Det er også tillatt å bruke støyskjerm som støyreducerende tiltak langs jernbanen der støyutredning tilsier at det er behov for det ved etablering av ny støyfølsom bebyggelse langs denne.

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:*

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

## 20 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 m<sup>2</sup>
- Alle hovedombygginger større enn 1000 m<sup>2</sup>

Det faste utvalget for plansaker kan kreve at bygg under 1000 m<sup>2</sup> skal være tilknyttet fjernvarmeanlegget.

## 21 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.

## 22 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.



## 23 Jernbane

### 23.1 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, skal 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.

### 23.2 Forbindelser over jernbanen

Forbindelser over jernbanen skal 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

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

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

Potensielle forbindelser som er vist i byromstrategien skal reguleres inn i nye reguleringsplaner.

I alle prosjekter skal trafikksikker skolevei dokumenteres. Dersom det blir vurdert at skoleveien ikke er trafikksikker, skal det gjennomføres nødvendige tiltak for å gjøre den trafikksikker. Nye boliger kan ikke tas i bruk før det er dokumentert trafikksikker skolevei.

#### *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 650 meter, noe som tilsvarer cirka 10 minutter.*

## 24.1 Kollektivakser

Langs kollektivakser skal det sikres effektiv og trafikk sikker fremkommelighet for buss. Det skal avsettes areal til kollektivfelt der det er nødvendig.

## 24.2 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.

## 24.3 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, beplantning eller et annet tydelig fysisk skille.

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

*Retningslinjer:*

*Barnetråkk bør gjennomføres for å kartlegge bevegelsesmønstre.*

## 25 Avkjørsler

### 25.1 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.

*Retningslinjer:*

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

### 25.2 Bredde

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

### 25.3 Godkjenning av nye avkjørsler

Avkjørsel fra offentlig vei må være godkjent av vedkommende vegmyndighet. Langs E6 og E12 skal det håndheves en meget streng holdning til avkjørsler

### 25.4 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.



## 26 Parkering

### 26.1 Krav til antall parkeringsplasser

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

Boligbebyggelse		
Boligtype	Parkeringskrav	Retningslinjer og utdypinger
Enebolig	<p>Plass til én enkeltgarasje</p> <p>+ 1 biloppstillingsplass på terreng per boenhet</p> <p>For hver biloppstillingsplass på terreng som ikke er overdekket, skal 18 m<sup>2</sup> 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>
Enebolig med utleiedel / sekundær-leilighet	<p>Plass til én enkeltgarasje</p> <p>+ 1 biloppstillingsplass på terreng per boenhet</p> <p>For hver biloppstillingsplass på terreng som ikke er overdekket, skal 18 m<sup>2</sup> 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.</i></p> <p><i>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 én enkeltgarasje</p> <p>+ 1 biloppstillingsplass på terreng per boenhet</p> <p>For hver biloppstillingsplass på terreng som ikke er overdekket, skal 18 m<sup>2</sup> 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 én enkeltgarasje + 1 biloppstillingsplass på terreng per boenhet</p> <p>For hver biloppstillingsplass på terreng som ikke er overdekket, skal 18 m<sup>2</sup> 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.</i></p> <p><i>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 27.</i></p> <p><i>Parkeringsplasser kan etableres på andre eiendommer enn der boligen er oppført mot at bruksretten tinglyses, se bestemmelse 27.</i></p>

### Studentboliger

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

### 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>	<p><i>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.</i></p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- For beboere i sykehjem skal det være 0,1 parkeringsplasser per beboer</li> <li>- For beboere i omsorgsboliger skal det være 0,1-0,5 parkeringsplasser per beboer</li> </ul> <p>For ansatte skal det som hovedregel ikke være parkering.</p> <p>Unntakene er:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maksimalt 2 parkeringsplasser for ansatte med nedsatt bevegelsesevne</li> <li>- Parkeringsplasser for ansatte som jobber utenom vanlig arbeidstid (kveld, natt og helger)</li> </ul>	
--	---	--

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

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

## 26.2 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. Konkret vurdering av antall sykkelparkeringsplasser må gjøres i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplan.

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

## 26.3 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 sentrumsavgrænsningen skal de påkrevde biloppstillingsplassene legges under bygning eller i parkeringsanlegg.

Største tillatte høyde på sokkel langs gatenivå er 60 cm over gjennomsnitt planert terreng.

Se også bestemmelse 12 om garasje, carport, uthus og lignende mindre bygg.

## 26.4 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

## 26.5 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 avgrænsningen være tydelig avgrænset med beplantning og kantstein.

## 26.6 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.

### 26.7 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.

## 27 Bildelingsordning

Bidelingsordning kan dekke hele eller deler av parkeringskravet for blokkbebyggelse, med unntak av gjesteparkering. Parkeringskravet reduseres med mellom 3 og 5 plasser per delebil, avhengig av hvor mange biler som er med i ordningen. Det kan etableres felles bildelingsordning for flere eiendommer.

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.*

## 28 Varelevering

Varelevering skal primært skje på egen eiendom. Vareleveringen skal skje på en trafikksikker måte, og slik at det blir minst mulig støy og sjenanse mot omgivelsene.

# Bestemmelser og retningslinjer til arealformål

---

## 29 Boligbebyggelse (B1)

### 29.1 Typer boligbebyggelse og byggehøyde som tillates

Det er bare tillatt å oppføre småhus og konsentrert småhusbebyggelse med maksimal byggehøyde 9,6 meter.

Byggehøyden skal måles fra gjennomsnittlig terrengs nivå.

#### *Retningslinjer:*

Tillatt maksimal byggehøyde tar utgangspunkt i:

- *Småhus og konsentrert småhusbebyggelse: tre etasjer med etasjehøyder på 3,2 meter.*

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

- *Småhus: Fellesbetegnelse på frittliggende og sammenbygde bolighus.*
- *Konsentrert småhusbebyggelse: Fellesbetegnelse på småhus som er sammenbygd i kjeder eller rekker.*

### 29.2 Takform

Tak til boligbebyggelse skal enten ha saltak eller valmtak.

## 30 Boligbebyggelse (B2)

### 30.1 Typer boligbebyggelse og byggehøyde som tillates

Det er bare lov å oppføre småhus, konsentrert småhusbebyggelse og lavblokk. Småhus og konsentrert småhusbebyggelse er tillatt med maksimal byggehøyde 9,6 meter. Lavblokk er tillatt med maksimal høyde 12,8 med inntrukken fasade fra 9,6 meter.

Byggehøyden skal måles fra gjennomsnittlig terrengs nivå.

For lavblokk gjelder også disse føringene:

- I forbindelse med nye reguleringsplaner skal det utarbeides sol-, skygge- og vindutredninger for å se hvilken påvirkning ny bebyggelse har på lokalklimaet.
- Det skal tas vare på viktige siktlinjer
- Bebyggelsen skal plasseres og utformes slik at bruken av byrom i nærheten ikke forringes på grunn av endret lokalklima.
- Bygget skal plasseres tilbaketrukket fra gatelivet
- Orienteringen av bygget skal vurderes i sammenheng med dominerende vindretninger

### *Retningslinjer:*

#### *Tillatt maksimal byggehøyde tar utgangspunkt i:*

- *Småhus og konsentrert småhusbebyggelse: tre etasjer med etasjehøyder på 3,2 meter.*
- *Lavblokk: fire etasjer med etasjehøyder på 3,2 meter. Fjerde etasje skal være inntrukket.*

#### *Boligtypene referer til «Grad av utnytting» (2014) fra KM:*

- *Småhus: Fellesbetegnelse på frittliggende og sammenbygde bolighus med inntil tre målbare plan.*
- *Konsentrert småhusbebyggelse: Fellesbetegnelse på småhus som er sammenbygd i kjeder eller rekker med inntil tre målbare plan.*
- *Lavblokk: bygning med fire eller flere boenheter og med inntil fire etasjer.*

## 30.2 Takform

Tak til boligbebyggelse skal enten ha saltak eller valmtak. En annen takform for lavblokkbebyggelse kan vurderes tillatt dersom det ivaretar hensynet til omgivelsene og nærliggende bebyggelse. Se bestemmelse 6.3 om tilpasning til omgivelsene.

## 31 Boligbebyggelse (B3)

### 31.1 Typer boligbebyggelse og byggehøyde som tillates

Det er bare lov å oppføre småhus, konsentrert småhusbebyggelse, lavblokk og høyblokk. Småhus og konsentrert småhusbebyggelse er tillatt med maksimal byggehøyde 9,6 meter. Lavblokk er tillatt med maksimal byggehøyde 12,8 meter. Høyblokk er tillatt med maksimal byggehøyde 19,2 meter med inntrukken fasade fra 12,8 meter.

Byggehøyden skal måles fra gjennomsnittlig terrengs nivå. Se bestemmelse 2.2 om bebyggelse inntil grønstruktur, byakser og byrom for opphold.

For lavblokk og høyblokk gjelder også disse føringene:

- I forbindelse med nye reguleringsplaner skal det utarbeides sol-, skygge- og vindutredninger for å se hvilken påvirkning ny bebyggelse har på lokalklimaet.
- Det skal tas vare på viktige siktlinjer
- Bebyggelsen skal plasseres og utformes slik at bruken av byrom i nærheten ikke forringes på grunn av endret lokalklima.
- Bygget skal plasseres tilbaketrukket fra gatelivet
- Orienteringen av bygget skal vurderes i sammenheng med dominerende vindretninger
- Det skal ikke være utkragede bygningsdeler over basen

### *Retningslinjer:*

Tillatt maksimal byggehøyde tar utgangspunkt i:

- *Småhus og konsentrert småhusbebyggelse: tre etasjer med etasjehøyder på 3,2 meter.*
- *Lavblokk: fire etasjer med etasjehøyder på 3,2 meter.*
- *Høyblokk: seks etasjer med etasjehøyder på 3,2 meter. Etasje fem og seks skal være inntrukket.*

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

- *Småhus: Fellesbetegnelse på frittliggende og sammenbygde bolighus med inntil tre målbare plan.*
- *Konsentrert småhusbebyggelse: Fellesbetegnelse på småhus som er sammenbygd i kjeder eller rekker med inntil tre målbare plan.*
- *Lavblokk: Bygning med fire eller flere boenheter og med inntil fire etasjer.*
- *Høyblokk: Bygning med fire eller flere boenheter og flere enn fire etasjer.*

## 31.2 Takform

Tak til boligbebyggelse skal enten ha saltak eller valmtak. En annen takform for blokkbebyggelse kan vurderes tillatt dersom det ivaretar hensynet til omgivelsene og nærliggende bebyggelse. Se bestemmelse 6.3 om tilpasning til omgivelsene.

## 32 Boligbebyggelse (B4)

### 32.1 Typer boligbebyggelse og byggehøyde som tillates

Det er bare lov å oppføre småhus, konsentrert småhusbebyggelse, lavblokk og høyblokk. Småhus og konsentrert småhusbebyggelse er tillatt med maksimal byggehøyde 9,6 meter. Lavblokk er tillatt med maksimal byggehøyde 12,8. Høyblokk er tillatt med maksimal byggehøyde 16 meter.

Byggehøyden skal måles fra gjennomsnittlig terrengs nivå. Se bestemmelse 2.2 om bebyggelse inntil grønstruktur, byakser og byrom for opphold.

For lavblokk og høyblokk gjelder også disse føringene:

- I forbindelse med nye reguleringsplaner skal det utarbeides sol-, skygge- og vindutredninger for å se hvilken påvirkning ny bebyggelse har på lokalklimaet.
- Det skal tas vare på viktige siktlinjer
- Bebyggelsen skal plasseres og utformes slik at bruken av byrom i nærheten ikke forringes på grunn av endret lokalklima.
- Bygget skal plasseres tilbaketrukket fra gatelivet
- Orienteringen av bygget skal vurderes i sammenheng med dominerende vindretninger
- Det skal ikke være utkragede bygningsdeler over basen



*Retningslinjer:*

Tillatt maksimal byggehøyde tar utgangspunkt i:

- *Småhus og konsentrert småhusbebyggelse: tre etasjer med etasjehøyder på 3,2 meter.*
- *Lavblokk: fire etasjer med etasjehøyder på 3,2 meter.*
- *Høyblokk: fem etasjer med etasjehøyder på 3,2 meter.*

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

- *Småhus: Fellesbetegnelse på frittliggende og sammenbygde bolighus med inntil tre målbare plan.*
- *Konsentrert småhusbebyggelse: Fellesbetegnelse på småhus som er sammenbygd i kjeder eller rekker med inntil tre målbare plan.*
- *Lavblokk: Bygning med fire eller flere boenheter og med inntil fire etasjer.*
- *Høyblokk: Bygning med fire eller flere boenheter og flere enn fire etasjer.*

### 32.2 Takform

Tak til boligbebyggelse skal ha valmtak. En annen takform for blokkbebyggelse kan vurderes tillatt dersom det ivaretar hensynet til omgivelsene og nærliggende bebyggelse. Se bestemmelse 6.3 om tilpasning til omgivelsene.

## 33 Sentrumsformål (SF)

### 33.1 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.

### 33.2 Etablering av kjøpesenter

Etablering av kjøpesenter med større bruksareal enn 3.000 m<sup>2</sup> og utvidelse av kjøpesenter til mer enn 3.000 m<sup>2</sup> 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.*

### 33.3 Byggehøyder i sentrum

#### ..33.3.1 SF1

Innenfor SF1 kan det tillates byggehøyder maksimalt 22,5 meter, med fasade inntrukket fra maksimalt 15,1 meter. Byggehøyden skal måles fra gjennomsnittlig terrengs nivå.

Disse føringene gjelder:

- I forbindelse med nye reguleringsplaner skal det utarbeides sol-, skygge- og vindutredninger.
- Det skal tas vare på viktige siktlinjer
- Bebyggelsen skal plasseres og utformes slik at bruken av byrom i nærheten ikke forringes på grunn av endret lokalklima.
- Orientering av bebyggelse skal vurderes i sammenheng med dominerende vindretninger
- Vinklede gater og kvartalsstrukturer skal vurderes
- Det skal ikke være utkragede bygningsdeler over basen

*Retningslinjer:*

*Tillatt maksimal byggehøyde tar utgangspunkt i:*

- *Én første etasje på 4,0 meter*
- *Fem etasjer på 3,7 meter. Etasje fem og seks skal være inntrukket.*

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

#### ..33.3.2 SF2

Innenfor SF2 kan det tillates bebyggelse med varierende byggehøyder maksimalt 29,9 meter, med fasade inntrukket fra maksimalt 15,1 meter. Byggehøyden skal måles fra gjennomsnittlig terrengs nivå. Se bestemmelse 2.2 om bebyggelse inntil grønnstruktur, byakser og byrom for opphold.

Disse føringene gjelder:

- I forbindelse med nye reguleringsplaner skal det utarbeides sol-, skygge- og vindutredninger for å se hvilken påvirkning ny bebyggelse har på lokalklimaet.
- Det skal tas vare på viktige siktlinjer
- Bebyggelsen skal plasseres og utformes slik at bruken av byrom i nærheten ikke forringes på grunn av endret lokalklima.
- Orientering av bebyggelse skal vurderes i sammenheng med dominerende vindretninger
- Det skal ikke være utkragede bygningsdeler over basen

*Retningslinjer:*

*Tillatt maksimal byggehøyde tar utgangspunkt i:*

- *Én første etasje på 4,0 meter*
- *Sju etasjer på 3,7 meter. Etasjene over fjerde etasje skal være inntrukket.*

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

..33.3.3 SF3

Innenfor SF3 kan det tillates byggehøyder maksimalt 15,1 meter, med fasade inntrukket fra maksimalt 11,4 meter. Byggehøyden skal måles fra gjennomsnittlig terrengsnivå.

Disse føringene gjelder:

- I forbindelse med nye reguleringsplaner skal det utarbeides sol-, skygge- og vindutredninger for å se hvilken påvirkning ny bebyggelse har på lokalklimaet.
- Det skal tas vare på viktige siktlinjer
- Bebyggelsen skal plasseres og utformes slik at slik at bruken av byrom i nærheten ikke forringes på grunn av endret lokalklima.
- Orientering av bebyggelse skal vurderes i sammenheng med dominerende vindretninger.
- Det skal ikke være utkragede bygningsdeler over basen

*Retningslinjer:*

*Tillatt maksimal byggehøyde tar utgangspunkt i:*

- *Én første etasje på 4,0 meter*
- *Tre etasjer på 3,7 meter. Fjerde etasje skal være inntrukket.*

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

..33.3.4 SF4

Innenfor SF4 kan det tillates bebyggelse med varierende byggehøyder maksimalt 26,2 meter, med fasade inntrukket fra maksimalt 15,1 meter. Byggehøyden skal måles fra gjennomsnittlig terrengsnivå. Se bestemmelse 2.2 om bebyggelse inntil grønnstruktur, byakser og byrom for opphold.

Disse føringene gjelder:

- I forbindelse med nye reguleringsplaner skal det utarbeides sol-, skygge- og vindutredninger for å se hvilken påvirkning ny bebyggelse har på lokalklimaet.
- Det skal tas vare på viktige siktlinjer
- Bebyggelsen skal plasseres og utformes slik at bruken av byrom i nærheten ikke forringes på grunn av endret lokalklima.

- Orientering av bebyggelse skal vurderes i sammenheng med dominerende vindretninger
- Det skal ikke være utkragede bygningsdeler over basen

*Retningslinjer:*

*Tillatt maksimal byggehøyde tar utgangspunkt i:*

- *Én første etasje på 4,0 meter*
- *Seks etasjer på 3,7 meter. Etasjene over fjerde etasje skal være inntrukket.*

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

..33.3.5 SF5

Innenfor SF5 kan det tillates ett punkthus med byggehøyde opp til maksimalt kote +43. Se bestemmelse 2.2 om bebyggelse inntil grønnstruktur, byakser og byrom for opphold.

Disse føringene gjelder:

- I forbindelse med nye reguleringsplaner skal det utarbeides sol-, skygge- og vindutredninger for å se hvilken påvirkning ny bebyggelse har på lokalklimaet.
- Det skal tas vare på viktige siktlinjer
- Bebyggelsen skal plasseres og utformes slik at bruken av byrom i nærheten ikke forringes på grunn av endret lokalklima.
- Bygget skal plasseres tilbaketrukket fra gatelivet
- Orienteringen av bygget skal vurderes i sammenheng med dominerende vindretninger
- Bygget skal etableres på base. Fra kote +19,1 skal bygget trekkes tilbake fra fasaden på alle sider og ha en slank form som smalner av mot toppen.
- Det skal ikke være utkragede bygningsdeler over basen
- Det skal tegnes snitt fra Ranfjorden til Jernverkstomta for å vise høyde og volum sammenlignet med eksisterende bebyggelse og terreng

..33.3.6 SF6

Innenfor SF6 kan det tillates byggehøyder maksimalt 15,1 meter, med fasade inntrukket fra maksimalt 11,4 meter. Byggehøyden skal måles fra gjennomsnittlig terrengs nivå.

Disse føringene gjelder ellers:

- I forbindelse med nye reguleringsplaner skal det utarbeides sol-, skygge- og vindutredninger for å se hvilken påvirkning ny bebyggelse har på lokalklimaet.
- 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
- Det skal ikke være utkragede bygningsdeler over basen

*Retningslinjer:*

*Tillatt maksimal byggehøyde tar utgangspunkt i:*

- *Én første etasje på 4,0 meter*
- *Tre etasjer på 3,7 meter. Fjerde etasje skal være inntrukket.*

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

### 33.4 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 gatene innenfor sentrumsformålet. Unntaket fra dette er for SF6.

### 33.5 Fasader

Fasadene mot gater skal være åpne. Unntaket fra dette er for SF6.

Det er et krav om at minimum 50 % av fasaden skal ha vinduer eller gjennomiktig 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.*

### 33.6 Rød støysone (H210\_1)

Området som er regulert til sentrumsformål er pekt ut som kommunens vedtatte sentrums- og utviklingsområde.

I arealer avsatt til sentrumsformål tillates utbygging av støyfølsom arealbruk i rød støysone med støynivå inntil 70 (Lden) dBA ved fasade. Forutsetningen for at dette skal kunne tillates er at alle boenheter får stille side, boenhetene må være gjennomgående, og det må finnes en stille side hvor uterom kan plasseres. I nye prosjekter skal minst halvparten av rom for varig opphold og minst ett soverom skal vende mot stille side. Leiligheter som bare har ett soverom, skal plasseres på 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. Stille side skal i hovedsak løses ved å tilpasse planløsning og leilighetsstørrelse framfor unntaksløsningen med dempet fasade.

En dempet fasade er en støyeksponert fasade som etter skjerming på eller ved fasaden får et støynivå utenfor åpningsbart vindu og/eller balkongdør som ikke overskrider grenseverdiene i tabell 2, T-1442/2021. Det må angis hvilke leiligheter dette skal gjelde.

Ved valg av skjermingstiltak for å etablere dempet fasade, skal det velges en løsning som i størst mulig grad gir tilstrekkelig dagslys og hvor det er mulig å åpne vinduer.

Det er ikke tillatt med ettroms boenheter i rød støysone.

## 34 Forretninger (FOR)

### 34.1 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.*

### 34.2 Arealbegrensning

Arealer til varemottak, lager, personalrom, administrasjon og kafé omfattes ikke av arealbegrensningen på inntil 3000 m<sup>2</sup>.

## 35 Næringsbebyggelse (NÆ)

### 35.1 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.

### 35.2 Tilrettelegging for myke trafikanter

Areal mellom bebyggelse skal være tilgjengelig og tilrettelagt for myke trafikanter.

## 36 Kombinert bebyggelse- og anleggsformål (KBA1)

### 36.1 Type bebyggelse som er tillatt

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

### 36.2 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.

### 36.3 Tilrettelegging for myke trafikanter

Areal mellom bebyggelse skal være tilgjengelig og tilrettelagt for myke trafikanter.

## 37 Kombinert bebyggelse- og anleggsformål (KBA2)

### 37.1 Type bebyggelse som er tillatt

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

### 37.2 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.

### 37.3 Tilrettelegging for myke trafikanter

Areal mellom bebyggelse skal være tilgjengelig og tilrettelagt for myke trafikanter.

## 38 Kombinert bebyggelse- og anleggsformål (KBA3)

### 38.1 Type bebyggelse som er tillatt

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

## 39 Kombinert bebyggelse- og anleggsformål (KBA4)

### 39.1 Type bebyggelse som er tillatt

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

## 40 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 14 for generelle bestemmelser om bynatur.*



## 40.1 Tilrettelegging for allmennheten

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

- Merking og opparbeiding av stier og gangveier
- Nødvendig belysning (se bestemmelse 8 om belysning)
- Oppholdsplasser med benker, sittegrupper og leskur
- Lekeapparater og treningsinstallasjoner
- Beplanting av ny vegetasjon (se bestemmelse 14 og 15 om bynatur)

## 40.2 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 skal fortrinnsvis være kantstein, gjerde eller beplanting.

## 41 Farled (FA)

### 41.1 Plassering av merder og bøyer

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

### 41.2 Fri dybde

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

## 42 Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde (H910)

Reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde uendret er vist i planen som detaljeringszone H910.

Følgende reguleringsplaner inngår i sonen:

- 2120: Detaljregulering for Vikaåsen, endring
- 2127: Detaljregulering for Meierikvartalet
- 2146: Detaljregulering for Smedplassen Kongsveien
- 2157: Detaljregulering for Lars Meyers gate 23 og 25
- 2163: Detaljregulering for Fridtjof Nansens gate 8
- 2165: Detaljregulering for Fridtjof Nansens gate 10, 12, og Kirkegata 7
- 2174: Detaljregulering for torg, nedre Nordlandsveien
- 2180: Detaljregulering for kvartalet Furuholmgården
- 2182: Detaljregulering for Nordlandsveien 73
- 2187: Detaljregulering for Thomas Von Westens gate 10
- 2195: Detaljregulering for Nordlandsveien 41