

**REGULERINGSBESTEMMELSER TIL
DETALJREGULERING FOR BÅSMOVIEN 41**

Plankart datert: 16.04.2026
Sist revidert:

Bestemmelser datert: 16.04.2026
Sist revidert:

**§ 1
GENERELT**

**OMRÅDETS
BEGRENSNING**

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

**REGULERINGS-
FORMÅL**

Følgende arealformål inngår:

BEBYGGELSE OG ANLEGG

Boligbebyggelse - blokkbebyggelse

<i>Felt- navn</i>	<i>SOSI koder</i>
BB	1113

HENSYNSSONER

Frisikt
Støysoner – gul sone

H140	1226
H220	1227

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

GEOTEKNISK VURDERING	Geoteknisk notat legges til grunn for arbeider innenfor planområdet (Geoteknisk notat Båsmoveien 41 datert 28.04.2023) Det settes krav til geoteknisk prosjektering i byggesak.
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: <ul style="list-style-type: none">- bebyggelsens plassering- areal for uteopphold/lek (eks. bord, benker, lekeapparat)- parkering- 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 trafikkareal/adkomst- plassering av avfallsanlegg- plassering av fordrøyningstank- areal for snøopplag 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. Bygningens hovedfarge skal ikke være i skalaen hvit – grå – sort.
MILJØ OG KLIMA	I søknad 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 medføre økt tilrenning til overvannsnettet. Overvannet fra alle nye ikke-permeable flater skal fordrøyes eller håndteres lokalt på annen godkjent måte.

ÅPEN OVERVANNSHÅNTERING	Åpen overvannshåndtering (fordrøyningsbasseng o.l.) skal alltid vurderes, og skal nyttes i så stor grad som mulig.
OPPFYLING	Det tillates ikke oppfylling eller utgraving, utover det som framkommer av utomhusplan.
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 gis en midlertidig parkmessig behandling.
BEPLANTNING OG VEGETASJON	Beplantning av fremmedsartslistede arter tillates ikke. Bestående trær skal bevares så lenge dette ikke er til hinder for utbyggingen.
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.
AVFALLSHÅNTERING	Utendørs avfallscontainere uten innbygging eller skjerming tillates ikke, unntaket er nedgravd løsning.
ENERGIANLEGG	Energianlegg og andre tekniske installasjoner skal gis en god terrengplassering og ha et tiltalende formspråk og en god materialbruk.
LYSFORURENSNING	Utebelysning skal ikke benyttes utover der det har en nytteverdi. Lyskilder skal ha skjerming som hindrer at lys spres unødvendig, også oppover. Utebelysning skal ha varme lystoner, samt utstyr som muliggjør tidsinnstilt dimming eller slukking.

§ 3 REKKEFØLGE

REKKEFØLGE	Lekearealer/uteoppholdsarealer som vist i utomhusplanen skal være opparbeidet og ferdigstilt før bygningen kan gis ferdigattest.
	For å håndtere overvann må det anlegges fordrøyningsstank med påslipp til kommunalt nett iht. VAO-rammeplan før det gis ferdigattest.

§ 4 EIERFORM

EIERFORM	Formål i planen har annen eierform (privat).
-----------------	--

§ 5
BEBYGGELSE OG ANLEGG

a. Boligbebyggelse.

BYGGEHØYDE	Maksimal byggehøyder for leilighetsbygget skal ikke overstige kote 54,5 (gesimshøyde) (NN2000). Maksimal byggehøyde for garasjebygget skal ikke overstige kote 49.
TILLATT UTNYTTELSE	Bebygd areal (% BYA) skal ikke overstige 35 % av regulert tomt. Også biloppstillingsplasser som ikke er overbygd skal medtas i beregningsgrunnlaget for % BYA med 18 m ² pr oppstillingsplass.
UTFORMING	Bebyggelsen skal ha pulttak. For å begrense setningspotensialet skal det ved etablering av bygningsmasse i øvre del av eiendommen med registrert leirlag benyttes direktefundamentering med stripe- og punktfundament. Fundamenter etableres på komprimert avrettingslag av kvalitetsmasser. Fundamenter og gulv frostsikres ved fundamentering over frostfri dybde.
FARGEBRUK	Bebyggelsen skal ved oppføring eller vedlikehold ikke fargesettes med hvit, grå eller svart farge. Avvik fra denne bestemmelsen kan innvilges av kommunen etter begrunnet søknad.
MURKRONE	Høyden fra ferdig terreng til murkrone må ikke overstige 0,6 m.
BILOPPSTILLING	Det skal være minimum 1 parkeringsplass + 0,2 gjesteplasser på terreng pr. boenhet. Det skal også være oppstillingsplass for motorsykler, mopeder og sykler.
AVKJØRSLER	For formål BB er maksimal tillatt bredde på avkjørsler er 5 m. Avkjørsler skal møte veien i tilnærmet 90° vinkel. Stigning/helning på avkjørselen må ikke starte før den har krysset regulert tomtegrense.
STØY	Retningslinje T-1442/2021 legges til grunn for planen, og grenseverdiene i tabell 2 gjelder med følgende presiseringer: Det tillates at støynivå utenfor fasader overskrider grenseverdiene for veitrafikk under forutsetning av følgende avbøtende tiltak: <ul style="list-style-type: none">• For boenheter med støynivå Lden > 55 dB ved fasade fra veitrafikk, skal minimum ett av soverommene i boenheten ha vindu mot stille side (Lden ≤ 55 dB).• Det tillates ikke boenheter med støynivå Lden > 65 dB ved fasade.• Alle boenheter skal ha tilgang til felles eller privat utendørs oppholdsareal med Lden ≤ 55 dB fra veitrafikk.

Det skal gjøres prognoser av forventet støy til naboer i bygge- og anleggsfasen i tråd med anbefalinger i kapittel 6 i retningslinje T-1442/2021

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.

TRAFØ

Det tillates etablert trafo innenfor planområdet. Plassering av denne skal gjøres slik at den er minst 5 meter fra rom med varig opphold.

§ 6

Hensynssoner

FRISIKT

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.

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

Stig Roald Frammarsvik
Kommunaldirektør for tekniske tjenester