
RAPPORT

Planbeskrivelse

Detaljregulering for Nordlandsveien 73

OPPDRAAGSGIVER

Kløvertun boligstiftelse

EMNE

Planbeskrivelse, plan 2182

DATO / REVISJON: 7. juli 2021 / 03

DOKUMENTKODE: 10210413-01-PLAN-RAP-002



Denne rapporten er utarbeidet av Multiconsult i egen regi eller på oppdrag fra kunde. Kundens rettigheter til rapporten er regulert i oppdragsavtalen. Hvis kunden i samsvar med oppdragsavtalen gir tredjepart tilgang til rapporten, har ikke tredjepart andre eller større rettigheter enn det han kan utlede fra kunden. Multiconsult har intet ansvar dersom rapporten eller deler av denne brukes til andre formål, på annen måte eller av andre enn det Multiconsult skriftlig har avtalt eller samtykket til. Deler av rapportens innhold er i tillegg beskyttet av opphavsrett. Kopiering, distribusjon, endring, bearbeidelse eller annen bruk av rapporten kan ikke skje uten avtale med Multiconsult eller eventuell annen opphavsrettshaver.

RAPPORT

OPPDRAG	Detaljregulering Nordlandsveien 73	DOKUMENTKODE	10210413-01-PLAN-RAP-002
EMNE	Planbeskrivelse	TILGJENGELIGHET	Åpen
OPPDRAGSGIVER	Kløvertun boligstiftelse	OPPDRAGSLEDER	Tom Langeid
KONTAKTPERSON	Johny Strømmodden, Nordland Teknisk AS	UTARBEIDET AV	Halvor Asper
GNR./BNR.	20/376, RANA KOMMUNE	ANSVARLIG ENHET	Arealplan og Utredning Nord

SAMMENDRAG

Kløvertun boligstiftelse har igangsatt planarbeid med sikte på å omregulere Nordlandsveien 73 til boligformål.

I hovedetasjen er det fra før godkjent en leilighet på ca. 40 m², og det planlegges etablering av to nye leiligheter på ca. 80 m² hver. I tillegg planlegges underetasjen omdisponert til boligformål, med to nye leiligheter på ca 80 m² hver. Samlet bruksareal til bolig blir totalt ca. 360 m².

Det presiseres at en ikke legger opp til å foreta endringer på eksisterende bebyggelse, utover nødvendige justeringer i fasaden med tanke på å svare opp krav til bokvalitet. Dette kan eksempelvis handle om nye dører, vinduer og private uteplasser.

I planen videreføres dermed byggehøyder fra gjeldende plan.

Reguleringsplanen angir i tillegg formål for uteopphold/lek, gårdsplass med parkering og vegetasjonsskjerming.

Adkomst til hovedetasjen videreføres fra Nordlandsveien, mens adkomst til underetasjen føres gjennom Kløvertunet.

03	07.07.2021	Justert etter gjennomsyn av oppdragsgiver	Tom Langeid	Ivar Bjørnstad	Tom Langeid
02	02.07.2021	Justert etter gjennomsyn av Rana kommune	Tom Langeid	Ivar Bjørnstad	Tom Langeid
01	23.04.2021	Justert versjon for oppdragsgivers gjennomsyn	Tom Langeid	Ivar Bjørnstad	Tom Langeid
00	27.11.2020	Versjon for oppdragsgivers gjennomsyn	Halvor Asper	Tom Langeid	Tom Langeid
REV.	DATO	BESKRIVELSE	UTARBEIDET AV	KONTROLLERT AV	GODKJENT AV

INNHOLDSFORTEGNELSE

1	BAKGRUNN.....	5
1.1	HENSIKTEN MED PLANEN	5
1.2	FORSLAGSTILLER, PLANKONSULENT, EIERFORHOLD	5
1.3	KRAV OM KONSEKVENSTREDNING	5
2	PLANPROSESS	6
2.1	VARSEL OM PLANOPPSTART, MEDVIRKNINGSPROSESS	6
3	PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER.....	7
3.1	FYLKESPLAN FOR NORDLAND	7
3.2	STATLIGE PLANRETNINGSLINJER.....	7
3.3	KOMMUNALE FØRINGER	7
3.4	KOMMUNEDELPLAN FOR MO OG OMEGN 2013-2023.....	8
3.5	GJELDENDE REGULERINGSPLANER	8
4	BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD.....	10
4.1	BELIGGENHET.....	10
4.2	AVGRENSNING OG STØRRELSE PÅ PLANOMRÅDET	10
5	DAGENS AREALBRUK OG TILSTØTENDE AREALBRUK	12
5.1	EKSISTERENDE AREALBRUK.....	12
5.2	LANDSKAP	12
5.3	LOKALKLIMA	13
5.4	KULTURMINNER OG KULTURMILJØ	13
5.5	NATURVERDI.....	13
5.6	GRØNNSTRUKTUR.....	13
5.7	FRILUFTSLIV OG REKREASJON.....	13
5.8	ADKOMST OG TRAFIKKFORHOLD.....	13
5.9	BARN OG UNGES INTERESSER.....	13
5.10	TEKNISK INFRASTRUKTUR	14
5.11	UNIVERSELL TILGJENGELIGHET	14
5.12	GRUNNFORHOLD	14
5.13	STØYFORHOLD	14
5.14	LUFTFORURENSNING	15
5.15	RISIKO OG SÅRBARHET	16
6	BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET	17
6.1	REGULERINGSFORMÅL	17
6.2	HENSYNSSONER.....	17
6.3	BRUKSENDRING AV BEBYGGELSE	18
6.4	UTNYTTING, BYGGEHØYDER OG BYGGEGRENSE	18
6.5	UTEOPPHOLD.....	19
6.6	LEK	20
6.7	BARN OG UNGES INTERESSER.....	20
6.8	PARKERING OG ADKOMST	21
6.9	TEKNISK INFRASTRUKTUR	21
6.10	GRØNNSTRUKTUR.....	22
6.11	UNIVERSELL UTFORMING	22
6.12	STØY.....	22
6.13	RISIKO OG SÅRBARHETSANALYSE	24
6.14	VIRKNINGER/KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET	25
7	FORHÅNDSMERKNADER VED PLANOPPSTART	26
7.1	STATENS VEGVESEN, DATERT 05.02.2020	26
7.2	FYLKESMANNEN I NORDLAND, DATERT 11.02.2020.....	26
7.3	NORDLAND FYLKESKOMMUNE, DATERT 28.02.2020	27
7.4	SAMETINGET, DATERT 28.02.2020	29
7.5	RANA KOMMUNE v/ MILJØTERAPEUTISK AVDELING, DATERT 28.02.2020	29
7.6	RANA KOMMUNE v/ BYGGDRIFT, DATERT 28.02.2020.....	31
7.7	FORESATTE, FORELDRE OG VERGER TIL BEBOERE I TORANESGATA 69, DATERT 25.02.2020	32
8	VEDLEGG	34

1 BAKGRUNN

Nordlandsveien 73 rommer i dag et forsamlingslokale for Norske Kvinners Sanitetsforening (NKS) og beredskapssenter for Sivilforsvaret i sokkeletasjen. Hovedetasjen står for en stor del tom, med unntak av en leilighet i deler av etasjen.

Tiltakshaver har planer om bruksendring av eiendommen til boligformål, og gjennom tidligere prosess med Rana kommune er det avklart at dette må avklares gjennom utarbeiding av en detaljreguleringsplan.

På vegne av tiltakshaver har Nordland teknikk AS igangsatt slikt planarbeid.

1.1 HENSIKTEN MED PLANEN

Hensikten med planen er å tilrettelegge for etablering av to nye leiligheter i både hovedetasjen og underetasjen, samt å sikre at uteoppholdsareal, parkering, adkomst og avfallsløsninger ivaretar krav fra kommunen og føringer i gjeldende kommunedelplan.

Merk at prosjektet handler om bruksendring av eksisterende bygningsmasse, og at en ikke legger opp til å foreta endringer på eksisterende bebyggelse, utover nødvendige justeringer i fasaden med tanke på å svare opp krav til bokvalitet. Dette kan eksempelvis handle om nye dører, vinduer og private uteplasser.

1.2 FORSLAGSTILLER, PLANKONSULENT, EIERFORHOLD

Tiltakshaver for prosjektet: Nordland Teknisk AS på vegne av Kløvertun boligstiftelse.

Utøvende plankonsulent: Multiconsult Norge AS

Planområdet omfatter eiendom: Gnr. 20, Bnr. 376, 65/243 og 18 i Rana kommune

1.3 KRAV OM KONSEKVENSTREDNING

Regulering av fire nye boliger på ca. 320 m² innenfor et område som allerede er regulert og benyttet til bolig og tjenesteyting vurderes hverken å utløse automatisk krav om konsekvensutredning iht §6 eller §7 i Forskrift om konsekvensutredning, eller mulig utredningsplikt iht forskriftens §8, jfr §10.

2 PLANPROSESS

2.1 VARSEL OM PLANOPPSTART, MEDVIRKNINGSPROSESS

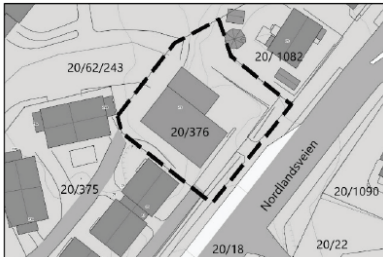
Varsel om oppstart av arbeid med ny reguleringsplan ble utsendt iht adresseliste fra kommunen den 27.01.2020. Merknadsfrist var 01.03.2020.

Oppstart ble også kunngjort i Rana blad den 28.01.2020.

Innkome merknader er oppsummert og kommentert i kap 7.

Varsel om oppstart av reguleringsplan

Ihht plan- og bygningslovens § 12-8 varses herved om:
Igangsetting av arbeid med detaljregulering for g/ bnr. 20/ 376, Nordlandsveien 73 i Rana kommune (id 2182).
Tiltakshaver er Nordland Teknikk AS på vegne av Kløvertun boligstiftelse, og forslagsstiller er Multiconsult.



Planområdet utgjør ca. 1 daa, og omfatter g/ bnr. 20/ 376 og del av 20/ 18.
Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for to nye boliger i bygget på g/ bnr. 20/ 376.
Planen vil avklare nødvendige formål i tråd med tiltakshavers ønske og føringer fra kommunen.
Planen utløser ikke utredningskrav jf. Forskrift om konsekvensutredninger.
Varslingsdokumenter kan sees under nyheter og kunngjøringer på Rana kommunes hjemmeside: www.rana.kommune.no/nyheter/Sider/side.aspx
Grunneiere og berørte parter blir varslet direkte.
Spørsmål vedrørende planarbeidet kan rettes til:
Halvor Asper: 95757163 - halvor.asper@multiconsult.no
De som har synspunkter eller faktiske opplysninger knyttet til planarbeidet, bes melde dette skriftlig til Multiconsult Norge AS, postboks 1013, 8805 Sandnessjøen eller sandnessjoen@multiconsult.no innen 01.03.2020

Multiconsult

Figur 2.1 Annonse, Rana blad

Siden planforslaget legger opp til en begrenset utvidelse av boligareal i eksisterende bebyggelse og en mindre endring av utnyttelsesgrad, er det i samråd med kommunen avklart at det er unødvendig med folkemøter i forbindelse med høringsprosessen.

Relativt seint i prosessen er utbyggingsplanene endret, ved at planens avgrensning mot nord-vest er noe justert og det legges til rette for boliger i både hovedetasje og underetasje.

I og med at disse endringene er avklart og avtalt med Rana Byggdrift, som ivaretar virksomheten på naboeiendommen i vest, har ikke Rana kommune sett behov for fornyet varsling.

3 PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

3.1 STATLIGE FØRINGER

3.1.1 *Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen*

Retningslinjen stiller krav om at barn og unges interesser skal ivaretas i plan- og byggesaksbehandlingen etter plan og bygningsloven. Det stilles krav til fysisk utforming slik at barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.

Barn og unge blir ivaretatt i planprosessen gjennom varslinger og offentlig ettersyn som tilsendes de instanser som Rana kommune krever. Det vurderes i denne saken ikke som nødvendig med særskilt involvering av barn og unge.

3.1.2 *Miljøverndepartementets rundskriv T-2/08 om barn og planlegging*

Her framgår at tilgjengelighet og gode atkomstmuligheter til areal og anlegg for daglig fysisk aktivitet og friluftsliv i nærmiljøet er særdeles viktig, fordi barns aksjonsradius er begrenset. Mindre barn har ikke forutsetninger for å mestre kompliserte trafikksituasjoner, og det er derfor viktig med trafiksikre arealer og ferdselsårer.

I planarbeidet er ovennevnte lagt til grunn, bl.a. gjennom oppfølging iht krav i kommunedelplan for Mo og omegn.

3.1.3 *Statlig planretningslinje for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging*

Hensikten med retningslinjene er å oppnå samordning av bolig-, areal- og transport-planleggingen og bidra til mer effektive planprosesser. Retningslinjene skal bidra til et godt og produktivt samspill mellom kommuner, stat og utbyggere for å sikre god steds- og byutvikling.

Planen legger til rette for boligfortetting, som ansees å være i tråd med retningslinjene.

3.1.4 *Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen*

T-1442 skal legges til grunn av kommunene, regionale myndigheter og berørte statlige etater ved planlegging og behandling av enkeltsaker etter plan- og bygningsloven. Retningslinjene anbefaler at anleggseierne beregner støysoner rundt viktige støykilder, en rød og en gul sone. Støygrenser for de aktuelle sonene er angitt i retningslinjene.

Som grunnlag for planen er det utarbeidet støysonekart som viser hvordan tiltaket påvirkes av vegtrafikkstøy fra Nordlandsveien, både før og etter avbøtende tiltak.

3.2 REGIONALE FØRINGER

3.2.1 *Fylkesplan for Nordland*

Fylkesplan for Nordland, kap. 8 Arealpolitikk i Nordland, inneholder klare mål for arealpolitikken i perioden, og spesielt sentralt vurderes kap. 8.2 By- og tettstedsutvikling:

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

I planarbeidet er ovennevnte lagt til grunn.

3.3 KOMMUNALE FØRINGER

3.3.1 Kommunale styringsdokumenter

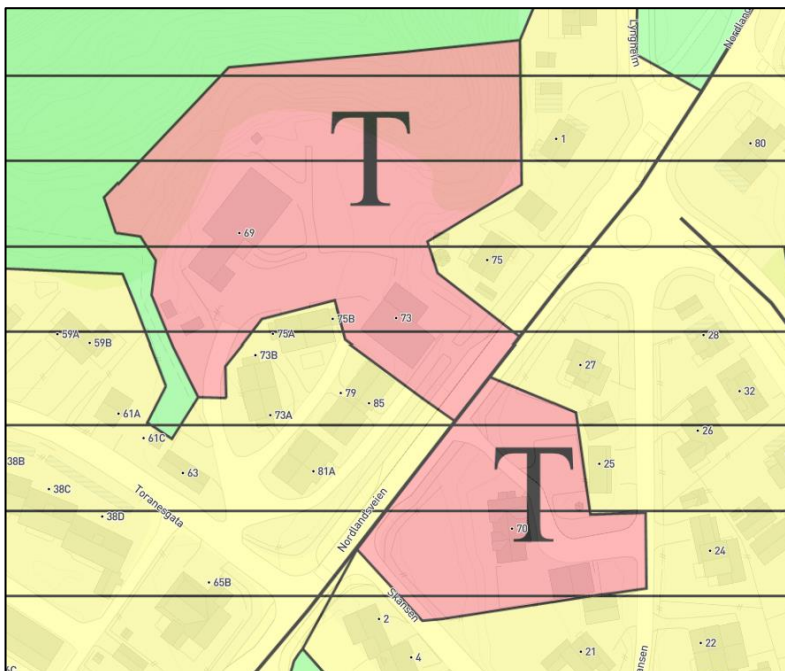
Følgende kommunale styringsdokumenter legges til grunn:

- Hovedplan avløp og vannmiljø i Rana, 2014-2030
- Rana kommunes VA-norm

3.3.2 Kommunedelplan for Mo og omegn 2013-2023

Området er regulert til tjenesteyting (T), og gjeldende reguleringsplaner videreføres.

Planen angir krav om minimumsstørrelse for sammenhengende uteoppholdsareal og utforming av disse, i tillegg til føringer for adkomst, parkering, avfallshåndtering og teknisk infrastruktur.



Figur 3.1 Utsnitt fra Kommunedelplan for Mo og omegn (kilde: Kommunekart)

3.3.3 Gjeldende reguleringsplaner

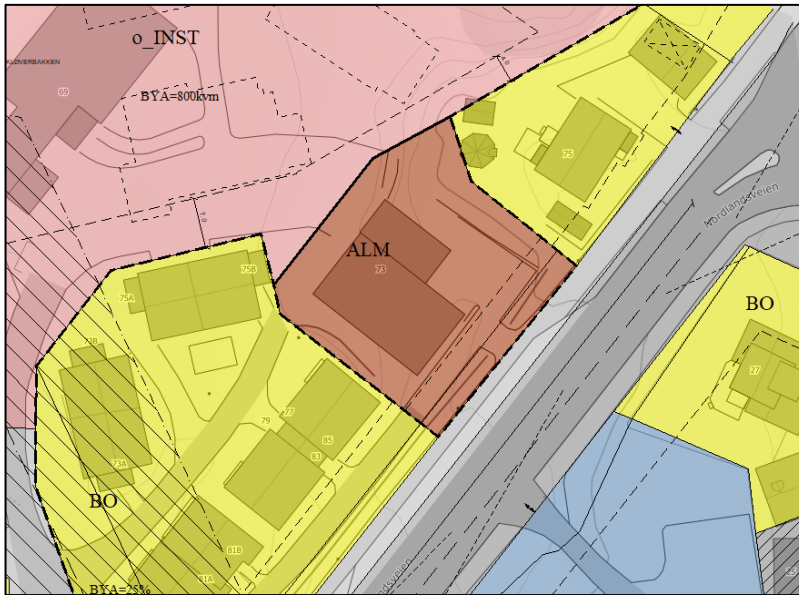
Ny E6, Stigerplatået-Albogen. Del II (id: 2079)

Allmennyttig formål- forsamlingslokale (ALM) omfatter hele eiendom 20/ 376. Utnyttingsgrad er 25 % av nettoarealet. Bygg tillates oppført i 2 etasjer og saltakutforming med takvinkel 15-30 grader. Maksimalt tillatte gesims- og mønehøyde er hhv. 6,5 og 9 meter.

Kløverbakken, Mo (id: 2141)

Området tilstøtende til eiendommen i nord-vest er regulert til offentlig institusjon (o_INST), og utbygd med byggetrinn 1 for Miljøterapeutisk avdeling (MTA). Byggetrinn 2 er under planlegging.

Både byggetrinn 1 og 2 er hensyntatt i planarbeidet.

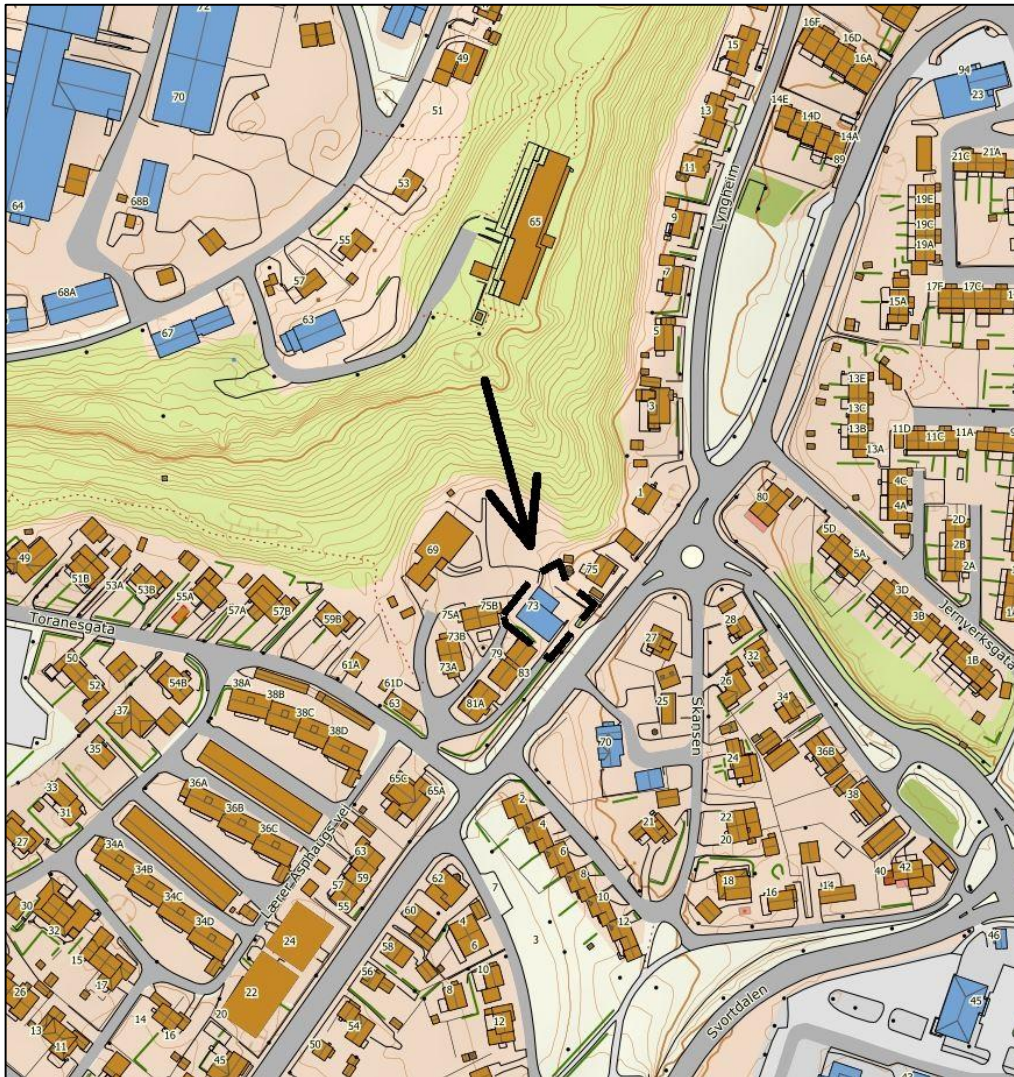


Figur 3.2 Utsnitt fra gjeldende reguleringsplaner i området (kilde: Rana kommune)

4 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD

4.1 BELIGGENHET

Området ligger langs vestsiden av Nordlandsveien, like nord for kryss hvor Toraneshgata går vestover mot sentrum. Kløvertunet har adkomst til hovedetasjen fra Nordlandsveien og til underetasjen fra Toraneshgata.



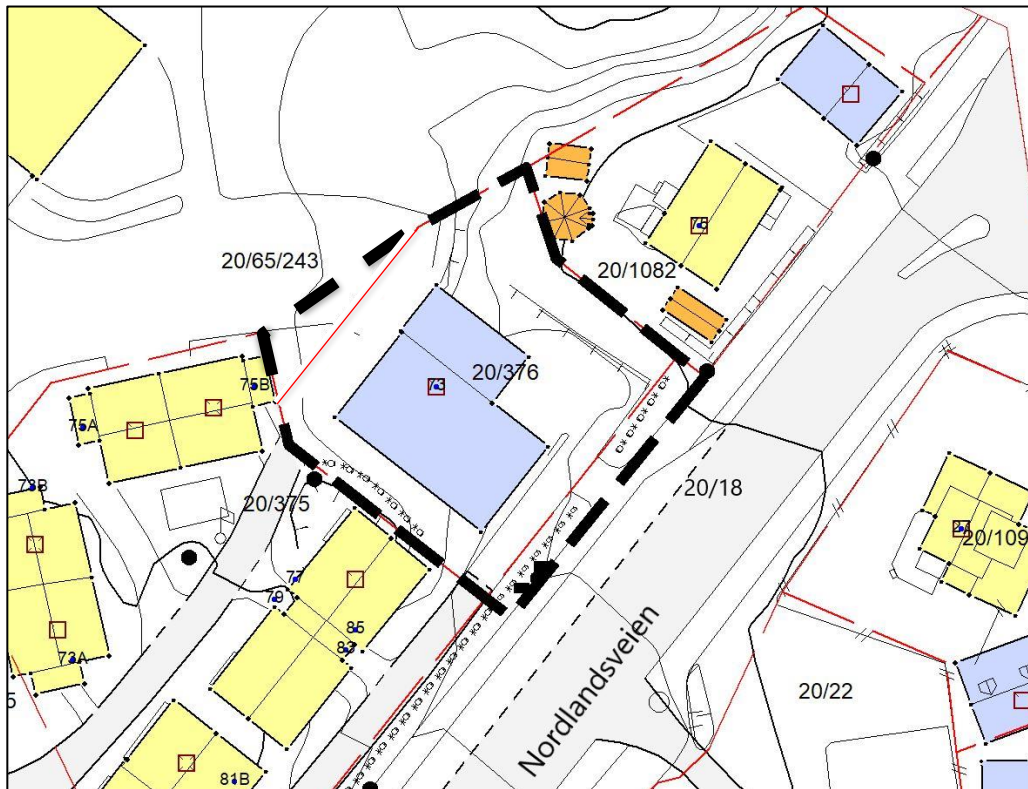
Figur 4.1 Planområdets beliggenhet (kilde: Norgeskart)

4.2 AVGRENSNING OG STØRRELSE PÅ PLANOMRÅDET

Planområdet er på ca. 1 dekar og avgrenses i sør-øst mot trafikkareal i gjeldende reguleringsplan mot Nordlandsveien. Planområdet tilsvarer delområde ALM i gjeldende plan, jfr avsnitt 3.3.3.

Mot nord-øst og sør-vest følger plangrensen eiendomsgrensen for g/bnr. 20/376. Mot nord-vest følger planen en ny og omforent grense mot naboeiendommen.

En mindre del av g/bnr. 20/18, det vil si Nordlandsveien, er etter krav fra kommunen tatt med i planområdet.



Figur 4.2 Plangrense angitt med svartstiplet linje - som i varsel om oppstart (kilde: FKB/Rana kommune)

5 DAGENS AREALBRUK OG TILSTØTENDE AREALBRUK

5.1 EKSISTERENDE AREALBRUK

Bygget på eiendommen, Kløvertunet, består av forsamlings- og beredskapslokale i sokkelen, og en leilighet i hovedetasjen. Resten av hovedetasjen står tom og har gjort dette i lang tid.

Bygget har en grunnflate på ca. 250 m² og er oppført i tre.

Adkomst til begge etasjene er på bakkenivå, da bygget står i en skjæring som etablerer to nivå på tomta.

Nord-vest for bygget ligger Kløverbakken omsorgsboliger, som drives av Miljøterapeutisk avdeling (MTA) i Rana kommune.

Bebyggelsen sør for eiendommen er utleieboliger for eldre eid av Kløvertun boligstiftelse.

Øvrig bebyggelse i området består i hovedsak av frittliggende eneboliger og rekkehus med 1-2 etasjer.

5.2 LANDSKAP

Fra sjøen/sentrum og nord-østover mot planområdet stiger terrenget jevnt før det flater ut i området øst for Nordlandsveien.

Nord for planområdet preges landskapet av en relativt bratt skogkledd skråning mot Mellomvika/Lyngheim.

Opparbeida hager og nærliggende grønstruktur gjør at området fremstår som relativt frodig og grønt.



Figur 5.1 Oversikt over nærområdet, hvor planområdet er angitt med rød ring (kilde: Multiconsult Webapp)

5.3 LOKALKLIMA

Fremherskende vindretning i området er sommerstid er fra vest, nord-vest. Vinterstid er fremherskende vindretning fra øst, sør-øst.

Lokalklimaet i området er et typisk innlandsklima for Helgeland, med relativt stabile værtyper typiske for årstiden gjennom året.

5.4 KULTURMINNER OG KULTURMILJØ

Det er ingen registrerte kulturminner eller kulturmiljø innenfor planområdet.

5.5 NATURVERDI

Det er ingen registrerte naturverdier av nasjonal eller regional betydning innenfor eller i tilknytning til planområdet.

5.6 GRØNNSTRUKTUR

Størstedelen av planområdet er allerede bebygd.

Mot naboeiendom i nord-øst er det et smalt område med naturlig vegetasjon. Nord-vest på eiendommen ble det før planoppstart hugget noen større trær.

5.7 FRILUFTSLIV OG REKREASJON

Iht Naturbase ligger et viktig friluftsområde «Lyngheimlia mot vest» (id: FK00006430) ca. 50 m nord for planområdet.

Området er uten tilrettelegging og benyttes som friluftarena for nærliggende barnehager og skoler.

5.8 ADKOMST OG TRAFIKKFORHOLD

Hovedetasjen har adkomst fra Nordlandsveien over etablert gang- og sykkelveg.

Dagens adkomst til underetasjen er fra Toranegata over eiendom gnr/bnr/fnr. 20/65/243 og 1575. Nevnte eiendommer ble overdratt til kommunen ifm etablering av omsorgsboliger (Miljøterapeutisk avdeling, byggetrinn 1 + 2) på fnr. 243.

Ny og omforent adkomst til underetasjen er fra Toranegata over eiendom gnr/bnr/fnr 20/65/1575 og 20/375, det vil si, via eksisterende adkomst til Kløvertunet utleieboliger.

Nordlandsveien er en kommunal vei, og er etablert med gang- og sykkelveg sør-øst for planområdet. Det er en nedlagt busslomme i veien rett utenfor Kløvertunet, og nærmeste busslomme ligger ca. 200 m sør for området.

Ifølge Google Streetview, har Nordlandsveien fartsgrense 40 km/t forbi området.

Det er registrert 5 trafikkuhell i nærheten de siste 20 år. Alle skjedde langs Nordlandsveien og medførte lettere skade.

5.9 BARN OG UNGES INTERESSER

Området som skal bebygges er i gjeldende plan regulert til allmennyttig formål/forsamlingshus og omfatter en boenhet som ikke er i bruk.

Utearealet er for en stor del parkeringsareal/nedbygd, og er derfor lite i bruk av barn- og unge.

5.10 TEKNISK INFRASTRUKTUR

Ifølge netteier Helgeland Kraft er nærmeste trafo lokalisert ved Toranesgata 61 A, ca. 140 m unna planområdet.

Bygget er tilkoblet offentlig vannforsyning, og kommunen avklarte ved befaring i oktober 2020 at overvann og spillvann fra bygget på eiendommen synes å være ført til privat avløp fra Mo Industripark som går gjennom nærområdet. Dette avklares nærmere i pågående dialog mellom tiltakshaver og Seksjon for vann og avløp, jfr avsnitt 6.9.

5.11 UNIVERSELL UTFORMING

Hovedetasjen har stått tom i mange år.

Bruk av underetasjen utgjør forsamlingslokale i regi av sanitetskvinnenes omsorgsberedskap, samt beredskapssentral for Sivilforsvaret.

Underetasjen er fra tid til annen benyttet som utleielokale ved forskjellige anledninger.

Universell utforming på eiendommen er god.

5.12 GRUNNFORHOLD

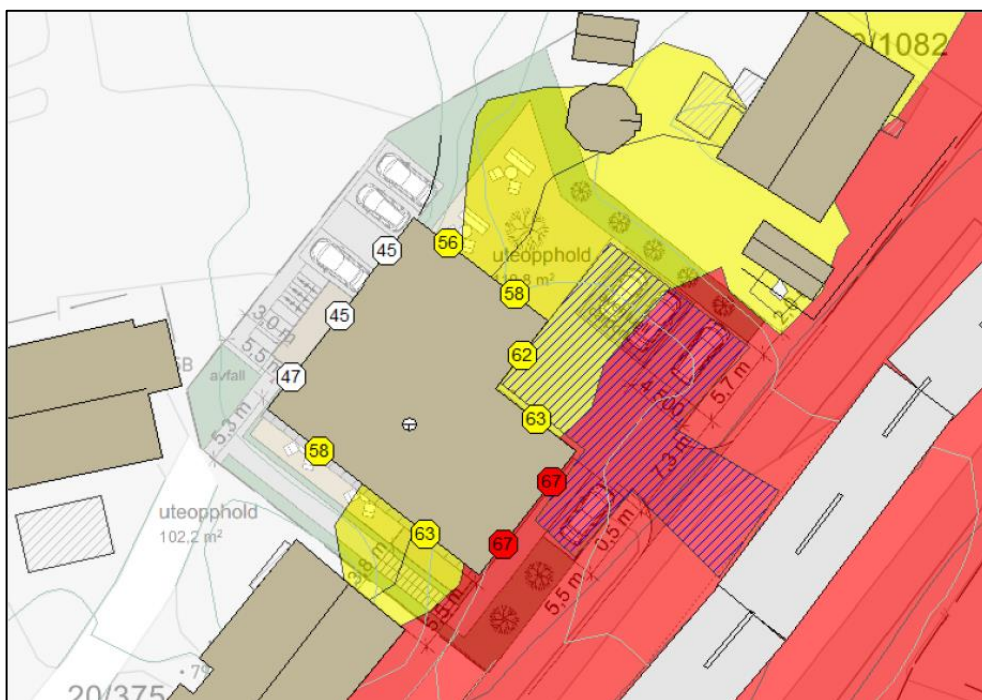
Det er ikke gjennomført geotekniske undersøkelser eller vurderinger i forbindelse med planarbeidet.

Iht NGU er området lokalisert under marin grense, og løsmassene er hovedsakelig elveavsetninger med morene, grus, sand og leire.

5.13 STØYFORHOLD

Som ledd i planarbeidet er det gjennomført en støyfaglig utredning (Multiconsult 2020).

Utredningen er vedlagt og utsnitt fra kap. 4.1 viser at deler av uteområder og fasade mot sør-øst er berørt av støy fra Nordlandsveien.



Figur 5.2 Støysonekart i 1,5 meters høyde. Gul sone L_{den} 55dB- 65 dB, Rød sone L_{den} \geq 65 dB. Høyeste nivå L_{den} er angitt på fasader (kilde: Multiconsult).

Gjeldende kommunedelplan angir at uterom skal ha tilfredsstillende støynivå, og at boligareal, uteoppholdsareal og lekeplasser ikke skal være støyuetsatt.

Nasjonale retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen skal legges til grunn i planlegging og byggesaksbehandling. Det innebærer at dokumentasjon, støysonekart og støyskjermingstiltak skal framgå ved planlegging av nytt støvfølsomt bruksformål nært støykilder.

5.14 LUFTFORURENSNING

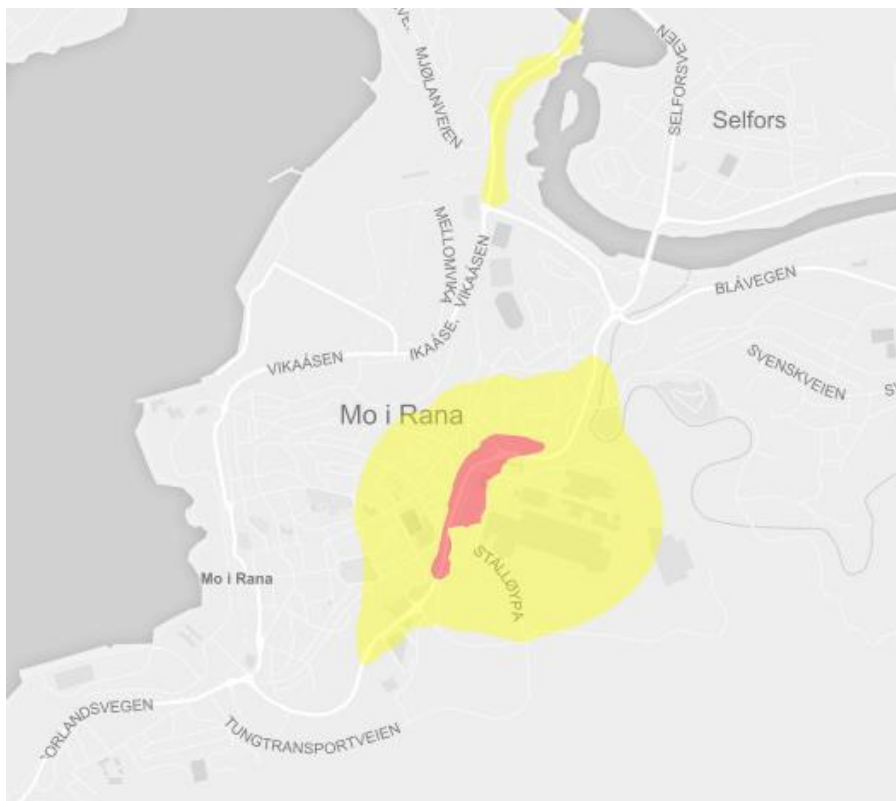
Generelt er luftkvaliteten i Mo i Rana god og har vist en stadig forbedring gjennom årene. Imidlertid fører perioder med fint og stabilt vær til for høye konsentrasjoner av luftforurensning vinterstid.

Det er hovedsakelig utslipp fra industribedriftene i Mo Industripark og oppvirvling av støv fra blant annet veitrafikk som skaper dårlig luftkvalitet i Mo i Rana.

Det er utarbeidet en tiltaksutredning for bedre luftkvalitet i Mo i Rana i et samarbeid mellom industribedrifter, Statens vegvesen og Rana kommune.

I handlingsdelen av denne fokuseres det på en rekke tiltak som knyttes til Statens vegvesen og industribedriftene, mens det i liten grad pekes på privatpersoner og grunneiere.

Planområdet synes å inngå i gul sone, hvor en generelt skal være forsiktig med å tillate ny støvfølsom aktivitet.



Figur 5.3 Luftsonekart Mo i Rana, versjon2015, med rød og gul sone. (Tiltaksutredning, Rana kommune)

5.15 RISIKO OG SÅRBARHET

Før oppstart var det knyttet usikkerhet til vann- og avløpsanlegg i området, og om avløp går til offentlig eller privat anlegg.

Trafikksikkerhet legges til grunn for krav om utvidelse av planområdet til regulert trafikkareal mot Nordlandsveien.

Tiltakets art og løsmassesammensetningen i området er av betydning for vurdering av områdestabiliteten sett i forhold til eventuelle anleggstiltak.

Utover dette var det ikke kartlagt noen risiko- eller sårbarhetsforhold innenfor området, og temaene over behandles i ROS-analysen som inngår i planmaterialet, avsnitt 6.14.

6 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

6.1 REGULERINGSFORMÅL

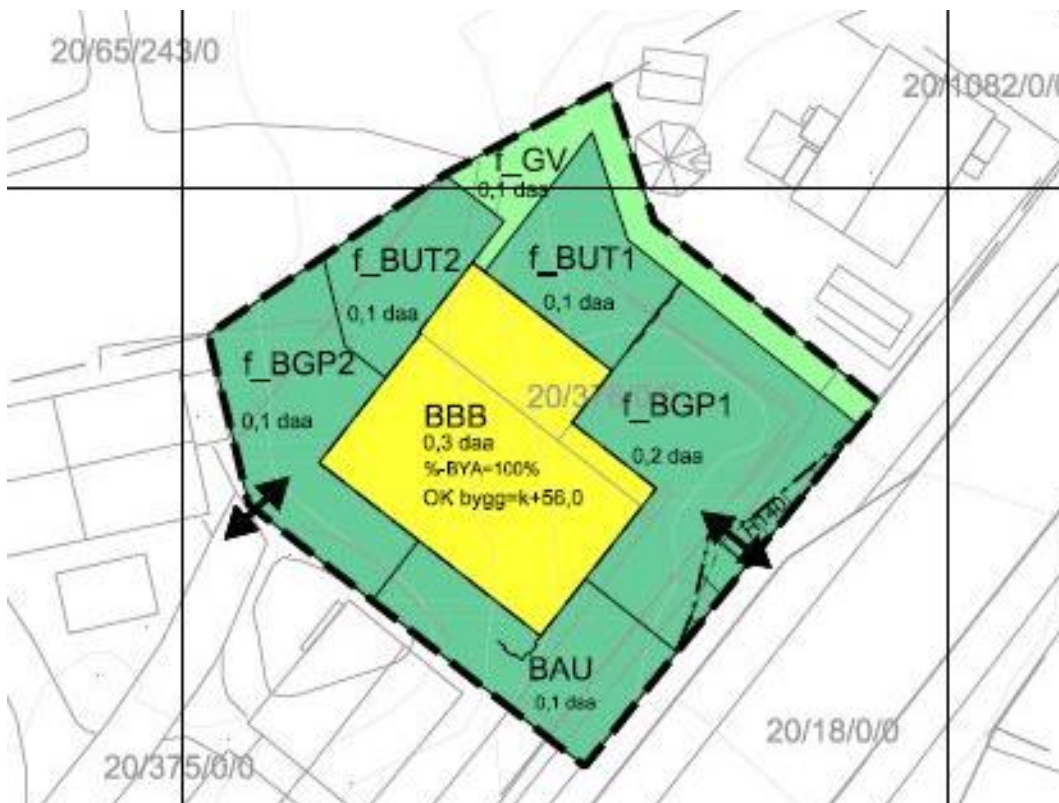
Følgende arealformål inngår:

Underformål	Påskrift	Areal, daa	SOSI-kode
Bolig	BBB	0,3	1113
Uteoppholdsareal	f_BUT1	0,1	1600
Uteoppholdsareal	f_BUT2	0,1	1600
Annet uteoppholdsareal	f_BAU	0,1	1690
Gårdsplass	f_BGP1	0,2	1620
Gårdsplass	f_BGP2	0,1	1620
Vegetasjonsskjerm	f_GV	0,1	3060
Sum		1,0	

6.2 HENSYNSSONER

Følgende hensynssoner inngår:

Hensynssone	Påskrift	SOSI-kode
Sikringssone Frisikt	H140_1	140



Figur 6.1 Plankart datert 07.07.2021

6.3 BRUKSENDRING AV BEBYGGELSE

Planen legger til rette for at 2 nye leiligheter skal etableres i hovedetasjen, som da får totalt 3 leiligheter, og at det gjennom ombygging etableres 2 nye leiligheter i underetasjen.

Bruksareal til bolig i hovedetasjen er i dag ca. 40 m². To nye boliger på ca. 80 m² hver planlegges her, sammen med to nye boliger på ca. 80 m² hver i underetasjen. Samlet gir dette et bruksareal på ca. 360 m² til bolig.

Eksisterende og nye leiligheter i hovedetasjen får adkomst via gårdsplass øst for bygget og nye leiligheter i underetasjen får adkomst fra sør-vest gjennom Kløvertunet.

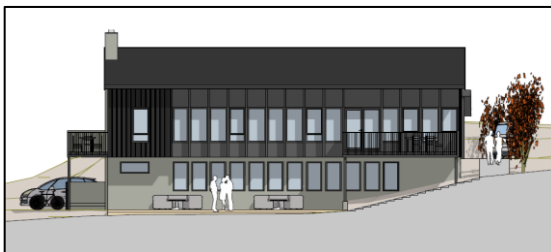
Parkering og avfallsanlegg etableres i tråd med føringer i gjeldende kommunedelplan, og som skissert i utomhusplanen i figur 6.7.

Rekkefølgekrav i planbestemmelsene sikrer ferdigstilling av parkering/avfallsanlegg før brukstillatelse kan gis.

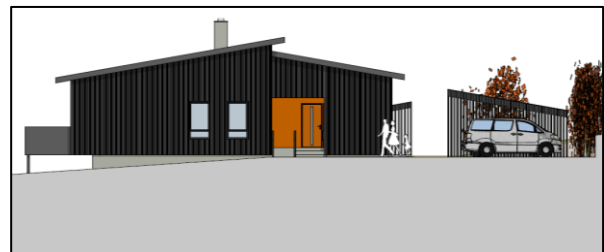
En utomhusplan som er noe mer detaljert enn den i figur 6.7, skal godkjennes av kommunen i forbindelse med rammetillatelse/igangsettingstillatelse.

Fasadene i bygget skal i forbindelse med bruksendringen utbedres/moderniseres, og balkonger etableres mot sør-vest.

Merk at skissene under ikke er oppdatert etter endringen til boligformål i underetasjen, og dermed er detaljene noe misvisende. Hensynet til TEK vil bli ivaretatt i detaljplanleggingen av leilighetene.



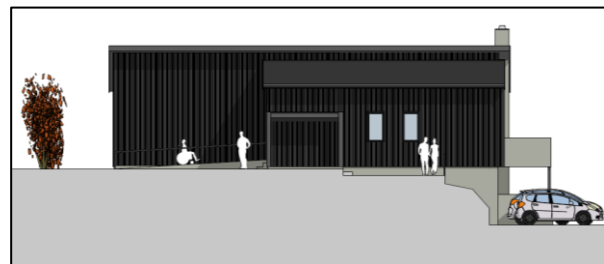
Figur 6.2 Foreløpig fasade mot sør-vest (kilde: Tanken Arkitektur)



Figur 6.3 Foreløpig fasade mot sør-øst (kilde: Tanken Arkitektur)



Figur 6.4 Foreløpig fasade mot nord-vest (kilde: Tanken Arkitektur)



Figur 6.5 Foreløpig fasade mot nord-øst (kilde: Tanken Arkitektur)

6.4 UTNYTTING, BYGGEHØYDER OG BYGGEGRENSE

Eksisterende og dermed framtidig boligbygg har en grunnflate på ca. 265 m², samt rullestolrampe på 9,3 m², totalt 275 m².

Også areal for balkonger/terrasse tilkommer, foreløpig anslått til 40 m².

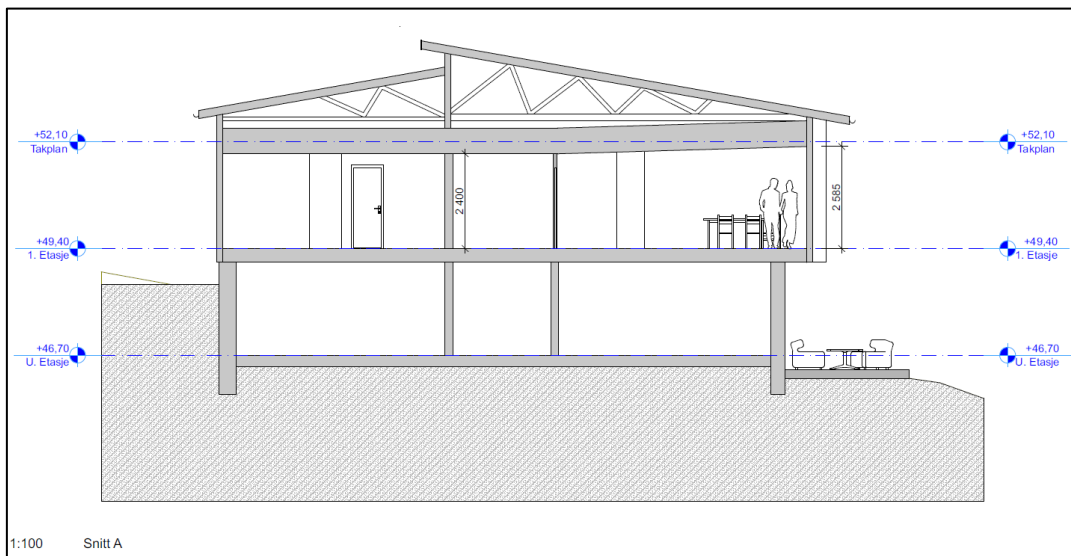
Planlagte carporter har en samlet grunnflate på opptil 60 m².

Ytterligere 1 p-plass knyttet til overetasjen og 3 p-plasser knyttet til underetasjen på 18 m² hver, bidrar samlet med 72 m².

Totalt gir ovennevnte en samlet grunnflate på ca. 450 m².

Ut fra dette er tillatt utnyttelse innenfor BBB satt til 100 % BYA, tilsvarende 275 m², og innenfor planområdet satt til 50 % BYA, tilsvarende 500 m².

Tillatte gesims- og mønehøyder videreføres fra gjeldende plan, henholdsvis 6,5 og 9 m. Maksimalt tillatt kotehøyde er vist i plankartet og sikres ivaretatt gjennom krav i planbestemmelsene.



Figur 6.6 Foreløpig snitt, sett fra nord-vest (kilde: Tanken Arkitektur)

Byggegrenser er vist i plankartet, og videreføres langs Nordlandsveien som i gjeldende plan.

For BBB tillates formålsgrenser mot nord-vest og sør-vest overskredet av terrasse/balkong.

6.5 UTEOPPHOLD

Gjeldende kommunedelplan angir at minimum uteoppholdsareal skal tilsvare 20 % av boligens bruksareal, hvorav minst 200 m² sammenhengende fellesareal på bakkenivå.

Ut fra tomtas beskaffenhet er det ikke mulig å oppnå kravet om sammenhengende arealer. Som det framgår under overoppfylles imidlertid kommunedelplanens krav til størrelse.

Planlagt uteoppholdsareal (som vist i figur 6.7):

Element	Felles	Felles/privat
Utenfor hovedetasje, BUT1:	70 m ²	70 m ²
Utenfor underetasje, BUT2:	70 m ²	70 m ²
Sør for bygg, BAU:	70 m ²	70 m ²
Nord for bygg, GV:	90 m ²	90 m ²
Balkonger:		20 m ²
Terrasse:		20 m ²
Sum:	300 m²	340 m²

Tilgangen til uteoppholdsareal vurderes som god, og framstår samlet med variasjon i kvalitet og utforming. Solforholdene er også gode gjennom nesten hele dagen.

Det vil være aktuelt å plassere benker/sittegrupper, og ev lekeapparater, innenfor BUT1 og BUT2.

Rekkefølgekrav i planens bestemmelser sikrer at en mer detaljert utomhusplan vedlegges søknad om rammetillatelse/igangsettingstillatelse, og at uteoppholdsareal skal være ferdig opparbeidet før ferdigattest kan gis.



Figur 6.7 Utomhusplan, datert 01.07.2021

6.6 LEK

Med bakgrunn i boligens karakter legges til rette for småbarnslek innenfor BUT1 (oppe) og BUT2 (nede).

Større barn henvises til eksisterende lekearealer på nærliggende skole og barnehage, som ligger hhv ca. 450 og 500 meter unna.

6.7 BARN OG UNGES INTERESSER

Skoler, barnehager og annen sosial infrastruktur ligger nært området, og gangadkomst til disse vil være via gang- og sykkelvei som går forbi planområdet.

Tilrettelegging av lett tilgjengelig uteoppholdsareal og gårdsplass gjør området attraktivt og medfører sikker adkomst for barn og unge.

Føringer fra gjeldende kommunedelplan er tatt inn som rekkefølgekrav i planbestemmelsene, og som vist i avsnitt 6.5 og 6.6 ivaretas forholdet til barn og unges interesser.

6.8 PARKERING OG ADKOMST

Dagens adkomst og gårdsplass fra Nordlandsveien reguleres som gårdsplass.

Innenfor formålet tillates etablert carport og parkeringsplasser. Ev carport tillates i 1 etasje og inntil 60 m², og skal framstå med trekk av hovedbygningen når det gjelder takform, materialbruk, og fargevalg.

Det skal minimum etableres 1 oppstillingsplass og 0,2 gjesteplasser pr. bolig utenfor hovedetasjen, totalt 4 plasser.

Plankartet angir områder for frisikt mot Nordlandsveien, og bestemmelsene angir tillatte etableringer i områdene.

Maksimal tillatt bredde på avkjørsler er 4 m. Avkjørsler skal møte veien i tilnærmet 90° vinkel, og mulighet for å snu bil på egen tomt skal være vurdert. Dette sikres i planens bestemmelser.

Adkomst til underetasjen videreføres fra Toranesgata over eiendommene 20/65/1575 og 22/375 etter enighet med grunneierne. På vestsiden av BB1 reguleres inn en gårdsplass, hvor det tillates etablert parkering.

Det skal minimum etableres 1 oppstillingsplass og 0,2 gjesteplasser pr. bolig utenfor underetasjen, totalt 3 plasser.

I planbestemmelsene er tatt inn følgende rekkefølgekrav:

- Utomhusplan skal vedlegges søknad om rammetillatelse/igangsettingstillatelse.
- Løsninger for VAO skal godkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse kan gis. Avtalte løsninger skal være opparbeidet før ferdigattest til boliger kan gis.
- Adkomst fra Nordlandsveien skal være godkjent før igangsettingstillatelse kan gis
- Uteoppholdsareal, parkeringsareal, avkjørsel, gang- og kjøresoner og avfallsløsning skal være ferdig opparbeidet før ferdigattest til boliger kan gis.
- Gjerde og/eller hekk skal etableres i formålsgrensen mot naboeiendommen 20/65/243 før ferdigattest til boliger kan gis.
- Før ferdigattest for boliger skal det framlegges dokumentasjon på at støyforholdene er ivaretatt iht. planen.
- Midlertidig brukstillatelse kan gis ved ferdigstilling av boliger om vinteren, og arealene nevnt over må da ferdigstilles etter nærmere avtale, senest påfølgende høstsessong.

6.9 TEKNISK INFRASTRUKTUR

Netteier har avklart at nærmeste trafo har tilfredsstillende leveringskapasitet for elkraft til to nye boliger.

Et felles avfallsanlegg planlegges etablert innenfor f_BGP1.

I tråd med gjeldende kommunedelplan er det i planbestemmelsene tatt inn et rekkefølgekrav om at avfallsordning skal være opparbeidet før brukstillatelse til boliger kan gis.

Kapasiteten i vannforsyningsnettet er tilfredsstillende for 4 nye boliger i bygget, og sprinkleranlegg skal ikke etableres.

Spillvann og overvann skal separeres og føres til offentlig nett i Toranesgata.

Kommunen planlegger utskifting av eksisterende vann- og avløpsanlegg her, med separat spillvanns- og overvannsnett. Og stiller krav om at nye boliger tilknyttes dette.

Byggherren er pr juni 2021 i dialog med Rana kommune v/ Seksjon for vann og avløp med sikte på å avklare og ferdigstille ønskede løsninger for håndtering av spillvann og overflatevann.

I planen sikres at omforente løsninger blir realisert før utbygging, ved å innta følgende rekkefølgebestemmelse:

- Løsninger for VAO skal godkjennes av kommunen v/ Seksjon for vann og avløp før igangsettingstillatelse kan gis. Avtalte løsninger skal være opparbeidet før ferdigattest til boliger kan gis.

6.10 GRØNNSTRUKTUR

Et belte/korridor mellom gårdsplass/uteoppholdsareal og naboeiendommer i nord og nord-vest reguleres som vegetasjonsskjerm.

Området ligger i tilknytning til uteoppholdsareal som reguleres, og vil på tross av at det er smalt ha en verdi med tanke på lek og uteopphold.

Planbestemmelsene sikrer bevaring av eksisterende vegetasjon, planting av skjermende vegetasjon, og at inngrep kan tillates etter godkjenning av kommunen.

6.11 UNIVERSELL UTFORMING

Planen skal tilrettelegge for etablering av to nye boliger i hovedetasjen, og vil etableres med løsninger tilpasset en eldre brukergruppe.

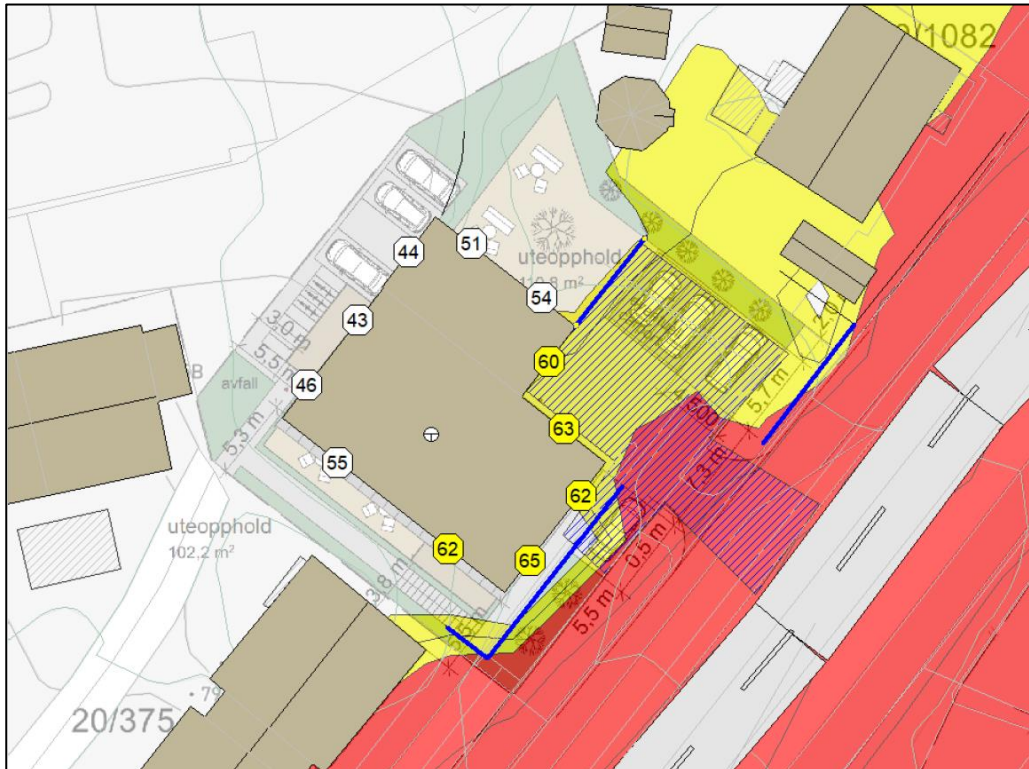
Krav om universell utforming vil bli oppfylt gjennom kravene i TEK17.

6.12 STØY

Som vist i 5.13 er området berørt av gul og rød støysone.

I den støyfaglige rapporten antydes en mulig løsning for støyskjerming (Multiconsult 2020) som fører til at planlagt uteoppholdsareal, og terrasse mot sør-vest, havner i hvit støysone. Fortsatt vil en del av fasadene som vender mot Nordlandsveien være i gul sone. Merk at konseptet er endret siden den gang.

Der det avvikes fra grenseverdiene anbefaler T-1442 at det vektlegges at alle boliger får et utendørs oppholdsareal der lydnivå ikke overskrider grenseverdien, og minst én stille side der lydnivå ved fasade ikke overskrider grenseverdien.



Figur 6.8 Støysoner i 1,5 meters høyde med støyreduserende tiltak (blå strek). Gul sone L_{den} 55dB- 65 dB, Rød sone L_{den} ≥ 65 dB. Høyeste nivå L_{den} for punktverdier er angitt på fasader (kilde: Multiconsult)

I dialog med Rana kommune framkommer at de er skeptiske til å føre opp såpass dominerende støyskjermer i den aktuelle situasjonen. Forslagsstiller oppfordres til å vurdere om støyutfordringer i større grad kan løses i fasaden, slik det åpnes for i sentrumsnære områder.

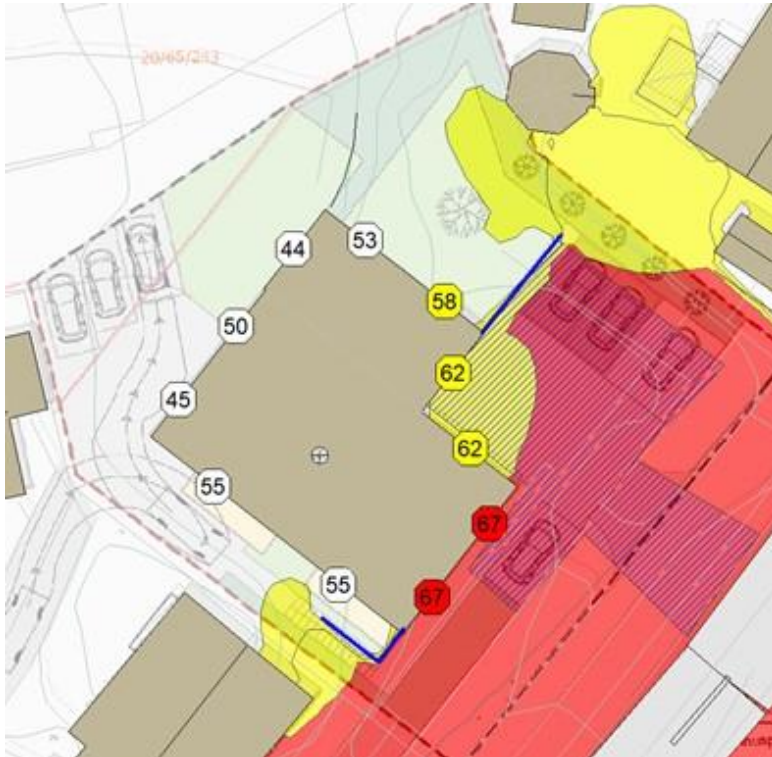
I tråd med dette legges i planen opp til at fysiske skjermingstiltak begrenses til lokale skjermer ved uteplass og balkong/uteplass på sørsiden.

Gjennom oppdaterte beregninger er det, som det framgår av figur 6.9, avklart at det ligger til rette for at alle boligene får en stille side.

Mens den lokale skjermen i nord (ved BUT1) er 1,8 meter over terreng, er overkant av den lokale skjermen omkring det sørøstre hjørnet lagt på kote +51,4 (tilsvarer 2 meter over gulvnivå i hovedetasjen).

Det er forutsatt at skjermene er tette, også mot terreng/gulv.

Behovet for ytterligere støytiltak vil kunne løses gjennom fasadetiltak, som skjermer i fasade, støydempende vinduer eller balansert ventilasjon.



Figur 6.9 Støysonekart i 1,5 meters høyde. Gul sone L_{den} 55dB- 65 dB, Rød sone $L_{den} \geq 65$ dB. Høyeste nivå L_{den} er angitt på fasader. Lokale støyskjermer er vist med blått. (kilde: Multiconsult).

Bestemmelsene til planen sikrer at støy ivaretas i tråd med gjeldende støyretningslinjer ift uteopphold og innendørs støy.

Når det gjelder hensynet til utendørs støy, åpnes i bestemmelsene for nødvendige fasadetiltak. Dette med bakgrunn i at alle boliger får en stille side.

Videre er det tatt inn et rekkefølgekrav som sikrer støyreducerende tiltak etablert før ferdigattest gis.

6.13 LUFTFORURENSNING

Planlagte bruksendring vurderes ikke å medføre større utfordringer enn dagens situasjon, som er i tråd med kommunens overordnede føringer.

Det er grunn til å anta at foreslått støyskjerming av uteplassene vil bidra positivt i forhold til ev svevestøv fra Nordlandsveien.

6.14 RISIKO OG SÅRBARHETSANALYSE

Det er som ledd i planarbeidet utarbeidet en ROS-analyse (Multiconsult 2020).

Denne er vedlagt planmaterialet, og et utdrag med vurdering av behov for risikoreducerende tiltak er vist nedenfor.

6.14.1 Natur-, klima og miljøforhold

Nedbør

Kommunens befaring avklarte at overvann og spillvann går til privat anlegg fra Mo industripark.

Spillvann og overvann skal separeres, og føres til kommunal ledning i Toranegata.

I tråd med gjeldende kommunedelplan er planbestemmelsene utarbeidet med rekkefølgekrav som sikrer godkjent VAO-plan før igangsettingstillatelse kan gis.

6.14.2 Menneskeskapte forhold

Ulykke i avkjørselspunkt og ulykke med gående/syklende

Etter krav fra kommunen er planområdet utvidet mot sør-øst til regulert trafikkareal i gjeldende plan langs Nordlandsveien, og med det avklares arealbruk helt ut til gang- og sykkelvegen forbi området.

Adkomst fra Nordlandsveien er sammen med frisktlinjer og frisktsoner tatt inn i plankartet, og planens bestemmelser angir føringer for etableringer i sonene.

Krav i gjeldende kommunedelplan videreføres ved at det i planbestemmelsene er tatt inn et rekkefølgekrav om at avkjørsel skal godkjennes før igangsettingstillatelse for tiltak kan gis.

Ut over dette er det ikke kartlagt flere risiko- eller sårbarhetsfaktorer i området.

Reguleringsplanen ivaretar gjennom krav i bestemmelsene aktuelle risiko- og sårbarhetsforhold, jf. ROS-analyse av 19.10.2020.

6.15 VIRKNINGER/KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

Planforslaget vurderes å medføre begrensede virkninger og konsekvenser for omgivelsene.

Forhold som har vært fokusert spesielt i planarbeidet omtales nedenfor.

6.15.1 Interessemotsetninger

Tiltakshaver har basert på innspill i prosessen foretatt flere justeringer av prosjektet, både ved å regulere hele eiendommen til boligformål, legge til rette for adkomst gjennom Kløvertunet, avsette vegetasjonsskjerm mot nord og plassere felles avfallsanlegg utenfor hovedetasjen.

Det vurderes som sannsynlig at eventuell balkong mot nord-vest vil kunne oppleves som en endring i forhold til eksisterende situasjon for MTA.

6.15.2 Støy

I samråd med Rana kommune legges det til rette for at støyutfordringer løses ved en kombinasjon av lokale skjermer og fasadetiltak.

6.15.3 Uteoppholdsareal

Foreslått løsning for areal til uteopphold overoppyller kommunedelplanens krav til størrelse, men avviker fra bestemmelsene ved at de ikke er sammenhengende.

I samråd med kommunen vurderes ut fra eiendommens beskaffenhet en delt løsning som tilfredsstillende.

7 FORHÅNDSMERKNADER VED PLANOPPSTART

I forbindelse med varsel om oppstart av planarbeidet kom det inn 5 forhåndsmerknader som er oppsummert og kommentert nedenfor.

Innkomne merknader er vedlagt planforsendelsen til kommunen.

I samråd med Rana kommune og kommunens byggdriftsavdeling, som ivaretar virksomheten på naboeiendommen i vest, har man i ettertid endret utbyggingsplanene ved at planens avgrensning mot nord-vest er noe justert og det legges til rette for boliger i både hovedetasje og underetasje.

Merk at hverken innspillene eller tiltakshavers kommentar til disse, nedenfor er oppdatert i forhold til dette.

7.1 STATENS VEGVESEN, DATERT 05.02.2020

Ser at formålet er å regulere eiendommen fra allmennyttig formål til boligformål, og at planområdet får adkomst fra kommunale veger.

Har ingen merknader til oppstart av planarbeidet.

Tiltakshavers kommentar:

Tas til orientering.

7.2 FYLKESMANNEN I NORDLAND, DATERT 11.02.2020

1. Barn og unge:

Angir at hensynet til barn og unges oppvekstvilkår må likevel ivaretas i planarbeidet, jf. plan- og bygningsloven § 1-1 siste ledd.

Viser til:

- RPR for barn og planlegging
- Miljøverndepartementets rundskriv T-2/08 om barn og planlegging
- Byggeteknisk forskrift kapittel 8

Planens konsekvenser for barn og unge må i det videre planarbeidet vurderes, og krav til planleggingsprosessen og fysisk utforming i de rikspolitiske retningslinjene for barn og planlegging må oppfylles i prosjektet.

Kommunen må også oppfylle sine forpliktelser i henhold til barnekonvensjonen.

Viser til kommunal- og moderniseringsdepartementets sider om barn og unges interesser i planleggingen for ytterligere veiledning.

Tiltakshavers kommentar:

Tas til etterretning. Gjeldende kommunedelplan i området stiller minimumskrav til sammenhengende uteoppholdsareal på 200 m².

I planbeskrivelsen behandles temaet barn og unge, og konsekvenser av planforslaget vil gjøres rede for.

Reguleringen utarbeides etter krav fra kommunen med bestemmelser som sikrer at uteoppholdsareal er ferdig opparbeidet før ferdigattest kan gis.

Utomhusplan skal følge planleveransen til kommunen. Uteoppholdsareal på tomten, ferdselsområder, adkomst og parkering skal framgå.

2. Støy:

Ser at støy ikke er omtalt i oppstartmelding eller referatet fra oppstartmøte.

Eiendommen grenser i sørøst mot Nordlandsveien (ÅDT = 4500 jf trafikkanalyse datert 22.02.2017), og viser i den forbindelse til Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging og tilhørende veileder M-128/2014.

Det bør gjennomføres støyfaglig utredning for å avklare om fasade og/eller uteoppholdsareal ligger i gul støysoner. Eventuelle støytiltak må i så fall angis og tas inn i planbestemmelsene.

Tiltakshavers kommentar:

Tas til etterretning. Kommunen krever også støyfaglig utredning, og i planarbeidet utføres støyfaglig utredning hvor areal berørt av støy skal framgå. Aktuelle avbøtende tiltak vil framgå i utredningen.

Støysoner nedfelles som hensynssoner, og bestemmelsene utformes med krav om at støynivå på uteplass og utenfor rom med støyfølsom bruk skal være i henhold til gjeldende støyretningslinjer.

3. Digitalisere plankart:

Plankart bør sendes Fylkeskartkontoret for kvalitetssikring og medvirkning under høring.

Tiltakshavers kommentar:

Tas til etterretning. Kommunen oversender plankart til Fylkeskartkontoret for kvalitetssikring og innlegging i høringsklient.

4. Samordning av statlige innsigelser i Nordland:

Opplyser om samordning av statlige innsigelser i Nordland, og ber kommunen prioritere dialog med statlige myndigheter vedr. arealkonflikter. Ev. dialog bør gjennomføres før offentlig ettersyn av planen.

Tiltakshavers kommentar:

Tas til etterretning. Kommunen ønsker planforslaget innsendt til gjennomsyn før behandling.

7.3 NORDLAND FYLKESKOMMUNE, DATERT 28.02.2020

1. Forholdet til regionale interesser:

Fylkesplan for Nordland, kap 8. Arealpolitikk i Nordland, inneholder klare mål for arealpolitikken i perioden. Ber om at det disse hensyntas i planarbeidet, og viser spesielt til kap. 8.2 By- og tettstedsutvikling:

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

Tiltakshavers kommentar:

Tas til etterretning. Formålet med reguleringen er bruksendring til bolig i hovedetasjen, samt mindre tiltak som oppussing av fasader innenfor tillatte byggehøyder i gjeldende plan.

Føringer fra gjeldende kommunedelplan videreføres så langt det lar seg gjøre i reguleringsplanen, og bestemmelsene utarbeides med krav om dokumentasjon av uteoppholdsarealenes utforming og estetisk/arkitektonisk kvalitet.

2. Planfaglig:

Ser at referat fra oppstartsmøtet følger saken, som gir partene et bedre vurderingsgrunnlag. Kommunen har vurdert planen til ikke å falle inn under forskrift om konsekvensutredning, og det bes om at kommunens vurdering og begrunnelse kommer frem når saken legges ut på offentlig ettersyn og høring.

Tiltakshavers kommentar:

Tas til etterretning. Kommunen er enig i tiltakshavers vurdering av forholdet til KU-forskriften. Redegjørelse i forhold til KU-forskriften inngår i kommunens behandling før offentlig ettersyn.

3. Digital plandialog

Opplyser om epostadresse for innsending av digital planbase til Fylkeskartkontoret. Sammen med publisering på Nordlandsatlas gis bedret mulighet medvirkning og oversikt. Kommunen bes benytte tjenesten ved å sende digitalt planforslag dit.

Tiltakshavers kommentar:

Tas til etterretning. Kommunen oversender digital planbase til Fylkeskartkontoret for kvalitetssikring og innlegging i høringsklient.

4. Generelle bemerkninger:

1. Det bør tas hensyn til fremtidige klimaendringer i planlegging og utbygging.
2. Nasjonal politikk pålegger kommunen å legge til rette for alle grupper. Interessene til personer med funksjonsnedsettelse må ivaretas.
3. Fylkeskommunen ber om at bygninger og tiltak oppføres med tanke på fremtidige klimaendringer, reduksjon av energibehov og utslipp av klimagasser. Alternative energikilder bør alltid vurderes.
4. Barn og unge må ivaretas i planleggingen. Sikker skolevei, samt god tilgang til lekearealer og andre uteområder er viktige hensyn.
5. Planprosessen skal legge opp til medvirkning i tråd med bestemmelsene i plan- og bygningsloven. Det vil si at berørte parter i området må trekkes aktivt inn i prosessen.
6. Vi viser til naturmangfoldlovens § 7 som gir prinsipper for hvordan offentlige beslutninger skal tas, jf. naturmangfoldloven §§ 8 – 12.
7. Vi viser til vannforskriften § 12, og ber kommunen legge opp til en arealforvaltning som sikrer god vannkvalitet.

Tiltakshavers kommentar:

1. Tas til etterretning. ROS-analyse utarbeides som del av planleveransen. Forhold som kommer til utslag i analysen ivaretas med bestemmelser eller hensynssoner i planen.
2. Tas til etterretning. Krav til tilgjengelighet følger av TEK, som følges opp i generelle bestemmelser til planen.
3. Tas til etterretning. Temaet behandles i ROS-analysen som inngår i leveransen til kommunen. Bestemmelsene utarbeides med krav om at byggesøknad skal redegjøre for utforming med tanke på fremtidige klimaforhold, samt en vurdering av alternative energikilder.
4. Tas til etterretning. Tiltaket omfatter regulering av fire nye leiligheter for eldre i tråd med vedtektene til stiftelsen. Hensynet til barn og unge ivaretas i tråd med gjeldende

kommunedelplan. Areal for adkomst til fortau langs Nordlandsveien er etter ønske fra kommunen tatt med i planområdet.

5. Tas til etterretning. Planoppstart er varslet i tråd med bestemmelsens i plan- og bygningslov og kommunens praksis. Det ble ved høringsfristen utløp mottatt uttalelser fra berørte parter i området.
6. Tas til etterretning. Planbeskrivelsen behandler temaet, og omfatter en vurdering av planen i forhold til prinsippene i naturmangfoldlovens §§ 8-12.
7. Tas til etterretning. Ved befaring avholdt av kommunen oktober 2020 ble det avklart at overvann og spillvann er ført til privat anlegg fra Mo Industripark
Retningsgivende prinsipper for håndtering av overflatevann framgår av utomhusplan.

5. Kulturminnefaglig:

Planen er sjekket mot fylkeskommunens arkiver, og er så langt de kjenner til ikke i konflikt med verneverdige kulturminner.

Viser til tiltakshavers aktsomhets- og meldeplikt dersom kulturminner eller annet av historisk verdi påtreffes.

Innpillet gjelder ikke samiske kulturminner, som kommer i uttalelse fra Sametinget.

Tiltakshavers kommentar:

Tas til etterretning. Fylkeskommunen vil motta planforslaget når det sendes ut på offentlig ettersyn.

7.4 SAMETINGET, DATERT 28.02.2020

Sametinget vurderer ut fra beliggenhet og andre kjente forhold at tiltaket ikke kommer i konflikt med automatisk fredete samiske kulturminner, og har ingen spesielle merknader til oppstarten.

Viser videre til aktsomhetsplikten jf. Kulturminneloven § 8, 2. ledd.

Gjør oppmerksom på at uttalelsen gjelder Sametinget, og viser til uttalelse fra fylkeskommunen.

Tiltakshavers kommentar:

Tas til etterretning.

7.5 RANA KOMMUNE v/ MILJØTERAPEUTISK AVDELING, DATERT 28.02.2020

1. Vedr. trafiksikkerhet for beboere. Flere av beboerne benytter området rundt MTA, og har manglende evne til trafikkforståelse/farer.
2. Vedr. begrenset mulighet for fri aktivitet. Økt trafikk/aktivitet på området medføre frihetsberøvelse for den enkelte beboer som de fleste beboerne i dag benytter seg av. Boligen har også uteområde med overbygg som grenser til veien/parkering, uten avgrensning. Uteplass brukes veldig mye, og det er svært lite ønskelig å åpne for annen aktivitet i området.
3. Vedr. innsyn fra parkering/vei. Beboerne har behov for skjerming for innsyn til stue og leiligheter. Boligen har store vinduer og skyvedører ut mot parkering.
4. Vedr. uteplass -forstyrrelse ved bruk av uteplass. Beboerne har behov for skjerming og ro.
5. Uheldig og forstyrrende interaksjon med beboere ved trafikk/parkering/besøk til forsamlingshus.

6. Det må være plass til utrykningskjøretøy, kort responstid og kortest mulig vei for ambulansepersonell pga beboere med helseutfordringer. Flytting av biler etc er helt uakseptabelt.
7. Plass til busser er nødvendig for å hente/bringe lite mobile beboere daglig.
8. Pårørendegruppa er helt imot å åpne opp for at deres private område skal gjøres tilgjengelig for naboer.
9. MTA legger ved bilder fra parkeringshendelse den 19.02.2020 hvor det var parkert flere biler på deres eiendom i forbindelse med et arrangement i regi av Kløvertunet.

Tiltakshavers kommentar:

1. Tas til orientering. Tiltakshaver vurderer at ombygging til boliger i hovedetasjen i Nordlandsveien 73 vil redusere trafikk/kjøring til underetasjen.
2. Tas til orientering. Etablering av to nye boliger i hovedetasjen medfører ingen endring for kjøring/parkering utenfor underetasjen. Kjøring til underetasjen i Nordlandsveien 73 vil fortsette å være i forbindelse med utleie- og beredskapsbruk. Med ref i punktet over, og at annen aktivitet ikke vurderes å øke, anser tiltakshaver at dette ikke begrenser fri aktivitet hos MTA.
3. Tas til orientering. Ut fra avstand mellom tiltakshavers planlagte parkering, til eksisterende og planlagt MTA-bygg vurderes innsyn til boligene som følge av to nye boliger i hovedetasjen å være begrenset.
Skjermende vegetasjon skal plantes utenfor hovedetasjen nord for bygget, etter at denne for en tid tilbake ble hugget ned av MTA.
4. Tas delvis til etterretning. Med ref til pkt 1-3 vurderes forstyrrelser ved bruk av uteplass som følge av planen å reduseres. Beredskapsbruk og arrangement som knyttes til underetasjen, og ikke berøres av boligetableringen skjer hovedsakelig innendørs, og aktivitet knyttes til adkomst.
Tiltakshaver vil etablere nye utleierutiner, hvor det angis at utendørs aktivitet og adkomst må være til minst mulig sjenanse for MTA.
5. Tas til orientering. Med ref i vurderingene i punktene over vurderes interaksjon med beboere og trafikk/parkering/besøk til forsamlingshus som følge av to nye boliger i hovedetasjen å reduseres. Rutiner utarbeides som angitt i pkt. 4.
6. Tas til orientering. Nye boliger i hovedetasjen får parkering og direkte adkomst fra Nordlandsveien.
7. Tas til orientering. Se pkt 6 over. Tiltakshaver vurderer at dagens bruk/parkering utenfor underetasjen ikke hindrer trafikk av busser til/fra MTA. Etablering av to nye boliger i hovedetasjen vil heller ikke gå på bekostning av areal for busser. Utomhusplan skal etter krav fra kommunen vise løsninger på hele eiendommen, og godkjennes av kommunen før byggetillatelse gis.
8. Tas delvis til etterretning. Tiltakshaver vurderer at Kløvertunets bruk av området utenfor underetasjen kun vil være i forbindelse med beredskapsbruk og utleie, og ikke økes som følge av reguleringen. Det vises til dialog mellom kommunen og NKS om at utbygging av MTA-boligene ikke skulle være til hinder for bruk av underetasjen i Nordlandsveien 73.

9. Hendelsen den 19.02.2020 skjedde da en mulig leietaker var på besøk for å se om lokalet var aktuelt for et arrangement. Situasjonen varte i 15-20 minutter og er ikke en generell utfordring. Brøyting i området gjorde parkering nært underetasjen umulig. Slik parkering er ikke ønskelig fra tiltakshavers side, og det etableres rutiner som sikrer at personell i forbindelse med beredskapsbruk og leietakere ved arrangement i underetasjen benytter parkeringsplasser langs Nordlandsveien.

7.6 RANA KOMMUNE v/ BYGGDRIFT, DATERT 28.02.2020

1. Gjør oppmerksom på at innkjørselsvei inn på området til Toranesgata 69 er kommunalt eid, men ikke offentlig område for fri ferdsel. Området kan ut fra det defineres som et privatområde.

Trafikk til naboeiendom over innkjørselsvei til MTA-boligen er uakseptabelt. Beboere i nåværende og fremtidig MTA-bolig ønsker at det skjerms for trafikk til forsamlingslokalet, fra andre både beboere inkl. besøkende, avfallshåndtering og vareleveranser.

Kommunalt område er bebygget med ett bygg (byggetrinn 1) og det er planlagt et tilsvarende bygg (byggetrinn 2) på eiendommen. Areal er ikke tilgjengelig for andre forhold på tomta. Planlagt parkering er dimensjonert for også å kunne betjene byggetrinn 2, så Kløvertuns bruk av denne må ikke tillates.
2. MTA ønsker ikke avfallshenting fra Kløvertunets sokkeletasje. For å minimere trafikk til Toranesgt 69 er avfallscontainere samlet ved utkjøringen av feltet for å unngå store biler foran MTA-bygget.
3. Vedrørende biloppstilling utenfor inngang til sokkeletasje i Kløvertunet vises til pkt. 1.
4. Vedr. tilkobling til vann/avløpsanlegg må dette undersøkes. Anlegget inkl. sprinkleranlegg som er nytt i forbindelse med nybygget til MTA, er dimensjonert for byggetrinn 1 og 2 og har ikke kapasitet til flere bygg. Opplyser om at dette er private ledninger som fører til offentlig nett ved Toranesgata.
5. Innspillet er vedlagt skisse med oversikt over planlagt utvikling av MTA-boliger i Toranesgata 69, og påført 2 alternative adkomster for tiltakshaver til underetasjen i Nordlandsveien 73. Det vurderes at adkomst forbi MTA-bolig er uakseptabel.

Tiltakshavers kommentar:

1. Tas til orientering. Tiltakshaver har benyttet adkomst via Toranesgata til underetasjen i 40 år, og det vurderes at regulering av to nye boliger i hovedetasjen ikke påvirker aktivitet i eller utenfor underetasjen.

Ved tidspunkt for utbygging av 1. byggetrinn for MTA i Toranesgata 69 ble det fra kommunen sin side uttalt at dette ikke skulle være i veien for NKSs bruk av underetasjen. Adkomstrett ble ikke tinglyst.

Grunnlaget for at kommunen fikk overta tomta fra NKS til oppføring av MTA-boliger var at dette skulle være et forenelig område for omsorgsboliger og boliger rettet mot eldre. Regulering av to boliger i hovedetasjen med adkomst mot Nordlandsveien er av liten betydning for MTA.

MTA ivaretar slik tiltakshaver ser det ikke tidligere overenskomst, da ved å kreve stenging av adkomst og parkering til underetasjen av bygget.

2. Tas til etterretning. Nye boliger i hovedetasjen vil få avfallsløsning på østsiden av bygget, og bestemmelsene sikrer dette gjennomført.
Avfall fra underetasjen skal leveres til eksisterende anlegg som boligstiftelsen i dag benytter sør på eiendommen bnr. 375.
3. Tas til orientering. Nye boliger i hovedetasjen vil ha parkering på østsiden av bygget, og løsning skal godkjennes av kommunen.
Biloppstilling utenfor underetasjen vil være som tidligere, på egen eiendom, og for beredskapsbruk og utleie. Denne vil ikke være til hinder for byggetrinn 2 for MTA.

Parkeringsplasser til MTA er ikke anlagt slik tidligere enighet mellom NKS og kommunen var, om at utbygging av MTA-boligene ikke skulle være i veien for bruk av underetasjen i Nordlandsveien 73. Parkeringsplasser til MTA er vinterstid til sjenanse for beboere i Kløvertunet da mye tomgangskjøring fører til eksos i boligene.
4. Tas til etterretning. Eksisterende tilkobling til vann/avløp for Kløvertunet skal i utgangspunktet ikke endres med etablering 2 nye boliger i hovedetasjen.
VAO-plan skal i tråd med krav fra kommunen godkjennes før igangsettingstillatelse kan gis, og sprinkling vil dersom det er aktuelt å etablere behandles i denne planen.
5. Tas til orientering. Etablering av to nye boliger i hovedetasjen vil ikke endre adkomstforholdene utenfor underetasjen og forbi MTA.
Aktiviteten til Sanitetens omsorgsberedskapsgruppe forblir uendret, som de har vært siden oppføring av bygget. Bygget er i dag en del av Sivilforsvarets akutt-/beredskapsentral, sist benyttet ved grotteuhellet i Plura.

Etablering av en 3. adkomst til tomten skaper utfordringer med flere internveier på et mindre område.
Hvis dette skal gjøres fremmer Kløvertun boligstiftelse krav om økt tomteareal gjennom makebytte med kommunen for å sikre areal for parkering, avfallshåndtering og uteoppholdsareal.

7.7 FORESATTE, FORELDRE OG VERGER TIL BEBOERE I TORANESGATA 69, DATERT 25.02.2020

1. Bruk som følge av tiltaket vil medføre vesentlig større belastning på parkeringsplasser de har på tomten i dag, og som til stadighet er opptatt av besøkende til Nordlandsvegen 73.

I tillegg vil renovasjonshåndtering medføre trafikk av større kjøretøy via deres vei.

Sykkeloppstillingsplasser utenfor underetasjen vil medføre mer gangtrafikk og støy til sjenanse for beboerne. Ingenting av dette kan fra deres side godtas.
2. Skal det etableres parkering og renovasjonshåndtering i tilknytning til underetasjen så må denne gjøres via egen eiendom.
3. Planlagte uteoppholdsplasser vil gi større innsyn mot Toranesgata 69, og medføre mer støy slik at bruken av deres utearealer blir mindre attraktive for beboerne.
4. Samlet vil disse planene også vanskeliggjøre etablering av byggetrinn 2 for Toranesgata 69. Byggetrinn 2 er vel fra kommunens side tenkt som neste byggeprosjekt for miljøterapeutisk avdeling (MTA), og også det eneste som er innregulert. Dersom kommunen må starte en prosess for å finne en annen tomt til dette, vil det utsette planene ytterligere og gjøre ventelistene for plass i bolig enda lengre.

Tiltakshavers kommentar:

1. Tas til orientering. Bruk av parkeringsplasser utenfor underetasjen endres ikke som følge av regulering av to nye boliger i hovedetasjen.
Tiltakshaver vurderer at sykkel- og bilparkering er i tilstrekkelig avstand fra MTA. Aktivitet utenfor underetasjen vil reduseres med etablering av nye boliger i hovedetasjen.
2. Tas delvis til etterretning. Avfall fra underetasjen skal leveres til eksisterende anlegg som boligstiftelsen benytter i dag (sør på eiendommen bnr. 375).
Parkering utenfor underetasjen videreføres på egen eiendom og i tråd med utomhusplan.
3. Tas delvis til etterretning. Uteopphold planlegges hovedsakelig i tilknytning til hovedetasjen i Nordlandsveien 73, og vurderes å ha liten betydning for MTA-boligene.
Tiltaket omfatter utbygging av boliger, og utendørsaktivitet anses å være normal og lite støyende. Uteoppholdsareal på terrasse vurderes på samme måte.
Opprinnelige trær nord for bygget i Nordlandsveien 73 ble ved et tidspunkt fjernet. Disse stod i en randsone mellom MTA byggetrinn 2 og planlagt uteoppholdsareal utenfor hovedetasjen. Det planlegges reetablering av skjermende vegetasjon her.
Uteoppholdsareal som kan være aktuelt å etablere på bakkenivå sør for bygget (mot bnr. 375) vurderes å være tilstrekkelig skjermet mot MTA.
4. Tas til orientering. Med ref. til vurderingen i punktene 1-3, samt punkter som tas til etterretning under 1.2.5-6, vurderer tiltakshaver at to nye boliger i hovedetasjen ikke forringer forholdene for hverken byggetrinn 1 eller 2 for MTA.

8 VEDLEGG

Planforslaget har følgende vedlegg:

- Plankart, datert 07.07.2021
- Planbestemmelser, datert 07.07.2021
- ROS-analyse. Multiconsult, datert 26.11.2020 (10210413-01-PLAN-RAP-001)
- Støyfaglig rapport. Multiconsult, datert 23.10.2020 (10210413-RIA-RAP-001)
- Utomhusplan. Multiconsult, datert 01.07.2021
- Kopi av innkomne merknader, udatert