

Plan 2180: Detaljregulering for Kvartalet Furuholmgården

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Utvalg for miljø, plan og ressurs		30.09.2021

Rådmannens innstilling

Plan 2180 – «Detaljregulering for Kvartalet Furuholmgården» med planbeskrivelse datert 19.08.2021, reguleringsbestemmelser datert 19.08.2021 og plankart datert 19.08.2021 sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn, jf. plan- og bygningslovens § 12-10

Sammendrag

Planforslaget legger til rette for å ta i bruk større deler av Furuholmgården til boligformål. Det legges opp til å etablere inntil 10 nye boenheter i 1. og 2 etasje. Mesteparten av første etasje skal benyttes til publikumsrettet virksomhet i minimum 5 år før det kan deler av førsteetasjen også brukes til boligformål. Det tillates likevel et begrenset areal på 210 m² i første etasjen før de fem årene er omme.

Det legges til rette for et felles uteoppholdsareal i bakgården og et inntrukket felles uteareal i tilknytning til ett av inngangspartiene fra Nordlandstorget. I tillegg skal nye boliger etableres med private balkonger. Eksisterende boliger i 3 og 4 etasje skal også kunne etablere balkonger.

Saksopplysninger

Parter

Forslagsstiller: Sørlandsveien 26/28 ANS

Plankonsulent: Norconsult AS

Grunneiere: Meyergrunn AS av gnr./bnr./fnr. 20/18/929 og 20/18/989, samt festere i leilighetene i Furuholmgården og Familiekirka

Vurdering etter forskrift om konsekvensutredning

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

Planprosessen

Det ble varslet om oppstart til berørte parter og offentlige høringsinstanser i brev 24.04.2019.

Det kom inn 5 innspill, hvorav ett fra nabo i Furuholmgården. Innspillene er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i planbeskrivelsens kapittel 2.2 (s. 8). Innspillene ligger også i sin helhet vedlagt saksframlegget.

Dagens situasjon

Innenfor planområdet, som består av to eiendommer, ligger Furuholmgården og Familiekirkas lokaler. Første og andre etasje av Furuholmgården har vært utleid til kontorvirksomhet i de siste årene, men nå står etasjene tomme. I de øvrige etasjene er det leiligheter, totalt 24 boenheter.

Adkomst til Furuholmgården og familiekirka er fra Kaialundveien, men nedkjøringen til parkeringskjelleren er fra Nordlandsveien. I parkeringskjelleren er det 22 parkeringsplasser for beboerne i tillegg til parkeringen i bakgården og på østsiden av bygget. Bygget har flere innganger, hvorav to stykker fra Nordlandsveien/Nordlandstorget. Foran Furuholmgården ligger det nyetablerte Nordlandstorget.

Øst for planområdet er det nylig oppført en blokk på 5 etasjer med studentboliger, og det er etablert et uteoppholdsareal mellom planområdet og blokka.

Beskrivelse av planforslaget – fra forslagsstillers planbeskrivelse

Planlagt arealbruk

Utgangspunkt for planforslaget er at 2.etasje i Furuholmgården ønskes benyttet til boliger. I første etasje er det planer om publikumsrettet virksomhet og eventuelt noe boligareal. Planen inkluderer også eiendommen til Familiekirka som er etablert i Kaialundveien 14, på tomt 20/18/989. Planen innebærer ingen endring for Kaialundveien 14.

Eiendom 20/65/248 reguleres til kombinert formål forretning/bevertning/tjenesteyting/bolig, og et areal på 76 m2 reguleres til felles uteoppholdsareal. Eiendom 20/18/989 reguleres til tjenesteyting.

Langs Kaialundveien reguleres det fortau mellom regulert fortau i planene øst og vest for planområdet

Rana kommune ønsket i oppstartsmøtet at det etableres utadrettede virksomheter i Furuholmgårdens første etasje, for å skape aktivitet og et levende torg i nedre del av Nordlandsveien. Selv om Nordlandsparken innebærer at strøket er endret, så vil det likevel

ikke være i samsvar med kommunedelplan for byutvikling å utvide sentrum og detaljhandel østover. Dersom det viser seg etter fem år at det ikke er marked for publikumsrettet virksomhet, mener plankontoret at det kan vurderes å tillate (deler av) første etasje også til boliger. Forslagsstiller forsøker aktivt å få etablert publikumsrettet virksomhet i 1. etasje, men ønsker å åpne for at deler av 1. etasje kan benyttes til boligformål. Planen tillater derfor et areal på 210 m² til boligformål i 1. etasje. Etablering av detaljhandel i dette området vil være i strid med den avgrensningen av detaljhandel som framgår i kommunedelplan for byutvikling. I byutviklingsplanen inngår planområdet i et område som tenkes utviklet for bolig og servicefunksjoner.

Forslagsstiller har vurdert både omsorgsboliger og ordinære boliger i 2. etasje i blokka, og skissene viser 8 ordinære boliger i tillegg til de eksisterende 24 boenheter i 3.-5. etasje. I 1. etasje kan det være aktuelt med 2 boenheter. Planforslaget innebærer at det til sammen kan godkjennes 34 boenheter innenfor planområdet.

Bebyggelsens plassering og utforming

Det er ikke planlagt ny bebyggelse, men utvendig fasade vil endres med nye balkonger. Planbestemmelsene presiserer hvordan utkraging mot gangarealet i Nordlandsparken skal utformes. I planforslaget tillates private utkragede balkonger på fasaden mot Nordlandsparken, 1,7 m ut over plangrensa. I dag er det en balkong i 5. etasje som krages ut ca 1,2 m fra fasadeliv. Planen viser planlagt situasjon i 2. etasje med nye balkonger mot sør, øst og vest. Takutstikk og balkong i 5. etasje er vist på planen.

Planbestemmelsene krever at balkonger ut over formålsgrense mot Nordlandsveien ikke skal ha negative konsekvenser for gatebildet/opplevelsen når man beveger seg i Nordlandsveien. Balkongrekkverk må derfor i hovedsak være tette. Det må også påvises at balkonger kan etableres uten at det blir problem med avrenning av vann ned på torget ved regn (og snø). Det er satt høydebestemmelser for bebyggelse som tilsvarer høyden til eksisterende bygg. Tillatt utnyttingsgrad foreslås til 80% BYA for blokkbebyggelse. Utendørs parkering inngår i utnyttingsgraden.

Uteoppholdsareal

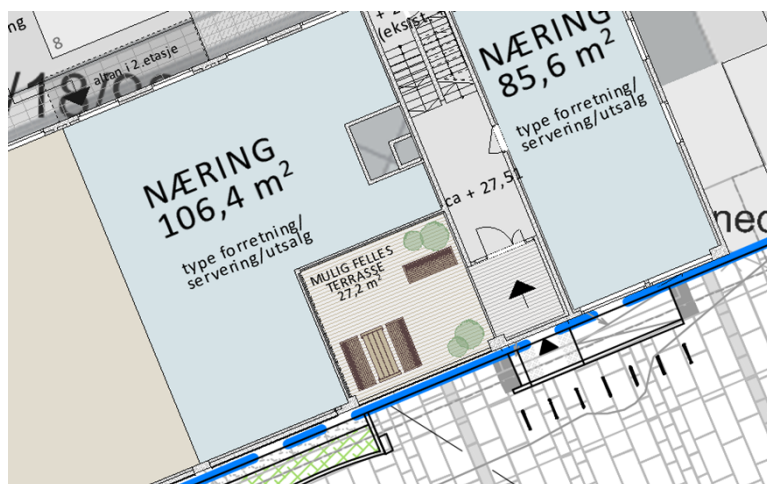
Dagens boliger har ikke noe felles uteoppholdsareal, men Nordlandsparken gir gode muligheter for uteopphold på bakkeplan for alle beboere i bygget. Dette området har solinnfall fra øst og vest.

Planen stiller krav om minimumsareal for privat uteoppholdsareal for boliger, og et felles uteoppholdsareal innenfor planområdet ved etablering av nye boenheter. Planforslaget tillater utkragede balkonger mot Nordlandsveien i 2., 3. og 4. etasje, slik at også eksisterende boliger kan få mulighet til å etablere privat uteoppholdsareal mot sør. Planforslaget tillater inntrukne altaner i 1. etasje mot Nordlandsveien. Tre- og fireromsboliger skal ha minimum 7 m² privat uteoppholdsareal, og mindre leiligheter skal ha minimum 4 m² privat uteoppholdsareal.

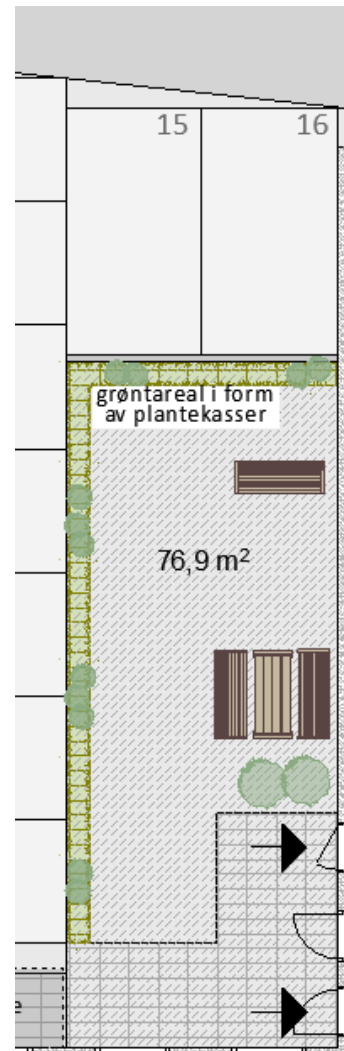
Det er flere muligheter for å etablere felles uteoppholdsareal på Furuholmengårdens eiendom. Dette kan skje på garasjedekket i bakgården, på et inntrukket uteareal i eksisterende bygning eller som en felles altan. Illustrasjonene viser uteareal i bakgård og en mulig terrasse i tilknytning til øvre inngang som kan benyttes av både beboere og eventuelle serveringssteder i 1.etasje. Dette arealet er vendt mot Nordlandsparken.

I bakgården reguleres det et område for felles uteoppholdsareal for alle beboere i blokka. Dette arealet kan ikke opparbeides som grøntareal, da dette må plasseres på det eksisterende dekket over parkerings-garasjen. Det kan imidlertid plasseres kasser med beplantning, og det kan avsettes et område til benker og bord. Et uteoppholdsareal i bakgården som vist på illustrasjonen vil ha gode solforhold på ettermiddag- og kveldstid, og gi mulighet for et felles treffpunkt for alle beboere i blokka.

Det er lagt inn rekkefølgebestemmelse om at både privat og felles uteoppholdsareal skal være etablert før det kan gis ferdigattest til nye boliger.



Figur 2: Foreslått areal for felles inntrukket terrasse i forbindelse med en av inngangene fra Nordlandstorget.



Figur 1: Foreslått utomhusplan av utearealet i bakgården

Bomiljø/bokvalitet

Planområdet ligger i et etablert boligstrøk, nært sentrum, skoler, barnehage, svømmebasseng, idrettshall, teater, kirke, Klokkehagen elvepark og offentlig transport. Området vurderes å ha gode forutsetninger for etablering av flere boliger. I 1.etasje vurderes det at boligene bør være i midten av bygget, med inngang fra bakgården. I dette området blir boligene løftet opp fra bakken. Innsyn fra Nordlandsparken blir dermed begrenset. Boligene er trukket bort fra de to hovedinngangene, slik at de ikke vil være sjenerende gangtrafikk fremfor dem. Boligene i 1.etasje skal være gjennomgående slik at de får så gode dagslysforhold som mulig.

Tomta grenser mot Nordlandsveien som er opparbeidet til park for å tilby varierte opplevelser og gode gangforbindelser til sentrum. Fra planbeskrivelsen for Nordlandsparken: *I området mellom Kvartal 48 og Furuholmgården er det lagt inn føringer om at området skal tilrettelegges spesielt med tanke på nærliggende boliger og ev. fremtidige studentboliger. Disse boligene har få/ingen felles uteoppholdsarealer, og det tenkes at torgarealet i Nordlandsveien kan ha denne funksjonen.*

I tillegg til å være et attraktivt uteoppholdsareal bidrar parken også til en hyggelig nærutsikt og har støvreduserende egenskaper. Trafikkstøy og støv fra Nordlandsveien er byttet ut med en grønn lunge, som har gjort Furuholmengården til et attraktivt boligbygg. Reguleringsbestemmelsene stiller krav om maksimale støynivå ved boliger og uteoppholdsarealer.

Barn og unges interesser

Det er allerede boliger i planområdet og området rundt. Skolevei til barne- og ungdomsskoler vurderes som trafikksikker og etablering av Nordlandsparken bidrar til at nærområdet er attraktivt for barn og unge.

Trafikkforhold, kjøreadkomst, parkering

Planforslaget innebærer at kjøreadkomst reguleres til Familiekirka, til eksisterende parkeringsgarasje i kjeller, til felles bakgård, til parkering øst for bebyggelsen og til en ny direkteadkomst til parkering fra Kaialundveien. Det er ikke lagt opp til noen endring i gangadkomst til planområdet.

Det er ikke tilstrekkelig plass på tomta til Furuholmengården for det antall parkeringsplasser som kommunedelplanen krever for kontor. Bakgrunnen for at forslagsstiller ønsker en omregulering av næringsarealet er at det er utfordrende å skaffe leietakere, blant annet grunnet mangel på parkering. Boliger krever færre plasser enn næringsformål dersom boenhetene er større enn 60 m².

Seksjon for arealplan ber om at 1.etasje skal benyttes til publikumsrettet virksomhet i minimum 5 år før arealene kan omsøkes til boligformål. Det er ikke plass på egen tomt til å etablere både publikumparkering tilsvarende 1 plass pr 50 m² golvareal og tilstrekkelig antall gjesteparkeringsplasser for boliger. For å imøtekomme utfordringer med parkering for næringsvirksomhet har planmyndigheten i kommunen åpnet for at 4 parkeringsplasser kan være tilstrekkelig for arealer til tjenesteyting i 1.etasje. I planbestemmelsene stilles det krav om 4 plasser som reserveres publikum til virksomheter i 1.etasje. 4 plasser på egen tomt er vurdert å ivareta de som må parkere nærmere enn de kommunale plassene i nærområdet. I tillegg kan gjesteparkering for boliger sambrukes med plasser for publikum, slik det sannsynligvis var tatt høyde for i tillatelsen for dagens bruk av bygningen.

Planforslaget stiller krav om 1 parkeringsplass pr boenhet hvorav 60% av plassene skal være under tak. Dekket over eksisterende garasje og bebyggelsens plassering umuliggjør ny

bebyggelse i bakgården. Planbestemmelsene for parkering fraviker derfor kommunedelplanens bestemmelser om at alle boenheter skal ha parkering under tak. Kommunedelplanen stiller krav om 0,2 gjesteparkeringsplasser pr boenhet. For 34 boenheter blir dette 7 plasser. I planforslaget er det stilt krav om 5 gjesteparkeringsplasser for boligene. Fraviket fra kommunedelplanen begrunnes ved at det er offentlige parkeringsplasser i sentrum som kan benyttes av gjester. Det er gangavstand til offentlige parkeringsplasser på motsatt side av Nordlandsveien, Rådhuset (ca 100 m), ved Talvikparken (ca 300 m) og i Rådhusalleen (ca 350 m). Parkeringsplass ved Rådhuset har lite kapasitet innenfor vanlig arbeidstid, men er tilgjengelig på ettermiddager/kvelder og i helger.

Tabellen viser tilgjengelige parkeringsplasser.

	Boenheter	Gjest	Publikumsrettet virksomhet	Sum
Parkeringskjeller	22			22
Utendørs parkering for boliger	12	5		19
Publikumsrettet virksomhet Ca 540 m ²			4	4
Totalt	34	5	4	43
Hvorav plasser utenom garasje	12	5	4	21

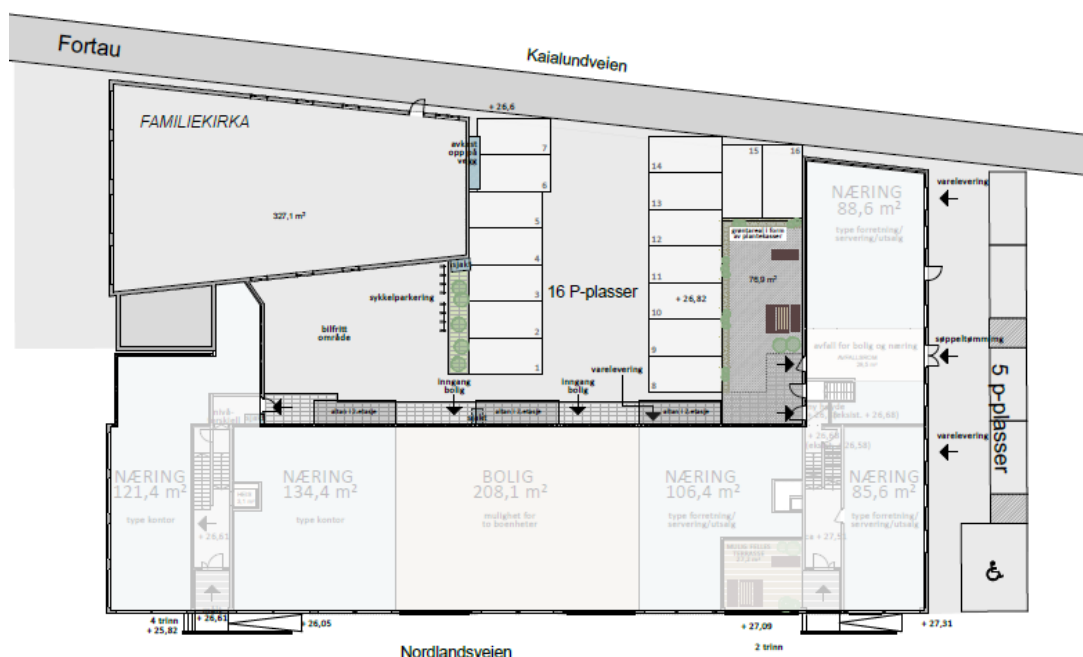
Parkeringsbehovet vil variere i forhold til antall boenheter som skal etableres. Ved etablering av 10 nye boenheter slik planen tillater, vil det bety at minimum 21 av boenhetene i bygningen må ha parkering under tak.

Som vist på illustrasjonen nedenfor, er det foreslått 21 parkeringsplasser på bakkeplan. Dette innebærer en reduksjon på 2 plasser i forhold til dagens parkeringssituasjon, men muliggjør etablering av felles uteoppholdsareal i bakgården. Dette vurderes å være forsvarlig, både i forhold til dagens godkjente bruk og fordi det er offentlige parkeringsplasser i nærområdet.

Fravikene fra overordnet plan vurderes å være nødvendig for å kunne bruke bygningsmassen på en hensiktsmessig måte, og for å bedre bokvaliteten for både eksisterende og nye boliger. Det vil fortsatt være flere parkeringsplasser tilgjengelig enn det ble stilt krav om i 1996 da bygningen ble godkjent med dagens bruk.

Det er ikke uvanlig at byer har lavt parkeringskrav i sentrum, at det benyttes både minimum- og maksimumskriterier for tilrettelagt parkering og at uteoppholdsareal prioriteres foran parkering. Dette er i tråd med samfunnets generelle mål om mindre biltrafikk. Det er lagt inn rekkefølgebestemmelse om at parkeringsplasser må være etablert før nye boliger kan tas i bruk.

Det er tenkt at virksomheter som har behov for varelevering må plasseres i den delen av 1. etasje som har enkel tilgang med bil/varebil. I den vestre del av bygningen bør det være virksomhet uten vesentlig varelevering, da det er utfordrende å løse denne type transport helt inn i bakgården.



Figur 3: Løsning for bakgården når det gjelder parkering, uteoppholdsareal og varelevering

Tilknytning til infrastruktur

Eksisterende bebyggelse er tilknyttet kommunalt vann- og avløpsanlegg. I henhold til kommunens VA-avdeling er det kapasitet i det nye spillvannsnettet til å ta imot noen flere boenheter. Hvis det er snakk om svært mange nye boenheter må det gjennomføres kapasitetsberegninger. VA-avdelingen antar at det ikke er aktuelt med en endring av dimensjonene på eksisterende stikkledninger, da det har blitt lagt ut nye ledninger i forbindelse med rehabiliteringsprosjektet i gaten og disse blir overbygd av en park i 2019. VA-avdelingen mener at det er viktig at de fordrøyningsløsningene for overvann og flomveiene som skal etableres i den nye parken i Nordlandsveien ikke blir berørt eller avskåret av nye tiltak ved Furuholmengården.

Det er ønskelig at det etableres løsninger for fordrøying av overvann hvis det skal gjennomføres større endringer på bygningsmassene eller utearealer, som for eksempel endring av takflater. Ved en eventuell ombygging og større endring i bygningsmassen, skal det leveres en VA-plan på tiltaket. Planen må utarbeides etter gjeldende krav i VA-normen. Det er også viktig at alt arbeid med vann- og avløpsledninger sanitærmeldes før gravearbeidene starter, og meldes via Geomatikk av godkjent foretak.

Det planlegges ikke ny bygningsmasse, og detaljprosjektering av vann og avløp må belegges med ansvar i framtidig byggesøknad for bruksendring til bolig. Ved at det ikke planlegges ny bebyggelse vurderes det at eksisterende nettstasjoner og kommunale vann- og avløpsanlegg har tilstrekkelig kapasitet. Bygningen er tilknyttet fjernvarmenettet.

For mer utfyllende informasjon om planforslaget, se planbeskrivelsen

Planfaglige vurderinger

Planlagt arealbruk

Furuholmgården omreguleres fra «kontor/forretning» til kombinert formål «forretning/bevertning/tjenesteyting/bolig». Lokalet til Familiekirka reguleres til «annen offentlig eller privat tjenesteyting» og det reguleres inn et fortau mot Kaialundveien.

Arealformålet i planforslaget stemmer bedre overens med dagens bruk av bygget. Det eksisterer allerede 24 boenheter i bygget i tillegg til de nederste etasjene, som har blitt brukt til kontor og tjenesteyting. Den store forskjellen er nå at andre og deler av første etasje også tenkes brukt til boliger.

Kommunen ønsker som hovedregel at første etasje i så sentrumsnære bygg brukes til tjenesteyting, bevertning eller andre utadrettede virksomheter, men dette kvartalet ligger utenfor dagens bykjerne og det som er regulert som «sentrumsformål» i Kommunedelplanen for Mo og omegn. Mesteparten av førsteetasjen er avsatt til publikumsrettet virksomhet i minimum fem år etter planen er vedtatt, og det er 210 m² som tillates brukt til boligformål i første etasje fram til den tid.

Vi i seksjon for kart og arealplan har tidligere uttrykt at vi ønsker at hele første etasjen avsettes til publikumsrettet virksomhet de første 5 årene, og at deler av etasjen kan først kan vurderes tillat til boligformål etter at de 5 årene er gått.

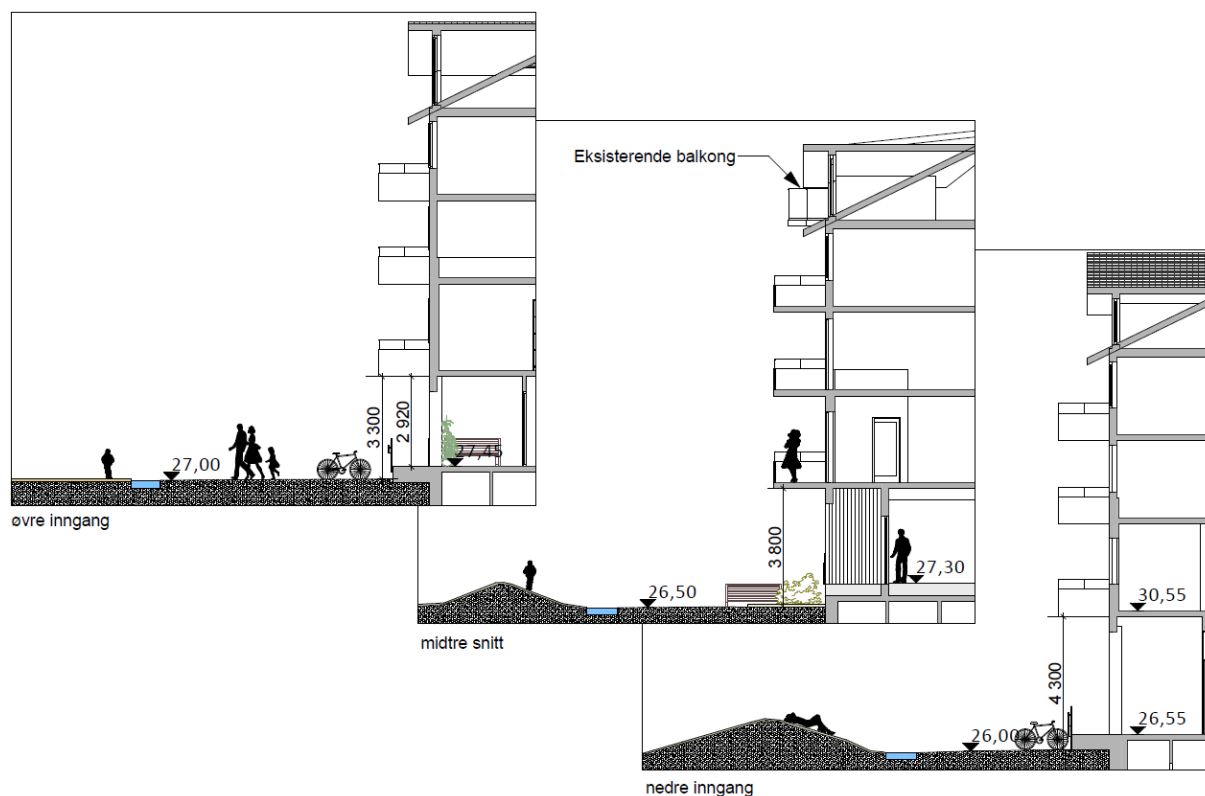
Nordlandstorget, som ligger direkte foran Furuholmgården, er nylig ferdigstilt. Det er etablert for å skape et bedre bymiljø og byrom i øvre del av «sentrumsområdet», som skal innby til opphold, lek og aktivitet. Det å legge til rette for publikumsrettet virksomhet i første etasje vil være i tråd med ønsket utvikling i dette området. Vi ønsker et levende torg med åpne og inviterende fasader med gode tilbud til publikum. Det vil være feil å avsette 210 m² til boligformål fra starten av. Boliger i første etasje vil få redusert bokvalitet som følge av innsyn og støy fra Nordlandstorget. I tillegg stiller vi oss kritiske om boliger i første etasje oppfyller dagslyskravet.

Viser det seg, etter 5 år, at det ikke er realistisk å ha slik virksomhet i hele første etasje, kan heller deler av etasjen vurderes tillatt til boligformål da. Vi står fortsatt ved denne vurderingen.

Plassering og utforming

Bygningsmassen skal ikke endres eller påbygges annet en fasadeendringer med balkonger og private utearealer. Høydebestemmelsene tilsvarer høyden på eksisterende bygg.

Alle boenheter i 1. og 2. etasje skal ha privat uteoppholdsareal. Bestemmelsene åpner opp for at det tillates utkragede bygningsdeler 1,7 meter ut over formålsgrense mot Nordlandstorget. Det spesifiseres også at balkonger ikke må ha negative konsekvenser for gatebildet og opplevelsen når man beveger seg i Nordlandstorget, samt at det ikke må skape problemer med avrenning av vann ned på torget ved nedbør. Bildet nedenfor viser utkragingen av balkonger over Nordlandstorget med høyder.



Figur 4: Snitt som viser utkragninger av balkonger i forhold til Nordlandstorget.

Vi anser dette som akseptabelt så lenge som dette ikke medfører privatisering av torget som ligger ved Furuholmgården og at private arealer ikke ødelegger for byrommet. Eventuelle inntrukne private arealer i første etasje og balkonger i andre etasje kan oppleves sjenerende for gående langs torget. Derfor er det viktig at de utformes slik at dette unngås. Ut ifra illustrasjonene ovenfor, ser det ut til at høyden mellom torget og balkonger er tilstrekkelig.

Det planlegges også for et inntrukket fellesareal i tilknytning til en av inngangene fra Nordlandstorget. Dette er ment til å være et felles areal for beboerne og eventuell virksomhet ved inngangen hvis det er behov for det. Vi anbefaler at bestemmelsene knyttet til dette arealet skrives enda tydeligere når det gjelder hvem som kan bruke arealet. Dette arealet kan også framstå noe sjenerende for gående langs Nordlandstorget, så her er det også viktig at det knyttes bestemmelser om utforming av arealet.

I planforslaget legges det opp til at fasadene skal utformes slik at de bidrar til en levedegjøring og aktivisering av gatebildet og bymiljøet. Fasaden langs forretningsanlegg skal ha fasadevindu som gir god innsikt i forretningsarealene, og innganger for publikum skal være tydelige. Foliering, frosting eller annen permanent tildekking av vinduer på bakkeplan ut mot fortau tillates ikke. Dette anser vi som veldig positivt.

Uteoppholdsareal

I dag har ikke beboerne i Furuholmgården noe felles uteoppholdsareal. Derfor er dette viktig å få på plass i planforslaget.

Planforslaget stiller krav om minimumsareal for privat uteoppholdsareal for boliger. Og det skal være et felles utendørs oppholdsareal på regulert område (se figur 2). Dette skal

opparbeides når nye boenheter innenfor planområdet etableres. I tillegg skal det finnes et inntrukket felles uteareal på minimum 25 m² i tilknytning til ett av inngangspartiene fra Nordlandstorget (se figur 3). Det er tilknyttet rekkefølgekrav om at private og felles uteoppholdsareal skal være etablert før det gis ferdig attest.

Regulert uteoppholdsareal er ca. 76 m² og ligger i bakgården. Med tanke på at hele planområdet allerede har etablert bebyggelse og bakgård, er det begrenset med muligheter for et slikt areal. Dette arealet skal ikke opparbeides som et grøntareal, da det må plasseres på det eksisterende dekket over parkeringskjelleren. Det skal heller avgrenses mot parkeringsarealet i bakgården og utformes med sittemøbler og beplantning i kasser. Gangsonen og rampen for adkomst til boliger og avfallsrom er tillatt innenfor området.

Vi anser foreslått løsning for felles og private uteoppholdsarealer som tilfredsstillende, selv om det ikke oppfyller krav i overordnet plan. I tillegg til de planlagte uteoppholdsarealene, ligger også Nordlandstorget i umiddelbar nærhet. Torget skal likevel ikke alene dekke behovet for utearealer.

Barn og unges interesser

Planområdet ligger ca. 1,2 km unna Lyngheim barneskole, og ca. 500 meter til Rana ungdomsskole avdeling Moheia. Talvikparken ligger ca. 130 m fra planområdet og Nordlandstorget er like ved.

Skolevei til barne- og ungdomsskoler vurderes som trafiksikker og flere bussholdeplasser ligger nært området.

Uteoppholdsarealene er ikke utformet med hensyn til småbarnslek, men vi anser dette som unødvendig når Nordlandstorget og Talvikparken ligger så nært. Disse områdene er utformet med lekeapparater og lignende. Når planområdet i utgangspunktet har så få muligheter for å opparbeide uteoppholdsarealer, bør ikke arealer her gå bort til lekeapparater e.l. når slikt uansett er tilgjengelig i nærområdet.

Parkering og adkomst

Adkomsten til planområdet er uendret fra dagens situasjon. Innkjøring til parkeringskjeller er fra Nordlandsveien og adkomsten til bakgården og Familiekirka skjer fra Kaialundveien. Planforslaget åpner opp for 10 nye boenheter, og dette krever også parkering. Dagens reguleringsformål krever flere parkeringsplasser enn hva som er mulig innenfor arealet. Boligparkering krever færre parkeringsplasser enn næringsareal i denne sammenhengen, da dette er knyttet til antall boenheter. Parkering for næring/tjenesteyting krever plasser i forhold til antall kvadratmeter (1 plass per 50 m²).

Foreslått løsning har likevel ikke parkering som er i tråd med overordnet plan. Kommunedelplanen krever 1 garasjeplass + 0,2 plasser for gjester og 1 plass per 50 m² næringsareal. Med utgangspunkt i foreslått areal for publikumsrettet virksomhet, krever egentlig planforslaget ca. 11 plasser. Hvis hele første etasjen tas i bruk til dette, så kreves det 15 plasser.

Planforslaget legger opp til 22 parkeringsplasser i garasje for boliger + 17 plasser utendørs (inkludert 5 gjesteparkeringsplasser) og 4 plasser for næringsareal. 34 boenheter krever egentlig 7 plasser for gjester. Dette vil si at planforslaget mangler 2 gjesteparkeringsplasser, over 7 plasser for publikumsrettet virksomhet. I tillegg mangler planen at 12 av plassene for boligene er under tak.

I bakgården legges det også opp til varelevering. Det er dårlig plass til dette, og det kan være begrensende for virksomhetene i første etasje. Vareleveringen kan også gjøres på østsiden av bygget.

I tillegg skal det reguleres inn et fortau som nord i planområdet mot Kaialundveien. I eksisterende reguleringsplan mangler det et fortau forbi planområdet. Dette fortauet skal være reetablert og opparbeidet med bredder og utforming i henhold til plankartet. Fortau skal ha asfaltdekke. Kantstein skal være i granitt.

Det er ikke lagt inn bestemmelser tilknyttet parkering til Familiekirka. Vi anbefaler at det legges inn en bestemmelse til dette, som rommer dagens bruk av arealet, men også framtidig bruk.

Avvikene fra overordnet plan er ikke heldige, men vi vurderer at denne løsningen er akseptabel med tanke på planlagt bruk av bygget, etableringen av uteoppholdsarealet i bakgården og de eksisterende forhold. Vi anser det som positivt at bygget tas i bruk, istedenfor at deler står tomt. At det er flere tilgjengelige offentlige parkeringsplasser i nærområdet, er en del av vurderingen. De kan benyttes både av gjester til boligene og til eventuelle virksomheter i første etasje.

Overvann og teknisk infrastruktur

Hvis det skal gjennomføres større endringer på bygningsmassen eller en endring av tette flater, bør det etableres løsninger for fordrøyning av overvann, samt leveres inn en VAO-plan. Det planlegges ikke ny bygningsmasse, og det vurderes da at en VAO-plan ikke er nødvendig i dette tilfellet. Skal det likevel gjøres endringer i ettertid, må dette avklares med seksjon for vann og avløp. Ved slike tiltak skal det leveres en VAO-plan etter gjeldende krav i VA-normen.

Ifølge tiltakshaver, som har vært i kontakt med seksjon for vann og avløp tidligere i planprosessen, er det nok kapasitet i spillvannsnettet til å ta imot nye boenheter. Hvis det derimot er snakk om mange boenheter, må det gjennomføres kapasitetsberegninger. Vi ber seksjon for vann og avløp ta denne vurderingen gjennom det (eventuelle) offentlige ettersynet av denne planen.

Rekkefølgekrav

I reguleringsbestemmelsene er det opplistet følgende rekkefølgekrav:

- Før det gis ferdigattest til nye boliger skal private og felles uteoppholdsareal være etablert. Det kan gis midlertidig brukstillatelse dersom boligene ferdigstilles om vinteren. Ovennevnte arealer må da opparbeides innen utgangen av påfølgende sommersesong.

- Parkeringsplasser skal være etablert før det gis ferdigattest til nye boenheter.
- Fasader for publikumsrettet virksomhet skal være utformet i henhold til planbestemmelsene før det kan gis ferdigattest til bruksendring.
- Fortau skal være reetablert før det gis ferdigattest til nye boenheter.

Vi anser rekkefølgekravene som tilfredsstillende.

Virkninger av planforslaget

- + Bygget tas mer i bruk framfor at deler står tomt
- + Flere leiligheter kan bety mer aktivitet og bruk av Nordlandstorget
- + Det opparbeidet nye uteoppholdsarealer, som også eksisterende leiligheter får dra nytte av
- + Fasader på arealer tiltenkt publikumsrettet virksomhet oppgraderes
- Planen legger opp til boligformål også i første etasje etter vedtak
- Noe økt trafikkmengde inntil planområdet
- Balkong og private arealer i fasaden kan endre opplevelsen av Nordlandstorget for gående/syklende
- Det forsvinner arealer for sentrumsnære lokaler til kontor, forretning e.l.

Samlet vurdering og konklusjon

Det er hovedsakelig positivt at bygget tas mer i bruk, selv om planforslaget er i strid med formålet i overordnet plan (offentlig eller privat tjenesteyting). Planforslaget samsvarer bedre med dagens bruk av området enn gjeldende reguleringsplan og overordnet plan.

Fortetting i eksisterende bygg og økt tilbud av bynære leiligheter er positivt, særlig når det også kan bidra til økt bruk av Nordlandstorget, Talvikparken og sentrum for øvrig. Opparbeidelse av uteoppholdsarealer og felles arealer er bra, da dette området mangler det. Tilrettelegging for publikumsrettet virksomhet mesteparten av første etasje er bra, samt at fasadene tilknyttet disse lokalene oppgraderes med hensyn til dette.

På en annen side er det negativt at tilbudet av sentrumsnære kontorlokaler forsvinner. Dette er en utvikling vi har sett oftere av i sentrum. I tillegg legger planforslaget opp til at deler av første etasjen kan benyttes til boligformål like etter vedtak av plan.

Vi på seksjon for kart og arealplan ønsker at hele første etasje avsettes til publikumsrettet virksomhet i minst 5 år etter vedtak. Og at deler av etasjen kan vurderes tillat brukt til boligformål etter dette, hvis det viser seg vanskelig å rekruttere virksomheter til disse lokalene.

Vi anbefaler at planen sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

21.09.2021

seksjon for kart og arealplan

Trude Fridtjofsen
avdelingssjef
avdeling for areal og miljø

Inger Blikra
seksjonsleder
seksjon for kart og arealplan

Vedlegg:

- 1 2180_Plankart
- 2 2180_Planbeskrivelse
- 3 2180_Reguleringsbestemmelser
- 4 2180_ROS-vurdering
- 5 Fasade sør og nord
- 6 Illustrasjonsplan 2. etasje
- 7 Oversiktsplan parkering, bakgård

Vedlegg som er en del av saken, men ikke lagt ved saksframlegget. Tilgjengelig på nettsiden:

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

1. 2180_Merknader_til_planoppstart
2. Referat_fra_oppstartsmøte