

**REGULERINGSBESTEMMELSER TIL
DETALJREGULERING FOR MIDTRE SØDERLUNDMYRA**

Plan datert: 19.12.2025
Sist revidert:

Bestemmelser datert: 19.12.2025
Sist revidert:

**§ 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>
1. BEBYGGELSE OG ANLEGG		
Næring/tjenesteyting	N/T	1824
Energianlegg (nettstasjon med mer)	EA	1510
Vann- og avløpsanlegg	VA	1540
2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR		
Kjøreveg	KV	2011
Fortau	FO	2012
Gang-/sykkelveg	GS	2015
Veggrunn annen	AVG	2019
3. GRØNNSTRUKTUR		
Friområde	FRI	3040
Vegetasjonsskjerm	VS	3060
4. HENSYNSSONER		
Frisikt	H140	
5. BESTEMMELSEOMRÅDER		
Dagligvare	#1	

**§ 2
FELLESBESTEMMELSER**

**GEOTEKNISK
VURDERING**

Før det gis tillatelse til terrenginngrep eller bygge- og anleggstiltak, skal fagkyndig ha foretatt geoteknisk vurdering for de aktuelle tiltakene. Denne vurderingen skal ta utgangspunkt i den geotekniske vurderingen som ligger til grunn for utarbeidelsen av reguleringsplanen og aktsomhetskartene som er

utarbeidet av offentlige myndigheter. Fagkyndig må vurdere om det er behov for ytterligere undersøkelser.

**VURDERING AV
STORMFLO**

Alle tiltak som er lokalisert lavere enn kote +5,3 skal vurderes særskilt med tanke på høy vannstand ved stormflo. For byggverk innenfor aktsomhetsområde for stormflo skal det fastsettes sikkerhetsklasse for flom og sikkerheten ivaretas i tråd med byggt teknisk forskrift (TEK17) § 7- 2, tredje ledd med tilhørende veiledning.

**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 oppdatert kartgrunnlag (situasjonskart) godkjent av kommunen. Situasjonsplanen skal oppfylle kravene i gjeldende lover og forskrifter.

UTOMHUSPLAN

Oversiktsplanen som er vedlagt planbeskrivelsen viser prinsipp for fordeling av bebyggelse, kjøremønster og grøntareal. I byggesøknaden skal følgende vises på utomhusplanen:

- bebyggelsens plassering
- areal for uteopphold
- gang- og kjøremønster
- varelevering
- tiltak for å hindre gjennomkjøring på internveien mellom Søderlundmyra og Vikaveien
- parkering (bil, moped, sykkel og eventuelt andre transportmidler). Plasser for besøkende og bevegelseshemmede skal markeres.
- varelevering
- forming av terrenget (høydeangivelser med gamle og nye høydekoter) og eventuelle forstøtningsmurer
- innsådd/ beplantet areal og areal med fast dekke/grus
- vegetasjon (eksisterende trær/busker/bed som skal ivaretas og nye trær/busker/bed som skal beplantes)
- håndtering av overflatevann, inkludert flomveier
- plassering og utforming av avfallsanlegg
- belysning
- areal for snølagring
- andre forhold og elementer som har betydning for det regulerte formålet og kvaliteten i prosjektet og/eller omgivelsene.

TILGJENGELIGHET

De fysiske omgivelsene (bygninger, uteområder og andre anlegg) skal i størst mulig grad utformes universelt i samsvar med de lovene og forskriftene som gjelder. Nødvendige tiltak (for eksempel taktile ledelinjer, ramper og rekkverk) skal i størst mulig grad utformes gjennom arkitektoniske virkemidler.

**VISUELLE
KVALITETER**

I søknaden 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.

MILJØ OG KLIMA

I søknaden 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 føre til økt tilrenning til overvannsnett. Overvannet fra alle nye tette flater skal fordrøyes eller håndteres lokalt på annen godkjent måte. Åpen overvannshåndtering (fordrøyningsbasseng og lignende) skal alltid vurderes, og skal nyttes i så stor grad som mulig.

BEKKELUKKING

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

OPPFYLING

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

UTEOPPHOLD

Areal for uteopphold skal tilpasses reguleringsformålet. Det skal legges vekt på å skape et godt utemiljø (utforming, beliggenhet og støynivå). Dersom bebyggelsen oppføres trinnvis, skal framtidig byggeareal opparbeides midlertidig med beplantning.

BEPLANTNING

Grønne felt skal opparbeides til et parkmessig preg med beplantning av trær, busker og annen vegetasjon. Ny beplantning skal være pollineringsvennlig. Beplantning av fremmede arter tillates ikke.

**RESTAREAL, KANTER,
GRØFTER O.L.**

Småareal/restareal, kanter, grøfter og lignende skal opparbeides parkmessig. Fyllinger/steinmasser skal dekket med tilstrekkelig matjord og såes til, eventuelt beplantes med stedegne arter. Pukkstein, slagg og lignende skal ikke være synlig. Kanter, skråninger og andre "restareal" skal ha en tydelig og ryddig avgrensning.

AVFALLSHÅNTERING

Utendørs avfallscontainere uten innbygging eller skjerming tillates ikke. Avfallsdunker skal bygges inn eller graves ned.

FJERNVARME

Innenfor konsesjonsområde for Mo fjernvarme har alle nybygg over 1000 m² bruttoareal og alle hovedombygginger over 1000 m² tilknytningsplikt til fjernvarmeanlegget, iht. konsesjonsreglene og PBL § 27-5. Det faste utvalget for plansaker kan kreve at bygg under 1000 m² skal tilknyttes.

ENERGIANLEGG

Energianlegg og andre tekniske installasjoner skal gis en god terrengplassering og ha et tiltalende formspråk og en god materialbruk.

Ved bygging nært nedgravd høyspentkabel må denne flyttes i samsvar med krav fra eieren av kabelen.

§ 3
REKKEFØLGE (PBL § 12-7 nr. 10)

VANNFORSYNING, AVLØP OG OVERVANN	Før det gis tillatelse til tiltak skal det foreligge en godkjent VAO-plan for det aktuelle tiltaket. Kapasitet for vannforsyning må dokumenteres for ny bebyggelse.
FORURENSET GRUNN	Før det gis igangsettingstillatelse for grunnarbeider må det utføres undersøkelser som avklarer om grunnen på området inneholder forurensning. Det må utarbeides en tiltaksplan i tråd med forurensningsforskriften. Denne må godkjennes av Rana kommune. Grunnarbeidene må utføres i tråd med godkjent tiltaksplan.
KJØREADKOMST	Før det gis ferdigattest for ny bebyggelse skal tiltakseiendommen være sikret kjøreadkomst, enten ved tinglyst rettighet eller gjennom tomtejustering slik at eiendommen har adkomst direkte fra Søderlundmyra eller fra felles avkjørsel f_KV.
UTOMHUS	Før det gis ferdigattest for tiltak innenfor formål næring/tjenesteyting skal grøntareal, parkeringsplasser og kjøreveier på tiltakseiendommen være opparbeidet.
VEGETASJONS- BELTE	Før det gis ferdigattest for ny bebyggelse langs Vikaveien på eiendommene 20/748 og 20/493 skal vegetasjonsskjerm VS være opparbeidet.
FRIOMRÅDE OG FORTAU	Før det gis ferdigattest for ny bebyggelse langs friområde o_FRI skal friområdet og fortau o_FO være opparbeidet.

§ 4
EIERFORM (PBL § 12-7 nr. 14)

EIERFORM	Formål med offentlig eierform: o_VA, o_FO, o_GS, o_AVG, o_FRI. Formål med felles eierform: f_KV Hvilke areal/eiendommer/formål fellesformålet er felles for, framgår under det aktuelle formålet. Øvrige formål i planen har annen eierform (privat).
----------	---

§ 5
BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-7 nr. 1)

a. Kombinert formål næring/tjenesteyting

FORMÅL	Formålet næring omfatter bygninger og anlegg for tradisjonell vareproduksjon, håndverksevirsomhet, verkstedtjenester og servicearbeid. I tillegg inngår lagerdrift, engrosvirsomhet, transportfunksjoner og lignende. For virksamhet innenfor vareproduksjon, håndverk, verkstedtjenester og servicearbeid, tillates det at deler av bebyggelsen nyttes til butikk/utsalg tilknyttet den forannevnte
--------	--

virksomheten.

Det tillates ikke etablering av detaljhandel eller kjøpesenter, med unntak av bestemmelsesområde #1 der det er tillatt med dagligvare.

Det tillates ikke virksomhet som på grunn av støy eller annen forurensning vil være til vesentlig ulempe for omliggende boligstrøk.

Det er tillatt å etablere nettstasjon for ny bebyggelse innenfor formålet.

**TILLATT
UTNYTTELSE**

Bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 70 % av regulert byggeformål.

UTFORMING

Bebyggelse og tilhørende uteanlegg skal ha god estetisk kvalitet.

Fasadeuttrykk med industripreg tillates ikke mot Vikaveien. Fasader mot Vikaveien skal framstå med åpenhet og variasjon og bidra til et åpent og trygt gaterom.

Området skal framstå publikumsvennlig med tydelige innganger, ryddig trafikk- og parkeringsmønster, og grønne soner.

Bebyggelse, belysning, skilting og beplantning skal være enhetlig utformet og skal ivareta hensynet til det offentlige rom.

BYGGEHØYDE

Maksimal byggehøyde er regulert på plankartet.

KJØREADKOMST

Gjennomkjøringstrafikk på internveier mellom Søderlundmyra og Vikaveien skal hindres.

PARKERING

Det skal være 1 oppstillingsplass pr 50 m² gulvflate for tjenesteyting og detaljhandel, mens kontor, industri og lagerbebyggelse skal ha 1 plass pr 100 m² gulvflate i bebyggelsen.

Parkeringskrav knyttet til næring, dagligvarehandel og tjenesteyting skal sikre kundeparkering/ besøksparkering til virksomhetene. Disse plassene skal være offentlig tilgjengelige. Ønskes det etablert reserverte plasser for leietakere/ansatte må disse komme i tillegg til antallet som kreves for formålet.

Minst 10 % av parkeringsplassene skal være tilrettelagt for bevegelseshemmede.

Utendørs parkeringsareal over 10 p-plasser skal deles opp med rabatter og vegetasjon. Kanter og randsoner skal ha en tydelig avgrensning med kantstein. Målet er minst mulig tette flater.

Det skal etableres sykkelparkeringsplasser, fortrinnsvis under tak.

For hver utendørs (ikke overdekket) biloppstillingsplass skal det beregnes 18 m² BYA.

b. Energianlegg

NETT-STASJON	Nettstasjoner skal tilpasses omliggende bebyggelse i form og materialbruk. Netstasjoner skal plasseres lavt i terrenget, minimum 1 m fra nabogrense, minimum 10 m fra rom for varig opphold og minimum 5 m fra annen bebyggelse. Maksimal byggehøyde for nettstasjon er 3 m over gjennomsnittlig terrengnivå rundt bygget. Tillatt bebygd areal er 30 m ² på hvert avsatt areal.
--------------	---

c. Vann- og avløpsanlegg

PUMPE-STASJON	Pumpestasjoner skal tilpasses omliggende bebyggelse i form og materialbruk. Pumpestasjoner skal plasseres lavt i terrenget. Maksimal byggehøyde er 3 m over gjennomsnittlig terrengnivå rundt bygget. Tillatt bebygd areal er 30 m ² på avsatt areal.
---------------	--

§ 6

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

UTFORMING	Veibygging inkludert fortau, gang- og sykkelveier skal skje mest mulig skånsomt i terrenget. Nødvendige inngrep i terrenget og vegetasjonen skal tilsåes, beplantes eller behandles på annen tiltalende måte.
FORTAU	Fortauet skal asfalteres og skilles fra gata ved bruk av kantstein. Bredden på fortauet skal være 3 m.
GANG-/SYKKELVEI	Gang-/sykkelvei skal opparbeides i bredde 3 m.
FELLESVEI	Felles veg f_KV skal betjene eiendommene 20/280, 20/367, 20/493 og 20/748.

§ 7

GRØNNSTRUKTUR

VEGETASJONS-SKJERM	Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares, og det forutsettes nødvendig skjøtsel i form av tynning, rydding og nyplantning slik at det sikres et varig parkmessig preg. Det er tillatt å etablere en gang-/sykkelforbindelse gjennom vegetasjonsskjermen fra Vikaveien til næringsområdet. Nødvendige inngrep i terrenget og vegetasjonen ved framføring av vann- og avløpsledninger, gangstier og lignende skal revegeteres. Eventuelle inngrep skal godkjennes av kommunen.
FRIOMRÅDE	Friområdet skal opparbeides med beplantning og enkel møblering vendt mot Vikaveien.
BYGNINGER	Det tillates ikke oppført bygninger i grønnstrukturen. Unntaket er installasjoner som er nødvendige for bruken av områdene (for eksempel leskur, benker og lekeapparat).

§ 8

HENSYNSSONER (PBL § 12-6)

**FRISIKTSONE
H110**

I frisiktsoner mot vei tillates det ikke plassert gjenstander eller vegetasjon som er høyere enn 0,5 m over vegens nivå. Parkering i frisiktsoner er ikke tillatt.

§ 9

BESTEMMELSEOMRÅDER (PBL § 12-7)

**BESTEMMELSE-
OMRÅDE #1**

Innenfor bestemmelsesområde #1 tillates etablering av dagligvarehandel.

Juridisk bindende dokument:

Geoteknisk vurdering, 10205491-RIG-NOT-001, Multiconsult, revidert 11.12.2025

Retningsgivende dokument:

Illustrasjonsplan L01, Norconsult, 25.11.2025

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

Stig Frammarsvik
Kommunaldirektør for tekniske tjenester