

**REGULERINGSBESTEMMELSER TIL  
DETALJREGULERING FOR NORDLANDSVEIEN 73**

Plan datert: 27.11.2020  
Sist revidert: 20.09.2021

Bestemmelser datert: 27.11.2020  
Sist revidert: 20.09.2021

**§ 1  
GENERELT**

**OMRÅDETS  
BEGRENSNING**

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

**REGULERINGS-FORMÅL** Følgende arealformål inngår:

	<i>Felt- navn</i>	<i>SOSI koder</i>
<b>1. BEBYGGELSE OG ANLEGG</b>		
Boligbebyggelse - blokkbebyggelse	BBB	1113
Uteoppholdsareal	BUT	1600
Gårdsplass	BGP	1620
Annet uteoppholdsareal	BAU	1690
<b>2. GRØNNSTRUKTUR</b>		
Vegetasjonsskjerm	GV	3060
<b>3. HENSYNSSONER (PBL § 11-8):</b>		
<u>a. Sikrings-, støy- og faresoner:</u>		
RpSikringSone:		
Frisikt	H140	140

## § 2 FELLESBESTEMMELSER

<b>GEOTEKNISK VURDERING</b>	<p>Før det gis tillatelse til terrenginngrep eller bygge- og anleggstiltak, skal fagkyndig ha foretatt geoteknisk vurdering for de aktuelle tiltak. Vurderingen skal ta utgangspunkt i geotekniske undersøkelser som ligger til grunn for utarbeidelsen av reguleringsplanen og de aktsomhetskart som er utarbeidet av offentlige myndigheter. Behov for ytterligere undersøkelser skal framgå i vurderingen.</p>
<b>AUTOMATISK FREDA KULTUR- MINNER</b>	<p>Dersom eldre gjenstander, konstruksjoner eller andre funn etter eldre aktiviteter blir oppdaget i forbindelse med gravearbeider, skal arbeidet stanses omgående og kulturminnemyndighet skal underrettes, jf. gjeldende lovverk angående kulturminnevern.</p>
<b>SITUASJONSPLAN</b>	<p>Situasjonsplan skal tegnes på ajourført kartgrunnlag (situasjonskart) godkjent av kommunen. Situasjonsplanen skal oppfylle krav i gjeldende lover og forskrifter.</p>
<b>UTOMHUSPLAN</b>	<p>I søknad om byggetillatelse skal framlegges utomhusplan som viderefører prinsipper i skisse til utomhusplan, som vedlagt planbeskrivelsen. Endelig utomhusplan vil være retningsgivende for følgende forhold:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- bebyggelsens plassering</li><li>- areal for uteopphold/lek (eks bord, benker og lekeapparat)</li><li>- gang- og kjøremønster</li><li>- parkering (bil, moped, sykkel og evt. andre transportmidler). Plasser for besøkende og bevegelseshemmede skal markeres.</li><li>- varelevering</li><li>- snumulighet for bil på egen tomt og siktlinjer i avkjørsel</li><li>- forming av terrenget (høydeangivelser samt gamle og nye høydekoter) og eventuelle forstøtningsmurer</li><li>- innsådd/ beplantet areal og areal med fast dekke/grus</li><li>- belysning</li><li>- håndtering av overflatevann, inkludert flomveier</li><li>- plassering og utforming av avfallsanlegg</li><li>- areal for snølagring</li><li>- vegetasjon (eksisterende trær/busker/bed som skal ivaretas og nye trær/busker/bed som skal beplantes)</li><li>- andre forhold og element som har betydning for det regulerte formålet og kvaliteten i prosjektet og/eller i forhold til omgivelsene.</li></ul> <p>Planen skal tegnes på ajourført kartgrunnlag (situasjonskart) godkjent av kommunen. Eventuelle avvik fra utomhusplanen skal redegjøres for, og begrunnes i byggesøknad.</p>
<b>TILGJENGELIG-HET</b>	<p>De fysiske omgivelser (bygninger, uteområder og andre anlegg) skal i størst mulig grad gis universell utforming i henhold til enhver tid gjeldende lover og forskrifter.</p>

<b>VISUELLE KVALITETER</b>	I søknad om byggetillatelse skal det redegjøres for hvordan bebyggelsen og uteområdene får gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og naturlige omgivelser og plassering.
<b>MILJØ OG KLIMA</b>	I søknad om byggetillatelse skal det redegjøres for hvordan fysiske tiltak skal utformes med tanke på framtidige klimatiske forhold. Alternative energikilder må vurderes.
<b>HÅNTERING AV OVERFLATEVANN</b>	Nye bygg og anlegg skal ikke medføre økt tilrenning til overvannsnettet. Overvann fra alle nye ikke-permeable flater skal fordrøyes eller håndteres lokalt på annen godkjent måte.
<b>ÅPEN OVERVANNS- HÅNTERING</b>	Åpen overvannshåndtering (fordrøyningsbasseng o.l.) skal alltid vurderes, og skal nyttes i så stor grad som mulig.
<b>OPPFYLING</b>	Det tillates ikke oppfylling eller utgraving utover det som er forutsatt i planen. Avstand fra fyllingsfot til nabogrense må være minst 1 m. Oppfylte areal skal planeres og tilsås.
<b>UTEOPPHOLD</b>	Uterom skal være mest mulig sammenhengende, ha gode solforhold, tilfredsstillende støynivå og være skjermet mot motorisert trafikk og forurensning. For boliger skal det finnes egnet plass for utendørs opphold for beboerne. Med egnet menes at arealet skal <ul style="list-style-type: none"> <li>• være lett tilgjengelig fra boligen,</li> <li>• ha en god form,</li> <li>• ikke være støyutsatt,</li> <li>• være relativt flatt, og</li> <li>• ha en gunstig orientering i forhold til lys og sol.</li> <li>• ikke splittes opp av interne gangforbindelser eller soner til postkasser, avfallsbeholdere eller lignende. Avfallsdunker bør bygges inn av hensyn til både brannsikkerhet, estetikk og hygiene.</li> </ul>
<b>BEPLANTNING</b>	Det er ikke tillatt å plante fremmedlistede arter i planområdet.
<b>GRENSE MOT GRØNNSTRUKTUR</b>	I område som grenser mot grønnstruktur skal det etableres et fysisk skille langs grensen (beplantning, gjerde eller annet).
<b>RESTAREAL, KANTER, GRØFTER O.L.</b>	Småareal/restareal, kanter, grøfter o.l. skal gis en parkmessig opparbeidelse. Fyllinger/steinmasser skal dekket med tilstrekkelig matjord og såes til, evt. beplantes med stedege arter. Pukkstein, slagg o.l. skal ikke være synlig. Kanter, skråninger og andre "restareal" skal ha en tydelig og ryddig avgrensning.
<b>AVFALLS- HÅNTERING</b>	Avfallsrom skal være integrert i bygningsmassen, ev. nedsenket i terreng. Utendørs avfallscontainere uten innbygging eller skjerming tillates ikke.
<b>FJERNVARME</b>	I henhold til bestemmelser i som følger i enhver tids gjeldende Kommunedelplan for Mo og omegn.

ENERGIANLEGG	Energianlegg og andre tekniske installasjoner skal gis en god terrengplassering og ha et tiltalende formspråk og en god materialbruk.
STØY	<p>Støynivå på uteoppholdsareal og innendørs støynivå skal være i henhold til gjeldende retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442). I alle boenheter skal minst halvparten av alle støyfølsomme rom, herunder minst et soverom, være mot stille side.</p> <p>For å oppnå stille side er fasadetiltak tillatt, så som støydempende vinduer eller balansert ventilasjon.</p> <p>Private og felles uteplasser skal skjermes med tett rekkverk med tilstrekkelig høyde.</p> <p>Støyskjermer skal tilpasses bebyggelsen når det gjelder materialbruk og fargevalg.</p> <p>Dimensjonering av tiltak skal fremkomme av detaljert støyutredning i byggesak.</p>
TILLATT UTNYTTELSE	%BYA for BBB = 100% og %BYA for planområdet samlet = 50%.

### § 3 REKKEFØLGE

REKKEFØLGE	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Søknad om rammetillatelse/igangsettelsestillatelse skal vedlegges utomhusplan, jfr. §2.</li> <li>- Løsninger for VAO skal godkjennes av kommunen v/ Seksjon for vann og avløp før igangsettingstillatelse kan gis. Avtalte løsninger skal være opparbeidet før ferdigattest til boliger kan gis.</li> <li>- Avkjørsel fra Nordlandsveien skal være godkjent før igangsettingstillatelse kan gis.</li> <li>- Uteoppholdsareal, parkeringsareal, avkjørsel, gang- og kjøresoner og avfallsløsning skal være ferdig opparbeidet før ferdigattest til boliger kan gis.</li> <li>- Gjerde og/eller hekk skal etableres i formåls grensen mot naboeiendommen 20/65/243 før ferdigattest til boliger kan gis.</li> <li>- Før ferdigattest for boliger skal det framlegges dokumentasjon på at støyforholdene er ivaretatt iht. planen.</li> <li>- Midlertidig brukstillatelse kan gis ved ferdigstilling av boliger om vinteren, og arealene nevnt over må da ferdigstilles etter nærmere avtale, senest påfølgende høstsesong.</li> </ul>
------------	--

### § 4 EIERFORM

EIERFORM	<p>Formål med felles eierform: f_BUT1, f_BUT2, f_BAU, f_BGP1, f_BGP2, f_GV1. Hvilke areal fellesformålene er felles for framgår under hvert enkelt arealformål. Øvrige formål i planen har annen eierform og er private.</p>
----------	--

**§ 5**  
**BEBYGGELSE OG ANLEGG**

a. Boligbebyggelse - blokkbebyggelse (BBB)

<b>BRUKSFORMÅL</b>	Hovedetasjen og underetasjen er avsatt til boligformål. Det tillates etablert totalt 5 boenheter.
<b>BYGGE- HØYDER</b>	Gesims/mønehøyde skal ikke overstige henholdsvis kote +53 / +56. Definisjon for gesims/mønehøyde framgår av Teknisk forskrift.
<b>UTFORMING</b>	Bebyggelse skal ha skrånende tak med vinkel mellom 15-30 grader. Fargesetting skal baseres på en helhetlig vurdering, og fastsettes i byggesaken.
<b>TERRASSE/ BALKONG</b>	Uteoppholdsplass på terrasse/balkonger medregnes i beregnet privat uteareal pr. boenhet da de har en gunstig orientering i forhold til lys og sol og er utformet med plass for bord og stoler. Hver ny boenhet skal ha privat uteoppholdsareal på minimum 8 m <sup>2</sup> . Terrasse/balkonger tillates ut over angitt formålsgrænse med inntil 3 meter.

b. Uteoppholdsareal (f BUT1, f BUT2)

<b>UTEOPPHOLDSAREAL</b>	f_BUT1 og f_BUT2 er felles for boligene i hhv hovedetasjen og underetasjen innenfor BBB.
<b>UTFORMING</b>	Arealene skal opparbeides med høy kvalitet og innby til utendørs opphold. Det skal ved bruk av vegetasjon, kantstein eller på annen måte markeres et tydelig skille mot gårds plass og tilgrensende områder. Sittegrupper og andre elementer skal tilpasses bebyggelsen når det gjelder materialbruk og fargevalg. Etablering av mindre byggverk som uteboder og utegrill er tillatt.
<b>LEK</b>	Innenfor områdene tillates lagt til rette for småbarnslek.
<b>INNSYN</b>	Som skjerming mot naboeiendommen 20/65/243 skal det etableres gjerde og/eller hekk i formålsgrænsen.

c. Gårds plass (f BGP1, f BGP2)

<b>EIERFORM</b>	f_BGP1 og f_BGP2 er felles for boligene i hhv hovedetasjen og underetasjen innenfor BBB.
<b>TILTAK</b>	Innenfor f_BGP1 tillates etablert parkeringsplasser, carport og avfallsanlegg. Innenfor f_BGP2 tillates etablert parkeringsplasser. Det skal være snumulighet for bil innenfor områdene. Fast dekke kan etableres dersom krav om overvannshåndtering ivaretas. Parkeringsplasser skal etableres utenfor frisisiktsoner.

UTFORMING	Ev carport tillates i 1 etasje inntil 60 m <sup>2</sup> , og skal framstå med trekk fra hovedbygningen når det gjelder takform, materialbruk og fargevalg.
BIL-/SYKKEL- OPPSTILLING	Innenfor f_BGP1 og f_BGP2 skal det avsettes minimum 1 oppstillingsplass + 0,2 gjesteplasser pr. bolig. Innenfor f_BGP1 skal det avsettes 4, og innenfor f_BGP2 skal det avsettes 3, parkeringsplasser. Hver utendørs (ikke overdekket) biloppstillingsplass skal utgjøre 18 m <sup>2</sup> . Det skal også være oppstillingsplass for motorsykler, mopeder og sykler.
AVKJØRSEL	Avkjørsel skal møte Nordlandsveien i tilnærmet 90° vinkel. Maksimal tillatt bredde på avkjørsel er 4 m. Stigning/helning på avkjørsel må ikke starte før den har krysset regulert tomtegrense.
ADKOMST	Adkomst til BGP2 tillates over eiendommene 20/65/1575 og 20/375.
INNSYN	Som skjerming mot naboeiendommen 20/65/243 skal det etableres gjerde og/eller hekk i formålsgrensen.

d. Annet uteopphold (f\_BAU)

EIERFORM	f_BAU er felles for boligene i hhv hovedetasjen og underetasjen innenfor BBB.
VEGETASJON	Arealet skal opparbeides og innby til utendørs opphold.

**§ 6**

**GRØNNSTRUKTUR**

a. Vegetasjonsskjerm (f\_GV)

EIERFORM	f_GV er felles for boligene i hhv hovedetasjen og underetasjen innenfor BBB.
VEGETASJON	Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Nødvendige inngrep tillates etter kommunens godkjenning.
INNSYN	Som skjerming mot naboeiendommen 20/65/243 skal det etableres gjerde og/eller hekk i formålsgrensen.

**§ 7**

**HENSYNSSONER**

FRISIKTSONE H140	I frisiktzone tillates ikke tiltak, gjenstander eller vegetasjon som er høyere enn 0,5 m over vegens nivå. Parkering i frisiktsoner tillates ikke.
---------------------	---

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

Jan Erik Furunes  
kommunaldirektør for tekniske tjenester