

**Reguleringsbestemmelser til  
Detaljregulering for Engeshaugen**

Plan datert: 24.03.26  
Sist revidert:

Bestemmelser datert:  
Sist revidert:

15.05.26

---

**§ 1  
Generelt**

**Områdets  
begrensning** Bestemmelsene gjelder for området som er vist med plangrense i plankartet.

**Reguleringsformål** Følgende arealformål inngår:

**1. Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)**

	<i>Felt- navn</i>	<i>SOSI- koder</i>
Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse	BF	1111
Boligbebyggelse - blokkbebyggelse	BB	1113
Uteoppholdsareal	UTE	1600

**2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

Veg	V	2010
Kjøreveg	KV	2011
Gang- og sykkelveg	GS	2015
Annen veggrunn, teknisk anlegg	AVT	2018
Annen veggrunn, grøntareal	AVG	2019
Parkering	P	2080

**3. Grønnstruktur**

Blågrønnstruktur	BG	3002
Friområde	FRI	3040
Infiltrasjon/fordrøyning/avledning	INF	3110
Grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål	GAA/ RA	3900

## Hensynssoner (PBL § 11-8, jf. § 12-6)

### a. Sikrings-, støy- og faresoner:



<u>RpSikringSone (a.1):</u>	1226
Frisikt	H140

### Bestemmelsesområder (PBL § 12-7)

	1235
Støyvoll	#1
Nedkjøringsrampe	#2

### Andre juridiske flater, linjer og punkter

Reguleringsplan-felles for PBL 1985 og 2008

Eksisterende trær som skal bevares	 1271
Ny plassering av eksisterende trær som skal flyttes	 1272

## § 2

### Fellesbestemmelser

Geoteknisk vurdering	De to geotekniske vurderingsnotatene 10229725-01-RIG-NOT-001 og 10229725-02-RIG-NOT-001 gjelder for planområdet. Før det gis tillatelse til bygge- og anleggstiltak, skal fagkyndig vurdere om det er behov for ytterligere utredninger basert på de geotekniske vurderingene som er gjort i plansaken.
Automatisk fredete kulturminner	Dersom eldre gjenstander, konstruksjoner eller andre funn etter eldre aktiviteter blir oppdaget i forbindelse med gravearbeider eller andre tiltak, skal arbeidet stanses umiddelbart og kulturminnemyndigheten varsles, jf. lov om kulturminner.
Situasjonsplan	Situasjonsplanen skal tegnes på oppdatert kartgrunnlag (situasjonskart) og godkjennes av kommunen. Situasjonsplanen skal oppfylle krav i gjeldende lover og forskrifter.
Utomhusplan	Utomhusplanen skal inngå som en del av planen og være i målestokk 1:200. Planen er retningsgivende for følgende: <ul style="list-style-type: none"><li>- bebyggelsens plassering</li><li>- areal for uteopphold/lek (f.eks. bord, benker og lekeapparat)</li><li>- gang- og kjøremønstre</li><li>- parkering (bil, moped, sykkel og andre transportmidler), plasser for besøkende og bevegelseshemmede skal markeres</li><li>- snumulighet for bil på egen tomt og siktlinjer i avkjørsel</li><li>- forming av terrenget (høydeangivelser, både gamle og nye høydekoter) og eventuelle forstøtningsmurer</li><li>- innsådd/beplantet areal og areal med fast dekke/grus</li><li>- belysning</li><li>- håndtering av overflatevann, inkludert flomveier</li><li>- plassering og utforming av avfallsanlegg</li></ul>

- areal for snølagring
- vegetasjon (*eksisterende trær/busker/bed som skal ivaretas og nye trær/busker/bed som skal beplantes*)
- andre forhold og elementer som har betydning for det regulerte formålet og kvaliteten i prosjektet og i forhold til omgivelsene.

Eventuelle avvik fra utomhusplanen skal beskrives og begrunnes 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.
Farger	Farger skal brukes bevisst for å skape trivsel og variasjon i omgivelsene. For å skape fargeidentitet og unngå et grått hovedinntrykk, må fargene harmoniseres for å skape trivsel og variasjon i bebyggelsen. Svart, hvit og grå skal unngås.
Miljø og klima	<p>I søknad om byggetillatelse skal det redegjøres for hvordan fysiske tiltak skal utformes med tanke på framtidige klimatiske forhold. Alternative energikilder må vurderes og redegjøres for.</p> <p>Bygge- og anleggsprosjekter skal planlegges og gjennomføres med hensyn til bærekraft og livsløp. Klimavennlige løsninger for bruk, materialvalg, byggefase og drift skal vektlegges.</p>
Energiløsning	I fortettings- og utbyggingsprosjekter skal det vurderes klimavennlige og effektiviserende energiløsninger.
Håndtering av overflatevann	<p>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 overvannshåndtering skal alltid vurderes, og skal nyttes i så stor grad som mulig.</p> <p>Bevaring, restaurering eller etablering av naturbaserte løsninger for overvann skal vurderes. Dersom andre løsninger velges, skal det begrunnes hvorfor naturbaserte løsninger er valgt bort.</p> <p>Fordrøynings-basseng skal etableres i øst av planområdet som anvist i utomhusplanen.</p> <p>1/3 av alt takareal skal være ekstensive grønne tak.</p>

<b>Blågrønne strukturer</b>	<p>Det må etableres regnveger med grøfter i sørøst og sørvest i planområdet for å styre flomvei unna bebyggelsen. Tiltak, herunder i særlig grad veier, må være dimensjonert slik at de kan håndtere flomsituasjoner.</p> <p>Kommunens veileder for blågrønne strukturer skal legges til grunn for forvaltningen av naturen i planområdet.</p>
<b>Oppfylling</b>	<p>Det tillates ikke oppfylling eller utgraving utover det som er forutsatt i planen. Avstand fra fyllingsfoten til nabogrense må være minst 1 m. Oppfylte areal skal tilsåes.</p>
<b>Uteopphold</b>	<p>Areal for uteopphold skal tilpasses reguleringsformålet. Det skal legges vekt på å skape et godt utemiljø (<i>utforming, beliggenhet og støynivå</i>). I tilfelle en trinnvis oppføring av bebyggelsen, skal framtidig byggeareal gis en midlertidig parkmessig behandling og eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.</p>
<b>Beplantning</b>	<p>Beplantning av fremmedsartslistede arter skal unngås. Stedegne arter skal fortrinnsvis benyttes.</p> <p>1/3 av ny beplantning skal bestå av frukttrær og/eller bærbusker.</p>
<b>Belysning</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Utelys er bare tillatt ved inngangspartier, parkering og gangforbindelser til boenhetene.</li> <li>- Utelamper skal lyse nedover mot arealet som ønskes opplyst.</li> <li>- Lyskilder skal ha varm fargetemperatur (<i>2700K eller lavere</i>).</li> <li>- Effektbelysning er ikke tillatt.</li> </ul>
<b>Grense mot grønnstruktur</b>	<p>På tomter som grenser mot grønnstruktur og lekeplasser skal det etableres et fysisk skille langs grensen med beplantning.</p>
<b>Restareal, kanter, grøfter o.l.</b>	<p>Småareal/restareal, kanter, grøfter o.l. skal gis en parkmessig opparbeidelse. Fyllinger/steinmasser skal dekket med tilstrekkelig jord 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.</p>
<b>Avfallshåndtering</b>	<p>Avfallshåndtering skal håndteres innenfor felles grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål (<i>f_GAA/RA</i>).</p> <p>Avfallshåndteringen skal håndteres som nedgravde løsninger, og planlegges slik at den ikke er til sjenanse for omgivelsene.</p> <p>Utendørs avfallshåndtering skal vises i utomhusplan.</p>
<b>Snølagring</b>	<p>Ved utarbeidelse av nye søknad om tiltak, skal utomhusplanen vise hvilke arealer som skal brukes til snølagring.</p>
<b>Anleggs-gjennomføring</b>	<p>Som en del av søknad om rammetillatelse skal det leveres en plan for ivaretagelse av omgivelsene. Denne skal redegjøre for hvilke tiltak og rutiner</p>

som skal gjøres for å begrense avrenning av partikler til lokale vassdrag som følge av anleggsgjennomføring.

Områder der maskiner og utstyr oppbevares skal sikres på forsvarlig måte. Det skal etableres rutiner som hindrer avrenning av olje, kjemikalier og andre forurensende stoffer til grunnen.

Anleggsfasen skal gjennomføres på en støymessig skånsom måte med vekt på å unngå overskridelser av grensene for støy i tabell 4 og 5 i T-1442/2021.

Anleggsområdet skal sambrukes av begge boligblokk-prosjektene så langt det lar seg gjøre, for å skåne omgivelsene og terrenget.

<b>Energianlegg</b>	Energianlegg og andre tekniske installasjoner skal gis en god terrengplassering og ha et tiltalende formspråk og en god materialbruk. Energianlegg skal tilpasses bygningsmiljøets karakter og de omkringliggende omgivelsene.
<b>Adkomst</b>	Adkomst og avkjørslar skal etableres som anvist på plankartet. Det skal være mulig for nødetater å komme fram til alle bygg innenfor planområdet.
<b>Felleshus</b>	Det kan etableres et felleshus, drivhus eller tilsvarende til felles bruk for alle beboerne i felles uteareal ( $f\_UTE$ ) innenfor planområdet med maks BYA = 50 m <sup>2</sup> . Denne bebyggelsen kan ha maks 1. etasje med inntil 5 meters mønehøyde på fellesarealene, og må ha minimum 8 meter til nærmeste boenhet/balkong.
<b>Dyrkehage</b>	Det kan etableres felles dyrkehage for begge prosjektene i felles uteareal ( $f\_UTE$ ) i tilknytning til felleshus uten direkte innsyn til boenheter på bakkeplan.
<b>Støy</b>	<p>De to støytekniske vurderingsnotatene Aku01 og Aku02 skal gjelde for planområdet. Før det gis tillatelse til bygge- og anleggstiltak, skal fagkyndig vurdere om det er behov for ytterligere utredninger basert på de støytekniske vurderingene som er gjort i plansaken.</p> <p>Ved behov for støyskjermer skal de utformes slik at de gir gode visuelle kvaliteter langs gate og vei. De skal også ta hensyn til lokalområdets egenart når det gjelder valg av form, farge og materialer.</p> <p>Plassering av støyvoll er vist med bestemmelsesområde #1 i plankartet.</p>
<b>Byggegrenser</b>	Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som angitt på plankartet.
<b>Bokvalitet</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Boligbygg skal bidra til å utvikle nye og innovative boligkonsepter.</li><li>- I nye boligprosjekter med flere enn 8 boenheter skal det finnes innslag av fellesfunksjoner. Behovet for sosiale boformer skal vurderes i hvert enkelt prosjekt.</li><li>- Fellesfunksjoner kan plasseres i hovedhus eller i et felleshus for begge prosjekter.</li></ul>

- Det skal legges vekt på tilrettelegging for boliger med fleksibilitet for ulike målgrupper. I nye boligprosjekter med flere enn 8 boenheter skal det etableres leiligheter med varierende størrelser for ulike målgrupper.
- Skjermet inngang direkte fra gaten eller gårdsrom.
- Direkte tilgang til gode og trygge utearealer på bakkeplan.
- Tilstrekkelig antall og lett tilgjengelige bodarealer.
- Parkering for sykler og barnevogner (*i tillegg til bodareal*).
- Trafikksikkert nærmiljø.
- Utearealer med gode kvaliteter.
- Oppholdsrom skal ha skjerming mot innsyn.

#### Svalganger

Som utgangspunkt skal svalganger unngås på grunn av hensynet til bokvaliteten. Unntaket fra dette er de tilfellene der svalgang er den eneste mulige løsningen. Svalgangene skal da ha høy estetisk kvalitet og ivareta krav til bomiljø, sikkerhet og funksjonalitet.

- Svalganger skal ikke vende ut mot eller eksponere seg mot offentlig vei eller gate.
- Utformes eller orienteres slik at den i størst mulig grad blir skjermet mot vind og nedbør.
- Det er tillatt å passere maksimalt 3 leiligheter fra hovedadkomsten til egen bolig. Dersom soveromsvindu vender mot svalgang, skal det dokumenteres at det blir gjort tiltak som gjør at man trygt kan åpne vindu (*uten fare for innbrudd*).
- Svalganger skal være godt tilpasset fasaden. Svalgangene skal med hensyn til materialbruk, lyddemping, lys, fysiske skilleinnretninger og lignende, utformes som en viktig del av bomiljøet. Disse forholdene skal dokumenteres i byggesaken.

#### Innglassing av balkonger, altaner og terrasser

Utformingen og plasseringen av innglassede balkonger, altaner og terrasser skal inngå i en helhetlig utforming av fasaden. Innglassede bygningsdeler skal ikke dominere fasadeuttrykket. Maksimalt kan de utgjøre én tredjedel av total fasadeflate på gjeldende vegg.

Dersom fasaden har flere eksisterende balkonger, altaner eller terrasser, er det ikke tillatt med enkeltvis innglassing.

#### Parkering på terreng

Utendørs parkeringsarealer skal opparbeides mest mulig skånsomt for terrenget, med minst mulig terrenginngrep og mest mulig bevaring av vegetasjon.

Utendørs parkeringsareal over 10 parkeringsplasser skal deles opp med rabatter og vegetasjon. De skal i størst mulig grad etableres med permeable flater. Mot terrenget skal avgrensningen være tydelig avgrenset med beplantning og kantstein.

### § 3 Rekkefølge

Støyvoll	Før det gis brukstillatelse til BB1 og BB2 skal støyvoll være ferdig opparbeidet.
Støytiltak bebyggelse	Ved etablering av bygning i en støysone skal det ved søknad om igangsettingstillatelse fremlegges en detaljert støyfaglig vurdering.  Avbøtende tiltak for å dempe støy skal være ferdigstilt før det gis midlertidig brukstillatelse.
Støytiltak eksisterende bebyggelse	Eksisterende bygninger med støyfølsom bruk som får et støynivå på fasade fra veier i planområdet som overskrider $L_{den}$ 55 dB, og får en økning i støynivå på 3 dB eller mer som følge av planen, skal utredes for lokale støytiltak med støyskjerming av privat uteoppholds plass i nær tilknytning til boligen og/eller fasadetiltak.
Grønnstruktur med kombinert formål	Grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål ( $f_{GAA/RA}$ ) skal være ferdigstilt før det gis brukstillatelse for nye boliger.
Uteoppholdsarealer	Før det gis brukstillatelse til BB1 og BB2, skal felles uteoppholdsareal ( $f_{UTE}$ ) og privat uteoppholdsareal i BB1 og BB2 være ferdig opparbeidet.  Det kan gis midlertidig brukstillatelse dersom byggene ferdigstilles om vinteren. Uteoppholdsarealene skal da være opparbeidet innen utgangen av september påfølgende år.
VAO-plan	Før det kan gis igangsettingstillatelse, skal VAO-plan være godkjent av Rana kommune. VAO-planen skal ta utgangspunkt i utomhusplanen og være i tråd med kommunens VA-norm.

### § 4 Eierform

Eierform	Formål med felles eierform: <ul style="list-style-type: none"><li>- Uteoppholdsareal (<math>f_{UTE}</math>)</li><li>- Grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål (<math>f_{GAA/RA}</math>)</li><li>- Veg (<math>f_V</math>)</li><li>- Parkering (<math>f_P</math>)</li><li>- Blågrønnstruktur (<math>f_{BG}</math>)</li><li>- Friområde (<math>f_{FRI}</math>)</li><li>- Infiltrasjon/fordrøyning/avledning (<math>f_{INF}</math>)</li></ul> Hvilke areal/eiendommer/formål fellesformålene er felles for, er beskrevet under hvert aktuelt formål.  Formål med annen eierform ( <i>privat</i> ): <ul style="list-style-type: none"><li>- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (<i>BF</i>)</li><li>- Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (<i>BB1 og BB2</i>)</li></ul>
----------	--

## § 5 Bebyggelse og anlegg

### a. Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BF)

Byggehøyde	<p>Enebolig:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Gesimshøyde skal ikke overstige kote 36.</li><li>- Mønehøyde skal ikke overstige kote 39.</li></ul> <p>Garasje:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Gesimshøyde skal ikke overstige kote 32.</li><li>- Mønehøyde skal ikke overstige kote 36.</li></ul> <p>Anneks:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Gesimshøyde skal ikke overstige kote 32.</li><li>- Mønehøyde skal ikke overstige kote 35.</li></ul> <p>Definisjon gesims/mønehøyde, se teknisk forskrift.</p>
Tillatt utnyttelse	Bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 25 % av regulert tomt. Også biloppstillingsplasser som ikke er overbygd skal medtas i beregningsgrunnlaget for BYA med 18 m <sup>2</sup> pr oppstillingsplass.
Tak	Bebyggelsen skal ha saltak, med takvinkel på 35 grader.
Utforming	Bebyggelsen skal ha samme takvinkel, materialer, farger og detaljering som eksisterende bygg. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares, men også ha en helhetlig, estetisk tilnærming med tilliggende grøntareal for BB1 og BB2. Alle interne veier skal i størst mulig grad bestå av grusmasser med drenerende egenskaper.
Farge	Grå og svart farge er ikke tillatt på kledningen/fasaden. En historisk, lokal og tradisjonell fargepalett skal benyttes.
Tilbygg/arker/ takoppbygg	Arker skal avsluttes med egen gesims. Møne på arker og tilbygg skal ligge minimum 0,5 m lavere enn møne på hovedbygg ( <i>illustrasjonsskisse ligger på Rana kommunes hjemmeside</i> ).
Murkrone	Høyden fra ferdig terreng til murkrone må ikke overstige 0,6 m.
Parkering	Det skal være minimum 1 biloppstillingsplass per boenhet for beboerne, fortrinnsvis i garasje + 1 biloppstillingsplass på terreng for gjester per boenhet.
	For utleiedel/sekundærleilighet skal det være minimum 1 biloppstillingsplass per boenhet på terreng. I denne bestemmelsen er en boenhet definert som en bolig med eget kjøkken, bad og oppholds-/ soverom, uavhengig av om den har intern forbindelse til hoveddelen eller ikke

Situasjonsplanen skal vise at det plass til 1 garasje per tomt for beboerne, minimum 1 biloppstillingsplass på terreng for gjester, i tillegg til eventuell(e) biloppstillingsplasser forutleiedel/sekundærleilighet.

For hver biloppstillingsplass på terreng, som ikke er overdekket, skal 18 m<sup>2</sup> inngå i beregningen av %-BYA.

**Avkjørsler** 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. Det skal være mulig å snu bilen på egen tomt.

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

**Støy** Støynivå på uteplass og utenfor rom med støyfølsom bruk skal være i henhold til gjeldende retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (*T-1442*). Avbøtende tiltak som beskrevet i støyutredningen skal være opparbeidet før det kan gis ferdigattest for boligene. Dersom det blir endringer i bygningsmassen på det utarbeides ny støyrapport.

**Uteopphold** Uterom skal være mest mulig sammenhengende, ha gode solforhold, tilfredsstillende støynivå under anbefalt grenseverdi,  $L_{den}$  55 dB, 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 og sammenhengende 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
- inneholde variert vegetasjon

Ny vegetasjon skal etableres slik at den gir beskyttelse mot vind og bidrar til kvalitetene i området. Ved etablering av ny vegetasjon skal stedeegne arter, og arter som bidrar til økt naturmangfold brukes.

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.

**Byggegrense** All bebyggelse skal bygges innenfor anvist byggegrense i plankartet. Øvrige krav, se teknisk forskrift.

b. Boligbebyggelse- blokkbebyggelse (BB1)

**Byggehøyde** Gesims- og mønehøyde skal ikke overstige henholdsvis kote 39 og kote 42. Definisjon gesims/mønehøyde, se teknisk forskrift.

**Tillatt utnyttelse** Bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 45% av regulert tomt. Også biloppstillingsplasser som ikke er overbygd skal medtas i beregningsgrunnlaget for BYA med 18 m<sup>2</sup> pr oppstillingsplass.

**Tak** Bebyggelsen skal ha saltak, med takvinkel på 25 grader. Takene skal ha 1/3 med sedumsdekke.

**Tekniske installasjoner** Tekniske installasjoner kan oppføres med inntil 2 m over tillatt maksimal høyde, og utgjøre maksimalt 15% av takflaten.

**Boligstørrelse** Området skal ha variasjon i boligstørrelsen. Bebyggelsen skal inneholde både toroms og treroms-leiligheter, og fordelingen skal begrunnes ved søknad.

**Utforming** Bebyggelsen skal ha tilnærmet samme takvinkel, materialer, farger og som eksisterende bebyggelse. Ny vegetasjon skal ha en helhetlig, estetisk tilnærming med tilliggende grøntareal for eksisterende bebyggelse og BB2. Alle interne veier og stier skal i størst mulig grad bestå av permeable overflater.

**Farge** Grå, svart og hvit farge er ikke tillatt på kledningen/fasaden.

**Tilbygg/arker/takoppbygg** 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 (*illustrasjonsskisse ligger på Rana kommunes hjemmeside*).

**Murkrone** Høyden fra ferdig planert terreng til murkrone må ikke overstige 0,6 m i blokk med nedkjøring til parkeringskjeller. Det kan tillates et mindre avvik i dette der nedkjøringen er delvis innenfor og delvis utenfor bygningsmassen.

Ved innkjøring til parkeringskjeller fra samme nivå som terreng utenfor, skal høyde fra murkrone til ferdig planert terreng på den siden av bygningen der avstanden er minst, ikke overstige 0,6 m. Minimum en fasadelengde skal ha en avstand fra ferdig planert terreng til murkrone som ikke overstiger 0,6m. Det er ikke tillatt med samme avstand rundt hele bygningen fra ferdig planert terreng til murkrone som er den samme som i fasaden der innkjøringen er.

**Parkering/biloppstilling** Det skal være minimum én garasjeplass + 0,2 gjesteplasser på terreng per boenhet. Prosjektet (BB1) har 22 boenheter. Garasjeplassene skal være i parkeringskjeller. Gjesteparkeringsplassene skal være på felles parkering (f\_P).

Avkjørsler	Det skal også være oppstillingsplass for motorsykler, mopeder og sykler. 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.
Siktlinjer	Innenfor siktlinjene tillates det ikke plassert gjenstander eller vegetasjon som er høyere enn 0,5 m over vegens/avkjørselens nivå.
Støy	Støynivå på uteplass og utenfor rom med støyfølsom bruk skal være i henhold til gjeldende retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442). Avbøtende tiltak som beskrevet i støyutredingen skal være opparbeidet før det kan gis ferdigattest for boligene.
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
- inneholde variert vegetasjon

Ny vegetasjon skal etableres slik at den gir beskyttelse mot vind og bidrar til kvalitetene i området. Ved etablering av ny vegetasjon skal stedegne arter, og arter som bidrar til økt naturmangfold brukes.

I felles uteoppholdsarealer hvor det blir etablert lekearealer, skal lekearealene gis best mulig plassering innenfor uteoppholdsarealet. Lekearealene skal ha variert innhold, og lekeapparater tilpasset et bredt alderssegment og funksjonsnivå.

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.

**Byggegrense** All bebyggelse skal bygges innenfor anvist byggegrense i plankartet. Øvrige krav, se teknisk forskrift.

c. Boligbebyggelse- blokkbebyggelse (BB2)

**Byggehøyde** Gesims- og mønehøyde skal ikke overstige henholdsvis kote 33 og kote 37. Definisjon gesims/mønehøyde, se teknisk forskrift.

**Tillatt utnyttelse** Bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 45 % av regulert tomt. Også biloppstillingsplasser som ikke er overbygd skal medtas i beregningsgrunnlaget for BYA med 18 m<sup>2</sup> pr oppstillingsplass.

**Tak** Bebyggelsen skal ha saltak, med varierende takvinkler på mellom 15-40 grader. 1/6 av bebyggelsen skal ha lik takvinkel som eksisterende hus på 35 grader. Takene skal ha 1/3 med sedumsdekke.

**Tekniske installasjoner** Tekniske installasjoner kan oppføres med inntil 2 m over tillatt maksimal høyde, og utgjøre maksimalt 15% av takflaten.

**Boligstørrelse** Området skal ha variasjon i boligstørrelsen. Bebyggelsen skal inneholde både toroms, treroms- og fireroms-leiligheter, og fordelingen skal begrunnes ved søknad.

**Utforming** Bebyggelsen skal ha tilnærmet samme takvinkel, materialer, farger og som eksisterende bebyggelse. Ny vegetasjon skal ha en helhetlig, estetisk tilnærming med tilliggende grøntareal for eksisterende bebyggelse og BB1. Alle interne veier og stier skal i størst mulig grad bestå av permeable overflater.

**Farge** Grå, svart og hvit farge er ikke tillatt på kledningen/fasaden.

**Tilbygg/arker/takoppbygg** 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 (*illustrasjonsskisse ligger på Rana kommunes hjemmeside*).

**Murkrone** Høyden fra ferdig planert terreng til murkrone må ikke overstige 0,6 m i blokk med nedkjøring til parkeringskjeller. Det kan tillates et mindre avvik i dette der nedkjøringen er delvis innenfor og delvis utenfor bygningsmassen.

Ved innkjøring til parkeringskjeller fra samme nivå som terreng utenfor, skal høyde fra murkrone til ferdig planert terreng på den siden av bygningen der avstanden er minst, ikke overstige 0,6 m. Minimum en fasadelengde skal ha en avstand fra ferdig planert terreng til murkrone som ikke overstiger 0,6m. Det er

ikke tillatt med samme avstand rundt hele bygningen fra ferdig planert terreng til murkroner som er den samme som i fasaden der innkjøringen er.

<b>Terreng</b>	Der hvor høyden fra eksisterende terreng til murkroner overstiger 0,6 m så skal det tilføres stedlige masser for å skjule synlig mur opp til 0,6 m avstand fra ferdig bearbeidet terreng.
<b>Garasjer/ biloppstilling</b>	Det skal være minimum én garasje plass + 0,2 gjesteplasser på terreng per boenhet. Prosjektet (BB2) har 27 boenheter. Garasjeplassene skal være i parkeringskjeller. Gjesteparkeringsplassene skal være på felles parkering ( $f_P$ ).  Det skal også være oppstillingsplass for motorsykler, mopeder og sykler.
<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>	Støynivå på uteplass og utenfor rom med støyfølsom bruk skal være i henhold til gjeldende retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442). Avbøtende tiltak som beskrevet i støyutredningen skal være opparbeidet før det kan gis ferdigattest for boligene.
<b>Uteopphold</b>	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 <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</li><li>- inneholde variert vegetasjon</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.

d. Uteoppholdsareal (f\_UTE)

Innledende  
bestemmelse

Uteoppholdsareal (f\_UTE) er felles for BB1 og BB2.

Utforming

Uteoppholdsarealet skal opparbeides slik det går fram av utomhusplanen.

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

Det er ikke tillatt å oppføre bygninger innenfor formålet, med unntak fra installasjoner som er nødvendig for bruken av formålet (*leskur, lekeapparat*). Det kan også etableres felleshus for BB1 og BB2, som kan inneholde felles fasiliteter som felleskjøkken og stue, vaskeri, gjesteleilighet, verksted, aktivitetsrom og utleielokale. Felleshuset skal maks ha en BYA = 50 m<sup>2</sup>, saltak, materialer og utforming i tråd med øvrig bebyggelse.

## § 6

### Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

a. Veg (f\_V)

Innledende  
bestemmelse

Veg (f\_V) er felles for BF, BB1 og BB2.

Utforming

Veibygging skal skje mest mulig skånsomt i terrenget.

Dekket skal fortrinnsvis være grus eller armert gress. Asfalt er ikke tillatt som dekke.

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.

Parkering

Det er ikke tillatt å oppføre garasjer eller installasjoner. Det er heller ikke tillatt å parkere i veien.

b. Parkering (f\_P)

Innledende  
bestemmelse

Parkering (f\_P) er felles gjesteparkering for BB1 og BB2. Totalt er det regulert for 9 parkeringsplasser, hvorav 4 tilhører BB1 og 5 tilhører BB2.

**Utforming** Parkeringsplassene skal ha en tydelig avgrensning mot omkringliggende terreng og randsoner. Kantstein og stedegen stråvegetasjon skal fortrinnsvis brukes som avgrensning.

Parkeringsplassene skal ha permeabelt dekke med en tydelig avgrensning med kantstein.

## § 7

### Grønnstruktur

#### a. Blågrønnstruktur ( $f_{BG}$ )

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

**Trær** Eksisterende trær med stammeomkrets over 90 centimeter målt 1 meter over bakken har særlig verdi, og skal vurderes særskilt.

Nye trær skal velges ut fra egnethet og hardførhet. Det skal brukes lokalt tilpassede treslag, og det skal settes av tilstrekkelig plass for sikring av rotsonen.

**Bygninger** Det er ikke tillatt å oppføre bygninger innenfor formålet, med unntak fra installasjoner som er nødvendig for bruken av formålet (*leskur, lekeapparat*).

#### b. Friområde ( $f_{FRI}$ )

**Bygninger og installasjoner** Det er ikke tillatt å oppføre bygninger.

Det er tillatt å anlegge støyvoll, slik det går fram av plankartet og bestemmelse om støyvoll i § 11.

#### c. Infiltrasjon/fordrøynings/avledning ( $f_{INF}$ )

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

**Fordrøyningsbasseng** Fordrøyningsbassenget skal utarbeides i tråd med kommunens VA-norm og planens utomhusplan. Det skal utformes som et regnbed/ våtmark med stedegne våtmarksplanter.

**Bygninger og installasjoner** Det er ikke tillatt å oppføre bygninger innenfor formålet. Det er heller ikke tillatt å etablere installasjoner som er til hinder for fordryningsbassenget.

d. Grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål (f. GAA RA)

Innledende bestemmelse	Grønnstruktur med kombinert hovedformål (f. GAA/RA) er felles for BF, BB1 og BB2.
Utforming	<p>Avfallsbeholdere skal være helt eller delvis nedgravd i terrenget.</p> <p>Avfallsbeholdere skal i hovedsak ha trekledning, med unntak av lokk, som kan ha annet materiale.</p>
Byggegrense	Byggegrensen sammenfaller med formåls grensen der ikke annen byggegrense er angitt.

**§ 10**  
**Hensynssoner**

Frisiktsone H140	I frisiktsoner mot vei tillates det ikke plassert gjenstander eller vegetasjon som er høyere enn 0,5 m over vegens nivå. Det er ikke tillatt å parkere i frisiktsoner.
------------------	--

**§ 11**  
**Bestemmelsesområder**

Støyvoll #1	<p>Støyvoll er vist med bestemmelsesområde #1.</p> <p>Områdeskjermen skal bestå av en armert jordvoll med beplantning av trær, skrånet helning 1:1, eller 1:1,5, evt. med lav skjerm på topp kombinert med trær/ busker. Utføres med geonett av organisk materiale. Støyrapport avgjør høyde, men prinsippet er å lage den så smal som mulig og ikke høyere enn minimum krav. Det skal være en 50/50 fordeling av vegetasjon og skjerm.</p>
Nedkjøringsrampe #2	Nedkjøringsrampen for bil til BB1 er vist med bestemmelsesområde #2. Bredden til nedkjøringsrampen kan være maksimalt 3,5 meter.

**§ 12**  
**Andre juridiske flater, linjer og punkter**

Eksisterende trær som skal bevares	Eksisterende trær som skal bevares, er vist i plankartet. Dersom det oppstår at noen av trærne blir ødelagt eller skadet, må de erstattes med tre av tilsvarende virkning. Plassering av eksisterende trær må vurderes på stedet.
Ny plassering av eksisterende trær som skal flyttes	Eksisterende trær som skal flyttes, er vist i plankartet med ny plassering. Dersom det oppstår at noen av trærne blir ødelagt eller skadet, må de erstattes med tre av tilsvarende virkning. Plassering av trær er ikke absolutte, men antallet er det.

**Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene:**

- Geoteknisk vurderingsnotat 10229725-01-RIG-NOT-001
- Geoteknisk vurderingsnotat 10229725-02-RIG-NOT-001
- AKU01 Støyvurdering Seniorboliger Engeshaugen
- AKU02 Støyvurdering Båsmoveien 12 AS

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

Stig Roald Frammarsvik  
Kommunaldirektør for tekniske tjenester