

**REGULERINGSBESTEMMELSER TIL
DETALJREGULERING FOR NORDLANDSVEGEN 41**

Plankart datert: 13.12.2023
Sist revidert:

Bestemmelser datert: 15.02.2024
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

Felt- SOSI
navn koder
BB 1113

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Gang/sykkelvei

Annen veggrunn - grøntareal

GS 2015
AVG 2019

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

| | |
|--|--|
| GEOTEKNISK VURDERING | Før det gis tillatelse til terrenginngrep eller bygge- og anleggstiltak, skal fagkyndig utarbeide geoteknisk rapport for de aktuelle tiltak. |
| 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 | <p>Utomhusplanen, som vist i planbeskrivelsen, er retningsgivende for følgende forhold:</p> <ul style="list-style-type: none">- bebyggelsens plassering- areal for uteopphold/lek (eks. bord, benker, lekeapparat)- gang- og kjøremønster- parkering (bil, moped, sykkel og ev. andre transportmidler). Plasser for besøkende og bevegelseshemmede skal makeses.- 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 areal med fast dekke/grus- belysning- håndtering av overflatevann, inkludert flomveier- plassering og utforming av avfallsanlegg- areal for snøopplag- vegetasjon (eksisterende trær/busker/bed som skal ivaretas og nye trær/busker/bed som skal beplantes)- andre forhold og element som har betydning for det regulerte formålet og kvaliteten i prosjektet og i forhold til omgivelsene. <p>Eventuelle avvik fra utomhusplanen skal redegjøres og begrunnes for i byggesøknaden.</p> |
| 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. |

| | |
|---------------------------------|---|
| 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 |
| UTEOPPHOLD | Areal for uteopphold skal tilpasses reguleringsformålet. Det skal legges vekt på å skape et godt utemiljø (utforming, beliggenhet, støynivå). I tilfelle en trinnvis oppføring av bebyggelsen, skal framtidig byggeareal gis en midlertidig parkmessig behandling. |
| BEPLANTNING | Beplantning av fremmedsartslistede arter tillates ikke |
| RESTAREAL, KANTER, GRØFTER O.L. | (o_AVG) Småareal/restareal, kanter, grøfter o.l. skal gis en parkmessig opparbeidelse. Fyllinger/steinmasser skal dekkes 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. |
| FJERNVARME | Innenfor konsesjonsområde for Mo fjernvarme har alle nybygg over 1000 m2 bruttoareal og alle hovedombygginger over 1000 m2 tilknytningsplikt til fjernvarmeanlegget, i hht konsesjonsreglene og PBL § 27-5. Det faste utvalget for plansaker kan kreve at bygg under 1000 m2 skal tilknyttes. |
| ENERGIANLEGG | Energianlegg og andre tekniske installasjoner skal gis en god terrengplassering og ha et tiltalende formspråk og en god materialbruk. |

§ 3 REKKEFØLGE

| | |
|------------|--|
| REKKEFØLGE | Etablering av regulert støyskjerm skal være ferdigstilt før brukstillatelse kan gis. |
|------------|--|

Lekearealer/uteoppholdsarealer som vist i utomhusplanen skal være opparbeidet før bygningen kan gis brukstillatelse.

§ 4 EIERFORM

EIERFORM Formål med offentlig eierform: *o_GS, o_AVG*.
Øvrige formål i planen har annen eierform (privat).

§ 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG a. Boligbebyggelse.

BYGGEHØYDE Gesimshøyde skal ikke overstige kote 48. Mønehøyde skal ikke overstige kote 49. Definisjon av gesims og møne følger Norsk Standard (NS 3940:2012)

Dette tilsvarer gesims/mønehøyde på 8,4/9,2 over gjennomsnittlig planert terreng. Ved motstrid teller kotehøydene fremfor høyder fra lokalt terreng.

**TILLATT
UTNYTTELSE** Bebyggd areal (% BYA) skal ikke overstige 50% av regulert tomt. Også biloppstillingsplasser som ikke er overbygd skal medtas i beregningsgrunnlaget for % BYA med 18 m² pr oppstillingsplass.

UTFORMING Bebyggelsen skal ha sammensatt saltakskonstruksjon i henhold til illustrasjoner i planbeskrivelsen.

FARGEBRUK Bebyggelsen skal ved oppføring eller vedlikehold ikke fargesettes med hvit, grå eller svart farge. Fravik 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 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.

STØY Retningslinje T-1442/2021 legges til grunn for planen, og grenseverdiene i veilederens tabell 2 gjelder med følgende presiseringer:

Det tillates at støynivå utenfor fasader overskrider grenseverdiene for veitrafikk under forutsetning av følgende avbøtende tiltak:

- For boenheter med støynivå $L_{den} > 55$ dB ved fasade fra veitrafikk, minimum ett av soverommene ha vindu mot stille side ($L_{den} \leq 55$ dB).
- Det tillates ikke boenheter med støynivå $L_{den} > 65$ dB ved fasade.
- For 1 boenhet tillates avvik fra krav om oppholdsrom/soverom mot stille side. Tilgang til luftemulighet med tilfredsstillende støynivå må sikres gjennom tiltak i form av dempet fasade mot Nordlandsveien.
- Det skal også oppføres støydempende tiltak i svalgangens ende mot Nordlandsveien.
- Alle boenheter skal ha tilgang til felles eller privat utendørs oppholdsareal med $L_{den} \leq 55$ 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.

Det skal settes opp støyskjerm i 1,1 meters høyde der dette er markert i plankartet. Skjermen skal være tett utformet og oppført i tre.

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.

Areal vist som lek i vedlagt utomhusplan, minimum 60 m² skal opparbeides til lek og uteopphold.

RENOVASJON

Det skal etableres mindre skur for søppelhåndtering i nordlig grense mot nabo. Skuret må utformes med tett vegg mot naboeiendom.

§ 6

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

UTFORMING

Veibygging skal skje mest mulig skånsomt i terrenget. 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 stedeagne toppmasser.

**GANG- OG
SYKKELVEI**

o_GS er offentlig gang og sykkelvei. Kjøreadkomst til eiendommene Nordlandsgata 39 og 41 tillates over areal regulert til gang- og sykkelvei.

**ANNEN VEGGRUNN
GRØNT**

o_AVG kan nyttes til snøopplag. Området skal tilsåes og gis en parkmessig opparbeidelse. Adkomst til Nordlandsgata 39 og 41 er vist med pil.

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

Stig Roald Frammarsvik
Kommunaldirektør for tekniske tjenester