

YTTEREN HELSE OG MESTRING

Mindre endring av regulering; «Kommunegården, Ytteren» PlanID 8022

Oppsummering og kommentarer til uttalelser etter varsling om og høring av søknad om endring.

Forslag til endring av regulering nevnt over har vært til varsling og høring i perioden fra 22.01.2025 til 12.02.2025.

Det har kommet 12 innspill til saken: 3 innspill fra offentlige myndigheter, 3 innspill fra kommunen, 1 innspill fra et politisk råd og 5 innspill fra 16 naboer.

Kopi av merknadene følger vedlagt.

Oppsummering merknader fra sektormyndigheter

| 1) | Nordland fylkeskommune, 07.02.2025 | Kommentar - spørsmål - løsning | Før vedtak |
|----|--|--|--|
| | <ol style="list-style-type: none">1. Så langt Nordland fylkeskommune kan se vil dette tiltaket ikke være i strid med regionale interesser.2. Fylkeskommunen er enig i Rana kommunes vurdering av endringer i henhold til plan- og bygningsloven §12-14. Fylkeskommunen har ingen merknader til endringer i planforslagets arealdisponering, oppdatering av plankart og planbestemmelser.3. Fylkeskommunen har ingen kulturminnefaglige merknader til endringene. | <ol style="list-style-type: none">1. Uttalelsen er positiv til endring av reguleringsplan.2. Uttalelsen er positiv til endring av reguleringsplan.3. Uttalelsen trenger ikke oppfølging. | <ol style="list-style-type: none">1. Ikke behov for oppfølging2. Ikke behov for oppfølging3. Ikke behov for oppfølging |

| 2) Statens vegvesen, 11.02.2025 | Kommentar - spørsmål - løsning | Før vedtak |
|--|--|---|
| <p>1. Forslag til endring av plan berører ingen riksveger. Endringen i trafikkstrømmer til planområdet vil i størst grad berøre de kommunale vegene Tjærahågen og Langdalen. Både Tjærahågen og Langdalen har separat gang- og sykkelveg.</p> <p>2. Hovedadkomst fra Tjærahågen er regulert med avkjørselspil i plankartet. Vi minner om at avkjørsler fra offentlig veg skal være utformet i tråd med gjeldende krav i vegnormal N100.</p> | <p>1. Innspill trenger ikke oppfølging.</p> <p>2. Tas til etterretning.</p> | <p>1. Ikke behov for oppfølging</p> <p>2. Avkjørselspiler tilføyes på plankartet. Avkjørsler fra offentlig veg skal utformes i henhold til N100. Sikres i bestemmelser, hvis kommunen finner det nødvendig.</p> |
| 3) NVE, 12.02.2025 | Kommentar - spørsmål - løsning | Før vedtak |
| <p>1. Planområdet ligger i aktsomhetsområde for kvikkleireskred, jf. NVEAtlas og kartbasert veileder for reguleringsplan (steg 14 og 15). Løsmassekartet i NVE Atlas indikerer at området består av havavsetninger, tykt dekke. Ca. 6-700 meter vest for området har kjent kartlagt kvikkleiresone, «1700 Rønningen» utløpsområde. Vi kan ikke se at forholdet til kvikkleire er vurdert i det oversendte materialet. I forbindelse med planendringen må den reelle faren for områdeskred jf. plan- og bygningsloven § 28-1 og TEK17 kapittel 7-3, være utredet og sikkerheten ivaretatt. Dersom det avdekkes behov for aktuelt risikoreduserende tiltak, må dette tas inn i planen. NVE ber om en tilbakemelding fra kommunen om dere vil gjennomføre endringen ved en ordinær prosess, eller om dere vil sørge for at skredfaren blir utredet og at resultatene blir innarbeidet i plandokumentene før dere går videre i en forenklet prosess.</p> | <p>1. Geoteknisk vurdering med utredning av områdestabiliteten utarbeides, og oversendes NVE til uttalelse/dialog.</p> | <p>1. Oppfølging av utredning områdestabilitet sikres i planbestemmelser, hvis utredning tilsier det.</p> |

Oppsummering merknader fra Rana kommune og politiske råd

| 4) Seksjon for samferdsel, 02.05.2025 | Kommentar - spørsmål - løsning | Før vedtak |
|--|---|---|
| <p>1. Ønsker at snødeponi for området legges inn i reguleringsplan.</p> <p>2. I retningslinjene for avkjørsler heter det at hver eiendom skal ha en avkjørsel på 4 meter. I forslaget vi har fått oversendt er det tegnet inn 2, hvor avkjørsel for varelevering og søppelhåndtering er tegnet inn en del bredere enn 4 meter. (Vegvesenets håndbok for avkjørsler R701).</p> <p>1.</p> <p>3. Hvordan er det tenkt med vedlikehold og drift av vei inne på området?</p> <p>4. Hvor skal det være ankomst for brannbil?</p> <p>5. Hvordan skal trafiksikkerhet legges til rette for myke trafikanter?</p> <p>6. Er det satt av plasser for HC-parkering? Parkeringsplasser reservert forflytningshemmede bør ha en bredde på 4,5 meter og en lengde</p> | <p>1. Snødeponi er vist på prosjektets utomhusplan.</p> <p>2. Tas til etterretning. Det er riktig at for boliger er bredden på avkjørsel satt til 4 meter der den møter offentlig veg. For avkjørselen mot Per Persavegen er det behov for uhindret tilgang til trafo, også under varelevering, men vi undersøker videre om det er muligheter for å gjøre avkjørselen smalere.</p> <p>3. Den ytre sløyfa skal brøytes manuelt. Kjøreadkomst og parkeringsplass brøytes. Gangveier på resten av området har snøsmeltingsanlegg.</p> <p>4. Ankomst for brannbil er planlagt i forbindelse med hovedadkomst og adkomstplass.</p> <p>5. Se planbestemmelsene. <i>Tjærahågen har gang- og sykkelveg som gir god trafiksikkerhet for myke trafikanter, som heller ikke vil få merkbar endring med en slik trafikkøkning.</i></p> <p>6. Det er satt av plasser til plasser for HC-parkering både i parkeringskjeller</p> | <p>1. Plan følger planendringen som vedlegg.</p> <p>2. Avkjørsler skal utformes i tråd med gjeldende krav i vegnormal N100. Sikres i planbestemmelser hvis kommunen finner det nødvendig.</p> <p>3. Ivaretas av prosjektet, ikke behov for oppfølging.</p> <p>4. Ivaretas av prosjektet, ikke behov for oppfølging.</p> <p>5. Ivaretatt, ikke behov for oppfølging.</p> <p>6. Ivaretatt, ikke behov for oppfølging.</p> |

| | | | |
|-----------|--|--|--|
| | på 6 meter, slik at rullestolbrukere lett kan komme seg inn og ut av kjøretøyet. 7. Er det tenkt noe i forhold til belysning på vei og parkering? | og på overflaten i forbindelse med hovedadkomsten. 7. Det er planlagt belysning i forbindelse med vei og parkering. Dette utarbeides videre i belyningsplan i prosjektet. | 7. Ivaretatt, ikke behov for oppfølging. |
| 5) | Seksjon for vann og avløp, 06.02.2025 | Kommentar - spørsmål - løsning | Før vedtak |
| | 1. Vi gjør oppmerksom på det går flomveier gjennom området som må ivaretas eller gjøres tiltak for å lede om. Dette skal inngå i detaljert beskrivelse av overvannshåndtering i VAO-plan ved en byggesøknad. | 1. Tas til etterretning og følges opp i videre prosjekteringsfaser. | 1. Innspill trenger ikke oppfølging. |
| 6) | Avdeling for areal og miljø, 23.01.2025 | Kommentar - spørsmål - løsning | Før vedtak |
| | 1. Hele planområdet ligger innenfor kommunal eiendom. Ingen kommentar. | 1. Tas til etterretning | 1. Innspill trenger ikke oppfølging. |
| 7) | Rana kommune Eldrerådet, 05.02.2025 | Kommentar - spørsmål - løsning | Før vedtak |
| | 1. Saken er lagt frem, av Rana kommune, for leder av eldrerådet. Eldrerådet har ingen ytterligere innspill til saken. | 1. Tas til etterretning og følges opp i videre prosjekteringsfaser. | 1. Innspill trenger ikke oppfølging. |

Oppsummering merknader fra private

| | | | |
|-----------|--|---|--|
| 8) | Camilla Tysnes m.fl. på vegne av Per Persaveien 24 og 22 og Tjærahågen 17, 04.02.2025 | Kommentar - spørsmål - løsning | Før vedtak |
| | 1. <u>Utsikt</u> Bekymret for å miste utsikten til byen, Ranelva og fjorden. Ønsker perspektivtegning fra nord. | 1. Tas til etterretning. Forslaget suppleres med perspektivskisse fra nord. | 1. Ny illustrasjon med virkning sett fra nord tilføyes i illustrasjonsvedlegg. |

| | | | |
|----|---|---|---|
| | <p>2. <u>Høyde på terreng</u> Bekymret for å «møte vegg» når de kikker ut av stuevinduet. Ønsker at høyden på tomta reduseres til maksimum samme nivå som tomtas østre del, fotballbanen.</p> <p>3. <u>Utforming av p-kjeller</u> Bekymret for utforming av nedkjøring til parkeringskjeller. Mener at bygget over nedkjøring til parkeringskjeller må lages så lite og lavt som mulig, da dette kommer svært nært, særlig Tjærahågen 17, og åpenbart ligger utenfor byggelinjen.</p> <p>4. <u>Gangvei</u> Ber om at gangveien mellom Tjærehågen og Per Persaveien ikke benyttes til anleggstrafikk i byggeperioden, og for ettertiden heller ikke av renovatørbiler og varelevering til og fra «Ytteren helse og mestring».</p> | <p>2. Hovedadkomst er fra nord/Tjærahågen. Forskriftsmessige krav til fall på atkomstvei gjør at det ikke er mulig å senke terrenget.</p> <p>3. Planen tillater ikke overbygg eller overdekning over nedkjøringen til parkeringskjelleren, hvis den plasseres utenfor byggegrense. Nedkjøringen består av en rampe med rekkverk over bakkenivå.</p> <p>4. Det nevnte strekket er regulert som gangvei. Utdrag fra forskrift om kjørende og gående trafikk, §4: 1. <i>Kjørende skal bruke kjørebanelen. Det er forbudt å kjøre på fortau eller gangveg. Andre kjørende enn syklende må ikke bruke sykkelveg eller sykkelfelt. Syklende må bare bruke sykkelfelt på høyre side av vegen.</i> I byggeperioden vil det utredes tiltak for å redusere faren for alle typer ulykker. Behov for fysiske avsperringer vil vurderes i nevnte fase.</p> | <p>2. Krav til høyder i plandokumenter endres ikke.</p> <p>3. Ikke behov for endring av plandokumenter.</p> <p>4. Ikke behov for endring av plandokumenter.</p> |
| 9) | Mads Steen på vegne av Tjærahågen 27, 29.01.2025 | Kommentar - spørsmål - løsning | Før vedtak |
| | <p>1. Ber om at gang- og sykkelveien mellom Per Persaveien og Tjærahågen sperres av fysisk for motorkjøretøy. Pga. mye ulovlig kjøring og flere nestenulykker, og derav frykt for ulykker ved økt trafikk i forbindelse med byggeprosjektet.</p> | <p>1. Det nevnte strekket er regulert som gangvei. Utdrag fra forskrift om kjørende og gående trafikk, §4: 1. <i>Kjørende skal bruke kjørebanelen. Det er forbudt å kjøre på fortau eller gangveg. Andre kjørende enn syklende må ikke bruke sykkelveg</i></p> | <p>1. Innspill trenger ikke oppfølging.</p> |

| | | | |
|------------|--|--|---|
| | | <p><i>eller sykkelfelt. Syklende må bare bruke sykkelfelt på høyre side av veien.</i></p> <p>I byggeperioden vil det utredes tiltak for å redusere faren for alle typer ulykker. Behov for fysiske avsperringer vil vurderes i nevnte fase.</p> | |
| 10) | Marianne Røsvoll Hanssen m.fl. på vegne av Tjærahågen 14/16 og Tjærahågen 12, 10.02.2025 | Kommentar - spørsmål - løsning | Før vedtak |
| | <p>1. <u>Utsikts- og solforhold</u> Mener at følgende ikke stemmer: «(...) ny bebyggelse ligger betydelig lavere enn eksisterende boliger på nordsiden, som i all hovedsak vil beholde sine flotte sol – og utsiktsforhold mot sør» (PIR2 - Virkning for nabobebyggelse, eksisterende boliger). Savner snittperspektiv fra sine hus. Ber om at alle berørte hus får snittperspektiv fra flere vinkler, som sammenlikner situasjonen i dag (eller når skolen eksisterte) og etter byggetrinn 1.</p> <p>2. <u>Høyde på terreng</u> Mener det i dag er høydeforskjell mellom skoletomt og fotballbane, og lurer på hvilken høyde prosjektet tar utgangspunkt i. Ber om at terrenget senkes før bygging (til nivå på fotballbane), for å opprettholde utsikt for eksisterende boliger og tilrettelegge for sammenkobling mot eksisterende nivå, bygningsmasse og parkering på nedsiden.</p> <p>3. <u>Trafikkstøy og støy</u> Viser til dårlig erfaring med støy og støy i forbindelse med rivning av skolen. Ber om faste og hyppige rutiner for kosting av gater og kalking av byggeplass mtp støvproblematikk -og klimanøytral anleggsplass. Ønsker kontaktinformasjon til rette instans dersom kosting/kalking ikke skjer etter avtale.</p> | <p>1. Tas til etterretning. Planforslaget suppleres med flere perspektivskisser. Landskapssnitt vises i planforslag.</p> <p>2. Hovedadkomst er fra nord/Tjærahågen. Forskriftsmessige krav til fall på atkomstvei gjør at det ikke er mulig å senke terrenget.</p> <p>3. Gjeldende regulering stiller ikke krav til bygge- og anleggsfasen, og det vil derfor ikke følge krav i endring av regulering.</p> | <p>1. Ny illustrasjon med virkning sett fra nord tilføyes i illustrasjonsvedlegg.</p> <p>2. Krav til høyder i plandokumenter endres ikke.</p> <p>3. Ikke behov for endring av plandokumenter.</p> |

| | | | |
|--|--|---|---|
| | <p>Ber om hastighetsreducerende tiltak i gata fra Tjærahågen 8-16. Ber om avsperring/port ved gangveien fra Per Persaveien. Anleggstrafikken i byggeperioden kan legges via Per Persaveien. Forstår ikke beregninger av trafikkstøy – gir ikke mening at Tjærahågen 16 skal komme bedre ut enn andre. Hva er mulige tiltak ifht støy ved «worst case senario», der støykravet overstiger grenseverdi? Ber om flere fartsdumper i gaten som er av en slik utforming av farten faktisk settes ned og at eksisterende fartsdump utbedres slik at den har effekt.</p> <p>4. <u>Antall nye plasser</u> Ser at det nye prosjektet vil bidra med 40 nye plasser i byggetrinn 1. Hvor mange prosent økning er dette med tanke på det totale antall plasser i Rana kommune?</p> | <p>Kommunen kan stille krav i forbindelse med etterfølgende byggesaker. Naboer vil bli varslet ved søknad om rammetillatelse kan be om at følgende plan utarbeides før igangsettingstillatelse gis: <i>«Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsettingstillatelse. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, universell utforming, renhold og støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442, tilfredsstillende. Det skal gjøres prognoser av forventet støy til naboer i bygge- og anleggsfasen i tråd med anbefalinger i T-1442. Varslingsrutiner angitt i T-1442 for støyende arbeider skal følges.»</i> Reell økning av trafikkstøy er utredet av støyråd giver og vil ikke overskride grenseverdier.</p> <p>4. Spørsmålet angående antall nye plasser og prosent økning må rettes til Helse og mestring i kommunen.</p> | <p>4. Ikke behov for endring av plandokumenter.</p> |
|--|--|---|---|

| | | | |
|------------|---|---|---|
| | <p>5. <u>Verditap – kompensering</u> Ber om at det vurderes hvilke økonomiske konsekvenser det vil få for oss med tanke på målgruppen for våre boliger (for småbarnsfamilier er skole og utsikt positivt, mens sykehjem og økt trafikk negativt).</p> | <p>5. Virkningen av forslag til endring av regulering er tilstrekkelig utredet for de temaene som hører inn under planlegging etter plan- og bygningsloven. Vurdering av virkninger for eiendomsverdi inngår ikke.</p> | <p>5. Ikke behov for endring av plandokumenter.</p> |
| 11) | Hanne Marit Mikalsen m.fl. på vegne av Per Persaveien 10 og 16, 13.02.2025 | Kommentar - spørsmål - løsning | Før vedtak |
| | <p>1. Positivt å legge størsteparten av parkeringsplassene under bakken. Men burde p-kjelleren vært sikret gjennom rekkefølgekrav knyttet til første byggetrinn? (sånn at det ikke "koker bort i kålen" v/ manglende midler)</p> <p>2. Ønsker at bebyggelsen trappes ned mot vest, f.eks. med en delvis inntrukket andre etasje. (Per Persaveien 16)</p> <p>3. Svært positivt til at det ikke legges opp til gjennomkjøring i området mellom Tjærahågen og Per Persaveien. Men burde dette også vært sikret i bestemmelsene? (ikke bare i planbeskrivelsen)</p> | <p>1. Parkeringskjeller er en premisse for at foreslått plan/prosjekt skal kunne gjennomføres med planlagte funksjoner.</p> <p>2. Bebyggelsen er bare 2 etasjer, og innenfor generelle høyder plan og bygningsloven gir hjemmel for. Mot vest er naboer hensyntatt med å innføre byggegrense og vegetasjonsskjerm mellom planlagt bebyggelse og tomtegrense.</p> <p>3. Det nevnte strekket er regulert som gangvei, og er dermed sikret gjennom følgende forskrift: Utdrag fra forskrift om kjørende og gående trafikk, §4: 1. <i>Kjørende skal bruke kjørebanelen. Det er forbudt å kjøre på fortau eller gangveg. Andre kjørende enn syklende må ikke bruke sykkelveg eller sykkelfelt. Syklende må bare bruke sykkelfelt på høyre side av vegen.</i></p> | <p>1. Ikke behov for endring av plandokumenter.</p> <p>2. Ingen endring av plandokumenter</p> <p>3. Ingen endring av plandokumenter</p> |

| | | | |
|-----|---|---|--|
| | <p>4. #1 vegetasjonsskjerm er bra. Bør bestemmelsene endres fra «bør» til "skal" mtp trær/vegetasjon som skal bevares. Burde noen trær vært målt inn og regulert som "tre som skal bevares" (og gjerne med tilhørende krav til erstatning dersom de blir fjernet/ødelagt).</p> <p>5. Ønsker at byggegrensen i sør/sørvest trekkes litt tilbake på det flate området. Mener byggene «henger ut over kanten» og at dette gir negative virkninger for naboer og fjernvirkninger.</p> <p>6. Lurer på hvorfor Per Persaveien 10 ikke er med i kartgrunnlag eller illustrasjoner.</p> | <p>4. Viser til reguleringsbestemmelsene §5, underpunkt 1: <i>Eksisterende vegetasjon innenfor O_T må kartlegges før utbygging. Større trær samt viktig vegetasjon for skjerming mot eksisterende boligbebyggelse, herunder bestemmelsesområde #1Vegetasjonsskjerm, skal tas vare på, og må sikres i gjennomførings-/anleggsfasen.</i></p> <p>5. Byggegrensen i vest er foreslått trukket lenger vekk fra eiendomsgrensen enn det som er kravet i pbl. Dette for å hensynta naboer i størst mulig grad. Det er lagt til rette for at nye bygninger skal få god terrengmessig tilpasning. Terrenget rundt byggene opparbeides i sammenheng med eksisterende vegetasjon og den nye gangstien som skal omkranse anlegget.</p> <p>6. Per Persaveien 10 mangler i grunnlagskartet. Tas inn i kartgrunnlag og illustrasjoner.</p> | <p>4. Ikke behov for endring av plandokumenter</p> <p>5. Ikke behov for endring av plandokumenter</p> <p>6. Grunnlagskart oppdateres i plankartet og i illustrasjonsvedlegg.</p> |
| 12) | Trond Haldorsen på vegne av Per Persaveien 17, 29.01.2025 | Kommentar - spørsmål - løsning | Før vedtak |
| | <p>1. Ber om at all trafikk (spesielt tungtrafikk) som blir ifb. med denne utbyggingen ikke skal gå forbi vår gate, da det er påkostet en masse ifb. med separering av vann, samt nye vannledninger, ny asfalt, osv. og innkjørslser i forbindelse med dette. Regner med at denne trafikk kommer i fra andre siden! (Langdalen)</p> | <p>1. Gjeldende regulering stiller ikke krav til bygge- og anleggsfasen, og det vil derfor ikke følge krav i endring av regulering.</p> <p>Kommunen kan stille følgende krav i forbindelse med etterfølgende byggesaker, der naboer vil bli varslet og</p> | <p>1. Ikke behov for endring av plandokumenter</p> |

| | | | |
|--|--|--|--|
| | | <p>ved søknad om rammetillatelse be om at følgende dokumenteres før igangsettingstillatelse kan gis:</p> <p><i>«Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsettingstillatelse. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, universell utforming, renhold og støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442, tilfredsstilles. Det skal gjøres prognoser av forventet støy til naboer i bygge- og anleggsfasen i tråd med anbefalinger i T-1442. Varslingsrutiner angitt i T-1442 for støyende arbeider skal følges.»</i></p> | |
|--|--|--|--|