

Oppdragsgiver: Zar Eiendom as
Oppdragsnavn: Nordlandsveien 41
Oppdragsnummer: 635512-01
Oppdragsleder: Åsmund Rajala Strømnes
Dato: 15.02.2024

Detaljregulering for Nordlandsveien 41

Planbeskrivelse

Navn på plan/tiltak: Detaljregulering for Nordlandsveien 41	Plantype: Detaljregulering	Plan ID 2195
Kommune: Rana kommune	Tiltakshaver: Zar Eiendom AS	
Stedsnavn: Mo i Rana		
Asplan Viak AS <u>www.asplanviak.no</u> Arealplanlegger: Helge Lynghaug Oppdragsleder: Åsmund Rajala Strømnes <u>Asmund.stromnes@asplanviak.no</u>		
Oppstartkonferanse: Avholdt 18.01.2022		



02	13.12.2023	Rev av planbeskrivelse	HL	ÅRS
01	8. nov. 2023	Planbeskrivelse	HL	ÅRS
Ver	Dato	Beskrivelse	Utarb. av	KS

Forord

Asplan Viak AS har på vegne av av Zar Eiendom AS utarbeidet en detaljreguleringsplan for en liten boligblokk i Nordlandsveien 41 i Mo i Rana. Gjeldende reguleringsplan for Mo sentrum regulerer eiendommen til bolig, slik at formålet med planforslaget blir å legge til rette for bygging av et nytt leilighetsbygg på området.

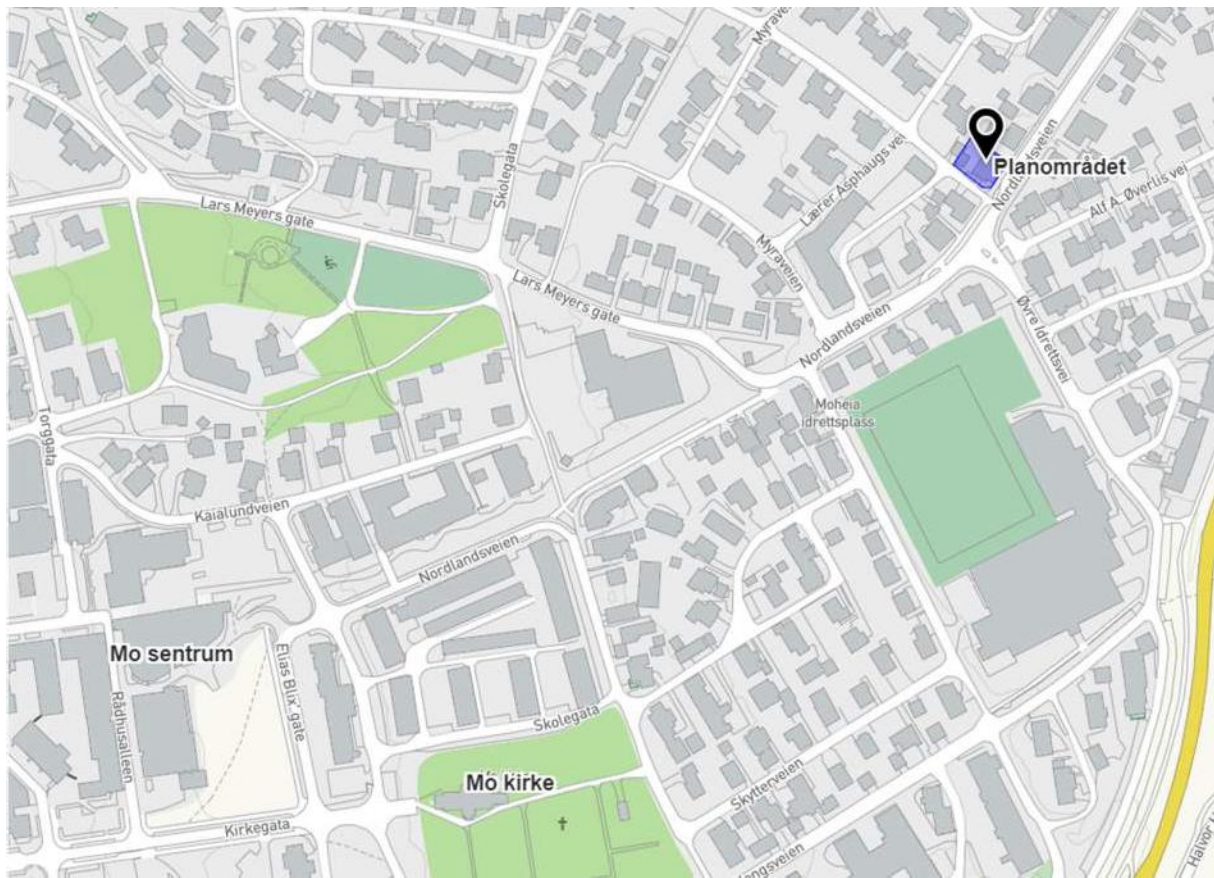
Åsmund Rajala Strømnes har vært kontaktperson og oppdragsleder for dette oppdraget. Helge Lynghaug, arealplanlegger, har bistått og i utarbeidelsen av planforslaget. Synne Wergeland Lindemark har utarbeidet illustrasjoner av bygg, solstudie og utomhusplanen. Synnøve Straumbotn har utarbeidet VAO-plan som er godkjent av Rana kommune. Arild Kjølle har utarbeidet den geotekniske rapporten som konkluderer med områdestabilitet. Alle disse jobber hos Asplan Viak AS.

Støyrapporten er utarbeidet av Magnus Johnsen hos Brekke & Strand Akustikk AS.

Fra Rana kommune har Lars Solli (saksbehandler kart og plan) og Inger Blikra (seksjonsleder kart og plan) vært involvert i planarbeidet. Dette i form av deltagelse i oppstartsmøte og i dialog underveis i prosessen. Kristoffer Rundhaug, seksjon for vann og miljø har på vegne av Rana kommune godkjent VAO-planen. Christer Amundsen, driftsleder ved samferdsel park og idrett har uttalt seg på veggen av kommunen i forbindelse med løsning for gang- og sykkelveien.

Innholdsfortegnelse

Detaljregulering for Nordlandsveien 41 Planbeskrivelse.....	1
Innledning.....	4
Formål med planarbeidet	4
Planstatus og rammebetingelser	5
Krav om konsekvensutredning	5
Beskrivelse av planområdet.....	7
Planprosess og medvirkning	9
Temavurdering.....	11
Barn- og unges interesser	11
Funksjonshemmedes og eldres interesser	12
Samfunnssikkerhet og beredskap	12
Vei og trafiksikkerhet	12
Folkehelse (støy, støv)	12
Beskrivelse av planforslaget	14
Virkninger av planforslaget	26
Dokumenter.....	27



Figur 1. Oversiktskart med planområdet. Planområdet befinner seg like i nærhet av Mo sentrum.

Innledning

Planen utarbeides som detaljregulering, jfr. Plan- og bygningsloven § 12-3. Planområdet omfatter eiendommen gnr. 20 bnr. 65 fnr. 456 og deler av offentlig gang og sykkelvei på gnr. 20 bnr. 65. Planavgrensning vises i figur 2.

Formål med planarbeidet

Formålet med detaljreguleringen er å legge til rette for et leilighetsbygg med fem boenheter fordelt på tre etasjer innenfor planområdet. Utnyttelsesgraden reguleres til 50 % (% BYA = 50%). Det er planlagt en økning i antall boenheter på tomte fra 3 til 5. I løpet av planprosessen er tidligere bygg på tomte revet.



Figur 2. Planavgrensning, ved varsel planoppstart.

Planstatus og rammebetingelser

Krav om konsekvensutredning

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

Kommunale planer

Under vises utsnitt av gjeldende kommunedelplan for Mo og omegn (vedtatt 16.06.2014, plan ID KDP2013) og gjeldende reguleringsplaner i området. Planområdet er i kommunedelplanen avsatt til boligformål, med en hensynssone som innebærer at gjeldene reguleringsplan er førende for arealbruken. Gjeldende reguleringsplan for Ny E6, Stigerplataet - Albogen del I og del II (datert 11.03.1997, plan ID 2079) regulerer eiendommen til bolig. Prosjektet vil imidlertid blant annet kreve større grad av utnytting og

høyere gesimshøyder enn det gjeldende regulering åpner for. Det kreves derfor ny detaljregulering.

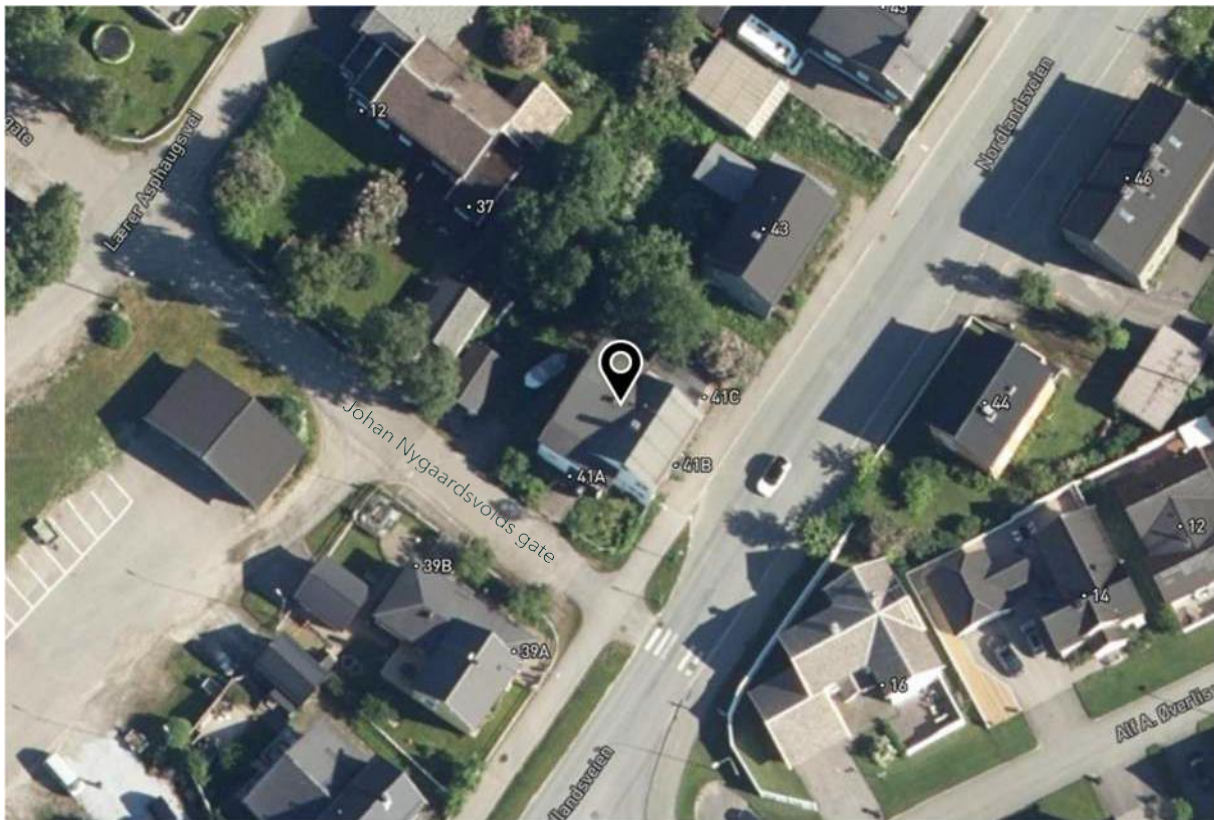
Det nye planforslaget berører følgende gjeldende reguleringsplan:

- Ny E6, Stigerplatået – Albogen del II



Figur 3. Utsnitt av kommunedelplan og gjeldende reguleringsplan. Markør viser planområdet.

Beskrivelse av planområdet



Figur 4. Flyfoto av planområdet (markør). Bygningen på eiendommen er i dag revet.

Planområdet er lokalisert i Mo i Rana i Rana kommune, i nærheten av Mo sentrum (se figur 1). Eiendommen er regulert til boligformål og var inntil nylig bebygd med et eldre boligbygg og en garasje med tre utleieenheter. Bygningene er nå revet. De øvrige arealene består av grus og grønne arealer (gress, trær og busker). Kjøreadkomst er via Johan Nygaardsvolds gate. Det opprinnelige bygget hadde gangadkomst via Johan Nygaardsvolds gate og via fortau langs Nordlandsveien. Omkringliggende områder består av boliger, næring, idrettsanlegg og trafikkarealer. Eiendommen er eid av Rana kommune og festet av Nils Notler.

I nærområdet er det blant annet brannstasjon. Planområdet er ikke berørt av utrykningsruter eller andre begrensninger som følge av dette.



Figur 5: Nordlandsveien 41 etter rivning. Bilde tatt fra Nordlandsveien.

Planprosess og medvirkning

Planprosess

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

Kommunen mottok planinitiativ den 10. desember 2021. Oppstartsmøte ble avholdt 18. januar 2022. I dialog med kommunen ble det avklart at planforslaget ikke omfattes av forskrift om konsekvensutredning.

Medvirkning

Annonse med varsel om planoppstart ble annonsert i Rana blad 01.07.22. Høringsbrev ble sendt ut 29.06.22. Frist for å komme med innspill var satt til 15.08.22. Oppstart av planarbeid er også annonsert på vår hjemmeside www.asplanviak.no. Vi har mottatt fire innspill, disse gjennomgås og kommenteres under.

Avsender	Innspill/utdrag	Kommentarer
Linea 06.07.22	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: 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. Spenningsnivået for ledningsanleggene må <i>ikke</i> påføres i planen, herunder plankartet. Det er viktig å synliggjøre byggegrenser mot nettstasjoner i reguleringsbestemmelsene. Følgende må spesifikt ivaretas i plan med bestemmelser: - Nettstasjoner tillates oppført også utenfor regulerte byggegrenser og kommer i tillegg til tillat utnyttelsesgrad - Nettstasjoner tillates oppført inntil 1m fra eiendomsgrense og at det generelt er 5 m byggegrense rundt nettstasjoner.	Det skal ikke gjøres inngrep uten gravemelding. Tas ikke med i plan eller bestemmelser. - Det tas ikke med areal for nettstasjon innenfor planen.

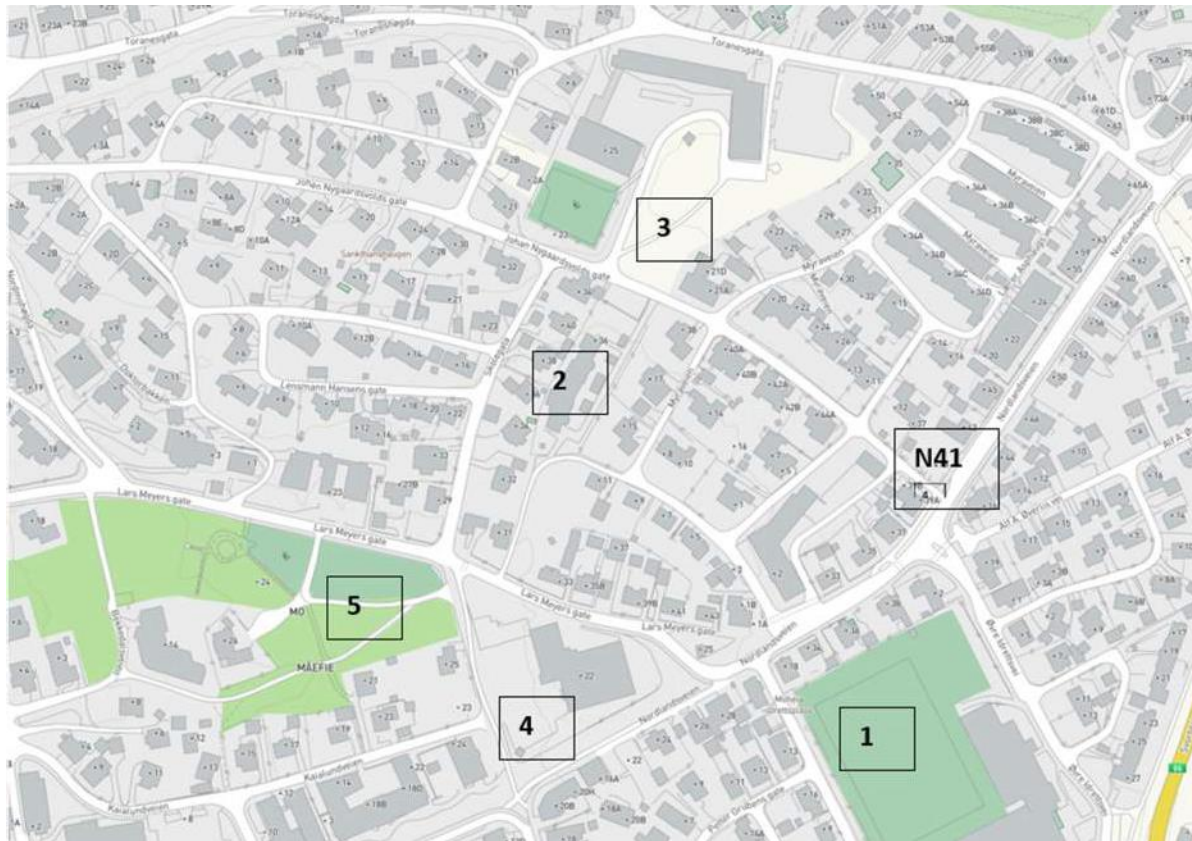
NVE 10.08.22	Dersom planen berører NVEs saksområder, skal NVE ha tilsendt planen ved offentlig ettersyn.	Det er utarbeidet et geoteknisk notat som legges ved som dokumentasjon på vurdering av geotekniske forhold på tomta.
Statsforvalteren i Nordland 04.05.22	Eiendommen ligger inntil Nordlandsveien, og det er i planinitiativet sagt at det må utarbeides støyutredning med tanke på trafikkstøy. Hensynet til barn og unges oppvekstvilkår må ivaretas i planarbeidet. Det er i planinitiativet angitt en avstand på 150-200 meter til lekeplasser. Dette er relativt lang avstand for de minste barna, og vi forutsetter at det etableres et tilbud for disse innenfor planområdet. Etablering av slik lekeplass må sikres gjennom rekkefølgebestemmelse.	Det er utarbeidet en støyutredning for eiendommen. Føringer fra denne er tatt med i planforslaget. Hensynet til barn og unge omtales i eget avsnitt i planbeskrivelsen. Det settes av arealer på tomta til de minste barna. Egne bestemmelser følger opp dette.
Statens vegvesen 15.07.22	Det planlegges tilrettelegging for 0,5 parkeringsplasser per boenhet, samt snuareal i nærheten av adkomstveien, Johan Nygaardsvolds gate. Det bør gjøres en vurdering hvorvidt dette i praksis kan gjennomføres uten at det er til ulempe for fremkommelighet og universellutforming, eller til fare for myke trafikanter som bruker gang-sykkelveien. Oppstartsvarelet og referatet til oppstartsmøte viser ellers at våre interesser er ivaretatt.	I planinitiativet var det et ønske om å kunne benytte 0,5 parkeringsplasser pr boenhet. Dette har kommunen signalisert at føringer om antall parkeringsplasser som ligger i kommunedelplanen skal legges til grunn. Dette gir 1,2 parkeringsplasser pr boenhet. For 5 boenheter gir dette krav om 6 plasser. Dagens kjøreadkomst fra Johan Nygaardsvolds gate videreføres. Gangadkomst vil også skje via Johan Nygaardsvolds gate.

Temavurdering

Under følger en gjennomgang av de tema som er omtalt i referatet fra oppstartsmøte som skal vurderes.

Barn- og unges interesser

Etablering av boliger i nærheten av sentrum og skole er positivt for oppvekstmiljøet.



Figur 6 Kart over Nordlandsveien 41 og tilgang til lek og rekreasjon i nærområdene

N41 – Nordlandsveien 41

1. Ca 150 meter til fotballbanen på Moheia stadion (ball-lek)
2. Ca 200 meter til uteområdene til barnehagen Barnas hus (småbarns lek)
3. Ca 200 meter til uteområdene ved Mo ungdomsskole avdeling Mo U (Skøytebane, ball-lek, klatrestativ)
4. Ca 300 meter til uteområdene ved Mo ungdomsskole avdeling Moheia (basketball, balanse, klatre)
5. Ca 350 meter til Talvikparken aktivitetspark (styrke, volleyball, sykkelløype, sandkasse/småbarns lek, store flate gressområder/ballspill)

Opparbeidelse av nærliggende Talvikparken og Nordlandsparken vil være med på å øke trivsel og skape trygge oppvekstrammer. Ved planområdet er det også etablert gang- og

sykkelvei som gjør det tryggere og enklere for barn- og unge og ferdes i trafikken. Veien leder til flere av de sentrale områdene markert i figur 5. Innenfor planområdet settes det av et nytt areal til lek. Dette arealet blir ca. 52 m² og kan også brukes av beboerne som en uformell møteplass.

Funksjonshemmedes og eldres interesser

To av boligene i første etasje er planlagt med livsløpsstandard som skal sikre god tilgjengelighet. Disse boligene er planlagt universelt utformet og er tilpasset rullestolbrukere. Leilighet på nordvest-side har høyest grad av tilrettelegging. Utover dette vil det ikke bli etablert heis i bygget, slik at det kun vil være de nevnte boligene som tilfredsstiller krav til utforming.

Samfunnssikkerhet og beredskap

Det er utarbeidet et geoteknisk notat som viser at tomten er byggbar. Det settes krav om geoteknisk prosjektering i bestemmelsene. Notatet legges ved dette dokumentet. Vi kan ikke se at det er andre temaer innenfor samfunnssikkerhet og beredskap som berøres.

Vei og trafikksikkerhet

I gjeldende regulering er det opparbeidet gang- og sykkelvei til planområdet, med bestemmelser om innkjøring til eiendommen. Gjennom planprosessen er det vurdert hvorvidt veien skulle omreguleres slik at adkomst til eiendommen gjøres til offentlig kjørevei, men der resterende gang- og sykkelvei mot Nordlandsveien blir bevart slik den er regulert i dag. I dialog med Rana kommune (Christer Amundsen) har vi likevel valgt å beholde denne delen av Johan Nygaardsvolds gate som gang- og sykkelvei. Gjennom regulering tillates adkomst til Nordlandsveien 41 og 39, der adkomstpilene viser avkjørsler. Videre er bredden justert til 3 meter, og sideareal gitt formål annen veggrunn grønt. Dette vil, hvis utført som foreslått og godt detaljprosjektert, gjøre at Johan Nygaardsvolds gate vil fremstå som et areal for myke trafikanter, og ikke lengre som en tradisjonell fortausgate. Ytterligere fysiske sperringer enn de etablerte vurderes ikke som nødvendig å regulere.

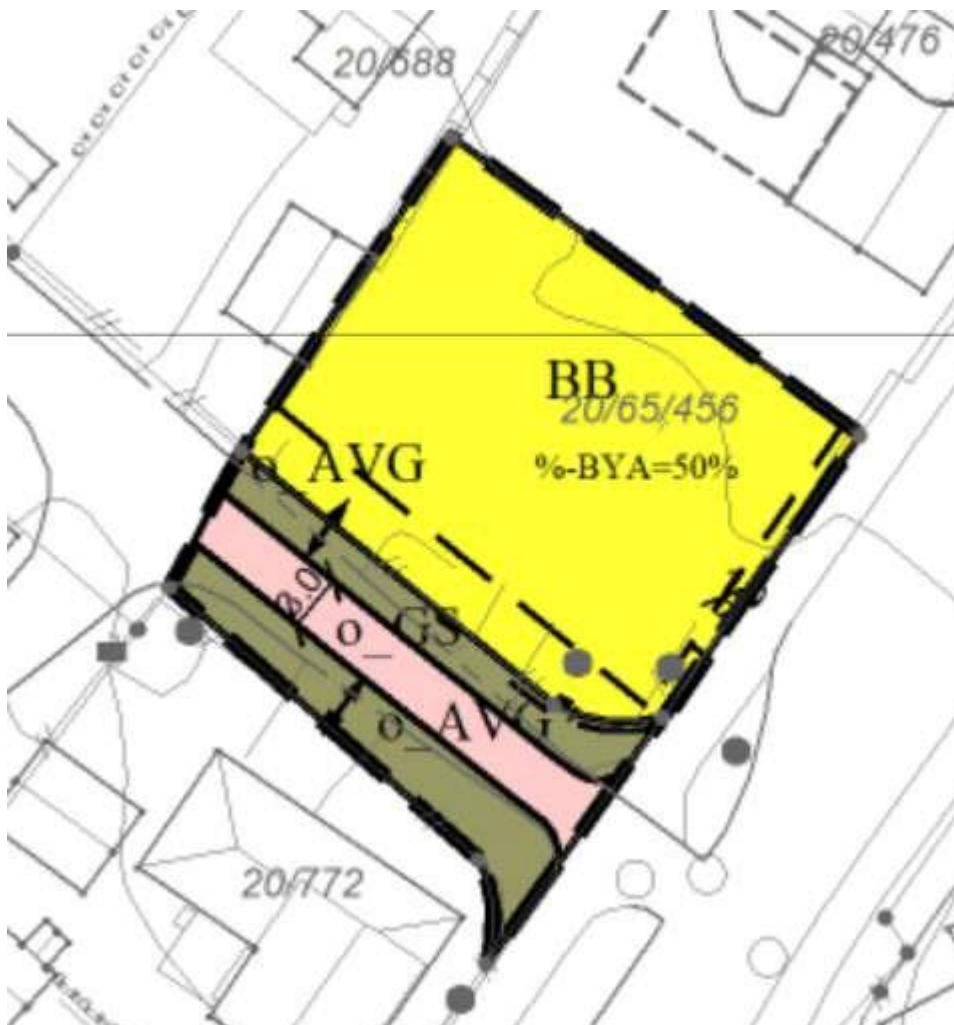
Folkehelse (støy, støv)

Trafikk langs Nordlandsveien fører med seg en del støy som får konsekvenser for planområdet. Støyutredning gjort av Brekke & Strand Akustikk AS klassifiserer deler av planområdet til å være gul støysone. Dette er utdypet nærmere i beskrivelse av planforslaget (under).



Figur 7: Bilde tatt fra Johan Nygaardsvolds vei.

Beskrivelse av planforslaget



Figur 8: Forslag til plankart

Følgende formål inngår i planforslaget:

- Bebyggelse og anlegg:
Boligbebyggelse - blokkbebyggelse (BB)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:
Gang- og sykkelvei. (o_GS)
Annen veigrunn -grønt. (o_AVG)

Boligformål – Bolig (BB)

Planforslaget legger opp til etablering av et leilighetsbygg på fem boenheter fordelt på tre etasjer. Leilighetene vil ha tilstrekkelig med parkeringsplasser.



Figur 9. Forslag til fasader nord og sør

Bygget planlegges ført opp i tre etasjer. Det reguleres inn kotehøyde som maksimal byggehøyde. Gesimshøyde er tenkt plassert på 47,5, og mønelinje på 48,5. I forslag til bestemmelser er det gitt litt slingringsmonn, med maksimal høyde på gesims på kote 48 og møne på kote 49. Byggegrensene mot vei er vist i plankartet. I tillegg til leilighetsbygget åpner planen også for delvis overbygd parkeringsløsning. Som det framkommer av skissen over planlegges disse etablert mot sørvest. Det settes av 1,2 plasser per boenhet, der 0,2 plasser pr boenhet er beregnet som gjesteplass. Under overbygg legges det opp til å kunne etablere boder. Areal til renovasjon er planlagt mot nabo i nord.

Biladkomst er via regulert gang og sykkelvei fra Johan Nygaardsvolds gate. Det er kun denne adkomsten som er åpnet for kjøretøy. Fra Nordlandsveien er det kun adkomst for myke trafikanter via regulert gang- og sykkelvei.

Estetikk

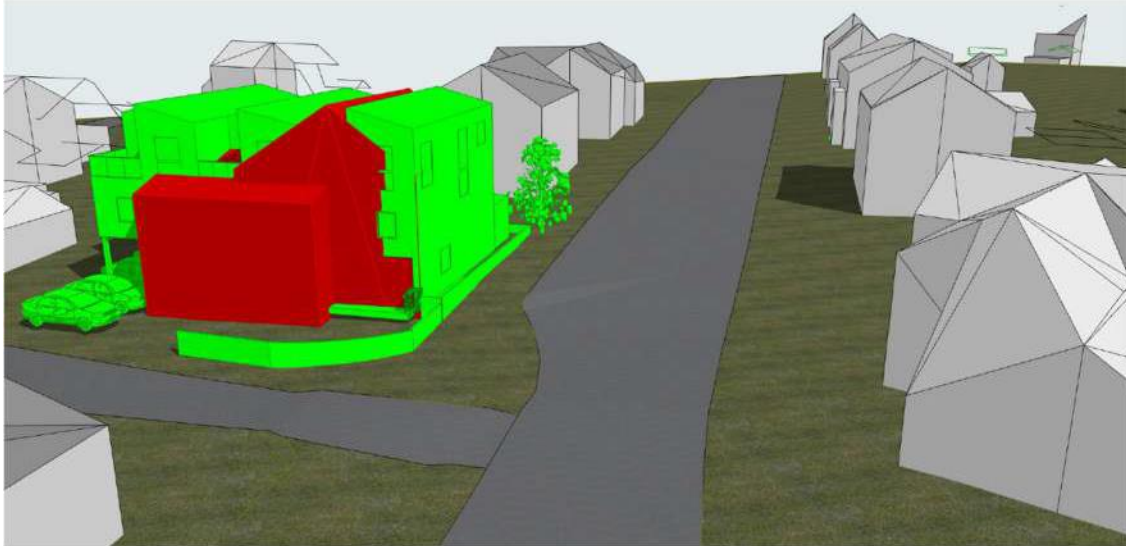
Rana kommune har et ønske om mer fargebruk i byen, der man i mindre grad bruker farger på skalaen hvitt-grått-sort. Bygningen er planlagt med farger slik figur 9 illustrerer. Imidlertid har vi valgt å unnlate å foreslå bindende bestemmelser om fargebruk i reguleringen, foruten en bestemmelse om å unnlate bruk av farger i skalaen hvit, grå til sort. Dette vil ivareta eiernes frihet til å bytte farge på bygningen hvis dette er ønskelig, uten at dette blir gjenstand for politisk behandling eller eventuell dispensasjon.

Rana kommune har også problematisert utforming av fasade mot Nordlandsveien samt behov for og utforming av støyskjerm. Behovet for støyskjerm er omtalt under trafikkstøy på side 16.

Fasaden er utformet ensfarget der de tilgrensende leilighetene vil ha vinduer ut mot gateløpet. Vinduene vil i seg selv gi «liv» i gateløpet, både gjennom at lys og dekorasjon etc. blir synlig i gateløpet. Ut fra bygningens tiltenkte bruk vurderes dette som det man kan forvente av boligbebyggelse ut mot en gate med trafikk- og støyutfordringer. Se figur 10 på side 17.

Støyskjermen i seg selv er ikke prosjektert, og vi har dermed ikke foreslått spesifikk utforming. Ellers i Nordlandsveien er det en del støyskjermer og andre gjerder som har blitt oppført med diagonal kledning og malt i forskjellige farger, og med varierende grad av vedlikehold. Vi ser at dette gir en utfordring knyttet til den avvisende effekten støyskjermer kan gi. Det er for prosjektet ikke et alternativ å unnlate støyskjerming, da dette vil innebære at man ikke oppnår akseptable støynivåer på uteoppholdsarealer og fasade. Det settes bestemmelser om utførelse av støyskjerm i tre.

Rana kommune har også påpekt at bebyggelsen må tilpasses omkringliggende bebyggelse. Figurene under viser hvordan prosjektet tilpasser seg tilgrensende bebyggelse langs Nordlandsveien, også sammenlignet med tidligere bebyggelse på Nordlandsveien 41. Vi ser at bebyggelsen forholder seg fint til bybildet. Mønehøyden på den nye bygningen er tilsvarende den opprinnelige bebyggelsen. Tilsvarende beholdes bebyggelsen på den etablerte byggelinjen langs Nordlandsveien, men fasaden vil bli noe høyere på grunn av behovet for tre etasjer. Denne er brutt opp med vinduer.

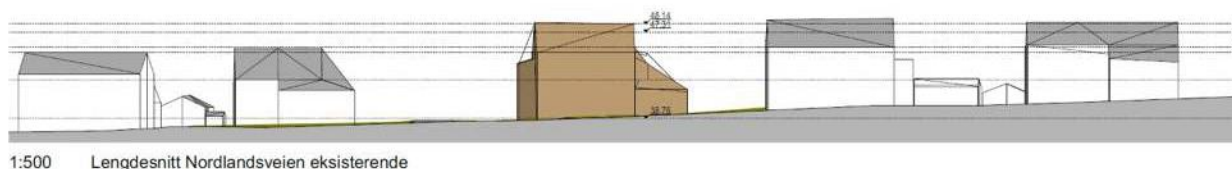


Figur 10: Illustrasjonen viser Nordlandsveien 41 i perspektiv med annen bebyggelse i Nordlandsveien, Rødt viser revet bebyggelse. Sett mot nord



Figur 11: Illustrasjonen viser Nordlandsveien 41 i perspektiv med annen bebyggelse i Nordlandsveien, Rødt viser revet bebyggelse. Sett mot sør

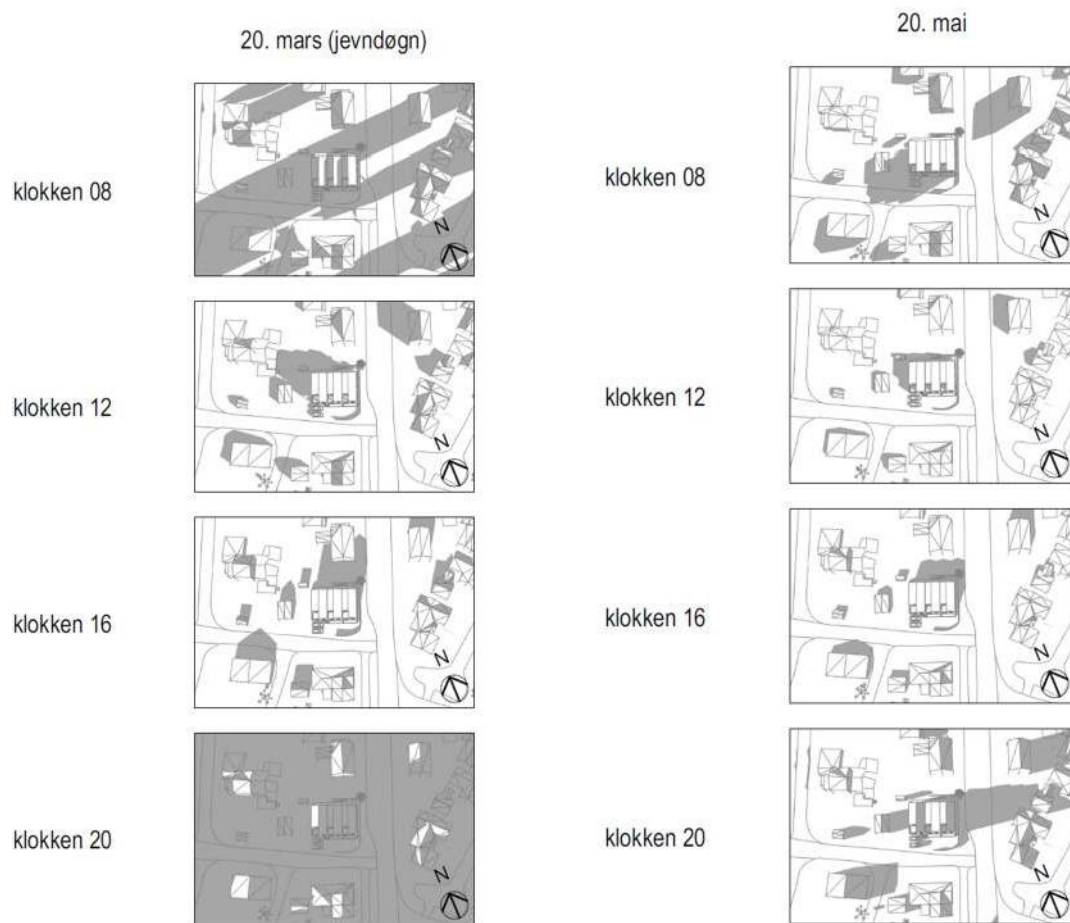
Lengdesnitt langs Nordlandsveien



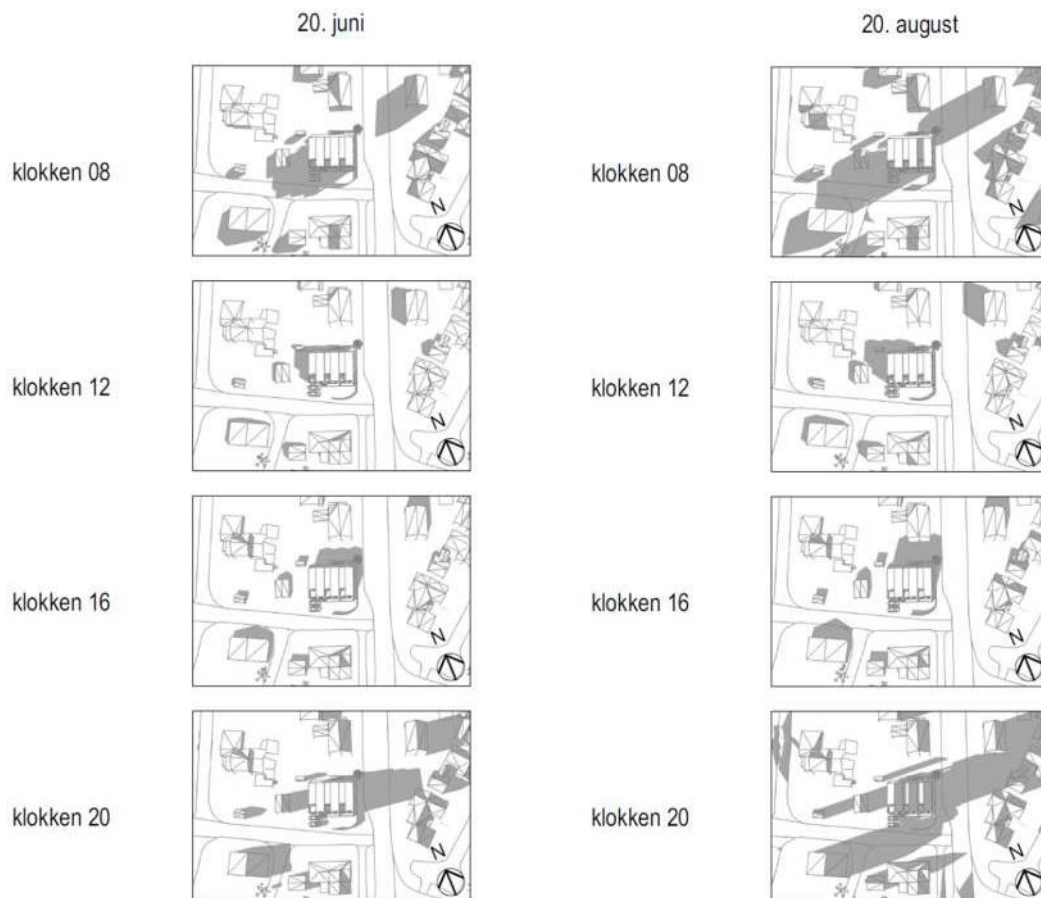
Figur 12: Lengdesnitt langs Nordlandsveien av planlagt og eksisterende bygningsmasse. Planlagt bebyggelse legger seg helt parallelt med Nordlandsveien.

Solstudie og skyggeforhold

Solstudien under viser at det er relativt små konsekvenser av den planlagte bygningen. Den mest verdifulle tiden av døgnet når det kommer til tilgang på sol er som regel tiden mellom arbeidssdagens slutt og solnedgang, særlig i de varme månedene. Bygningen gir størst utslag rundt kl 19-21 om kvelden for bygningene på motsatt side av Nordlandsveien. Dette gjelder Nordlandsveien 44 og Arnulf A. Øverlis vei 14 og 16. Det er ikke ventet at ny skygge vil være verre enn den skyggen som ble skapt av opprinnelig bygg på denne eiendommen. Mønnet på dette bygget var 48,26 m.o.h.



Figur 13: Solstudie 20. Mars og 20 mai.. Solstudien er også vedlagt. Solstudien er basert på sommertid, og tar ikke hensyn til eventuelle fjell eller andre solhinder utenfor nærområdet rundt planområdet.



Figur 14: Solstudie 20. Juni og 20 august. Solstudien er også vedlagt. Solstudien er basert på sommertid, og tar ikke hensyn til eventuelle fjell eller andre solhinder utenfor nærområdet rundt planområdet.

Uteopphold:

Bebyggd areal utgjør 50% BYA. Planforslaget legger opp til fem boenheter. Det er krav i kommunedelplan for Mo og omegn at det skal være et uteoppholdsareal tilgjengelig som utgjør minst 20 % av boligbebyggelsens BRA, eller minst 200m². I dette prosjektet er ikke dette mulig å realisere. For å sikre økonomisk bærekraft i utbyggingen er man avhengig av at det realiseres 5 leiligheter. Dette, sammen med parkeringskrav og krav om plass til å snu bil på egen tomt, er det tilgjengelige arealet til lek og uteopphold begrenset til ca. 52 m². Dette ligger imidlertid skjermet til og er sørvendt, og er godt egnet til variert uteopphold. Se figur 15 for forslag til lekeplassområde i utomhusplan. Området kan i tillegg benyttes som en uformell møteplass for beboere i bygget. I tillegg til areal på bakkeplan vil boenhetene i som strekker seg over andre og tredje etasje ha private balkonger i tredje etasje.



Figur 15: Utklipp fra forslag til vedlagt utomhusplan av 13.02.2024.

Overvann:

Som vist i figur 4, 5 og 7 består store deler av eiendommen i dag av grus, trær og busker. Dette er overflater som har god evne til å infiltrere overvann. Ved etablering av et større bygg vil det bli større andel harde flater som vil redusere infiltrasjonspotensiale på eiendommen. Overvann fra større regn foreslås fordrøyd i magasin på eiendommen, med stupet utløp tilknyttet kommunal avløp. Mindre regn håndteres lokalt på eiendommen via infiltrasjon i grunnen til resterende grus og grøntområder. Nærmere beskrivelse for overvannshåndtering er utarbeidet og ligger som vedlegg (godkjent VAO-plan).

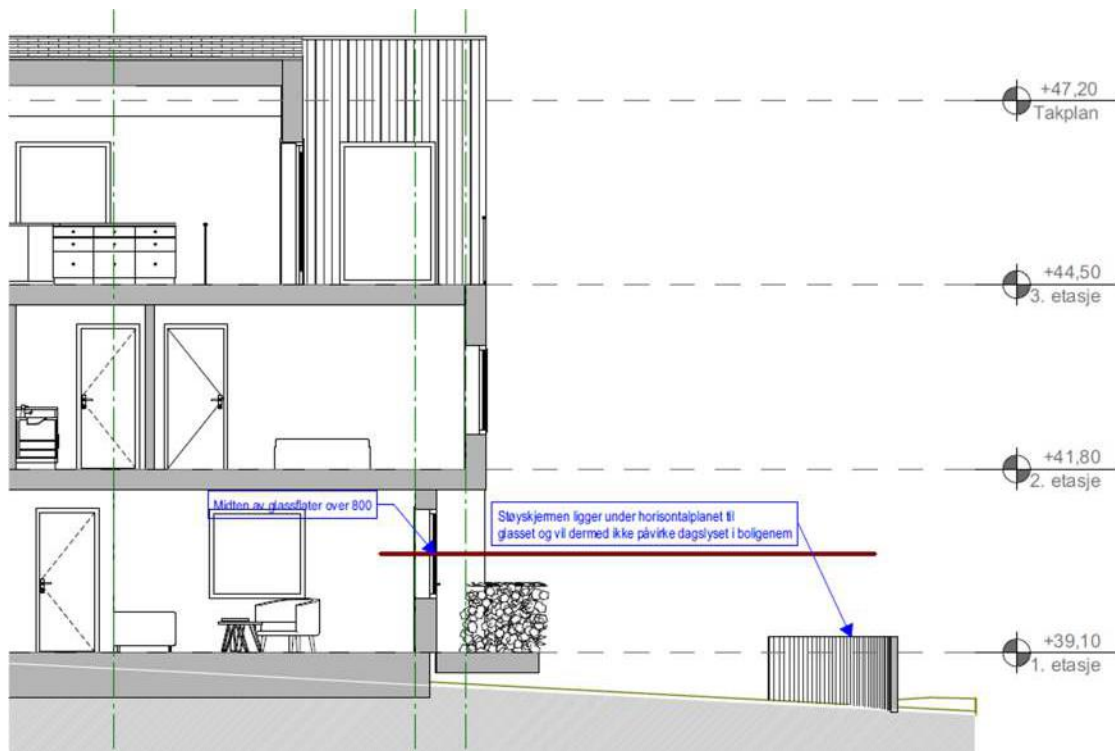


Figur 16: Illustrasjon av mulig bebyggelse, merk: Støyskjem fremgår ikke av illustrasjonen

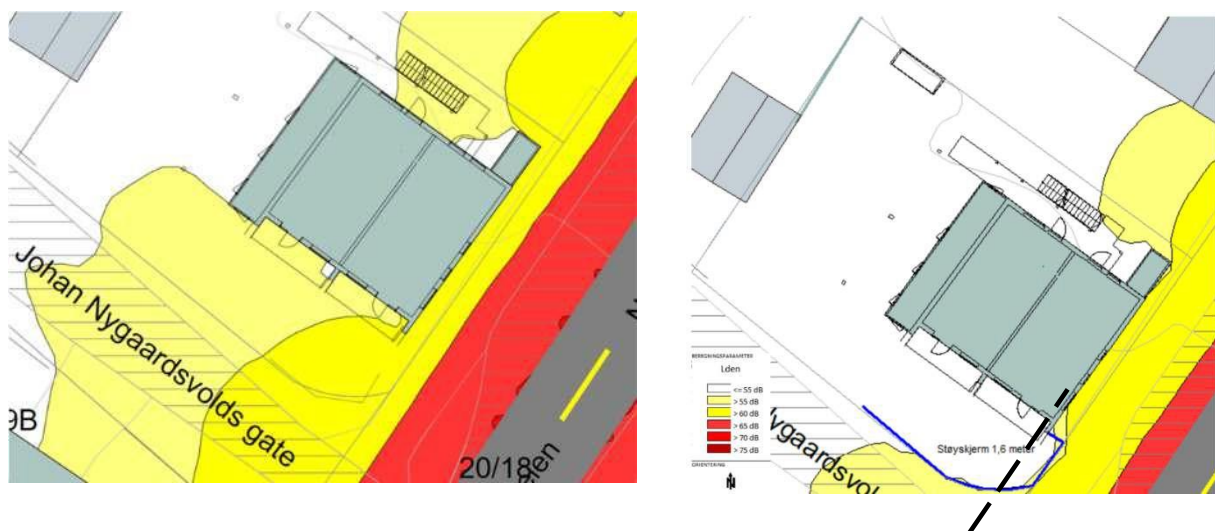
Trafikkstøy

Det er utarbeidet en støyanalyse av Brekke & Strand Akustikk AS. Analysen viser at deler av planområdet berøres av gul støysone, og berører spesielt foreslått uteområde (se figur 16). Hvis uteområdet skal defineres som uteoppholdsareal må dette området skjermes i form av innregulert støyskjem. I utgangspunktet var denne prosjektert i 1.6 meters høyde, noe som ville gitt hele uteområdet tilfredsstillende støynivå (figur 18).

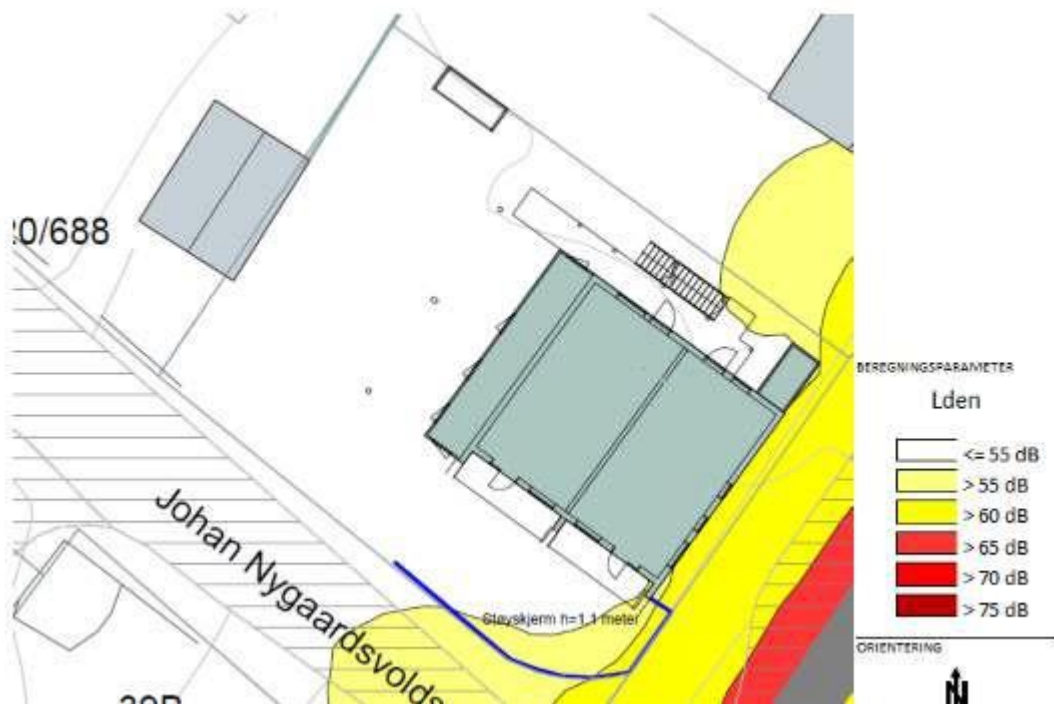
Rana kommune vektlegger de estetiske hensynene i Nordlandsveien, og ønsker å unngå de uheldige virkningene som en høy støyskjem vil gi for bymiljøet. Derfor vil støyskjermen etter krav fra Rana kommune utformes som et tett gjerde i 1,1 meters høyde for å oppnå dempete støyforhold på uteoppholdsarealer og stille fasade. For å sikre tilfredsstillende lysforhold har vi også vurdert hvorvidt skjermingen gir konsekvenser for dagslystilgangen på den nærmeste leiligheten. Illustrasjonen på neste side viser at støyskjermen ligger under horisontalplanet på vinduet og ikke vil påvirke lystilgangen i boligen.



Figur 17: Støyskjerm og lysforhold. Snitt vist i figur 16.



Figur 18: Støysone ved planområdet uten tiltak til venstre, med tiltak, støyskjerm 1,6 m til høyre. Stripet linje angir snitt i figur 17.



Figur 19: Støysone ved støyskjem på 1,1 meters høyde

Det fremholdes fra Rana kommune at høye støyskjermer hindrer utsyn og gjør gateløpet mindre trivelig å ferdes i for gående og andre. Dette innebærer imidlertid at noe av arealet som var avsatt til uteopphold havner i gul støysone og derfor ikke kan defineres som uteoppholdareal.

Etter krav fra Rana kommune vises ikke støysonen i plankartet. Støy er håndtert gjennom bestemmelsene.

Trafikkstøyen gir også konsekvenser for den nærmeste leiligheten som ikke vil oppnå en stille side, men får ved hjelp av dempet fasade tilfredsstillende støynivå på fasade. Brekke og Strand akustikk AS omtaler dette i vedlagt støyrapport:

«For leiligheten som ikke oppnår tilgang til stille side kan det etableres en tett skjerm på enden av utvendig svalgang i andre etasje i hele etasje høyden, se figur 6. Denne vil gi skjermende effekt slik at det oppnås tilfredsstillende støynivå utenfor minst ett soverom ($L_{den} \leq 55$ dB). Enheten har i tillegg tilgang til oppholdsrom med tilfredsstillende støynivå i tredje etasje uten tiltak, se tabell 2. Dette regnes også som dempet fasade.»

Krav til støydemping er fulgt opp i bestemmelsene.

Samferdsel og teknisk infrastruktur

I dialog med kommunens veiavdeling legger forslaget til rette for at dagens gang- og sykkelvei skal opprettholdes. Den reguleres i 3 meters bredde, og det åpnes for adkomst til Nordlandsveien 39 og 41 i bestemmelsene. Avkjørsler blir vist med pil, og sidearealer reguleres til «annen veggrunn grønt».



Figur 19: Dagens løsning gang- og sykkelvei Johan Nygaardsvolds gate og Nordlandsveien. kilde google streetview.

Johan Nygaardsvolds gate er i dag regulert til gang- og sykkelvei. Utformingen som er etablert rundt det gamle krysset vurderes som tilstrekkelig for å forhindre kjøring ut fra Johan Nygaardsvolds gate og ut i Nordlandsveien. Når og hvis gategrunnen i Johan Nygaardsvolds gate blir opparbeidet i henhold til planforslaget, bør det vurderes skilting ved Lærer Asphaugs vei. Herunder skilt 552, gang- og sykkelvei, med underskilt for tillatt kjøring til aktuelle eiendommer. Dette fordrer utarbeidelse av ny skiltplan for området.



Figur 20.: Johan Nygaardsvolds gate fra kryss Lærer Asphaugs vei og forslag til skilting.

Planen har ikke gjort andre endringer enn å regulere gang- og sykkelvegen i henhold til føringer fra Rana kommune. Eksisterende formål var også gang- og sykkelvei, og det antas ikke at planens øvrige endringer vil påvirke trafikkbildet vesentlig, og ikke bidra til økt villkryssing via gang- og sykkelveien inn i Nordlandsveien.

Virkninger av planforslaget

Virkningen av denne reguleringsplanen er at det åpnes for etablering av et leilighetsbygg på eiendommen. I tidligere bygg var de 3 boenheter. Planforslaget legger til rette for et bygg med 5 boenheter. En økning av 2 boenheter på denne sentrumsnære eiendommen mener vi er innenfor det naboene og samfunnet rundt må kunne forvente. Å tilby varierte og sentrumsnære boliger blir viktig for å favne om de ulike boligpreferanser befolkningen har, samt å skulle nå målet om fortetting i sentrum. Bygningen vil bli godt estetisk tilpasset nærmiljøet, og selv om ny bygning blir større enn foregående vil den ikke gi vesentlige negative effekter for naboer.

Planforslaget legger til rette for sentrumsnær fortetting, som er i tråd med den overordnede og lokale politikken. Tomten er også i umiddelbar nærhet til busstopp og andre viktige funksjoner som skoler og idrettsanlegg og sentrum.

Dokumenter:

Planen består av plankart og bestemmelser i tillegg til dette dokument.

Vedlegg:

Vann, avløp og overvannsplan (VAO-plan)

Utomhusplan

Solstudie

Sjekkliste for risiko og sårbarhet

ROS

Geoteknisk notat

Støyutredning