

Mo i Rana, 15.04.2025

«MOTTAKERNAVN»
«ADRESSE»
«POSTNR» «POSTSTED»

Saksnummer og dokumentnummer
2024/30813-62

Avdeling/saksbehandler
KAPL/1-5196

Deres referansenummer
«REF»

Vedtak - Mindre endring av plan 8022 - Kommunegården, Ytteren

Rana kommune har vedtatt å endre plan 8022: Kommunegården, Ytteren.

Vi informerte deg den 22.01.2025, om at vi hadde mottatt en søknad fra Rana kommune, prosjekt Ytteren helse og mestring, om å endre reguleringsplan 8022: Kommunegården, Ytteren. Vi informerte deg også om at den omsøkte endringen var på høring, og at du kunne sende oss innspill til den foreslåtte endringen fram til 12.02.2025.

Vedtak

Det vedtas en mindre endring i plan 8022: Kommunegården, Ytteren, som vist i vedlagt plankart datert 21.01.2025.

Dette endres:

Rana kommune planlegger å bygge nye bygg for helse- og omsorgsfunksjoner og tilhørende uteareal, på tomte der Ytteren skole med tilhørende uteareal tidligere lå. Gjeldende regulering må derfor endres fra offentlig tjenesteyting – undervisning, til privat og offentlig tjenesteyting.

Endringen innebærer at disse endringene gjøres i plankartet i plan 8022: Kommunegården, Ytteren:

- Feltene OFF (2) og OFF (3) slås sammen, og reguleres som nytt felt o_T med reguleringsformål «Offentlig og privat tjenesteyting».
- 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.

Endringen innebærer at disse bestemmelsene **fjernes** for plan 8022: Kommunegården, Ytteren:

§5

- d) Tomt merket OFF(2) kan bebygges med inntil 15 % av nettoarealet.
- e) Tomt merket OFF(3) kan bebygges med inntil 25 % av nettoarealet.

Endringen innebærer at disse bestemmelsene **endres** for plan 8022: Kommunegården, Ytteren:

§5

- b) Gesimshøyden skal ikke overstige 5,0 m for bygg i 1 etasje eller 7,5 m for bygg i 2 etasjer.
- g) Mellom idrettsplass (OFF(2) og samleveg (gate 1329) skal det etter utbygging fortsatt være en «rygg» i terrenget. Denne «ryggen» som skal danne et skille mellom veg og idrettsplass, skal ha en høyde som tilsvarer ca. kote + 15.

Endringen innebærer at disse bestemmelsene **legges til** i plan 8022: Kommunegården, Ytteren:

§5

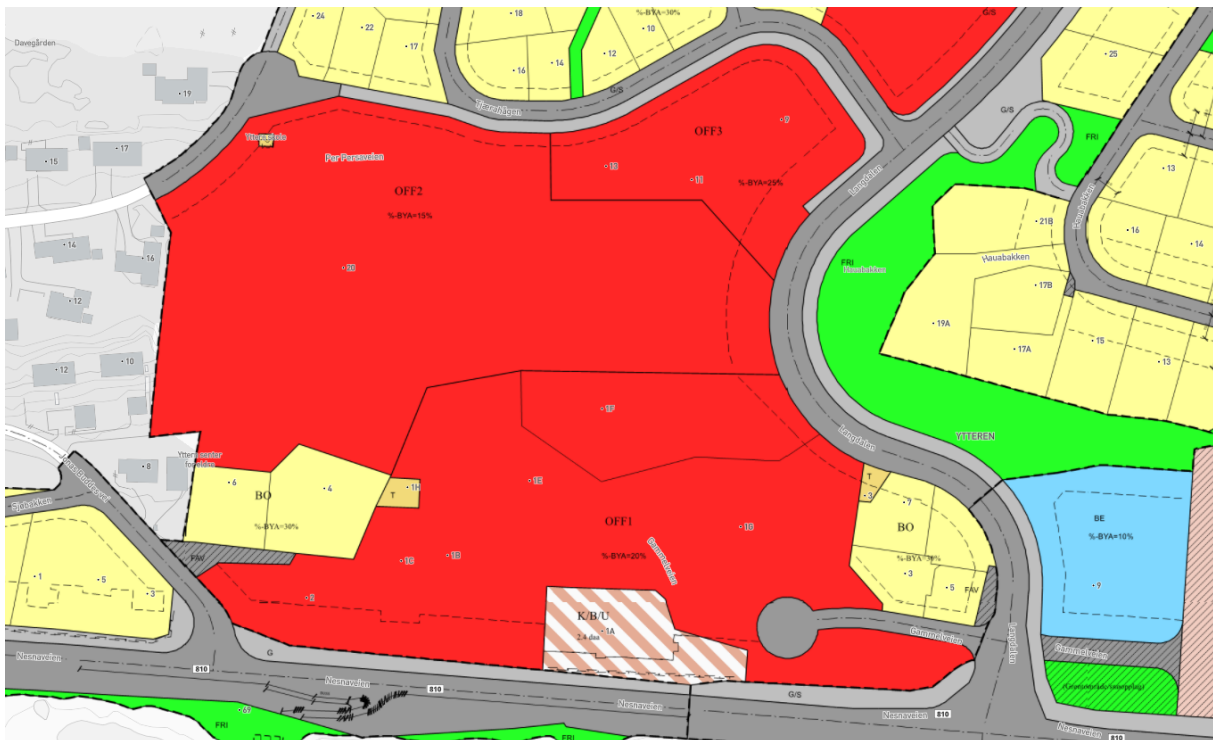
- b) Krav til byggehøyde for bygg i 2 etasjer endres til maks mønehøyde 9 m og maks gesimshøyde 8 m (§5.b).
- d) Tillatt bebygd areal for nytt felt o_T økes til maks. 40 % av BYA og arealformålet angis spesifikt i bestemmelsen (§5.d).
- h) Eksisterende bestemmelse med krav til skille i terrenget mellom samleveg og o_T opprettholdes med mindre endring i ordlyd (§5.h).
- f) Spesifikke nye krav til (§5.f, g-l):
 - Fasadeutforming
 - Flexibilitet ift. endrede behov i framtida
 - Plassering og utforming av atkomst
 - Parkering
 - Nettstasjon
 - Bevaring av vegetasjon

I tillegg har vi ryddet i språket og skrevet om enkelte bestemmelser til moderne standard, uten at bestemmelsens betydning er endret. Ordet «byrådet» er derfor erstattet med ordet «kommunen».

Opplysninger om saken

Vi mottok søknaden om å endre reguleringsplanen fra Rana kommune, prosjekt Ytteren helse og mestring, den 27.12.2024. Det ble søkt om endre den tidligere tomte der Ytteren skole med tilhørende uteareal lå, til et nytt helse-, velferds- og botilbud med flere byggetrinn.

Gjeldende plan viser tomte 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, OFF2 og OFF3. Arealformålet er fleksibelt. Det åpner for å kunne etablere ulike type tjenester, ikke kun helse/ omsorgsinstitusjon, så fremt det ikke går utover planens rammer.



1 / Utklipp fra Rana kommunes webkart med gjeldende regulering Plan ID 8022 "Kommunegården, Ytteren", vedtatt 1982. Felt som foreslås endret er felt OFF2 og OFF3, røde felt lengst nord.

Ny bebyggelse

Det er planlagt å bygge nye bygg for helse- og omsorgsfunksjoner med tilhørende uteareal der byggetrinn 1 har ca 17 500 m² BRA, inkl. parkeringskjeller på ca. 2000 m². Det leggs til rette for et byggetrinn 2, men det er per i dag ikke konkrete planer for dette.

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

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



2 / Illustrasjon av prosjektet "Ytteren helse og mestring", skisseprosjekt for nytt sykehjem byggetrinn 1. BT1 (rosa), bokollektiv (blått) og dag- og aktivitetssenter (gul). Illustrasjon: PIR 2, desember 2024.

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



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

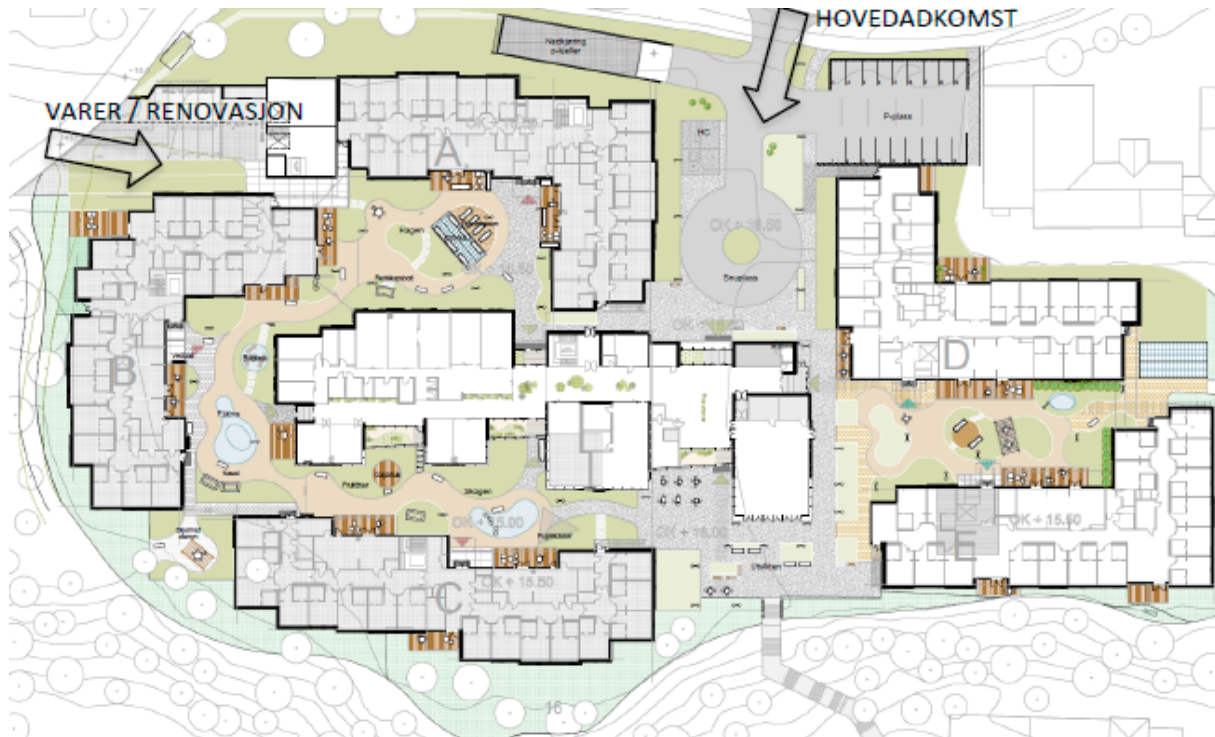
Infrastruktur

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 for 20 plasser på bakkeplan, og 50 plasser i kjeller.



4 / Illustrasjonsplan fra skisseprosjekt som viser uterom. Illustrasjon: PIR2, desember 2024.

Byggehøyde

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

Plassering og utforming

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

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 i Tjærahågen, og en fra øst i Per Persaveien. Ved ny regulering planlegges all kjøretrafikk til ny hovedadkomst fra Tjærahågen, med unntak av varetransport og renovasjon for insitusjonen. Ved hovedadkomst etableres en tydelig adkomstplass, som kan håndtere både persontransport og utrykningskjøretøy/ ambulanse.

Trafikk

Det er gjort trafikkberegninger som beskriver både trafikk når det var skole i planområdet, dagens trafikk (uten skole) og framtidig trafikk med nye bebyggelse (reguleringsendring).

Når det gjelder trafikk i Per Persaveien viser beregninger at det i snitt kan komme 1-3 kjøretøy per dag (varelevering og renovasjon), som gir maksimalt 6 turer per døgn.

Trafikkøkning tar utgangspunkt i økning ut fra hva en tomt kan forventes å ha av trafikk med utbygging iht. gjeldende regulering (tidligere skoletomt):

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

Støy

Det er utført beregninger av støy som viser at støyforholdene ved eksisterende boliger langs Tjærahågen og Langdalen vil være tilfredsstillende iht. regelverk.

Vi viser til planbeskrivelsen for ytterligere opplysninger, datert rev. 21.01.2025.

Innspill til den omsøkte endringen

Vi mottok 12 innspill til den omsøkte endringen i løpet av høringsperioden: 3 innspill fra offentlige myndigheter, 3 innspill fra kommunen, 1 innspill fra et politisk råd og 5 innspill fra 16 naboer.

Vi viser til vedlegget «Oppsummering og kommentarer til uttalelser etter varsling om og høring av søknad om endring», datert 28.02.25.

Rana kommune sin vurdering av innspillene

Kommunen vurderer at innspillene har blitt besvart uten at noen større konflikter er oppdaget. Det er lagt ved utomhusplan, vinterplan, branntegning og illustrasjoner som svarer ut spørsmål som ble spilt inn. Til innspillene som etterspør illustrerte virkninger for nabobebyggelse så er det utarbeidet et eget vedlegg med supplerende illustrasjoner, datert 03.03.2025.

Dere finner dokumentene her: <https://www.rana.kommune.no/vare-tjenester/bygg-brann-og-eiendom/arealplaner/saksdokumenter/mindre-endring-av-plan-8022/>

Rana kommune sin vurdering

Hensikten med denne reguleringsplanen er å legge til rette for å bygge nye bygg for helse- og omsorgsfunksjoner og tilhørende uteareal.

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 kapittelet.

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

Virkning av endring av reguleringsformål, underformål

Endring fra offentlig reguleringsformål med underformål undervisning til formål privat og offentlig tjenesteyting (o_T, sosi 1160), er vurdert til å ha planfaglig virkning, men ikke direkte virkning på miljø og samfunn.

Lokalisering av helse og omsorgsinstitusjon 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.

Virkning av endring av utnyttelsesgrad og byggehøyde

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

Landskap og steds karakter

Området ligger sørvendt med gode solforhold og utsyn mot Ranfjorden. Planområdet er omkranset av boliger med hager mot nord og vest, et krattskogområde i øst, og på nedre platå i sør ligger flere offentlige institusjoner og funksjoner. Store deler av området ligger i dag brakk etter at skolebyggene ble revet, og det er bygget ny skole og idrettsanlegg cirka en kilometer lenger nord. Området har alltid hatt en åpen karakter, med store utearealer og idrettsplass ved skolen, samt en bebyggelse på en til to etasjer. Nåværende og tidligere bygg har hatt et tydelig 'institusjonspreg'; lave volum med stort fotavtrykk, plassert sentralt på stor tomt, uten tydelig henvendelse til gate, med både oppholdsareal og trafikkareal rundt på alle sider.

En betydelig økt utnyttelse av hele planområdet vil redusere opplevelsen av åpenhet. Det er beholdt siktlinjer mellom og på tvers av bebyggelsen, som vil gi utsyn og sammenheng med det store landskapsrommet sørover. Nye bygg vil fortsatt ha karakter av institusjonsbebyggelse, men flere mindre volum, og en intensjon om god 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

Foreslått utbygging i BT1 kommer ikke nærmere tilgrenset bebyggelse 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 bli forsøkt beholdt. Høyden på ny bebyggelse holdes i to etasjer, og vil ligge lavere enn eksisterende boliger mot nord, som i all hovedsak vil beholde sol- og utsiktsforhold mot sør. Det samme gjelder for boliger i vest.

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

Virkning av endret adkomst og kjøremønster

Det er vurdert at kjøreadkomst kun fra Tjærahågen, med unntak av varelevering/renovasjon, ikke vil gi vesentlige negative virkninger for omgivelsene. Langs Tjærahågen vil de få noe mer trafikk forbi sine eiendommer, mens Per Persaveien vil få mindre 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.

Virkning av endret trafikk

Trafikkberegningene viser at det vil bli en økning i Tjærahågen med hovedadkomst herfra. For BT1 er økningen på ca. 130 ÅDT (biler per døgn). Det vil være en moderat trafikkøkning, som ikke vil gi vesentlige virkninger for verken veinettet eller for omgivelsene. Tjærahågen har gang- og sykkelvei som gir god trafiksikkerhet for myke trafikanter, som heller ikke vil få merkbar endring med en slik trafikkøkning.

Beregningen viser at det i snitt kan komme 1-3 kjøretøy per dag i Per Persaveien (varelevering/renovasjon), som gir ca. 4-6 turer per døgn. Det er en betydelig reduksjon av trafikk i Per Persaveien, ift. da det var skole på tomte, med ca. 30 p-plasser med adkomst fra denne veien.

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

Virkning av endret parkering

I byggetrinn 1 planlegges det ingen endring i antall p-plasser som da det var skole på tomta. Det vil trolig være færre plasser på bakkeplan enn i dag, siden det skal bygges p-kjeller. Det er positivt at det planlegges en stor andel p-plasser under bakken, for å begrense overflateparkering, og at ansatte får en god og trygg parkering. Planbestemmelser sier at parkering skal skje i tråd med gjeldende kommuneplanens arealdel (KPA).

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

Virkning av endret støy

Støyberegninger er basert på trafikkberegninger som viser at beregnet trafikkøkning på under 200 ÅDT (biler per døgn) vil gi en endring i støy fra veitrafikk i Tjærahågen på ca. 2 dB (desibel), og knapt være merkbar. Beregninger er gjort iht. anerkjent metodikk som baserer seg på gjennomsnitt-vurderinger. Alle boligene langs Tjærahågen vil fortsatt ha forhold som er lavere enn støynivået som krever skjerming, 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.

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

Hvem skal betale for endringen?

Det er den som har søkt om å endre planen som må betale for planendringen. Satsen er fastsatt i gebyrregulativet til Rana kommune. [Du finner gebyrregulativet ved å trykke på denne lenken.](#) Du finner mindre endringer på side 7, under punkt 2.6.

Vi sender faktura i eget brev.

Du har rett til å se saksdokumentene i saken

For å få innsyn i saksdokumentene, må du enten sende e-post til postmottak@rana.kommune.no eller ta kontakt med saksbehandler på telefon 75 14 52 54. Sender du e-post, må du huske å merke denne med saksnummer 2024/30813.

Du kan klage på vedtaket

Du kan klage på vedtaket av den mindre endringen. Hvis du vil klage, må du sende oss klagen innen 06.05.2025. Du kan sende klagen på e-post til postmottak@rana.kommune.no eller i posten til Rana kommune, postboks 173, 8601 Mo i Rana. Husk å merke klagen med saksnummer **2024/30813**.

Klagen må være skriftlig og underskrevet. I klagen må du:

- skrive at det er en klage
- skrive hvilket vedtak du klager på
- begrunne hvorfor du klager
- skrive tydelig hvilke endringer du ønsker

[Du finner mer informasjon om klageretten ved å trykke på denne lenken.](#)

Aktuelt regelverk

Endringen er vedtatt med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14.

Vedtaket er fattet på delegert fullmakt fra kommunestyret med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 12-12 og 12-14.

Øvrige lovhenvvisninger:

- Vedtak og klage, se forvaltningsloven § 2 første ledd bokstav b og § 28.
- Innsyn i dokumentene, se offentleglova.

Har du spørsmål?

Ta gjerne kontakt med saksbehandler på telefon 75 14 52 54 eller på e-post

postmottak@rana.kommune.no. Husk å merke e-posten med saksnummer **2024/30813**.

Med vennlig hilsen

Inger Blikra
seksjonsleder
Seksjon for kart og arealplan

Trine Jamtli
Saksbehandler

Brevet er elektronisk signert og har derfor ikke håndskrevne signaturer.

Vedlegg

- 1 1 Ytteren - plankart endring plan 8022_21_21.01.25
- 2 2 Ytteren - reguleringsbestemmelser endring plan 8022_21_21.01.25
- 3 3 Ytteren - planbeskrivelse endring plan 8022_21_20.01.25