

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

Plankart datert: 21.08.1981
Sist revidert: 12.01.2023

Bestemmelser datert: 25.08.1981
Sist revidert: 12.01.2023

§ 1.

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

Boligområder:

§ 2.

Bolighus og garasjer er vist med symboler på planen, plasseringen er veiledende. Bygningsrådet kan tillate andre plasseringer innenfor de begrensninger som dannes av byggegrensar og bygningslovens bestemmelser om avstand til nabogrense. Bygningsrådet kan gi nærmere bestemmelser om husplasseringen for at boligområdet eller deler av det skal få et enhetlig preg. Bygningsrådet 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, Mølnhusdalen 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 m² pr biloppstillingsplass. For boligområde BO(1) skal bebygd 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. Bygningsrådet kan etter nærmere vurdering godkjenne sammenkopling også på andre tomter enn vist på planen. I forbindelse med sammenkopling av to eller flere hus kan bygningsrådet 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 m²**. Plasseringen skal godkjennes av bygningsrådet (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.
- c) Tomt merket OFF(1) kan bebygges med inntil 20 % av nettoarealet.
- d) " " OFF(2) " " " " 15 % av nettoarealet
- e) " " OFF(3) " " " " 25 % av nettoarealet
- f) " " OFF(4) " " " " 25 % av nettoarealet
- g) Mellom idrettsplass (OFF(2) og samleveg (gate 1329) skal det etter utbygging fortsatt være en «rygg» i terrenget. Denne «ryggen» som skal danne et skille mellom veg og idrettsplass, skal ha en høyde som tilsvarer ca. kote + 15.

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) Bygningsrådet kan forby utelagring.
- b) Bygningsrådet 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 bygningsrådets 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 bygningsrådet 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 bygningsrådets 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 bygningsrådet standpunkt til i hvert enkelt tilfelle.

Gjerders utførelse og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 13.

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

§ 14.

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

§ 15.

Bygningsrådet 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 bygningsrådet.

§ 16.

Fra disse reguleringsbestemmelser kan bygningsrådet 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 gjennomslukt 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,
Revidert
Revidert
Revidert

25.08.1981
15.10.1981
02.12.1981
10.01.2023