

**REGULERINGSBESTEMMELSER TIL
DETALJREGULERING FOR LØKBERG BOLIGOMRÅDE**

Plan datert: Bestemmelser datert: 05.04.16
Sist revidert: Sist revidert: 04.02.20

**§ 1
GENERELT**

**OMRÅDETS
BEGRENS-
NING** Området som bestemmelsene gjelder for, er vist med reguleringsgrense på plankartet.

**REGULERING
SFORMÅL** Følgende arealformål inngår:

AREALFORMÅL (PBL § 12-5):

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

	<i>Felt- navn</i>	<i>SOSI koder</i>
Boligbebyggelse	B	1110
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	BFS	1111
Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	BKS	1112
Energianlegg	BE	1510
Vannforsyningsanlegg	BVF	1541
Avløpsanlegg	BAV	1542
Renovasjonsanlegg	BRE	1550
Lekeplass	BLK	1610

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Veg	SV	2010
Kjøreveg	SKV	2011
Fortau	SF	2012
Gang-/sykkelveg	GS	2015
Annen veggrunn - tekniske anlegg	SVT	2018
Annen veggrunn – grøntareal	SVG	2019
Parkering	SP	2080

3. GRØNNSTRUKTUR

Grønnstruktur	G	3001
Turvei	GT	3031

5. LANDBRUKS-, NATUR- FRILUFTSOMRÅDER SAMT REINDRIFT

LNFR	L	5100
------	---	------

HENSYNSSONER (PBL § 12-6):

A.1) SIKRINGSSONER

Frisikt i veikryss H140

Andre sikringssoner - avløpsanlegg H190

A.3) FARESONER

Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler) H370

C) SONE MED ANGITTE SÆRLIGE

HENSYN

Bevaring av skog H540

§ 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 den geotekniske rapporten fra Sweco revisjon 04, datert 10.08.2017. Søknad om tillatelse skal redegjøre for både midlertidige sikringstiltak for skredsikring, flomras og overvannshåndtering i gjennomføringsfasen og sikre grensesnitt og overganger i forhold til oppdeling i videre byggetrinn.

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. «*Lov om kulturminner*».

TERRENGPLAN

Utarbeidet terrengplan d. 09.01.20 (rev.D) viser forming av terrenget. Planen er bindende for alle nye bygge- og anleggstiltak. Hvis det skal foretas endringer, skal dette skje ut i fra en samlet vurdering, og kommunen kan stille krav om at endringene skal geoteknisk vurderes. Byggforsklad 517.421 Voller og skråninger skal legges til grunn for prosjekteringen av terrenginngrepene. Alle steinfyllinger skal revegeteres.

OVERVANNSPLAN

Plan for overvannshåndtering datert 22.06.2017 og tilhørende notat 12.06.2018 angir premisser som skal legges til grunn for detaljprosjektering overvannsløsning. Ved detaljprosjektering av overvannsplan skal dimensjoneringskriterier for gjentakintervall og klimafaktor følge gjeldende veileder fra Rana kommune. Søknad om tillatelse skal redegjøre for både midlertidige sikringstiltak for skredsikring, flomras og overvannshåndtering i gjennomføringsfasen og sikre grensesnitt og overganger i forhold til oppdeling i videre byggetrinn.

SITUASJONSPLAN

Søknad om byggetillatelse skal inneholde situasjonsplan i egnet målestokk som nøyaktig viser

- bebyggelsens plassering, høyde og avgrensning
- parkering, gang- og kjøremønster, snumulighet for bil.
- terrengsnitt
- innsådd/beplantet areal og areal med fast dekke/grus

- areal for uteopphold/lek/grønnstruktur
- plassering og utforming av avfallsanlegg
- plassering og tilstrekkelig størrelse av snødepot for hvert tiltak/byggetrinn
- håndtering av overflatevann
- revegetering av steinfyllinger

Situasjonsplanen skal tegnes på ajourført kartgrunnlag (situasjonskart) godkjent av kommunen.

Situasjonsplaner som inneholder lekeplasser skal forelegges barnas representant i Rana Kommune.

ESTETIKK	I søknad om byggetillatelse skal det redegjøres for hvordan bebyggelsen får gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og naturlige omgivelser og plassering.
MILJØ OG KLIMA	For infrastruktur og feltutbygging skal det redegjøres for hvordan fysiske tiltak skal oppføres med tanke på framtidige klimatiske forhold. Alternative energikilder må vurderes. Flomveger defineres og bygges som en del av tiltakene. Tiltak, herunder i særlig grad veier, må være dimensjonert slik at de kan håndtere flomsituasjoner.
UTEOPPHOLDS-AREAL	Uteoppholdsarealet skal tilpasses reguleringsformålet. Det skal legges vekt på å skape godt utemiljø.
TILGJENGELIGHET OG FUNKSJONSKRAV	Alle uteområder, slik som lekeplasser, felles avfallsløsninger og fortau/gater/veier, skal ha en universell utforming som sikrer tilgjengelighet for alle (Miljøverndepartementets rundskriv T-5/99 B). For bygninger gjelder krav fastsatt i gjeldende forskrift (TEK). Innenfor byggeområdene vist som BFS og BKS skal alle boliger på nedsiden av veien ha alle hovedfunksjoner på inngangsplanet og universelt utformet uteareal. Med hovedfunksjoner menes stue, kjøkken, soverom, bad og toalett. Dette skal omfatte minimum 30 % av boenhetene iht. bestemmelser i kommunedelplanen.
AVKJØRSLER	Avkjørsler skal krysse tomtegrensa i samme høyde som veikanten har der avkjørselen starter. Maksimal tillatt bredde på avkjørselen er 4 m. Avkjørsler skal møte veien i vinkel tilnærmet 90° og om mulig ha et slakt fall bort fra veien. Det forutsettes snuing ut i felles adkomstvei.
FRISIKT	Innenfor soner for frisikt på plankart tillates det ikke plassert gjenstander eller vegetasjon som er høyere enn 0,5 m over veiens/avkjørselens nivå.
AVFALLS-HÅNDBTERING	Det skal tilrettelegges for felles avfallshåndtering i henhold til HAF (Helgeland Avfallsforedling IKS) sine retningslinjer innenfor avsatte områder på plankartet. Utendørs avfallscontainere uten innbygging eller skjerming tillates ikke.
GRENSE MOT GRØNNSTRUKTUR	På tomter som grenser mot grønnstruktur og lekeplasser skal det etableres et fysisk skille langs grensen (beplantning, gjerde eller annet).

- ENERGIANLEGG** Det stilles krav til et samlet energikonsept for hver feltutbygging der nødvendige utomhus tekniske installasjoner skal redegjøres for og plasseres der det ikke virker skjemmende. Det oppfordres spesielt til bruk av bergvarme grunnet kort vei til fjell, og behov for minimalt med støyende utomhus installasjoner.
- FYLKESVEG 12** Ved tiltak som innebærer kryssing av fv12 må Statens vegvesen blir varslet for godkjenning av tiltaket.

§ 3 REKKEFØLGE

REKKEFØLGE Feltutbyggingen innenfor BKS1-7 skal bebygges i rekkefølge ovenfra og ned. Disse feltene må bygges ut og ferdigstilles samtidig på begge sider langs hver boligategate. Dette for å sikre at hovedinfrastruktur og sikkerhet i anleggsperioden blir ivaretatt.

BKS1-7 skal planlegges og bygges ut langs hver enkelt adkomstvei, f_SV3, f_SV4 og f_SV5, med egnede størrelser og boligtypologier. Langs hver adkomstvei skal ferdigstilling av bebyggelse vest for grønnstruktur (BKS3, BKS5 og BKS7) skje før eller samtidig som felt øst for grønnstruktur (BKS1, BKS2, BKS4 og BKS6). Eksempelvis ved f_SV4 skal nedre del av BKS3 og øvre del av BKS5 planlegges og utbygges sammen. Dette må også skje før eller samtidig av en samlet utbygging og ferdigstilling av nedre del av BKS2 og øvre del av BKS4.

BFS1-6 kan omsettes som eneboligtomter, og kan bygges ut i ulik takt uavhengig av feltutbyggingen så lenge hele tilhørende veier (f_SV) er anlagt i sin helhet.

Før anleggsarbeider settes i gang og tillatelse til tiltak gis skal følgende være ivaretatt:

- Planlagte tiltak skal være geoteknisk vurdert, jfr. §2 «Geoteknisk vurdering» og tiltak beskrevet.
- Det skal foreligge en plan for anleggsarbeidene som ivaretar trafikksikkerhet i gjennomføringsfasen.
- Plan for nedtaking av luftspenn og legging av strømkabel i grunn. Gjelder både høyspent og forsyning til hver enkelt eksisterende husstand.

Før brukstillatelse til boenhetene gis, skal følgende være opparbeidet og ferdigstilt:

- Bygging av gang- og sykkelveg langs Gamle Nesnaveien frem til krysset Gamle Nesnavei/Bergmannsveien.
- Felles renovasjonsløsning. Tilhørighet fastsettes ved søknad om tiltak
- Felles lekeplass. Lekeplasser skal ferdigstilles samtidig med tilhørende veier SV3-5 og respektive utomhusarbeider.
- Kjøreveg f_SKV skal anlegges i sin helhet. (Gjelder ikke for BFS5-6)

- Turvei GT1 skal være opparbeidet samtidig med vei f_SKV.
- Turvei GT2 skal være opparbeidet samtidig med vei f_SV1
- Snarveier/stier gjennom G2-5 skal ferdigstilles samtidig med utomhusanlegg og lekeplasser.
- Revegetering av skjæringer og fyllinger skal være fullført ihht. godkjent situasjonsplan.

§ 4 EIERFORM

- EIERFORM** Områder med off. eierform:
- o_SV Gjelder Fv12 m/tilstøtende arealer.
- Områder med privat eierform (felles- eller annen eierform):
- Øvrige områder i planen.

§ 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG

a. Boligbebyggelse (B, BFS og BKS)

- BYGGE-HØYDE** Følgende byggehøyder gjelder:
- B1-B3:**
Innenfor B1 – B3 er maksimal tillatt gesimshøyde 6,5m og maksimal tillatt mønehøyde 10m for boligbebyggelsen. Garasje/carporter skal ha maksimalt 3 meter gesimshøyde og 4,5 meter mønehøyde. Dette skal måles fra gjennomsnittlig terrenghøyde rundt bygget. Nybygg skal oppføres med saltak og takvinkel med maks 45 graders helning.
- BKS1-BKS7 og BFS1-BFS6:**
- Innenfor BKS1-BKS7 og BFS1 - BFS6 skal bebyggelsens høyde refereres til kotehøyde på ferdig opparbeidet vei (f_SV1 - f_SV6) ved inngang til hver enkelt boenhet.
 - All boligbebyggelse på øvre side av vei kan føres opp med total byggehøyde på inntil 10m, og garasje/carporter med total byggehøyde på inntil 4,5m.
 - All bebyggelse på nedre side av vei kan føres opp med total byggehøyde på inntil 4,5m.
 - Merknad vedrørende BFS2: Ved en eventuell adkomst fra nedre del av f_SV6 må bebyggelsen likevel høydefastsettes ut fra en tenkt adkomst fra øvre del av vei, slik at ev. bebyggelse på nedre del av BFS2 er samme høyde eller lavere enn øvrig bebyggelse i feltet.
 - Høydeangivelser gjelder både gesims og møne. Ved skrå takformer blir gesims følgelig lavere. Pipe og tilsvarende tekniske installasjoner tillates i nødvendig høyde over dette.

- TILLAT UTNYTTELSE** Grad av utnytting er påført plankartet som BYA=% der følgende gjelder:
- Innenfor B1-B3 og BFS1 – BFS6, for den enkelte tomt.
 - Innenfor BKS1 – BKS7, for hvert delområde.

- UTFORMING** Bebyggelsen skal utformes med flate tak, saltak eller pulttak. Langs hver veg

**OG
PLASSERING**

skal alle hus ha enhetlig takform. Dette gjelder også boder og garasjer.

Bebyggelsen skal i seg selv og i forhold til omgivelsene gis en harmonisk utforming, materialvalg og fargesetting.

Der bebyggelsen har skråtak tillates det ikke tilbygg/arker/takoppbygg med samlet bredde større enn 1/3 enn husets lengde. Arker skal avsluttes med egen gesims. Møne på arker og tilbygg skal ligge minimum 0,5 m lavere enn møne på hovedbygg.

Bebyggelsen skal plasseres innenfor viste byggegrenser. Carport og balkonger kan plasseres inntil formålsgrense for bebyggelsen som har adkomst fra f_SV1-f_SV6.

**GARASJER/
BILOPP-
STILLING**

Innenfor B1 – B3 og BFS1 – BFS6 skal situasjonsplanen vise en dobbeltgarasje pr tomt. Det skal være minimum en garasjeplass + en biloppstillingsplass per tomt (kan være foran carport/garasje hvis det er plass på egen tomt).

Innenfor BKS1 – BKS7 skal det være minimum en garasjeplass + en biloppstillingsplass per tomt (kan være foran carport/garasje hvis det er plass på egen tomt eller innenfor f_SP1 og f_SP2).

Det skal opparbeides oppstillingsplass for motorsykler, mopeder og sykler på egen grunn.

STØY

Alle boenheter skal ha et støynivå i henhold til krav i enhver tid gjeldende teknisk forskrift.

Innendørs støynivå skal tilfredsstillende krav i Byggeteknisk forskrift sammen med de krav til luftskifte/ventilasjon som følger av samme forskrift.

**UTEOPP-
HOLDSAREAL**

Arealene som er beregnet som uteoppholdsareal er vist på terrengplan datert 09.01.20. Minimum uteoppholdsareal (MUA) skal tilsvare 20% av boligens bruksareal hvorav 200m² skal være fellesareal på bakkeplan. Uteoppholdsplass på terrasse/balkonger kan medregnes i beregnet privat uteareal pr. boenhet dersom balkongen har gunstig orientering i forhold til lys og sol og er funksjonell.

Uterom skal være lett tilgjengelig fra boligen, mest mulig sammenhengende, ha gode solforhold, og være best mulig skjermet mht. støy og luftforurensning. Felles lekeplasser og felles grønstruktur er felles for alle boenhetene.

LEKEPLASS

Lekeplasser skal anlegges innenfor BLK1-6 slik som vist på plankart. Disse skal opparbeides og skal kunne brukes av barn i ulike aldersgrupper til ulike årstider slik at voksne også finner det attraktivt å oppholde seg der.

b. Energi- avløps- og renovasjonsanlegg

**ENERGI-
ANLEGG**

Skal plasseres innenfor avsatt område på plankartet, vist som BE. Maksimalt 1 etasjes bygg med 4,5 meter mønehøyde. Energianlegg skal tilpasses

nærliggende bebyggelse og ha samme type kledning. Maks. 15m² BYA.

**VANN-
FORSYNING-
ANLEGG**

Stasjon for vannstrykksøkning plasseres innenfor avsatt område på plankartet, vist som BVF. 1. etasjes bygg tilpasset omgivelser og maks. 3 meter mønehøyde. Maks. 10m² BYA.

**AVLØPS-
ANLEGG**

Skal plasseres innenfor avsatt område på plankartet, vist som BAV. Maksimalt 1 etasjes bygg med saltak og 4,5 meter mønehøyde. Maks. 20m² BYA.

**RENOVASJON
SANLEGG**

Skal plasseres innenfor viste områder merket BRE1 – BRE3 og skal omfatte felles avfallsløsning for flere boenheter. Avfallsdunker bør bygges inn av hensyn til både brannsikkerhet, estetikk og hygiene. Nedgravde løsninger skal velges.

Renovasjonsanleggene skal ha universell utforming.

§ 6

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

UTFORMING

Veibygging skal skje mest mulig skånsomt og arealene rundt restaureres. Nødvendige inngrep i terreng og vegetasjon skal tilsåes, beplantes eller behandles på annen tiltalende måte, helst tilbake til det opprinnelige økosystemet ved naturlig revegetering med bruk av stedege toppmasser.

FELLESVEIER

Felles veg f_SV1 er felles for BFS3, BFS4 og gnr./bnr. 136/9.
Felles veg f_SV2 er felles for BFS5, BFS6 og gnr./bnr. 136/19.
Felles veg f_SV3, f-SV4, f_SV5 og f_SV6 er felles for bebyggelsen som har adkomst til denne.
Turvei GT1 ogGT2 er felles for offentligheten og holdes åpent for alminnelig gang og sykkeltrafikk.
Det tillates ikke oppført garasjer i felles vei. Parkering må skje slik at adkomst ikke blir hindret.

**FELLES
PARKERING**

Felles parkering f_SP1 og f_SP2 er felles for bebyggelsen innenfor BKS1-BKS7.

§ 7

GRØNNSTRUKTUR

**GRØNN-
STRUKTUR
OG
TURVEGER**

Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Nødvendige inngrep i terreng og vegetasjon ved fremføring av vann- og avløpsledninger, turveier o.l. skal revegeteres. Eventuelle inngrep skal godkjennes av kommunen.

**BRUKS-
OMRÅDE OG
OPP-
ARBEIDELSE**

I områdene G2, G3, G4 og G5 kan det opparbeides arealer til lek i tillegg til egne arealer avsatt til lekeplass. Grønnstrukturen skal ha sammenhengende snarveier/stier som kan benyttes av barn og unge. Etter graving av VA-anlegg i viste grønnstruktur skal nytt terreng opparbeides iht. terrengplan og revegeteres.

Turvei GT1 og GT2 skal opparbeides med enkel standard med grusdekke og tilpasses eksisterende terreng uten større terrenginngrep.

BYGNINGER Det tillates ikke oppført bygninger i grønnstrukturen. Unntatt herfra er installasjoner som er nødvendig for bruken av områdene (leskur, lekeapparat o.l).

§ 8

LANDBRUKS- NATUR- FRILUFTSOMRÅDER SAMT REINDRIFT

LANDBRUKS-FORMÅL Området kan benyttes til tradisjonelt landbruk. Det tillates legging av avløpsledninger gjennom området.

§ 9

HENSYNSSONER

FRISIKTSONE H140 I frisiktsoner mot vei tillates det ikke plassert gjenstander eller vegetasjon som er høyere enn 0,5m over veiens nivå. Parkering i frisiktsoner er ikke tillatt.

SIKRINGS-SONE H190 Disse områdene viser utbredelsen av eksisterende og planlagt flomveg. I sikringssonen tillates ikke plassering av bygninger eller gjenstander som er til skade- eller hinder for avløpsanlegg i grunnen.

HØY-SPENNINGS-ANLEGG H370 Fareområdet i forbindelse med nettstasjon BE er vist som fareområde H370.

BEVARING AV SKOG H540 Det er ikke tillatt å ta ut skog innenfor dette området.

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

Jan Erik Furunes

Teknisk sjef