

Oppdragsgiver: Zar Eiendom as
Oppdragsnavn: Nordlandsveien 41
Oppdragsnummer: 635512-01
Utarbeidet av: Åsmund Øistein Rajala Strømnes
Oppdragsleder: Åsmund Øistein Rajala Strømnes
Dato: 25.11.2021
Tilgjengelighet: Åpent

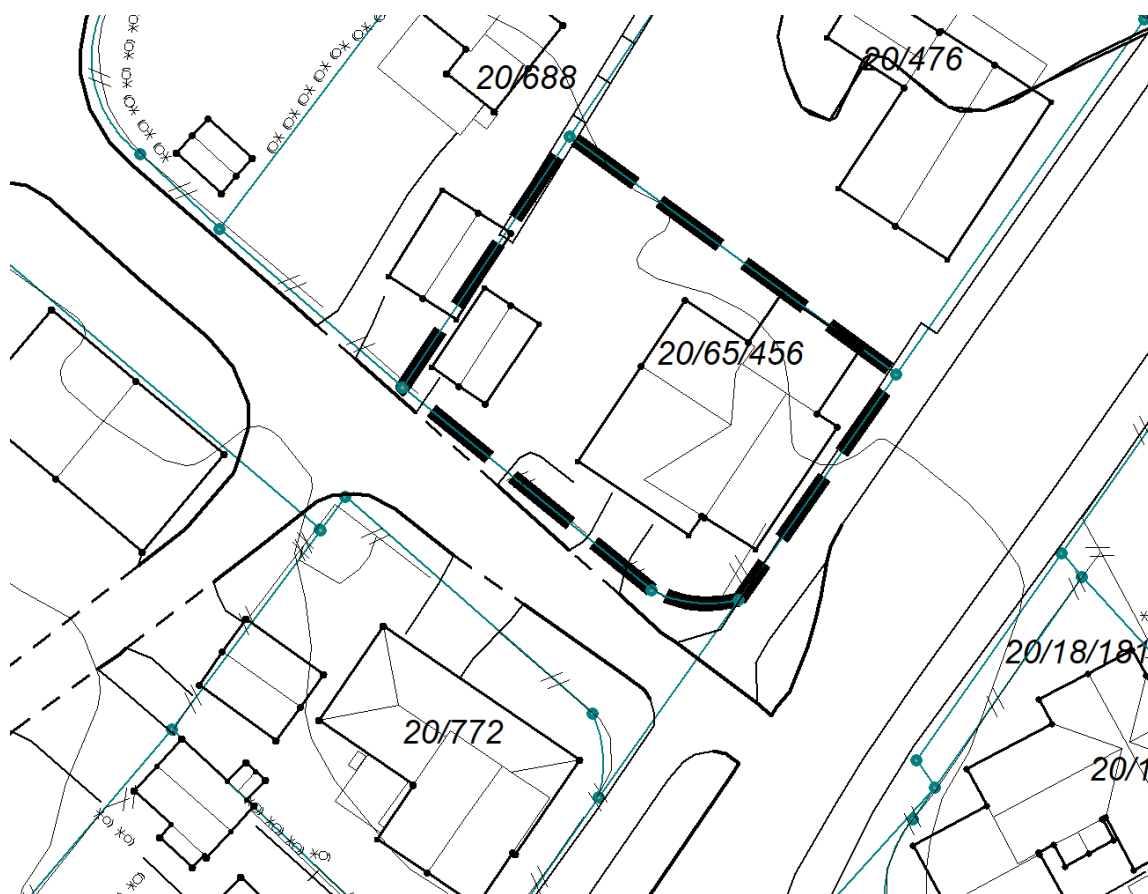
Planinitiativ Regulering Nordlandsveien 41

1. Formålet med planen

Formål med planforslaget er å legge til rette for bygging av et nytt leilighetsbygg med 6 leiligheter. Planområdet omfatter eiendommen gnr. 20 bnr. 65 fnr. 456.

2. Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet

- Hvor ligger planområdet? Legg ved PDF av planområdet og SOSI-fil av plangrense.
 - Planområdet ligger i utkanten av sentrum, nordøst for brannstasjonen (Nordlandsveien 41). Vedlagt følger pdf med forslag til planavgrensning og sosifil.



- Kort beskrivelse av dagens situasjon / bruk av planområdet og nærliggende areal (blågrønne strukturer, grunnforhold, helningsgrad, solforhold, vegetasjon, topografi, geologiske ressurser, trafikkforhold, m.m.).
 - Eiendommene brukes i dag som bolig og er regulert til dette. Det er flere leiligheter i bygget.
 - Eiendommen er bebygd av et boligbygg og en garasje, dette utgjør ca 40 % av tomta. De øvrige arealene består av grus og gress/trær/busker.
 - Området ligger under marin grense slik at kvikkleire kan forekomme. Det er ikke gjort registreringer av dette innenfor området.
 - Området ligger slik til at det er gode solforhold på tomta. I sør og sørvest er det god avstand til nabobebyggelse slik at disse ikke kaster skygge på området.
 - Området er tilnærmet flat, men med en svak helning mot sørvest.

- Kjøreadkomst til eiendommen er via Johan Nygaardsvolds gate.
- Barnehage og ungdomsskole ligger i umiddelbar nærhet.
- Vil planen få virkninger utenfor planområdet? I så fall, hvilke?
 - I forbindelse med boligfortetting vil nabotomtene bli påvirket. Som regel vil det bli økning i antall boenheter nå dette gjøres. I dette tilfelle planlegges det for 6 boenheter i det nye leilighetsbygget. Det er opplyst at det i dag er 3 utleieleiligheter i bygget, noe som gir en dobling av boenheter på tomte. Nytt bygg gjør at naboene vil få en ny bygningsstruktur å forholde seg til.

3. Vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i så tilfelle vil kunne bli ivarettatt

Planen utløser ikke krav om konsekvensutredning etter forskrift om konsekvensutredninger. Vi kan ikke se at tiltak innenfor planforslaget omfattes av forskriften.

4. Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid

Kommune(del)planer og temaplaner ligger på kommunens hjemmeside under [organisasjon/planer, budsjett og regnskap](#). Arealplaner med tilhørende dokument ligger i kommunens kartinnsynsløsning <https://kommunekart.com/klient/polarsirkelportalen/>.

Hvordan forholder planinitiativet seg til følgende:

- «Kommuneplanens samfunnsdel 2017-2027». Vurder kapittel 7 om føringer for kommunens arealplanlegging punktvis:
 - Vektlegg hensynet til viktige landskaps- og naturverdier, og områder for friluftsliv og reindrift.
Punktet er ikke relevant.
 - Sikre naturressurser og unngå å bygge ned dyrka- / dyrkbar jord.
Punktet er ikke relevant.
 - Vektlegg høy estetisk og arkitektonisk kvalitet for bygninger og uteområder.
Settes krav til arkitektonisk redegjørelse i forbindelse med byggesak.
 - Bysentrum skal være konkurransedyktig med urbane kvaliteter og god balanse med samspill mellom ulike funksjoner og aldersgrupper.
Etablering av attraktive leiligheter sentrumsnært vil være med på å styrke dette.

- Større arbeidsplasser, detaljhandel og publikumsvirksomheter skal bli lokalisert i sentrum eller så nært at det er naturlig å bevege seg til fots mellom funksjonene og sentrum.
Punktet er ikke relevant.
- Offentlige uterom og parker skal være uformelle møteplasser på tvers av generasjoner, interesser og nasjonalitet.
Punktet er ikke relevant.
- Nye boliger og tilhørende funksjoner skal bli etablert innenfor allerede utbygde områder. Vektlegg nærhet til skoler og busstopp.
Planforslaget er i tråd med punktet.
- Fortettingsprosjekter skal ha høy kvalitet - også på uterommene. Det skal utarbeides en utomhusplan som sammen med illustrasjoner og bestemmelser vil vise dette. I tillegg er det kort avstand til andre uteoppholdsarealer.
- Vektlegg god bokvalitet i både eksisterende og nye bomiljø. For å få attraktive leiligheter må det være gode kvaliteter både inne og ute. Dette tas med i den videre prosess.
- Markagrensen skal ikke bli endret. Nærturområder og områder for bynært friluftsliv skal bli ivaretatt og prioritert. Grønnstrukturene i sentrum skal bli styrket.
Punktet er ikke relevant.
- Styrk allmennhetens mulighet for ferdsel, aktiviteter og gode opplevelser langs Ranfjorden og Ranelva.
Punktet er ikke relevant.
- Det skal bli lagt vekt på gode gang- og sykkelveiforbindelser, spesielt fra sentrum og ut til tettstedene, til turområder og til viktige mål for barn og unge. Snarveier skal ikke bli sperret eller innsnevret.
Utbyggingen vil ikke være i strid med dette punktet.
- Nye bygge- og anleggstiltak lokalisert utenfor Mo og omegn skal skje ut ifra dokumenterte behov, og for å styrke livskraftige bygde- og lokalsamfunn.
Punktet er ikke relevant.

- Overflatevann skal bli håndtert lokalt, og flomveier skal bli sikret med tanke på ekstremnedbør.
Det skal utarbeides plan for overvannshåndtering som skal godkjennes av kommunen.

- «Kommuneplanen for Rana, arealdelen 2016-2028»
Området ligger innenfor delplan Mo og omegn, ikke relevant.
- «Kommunedelplan for Mo og omegn 2013-2023»
Bestemmelser om parkering, uteopphold, byggehøyder fra delplanen vil bli vurdert i planprosessen.

For å kunne etablere de 6 leilighetene/boenhetene som det er ønske om samtidig som det ikke er ønske om å etablere parkeringskjeller/anlegg under bebyggelsen vil det bli foreslått i planbestemmelsene til denne planen at det kun er krav om 0,5 bilparkeringsplasser pr boenhet. Argumentasjon for å kunne bruke 0,5 plasser pr boenhet er; sentrumsnær beliggenhet, nært bussholdeplass, nært fritidstilbud (idrett/kultur) og nært skole/barnehage. Rana kommune har som målsetning om fortetting i etablerte boligområdet og da særlig sentrumsnært. For at dette skal bli en realitet må det lempes på kravene til parkering.

Et annet moment ved denne planen er at krav om å kunne sneu privatbil inne på eiendommen ikke vil bli tatt med i bestemmelsene. Logistikken omkring parkering vil være enten at bilene rygges inn på tomte/parkeringsplassen for så å kjøre med fronten ut eller at det må rygges ut fra eiendommen.

- «Kommunedelplan for byutvikling 2004-2014»
Planen treffer på hovedmålet i delplanen ved at den legger til rette for fortetting, noe som vil gi **Et attraktivt og levende regionsenter**. Ved økning i antall boliger i sentrum kreves det at eksisterende parker og grøntarealer bevares, styrkes og videreutvikles. Talvikparken, som ligger nært planområdet, har gjennomgått en betydelig oppgradering de siste årene. Utearealene til Mo ungdomsskole (Moheia) er oppgradert samtidig som Nordlandparken er etablert. Uteområdene til «gamle Mo ungdomsskole» er også arealer som kan benyttes til rekreasjon. I tillegg kan utearealene til barnehagen (Barnas hus) benyttes av beboere. Dette gjør at det er gode utearealer i nærområdet.
- «Kommunedelplan for klima og energi 2015-2019»
Fortetting langs kollektivaksene er en målsetting i delplanen. Planforslaget følger opp dette punktet. Området ligger sentralt plassert slik at store deler av byen ligger i en avstand på 750 meter. Dette gjør at det er akseptabel gangavstand til de fleste målpunktene i sentrum.
- «Kommunedelplan for naturmangfold 2020-2030»
Utbygging skal legge til rette for at overflatevann skal håndteres lokalt. Redusert bilbruk som følge av sentral etablering av boligene vil være med på å sikre

naturmangfoldet. Fortetting av bebyggelse forhindrer nedbygging av ubebygde arealer, som vil gå på bekostning av naturmangfoldet.

- «Kommunedelplan for kollektivtrafikk 2017-2024»
Området ligger langs en av busslinjene. Dette er med på å gjøre det mer attraktivt å benytte kollektivtransport.
- «Hovedplan for avløp og vannmiljø 2017-2030»
Kan ikke se at utbyggingen er i strid med hovedplanen. Overvannshåndtering skal beskrives i planen.
- «Strategisk næringsplan for Rana 2014-2030»
Kan ikke se at planforslaget er i strid med denne planen. Nye og bedre leiligheter sentralt på Mo vil kunne være med på å sikre tilflytting til byen, som igjen vil kunne være med på å utvikle næringslivet.
- «Verneplan for Rana», vedtatt 25.06.02
Eiendommene er ikke omtalt i verneplanen.
- «Plan for sammenhengende gang- og sykkelvegnett i Rana»
Planen vil ikke vær til hinder for planen.
- «Trafikksikkerhetsplan»
Kan ikke se at planen er i konflikt med trafikksikkerhet. Det er etablert gode løsninger for myke trafikanter i området.
- «Temaplan for næringsutvikling for Rana kommune»
Kan ikke se at planforslaget har innvirkning på dette.
- Ev. gjeldende reguleringsplan(er)
Gjeldene regulering for området er:
Ny E6 Stigerplatået - Albogen del II, planid 2079
- Tilgrensende reguleringsplan(er)
Stormyra, Kvartal 19, 20, 22, 24 og 27, planid 2006
- Pågående planarbeid i området
Detaljregulering Fortau i Skolegata, planid 2190
Detaljregulering Nordlandsveien 73, planid 2182
- Andre planer / vedtak
Det er sendt inn planinitiativ for eiendommene gnr. 20 bnr. 977 og gnr. 20 bnr. 65 fnr. 165. Reguleringsformål bolig (leilighetsbygg).
Har ikke oversikt over andre planer eller arbeider som foregår i området.

Aktuelle regionale eller statlige planretningslinjer og rikspolitiske retningslinjer:

- «Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging» (26.09.2014)
Etablering av nye boliger sentrumsnært, nært skole, nært barnehage og langs busstrasen på Mo medfører at planforslaget vil være i tråd med retningslinjen.
- «Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging i kommunene» (04.09.2009)
Etablering av nye boliger i dette området vil kunne redusere behovet for transport, noe som vil redusere klimagassutslippene.
- «Statlig planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen» (25.03.2011)
Ikke relevant.
- T-2/08 «Rikspolitiske retningslinjer (RPR) for å styrke barn og unges interesser i planleggingen»
Etablering av boliger i nærheten av skole og barnehage er positivt for oppvekstmiljøet. Opparbeidelsen av Talvikparken, Nordlandsparken og uteområdene til Mo Ungdomsskole og barnehagen Barnas Hus vil være med på å øke trivsel og da også skape trygge rammer for oppvekst.
Det legges ikke opp til spesiell medvirkning med tanke på barn og unge.
- «Forskrift om rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag» (08.01.1995)
Ikke relevant.

Oppsummering:

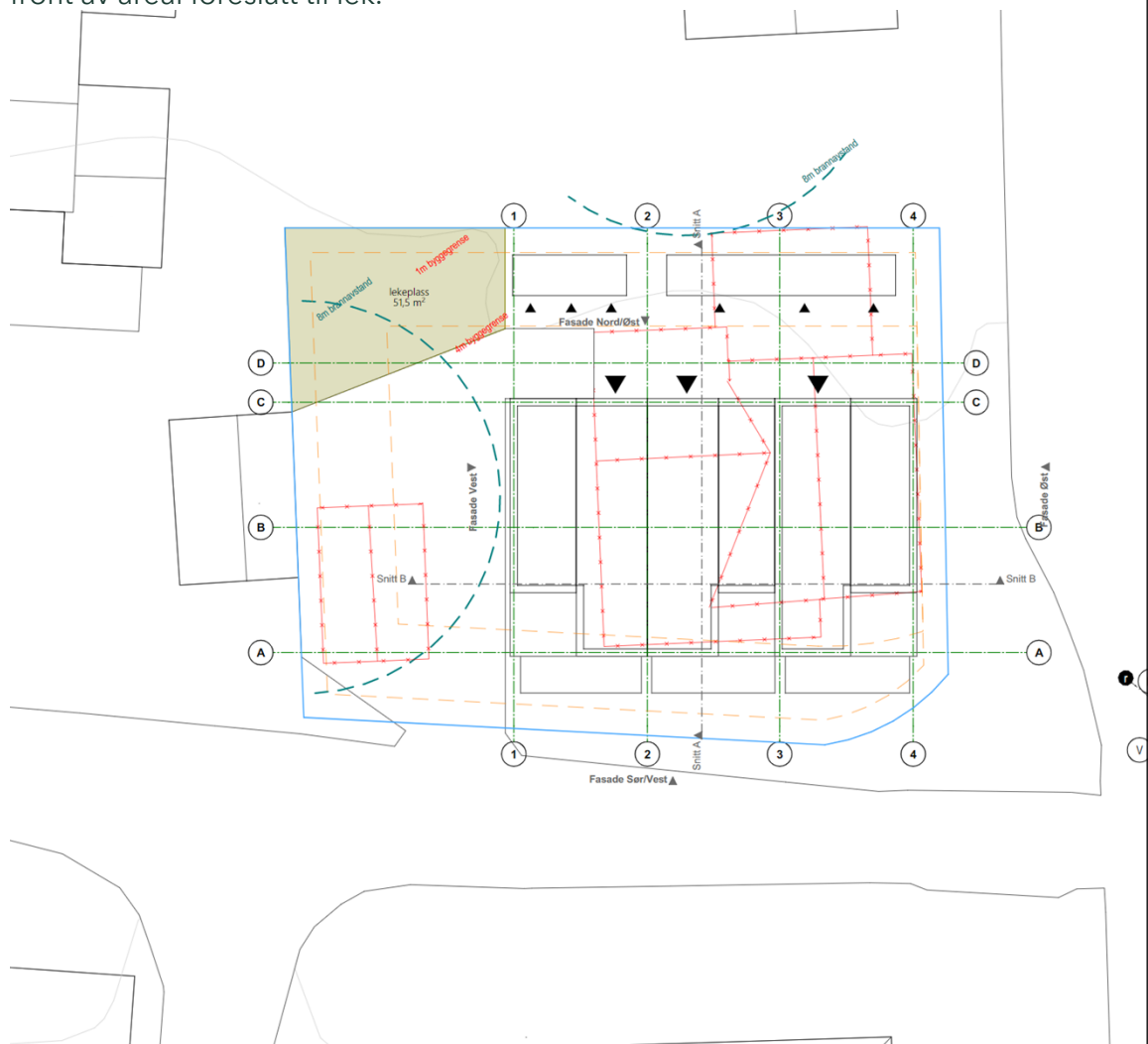
- Planforslaget vil samsvare med alle overordnede planer med unntak om overordnede føringer for parkering og uteoppholdsareal.
- Planforslaget berører én eller flere gjeldende reguleringsplaner. Ny E6 Stigerplatået - Albogen del II, planid 2079

5. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Tanker om

- reguleringsformål
bolig - konsentrert bebyggelse.

- eierforhold privat.
- plassering av bygg og tilhørende uteoppholdsareal
Se forslag under. Parkering er tenkt løst ved «skråparkering» nordvest på tomta. I front av areal foreslått til lek.



- trafiksikkerhet, adkomst og parkering
Biladkomst er i enden av en lite trafikkert veg. Parkering inne på tomta. Planforslaget legger opp til et parkeringskrav på 0,5 plasser pr boenhet (bilparkering).
- infrastruktur (kjørevei, gang-/sykkelveg, vann, avløp, trafo, m.m.)
Godt opparbeidede trafikkarealer i området, avklaring om kapasitet på vann og avløp i løpet av prosessen. Det samme gjelder tilgang til elektrisitet.
- avstand til kollektivtrafikk, skole, barnehage, lekeplasser, friområder, dagligvare, sentrum, m.m.

bussholdeplass ca 400 meter, barnehage 200 meter, lekeplasser 150 - 200 meter, friområder 100 meter, dagligvare og sentrum 600 meter.

Skal det stilles rekkefølgekrav (uteoppholdsareal, lekeplass, kjøreveg, gang /sykkelveg eller fortau, trafikale forhold utenfor planområdet, vann- og avløpsnett, høyspentledninger, ev. annet).

Nei.

6. Utbyggingsvolum og byggehøyde

Tanker om:

- grad av utnytting (veileder) BYA, %-BYA, BRA, %-BRA
foreløpige vurderinger er å bruke % BYA.
- byggegrense/-linje
Byggegrenser.
- bebyggelsens høyde
Ikke avklart enda, men antar boligbygg i tre etasjer. Bruk av kotehøyder for å legge føringer for byggehøyde.
- estetikk og byggeskikk (materialbruk, takform, volum, m.m.)
Ikke avklart enda.

7. Funksjonell og miljømessig kvalitet

Tanker om:

- bomiljø/bokvalitet
Etableringen av leiligheter her vil være en fortetting i et eksisterende boligområde med godt bomiljø og bokvalitet.
- fortetting (nabo- og bydelsvirkninger, behov, kvalitet, m.m.)
Det er i dag 3 leiligheter i bygget. Dette gjør at etablering av et nytt leilighetsbygg her med 6 enheter medfører en økning i boenheter i området. Nytt bygg vil medføre endringer i bygningsstruktur, men vi er av den oppfatning at dette vil være positivt for området. Det er tidligere i området etablert et stort leilighetsbygg på bekostning av eneboliger, dette gjelder leilighetsbygget med adresse Lærer Asphaugs vei 20, 22 og 24. Dette gjør at økning av boenheter i dette byområdet er gjort tidligere og må forventes gjort på andre eiendommer i nærheten. Med den befolkningsvekst som det ligger an til i Rana vil det være behov for flere boliger.
- antall boliger, leilighetsfordeling
Det tas sikte på å etablere 6 leiligheter, 3 på ca 50 m² og 3 på ca 100 m²

- lekemuligheter
Det vil bli lagt til rette for nærlek inne på tomta. Kort avstand til barnehage og parker som er lagt til rette for lek.
- veg-/gateutforming (vegbredder, snølagring, snumulighet på egen tomt, m.m.)
 - kommunen forholder seg til håndbok N100 om veg- og gateutforming
Snumulighet på egen tomt.
Planforslaget vil ikke legge opp til snumulighet på egen tomt.
 - kravspesifikasjon til VAO-plan ligger her www.va-norm.no/rana
Det skal utarbeides en VAO-plan som legger føringer for opparbeidelse av tomta.
- universell utforming
Det skal legges til rette for universell utforming i tråd med retningslinjer for dette.
- antall m² næringsareal
Ikke relevant.
- Varelevering
Ikke relevant.
- vurdering av energikilder (konsesjonsområde fjernvarme)
Det vil i løpet av prosessen vurderes valg av energikilder. Prosjektet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme.
- Avfallshåndtering
Løsning ikke valgt.
- Overflatevannshåndtering
Vises i vao-planen.

8. Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

Tanker om:

- blågrønne strukturer
Dette vil omtales i VAO-planen.
- landskapsvirkning (fjern- og nærvirkning)
Området ligger slik til at det antas at ny bebyggelse ikke vil skape fjernvirkning av betydning. Det skal utarbeides illustrasjoner som viser nærvirkningen av dette.
- stedets karakter
Nærområde er bebygd med varierende bebyggelse, stort leilighetsbygg og ene- og flermannsboliger. Dette gjør at området har en variert bebyggelse som innebærer at etablering av et leilighetsbygg i tre etasjer her ikke vil virke fremmed.
- naboskap, sol/skygge/utsikt, m.m.
Bakenforliggende bolig (nordøst) vil nok berøres. De har i dag også begrenset utsikt pga dagens bebyggelse. Det skal utarbeides egne sol- skygge analyser som skal følge planen.
- Rekreasjonsbruk
I nærområde er det store arealer som kan benyttes til rekreasjon (Talvikparken/Nordlandsparken, utearealene til Mo Ungdomsskole og barnehagen.)
- Landbruk
Ikke relevant.
- kulturminner og kulturlandskap
Ikke relevant.
- naturmangfold (naturmangfoldloven §§ 8 til 12)
Egen sjekkliste gjennomgå.

9. Vesentlige interesser som blir berørt av planinitiativet

Hvilke interesser blir vesentlig berørt, og på hvilken måte:

- Naboer
Ny bebyggelse, større utstrekning og høyde.
- barn og unge
Etablering av areal avsatt til nærlek inne på tomta.

- eldre
Ikke relevant
- friluftsliv
Ikke relevant
- næringsliv
Ikke relevant
- naturressurser (landbruk, natur, vann, reindrift, m.m.)
Ikke relevant

Hvilken/hvilke utredninger må bli gjort?

- Støyutredning må utarbeides med tanke på trafikkstøy.

10. Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet

Som en del av planbeskrivelsen skal det bli utarbeidet en ROS-analyse. Denne skal følge planforslaget ved utlegging til offentlig ettersyn.

Gi en foreløpig vurdering av hvilke tema i ROS-analysen som kan være relevante og hvordan disse kan bli ivaretatt/forebygget.

Ser ikke noen tema som innebærer risiko med tanke på sjekklista.

Sjekkliste for ROS-analyse ligger her:

https://www.statsforvalteren.no/siteassets/fm-nordland/dokument-fmno/samfunnssikkerhet/beredskap/sjekkliste_ros-analyse.pdf

11. Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal blir varslet om planoppstart

Statsforvalteren i Nordland, Nordland fylkeskommune, HelgelandKraft, Rana kommune og naboer

12. Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte

Hvordan er samarbeid og medvirkning tenkt tilrettelagt?

- informasjonsmøte
- sosiale medier
- workshop
- ev. annen form for samarbeid og medvirkning?

13. Felles behandling av plan- og byggesak etter plan- og bygningsloven § 12-15

Vurderer forslagsstiller det som hensiktsmessig med felles behandling av plan- og byggesak?

Dette er ikke avklart, men vil bli vurdert i løpet av planprosessen.