

**Reguleringsbestemmelser til detaljregulering for
Brennåsen, vest for Kristentjønna**

Plan datert:
Sist revidert:

Bestemmelser datert: 29.08.2025
Sist revidert:

**§ 1
GENERELT**

**OVERORDNEDE
FØRINGER
OMRÅDETS
BEGRENSNING**

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

**REGULERINGS-
FORMÅL**

Følgende arealformål inngår:

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG § 12-5 NR.1

	<i>Felt- navn</i>	<i>SOSI koder</i>
Bebyggelse og anlegg	BA	1001
Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse	BF	1111
Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse	BK	1112
Boligbebyggelse - blokkbebyggelse	BB	1113
Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse	BGF	1119
Energianlegg	EA	1510
Lekeplass	LEK	1610
Bolig/tjenesteyting/Forretning	BAA	1900

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR § 12-5 NR. 2

Veg	V	2010
Fortau	FO	2012
Gang/sykkelvei	GS	2015
Annen veggrunn - tekniske anlegg	AVT	2018
Annen veggrunn – grøntareal	AVG	2019
Parkeringsplasser	PP	2082

3. GRØNNSTRUKTUR § 12-5 NR. 3

Blå/grønnstruktur	BG	3002
-------------------	----	------

Turveg	TV	3031
Friområde	FRI	3040
Grønnstruktur og veg	GAA	3900

6. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILH. STRANDSONE § 12-5 NR. 6

Friluftsområde i sjø og vassdrag	FLV	6710
----------------------------------	-----	------

HENSYNSSONER (§ 12-6):

Frisiktsone	H140	140
Rød støysone iht. T-1442	H210	210
Gul støysone iht. T-1442	H220	220
Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler)	H370	370
Bevaring naturmiljø	H560	560
Bevaring kulturmiljø	H570	570

BESTEMMELSEOMRÅDER (§ 12-7)

Krav om nærmere undersøkelser, overvåking og klargjøring av virkninger	#1
Krav om detaljregulering	#2

§ 2

FELLESBESTEMMELSER

GEOTEKNISK VURDERING	Lokalstabilitet, bæreevne og setninger skal dokumenteres i henhold til Norsk Standard/Eurokode for alle nye tiltak. Tiltaksklasse skal velges ut fra prosjektets vanskelighetsgrad og konsekvens.
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.
SITUASJONSPLAN	Situasjonsplanen skal tegnes på ajourført kartgrunnlag (situasjonskart) godkjent av kommunen. Situasjonsplanen skal oppfylle krav i gjeldende lover og forskrifter.
UTOMHUSPLAN	Søknad om byggetillatelse skal inneholde utomhusplan i målestokk 1:200 (eller i annen hensiktsmessig målestokk) som nøyaktig viser: <ul style="list-style-type: none"> - bebyggelsens plassering - areal for uteopphold/lek (eks. bord, benker og lekeapparat) - gang- og kjøremønster

- parkering (bil, moped, sykkel og ev. andre transportmidler). Plasser for besøkende og bevegelseshemmede skal markeres.
- Plassering av garasjer
- plassering av avkjørsel og snumulighet for bil på egen tomt
- 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 og utforming av avfallsanlegg
- areal for snølagring
- areal med eksisterende vegetasjon som skal bevares
- areal som skal naturlig revegeteres
- eksisterende trær som skal bevares, inkludert rotsone

Utomhusplanen må ta hensyn til den overordnede planen som viser hvilke arealer med eksisterende vegetasjon som skal bevares.

Eventuelle avvik fra utomhusplanen skal redegjøres og begrunnes for i byggesøknaden.

LEKEPLASSER

Lekeplasser skal ta utgangspunkt i eksisterende natur og bruke naturlige, stedegne elementer for lek.

Ut over dette, skal offentlig regelverk følges

TILGJENGELIGHET

De fysiske omgivelser (bygninger, uteområder og andre anlegg) skal følge regelverk gitt 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, naturlige omgivelser og plassering. Samt kledning, fasader, materialbruk og farger.

- Utendørs belysning på fasader skal reduseres til et minimum. Gater og lekeplasser kan ha belysning der det er behov for det.
- Belysning skal være indirekte, avstemt og lyse nedover på arealet som ønskes opplyst.
- RGB- og effektbelysning er ikke tillatt.
- Kommunens lysveileder skal følges.
- 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.

- Definerte arealer med eksisterende og stedege natur, som trær og lyng, skal ivaretas for å bevare en stedlig identitet og skal synliggjøres i utomhusplanen. Arealene skal bryte lange visuelle gateløp med en repetisjon på minimum en til to plasseringer innenfor avgrenset formål for bolig, fortrinnsvis langs vei. Disse må ikke komme i konflikt med trafikale siktlinjer. Begrunnelse for plassering, antall og størrelse skal legges ved søknad om rammetillatelse og eventuelle inngrep skal godkjennes av kommunen.

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.
OVERVANNSHÅNTERING	Åpen overvannshåndtering skal alltid vurderes. Prosjekter skal identifisere, dimensjonere og sikre arealer for overvannshåndtering. Bevaring, restaurering eller etablering av naturbaserte løsninger for overvann skal benyttes. Dersom andre løsninger velges, skal det begrunnes hvorfor naturbaserte løsninger er valgt bort. Ved rammesøknad skal det leveres en overvannsplan som viser hvordan tretrinns strategien for overvannshåndtering (infiltrasjon, fordrøyning og trygge flomveier) er ivaretatt.
BEKKELUKKING	Bekkelukking tillates i utgangspunktet ikke. Eksisterende bekkeløp skal være åpne. Bekkelukning tillates utelukkende der det strengt nødvendig av hensyn til veibygging. Tiltak, herunder i særlig grad veier, skal være dimensjonert slik at de kan håndtere flomsituasjoner.
RESTAREALER, KANTER, GRØFTER O.L.	Småareal/restareal, kanter, grøfter o.l. skal revegeteres med stedlige masser. 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.
GJERDER	Det er tillatt med gjerder med høyde inntil 1,1 meter. Gjerdene skal harmonere med hovedbebyggelsens farge og uttrykk.
ENERGIANLEGG (EA)	Energianlegg skal utformes med utvendig trekledning og saltak med møneretning og materialbruk tilpasset omkringliggende bebyggelse. Anleggene skal plasseres i lavest mulig høyde i terrenget, og ikke dominere landskapsbildet.

**AVFALLS-
HÅNTERING**

Avfallshåndtering skal løses på egen eiendom eller i fellesanlegg for flere eiendommer. Den kan håndteres som nedgravde løsninger, i egne rom i bygningsmassen eller i bygg beregnet for avfallsdunker og planlegges slik at den ikke er til sjenanse for omgivelsene.

Utendørs avfallshåndtering skal vises i utomhusplan.

BYGGEGRENSER

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som angitt på plankartet.

**TILPASNING TIL
OMGIVELSENE**

Utformingen av ny bebyggelse skal tilpasse seg eksisterende bebyggelse.

Bebyggelsen skal tilpasse seg terrenget og landskapet, og ikke omvendt.

Det er ikke tillatt med store/høye utfyllinger eller utgravinger for å tilpasse tomten til en spesiell hustype.

Ved bygging i fallende terreng skal bygningen, av hensyn til høyde- og fjernvirkning, avtrappes i tråd med fall i terrenget.

BOKKVALITET

- Boligbygg skal bidra til å utvikle nye og innovative boligkonsepter.
- I nye boligprosjekter med flere enn 8 boenheter skal det finnes innslag av fellesfunksjoner. Behovet for sosiale boformer skal vurderes i hver enkelt reguleringsplan.
- 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.
- Trafikksikkert nærmiljø.
- Utearealer med gode kvaliteter.
- Oppholdsrom skal ha skjerming mot innsyn.

SVALGANGER

Som utgangspunkt skal svalganger unngås på grunn av hensynet til bokkvaliteten. Unntaket fra dette er de tilfellene der svalgang er den eneste mulige løsningen. Svalganger 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,
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.

AVKJØRSLER

Avkjørselen skal krysse tomtegrensa i samme høyde som vegkanten har der avkjørselen starter. Maksimal tillatt bredde på avkjørselen er 4 m. Avkjørsler skal møte veien i vinkel tilnærmet 90° og om mulig skal avkjørsler ha et slakt fall bort fra veien.

For avkjøring til felt med internveier er tillatt bredde på avkjørsel 6 m.

Endring av eksisterende avkjørsel er søknadspliktig, og krever godkjenning fra vedkommende vegmyndighet.

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 under forutsetning av følgende avbøtende tiltak:

- For boenheter med samlet støynivå $L_{den} > 55$ dB på fasade fra støykilder, må hver boenhet ha minst ett oppholdsrom med åpningsbart vindu/balkongdør mot stille side.
- For boenheter med samlet støynivå $L_{den} > 60$ dB på fasade fra støykilder, må hver boenhet ha en minst ett soverom med åpningsbart vindu/balkongdør mot stille side.
- Det tillates ikke boliger med støynivåer $L_{den} > 65$ dB.
- Alle boenheter skal ha tilgang til felles eller privat utendørs oppholdsareal som tilfredsstillende grenseverdiene i tabell 2 i T-1442:2021.

SIKTLINJER

Innenfor siktlinjer tillates det ikke plassert gjerder, vegetasjon eller andre installasjoner som er høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå.

VEGETASJON

Vegetasjon skal brukes til å skape sammenhenger og snarveier mellom bebyggelsen og omkringliggende grøntområder, og som grønne korridorer for å styrke biologisk mangfold.

Nye tiltak skal ta hensyn til eksisterende natur, og bruke den aktivt som en ressurs og estetisk element. Den kan suppleres med ny stedegen vegetasjon ved behov.

Kommunens veileder for blågrønne strukturer skal legges til grunn for forvaltningen av naturen i planområdet.

Eksisterende trær innenfor den enkelte eiendom skal som hovedregel bevares framfor å erstattes eller fjernes.

**GRENSE MOT
GRØNNSTRUKTUR
LEKEPLASSER OG
SNARVEIER**

- Snarveier skal ikke sperres eller innsnevres.
- På tomter/eiendommer som grenser mot grøntstruktur, snarveier og lekeplasser skal det etableres et fysisk skille langs grensen (beplantning, gjerde eller annet).
- Eiere av tomter som grenser opp mot overnevnte har ansvar for å etablere nødvendige fysiske skiller.
- Ved utvikling av nye gang- og sykkelforbindelser skal man se på hvordan disse kan kobles opp mot eksisterende snarveier.

**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.

**PARKERING PÅ
ANNEN EIENDOM**

Parkeringsplasser for boliger kan være på andre eiendommer enn der boliger er oppført. I slike tilfeller skal bruksretten til parkeringsplassen tinglyses.

**ANLEGG-
GJENNOMFØRING**

Terrenginngrep skal gjennomføres på en skånsom måte, slik at påvirkningen på eksisterende natur begrenses til det som er helt nødvendig for gjennomføring av tiltaket.

Før det gjøres terrenginngrep eller fjernes vegetasjon skal det foreligge en samlet plan for bevaring av natur for det konkrete delområdet.

Før det gis tillatelse til inngrep innenfor formålene BA, BF, BK, BB, BAA og LEK, så stillers det krav til at en utomhusplan skal vise definerte arealer med eksisterende natur (berg, trær og lyng) skal bestå og skal må inngå i en utomhusplan. som en del av søknad for grunnarbeid og skal godkjennes av kommunen. Før det blir gitt tillatelse til oppstart av grunnarbeider, skal det settes opp et sikringsgjerde rundt det definerte arealet. Det er ikke tillatt med grunnarbeider innenfor denne avgrensningen. Dette gjøres for å bevare trærne og vegetasjonen innenfor arealet.

Som en del av søknad om rammetillatelse skal det leveres en plan for ivaretagelse av omgivelsene. Denne skal redegjøre for hvilke tiltak og rutiner som skal gjøres for

å begrense avrenning av partikler til lokale vassdrag som følge av anleggs- gjennomføring.

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.

§ 3 REKKEFØLGE

GANG- OG SYKKELVEI

Det kan ikke gis brukstillatelse til boliger før det er etablert sammenhengende gang- og sykkelveiforbindelse frem til den aktuelle plassering.

- Brukstillatelse på BK1, BB4, BB3 og BF22 kan ikke gis før o_GS6 er etablert.
- Brukstillatelse på BK3, BK2 og BK4 kan ikke gis før o_GS6 og o_GS7 er etablert.
- Brukstillatelse på BF21, BK8 og BB2 kan ikke gis før o_GS7 og o_GS8 er etablert.
- Brukstillatelse for BK5, BK6 og BB1 kan ikke gis før f_GS4 og f_GS5 er etablert.
- Brukstillatelse for BF8, BK7, BK9 og BF17-20 kan ikke gis før f_GS4 er etablert.

LEKEPLASSER

Lekeplasser skal være ferdigstilt med lekeapparat, benker, stier og beplanting før det kan gis ferdigattest for de angitte boligfeltene i listen under.

- Lekeplass f_LEK1 skal være ferdigstilt før det kan gis ferdigattest for BF22 og BK1
- Lekeplass f_LEK2 skal være ferdigstilt før det kan gis ferdigattest for BB3, BB4, BK3, BK2 og BK4
- Lekeplass f_LEK3 skal være ferdigstilt før det kan gis ferdigattest for BF21
- Lekeplass f_LEK4 skal være ferdigstilt før det kan gis ferdigattest for BB2 og BK8
- Lekeplass f_LEK5 skal være ferdigstilt før det kan gis ferdigattest for BK5-7, BK9, BB1
- Lekeplass f_LEK6 skal være ferdigstilt før det kan gis ferdigattest for BF17-20
- Lekeplass f_LEK7 skal være ferdigstilt før det kan gis ferdigattest for KB6 og BK7

TEKNISK INFRASTRUKTUR

Det skal ikke igangsettes utbygging før det har blitt etablert tilkoblingsmulighet til teknisk infrastruktur (VA, vei, el).

Det må dokumenteres tilstrekkelig vannforsyning- og slokkevannskapasitet innenfor det enkelte boligfelt før igangsettingstillatelse til boligutbygging innenfor feltet kan gis.

**RESTAURERING
AV MYR**

Før det kan gis tillatelse til utbygging av o_V32 skal det foreligge en plan for ivaretagelse og restaurering av myr innenfor hensynssone H560_1. Planen skal være utarbeidet av fagkyndig person/foretak.

**STØYTILTAK
BEBYGGELSE**

Ved etablering av bygning med støyfølsomt bruksformål i en støysone skal det ved søknad om rammetillatelse fremlegges en detaljert støyfaglig vurdering. Avbøtende tiltak for å dempe støy skal være ferdigstilt før det gis midlertidig brukstillatelse.

**STØYTILTAK
EKSISTERENDE
BEBYGGELSE**

Tiltakene for å sikre tilfredsstillende støynivå for eksisterende bebyggelse, ferdigstilles når ny bebyggelse i planområdet tas i bruk.

Eksisterende bygninger med støyfølsom bruk som får et støynivå på fasade fra vegger 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.

**FLYSIKKERHET
FRA AVINOR**

Ved bruk av tårnkran til oppføring av bygg og infrastruktur der bommen overstiger kote 160, skal tiltakshaver sende søknad til Avinor Flysikring for radioteknisk vurdering og godkjenning. Med søknaden må det følge nøyaktig posisjon og størrelse på tårnkranen.

Kommunen kan ikke gi rammetillatelse/igangsettingstillatelse før det foreligger positiv radioteknisk vurdering for bygg/påbygg/anlegg og bruk av tårnkraner.

**KVALITETS-
KRITERIER
ANLEGG-
GJENNOM-
FØRING**

Før det gis tillatelse til inngrep innenfor formålene BA, BF, BK, BB, BAA og LEK, så stilles det krav til at en overordnet utomhusplan skal vise definerte arealer med eksisterende natur (berg, trær og lyng), som en del av søknad for grunnarbeid og skal godkjennes av kommunen. Før det blir gitt tillatelse til oppstart av grunnarbeider, skal det settes opp et sikringsgjerd rundt det definerte arealet. Det er ikke tillatt med grunnarbeider innenfor denne avgrensningen. Dette gjøres for å bevare trærne og vegetasjonen innenfor arealet.

**SAMLET PLAN
FOR HELE FELT**

Før det gjøres terrenginngrep eller fjernes vegetasjon skal det foreligge en samlet plan for bevaring av natur for det konkrete delområdet. Planen skal vise hvilke arealer med eksisterende vegetasjon som skal bevares.

Byggesøknaden skal gjøre rede for hvordan disse arealene skal sikres i anleggsperioden. Arealene med natur som skal bevares vil bli synliggjort i plankartet ved endring av planen etter forenklet prosess.

§ 4 EIERFORM

EIERFORM

Formål med offentlig eierform:

o_V-1-15, o_V17, o_V19-21, o_V23, o_V25-27, o_V29, o_V3
o_GS1-8, o_AVT, o_AVG, o_PP4, o_BG1-3, o_BG6-8, o_EA1-5, o_FRI1-3, o_FLV,
o_FO1-FO4

Formål med felles eierform:

F_V16, f_V18, f_V22, f_V24, f_V28, f_V30-31, f_V33, f_AVG2-3,
f_AVG6-10, f_AVG13, f_PP1-3, f_BG5, f_LEK1-7,

Øvrige formål i planen har annen eierform (privat).

§ 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG

a. Fellesbestemmelser boligbebyggelse.

BYGGEHØYDE

Tillatt maksimal mønehøyde på bebyggelsen er angitt på plankartet og i planbestemmelsene (§§ 5c, 5d og 5e).

**TILLATT
UTNYTTELSE**

Bebygd areal (BYA) skal ikke overstige % BYA angitt på plankartet og i planbestemmelsene (§§ 5c, 5d og 5e).

Biloppstillingsplasser som ikke er overbygd skal medtas i beregningsgrunnlaget for BYA med 18 m² pr oppstillingsplass.

**GARASJER/
BILOPPSTILLING**

I feltene for BK og BF skal det for hver boenhet være minimum én parkeringsplass + én parkeringsplass for gjester per boenhet (kan være foran garasjen).

Dersom deler av boligen leies ut, vil dette kreve en ekstra parkering per utleiedel.

I feltene for BB skal det være minimum én parkeringsplass og 0,2 gjesteparkeringsplasser per boenhet.

Det skal være snumulighet på egen tomt.

Til eiendommen 25/38 hører det separat garasjetomt på felt BGF.

AVKJØRSLER

Der reguleringsplankartet viser avkjørselpil til boligtomt skal denne plasseres iht. plankartet.

UTEOPPHOLD

Felles lekeplassareal kan inngå for å dekke inntil 50% av det samlede kravet for de tilknyttede boligfeltene.

Uterom skal være mest mulig sammenhengende, ha gode solforhold, og lydnivå under anbefalt grenseverdi, L_{den} 55 dB.

Uteoppholds plass på balkonger/terrasse kan medregnes i beregnet privat uteareal pr. boenhet dersom det har en gunstig orientering i forhold til sol.

b. Bebyggelse og anlegg generelt BA

UTNYTTELSE

Området skal avklares i samarbeid med:

- Plan 3091: Detaljregulering for Grubåsen (forts. av 2022/885)
- Plan 3091 og plan 3092 overlapper delvis hverandre.
- Se for øvrig #2, krav om detaljregulering.

c. Boligbebyggelse – frittliggende bebyggelse BF

**DEFINISJON
BOLIGTYPE**

Med frittliggende småhusbebyggelse menes i utgangspunktet eneboliger med en boenhet

**TOMTE-
STØRRELSER**

Standard tomt skal ikke overstige 750 m². Dersom terrenget tilsier det, eller det skal bygges med utleiedel, kan tomtestørrelsen utvides til 900 m².

UTEOPPHOLD

Uteoppholdsareal (MUA) skal være minimum 100 m².

Dersom det er utleiedel, økes minimum MUA til 150 m².

**BYGGEHØYDER
TAKFORM
UTNYTTELSE
FRITTLIGGENDE
SMÅHUS-
BEBYGGELSE**

Tillatt med saltak og valmtak; Takvinkel: 15°- 25°.

Tillatt med sokkeletasje og saltak/valmtak. Takvinkel 15°- 25°.

Gesimshøyder er gitt i tabellen under.

Tillatt med pulttak; Takvinkel 10°- 15°.

For pulttak skal ikke et gjennomsnitt av gesimshøydene målt rundt bygget, overstige gesimshøyder gitt i tabellen under:

Område	Gesims-høyde ferdig terreng	Gesimshøyde over snitt terreng m/sokkel	Møne-retning tegnet i kartet	% BYA	Bygge-høyde maks kote i moh
BF1	7 m	6m	X	30	
BF2	7 m	6 m	X	30	131
BF3	7 m	6 m	X	30	126
BF4	7 m	6 m	X	30	141
BF5	7 m	6 m		30	128
BF6	7 m	6 m		30	141
BF7	7 m	6 m		30	130
BF8	7 m	6 m		30	138
BF9	7 m	6 m	X	30	131
BF10	7 m	6 m	X	30	129

BF11	7 m	6 m		30	132
BF12	7 m	6 m		30	133

Tillatt med saltak og valmtak. Takvinkel: 15°- 25°.

Tillatt med sokkeletasje og saltak/valmtak. Takvinkel: 15°- 25°.

Gesimshøyder er gitt i tabellen under:

Område	Gesims-høyde ferdig terreng	Gesimshøyde m/sokkel over snitt terreng	Møne-retning tegnet i kartet	% BYA	Bygge-høyde maks kote i moh
BF14	7 m	6 m	X	30	138
BF15	7 m	6 m	X	30	134
BF16	7 m	6 m	X	30	138
BF17	7 m	6 m	X	30	145
BF18	7 m	6 m	X	30	146
BF19	7 m	6 m	X	30	140
BF20	7 m	6 m	X	30	144
BF21	7 m	6 m	X	30	154
BF22	7 m	6 m	X	30	153

Murkrone

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

For boliger med sokkeletasje er det kun den siden der terrenget er høyest at høyden fra ferdig planert terreng til murkrone ikke må overstige 0,6 m.

d. Bebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse BK

DEFINISJON BOLIGTYPE

Med konsentrert småhusbebyggelse menes småhus bygget i rekker eller kjeder og med en boenhet. Kan bygges som en rekke/kjede eller grupper med rekker/kjeder.

UTEOKKHOLD

Minimum uteoppholdsareal (MUA) skal tilsvare 20 % av boligens bruksareal, hvorav minst 200 m² skal være sammenhengende fellesareal på bakkeplan. "Restareal" som er smalere enn 5 meter regnes ikke som oppholdsareal.

BYGGEHØYDER TAKFORM UTNYTTELSE KONSENTRERT SMÅHUS- BEBYGGELSE

Tillatt med saltak. Takvinkel: 15°- 25°.

Tillatt med pulttak. Takvinkel 10°- 15°.

For pulttak skal ikke et gjennomsnitt av gesimshøydene målt rundt bygget, overstige gesimshøyder gitt i tabellen under.

Tillatt med sokkeletasje og saltak. Takvinkel: 15°- 25°.

Område	Gesims-høyde ferdig terreng	Gesimshøyde m/sokkel over snitt terreng	Møne-retning tegnet i kartet	% BYA	Bygge-høyde maks kote i moh
BK1	7 m	6 m	X	35	160
BK2	7 m	6 m	X	30	151
BK3	7 m	6 m	X	40	153
BK4	7 m	6 m	X	40	154
BK5	7 m	6 m		70	129
BK6	7 m	6 m		30	134
BK7	7 m	6 m	X	30	145

BK8	7 m	6 m	X	35	156
BK9	7 M	6 M	X	30	147

MURKRONE Høyden fra ferdig planert terreng til murkrone må ikke overstige 0,6 m. For boliger med sokkeletasje er det kun den siden der terrenget er høyest at høyden fra ferdig planert terreng til murkrone ikke må overstige 0,6 m.

e. Boligbebyggelse, blokker, BB

UTEOPPHOLD Minimum uteoppholdsareal (MUA) skal tilsvare 20 % av boligens bruksareal, hvorav minst 200 m² skal være sammenhengende fellesareal på bakkeplan. "Restareal" som er smalere enn 5 meter regnes ikke som oppholdsareal.

**BYGGEHØYDER
TAKFORM
UTNYTTELSE
BLOKKBEBYGGELSE** Bebyggelsen skal utformes med flatt tak.

Område	Gesimshøyde over snitt terreng med nedkjøring til parkeringskjeller	Gesimshøyde m/direkte innkjøring fra terreng inn i parkering	Møne-retning tegnet i kartet	% BYA	Bygge-høyde maks kote i moh
BB1	14 m	14 m	X	35	141
BB2	14 m	14 m	X	60	160
BB3	14 m	14 m	X	35	160
BB4	14 m	14 m	X	40	158

BOLIGSTØRRELSE Områdene skal ha variasjon i boligstørrelsen.

UTFORMING Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som angitt på plankartet. Arkitektonisk utforming, detaljering og materialbruk skal ha høy kvalitet og varighet.

TAKOPPBYGG Tekniske installasjoner kan oppføres med inntil 2 m over tillatt maksimalhøyde, og utgjøre maksimalt 15% av takflaten.

MURKRONE Høyden fra ferdig planert terreng til murkrone må ikke overstige 0,6 m i blokk med nedkjøring til parkeringskjeller.

f. Bolig/tjenesteyting/Forretning BAA

Funksjon Innenfor områder regulert til **Bolig/Tjenesteyting/forretning** tillates funksjoner som understøtter området bruk som et bydelsentrum. Dette omfatter blant annet, men er ikke begrenset til:

- Forsamlingslokaler
- Omsorgsboliger
- Bydelsbutikk og kiosk
- Frisør og lignende tjenesteyting

Det tillates opparbeiding av uteområder med for eksempel ballbane og lekeplass som skal være tilgjengelige for beboere og besøkende.

**BYGGEHØYDER
TAKFORM
UTNYTTELSE**

Tillatt med saltak; Takvinkel: 15°- 25°.

Tillatt med pulttak; Takvinkel 10°- 15°.

For pulttak skal ikke et gjennomsnitt av gesimshøydene målt rundt bygget, oversteige gesimshøyder gitt i tabellen under.

Område	Gesimshøyde over snitt terreng	Gesimshøyde pulttak snitt terreng	Møne-retning tegnet i kartet	% BYA	Bygge-høyde maks kote i moh
BAA	14 m	14 M		70	127

**UTEOPPHOLDS-
AREAL**

Minimum uteoppholdsareal skal tilsvare 20 % av bruksareal til boliger, hvorav minst 500 m² skal være sammenhengende fellesareal på bakkeplan.

SIKTEAKSE

Bebyggelsens utforming og plassering skal sikre at det er minimum en siktakse der man kan se og identifisere gårdstunet Brennåsveien 77 fra Brennåsveien.

PARKERING

Antall og plassering av parkeringsplasser skal tilpasses byggeformål.

§ 6

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

PBL2008 §12-5 NR.2

a) Infrastruktur V, FO, GS, AVT, AVG, PA

UTFORMING

Veibygging skal skje mest mulig skånsomt i terrenget.

Inngrep i terreng og vegetasjon skal området tilsåes, beplantes eller behandles på annen tiltalende måte. Stedegne toppmasser skal benyttes ved revegetering om mulig.

Detaljprosjektering av o_V32 må vise hvordan myras funksjon innenfor hensynssone H560_1 skal ivaretas.

Veger skal utformes iht. tegning F001, som er basert på normalprofiler definert i gjeldende versjon av håndbok «Statens vegvesen Hb-N100 Veg- og gateutforming».

**TERRENG-INNGREP
VEI**

Nødvendige skjæringer, fyllinger, støttemurer, sikringsgjerder og andre tekniske anlegg knyttet til veganlegg kan etableres på formål som er tilgrensende samferdselsformål i den grad det er nødvendig for å etablere og sikre vegen.

Terrenginngrep skal tilpasses omgivelsene og revegeteres. Plassering og utforming skal godkjennes av kommunen.

Dersom veianlegget medfører behov for støttemurer og sikringsgjerder, skal disse ferdigstilles samtidig med veianlegget.

FELLESVEIER Felles veg f_V16 skal være felles for og betjene arealene BF13-16, BF 11-12, BB1.
Felles veg f_V18 skal være felles for, og betjene arealene BF4-6
Felles veg f_V22 skal være felles for, og betjene arealene BF3 og 4
Felles veg f_V24 skal være felle for, og betjene arealene BF2 og BF3
Felles veg f_V31 skal være felles for, og betjene arealene BK2-4
Felles veg f_V30 skal være felles for, og betjene arealene BK1, BB3-4 og BF22
Felles veg f_V33 skal være felles for, og betjene arealene BK7, BK9, BF8, BF17-20, BF7, BB1, BAA.
Felles veg f_V34 skal være felles for, og betjene arealene BK5, BK6, BF9, BF10,

§ 7

GRØNNSTRUKTUR PBL2008 §12-5 NR.3

a) Fellesbestemmelser

VEGETASJON Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Nødvendige inngrep i terreng og vegetasjon ved fremføring av vann- og avløpsledninger, veitiltak, gangstier o.l. skal revegeteres. Eventuelle inngrep skal godkjennes av kommunen. Ved inngrep skal områdene revegeteres med stedlige masser.

BYGNINGER Det tillates ikke oppført bygninger. Unntatt herfra er installasjoner som er nødvendig for bruken av områdene (leskur, benker lekeapparat o.l.).

Det tillates ikke lagring av materialer eller parkering av kjøretøyer.

TILTAK Innenfor formålet tillates det opparbeidelse av veiskjæringer/fylling/grøft, gangstier/snarveier, skiløyper og nødvendig teknisk infrastruktur i bakken (vann, avløp og elektro).

Tiltakene må ikke hindre avrenning til myra innenfor hensynssone H560_1.

SKOGSDRIFT Nødvendig ferdsel i forbindelse med drift av skog og uttak av tømmer tillates.

**GANGSTI
SKILØYPER** Det tillates etablering av gangstier og skiløyper. Tiltakene må ikke hindre avrenning til myra innenfor hensynssone H560_1.

Det er tillatt med etablering av klopper over bløte områder. Dette er for å hindre at større områder blir berørt av ferdselen.

b) Turveg TV

TILTAK Inntegnet turveg er basert på tidligere kartopplysninger. Nye tiltak som uttak av skog i forbindelse med breddeutvidelse, endring av trase eller lignende, skal godkjennes av kommunen.

c) Grønnstruktur og veg GAA

ADKOMSTVEG Innenfor formålet GAA tillates det etablert adkomstveg til boliger innenfor BB1.

§ 8

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE PBL2008 §12-5 NR.6

a. Friluftsområde i sjø og vassdrag FLV

**VERN AV
VASSDRAG**

Inngrep og/eller aktiviteter i sjø og vassdrag som kan skade eller være til ulempe for naturmangfoldet eller vannmiljøet er ikke tillatt.

Forurensning og/eller skadelig avrenning til sjø og vassdrag skal begrenses til det minimale. Alle tiltak skal følge gjeldende lover og forskrifter for å begrense risiko for forurensning.

**BADSTU/
GAPAHUK**

Det er tillatt å etablere en badstue sør for Kristentjønna. Bygget skal være tilgjengelig for allmenheten og utformes på en slik måte at det er tydelig at alle har lov til å bruke det.

Badstuen kan plasseres på eller i tilknytning til en flytebrygge.

Der terrenget tillater det uten for store inngrep i terreng og vegetasjon, er det tillatt å etablere adkomst til Kristentjønna i vest for personer med nedsatt funksjonsevne.

Det er tillatt å etablere en til tre gapahuker ved Kristentjønna, med spredt plassering.

Det er ikke tillatt med bruk av motorkjøretøy for frakt av brensel til overnevnte tiltak.

Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Ved inngrep skal områdene revegeteres.

§ 9

HENSYNSSONER PBL2008 §12-6

**SIKRINGSSONE
H140**

Innenfor sikringssonen er det ikke tillatt med vegetasjon eller andre konstruksjoner høyere enn 0,5 m over veinivået. Parkering i frisiktsoner er ikke tillatt.

**STØYSONER
H210-220**

Innenfor område markert som hensynssone støy, H220 «gul sone» kan det godkjennes tiltak til støyfølsom bebyggelse dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold i henhold til fellesbestemmelsene om støy.

**HØYSPENNINGS-
ANLEGG H370**

Fareområdet i forbindelse med høyspentlinje er vist som fareområde H370. Inngrep i terrenget må avklares med linjeeier, likeså må enhver bruk av kraner eller andre heiseinnretninger.

Det tillates ikke tilrettelagt for lek/opphold under høyspentlinjene.

HENSYNSSONE
BEVARING
NATURMILJØ
H560_1

Innenfor hensynssonen skal myra bli bevart.
Tiltak for å restaurere myr er tillatt.

HENSYNSSONE
BEVARING
NATURMILJØ
H560_2-4

Innenfor hensynssonen skal naturmiljøet bevares.

HENSYNSSONE
BEVARING
KULTURMILJØ
H570

Bygninger tillates ikke revet eller flyttet.

Eksteriør skal beholdes uendret eller føres tilbake til opprinnelig/eldre utførelse.

Ved reparasjon og istandsetting skal så lite som mulig av opprinnelige/eldre materialer skiftes ut. Er utskifting nødvendig, skal kopier være mest mulig nøyaktige.

Restaurering/tilbakeføring til opprinnelig eller tidligere tilstand kan tillates hvis dette ivaretar kulturminneverdiene bedre enn ved bevaring av det eksisterende.

Restaurering/tilbakeføring skal bygge på dokumentert kunnskap og utføres i samråd med regional kulturminnemyndighet.

Regional kulturminnemyndighet er høringsinstans i byggesaker som berører hensynssonen.

§ 10

BESTEMMELSEOMRÅDER PBL2008 §12-7

- #1** Innenfor område skal grunnen undersøkes og utredes for forurensning før tiltak kan igangsettes.
- #2** Krav om detaljregulering

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

Stig Roald Frammarsvik
Kommunaldirektør for tekniske tjenester