



# OVERHALLA KOMMUNE

## REGULERINGSBESTEMMELSER FOR REGULERINGSPLAN FOR RANEMSLETTA

**Datert:** 10.03.2005  
**Sist revidert:** Rev. i henhold til kommunestyrevedtak 17.10.2005  
**Kommunestyrets vedtak:** Saksnr.055/05, 17.10.2005

### § 1 GENERELT

- 1.1 Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.
- 1.2 Planområdet som er beskrevet i planen er inndelt i reguleringsområder med følgende formål:
- Bygeområder
    - Boliger
    - Offentlige bygninger
    - Hotell med tilhørende anlegg
    - Industri
    - Allmennyttig formål - Museum
  - Landbruksområder
    - Jordbruk
  - Offentlig trafikkområder
    - Kjøreveg
    - Gang- og sykkelveg, fortau
    - Annet trafikkareal, bussholdeplass
  - Friområder
    - Park, turveg, lekeplass
  - Fareområder
    - Høyspent
  - Spesialområder
    - Frisiktsone veg
    - Kommunaltekniske anlegg
    - Kirkegård
    - Friluftsliv – Fiske
    - Miljøstasjon
    - Fornminne
  - Fellesområder
    - Felles avkjørsel
    - Felles garasjer
    - Felles parkering
  - Kombinert formål
    - Forretning/bolbilcamping
    - Landbruk/Trafikkområde
    - Bolig/Kontor, Bolig/Forretning
    - Forretning/Bolig

## § 2 FELLESBESTEMMELSER

- 2.1 Ved behandling av byggesøknad/ -melding skal en påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggeområde og gate får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materiale. Situasjonsplan i M 1:500 skal vedlegges byggesøknad/ -melding og vise plassering av bebyggelse, og hvordan ubebygde del av tomte skal benyttes.
- 2.2 Ubebygde areal skal gis en tiltalende utforming og beplantning. Opplagsplasser og skjemmende tekniske anlegg må i størst mulig utstrekning unngås.
- 2.3 Avkjørsler skal anlegges som vist på reguleringskartet.
- 2.4 Maksimal tomteutnyttelsesgrad % BYA (bebygde areal) skal være i hht de enkelte formålsbestemmelser.
- 2.5 For bebyggelse langs Rv. 17 skal innendørs trafikkstøy ikke overstige byggeforskriftenes krav (52:32). Støynivået bestemmes ved målinger. For eksisterende bygninger kan det kreves utført tiltak for å redusere innendørs støy.

## § 3 BYGGEOMRÅDER

### 3.1 Boliger

- a) Frittliggende bolighus kan oppføres i inntil 2 etasjer. Sokkeletasje kan, hvor det ligger til rette for det, innredes til beboelse. Tillatt maksimal utnyttelsesgrad % BYA = 35 %. Maksimal mønehøyde målt fra planert terreng skal ikke overstige 9 m. Takvinkel skal være mellom 20° - 40°.
- b) Garasjer/carporter skal fortrinnsvis bygges sammen med bolighuset. I særlige tilfeller kan det tillates frittliggende garasjer. Frittliggende garasjer skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

### 3.2 Bygeområde B og C

- a) Bebyggelsesplan skal utarbeides for områdene B og C. Bebyggelsesplan skal sendes på høring til fylkeskommunen.
- b) Område B skal utbygges før utbygging i område C tillates.
- c) Utnyttelsesgrad for områdene B og C skal være mellom % BYA = 42-50 %.

### 3.3 Offentlig bebyggelse

- a) Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer. Tillatt maksimal utnyttelsesgrad %BYA = 50 %. Maksimal mønehøyde målt fra planert terreng skal ikke overstige 12 m. Det skal utarbeides bebyggelsesplan for områder formålsregulert til offentlig bebyggelse. Plankravet trer i kraft ved riving av eksisterende bygg, og eller det planlegges større bygningsmessige endringer.
- b) Med byggesøknad/ -melding skal innsendes plan som viser hvorledes den ubebygde del av tomte skal utnyttes. I planen skal det angis adkomst og parkeringsplasser og terrengmessig behandling.

### **3.4 Hotell med tilhørende anlegg**

- a) Bebyggelse i område A kan oppføres i 2 etasjer. Den tillatte maksimale utnyttelsesgraden for område A, er % BYA = 30 %. Takvinkel på bygningene skal være mellom 20° - 40°. Maksimal mønehøyde målt fra planert terreng skal ikke overstige 10 m.
- c) Fortausbelegg, gatemøblering, skilt, reklamebruk, utvendig belysning, beplantning, gjerder og murer skal gis en utforming som harmonerer med omgivelsene, og godkjennes før tiltak iverksettes.
- d) Det kan forbys virksomhet som er sjenerende eller til ulempe for den offentlige ferdsel.
- e) Hvor det på planen ikke er vist felles parkeringsplass, skal hver bedrift på egen grunn ha minst 1 oppstillingsplass for bil pr. 50 m<sup>2</sup> golvflate for forretning mv., og pr. 200 m<sup>2</sup> golvflate for lager, samt plass for på- og avstigning.
- f) I området tillates ikke oppført boligbygg.

### **3.5 Industriområde**

- a) Anleggenes art, utforming og plassering skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes. Bedrifter som antas å ville medføre særlige ulemper henvises til bestemte deler av arealet eller til andre industristrøk. Det tillates ikke etablert bedrifter som vil være til vesentlig ulempe for beboerne i omkringliggende boligområder, som støy, andre forurensninger eller trafikk.
- b) Bebyggelsen skal ha takvinkler på mellom 20° - 45°. Maksimal mønehøyde målt fra planert terreng skal ikke overstige 12 m.
- c) Den ubebygde del av tomte tillates ikke utnyttet til lagringsrom som kan virke sjenerende på omgivelsene, videre må den gis en tiltalende utforming og beplantning.
- d) Den tillatte maksimale utnyttelsesgraden er % BYA = 50 %.
- e) I industriområdet tillates ikke oppført boligbygg.
- f) Hver bedrift skal på egen grunn ha minst 1 oppstillingsplass for bil pr. 100 m<sup>2</sup> golvflate for lager.

### **3.6 Allmennyttig formål**

#### **§ 4 LANDBRUKSOMRÅDE**

- a) Innenfor landbruksområde kan det bare oppføres bygg som har direkte tilknytting til næring og som er nødvendig til utøvelse av vanlig landbruksdrift.

#### **§ 5 FRIOMRÅDER**

- a) Områdene skal benyttes til lekeområder, park og turområde.
- b) Bygninger tillates ikke oppført i friområder. Unntak kan gjøres når det gjelder mindre bygninger som hører naturlig med til bruken av områdene.
- c) Områdene skal gis en parkmessig behandling.

## **§ 6 TRAFIKKOMRÅDER**

- a) Avkjørsler til Rv 17, Fv. 439 og kommuneveger skal utformes i hht vegnormaler for Statens vegvesen.
- b) Parkeringsarealene skal gis en parkmessig behandling. Det forlanges beplantning av en slik karakter at det oppnås m.a. visuell avskjerming til gang- og kjørearealene.
- c) Det skal anlegges miljøprioritert gjennomkjøring langs Rv 17 fra kryss inn til Overhalla hotell og til eiendommen 44/ 73.
- d) Det er forbudt uten etter avtale med jernbanens eier å oppføre bygning eller annen installasjon, foreta utgraving eller oppfylling innen 30 meter regnet fra nærmeste spors midte.

## **§ 7 FELLESOMRÅDER**

- a) Felles parkeringsplass er knyttet til eiendommene (Gnr/Bnr) 44/9, 44/35, 44/36, 44/79 og 44/22.
- b) Felles avkjørsel er knyttet til eiendommene (Gnr/Bnr) 44/9, 44/35, 43/36, 44/79, 44/22 og 44/23.
- d) Øvrige felles avkjørsler er knyttet til eiendommene med Gnr og Bnr som vist på reguleringsplanen. Adkomst til felles avkjørsel skal være som vist med pil på plankartet.
- e) Fellesareal for garasje beliggende mellom Apotekbygget og tidligere NTE-bygget er knyttet til bedrifter/ boenheter innenfor forretning/boligområdet benevnt E på plankartet. Det tillates oppført 1 garasjeplass pr. boenhet innenfor området E. Ved en etappevis utbygging av fellesgarasje skal det ved første gangs oppføring tas hensyn til at arealet skal dekke område E's behov for fellesgarasjer.

## **§ 8 SPESIALOMRÅDER**

### **8.1 Fornminner**

### **8.2 Kommunaltekniske anlegg**

### **8.3 Kirkegård**

- a) På den delen av kirkegården som ligger innenfor området og er av middelaldersk opprinnelse, kan det ikke foretas inngrep i grunnen, annet enn for fortsatt gjenbruk av eksisterende graver, uten etter særskilt tillatelse etter kml. § 8, 1.ledd.
- b) I sør/vestre hjørne av kirkegården er det registrert to gravhauger. I dette området skal det ikke foretas inngrep i grunnen før Vitenskapsmuseet har gitt særskilt tillatelse etter kml. § 8, 1.ledd.

### **8.4 Friluftsområde**

Friluftsliv - fiske.

### **8.5 Frisiktsone veg**

I frisiktsoner skal det ikke forekomme sikthindrende gjenstander høyere enn 0,5m over tilstøtende vegers planum.

## **8.6 Miljøstasjon**

- a) I området benevnt som miljøstasjon kan det oppføres bygning i 1 etasje.
- b) Bygning skal gis en tiltalende form og harmonisere med øvrig bebyggelse i området. Form og materialvalg skal godkjennes før oppføring.

## **§ 9 KOMBINERT FORMÅL**

### **9.1 Forretningsbebyggelse/Bobilcamping**

- a) Arealet skal fortrinnsvis benyttes til forretninger m.v.. Maksimal mønehøyde målt fra planert terreng skal ikke overstige 10 m. Tillatt maksimal utnyttelsesgrad % BYA = 45 %.
- b) Arealet kan tilrettelegges for bobilcamping. Det kan oppføres et sanitærbygg i 1 etasje. Bygning skal ha en takvinkel mellom 22° - 30° og gis en tiltalende form når det gjelder form og materialvalg.

### **9.2 Landbruksområde/Trafikkområde**

- a) I forbindelse med bygging av ny Rv 17 går formålet over til vegformål.

### **9.3 Boliger/Kontor - Boliger/Forretning**

- a) Når kontor- eller forretningsvirksomhet opphører i sin nåværende form skal arealet gå over til boligformål.
- b) Tillatt maksimal utnyttelsesgrad % BYA = 45 %. Maksimal mønehøyde målt fra planert terreng skal ikke overstige 9 m.

### **9.4 Forretning/Bolig**

- a) Bebyggelsen skal oppføres i 2 etasjer. Bygningene skal ha forretnings-/ kontorvirksomhet i 1. etasje. 2. etasje kan nyttes til boligformål. Den tillatte maksimale utnyttelsesgraden for området er satt til % BYA = 50 %. Takvinkel på bygningene skal være mellom 20 - 40°. Maksimal mønehøyde målt fra planert terreng skal ikke overstige 10 m.
- b) Med byggesøknad/- melding skal det innsendes plan som viser hvorledes den ubebygde tomte skal utnyttes. I planen skal angis adkomst og parkeringsplasser.
- c) Hvor det på planen ikke er vist felles parkeringsplass, skal hver bedrift på egen grunn ha minst 1 oppstillingsplass for bil pr. 50 m<sup>2</sup> brutto golvflate for forretning, 1 oppstillingsplass for bil pr. 100 m<sup>2</sup> kontor- og lager og 1,5 plasser pr. boenhet, samt plass for på- og avlesning.
- d) Det tillates oppført fellesgarasje på egen tomt. Det tillates oppført 1 garasje plass pr. boenhet. Fellesgarasjen skal gis en skjermet plassering i forhold til ønsket utbyggingsstrategi i området. Maksimal utnyttelsesgrad % BYA = 50 % skal ikke overskrides ved bygging av fellesgarasje på egen tomt.
- e) Bygninger skal struktureres i forhold til gater/veger, og oppføres i byggegrensen.
- f) Fortausbelegg, gatemøblering, skilt, reklamebruk, utvendig belysning, beplantning, gjerder og murer skal gis en utforming som harmonerer med omgivelsene, og godkjennes før tiltak iverksettes.
- g) Det kan forbyes virksomhet som er sjenerende eller til ulempe for den offentlige ferdsel.