

Detaljregulering for Svenskveien 195 - Rana kommune

Planbeskrivelse 14.06.2021

PlanID 3078



Illustrasjon fra Tanken Arkitektur AS



**Rana
kommune**

vedtatt av Rana kommunestyre i møte 07.09.2021

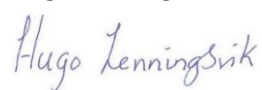
Tiltakshaver: Comfort Building AS

Tiltakshavers kontaktperson: Stian Bohlin

Rådgiver: Sima Rådgivning AS

Fagansvarlig: Hugo Lenningsvik/Karl-Johan Lenningsvik

Hugo Lenningsvik



Planlegger/rådgiver

Karl-Johan Lenningsvik

Rådgiver/daglig leder

Dette dokumentet er utarbeidet av Sima Rådgivning AS og er en del av oppdraget med omregulering av Svenskveien 195. Opphavsretten tilhører Sima Rådgivning. Dokumentet kan bare benyttes til det formålet som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

1. Innhold

1.	Innhold.....	2
2.	Begrepsbruk	4
3.	Sammendrag	5
4.	Formålet med planarbeidet	6
5.	Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold	6
5.1	Lokalisering.....	6
5.2	Eksisterende arealbruk og bebyggelse	8
5.3	Topografi, landskap og solforhold	8
5.4	Kulturminner og kulturmiljø	9
5.5	Rekreasjonsverdi/uteområder	9
5.6	Trafikkforhold	10
5.7	Barns interesser.....	10
5.8	Universell utforming.....	11
5.9	Vann og avløp	11
5.10	Overvann	11
5.11	Trafo	11
5.11	Fjernvarme	11
5.12	Grunnforhold	11
5.13	Støyforhold	11
5.14	Luftforurensing	11
5.15	Naturmangfold	11
6.	Føringer for planarbeidet	12
6.1	Nasjonale føringer	12
6.2	Regionale føringer	12
6.3	Kommunale føringer.....	13
6.4	Gjeldende reguleringsplan	13
6.5	Andre aktuelle planer	14
7.	Uttalelser til planen	15
7.1	Innspill etter varsel om oppstart	15
7.2	Uttalelser etter høring og offentlig ettersyn	18
8.	Beskrivelse av planforslaget	23
8.1	Bakgrunn og begrunnelse for tiltaket.....	23
8.2	Planforslaget.....	23
8.3	Uteoppholdsareal	28
8.4	Energiløsning	28
8.5	Adkomst.....	29
8.6	Parkering	29
8.7	Universell utforming.....	29
8.8	Barn og unges interesser	29
8.9	Trafikk og støy	30
8.10	Vann, avløp og overvann	30

8.11 Miljøvennlige energiløsninger	31
8.12 Elektrisitet og bredbånd	31
8.13 Renovasjon	31
8.14 Bomiljø/bokvalitet	31
8.15 Bebyggelsen	31
8.16 Naturmangfold	32
8.17 Sol- skyggeanalyse	33
8.18 Økonomi	33
9. Konsekvenser av planforslaget	33
9.1 Forholdet til planer og retningslinjer	33
9.2 Trafikk	33
9.3 Forurensing	33
9.4 Utsikt og solforhold	33
9.5 Kvaliteter, estetikk, områdekarakter	34
9.6 Forholdene til kravene i kapittel II i naturmangfoldloven	35
9.7 Uteområder	35
9.8 Barns interesser	35
9.9 Økonomiske konsekvenser for kommunen	35
9.10 Konsekvenser for næringsinteresser	35
9.11 Parkering	35
9.12 Interessemotsetninger	35
10. ROS-analyse	37
11. Vedlegg	39

2. Begrepsbruk

Begrep som brukes i planleggingen:

Kommunedelplan er en del av kommuneplanens arealdel, men gjelder bare for utvalgte områder av kommunen. Oftest benyttet for å styre arealpolitikken i tettstedsområder (eksempelvis forretningsstruktur, boligområder, grøntanlegg.) Kommunedelplan kan også være temaplaner for bestemte fagområder, eks. kommunedelplan for barn og unge og kommunedelplan for helse og omsorg.

Detaljregulering er en plan for bruk og vern av mindre områder, og for utforming, bruk og vern av bygninger, uterom og anlegg. Detaljregulering er planformen for gjennomføring av utbyggingsprosjekter og tiltak, vernetiltak og sikring av ulike typer verdier. Den erstatter tidligere detaljert reguleringsplan og bebyggelsesplan. Formål og virkemidler er i det vesentlige like for detaljregulering og områderegulering.

Planbeskrivelsen (dette dokumentet) beskriver planens formål, hovedinnhold og virkninger, samt planens forhold til rammer og retningslinjer som gjelder for området.

Samfunnssikkerhet og risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) skal vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om utbyggingsarealene som foreslås i planforslaget er egnet for utbygging og eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging.

Plankartet viser den geografiske utstrekningen av planområdet, samt hvilken arealbruk som tillates i geografiske avgrensede områder. Plankartet er juridisk bindende. Planområdet vises med grov stiplet linje.

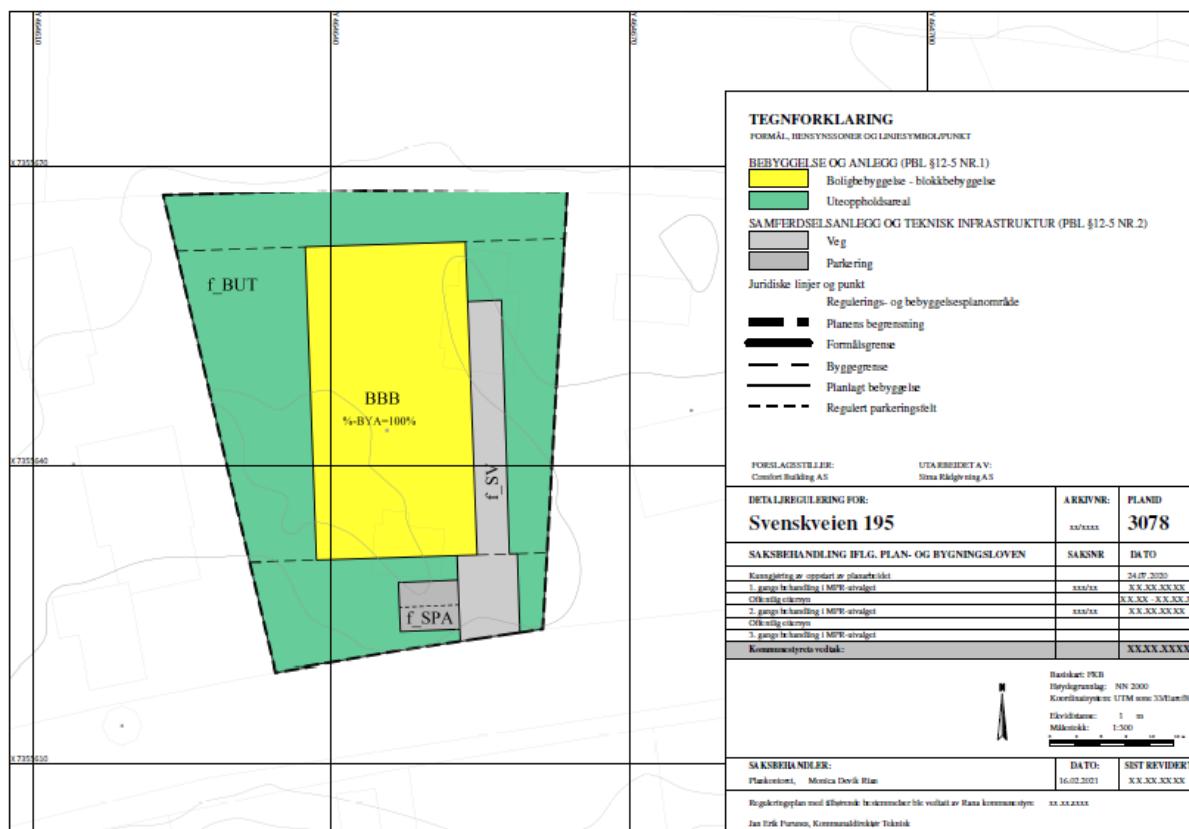
Planbestemmelsene er utfyllende bestemmelser til arealbruksformålene i plankartet. Planbestemmelsene er juridisk bindende for planen- og enkeltsaksbehandling.

Planprosesser - Det er viktig med forankring av all planlegging gjennom klare og gode planprosesser. Planprosessene må ivareta hensynet til at de befolkningsgrupper som blir berørt av planleggingen får god mulighet til å komme med innspill og medvirke til gode løsninger.

ÅDT, er i prinsippet summen av antall kjøretøy som passerer et punkt på en vegstrekning - for begge retninger sammenlagt - gjennom året, dividert på årets dager, altså et gjennomsnittstall for daglig trafikkmengde

3. Sammendrag

Tiltakshaver og eier av gnr. 22 bnr. 257, Comfort Building AS, har engasjert Sima Rådgivning til å utarbeide planforslag for Svenskveien 195 i Rana for å legge til rette for bygging av en lavblokk med åtte boenheter på eiendommen. Leilighetene vil variere i størrelse, hvor de to midterste leilighetene i 2. etasje vil få ekstra areal i den inntrukne 3. etasjen. Parkeringskjelleren blir i sin helhet under bakkenivå og vil romme totalt 10 parkeringsplasser, hvorav to tilrettelegges for bevegelseshemmede. Det vil også etableres boder for alle leilighetene i kjelleretasjen. Planområdet/eiendommen omfatter et areal på 1564 m² og det planlagte bygget vil gi en fortetting på bydelen Gruben.



Plankart for Svenskveien 195. Område for boligbebyggelse har gul farge, felles uteoppholdsareal har grønn farge og felles adkomstvei har grå farge.

Eksisterende bygg på eiendommen består av en 1 ½ etasjes enebolig med frittliggende garasje. Nord på eiendommen er det en plantet en tre-rekke bestående av rognetrær. Denne fungerer som en vegetasjonsskjerm mot Storgata. Eiendommen består ellers av plen og trær av ulik størrelse.

Forslagsstiller har i samråd med Rana kommune vurdert at planen ikke faller inn under krav om konsekvensutredning etter plan- og bygningsloven §§ 4-1 og 4-2. Planen vil medføre endringer av dagens situasjon, men vurderes ikke å få vesentlige virkninger utenfor planområdet. Formålet bolig er i tråd med kommunedelplan for Mo og omegn.

Planoppstart ble varslet i begynnelsen av juli med høringsfrist 21.08.2020.

4. Formålet med planarbeidet

Formålet med planen er å legge til rette for 8 leiligheter på gnr. 22 bnr. 257 på Gruben bydel. Det er et mål at naboer og andre berørte skal kunne medvirke til en løsning som er akseptabel for alle. Det er også et mål for samfunnsutviklingen at man foretar fortetting i områder hvor dette er hensiktsmessig, og ikke tar i bruk nye ubebygde områder eller friarealer.

Ny plan vil tillate en noe økt utnyttelse av tomte/eiendommen enn hva som er tillatt i dag. For tomte som helhet vil dette bety en økt utnyttelsesgrad 30 %-BYA til 32 %-BYA. For område som planen avsetter til boligformål kan 100% av dette arealet bebygges.

Det er utarbeid en såkalt detaljreguleringsplan for eiendommen. Dette er en plan som gir detaljert informasjon om hva som planlegges, og det legges frem skisser som viser byggets utforming og plassering med tilhørende uterom. Dette gir naboer og evt. andre berørte god oversikt over planlagte tiltak og gir også muligheter for bedre og mer nøyaktige høringsuttalelser.

5. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

5.1 Lokalisering

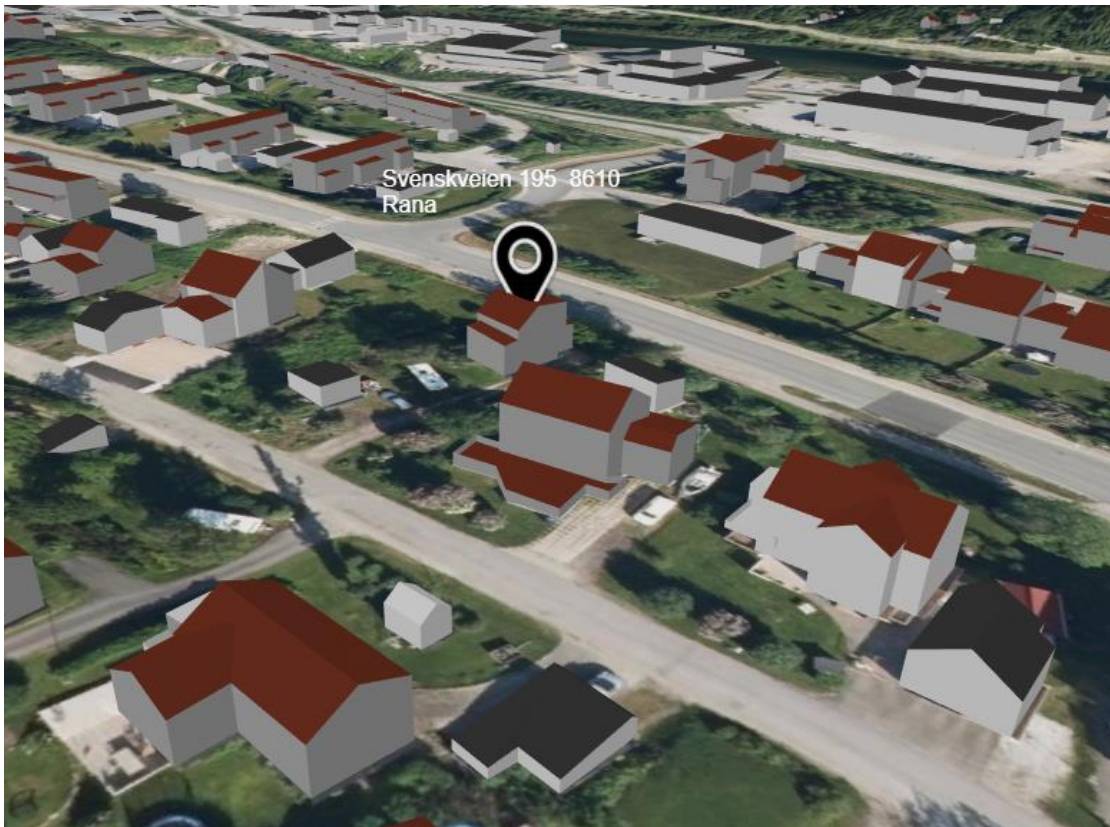
Planområdet ligger i østre del av bydelen Gruben i Mo i Rana, Rana kommune, Nordland og ligger mellom Svenskveien og Storgata. Nærområdet preges i stor grad av boligbebyggelse. Området har nærhet til sosial infrastruktur som skole, idrettsanlegg, bensinstasjon og helseinstitusjon mm.



Lilla markør angir planområdets beliggenhet på Gruben i Mo i Rana



Bilde av eksisterende bebyggelse og adkomst sett fra Svenskveien (Google Street View - juli 2019)



Eksisterende bygningsmasse på Svenskveien 195 er angitt med markør. Storgata ligger i dette kartutsnittet bak bygget, mens Svenskveien ligger i forgrunnen.

5.2 Eksisterende arealbruk og bebyggelse

Området rundt planområdet (Svenskveien 195) benyttes i hovedsak til boligformål med eneboliger, tomannsboliger, rekkehus og blokkbebyggelse. Gjeldende reguleringsplan for området er Gruben - Strekningen Skolealléen - Rv 772/Storgata, og omfatter kun boligbebyggelse og tilknyttet infrastruktur. Planforslaget vil også grense til reguleringsplan 3044 – E12 - del øst.

I dag benyttes eiendommen som enebolig med frittliggende garasje og er beskjedent utnyttet i forhold til omkringliggende bebyggelse og i forhold til tomtas størrelse. På eiendommens nordlige grense er det relativt nylig plantet en tre-rekke som hovedsakelig består av rognetrær. Gårdsrom sør for bygget brukes i dag til parkering og adkomst.



Eiendommen sett fra Storgata (Google Street View. Juli 2019). Tre-rekken med rognetrær skal bevares

5.3 Topografi, landskap og solforhold

Planområdet ligger øst på bydelen Gruben, ikke langt fra bensinstasjonen og østlig kryss til E12. Eiendommen er tilnærmet flat og har gode solforhold. Området ligger relativt godt skjermet for vær og vind. Tre-rekken mot Storgata fungerer som en naturlig barriere mellom eiendommen og veien/busstoppen. Sør for planområdet er det en bebygd åsrygg mot Tverråga.



Markør i 3D-bildet over viser planområdet på Gruben hvor boligbebyggelse preger nærområdet og nærings-/industriområder i nord (venstre i bildet). Hentet fra kommunekart.com

5.4 Kulturminner og kulturmiljø

Planområdet er allerede bebygd og det er ikke kjente forekomster av fredete kulturminner i området. Nærmeste kulturminne er Gruben kirkested lenger vest.

5.5 Rekreasjonsverdi/uteområder

Det er gode rekreasjonsmuligheter i de regulerte friområdene i nærheten, særlig sør og øst for planområdet. Ca. 240 m sørøst for planområdet er det regulert ball-løkke. Nærmeste regulerte lekeplass ligger sørvest for eiendommen om lag 430 meter unna. Selve planområdet har i dag ingen uteområder med rekreasjonsverdi for andre enn beboere på eiendommen.



Svenskveien 195 vises med rød pil og ball-løkke med blå pil

5.6 Trafikkforhold

Storgata og Svenskveien er begge gjennomkjøringsveier. Storgata er den mest trafikkerte gata på Gruben med en justert ÅDT på 1900 (2021 v/planområdet/Storgata). Målinger fra 2018 i Storgata viste høyere ÅDT enn dagens situasjon (2500).

Målinger fra Svenskveien 123 i 2018 viser ÅDT på 700. Dette er et stykke unna planområdet, men forholdene vil nok være om lag like ved Svenskveien 195. E12 ligger ca. 150 meter fra Svenskveien 195 og har en ÅDT på 5000. Adkomst til eiendommen er fra Svenskveien.

5.7 Barns interesser

Det er ingen etablerte lekeplasser for de minste barna i eller i umiddelbar nærhet til planområdet. Nærmeste idrettsanlegg ligger ved Gruben barneskole. Her skal det også etableres flerbrukshall. Denne ligger ca. 500 meter vest for planområdet.

5.8 Universell utforming

Eksisterende enebolig er ikke tilrettelagt for folk med spesielle behov.

5.9 Vann og avløp

Eksisterende bebyggelse er tilknyttet kommunalt vann- og avløpsanlegg.

5.10 Overvann

Overvannet håndteres for det meste lokalt med indirekte avrenning til nærmeste kommunale avløpsanlegg. Total overvannsavrenning fra eiendommen er i dag ca. 8 - 9 liter i sekundet.

5.11 Trafo

Nærmeste nettstasjon for nedtransformering av høyspent ligger ca. 45 m vest for planområdet.

5.11 Fjernvarme

Eiendommen ligger utenfor konsesjonsområdet til Mo fjernvarme og er dermed ikke tilknyttet fjernvarmeanlegget.

5.12 Grunnforhold

Grunnen i området består av løs masser fra elveavsetninger. Det kan i slike områder forventes sand- og grusholdige avsetninger med varierende finstoff-innhold. Skråningen sør for planområdet består av bart fjell/forvittringsmateriale.

5.13 Støyforhold

Med den trafikkerte Storgata i nord er deler av eiendommen/planområdet utsatt for støynivå over myndighetenes anbefalte verdier. Det er ingen nærings- og industriforetak i nærheten som genererer støy over anbefalte verdier til området.

5.14 Luftforurensing

Området er noe eksponert for luftforurensning (støv) i perioder, men ikke mer enn andre steder på Mo. Forurensningen vil variere ut fra værmessige forhold.

5.15 Naturmangfold

Eiendommen er i dag regulert og benyttet til boligformål og er påvirket av dette over lengre tid. Det er derfor lite relevant å vurdere forholdet til spesielle og viktige naturverdier, men tre-rekken i nord bidrar positivt til lokalt insekts- og fugleliv.

6. Føringer for planarbeidet

6.1 Nasjonale føringer

Følgende rikspolitiske retningslinjer og bestemmelser berører planforslaget:

- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
- Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging i kommunene
- Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442)
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen

Av relevans for dette planarbeidet kan spesielt nevnes:

- Barn og unges interesser skal synliggjøres og ivaretas gjennom planlegging og byggesaksbehandling
- Fortetting bør skje der infrastruktur allerede finnes

6.2 Regionale føringer

Overordnede planer

- Fylkesplan 2013 - 2025 (PDF, 10 MB)
- Regional planstrategi for Nordland 2016-2020 del 1
- Regional planstrategi for Nordland 2016-2020 del 2
- (PDF, 2 MB) Arealpolitiske retningslinjer - Fylkesplan for Nordland

By- og tettstedspolitik

- Planprogram for By- og regionsenterpolitikk 2016-2025
- Strategi for stedsutvikling
- Regional plan for by- og regionsenterpolitikk 2017-2025
- Handlingsprogram (PDF, 2 MB)

Utdrag fra arealpolitiske retningslinjer for by- og tettstedsutvikling i Fylkesplanen:

- a) Utbygging av boligområder og arbeidsplasser skal i hovedsak skje innenfor de etablerte by- og tettstedsstrukturene. I arealplanleggingen skal transformasjon og fortetting i by- og tettsted og rundt kollektivknutepunkter vurderes som virkemidler for å unngå uønsket spredning av bebyggelse.
- b) Fortetting skal skje med kvalitet. Gjennom arealplanleggingen skal det legges til rette for god funksjonsblanding som fremmer trafiksikkerhet, barns lekemuligheter og stedets karakter.
- c) Byer og tettsteder skal utvikles slik at livskvalitet og helse fremmes gjennom god stedsforming, attraktive og tilgjengelige utearealer, og infrastruktur som fremmer miljøvennlig transport.

6.3 Kommunale føringer

Kommunedelplan for Mo og omegn

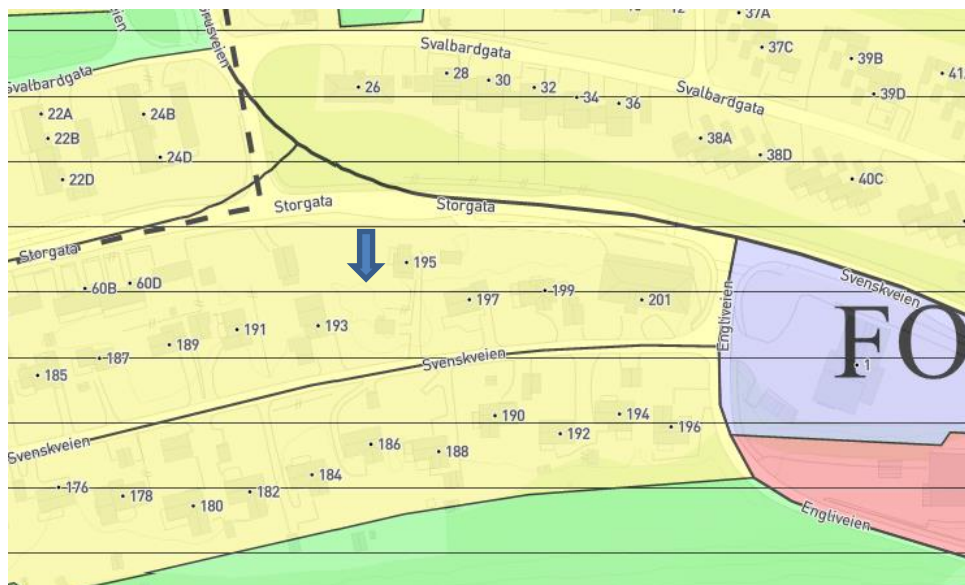
Mens kommuneplanens arealdel dekker hele kommunen, dekker en kommunedelplan et avgrenset område innenfor kommunen. Rana kommune har valgt å bruke denne planformen på grunn av større behov for detaljering enn hva som er mulig i kommuneplanens arealdel.

Kommunedelplanens (strategiske del) presiserer en rekke overordnede strategier knyttet til bærekraftig arealutvikling:

1. Bærekraftig forvaltning av naturområdene og tilhørende ressurser.
2. Sikre tilstrekkelig og gode arealer for fysisk aktivitet, friluftsliv og naturopplevelser.
3. Sikre arealer til samfunnsutvikling.
4. Sikre produktive jordbruksarealer.

Planen beskriver også kommunens fortettningsstrategi under punkt 2:

«For å utnytte både eksisterende og nye utbyggingsområder på en god måte, er det viktig at det legges opp til høy arealeffektiv utnyttelse. Det vil redusere totalbehovet for omdisponering til byggeformål, og man kan spare verdifulle friområder, rekreasjonsområder og landbruksareal. Areal effektive løsninger er også positivt med tanke på utbyggingskostnader og bedre utnyttelse av offentlig infrastruktur. Utnyttelsesgrad og byggehøyde er viktige virkemidler for fortetting.»



Utsnitt fra kommunedelplan for Mo og omegn. Blå pil angir planområdet.

Kommunedelplanens bestemmelser ble sist revidert 03.02.2016.

6.4 Gjeldende reguleringsplan

Gjeldende reguleringsplan for planområdet er reguleringsplan Gruben - Strekingen Skolealléen - Rv 772/Storgata PLANID 3006, datert 30.08.1963. Det er gjennomført fem endringer av planen siden

vedtaksdato hvor den siste ble gjort i 2017. Endringene har omfattet endring av innhold, plangrense og bestemmelser.

Planlagte lavblokk strider mot gjeldende reguleringsplan på følgende punkter:

- Grad av utnytting (maks 30 % BYA)
- Byggegrenser
- Mønehøyde (maks 9 m i gjeldende plan)
- Krav til bygging av 1 ½ etasjes bygg på dette området

For å kunne gi tillatelse til bygging av den planlagte lavblokken må derfor gjeldende reguleringsplan endres. Dette gjøres ved utarbeidelse av en detaljreguleringsplan som kun dekker aktuelle eiendom.



Utsnitt fra reguleringsplan for Gruben - Strekningen Skolealléen - Rv 772/Storgata - Svenskveien 195 med formålet bolig

6.5 Andre aktuelle planer

Bolig politisk plan 2012-2022.

Visjon og mål fra boligpolitisk plan:

” Rana kommune jobber for at alle skal kunne bo trygt og godt, samt at innbyggere skal kunne disponere egen bolig i egnet miljø, slik det også er uttrykt i den nasjonale visjonen for norsk boligpolitikk. Med dette menes at man skal kunne disponere egen bolig - eid eller leid - som i størst mulig grad er tilpasset den enkeltes behov og livssituasjon. Bolig er et basis gode, og dens funksjon er langt mer enn å ha” tak over hodet”. For individet er det å ha bolig en av forutsetningene for å kunne ta del i andre samfunnsgoder - skolegang, sosial omgang, arbeidsmarkedet, osv. Planen baserer seg

på at generelle boligpolitiske tiltak er av stor betydning for også å kunne påvirke boligsosiale forhold. Eksempelvis vil luft og støyforhold, utrygge boforhold, bostedsløshet, tilgang på grøntområder/turområder, gode lekearealer mv. være faktorer som påvirker helsen. Boligpolitikken har dermed også et folkehelseaspekt ved seg”.

Visjon for Rana kommunes boligpolitikk:

«Rana skal være et sted der folk ønsker å bo og vil flytte til, og der alle innbyggere skal kunne oppleve en trygg og god bosituasjon. Innbyggere skal være stolte av å bo i Rana. Kommunen har et langsiktig mål om 30 000 glade Ranværingar.

Overordnede mål som legges til grunn for Rana kommunes boligpolitikk 2012 -2022:

1. *Kommunens boligpolitikk skal medvirke til god boligforsyning og et godt fungerende boligmarked*
2. *Kommunens boligpolitikk skal medvirke til sosial boligfordeling og bosetting av vanskeligstilte.*
3. *Kommunens boligpolitikk skal medvirke til god kvalitet, trygge boliger og bomiljø, og tilgjengelige (universelt utformede) boliger. Boligbygging skal være preget av et miljø- og ressursperspektiv.*

7. Uttalelser til planen

7.1 Innspill etter varsel om oppstart

Planstart ble varslet 03.07.2020, og følgende innspill er mottatt etter høringsfristens utløp:

- Thomas Antonsen og Hanna-Anette Kvig (nærmeste nabo øst for planområdet)
- Nordland fylkeskommune
- Statens vegvesen
- Pia Christin Molberg og Thomas Jørgensen (naboer sørøst for planområdet)

Sammendrag og kommentarer til innkomne merknader til varsel om oppstart

Innspill fra Thomas Antonsen og Hanna-Anette Kvig:

- *Eksisterende boliger i området består av eneboliger med 1-1,5 etasje med sadeltak og noe eldre byggestil. Senest 2016 ble området omregulert. BYA ble økt fra 17 % til 30 % mens sadeltak, fasade og mønehøyde ble beholdt. Som følge av tomtens størrelse planlegges det en grunnflate opp under 5 ganger så stort som øvrige boliger. Med en høyde på 11 meter vil dette virke ruvende og ikke passe inn i det øvrige nabolaget som i henhold til gjeldende reguleringsplan er 9 m for 2.etg bolig med sadeltak*
- *Eksisterende enebolig på Svenskveien 195 er tilbaketrukket og kaster ikke skygge innover utearealer på vår tomt. Området oppleves i dag luftig, og det er stor avstand mellom bygningene. Foreløpige skisser viser et bygg plassert nært tomtegrensene mot øst. Bygget er planlagt nord-sørvendt, noe som er i strid med øvrige bebyggelse som ligger øst-vestlig retning langs Svenskveien. Bygget vil derfor gå langs hele vår tomtegrense mot vest, og vil i planlagt høyde skygge for kveldssol på store deler av våre utearealer. Vi mener derfor det*

vil være mest hensiktsmessig bygge på langs av storgata i henhold til øvrig bebyggelse.

Dette vil også passe med rekkehusene ellers i Storgata

- *Sett i forhold til nyetablert blokk i Svenskveien 201, og antall planlagte leiligheter i Svenskveien 195 er dette for oss en uønsket fortetning i området som vil kunne medføre økt støy og trafikk i et rolig nabolag*
- *Antall boenheter med inngangsparti mot vår tomt samt planlagt gangvei mellom Storgata og Svenskveien, vil kunne føre til betydelig økning i trafikk og støy langs vår tomtegrense mot vest. Da spesielt den planlagte gangveien kan vi ikke se er nødvendig når det er en ny gangvei 2 hus lenger øst. Anses dette som nødvendig ber vi om at det etableres et tydelig skille mellom tomtegrensene i form hekk som hindrer innsyn*
- *Utbygger gjøres også oppmerksom på at det ved arbeid med Svenskveien 201, og senere gravearbeider i Storgata er det avdekket store områder med blåleire. Vi ber derfor utbygger vise varsomhet under byggeperioden slik at vi unngår uønskede problemer og støy.*

Forslagsstillers kommentar:

Nærmeste eiendom i vest består av bygningsmasse som totalt dekker en flate på ca. 315 m² på en mindre tomt enn Svenskveien 195. Det er derfor ikke tilfelle at planlagte bebyggelse får en grunnflate på opptil fem ganger som omkringliggende bebyggelse. Planforslaget vil legge til rette for en økning av dagens tillatte utnyttelsesgrad (BYA) med 2% (fra 30% til 32%) for hele eiendommen.

Eiendommen er i dag lite utnyttet i forhold til tillatte utnyttelse og planlagte økning av utnyttelsesgrad er isolert sett beskjedne. Etter melding om oppstart av planarbeid er bygget senket (helt nedsenket kjeller), slik at maks høyde blir 9,2 m, kun 0,2 m over tillatte mønehøyde i eksisterende plan. Den inntrukne 3. etasjen gjør at bygget gir inntrykk av å være lavere enn hva det virkelig er. Visualiseringer av bygget kan ses under pkt. 6.2.

Det er korrekt at eksisterende bygningsmasse på Svenskveien 195 har svært beskjedne grunnflate og volum. I tillegg er den plassert nord på tomten som gjør at den har liten skyggevirksomhet for nabo i øst. Det er imidlertid grunn til å bemerke at det allerede i eksisterende reguleringsplan er lagt til rette for at det kan tillates etablert bygg med grunnflate inntil 469 m² (30 %-BYA) med 1 ½ etasjer og mønehøyde på 9 m.

«Snarveien» fra Svenskveien til bussholdeplass på Storgata ble tatt med etter ønske fra administrasjonen i Rana kommune.

Adkomsten til planlagte byggs nordøstlige del vil bli over en gangveg som etableres mellom bygget og tomtegrensen i øst.

Det er utarbeidet en geoteknisk rapport av Multiconsult som gir føringer for fundamentering og grunnarbeider innenfor planområdet. Det vil i tillegg stilles krav til ytterligere vurderinger i prosjekteringsfasen.

Det vil i planbestemmelsene bli satt krav til etablering av hekk i tomtegrensen.

Se for øvrig beskrivelser av planforslaget i andre deler av dokumentet.

Innspill fra Statens vegvesen:

- Som sektormyndighet ber vi om at forholdet til trafiksikkerhet og fremkommelighet blir ivaretatt i planforslaget
- I planbeskrivelsen bør det redegjøres for hvordan forholdet til vegtrafikkstøy blir ivaretatt

Forslagsstillers kommentar:

Trafiksikkerhet, fremkommelighet og vegtrafikkstøy er utredet og kommentert i planforslaget.

Innspill fra Nordland fylkeskommune:

- Viser til fylkesplan for Nordland og spesielt til kap. 8.2 By- og tettstedsutvikling
- Vi ber kommunen se til at det settes bestemmelser for byggehøyde, takvinkler, m.m. som gjør at bygget harmonerer med eksisterende bebyggelse
- Vi ber videre om at det velges energieffektive og klimavennlige løsninger når byggene skal utformes
- Referat fra oppstartsmøte følger ikke saken. Fylkeskommunen ber om at dette gjøres i senere saker

Forslagsstillers kommentar:

Planforslaget vil imøtekomme noen av innspillene fra Nordland fylkeskommune foruten takutformingen og minimalt høyere bygg enn hva eksisterende reguleringsplan tillater. Referat fra oppstartsmøte fulgte ikke med varsel, men ble offentliggjort etter at forslagsstiller hadde mottatt det jf. avtale med Rana kommune.

Innspill fra Pia Christin Molberg og Thomas Jørgensen:

- Hvor høyt er det tenkt at dere evt. skal bygge?
- Vil det påvirke sol og utsynsforhold for boliger i nærområdet?
- Som en av de nærmeste naboene i området og småbarnsforeldre er vi bekymret for økt trafikk. Flere boenheter tilsvarer flere biler og dermed økt trafikk i gata. Hvordan vil dere regulere dette? Hvor vil inn/utkjørsel plasseres?

Forslagsstillers kommentar:

Naboene fikk følgende tilbakemelding etter mottak av innspillet:

Ved varsel om oppstart av planer har man (naturlig nok) ikke full oversikt over utforming og detaljer i planen. Planprosessen med innspill vil være et verktøy i utformingen av området, og når planforslaget foreligger til 1. gangs behandling vil det være nøyaktige og detaljerte skisser som man kan gi nye uttalelser til. Slik tanken er nå vil bygget ha en høyde på 11 meter over gjennomsnittlig terreng, noe som naturlig nok vil medføre forandringer i solforholdene. Det stilles krav til utarbeidelse av sol-/skyggediagram som vil avdekke forholdene på eiendommen og

hvordan nabobebyggelse påvirkes. Adkomst vil være på samme sted som eksisterende og økning av trafikk vil utredes til endelig planforslag foreligger.

Naboene fikk oversendt informasjonen med ny mulighet for å kommentere ut fra de opplysningene som ble oversendt. Det påpekes at bygget i planforslaget er senket til 9,2 m. Naboer vil få ny mulighet til å komme med innspill når planen legges ut til offentlig ettersyn. Se plandokumentene for øvrige innspill.

7.2 Uttalelser etter høring og offentlig ettersyn

Utvalg for miljø, plan og ressurs i Rana kommune vedtok 11.03.2021 at planen skulle sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn. Følgende uttalelser er kommet inn etter høringsfristens utløp den 30.04.2021:

- Statens vegvesen
- Linea AS
- Thomas Antonsen og Hanna-Anette Kvig (nærmeste nabo øst for planområdet)
- Nordland fylkeskommune
- Mo Fjernvarme
- Seksjon for samferdsel og park i Rana kommune
- NVE
- Seksjon for vann og avløp i Rana kommune
- Statsforvalteren i Nordland
- Nordland fylkeskommune

Statens Vegvesen:

Statens vegvesen har et særlig ansvar for å ivareta trafiksikkerhet for alle som ferdes på og langs vegen, uavhengig av hvem som eier vegen. Stortinget har i Nasjonal transportplan (NTP) nedfelt en visjon om et transportsystem som ikke fører til tap av liv eller varig skade, nullvisjonen.

Vår vurdering

Planområdet ligger i et etablert boligområde med småhusbebyggelse og er regulert til boligformål. Området får atkomst fra Svenskveien som er kommunal veg.

Vi har ingen merknader til denne reguleringsplanen.

Forslagsstillers kommentar:

Uttalelsen tas til etterretning.

Linea AS:

Linea AS har ingen innspill eller merknader til saken.

Forslagsstillers kommentar:

Uttalelsen tas til etterretning.

Naboer Thomas Antonsen og Hanna-Anette Kvig:

Møneretning

Viser til rådmannens innstilling og vårt innspill av august 2020 som poengterer at øvrig bebyggelse langs Svenskveien fra lyskrysset til Engliveien ligger i øst-vestlig retning.

Det planlagte bygget vil dermed være i strid med øvrig bebyggelse i området langs Svenskveien og Storgata.

For oss som nabo i øst vil det planlagte bygget komme tett på hele vår tomtegrense og utearealer. Byggets høyde vil med sin planlagte nord-sørlige retning oppleves ruvende for oss som nabo. Ifølge observasjoner og solanalyser vil dette også gå utover kveldsolen på våre utearealer fra klokken 18:00 ved sommervinter og dermed være en betydelig forringelse av trivsel for oss som nabo. Byggets planlagte lengde og nord-sørlige plassering ser ut til å kunne blokkere all kveldsol på vår tomt.

Fordi det planlegges med flatt tak og full høyde langs tomtegrensen i øst vil bygget bli mer ruvende mot naboer enn tilsvarende mønehøyde på øvrig bebyggelse i øst-vestlig retning. Her vil en øst-vestlig, og noe mer tilbaketrukket plassering mot Storgata, harmonert betydelig mer med øvrig bebyggelse og heller ikke gått utover solforhold og trivsel for oss som nabo i øst.

Parkeringskjeller

Vi anser det som positivt at det foreslås å senke parkeringskjelleren til under bakkenivå for å minske total høyde. Utover dette mener vi det burde tilrettelegges for mer enn 2 gjesteplasser da vi allerede ser en del parkering langs Svenskveien som hindrer ferdsel og skaper uønskede situasjoner. Vi ser at det ved Svenskveien 201, som i dag har 4-5 utvendige parkeringsplasser, fortsatt parkeres i Svenskveien og tett innpå kryss og avkjøringer og mener dette bør hensyntas ved nybygg av 8 boenheter da det i perioder kan bli mye besøkende.

BYA

Sett i forhold til tomtens størrelse mener vi utbygger her bør kunne holde seg innunder eksisterende reguleringsplan hva gjelder gesimshøyde og BYA. Det bør være unødvendig å bygge utover gjeldende reguleringsplan når bygget her er planlagt bli 4-6 ganger grunnflate og høyere enn nabobebyggelse i området. Eksisterende reguleringsplan sier 9m høyde og maks 30% BYA så viser nåværende plan at utbygger ønsker å bygge utover dette. Det ønskes også strekke

byggegrensene mot Svenskveien og Storgata. Dette ansees som problematisk for oss som nabo, da bygget vil strekke seg langs hele vår tomtegrense.

Forslagsstillers kommentar:Møneretning

Planlagte møneretning vil bryte mot eksisterende bebyggelse i Svenskveien. Valg av møneretning er gjort med bakgrunn i ønske om å utnytte eiendommen i størst mulig grad og samtidig kunne ha store uteoppholdsareal. Det er kun de nærmeste naboer til planområdet og bebyggelse langs Svenskveien som har lik takform, mønelinje og utforming. Planlagte tiltak vil ikke bare være en del av områdekarakteren i Svenskveien, da det i like stor grad knyttes mot Storgata og bebyggelsen der. I Storgata har bebyggelsen svært varierende takform, mønelinje og utforming. Viser forøvrig til planbeskrivelsen.

Parkeringskjeller

I tillegg til to gjesteparkeringsplasser på terreng er det også tilrettelagt for at besøkende kan benytte gjesteplasser i parkeringskjeller. Etablering av ytterligere gjesteplasser på terreng er mulig, men grunnet forringelse av uteoppholdsarealene, er det ikke ønskelig.

BYA

Eksisterende reguleringsplan for området tillater bygg med grunnflate inntil 469 m² (30 %-BYA) med 1 ½ etasjer og mønehøyde på 9m. Nærmeste eiendom i vest består av bygningsmasse som totalt dekker en flate på ca. 315 m² på en mindre tomt enn Svenskveien 195. Det er derfor ikke tilfelle at planlagte bebyggelse får en grunnflate på opptil seks ganger som omkringliggende bebyggelse. Planforslaget vil legge til rette for en økning av dagens tillatte utnyttelsesgrad (BYA) med 2% (fra 30% til 32%) for hele eiendommen. Tomten vil uansett bli utnyttet i større grad enn dagens, noe som vil medføre endringer i forhold til eksisterende bebyggelse. Byggegrensene er avvirket i eksisterende situasjon og det er kun snakk om et mindre avvik i den fremtidige situasjonen.

Mo Fjernvarme:

Mo Fjernvarme planlegger en nettutvidelse og en utvidelse av konsesjonsgrensen til øvre Gruben ila. 2022/2023. Eiendommen Svenskveien 195 vil da bli berørt og vil få muligheten til å bli tilkoblet fjernvarmenettet. Hvis dette er ønskelig er det viktig at prosjektet allerede nå legger til rette med størst mulig grad av energifleksible oppvarmingsløsninger, dvs. vannbåren varme, som muliggjør en tilknytning og bruk av fjernvarme på et senere tidspunkt.

Forslagsstillers kommentar:

Uttalelsen tas til etterretning og vurderes nærmere i detaljprosjektering/søknad om byggetillatelse.

Seksjon for samferdsel og park i Rana kommune:

Det framgår av planforslaget at kjøreatkomst skal være fra Svenskveien og all parkering skal skje på eiendommen.

Med henvisning til dette har seksjon for samferdsel og park – idrett ikke innvendinger til planforslaget.

Forslagsstillers kommentar:

Uttalelsen tas til etterretning.

NVE:

NVE prioriterer å gi innspill og uttalelser til overordnede planer og veiledning/opplæring av kommuner med store utfordringer innen vårt saksområde. I tillegg prioriterer vi å gi uttalelser til reguleringsplaner der det bes om faglig bistand til konkrete problemstillinger. Dette fremgår av «brev til kommunene 29.09.2017 om NVEs bistand og verktøy i arealplanleggingen», der vi ber kommunen om å skrive tydelig i oversendelsesbrevet hva en eventuelt ønsker bistand til i den enkelte sak. I denne saken kan vi ikke se at det er bedt om slik bistand. NVE gir derfor ikke en konkret uttalelse i denne saken.

Forslagsstillers kommentar:

Uttalelsen tas til etterretning.

Seksjon for vann og avløp i Rana kommune:

Oppdatert VAO-plan har tilfredsstillende detaljeringsgrad for dette plannivået. Vi gjør oppmerksom på at det iht. Rana kommunes overvannsveileder skal benyttes en klimafaktor på 1.5, og ber om at dette blir implementert i beregningene og løsningene som utarbeides i detaljprosjekteringen. Tilsvarende må detaljene rundt tilkobling til kommunale ledninger avklares med oss før igangsetting.

Forslagsstillers kommentar:

Innspillet vil følges opp ved detaljprosjektering.

Statsforvalteren i Nordland:**Støyfaglig uttalelse**

Planen legger til rette for oppføring av boligblokk med tre etasjer og åtte boenheter. Med bakgrunn i T-1442/2016 Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging og fremskrevne trafikkmengder på tilgrensende og nærliggende veier, er det utarbeidet støyfaglig utredning som angir støy på fasade og uteoppholdsarealer. Beregningene viser at deler av fasade mot nord og mot vest i 1. og 2. etasje ligger i gul sone og har støynivåer mellom 56 og 62 dB LDEN.

Beregningene viser også at store deler av felles uteoppholdsarealer mot nord har støy over grenseverdien på 55 dB LDEN i tabell 3 i T1442/2016.

Når det gjelder støy på fasade vil de fleste boenheter få begge soverom vendt mot stille side. Boenhetene mot nord i 1. og 2. etasje vil få to av tre soverom mot stille side som eventuelt oppnås ved å etablere et ekstra åpningsbart vindu i ytterveggen mot øst.

For å redusere støynivåene på felles uteoppholdsarealer mot nord forslår den støyfaglige utredningen at det etableres en 50 m lang støyskjerm på 1,8 m som er tegnet inn på figur 6 i støyutredningen.

Forslag til reguleringsbestemmelser § 3 Rekkefølge setter krav om at avbøtende tiltak mot støy skal være etablert som beskrevet i støyvurderingen før det gis ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligbebyggelse på BBB. Det bør presiseres at avbøtende støytiltak skal være etablert før det gis midlertidig brukstillatelse.

Etter det vi kan se er ikke støyskjermen som er beskrevet i støyutredningen vist på plankartet. Vi viser i denne forbindelse til M-184/2014 Veileder til Retningslinje T-1442 pkt. 6.2.3 hvor det fremkommer: «Når støyfaglig utredning dokumenterer at tiltak er nødvendig, skal disse være innarbeidet i reguleringsplanen og inntegnet på plankartet.». Etablering av støyskjermen vil være nødvendig for at arealene mot nord kan godtas som uteoppholdsarealer, jf. teknisk forskrift og NS 8175.

Vi ber kommunen på denne bakgrunn om å sørge for at støyskjermen inntegnes på plankartet.

Forslagsstillerens kommentar:

Ved innsendelse av utkast til planforslag til Rana kommune (05.01.2021), ble forslagsstiller bedt om at støyskjermen ble fjernet med følgende begrunnelse:

«Vi kan ikke tillate en støyskjerm mot Storgata. En støyskjerm vil virke sjenerende for resten av nabolaget og forrige ferdseilen langs Storgata fra et estetisk perspektiv. Ifølge støyvurderingen vil deler av uteoppholdsarealet (ca. 350 m²) ligge i stille sone uten at støyskjerm blir satt opp. Vi vurderer det slik at det er nok at deler av uteoppholdsarealet ligger i stille sone, hvis minst 200 m² er i en sone som ikke er støyutsatt og at uteoppholdsarealet utformes med hensyn til dette».

Forslagsstiller har fulgt kommunens krav i planleggingen og har ingen kommentarer utover dette.

Nordland fylkeskommune:

Så langt vi kan se vil dette tiltaket ikke være i strid med regionale interesser slik det blant annet kommer frem i arealpolitiske retningslinjer i Fylkesplan for Nordland.

Planen er klart og entydig fremstilt og tjener etter fylkeskommunens vurdering dermed sitt formål som både juridisk dokument og som informasjon til publikum om hvilke restriksjoner som er knyttet

til ulike områder. Dokumentene gir etter vår vurdering også et godt innblikk i konsekvenser av tiltaket.

Byggehøyde

I vårt innspill pekte vi på at de foreløpige planene så ut til å legge til rette for en byggehøyde som etter vår oppfatning avviker fra gjeldende reguleringsplan i for stor grad. Området domineres av eldre eneboliger med 1 ½ etasje. Større byggehøyde og flatt tak, som det her legges opp til, avviker i betydelig grad fra bebyggelsen omkring. Det er også kommet lignende innspill fra naboer. Vi registrerer nå at bygget nå er senket en del i forhold til opprinnelige planer ved at hele parkeringskjelleren legges under jorda. Det opplyses om at byggehøyden bare vil bli 0,2 meter større enn det som gjeldende reguleringsplan tillater. Dette er et positivt grep som gjør at bygget vil virke mindre dominerende. Vi vil likevel be kommunen vurdere om den inntrukne tredjeetasjen kan sløyfes.

Uteareal/barn og unges interesser

Planene ser ut til å legge til rette for tilfredsstillende løsninger for barn og unge innenfor det regulerte området sammen med friområder i nærheten.

Forslagsstillers kommentar:

Byggehøyde

I oppstartsmøtet var det planlagte bygget 11,5 meter. Som en følge av uttalelser og krav fra Rana kommune legger planforslaget opp til at parkeringskjeller er helt nedgravd. Dette vil gi bygget en maksimal høyde på 9,2 meter. Eksisterende reguleringsplan tillater maksimal mønehøyde på 9 meter. Forslagsstiller vurderer dermed uttalelsen å være imøtekommet i stor grad. Den inntrukne tredje etasjen vil etter vurdering ikke påføre vesentlige negative visuelle virkninger.

Uttalelsen tas forøvrig til etterretning.

8. Beskrivelse av planforslaget

8.1 Bakgrunn og begrunnelse for tiltaket

Tiltakshaver og eier av Svenskveien 195 ønsker å utvikle eiendommen ved å legge til rette for flere boenheter på tomta. Tomta er stor og lite utnyttet slik den fremstår i dag. Det planlegges derfor større utnyttelse av tomta ved å etablere lavblokk med totalt åtte boenheter.

8.2 Planforslaget

De åtte leilighetene vil variere i størrelse, hvor de to midterste leilighetene i 2. etasje vil få ekstra areal i den inntrukne 3. etasjen. Parkeringskjelleren blir i sin helhet under bakkenivå og rommer totalt 10 parkeringsplasser, hvorav to tilrettelegges for bevegelseshemmede. Det etableres også to gjesteparkeringsplasser på terreng. Disse vil bli felles for alle boenhetene.

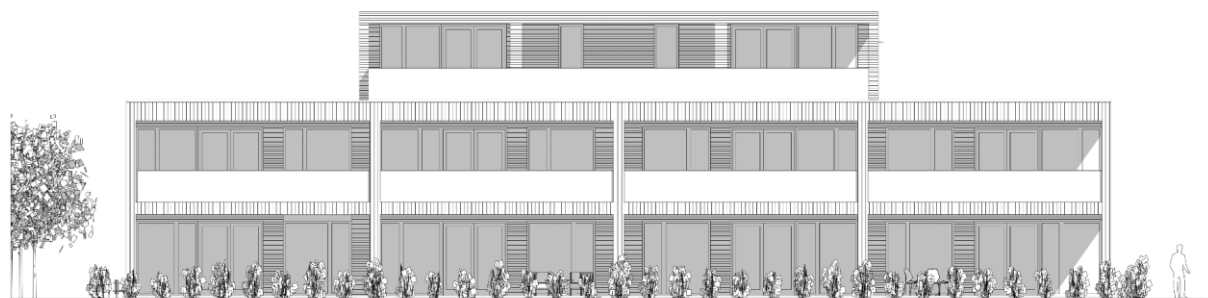
Det vil bli etablert boder for alle leilighetene samt sykkelparkering. Løfteplattform/heis fra parkeringskjeller vil gjøre bygget tilgjengelig for bevegelseshemmede.

Planområdet/eiendommen omfatter et areal på 1564 m². Planforslaget legger opp til fortetting og øker tilgangen til boliger på bydelen Gruben. Dette er i tråd med fylkesplan for Nordland sine retningslinjer for by- og tettstedsutvikling og kommunedelplan for Mo og Omegn. Beboere vil få god tilgang til kollektivtransport (buss) og nærhet til sosial infrastruktur som skole, barnehage o.l.

Bygget vil få fire leiligheter i 1. etasje og fire leiligheter fordelt på 2. og 3. etasje. Adkomst vil bli fra Svenskveien som i dag.



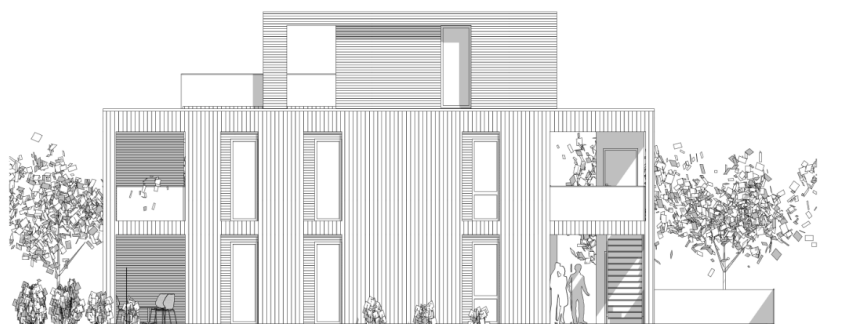
Planområdet er vist med grov stiplet linje



Skisse fra Tanken Arkitektur som viser planlagte fasade mot vest.



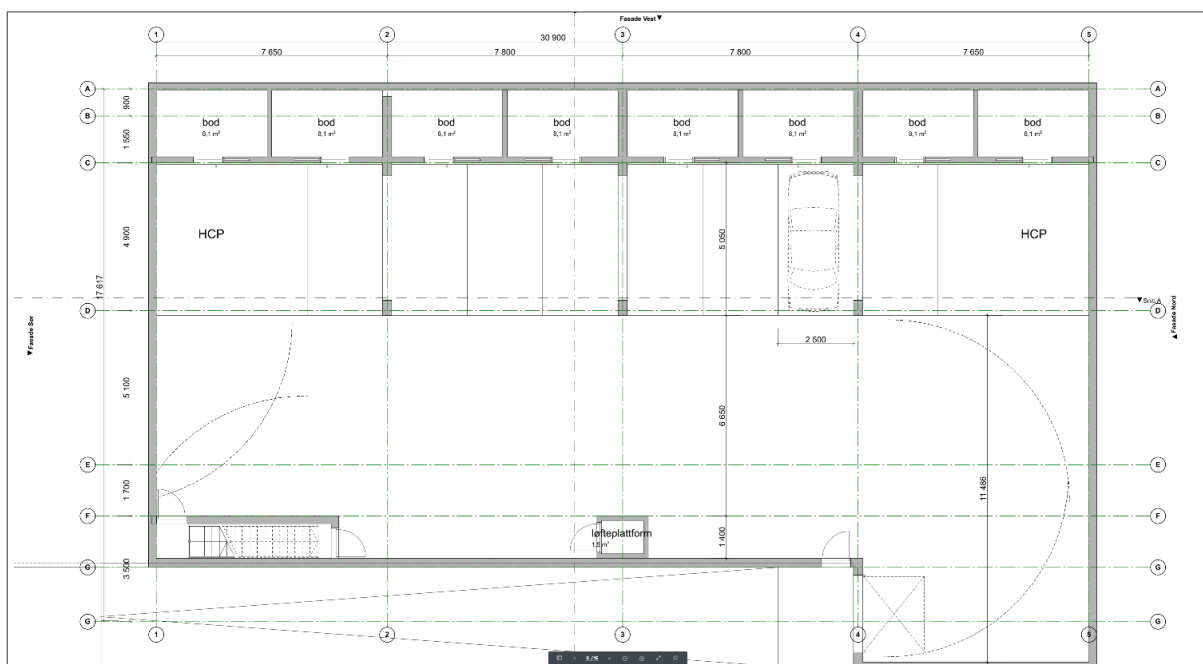
Skisse fra Tanken Arkitektur som viser planlagte fasade mot øst.



Skisse fra Tanken Arkitektur som viser planlagte fasade mot sør.



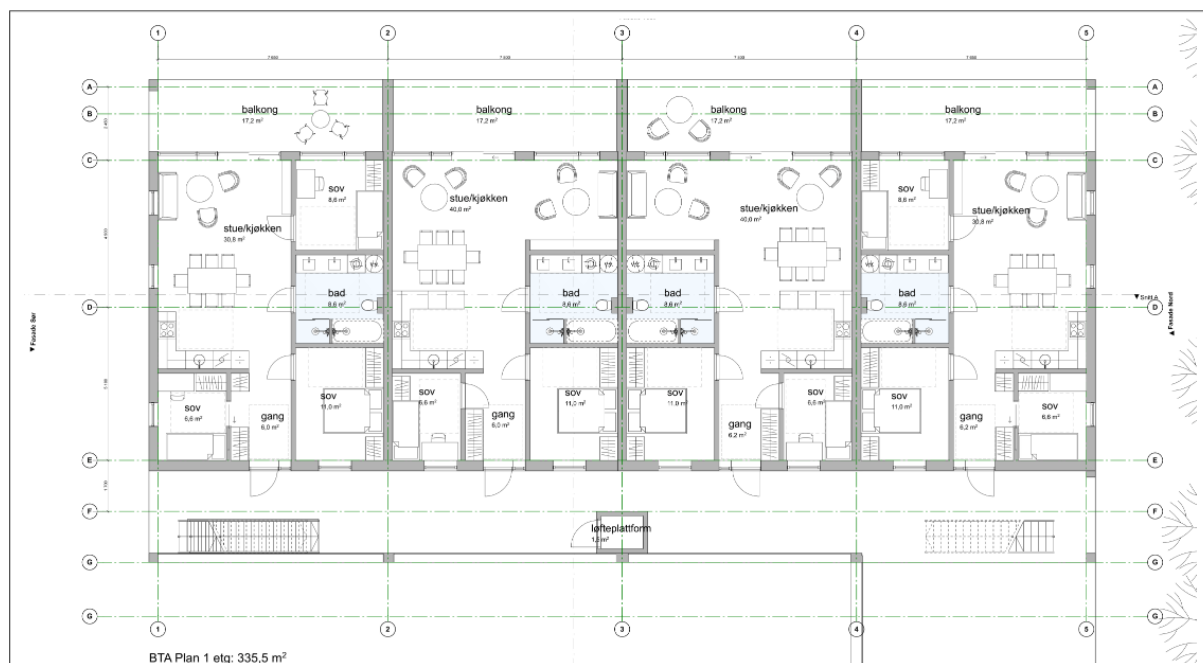
Skisse fra Tanken Arkitektur som viser planlagte fasade mot nord.



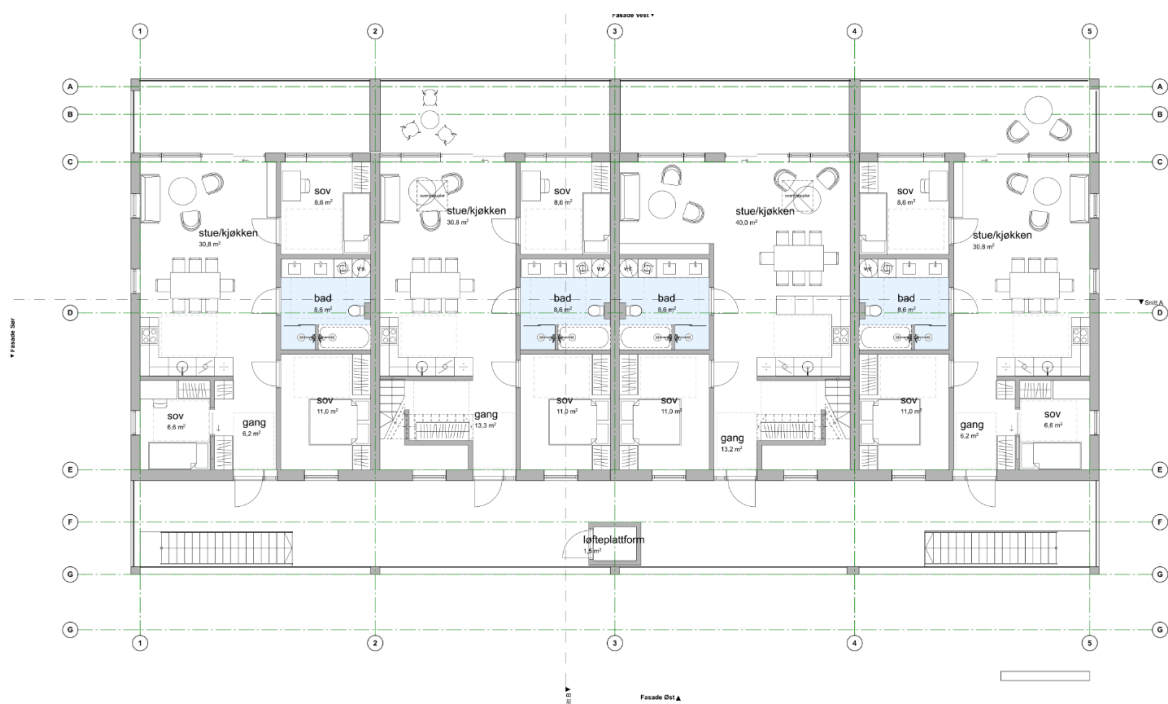
Skisse fra Tanken Arkitektur som viser planlagte parkering og kjellerboder.

Tilstrekkelig (10 stk. inkl. to plasser tilrettelagt for bevegelseshemmede) med parkeringsplasser vil bli etablert i byggets kjeller sammen med boder til alle leilighetene. Det etableres også to gjesteparkeringsplasser på terreng.

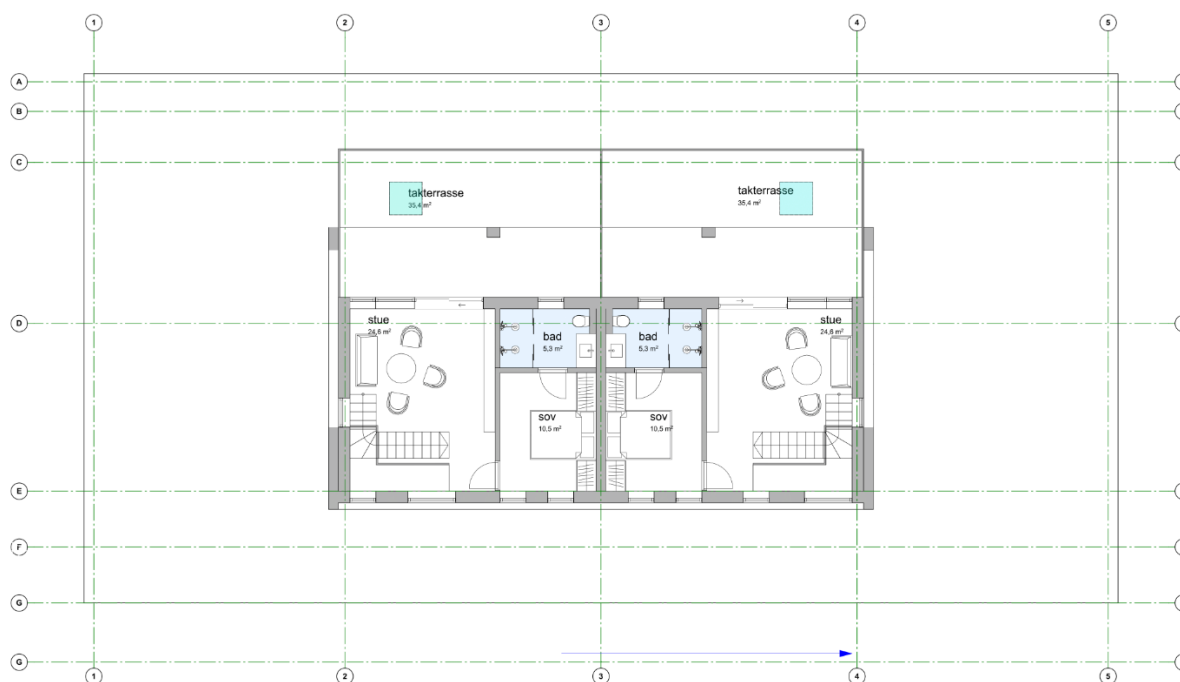
Skissen over viser underetasjen og hvordan parkeringen tenkes løst med adkomst fra Svenskveien via nedkjøringsrampe øst for bygget og ned i underetasjen.



Skisse fra Tanken Arkitektur som viser leilighetene i 1. etasje.



Skisse fra Tanken Arkitektur som viser leiligheter i 2. etasje.



Skisse fra Tanken Arkitektur som viser 3. etasje.

Skissene over viser hvordan inndelingen av leiligheter i bygget planlegges. Disse ligger også som vedlegg til planbeskrivelsen med bedre bildekvalitet.

8.3 Uteoppholdsareal

Deler av uteoppholdsarealet vil ifølge støyutredninger bli utsatt for støy over anbefalte verdier (gul sone). Det er i utgangspunktet derfor behov for skjerming av uteområdet, men støyskjerming mot Storgata som beskrevet i støyutredningen vil ikke kommunen tillate av estetiske grunner.

Bygget skjerner mot støy og det vil derfor være store uteoppholdsarealer som ligger utenfor i stille sone. Støyutfordringene vurderes derfor ivarettatt på en akseptabel måte.

Regulert felles uteoppholdsareal er totalt 744 m². Areal som ligger utenfor gul støysone og er bredere enn fem meter, er 303 m². Minste uteoppholdsareal (MUA) vil, ved å også regne med private uteoppholdsarealer, følge krav i overordnet plan.

Felles uteoppholdsareal utenfor gul støysone ligger på tomtas sør- og vestlige side og har gode solforhold.



Utomhusplanen skisserer planlagte opparbeidelse og bruk av planområdet.

8.4 Energiløsning

Planområdet ligger utenfor konsesjonsområde for Mo fjernvarme. Det bør som alternativ søkes etablert energieffektive løsninger som eksempelvis ulike typer varmepumper. Dersom varmepumpe skal velges som varmekilde, skal denne plasseres på nordsiden av bygget mot Storgata, slik at naboer ikke blir unødig berørt av eventuell støy. Dette kravet er satt inn i reguleringsbestemmelsene.

8.5 Adkomst

Adkomst til planområdet skjer fra Svenskveien og vil være som i dag. For å få en sikker utkjøring fra eiendommen skal det være fri sikt minimum 3 meter inn i avkjørselen fra vegkant. Høyde på vegetasjon, terreng og evt. gjerde skal ikke overstige 0,5 m innenfor siktsonene. Siktlinjer i henhold til vegnormalen er satt inn i utomhusplanen.

Nedkjøring til parkeringskjeller skjer via en nedkjøringsrampe på byggets østre side og svinger inn i parkeringskjeller ved nordøstlige hjørne. Stigningsforholdene i nedkjøringsrampen blir 1:10 og gir en sikker og god adkomst. Adkomstvei på seks meters bredde, er regulert inn i plankartet. Dette for å få tilstrekkelig manøvreringsareal på gjesteparkering.

8.6 Parkering

Parkeringsplasser skal utformes i henhold til håndbok fra Statens vegvesen og følge krav gitt i overordnet plan (1 parkeringsplass pluss 0,2 gjesteplasser per bolig). Parkering vil i stor grad være integrert i bebyggelsen i parkeringskjeller. I parkeringskjeller legges det opp til totalt 10 parkeringsplasser hvorav to er tilrettelagt for bevegelsehemmede. Det skal også etableres to gjesteplasser på terreng. Sykkelparkering planlegges nordøst for bygget og tegnes inn i utomhusplanen. Parkeringsplass på bakkeplanet er tegnet inn i plankartet.

8.7 Universell utforming

Bygget vil ikke bli universelt utformet, men de fysiske omgivelser (bygninger, uteområder og andre anlegg) skal tilgjengelig gjøres i henhold til gjeldende lover og forskrifter. Bygget vil etableres med heis opp til 2. og 3. etasje.

8.8 Barn og unges interesser

I retningslinjer satt i kommunedelplan for Mo og Omegn står det under punktet for lekeplasser og områder for aktivitet at: *«innen en avstand på 50 meter fra boligen bør det finnes en nærlekeplass som er synlig fra boligen. Arealets størrelse bør være tilpasset antall brukere, men ikke mindre enn 150 m². I større områder bør det være minimum en nærlekeplass pr 25 boliger.»*

Planforslaget legger til rette for et felles uteoppholdsareal på ca. 303 m² som ligger utenfor gul støysone. Her vil det plasseres ut lekeapparater og benker. Dette gir muligheter for god samhandling mellom barn og voksne på eiendommen.

Området rundt planområdet består av en god del regulerte friområder og ca. 240 m sørøst for planområdet er det regulert ball-løkke. Nærmeste regulerte lekeplass ligger sørvest for eiendommen omlag 430 meter unna.

Retningslinjen i overordnet plan vil måtte avvikes noe, men plassering av lekeapparat på de store felles uteoppholdsarealene samt nærhet til den fremtidige idrettshallen, regulerte ball-løkke og lekeplass vurderes å ivareta barn og unges interesser på en akseptabel måte.

Den nærmeste bussholdeplassen i Storgata ligger rett nord for eiendommen. For å gjøre denne lett tilgjengelig for barn (og andre) i området, vil det bli etablert en snarvei fra inngangspartiet nordøst på bygget til Storgata. Dette settes som krav i planbestemmelsene.

8.9 Trafikk og støy

For å ivareta krav om fri sikt i adkomsten er det illustrert siktlinjer i utomhusplanen. Økt innslag av boliger i Svenskveien 195 vurderes ikke å generere vesentlig mer trafikkstøy eller forurensing enn hva gjeldende regulering tillater.

Støyrapport utarbeidet av Multiconsult med bakgrunn i registrerte ÅDT fra 2018 viser at felles uteopphold må skjermes mot trafikkstøy fra Storgata. Etter trafikkteilingene i 2018 er det bygd en ny vei (Storsanddalen) som ble vurdert å kunne redusere trafikken i Storgata. Rana kommune har i etterkant av støyrapport for planområdet gjort nye trafikkteilinger. Disse viser en reduksjon fra 2500 ÅDT til 1900 ÅDT. I samtale med Multiconsult som har utarbeidet støyrapporten opplyser fagkyndig på akustikk at reduksjonen vil medføre endring på om lag 1 Db, og at det ikke vil medføre konsekvenser for støyrapporten.

Det er av estetiske grunner ikke ønskelig med støyskjerming mot Storgata, men uteoppholdsarealer som ligger i stille sone er så store (303 m²) at det vurderes som akseptabelt uten støyskjerming.

For å skjerme leiligheter for støy fra Storgata er det i reguleringsbestemmelsene satt krav til støyreducerende glass i vindu på byggets nordlige side.

8.10 Vann, avløp og overvann

I oppstartsmøtet er det stilt krav til enten plan for overvannshåndtering i utomhusplan eller egen plan. I dette prosjektet er det valgt å lage egen VAO-rammeplan.

Planen vil medføre endringer av tette flater på eiendommen og overvann må håndteres gjennom infiltrasjon og fordrøyning. Dagens fellesavløpsledning har begrenset kapasitet og det tillates direkte påslipp på 3.1 l/s fra eiendommen. Planlagte tiltak vil medføre 22.2 l/s. Nødvendig magasinivolum for å fordrøye en nedbørhendelse med 20 års gjentakintervall, klimafaktor på 1,40 og maksimalt påslipp på 3.1 l/s, vil være 31 m³. Dette dersom overvannet skal fordrøyes i magasin. Det vil være fall fra Svenskveien og ned til parkeringskjeller. Det må etableres en slukrist i nedgravd parkeringskjeller, slik at regnvann ledes fra kjeller til avløpsledning og videre til det kommunale avløpet i Svenskveien. Det skal ikke etableres sluker utover denne. Det må også anlegges grøfter i nord-sør retning på eiendommen i tillegg til tverrfall mot vest på innkjøring fra Svenskveien, for å unngå at parkeringskjeller fylles med vann under ekstremnedbør.

Etablering av infiltrasjons- og fordrøynings-magasiner skal utføres i henhold til godkjente plan(er) og etter gitt igangsettelsestillatelse. Det vurderes ikke hensiktsmessig å angi videre vurderinger av overvann før detaljprosjektering, da valg av løsning og kombinasjon av disse vil være avgjørende for utformingen jf. tilbakemelding fra seksjon for vann og avløp i Rana kommune. Utomhusplanen er dermed ment som illustrasjon for håndtering av overvann.

Det må installeres separat avløp for spill- og overvann da det foreligger konkrete planer om rehabilitering av VA-anleggene i området.

8.11 Miljøvennlige energiløsninger

Det skal legges vekt på energieffektive løsninger. Det henvises til byggeforskriftene som er en samling utfyllende bestemmelser til plan- og bygningsloven og er gjeldende for hele landet. Disse bestemmelsene skal først og fremst regulere ulike deler av bygningens konstruksjoner, slik som isolasjon, vinduer, tak og grunn, men stiller også noen generelle krav til energieffektivisering og energibruk.

8.12 Elektrisitet og bredbånd

Strømforsyning og bredbånd skal legges inn som jordkabel. Installasjoner skal tas hensyn til ved arbeid i området og kabelpåvisning er alltid påkrevd.

8.13 Renovasjon

Avfall skal håndteres etter den lokale renovasjonsordningen. Avfallsanlegg vil bli plassert vest for avkjørsel til bygget. Jamfør bestemmelser i kommunedelplan for Mo og omegn er det vurdert nedgravd avfallsanlegg, men dette er ikke hensiktsmessig på grunn av få antall boenheter. I stedet planlegges benyttet Biox beholderskjuler. Disse fungerer som et hus for avfallsbeholdere og er diskret utformet. Kommunedelplan for Mo og omegn anbefaler integrert løsning, men dette er ikke vurdert hensiktsmessig for denne planen. Løsningen vurderes ikke å generere sjenerende lukt eller være til visuell forurensning. Beholderskjulerne er laget av metall og ligger i med avstand fra bygget.

8.14 Bomiljø/bokvalitet

Planforslaget legger opp til økt aktivitet på bydelen Gruben. Byggets beliggenhet antas attraktivt ved dets nærhet til etablert sosial infrastruktur og nærhet til mer landlige omgivelser. Leilighetene er av ulik størrelse og vil være attraktive for ulike brukergrupper. Det planlegges etablering av felles benkearealer i felles uteoppholdsareal i stille sone jf. støyutredningene. Dette ivaretar uterommets kvaliteter og det er dermed ikke funnet hensiktsmessig å etablere felles terrasse på bakkeplan. Benkene skal plasseres slik at de ikke blir oppfattet som privat uteopphold.

8.15 Bebyggelsen

Eiendommen er i dag lite utnyttet i forhold til tillatte utnyttelse, og planlagte økning av utnyttelsesgrad er isolert sett beskjeden. Etter varsel om oppstart av planarbeid er bygget senket (helt nedsenket kjeller), slik at maks høyde på 3. etasje blir 9,2 m, kun 0,2 m over tillatte mønehøyde i eksisterende plan. Planforslaget legger opp til nedgravd parkeringskjeller, 2 fulle etasjer og en inntrukket 3. etasje tilhørende de to midterste leilighetene i 2. etasje. Dette gjør at byggets inntrykk dempes og virker mindre dominerende enn hva som hadde vært tilfelle ved tre fulle etasjer. Nabobebyggelse i Svenskveien 201 har en høyde på 9,7 meter og blir dermed høyere enn planlagte bygg i Svenskveien 195.

Det vil bli etablert heis i bygget.

«Mønelinje» vil stride mot eksisterende bebyggelse i Svenskveien, men flatt tak er ikke et fremmedelement i området, noe som den relativt nye blokken i Svenskveien 201 vitner om.

Slik forslaget nå foreligger tar bygget minst mulig av utearealet mot sør og vest. Adkomstrampe til parkeringskjeller vil få en stigningsforhold på 1:10.

Bygget planlegges med en varm fargeskala for tre-kledningen. Fargevalg for vinduer, svalgang, privat uteopphold og 3. etasje (se visualisering under) vil redusere inntrykket av størrelsen på bygget og tilpasse seg nabolaget. Prosent bebygd areal skal ikke overstige 32 %-BYA for hele eiendommen (100 %-BYA for område regulert til boligformål). Det blir et mindre avvik i byggegrensen i forhold til gjeldende grenser, både mot Storgata og Svenskveien. Dette anses uproblematisk, idet byggegrenser for flere eiendommer i området, samt eksisterende bolig på planområdet allerede er fraveket fra gjeldende plan.

Sett i forhold til 0-alternativet, som gir anledning til å bygge inntil 469 m² på eiendommen med 9 meters mønehøyde, mener vi forslaget er akseptabelt.



Visualisering av planlagte bygg sett mot nordøst (Tanken Arkitektur).

8.16 Naturmangfold

Mot Storgata (i nord) er det i dag en tre-rekke som anses av betydning for smådyr og insekter. Denne skal derfor bevares videre og tas med i utomhusplanen med tilhørende bestemmelser. Det vil i tillegg bli plantet trær i fortsettelsen av eksisterende tre-rekke mot nabogrensen i vest. Dette sikres i planbestemmelsene.

8.17 Sol- skyggeanalyse

Sol-/skyggeanalysen viser at det planlagte bygget vil kaste skygge mot naboeiendom i øst kl. 18.00 ved sommersolhverv. Kl. 09:00 (mars og september) vil bygget kaste skygge på naboeiendom i vest. Dette vil dog være minimalt. Foruten dette vil ikke bebyggelsen kaste skygge på naboeiendommer i tidsrom med soltilgang. For nærmere detaljer se vedlagte sol- skyggeanalyse.

0-alternativet med maksimal utnyttelsesgrad og mønehøyde i gjeldende reguleringsplan, vil kunne gi like stor skyggevirksomhet på naboeiendommene.

8.18 Økonomi

Plan- og byggeprosesser handler om stedsutvikling og samfunnsutvikling. Det krever bredt perspektiv som tar hensyn til utbyggers økonomi og lokalsamfunnets premisser for verdiskapning, miljøforhold og sosial velferd. Økonomien i tiltaket er styrende for en eventuell realisering av prosjektet. For å kunne fortette og sørge for god samfunnsutvikling er man avhengige av at også den økonomiske siden av prosessen tas hensyn til. For å oppnå et godt resultat må derfor aktørene ha god forståelse for prosessen og anerkjenne hverandres roller og oppgaver.

9. Konsekvenser av planforslaget

9.1 Forholdet til planer og retningslinjer

En realisering av planen vil bidra til nye og moderne boliger med gode uteområder og visuelle kvaliteter. Parkering i nedgravd kjeller vil redusere arealbeslag og bidra til en ryddig løsning. Mo i Rana får en utbygging som virkeliggjør en retning som er tatt både på kommunalt, - regionalt- og på statlig nivå, nemlig at fortetting bør skje slik at eksisterende infrastruktur benyttes og slik at arealutnyttelse blir effektiv og ikke krever nye arealer for utbygging i like stor grad. På den måten spares friområdene, grøntstruktur og naturverdier. Mo i Ranas utsikter med etablering av batterifabrikk vil gi byen et behov for svært mange nye boliger i tiden fremover. Denne planen vil bidra positivt i så måte.

9.2 Trafikk

Tiltaket gir noe økt bruk av lokalveinettet, men omfanget er ikke av slik art at det kreves iverksatt avbøtende tiltak idet trafikkgrunnlaget i utgangspunktet er relativt lavt for Svenskveien.

9.3 Forurensing

Planforslaget vil medføre marginale endringer av støvforurensingen i området.

Tiltaket vil ikke medføre forurensing i grunnen, og beboerne vil kunne oppholde seg på store uteoppholdsarealer som ikke er støyutsatt.

9.4 Utsikt og solforhold

De nærmeste naboene vil få et bygg som er mer massivt enn hva som er plassert på Svenskveien 195 i dag og utsikten vil i øst-vestlig retning bli preget av bygget selv om dette er forsøkt dempet med parkering under bakkeplan og inntrukket 3. etasje.

Som sol-/skyggeanalysen viser vil bygget medføre noen endringer i soltilgangen, særlig for bygg i øst, men ikke i vesentlig grad og ikke mer enn hva som kan måtte aksepteres i byområder dersom fortetting er ønskelig.

Det er også grunn til å påpeke at gjeldende regulering av tomta tillater bygging som vil kunne påvirke utsikt og solforhold i tilnærmet like stor grad som det planlagte bygget gjør.

9.5 Kvaliteter, estetikk, områdekarakter

Områdene rundt planområdet er i dag preget av ulike typer bebyggelse. Det er kun de nærmeste naboer til planområdet og bebyggelse langs Svenskveien som har lik takform, mønelinje og utforming. Planlagte tiltak vil ikke bare være en del av områdekarakteren i Svenskveien, da det i like stor grad knyttes mot Storgata og bebyggelsen der. I Storgata har bebyggelsen svært varierende takform, mønelinje og utforming. Eks: 50 meter fra eiendommen ligger Storgata 24 med flatt tak.



Utsnitt fra Google Street View av Storgata 24 A-D

Mønelinjen i planforslaget vil imidlertid bryte med eksisterende bebyggelse i Svenskveien, idet denne er planlagt i nord-sør retning. Dette er gjort for å kunne utnytte tomta i størst mulig grad idet den har form tilpasset slik plassering.

Eksisterende reguleringsplan legger til rette for at det kan tillates etablert bygg med grunnflate inntil 469 m² (30 %-BYA) med mønehøyde på 9 m. Et slikt tenkt bygg vil også kunne fremstå som dominerende blant nabobebyggelse.

9.6 Forholdene til kravene i kapittel II i naturmangfoldloven

Planområdet er i dag regulert og i lang tid benyttet til boligbebyggelse og er en del av Gruben bydel. Det er ingen kjente (registrerte) forekomster av særlige naturverdier innenfor planområdet. Den planlagte utbyggingen vil derfor ikke ha nevneverdige negative konsekvenser for naturverdier, men det anses som positivt at den plantede tre-rekken i nord bevares og at det plantes nye trær og vegetasjon.

9.7 Uteområder

Planforslaget medfører tilrettelegging av store uteoppholdsarealer og selv om noe av disse ligger i gul støysone, vil det uansett være store arealer som ligger i stille sone. Bevaring av eksisterende vegetasjon og planting av nye trær mot Storgata bidrar positivt til uteområdene. For uteområdene anses planen å medføre positive konsekvenser.

9.8 Barns interesser

Planforslaget legger til rette for etablering av nye utemiljøer og lekeapparater på eiendommen. Barns interesser blir dermed bedre ivaretatt enn i dag.

9.9 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Hvis de nye boligene tiltrekker nye beboere utefra, gir tiltaket mulighet for økte skatteinntekter.

9.10 Konsekvenser for næringsinteresser

Tiltaket medfører en økt avsetning av varer og tjenester på Mo. Ved bruk av lokale entreprenører kan det også bidra til økt omsetning for det lokale næringslivet.

9.11 Parkering

Kommuneadministrasjonen mener det må legges til rette for gjesteparkering på bakkeplan/terreng i stedet for i parkeringskjeller. Dette for å unngå at gjester parkerer langs Svenskveien.

Dette er imøtekommet, selv om det legger beslag på noe av uteoppholdsarealet.

9.12 Interessekonflikter

Rana kommune har i oppstartsmøtet uttrykt at byggehøyde på 11,5 meter i tillegg til delvis nedsenket parkeringskjeller ikke er ønskelig. Det ble også bedt om vurdering av takformen. Planforslaget ivaretar de fleste av Rana kommunes innspill ved at parkeringskjeller nå er helt senket, noe som gjør at bygget får en maks høyde på 9,2 meter. Det er også gjort endringer i fargebruk, noe som bidrar til å redusere byggets inntrykk.

Naboer i øst har også uttrykt bekymring for byggets høyder og plassering etter varsel om planoppstart. Som nevnt over er bygget senket til 9,2 m og er bare 0,2 meter over hva gjeldende reguleringsplan tillater. Innspillet er derfor imøtekommet i stor grad. Når det gjelder byggets plassering, er dette vanskelig å endre på idet man forsøker å utnytte eiendommen i størst mulig grad.

Planleggers konklusjon er at man med planforslaget har kommet til et godt kompromiss mellom utnyttelse av eiendommen (fortetting) og hensynet til omgivelsene. Bygget blir marginalt høyere enn hva som tillates i dag og den inntrukne 3. etasjen er med på å dempe byggets inntrykk.

Dersom ønsket om fortetting i allerede utbygde områder skal gjennomføres, vil en naturlig følge av dette være bygg med større volum på eiendommene, og i dette tilfellet vurderes den samfunns- og miljømessige gevinsten med fortetting innenfor allerede bebygd areal å veie tyngre enn de få negative konsekvensene for nærmeste naboer.

10. ROS-analyse

Mal for analysen – Statens vegvesen.

For å sammenligne risikonivået for ulike hendelser benyttes en risikomatrise. Tallene i matrisen representerer risikoverdi og man har her valgt å legge til grunn at risiko er produktet av sannsynlighet og konsekvens.

- Grønn farge angir: Liten risiko
- Gul farge angir: Middels risiko
- Rød farge angir: Stor risiko

SANNSYNLIGHET	KONSEKVENSER				
	1. Ufarlig	2. En viss fare	3. Kritisk	4. Farlig	5. Katastrofalt
5. Meget sannsynlig	5	10	15	20	25
4. Sannsynlig	4	8	12	16	20
3. Mindre Sannsynlig	3	6	9	12	15
2. Lite sannsynlig	2	4	6	8	10
1. Ikke sannsynlig	1	2	3	4	5

Avgrensning av analysen – relevante temaer

I tabellen under er det listet opp mulige risikoforhold som kan være aktuelle i forbindelse med planlagte byggetiltak. Det er tatt utgangspunkt i Sjekkliste for kommunale areal-, regulerings- og bebyggelsesplaner som er vist i Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskaps rapport GIS i samfunnssikkerhet og arealplanlegging.

NATURRISIKO	Problemstillinger	Sannsynlighet
Skred/Ras/ustabil grunn (Snø, is, stein, leire, jord, fjell) Flom i vassdrag Stormflo Vind-/ekstremnedbør	Ingen ras/skred registreringer i området. Planområdet ligger innenfor aktsomhetsområder for skred, men er ikke utsatt for flom i vassdrag eller stormflo. Ikke særlig utsatt ved vind-/ekstremnedbør.	Liten risiko
Grunnforhold	Planen omfatter areal som i sin helhet ligger på elve- og bekkavsetninger med god infiltrasjonsevne.	Liten risiko
Skog/lyngbrann	Det er ikke fare for dette i planområdet.	Ikke aktuell
Radon	Kartlegging av radon i Rana kommune fra 2003 (Statens strålevern) viser at området har lav sannsynlighet for forhøyde radonkonsentrasjoner.	Liten risiko
VIRKSOMHETSRISIKO	Problemstillinger	Sannsynlighet
Storulykker	Det er ingen objekter i nærområdet som medfører risiko.	Ikke aktuelt

Virksomheter med fare for brann eller eksplosjon	Det er ingen objekter i nærområdet som medfører risiko.	Ikke aktuelt
Virksomheter med fare for kjemikalieutslipp eller annen akutt forurensing	Det er ingen objekter i nærområdet som medfører risiko.	Ikke aktuelt
Transport av farlig gods	Det er ikke registrert tilfeller av uhell med transport av farlig gods i området. DSB sine karttjenester viser ingen transport av farlig gods annet enn på E12. Denne ligger 150 meter unna planområdet.	Liten risiko
Avfallsområder/deponier/ Forurensset grunn	Det er ingen kjente forekomster av grunnforurensning i området.	Liten risiko
Dambruddsberegninger		Ikke aktuelt
Elektromagnetiske felt	Planområdet forsynes gjennom lavspenkabel og trafo er plassert ca. 45 m vest for planområdet. Dette medfører ikke fare for elektromagnetiske felt.	Liten risiko
Trafikkfare	Trafikkmengden i Svenskveien/Storgata vil som følge av planforslaget være så å si uendret fra dagens situasjon. For myke trafikanter endres situasjonen marginalt.	Liten risiko
Skipsfart		Ikke aktuelt
Spesiell fare for terror eller kriminalitet	Svenskveien 195 vil ikke være et selvstendig terrormål. Det er ikke sannsynlig at området er spesielt fareutsatt for terror eller kriminalitet.	Liten risiko
Utrykningstid brannvesen	Relativt kort avstand fra stasjoner med liten utrykningstid (ca. 5 min).	Liten risiko
Utrykningstid ambulanse	Kort avstand fra utrykningssted (ca. 5 min).	Liten risiko
Vanntrykkszoner/ slukkevannskapasitet	Slukkevannskapasitet er tilstrekkelig for området.	Liten risiko
SÅRBARE OBJEKTER	Vil planforslaget kunne gi økt risiko for?	
Natur	Planområdet ligger bydel av Mo i Rana og vil ikke påvirke naturverdier.	Liten risiko
Helse- og omsorgsinstitusjoner	Sykehus, sykehjem, aldershjem/eldreboliger, skoler, barnehage	Liten risiko
Kulturminner	Ingen kjente kulturminner i området	Liten risiko
Viktige offentlige bygninger	Administrasjonsbygg, bygg for viktige tekniske funksjoner	Ikke aktuelt
Trafikk-knutepunkt	Jernbanestasjon, bussterminal, havn, flyplass	Ikke aktuelt

EL-forsyning	Planforslaget har ingen innvirkning på EL-forsyningen.	Liten risiko
Tunneler, broer	Det finnes ingen tunneler og broer i planområdet.	Ikke aktuelt
Drikkevannsforsyning	Planområdet har ingen vannverk, drikkevannskilder, inntak, nedbørsfelt, grunnvann m.m.	Ikke aktuelt
Avløp	Tiltaket vil, uten infiltrasjons-/fordrøynings basseng, gi noe økt avrenning av overvann til det kommunale avløpsanlegget.	Liten risiko
Informasjons- og kommunikasjonsinstallasjoner	Fibernettnettverk, radio/TV-stasjon, radio/TV-sender	Liten risiko

11.Vedlegg

- Geoteknisk rapport
- Støyfaglig utredning
- Illustrasjoner av planlagte bygg
- VAO-plan
- Referat fra oppstartsmøte
- Innspill til planoppstart