

Reguleringsbestemmelser til
detaljregulering for Kvalnes hytteområde

Plan datert:	15.02.2024	Bestemmelser datert:	15.01.2022
Sist revidert:	06.05.2026	Sist revidert:	02.09.2026

§ 1
Generelt

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

Regulerings- formål	Følgende arealformål inngår:
------------------------	------------------------------

	<i>Felt- navn</i>	<i>SOSI Koder</i>
1. Bebyggelse og anlegg		
Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse	BF	1111
Fritidsbebyggelse - frittliggende	FBF	1121
Energianlegg (nettstasjon med mer)	EA	1510
Uthus/naust/badehus	UNB	1589
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		
Veg	V	2010
Kjøreveg	KV	2011
Annen veggrunn - tekniske anlegg	AVT	2018
Parkering	P	2080
3. Landbruks-, natur- friluftsområder samt reindrift		
Jordbruk	J	5111
Friluftsmål	FL	5130
4. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone		
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	BSV	6001
Friluftsområde i sjø og vassdrag	FLV	6710
Badeområde	VBAD	6770

Hensynssoner (pbl § 11-8, jf. § 12-6):

a. Sikrings-, støy- og faresoner:

RpSikringSone

Frisikt H140

RpFareSone

Flomfare H320

Høyspenningsanlegg (trafo) H370

b. Sone med særlige hensyn:

Hensyn reindrift H520

Bevaring naturmiljø H560

c. Sone for båndlegging:

Båndlagt kulturminne H730

§ 2

Fellesbestemmelser

Geoteknisk vurdering

Før det gis tillatelse til terrenginngrep eller bygge- og anleggstiltak, skal fagkyndig ha foretatt geotekniske undersøkelser med påfølgende vurdering for de aktuelle tiltak. For tiltak som er fundamentert på fjell og der dette klart kan påvises og dokumenteres, kan geoteknisk vurdering fra fagkyndig utelates

Ospetrær

Eksisterende klynger av storvokste ospetrær skal i størst mulig grad bevares. Fritidsboliger og nødvendige inngrep (inkludert veibygging) skal plasseres slik at det ikke blir nødvendig å felle eksisterende ospetrær. De mest markante ospeklyngene er markert i plankartet som trær som skal bevares, men bestemmelsen gjelder også ospetrær som ikke er spesielt avmerket i plankartet.

Situasjonsplan

Søknad om byggetillatelse skal inneholde situasjonsplan som nøyaktig viser:

- bebyggelsens plassering
- forming av terrenget (høydeangivelser) og ev. forstøtningsmurer
- innsådd/beplantet areal og areal med fast dekke/grus
- areal for uteopphold/lek
- parkering, gang- og kjøremønster
- biloppstillingsplasser må vises for FBF3-6, FBF9, -15 og -17 og BF
- vann- og avløpsledninger og tilknytning til vann- og avløpsnett
- høyspentlinjer
- nabogrenser og nærliggende bygninger

Situasjonsplanen skal tegnes på ajourført kartgrunnlag (situasjonskart) godkjent av kommunen.

Definisjon: Møne- og gesimshøyde.	Gesimshøyde: høyden fra skjæringslinja mellom utvendig vegg- og takflate, til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Mønehøyde: høyden fra overkant møne til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Maksimal møne- og gesimshøyde oppgitt under hvert enkelt formål.
Oppfylling	Det tillates ikke oppfylling av tomter og friareal utover det som er forutsatt i planen. Oppfylte areal skal planeres og tilsåes.
Tilgjengelighet	De fysiske omgivelser (bygninger, uteområder og andre anlegg) skal i størst mulig grad gis «universell utforming»; jf. prinsippet om «tilgjengelighet for alle».
Terrenginngrep	Veibygging og andre terrenginngrep skal skje mest mulig skånsomt. Nødvendige inngrep i terreng og vegetasjon skal tilsåes, beplantes eller behandles på annen tiltalende måte. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Det tillates etablert sti som adkomst til naustområde, gjennom jordbruks- og friluftsmål. Stien skal ikke etableres ved graving i terrenget og skal være maks 1 meter bred.
Vann og avløp	Det tillates fremført vann og avløp med tilhørende slamavskiller til fritidsbebyggelsen gjennom arealer regulert til vei, parkering, friluftslivsmål og jordbruk samt sjøarealer.
Byggegrense fra offentlig vei	Byggegrense mot vei er 30 meter fra senterlinje på fv17, Flostrandveien.
Belysning	Utebelysning skal være begrenset til inngangssoner, og ha skjerming som begrenser lysforurensning til omkringliggende områder og oppover. Utebelysning skal være avslått når ingen oppholder seg i fritidsboligen/hytta. Bevegelsesdetektorer og blinkende belysning tillates ikke.
Helhetlig vann og avløpsplan	Det må foreligge en helhetlig vann- og avløpsplan for området før det kan gjennomføres fradeling av hyttetomter og oppføring av bygg. Med planen skal det følge hydrogeologiske undersøkelser i nødvendig grad for å forhindre forurensning av grunn, grunnvann og drikkevannskilder.

§ 3 Eierform

Eierform	Felles veier, f_V og parkering, f_P1-6 har felles eierform. Disse er felles for FBF1-17 og BF, samt gnr. 188 bnr. 4. o_AVT og o_KV, tilhørende fv17, er offentlig veggrunn. Øvrige formålsområder har privat eierform.
-----------------	---

§ 4 Bebyggelse og anlegg

a. Boligbebyggelse -frittliggende, BF

Byggehøyde	Bolighus: Mønehøyde maksimalt 9 m. Gesimshøyde maksimalt 8 m. Garasje/uthus: Mønehøyde maksimalt 6 m. Gesimshøyde maksimalt 4 m.
Bygg	Eksisterende våningshus kan benyttes som enebolig. Øvrige bygg kan benyttes som uthus og/eller garasjer.
Parkering	Det må opparbeides minimum 1 utendørs oppstillingsplass på 18 m ² for bil.
Tillatt Utnyttelse	Tillatt størrelse på bolighus maksimalt 160 m ² BYA. Tillatt størrelse på garasje maksimalt 110 m ² BYA. Tillatt størrelse på uthus maksimalt 50 m ² BYA. Biloppstillingsplass inngår i beregning av BYA.

b. Fritidsbebyggelse -frittliggende, FBF1-17

Byggehøyde	FBF1-16: Mønehøyde maksimalt 5,5 m. Gesimshøyde maksimalt 3,5 m. FBF 17: Mønehøyde maksimalt 9 m. Gesimshøyde maksimalt 8 m. Høydene måles fra topp fjøsmur.
Tillatt Utnyttelse	FBF1-17: Plassering av fritidsboliger skal være innenfor byggegrenser vist i plankartet. Det tillates fradelt tomt i henhold til plankartet. FBF1-16: Innenfor byggegrensen kan det bygges hytte og uthus med BRA inntil hhv. 100 m ² og 25 m ² . Uthus skal tilstrebes plassert i tilknytning til hytta og ikke lengre unna enn 8 meter. Uthus kan ha anneksfunksjon, men beboelsesdelen skal ikke overstige 14 m ² . Platting inngår også i samlet BYA for tomten. Frittstående plattinger tillates ikke. FBF17: Fjøsmuren tillates ikke gjenoppbygd. Eksisterende fjøsmur på tomten tillates opprettholdt og «ubebygde» arealer på muren kan benyttes til uteopphold. Innenfor byggegrensen kan det bygges hytte og uthus med BYA inntil hhv. 135 m ² og 15 m ² .

Utforming Det tillates ikke tilbygg/arker/takoppbygg med bredde større enn 1/3 enn byggets lengde. Det tillates maksimalt én ark eller ett takoppbygg pr. langside. Arker skal avsluttes med egen gesims. Møne på arker og tilbygg skal ligge minimum 0,5 m lavere enn møne på hovedbygg.

Høyden fra ferdig terreng til murkrone må ikke overstige 1 m.
Stolpehøyder skal ikke overstige 1,5 meter.

Ved fargesetting skal det benyttes jordfarger.

Ev. åpning mellom terreng/platting skal kles igjen. Ev. rekkverk skal ha mørke jordfarger som harmonerer med øvrig bebyggelse på tomte.

Taktekking skal være av mørkt og matt materiale.

Fradelte tomter skal ikke inngjerdes.

Biloppstilling Det tillates ikke oppført garasje.

FBF3-5, 9, 15, 17: På hyttetomter som grenser til veg skal det opparbeides 2 biloppstillingsplasser á 18 m² for hver tomt. Total BYA 36 m², inkludert i maksimal BYA pr. tomt.

FBF1-2, 6-8, 10-14, 16: bilparkering skje på nærmeste opparbeidede p-plass.

c. Energianlegg, EA

Grad av utnytting og byggehøyder Energianlegg tillates oppført inntil 15 m² BYA. Byggehøyde inntil 3 meter fra gjennomsnittlig planert terreng. Bygning skal ha trekledning og være fargesatt i jordfarger.

d. Naust, UNB

Bruk antall Naust tillates ikke innredet for opphold. Maks antall naustenheter er 6.

Størrelse utforming byggehøyder Størst tillatt bruksareal er 40m² BRA. Naustene skal bygges med saltak med takvinkel på 25-40 grader. Taket skal dekkes av et materiale som gir mørk og matt fargevirkning.

Gesimshøyde kan maksimalt være 3 meter og mønehøyde 5 meter.

Naustene skal plasseres i grupper, med passasje mellom gruppene.

Bygningskonstruksjoner under kote +2,1 over NN2000 må konstrueres slik at de tåler å stå under vann.

Byggegrenser er sammenfallende med formålsgrenser for nausttomter.

Fradeling	Fradeling av nausttomt kan kun tillates for sammenføring med eiendom i planområdet.
Bruksperiode	Naust kan fritt benyttes i tidsrommet 1. juni til 30. september hvert år. Bruk utover dette må til enhver tid avklares med reinbeitedistriktet.

§ 5

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

a. Vei, (f V, o KV og o AVT)

Generelt	Kjørevei f_V skal ha maks. veibredde 4 m inkl. sideareal som skjæring og grøft. o_KV og o_AVT er offentlig kjørevei og offentlig annen veggrunn – tekniske arealer.
Vei i hensynssone for reindrift	Der kjørevei ligger innenfor hensynssone for reindrift skal veibygging skje på en slik måte at veien ikke er til hinder for flytting av rein. Skjæring, fylling og dype grøfter skal unngås. I forbindelse med flytting av rein skal veien inn til området kunne stenges ved behov, og kan holdes stengt i inntil to timer.

b. Parkering, f P1-6

Parkeringsplasser	Parkeringsplasser skal bygges mest mulig skånsomt i terrenget, med minst mulig skjæringer og fyllinger. F_P6 skal være tilgjengelig for allmenheten med tanke på friluftsliv.
--------------------------	---

§ 6

Friluftsmål, FL

Fri ferdsel	Innenfor regulert friluftsområde kan det ikke settes i verk tiltak som hindrer allmennhetens bruk av området som friluftsområde.
Tiltak	Det tillates ikke oppført nye bygninger i grøntstrukturen. Unntatt herfra er installasjoner som er nødvendig for bruken av områdene (leskur, leke/apparat). Innenfor formålet tillates vedlikehold av eksisterende naust.
Kulturminner	For dyrka/dyrkbare arealer innenfor FL må ev. nødvendige mindre tiltak ifm. landbruksdrift gjøres rede for særskilt og må godkjennes av regional kulturminnemyndighet.

§ 7

Jordbruk, J

Jordbruk

Arealer avsatt til jordbruk.

Det tillates ikke etablering av boligbebyggelse.

Ev. nødvendige mindre tiltak ifm. landbruksdrift må gjøres rede for særskilt og må godkjennes av regional kulturminnemyndighet.

§ 8

Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

a. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (BSV)

Formål

BSV er Trollåga og har formål bruk og vern av sjø og vassdrag

b. Friluftsområde i sjø og vassdrag (FLV)

Fri ferdsel

Innenfor regulert friluftsområde kan det ikke settes i verk tiltak som hindrer allmennhetens bruk av området som friluftsområde.

c. Badeområde (VBAD)

Fri ferdsel

Innenfor regulert friluftsområde kan det ikke settes i verk tiltak som hindrer allmennhetens bruk av området som friluft- og badeområde.

§ 9

Hensynssoner

a. H370 Faresone høyspentanlegg

Faresone

Innenfor denne sonen tillate ikke etablert bygninger for varig opphold

b. H320 Faresone flom

Faresone Innenfor denne sonen tillate ikke etablert bygninger for varig opphold

c. H140 Hensynssone, sikringssone, frisikt

Frisikt I frisiktsoner mot vei tillates det ikke plassert gjenstander eller vegetasjon som er høyere enn 0,5m over vegens nivå. Parkering i frisiktsoner er ikke tillatt.

d. H520 Hensynssone, hensyn reindrift

Reindrift Flyttlei for rein er vist som hensynssone for reindrift. Innenfor hensynssonen kan det ikke settes i verk tiltak som hindrer flytting av rein. Falne eller felte trær skal ryddes og fjernes. For veibygging i hensynssonen, se § 5. a)

e. H560 Hensynssone, bevaring naturmiljø

Kantvegetasjon Vegetasjon langs elva skal ivaretas.

f. H730 Hensynssone, båndlagt kulturminne

**Gravhaug
båtoppsett** Gravhaug og båtoppsett er automatisk fredet etter kulturminnelovens § 4. Det samme er en sikringssone i et 5 meter bredt belte fra kulturminnets ytterkant, jf. kulturminnelovens § 6. Tiltak eller aktivitet i strid med § 3 i samme lov er ikke tillatt.

§10

Rekkefølgekrav

Vann og avløp	Det skal være gitt en utslippstillatelse før fradeling av tomter, opprettelse av festetomt eller endring av eiendom til bebyggelse kan tillates. Avløpsanlegg og drikkevannsforsyning skal være etablert og satt i drift før det gis rammetillatelse, igangsettingstillatelse eller tillatelse etter ettrinnsøknad til etablering av fritidsboliger. Det kan være tillatt med etappevis utbygging etter en helhetlig plan.
Parkering	Før det gis brukstillatelse for FBF1, 2, 7-9, 11-15 og 17 må parkeringsplass f_P6 være opparbeidet.

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

Stig Roald Frammarsvik
Kommunaldirektør for tekniske tjenester