

**REGULERINGSBESTEMMELSER TIL
DETALJREGULERING FOR STRANDAVEIEN 6 OG 8**

Plankart datert: 28.02.2024 Bestemmelser datert: 19.02.2024
Sist revidert: 28.02.2024 Sist revidert: 19.02.2024

**§ 1
GENERELT**

**OMRÅDETS
BEGRENSNING**

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

**REGULERINGS-
FORMÅL**

Følgende arealformål inngår:

BEBYGGELSE OG ANLEGG

*Felt- SOSI
navn koder*

Boligbebyggelse - Blokkbebyggelse
Energianlegg (nettstasjon med mer)

BB 1113
EA 1510

HENSYNSSONER (PBL § 11-8, jf. § 12-6)

RpFareSone (a.3):

Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler)

H370 1223

**§ 2
FELLESBESTEMMELSER**

**GEOTEKNISK
VURDERING**

Før det gis tillatelse til terrenginngrep eller bygge- og anleggstiltak, skal fagkyndig ha foretatt geoteknisk vurdering for de aktuelle tiltak. Denne vurderingen skal ta utgangspunkt i de geotekniske undersøkelsene som ligger til grunn for utarbeidelsen av reguleringsplanen og de aktsomhetskart som er utarbeidet av offentlige myndigheter. Fagkyndig må vurdere om det er behov for ytterligere undersøkelser.

**GEOTEKNISK
PROSJEKTERING**

Sammen med igangsettingstillatelse skal det legges ved geoteknisk prosjektering av det aktuelle tiltaket. Av prosjekteringsrapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden. Dette omfatter særlig fundamentering, skredfare og tiltak mot evt. setninger.

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	Ny situasjonsplanen skal tegnes på ajourført kartgrunnlag (situasjonskart) godkjent av kommunen. Situasjonsplanen skal oppfylle krav i gjeldende lover og forskrifter.
UTOMHUSPLAN	<p>Utomhusplan, 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 og lekeapparat) - gang- og kjøremønster - parkering (bil, moped, sykkel og ev. andre transportmidler). Plasser for besøkende og bevegelseshemmede skal makes. - 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 - håndtering av overflatevann, 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 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 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 skal vurderes og nyttes der det er lagt til rette for det.
HÅNDBLING AV OVERFLATEVANN	Nye bygg og anlegg skal ikke medføre økt tilrenning til overvannsnett. Overvannet fra alle nye ikke-permeable flater skal fordrøyes eller håndteres lokalt på annen godkjent måte.

	Installasjoner i kjellere må være sikret mot potensiell vannskade fra overvann som følge av flom ved ekstremnedbør.
BEKKELUKKING	Bekkelukking eller endring av flomveier tillates ikke. Tiltak, herunder i særlig grad veier, må være dimensjonert slik at de kan håndtere flomsituasjoner.
ÅPEN OVERVANNSHÅNTERING	Åpen overvannshåndtering (fordrøyningsbasseng o.l.) skal alltid vurderes, og skal nyttes i så stor grad som mulig.
OPPFYLLING	Nødvendige terrengarbeider for etablering av bygningsmassen slik illustrert i vedlagt utomhusplan tillates. Før slik tillatelse gis skal det foreligge geoteknisk prosjektering.
UTEOPPHOLD	Areal for uteopphold skal tilpasses reguleringsformålet. Det skal legges vekt på å skape et godt utemiljø (utforming, beliggenhet og støynivå). I tilfelle en trinnvis oppføring av bebyggelsen, skal framtidig byggeareal gis en midlertidig parkmessig behandling.
GJERDE/REKKVERK	Høyde på gjerder eller sikringsrekkverk på bakken skal ikke overstige 1 meter. Bestemmelsen gjelder ikke rekkverk etc. i bygning.
GRENSE MOT GRØNNSTRUKTUR	På tomter som grenser mot grønnstruktur og lekeplasser skal det etableres et fysisk skille langs grensen (beplantning, gjerde eller annet).
RESTAREAL, KANTER, GRØFTER O.L.	Småareal/restareal, kanter, grøfter o.l. skal gis en parkmessig opparbeidelse. Fyllinger/steinmasser skal dekket med tilstrekkelig matjord og såes til, evt. beplantes med stedeegne arter. Pukkstein, slagg o.l. skal ikke være synlig. Kanter, skråninger og andre "restareal" skal ha en tydelig og ryddig avgrensning.
AVFALLSHÅNTERING	Avfallsrom skal være integrert i bygningsmassen.
TEKNISKE INSTALLASJONER	Energianlegg og andre tekniske installasjoner skal gis en god terrengplassering og ha et tiltalende formspråk og en god materialbruk.
BEVARING AV TRÆR	Byggesaken skal dokumentere hvilken vegetasjon som skal bevares. og inneholde en vurdering om hvordan denne kan bevares i et lengre perspektiv.
FAST UTEBELYSNING	All fast utebelysning i planområdet skal ha skjerming slik lysforurensning til omkringliggende områder unngås. Lys utenom inngangssoner, balkonger og kjørearealer tillates ikke. Plan for lyssetting skal følge byggesaken.
STØY	Retningslinje T-1442/2021 legges til grunn for planen, og grenseverdiene i veilederens tabell 2 gjelder med følgende presiseringer i byggesak: Det tillates at støynivå utenfor fasader overskrider grenseverdiene for veitrafikk under forutsetning av følgende avbøtende tiltak:

- For boenheter med støynivå Lden > 55 dB ved fasade fra veitrafikk, minimum ett av soverommene ha vindu mot stille side (Lden ≤ 55 dB).
- Det tillates ikke boenheter med støynivå Lden > 65 dB ved fasade.
- Alle boenheter skal ha tilgang til felles eller privat utendørs oppholdsareal med Lden ≤ 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.

§ 3 REKKEFØLGE

REKKEFØLGE	<p>Før ferdigattest eller midlertidigbrukstillatelse kan gis skal lekearealer være opparbeidet som vist i utomhusplanen.</p> <p>Det kan gis midlertidig brukstillatelse dersom boligene ferdigstilles om vinteren. Ovennevnte arealer må da opparbeides innen utgangen av påfølgende sommersesong.</p>
-------------------	--

§ 4 EIERFORM

EIERFORM	Alle formålsområder i planen har annen eierform.
-----------------	--

§ 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG

a. Boligbebyggelse blokk

BYGGEHØYDE	Øverste gesimshøyde skal ikke overstige kote 16,5 moh. Laveste tillatte gulvhøyde skal ikke være under kote 5,75. Referanse høyde er NN 2000.
TILLATT UTNYTTELSE	Bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 35 % av regulert tomt.
UTFORMING OG TERRENGARBEID	Bebyggelsen skal ha flatt tak. Terrengarbeider kan tillates innenfor prinsipp gitt i godkjent utomhusplan.
GARASJER/ BILOPPSTILLING	For blokker eller blokk lignende bebyggelse skal det være minimum 1 garasjeplass + 0,2 gjesteplasser på terreng pr. bolig. Det skal også være oppstillingsplass for motorsykler, mopeder og sykler. Minst 1 garasjeplass pr. bolig skal reserveres de respektive boligene, øvrige plasser skal være ureservert og tilgjengelige for besøkende. Overbygd gjesteparkering skal merkes slik at det er tydelig at de er tilgjengelig for besøkende.

AVKJØRSLER	Avkjørsler opparbeides i henhold til utomhusplanen. Stigning/helning på avkjørselen må ikke starte før den har krysset regulert tomtegrense. Det skal være mulig å snu på egen tomt.
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 <ul style="list-style-type: none"> - være lett tilgjengelig fra boligen - ha en god form - ikke være støyutsatt - deler av arealet skal 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. <p>Minimum uteoppholdsareal (MUA) skal tilsvare 20 % av boligens bruksareal, skal være fellesareal på bakkeplan.</p> <p>«Restareal» som er smalere enn 5 m regnes ikke som oppholdsareal. Heller ikke areal som brukes til trafikk eller parkering kan regnes som oppholdsareal.</p> <p>Uteoppholdsplass på terrasse/ balkonger kan medregnes i beregnet privat uteareal pr. boenhet dersom balkongen har en gunstig orientering i forhold til lys og sol og den har en slik form at det er mulig å plassere bord og stoler der. Det skal finnes grøntareal i nærheten.</p>
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.
c) Elektrisk anlegg, nettstasjon	
NETTSTASJON	Innen område EA tillates etablert nettstasjon inntil 1 meter fra nabogrense. BYA settes til 15m ² , byggehøyde inntil 3 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

§ 6 HENSYNSSONER

Innen hensynssone H370 tillates ikke etablert bebyggelse, med unntak av nettstasjon i område EA (§5 c).

Disse reguleringsbestemmelsene ble vedtatt av
Rana kommunestyre i møte 18.06.2024

Stig Roald Frammarsvik
Kommunaldirektør for tekniske tjenester