

Høring og offentlig ettersyn av plan 2182 - Nordlandsveien 73

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Utvalg for miljø, plan og ressurs		30.09.2021

Rådmannens innstilling

Plan 2182 – Detaljregulering for Nordlandsveien 73 med reguleringsbestemmelser, planbeskrivelse og plankart datert 20.09.2021 sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn, jf. plan- og bygningsloven § 12-10

Sammendrag

Formålet med planen er å tilrettelegge for etablering av fire nye boenheter i Nordlandsveien 73 (sanitetshuset/kløvertunet), både i hovedetasjen og i underetasjen. Planen skal også sikre gode løsninger som ivaretar overordnede krav når det gjelder uteoppholdsareal, parkering, adkomst og avfallsordning. Selve bygningsmassen blir ikke vesentlig endret, med unntak av fasadetiltak i forbindelse med oppgradering av fasaden og støysikring.

I dag består bygget av forsamlings- og beredskapslokale i underetasjen og en leilighet i hovedetasjen. Resten av hovedetasjen står tom. Adkomsten til hovedetasjen er fra Nordlandsveien, og adkomsten til underetasjen er fra Toranesgata.

Saksopplysninger

Parter

Tiltakshaver: Nordlandteknikk AS på vegne av Kløvertun boligstiftelse

Plankonsulent: Multiconsult Norge AS

Grunneier:

Gnr./bnr./fnr.	Grunneier
20/376	Kløvertun boligstiftelse
20/65/243	Rana kommune
20/18	Meyergrunn AS

Vurdering etter
om konsekvensvurdering

forskrift

Planforslaget vurderes ikke til å utløse krav om konsekvensutredning i henhold til § 6, § 7 og § 8 i Forskrift om konsekvensutredning.

Planprosessen

Oppstartsmøte ble avholdt 21.06.2019 og varsel om oppstart ble sendt til berørte parter 21.01.2020 med frist til å komme med merknader til 01.03.2020. Oppstart ble også kunngjort i Rana blad 28.01.2020.

Det kom inn 7 merknader, hvorav 4 var fra offentlige høringsinstanser og 3 merknader (sammensatt til ett innspill) fra Miljøterapeutisk avdeling og Byggdrift i Rana kommune og ett fra foresatte, foreldre og verger til beboere i omsorgsboligene hos MTA. Merknadene er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i planbeskrivelsens kapittel 7. Kommentarene fra forslagsstiller er ikke blitt oppdatert etter av planforslaget er blitt justert. Innspillene i sin helhet ligger også vedlagt.

Dagens situasjon

Planområdet er ca. 1 dekar og ligger på vestsiden av Nordlandsveien mellom krysset til Toranesgata og rundkjøringen på Skansen. Innenfor planområdet står et bygg (sanitetshuset/kløvertunet), som består av forsamlings- og beredskapslokale i underetasjen og en leilighet i hovedetasjen. Mesteparten av hovedetasjen står ellers tom.

Uteområdene ligger i to nivåer; ett nivå ved adkomsten til hovedetasjen og det andre lavere nivået ved adkomsten til underetasjen. Uteområdene er forbundet med en smal gresskledd skråning på sørsiden av bygget. På nordsiden er det brattere, og det er en støttemur mellom de to nivåene (ca. 2,5 meter i høydeforskjell).

I nord-vest ligger Kløverbakken, boliger brukt av miljøterapeutisk avdeling. Sør for planområdet ligger det utleieboliger for eldre eid av Kløvertun boligstiftelse. Øvrig bebyggelse i naboområdet består i hovedsak av frittliggende eneboliger og rekkehus med 1-2 etasjer.

Rammer for planarbeidet

Gjeldende reguleringsplan for området er 2079 «Ny E6, Stigerplatået – Albogen del 1 og del 2». Mesteparten av planområdet ligger innenfor formål for «allmennyttig formål – forsamlingslokale». En liten del av planområdet ligger også innenfor formål for «institusjon». Reguleringsplan 2079 vises i kartutsnittet nedenfor med omrisset av plan 2182 i hvitt.



Denne reguleringsplanen ble vedtatt 11.03.1997. Innenfor formålet hvor planforslaget ligger var det tillatt bygg med inntil 2 etasjer med gesims/mønehøyde på henholdsvis 6,5 m og 9 m. I tillegg skulle bebyggelsen ha saltak med takvinkel 15/30 grader.

I Kommunedelplan for Mo og omegn (KDP) ligger planområdet innenfor formålet «offentlig eller privat tjenesteyting». Planforslaget er derfor i strid med overordnet plan når det gjelder formål.

Figur 1: Gjeldende plan er markert i gjennomsliktig blått. Omriset til planforslaget er markert i hvitt.

Planforslaget – fra forslagsstillers planbeskrivelse

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. 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.

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.

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.

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 2: Utomhusplanen.

Lek

Med bakgrunn i boligenes 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 henholdsvis ca. 450 og 500 meter unna.

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 gårds plass 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.

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 formåls grensen mot naboeiendommen 20/65/243 før ferdigattest til boliger kan gis.
- Før ferdigattest for boliger skal det framlegges dokumentasjon på at støyforholdene er ivarettatt iht. planen.

Midlertidig brukstillatelse kan gis ved ferdigstilling av boliger om vinteren, og arealene nevnt over må da ferdigstilles etter nærmere avtale, senest påfølgende høstsesong.

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.

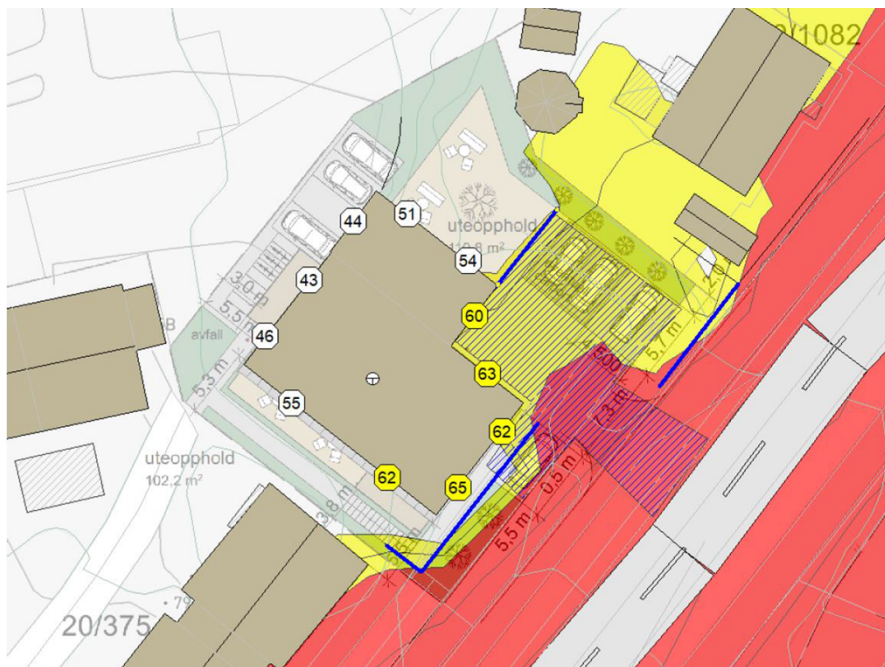
Planbestemmelsene sikrer bevaring av eksisterende vegetasjon, planting av skjermende vegetasjon, og at inngrep kan tillates etter godkjenning av kommunen.

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.



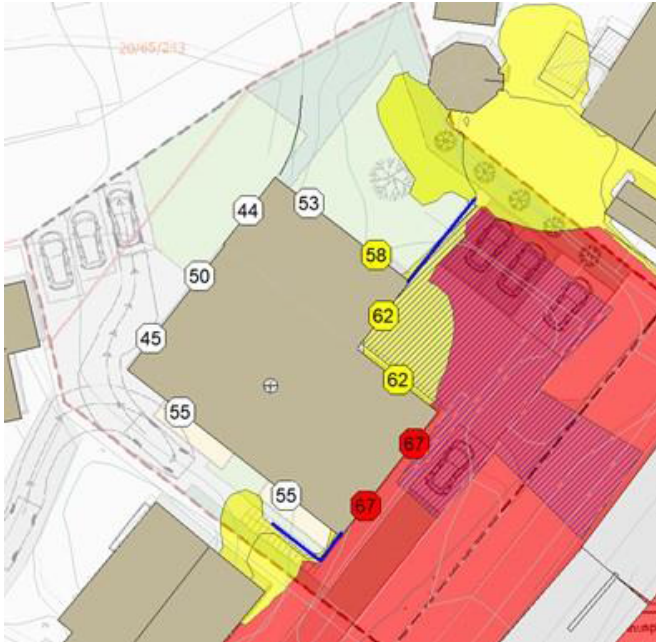
Figur 3: Bildet viser foreslåtte støyskjermere i støyvurderingen sammen med støysonene. Støysoner i 1,5 meters høyde med støyreducerende tiltak (blå strek). Gul sone Lden 55dB- 65 dB, Rød sone Lden ≥65 dB. Høyeste nivå Lden for punktverdier er angitt på fasader (kilde: Multiconsult)

I dialog med Rana kommune framkommer at de er skeptiske til å føre opp såpass dominerende støyskjermere 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 skjermere 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

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



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

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

For mer utfyllende informasjon om planforslaget, se den vedlagte planbeskrivelsen

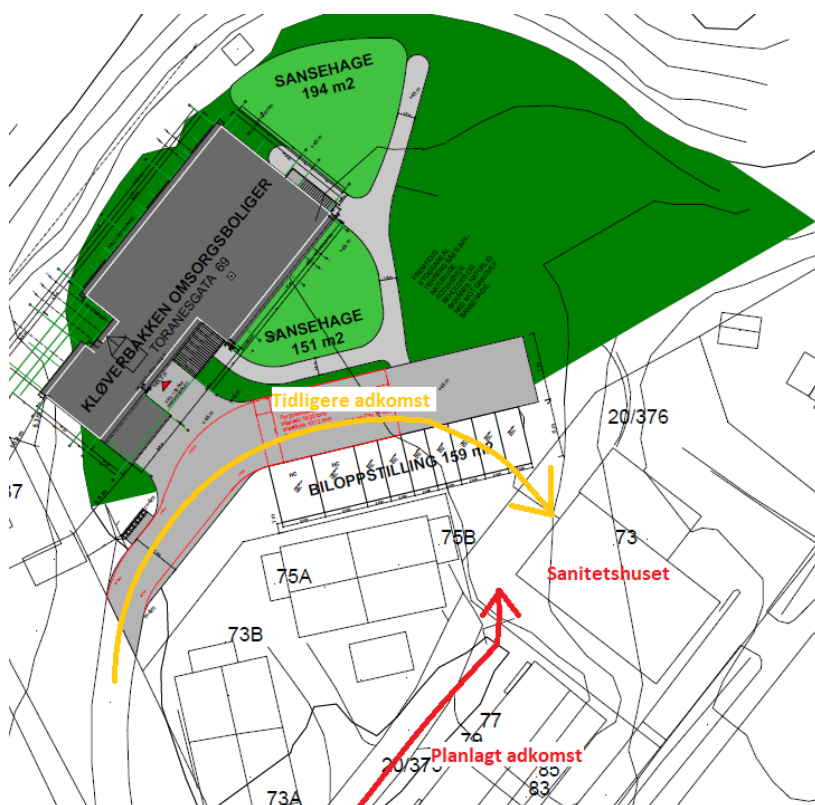
Planfaglige vurderinger

Planlagt arealbruk og adkomst

I dag er mesteparten av planområdet regulert som «allmennyttig formål – forsamlingslokale» og bygget i planområdet består av forsamlings- og beredskapslokale i sokkelen, og en leilighet i hovedetasjen. Forsamlingslokalet har tidligere blitt brukt av Mo sanitetsforening, men er i dag eid av Kløvertunet boligstiftelse. De leier ut lokalet til møteaktiviteter, dåp, konfirmasjoner og lignende.

Området på Kløvertunet har endret karakter siden sanitetshuset ble bygget i 1973. Nordvest for sanitetshuset, hvor Mo pleiehjem var før, står det i dag omsorgsboliger for funksjonshemmede. Disse ble ferdigstilt i 2016. Det planlegges nå også for flere boliger på samme tomt, like nord for sanitetshuset. Sør for sanitetshuset ligger 4 bygg med 10 eldreboliger. Disse ble ferdigstilt i 1992 og har adkomst fra Toranesgata og en smal internvei mellom boligene.

Adkomsten til forsamlingslokalet i underetasjen er blitt endret som følge av utbyggingen av omsorgsboligene og området er ikke lenger egnet til forsamlinger som krever en større parkeringskapasitet. Etter varsel om oppstart kom det inn innspill fra miljøterapeutisk avdeling (MTA) og foresatte for beboerne i omsorgsboligene om trafikken og parkeringen tilknyttet sanitetshuset. I dag må man kjøre gjennom parkeringsarealet til omsorgsboligene for å komme til forsamlingslokalet (se gul pil i bilde nedenfor), og slik som parkeringen og adkomsten til omsorgsboligene er bygget, er det ikke lenger egnet for en slik adkomst.



Figur 5: Tidligere adkomst vises med gul farge og planlagt med rød.

Planforslaget legger opp til boliger i det tidligere forsamlingslokalet med adkomst gjennom området med eldreboligene sør for sanitetshuset (rød pil). Boligformål krever en mindre og mer forutsigbar parkeringsdekning enn et forsamlingslokale. Omreguleringen til boligformål er derfor en fornuftig løsning i denne sammenhengen.

Planforslaget er i strid med overordnet plan (KDP), hvor området er avsatt til «offentlig eller privat tjenesteyting». Det er naturligvis dumt at nærområdet mister et (tidligere) mye brukt forsamlingslokale, men lokalet er ikke lenger like egnet til dette bruket.

Ny adkomstvei gjennom eldreboligene på Kløvertunet er likevel ikke utelukkende positivt, da denne veien er smal og går igjennom et etablert «boligtun». Eldre ferdes langsmed veien mellom husene. Men denne veien brukes allerede i dag, og etablering av to nye boenheter vil i dette tilfellet ikke øke trafikkmengden betraktelig. Vi vurderer denne adkomsten som en bedre løsning, og eneste løsning, da den andre adkomstveien er begrenset av det etablerte parkeringen til omsorgsboligene for funksjonshemmede.

Plassering, tetthet, høyde og utforming

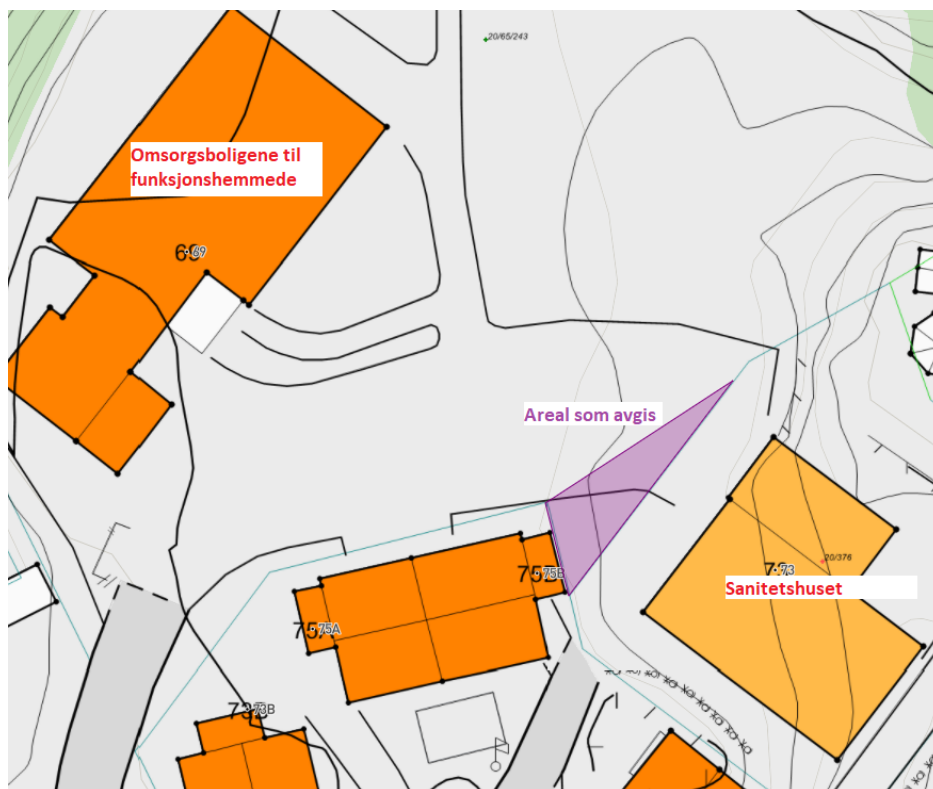
Selve bygget i planområdet skal ikke endres eller påbygges som følge av planforslaget, annet enn modernisering og oppdatering av fasaden. Byggehøyder og takform fra gammel reguleringsplan er derfor videreført i planforslaget.

Det tillates oppført en carport med 1 etasje inntil 60 m² på gårdsplassen. Denne må, ifølge reguleringsbestemmelsene, samsvare med hovedbygningen når det gjelder takform, materialbruk og fargevalg. Gårdsplassen ligger sørøst for det planlagte uteoppholdsarealet og det planlegges for en støyskjerm mellom gårdsplassen og uteoppholdsarealet. Derfor vurderer vi at carporten ikke skaper vesentlig ulempe for planlagt uteoppholdsareal.

En eventuell carport vil derimot kunne endre noe på solforholdet på sørsiden av hagen til nabo i nord. Men vi vurderer at denne påvirkningen er liten, da det er en høydeforskjell på 2 meter mellom gårdsplassen (hvor carport eventuelt planlegges) og til hagen til nabo i nord. Høyden på carporten er begrenset til én etasje, men vi anbefaler at det settes en høydebegrensning i form av koter, da dette er et mye mer forutsigbart og nøyaktig mål.

Tidligere i planprosessen hadde tiltakshaver en dialog med byggdrift i kommunen om adkomst og grensene mellom planområdet og eiendommen til kommunen hvor omsorgsboligene for funksjonshemmede står. Byggdrift, som også representerer MTA og foresatte til beboerne i omsorgsboligene, ønsker ikke en adkomst gjennom området til omsorgsboligene da dette er forstyrrende for beboerne i omsorgsboligene. MTA og foresatte ønsker også skjerming mot innsyn fra planlagt uteoppholdsareal.

Tiltakshaver, på den andre siden, ønsket noe ekstra areal for å kunne imøtekomme innspillene deres om å endre adkomst og parkering. Byggdrift gikk med på å avgi et areal på ca. 57 m² til tiltakshaver. Arealet vises i bilde nedenfor.



Figur 6: Areal som avgis fra kommunal eiendom er markert i lilla.

Som et rekkefølgekrav i planforslaget, skal det etableres et gjerde eller en hekk i formålsgrensen mellom planområdet og naboeiendommen. Dette vil bidra til å gi en tydelig avgrensning mellom eiendommene, til skjerming og begrense adkomsten til planområdet.

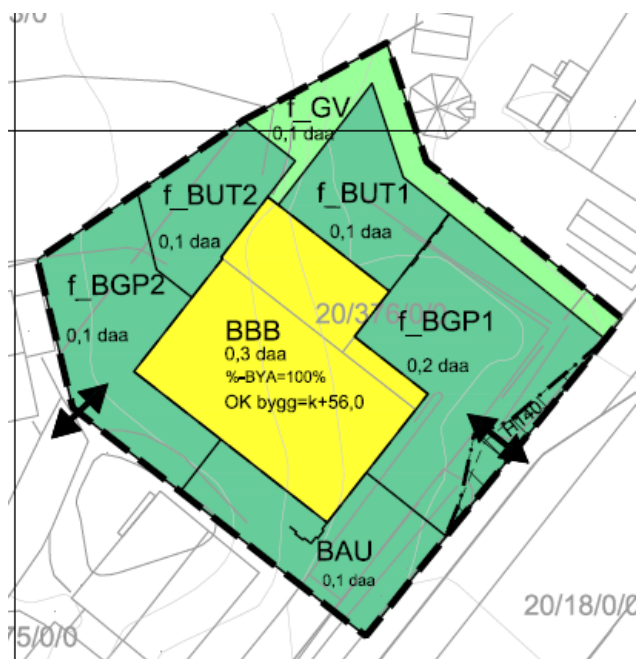
Uteoppholdsarealet som ligger ved hovedetasjen (f_BUT1), ligger litt i høyden i forhold til omsorgsboligene. Planlagt gjerde/hekk vil ikke skjerme omsorgsboligene for innsyn fra dette arealet, men dette er vanskelig å unngå. Vi vurderer at det vil ikke være en god løsning å sette opp gjerde/skjem ved uteoppholdsarealet for å hindre innsyn mot omsorgsboligene. Dette vil forringe kvaliteten av utearealet.

Parkering

Planlagt løsning for parkering er i strid med kravene i overordnet plan, hvor blokkbebyggelse krever 1 garasje plass + 0,2 gjesteplasser. Planforslaget legger opp til biloppstillingsplasser uten krav om tak. Vi vurderer dette som en grei løsning i dette tilfellet, da planområdet er lite og utformet slik at det er vanskelig å få til. Det er likevel lagt inn i bestemmelsene at det kan bygges en carport, men det er ikke satt noen krav om antall parkeringsplasser som skal være under tak. En bestemmelse som setter krav om at noen plasser skal være under tak, må vurderes av tiltakshaver.

Grønnstruktur og vegetasjon

Nord i planområdet, mot naboeiendommen, er det et smalt område med naturlig vegetasjon. Dette er blitt regulert som en «vegetasjonsskjem» (f_GV) i planforslaget (se bilde nedenfor).



Innenfor formål for vegetasjonsskjerm skal eksisterende vegetasjon i størst mulig grad bevares og nødvendige inngrep må godkjennes av kommunen. Tiltakshaver har tidligere vurdert å reetablere vegetasjonen/trærne som sto nord i planområdet. Disse ble hogget ned før planoppstart. Vi kan ikke se at dette er sikret i bestemmelsene. Vi anbefaler å ta det inn i reguleringsbestemmelsene som et rekkefølgekrav.

Figur 7: Viser plankartet med vegetasjonsskjermen (f_GV) i nord

Barn og unge

Området er tidligere blitt brukt til allmenntilgjengelig formål og forsamlingshus med veldig begrenset utearealer til lek og opphold. Området er derfor lite brukt av barn og unge. Planområdet er nå tiltenkt hovedsakelig eldre med felles uteoppholdsarealer tilknyttet denne brukergruppen. Uteoppholdsarealene skal, ifølge bestemmelsene, opparbeides med høy kvalitet og innby til utendørs opphold. Uteoppholdsarealene kan tilrettelegges for småbarnslek, uten at det er spesielle krav tilknyttet dette i bestemmelsene. Vi anser at dette som en tilstrekkelig løsning.

Uteoppholdsarealer

Planlagte uteoppholdsarealer er vist med lysegrønn farge i utomhusplanen i figur 2.

Uteoppholdsarealene er små og oppdelt, men det vil være svært vanskelig å få til en løsning med sammenhengende arealer som kan imøtekomme kravene i overordnet plan.

Alle tre uteoppholdsarealene skal opparbeides og innby til utendørs opphold. Det blir de to arealene i nord som får de beste kvalitetene. Arealet i sør vil ligge i bakkant av parkeringen på gårdsplassen, inntil Nordlandsveien og like ved en støyskjerm i tilknytning til balkongen for en av boenhetene. Uteoppholdsområdene i nord vil bli mindre støutsatt og få bedre utsikt for fjorden.

Uteoppholdsarealet som er i tilknytning til hovedetasjen (f_BUT1) planlegges med en støyskjerm mot parkeringsplassen og Nordlandsveien, slik at arealet imøtekommer kravene i retningslinjene for behandling av støy i arealplanlegging.

I utomhusplanen er det tegnet inn en trapp mellom de to uteoppholdsarealene i nord. Det er bra at det planlegges en forbindelse mellom de to terrengnivåene, men trappen vil ta en del plass og frata disse uteoppholdsarealene unødvendig med areal, særlig når de er så små i utgangspunktet. Vi anbefaler heller at trappen legges til sør på området og at denne forbindelsen mellom nivåene sikres i bestemmelsene. Der er også stigningsforholdet bedre for å få til ei trapp.

Planforslaget legger opp til at hver ny boenhet skal ha privat uteoppholdsareal på minimum 8 m² i form av balkonger eller terrasser. Det eksisterer allerede en boenhet innenfor planområdet. Denne boenheten har da ingen krav om privat uteoppholdsareal. Vi anbefaler at det legges til en bestemmelse slik at en balkong også er tillatt for denne boenheten.

For å også få til tilstrekkelig med parkeringsareal og ta hensyn til eksisterende terrengforhold, vurderes foreslåtte løsning som akseptabel.

Støyforhold

I forbindelse med planforslaget har Mulitconsult utarbeidet en støyfaglig vurdering. Denne ligger også vedlagt saksframlegget.

Deler av uteområder og fasaden mot sør-øst er berørt av støy fra Nordlandsveien. I støyvurderingen er det foreslått støyskjerming, som vist figur 3, som fører til at planlagt uteoppholdsareal havner i hvit støysone. Men selv ved støyskjerming vil fortsatt en del av fasadene som vender mot Nordlandsveien være i gul sone.

Retningslinjene for behandling av støy i arealplanlegging anbefaler 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. Med foreslått planløsning kan det være utfordrende å få en stille side for den ene boligen.

I støyvurderingen foreslås det en støyskjerm i sør på 3,2 meter for å få fasaden i sør-øst til å ligge innenfor hvit sone. Og støyskjermen lengst øst er beregnet med en høyde på 2 meter over terreng. Denne skjermen er ikke nødvendig for å oppnå tilfredsstillende nivåer av støy, men vil bidra til å senke totalnivået innenfor planområdet.

Foreslåtte støyskjermer i støyvurderingen vil virke dominerende og sjenerende for naboområdet. Planområdet vil framstå utilgjengelig og innebygd med foreslåtte støyskjermer og vi ba derfor tiltakshaver om å utarbeide en annen løsning som i større grad vektla støytiltak i fasaden framfor store støyskjermer.

Foreslått løsning er da to små lokale støyskjermer; en skjerm ved uteplass/balkong på sørsiden og en ved uteoppholdsarealet i nord (se figur 4). Ytterligere støytiltak skal løses med fasadetiltak (støydempede vinduer eller balansert ventilasjon).

Ifølge bestemmelsene skal støynivå på uteoppholdsareal og innendørs støynivå være i henhold til gjeldende retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen. I alle

boenheter skal minst halvparten av alle støyfølsomme rom, herunder minst ett soverom, være mot stille side. Private og felles uteplasser skal skjermes med tett rekkverk med tilstrekkelig høyde. Før ferdigattest for boliger skal det fralegges dokumentasjon på at støyforholdene er ivaretatt i henhold til planen.

Vi vurderer denne løsningen som akseptabel.

Rekkefølgekrav

I planforslaget er det lagt til følgende rekkefølgekrav:

- Søknad om rammetillatelse/igangsettelsestillatelse skal vedlegges utomhusplan, jfr §2.
- 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.
- Avkjørsel 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 høstsesong.

Vi vurderer at det må legges til en rekkefølgebestemmelse om reetablering av trær nord i vegetasjonsskjermen (se under «grønnstruktur og vegetasjon»).

Overvannshåndtering

Planforslaget medfører ingen endring i tette flater i området. Spillvann og overvann skal separeres og føres til offentlig nett i Toranesgata.

Tiltakshaver har vært i kontakt med seksjon for vann og avløp i forbindelse med planarbeidet. I en tilbakemelding fra seksjonen, står det at så lenge at andel av tette flater i forbindelse med planen ikke økes, er det ikke nødvendig med ytterligere tiltak. Det er kun en økning i spillvannsbelastningen som vil komme som følge av planforslaget, da det planlegges for nye boenheter. Dette er det kapasitet til å ta imot. Hvis det i senere tid vil komme planer om utbygging og endringer av overflateavrenningen på eiendommen, vil seksjon for vann og avløp kunne kreve tiltak for å redusere overbelastningen mot kommunalt overvannsnett.

Som rekkefølgekrav, skal løsninger for vann, avløp og overvann godkjennes av seksjon for vann og avløp før igangsettingstillatelse kan gis. Og avtalte løsninger skal være opparbeidet før ferdigattest kan gis.

Risiko og sårbarhet

Det er utarbeidet en ROS-analyse i forbindelse med planforslaget. Seksjon for kart og arealplan slutter seg til denne analysen.

Virkninger av planforslaget

Positive virkninger

- + Økt boligtilbud for eldre
- + Opparbeidelse og kvalitetsheving av uteoppholdsarealer
- + Endring av adkomst til underetasjen
- + Hele bygget tas i bruk framfor å stå tomt

Negative virkninger:

- Et lokalt forsamlingslokale forsvinner
- En eventuell carport kan vi endrede solforhold for nabo i nord
- Noe økt trafikk igjennom boligtunet

Samlet vurdering og konklusjon

Vi anser det som hovedsakelig positivt med foreslått arealbruk. Eksisterende bygningsmasse oppgraderes og tas i bruk, framfor at det rives og bygges nytt, i tråd med miljøvennlig tenkning. Hele bygget planlegges å tas i bruk framfor å stå delvis tomt.

Planforslaget legger opp til en arealbruk som passer samsvarer bedre med området slik det er i dag. Dagens bruks av bygget (forsamlingslokale) krever en adkomst og parkering som ikke lenger er mulig i området.

Det er noen punkter som mangler i planforslaget, og vi anbefaler at følgende punkter innarbeides i planforslaget etter høringen og det offentlige ettersynet:

- At det settes høydebegrensninger til carport i form av koter, ikke etasjer
- At reetablering av trær nord i planområdet (innenfor f_GV), slik som nevnt i planbeskrivelsen, tas med i rekkefølgebestemmelsene
- At det legges til en bestemmelse som skal sikre at det etableres en forbindelse mellom de to terrengnivåene i planområdet, og at det legges til sørenden av planområdet

- at det legges til en bestemmelse om at det også balkong er tillatt for eksisterende boenhet i bygget

Vi på seksjon for kart og arealplan anbefaler at planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn

20.09.2021

Seksjon for kart og arealplan

Trude Fridtjofsen
avdelingssjef
avdeling for areal og miljø

Inger Blikra
seksjonsleder
seksjon for kart og arealplan

Vedlegg til saksframlegget:

- 1 2182_Plankart
- 2 2182_Planbeskrivelse_høring_og_offentlig_etttersyn
- 3 2182_Reguleringsbestemmelser_høring_og_offentlig_etttersyn
- 4 2182_Utomhusplan
- 5 2182_ROS-analyse
- 6 2182_Støydurdering

Vedlegg til saken, som ikke er vedlagt, men finnes på nettsiden:

https://www.rana.kommune.no/bolig_og_eiendom/plan_og_byggesak/arealplan/Sider/Saksdokumenter.aspx

1. 2182_Merknader_til_oppstart
2. 2182_Oppstartsmøtereferat