

**Sluttbehandling av plan 2195: Detaljregulering for Nordlandsveien 41**

| Utvalg                            | Utvalgssak | Møtedato   |
|-----------------------------------|------------|------------|
| Utvalg for miljø, plan og ressurs |            | 22.08.2024 |
| Kommunestyret                     |            | 03.09.2024 |

**Kommunedirektørens forslag til vedtak:**

Plan 2195: detaljregulering for Nordlandsveien 41, med plankart datert 16.07.2024 og planbestemmelser datert 25.07.2024, vedtas jf. Plan- og bygningsloven § 12-12.

Vedlegg

1. Plan 2195 Plankart 25.07.24
2. Plan 2195 Planbestemmelser 16.07.24
3. Plan 2195 Planbeskrivelse
4. Plan 2195 Utomhusplan

Andre dokumenter til saken finner du ved å følge denne lenken:

<https://www.rana.kommune.no/vare-tjenester/bygg-brann-og-eiendom/arealplaner/saksdokumenter/plan-2195-detaljregulering-for-nordlandsveien-41/>

5. Plan 2195 Geoteknisk vurdering 09.10.24
6. Plan 2195 Støyutredning
7. Plan 2195 ROS sjekklister 16.02.24
8. Plan 2195 VAO-plan
9. Plan 2195 Lengdesnitt
10. Plan 2195 Solstudie 20. mars

11. Plan 2195 Solstudie 20. mai
12. Plan 2195 Solstudie 20. juni
13. Plan 2195 Solstudie 20. august
14. Plan 2195 Planinitiativ
15. Plan 2195 Referat oppstartsmøte

Dokumenter i våre arkiv som er tilgjengelig ved behov:

16. Plan 2195 Høringsbrev varsel om oppstart
17. Plan 2195 Avisannonse varsel om oppstart

Innkomne innspill i sin helhet

## Sammendrag

Plan 2195: detaljregulering for Nordlandsveien 41 er et privat reguleringsplanforslag utarbeidet av Asplan Viak AS på vegne av Zar Eiendom AS. Tiltaket som er foreslått har en større utnyttelse av eiendommen enn det som er tillatt i gjeldende plan og det må derfor utarbeides en ny reguleringsplan for området. Formålet med detaljreguleringen er å legge til rette for et leilighetsbygg med fem boenheter fordelt på tre etasjer innenfor planområdet. Planområdet består av Nordlandsveien 41 (gnr/bnr 20/65/456) og en del av 20/65. 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.

## Bakgrunn og historikk

### Parter

Tiltakshaver: Zar Eiendom AS

Konsulent: Asplan Viak AS

Grunneier: Rana kommune (gnr/bnr 20/65 og 20/65/456, festet av Nils Notler)

### Vurdering etter forskrift om konsekvensutredning

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

### Rammer for planarbeidet

Planområdet er i kommunedelplan for Mo og omegn (vedtatt 16.06.14) regulert til «boligbebyggelse». Gjeldende reguleringsplan for området er «plan 2079: Ny E6, Stigerplataet – Albogen del 1 og del 2» (vedtatt 11.03.1997). Tiltaket er i tråd med formålet i de gjeldende planene, men fordi tiltaket legger opp til høyere utnyttelse enn hva gjeldende reguleringsplan åpner for, kreves det en ny reguleringsplan for eiendommen.

### Dagens situasjon

Planområdet ligger ved Nordlandsveien like nordøst for sentrum av Mo i Rana og er på ca. 770 m<sup>2</sup>. Eiendommene som inngår i planområdet er Nordlandsveien 41 (gnr/bnr 20/65/456) og en del av 20/65. Nordlandsveien 41 var inntil nylig bebyggt med et eldre boligbygg med tre utleieenheter og en garasje. Bygningene er nå revet. De øvrige arealene består av grus og grønne arealer (gress og busker). Kjøreadkomst er via Johan Nygaardsvolds gate. Omkringliggende områder består av boliger, næring, idrettsanlegg og trafikkarealer. Planområdet ligger sentralt til med gode forbindelser for gående og syklende til sentrum,

lekeplasser, parker og kollektivtransport. Nærmeste holdeplass for buss ligger 100 meter unna.

## **Fakta og saksinformasjon**

### Varsel om planoppstart

Varsel om planoppstart ble annonsert i Rana blad 01.07.2022. Brev med varsel om oppstart ble sendt ut til de berørte 27.06.2022. Fristen for å komme med innspill var satt til 15.08.2022. Oppstart av planarbeid er også annonsert på hjemmesiden; [www.asplanviak.no](http://www.asplanviak.no) og på kommunens hjemmeside.

### Innkomne innspill ved planoppstart

Ved varsel om planoppstart kom det 4 innspill:

- NVE 10.08.2022
- Statsforvalteren i Nordland 04.08.2022
- Statens vegvesen 15.07.2022
- Linea 06.07.2022

Innspillene ved planoppstart er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i planbeskrivelsen under «planprosess og medvirkning» på side 9.

### Høring og offentlig ettersyn

Utvalg for miljø, plan og ressurs (MPR) vedtok i sak 17/2024 den 25.04.2024 at reguleringsplanen skulle sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn. Høringsperioden og det offentlige ettersynet varte fra 08.05.2024 til 25.06.2024. Berørte parter ble varslet om dette gjennom brev, og det ble også annonsert i Rana Blad og på kommunens hjemmeside. Vi mottok totalt fem merknader. Merknadene ble sendt over til forslagsstiller etter høringsfristen var utgått. Forslagsstiller informerte om at de ikke har noen kommentarer til noen av merknadene.

### Endringer etter høring og offentlig ettersyn

- Det er lagt inn en egen bestemmelse som sikrer snumulighet på egen tomt.
- Det er tatt med en hensynsone i plankartet med tilhørende bestemmelse om maks høyde på 0,5 m på eventuelle sikthindre innenfor hensynsonen.
- Oppgitt størrelse på uteoppholdsareal er redusert til å kun innebære areal med tilfredsstillende støynivå.

- Det er tydeliggjort i planbeskrivelsen og bestemmelsene hvordan den ene boenheten som ikke får tilgang til stille side skal få tilfredsstillende støynivå på fasade.

#### Rana kommune bydrift datert 03.06.2024

De ser at beboernes parkeringsbehov er ivaretatt og spør om det er lagt opp til noe gjesteparkering. De ber om at kommunens regel om at bredde på avkjørsel skal være maksimalt 4 meter reguleres inn. Det er viktig at det settes av nok plass for søppelbil, slik at denne ikke må stoppe på gang- og sykkelvei.

#### *Kommunens fagavdeling sin kommentar:*

Planforslaget innebærer 0,2 gjesteplasser per bolig slik som bestemmelsen er i kommunedelplan for Mo og omegn. Maksimalt 4 meter bredde på avkjørsel er allerede tatt med i bestemmelsene. Regulering av gata og dermed også situasjon for søppelbil er uendret.

#### NVE datert 13.06.2024

De orienterer om rollen NVE har i plansaker, om NVEs generelle tilbakemelding og kommunens ansvar for å ta hensyn til overvann, vassdrag, energianlegg og flom- og skredfare i arealplaner.

#### *Kommunens fagavdeling sin kommentar:*

Tatt til orientering.

#### Statsforvalteren i Nordland datert 20.06.2024

De savner en vurdering av hvorvidt dette prosjektet har gode nok kvaliteter til at det kan aksepteres at en av boligene får høyere støynivå på fasade enn det som er anbefalt i støyretninglinjen (T-1442/2021).

Areal i gul støysone kan ikke regnes som uteoppholdsareal. Dersom det er slik at areal i gul støysone etter skjerming er inkludert i angitt uteoppholdsareal, forutsetter de at dette endres slik at korrekt areal som faktisk kan regnes med kommer frem. Kommunen må vurdere om barn og unges interesser er tilstrekkelig ivaretatt med det korrekte leke- og uteoppholdsarealet.

Statsforvalteren savner at kommunen vurderer tilgangen til områder for lek og rekreasjon i nærheten til planområdet. Det er vist til en slik vurdering av områder og avstander i planbeskrivelsen. Disse arealene kan etter statsforvalterens oppfatning ikke legges til grunn som arealer beregnet for lek og uteopphold for de minste barna, og det er også for de eldre barna en forutsetning at de kan ferdes trygt for å nå arealene.

*Kommunens fagavdeling sin kommentar:*

Planforslaget var tidligere noe uklart rundt dette med støy på fasade for den ene boenheten. Det er nå tydeliggjort i bestemmelsene og i planbeskrivelsen at det skal gjøres tiltak i form av dempet fasade. På denne måten vil også denne boenheten oppnå tilfredsstillende støynivå utenfor vindu på minst ett soverom.

Oppgitt uteoppholdsareal er justert slik at det kun vises hvor mye som har tilfredsstillende støyforhold. Det er lagt til en vurdering av tilgangen til leke- og rekreasjonsområder i saksframlegget.

Statens vegvesen datert 21.06.2024

De ser at det er inkludert i bestemmelsene at utomhusplanen er retningsgivende for snumulighet på egen tomt og siktlinjer, men de ønsker dette tatt inn som egne bestemmelser i planen.

*Kommunens fagavdeling sin kommentar:*

Det er lagt til en bestemmelse som sikrer snumulighet på egen tomt. Det er også tegnet inn siktlinjer med en hensynssone i plankartet med tilhørende bestemmelse om at det ikke er tillatt med eventuelle sikthindre over 0,5 meter.

Nordland fylkeskommune datert 26.06.2024

Stiller spørsmålstegn ved hvorvidt barn og unges interesser ivaretas i tilstrekkelig grad. Dette med tanke på krav til uteoppholdsareal gitt i overordnet plan, mulighet for trygg ferdsel til lek og opphold, samt i hvilken grad barn og unge utsettes for støy.

*Kommunens fagavdeling sin kommentar:*

Det er gjort en vurdering av barn og unges interesser i saksframlegget. Uteoppholdsareal på egen eiendom er redusert til å kun inkludere leke- og oppholdsareal med tilfredsstillende støynivå.

### Beskrivelse av planforslaget

Planforslaget legger opp til etablering av et leilighetsbygg på fem boenheter fordelt på tre etasjer. Leilighetene vil ha tilstrekkelig med parkeringsplasser. Planen åpner for en delvis overbygd parkeringsløsning der det settes av 1,2 plasser per boenhet. 0,2 plasser per boenhet regnes som gjesteparkering. Under overbygg legges det opp til å kunne etablere boder. Arealet som skal bebygges er i planforslaget regulert til boligbebyggelse – blokkbebyggelse. Byggegrensene mot vei er vist i plankartet. Planen inkluderer også en del av kommunal vei som videreføres som gang- og sykkelvei.

### Høyde og utforming av bygninger

Gesimshøyde for bygget er tenkt plassert på kote 47,5 og mønelinje på kote 48,5. I bestemmelsene er det gitt litt slingeringsmonn med maksimal gesimshøyde på kote 48 og maksimal mønehøyde på kote 49. Bebyggelsen skal ha sammensatt saltaksform for å tilpasse seg omgivelsene. Rana kommune har et ønske om mer fargebruk i byen og har derfor anbefalt å ta med en bestemmelse om bruk av farger. For å ivareta eiernes frihet til å bytte farge på bygningen er det valgt å ikke lage bestemmelser på en bestemt farge, men å unnlate bruk av farger i skalaen hvit, grå og sort.

Det er utarbeidet en støyanalyse av Brekke og Strand Akustikk AS for planen. Analysen viser at deler av planområdet berøres av gul støysoner som følge av nærhet til Nordlandsveien og at det derfor er behov for tiltak for å redusere støy. Det ble først foreslått en støyskjerm på 1,6 meter for å gi hele utearealet i prosjektet tilfredsstillende støynivå. Etter ønske fra kommunen om maks høyde på støyskjermer på 1,1 meter ble dette tatt med i planen og slik det er nå er uteoppholdsarealet noe redusert for å få tilfredsstillende støynivå for hele uteoppholdsarealet. Ønsket om å redusere høyden på støyskjerm er på grunnlag av at høye støyskjermer gir uheldige virkninger på bymiljøet og er negativt for trivselen for både fotgjengere langs gaten og beboerne på innsiden av støyskjermene.

I planforslaget er det én boenhet som strekker seg over andre og tredje etasje og som er nærmest Nordlandsveien som har behov for tiltak i form av dempet fasade for å oppnå tilfredsstillende støynivåer på fasade.

### Uteoppholdsareal

I dette prosjektet legges det opp til i overkant av 50 m<sup>2</sup> felles uteoppholdsareal på bakkeplan. Prosjektet legger dermed ikke opp til å innfri bestemmelsen i kommunedelplan Mo og omegn om at uteoppholdsareal skal tilsvare minst 20 % av boligbebyggelsens bruksareal, hvorav minst 200m<sup>2</sup> skal være sammenhengende fellesareal på bakkeplan. Forslagsstiller argumenterer med at det ikke er mulig å oppnå mer uteoppholdsareal hvis det skal være økonomisk bærekraft i prosjektet og at det er flere friområder og lekeplasser i nærheten. En oversikt over friområder og lekeplasser i nærheten finnes på side 11 i

planbeskrivelsen. Området som er tiltenkt som uteoppholdsareal er gitt en gunstig plassering med tanke på solforhold. Alle boenhetene vil ha private terrasser/balkonger. Felles uteoppholdsareal på bakkeplan og private terrasser/balkonger utgjør til sammen over 20% av boligbebyggelsens bruksareal.

#### Trafikk, parkering og øvrig infrastruktur

I dialog med kommunens veiavdeling er det lagt opp til i planforslaget at dagens gang- og sykkelvei på sørvestsiden av Nordlandsveien 41 opprettholdes. Den reguleres til 3 meters bredde og det åpnes for atkomst til Nordlandsveien 39 og 41 via Johan Nygaardsvolds gate i bestemmelsene. Det antas ikke at planen vil påvirke trafikkbildet vesentlig.

#### Sol- og skyggeforhold

Solstudien 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 arbeidsdagens 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 vesentlig verre enn den skyggen som ble skapt av opprinnelig bygg på denne eiendommen. Mønet på opprinnelig bygg var 48,26 m.o.h.

#### Barn og unges interesser

Planforslaget berører ikke arealer som er i bruk av barn og unge i dag. Det legges opp til i overkant av 50 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal i prosjektet. På side 11 i planbeskrivelsen er det vist en oversikt over friområder og lekeplasser i nærheten av planområdet.

Se planbeskrivelsen for mer utdypende informasjon om planforslaget.

### **Vurdering**

#### Høyde, tetthet og sol- og skyggeforhold

I planforslaget legges det opp til en større utnyttelse av tomta, men mønehøyden på det foreslåtte bygget er ikke høyere enn på bygget som sto der tidligere. Planområdet regnes som et område der det tillates en fortetting og det er derfor akseptabelt med en økt grad av utnyttning for området. Sol- og skyggeanalysen viser at bygget ikke vil gi noen vesentlig endrede solforhold sammenliknet med bygget som sto der tidligere.

#### Risiko og sårbarhet

Risiko- og sårbarhetsanalysen viser at det kun er geoteknikk som er av betydning for planområdet. I forbindelse med planforslaget er det utarbeidet en geoteknisk vurdering basert på grunnundersøkelser i planområdet.

### Uteoppholdsareal og barn og unges interesser

Planforslaget legger som nevnt opp til å fravike kravet i kommunedelplan for Mo og omegn som gjelder minimum størrelse på felles uteoppholdsareal på bakkeplan. Nærhet til andre større friområder og lekeplasser, i tillegg til et ønske om fortetting i sentrumsnære områder, gjør at dette ut fra en planfaglig vurdering kan aksepteres. Leke- og oppholdsarealer som ligger utenfor planområdet må sies å være beregnet for større unger og det er derfor helt nødvendig med et godt uteoppholdsareal i prosjektet for de minste barna. Utomhusplanen viser et lekeareal for de minste barna kombinert med en møteplass for beboerne i prosjektet. Arealet har gode solforhold fra litt før midt på dagen og utover, og har tilfredsstillende støyforhold. Et premiss for at barn og unge kan ta i bruk omkringliggende lekeplasser og friområder er at de kan ferdes trygt mellom planområdet og disse områdene. Slik det kommer frem i planbeskrivelsen på side 11, ligger alle leke- og oppholdsarealene i områder med gode gang- og sykkelforbindelser og i boliggate med lav hastighet.

### Rekkefølgekrav

Planforslaget inneholder to ulike rekkefølgekrav:

- Etablering av regulert støyskjerm skal være ferdigstilt før brukstillatelse kan gis.
- Lekearealer/uteoppholdsarealer som vist i utomhusplanen skal være opparbeidet før bygningen kan gis brukstillatelse.

Vi vurderer disse kravene som positive for å sikre at uteområdet blir slik det er vist i planen.

### Virkninger av planforslaget

Planforslaget legger opp til en økning fra tre til fem boenheter på eiendommen. Det vil kunne skape noe økt lokal trafikk for naboer og små negative konsekvenser med tanke på solforhold for naboene på motsatt side av Nordlandsveien. Det vil også bli en større fasade mot Nordlandsveien. Totalt sett er det etter vår vurdering akseptabelt med høy utnyttelse i dette området som er godt egnet for fortetting. Planområdet ligger nært sentrum og kollektivtransport. Nærhet til sentrum og større arbeidsplasser gjør at det vil være gode muligheter for beboere å gå, sykle eller bruke kollektivtransport for å ta seg rundt i byen. Dette samsvarer med lokale, regionale og statlige anbefalinger om fortetting i og rundt sentrum av byen.

Nordlandsveien har hatt synkende trafikk tall de siste årene etter at en del av Nordlandsveien ble stengt for biltrafikk. Med fremtidstankene som er om denne gaten og ønsket om å redusere gjennomgangstrafikk i sentrum, er det sannsynlig at Nordlandsveien vil oppleve synkende trafikk mengde også i tiden fremover. Det gjør blant annet at støyforholdene kan bli bedre. Vurderingene som er gjort i denne saken er likevel i sin helhet basert på dagens situasjon. Vi skulle gjerne sett at arealet som er avsatt til uteoppholdsareal hadde vært større enn 50 m<sup>2</sup>. At prosjektet ikke klarer å oppnå tilfredsstillende støyforhold på hele uteområdet uten bruk av høye støyskjermer er heller ikke optimalt. Med bakgrunn i

planområdets lokalisering er det likevel rimelig å legge til rette for høy utnyttelse av området.

### **Konklusjon**

Planforslaget samsvarer med formålene i de overordnede planene, men avviker fra bestemmelsene om størrelse på uteoppholdsareal. Nærhet til sentrum gjør likevel at det kan tillates økt utnyttelse av dette området.

Seksjon for kart og arealplan anbefaler at planforslaget vedtas.

Dato 29.07.2024

seksjon for kart og arealplan

Stig Roald Frammarsvik  
kommunaldirektør for tekniske tjenester

Florian Kindl  
avdelingssjef  
avdeling for areal og miljø