

Høring og offentlig ettersyn av plan 8078 Detaljregulering for Strandaveien 6 og 8

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Utvalg for miljø, plan og ressurs		14.03.2024

Kommunedirektørens innstilling

Plan 8078: Detaljregulering for Strandaveien 6 og 8 med plankart datert 09.02.2024 og planbestemmelser datert 09.02.2024, sist revidert 19.02.2024, sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn, jf. plan- og bygningsloven § 12-10.

Vedlegg

- 1 Plan 8078 Plankart 090224
- 2 Plan 8078 Reguleringsbestemmelser 19.02.24
- 3 Plan 8078 Planbeskrivelse 080224
- 4 Plan 8078 Utomhusplan 19.01.2024

Overnevnte dokumenter og andre dokumenter til saken finner du også ved å følge lenken under;

<https://www.rana.kommune.no/vare-tjenester/bygg-brann-og-eiendom/arealplaner/saksdokumenter/plan-8078-detaljregulering-for-strandaveien-6-og-8/>

5. Plan 8078 Geoteknisk vurdering 10229518-RIG-NOT-001
6. Plan 8078 VAO-plan med godkjenning fra VA
7. Plan 8078 Arkitektonisk redegjørelse 230124
8. Plan 8078 ROS sjekklister 101123
9. Plan 8078 Sjekklister Naturmangfoldloven 080224

10. Plan 8078 Sjekkliste for utearealenes utforming
11. plan 8078 Situasjonsplan med nabobebyggelse
12. Plan 8078 Fasade Nord og Vest
13. Plan 8078 Fasade Sør og øst
14. Plan 8078 Tverrsnitt
15. Plan 8078 Lengdesnitt
16. Plan 8078 Plan 1. etasje
17. Plan 8078 Solstudier mars
18. Plan 8078 Solstudier juni
19. Plan 8078 Solstudier september
20. Plan 8078 Planinitiativ 310322
21. Plan 8078 Referat oppstartsmøte

Dokumenter i våre arkiv som er tilgjengelig ved behov.

22. Plan 8078 Høringsbrev Varsel planoppstart
23. Plan 8078 Rana Blad Annonse varsel planoppstart 010722

Innkomne innspill i sin helhet.

Referat fra nabolagsmøte

Saksopplysninger

Sammendrag

Formålet med detaljreguleringen er å legge til rette for bygging av en lavblokk med 8 boenheter fordelt på 2 etasjer med 4 leiligheter i hver etasje og parkeringskjeller i første etasje. Utnyttelsesgrad settes til 35 % (% BYA = 35). Eksisterende eneboliger innenfor planområdet skal rives for å legge til rette for ny bebyggelse med en hensiktsmessig organisering på tomten. Dette innebærer at eiendommene slås sammen i forbindelse med planprosessen. Planforslaget medfører dermed en endring i bebyggelse i forhold til dagens bebyggelse

Saksopplysninger fra planbeskrivelsen

Parter

Forslagsstiller;	Strandaveien AS
Grunneier;	Strandaveien AS, Gbnr. 133/776 og 131/970,
Konsulenter;	Asplan Viak, Multiconsult AS og Tanken Arkitektur AS

Vurdering etter forskrift om konsekvensutredning

Planforslaget er vurdert opp mot forskrift om konsekvensutredning. Konklusjonen i oppstartsmøtet var at planen ikke omfattes av forskriften.

Varsel om planoppstart

Varsel om planoppstart ble annonsert i Rana Blad 01.07.22. Høringsbrev ble sendt ut 28.06.22. Frist for å komme med innspill var satt til 15.08.22. Oppstart av planarbeid er også annonsert på hjemmesiden; www.asplanviak.no og på kommunens hjemmeside 04.07.2022.

Innkomne innspill ved planoppstart

Ved varsel om planoppstart kom det 4 innspill

- Linea 07.07.2022
- Statens vegvesen 14.07.2022
- Nordland fylkeskommune 07.07.2023
- Naboer i området 11.08.2022
- Martin Bustnes 13.08.2022

I tillegg har det vært nabolagsmøte 08.09.2022 der planforslaget ble lagt fram og spørsmål ble besvart.

Innspillene er svart ut av forslagsstiller. Innspill med svar finner du i planbeskrivelsen punkt 4.

Rammer for planarbeidet

I planbeskrivelsen kapittel 2, kommer det fram hvilke lover, temaplaner, planer og statlige planretningslinjer/rammer/føringer som danner grunnlag for planarbeidet. Berørte punkter er kommentert her.

Gjeldende plan er plan 8002 Område Hauabakken på Ytteren datert 05.07.1961

Planområdet er innenfor område for kommunedelplanen Mo og omegn, datert 16.06.2014 med arealformål «Boligbebyggelse», og planforslaget stemmer overens med dette formålet

Dagens situasjon

Gjeldende reguleringsplan for området er plan 8002 Område Holmen/Hauabakken, Ytteren (vedtatt 05.07.1961) med arealformål «Frittliggende småhusbebyggelse» Tomtene er bebygde med eneboliger.

Planområdet er innenfor gjeldende kommunedelplan for Mo og omegn (vedtatt 16.06.2014) med arealformål «Boligbebyggelse».

Omkringliggende planer er;

- Plan 8041 Yttern senter datert 10.03.1992
- Plan 8044 Gang-/sykkelvei Ytteren (RV12) datert 10.03.1994
- Plan 8046 Sankthansveien - Grannesveien - Mølhusdalen, Ytteren datert 20.05.1997

Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

Planområdet er et sørvendt område på 1,82 daa og ligger i Strandaveien på Ytteren. Innenfor planområdet er det en høydeforskjell i terrenget på ca. 2,5 m i øst/vest retning med skråning mot vest. Det er også høydeforskjell i nord/sør-retning med skråning mot sør. Området er i dag bebygde med 2 eneboliger, som er planlagt revet. Området for øvrig består av noe grusdekke, grøntareal, kratt og lave trær i skråningen opp mot Sankthansveien 13 og 15.

Adkomst er fra RV 810 via kryss RV 810/Sankthansveien og videre inn fra kryss Sankthansveien/Strandaveien til planområdet med avkjørsel fra Strandaveien. Gående og syklende har gode forbindelser til Mo sentrum og lokalt sentrum via gang- og sykkelvei langs R810. Avstand til kollektivtransport, buss begge veier er ca. 200 m.

Omkringliggende områder består av matbutikker i umiddelbar nærhet, grøntområder, småhusbebyggelse fra 60-, 70- og 80- tallet og trafikkareal. Planområdet ligger også nær bydelsfunksjoner som apotek, sykehjem, div. forretninger, serveringssted og bensinstasjon.

Opparbeidet lekeplass er tilgjengelig ca. 400 m øst for planområdet, og det er flere friområder innenfor en avstand av 500 m fra planområdet, men disse er minimalt opparbeidet, og lite egnet til småbarnslekeplass. Ytteren Miljøbarnehage er innenfor gangavstand, ca. 750 m vest for planområdet.

Avstand til barneskole er c. 1,7 km, Ungdomsskole er i Mo sentrum.

Vannforsyningen i området har tilstrekkelig kapasitet til planlagt utbygging. Spillvann kan tilknyttes spillvannsledning i Strandaveien, mens overvann må infiltreres eller fordrøyes på egen tomt. Det er begrensninger i påslipp på kommunalt nett.

Ny bebyggelse vil bli innenfor aktsomhetsområde for radon og må ivaretas i den videre prosjekteringen.

Planområdet er ikke spesielt utsatt for støy eller støv. Beregninger som er foretatt viser at det kun er deler av fasadene i 2. etasje som vil ha støyyverdier over tillatt nivå. Dette er ivaretatt ved at det

ROS-analyser har avdekket to temaer som må utredes i forbindelse med planarbeidet; geoteknikk og flom. Deler av planområdet ligger ifølge «NVE Aktsomhetskart for flom» innenfor et aktsomhetsområde.

Det har vært gjennomført grunnundersøkelser i området, og områdestabiliteten er akseptabel.

Planområdet ligger under marin grense, og ligger ifølge kart fra NGU i et område med mulighet for marin leire (MML).

Det er ikke registrert kulturminner i planområdet.

Det er utarbeidet egen sol/skyggeanalyse.

Søk i offentlige kartdatabaser viser at det ikke er registrert rødlistearter eller arter som er nært trua innenfor planområdet. Naturbasen og Artskart viser at det ikke er registrert verdifulle naturtyper eller truede arter innenfor det aktuelle planområdet. Det foreligger ingen områder som er vernet etter Naturmangfoldloven innenfor influensområdet til planen og det er heller ingen kjente områder som har vært vurdert eller vurderes vernet i eller ved planområdet. Området er heller ikke brukt som rekreasjonsområde eller uteområde i dag. Det vurderes dermed at kravet til kunnskapsgrunnlaget er imøtekommet (§8), føre-var-prinsippet ikke kommer til anvendelse (§9), og at tiltaket ikke vil få nevneverdig betydning for naturverdier.

Beskrivelse av planforslaget, fra planbeskrivelsen

Planforslaget legger opp til lavblokk, utomhusareal med lekeapparater, kjøreareal og energianlegg.

Utomhusplanen viser ivaretagelse av grøntarealer, felles uteplass med lekearealer, forstøtningsmurer, snuarealer, avrenningspiler for overvann og energianlegg.

Bebyggelsens plassering (byggegrense eller byggelinje) og tetthet

Plassering av bygget i terrenget er gjort på bakgrunn av geoteknisk notat, og vil bli på søndre del av området og blir avgrenset med byggegrense mot naboeiendommene. Planforslaget har i planbestemmelsen satt utnyttelsesgraden til %BYA = 35%. Totalt tomteareal er 1.82 daa. Grunnflate på bygningen er ca.440 m². Dette er inklusive to plasser for gjesteparkering som er under tak. Dette tilsvarer % BYA = 24%, som er godt innenfor det som planbestemmelsene legger opp til. Dette innebærer at det gjør det mulig å opprettholde en god del av eksisterende vegetasjon innenfor planområdet.

Planlagt bebyggelse, utbyggingsvolum, byggehøyder, uteoppholdsareal og bokvalitet

Lavblokken inneholder totalt 8 leiligheter fordelt på 2 etasjer og med 4 enheter i hver etasje der to er noe større enn de andre. Underetasje vil bli garasjer for beboerne, gjesteparkering i carport, plass for renovasjonsløsning og boder. Det vil bli heis fra garasjerom opp i bygningen slik at det blir trinnfri adkomst til alle leilighetene. Høydeforskjellen mellom vei og bygning gjør at det ikke er mulig å få til en universell adkomst opp fra offentlig gategrunn. Dersom en skulle ha opparbeidet en rampe ville den tatt opp uforholdsmessig stort areal som ville gå på bekostning av øvrige kvaliteter som uteoppholdsarealer og snøopplag. Dette er på grunn av at geoteknisk vurdering anbefaler å heve bygningen noe i forhold til opprinnelig plan.

Utomhusplan viser hvilke områder som blir tilgjengelig for bevegelsehemmede.

I plankartet er det inntegnet plassering av støttemurer og illustrasjon av bygningen viser planlagt støttemur med sikringsgjerde oppå. Gjerdet vil ha en maksimal høyde på 1 m.

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

Planlagt bygg har en annen skala og utforming enn omkringliggende boliger. Området grenser til bydelssentrumet på Yttern, som har en annen bygningsstruktur enn eksisterende boliger. Forslag til ny bebyggelse vil kunne tilføre område en variasjon av bebyggelse som et boligområde trenger. Det legges opp til en beskjeden utbygging på disse to tomtene, i en boliggate med lite trafikk.

Nytt leilighetsbygg ligger i enden av den nordlige side av Strandaveien. Selv om ny bebyggelse skiller seg ut som en ny bygningstype i området, så ligger nytt bygg naturlig i landskapet, og grenser til eksisterende sentrumsbebyggelse i større skala i vest.

Forslagsstiller er av den oppfatning at forslag til bebyggelse og slik som den er lagt i terrenget er med på fremme god stedsutvikling.

Eiendommene er dag bevokst med skog og lavere vegetasjon. Prosjektet er planlagt slik at disse kvalitetene beholdes i så stor grad som mulig. For at det nye bygget skal fremstå som dempet mot omkringliggende trær og vegetasjon, er det planlagt i en tilbaketrukket grønnfarge i kombinasjon med naturimpregnert trevirke. Forstøtningsmurer, og terrasser får sin naturlige farge og materialitet for å imøtekomme landskap og terreng. Takflaten eller byggets femte fasade vil være synlig fra nabobebyggelser i nord. Prosjektet er planlagt med sedumtak. En løsning som vil være gunstig med tanke på fordrøyning, men vil også gi takflaten et dempet og naturlig uttrykk.

Prosjektets form, uttrykk, fargebruk og materialitet henter inspirasjon fra tomtas og områdets eksisterende kvaliteter, og tilpasses dermed stedets karakter.

Det har ikke blitt satt konkrete krav i bestemmelsene om bruk av tre eller andre fornybare materialer i bygningen.

Det legges til rette for felles uteoppholdsareal på framsiden mot sør og vest for bygget, da dette området har spesielt gode solforhold. Det legges i tillegg opp til et felles uteoppholdsareal på nord- og østsiden av bygget. Disse arealene vil kunne fungere som sosiale møteplasser for beboerne. Området vest for boligen er ca. 130 m². Det er i tillegg et mindre areal ved innkjørsel på 80m² som vurderes som egnet og et område i øst på 120m² som kan være egnet til grønnstruktur eller aking, etc. I tillegg er det ca. 470 m² nord på tomte, oppe i skråningen som også kan brukes som uteområder. Selv om dette området er skrått, vil det kunne brukes til lek. Samlet sett er utearealene i dette prosjektet gode arealer.

Trafikk, parkering, øvrig infrastruktur

Adkomst inn til planområdet vil bli fra Strandaveien. Selve innkjøringen vil bli brattere enn de krav som settes i TEK17 angående universell utforming, men selve avkjørselen fra offentlig vei, er innenfor gjeldende krav med maksimalt 2% stigning.

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

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

Planforslaget legger opp til 8 parkeringsplasser i garasje i sokkel/kjeller der det også er boder for oppbevaring av sykler. I tillegg er det 2 gjesteparkeringsplasser i carport som blir etablert nærmest innkjøring til ny bebyggelse. Disse må merkes med «Gjesteparkering» slik at det er tydelig for besøkende at her er det mulig å parkere.

Areal for eventuell ny trafostasjon er tegnet inn i plankartet.

Krav om vurdering av alternative energikilder er tatt med i bestemmelsene.

Vannforsyning foreslås tilknyttet i vannkum 3954. Kvaliteten på vannkummen er ikke kjent. Ny kum bør etableres dersom tilstanden er uakseptabel mht. til bruk for nytt byggetiltak i Strandaveien 6-8.

Ny kum må tilrettelegges for slokkevannsuttak.

Spillvann tilknyttes spillvannsledning PVC 160, sør/vest for vannkum 3954.

Overvann skal håndteres lokalt. Området består av grøntområder med god infiltrasjonsevne og bygget er planlagt med sedumtak for å få en mer effektiv fordrøyning av små nedbørmengder. Planen legger opp til at store deler av bakenforliggende grøntområder blir bevart for å kunne håndtere overvann på egen grunn. VAO-planen viser at det er behov for fordrøyning for overvann gjennom fordrøyningsmagasin innenfor planområdet før påkobling til kommunalt nett. Overvann fra fordrøyningsmagasinet tilknyttes overvannsledning BET 225, sør/vest for vannkum 3954 med maksimalt påslipp 4 l/s. Dette betyr at det er behov for et fordrøyningsmagasin med fordrøyningsvolum på 15 m³.

Planforslaget tar innover seg endret klima. Det er tatt med bestemmelser som sikrer tekniske installasjoner i kjeller ved eventuell ekstremnedbør.

Godkjent VAO-plan legges ved som en del av planbeskrivelsen.

For mer utfyllende informasjon om planforslaget, se planbeskrivelsen.

Virkning av planforslaget fra planbeskrivelsen

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

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

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

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

Planfaglige vurderinger

I gjeldende plan er arealformål «Frittliggende småhusbebyggelse» og i Kommunedelplanen er arealformålet «Boligbebyggelse». Ny plan er dermed i tråd med overordnet plan. Samtidig

skiller ny plan seg ut fra omkringliggende reguleringsplan, som har arealformål «Frittliggende småhusbebyggelse». Vest for planområdet er det forretningsbebyggelse i større skala, men disse er avskilt fra planområdet og omkringliggende bebyggelse av et grøntområde med til dels storvokst skog, slik at det ikke er noen visuell sammenheng mellom ny blokk og forretningene. Det er vår vurdering at det ikke blir rett å sammenstille ny blokkbebyggelse med forretningsbebyggelsen mot vest, da det ikke er mulig å oppleve dem i sammenheng.

Planområdet ligger i et rolig område med eneboliger og nye leiligheter vil få god utsikt og gode solforhold. Leilighetene har private uteoppholdsarealer mot sør og felles utearealer mot sør, vest og nord, der det er mulighet for kveldssol. Alle leilighetene vil ha mulighet til gjennomlysning, slik at det er mulig å få inn godt med dagslys. Vår vurdering er at leilighetsbygget i seg selv inneholder gode bokvaliteter.

Ny bebyggelse vil ikke påvirke fjernvirkningen fra områdene med noe avstand fra bebyggelsen, da høyden på ny bebyggelse ikke kommer over bakenforliggende terreng og det vil dermed ikke bli silhuettvirkning fra avstand. Nærvirkningen vil derimot bli ganske påtrengende for naboer sør for området da grunnplanet i bygningen er over veioverflaten og bygningen i seg selv er over 3 plan.

Uteoppholdsareal og lekeplassen er innenfor samme areal, og inneholder bål plass (for nært bygningen?), noen sittegrupper og en del lekeapparater. Innenfor avskjermet område for utomhusareal består underlaget av treplattinger, og det er minimalt med gressareal, noe som er uheldig i med tanke på barns behov for lek på naturlig underlag. Utenfor avskjermet område er det naturarealer.

Kart og arealplan er enig med forslagsstiller om at planen ikke kommer i konflikt med Naturmangfoldloven.

Planen legger opp til ivaretagelse av skogsarealer som ikke blir berørt av selve byggegropa. Dette er positivt og viktig da terrenget i planområdet er bratt og fjerning av skog kan gi økt fare for utrasing.

Vår vurdering er at aktuelle rekkefølgekrav er tatt med i planbestemmelsene.

Tiltaket er vurdert gjennom ROS sjekklister. Hendelser som ut fra sjekklister kan medføre fare for omgivelsene eller innenfor planområdet er sjekket ut, og avbøtende tiltak er tatt med i planforslaget.

Planforslaget medfører ingen økonomiske konsekvenser for kommunen

Virkinger av planforslaget (positive og negative)

Planområdet er innenfor et område med stort sett bare eneboliger og ny bebyggelse bryter totalt med dette med hensyn på utforming i form av bredde, høyde, fargevalg og takform. Dette vil kunne virke negativt på boligområdet som helhet. Nytt bygg vil ha en negativ virkning på bolig i øst ved at utearealene blir skyggelagt på sen ettermiddag og kveld, men samtidig vil bebyggelse nord for planområdet beholde både sol og utsikt. Det vil bli noe økning i trafikken inn i Strandaveien, men ikke av en slik art at det får spesielt negative konsekvenser for området som helhet.

Utbyggingen vil samtidig tilføre området flere boenheter som kan imøtekomme et ønske om å bosette seg på Ytteren der det er kort avstand til kollektivtilbud og kort vei til dagligvarehandel.

Samlet vurdering / konklusjon

Planforslaget er i samsvar med overordnede planer, føringer og retningslinjer med unntak av kommunedelplanens bestemmelse om estetikk der det står; «*Utnytting av områder må vurderes i hvert tilfelle ut ifra strøkets karakter.*» Planlagt bebyggelse avviker fra stedets karakter.

Seksjon for kart og arealplan anbefaler at planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Dato;

seksjon for kart og arealplan

Dato;

Stig Roald Frammarsvik
kommunaldirektør for tekniske tjenester

Dato;

Florian Kindl
avdelingssjef
avdeling for areal og miljø