

## Høring og offentlig ettersyn av plan 2195: detaljregulering for Nordlandsveien 41

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Utvalg for miljø, plan og ressurs		25.04.2024

### Kommunedirektørens innstilling

Plan 2195: detaljregulering for Nordlandsveien 41 med plankart datert 16.02.2024 og planbestemmelser datert 15.02.2024 sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn, jf. Plan- og bygningsloven § 12-10.

### Vedlegg

1. Plan 2195 Plankart 16.02.24
2. Plan 2195 Planbestemmelser 15.02.24
3. Plan 2195 Planbeskrivelse
4. Plan 2195 Utomhusplan

Andre dokumenter til saken finner du ved å følge denne lenken:

<https://www.rana.kommune.no/vare-tjenester/bygg-brann-og-eiendom/arealplaner/saksdokumenter/plan-2195-detaljregulering-for-nordlandsveien-41/>

5. Plan 2195 Geoteknisk vurdering 09.10.24
6. Plan 2195 Støyutredning
7. Plan 2195 ROS sjekklister 16.02.24
8. Plan 2195 VAO-plan
9. Plan 2195 Lengdesnitt
10. Plan 2195 Solstudie 20. mars
11. Plan 2195 Solstudie 20. mai
12. Plan 2195 Solstudie 20. juni
13. Plan 2195 Solstudie 20. august
14. Plan 2195 Planinitiativ
15. Plan 2195 Referat oppstartsmøte

Dokumenter i våre arkiv som er tilgjengelig ved behov:

16. Plan 2195 Høringsbrev varsel om oppstart
  17. Plan 2195 Avisannonse varsel om oppstart
- Innkommne innspill til varsel om oppstart

## Saksopplysninger

### Sammendrag

Plan 2195: detaljregulering for Nordlandsveien 41 er et privat reguleringsplanforslag utarbeidet av Asplan Viak AS på vegne av Zar Eiendom AS. Tiltaket som er foreslått har en større utnyttelse av det som er tillatt i gjeldende plan og det må derfor utarbeides en ny reguleringsplan for området. Formålet med detaljreguleringen er å legge til rette for et leilighetsbygg med fem boenheter fordelt på tre etasjer innenfor planområdet. Planområdet består av Nordlandsveien 41 (gnr/bnr 20/65/456) og en del av 20/65. Utnyttelsesgraden reguleres til 50 % (% BYA = 50%). Det er planlagt en økning i antall boenheter på tomta fra 3 til 5. I løpet av planprosessen er tidligere bygg på tomta revet. Planforslaget legger dermed opp til en økt utnyttelse av tomta sammenlignet med tidligere situasjon.

### Parter

Tiltakshaver: Zar Eiendom AS

Konsulent: Asplan Viak AS

Grunneier: Rana kommune (gnr/bnr 20/65 og 20/65/456, festet av Nils Notler)

### Vurdering etter forskrift om konsekvensutredning

Planforslaget er vurdert opp mot forskrift om konsekvensutredning. Konklusjonen i oppstartsmøtet var at planen ikke omfattes av forskriften.

### Varsel om planoppstart

Varsel om planoppstart ble annonsert i Rana blad 01.07.22. Høringsbrev ble sendt ut 27.06.22. Fristen for å komme med innspill var satt til 15.08.22. Oppstart av planarbeid er også annonsert på hjemmesiden; [www.asplanviak.no](http://www.asplanviak.no) og på kommunens hjemmeside.

### Innkomne innspill ved planoppstart

Ved varsel om planoppstart kom det 4 innspill:

- NVE 10.08.2022
- Statsforvalteren i Nordland 04.08.2022
- Statens vegvesen 15.07.2022
- Linea 06.07.2022

Innspillene er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i planbeskrivelsen under «planprosess og medvirkning» på side 9.

## Rammer for planarbeidet

Planområdet er i kommunedelplan for Mo og omegn (vedtatt 16.06.14) regulert til «boligbebyggelse». Gjeldende reguleringsplan for området er «plan 2079: Ny E6, Stigerplataet – Albogen del 1 og del 2» (vedtatt 11.03.1997). Tiltaket er i tråd med formålet i de gjeldende planene, men fordi tiltaket legger opp til høyere utnyttelse enn hva gjeldende reguleringsplan åpner for kreves det en ny reguleringsplan for eiendommen.

## Dagens situasjon

Planområdet ligger ved Nordlandsveien like nordøst for sentrum av Mo i Rana og er på ca. 770 m<sup>2</sup>. Eiendommene som inngår i planområdet er Nordlandsveien 41 (gnr/bnr 20/65/456) og en del av 20/65. Nordlandsveien 41 var inntil nylig bebygd med et eldre boligbygg med tre utleieenheter og en garasje. Bygningene er nå revet. De øvrige arealene består av grus og grønne arealer (gress, busker og trær). Kjøreadkomst er via Johan Nygaardsvolds gate. Omkringliggende områder består av boliger, næring, idrettsanlegg og trafikkarealer. Planområdet ligger sentralt til med gode forbindelser for gående og syklende til sentrum, lekeplasser, parker og kollektivtransport. Nærmeste holdeplass for buss ligger 100 meter unna.

## **Beskrivelse av planforslaget**

Planforslaget legger opp til etablering av et leilighetsbygg på fem boenheter fordelt på tre etasjer. Leilighetene vil ha tilstrekkelig med parkeringsplasser. Planen åpner for en delvis overbygd parkeringsløsning der det settes av 1,2 plasser per boenhet. 0,2 plasser per boenhet regnes som gjesteparkering. Under overbygg legges det opp til å kunne etablere boder. Arealet som skal bebygges er i planforslaget regulert til boligbebyggelse – blokkbebyggelse. Byggegrensene mot vei er vist i plankartet. Planen inkluderer også en del av kommunal vei som videreføres som gang- og sykkelvei.

## Høyde og utforming av bygninger

Gesimshøyde for bygget er tenkt plassert på kote 47,5 og mønelinje på kote 48,5. I bestemmelsene er det gitt litt slingringsmonn med maksimal gesimshøyde på kote 48 og maksimal mønehøyde på kote 49. Bebyggelsen skal ha sammensatt saltaksform for å tilpasse seg omgivelsene. Rana kommune har et ønske om mer fargebruk i byen og har derfor anbefalt å ta med en bestemmelse om bruk av farger. For å ivareta eiernes frihet til å bytte farge på bygningen er det valgt å ikke lage bestemmelser på en bestemt farge, men å unnlate bruk av farger i skalaen hvit, grå og sort.

Det er utarbeidet en støyanalyse av Brekke og Strand Akustikk AS for planen. Analysen viser at deler av planområdet berøres av gul støysone som følge av nærhet til Nordlandsveien og at det derfor er behov for tiltak for å redusere støy. Det ble først foreslått en støyskjerm på 1,6 meter for å gi hele uteoppholdsarealet tilfredsstillende støynivå. Etter ønske fra kommunen om maks høyde på støyskjermer på 1,1 meter ble dette tatt med i planen og slik det er nå vil en mindre del av uteoppholdsarealet ligge i gul støysone. Ønsket om å redusere høyden på støyskjerm er på grunnlag av at høye støyskjermer gir uheldige virkninger på bymiljøet og er negativt for trivselen for både fotgjengere langs gaten og beboerne på innsiden av støyskjermerne.

I planforslaget er det en boenhet som strekker seg over andre og tredje etasje og som er nærmest Nordlandsveien som ikke vil oppnå tilfredsstillende støynivå på fasade. Boenheten har tilgang til luftemulighet mot dempet fasade på balkongen i tredje etasje. Retningslinjen T-1442/2021 åpner for at i enkelte situasjoner kan det aksepteres at man har støyutsatte leiligheter uten tilgang til stille side, for eksempel hjørneleiligheter, der hvor dette gir en mer hensiktsmessig planløsning og leilighetsmiks i prosjektet. Et slik avvik fra kvalitetskriteriene må kompenseres med andre kvaliteter, som tilgang til stille fellesarealer, tilgang til sol, lys, utsikt og andre faktorer som fremmer trivsel og helse.

### Uteoppholdsareal

I dette prosjektet legges det opp til i overkant av 60 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal. Prosjektet legger dermed ikke opp til å innfri bestemmelsen i kommunedelplan Mo og omegn om at uteoppholdsareal skal tilsvare minst 20 % av boligbebyggelsens bruksareal, hvorav minst 200m<sup>2</sup> skal være sammenhengende fellesareal på bakkeplan. Forslagsstiller argumenterer med at det ikke er mulig å oppnå mer uteoppholdsareal hvis det skal være økonomisk bærekraft i prosjektet og at det er flere friområder og lekeplasser i nærheten. En oversikt over friområder og lekeplasser i nærheten finnes på side 11 i planbeskrivelsen. Området som er tiltenkt som uteoppholdsareal er gitt en gunstig plassering med tanke på solforhold. Boenhetene som strekker seg over andre og tredje etasje vil ha private balkonger i tredje etasje. Felles uteoppholdsareal på bakkeplan sammen med private balkonger utgjør over 20% av boligbebyggelsens bruksareal.

### Trafikk, parkering og øvrig infrastruktur

I dialog med kommunens veiavdeling er det lagt opp til i planforslaget at dagens gang- og sykkelvei på sørvestsiden av Nordlandsveien 41 opprettholdes. Den reguleres til 3 meters

bredde og det åpnes for atkomst til Nordlandsveien 39 og 41 via Johan Nygaardsvolds gate i bestemmelsene. Det antas ikke at planen vil påvirke trafikkbildet vesentlig.

### Sol- og skyggeforhold

Solstudien viser at det er relativt små konsekvenser av den planlagte bygningen. Den mest verdifulle tiden av døgnet når det kommer til tilgang på sol er som regel tiden mellom arbeidslutt og solnedgang, særlig i de varme månedene. Bygningen gir størst utslag rundt kl. 19-21 om kvelden for bygningene på motsatt side av Nordlandsveien. Dette gjelder Nordlandsveien 44 og Arnulf A. Øverlis vei 14 og 16. Det er ikke ventet at ny skygge vil være vesentlig verre enn den skyggen som ble skapt av opprinnelig bygg på denne eiendommen. Mønet på dette bygget var 48,26 m.o.h.

### Barn og unges interesser

Planforslaget berører ikke arealer som er i bruk av barn og unge i dag. Det legges opp til i overkant av 60 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal i prosjektet. På side 11 i planbeskrivelsen er det vist en oversikt over friområder og lekeplasser i nærheten av planområdet.

Se planbeskrivelsen for mer utdypende informasjon om planforslaget.

## **Vurdering**

### Høyde, tetthet og sol- og skyggeforhold

I planforslaget legges det opp til en større utnyttelse av tomta, men mønehøyden på det foreslåtte bygget er ikke høyere enn på bygget som sto der tidligere. Planområdet regnes som et område der det tillates en fortetting og det er derfor akseptabelt med en økt grad av utnyttelse for området. Sol- og skyggeanalysen viser at bygget ikke vil gi noen vesentlig endrede solforhold sammenliknet med bygget som sto der tidligere.

### Risiko og sårbarhet

Risiko- og sårbarhetsanalysen viser at det kun er geoteknikk som er av betydning for planområdet. I forbindelse med planforslaget er det utarbeidet en geoteknisk vurdering basert på grunnundersøkelser i planområdet.

### Uteoppholdsareal

Planforslaget legger som nevnt opp til å fravike kravet i kommunedelplan for Mo og omegn som gjelder minimum størrelse på uteoppholdsareal. Bestemmelsen sier at uteoppholdsareal skal utgjøre minst 20 % av boligens bruksareal, hvorav minst 200 m<sup>2</sup> skal være sammenhengende fellesareal på bakkeplan. I dette planforslaget legges det opp til i overkant av 60 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal. Felles uteoppholdsareal på bakkeplan sammen med private balkonger utgjør over 20% av boligbebyggelsens bruksareal.

Planforslaget avviker også fra bestemmelsen gitt i kommunedelplan Mo og omegn om at lekeplasser og areal for barn og unges aktivitet ikke skal være støyutsatt. I denne planen er det lagt opp til at en liten del av uteområdet kan være støyutsatt. I planbeskrivelsen er det illustrert hvilken del av uteområdet som vil ligge innenfor gul støysoner. Verken størrelse eller støyforhold på uteområdet er optimalt slik planforslaget er nå, men nærhet til andre større friområder og lekeplasser, i tillegg til et ønske om fortetting i sentrumsnære områder, gjør at dette ut fra en planfaglig vurdering kan aksepteres.

### Rekkefølgekrav

Planforslaget inneholder to ulike rekkefølgekrav:

- Etablering av regulert støyskjerm skal være ferdigstilt før brukstillatelse kan gis.
- Lekearealer/uteoppholdsarealer som vist i utomhusplanen skal være opparbeidet før bygningen kan gis brukstillatelse.

Vi vurderer disse kravene som positive for å sikre at uteområdet blir slik det er vist i planen. Sistnevnte bestemmelse kan endres til å åpne for midlertidig brukstillatelse frem til utgangen av førstkommande sommersesong dersom boligene ferdigstilles om vinteren.

### Virkninger av planforslaget

Planforslaget legger opp til en økning fra tre til fem boenheter på eiendommen. Det vil kunne skape noe økt lokal trafikk for naboer og små negative konsekvenser med tanke på solforhold for naboene på motsatt side av Nordlandsveien. Det vil også bli en større fasade mot Nordlandsveien. Totalt sett er det etter vår vurdering akseptabelt med høy utnyttelse i dette området som er godt egnet for fortetting. Planområdet ligger nært sentrum og kollektivtransport. Nærhet til sentrum og større arbeidsplasser gjør at det vil være gode muligheter for beboere å gå, sykle eller bruke kollektivtransport for å ta seg rundt i byen. Dette samsvarer med lokale, regionale og statlige anbefalinger om fortetting i og rundt sentrum av byen. Vi skulle gjerne sett at arealet som er avsatt til uteoppholdsareal hadde vært større enn 60 m<sup>2</sup>. At prosjektet ikke klarer å oppnå tilfredsstillende støyforhold på alle

boenheter og hele uteområdet uten bruk av høye støyskjermer er heller ikke optimalt. Med bakgrunn i planområdets lokalisering er det likevel rimelig å akseptere noe støy.

### Konklusjon

Planforslaget samsvarer med formålene i de overordnede planene, men avviker fra bestemmelsene om størrelse på uteoppholdsareal og at lekeareal ikke skal være støyutsatt. Nærhet til sentrum gjør likevel at det kan tillates økt utnyttelse av dette området.

Seksjon for kart og arealplan anbefaler at planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Dato 03.04.2024

seksjon for kart og arealplan

Stig Roald Frammarsvik  
kommunaldirektør for tekniske tjenester

Florian Kindl  
avdelingsleder  
avdeling for areal og miljø