

Fastsetting av planprogram for plan 2191: Detaljregulering for Kongsveien

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Utvalg for miljø, plan og ressurs		25.11.2021

Rådmannens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-9 fastsetter utvalg for miljø, plan og ressurs i Rana kommune «Planprogram til plan 2191: Detaljregulering Kongsveien» datert 15.11.2021.

Vedlegg

1. Planprogram
2. Innspill kommentert
3. Innspill samlet

Hensikten med planarbeidet

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for transformasjon av området til tidligere Kongsveien skole og Ranasmia til et bærekraftig boligområde med tilhørende uteoppholdsarealer, noe handel/tjenesteyting samt nødvendig infrastruktur. Det vil legges til rette for varierte boligstørrelser, innvendige- og utvendige fellesarealer, mulighet til deleløsninger for bil, el-billading og gode sykkel fasiliteter.

Bakgrunn

Reguleringsplanen skal bli utarbeidet som en privat detaljreguleringsplan etter plan- og bygningsloven § 12-11. Forslagsstiller for reguleringsplanen er Kongsparken AS og fagkyndig plankonsulent er Norconsult AS. Planen er vurdert til å kunne få vesentlige virkninger for miljø og samfunn og dermed skal planprogram bli utarbeidet som grunnlag for planarbeidet, jf. plan- og bygningsloven § 4-1 og forskrift om konsekvensutredninger § 6.

Planprosessen så langt

Seksjon for kart og arealplan mottok planinitiativ 09.03.2021. Med bakgrunn i covid19-pandemi, ble det ikke gjennomført et ordinært oppstartsmøte. Viser til vedtatt rutine for «*Gjennomføring av lovpålagt oppstartsmøte i periode med forbud mot fysiske møter*». Dermed ble innsendt planinitiativ gjennomgått internt i kommunen. Etter den interne runden ble tilbakemelding sendt til forslagsstiller

etter samme oppsett som et ordinært møtereferat. Tiltakshaver fikk mulighet til å kommentere referatet innen en frist på fem dager før det ble ansett som endelig. Revidert oppstartsmøtereferat ble signert 16.04.2021.

Det er planlagt å bringe plansaken inn for regionalt planforum med Fylkeskommunen, som er regional planmyndighet og ansvarlig for planforumet, når prosessen er kommet lengre. Forslagsstiller, plankonsulent, samt seksjonsleder og saksbehandler ved seksjon for kart og arealplan vil da delta.

Varsel om oppstart med høring og offentlig ettersyn av planprogram ble sendt ut på brev og e-post 22.06.2021 og annonsert i Rana blad 25.06.2021. Frist for innspill og merknader var satt til 27.08.2021.

Rana kommune mottok revidert planprogram for behandling 15.11.2021.

Hensikten med planprogrammet

I planprogrammet blir det stilt krav om å vurdere andre alternativer. Bakgrunnen for det, er at hensyn til miljø og andre interesser skal bli vektlagt i planer som kan gi vesentlige virkninger for miljø og samfunn¹. I noen saker finnes det ikke andre alternativer som kan dekke primærbehovet til tiltakshaver. Da setter man dette ene alternativet opp mot 0-alternativet (dagens situasjon) og sammenstiller prissatte og ikke-prissatte konsekvenser opp mot hverandre. Ved klart større fordeler enn ulemper, vil det være samfunnsøkonomisk lønnsomt. Se mer i planprogrammets kapittel 2.1 om lokalisering og kapittel 3 om alternativer.

Om planområdet

Planområdets størrelse er på litt over 36,2 daa og omfatter tre bebyggbare eiendommer med omkringliggende vegarealer. Eiendommenes adresser er henholdsvis Kongsveien 46, 48,50, 52 og 54. Den største eiendommen består i dag av et nedlagt skoleanlegg, tidligere Kongsveien videregående skole. Lokalene benyttes til midlertidige behov, eksempelvis som vaksinekontor. Kongsveien 54 består i dag av den tidligere Ranasmia. Bygningen leies ut til næringsaktører.

Planområdet er omgitt av lav boligbebyggelse og Mo kirke med kirkegård. Planlagt boligbebyggelse vil kunne virke dominerende i dette lavt bebygde landskapet hvor kirken er et viktig fellesbygg. Det er derfor av betydning å vurdere hvilke fjern- og nærvirkninger planlagt bygningsmasse vil gi for tilgrensende eiendommer og vurdere avbøtende tiltak for å dempe effekten av en høyere utnyttning og annerledes bebyggelsestypologi i planforslaget. Det må samtidig vurderes hvorvidt ny bebyggelse hensyntar Mo kirkes viktige rolle i sentrums bystruktur.

Omsøkt område ligger sentrum av Mo i Rana. Den største eiendommen innenfor foreslått planavgrensning består av en nedlagt videregående skole. Eiendom i øst består av Ranasmia som i dag huser næringsaktører. Omkringliggende veiareal inngår også i planavgrensningen.

E6 passerer rett sør for området, ved utløpet av Øvre Idrettsvei. Kollektivholdeplass er lokalisert ved E6, 200-250 meter fra planområdet. Planområdet grenser mot kirkegården til Mo kirke i nordvest, samt lav boligbebyggelse i vest, nord og øst.

¹ Lovverket er gjennom EØS-avtalen bundet opp av prosjektdirektivet og plandirektivet, for å sikre at konsekvenser for miljøet blir godt nok utredet. Disse direktivene har bidratt til å styrke og utvide plan- og bygningslovens regler om konsekvensutredninger.

Området består av elve- og bekkeavsetning av hovedsakelig sand og grus. Området ligger under marin grense. Det skal gjennomføres en geoteknisk vurdering av grunnen som en del av plansaken.

Planprogrammets kapittel 2.1 viser foreløpig avgrensning av planen.

Gjeldende planstatus

Planområdet omfattes av plan 2146: Detaljregulering for Smedplassen, samt deler av plan 2104: Svordalen, med gjeldende arealformål som er henholdsvis bolig- og blokkbebyggelse, annet friområde, kjørevei, fortau, gang-/sykkelvei, renovasjonsanlegg, veg, annen veggrunn - grøntareal, offentlige bygg – forsamlingsbygg og offentlige bygg - undervisning. I kommunedelplanen for Mo og omegn er Kongsveien 46-52 regulert til offentlig tjenesteyting. Kongsveien 54 er vist som boligbebyggelse.

Innspill ved varsel om oppstart med høring og offentlig ettersyn av planprogram

Det har kommet inn seks innspill til varsel om oppstart og offentlig ettersyn av planprogrammet.

Offentlige myndigheter/organisasjoner som har kommet med innspill:

- *Statsforvalteren i Nordland*
- *Nordland fylkeskommune (NFK)*
- *Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)*
- *Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB)*
- *Bane NOR*

Privatpersoner som har kommet med innspill:

- *Randi Fagervik og Stefan Sjöberg, Per Hellerviks gate 1*

Sammendrag av innspillene med forslagsstiller/tiltakshavers kommentarer er vedlagt saksframlegget, se vedlegg 2-3. Det er også vedlagt oppsummering av innspill fra åpen dag som ble avholdt 19.08.2021. Det blir særlig tatt hensyn til innspill som handler om utredninger og formkrav til planprogrammet. Innspillet til selve planarbeidet skal bli vurdert ved utarbeidelsen av selve planforslaget. Disse vil derfor være grundigere kommentert når det foreligger et konkret planforslag. Seksjon for kart og arealplan vurderer at tiltakshaver har innarbeidet og tatt hensyn til alle innspill og merknader som knytter seg til utredningstema og formkrav til planprogrammet.

Innspillene og merknadene følger saken som ikke-trykte vedlegg. De ikke-trykte vedleggene kan du få ved å henvende deg til saksbehandler.

Utredningsbehov

Planprogrammets kapittel 4 beskriver hvilke temaer som skal utredes konsekvensutredningen. Hensikten med konsekvensutredningen er å kartlegge planforslagets konsekvenser for miljø, naturressurser, kulturminner eller samfunn. I denne samlede vurderingen skal også allerede gjennomførte, vedtatte eller godkjente planer eller tiltak i influensområdet² inngå.

² Et influensområde er et geografisk område der det er forventet at vesentlige virkninger av tiltaket vil kunne opptre. Influensområdet vil derfor variere i størrelse for ulike fagområder og temaer.

Fra før av finnes det varierende grad av tilgjengelig datamateriale som er relevant for konsekvensutredningen. For noen temaer må det samles inn helt nye data, mens for andre temaer finnes det noe data fra før av. Eksisterende datamateriale skal gjennomgås slik at det blir avklart om det er nødvendig å innhente mer data. Dette er viktig da det kan være svakheter med kvaliteten på eksisterende datamateriale. Se kapittel 4 i planprogrammet for nærmere informasjon.

Nedenfor følger en oppstilling av hvilke utredninger som er presentert i planprogrammets kapittel 4:

- Overordnet infrastruktur og byvekst

Det skal vurderes hvorvidt flere boliger i sentrum samt noe handel/tjenesteyting bidrar til å øke attraktiviteten og bruken av Mo sentrum og hvorvidt planen bidrar til å nå målsetning om å redusere transportbehovet og legge til rette for miljøvennlige transportformer. Det skal vurderes om planen påvirker eksisterende, og eventuelt utløser behov for sosial infrastruktur.

- Kvalitet, trivsel og landskap

Det skal vurderes hvordan området kan utvikles til et helhetlig, unikt nabolag med arkitektonisk kvalitet, variasjon i boligtyper og boligsammensetning. Det skal vurderes hvordan bebyggelsesstruktur og uteområder sikres gode lokalklimatiske forhold, både i og utenfor planområdet. Og det skal vurderes hvordan bebyggelsen og uteoppholdsområder tilpasses og knytter seg på omkringliggende bystruktur. Det blir så mange nye boenheter at man må vurdere om det er tilstrekkelig barnehagekapasitet/behov for ny barnehage.

- Trafikk og mobilitet

Det skal vurderes tiltak som legger til rette og prioriterer gående, syklende og kollektivreisende og hvilket parkeringsbehov og trafikkproduksjon nytt tiltak skaper. Hvordan vil et nytt tiltak påvirke trafikkflyten i omkringliggende vegsystem? (trafikkproduksjon, trafikkavvikling og fremkommelighet). Det skal vurderes hvordan det kan skapes trygg og lett orienterbar kobling til nærmeste holdeplass og hvordan Kongsveien, langs planområdet, kan løses som en gate etter myke trafikanters premisser. Det skal vurderes hvordan bevegelseslinjer kan knyttes opp mot turveger utenfor planområdet.

- Klima og miljø

Det skal utredes hvordan planen kan sikre at utbyggingen bidrar til reduksjon av transportbehov og energibruk. Det skal utredes fremtidige støynivåer, samt støv- og luftforurensning fra vei på bygg og utearealer innenfor planområdet. Avbøtende tiltak skal beskrives. Det skal vurderes om det er spesielle forhold rundt vind eller forurensning i grunnen som må hensyntas i planforslaget. Og det skal utredes hvorvidt det er naturverdier som skal ivaretas i planområdet, med særlig vekt på sårbare arter.

- Teknisk infrastruktur

Det skal utredes hvordan vann og avløp påkobles til eksisterende kommunale nett og det skal utredes behov for flomveier. Det skal vurderes hvordan åpen overvannshåndtering skal bidra som positivt element i uteområdet. Renovasjonsløsninger skal vurderes i henhold til kommunens bestemmelser.

- Risiko og sårbarhet

Avdekke og vurdere mulige uønskede hendelser. ROS-analysen må minimum vurdere følgende temaer:

- *Grunnforhold: vurdere om planområdet er egnet for utbygging og hvorvidt utbygging utløser konsekvenser grunnforhold.*
- *Trafikksikkerhet: vurdere om utbyggingen i drift og i anleggsfasen utløser farer, og hvorvidt disse kan unngås.*
- *Transport av farlig gods.*
- *Brann/eksplosjon og kjemikalieutslipp. Det skal utredes hvordan planen tilrettelegger for god brannsikkerhet med hensyn til å hindre brannspredning og sikre god fremkommelighet for rednings- og slökkemannskap.*
- *Ekstremværpåkjenninger: kartlegge og vurdere hvorvidt ekstremvær påvirker bygningen og omkringliggende arealer. Avbøtende tiltak.*

Seksjon for kart og arealplan sin vurdering

Seksjon for kart og arealplan mener at planprogrammet er grundig, ryddig og oversiktlig. Det framgår tydelig hvilke temaer som skal utredes i konsekvensutredningen, og den planlagte framgangsmåten og metodikken er godt beskrevet. Innspill fra berørte parter er godt innarbeidet i planprogrammet. Vi mener dermed at planprogrammet slik det nå foreligger gir et godt grunnlag for det videre plan- og utredningsarbeidet.

Konklusjon

Seksjon for kart og arealplan anbefaler at utvalget for miljø, plan og ressurs fastsetter planprogram for plan 2191: Detaljregulering Kongsveien, datert 15.11.2021.

16.11.2021

seksjon for kart og arealplan

Trude Fridtjofsen
avdelingssjef
avdeling for areal og miljø

Inger Blikra
seksjonsleder
seksjon for kart og arealplan

Vedlegg:

- 1 2021-11-14 Innkomne innspill - forslagsstillers behandling
- 2 2021-11-15 Planprogram Kongsveien
- 3 Samla innspill