

Oppdragsgiver: Blikk Utvikling AS
Oppdragsnavn: Regulering Strandaveien 6 8
Oppdragsnummer: 634802-01
Utarbeidet av: Åsmund Rajala Strømnes
Oppdragsleder: Åsmund Rajala Strømnes
Dato: 24.03.2022
Tilgjengelighet: Åpent

Strandaveien 6 - 8 Planinitiativ

Skriv tekst her eller slett dette avsnittet dersom ikke relevant.

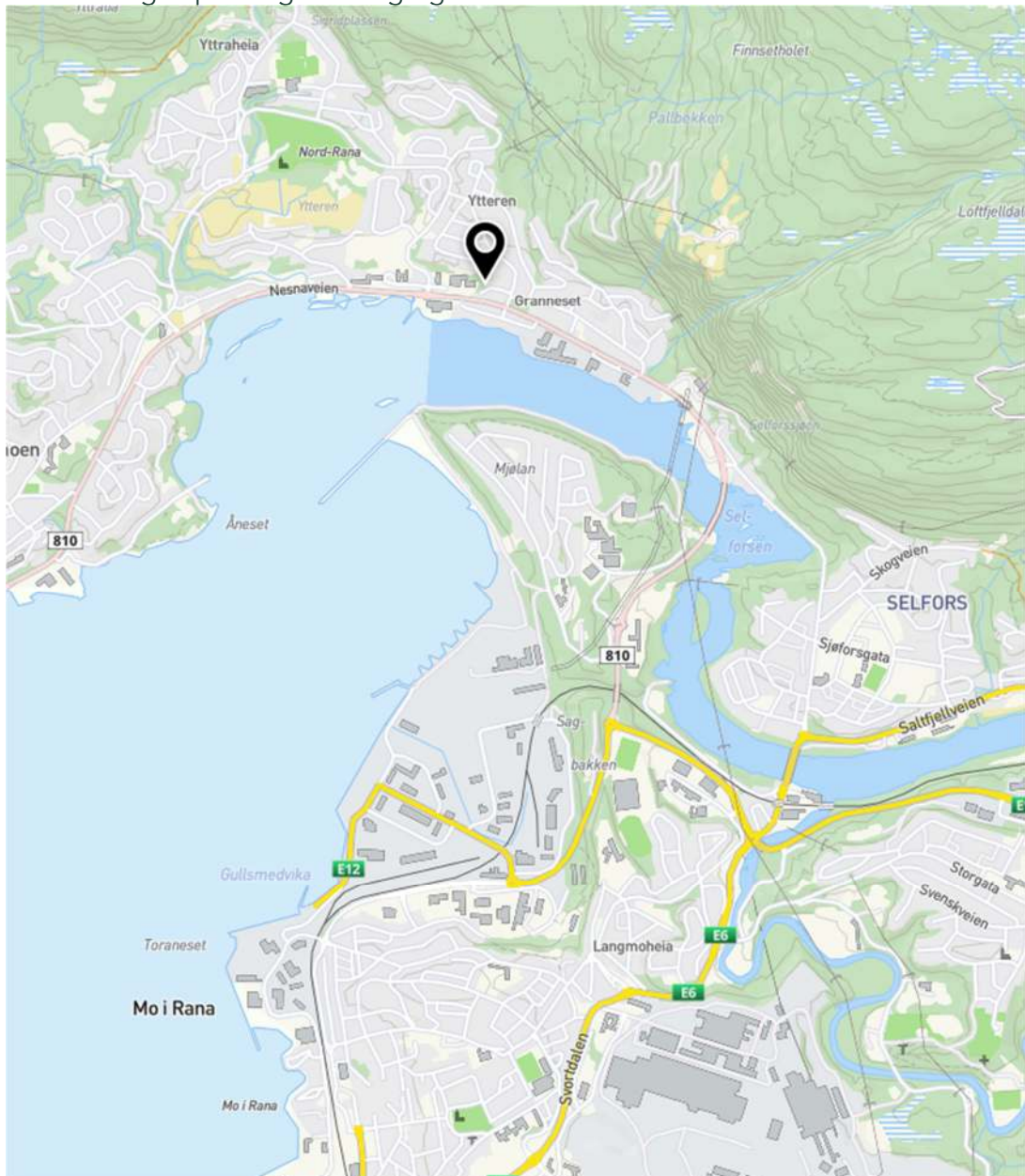
Tiltakshaver:	Blikk Utvikling AS, Vikaveien 25, 8622 Mo i Rana Morten Nordtømme, mnr@blikk.as Telefon 93273623
Fagkyndig planrådgiver:	Asplan Viak AS Åsmund Rajala Strømnes, asmund.stromnes@asplanviak.no Telefon 41448758
Planområdets adresse/lokalitet	Strandaveien 6 og 8
Eiendommer (gnr/bnr/fnr)	Gnr 131 bnr 776 (Strandaveien 6) og Gnr 131 bnr 970 (Strandaveien 8)
Grunneiere	Strandaveien AS for begge eiendommene.

1. Formålet med planen

Formål med planforslaget er å legge til rette for bygging av rekkehus på eiendommene. Eiendommene slås sammen i forbindelse med planprosessen. Foreløpige skisser viser 8 boenheter innenfor området med parkeringskjeller.

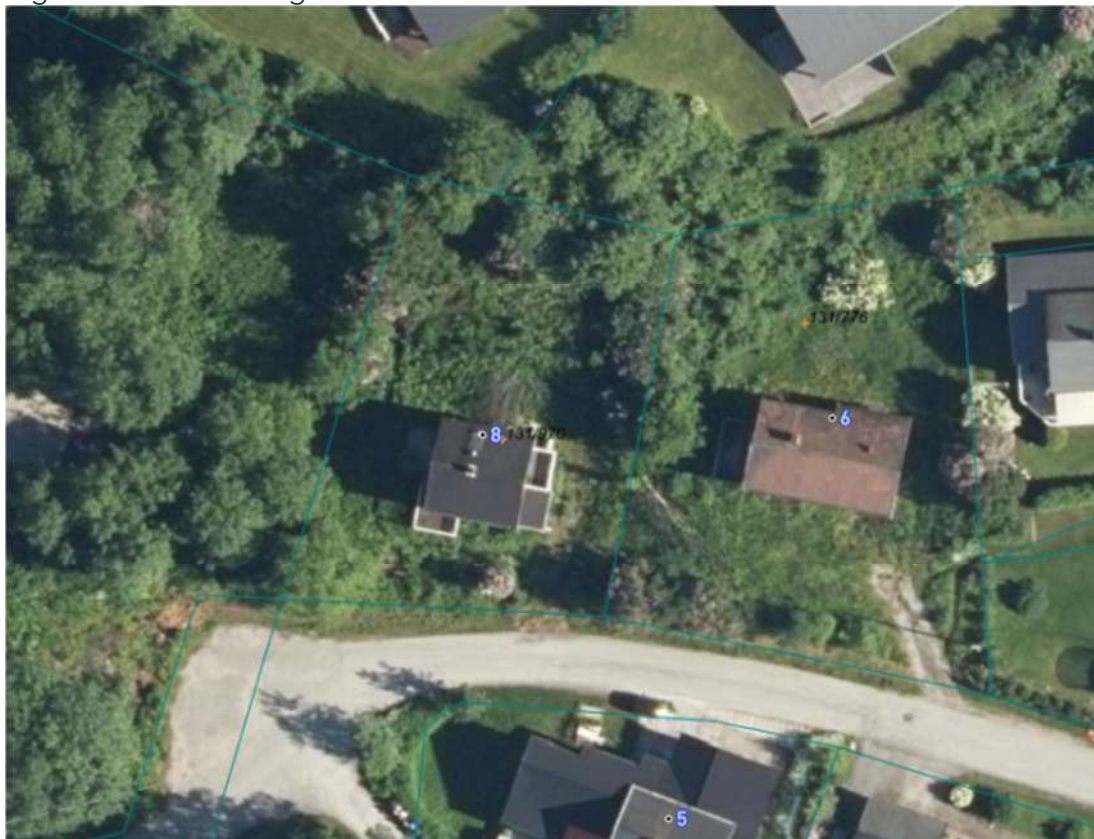
2. Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet

- Hvor ligger planområdet? Legg ved PDF av planområdet og SOSI-fil av plangrense.
 - Planområdet ligger i bydelen Ytteren, Strandavegen 6 og 8. Vedlagt følger pdf med forslag til planavgrensning og sosifil.



- Kort beskrivelse av dagens situasjon / bruk av planområdet og nærliggende areal (blågrønne strukturer, grunnforhold, helningsgrad, solforhold, vegetasjon, topografi, geologiske ressurser, trafikkforhold, m.m.).

- Begge eiendommene er eneboligtomter. Begge er bebyggt med eneboliger. Ingen av disse er i dag bebodd.



- Som det framkommer av flyfotoet over så er det mye «grønt» innenfor eiendommene.
- Området ligger under marin grense slik at kvikkleire kan forekomme. Det er ikke gjort registreringer av dette innenfor området.
- Området ligger slik til at det er gode solforhold på tomta.
- Eiendommene er beplantet med trær og busker samt etablert plenareal.
- Det er en markant nivåforskjell på de to tomtene. Det «flate» terrenget på Strandaveien 6 ligger ca 3 meter over tilsvarende område på Strandavegen 8.
- Eiendommene ligger i enden av Strandaveien noe som gjør at det er forholdsvis lite trafikk langs planområdet.
- Vil planen få virkninger utenfor planområdet? I så fall, hvilke?
 - I forbindelse med boligfortetting vil nabotomtene bli påvirket. Det vil bli endringer i området når det økes fra 2 boenheter til 8. Når det gjelder utsyn for bakenforliggende boliger vil ikke denne utbyggingen redusere denne i stor grad. Boligene bak ligger så mye høyere i terrenget at de vil se over den planlagte bebyggelsen. Men utsikten ned mot Strandaveien vil bli redusert. Bakenforliggende boliger vil ikke få påvirket sol skyggeforhold. Eiendommen Sankthansveien 7 er den eiendommen som vil bli meste berørt av planlagt

utbygging. Men også denne eiendommen ligger høyere i terrenget som gjør at konsekvensen av sol skygge forholdene og utsyn reduseres.

3. Vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i så tilfelle vil kunne bli ivaretatt

Planen utløser ikke krav om konsekvensutredning etter forskrift om konsekvensutredninger. Vi kan ikke se at tiltak innenfor planforslaget omfattes av forskriften.

4. Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid

Hvordan forholder planinitiativet seg til følgende:

- «Kommuneplanens samfunnsdel 2017-2027». Vurder kapittel 7 om føringer for kommunens arealplanlegging punktvis:
 - Vektlegg hensynet til viktige landskaps- og naturverdier, og områder for friluftsliv og reindrift.
Punktet er ikke relevant.
 - Sikre naturressurser og unngå å bygge ned dyrka- / dyrkbar jord.
Punktet er ikke relevant.
 - Vektlegg høy estetisk og arkitektonisk kvalitet for bygninger og uteområder.
Settes krav til arkitektonisk redegjørelse i forbindelse med byggesak.
 - Bysentrum skal være konkurransedyktig med urbane kvaliteter og god balanse med samspill mellom ulike funksjoner og aldersgrupper.
Denne etableringen ligger svært nært Yttern bydelssentrum. Utbyggingen vil være med på å bygg opp under de tilbud som er her.
 - Større arbeidsplasser, detaljhandel og publikumsvirksomheter skal bli lokalisert i sentrum eller så nært at det er naturlig å bevege seg til fots mellom funksjonene og sentrum.
Punktet er ikke relevant.
 - Offentlige uterom og parker skal være uformelle møteplasser på tvers av generasjoner, interesser og nasjonalitet.
Punktet er ikke relevant.

- Nye boliger og tilhørende funksjoner skal bli etablert innenfor allerede utbygde områder. Vektlegg nærhet til skoler og busstopp. Planforslaget er i tråd med punktet.
 - Fortettingsprosjekter skal ha høy kvalitet – også på uterommene. Det skal utarbeides en utomhusplan som sammen med illustrasjoner og bestemmelser vil vise dette.
 - Vektlegg god bokvalitet i både eksisterende og nye bomiljø. For å få attraktive leiligheter må det være gode kvaliteter både inne og ute. Dette tas med i den videre prosess.
 - Markagrensen skal ikke bli endret. Nærturområder og områder for bynært friluftsliv skal bli ivaretatt og prioritert. Grønnstrukturene i sentrum skal bli styrket. Punktet er ikke relevant.
 - Styrk allmennhetens mulighet for ferdsel, aktiviteter og gode opplevelser langs Ranfjorden og Ranelva. Punktet er ikke relevant.
 - Det skal bli lagt vekt på gode gang- og sykkelveiforbindelser, spesielt fra sentrum og ut til tettstedene, til turområder og til viktige mål for barn og unge. Snarveier skal ikke bli sperret eller innsnevret. Planområdet ligger nært opp til gang- og sykkelvei som kan benyttes inn til sentrum av Mo. Det er også gang- og sykkelvei fram til barnehage og barneskole.
 - Nye bygge- og anleggstiltak lokalisert utenfor Mo og omegn skal skje ut ifra dokumenterte behov, og for å styrke livskraftige bygde- og lokalsamfunn. Punktet er ikke relevant.
 - Overflatevann skal bli håndtert lokalt, og flomveier skal bli sikret med tanke på ekstremnedbør. Det skal utarbeides plan for overvannshåndtering som skal godkjennes av kommunen.
- «Kommuneplanen for Rana, arealdelen 2016-2028»
Området ligger innenfor delplan Mo og omegn, ikke relevant.
 - «Kommunedelplan for Mo og omegn 2013-2023»
Bestemmelser om parkering, uteopphold, byggehøyder fra delplanen vil bli vurdert i planprosessen.

- «Kommunedelplan for klima og energi 2015-2019»
Fortetting langs kollektivaksene er en målsetting i delplanen. Planforslaget følger opp dette punktet. Det er ca 200 meter til nærmeste busstopp.
- «Kommunedelplan for naturmangfold 2020-2030»
En fortetting innenfor allerede bebygde området vil være med på å redusere behovet for etablering av boliger på «urørt mark».
- «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»
Kan ikke se at utbyggingen er i strid med hovedplanen. Overvannshåndtering skal beskrives i planen.
- «Strategisk næringsplan for Rana 2014-2030»
Kan ikke se at planforslaget er i strid med denne planen.
- «Verneplan for Rana», vedtatt 25.06.02
Eiendommene er ikke omtalt i verneplanen.
- «Plan for sammenhengende gang- og sykkelvegnett i Rana»
Planen vil ikke vær til hinder for planen.
- «Trafikksikkerhetsplan»
Kan ikke se at planen er i konflikt med trafikksikkerhet.
- «Temaplan for næringsutvikling for Rana kommune»
Kan ikke se at planforslaget har innvirkning på dette.
- Ev. gjeldende reguleringsplan(er)
Gjeldene regulering for området er:
Område Holmen/Hauabakken, Ytteren, planid 8002. Her er området regulert til boligformål.
- Tilgrensende reguleringsplan(er)
Ytteren senter, planid 8041
- Pågående planarbeid i området
Detaljregulering Fortau i Skolegata, planid 2190
Detaljregulering Furuholmgården, planid 2180
- Andre planer / vedtak
Har ikke oversikt over andre planer eller vedtak som kan gi føringer for planområdet.

Aktuelle regionale eller statlige planretningslinjer og rikspolitiske retningslinjer:

- «Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging» (26.09.2014)
Etablering av nye boliger nært bydelssentrum, nært skole, nært barnehage og langs busstrasen på Mo medfører at planforslaget vil være i tråd med retningslinjen.
- «Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging i kommunene» (04.09.2009)
Etablering av nye boliger i dette området vil kunne redusere behovet for transport, noe som vil redusere klimagassutslippene.
- «Statlig planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen» (25.03.2011)
Ikke relevant.
- T-2/08 «Rikspolitiske retningslinjer (RPR) for å styrke barn og unges interesser i planleggingen»
Etablering av boliger i nærheten av skole og barnehage er positivt for oppvekstmiljøet.
Det legges ikke opp til spesiell medvirkning med tanke på barn og unge.
- «Forskrift om rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag» (08.01.1995)
Ikke relevant.

Oppsummering:

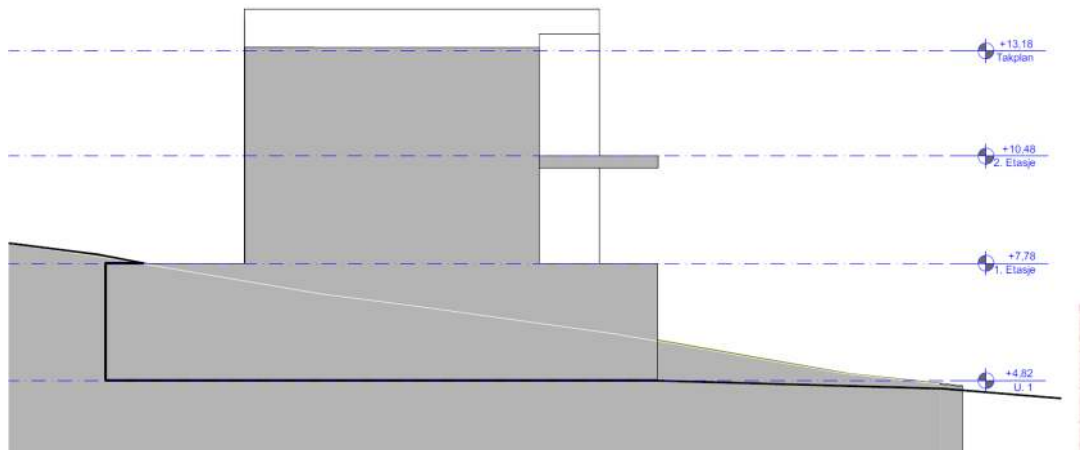
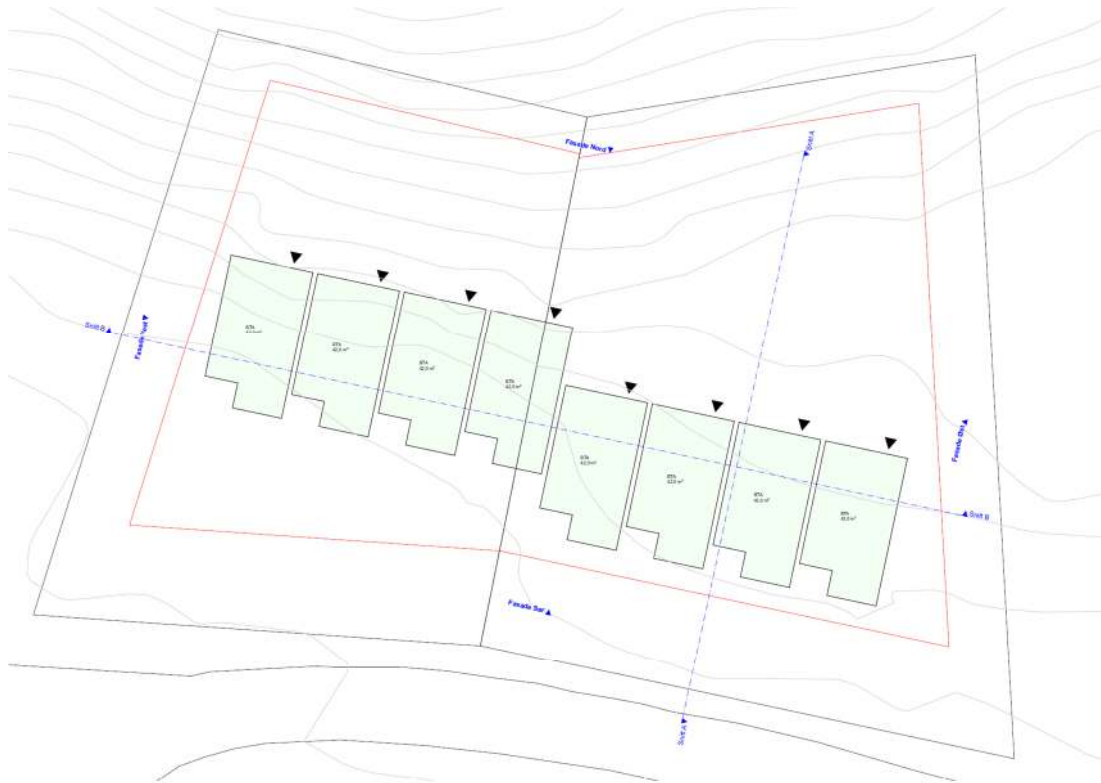
- Planforslaget vil samsvare med alle overordnede planer
- Planforslaget berører én eller flere gjeldende reguleringsplaner. Reguleringsplan for Område Holmen/Hauabakken.

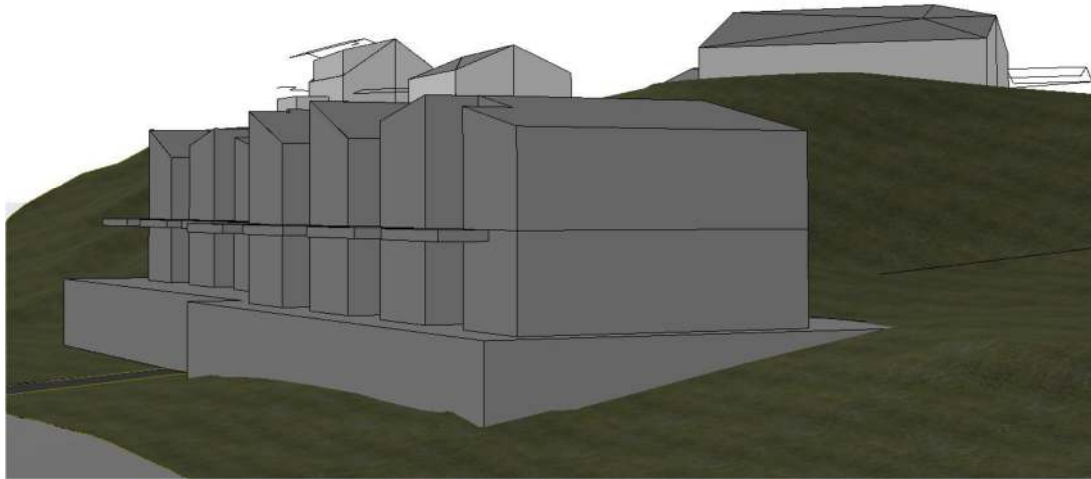
5. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Tanker om

- Reguleringsformål
Konsentrert småhusbebyggelse.
- Eierforhold
Privat.
- Plassering av bygg og tilhørende uteoppholdsareal

Dette jobbes det med. Under vises noen foreløpige illustrasjoner av planlagt bebyggelse.





- Trafikksikkerhet, adkomst og parkering
Gode forhold, parkering inne på tomte i «p-kjeller».

- Infrastruktur (kjørevei, gang-/sykkelveg, vann, avløp, trafo, m.m.)
Det vil opprettes dialog med kraftlaget med tanke på strøm. Godt opparbeidede trafikkarealer i området, avklaring om kapasitet på vann og avløp i løpet av prosessen.
- Avstand til kollektivtrafikk, skole, barnehage, lekeplasser, friområder, dagligvare, sentrum, m.m.
Bussholdeplass 200 meter, barnehage ca 750 meter, lekeplasser 350 - 400 meter, friområder 100- 450 meter, dagligvare og bydelssentrum 100 meter.

Skal det stilles rekkefølgekrav (uteoppholdsareal, lekeplass, kjøreveg, gang-/sykkelveg eller fortau, trafikale forhold utenfor planområdet, vann- og avløpsnett, høyspentledninger, ev. annet).

Nei.

6. Utbyggingsvolum og byggehøyde

Tanker om:

- grad av utnytting (veileder) BYA, %-BYA, BRA, %-BRA
foreløpige vurderinger er å bruke % BYA.
- byggegrense/-linje
Byggegrenser.
- bebyggelsens høyde
Ikke avklart enda, men antar boligbygg i 2 etasjer + parkering i sokkel («p-kjeller»)
Bruk av kotehøyder for å legge føringer for byggehøyde.
- estetikk og byggeskikk (materialbruk, takform, volum, m.m.)
Ikke avklart enda.

7. Funksjonell og miljømessig kvalitet

Tanker om:

- bomiljø/bokvalitet
Etableringen av leiligheter her vil være en fortetting i et eksisterende boligområde med godt bomiljø og bokvalitet.
- fortetting (nabo- og bydelsvirkninger, behov, kvalitet, m.m.)
Nytt bygg vil medføre endringer i bygningsstruktur, men vi er av den oppfatning at dette vil være positivt for området.

- antall boliger, leilighetsfordeling
Foreløpige skisser viser 8 leiligheter.
- lekemuligheter
Det vil bli lagt til rette for nærlek inne på tomta.
- veg-/gateutforming (vegbredder, snølagring, snumulighet på egen tomt, m.m.)
 - kommunen forholder seg til håndbok N100 om veg- og gateutforming
Snumulighet på egen tomt.
 - kravspesifikasjon til VAO-plan ligger her www.va-norm.no/rana
Det skal utarbeides en VAO-plan som legger føringer for opparbeidelse av planområde.
- universell utforming
Det skal legges til rette for universell utforming i tråd med retningslinjer for dette.
- antall m² næringsareal
Ikke relevant.
- Varelevering
Ikke relevant.
- vurdering av energikilder (konsesjonsområde fjernvarme)
Området ligger utenfor konsesjonsområdet til Mo fjernvarme. Valg av energikilder gjøre senere i prosessen.
- Avfallshåndtering
Løsning ikke valgt, men det er ønske om å legge til rette for nedgravd løsning.
- Overflatevannshåndtering
Vises i vao-planen.

8. Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

Tanker om:

- blågrønne strukturer
Tema i VAO-planen
- landskapsvirkning (fjern- og nærvirkning)
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. Det skal utarbeides illustrasjoner som viser nærvirkningen av dette.

- stedets karakter
De nærmeste bolighusene består av eneboliger og tomannsboliger. Vest for planområdet Ytteren bydelssentrum. Her er bygningsmassen noe mer kompakt uten at bygningsmassen er ruvende.



- naboskap, sol/skygge/utsikt, m.m.
Bakenforliggende bolig vil berøres i liten grad. Bolig nordøst for området vil kunne få noe redusert utsikt i forhold til dagens situasjon. Sol skygge analysen vil vise om utbyggingen vil få noen konsekvenser.
- Rekreasjonsbruk
I nærområde er det store arealer som kan benyttes til rekreasjon
- Landbruk
Ikke relevant.
- kulturminner og kulturlandskap
Ikke relevant.
- naturmangfold (naturmangfoldloven §§ 8 til 12)
Egen sjekkliste gjennomgås.

9. Vesentlige interesser som blir berørt av planinitiativet

Hvilke interesser blir vesentlig berørt, og på hvilken måte:

- Naboer
Ny bebyggelse, større utstrekning og høyde.
- barn og unge
Etablering av areal avsatt til nærlek inne på tomte.
- eldre
Ikke relevant
- friluftsliv
Ikke relevant

- næringsliv
Ikke relevant
- naturressurser (landbruk, natur, vann, reindrift, m.m.)
Ikke relevant

Hvilken/hvilke utredninger må bli gjort?

Området ligger innenfor aktsomhet for flom. Det må gjøres en vurdering på hvilke konsekvenser dette kan få for planområde.

Området ligger under marin grense. Det skal utarbeides geoteknisk vurdering som legges til grunn for det videre planarbeid.

10. Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet

Gi en foreløpig vurdering av hvilke tema i ROS-analysen som kan være relevante og hvordan disse kan bli ivaretatt/forebygget.

11. Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal blir varslet om planoppstart

Statsforvalteren i Nordland, Nordland fylkeskommune, HelgelandKraft, Rana kommune, NVE, HAF, naboer

12. Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte

Hvordan er samarbeid og medvirkning tenkt tilrettelagt?

- informasjonsmøte
- sosiale medier
- workshop
- ev. annen form for samarbeid og medvirkning?

13. Felles behandling av plan- og byggesak etter plan- og bygningsloven § 12-15

Vurderer forslagsstiller det som hensiktsmessig med felles behandling av plan- og byggesak?

Nei