

**REGULERINGSBESTEMMELSER TIL
DETALJREGULERING FOR UTSIKTEN I BRENNÅSEN**

Plan datert: xx.xx.xxxx

Bestemmelser datert: 17.08.2026

Sist revidert: xx.xx.xxxx

Sist revidert: xx.xx.xxxx

**§ 1
GENERELT**

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

Reguleringsformål Følgende arealformål inngår:

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

	<i>Felt- navn</i>	<i>SOSI koder</i>
Boligbebyggelse - blokkbebyggelse	BB	1113
Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse	BGF	1119
Energianlegg (nettstasjon med mer)	EA	1510
Renovasjonsanlegg	RA	1550
Lekeplass	LEK	1610

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Veg	V	2010
Annen veggrunn – grøntareal	AVG	2019
Parkering	P	2080

HENSYNSSONER (PBL § 11-8, jf. § 12-6):

a. Sikrings-, støy- og faresoner:

<u>RpStøySone:</u>		1227
Gul sone	H220	

<u>RpFareSone:</u>		1223
Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler)	H370	

§ 2

FELLESBESTEMMELSER

Byggehøyder	Alle høyder er oppgitt som kotehøyder med mindre annet er definert. Kotehøyder følger NN2000.
Byggegrenser	Der byggegrenser ikke fremkommer i plankartet er de sammenfallende med formålsgrenser.
Automatisk freda kulturminner	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	Utomhusplanen, som vist i planbeskrivelsen, er retningsgivende for følgende forhold: - bebyggelsens plassering - areal for uteopphold/lek - parkering (bil, moped, sykkel og ev. andre transportmidler). Plasser for besøkende og bevegelseshemmede skal makeses. - forming av terrenget (høydeangivelser samt gamle og nye høydekoter) og eventuelle forstøtningsmurer - innsådd/beplantet areal og areal med fast dekke/grus - håndtering av overflatevann, inkludert flomveier - plassering avfallsanlegg - areal for snølagring Eventuelle avvik fra utomhusplanen skal redegjøres og begrunnes for i byggesøknaden.
Tilgjengelighet	Planområdet skal gis en universell utforming i tråd med kravene i TEK17.
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.
Håndtering 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. Overvannshåndtering skal skje i henhold til godkjent VAO-plan.
Bekkelukking	Bekkelukking eller endring av flomveier tillates ikke. Tiltak, herunder i særlig grad veier, må være dimensjonert slik at de kan håndtere flomsituasjoner.

Oppfylling	Det tillates ikke oppfylling eller utgraving utover det som er forutsatt i planen. 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). I tilfelle en trinnvis oppføring av bebyggelsen, skal framtidig byggeareal såes til.
Beplantning	Beplantning av fremmedsartslistede arter tillates ikke.
Restareal, kanter, grøfter o.l..	Småareal/restareal, kanter, grøfter o.l. kan såes til. Fyllinger/steinmasser skal dekkles 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.
Avfallshåndtering	Utendørs avfallscontainere uten innbygging eller skjerming tillates ikke. Nedgravd løsning tillates.
Energianlegg	Energianlegg og andre tekniske installasjoner skal gis en god terrengplassering og ha et tiltalende formspråk og en god materialbruk.
Rekkefølgebestemmelser	Lekeplass: Før ferdigattest eller midlertidigbrukstillatelse kan gis skal oppgradering av lekeplassen (LEK) være opparbeidet i tråd med avklaringen med velforeningen. Det kan gis midlertidig brukstillatelse dersom boligene ferdigstilles om vinteren. Ovennevnte arealer må da opparbeides innen utgangen av påfølgende sommersesong. Uteoppholdsarealer: Før ferdigattest eller midlertidigbrukstillatelse kan gis skal uteoppholdsarealene være opparbeidet i slik de er vist i utomhusplanen. Det kan gis midlertidig brukstillatelse dersom boligene ferdigstilles om vinteren. Ovennevnte arealer må da opparbeides innen utgangen av påfølgende sommersesong. Adkomst: Før ferdigattest eller midlertidigbrukstillatelse kan gis skal adkomstvei f_V2. VAO-tiltak: Før ferdigattest eller midlertidigbrukstillatelse kan gis skal det etableres åpen grøft mot Brennåsveien mot sør som flomdempende tiltak. Det skal etableres stikkrenne gjennom Brennåsveien ved Brennåsveien 60 som vist i VAO-planen, datert 29.11.2024

§ 3 EIERFORM

Eierform Formål med felles eierform: f_LEK, f_V1, f_V2, f_AVG, f_BGF1 og 2, f_P og f_RA
Hvilke areal/eiendommer/formål fellesformålene er felles for, fremgår under
hvert aktuelt formål.
Øvrige formål i planen har annen eierform (privat).

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

a. Boligbebyggelse blokk (BB1 og BB2) og tilhørende garasjer (f_BGF)

Felles Det tillates oppført leilighetsbygg i form av lavblokker i formålsområdene BB1
og -2.

f_BGF1 og 2 er felles for BB1 og BB2.

Parkering skal løses i felles garasjeanlegg (f_BGF1 og 2) og i områder regulert til
parkering (f_P). Inntil garasjeanlegg er oppført tillates det etablert
parkeringsplasser i områdene f_BGF1 og 2.

Det tillates utkrageringer på terrasser, balkonger og tilsvarende inntil 1 meter
utenfor regulert byggegrense.

Byggehøyde og grad av utnytting Tomter tillates bebygd med boliger og garasjer med maksimal grad av utnytting
samt gesims/møne-høyde ifølge tabell:

	maksimal gesimshøyde (flatt tak/pulttak i parentes)	maksimal mønehøyde	% BYA
BB1	Kote +119, +121 på takopplett	Kote 122	40 %
BB2	Kote 117,5 (+119 ved flatt tak/pulttak)	Kote 120	40 %
f_BGF1	Kote +116 flatt- eller pulttak		70 %
f_BGF2	Kote +116 flatt- eller pulttak		100 %

Utforming Bebyggelsen i BB1 skal ha saltak. Det tillates etablert takopplett på inntil 60 %
av nordvendt takflate.

Bebyggelsen i BB2 kan ha flatt tak, pulttak eller saltak. Garasjer BGF kan ha flatt
tak eller pulttak. Ved flatt tak eller pulttak skal minste helning være 5 grader.

Terrengarbeider kan tillates innenfor prinsipp vist utomhusplan som vist i planbeskrivelsen.

Murkrone

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

**Garasjer/
biloppstilling**

Parkering skal skje på areal vist som f_P eller i f_BGF1 og 2. Bilparkering tillates ikke i område BB1 eller BB2.

For blokker eller blokkliggende bebyggelse skal det være minimum 1 garasjeplass + 0,2 gjesteplasser pr. bolig. Det skal også være oppstillingsplass for motorsykler, mopeder og sykler. Minst 1 garasjeplass pr. bolig skal reserveres de respektive boligene, øvrige plasser skal være ureservert og tilgjengelige for besøkende.

Siktlinjer

Innenfor siktlinjene tillates det ikke plassert gjenstander eller vegetasjon som er høyere enn 0,5 m over vegens/avkjørselens nivå.

Støy

Retningslinje T-1442/2021 med støygrenseverdier som angitt i T-1442/2021, tabell 2, skal gjelde for planen, med følgende presiseringer:

- Det tillates boenheter med ekvivalent støynivå fra veitrafikk i nedre del av gul støyzone, med støynivå ved fasade inntil $L_{den} = 60$ dB.
- Boenheter med støynivå tilsvarende nedre del av gul støyzone ($55 < L_{den} \leq 60$ dB) fra veitrafikk utenfor vindu skal ha en stille side.
- Uteareal som skal inngå i minste uteoppholdsareal (MUA) skal ha ekvivalent støynivå fra veitrafikk $L_{den} \leq 55$ dB.

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
- 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.

Minimum uteoppholdsareal (MUA) skal tilsvare 20 % av boligens bruksareal, hvorav minst 200 m² skal være sammenhengende fellesareal på bakkeplan. Uteoppholdsarealene kan løses på areal regulert til f_LEK.

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.

b. Energianlegg EA

Generelt

Innen området tillates etablert nettstasjon.
BYA skal ikke overstige 15 m². Maksimal byggehøyde er 3 meter over gjennomsnittlig planert terreng

c. Renovasjonsanlegg f RA

Generelt

Anlegget er felles for BB1 og BB2. Renovasjonsanlegget skal være skjermet enten i form av leskur eller ved nedgravd løsning. Maksimal BYA er 100 %, maksimal byggehøyde 2,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

Beboere innenfor formålene har drifts- og vedlikeholdsansvaret for areal regulert til renovasjons.

d. Lekeplass f LEK

Generelt

Lekeplass f_LEK skal være felles for eiere i formålsområde BB1 og BB2 samt eiendommene gnr. 25, bnr. 20, 27, 34, 35, 54, 55, 56, 82, 96 og 99. Disse har felles ansvar for oppgradering av lekeplassen av vedlikeholdet av denne.

Det skal være et fysisk skille (gjerde, beplantning, hekk, eller annet) mellom lekeplasser/grøntareal og tilgrensende private arealer. Lekeplasser må sikres forsvarlig mot kjøreareal (ved gjerde eller på annen måte).

Eksisterende lekeplass kan oppgraderes med moderne løsninger i samråd med velforeningen. Det kan etableres grillplass og det kan settes opp pergola.

Oppgradering av lekeplass skal skje i samråd med etablert velforening.

§ 5

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Utforming

Veibygging skal skje mest mulig skånsomt i terrenget. 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 stedegne toppmasser.

Fellesveier

Felles veg f_V1 er felles for eiere i formålsområdene BB1, BB2 og eiendommene gnr. 25, bnr. 27, 34, 35, 54, 55, 56, 82, 96 og 99. Drifts- og vedlikehold av veien er felles for disse.

Felles vei f_V2 er felles for BB1 og BB2. Det skal søkes å skape mest mulig permeable flater. Beboere innenfor formålene har drifts- og vedlikeholdsansvaret for veien.

Det tillates ikke oppført garasjer i felles veg. Parkering må skje slik at adkomst ikke blir hindret.

Annen veigrunn f_AVG er felles for eiere i formålsområdene BB1, BB2 og eiendommene gnr. 25, bnr. 27, 34, 35, 54, 55, 56, 82, 96 og 99. Drifts- og vedlikeholds av veien er felles for disse. Eventuell beplantning i dette området må ikke være i strid med frisktlinjer.

Parkeringsplasser f_P er felles for BB1 og BB2 og er område til gjesteparkering. Det skal etableres minst én parkeringsplass for bevegelseshemmede. Kanter og randsoner skal ha en tydelig avgrensning. Det skal søkes å skape mest mulig permeable flater.

Beboere innenfor formålene har drifts- og vedlikeholdsansvaret for parkeringsplassene.

§ 6

HENSYNSSONER

Støysoner, gulsone H220 Sone H220 viser utbredelsen av gul støysone. Det tillates ikke etablert uteoppholdsarealer innenfor denne sonen.

Høyspenningsanlegg, trafo H370 Innenfor sone H370 tillates det ikke etablert bygg for varig opphold. Garasjer og parkeringsplass kan etableres innenfor sonen.

Disse reguleringsbestemmelsene ble vedtatt av
Rana kommunestyre i møte xx.xx.20xx

Stig Roald Frammarsvik
Kommunaldirektør for tekniske tjenester