

# Detaljregulering for Strandaveien 6 og 8

## Planbeskrivelse

PlanID 8078



## Dokumentinformasjon

Oppdragsgiver: Strandaveien AS  
Tittel på rapport: Detaljregulering for Strandaveien 6 og 8  
Oppdragsnavn: 202180 Regulering Strandaveien 6 8 Blikk  
Oppdragsnummer: 634802-01  
Utarbeidet av: Helge Lynghaug  
Oppdragsleder: Åsmund Øistein Rajala Strømnes

Ver	Dato	Beskrivelse	Utarb. av	KS
02	08.02.2024	Justering etter tilbakemelding fra Rana kommune	ÅRS	HL
01	20. des. 2023	Planbeskrivelse	HL	SW

## Forord

Asplan Viak AS har vært engasjert av Strandaveien AS for å utarbeide en detaljreguleringsplan for bolig i Strandaveien 6 og 8 i Mo i Rana. Gjeldende detaljregulering for Holmen /Hauabakken regulerer eiendommen til bolig, slik at formålet med planforslaget blir å legge til rette for bygging av et nytt leilighetsbygg på eiendommen.

Åsmund Rajala Strømnes har vært kontaktperson og oppdragsleder for dette oppdraget og Helge Lynghaug har bistått i ferdigstillelsen av planforslaget.

Tanken Arkitektur AS har stått for den arkitektoniske utformingen av bebyggelse og uteområder og geoteknisk rapport er utarbeidet av Multiconsult AS. Vi takker for samarbeidet.

Mo i Rana, 09.02.2024

Helge Lynghaug

Arealplanlegger

Åsmund Øistein Rajala Strømnes   Sarah Waters

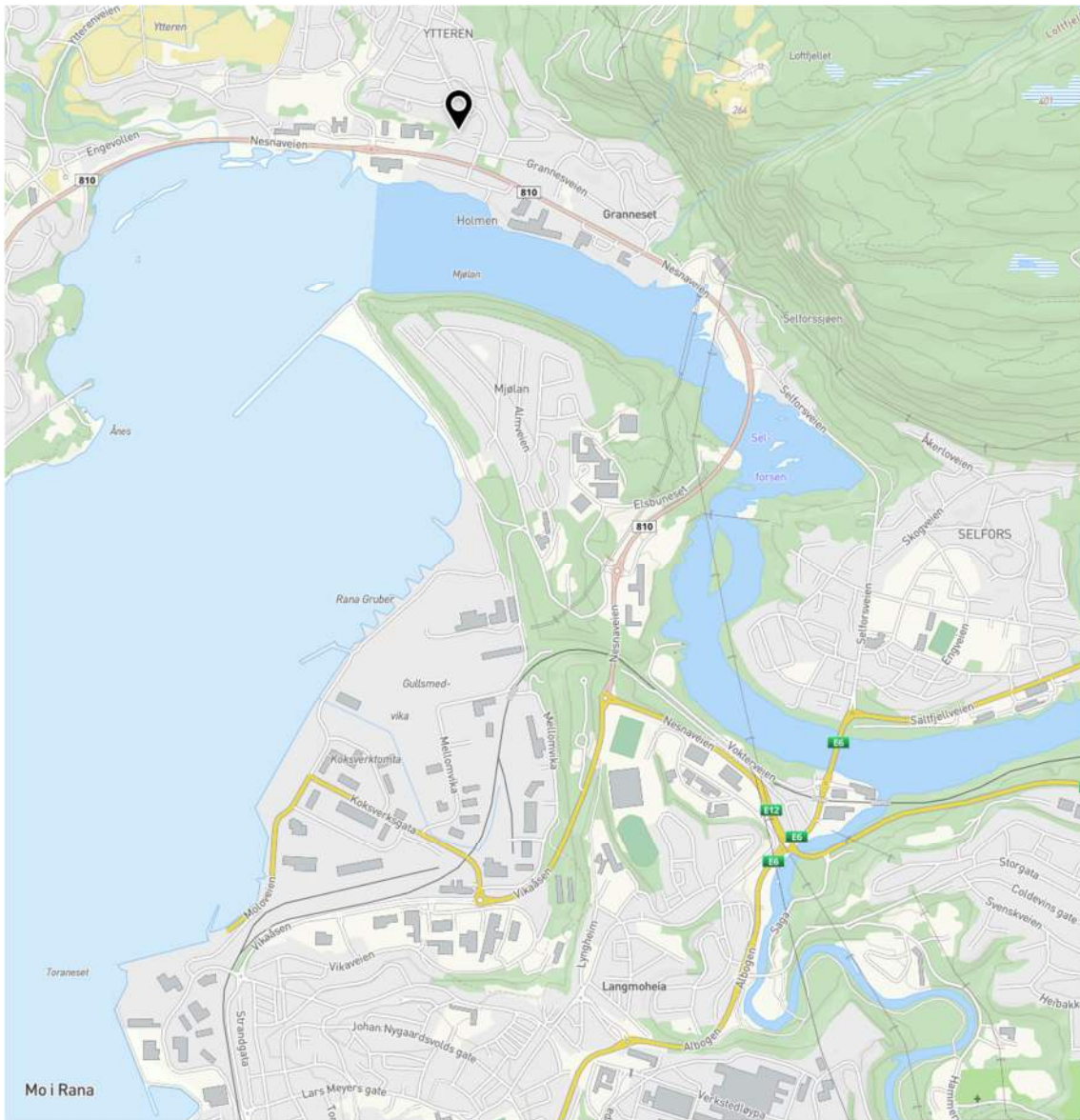
Oppdragsleder

Kvalitetssikrer

# Innholdsfortegnelse

1. Bakgrunn	6
1.1. Hensikten med planen	6
1.2. Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold	7
1.3. Krav om konsekvensutredning	8
1.4. Planprosess	8
1.5. Medvirkningsprosess	8
2. Planstatus og rammebetingelser	9
2.1. Overordnede kommunale planer og reguleringsplaner i området og temaplaner.	9
2.2. Statlige planretningslinjer/rammer/føringer og regionale planer	10
2.3. Oppfølging av krav fra oppstartsmøte	15
3. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold	17
3.1. Beliggenhet, avgrensning og størrelse på planområdet	17
3.2. Stedets karakter, dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk	18
3.3. Landskap, topografi, solforhold og lokalklima	19
3.4. Kulturminner og kulturmiljø	21
3.5. Naturverdier	22
3.6. Trafikkforhold	22
3.7. Barn og unges interesser og rekreasjon	22
3.8. Universell tilgjengelighet	23
3.9. Teknisk infrastruktur, energibærer	24
3.10. Grunnforhold	24
3.11. Støyforhold	25
3.12. Risiko- og sårbarhet	25
3.13. Analyser/utredninger	26
4. Innkomne innspill	27
4.1. Merknader	27
4.2. Nabolagsmøte	30

5.	Beskrivelse av planforslaget	31
5.1.	Planlagt arealbruk	35
5.2.	Planlagt bebyggelse, utbyggingsvolum, byggehøyder og bokvalitet	36
5.3.	Grad av utnytting	39
5.4.	Antall boliger, leilighetsfordeling	40
5.5.	Parkering	40
5.6.	Trafikkløsning	41
5.7.	Uteoppholdsareal	42
5.8.	Overvann	43
5.9.	Rekkefølgebestemmelser	43
5.10.	Forholdet til kravene i kap. II i naturmangfoldloven	43
6.	Virkninger av planforslaget	44
7.	Vedlegg	45



Figur 1 Oversiktskart med planområdet

Planområdet befinner seg i bydelen Ytteren i Mo i Rana, og er vist med sort markør i kartet.

# 1. Bakgrunn

## 1.1. Hensikten med planen

Formålet med detaljreguleringen er å legge til rette for bygging av en lavblokk med 8 boenheter fordelt på andre og tredje etasje og parkeringskjeller i første etasje. Utnyttelsesgrad settes til 35 % (% BYA = 35). Eksisterende eneboliger innenfor planområdet skal rives for å legge til rette for ny bebyggelse med en hensiktsmessig organisering på tomten. Dette innebærer at eiendommene slås sammen i forbindelse med planprosessen. Planforslaget medfører dermed en endring i bebyggelse i forhold til dagens bebyggelse.

Planen utarbeides som detaljregulering, jfr. Plan- og bygningsloven § 12-3. Planområdet omfatter eiendommene Gbnr. 133/776 (Strandaveien 6) og Gbnr. 131/970 (Strandaveien 8). Planavgrensning vises i figur 2.



Figur 2 Planavgrensning

## 1.2. Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold

Oppdragsgiver og grunneier i området er Strandaveien AS.

Planen er utarbeidet av Asplan Viak AS.

Arkitektarbeider er utført av Tanken Arkitektur AS.

Saken har ikke tidligere vært politisk behandlet. Planprosessen følger de føringer som har blitt gitt av Rana kommunes planavdeling.



### 1.3. Krav om konsekvensutredning

Tiltakene som omfattes av planforslaget omfattes ikke av forskrift om konsekvensutredning og skal ikke behandles etter denne. Det ble gjort en gjennomgang av forskrift om konsekvensutredning i oppstartsmøte. Som det framkommer av referatet ble det konkludert med at planforslaget ikke omfattes av forskriften og skal da heller ikke behandles etter denne.

### 1.4. Planprosess

Planprosessen har fulgt en ordinær planprosess som angitt i plan- og bygningsloven kapittel 5: «Medvirkning i planleggingen».

Kommunen mottok planinitiativ den 31.03.2022. Oppstartsmøte ble avholdt 25.04.2022. I dialog med kommunen ble det avklart at planforslaget ikke omfattes av forskrift om konsekvensutredning.

Oppstart ble annonsert den 01.07.2022

### 1.5. Medvirkningsprosess

Medvirkning har foregått ved den påkrevde medvirkningen etter plan- og bygningsloven, gjennom høring av oppstartsvarselet. Videre har det blitt gjennomført et nabolagsmøte den 08.09.2022. Merknadsbehandling følger i kapittel 4.



- Fortettingsprosjekter skal ha høy kvalitet- også på uterommene.
- Vektlegg god kvalitet i både eksisterende og nye bomiljø.

Vi er av den oppfatning at planforslaget og det tiltaket denne hjemler er i tråd med disse punktene.

#### **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.

#### **Kommunedelplan for klima og energi 2015-2019**

Fortetting langs kollektivaksene er en målsetting i delplanen. Planforslaget treffer på denne målsetningen.

#### **Kommunedelplan for naturmangfold 2020-2030**

Utbygging skal legge til rette for at så mye som mulig av overflatevann skal håndteres lokalt. Redusert bilbruk som følge av etablering nært kollektivholdeplasser vil være med på å sikre naturmangfoldet. Fortetting av bebyggelse forhindrer nedbygging av ubebygde arealer.

#### **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**

Overvannshåndtering skal beskrives i planen. Godkjent VAO-plan legges ved som en del av planbeskrivelsen.

#### **Verneplan for Rana, vedtatt 25.06.02**

Eiendommene er ikke omtalt i verneplanen.

## 2.2. Statlige planretningslinjer/rammer/føringer og regionale planer

#### **Nasjonale forventninger 2023-2027.**

Nasjonale forventninger gir føringer for regional og kommunal planlegging i regjeringsperioden. Ikke alle forventninger er relevante for dette prosjektet. Vi ser at dette prosjektet vil tilføre nye boliger som styrker bydelssenteret på Ytteren, og gi økt variasjon med tilgjengelige boliger som er egnet for livsløpsstandard. Det er også nært bussholdeplass på linje 1 som har godt rutetilbud, samt omtrent direkte tilknyttet både gang- og sykkelveinettet og bydelssenteret på Yttern.

Vurdering av arkitektur kan være en subjektiv øvelse, men vi vektlegger at bygningen bygger lite i høyden, gir farge og god materialbruk, samtidig som det gi åtte nye leiligheter i området.

Man tilfredsstillter dermed nasjonale forventninger punktene:

19. Det legges til rette for å utvikle gode lokalsamfunn i bygd og by, i små tettsteder og spredtbygde områder med tilgang til boliger og tjenester i tråd med kommunale forutsetninger og behov.
20. I byer og tettsteder lokaliseres boliger, næringsvirksomhet, arbeidsplasser, handel og tjenestetilbud slik at de bidrar til å styrke stedenes attraktivitet og bygger opp under sentrumsfunksjonene. Sentrumsområdene utvikles og følges opp i samarbeid med private aktører og innbyggerne.
21. Det legges til rette for tilstrekkelig boligbygging i kommunene i tråd med lokale og regionale behov. Boligbyggingen bør bidra til gode og varierte boligtilbud og bomiljøer for alle.
23. Det legges til rette for at eldre som ønsker det kan bli boende lenger i egen bolig. Kommunene ser utviklingen i helse- og omsorgstjenester i sammenheng med boligplanlegging og kommunens langsiktige økonomi.
24. Kommunene bruker arkitektur som et verktøy i samfunnsutviklingen og definerer lokale ambisjoner for arkitektur og byggeskikk. Stedenes særpreg, kulturmiljø og viktige landskapstrekk vektlegges i by- og stedsutvikling.
26. Sykling og gange og kollektivtrafikk prioriteres i byer og tettsteder gjennom planlegging av helhetlig infrastruktur som er sammenhengende, tilgjengelig, attraktiv og trygg. I arbeidet med byvekstavtaler i de store byene skal hovedtyngden av vekst i boliger og arbeidsplasser komme i eller i nærheten av større knutepunkter for å bygge opp under nullvekstmålet, med de tilpasninger som følger av den enkelte avtale.
27. Det legges til rette for trygge skoleveier og aktivitetsvennlige nærmiljøer med varierte tilbud for lek og opphold for ulike aldersgrupper. Deltakelse i samfunnet for flest mulig sikres gjennom universell utforming av nye bygninger og uteområder.
49. Fortetting og transformasjon av bolig- og næringsområder vurderes før nye, større utbyggingsområder settes av og tas i bruk.

Følgende, statlige planregningslinjer er viktige for planarbeidet:

- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig, areal og transportplanlegging (2014)
- Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018)

- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995)
- Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging - T-1442/2021

### **Regionale planer:**

Tiltaket er også i tråd med arealpolitiske retningslinjer i fylkesplan for Nordland (2013 - 2025). Følgende tema er aktuelle for planforslaget:

Kapitel 8 Arealpolitikk

#### 8.2 By og stedsutvikling

a) Utbygging av boligområder og arbeidsplasser skal i hovedsak skje innenfor det etablerte by og tettstedsstrukturene. I arealplanleggingen skal transformasjon og fortetting i by- og tettstedsteder og rundt kollektivknutepunkter vurderes som virkemidler for å unngå uønsket spredning av bebyggelse.

Kommentar:

Foreslått utbygging ligger inn til bydelsentrumet på Yttern. Utbygging er i tråd med punktet.

b) Fortetting skal skje med kvalitet. Gjennom arealplanleggingen skal det legges til rette for god funksjonsblanding som fremmer trafiksikkerhet, barns lekemuligheter og stedets karakter.

Kommentar:

Planlagt bygg har en annen skala og utforming enn omkringliggende boliger. Området grense til bydelsentrumet på Yttern, som har en annen bygningsstruktur enn eksisterende boliger. Forslag til ny bebyggelse mener vi vil kunne tilføre område en variasjon av bebyggelse som et boligområde trenger. Det legges opp til en beskjedent utbygging på disse to tomene, i en boliggate med lite trafikk. Det er satt av arealer for variert uteopphold på tomte som ivaretar barns lekemuligheter. Vedlagt følger også en arkitektonisk redegjørelse som argumenterer for valg av volum, plassering og utearealer. Vi mener at utbyggingen er i tråd med punktet.

c) Byer og tettsteder skal utvikles slik at livskvalitet og helse fremmes gjennom god stedsforming, attraktive og tilgjengelige utearealer, og infrastruktur som fremmer miljøvennlig transport.

Kommentar:

Området ligger nært bussholdeplasser noe som vil kunne medføre økt bruk av kollektivtransport. Vi er av den oppfatning at forslag til bebyggelse og slik som den er lagt i terrenget er med på fremme god stedsutvikling. Gode og varierte uteområder er kommentert i punktet over. Vi er av den oppfatning at forslag til utbygging er i tråd med punktet.

e) Det skal legges vekt på høy estetisk og arkitektonisk kvalitet ved planlegging og utforming av fysiske tiltak.

Kommentar:

Det er utarbeidet en egen arkitektonisk redegjørelse som svarer ut dette punktet. Redegjørelsen legges ved.

m) For å imøtekomme dagens og framtidige boligbehov, skal det legges til rette for tilstrekkelig antall egne boliger, med gode løsninger for tilgjengelighet i bolig og mellom bygd miljø og uteområder.

Kommentar:

Leilighetsbygget erstatter 2 eneboliger. Det åpnes opp for etablering av 8 boenheter i bygget. Det skal etableres heis i bygget, noe som gir god tilgjengelighet til leiligheten og utearealene. Vi mener at planforslaget er i tråd med punktet.

n) Boliger, skoler og barnehager skal ha trygg ferdsel til lek og annen aktivitet i en variert og sammenhengende grønnstruktur med gode forbindelser til omkringliggende naturområder.

Kommentar:

Det er eksisterende gang- og sykkelveier fra området og til barneskolen på Yttern. Det samme gjelder til barnehagen. Ved skolen er det et variert tilbud til aktivitet, både ute og i flerbrukshallen og området rundt denne. Vi mener planforslaget treffer på dette punktet.

o) Grøntområder, parker, gang- og sykkeltraseer og turdrag innen og mellom boligområder, nærturområder, skole, butikk og andre viktige servicepunkter, skal sikres gjennom kommunens arealplaner.

Kommentar:

Planforslaget regulerer to eksisterende boligtomter. Det bygger dermed ikke ned grøntområder eller turdrag. Planen er i tråd med punktet.

q) Uteområder skal i størst mulig grad sikres en design med universell utforming.

Kommentar:

Planens uteområder er variert. Deler av dette vil opparbeides med universell utforming. Planen er i tråd med punktet.

## 8.6 Klima og klimatilpassing

c) Kommunene skal i nødvendig grad kartlegge og innarbeide potensielle faresoner (flo, flom og skred), som følge av klimaendringer i planleggingen. Det er viktig at det angis bestemmelser som tilpasser arealbruken til konsekvensene av et endret klima.

Kommentar:

Planforslaget tar innover seg endret klima. Det er tatt med bestemmelser som sikrer tekniske installasjoner i kjeller ved eventuell ekstremnedbør. Vi mener at planen tar høyde for endret klima.

e) Energibruk og tilrettelegging for nye miljøvennlige energiløsninger, skal være et gjennomgående perspektiv i kommuneplaner og planer som legger til rette for utbygging.

Kommentar:

Det er tatt med bestemmelser som omhandler energiløsninger. Der det er lagt til rette for alternative energikilder skal dette benyttes. Vi mener planen svarer opp på dette punktet.

g) Kommunene bør vurdere hvordan blå-grønn infrastruktur kan bidra til å forebygge flomødeleggelser og overvannsproblemer gjennom aktiv bruk av vannsystemer og grønne områder.

Kommentar:

Det er utarbeidet en VAO-plan som er godkjent av Rana kommune. Dette beskriver hvordan håndtering av overvann. Denne planen legges ved.

Ellers er tiltaket i stor grad i tråd med regional politikk om fortettingsstrategi slik den er gjengitt i regional plan for by- og regionsenterpolitikk.

## 2.3. Oppfølging av krav fra oppstartsmøte

I oppstartsmøtereferatet er følgende forhold uthevet som særlig viktig i denne planprosessen:

<i>Punkt i oppstartsmøtereferatet</i>	<i>Vår oppfølging</i>
Krav om etablering av føringsvei og plass for elektrisk infrastruktur for ladeanlegg til elbil (TEK §8-8)	Kravet ligger som krav i byggteknisk forskrift. Egen bestemmelse i reguleringen er ikke nødvendig.
Fornybare materialer	Det har ikke blitt satt konkrete krav i bestemmelsene om bruk av tre eller andre fornybare materialer i bygningen.
Bruk av varme farger i byggverk	Vi har valgt å følge opp punktet i form av bestemmelse som hindrer bruk av fargeskalaen hvit-grå-sort. Bygningen er planlagt med trekledning og grønn kontrastfarge slik illustrert fra Tanken Arkitektur AS i figur 18.
Blågrønn struktur	Bygningen er planlagt med sedumtak og ellers foreligger det VAO-plan og utomhusplan som gir en god faglig vurdering på vannveier og utforming av vannveier.
Bevaring av eksisterende vegetasjon	Det er satt inn en bestemmelse om at bevaring av vegetasjon skal belyses gjennom byggesaken.
Gode felles møteplasser	Tiltaket planlegges med felles uteopphold for de åtte leilighetene i bygningen. Etersom man ikke regulerer offentlige arealer eller arealer som er felles for flere eiendommer er det ikke naturlig å legge til rette for felles opphold for flere i nabolaget. Det foreligger arealer i nærområdet som er regulert til friområder eller som har funksjon som grønnstruktur, men er regulert til annet formål. Særlig har



	området ved Grannesveien potensial for å kunne være et godt oppholdsareal for nabolaget som helhet.
Tilgang til leilighetene	Trinnløs adkomst fra parkeringskjeller er påkrevd gjennom byggt teknisk forskrift § 12-4 annet ledd. Ingen videre oppfølging er påkrevd.
Belysning	Bestemmelse om belysning satt inn.

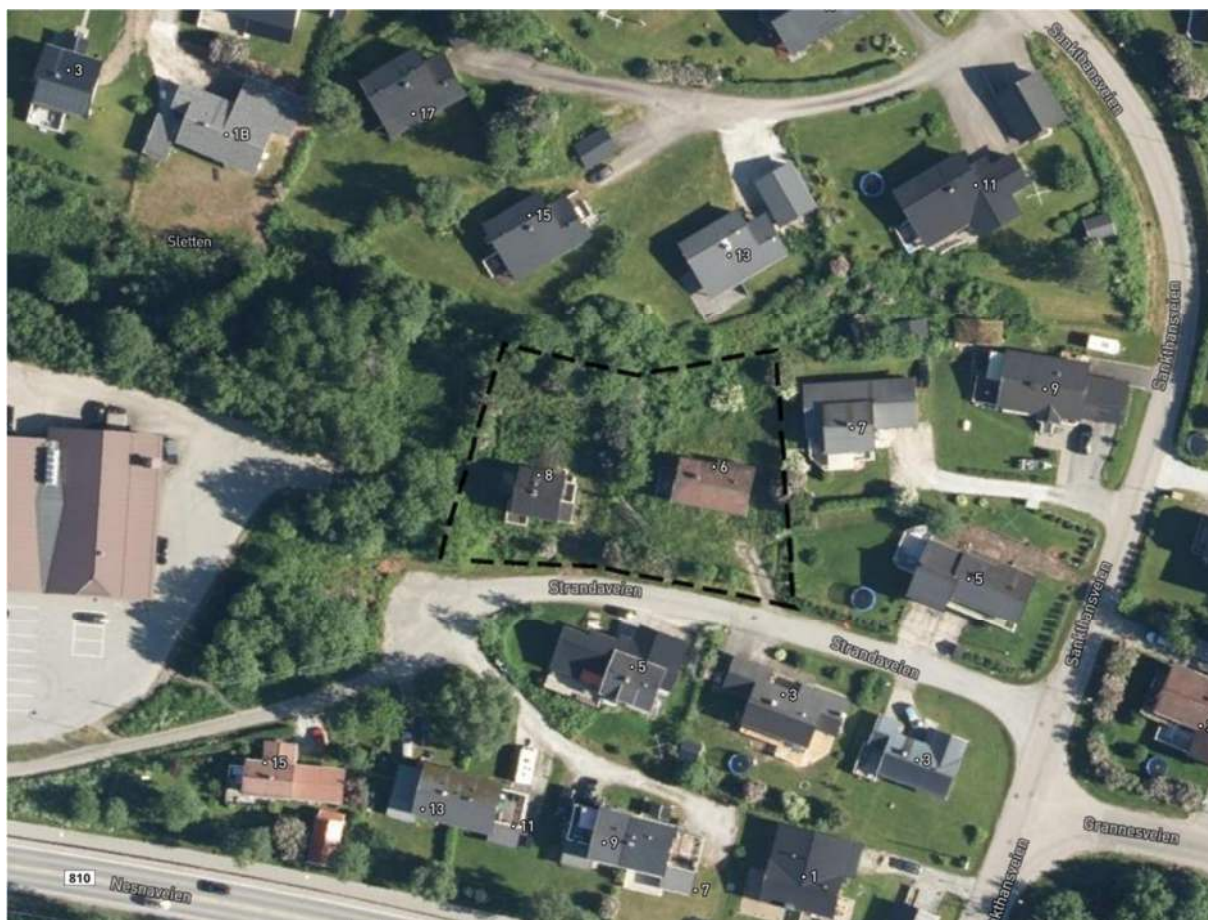
### 3. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

#### 3.1. Beliggenhet, avgrensning og størrelse på planområdet

Planområdet er lokalisert i bydelen Ytteren i Mo i Rana, i Rana kommune (se figur 1). Eiendommene brukes i dag til bolig og er regulert til dette. Begge boligene er eneboliger, der ingen er bebodd. De øvrige arealene på eiendommen består av mye grøntareal (trær, busker, plen) og grus. Det er en markant nivåforskjell på de to tomtene. Det «flate» terrenget på Strandaveien 6 (til høyre i flyfoto) ligger ca. 3 meter over tilsvarende område på Strandaveien 8. Eiendommene ligger i enden av Strandaveien, noe som gjør at det er forholdsvis lite trafikk langs planområdet. Omkringliggende områder består av en matbutikk i umiddelbar nærhet (vises til venstre i flyfoto), grøntområder, eneboliger og trafikkareal.



Figur 4 Oversiktskart Ytteren



Figur 5 Flyfoto av området med plangrense

### 3.2. Stedets karakter, dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Området er funksjonelt sett en forstad til Mo i Rana, med bebyggelse fra 60-, 70- og 80-tallet. Strukturen er basert på bilbruk, og trafikken inn mot sentrum går via FV810, (tidligere RV/FV12) som går mellom Mo i Rana og FV 17 på Utskarpen. Derfra kan man følge FV17 vest til Nesna, eller Nordover til Rødøy, Lurøy og Træna.

Yttern i seg selv ligger i sørvendt li på nordsiden av Ranelvas utløpsområde. Det er etablert bydelsfunksjoner, herunder forretninger, sykehjem, skole og barnehage, samt en del andre funksjoner. Planområdet ligger i umiddelbar nærhet til disse funksjonene.





*Figur 6 Yttern bydelssenter*



*Figur 7 Planområde fra sørvest*

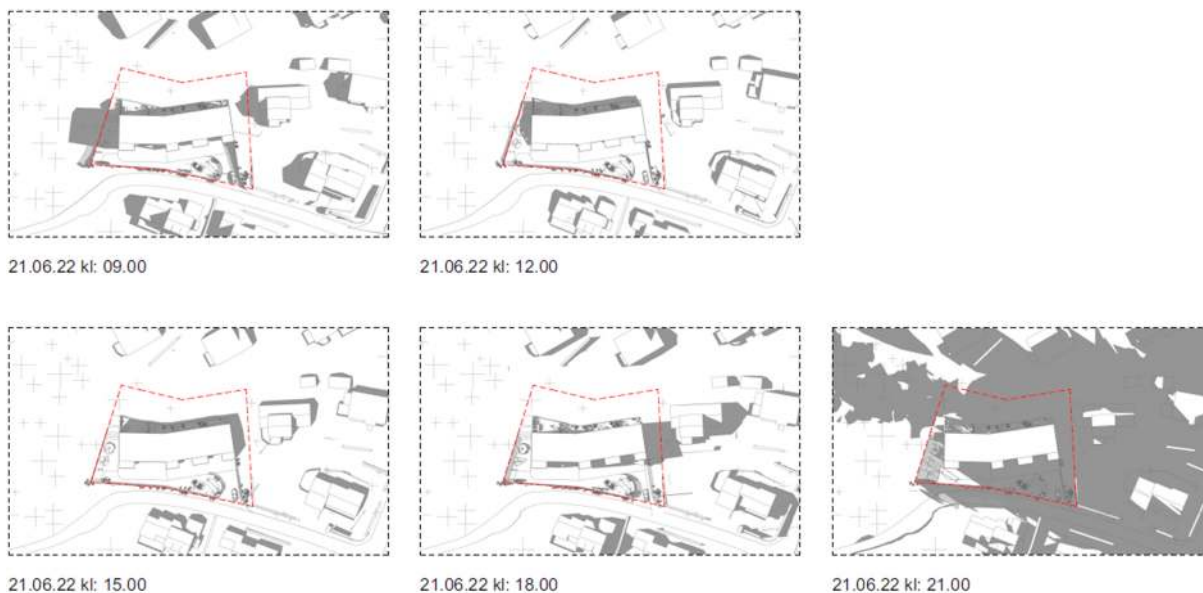
### 3.3. Landskap, topografi, solforhold og lokalklima

Planområdet består av to eneboligtomter. Disse er begge sørvendte med et flatere areal i forkant ned mot FV810. Øvre deler av tomtene er brattere og skogledt. Lokalklima vurderes som godt for regionen. Elva og fjorden kan medføre noe høy luftfuktighet, som

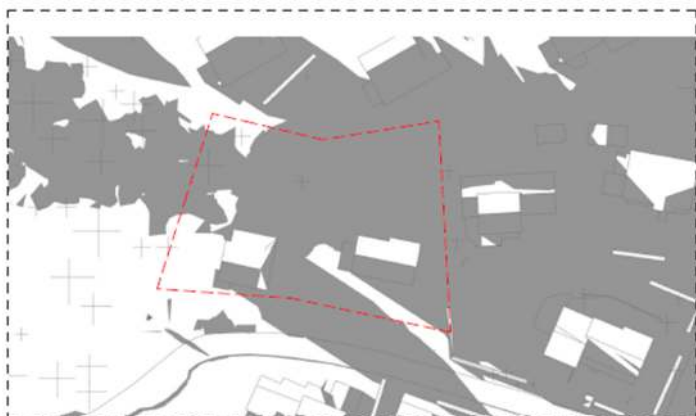
kan gi effekter som lavere opplevd temperatur, tåke, osv. Ranfjorden åpner seg ut mot sørvest, noe som innebærer at det kan være sterk vind fra denne retningen under gitte værforhold.

### Sol/skygge

Bakenforliggende bolig vil berøres i liten grad. Bolig nordøst for området vil kunne få noe redusert utsikt i forhold til dagens situasjon. Solstudien viser at Strandaveien 2 vil få noe skygge på sin tomt etter ca. kl. 20 på sommerstid. Utdrag fra solstudien er vist under for juni. Det er også utarbeidet solstudier for mars og september. Solstudiene følger med som egne vedlegg.

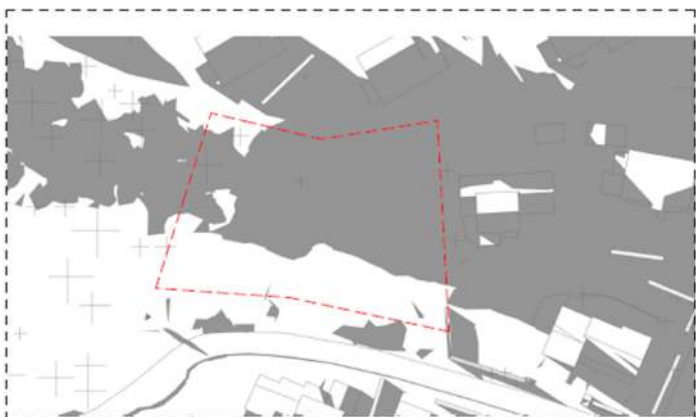


Figur 8 Sol/skygge, viser situasjon 21. juni, Tanken Arkitektur AS



21.06.22 kl: 21.00

*Figur 9 Sol/skygge eksisterende bygg juni, Tanken Arkitektur AS*



21.06.22 kl: 21.00

*Figur 10 Sol/skygge uten bebyggelse juni, Tanken Arkitektur AS*

Som det framkommer av figurene over så kaster eksisterende bebyggelse også skygge på Strandaveien 2. Dette er også tilfelle ute bebyggelse på nabotomta. Vi er av den oppfatning at den endringen av skyggeforhold fra dagens bebyggelse til ny planlagt bebyggelse er noe som må kunne aksepteres.

### 3.4. Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke registrerte kulturminner i området

### 3.5. Naturverdier

Det er ikke registrert særskilte naturverdier i området. Øvre, nordlige del av tomten er skogkledt, og planen søker å ivareta denne som et grønt element, samt som et ekstra lag av sikring mot erosjon, vannopptak, samt som leveområde for lokal fauna.

Sjekkliste med tanke på naturmangfold er gjennomgått. Det er ikke gjort funn i forbindelse med denne gjennomgangen som er til hinder for den utbygging som planforslaget legger opp til. Sjekklisten legges ved.

### 3.6. Trafikkforhold

Strandaveien er et gateløp med begrenset trafikk. Gaten er en blindvei, med til sammen 11 boenheter som ledes ut i Sankthansveien, som fungerer som samlevei i området. Det er kun kort avstand til FV810, Nesnaveien.

Mot vest er Strandaveien koblet til gang- og sykkelveinettet mot bydelscenteret på Yttern. Det er også busstopp kun kort vei fra Strandaveien.

### 3.7. Barn og unges interesser og rekreasjon

Gode gang- og sykkelveiforbindelser, spesielt fra sentrum og ut til tettstedene, til turområder og til viktige mål for barn og unge vektlegges. Snarveier skal ikke bli sperret eller innsnevret. Planområdet ligger nær gang- og sykkelvei som kan benyttes inn til sentrum av Mo. Det er også gang- og sykkelvei fram til barnehage og barneskole. I nærområdet er det store arealer som kan benyttes til rekreasjon. Det vil også bli lagt til rette for nærlek på tomta.





Figur 11 Område regulert til friområde ved Grannesveien

Avstand til sentrale områder:

- Barnehage: ca. 750 meter
- Lekeplasser: 350 - 400 meter
- Friområder: 100- 450 meter
- Dagligvare og bydelssentrum: 100 meter
- Bussholdeplass: 200 meter

Samlet sett er det gode tilbud til barn- og unge på Ytteren som ligger i en akseptabel avstand fra planområdet.

### 3.8. Universell tilgjengelighet

Bygningen blir utformet etter gjeldende krav til tilgjengelighet i teknisk forskrift. Det blir trinnløs adkomst fra garasje og heis. Høydeforskjellen mellom vei og bygning gjør at det ikke er mulig å få til en universell adkomst opp fra offentlig gategrunn. Dersom en skulle ha opparbeidet en rampe ville den tatt opp uforholdsmessig stort areal som ville gå på bekostning av øvrige kvaliteter som uteoppholdsarealer og snøopplag. Utomhusplan viser hvilke områder som blir tilgjengelig for bevegelseshemmede.



### 3.9. Teknisk infrastruktur, energibærere

Linea AS har som netteier kommet med innspill om at det må avsettes areal til nettstasjon innen planområdet. Vi har etterkommet det innspillet og foreslår nettstasjon plassert i sørøstlig hjørne av tomten. Dette er også der strøm til området kommer inn i dag.

Planforslaget gir mulighet for bygging av leilighetsbygg. Prosjektering av bygningsmassen er ikke påbegynt, noe som innebærer at prosjektering av energibærere heller ikke er påbegynt. Dette innebærer at det ikke er sett på hvilke løsninger som er mulig med tanke på energibærere til byggene.

Prosjektet ligger utenfor konsesjonsområde for fjernvarme. Om fjernvarme føres forbi dette området før utbyggingen er gjennomført er tvilsomt. Dette innebærer at utbygger ikke kan basere seg på bruk av fjernvarme som energibærere.

Selv om det ikke er fjernvarme i området så vil det være mulig å benytte seg av vannbårenvarme. Det kan være aktuelt å etablere et såkalt nærvarmeanlegg. Dette kan gjøres ved etablering av varmepumper og tilhørende energibrønner.

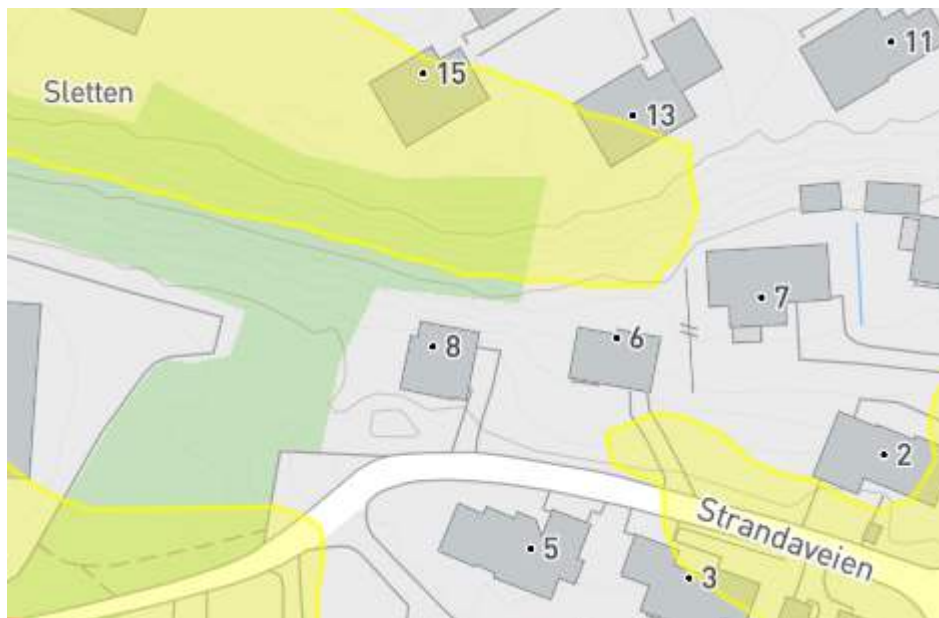
Linea har bedt om plass til trafo innenfor planen. Dette innebærer at strøm som energikilde til oppvarming vil være et alternativ, eventuelt i kombinasjon med vanlige «luft til luft» varmepumper eller andre varmepumpeløsninger. Hva endelig valg vil være vil framkomme i forbindelse med byggesaken.

### 3.10. Grunnforhold

Det har vært gjennomført grunnundersøkelser i området, og områdestabiliteten er akseptabel. Med bakgrunn i undersøkelsene har bygningen blitt noe hevet sammenlignet med opprinnelig planlagt plassering. Det settes krav til geoteknisk prosjektering.

### 3.11. Støyforhold

Øvre deler av tomten, lengst mot nord, faller innenfor gul støysone fra FV810



Figur 12 Utsnitt fra [kommunekart.com/polarsirkelportalen](http://kommunekart.com/polarsirkelportalen), viser støykartlegging etter vei etter T-1442

Det foreligger ikke egen støyutredning på dette. Vi bemerker likevel følgende: Bygningen som planlegges vil ha gjennomgående leiligheter, så det vil bli stille side på alle leiligheter. Den øverste delen av den sørvendte fasaden vil bli noe støyutsatt. Videre vil man ha uteoppholdsarealer som ikke er støyutsatte. Det settes krav i bestemmelsene om at man gjennom byggesakens skal dokumentere at man tilfredsstiller krav satt i T-1442.

### 3.12. Risiko- og sårbarhet

#### Vurdering av risiko

Grunnforhold, fare for utglidning dersom det ikke gjøres tiltak.

Flom, fare for oversvømmelse av p-kjeller dersom det ikke gjøres tiltak.

#### Avbøtende tiltak

Grunnforhold:

Føringer gitt i geoteknisk notat skal følges. Dette gjør at eiendommen kan bebygges.

Flom:

Planlagt bebyggelse vil være tett i bakkant. Det er planlagt fall fra innkjøring sokkeletasjen som vil lede vann ut på veien. Anser ikke flom fra Kvernbekken som en risiko her.

Aktuelle hendelser er plassert i risikodiagrammet under  
ROS-diagrammet viser risiko/sårbarhet når avbøtende tiltak er iverksatt/gjennomført - dvs når planen er gjennomført i tråd med tiltakene som beskrevet over.

Sannsynlig	Konsekvens				
	Ufarlig	Mindre farlig	Kritisk	Farlig	Katastrofalt
Lite sannsynlig	Grunnforhold Flom				
Mindre sannsynlig					
Sannsynlig					
Meget sannsynlig					

Hele sjekklisen er lagt ved.

### 3.13. Analyser/utredninger

Området ligger innenfor aktsomhet for flom. Gjennom VAO-planen har det blitt gjort en vurdering rundt dette der det kommer frem at det er flere bekker i området som har naturlig vannvei i nærheten av Strandaveien 6 og 8. Installasjoner i bygningens parkeringskjeller bør derfor sikres mot mulig vannskade. Dette har blitt fulgt opp i bestemmelser med krav om generell flomsikring i kjeller.

Området ligger under marin grense. Det er utarbeidet geoteknisk vurdering som legges til grunn for det videre planarbeid. Der forutsettes der medvirkning fra geoteknisk rådgiver i videre faser i prosjektet. Geoteknisk vurdering er vedlagt beskrivelsen.

## 4. Innkomne innspill

### 4.1. Merknader

Varsel om planoppstart ble annonsert i Rana Blad 01.07.22. Høringsbrev ble sendt ut 28.06.22 Frist for å komme med innspill var satt til 15.08.22. Oppstart av planarbeid er også annonsert på vår hjemmeside [www.asplanviak.no](http://www.asplanviak.no). Vi har mottatt fem innspill, disse gjennomgås og kommenteres under.

Avsender	Innspill/utdrag fra uttalelsen	Planleggers kommentar
<p><b>Linea</b> 07.07.22</p>	<p>Linea har etter energiloven områdekonsesjon i Rana kommune. Dette innebærer at Linea etablerer og drifter strømnettet i kommunen (høyspent og lavspent fordelingsnett). I tillegg har Linea anlegg som er etablert etter anleggskonsesjon innenfor kommunen.</p> <p>Deres innspill omhandler at det i planområdet må tas høyde for de anlegg som det er nødvendig for Linea å etablere og drifte, og følgende utdrag tas med:</p> <p>Det må ikke gjøres inngrep i terrenget som medfører endring av overdekningen over kabler eller oppfylling av terrenget som medfører redusert høyde opp til luftledningsanlegg.</p> <p>Spenningsnivået for ledningsanleggene må <i>ikke</i> påføres i planen, herunder plankartet.</p> <p>Det er viktig å synliggjøre byggegrenser mot nettstasjoner i reguleringsbestemmelsene. Følgende må spesifikt ivaretas i plan med bestemmelser:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nettstasjoner tillates oppført også utenfor regulerte byggegrenser og kommer i tillegg til tillat utnyttelsesgrad</li> <li>- Nettstasjoner tillates oppført inntil 1m fra eiendomsgrense og at det generelt er 5 m byggegrense rundt nettstasjoner</li> </ul>	<p>Det skal ikke gjøres inngrep uten gravemelding.</p> <p>Vi tar ikke med informasjon om spenningsnivå i plan eller bestemmelser.</p> <p>Innspillet er tatt til følge gjennom å regulere et eget areal til nettstasjon.</p>

<p><b>Statens vegvesen</b> 14.07.2022</p>	<p>Oppstartsvarelet og referatet til oppstartsmøte viser at våre interesser er ivaretatt. Statens vegvesen bidrar gjerne med trafikkdata, ulykkedata eller lignende dersom dere ønsker det i planprosessen. Vi viser også til vår kartbaserte innsynsløsning <a href="http://vegkart.no">vegkart.no</a> som gir innsyn i data fra NVDB.</p> <p>Statens vegvesen har ingen flere innspill så langt og ser frem til å motta en mer detaljert reguleringsplan for videre behandling.</p>	<p>Tas til orientering.</p>
<p><b>Nordland fylkeskommune</b> 07.07.2022</p>	<p>Nordland fylkeskommune har ingen vesentlige merknader til den foreslåtte arealdisponeringen på nåværende tidspunkt. Fylkeskommunen stiller seg bak kommunens vurderinger om ulike temaer og hensyn som er viktig å ta med seg videre i planprosessen, som fremgår av referat fra oppstartsmøtet.</p> <p>Forholdet til regionale interesser Gjeldende Fylkesplan for Nordland 2013-2025, kapittel 8. om Arealpolitikk i Nordland, inneholder klare mål for arealpolitikken i perioden. Det bes om at det tas hensyn til disse i planarbeidet og viser spesielt til kap.:8.2a), 8.2b), 8.2c), 8.2e), 8.2m), 8.2n), 8.2o), 8.2q), 8.6.c), 8.6e) og 8.2g)</p> <p>Kulturminner og kulturmiljø Planområdet er allerede bebygget. Vi har ingen kulturminnefaglige merknader.</p>	<p>Tas til orientering.</p> <p>Punktene er kommentert tidligere i planbeskrivelsen i kap 2.2.</p> <p>Tas til orientering</p>
<p><b>Naboer i området</b> 11.08.2022 Trine B. Myhre Stein Erik B. Myhre Bjørn-Jonas Bustnes Unn-Eva Bustnes Roger Høgås Martin G Bustnes</p>	<p>Vi har imidlertid flere innsigelser inn mot planarbeidet gitt den eksisterende informasjon som vi har fått gjennom brev form. I hovedsak kan disse oppsummeres under fire hovedområder:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Størrelse på prosjektet og behov for å unntas fra gjeldende reguleringsplan</li> <li>2. Støy og forstyrrelser for nabolaget under bygging og etter ferdigstillelse</li> <li>3. Økte trafikkutfordringer i Strandaveien / krysset Strandaveien/Sankthansveien og Grannesveien</li> </ol>	<p>Vi bemerker at innsigelse etter plan- og bygningsloven er forbeholdt definerte myndigheter og innebærer en stans i planarbeidet. Private parter har ikke innsigelsesrett, men har rett til å komme med uttalelse og merknader til planarbeidet.</p> <p>Størrelse: Det planlagte tiltaket er nå 8 boenheter, noe som vil tilsis mellom 16 og 20 beboere. Planlagt byggehøyde er på 9 meter</p>

	<p>4. Dårlig/manglende tilgang på grønt-/fri-/lekeareal i nærområdet hvor økt trafikk/bruk som resultat av prosjektet kan forverre situasjonen.</p> <p>Disse punktene vil bli nærmere utdypet senere i dette brev.</p> <p>Oppsummerende innsigelser:</p> <p>Som en oppsummering mener vi at eksisterende reguleringsplan bør følges i forbindelse med mønehøyde, gjerne etter modell av tidligere prosjekt i for eksempel Grannesveien 13-17 og Holmenveien 19. Vi mener at 4-8 boenheter fordelt på ett eller flere bygg er maksimum av hva området taler. Selv ved en slik begrenset utbygging vil belastningen på nabolaget i form av støy og økt aktivitet bli merkbar og til sjenanse. En utbygging på 4-8 boenheter vil kunne medføre mer enn en fordobling av dagens trafikkgrunnlag inn og ut av blindveien Strandaveien da moderne familier gjerne har 2 kjøretøy. Dette vil skape en økt støybelastning, økt forurensning og potensielt kunne medføre farlige situasjoner da Strandaveien benyttes som skolevei av 40-50 barn hver dag under skoleåret. Manglende fortau og manglende gateløp gjør at faren for ulykker vil bli økt betraktelig. Strandaveien og nærområdet er heller ikke tilpasset den økte trafikken som beboere og besøkende til beboere vil medføre da det ikke er parkeringsplasser nok og heller ikke er egnet uteareal/ lekeplasser i nærområdet. Det er allerede vanskelige forhold vinterstid i forhold til parkering og snørydding. Med de foreliggende planer for utbygging av nye boligfelt på Ytteren (Beltlia) er det heller ikke behov for å foreta spesiell fortetting i området. Gjeldende reguleringsplan med villalignende bebyggelse anbefales opprettholdt.</p>	<p>over gjennomsnittlig planert terreng. Det er laget solstudier og annen dokumentasjon som viser konsekvensene for naboer i området.</p> <p>Støy: Det er ikke forventet særskilte støyutfordringer som følge av utbyggingen. Boliger er normalt stille bebyggelse. Noe støy i anleggsperioden vil måtte påregnes, men forutsettes løst innenfor gjeldende normer for slik virksomhet.</p> <p>Trafikk: Trafikktallene er så små ut Strandaveien, at selv med en fordobling vil man måtte anse situasjonen som godt innenfor akseptable normer både med tanke på trafiksikkerhet, støybelastning og eventuell annen forurensning.</p> <p>Grønnstruktur og lek: Areal til lek løses på egen grunn. Det er også avsatt et større friområde ved Grannesveien.</p>
<p><b>Martin Bustnes.</b></p>	<p>Bustnes bekrefter i epost den 13.08.2023 at han stiller seg bak Stein Eirik Myhres uttalelse</p>	<p>Tas til orientering.</p>

På generell basis må vi påpeke at bebyggelsen som planlegges, i form av en lavblokk med 8 leiligheter, ikke er særskilt stor med tanke på utbyggingens plassering i umiddelbar nærhet til et bydelscenter og et kollektivknutepunkt. Det er nettopp i slike områder man må åpne opp for fortettingsprosjekter for å unngå videre byspredning, og samtidig legge til rette for nye boliger. Det er også vår oppfatning at selv om antall boenheter i området øker fra 11 til 19, så utgjør dette ikke en vesentlig økning med tanke på trafiksikkerhet, ettersom at antallet i utgangspunktet er så lavt. Beboere i området vil nok likevel merke økningen. Strandaveien vil også i fremtiden være en fredelig gate i seg selv.

## 4.2. Nabolagsmøte

Det har i tillegg blitt gjennomført et nabolagsmøte der mange av de samme forholdene ble tatt opp og svart ut. Møte ble avholdt 08.09.2022 i Strandaveien. Oppsummert er naboer i området kritisk til etableringen ut fra trafikkutfordringer, tilgang på gode arealer til lek, støy, utsikt og flere andre forhold. Uttalelser og referat fra nabolagsmøte blir lagt ved.

## 5. Beskrivelse av planforslaget



Figur 13 Situasjonsplan, Tanken Arkitektur AS

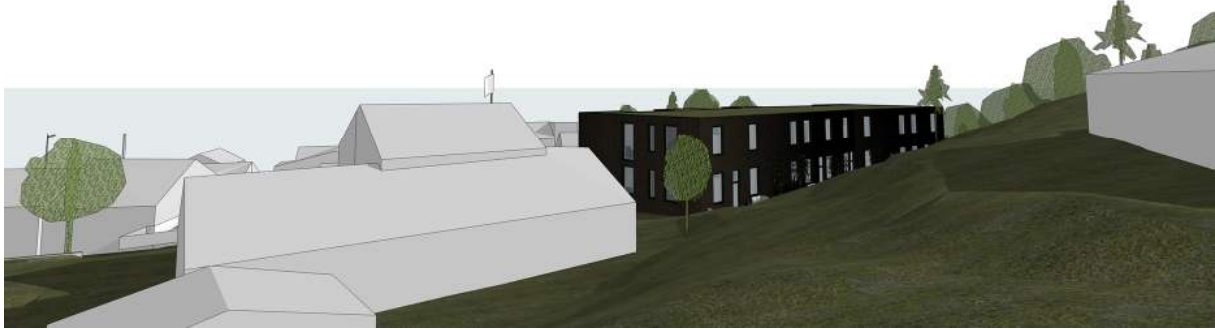
Følgende formål inngår i planforslaget:

- Bebyggelse og anlegg:
  - Blokkbebyggelse (BB)

Planforslaget legger opp til etablering av en lavblokk med 8 boenheter. Det vil være to boligetasjer og parkeringskjeller. Eksisterende boliger på eiendommen vil rives, og eiendommen slås sammen i forbindelse med planprosessen. Leilighetene vil ha tilstrekkelig med parkeringsplasser som er planlagt plassert i delvis nedgravd parkeringskjeller (sokkel). Det vil også være tilgang til gode og variert uteoppholdsarealer.



Det reguleres inn kotehøyde som maksimal byggehøyde. Gesimshøyde skal ikke overstige 16,5, og det planlegges for flatt tak. Planområdet totale areal utgjør i underkant av 1,9 da.



*Figur 14 Utsikt fra Sankthansveien 11, Tanken Arkitektur AS*



*Figur 15 Utsikt fra Sankthansveien 13, Tanken Arkitektur AS*



*Figur 16 Utsikt fra Sankthansveien 15, Tanken Arkitektur AS*



*Figur 17 Utsikt fra Sankthansveien 17, Tanken Arkitektur AS*



Figur 18 Utsikt fra Strandaveien 7, Tanken Arkitektur AS

Området ligger slik til at det antas at ny bebyggelse ikke vil skape fjernvirkning av betydning. Dette da bakenforliggende terreng er med på å dempe denne virkningen. Se figurene 12 til 16 og figur 18 for illustrasjon som viser nærvirkningene av dette.



Figur 19 Planområde fra sørøst

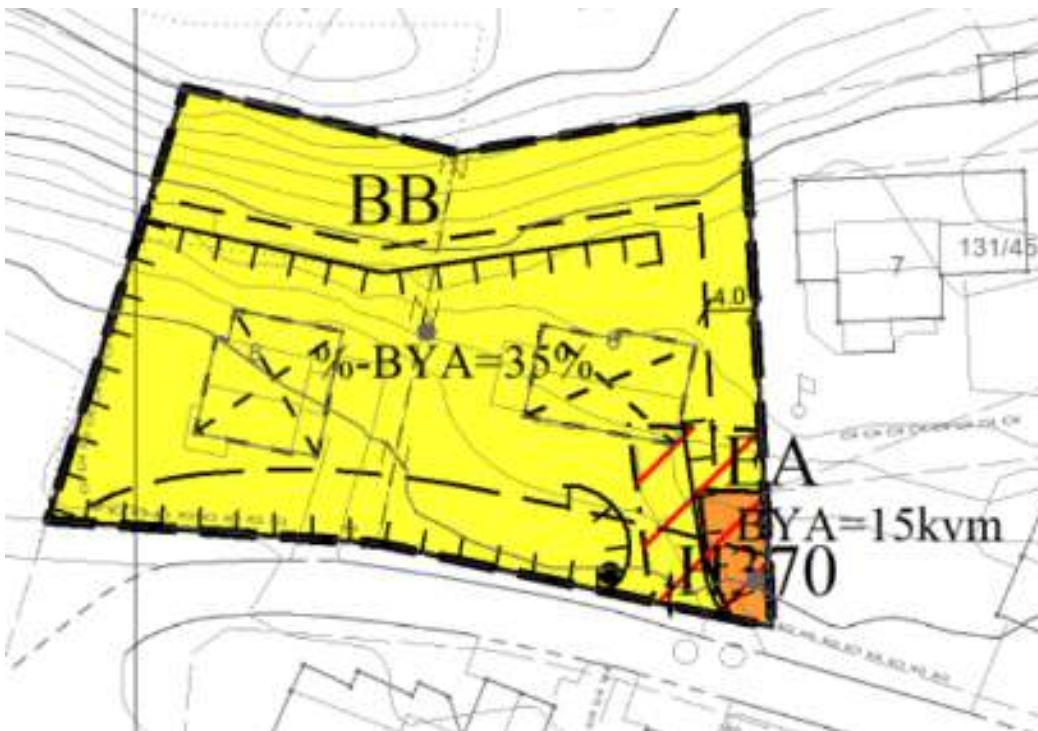




Figur 20 Illustrasjon framside, Tanken Arkitektur AS

## 5.1. Planlagt arealbruk

Planforslaget legger til rette for sammenslåing av Strandaveien 6 og 8 for oppføring av en lavblokk. Formålet vil dermed bli boligbebyggelse - blokk. Det avsettes også areal til nettstasjon.



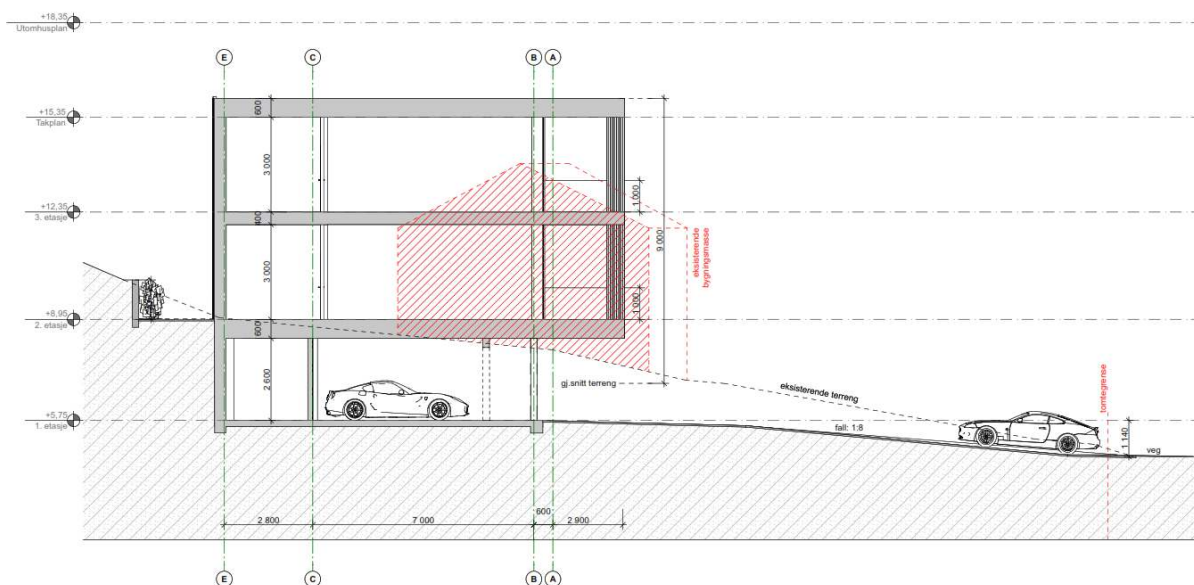
Figur 21 Planforslag 23.02.24

## 5.2. Planlagt bebyggelse, utbyggingsvolum, byggehøyder og bokvalitet

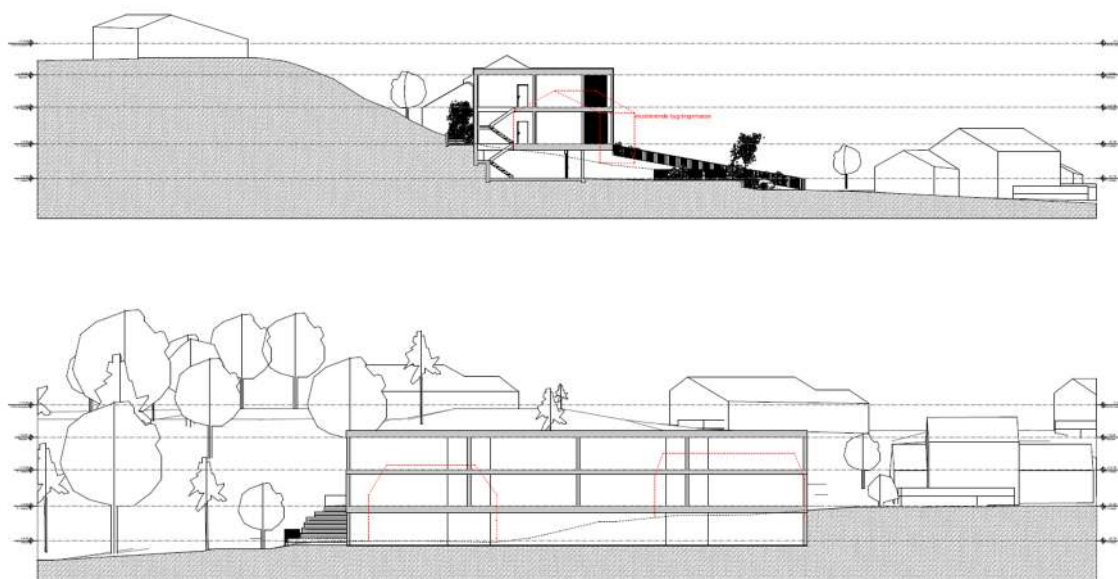
Bygningen som planlegges er en lavblokk. Underetasje vil bli garasjerom med gjesteparkering, renovasjon og boder. Det vil bli heis i bygningen, med to boligetasjer med 4 leiligheter i hver etasje.

Bygningen vil være tilsvarende i størrelse som et typisk rekkehus, men får formål blokk ettersom den også er horisontaldelt, og ikke bare vertikaldelt. Bygningen er, til tross for sin størrelse, lavbygd. Hver leilighet har sørvendt balkong, og leilighetene i første etasje har også uteareal på nordsiden. I tillegg er det gode felles sidearealer rundt bygningen.

Bygningen vil tilfredsstillere krav til universell utforming med trinnløs adkomst og heis. Tomten er i en bakke, men det vil være god plass til godt uteopphold.

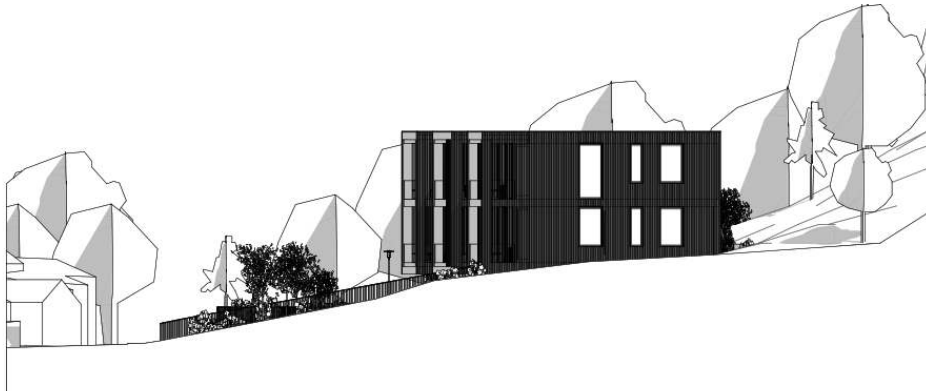


Figur 22 Tversnitt med kotehøyder med høyde ref. NN2000, Tanken Arkitektur



Figur 23 Lengdesnitt, Tanken Arkitektur AS

Plassering av bygget i terrenget er gjort på bakgrunn av geoteknisk notat. Snittene over vises også i egne vedlegg, tversnitt datert 13.11.2023 og lengdesnitt datert 14.07.23 utarbeidet av Tanken Arkitektur AS

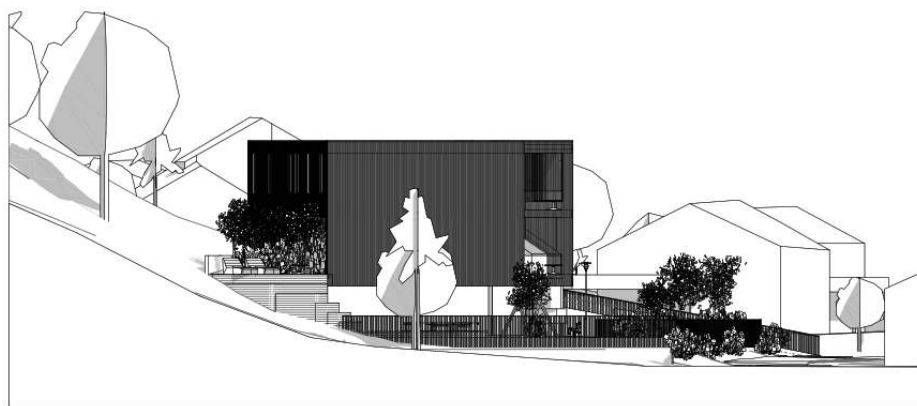


1:200 Fasade Øst



1:200 Fasade Sør

Figur 24 Fasadetegninger øst og sør, Tanken Arkitektur AS



1:200 Fasade Vest



1:200 Fasade Nord

Figur 25 Fasadetegninger vest og nord, Tanken Arkitektur AS

Fasadetegningene på figurene over er også vedlagt i egne vedlegg datert 13.11.2023 utarbeidet av Tanken Arkitektur AS.

### 5.3. Grad av utnyttning

Grad av utnyttning er satt til 35%-BYA. Videre er byggehøyden satt til 16,5 meter. Bygningen er planlagt i tre etasjer hvorav første plan er garasjeplan, samt to boligetasjer over.

Bygningen er illustrert med høyeste høyde på kote +15,95. For å ha litt slingringsmonn med tanke på bygningsplassering og eventuell teknisk infrastruktur foreslås kote +16,5 som høyeste byggehøyde.

Samlet utgjør tillatt BYA et areal tilsvarende ca. 1960 m<sup>2</sup> tillatt BRA.



## 5.4. Antall boliger, leilighetsfordeling

Prosjektet legger til rette for 8 leiligheter hvorav to er noe større enn de øvrige. Alle leiligheter har hovedinngang via heis og trappoppgang fra garasjekjeller, samt balkong mot sør. De fire leilighetene i andre plan har utgang også mot nord.

## 5.5. Parkering

Som det framkommer av illustrasjonen under i figur 23 åpner planforslaget opp for tilstrekkelig parkering i delvis nedgravd p-kjeller (sokkel). Det settes av 1,2 plasser per boenhet, til sammen 10 plasser i parkeringskjeller i første etasje. Tilgang til leilighetene er tiltenkt via trapp eller heis fra parkeringskjelleren. Renovasjon løses også første etasje.



Figur 26 1. etg, parkeringsløsning, Tankene Arkitektur AS

Illustrasjonen over er utarbeidet av Tanken Arkitektur AS datert 09.06.23. Illustrasjonen legges også ved som eget vedlegg.

## 5.6. Trafikkløsning

Adkomst til planområdet er via rolig blindvei som i dag kun benyttes til et få antall boliger. Det er i tillegg regulert gang- og sykkelvei like i nærhet av planområdet, og som leder til flere av de sentrale omkringliggende områdene beskrevet. Parkering er tenkt i p-kjeller. Selv om det blir en økning i antall boenheter i området, kan vi ikke se at planen vil være i konflikt med hensynet til trafiksikkerhet. Ut fra dette vil ikke vi foreslå trafikkmessige tiltak som del av dette planarbeidet.

Siktlinjer er ikke illustrert da disse faller utelukkende på planlagt kjøreareal og i gateløpet Strandaveien.

Snumuligheter på egen tomt er ivaretatt da det er tilstrekkelig dybde på manøvreringsarealet til at dette kan løses. Det må påregnes noe intern rygging for enkelte kjøretøy.



Planen vil ikke oppfylle krav om 200 m<sup>2</sup> sammenhengende uteoppholdsareal slik det er definert i kommunedelplan for Mo og omegn. Imidlertid er det likevel gode arealer tilgjengelig. Området vest for boligen er ca 130 m<sup>2</sup>. Det er i tillegg et mindre areal ved innkjørsel på 80m<sup>2</sup> som vurderes som egnet og et område i øst på 120m<sup>2</sup> som kan være egnet til grønnstruktur eller aking, etc. I tillegg er det ca 470 m<sup>2</sup> nord på tomta, oppe i skråningen som også kan brukes som uteområder. Selv om dette området er skrått, vil det kunne brukes til lek. Samlet sett er utearealene i dette prosjektet gode arealer, og vi vurderer adgangen til uteoppholdsarealer som svært tilfredsstillende.

Deler av uteoppholdsarealene vil også fungere som snødeponi. I hovedsak er dette arealer sør og sørvest for bygget.

## 5.8. Overvann

Overvann må håndteres. Området består av store grøntområder med god infiltrasjonsevne. Etter planarbeid blir store deler av bakenforliggende grøntområder bevart for å kunne håndtere overvann på egen grunn. Det foreligger en godkjent VAO-plan.

## 5.9. Rekkefølgebestemmelser

Det er satt inn bestemmelser som sikrer at lekeareal skal være ferdigstilt før ferdigattest kan gis.

## 5.10. Forholdet til kravene i kap. II i naturmangfoldloven

Tiltaket berører to allerede utbygde boligeiendommer. Utbyggingen vil ikke berøre hele arealer, og medfører dermed ikke ytterligere inngrep enn det som normalt må forventes på boligeiendommer. Ny regulering medfører også nytt krav om bevaring av vegetasjon, noe som ikke følger av dagens regulering.

Ut fra naturmangfoldlovens § 7-12 antas det at det ikke er vesentlig risiko for skade på naturmangfold som følge av reguleringen, men at reguleringen i praksis vil kunne føre til en svak forbedring ut fra at noe vegetasjon nå skal bevares.

## 6. Virkninger av planforslaget

Virkingen av planforslaget er at det kan etableres et boligprosjekt innenfor planområdet med 8 nye boenheter. Selv om det bare er 8 nye boenheter, vil det være med på å bygge oppunder bydelssenteret på Yttern. Det vil medføre økt omsetning på de nærliggende butikkene og servicetilbudene som er her.

Som tidligere omtalt så er det kort vei til bussholdeplasser slik at det ligger til rette for bruk av busser som transportmiddel inn til sentrum eller andre områder.

Det vil bli en viss økning i trafikk i Strandaveien som følge av denne utbyggingen, men trafikken i området vil forbli relativt lav. Trafikkøkningen vurderes som akseptabel med tanke på trafiksikkerhet.

Ny bebyggelse vil få et annet uttrykk enn det som er på eiendommen i dag. Disse to eneboligene rives til fordel for et nytt leilighetsbygg. Dette vil ha en annen form og størrelse enn omkringliggende bebyggelse.

## 7. Vedlegg

1. Utomhusplan
2. Situasjonsplan som viser nabobebyggelse
3. Arkitektonisk redegjørelse, 23.01.24
4. Solstudier, mars, juni og september
5. VAO-plan, 17.01.23
6. Geoteknisk notat
7. ROS sjekklister
8. Sjekklister naturmangfoldloven, 08.02.24
9. Tverrsnitt
10. Lengdesnitt
11. Fasade N og V
12. Fasade S og Ø

### Høringsuttalelser

1. Statens vegvesen
2. Linea
3. **Nordland fylkeskommune**
4. Martin Bustnes
5. Stein Erik B. Myhre m.fl.
6. Referat nabolagsmøte





asplan viak