

PIR2

Ytteren Helse og mestring
ENDRING AV REGULERING
PlanID 8022 «Kommunegården, Ytteren»
PLANBESKRIVELSE felt O_T

ENDRING AV REGULERING - PLANBESKRIVELSE

OPPDRAAG **Ytteren Helse og mestring – Rana kommune**
EMNE Planbeskrivelse
OPPDRAAGSGIVER Rana kommune
KONTAKTPERSON Jon Einar Tuven
FORFATTER PIR2, Silje Fremo / Maryann Tvenning
DATO 20.12.2024, rev1. 8.1.2025, rev.2 21.1.2025

INNHOLDSFORTEGNELSE

1	Innledning og relevant lovverk.....	4
1.1	Plan- og bygningslovens bestemmelser om endring av reguleringsplan	4
1.2	Vurdering av Forskrift om konsekvensutredninger (KU-forskriften).....	5
2	Beskrivelse av planlagt bebyggelse og infrastruktur	5
2.1	Ny bebyggelse.....	6
2.2	Infrastruktur.....	7
3	Beskrivelse av endringer av gjeldende regulering.....	7
3.1	Sammendrag/oppsummering endringer	7
3.2	Reguleringsformål.....	8
3.3	Utnyttelsesgrad og byggehøyde	8
3.4	Adkomst og kjøremønster	9
3.5	Trafikk	10
3.6	Parkering.....	11
3.7	Støy.....	11
4	Virkninger av forslag til reguleringsendring.....	12
4.1	Virkning av endring av reguleringsformål, underformål	12
4.2	Virkning av endring av utnyttelsesgrad og byggehøyde	12
4.3	Virkning av endret adkomst og kjøremønster	13
4.4	Virkning av endret trafikk	13
4.5	Virkning av endret parkering	14
4.6	Virkning av endret støy	14
5	Planprosess og medvirkning ved endring av regulering	15
5.1	Varsling - høring - medvirkning	15
5.2	Framdrift.....	15
6	Planmaterialet, inkl. vedlegg.....	16

1 Innledning og relevant lovverk

Rana kommune planlegger nytt helse-, velferds- og -botilbud på Ytteren, i et prosjekt kalt «Ytteren helse og mestring». Ny utbygging planlegges på tomta der Ytteren skole tidligere lå, og det planlegges for flere byggetrinn. Det aktuelle arealet har vært skoletomt med tilhørende uteareal, men skolen er nå revet etter at ny Ytteren skole er bygget på annen tomt. Arealet ligger brakk i påvente av nye offentlige funksjoner.

Kommunen ønsker å utnytte gjeldende regulering best mulig, gjennom en endring av reguleringsplan, fra offentlig tjenesteyting - undervisning (sosikode 1162), til privat og offentlig tjenesteyting (sosikode 1160).

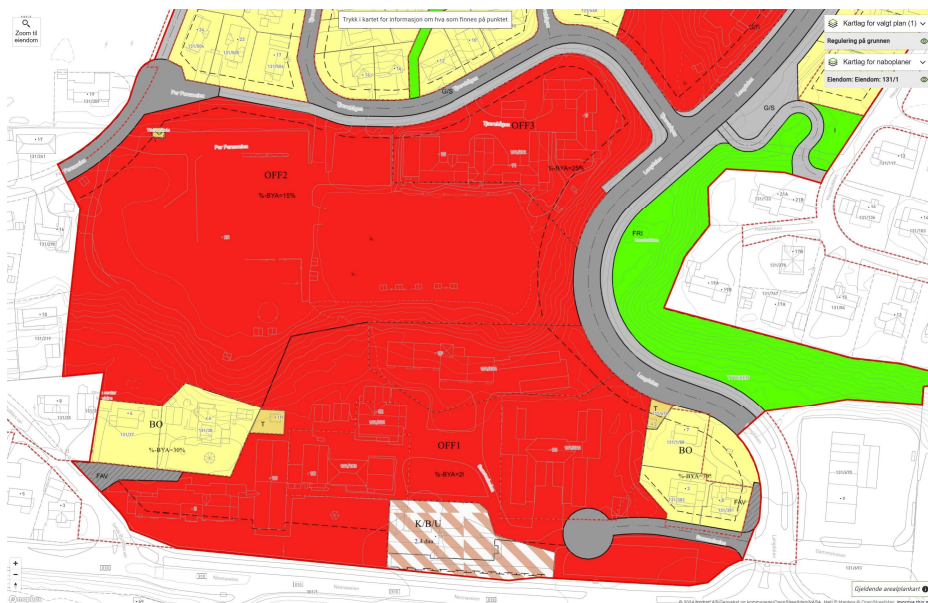
I tillegg har kommunen gitt generelle planhensyn, og nevner disse tema (ref. notat fra Plankonotret 16.5.2024):

- Eksisterende vegetasjon
- Overvannshåndtering
- Helhetlig planlegging av utnyttelsen av området samlet
- Adkomst til og gjennom området for alle trafikantgrupper, inkl. varelevering, persontransport og utrykningskjøretøy
- Flexibilitet i bygningsmassen, egnethet for transformasjon / endret bruk

1.1 Plan- og bygningslovens bestemmelser om endring av reguleringsplan

Endring av reguleringsplan er lovfestet i plan- og bygningsloven § 12-14 Endring og oppheving av reguleringsplan. Gjeldende reguleringsplan PlanID 8022 «Kommunegården, Ytteren», er vedtatt 1982, og revidert flere ganger siden, sist med reviderte bestemmelser datert 12.1.2023.

Gjeldende plan viser tomta som offentlig formål med underformål undervisning, og det er derfor behov for en endring av reguleringsplanen. Relevante felt for omregulering er to felt i nordre del av planen, felt OFF2 og OFF3.



Utklipp fra Rana kommunes webkart med gjeldende regulering PlanID 8022 «Kommunegården, Ytteren», vedtatt 1982. Felt som foreslås endret er felt OFF2 og OFF3, røde felt lengst nord.

Fra plan- og bygningsloven: **§ 12-14 Endring og oppheving av reguleringsplan**

For utfylling, endring og oppheving av reguleringsplan gjelder samme bestemmelser som for utarbeiding av ny plan.

Kommunestyret kan delegerer myndigheten til å treffe vedtak om endringer i reguleringsplan når:

- *endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig,*
- *ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller*
- *ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.*

Før det treffes slikt vedtak, skal saken forelegges berørte myndigheter, og eierne og festerne av eiendommer som direkte berøres av vedtaket, og andre berørte, skal gis anledning til å uttale seg. Jf. for øvrig [§ 1-9](#).

Det er vurdert at endringer av reguleringsplan PlanID 8022 «Kommunegården, Ytteren», vedtatt 1982 fra offentlig tjenesteyting, underformål [undervisning \(1162\)](#), til formål privat og offentlig tjenesteyting ([1160](#)), oppfyller kravene i pbl § 12-14 om å kunne endre reguleringsplanen i en forenklet planprosess under gitte vilkår.

Endringer er beskrevet i kapittel 3, Beskrivelse av planlagt reguleringsendring og virkning av endring.

1.2 Vurdering av Forskrift om konsekvensutredninger (KU-forskriften)

Formålet med KU-forskriften er å sikre at hensynet til miljø og samfunn blir vurdert i arealplaner og byggetiltak, og når det tas stilling til om og på hvilke vilkår planer eller tiltak kan gjennomføres. Kapittel 2 i forskriften, §§ 6 og 8 gir føringer for planer som alltid skal konsekvensutredes, jf. vedlegg I, eller som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, jf. vedlegg II. I vedlegg I til forskriften, punkt 24, nevnes bygg for offentlig tjenesteyting over 15 000 m². I veileder til KU-forskriften, er det presisert at utredningsplikten formelt utløses når «*en plan åpner for 15 000 m² mer enn det som gjeldende plan åpner for*».

Det er gjort en beregning av antatt tillatt BRA i gjeldende plan, til ca. 16 350 m² BRA, inkl. antatt kjellerareal (ca. 5450 m²). Ved endring av reguleringsplan åpnes det for ca. 17 500 m² BRA i første byggetrinn BT1, inkl. areal under bakken (ca. 2000 m²).

I KU-forskriftens vedlegg II er det nevnt tiltak som skal vurderes nærmere, om det er behov for konsekvensutredning, og da nevnes bygg for offentlig tjenesteyting i punkt 11j.

Veilederen påpeker at selv om en plan er vurdert å ikke omfattes av bestemmelsene om konsekvensutredning, er det krav til planbeskrivelse som belyser virkningene av planforslaget, jf. pbl. § 4-2, første ledd.

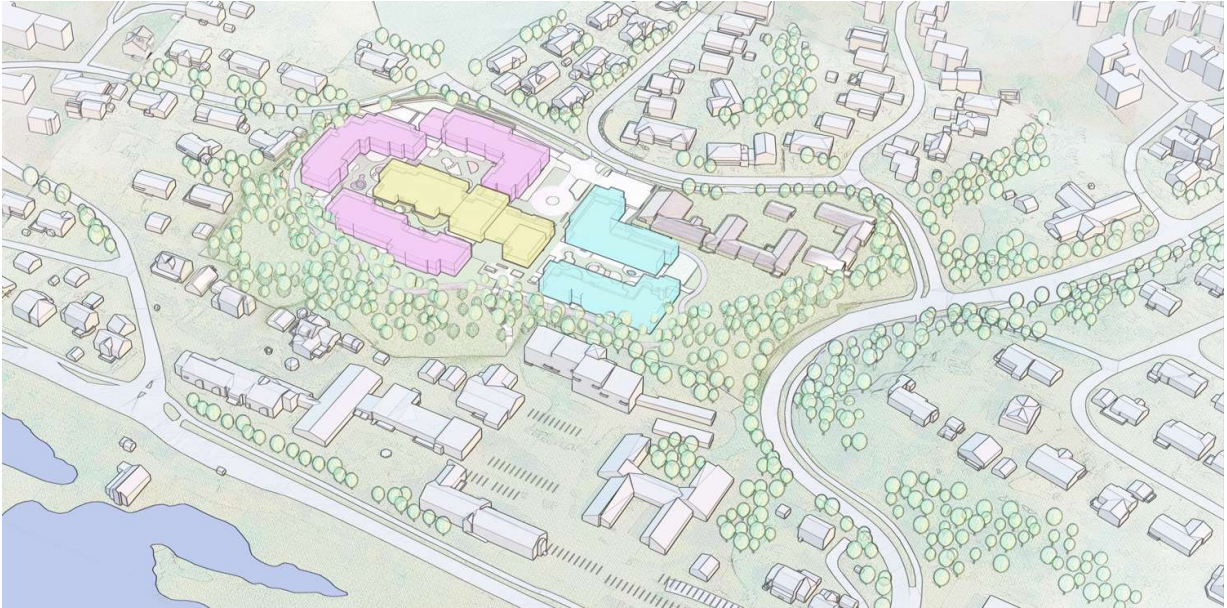
I dette tilfellet vurderes det at endringer av reguleringsformål og høyere utnyttelse ikke utløser utredningsplikten i KU-forskriften, og at endringen av reguleringsplanen sikrer hensynet til miljø og samfunn iht. lovverket.

Konkrete endringer og foreløpig vurdering av virkninger av endringene er beskrevet i kapittel 3 og 4.

2 Beskrivelse av planlagt bebyggelse og infrastruktur

Beskrivelser under baserer seg på byggeprogram / skisseprosjekt slik det foreligger per desember 2024. Prosjektet er under utvikling, men det antas at hovedinnhold og funksjonalitet som beskrives under vil være gjeldende gjennom planleggingsfasen.

Per desember 2024 er det ikke konkrete planer for et byggetrinn 2 øst i planområdet, der det i dag er bebyggelse med offentlig tjenesteyting. I framtiden kan utbygging her bli aktuelt, og derfor vises det illustrasjoner av en helhetlig utvikling som også har med et byggetrinn 2.



Illustrasjon av prosjektet «Ytteren helse og mestring», skisseprosjekt for nytt sykehjem byggetrinn 1 /BT1 (rosa), bokollektiv (blått) og dag- og aktivitetssenter (gul). Illustrasjon: PIR2 desember 2024

2.1 Ny bebyggelse

Rana kommune planlegger å bygge et nye bygg for helse- og omsorgsfunksjoner og tilhørende uteareal. Arkitektkontorene PIR2 og Praxis har laget et areal- og funksjonsprogram og skisseprosjekt vår/høst 2024. Skisseprosjekt viser byggetrinn 1 med ca. 17 500 m² BRA, inkl. parkeringskjeller på ca. 2000 m². Det legges til rette for et byggetrinn 2, men det er per i dag ikke konkrete planer for dette.

Skisseprosjekt for «Ytteren helse og mestring» inneholder per i dag:

- Sykehjem
- Bosenter
- Personalbase
- Torget
- Kjellere (driftsteknisk)
- Parkering
- Utendørsanlegg
- Driftssentral (varemottak)
- Avfallssentral (avfalls sug)



Illustrasjon av byggetrinn 1 og 2. Per i dag, ikke konkrete planer for BT2. Illustrasjon: PIR2 desember 2024



Illustrasjonsplan fra skisseprosjekt som viser uterom. Kilde: PIR2, desember 2024

Bebyggelsens plassering gir varierte uterom og gårdstun med adkomst direkte fra de enkelte byggene. Uterommene kan tilpasses de ulike brukergruppene og beboerne med deres spesielle behov. Gårdstunene mellom bebyggelsen planlegges bilfri, for å gi trygge oppholdsareal.

2.2 Infrastruktur

Adkomst og interne trafikkareal / internt kjøremønster

Det planlegges hovedadkomst fra Tjærahågen for all kjøretrafikk. Persontransport fram til bebyggelsen går til hovedinngang, som planlegges lett tilgjengelig rett fra adkomstplassen. Varelevering /tilbringertjeneste og innkjøring til parkeringskjeller planlegges også med direkte adkomst fra adkomstplassen. For renovasjon planlegges det avfallssug, der avfallet går i rør fram til en avfallsstasjon (kontainer). Plassering er ikke bestemt.

Parkering

Det planlegges totalt ca. 70 parkeringsplasser for byggetrinn 1 og 2 til sammen. I de konkrete planene for byggetrinn 1 planlegges det 20 parkeringsplasser på bakkeplan, og 50 parkeringsplasser i kjeller.

3 Beskrivelse av endringer av gjeldende regulering

3.1 Sammendrag/oppsummering endringer

- **Endringer i plankart:**

- Feltene OFF(2) og OFF(3) slås sammen og reguleres som nytt felt o_T med reguleringsformål «Offentlig og privat tjenesteyting – sosikode 1160».
- Regulering av ny byggegrense mot vest.
- Mindre justering av byggegrense mot nord.
- Regulering av to avkjørselspiler fra Tjærahågen og én avkjørselspil fra Per Persaveien.
- Regulering av kotehøyder på terreng.
- Regulering av nytt bestemmelsesområde #1 Vegetasjonsskjerm sør for byggegrensa.

• **Endringer i bestemmelser:**

- Krav til byggehøyde for bygg i 2 etasjer endres til maks mønehøyde 9 m og maks gesimshøyde 8 m.
- Tillatt bebygd areal for nytt felt o_T økes til maks. 40 % av BYA og arealformålet angis spesifikt i bestemmelsen.
- Eksisterende bestemmelse med krav til skille i terrenget mellom samleveg og o_T (tidligere OFF2) opprettholdes med mindre endring i ordlyd.
- Spesifikke nye krav til:
 - Fasadeutforming
 - Fleksibilitet ift. endrede behov i framtida
 - Plassering og utforming av atkomst
 - Parkering
 - Nettstasjon
 - Bevaring av vegetasjon

3.2 Reguleringsformål

Arealformålet i gjeldende plan er offentlig tjenesteyting med underformål undervisning (sosi 1162).

Reguleringsformål endres til reguleringsformål; offentlig eller privat tjenesteyting (sosikode 1160). Arealformålet er fleksibelt. Det åpner for å kunne etablere ulike typer tjenester, ikke kun helse/omsorgsinstitusjon, så fremt det for øvrig ikke går utover planens rammer.

Her fra reguleringsplanveileder, kap. 4.1.6

<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/reguleringsplan/id2928063/?ch=4>

Offentlig eller privat tjenesteyting inkluderer virksomheter som driver med salg av tjenester som hovedvirksomhet, men som også kan drive med salg av varer som bigeskjeft. En frisørsalong er en slik enhet; hovedvirksomheten er salg av en tjeneste, men den kan også drive med salg av varer som hårprodukter o.l.

Det vurderes at tiltak og virkninger av planen er innenfor rammene av hva som kan behandles etter pbl § 12-14 Endring av reguleringsplan.

3.3 Utnyttelsesgrad og byggehøyde

Beregning av utnyttelse i gjeldende plan

Utnyttelsesgrad er i gjeldende regulering angitt som %-BYA (OFF2: 15% og OFF3: 25%), og en maks gesimshøyde på 7,5 meter over terreng, dvs. bygg i to etasjer. Ut fra beregninger tilsvare det inntil ca. 16 350 m² BRA totalt på de to feltene OFF1 og OFF2, inkl. antatt bruksareal BRA under terreng.

Endring av utnyttelse

Det planlegges nå utbygging i flere byggetrinn over tid. Reguleringsendringen viser hvordan området kan få en helhetlig utvikling, med ny bebyggelse på ett samlet felt; felt o_T.

I bestemmelsene åpnes det for en tomteutnyttelse på BYA 40 %, inkl. parkering på terreng.

Per i dag er det ikke konkrete planer for et byggetrinn 2, som betyr at det i overskuelig fremtid er snakk om å bygge ca. 17 500 m² BRA, som gir en beregnet økning på ca. 2 000 m² BRA i forhold til gjeldende plan.

Endring av høyde

Bebyggelsen planlegges i to etasjer, med maksimal og maksimal gesimshøyde 8 meter og mønehøyde 9 meter. Dette er noe høyere enn det som er fastsatt i gjeldende regulering. Imidlertid er høyde på 9

meter angitt i plan- og bygningslovens §29-4 Byggverkets plassering, høyde og avstand til byggegrense: «Bygning med gesimshøyde over 8 meter og mønehøyde over 9 meter kan bare føres opp hvor det har hjemmel i plan etter kapittel 11 eller 12.» Reguleringsendring gir slik hjemmel.

Plassering og utforming

På plankartet er det påført byggegrense mot vest, som ikke var i gjeldende plan. Dette for å sikre at avstanden mellom bebyggelsen ikke blir mindre enn da skolebygningene stod der. I bestemmelser er det satt krav til fasadeutforming med oppdeling, farger og materialer, det er stilt krav om tilrettelegging for fleksibilitet og til utforming av atkomst.

Oppsummering: Det vurderes at endring av utnyttelse, byggehøyde og plassering/utforming og virkninger av endringene ikke gir vesentlige endringer av betydning for eksisterende boliger i nord og vest, og at endringer er innenfor rammene av hva som kan behandles etter pbl § 12-14 Endring av reguleringsplan.

3.4 Adkomst og kjøremønster

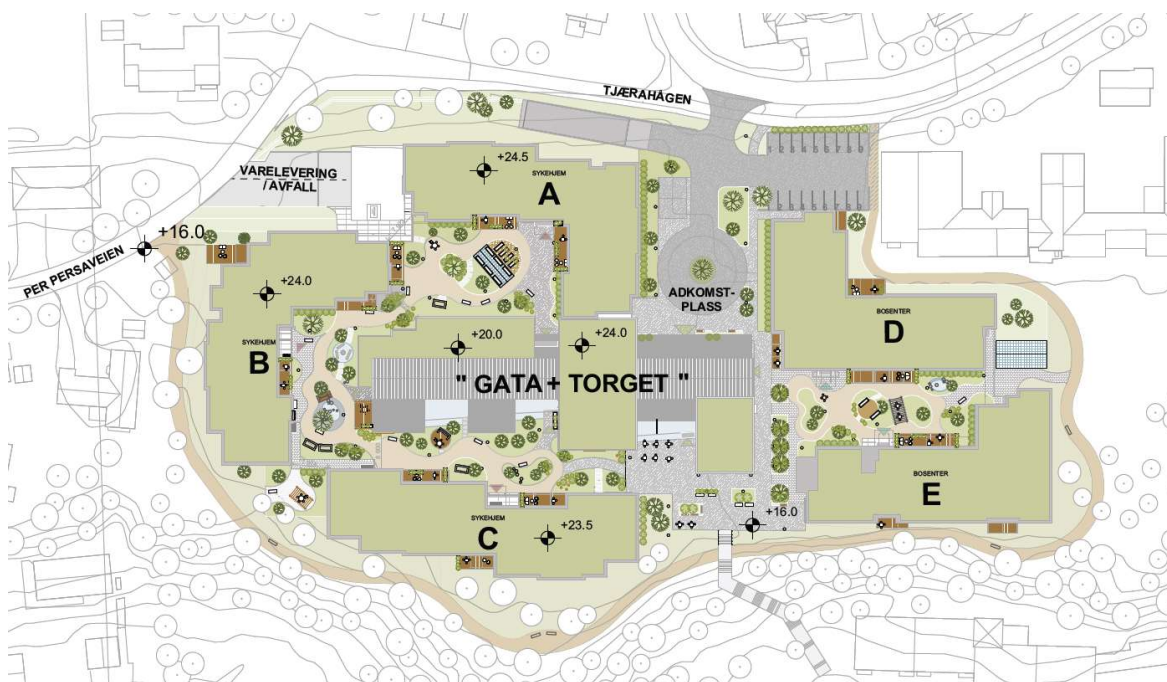
Gjeldende regulering viser ikke konkrete adkomster på plankartet. Flyfoto fra 2016 viser at det er tre adkomster for bil. To fra nord, Tjærahågen, og en fra øst, Per Persaveien. Ut fra tilgjengelig info hadde all ansattparkering, i tillegg til renovasjon og varelevering adkomst fra Per Persavegen, mens besøksparkering hadde adkomst fra Tjærahågen. Persontransport for personer med nedsatt bevegelsesfunksjon kunne bruke begge adkomster.



Tidligere/eksisterende adkomster markert på flyfoto fra 2016.

Ved reguleringsendring planlegges all kjøretrafikk til ny hovedadkomst fra Tjærahågen, med unntak av varetransport og renovasjon for institusjonen. Ved hovedadkomst etableres en tydelig adkomstplass, som kan håndtere både persontransport og utrykningskjøretøy/ambulansse. Det er beregnet en trafikkøkning i Tjærahågen som omtales i eget avsnitt. I og med at det kun planlegges for vare-/renovasjonstransport og at det ikke etableres noen parkeringsplasser mot Per Persavegen, vil det bli betydelig mindre trafikk i Per Persavegen enn det som var tilfellet da skolen hadde adkomst til parkeringsplass fra Per Persavegen.

Oppsummering: Det vurderes at endring av adkomster, og virkninger av endringer er positive, og innenfor rammene av hva som kan behandles etter pbl § 12-14 Endring av reguleringsplan.



Illustrasjon viser adkomster og uterom for byggetrinn 1, fra skisseprosjekt. Kilde: PIR2, desember 2024

3.5 Trafikk

Prosjektutvikling Midt-Norge AS har gjort trafikkberegninger, notat datert 05.07.2024, rev 24.09.2024. Notatet beskriver forutsetninger og metode for beregning av trafikk når det var skole i planområdet, dagens trafikk (uten skole) og framtidig trafikk med ny bebyggelse (reguleringsendring).

Rana kommune har gjort faktiske registreringer av dagens trafikk som også er brukt inn i beregningene, og som underbygger tallene en kommer fram til for beregnet trafikkøkning. Når det gjelder trafikk i Per Persavegen, viser beregninger at det i snitt kan komme 1-3 kjøretøy per dag (varelevering og renovasjon), som gir ca. 4-6 turer per døgn.

Det presiseres at metodene for å vurdere trafikkøkning tar utgangspunkt i økning ut fra hva en tomt kan forventes å ha av trafikk med utbygging iht. gjeldende regulering (at tomta har vært skoletomt), og ikke ut ifra 'dagens situasjon' (at tomta ligger brakk).

Alternativ	ÅDT	Beregnet økning ÅDT
Tellinger / dagens situasjon	300	-
Alt 0 (antatt trafikk med skole)	400	-
BT1	530	130
BT2	590	190

Oppsummering:

Det vurderes at endring av trafikkmengde og virkninger av endringer er innenfor rammene av hva som kan behandles etter pbl § 12-14 Endring av reguleringsplan.

3.6 Parkering

Det har tidligere vært ca. 50 parkeringsplasser til skole og institusjon i planområdet. Kommunen har vurdert at de nye funksjonene som planlegges i byggetrinn 1 har omtrent tilsvarende parkeringsbehov. Det planlegges parkeringskjeller med ca. 50 plasser og at resterende skal løses på bakkeplan, ca. 20 plasser. I dette er hjemmetjenestens ca. 20 biler inkludert, som skal benytte parkeringskjeller.

Funksjoner og behov i et senere byggetrinn 2 er ikke avklart, og det vil da være mulighet for parkering både på og under bakken. Det er gjort en foreløpig vurdering av at behovet for byggetrinn 2 kan være ca. 20 parkeringsplasser. En reguleringsendring med full utbygging planlegges med ca. 70 parkeringsplasser, som gir ca. 20 plasser mer enn da det var skole/idrettsplass på tomta.

Parkering for ansatte ved nytt helse- og omsorgssenter skal i hovedsak skje på parkeringsplass sør for planområdet, på nedre nivå ved Nesnavegen. Gangvegen mellom nedre og øvre nivå skal oppgraderes. Det settes av plasser i parkeringskjeller til ansatte som jobber natt.

Oppsummering: Det vurderes at parkeringsløsning og virkninger av endringer er positive, og innenfor rammene av hva som kan behandles etter pbl § 12-14 Endring av reguleringsplan.

3.7 Støy

Proveno AS har utført beregninger av støy, notat datert 10.10.2024. Beregningene er gjort ut fra gjeldende regelverk, støyveileder T-1442/2021. Støyberegninger viser at støyforholdene ved eksisterende boliger langs Tjærahågen og Langdalen vil være tilfredsstillende iht. regelverk, med den trafikkøkningen som er beregnet for byggetrinn 1 og byggetrinn 2.

Støygrenser ved støyfølsom bebyggelse (feks. boliger) er angitt i T-1442/2021. Ved støykilde veg sier veiledning at støynivå (L_{den}) utenfor vinduer i rom med støyfølsomt bruksformål og på stille del av uteareal skal være mindre enn 55 dB. Støynivå utenfor soverom, natt kl. 23-07 (L_{5AF}) skal være mindre enn 70 dB.

Støyberegninger oppsummert viser at trafikkøkningen som er beregnet for byggetrinn 2, dvs. ca. 200 flere kjøretøy enn beregnet for situasjonen da skolen var i drift, gir en støyøkning langs Tjærahågen på 1-2 dB. Beregnet støynivå ved boligfasader langs vegen beregnes til ca. 51-55 dB.

Det er gjort en «worst-case»-vurdering som viser at det er først ved en trafikkøkning på 300 biler i døgnet (ÅDT) at en bolig lengst øst i Tjærahågen kan få støyforhold på sine uteareal/på sin fasade som overskrider retningslinjene. Det vurderes som lite sannsynlig at den gjennomsnittlige trafikkmengden i Tjærahågen vil bli større enn 200 ÅDT pga. reguleringsendring og ny utbygging.

Alternativ	ÅDT	Beregnet økn ÅDT	Beregnet støy dB v bolig	Beregnet økn støy dB v bolig	Tilfredsstiller regelverk T-1442/2021
Alt 0	400	-	50-54 dB		ok
BT1	530	130	51-55 dB	1 dB	ok
BT2	600	200	51-55 dB	1-2 dB	ok
Økn 250 ÅDT	650	250	51-55 dB	2 dB	ok
Økn 300 ÅDT	700	300	51-56 dB	2+ dB	+ 1dB over anbefalt støy

Oppsummering:

Det vurderes som lite sannsynlig at den gjennomsnittlige trafikkmengden i Tjærahågen vil bli større enn 200 ÅDT som følge av reguleringsendring og planlagt utbygging. Trafikkmengden kan øke fra ÅDT 400 i dagens situasjon til ÅDT 650 uten at beregnet støy på boliger overskrider grenseverdier gitt i regelverk T-1442/2021, som vurderes å være innenfor rammen av hva som kan behandles etter pbl § 12-14 Endring av reguleringsplan.

4 Virkninger av forslag til reguleringsendring

Plan- og bygningsloven § 4-2 *Planbeskrivelse* ... stiller krav om at alle arealplaner skal beskrive planens formål, hovedinnhold og virkninger for miljø og samfunn.

Reguleringsendring av gjeldende regulering vil ha virkninger for miljø og samfunn, som beskrives i dette kapitlet.

Det er vurdert at det er planfaglig tema; reguleringsformål, tomteutnyttelse, byggehøyde, trafikk og støy som det er mest relevant å vurdere virkningene av.

4.1 Virkning av endring av reguleringsformål, underformål

Det vurderes at endring fra offentlig reguleringsformål med underformål undervisning til reguleringsformål privat og offentlig tjenesteyting (sosi 1160), har planfaglig virkning, og ikke direkte virkninger på miljø og samfunn.

Lokalisering av helse og omsorgsinstitusjon her har en overordnet positiv virkning for miljø og samfunn, da det gjør det mulig for Rana kommune å samlokalisere flere av dagens spredte virksomheter og utnytte en tomt som ligger brakk til en helt nødvendig offentlig og lovpålagt funksjon; helse/omsorgsinstitusjon og tilpassede boliger.

Et generelt reguleringsformål for offentlig og privat tjenesteyting gir mer fleksibilitet med tanke på ulike former for tjenesteyting som er relevant i tilknytning til institusjonen, som kantine (bevertning), frisør (privat tjeneste/salg), og framtidige behov for både offentlig og privat tjenesteyting som en ikke ser omfanget av i dag.

4.2 Virkning av endring av utnyttelsesgrad og byggehøyde

Endring av reguleringsplan vil gi mulighet for en betydelig økning av utnyttelsen. Byggehøyde opprettholdes med to etasjer, dog noe høyere, 1,5 meter mer enn i gjeldende regulering. Virkningene på omgivelsene av økt utnyttelse vil variere ut fra hvilket tema som vurderes.

Landskap og stedskarakter

Området ligger i ei sørvendt li med gode solforhold og utsyn mot Ranfjorden. Planområdet er omkranset av eneboliger i store hager på nord- og vestsida, krattskogområde i øst, og på et nedre platå i sør ligger flere offentlige institusjoner og funksjoner.

Store deler av planområdet ligger i dag brakk, etter at skolebygningene ble revet, og det er bygget ny skole og idrettsanlegg en liten kilometer lenger opp i lia mot nord. Området har alltid hatt en åpen karakter, på grunn av store utearealer og idrettsplass ved skolen, og at bebyggelsen har vært i en til to etasjer. Nåværende og tidligere bebyggelse kan sies å ha hatt et tydelig 'institusjonspreg'; lave

volumer med stort fotavtrykk, plassert sentralt på stor tomt, uten tydelig henvendelse til gate, og med både oppholdsareal og trafikkareal omkring på alle sider.

En betydelig økt utnyttelse og bebyggelse på en større del av hele planområdet vil redusere opplevelsen av åpenhet. I skisseprosjektet er det beholdt siktlinjer mellom og på tvers av bebyggelsen, som vil gi utsyn og sammenheng med det store landskapsrommet sørover.

Ny bebyggelse vil fortsatt ha karakter av institusjonsbebyggelse, men med flere mindre volum, og intensjoner om vakker arkitektur og stedstilpasset materialbruk. Det er gitt kvalitetsbestemmelser med krav til utforming av fasader.

Vegetasjon

Det er sikret på plankart og i bestemmelser et bestemmelsesområde for vegetasjonsskjerm, og at eksisterende vegetasjon skal kartlegges før utbygging og sikres i anleggsfasen. I denne sonen er det tillatt å etablere gangstier, sittebenker og enkel belysning. Dette gir en god buffer mellom eksisterende boliger og ny bebyggelse.

Virkning for nabobebyggelse, eksisterende boliger

Skissert utbygging i BT1 kommer ikke nærmere tilgrensende boligbebyggelse enn skolen som lå der gjorde, og avstand er sikret med byggegrense. Det er også lagt inn et bestemmelsesområde #1 vegetasjonsskjerm, og eksisterende vegetasjon skal søkes beholdt. Høyden på bebyggelsen holdes i to etasjer, og ny bebyggelse ligger betydelig lavere enn eksisterende boliger på nordsiden, som i all hovedsak vil beholde sine flotte sol- og utsiktsforhold mot sør. Det samme gjelder for boliger vest for planområdet.

Det vurderes at økt utnyttelse og endret høyde ikke vil gi vesentlige negative virkninger på omgivelsene eller for naboer. Økt utnyttelse fordelt på hele planområdet vurderes å ikke gå utover rammene for hva som kan behandles som en reguleringsendring.

Det vurderes at tiltak og virkninger av planen er innenfor rammene av hva som kan behandles etter pbl § 12-14 Endring av reguleringsplan.

4.3 Virkning av endret adkomst og kjøremønster

Det vurderes at reguleringsendring, med kjøreadkomst kun fra Tjærahågen, med unntak av varelevering og renovasjon til institusjonen, ikke vil gi vesentlige negative virkninger for omgivelsene. Naboer langs Tjærahågen vil få noe mer trafikk forbi sine eiendommer, mens naboer i Per Persavegen vil få mindre trafikk enn tidligere. Kjøremønster internt på området med ny adkomstplass, vil ikke berøre omgivelsene. Det åpnes ikke opp for gjennomkjøring mellom Tjærahågen og Per Persaveien, og varelevering/renovasjon vil i snitt være ca. 1-3 kjøretøy per dag.

Det vurderes at tiltak og virkninger av planen er innenfor rammene av hva som kan behandles etter pbl § 12-14 Endring av reguleringsplan.

4.4 Virkning av endret trafikk

Trafikkberegningene viser at det vil bli en trafikkøkning i Tjærahågen av reguleringsendring med hovedadkomst herfra. Økning for byggetrinn 1 er på ca. 130 ÅDT (biler per døgn). Dette vurderes å være en svært moderat trafikkøkning, som ikke vil gi vesentlige virkninger for verken vegnettet eller for omgivelsene. Tjærahågen har gang- og sykkelveg som gir god trafiksikkerhet for myke trafikanter, som heller ikke vil få merkbar endring med en slik trafikkøkning.

Rana kommune har innhentet informasjon av forventet transport av varer og avfall til institusjonen, som vil benytte adkomst fra Per Persavegen. I tillegg har trafikkrådgiver gjort generiske beregninger ut fra erfaringstall. Resultatet viser at det i snitt kan komme 1-3 kjøretøy per dag i Per Persavegen (varelevering og renovasjon), som gir ca. 4-6 turer per døgn. Det er en betydelig reduksjon av trafikk i Per Persavegen, ift. da det var skole på tomta, med ca. 30 parkeringsplasser med adkomst fra denne veien.

Det er positivt at kommunen får utnyttet denne tomta til etterspurte funksjoner, og med mange arbeidsplasser, uten at det gir vesentlig trafikkøkning og ulemper for naboer og nærområdet.

Det vurderes at tiltak og virkninger av planen er innenfor rammene av hva som kan behandles etter pbl § 12-14 Endring av reguleringsplan.

4.5 Virkning av endret parkering

I byggetrinn 1 planlegges det ingen endring i antall parkeringsplasser ift. da det var skole på tomta. Det vil være trolig være færre plasser på bakkeplan enn i dag, i og med at det bygges parkeringskjeller. Det vurderes som positivt at det planlegges en stor andel parkeringsplasser under bakken, for å begrense overflate-parkering, og at ansatte med ubekvem arbeidstid får et godt og trygt parkeringstilbud. Planbestemmelser sier at parkering skal skje i tråd med gjeldende kommuneplanens arealdel (KPA).

Ansatte vil ikke kunne parkere innenfor planområdet, unntatt ansatte som jobber natt, og ansatte med særlige behov.

Det vurderes at tiltak og virkninger av planen er innenfor rammene av hva som kan behandles etter pbl § 12-14 Endring av reguleringsplan.

4.6 Virkning av endret støy

Støyberegninger er basert på trafikkberegninger. Beregningene viser at med beregnet trafikkøkning på under 200 ÅDT (biler per døgn), vil endringen i støy fra vegtrafikk i Tjærahågen være på ca. 2 dB (desibel), og knapt være merkbar. Det presiseres at beregninger er gjort iht. anerkjent metodikk som baserer seg på gjennomsnittvurderinger. Alle boligene langs Tjærahågen vil fortsatt ha støyforhold som er lavere enn støynivået som krever støyskjerming, iht. gjeldende retningslinjer T-1442/2021.

Det er også gjort vurderinger av støy fra økt trafikk i Langdalen. Her ligger boligene med større avstand til veien, og trafikkøkning vil ikke være merkbar for disse boligene.

Det vurderes at tiltak og virkninger av planen er innenfor rammene av hva som kan behandles etter pbl § 12-14 Endring av reguleringsplan.

Fra miljødirektoratet: Subjektiv oppfatning av støy https://www.miljodirektoratet.no/ansvarsomrader/f-orurensning/stoy/forvaltning-av-stoy/	Fra SVV https://www.vegvesen.no/fag/fokusomrader/klima-miljo-og-omgivelser/stoy-fra-trafikk/stoy/
Menneskets subjektive oppfatning av lydstyrke følger ikke desibelskalaen. Undersøkelser viser at de fleste vil oppfatte en økning i lydnivå på 10 desibel som en fordobling.	Fartsgrenser påvirker støynivået fra veien. Figuren om endret hastighet viser likevel at en endring på 10 km/t vil utgjøre en liten forskjell. 3 dB utgjør en merkbar endring for mennesker. En dobling av

Dette kan variere, men en endring på 3 desibel vil av de fleste oppfattes som merkbar, mens en endring på 5–6 desibel vil være tydelig.	trafikk vil ikke føre til en dobling av desibel, men utgjør en økning på 3 dB. Eks. redusert hastighet fra 50 km/t – 40 km/t gir beregnet reduksjon på 1,4 dB (m 10% tunge kjøretøy)
---	---

5 Planprosess og medvirkning ved endring av regulering

5.1 Varsling - høring - medvirkning

Varsling og høring i ett

Plan- og bygningsloven § 12-14. Endring og oppheving av reguleringsplan, stiller krav om at endringsforslag skal forelegges berørte myndigheter, og eierne og festerne av eiendommer som direkte berøres av vedtaket, og andre berørte. Disse skal gis anledning til å uttale seg, innenfor en rimelig frist på 3 uker, før reguleringsendring kan vedtas.

Varsling av planoppstart og høring av planforslag (endring av reguleringsplan) skjer samtidig.

Medvirkning

Kommunen har gjennomført et åpent informasjonsmøte om planene for nytt sykehjem og bokollektiv på Ytteren, onsdag 9. oktober kl. 18.00-20.00.

Offentlige myndigheter og ev. relevante interessegrupper får planmaterialet for reguleringsendringen tilsendt for uttalelse. Det samme får de nærmeste berørte naboene.

Saksbehandling og vedtak

Etter at fristen for å komme med innspill er ute, vil alle innspill bli vurdert og innarbeidet så langt det er mulig og hensiktsmessig ut fra en helhetlig vurdering.

Endring av regulering vil sluttbehandles og vedtas administrativt på delegasjon, våren 2025.

5.2 Framdrift

Det er kritisk for Rana kommune å få avklart og startet utbygging av nytt sykehjem og bokollektiv på Ytteren, da det er prekær mangel på slike tilbud i kommunen.

Parallelt med reguleringsendring er det jobbet med et skisseprosjekt for «Ytteren helse og mestring». Når dette har vært til vurdering i kommunen, vil det startes detaljert prosjekteringsarbeid, og søknadsbehandling for utbygging.

Per i dag forventes det at byggestart kan skje i 2026.

6 Planmaterialet, inkl. vedlegg

Planforslag / endring av reguleringsplan består av følgende dokument

- ✓ reguleringsplankart
- ✓ reguleringsbestemmelser
- ✓ planbeskrivelse (dette dokumentet)
- ✓ illustrasjonsplan
- ✓ illustrasjonsvedlegg
- ✓ notat; Ytteren helse og mestring – C- NOT-01- Støyutredning, konsekvensutbygging, Proveno AS, 10.10.2024
- ✓ notat; Ytteren helse og mestring – Estimering av årsdøgntrafikk, Prosjektutvikling Midt-Norge AS, 24.09.2024