

REGULERINGSBESTEMMELSER
DETALJREGULERING FOR NYE HELMA HOTELL

Plan vedtatt

Plan datert: 20. november 2023
Sist revidert: 01. juli 2024

Bestemmelser datert: 14. april 2024
Sist revidert: 01. juli 2024

§ 1
GENERELT

Reguleringsplanen legger til rette for høyhus med kurs- og konferansehotell, boenheter, offentlig/privat tjenesteyting, bevertning og forretning samt parkeringsanlegg i grunnen. Detaljreguleringen legger også til rette for en nytt uteoppholdsareal tilgjengelig for allmennheten.

OMRÅDETS BEGRENSNING Området som bestemmelsene gjelder for, er vist med plangrense på plankartet. Planen vil erstatte reguleringsplan med planID 2133 vedtatt 7. mai 2013.

REGULERINGSFORMÅL Følgende arealformål inngår:

	Feltnavn	SOSI-koder
1. BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5 NR 1)		
Kombinert bebyggelse og anleggsformål: <i>Hotell, forretning, bevertning, tjenesteyting og energianlegg</i>	KBA1	1800
Kombinert bebyggelse og anleggsformål: <i>Hotell, bolig, forretning, bevertning, tjenesteyting og energianlegg</i>	KBA2	1800
2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-2 NR 2)		
Kjøreveg	o_KV	2011
Fortau	o_FO	2012
Torg	o_TO	2013
Gang/sykkelvei	o_GS	2015
3. HENSYNSSONER (PBL § 11-8, jf. § 12-6)		
Frisikt	H140	1226
4. BESTEMMELSESONRÅDER (PBL § 12-7)		
Vilkår for utforming (høyde og utkraging over samferdselsformål)	# 1	1235
Vilkår for bruk av areal (uteoppholdsareal på tak)	# 2	
Vilkår for bruk av areal (uteoppholdsareal på tak)	# 3	

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

AUTOMATISK FREDA KULTURMINNER	Dersom det under anleggsarbeidet fremkommer automatisk fredede kulturminner må arbeidet stanses og fylkeskommunen varsles, jf. Kulturminneloven § 8.2.
SITUASJONSPLAN	Situasjonsplanen skal tegnes på oppdatert kartgrunnlag (situasjonskart) godkjent av kommunen. Situasjonsplanen skal oppfylle kravene i gjeldende lover og forskrifter.
LUFTFARTSHINDER	<p>Ved oppstilling og bruk av kraner i planområdet, skal gjeldende regelverk følges med hensyn til rapportering, registrering og merking av luftfartshinder.</p> <p>Alle bygninger i planområdet som er høyere enn 60 meter skal merkes med fast rødt hinderlys over tak, som skal være synlig fra alle sider (<i>rundt horisonten</i>) og må rapporteres til Nasjonalt register over luftfartshindre (NRL) hos Kartverket.</p> <p>Tiltak i planområdet må utformes slik at de ikke tiltrekker seg fugler for hvile, mat eller hekking.</p>
KRAV TIL KOMPETANSE	Ansvarlig prosjekterende for uteoppholdsareal og torg skal være landskapsarkitekt med kompetanse tilsvarende tiltaksklasse 3.
UTOMHUSPLAN	I byggesøknaden skal følgende vises på utomhusplan 1:200: <ul style="list-style-type: none">- bebyggelsens plassering- areal for uteopphold/lek (med elementer som bord, benker, lekeapparat)- nødvendige skjermingstiltak mot vind og støy- gang- og kjøremønster- utomhus parkering (bil, moped, sykkel og ev. andre transportmidler). Plasser for bevegelseshemmede skal markeres.- varelevering- siktlinjer i avkjørsel- forming av terrenget (høydeangivelser med gamle og nye høydekoter) og forstøtningsmurer- innsådd/beplantet areal og areal med fast dekke/grus- belysning- håndtering av overvann, inkludert flomveier- plassering og utforming av avfallsanlegg- areal for snølagring- 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/elleromgivelsene.
TILGJENGELIGHET	De fysiske omgivelsene - bygninger, uteområder og andre anlegg - skal ha universell utforming i samsvar med gjeldende lover og forskrifter. Nødvendige tiltak (for eksempel taktile ledelinjer, ramper og rekkverk) skal i størst mulig grad

utformes gjennom arkitektoniske virkemidler.

Ved anleggsvirksomhet skal det gjennomføres tiltak som sikrer god og trygg fremkommelighet for fotgjengere og syklister. Det skal til enhver tid være en sammenhengende gang- og sykkelforbindelse langs Sørlandsveien.

VISUELLE KVALITETER

Bygninger, støttemurer, gjerder, øvrige anlegg og utearealer skal ha høy arkitektonisk kvalitet, både mht. form, løsninger, materialer, vegetasjon og skal utformes slik at disse samspiller både estetisk og bruksmessig. Materialer og løsninger skal ha gode aldringsegenskaper og være lett å vedlikeholde. Høyhusets utforming skal gi byen en positiv og iøynefallende karakter. Det skal ikke plasseres reklameeffekter på fasader i planområdet.

I søknaden om byggetillatelse skal det redegjøres for hvordan bebyggelsen og uteområdene får gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til funksjon, naturlige omgivelser og plassering.

MILJØ OG KLIMA

Det skal redegjøres for hvordan fysiske tiltak skal utformes med tanke på framtidige klimatiske forhold, se rekkefølgebestemmelse for klimatilpasning. Alternative energikilder må vurderes.

Det skal redegjøres for hvordan tiltaket utformes for å redusere fare for skade på fugler.

HÅNTERING AV OVERFLATEVANN

Nye bygg og anlegg skal ikke føre til økt tilrenning til overvannsnett. Overvannet fra alle nye tette flater skal fordrøyres eller håndteres lokalt på annen godkjent måte. Tiltak, herunder i særlig grad veier, må være dimensjonert slik at de kan håndtere flomsituasjoner. Det skal etableres grønne tak på nybygg for fordrøyning av overvann. Tiltak skal synliggjøres i utomhusplanen.

ÅPEN OVERVANNS- HÅNTERING

Åpen overvannshåndtering skal alltid vurderes og skal nyttes i så stor grad som mulig. Dette innebærer infiltrasjon, fordampning eller utløp til åpne vannveier.

OPPFYLING

Det tillates ikke oppfylling eller utgraving utover det som er forutsatt i planen. Oppfylte areal skal planeres og tilsåes.

UTEOPPHOLD

Areal for uteopphold skal tilpasses reguleringsformålet. Det skal etableres rekreasjonsarealer med god soltilgang og vindkomfort, akseptable støynivå og god utforming. Det skal etableres et fysisk skille (gjerde, beplantning, hekk eller annet) mellom fellesarealer og eventuelle tilgrensende private arealer.

Inngang til boliger skal skilles klart fra inngang til øvrige funksjoner i bygninger.

BEPLANTNING

Det skal ikke plantes arter eller benyttes masser som inneholder frø eller planterester som er registrert i den til enhver tids gjeldende Fremmedartsliste.

RESTAREAL, KANTER, GRØFTER

Småareal/restareal, kanter, grøfter og lignende opparbeides parkmessig. Fyllinger/steinmasser skal dekkes med tilstrekkelig matjord og såes til, eventuelt beplantes med stedegne arter. Pukkstein, slagg og lignende skal ikke være synlig.

Kanter, skråninger og andre "restareal" skal ha en tydelig og ryddig avgrensning.

**AVFALLS-
HÅNTERING**

Det tillates kun avfallscontainere innomhus eller i nedgravd løsning. Nedgravde avfallsøsninger tillates innenfor areal regulert til formålet *kombinert bebyggelse og anleggsformål*, men ikke langs Sørlandsveien. Slike enheter må ikke forringe området estetisk. **Avfallshåndtering må skje på en trafiksikker måte.**

FJERNVARME

Innenfor konsesjonsområde for Mo fjernvarme skal alle nybygg over 1000 m² bruttoareal og alle hovedombygginger over 1000 m² knyttes til fjernvarmeanlegget. Kommunen kan kreve at også bygg under 1000 m² skal tilknyttes.

ENERGIANLEGG

Nettstasjon skal integreres som del av hotellbygningene innenfor formålene KBA1 og KBA2. Det stilles særskilte krav til utforming av rommene, samt til atkomst og ventilasjon. Slike nettstasjoner må ikke komme nærmere enn 10 meter fra rom hvor det skal oppholde seg mennesker over tid. Alternativt skal rommet skjermes.

AKTIVE FASADER

De funksjoner som ligger på gateplan skal ha en åpen og utadrettet utforming som bidrar til en aktivisering av gatebildet og bymiljøet. Fasaders detaljering, oppdeling og rytme skal tilpasses fotgjengernes langsomme bevegelse. Fasade langs forretningsanlegg skal gi god innsikt i forretningsarealene, og innganger for publikum skal være tydelige. Foliering, frosting eller annen permanent tildekking av vinduer på bakkeplan tillates ikke.

VARELEVERING

Varelevering skal skje via Sørlandsveien og inn Thomas von Westens gate og må skje på en trafiksikker måte i tråd med gjeldende retningslinjer.

STØY

Nasjonale retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442, skal ligge til grunn for vurdering av støyforhold for nye bygge- og anleggstiltak og for vurdering av skjermingstiltak og støy i anleggsperioden.

Støynivå utenfor vinduer i rom med støyfølsom bruksformål og på stille del av uteoppholdsareal skal ikke overskride grenseverdiene i T-1442, tabell 2.

Støyskjerming skal skje lokalt og/eller gjennom fasadetiltak for å tilfredsstille kravet i T-1442.

SIKTLINJER

Innenfor siktlinjer som vist på utomhusplan tillates det ikke plassert gjenstander eller vegetasjon som er høyere enn 0,5 m over vegens/avkjørselens nivå.

BELYSNING

All utvendig belysning i planområdet skal være i tråd med de til enhver tid gjeldende lokale føringer for bruk av lys. Utvendig belysning på fasader skal reduseres til et minimum. All slik belysning skal være indirekte. Bruk av RGB-belysning tillates ikke.

§ 3

REKKEFØLGE

BÆREKRAFT

Ved søknad om rammetillatelse til tiltak i formål KBA2 skal utbyggingens ambisjonsnivå for bærekraft dokumenteres. Fundamenteringsmetode og massehåndtering skal inngå i bærekraftvurderingen.

Følgende ambisjonsmål skal angis som prosentvis reduksjon sammenlignet med referansebygg som følger teknisk forskrift.

- Klimagassutslipp fra materialer.
- Gjenvinningsandel for avfall på byggeplass.

Valgte tiltak skal angis.

Utbyggingens mål for innhenting av miljødeklarasjoner og livsløpsanalyser skal defineres.

Eventuelle valg av sertifiseringsordninger skal angis.

Valg av løsning for energiforsyning skal begrunnes.

Valg av løsning for fordrøyning av overvann skal begrunnes.

KLIMATILPASNING

Ved søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for hvordan fysiske tiltak skal utformes med tanke på framtidige klimatiske forhold.

OVERVANNSHÅNTERING

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge godkjent VAO-plan som beskriver hvilke tiltak som skal gjennomføres for å tilfredsstille kommunal VA-norm.

Anlegg for oppsamling, fordrøyning, rensing og bortledning av overflatevann fra bebyggelse, veier og andre areal skal være opparbeidet før brukstillatelse kan gis.

Tiltak som sikrer forsvarlig håndtering av flomvann fra planområdet og ovenforliggende områder frem til resipient skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse kan gis.

RIGG- OG MASSEHÅNTERINGSPLAN

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy, farer og andre ulemper i bygge- og anleggstiden. Planen skal redegjøre for massehåndtering, trafikkavvikling, driftstider, trafiksikkerhet for myke trafikkante (særlig hensyn til sikker skoleveg), renhold/støvdemping, og for støyforhold.

For å oppnå tilfredsstillende støyforhold i anleggsfasen skal støygrenser som angitt i T-1442, legges til grunn. Anleggsdriften skal følge støygrensene angitt her:

Bygningstype	Støykrav på dagtid (07-19)	Støykrav kveld (19-23) eller søn-/helligdag (07-23)	Støykrav natt (23-07)
Boliger	65	60	<i>Ingen aktivitet</i>

Gjeldende regler for luftforurensning skal legges til grunn for planen. Nødvendige beskyttelsestiltak som anleggsgjerde og sikkerhetstiltak mot kjøreveg skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider igangsettes.

STØY

Ved søknad om rammetillatelse til tiltak i formål KBA2 skal det framgå hvilke evt. støyreducerende tiltak som skal gjennomføres for å ivareta eksisterende boliger i Sørlandsveien.

Ved søknad om midlertidig brukstillatelse til tiltak i formål KBA2 skal nødvendige støyreducerende tiltak være gjennomført for boliger i Sørlandsveien.

AVFALLSHÅNTERING

Ved søknad om rammetillatelse skal valgt avfallsløsning være godkjent av lokalt avfallsselskap.

GEOTEKNISK VURDERING	<p>Ved søknad om rammetillatelse for terrenginngrep eller bygge- og anleggstiltak, skal fagkyndig ha foretatt geoteknisk vurdering for de aktuelle tiltakene. Vurderingen skal ta utgangspunkt i geoteknisk vurderingsnotat 10245184-RIG-NOT-001 utarbeidet av Multiconsult, datert 25.05.2022.</p> <p>Ved søknad om rammetillatelse til tiltak innenfor formål KBA2 skal det ha vært utført grunnundersøkelser og installert poretrykksmålere.</p> <p>Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge dokumentasjon på at tiltak som skal ivareta nabobebyggelse er gjennomført som beskrevet i geoteknisk vurderingsnotat.</p>
HEFTELSE	<p>Ved søknad om igangsettingstillatelse for tiltak på gnr. 20 bnr. 371 skal det foreligge tinglyst avtale for ny plassering av parkeringsplasser for rettighetshavere på gnr. 20 bnr. 1035.</p>
UTEOPPHOLDS- AREAL OG LEKEPLASS	<p>Ved søknad om brukstillatelse skal uteoppholdsareal og lekeareal i planområdet være ferdigstilt i henhold til godkjent utomhusplan. Det kan gis midlertidig brukstillatelse dersom prosjektet ferdigstilles om vinteren. Arealene skal da opparbeides innen utgangen av påfølgende sommersesong.</p>
PARKERING	<p>Ved søknad om brukstillatelse skal parkeringsanlegg være etablert. Ved søknad om brukstillatelse for boenheter innenfor planområdet skal eventuell bildeleordning være etablert og tinglyst.</p>
STØTTEMURER	<p>Ved søknad om brukstillatelse skal alle støttemurer med høyde over terreng på mer enn 0,5 meter, være sikret med gjerde eller på annen forsvarlig måte.</p>
FORTAU	<p>Ved søknad om brukstillatelse skal regulerte fortau i Thomas von Westens gate og Sørlandsveien være etablert.</p>
HOLDEPLASS	<p>Ved søknad om brukstillatelse skal holdeplass i Sørlandsveien som vist i plankartet være etablert.</p>
UTBYGGINGS- AVTALE	<p>Ved søknad om brukstillatelse skal kvalitativ offentlig atkomst fra nord til nye utomhusarealer på tak, være sikret gjennom utbyggingsavtale med kommunen.</p>

§ 4 EIERFORM

EIERFORM	<p>Formål med offentlig eierform: o_FO, o_TO, o_GS, o_KV Øvrige formål i planen har annen eierform (privat)</p>
-----------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

§ 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG

- a. Kombinert formål: Hotell, forretning, bevertning, tjenesteyting, energianlegg KBA 1

AREALFORMÅL	<p>Innenfor området KBA1 tillates bebyggelse for hotell- og konferansevirksomhet, forretning, bevertning og tjenesteyting. Nettstasjon skal integreres som del av</p>
--------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

hotellbygning innenfor formålet. Det tillates etablert parkeringskjeller i 1 plan under bakken.

BYGGEHØYDE	Bebyggelsens høyde skal ikke overstige henholdsvis kote 19 og 36,5 innenfor angitte grenser på plankartet.
TILLATT UTNYTTELSE	Bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 80 % av regulert tomt.
BYGGELINJE	Bebyggelsen skal ligge i formålsgrensa mot Sørlandsveien.
BYGGEGRENSER	Formålsgrense er også byggegrense der byggegrense ikke er angitt.
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.

b. Kombinert formål:

Hotell, forretning, bolig, bevertning, tjenesteyting, energianlegg KBA 2

AREALFORMÅL	<p>Innenfor området KBA2 tillates bebyggelse for hotell- og konferansevirksomhet, forretning, bolig, bevertning og tjenesteyting.</p> <p>Nettstasjon skal integreres som del av hotellbygning innenfor formålet.</p> <p>Parkeringsanlegg skal etableres i inntil 2 plan under bakkenivå.</p>
BYGGEHØYDE	<p>Bebyggelsen skal ikke overstige en generell byggehøyde til kote 22. Det tillates etablert transparent rekkverk inntil kotehøyde 23,5. Rekkverk skal ikke være høyere enn 1,5 meter.</p> <p>Innenfor bestemmelsesområde #1 tillates høyhus med byggehøyde til kote 87. Det tillates oppbygg på høyhusets takflate opp til kote 90. Arealet kan benyttes til utsiktsplattform og/eller tekniske formål. Konstruksjonen må være tilbaketrukket minimum 3 m fra høyhusets fasade og skal samlet sett ikke utgjøre mer enn 20 % av den totale takflaten. Eventuelle sikringsgjerder /rekkverk må også etableres minimum 3 m fra gesims. Sikringsgjerder kan etableres opp til kote 92 og skal utføres i transparente materialer.</p>
TILLATT UTNYTTELSE	Regulert tomt tillates utnyttet med 100 % bebygd areal (BYA).
BYGGEGRENSER	<p>Byggegrenser er vist på plankartet. Der byggegrense ikke er angitt, er formålsgrense å anse som byggegrense.</p> <p>Atkomst til uteoppholdsareal/takhage på bygningens base tillates etablert utenfor byggegrense.</p> <p>Dekke over nedkjøring til parkeringsanlegg tillates utenfor byggegrense, med byggehøyde inntil kote 18. Arealet skal opparbeides som en forlengelse av tilstøtende terreng.</p> <p>Det tillates støttemur mot gbnr 20/39, 20/891, 20/1223 og 20/372 som vist i perspektivskissene tilhørende reguleringsplanen.</p>
UTFORMING	<p>Bebyggelsen skal ha lyse og transparente fasader som gir bygningen størst</p>

mulig grad av letthet.

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 formålsgrense. Ved utkjøring fra parkeringsanlegget til Thomas von Westens gate skal det være et tilnærmet horisontalt felt med en lengde på minimum 5 m.
TINEANLEGG	Avkjørsel og kjøreareal skal ha tineanlegg basert på fjernvarme.
PARKERING	<p>Parkering skal være i kjeller eller underetasje på egen grunn, i inntil 2 plan. Parkeringskravet beregnes ut fra m² BRA for ulik type virksomhet i bygningen, og skal etableres i henhold til gjeldende lokale parkeringskrav.</p> <p>Minimum 10 % av parkeringsplassene skal være HC-plasser.</p> <p>Det skal være oppstillingsplass for sykler og el-sykler med lademulighet under tak. 10 % av sykkelparkeringen skal være plassert like ved inngangssoner på bakkeplan, ellers etableres disse i P-kjeller like ved utgangene.</p> <p>Det tillates ikke turbusser parkert i planområdet.</p> <p>Utendørs parkeringsareal over 10 P-plasser skal deles opp med rabatter og vegetasjon. Kanter og randsoner skal ha en tydelig avgrensning med kantstein.</p>
BILDELEORDNING	Det tillates områder for bildeleordninger i parkeringsanlegg. Hver oppstillingsplass som avsettes for slik ordning, med tilhørende bil, reduserer kravet til boligparkering med inntil fem biloppstillingsplasser, se rekkefølgebestemmelser for parkering.
UTEOPPHOLDSAREAL	<p>Alle tilrettelagte utomhusarealer skal være universelt utformet, se fellesbestemmelsene § 2. Takhagen skal sikres atkomst via hotellets heisanlegg. Utomhusplan i målestokk 1:200 skal godkjennes av kommunen.</p> <p>Felles uteoppholdsareal skal etableres som takterrasser på bygningens base og over P-anlegg. Takhagen skal være på minimum 450 m² og ha et vekstlag på minimum 0,8 m der det skal beplantes, se bestemmelsene for #2 i § 10. Takhagen skal være utformet slik at utearealene får tilstrekkelig le for vind og støy. Takhagen skal være utformet slik at den får tilstrekkelig sikkerhet og trygghet, med særlig vekt på barns bruk.</p> <p>For boenheter i planområdet skal minimum uteoppholdsareal (MUA) tilsvare 20 % av boligens bruksareal. Privat terrasse/balkong kan medregnes i beregnet uteareal pr. boenhet dersom arealet har en gunstig orientering i forhold til lystilgang, har tilfredsstillende vindkomfort og er utformet slik at det er plass til bord og stoler.</p> <p>Uterom skal være mest mulig sammenhengende, og ikke deles av gangforbindelser, soner for avfallsbeholdere eller lignende. Arealet skal ha god form, gode solforhold, være lett tilgjengelig, ha tilfredsstillende støynivå og vindkomfort, samt være skjermet for motorisert trafikk og annen forurensning.</p> <p>Hotellanlegg og arealer for tjenesteyting skal ha tilfredsstillende</p>

uteoppholdsareal for ansatte og kunder.

Areal smalere enn 5 m og brattere enn 1:3 regnes ikke som oppholdsareal. Heller ikke areal som brukes til trafikk, parkering eller avfall kan regnes som oppholdsareal.

FELLES LEKEPLASS

Det skal etableres nærlekeplass på på bygningens base. Lekeplassen skal være på minimum 150 m² og tilgjengelig for allmennheten. Det skal i tillegg opparbeides uteområde tilrettelagt for barn på lokket over nedkjøring til parkeringskjeller.

Se for øvrig bestemmelsene for #2 og #3 i § 10.

Lekeplasser skal etableres med en utforming, kvalitet og innhold som appellerer til bruk og opphold for barn og voksne. Lekeplasser må sikres forsvarlig ved gjerde eller på annen måte.

ATKOMST

Kjøreatkomst til parkeringsanlegget skal skje fra Thomas von Westens gate. Plassering av avkjørsel er markert med pil i plankartet, og angir antall avkjørsler og fra hvilken gate det tillates avkjørsler. Endelig plassering skal fremgå av rammesøknad.

Atkomst skal underordne seg offentlig fortau ved utforming, og utføres i tråd med gjeldende retningslinjer.

§ 6

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

UTFORMING

Etablering skal skje mest mulig skånsomt og arealene rundt skal restaureres. Nødvendige inngrep i terreng og vegetasjon skal tilsåes, beplantes eller behandles på annen tiltalende måte med bruk av stedegne toppmasser.

Til enhver tids gjeldende vegnormaler skal legges til grunn ved gjennomføring av planen.

Fortau skal fremstå sammenhengende og opparbeides med bredder og utforming i henhold til plankartet. Det skal være kantstein i granitt mot gate. Ved inn- og utkjørsel skal kantstein være nedsenket. Ved utkjørsel fra parkeringsgarasje tillates nedsenket fortau. For øvrig skal fortau utføres i tråd med gjeldende lokal vegnorm.

Fortau under 3 meters bredde skal ha tineanlegg basert på fjernvarme.

a. Fortau o_FO1

UTFORMING

Fortau skal ha fast dekke.

b. Fortau o_FO2

Fortau skal utføres i stedstypisk naturstein. Dekket skal ha god fremkommelighet.

c. Kjøreveg o_KV

UTFORMING Utforming skal være i henhold til gjeldende lokal vegnorm. Veg skal ha profil som følger fra fortau: Vegskulder 0,25 m, kjørebane totalt 6 m, vegskulder 0,25 m.

Holdeplass for buss som vist i plankartet skal ha en bredde på 5,5 meter.

Innbygget passasje som forbinder hotellbyggene tillates etablert over samferdsels-formål som vist i plankartet. Passasjen skal ha tak og vegger.

Fri høyde over kjøreveg skal være minimum 4,9 meter. Konstruksjonen kan ha en egenhøyde på inntil 5 meter.

Gangpassasjen skal ha et estetisk uttrykk i samsvar med uttrykket for nye Helma hotell.

Gangpassasjen må sikres forsvarlig så ingen utilsiktet ferdsel skjer på taket av konstruksjonen.

d. Torg o_TO

UTFORMING Arealet skal istandsettes samtidig som bussholdeplass i Sørlandsveien etableres. Området skal opparbeides med fast og drenerende dekke. Etablert sti over arealet skal ivaretas.

Det tillates å etablere uteservering på området etter godkjenning fra kommunen.

e. Gang og sykkelveg o_GS

UTFORMING Arealet skal fremstå sammenhengende og opparbeides med bredder og utforming i henhold til plankartet. Gang- og sykkelveg skal ha fast dekke. Det skal være kantstein i granitt mot gate. Ved inn- og utkjørsel skal kantstein være nedsenket. For øvrig skal arealet utformes i tråd med gjeldende lokal vegnorm.

§ 7

HENSYNSSONER

FRISIKTSONE H140 I frisiktsonen tillates det ikke tiltak, gjenstander eller vegetasjon som er høyere enn 0,5 m over veiens nivå.

§ 8

BESTEMMELSEOMRÅDER

1 Innenfor bestemmelsesområdet er det tillatt å oppføre et høyhus med gesimshøyde til kote 87, rekkverk/sikkerhetsgjerde tillates til kote + 92. Det tillates utkraging over regulert samferdselsformål med minimum fri høyde på 30 meter over kjøreveg.

2 Innenfor bestemmelsesområde, på taket av bygningens base, skal det etableres takhage/park på minimum 450 m². Arealet skal fungere som felles leke- og uteoppholdsareal for beboerne i planområdet, men også være tilgjengelig for hotellets gjester, besøkende og allmennheten.

Arealet skal ha en grønn karakter med vegetasjon i flere nivåer (trær, busker, bakkevegetasjon). Minst 15 % av takhagens areal skal beplantes med busker/stauder, mindre trær og/eller klatreplanter med en høyde over 1,5 meter. Takhagen skal ha et vekstlag på minimum 0,8 m der det skal beplantes. Utforming og materialer skal ha høy kvalitet. Arealet skal være attraktivt for flere aldersgrupper og være tilgjengelig for allmennheten hele døgnet.

I tillegg til atkomst fra bygningens heisanlegg, skal arealet ha utendørs atkomst fra både Thomas von Westens gate og fra nord.

3

Innenfor bestemmelsesområde skal det etableres et uteoppholdsareal på minimum 200 m². Arealet skal fungere som lekeareal for Kirketunet barnehage, men og ha funksjon som felles uteoppholdsareal for beboere og allmennheten.

Arealet skal ha en grønn karakter med vegetasjon i flere nivåer (trær, busker, bakkevegetasjon) og være sikret i tråd med tekniske krav for tilrettelagte uteoppholdsarealer.

Utforming skal skje i samråd med brukere i Kirketunet barnehage. Materialer skal ha høy kvalitet og arealet skal være attraktivt for flere aldersgrupper.

Arealet skal ha direkte adkomst fra gnr./bnr. 20/891.

Disse reguleringsbestemmelsene ble vedtatt av
Rana kommunestyre i møte xx.xx.2024

Stig Roald Frammarsvik
Kommunaldirektør for tekniske tjenester