

**RANA KOMMUNE**  
Plankontoret

Plannr

**353**

**REGULERINGSBESTEMMELSER TIL  
REGULERINGSPLAN FOR BRENNÅSEN - VESTRE DEL  
(Brennåskrysset – Hallveiåsen).**

Plan godkjent

**28.05.2002**

Plan datert:	21.09.01		Bestemmelser datert:	21.09.01	
Sist revidert:	14.03.02		Sist revidert:	04.04.02	

**§ 1  
GENERELT**

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

Reguleringsformål.      Følgende reguleringsformål inngår:

BYGGEOMRÅDER	Boliger Garasjer	BO GA
TRAFIKKOMRÅDER	Kjørevei Gang/sykkelvei Fortau Parkering	navn/nr G/S F P
FRIOMRÅDER	Park/lek/turvei/ gangsti	FRI
FAREOMRÅDER	Høgspenlinje	HØ
SPECIALOMRÅDER	Nettstasjon Avløpspumpestasjon	N PU
FELLESOMRÅDER	Felles atkomstvei	F.A.

**§ 2  
BYGGEOMRÅDER**  
Boliger, garasjer.

Byggehøyder      I området tillates det oppført frittliggende boliger og garasjer med maksimal gesims- og mønehøyde som i tabell nedenfor.

	maksimal gesimshøyde	maksimal mønehøyde	maksimal grunnflate
Boliger: uten sokkel	5,0 m	8,0 m	se BYA
med sokkel	5,5 m	8,5 m	se BYA
Garasjer	2,4 m	4,5 m	45 m <sup>2</sup>

Særskilte høyde- bestemmelser	<p>For boligtomter merket nr. <u>1, 2, 3 og 33</u> gjelder spesielle høydebestemmelser, som følge av beliggenhet nært en visuelt sårbar åskam. Bolighus på nevnte tomter kan ikke være høyere enn:</p> <p>Tomt 1: kote 139 Tomt 2: kote 139 Tomt 3: kote 140 Tomt 33: kote 136.</p> <p>For disse tomtene gjelder dessuten ei særskilt byggegrense mot nordsida; jfr. plankartet.</p>
Definisjon gesims- og mønehøyde	<p><u>Gesimshøyde</u> er høyden fra skjæringslinja mellom utvendig vegg og takflate til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygninga. <u>Mønehøyde</u> er høyde fra overkant møne til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygninga.</p>
BYA	<p>Bebyggd areal (BYA) skal ikke overstige 25 % av regulert tomt.</p>
Plassering	<p>Byggegrenser viser hvor nært veier/friområder etc. det kan oppføres bolighus og garasjer. Mot friområder kan uthus/redskapsboder med grunnflate mindre enn 15 m<sup>2</sup> og gesims-/mønehøyde mindre enn 2 m / 3 m plasseres inntil <u>2 m</u> fra formålsgrense/tomtegrense.</p>
Spesielt for tomt 10-13 og tomt 21-25	<p>Bolig og garasje skal være sammenbygd til en enhet med samme møneretning, med garasje på <u>østsida</u>. Avstand til nabogrense på østsida skal være minst <u>2 m</u>.</p>
Spesielt for område "BO 5"	<p>Frittstående garasje tillates oppført minst <u>1 m</u> fra nabogrense på østsida.</p>
Spesielt for område "BO 8"	<p>Frittstående garasje tillates oppført minst <u>1 m</u> fra nabogrense.</p>
Spesielt for område "BO 10"	<p>Bebyggelsen på "BO 10" skal planlegges/formgis under ett, som et samlet prosjekt. Tomt 26 skal ha frittliggende bolighus, mens det på tomtene 27-32 skal være sammenkoplete hus – enten parvis som antydnet på planen, eller på annen måte. Arealet 27-32 skal nyttes til <u>6 boenheter</u>. For tomt 27 kan BYA være inntil 30 %.</p> <p>Boligene skal ha livsløpsstandard.</p>
Saltak, møneretning	<p>Bebyggelsen skal ha saltak. På de tomtene som skal ha pålagt møneretning på bolighuset, er dette vist med pilsymbol på plankartet. Denne hovedmøneretninga skal tilsvare husets lengderetning.</p>
Tilbygg Arker Takoppbygg Murkrone	<p>Det tillates ikke tilbygg/arker/takoppbygg med bredde større enn 1/3 av lengden på bolighuset. Det tillates maksimalt én ark eller ett takoppbygg pr. langside. Arker skal avsluttes med egen gesims. Møne på arker og tilbygg skal være minimum 0,5 m lavere enn møne på hovedbygg (se skisse).</p> <p>Høyden fra ferdig terreng til murkrone må ikke overstige 0,6 m. (Dette gjelder ikke sokkelside på hus med sokkel).</p>
Garasjer	<p>For hver boenhet skal det være minst 1 garasjeplass og 1 biloppstillingsplass. For alle boligtomter i planområdet – bortsett fra nr. 27-32 (i "BO 10") – skal det</p>

ved søknad om oppføring av boligbygg vises garasjeløsning for 2 biler, og oppstillingsplass for 2 biler. Situasjonsplan skal vise plasseringen.

Maksimal grunnflate og gesims-/mønehøyde framgår av tabell ovenfor. Der garasje bygges med port på raftsida – dette gjelder bl.a. pålagte løsninger for tomt 10-13 og 21-25 – tillates en gesimshøyde på inntil 2,70 m.

Garasje skal ha saltak. Unntak kan gjøres for flatt tak i de tilfeller der garasje (på øverside av gate) bygges inn i terrenget på en slik måte at den inngår naturlig i tomtas uteoppholdsareal. Rekkverk skal gis et enkelt formuttrykk.

Enkel-garasjer på to nabotomter tillates bygd i hop over felles grense, slik at det blir ett felles frittstående bygg med maks. grunnflate 45 m<sup>2</sup>.

Spesielt om "GA"	Garasjer for tomtene 27 – 32 skal oppføres som vist på planen; to bygg à 72 m <sup>2</sup> (6 m x 12 m) – med 3 enheter i hver. Hvert bygg skal ha "3-delt" saltak med møneretning nord-sør. Om samtidighet – se § 3. "GA 3" er garasje for eiendommen 25/71. Grunnflata kan være inntil 6,5 x 8 m, med møneretning øst-vest.
Gjerde/hekk	Mot friområde skal boligtomt skilles fysisk ved bruk av hekk, gjerde eller lignende. Gjerde skal ha enkel utforming og kan være inntil 0,7 m høgt. Også for gjerde mot offentlig vei er høydebegrensninga 0,7 m. Ved sammenhengende gjerdelinje skal det vektlegges ei enhetlig utforming.
Oppfylling	Eventuell oppfylling i nerkanten av tomtene 12, 13 og 14 skal på forhånd avklares med kommunen som eier av VA-ledninger langs nåværende veikant.

### § 3

#### OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

Veibygging skal skje mest mulig skånsomt. Nødvendige inngrep i terreng og vegetasjon skal tilsåes, beplantes eller behandles på annen tiltalende måte.

Samtidighet	<p><u>A.</u> Det tillates ikke tatt i bruk ny boligbebyggelse i "BO 1" før fortau "F 1" er bygd.</p> <p><u>B.</u> Nye boliger i "BO 2", "BO 11" og "BO 12" kan ikke tas i bruk før gang- og sykkelvei "G/S 3" og "G/S 4" er bygd.</p> <p><u>C.</u> Nye boliger i "BO 8" og "BO 9" kan ikke tas i bruk før "G/S 3", "G/S 4", "G/S 7" og fortau "F 2" er bygd.</p> <p><u>D.</u> Før nye boliger kan tas i bruk i "BO 3", "BO 4", "BO 5", "BO 6", "BO 7" og "BO 10", må det i tillegg til "G/S 3" og "G/S 4" også være bygd i henhold til planen en oppdatert samlevei østover til kryss Brennåsveien/gate 1483; inkludert gangvei "G/S 1", "G/S 2" og "G/S 5". Det aksepteres midlertidig boligveistandard på den delen av gate 1483 som ligger mellom kryss Brennåsveien og kryss gate 1481 (ca. 70 m lengde).</p> <p><u>E.</u> Regulerte busslommer skal være ferdigstilt på de aktuelle strekninger før boliger tas i bruk.</p>
"G/S 1" som kjøreatkomst	<p>Følgende tomter/eiendommer skal nytte "G/S 1" som kjøreatkomst (fra kryss ved "LEK 1") :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- eiendommen 24/26 (bebygd tomt Brennåsveien 23 i "BO 3")</li> <li>- ny boligtomt nr. 14 (i "BO 6")</li> <li>- eiendommen 24/194 (bebygd tomt Brennåsveien 31 i "BO 7").</li> </ul>

"G/S 4" som kjøreatkomst	På strekningen Lyckseleveien – Umeåveien 15 tillates "G/S 4" nyttet som kjøreatkomst for følgende eiendommer: - gårdsnr. 24/6-7, 24/211 og 24/214.
Tiltak mot veitrafikkstøy	På plankartet er vist omfang/høyder etc. for voller og skjermer som er aktuelle støyskjermingstiltak i planområdet. Tiltak skal i utgangspunktet gjennomføres i den form som planen viser; eventuelle andre løsninger må begrunnes særskilt og vurderes som søknader om dispensasjon fra planen.
Samtidighet	Støyvoll 4 (langs "G/S 1") skal være etablert før nye boliger i "BO 3 – 6" kan tas i bruk. Støyvoll 5 skal være på plass før nye boliger i "BO 7" kan tas i bruk. Før nye boliger på tomtene 27 – 32 kan tas i bruk skal garasjebygg "GA 1 – 2" være oppført og tjene som støyskjerm.
Sikrings-gjerde	Som del av veianlegget skal det oppføres sikringsgjerde på topp skjæring, på to steder som anvist på plankartet.

#### § 4 FRIOMRÅDER

Det tillates opparbeidet lekeplasser, gangstier o.l. som vist på planen. Lekeapparater og annen tilrettelegging for lek og rekreasjon kan tillates også andre steder i friområdene, og detaljplan for tiltaket skal i så fall forelegges kommunen for godkjenning.

Lekeplasser Samtidighet	Lekeplassene "LEK 1" og "LEK 2" skal opparbeides med lekeapparat, beplantning og nødvendig inngjerding – og ferdigstilles samtidig med henholdsvis gate 1481 og 1482.
Vegetasjon	Generelt skal vegetasjonen i størst mulig grad beholdes. Nødvendige inngrep i terreng og vegetasjon ved fremføring av VA-ledninger, gangstier o.l. skal tilsås og beplantes. Eventuelle inngrep skal godkjennes av parksjefen. Det tillates ikke oppført bygninger i friområdene. Unntatt herfra er installasjoner som er nødvendig for bruken av områdene (leskur, lekeapparat).
Turløype, gangbru	I friområdet langsetter åsdraget kan det opparbeides turløype/turvei. Som vist på planen kan det også bygges gangbru over Brennåsveien slik at det oppnås forbindelse mellom turløype Tverråga og turløype Brennåsen. Turløype kan også anlegges gjennom friområdet på sør- og vestsida av "BO 9". For løype- og bruprosjekt (eventuelt med belsningsforslag) skal det utarbeides detaljplan som forelegges kommunen til godkjenning.

#### § 5 FAREOMRÅDER Høyspentlinje

Forandring av terrenget under linjene må avklares med linjeeier. Enhver bruk av kraner eller andre heiseinnretninger under eller ved siden av høyspentlinjene, må



avklares med linjeeieren.

Det tillates ikke tilrettelagt for lek/opphold under høyspentlinjene.

## § 6

### SPESIALOMRÅDER

- |                          |   |
|--------------------------|---|
| Nettstasjon              | Nettstasjon skal plasseres lavt i terrenget og ha bordkledning og saltak.         |
| Avløps-<br>pumpe-stasjon | Avløpspumpe-stasjon skal plasseres lavt i terrenget og ha bordkledning og saltak. |

## § 7

### FELLESOMRÅDER

#### Felles atkomstvei

Felles atkomstveier skal betjene følgende eiendommer:

"F.A. 1": 24/51, 24/332 og 24/23

"F.A. 2": 24/6, 24/54, 24/6-92 og 24/6-149

"F.A. 3": 24/6 og 24/6-92.

"F.A. 4": 24/6-7 og 24/95.

"F.A. 5": nye boligtomter nr. 27 – 32

Felles atkomstvei skal ikke nyttes til parkering og garasjer. Unntak fra dette er "F.A. 5"; jfr. plankartet.

## § 8

### FELLESBESTEMMELSER

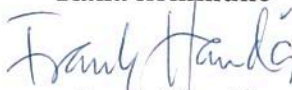
- |                |   |
|----------------|---|
| Situasjonsplan | Søknad om byggetillatelse skal inneholde situasjonsplan som nøyaktig viser hvordan bebyggelsen plasseres og hvordan tomte tenkes planert og opparbeidet. Eventuelle forstøtningsmurer skal angis i planen. Planen skal vise framtidig garasje-plassering og garasjens størrelse. Også biloppstillingsplass skal framgå av situasjonsplan. |
|----------------|---|

Situasjonsplanen skal tegnes på kartgrunnlag godkjent av kommunen.

- |            |   |
|------------|---|
| Avkjørsler | Avkjørsler skal krysse tomtegrensa i samme høyde som vegkanten har der avkjørselen starter. |
|------------|---|

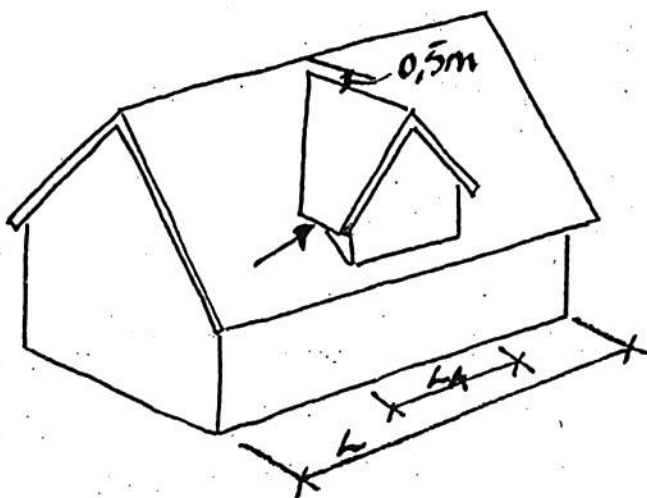
**DISSE REGULERINGSBESTEMMELSER BLE VEDTATT AV  
RANA KOMMUNESTYRE  
I MØTE 28.05.2002.**

Rana kommune



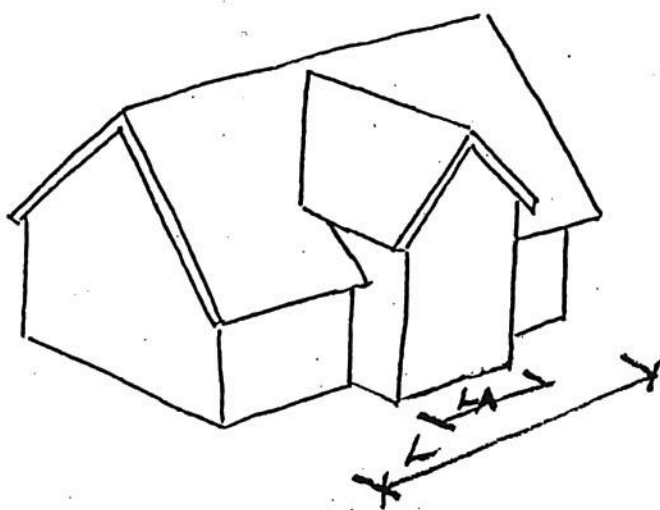
**Frank Handå**  
teknisk sjef

# ILLUSTRASJONSSKISSE REGULERINGSBESTEMMELSER



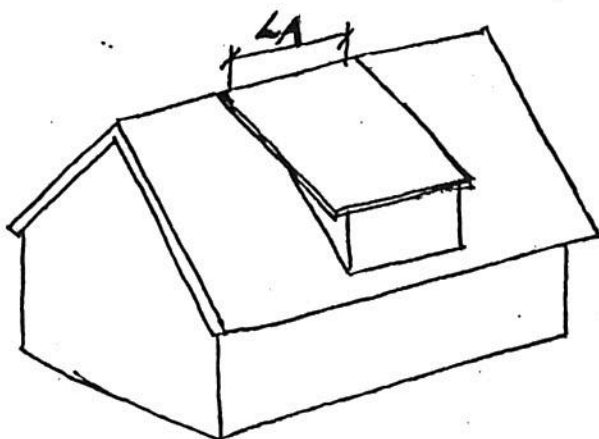
## ARK

- Møne 0,5m lavere enn møne hovedtak
- egen gesims
- Bredde  $L_A \leq \frac{1}{3} L$



## TILBYGG

- Møne 0,5m lavere enn møne hovedtak
- Bredde  $L_A \leq \frac{1}{3} L$



## TAKOPPBYGG

- Bredde  $L_A \leq \frac{1}{3} L$