

**REGULERINGSBESTEMMELSER TIL  
DETALJREGULERING FOR «KOMMUNEGÅRDEN" YTTEREN**

Plankart datert: 21.08.1981

Forrige revisjon: 12.01.2023

Sist revidert: **15.04.2025**

Bestemmelser datert: 25.08.1981

Forrige revisjon: 12.01.2023

Sist revidert: **15.04.2025**

§ 1.

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

Boligområder:

§ 2.

Bolighus og garasjer er vist med symboler på planen, plasseringen er veiledende. Kommunen kan tillate andre plasseringer innenfor de begrensninger som dannes av byggegrensener og bygningslovens bestemmelser om avstand til nabogrense. Kommunen kan gi nærmere bestemmelser om husplasseringen for at boligområdet eller deler av det skal få et enhetlig preg. Kommunen kan påby en bestemt husplassering.

§ 3.

- a) Bolighusene kan ha inntil 2 etasjer. Unntatt herfra er området som på planen er merket BO(1) (avgrenset av Sankthansvegen, Mølhusdalen og gate 1346), hvor det tillates kun 1-etasjes hus.
- b) Grunnflata av bygningene, inkludert frittliggende garasjer o.l., skal ikke overstige 30 % av tomtearealet. Biloppstillingsplasser som ikke er overbygd skal også tas med i beregningsgrunnlaget for BYA, med 18 m<sup>2</sup> pr biloppstillingsplass. For boligområde BO(1) skal bebyggelse grunnflate ikke overstige 15 % av områdets nettoareal. Her skal biloppstillingsplass ikke regnes med. (Vedtatt 05.01.2022. Endring 17)
- c) På en del av tomtene er bebyggelsen vist som «koplete eneboliger», dvs. to og bolighus sammenkoplete med garasjemellombygg. På disse tomtene skal bebyggelsens fortrinnsvis oppføres etter dette prinsipp, og husene skal ha 1 ½ etasje, 2 etasjer eller 1 etasje med sokkel. Kommunen kan etter nærmere vurdering godkjenne sammenkopling også på andre tomter enn vist på planen. I forbindelse med sammenkopling av to eller flere hus kan kommunen godkjenne annen tomtedeling enn den som er vist på planen.
- d) Av hensyn til grunnforholdene gjelder følgende:  
Utgravd masse fra tomtene nr. 1-9 og 67-91 tillates ikke brukt til oppfylling/planering ut mot dalkanten.

Massen skal i stedet fortrinnsvis tippes ned i dalbunnen, etter nærmere anvisning fra kommunen. (Ingeniørvesen/parkvesen).

Heller ikke på tomtene nr. 73-76, nr. 78 eller på bebygd tomt mellom nr. 76 eller 78 tillates utfylling i skråninga eller på toppen av denne. På tomtene nr. 80-87 skal eventuelle skjæringsinngrep begrenses til et minimum.

- e) Gesimshøyden (høyden fra ferdigplanert terreng til skjæringslinjen mellom vegg- og takflate) skal ikke være større enn **4,3 m** for hus i 1 etasje, **6,3 m** for hus i 1 etasje med sokkel (målt på husets sokkelside), og **6,8 m** for hus i 2 etasjer. Ved terrengets høyeste nivå langs muren må høyden fra ferdig terreng til murkrone ikke overstige 60 cm. (Vedtatt 05.01.2022. Endring 17)

#### § 4.

- a) Garasje kan oppføres i 1 etasje med grunnflate som ikke overstige **50 m<sup>2</sup>**. Plasseringen skal godkjennes av kommunen (kfr. § 10 om situasjonsplanen). Garasje skal tilpasses bolighuset med hensyn til farge, materialer og form (spesielt takformen). (Vedtatt 05.01.2022. Endring 17)
- b) For hver bolig (leilighet) skal det på egen grunn - eller på fellesareal (F.AV.) som vist på planen - være minst 1 garasjeplass og 1 biloppstillingsplass.

#### Tomter for offentlige bygninger:

#### § 5.

- a) Det tillates oppført bygninger med inntil 2 etasjer. Unntatt herfra er tomt merket OFF(4) der det tillates bare 1 etasje.
- b) Gesimshøyden skal ikke overstige 5,0 m for bygg i 1 etasje eller 7,5 m for bygg i 2 etasjer. Unntatt herfra er tomt merket o\_T der bygg i 2 etasjer skal ha maksimal mønehøyde 9 meter og maksimal gesimshøyde 8 meter. (Vedtatt 15.04.2025. Endring 21)
- c) Tomt merket OFF(1) kan bebygges med inntil 20 % av nettoarealet.
- d) Tomt merket o\_T kan bebygges med inntil 40 % BYA, og skal benyttes til offentlig eller privat tjenesteyting. (Vedtatt 15.04.2025. Endring 21)
- e) Tomt merket OFF(4) kan bebygges med inntil 25 % av nettoarealet.
- f) Bygninger innenfor o\_T skal ha varierte fasader med vertikalt preg i form av skifter i materialer og/eller farger, eller ved dybdevirkning fra vertikale sprang i fasadelivet. Fasadelengde uten fysiske sprang i minst 4 meters dybde eller 1 etasjehøyde skal ikke overstige 60 meter. (Vedtatt 15.04.2025. Endring 21)
- g) Innenfor O\_T skal det ved utforming av bygningsmassen legges til rette for mulig gjenbruk, omforming og tilpasning i forhold til endrede fremtidige behov. (Vedtatt 15.04.2025. Endring 21)
- h) Mellom bebyggelse i O\_T og samleveg (Langdalen) skal det etter utbygging fortsatt være en «rygg» i terrenget. Denne «ryggen» som skal danne et skille mellom veg og bebyggelse, skal ha en høyde som tilsvarer ca. kote + 15. (Vedtatt 15.04.2025. Endring 21)

- i) Atkomst til bebyggelse i O\_T skal etableres omtrent som anvist med avkjørselspiler på plankartet. Nøyaktig plassering defineres i søknad om tillatelse til tiltak.  
Det skal etableres hovedatkomst med tydelig adkomstplass mot nord fra Tjærahågen.  
Åpning mellom bygninger plassert øst og vest for adkomstplassen skal være minimum 20 meter.  
Atkomst for renovasjon og varelevering tillates etablert fra Per Persaveien. Nedkjøringsramper o.l. tillates etablert utenfor byggegrenser. (Vedtatt 15.04.2025. Endring 21)
- j) Innenfor O\_T skal det etableres parkering i tråd med gjeldende bestemmelser i Kommuneplanens arealdel (KPA). Parkeringsplasser på bakken skal plasseres inn mot Tjærahågen og tillates opparbeidet utenfor byggegrenser. Parkering, hovedadkomst, adkomstplass og nedkjøring til parkeringskjeller skal utformes i sammenheng. (Vedtatt 15.04.2025. Endring 21)
- k) Nettstasjon tillates innenfor O\_T og kan være plassert utenfor byggegrenser.  
Størrelse og byggegrenser rundt nettstasjon skal være i henhold til spesifikasjoner fra tjenesteleverandør. Nettstasjonen skal ha egnet kjøreadkomst for vedlikehold.  
(Vedtatt 15.04.2025. Endring 21)
- l) Eksisterende vegetasjon innenfor O\_T må kartlegges før utbygging. Større trær samt viktig vegetasjon for skjerming mot eksisterende boligbebyggelse, herunder bestemmelsesområde #1 Vegetasjonsskjerm, skal tas vare på, og må sikres i gjennomførings-/anleggsfasen.  
Innenfor #1 Vegetasjonsskjerm, tillates mindre inngrep som f.eks. gangstier, sittebenker og enkel belysning. (Vedtatt 15.04.2025. Endring 21)

#### Forretningsområde samt tomt for bensinstasjon

##### § 6.

- a) Det tillates bygninger med inntil 2 etasjer.
- b) Gesimshøyden skal ikke overstige 7,5 m.
- c) Bensinstasjonstomta kan bebygges med inntil 10 % av nettoarealet.
- d) En del byggegrenser er vist på planen. For øvrig er byggegrense og formålsgrense sammenfallende. Bebyggelsen skal plasseres i byggegrensa, men mindre avvik innafor byggegrensa kan tillates etter bygningsrådets skjønn.

##### § 7.

- a) Kommunen kan forby utelagring.
- b) Kommunen kan gi pålegg om rydding av tomtearealene.

##### § 8.

I forretningsområdet kan 2. etasje etter nærmere vurdering tillates brukt til boligformål.

## Fellesareal «F.A.»

### § 9.

Fellesareal merket «F.A.» forutsettes brukt slik som vist på planen, dvs. til grøntområder, biloppstillingsplasser, snøopplagsplasser og i forbindelse med varetransport, søppeltømming osv.

Det tillates ikke oppsatt gjerder eller andre innretninger som hindrer ferdselen.

Garasjer som er nødvendige for eiendommens drift og for å dekke eventuelle beboers behov, kan tillates oppført etter kommunens nærmere anvisning.

## Friområder

### § 10.

I friområdene tillates ikke oppført bygninger. Unntatt herfra er bygninger som er nødvendige for bruken av områdene, som f.eks. leskur o.l. i lekeområdene. Også lekeapparater kan oppsettes.

Trafokiosker kan etter nærmere vurdering tillates oppført i friområder.

Plassering og utførelse skal godkjennes av kommunen i hvert enkelt tilfelle.

## Fellesbestemmelser

### § 11.

- a) Søknad om byggetillatelse skal inneholde kotert situasjonsplan som nøyaktig viser hvordan bebyggelsen skal plasseres, hvordan tomta tenkes planert (opparbeidet), og hvor avkjørsel ønskes plassert.
- b) For boligtomtene skal situasjonsplanen vise garasjens størrelse og plassering. Dette gjelder sjøl om garasjen ikke skal oppføres samtidig med bolighuset.
- c) For forretningsområdene skal situasjonsplanen gjøre rede for blant annet de biloppstillingsplasser som vedtekt til § 69 stiller krav om.
- d) Situasjonsplanen skal tegnes på ajourført kartverk.
- e) Avkjørsel fra offentlig gate (veg) skal ha slik beliggenhet og utforming at inn- og utkjørsel etter kommunens skjønn kan avvikles tilfredsstillende uten å hindre offentlig ferdsel.

### § 12.

Boligtomtene kan inngjerdes med inntil 70cm. høgt gjerde, eventuell støpt sokkel medregnet. Eventuell inngjerding av øvrige byggeområder tar kommunen standpunkt til i hvert enkelt tilfelle.

Gjerders utførelse og farge skal godkjennes av kommunen.

### § 13.

Tørkestativ, søppelbeholdere og permanente oljefat o.l. skal plasseres slik at de etter kommunens skjønn ikke er til ulempe for naboene.

§ 14.

Tomtene må ikke beplantes med trær som etter kommunens skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad søkes bevart.

§ 15.

Kommunen skal ved sin behandling av søknader om byggetillatelse påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt eller innenfor naturlig avgrensede husgrupper får en harmonisk utforming. Farge på hus skal godkjennes av kommunen.

§ 16.

Fra disse reguleringsbestemmelser kan kommunen innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtekene for Rana kommune tillate unntak når særlige grunner taler for det.

Tomt for kontor/barnehage/undervisning (K/B/U) (Endring 19 vedtatt 12.01.2023)

§17

I bygning innenfor areal merket K/B/U er det tillat med kontorer, barnehagedrift og undervisning.

§ 18

Støyskjermen foran kvithuset skal ha minimum 50% av arealet med gjennomslittige felt. Dette skal fordeles med oppdelte felt over hele støyskjermens lengde. Støyskjermen skal ha en høyde på 2.3 m over terreng og skal harmonere med støyskjermen vestover foran sansehagen.

§ 19

Før det gis midlertidig brukstillatelse/brukstillatelse til tiltenkte formål, skal støyskjermen være etablert.

Rana Reguleringsvesen,	25.08.1981
Revidert	15.10.1981
Revidert	02.12.1981
Revidert	10.01.2023
Revidert	08.01.2025
Revidert	21.01.2025 (OFF2/3 endret til o_T)