

**REGULERINGSBESTEMMELSER TIL
DETALJREGULERING FOR SALTJELLVEIEN 2 OG 6**

Plan datert: 09.04.26

Bestemmelser datert: 09.04.26

Sist revidert:

Sist revidert:

**§ 1
GENERELT**

**OMRÅDETS
BEGRENSNING**

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

**REGULERINGS-
FORMÅL**

Følgende arealformål inngår:

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

Industri

Lager

Vann- og avløpsanlegg

<i>Felt- navn</i>	<i>SOSI koder</i>
IND	1340
LA	1350
VA1-2	1540

3. GRØNNSTRUKTUR

Friområde

Vegetasjonsskjerm

FRI	3040
VS	3060

6. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

Naturområde i sjø og vassdrag

NSV	6610
-----	------

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

a. Sikrings-, støy- og faresoner:

RpStøySone (a.2):

Rød støysone

Gul støysone

	1227
H210	
H220	

RpFareSone (a.3):

Flomfare

Høyspenningsanlegg

	1223
H320	
H370	

c. Sone med særlige hensyn:

Hensyn grønnstruktur

	1220
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 vurderingen utarbeidet av Indira, datert 17.01.2025.
SITUASJONSPLAN	Situasjonsplanen skal tegnes på ajourført kartgrunnlag (situasjonskart) godkjent av kommunen. Situasjonsplanen skal oppfylle krav i gjeldende lover og forskrifter.
ILLUSTRASJONS- PLAN	Illustrasjonsplan, som vist i planbeskrivelsen, er retningsgivende for følgende forhold: - bebyggelsens plassering - forming av terrenget (høydeangivelser samt gamle og nye høydekoter) og eventuelle forstøtningsmurer Eventuelle avvik fra illustrasjonsplanen 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.
BELYSNING	Bruken av kunstig lys skal minimeres for å unngå lysforurensning av kantsonen og elva. Belysning skal kun rettes mot områder som trenger å være opplyst og kun være på ved aktivitet i området. Mengden blått/kaldt lys skal begrenses.
MILJØ OG KLIMA	I søknad om byggetillatelse skal det redegjøres for hvordan fysiske tiltak skal utformes med tanke på framtidige klimatiske forhold.
VAO	Nye bygg og anlegg skal ikke medføre økt tilrenning til overvannsnett. I forbindelse med byggesøknad skal det legges ved oppdatert VAO-plan med prosjektering av omlegging av kommunale rørledninger og avtale om omlegging.
BEKKELUKKING	Bekkelukking eller endring av flomveier tillates ikke. Tiltak, herunder i særlig grad veier, må være dimensjonert slik at de kan håndtere flomsituasjoner.
ÅPEN OVERVANNS- HÅNTERING	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 er forutsatt i planen. Oppfylling skal skje med rene masser.
NATURMANFOLD	Avvirking av skog må skje utenfor hekketiden til fugl (1.mai-1.aug), ev. etter klarering fra person med fagkompetanse (ornitolog/biolog). Snø skal ikke deponeres inntil hensynssone grønnstruktur for å hindre slitasje på vegetasjon Bepanting av fremmedsartslistede arter tillates ikke. Utbyggingen skal ikke medføre spredning av fremmede arter. Fremmede arter skal deponeres etter gjeldene regelverk for dette.

§ 3 EIERFORM

EIERFORM	Formål med offentlig eierform: o_VA1 og 2. Øvrige formål i planen har annen eierform (privat).
----------	---

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG a. Industri, IND

BRUK	I området kan det oppføres bygninger for industri, lager og verksted. Det tillates ikke etablert bedrifter som etter bygningsmyndighetenes skjønn, ved støy eller andre forurensninger vil være til ulempe for bolig- og friområder. Det tillattes ikke produksjonslokaler innenfor området.
BYGGEHØYDE	Bebyggelsens høyde, inklusive installasjoner over tak, skal ikke overstige 9 meter.
TILLATT UTNYTTELSE	Bebygd areal (% BYA) skal ikke overstige 40%.
UTFORMING	Bebyggelsen skal ha flatt tak
ADKOMST	Det skal være tilrettelagt for adkomst til bakenforliggende arealer, lager (LA) og vann og avløpsanlegg (o_AV1 og 2).
PARKERING	Det er krav om 1 parkeringsplass pr. 100 m ² gulvflate i bebyggelsen.
GJERDE	Industriområdet skal inngjerdas mot Saltfjellveien (E6) med et ca. 2 m høyt gjerde. Gjerde skal godkjennes av bygningsmyndigheten.

b. Lager, LA

BYGGEHØYDE	Bebyggelsens høyde skal ikke overstige kote 14. Bebyggelsen skal ikke etableres lavere enn kote 7.20
TILLATT UTNYTTELSE	Bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 35%. Parkeringsareal er inkludert i BYA.
UTFORMING	Bebyggelsen skal ha flatt tak
MURKRONE	Høyden fra ferdig terreng til murkrone må ikke overstige 0,6 m.
ADKOMST	Adkomst til området er via formålet industri (IND). Det skal være tilrettelagt for adkomst til bakenforliggende areal, vann og avløpsanlegg (o_VA1).
PARKERING	Det er krav om ½ parkeringsplass pr. lagerenhet
TRAFO	Det tillates etablert trafo innenfor formålet.
FORURENSNING	Det tillates ikke avrenning av forurenset vann fra området og ned til elva. Arealet skal asfalteres og anlegges med fall til sluker som er koblet til oljeutskillere.

c. Vann og avløpsanlegg, o_VA 1 og 2

BYGGEHØYDE	o_VA1- Bebyggelsens høyde skal ikke overstige 5 meter. o_VA2 - Bebyggelsens høyde skal ikke overstige 3 meter
TILLATT UTNYTTELSE	o_VA1 - Bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 15m ² . o_VA2 - Bebygd areal skal ikke overstige 8 m ² .
ADKOMST	Adkomst til området er via areal regulert til lager (LA) og industri (IND)

§ 5

GRØNNSTRUKTUR

Friområder. FRI

Vegetasjonsskjem. VS

TILTAK	Det tillates ikke oppført bygninger innenfor FRI og VS. Det tillates fremføring av vann- og avløpsledninger.
VEGETASJON	Eksisterende vegetasjon skal bevares innenfor FRI og VS. Nødvendige inngrep i terreng og vegetasjon ved fremføring av vann- og avløpsledninger skal revegeteres. Eventuelle inngrep skal godkjennes av kommunen.

§ 6

Bruk og vern av sjø og vassdrag
Naturområder i sjø og vassdrag. NSV

§ 7

HENSYNSSONER

STØYSONER H210-230	Innenfor støysoner skal det ikke legges til rette for rom for varig opphold.
FLOMSONER H320	Innenfor flomsoner tillates ikke etablert bebyggelse lavere enn kote 7.20. Innenfor flomsoner skal kantvegetasjon bevares for å unngå erosjon.
HØYSPENNINGS- ANLEGG H370	Inngrep i terrenget under linja må avklares med linjeeier. Likeså enhver bruk av kraner eller andre heiseinnretninger – under eller innenfor en avstand av 10 m fra høyspentlinja.
GRØNNSTRUKTUR H540	Terrenginngrep tillates ikke.

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

Stig Roald Frammarsvik
Kommunaldirektør for tekniske tjenester