

**REGULERINGSBESTEMMELSER TIL  
DETALJREGULERING FOR KVARTALET FURUHOLMENGÅRDEN**

Plan datert: 19.08.2021 Bestemmelser datert: 19.08.2021  
Sist revidert: Sist revidert:

**§ 1  
GENERELT**

**OMRÅDETS  
BEGRENSNING**

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

**REGULERINGS-  
FORMÅL**

Følgende arealformål inngår:

**1. BEBYGGELSE OG ANLEGG**

Annen offentlig eller privat tjenesteyting

Uteoppholdsareal

Kombinert formål forretning/bevertning/tjenesteyting/  
bolig

<i>Felt- navn</i>	<i>SOSI koder</i>
BAT	1169
f_BUT	1600
BKB	1800

**2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

Fortau

o_SF	2012
------	------

**§ 2  
FELLESBESTEMMELSER**

**GEOTEKNISK  
VURDERING**

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

**AUTOMATISK FREDA  
KULTUR-  
MINNER**

Dersom eldre gjenstander, konstruksjoner eller andre funn etter eldre aktiviteter blir oppdaget i forbindelse med gravearbeider, skal arbeidet stanses omgående og kulturminnemyndighet skal underrettes, jf. gjeldende lovverk angående kulturminnevern.

**SITUASJONSPLAN**

Situasjonsplanen skal tegnes på ajourført kartgrunnlag (situasjonskart) godkjent av kommunen. Situasjonsplanen skal oppfylle krav i gjeldende lover og forskrifter.

**UTOMHUSPLAN**

Utomhusplan for boligbebyggelse er retningsgivende for følgende forhold:

- bebyggelsens plassering
- areal for uteopphold/lek (eks bord, benker, lekeapparat)
- gang- og kjøremønster
- parkering (bil, moped, sykkel og evt. andre transportmidler). Plasser for besøkende og bevegelseshemmede skal markeres.
- varelevering
- snumulighet for bil på egen tomt
- forming av terrenget (høydeangivelser samt gamle og nye høydekoter) og eventuelle forstøtningsmurer
- innsådd/ beplantet areal og areal med fast dekke/grus
- belysning
- håndtering av overflatevann, inkludert flomveier
- plassering og utforming av avfallsanlegg
- areal for snølagring
- vegetasjon (eksisterende trær/busker/bed som skal ivaretas og nye trær/busker/bed som skal beplantes)
- andre forhold og element som har betydning for det regulerte formålet og kvaliteten i prosjektet og/eller i forhold til omgivelsene.

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

**TILGJENGELIGHET**

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. Nødvendige tiltak (eks taktile ledelinjer, ramper, rekkverk etc) skal i størst mulig grad utformes gjennom arkitektoniske virkemidler.

**VISUELLE  
KVALITETER**

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. Støttemurer skal gis en tiltalende utforming og materialitet.

**MILJØ OG KLIMA**

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

**HÅNTERING AV  
OVERFLATEVANN**

Nye bygg og anlegg skal ikke medføre økt tilrenning til overvannsnett. Overvannet fra alle nye ikke-permeable flater skal fordrøyes eller håndteres lokalt på annen godkjent måte.

**BEKKELUKKING**

Bekkelukking eller endring av flomveier tillates ikke. Tiltak, herunder i særlig grad veier, må være dimensjonert slik at de kan håndtere flomsituasjoner.

**ÅPEN OVERVANNS-  
HÅNTERING**

Åpen overvannshåndtering (fordrøyningsbasseng o.lign.) skal alltid vurderes, og skal nyttes i så stor grad som mulig.

**OPPFYLING**

Det tillates ikke oppfylling eller utgraving utover det som er forutsatt i planen. Avstand fra fyllingsfoten til nabogrense må være minst 1 m. Oppfylte areal skal planeres og tilsåes.

<b>UTEOPPHOLD</b>	Areal for uteopphold skal tilpasses reguleringsformålet. Det skal legges vekt på å skape et godt utemiljø (utforming, beliggenhet, støynivå). I tilfelle en trinnvis oppføring av bebyggelsen, skal framtidig byggeareal gis en midlertidig parkmessig behandling.
<b>BEPLANTNING</b>	Beplantning av fremmede arter tillates ikke.
<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 stedeegne 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 eller nedgravd. Utendørs avfallscontainere uten innbygging eller skjerming tillates ikke.
<b>FJERNVARME</b>	Innenfor konsesjonsområde for Mo fjernvarme har alle nybygg over 1000 m <sup>2</sup> bruttoareal og alle hovedombygginger over 1000 m <sup>2</sup> tilknytningsplikt til fjernvarmeanlegget, i hht konsesjonsreglene og PBL § 27-5. Det faste utvalget for plansaker kan kreve at bygg under 1000 m <sup>2</sup> skal tilknyttes.
<b>STØY</b>	Nødvendige tiltak mot trafikkstøy skal gjennomføres.

### **§ 3 REKKEFØLGE**

<b>UTEOPPHOLDSAREAL</b>	Før det gis ferdigattest til nye boliger skal private og felles uteoppholdsareal være etablert. Det kan gis midlertidig brukstillatelse dersom boligene ferdigstilles om vinteren. Ovennevnte arealer må da opparbeides innen utgangen av påfølgende sommersesong.
<b>PARKERING</b>	Parkeringsplasser skal være etablert før det gis ferdigattest til nye boenheter.
<b>FASADER</b>	Fasader for publikumsrettet virksomhet skal være utformet i henhold til planbestemmelsene før det kan gis ferdigattest til bruksendring.
<b>FORTAU</b>	Fortau skal være reetablert før det gis ferdigattest til nye boenheter.

### **§ 4 EIERFORM**

<b>EIERFORM</b>	Formål med offentlig eierform: o_SF Formål med felles eierform: f_BUT Hvilke areal/eiendommer/formål fellesformålene er felles for, fremgår under hvert aktuelt formål. Øvrige formål i planen har annen eierform (privat).
-----------------	--

## § 5

### BEBYGGELSE OG ANLEGG

#### a. Kombinert formål bolig/ forretning/bevertning/tjenesteyting

FORMÅL	Det tillates boliger i bebyggelsen fra og med 1.etasje og oppover. På bakkeplan skal det være publikumsrettet virksomhet i minimum 5 år fra planen er vedtatt, og boligformål begrenses til et areal på maksimalt 210 m <sup>2</sup> . I 1. og 2.etasje tillates det forretninger, bevertning, offentlig og privat tjenesteyting. Det tillates ikke virksomhet som kan komme i konflikt med boligformål.
ANTALL BOENHETER	Det tillates inntil 34 boenheter innenfor planområdet.
PLASSERING	Mot Nordlandsveien skal bebyggelsen plasseres i formålsgrensa. Det tillates utkragede bygningsdeler maksimalt 1,7 m ut over formålsgrense mot Nordlandsparken. Balkonger må ikke ha negative konsekvenser for gatebildet og opplevelsen når man beveger seg i Nordlandsveien. Balkongrekkverk skal være tette opp til 0,7 m over balkongdekke. Balkonger må ikke skape problemer med avrenning av vann ned på torget ved nedbør.
BYGGEHØYDE	Gesims/mønehøyde skal ikke overstige henholdsvis kote 39,5 og 42,5.  Definisjon gesims/mønehøyde, se teknisk forskrift.
TILLATT UTNYTTELSE	Bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 80 % av regulert tomt. Også biloppstillingsplasser som ikke er overbygd skal medtas i beregningsgrunnlaget med 18 m <sup>2</sup> pr parkeringsplass.
UTFORMING	Bebyggelsen skal ha et urbant uttrykk. Fasader skal ha en kvalitet og materialbruk som gir gode visuelle kvaliteter både i seg selv, men også i forhold til bebyggelsens funksjon, plassering og bymessige omgivelser. Fasadene skal utformes slik at de bidrar til en levendegjøring og aktivisering av gatebildet og bymiljøet. Fasade langs forretningsanlegg skal ha fasadevindu som gir god innsikt i forretningsarealene, og innganger for publikum skal være tydelige. Foliering, frosting eller annen permanent tildekking av vinduer på bakkeplan ut mot fortau tillates ikke.
STØY	Støynivå på uteplass og utenfor rom med støyfølsom bruk skal være i henhold til gjeldende retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (T1442).
BILOPPSTILLING BOLIG	Det skal være minimum 1 parkeringsplass reservert pr. bolig. Det skal også være oppstillingsplass for motorsykler, mopeder og sykler. 60% av boenhetene skal ha parkeringsplass i garasje eller under tak.
GJESTEPARKERING BOLIG	Minimum 5 biloppstillingsplasser skal være ureservert og tilgjengelig for besøkende.

**BILOPPSTILLING  
FORRETNING/  
TJENESTEYTING**

Det skal reserveres minimum 4 parkeringsplasser for publikumsrettet virksomhet.

**AVKJØRSLER**

Avkjørsler skal møte veien i tilnærmet 90° vinkel. Stigning/helning på avkjørselen må ikke starte før den har krysset regulert tomtegrense. Mulighet for å snu bil på egen tomt skal være vurdert.

**UTEOPPHOLD**

Uterom skal være mest mulig sammenhengende, ha gode solforhold, tilfredsstillende støynivå og være skjermet for motorisert trafikk og forurensning.

For boliger skal det finnes egnet plass for utendørs opphold for beboerne. Med egnet menes at arealet skal

- være lett tilgjengelig fra boligen
- ha en god form
- ikke være støyutsatt
- være relativt flatt
- ha en gunstig orientering i forhold til lys og sol
- i minst mulig grad splittes opp av interne gangforbindelser eller soner til postkasser, avfallsbeholdere eller lignende.

Avfallsdunker bør bygges inn av hensyn til brannsikkerhet, estetikk og hygiene.

Alle boenheter i 1. og 2. etasje skal ha privat altan/uteoppholdsareal. Tre- og fireroms boenheter skal ha privat uteoppholdsareal på minimum 7 m<sup>2</sup>. Toroms boenheter skal ha privat uteoppholdsareal på minimum 4 m<sup>2</sup>. Ved etablering av nye boenheter innenfor planområdet skal det etableres felles utendørs oppholdsareal på område som er regulert for dette.

Det skal finnes et inntrukket felles uteareal i tilknytning til ett av inngangspartiene fra Nordlandsveien. Felles inntrukket uteoppholdsareal skal være minimum 25 m<sup>2</sup>.

Det skal finnes tilrettelagt offentlig uteoppholdsareal i umiddelbar nærhet.

**b. Annen offentlig eller privat tjenesteyting.**

**FORMÅL**

Det tillates ikke virksomhet som kan medføre konflikt med boligformål på grunn av støy eller trafikk. Det tillates forsamlingslokale for religionsutøvelse, servering/bevertning/kafe/restaurant.

**BYGGE-  
HØYDE**

Bebyggelsens høyde skal ikke overstige kote 33.

**TILLATT  
UTNYTTELSE**

Bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 94% av regulert tomt. Også biloppstillingsplasser som ikke er overbygd skal medtas i beregningsgrunnlaget for BYA med 18 m<sup>2</sup> pr oppstillingsplass.

**UTFORMING** Materialvalg og fargesetting skal harmonere med omgivelsene.

c. Uteoppholdsareal.

**FORMÅL** Området skal tilrettelegges for uteoppholdsareal for beboere i Furuholmengården. Gangsoner og rampe for adkomst til boliger og avfallsrom er tillatt innenfor formålet.

**UTFORMING** Arealet skal avgrenses mot parkering- og kjøreareal, og utformes med sittemøbler og beplantning i kasser.

**§ 6**

**SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

**FORTAU** Fortau skal opparbeides med bredder og utforming i henhold til plankartet. Fortau skal ha asfaltdekke. Kantstein skal være i granitt.

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

Jan Erik Furunes  
Teknisk sjef