

**REGULERINGSBESTEMMELSER TIL  
DETALJREGULERING FOR SØNDRE GATE 11**

Plan datert:  
20.03.2020  
Sist revidert:  
20.03.2020

Bestemmelser datert:  
20.03.2020  
Sist revidert:  
20.03.2020

---

**§ 1  
GENERELT**

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

**REGULERINGS-  
FORMÅL** Følgende arealformål inngår:

**1. BEBYGGELSE OG ANLEGG**

*Felt- SOSI  
navn koder*

Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	<b>BBB</b>	<i>1113</i>
Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse	<b>BG</b>	<i>1119</i>
Uteoppholdsareal	<b>BUT</b>	<i>1600</i>

**2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

Gatetun	<b>SGT</b>	<i>2014</i>
---------	------------	-------------

**§ 2  
FELLESBESTEMMELSER**

**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.

**UTOMHUSPLAN**

Utomhusplanen, som vist i planbeskrivelsen, 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 bevegelsehemmede skal makeses.

- Snumulighet for bil på egen tomt og siktlinjer i avkjørsel
- Forming av terrenget (høydeangivelser samt gamle og nye høydekoter) og eventuelle forstøtningsmurer
- Innsådd/ beplantet areal og areal med fast dekke/grus
- Plassering og utforming av avfallsanlegg
- Vegetasjon (eksisterende trær/busker/bed som skal ivaretas og nye trær/busker/bed som skal beplantes)

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.

**MILJØ OG KLIMA**

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

**HÅNDBLING 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.

**ÅPEN OVERVANNSHÅNDBLING**

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

**UTEOPPHOLD**

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.

**BEPLANTNING**

Eksisterende trær og busker på byggets vestre side skal beholdes. Beplantning av svartelistede arter tillates ikke. Det tillates kun busker med maksimal høyde 1,5-2 meter langs kirkeaksen

**GRENSE MOT GRØNNSTRUKTUR**

På tomter som grenser mot grønnstruktur og lekeplasser skal det etableres et fysisk skille langs grensen (beplantning, gjerde eller annet).

**RESTAREAL, KANTER, GRØFTER O.L.**

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

**AVFALLS-HÅNDBLING**

Avfallsrom skal være integrert i bygningsmassen. Utendørs avfallscontainere uten innbygging eller skjerming tillates ikke.

**FJERNVARME**

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 m2 skal tilknyttes.

### § 3

#### REKKEFØLGE

**REKKEFØLGE** Før det gis ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal uteoppholdsareal i tråd med utomhusplan datert 02.12.2019, støyskjermingstiltak og garasje/bod være etablert.

### § 4

#### EIERFORM

**EIERFORM** Formål med felles eierform: f\_BUT, f\_SGT. Disse formålene er felles for alle beboere i planområdet.  
Øvrige formål i planen har annen eierform (privat).

### § 5

#### BEBYGGELSE OG ANLEGG

##### a. Boligbebyggelse.

**BYGGE-  
HØYDE**

Bebyggelsens høyde skal ikke overstige kote 16.  
Gesims/mønehøyde skal ikke overstige henholdsvis kote 14/16.  
Minimum kote for gulvhøyde skal være 3,55.

**BYGGEGRENSE**

Byggegrense er som vist i plankartet og sammenfallende med formålsgrense nord og vest for B. I nord tillates det likevel etablert privat uteopphold (balkong) på byggets 2. og 3 etasje, maks 2,3 m ut over byggegrensen. Det tillattes også privat uteopphold (balkong og terrasse) utenfor byggegrensen mot vest maksimum 1,8 meter fra byggets vestre vegg. Takutstikk tillattes utenfor byggegrense mot nord og vest. For formålet BG er byggegrensen sammenfallende med formålsgrensen.

**TILLATT  
UTNYTTELSE**

Bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 55% av regulert tomt. Også biloppstillingsplasser som ikke er overbygd skal medtas i beregningsgrunnlaget for BYA med 18 m<sup>2</sup> pr oppstillingsplass.

**UTFORMING**

Bebyggelsen skal ha pulttak.

**TILBYGG/  
ARKER/  
TAKOPPBYGG**

Det tillates ikke arker/takoppbygg.

**MURKRONE**

Høyden fra ferdig terreng til murkrone må ikke overstige 0,6 m.

**GARASJER/  
BILOPP-  
STILLING**

Boligbebyggelse skal ha oppstillingsplass på egen tomt eller fellesarealer for 1-2 biler pr. bolig. For eneboligtomter skal situasjonsplanen vise 1 dobbeltgarasje pr. tomt.

I småhusbebyggelsen (eneboliger, to- og firemannsboliger, kjedehus og rekkehus) skal det være minimum 1 garasje plass + 1 biloppstillingsplass (kan være foran garasjen hvis det er plass på egen tomt).

For blokker eller blokk lignende bebyggelse skal det være minimum 1 garasje plass + 0,2 gjesteplasser pr. bolig. Det skal også være oppstillingsplass for motorsykler, mopeder og sykler. Minst 1 garasje plass pr. bolig skal reserveres de respektive boligene, øvrige plasser skal være ureservert og tilgjengelige for besøkende. For hver utendørs (ikke overdekket) biloppstillingsplass skal det beregnes 18 m<sup>2</sup>.

<b>AVKJØRSLER</b>	Maksimal tillatt bredde på avkjørsler er 4 m. 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.
<b>SIKTLINJER</b>	Innenfor siktlinjene tillates det ikke plassert gjenstander eller vegetasjon som er høyere enn 0,5 m over vegens/avkjørselens nivå.
<b>STØY</b>	Det skal etableres tett gjerde med stedvis støyreducerende glass mot sjøfronten. Gjerdet skal være 1,20 m høyt. Gjerdet skal være etablert med støyreducerende glass mot grillplass, fontene og nordlige balanselek (se utomhusplan). Resterende deler av gjerdet skal være tett og gis en estetisk god utforming med nøytrale farger. Det skal være beplantning på innsiden av gjerdet for å dempe støy. Balkonger mot vest i andre etasje skal ha tett rekkverk i støyreducerende glass.
<b>UTEOPPHOLD</b>	<p>Uterom skal være mest mulig sammenhengende, ha gode solforhold, tilfredsstillende støynivå og være skjermet for motorisert trafikk og forurensning. Uten støytiltak, er uteoppholdsarealet utsatt for støyverdier over anbefalte grenser (veileder T-1442). Det skal derfor etableres for uteopphold også på stille side (øst). Det skal etableres et fysisk skille i form av hekk/busker eller annen beplantning mellom terrassene i 1. etasje og felles uteoppholdsareal.</p> <p>For boliger skal det finnes egnet plass for utendørs opphold for beboerne. Med egnet menes at arealet skal</p> <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</li><li>- ha en gunstig orientering i forhold til lys og sol</li><li>- skal ikke splittes opp av interne gangforbindelser eller soner til postkasser, avfallsbeholdere eller lignende. Avfallsdunker bør bygges inn av hensyn til brannsikkerhet, estetikk og hygiene.</li></ul>

Minimum uteoppholdsareal (MUA) skal tilsvare 20 % av boligens bruksareal, hvorav minst 200 m<sup>2</sup> skal være sammenhengende fellesareal på bakkeplan.

«Restareal» som er smalere enn 5 m regnes ikke som oppholdsareal. Heller ikke areal som brukes til trafikk eller parkering kan regnes som oppholdsareal.

Uteoppholdsplass på terrasse/ balkonger kan medregnes i beregnet privat uteareal pr. boenhet dersom balkongen har en gunstig orientering i forhold til lys og sol og den har en slik form at det er mulig å plassere bord og stoler der. Det skal finnes grøntareal i nærheten.

Felles uteoppholdsareal skal være ferdig opparbeidet til opphold og lek før boligene kan tas i bruk.

## § 6

### **SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

**GATETUN** På formålet f\_SGT tillattes det transport og parkering tilknyttet bebyggelsen. Gatetunet skal være tilpasset myke trafikanter og avfallshåndtering.

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

Jan Erik Furunes  
Teknisk sjef