

Planinitiativ - ved anmodning om oppstartsmøte

Planinitiativet er utarbeidet av: **Norconsult AS**

Dato: **15.08.2023**

Tiltakshaver: **Arctic Partner AS**

Fagkyndig plankonsulent: **Norconsult AS**

Planområdets adresse/lokalitet: **Myra og Revelheia barnehage**

Eiendom(mer) (gnr/bnr/fnr): **21/4, 21/4/108, 21/133, 21/152, 21/160, 21/80**

Grunneier(e): **21/4, 21/4/108, 21/133 - Sameiet grunneiendommer (Leif Olav Sagen, Lars Nygaard, Idar Arne Rønning, Ståle Martin Einmo)
21/152, 21/160, 21/80 – Rana kommune**

Informasjon om planinitiativ

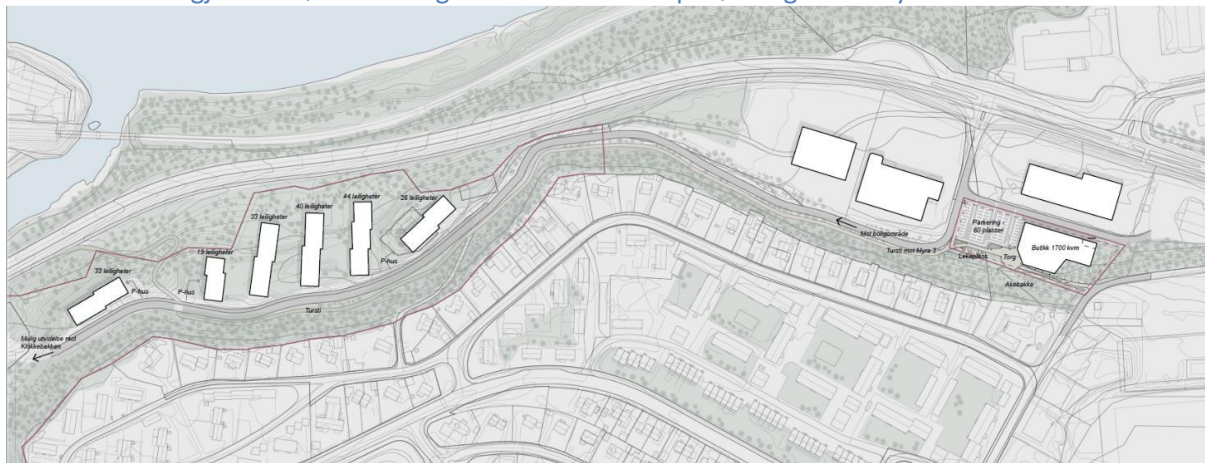
Send planinitiativet til kommunen (i tekst-format) sammen med anmodning om oppstartsmøte, jf. plan- og bygningsloven § 12-8 første ledd. Send det elektronisk til postmottak@rana.kommune.no

Krav til planinitiativ er gitt i forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven, av 01.01.2018.

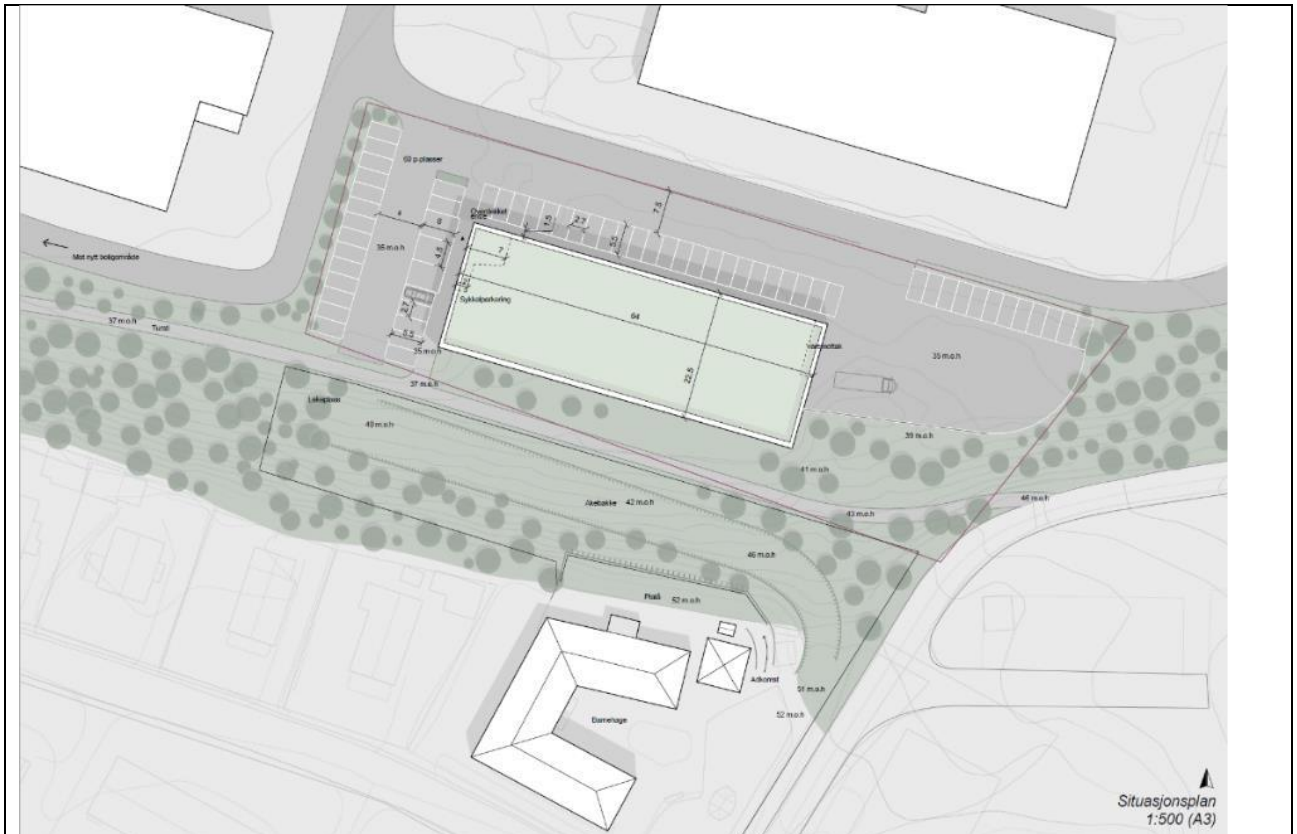
Planinitiativet skal i nødvendig grad omtale premissene for det videre planarbeidet, og redegjøre for følgende temaer:

1. Formålet med planen

Norconsult har gjennomført en mulighetsstudie for å se på løsninger for Myra.



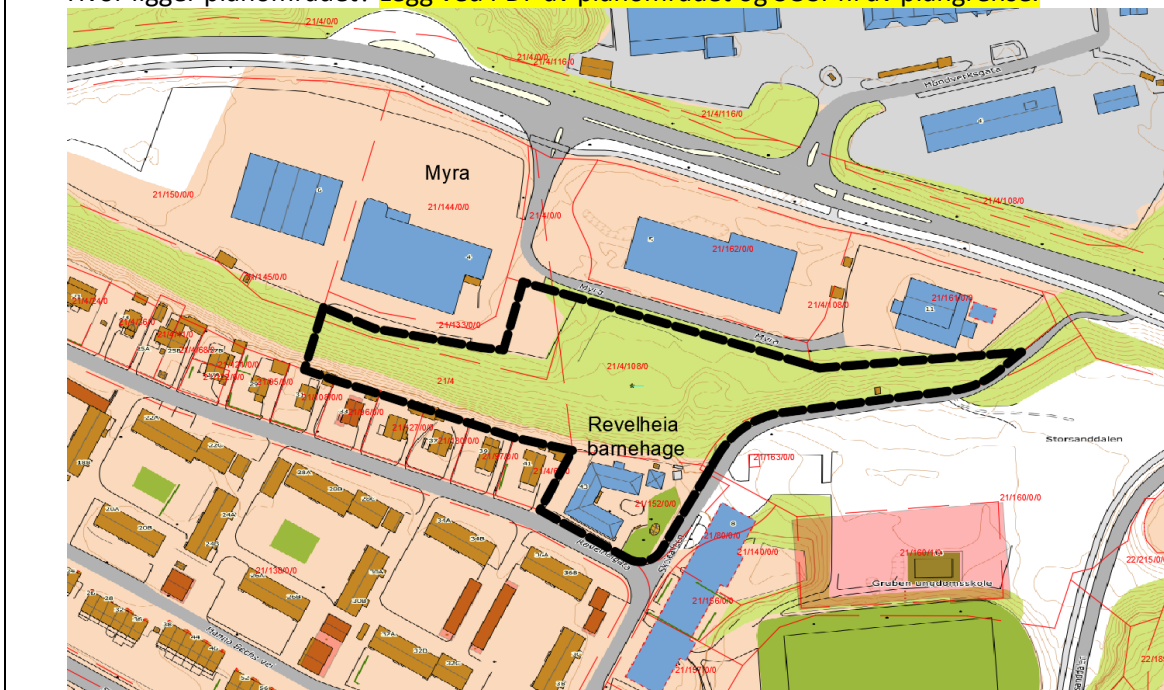
Forslagsstiller ønsker i første omgang å regulere den østlige delen av området for å tilrettelegge for ei næringstomt ved siden av Coop Extra og Byggtorget. I utgangspunktet var det tenkt boliger i vest, men nå kan det være aktuelt å regulere til næringsareal. Usikkerheten om hva området i vest skal benyttes til, er årsaken til at forslagsstiller ønsker å starte med å regulere den østlige delen av området.

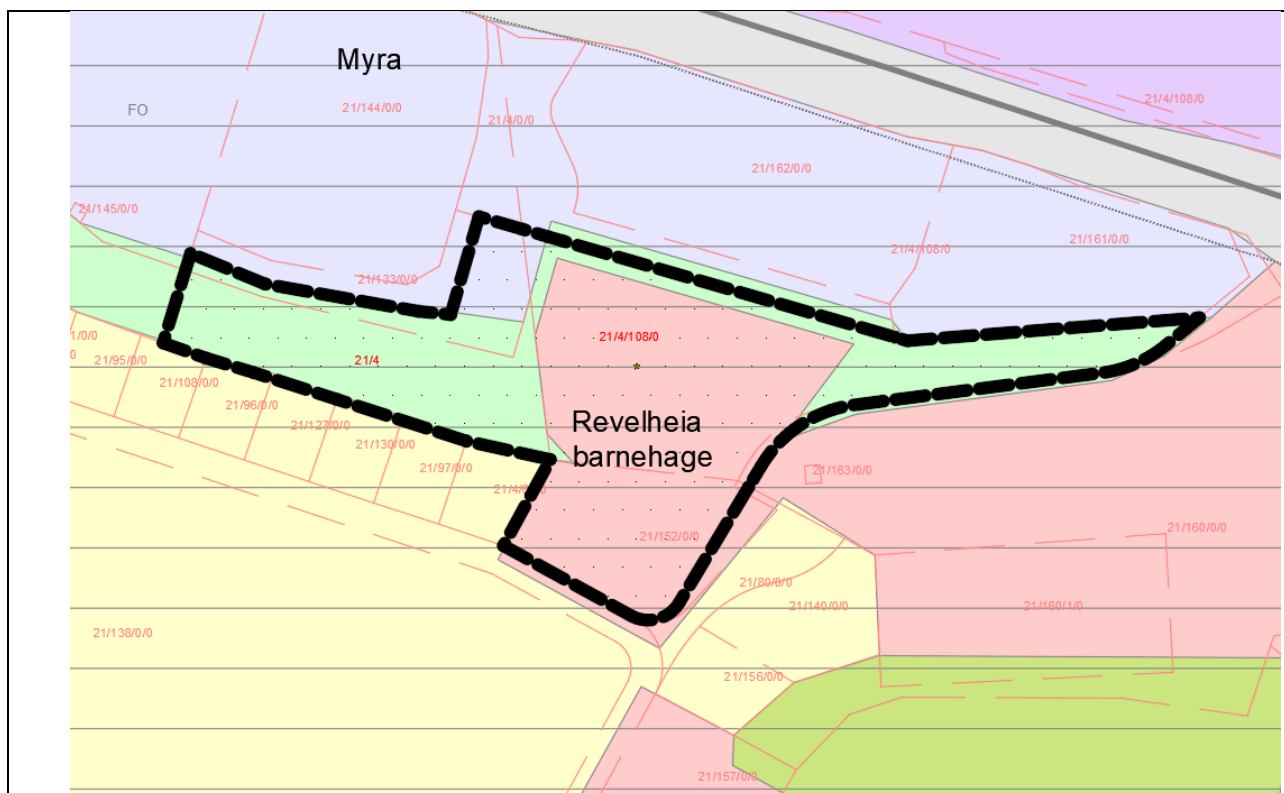


På den nye næringstomta er det ønske om å etablere en dagligvareforretning. Deler av tomte er i dag regulert til barnehageformål, noe som betyr at denne delen av barnehageformålet må flyttes. Tanken er å fylle opp området nedenfor barnehagen for å anlegge en akebakke som går mot vest. I enden av akebakken kan det etableres en lekeplass. Det er planer om en turvei gjennom planområdet med påkobling til eksisterende regulerte gang-/sykkelvei ved allaktivitetshuset.

2. Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet

- Hvor ligger planområdet? **Legg ved PDF av planområdet og SOSI-fil av plangrense.**





I kommunedelplan for Mo og omegn er planområdet avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting, grønnstruktur og forretninger. Reguleringsplanen skal fortsatt gjelde.

Planområdet ligger like ved Gruben skole, allaktivitetshuset, fotballbanen og næringsområdet på Myra. Det er lite trafikk ved planområdet, kun trafikk til næringseiendommene i Myra 6 og 11, varelevering til Myra 4 og til et bolighus i vest. Trafikken til Coop Extra og Byggtorget svinger av før de kommer inn til planområdet. Krysset på E12 som ble bygd da næringsområdet ble etablert, kan benyttes også for den nye butikken.

Planområdet er relativt flatt, bortsett fra den bratte skråningen mellom de to nivåene. Det er gode solforhold på den sørlige delen av barnehagetomta, der hvor barnehagen ligger.

- Vil planen få virkninger utenfor planområdet? I så fall, hvilke?
Planen vil i liten grad påvirke nabobebyggelsen, bortsett fra økt trafikk til området. Den økte trafikken vil imidlertid være direkte fra E12 til det allerede etablerte næringsområdet Myra.

3. Vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i så tilfelle vil kunne bli ivaretatt

- Planen utløser krav om konsekvensutredning etter forskrift om konsekvensutredninger
- Det skal utarbeides planprogram etter forskrift om konsekvensutredninger § 6. Forslag til planprogram sendes på høring samtidig med varsel om oppstart
- Det skal ikke utarbeides planprogram etter forskrift om konsekvensutredninger § 6
- Planen utløser ikke krav om konsekvensutredning etter forskrift om konsekvensutredninger
Planforslaget er ikke i tråd med overordnet plan. Store deler av planen er avsatt til utbyggingsformål, og forslaget innebærer en utvidelse av et eksisterende næringsområde. Vi vurderer derfor at planforslaget med ett næringsbygg og flytting av barnehagens uteområde, ikke vil ha vesentlige virkninger for miljø eller samfunn.

4. Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid

Kommune(del)planer og temaplaner ligger på kommunens hjemmeside under [planer, budsjett og reglementer](#). Arealplaner med tilhørende dokument ligger i kommunens planregister <https://www.arealplaner.no/1833/>

Hvordan forholder planinitiativet seg til følgende: [Punktene vi vurderer som relevante er kommentert](#).

- «Kommuneplanens samfunnsdel 2017-2027». Vurder kapittel 7 om føringer for kommunens arealplanlegging punktvis:
 - Vektlegg hensynet til viktige landskaps- og naturverdier, og områder for friluftsliv og reindrift.
[Uteområdet til barnehagen og deler av friområdet er registrert som et mye brukt friluftsområde for barnehagene. Erstatning for uteområdet \(størrelse og brukbarhet\) blir hovedtema i planprosessen. Landskapsarkitekt vil være sentral i prosjektet.](#)
 - Sikre naturressurser og unngå å bygge ned dyrka- / dyrkbar jord.
 - Vektlegg høy estetisk og arkitektonisk kvalitet for bygninger og uteområder.
[Estetikk og arkitektonisk kvalitet blir tema i planprosessen og skal ivaretas gjennom planbestemmelsene.](#)
 - Bysentrum skal være konkurransedyktig med urbane kvaliteter og god balanse med samspill mellom ulike funksjoner og aldersgrupper.
 - Større arbeidsplasser, detaljhandel og publikumsvirksomheter skal bli lokalisert i sentrum eller så nært at det er naturlig å bevege seg til fots mellom funksjonene og sentrum.
 - Offentlige uterom og parker skal være uformelle møteplasser på tvers av generasjoner, interesser og nasjonalitet.
 - Nye boliger og tilhørende funksjoner skal bli etablert innenfor allerede utbygde områder. Vektlegg nærhet til skoler og busstopp.
 - Fortettingsprosjekter skal ha høy kvalitet – også på uterommene.
 - Vektlegg god bokvalitet i både eksisterende og nye bomiljø.
 - Markagrensen skal ikke bli endret. Nærturområder og områder for bynært friluftsliv skal bli ivaretatt og prioritert. Grønnstrukturene i sentrum skal bli styrket.
 - Styrke allmennhetens mulighet for ferdsel, aktiviteter og gode opplevelser langs Ranfjorden og Ranelva.
Det skal bli lagt vekt på gode gang- og sykkelveiforbindelser, spesielt fra sentrum og ut til tettstedene, til turområder og til viktige mål for barn og unge. Snarveier skal ikke bli sperret eller innsnevret.
 - Nye bygge- og anleggstiltak lokalisert utenfor Mo og omegn skal skje ut ifra dokumenterte behov, og for å styrke livskraftige bygde- og lokalsamfunn.
 - Overflatevann skal bli håndtert lokalt, og flomveier skal bli sikret med tanke på ekstremnedbør.
[Overvannshåndtering \(VAO-plan\) blir tema i planprosessen](#)
- «Kommuneplanen for Rana, arealdelen 2016-2028»
- «Kommunedelplan for Mo og omegn 2013-2023»
[Se beskrivelse under punkt 2](#)
- «Kommunedelplan for byutvikling 2004-2014»
- «Kommunedelplan for klima og energi 2015-2019»
- «Kommunedelplan for naturmangfold 2020-2030»
- «Kommunedelplan for kollektivtrafikk 2017-2024»
- «Hovedplan for avløp og vannmiljø 2017-2030»

- «Strategisk næringsplan for Rana 2014-2030»
- «Verneplan for Rana», vedtatt 25.06.02
- «Plan for sammenhengende gang- og sykkelvegnett i Rana»
- «Trafikksikkerhetsplan»
- «Temaplan for næringsutvikling for Rana kommune»

- Ev. gjeldende reguleringsplan(er)
Planområdet ligger innenfor plan 3029 Gruben sentrum og 3050 Myra, Gruben, og er regulert til barnehage, friområde og forretning/kontor/industri.
- Tilgrensende reguleringsplan(er)
Planen grenser inn til plan 3003 Gruben, 3077 Områderegulering for Gruben bydelssentrum og 3034 E79 – Tverrånes – Risegrana (del vest).
- Pågående planarbeid i området
Planforslaget ligger i det samme området som detaljregulering for Gruben sentrum
- Andre planer / vedtak

Aktuelle regionale eller statlige planretningslinjer og rikspolitiske retningslinjer:

- «Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging» (26.09.2014)
- «Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging i kommunene» (04.09.2009)
- «Statlig planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen» (25.03.2011)
- T-2/08 «Rikspolitiske retningslinjer (RPR) for å styrke barn og unges interesser i planleggingen»
Relevant for planarbeidet
- «Forskrift om rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag» (08.01.1995)

Oppsummering:

- Planforslaget vil samsvare med alle overordnede planer
- Planforslaget vil ikke samsvare med overordnet / overordnede plan(er)
Eventuelt hvilken/hvilke?
[Kommunedelplan for Mo og omegn](#)
- Planforslaget berører én eller flere gjeldende reguleringsplaner. Hvilken/hvilke:
[3029, 3050, 3003, 3077 og 3034](#)

5. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Tanker om

- Reguleringsformål – [forretning, barnehage og turvei/friområde](#)
- Eierforhold - [privat](#)
- plassering av bygg og tilhørende uteoppholdsareal – [mulighetsstudie er gjennomført](#)
- trafikksikkerhet, adkomst og parkering – [blir ivaretatt i planprosessen](#)
- infrastruktur (kjørevei, gang-/sykkelveg, vann, avløp, trafo, m.m.) – [ingen store endringer, ny turvei gjennom planområdet, behov for ny netstasjon må vurderes i planprosessen](#)
- avstand til kollektivtrafikk, skole, barnehage, lekeplasser, friområder, dagligvare, sentrum, m.m.
- annet

Skal det stilles rekkefølgekrav? [Uteområdet til barnehagen, avklares i oppstartsmøtet](#)

(uteoppholdsareal, lekeplass, kjøreveg, gang-/sykkelveg eller fortau, trafikale forhold utenfor planområdet, vann- og avløpsnett, høyspentledninger, ev. annet).

6. Utbyggingsvolum og byggehøyde

Tanker om:

- grad av utnytting (veileder) BYA, %-BYA, BRA, %-BRA – %-BYA
- byggegrense/-linje – [mot veiareal](#)
- bebyggelsens høyde – [som omkringliggende næringsbygg](#)
- estetikk og byggeskikk (materialbruk, takform, volum, m.m.) – [avklares i planprosessen](#)
- annet

7. Funksjonell og miljømessig kvalitet

Tanker om:

- bomiljø/bokvalitet
- fortetting (nabo- og bydelsvirkninger, behov, kvalitet, m.m.)
- antall boliger, leilighetsfordeling
- lekemuligheter
- veg-/gateutforming (vegbredder, snølagring, snumulighet på egen tomt, m.m.)
Kommunen forholder seg til håndbok N100 om veg- og gateutforming.
- Informasjon om kravspesifikasjon til VAO-plan ligger her:
<https://www.rana.kommune.no/vare-tjenester/veg-vann-og-avlop/vann-og-avlop/bygge-nytt-vann-og-avlop-i-reguleringsplan-eller-byggesak/>
- Informasjon om overvannshåndtering ligger her:
<https://www.rana.kommune.no/vare-tjenester/veg-vann-og-avlop/vann-og-avlop/overvann/>
- universell utforming
- antall m² næringsareal – 1500 m²
- varelevering – [se illustrasjon under punkt 1](#)
- vurdering av energikilder (konsesjonsområde fjernvarme) – [prosjektet skal tilknyttes fjernvarme](#)
- avfallshåndtering
- m.m.

8. Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

Tanker om:

- blågrønne strukturer
- landskapsvirkning (fjern- og nærvirkning)
- stedets karakter
- naboskap, sol/skygge/utsikt, m.m.
- rekreasjonsbruk
- landbruk
- kulturminner og kulturlandskap
- naturmangfold (naturmangfoldloven §§ 8 til 12)
- ev. andre
- [barnehagens uteområde og VAO blir en del av planprosessen](#)

9. Vesentlige interesser som blir berørt av planinitiativet

Hvilke interesser blir vesentlig berørt, og på hvilken måte:

- naboer
- barn og unge

- eldre
- friluftsliv
- næringsliv
- naturressurser (landbruk, natur, vann, reindrift, m.m.)
- ev. andre

[Revelheia barnehage – uteområde](#)

Hvilken/hvilke utredninger må bli gjort?

- omfang?
- ansvar?

[Uteområde, VAO, områdestabilitet](#)

10. Hvordan samfunnsikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet

Som en del av planbeskrivelsen skal det bli utarbeidet en ROS-analyse. Denne skal følge planforslaget ved utlegging til offentlig ettersyn.

Gi en foreløpig vurdering av hvilke tema i ROS-analysen som kan være relevante og hvordan disse kan bli ivaretatt/forebygget.

[Overvann – VAO-plan](#)

[Områdestabilitet ved oppfylling av uteområdet](#)

[Trafikksikkerhet](#)

Sjekkliste for ROS-analyse iht. til veileder fra DSB finner du her:

<https://www.dsb.no/veiledere-handboker-og-informasjonsmaterieell/samfunnsikkerhet-i-kommunenes-arealplanlegging/>

11. Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal blir varslet om planoppstart

Noen spesielt viktige parter?

Kommunens adresseliste kan bli brukt som utgangspunkt, den ligger på kommunens hjemmeside.

[Revelheia barnehage](#)

12. Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte

Hvordan er samarbeid og medvirkning tenkt tilrettelagt?

- informasjonsmøte
- sosiale medier
- workshop
- ev. annen form for samarbeid og medvirkning?

[Varslingsbrev og annonse](#), har allerede hatt dialog med miljørettet helsevern og oppvekst og kultur i forkant av varsling av oppstart, i tillegg til teknisk/kart og arealplan. Forslagsstiller har hatt dialog med styrer i Revelheia barnehage.

13. Felles behandling av plan- og byggesak etter plan- og bygningsloven § 12-15

- Vurderer forslagsstiller det som hensiktsmessig med felles behandling av plan- og byggesak?

[Foreløpig ikke avklart](#)