

Sørlandsveien 26 28 AS

## ► Planbeskrivelse

PlanID 2180

Detaljreguleringsplan for Kvartalet Furuholmengården

Oppdragsnr.: **5184944** Dokumentnr.:    Versjon: **B04** Dato: **2021-08-19**



**Oppdragsgiver:** Sørlandsveien 26 28 AS  
**Oppdragsgivers kontaktperson:** Morten Hagh og Reidar Hågensen  
**Rådgiver:** Norconsult AS  
**Oppdragsleder:** Tuva Cathrine Daae  
**Fagansvarlig:** Tuva Cathrine Daae  
**Andre nøkkelpersoner:** Hedvig Sanderud

|                |             |                      |                   |                       |                 |
|----------------|-------------|----------------------|-------------------|-----------------------|-----------------|
| B04            | 2021-08-19  | Planforslag          | TuCDa             | MarRo                 | TuCDa           |
| C03            | 2021-05-03  | Revidert planforslag | TuCDa             | HedSa                 |                 |
| D02            | 2021-04-14  | Revidert planforslag |                   |                       |                 |
| E01            | 2021-01-07  | Planforslag          | TuCDa             | HedSa                 | TuCDa           |
| Utkast         | 2020-04-30  | Planbeskrivelse      | TuCDa             | KaRSt                 |                 |
| Utkast         | 2020-01-17  | Planbeskrivelse      | TuCDa             | KaRSt                 |                 |
| <b>Versjon</b> | <b>Dato</b> | <b>Beskrivelse</b>   | <b>Utarbeidet</b> | <b>Fagkontrollert</b> | <b>Godkjent</b> |

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

## ► Sammendrag

Planforslaget legger til rette for å ta i bruk større deler av Furuholmengården i Mo i Rana til boligformål. Det legges opp til å etablere inntil 10 boenheter i 1. og 2.etasje, i tillegg til de 24 boenhetene som i dag er plassert i 3.-5.etasje. I bestemmelsene er det stilt et vilkår om at deler av 1.etasje skal benyttes til publikumsrettet virksomhet i minimum 5 år, og forslagsstiller har til hensikt å benytte 1.etasje til dette inntil videre.

Bygget er sentrumsnært i et område med en blanding av boligblokker, eneboliger og offentlige bygg, samt noe næringsvirksomhet. Torget i Nordlandsveien med offentlige uteoppholdsareal har lekemuligheter og skaper et hyggelig og grønt bomiljø.

I bakgården til Furuholmengården reguleres det til felles uteoppholdsareal for beboerne i bygget. Ved etablering av nye boliger skal det i tillegg etableres private balkonger. Planen legger også til rette for at eksisterende boliger kan etablere balkonger i 3. og 4.etasje.

Private altaner mot Nordlandsveien vil ha utsikt og gode solforhold på formiddagen, mens altaner og uteoppholdsareal på motsatt side vil ha ettermiddags- og kveldssol. Det legges også opp til å bygge balkonger på øst og vestsiden i 2.etasje.

Tomta er fullt utnyttet med bebyggelse og parkeringsgarasje under bakken. Det er i dag for få parkeringsplasser for bruken av bygget, i henhold til kommunedelplan for Mo og omegn. Ved å bruke kontorarealer til boliger, vil behovet for antall parkeringsplasser reduseres. Furuholmengården ligger nært sentrum, i et område med tilgang til offentlige parkeringsplasser. Gjester til boliger kan benytte offentlige plasser i tillegg til tilrettelagte plasser på tomta.

Det er et rekkefølgekrav i planen om etablering av uteoppholdsareal, parkering, fasadeutforming og fortau langs Kaialundveien.

Eksisterende infrastruktur for kraftforsyning, vann, avløp og overvannshåndtering vil videreføres. Planforslaget medfører ingen endring i tette flater.

Planforslagets virkninger er at eksisterende bebyggelse kan tas i bruk på en hensiktsmessig måte. I dag står deler av bygget tomt, fordi arealene og byggets plassering ikke tilfredsstiller krav som leietakere for næringsvirksomhet stiller. Arealene er derimot godt egnet til boliger.

En fortetting i allerede etablerte områder er mer bærekraftig enn å bygge ut nye områder, både når det gjelder nedbygging av naturmiljø og framtidig transportbehov, noe som er forankret i både lokale og regionale planer.

Planforslaget medfører ingen endring i skyggevirkning på nabobebyggelse.

Ut fra innspill til oppstart av planarbeid er det ingen interessenmotsetning mellom naboer og forslagsstiller, og planforslaget ivaretar naboers og allmennhetens interesser.

I henhold til risiko- og sårbarhetsvurdering vurderes ikke planforslaget å medføre økt risiko eller ulempe.

## ► Innhold

|          |                                                         |           |
|----------|---------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Planfakta og bakgrunn</b>                            | <b>6</b>  |
| 1.1      | Hensikt med planen                                      | 6         |
| 1.2      | Krav om konsekvensutredning                             | 7         |
| <b>2</b> | <b>Planprosess</b>                                      | <b>8</b>  |
| 2.1      | Oppstartsmøte, medvirkningsprosess, varsel om oppstart  | 8         |
| 2.2      | Innspill til oppstartsvarsel                            | 8         |
| 2.3      | Dialog med seksjon for kart og arealplan                | 11        |
| <b>3</b> | <b>Planstatus og rammebetingelser</b>                   | <b>12</b> |
| 3.1      | Overordnede planer, gjeldende regulering og naboplaner  | 12        |
| 3.2      | Statlige og regionale planretningslinjer                | 14        |
| <b>4</b> | <b>Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold</b> | <b>16</b> |
| 4.1      | Beliggenhet                                             | 16        |
| 4.2      | Dagens bruk av området og tilgrensende områder          | 16        |
| 4.3      | Stedets karakter, struktur og estetikk                  | 20        |
| 4.4      | Topografi og landskap, grunnforhold                     | 20        |
| 4.5      | Kulturminner og kulturmiljø                             | 20        |
| 4.6      | Naturverdier                                            | 21        |
| 4.7      | Barn og unges interesser                                | 21        |
| 4.8      | Trafikkforhold, kjøreadkomst, parkering                 | 21        |
| 4.9      | Teknisk infrastruktur                                   | 22        |
| 4.10     | Støyforhold og luftforurensning                         | 22        |
| <b>5</b> | <b>Beskrivelse av planforslaget</b>                     | <b>23</b> |
| 5.1      | Planlagt arealbruk                                      | 23        |
| 5.2      | Bebyggelsens plassering og utforming                    | 25        |
| 5.3      | Uteoppholdsareal                                        | 26        |
| 5.4      | Bomiljø/bokvalitet                                      | 27        |
| 5.5      | Barn og unges interesser                                | 28        |
| 5.6      | Trafikkforhold, kjøreadkomst, parkering                 | 28        |
| 5.7      | Tilknytning til infrastruktur                           | 30        |
| 5.8      | Rekkefølgebestemmelser                                  | 31        |
| 5.9      | Risiko og sårbarhet                                     | 31        |
| 5.10     | Avbøtende tiltak                                        | 31        |
| <b>6</b> | <b>Virkninger av planforslaget</b>                      | <b>32</b> |
| 6.1      | Stedets karakter, struktur og estetikk                  | 32        |
| 6.2      | Bomiljø/bokvalitet                                      | 33        |
| 6.3      | Barn og unges interesser                                | 35        |

|                |                                         |           |
|----------------|-----------------------------------------|-----------|
| 6.4            | Trafikkløsning, kjøreadkomst, parkering | 35        |
| 6.5            | Teknisk infrastruktur                   | 36        |
| 6.6            | Støy                                    | 36        |
| 6.7            | ROS                                     | 36        |
| 6.8            | Interesse motsetninger                  | 36        |
| 6.9            | Avveininger av virkninger               | 36        |
| <b>Vedlegg</b> |                                         | <b>38</b> |

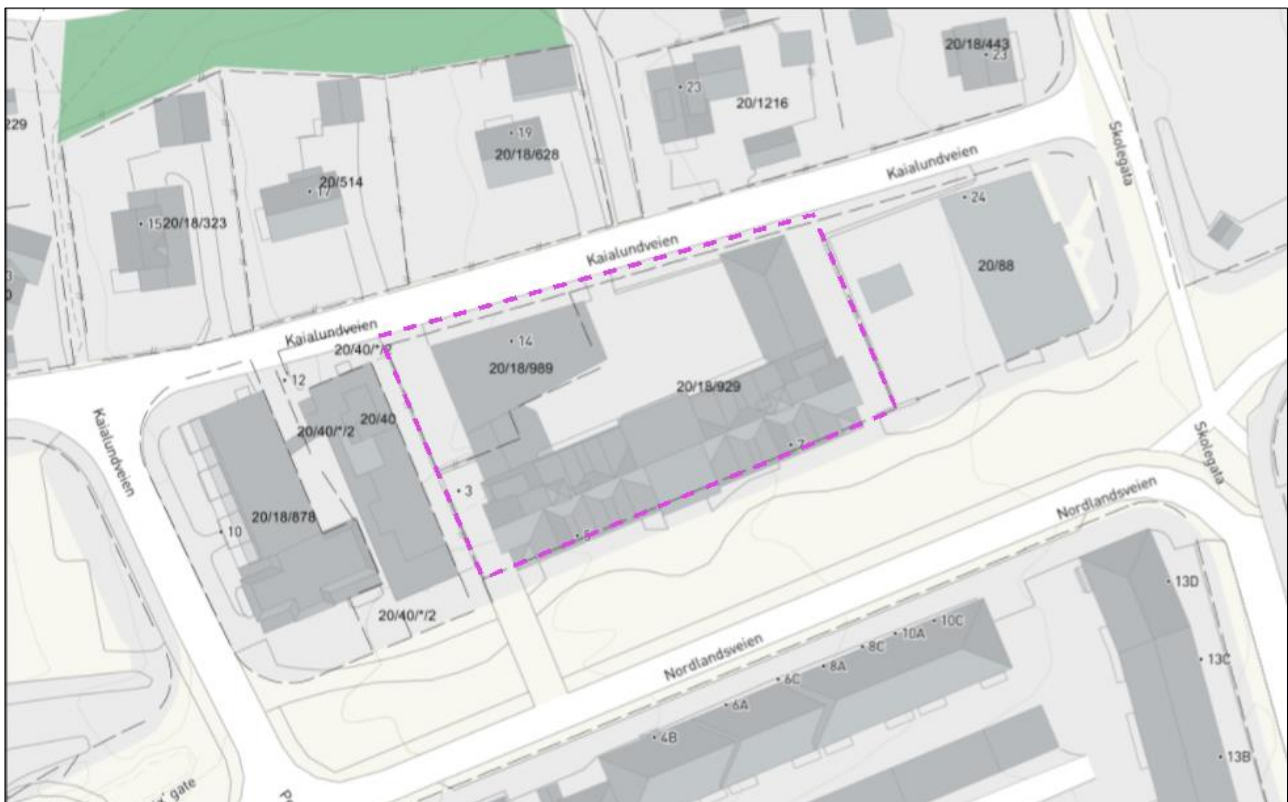
# 1 Planfakta og bakgrunn

Plan-ID: 2180  
Kommunens saksnr: 2018/2362  
Stedsangivelse: Nordlandsveien 5 og 7, Mo i Rana  
Plankonsulent: Norconsult AS, Postboks 237, 8601 MO I RANA  
Forslagsstiller: Sørlandsveien 26 28 AS, Postboks 220, 8601 MO I RANA  
Grunneiere: Gnr/bnr 20/65/248: Hanne M. Pettersen, Ragnhild Myrvang, Ørjan Rimer,  
Sørlandsveien 26 28 AS, Festere av leiligheter  
Gnr/bnr 20/18/989: Famileiekirka

## 1.1 Hensikt med planen

Hensikten med omregulering er å legge til rette for å bruksendre 2. og eventuelt noe av 1.etasje til boliger i eksisterende bygning i Nordlandsveien 5 og 7.

Seksjon for arealplan krever at gateplanet i bebyggelsen skal benyttes til publikumsrettet virksomhet i minimum 5 år etter planvedtak, før det kan tillates bruksendring til bolig.



Figur 1 Kartutsnitt som viser planområdet

## 1.2 Krav om konsekvensutredning

Planforslaget er vurdert etter forskrift om konsekvensutredning. Området er regulert til tjenesteyting i kommunedelplan for Mo og omegn. I første etasje er det krav om publikumsrettet virksomhet i samsvar med overordnet plan i minimum 5 år. Forslagsstiller, i samarbeid med Rana kommune har vurdert planen til ikke å utløse krav om konsekvensutredning etter Plan og bygningslovens §§ 4-1 og 4-2.

## 2 Planprosess

### 2.1 Oppstartsmøte, medvirkningsprosess, varsel om oppstart

Det ble avholdt oppstartsmøte med Rana kommune den 08.10.2018. Oppstart av planarbeidet er varslet til offentlige høringsinstanser og berørte parter i brev av 24.04.2019 og i annonse i Rana Blad 29.04.2019. Frist for merknader og kommentarer ble satt til 29.05.2019.

### 2.2 Innspill til oppstartsvarsel

Det kom 5 innspill/merknader, hvorav 1 innspill fra nabo i Furuholmengården. Innspill til varsel om oppstart er oppsummert og merknadsbehandlet i tabellen under. Innkomne forhåndsuttalelser følger som egne vedlegg.

| Person/etat                             | Dato     | Innspill                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-----------------------------------------|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Statens vegvesen                        | 29.04.19 | <p>Statens vegvesen har ansvar for å sørge for at føringer i Nasjonal transportplan, Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, vegnormalene og andre nasjonale og regionale arealpolitiske føringer blir ivaretatt i planleggingen. Vi uttaler oss i denne plansaken som statlig fagmyndighet med sektoransvar innenfor vegtransport.</p> <p>Statens vegvesen har et særlig ansvar for å ivareta trafikksikkerhet for alle som ferdes på og langs vegen, uavhengig av hvem som eier vegen. Stortinget har i Nasjonal transportplan nedfelt en visjon om et transportsystem som ikke fører til tap av liv eller varig skade, nullvisjonen. Vegnormalene som er utredet av vegloven, skal legges til grunn for all planlegging. Nullvisjonen ligger også til grunn for vegnormalene.</p> <p>Når planforslaget blir lagt frem til høring, vil vår vurdering i hovedsak være trafikale konsekvenser som følge av tiltaket og trafikksikkerhet. Vi har ingen konkrete innspill på nåværende tidspunkt, og ser frem til å motta et mer detaljert forslag til reguleringsplan for videre behandling.</p> <p>Vi gjør oppmerksom på at det kan fremkomme andre merknader i den videre planprosess.</p> |
| Tare Steiro                             | 16.05.19 | <p>Beboer i Furuholmengården ønsker at reguleringsplanen skal åpne for at det kan bygges balkonger mot Nordlandsveien i alle etasjer.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Direktoratet for sikkerhet og beredskap | 20.05.19 | <p>Direktoratet opplyser om at Fylkesmannen ivaretar hensynet til samfunnssikkerhet i plansaker, og hvilke områder DSB har innsigelseskompetanse på. Dersom planen berører noen av disse områdene bes forslagsstiller om å sende innspillet på nytt med angivelse av hvilke områder det ønskes uttalelse på.</p> <p><i>Ingen av DSBs spesielle ansvarsområder i plansak er aktuelle i reguleringsplan for Furuholmengården.</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

|                         |          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------------------|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Fylkesmannen i Nordland | 20.05.19 | <p>Hensynet til barn og unges oppvekstvilkår må ivaretas i planarbeidet, jf. plan- og bygningsloven § 1-1 siste ledd. Planer skal i henhold til plan- og bygningsloven § 3-1 fjerde ledd bidra til å gjennomføre internasjonale konvensjoner og avtaler innenfor lovens virkeområde, noe som også omfatter barnekonvensjonen.</p> <p>Enhver som fremmer planforslag skal i henhold til pbl. § 5-1 legge til rette for medvirkning, og har plikt til å sørge for at berørte barn og unge blir hørt og får medvirke i planleggingen. Kommunen er gitt et ansvar for å kontrollere at slik medvirkning er gjennomført, ved sin behandling av planen. Se kravene i de rikspolitiske retningslinjene for barn og planlegging pkt. 4. Barn og unges rett til å delta og bli hørt fremkommer også av barnekonvensjonens artikkel 12.</p> <p>Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging inneholder i 5a og 5b krav til fysisk utforming. Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. I nærmiljøet skal det finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø, noe som bl.a. forutsetter at arealene er store nok og egner seg for lek og opphold.</p> <p>Det følger av Miljøverndepartementets rundskriv T-2/08 at tilgjengelighet og gode atkomstmuligheter til arealer og anlegg for daglig fysisk aktivitet og friluftsliv i nærmiljøet er særdeles viktig, fordi barns aksjonsradius er begrenset. Mindre barn har ikke forutsetninger for å mestre kompliserte trafikksituasjoner, og det er derfor svært viktig med trafikksikre arealer og ferdselsårer.</p> <p>Det er også i byggteknisk forskrift kapittel 8 gitt bestemmelser om uteoppholdsareal. Grunnlaget for utforming av utearealer legges i planarbeidet, og de gunstigst beliggende deler av området må reserveres til felles uteoppholds- og lekearealer. Vi viser for øvrig til forskriften og veiledningen til denne. Det bør søkes å oppnå varierte uteareal med både private, halvprivate, felles og offentlige arealer.</p> <p>Planens konsekvenser for barn og unge må i det videre planarbeidet vurderes, og kravene til planleggingsprosessen og fysisk utforming i de rikspolitiske retningslinjene for barn og planlegging må oppfylles i prosjektet. Kommunen må også oppfylle sine forpliktelser i henhold til barnekonvensjonen. Vi viser til Kommunal- og moderniseringsdepartementets sider om barn og unges interesser i planleggingen for ytterligere veiledning.</p> <p>Fylkesmannen oppfordrer til å oversende plankartet i sosi-format til kartverket slik at tiltakshaver også får kvalitetssikret digitale kartdata.</p> <p>Fylkesmannen minner om forsøk om samordning av statlige innsigelser til kommunale arealplaner (FOSIN). Vi ber om at kommunen setter av tid til dialog med berørte statlige myndigheter, i den grad det her dreier seg om arealkonflikter. En slik dialog bør fortrinnsvis skje før saken sendes på offentlig ettersyn. Fylkesmannen kan bidra til å gjennomføre en slik dialog.</p> |
|-------------------------|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                         |          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------------------------|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                         |          | <p><i>Kommentar:</i></p> <p><i>Forslagsstiller mener at de punkter som Fylkesmannen i Nordland tar opp i sitt innspill er ivaretatt i plan og planprosess. Det er ikke kommet innspill fra barnerepresentanten i forbindelse med varsling av oppstart. Det vises til planbeskrivelsen for vurderinger i forhold til tilgjengelige utearealer og trafiksikkerhet. Nordlandsparken har tilrettelagte, trafiksikre områder for uteopphold og lek.</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Nordland fylkes-kommune | 20.05.19 | <p><b>Forholdet til regionale interesser</b></p> <p>Det vises til gjeldende Fylkesplan for Nordland om arealpolitikk i Nordland. Det vises spesielt til kapittel om by- og tettstedsutvikling som blant annet omhandler fortetting med kvalitet, helse, uteområder, trafiksikkerhet, miljøvennlig transport, høy estetisk kvalitet og universelt utformede uteområder.</p> <p><b>Planfaglig uttalelse</b></p> <p>Nordland fylkeskommune peker på at den planlagte parken i Nordlandsveien ikke nødvendigvis vil ivareta gode lekearealer for barn.</p> <p>Til orientering opplyses det om at fylkeskommunen tilbyr kvalitetssikring av planer og publisering i Nordlandsatlas i samarbeid med Kartverket og Fylkesmannen i Nordland. Dette gjelder både planavgrensing ved oppstart, planforslag ved høring / offentlig ettersyn og endelig vedtatt plan. Publisering i Nordlandsatlas bidrar til bedre dialog og medvirkning i planarbeidet, og gir god oversikt over arealforvaltningen. Vi ber derfor kommuner og planleggere benytte seg av tjenesten. Send planforslag med sosi-koder til <a href="mailto:plannordland@kartverket.no">plannordland@kartverket.no</a>.</p> <p>På generelt grunnlag bemerker fylkeskommunen at</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Fylkeskommunen ber om at bygninger og tiltak oppføres med tanke på fremtidige klimaendringer, reduksjon av energibehov og utslipp av klimagasser. Alternative energikilder bør alltid vurderes.</li> <li>• Barn og unge må ivaretas i planleggingen. Sikker skolevei, samt god tilgang til lekearealer og andre uteområder er viktige hensyn.</li> <li>• Ny bebyggelse og rom mellom bebyggelsen må vise hensyn til de estetiske forhold, jfr. plan- og bygningsloven § 1-1. I sentrumsområder bør det legges særlig vekt på utforming av tilgjengelige og attraktive byrom.</li> <li>• Planprosessen skal legge opp til medvirkning i tråd med bestemmelsene i plan- og bygningsloven. Det vil si at berørte parter i området må trekkes aktivt inn i prosessen.</li> <li>• Vi viser til naturmangfoldlovens § 7 som gir prinsipper for hvordan offentlige beslutninger skal tas, jf. naturmangfoldloven §§ 8 – 12.</li> </ul> <p><b>Kulturminnefaglig uttalelse</b></p> <p>Planforslaget er sjekket mot våre arkiver. Så langt vi kjenner til, er planforslaget ikke i konflikt med registrerte verneverdige kulturminner. Vi har foreløpig ingen merknader til planarbeidet, og vil avgi endelig uttalelse når planforslag foreligger.</p> <p><i>Kommentar:</i></p> |

|                 |          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----------------|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                 |          | <i>Forslagsstiller mener at de punkter som Nordland fylkeskommune tar opp i sitt innspill er ivaretatt i plan og planprosess. Å benytte en eksisterende bygning til fortetting vurderes å være et klimavennlig tiltak. Det er ikke kommet innspill fra barnerepresentanten i forbindelse med varsling av oppstart. Det vises til planbeskrivelsen for vurderinger i forhold til tilgjengelige utearealer og trafiksikkerhet. Nordlandsparken har tilrettelagte og trafiksikre områder for uteopphold og lek.</i>                        |
| Helgeland kraft | 23.05.19 | <p>Helgeland kraft viser til kart med kabler og luftlinje. I forbindelse med bygging av bygg for studentboliger øst for planområdet etableres en ny netstasjon og det legges høyspentkabler langs tomtengrensa.</p> <p>Helgeland kraft påpeker at et eventuelt økt effektbehov må vurderes og tas høyde for.</p> <p><i>Kommentar:</i><br/> <i>Utbygger vil ved prosjektering av boligprosjekt ta hensyn til installasjoner i området, og er innforstått med at utbygger må dekke kostnader for nødvendige endringer i anlegget.</i></p> |

## 2.3 Dialog med seksjon for kart og arealplan

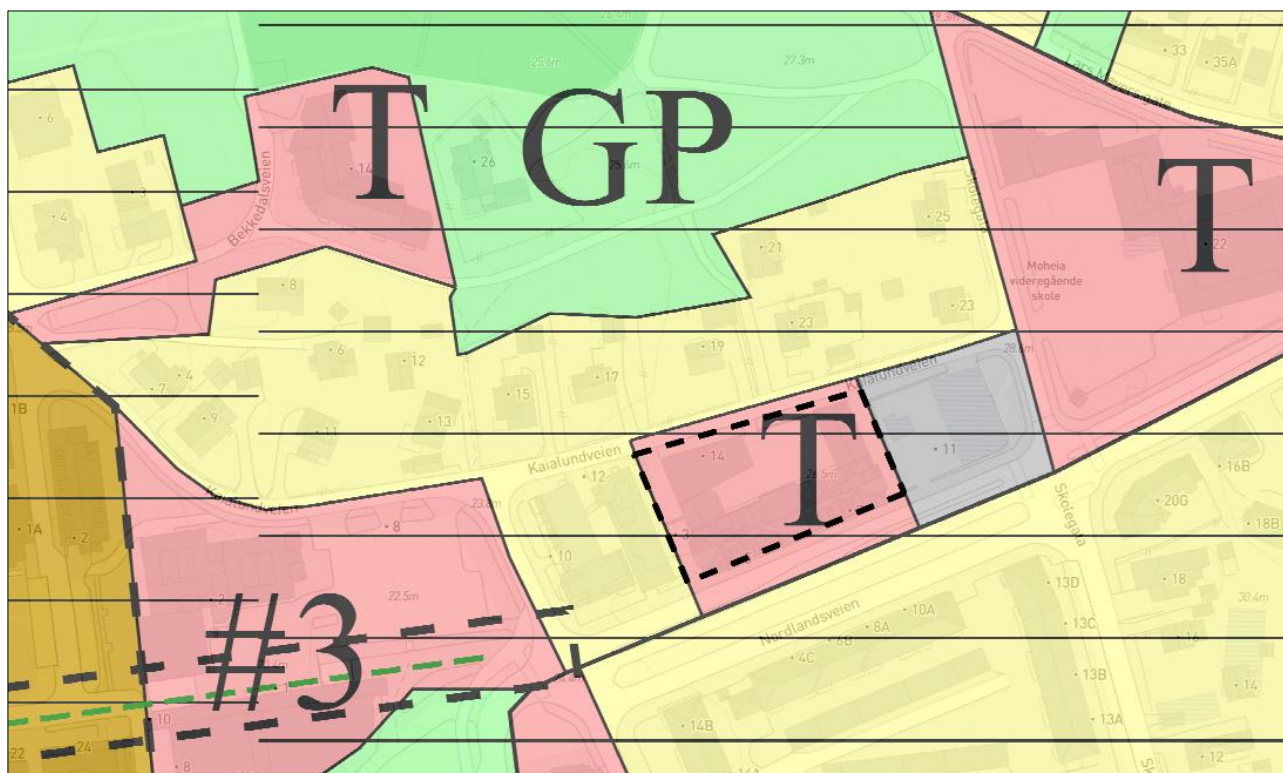
Utkast til plandokumenter ble sendt seksjon for kart og arealplan ved Rana kommune 21.januar 2020. Forslagsstiller, fagkonsulent og arkitekt hadde møte med planseksjonen 13.februar 2020. Hensikten med møtet var å avklare parkeringssituasjonen for bygget.

Planen må håndtere at eksisterende tomt og bygg ikke tilfredsstiller parkeringskrav i kommunedelplanen, verken før eller etter omregulering. Det vil gjelde krav om at boligparkering skal være under tak, og det kan gjelde antall parkeringsplasser for bolig. Det må redegjøres for hvilken parkeringsdekning som kan oppnås, og hvorfor planen avviker fra kommunedelplanens bestemmelser.

## 3 Planstatus og rammebetingelser

### 3.1 Overordnede planer, gjeldende regulering og naboplaner

I Kommunedelplan for Mo og omegn, vedtatt 16.06.14 er området regulert til tjenesteyting. Nord, sør og vest for Furuholmengården er det regulert til boligformål i kommunedelplanen. Øst for planområdet er det regulert til parkering.



Figur 2 Planområdet vist med sort stiplede linje på arealkart for kommunedelplan Mo

#### Delplan byutvikling

I delplan byutvikling for perioden 2004-2014 er planområdet omtalt som følger:

«Denne østlige delen av byen preges av boliger, park, skole og offentlig service. I kvartalet øst for rådhuset, på begge sider av Sørlandsvegen (kv. 48 og Furuholmengården), er det boligbygg med forretnings-/kontorlokaler i første etasje. Tidligere var dette aktive forretningskvartaler, men i dag brukes første etasje for det meste til kontorlokaler. Slik sentrum har utviklet seg, og med det betydelige utviklingspotensialet som fremdeles finnes i de nedre (vestre) delene av byen, er det lite tenkelig at sentrum for detaljhandel vil ha behov for å vokse videre på østsiden av rådhuskvartalet. Når sonen med offentlig service (rådhus, samfunnshus, kino, stakobygget) utvides med teater og kulturhus vil kvartalene ovenfor i enda sterkere grad enn nå virke atskilt fra resten av handlestrøket selv om avstanden i virkeligheten ikke er særlig stor. Det virker derfor ikke naturlig å se for seg det sentrale fotgjengerbaserte handlestrøket utvidet opp i disse kvartalene igjen. Det er derfor naturlig å heller se for seg en videre utvikling av service- og boligfunksjonene i dette området. Sentralt, nesten i sentrum men ikke i handlegatene er en beskrivelse av gode lokaliseringsskriterier både for utdanningstilbud, offentlig service og boliger.»

I Boligpolitisk plan for Rana kommune 2012-2022 framgår blant annet følgende hovedmål:

*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.*

Klima- og energiplan 2015-2019

*Plan- og bygningsloven er et av de viktigste virkemidlene rettet inn mot kommunesektoren på området for klima- og miljøvennlig energiomlegging. Kommunen kan sette krav jf. plan - og bygningsloven og forurensningsloven.*

*Vi må utvikle kompakte byer og tettsteder med korte avstander mellom ulike gjøremål. Dette vil redusere transportbehovet. Det vil styrke grunnlaget for kollektivtransport, sykkel og gange, og dermed gjøre det enklere å velge bort bilen. Det forventes en vekst i Rana de kommende år. Dette skaper et stort behov for nye boliger, samtidig som det fører til press på arealer og infrastruktur og gir utfordringer for klima, helse og miljø. Det er derfor nødvendig med en samordnet planlegging av utbyggingsmønster og transportsystem i et langsiktig perspektiv.*

*Lokaliseringsvalg knyttet til bolig- og næringsutbygging kan være avgjørende for om det blir lønnsomt å utnytte miljøvennlige energikilder. Utbyggingstetthet er også en avgjørende faktor for lønnsomhet i fjernvarmesystemer. Det bør legges til rette for fleksible og miljøvennlige varmeløsninger for bolig- og næringsliv som for eksempel etablering av fjern/ nærvarmenett eller tilrettelegging for individuelle løsninger basert på lokale energikilder.*

Hovedplan avløp og vannmiljø 2017-2030

*De fleste nye fortetningsprosjekter i byer medfører mer tette flater. Dette er gunstig ut i fra ønsket om å skape en kompakt by og flere boliger sentralt, men ugunstig da avløpssystemer som allerede er overbelastet tilføres enda mer vann. Ved planlegging og dimensjonering av nye, og oppgradering av eksisterende avløpssystemer bør tiltak for klimaeffektene tas med. Separasjon av fellesanlegg vil redusere utslipp som følge av overløp. Det er som en del av hovedplanarbeidet nedfelt nye lokale bestemmelser for overvannshåndtering som tar høyde for en klimafaktor på 1.5 og generell bruk av fordøyning og infiltrasjonsteknikker ved nybygg/fortetting.*

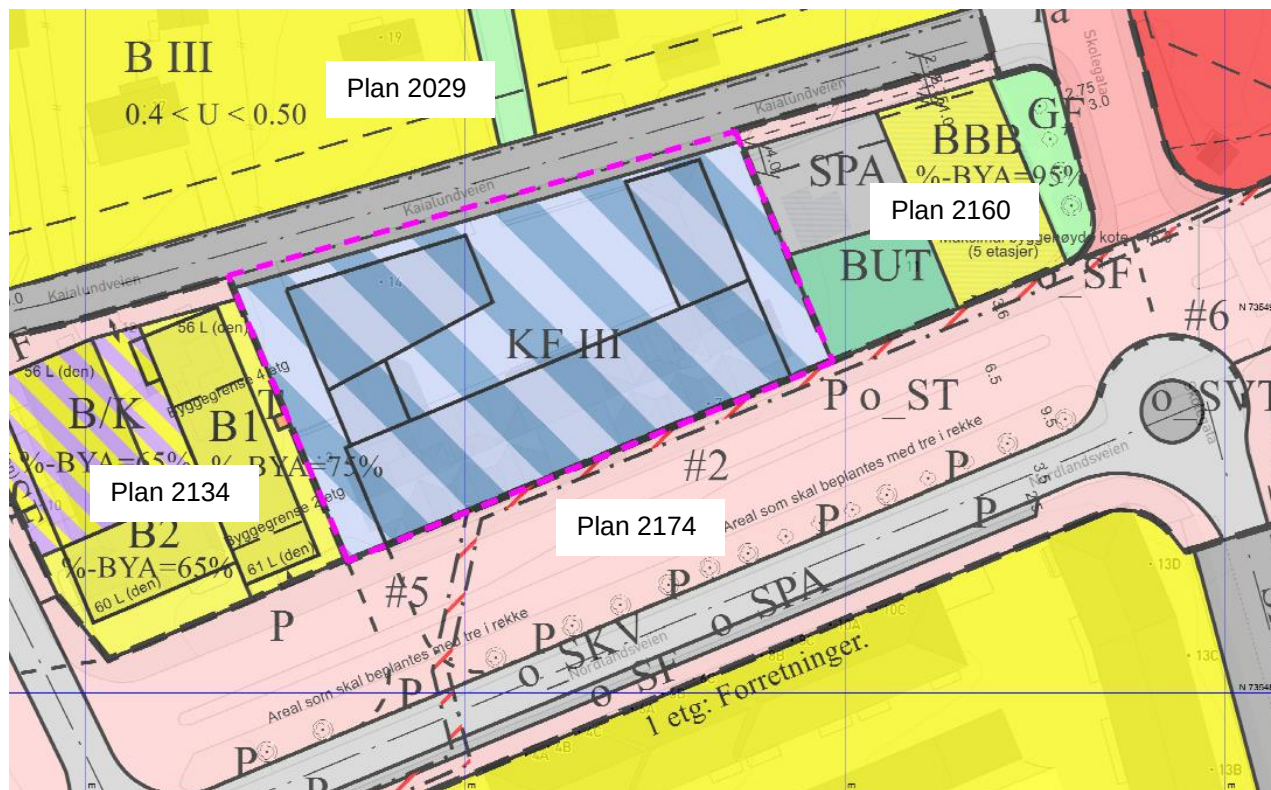
Planområdet tilhører i dag reguleringsplan 2029 Mo sentrum, vedtatt i 1976. Denne planen dekker området mellom Kaialundveien og Lars Meyers gate, og vestover til Ranheimsgata.

Naboplan mot vest er plan 2134 Kaialundveien 10-12, vedtatt i 2013, mot øst er det plan 2160 for studentboliger i Kaialundveien, vedtatt i 2016, og naboplan mot sør er plan 2174 for Nordlandsparken, vedtatt i 2018.

Formål i gjeldende plan er kontor/forretning, der det tillates boliger etter bygningsrådets skjønn. Det er tillatt bebyggelse i 3 etasjer med tilbaketrukket 4.etasje. Mot gangarealene kan 2.etasje og høyere tillates trukket ut over byggegrensen. Antall biloppstillingsplasser skal være i henhold til de til enhver tid gjeldende vedtekter for Rana kommune. Eksisterende bebyggelse er regulert inn på plankartet.

Gjeldende parkeringskrav er beskrevet i Kommunedelplan for Mo. Relevante krav er at

- blokkbebyggelse skal ha 1 garasjeplass og 0,2 gjesteplasser pr boenhet.
- publikumsparkering for næringsareal skal tilfredsstillende 1 plass pr 50 m2 bruttoareal.



Figur 3 Planområdet vist med rosa stiplede linje på kart med gjeldende reguleringsplaner

### 3.2 Statlige og regionale planretningslinjer

Relevante retningslinjer/rammer/føringer i forbindelse med planforslaget er listet opp nedenfor:

- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, september 2014
- Rikspolitisk retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995)
- Rundskriv om barn og planlegging (T-2/08)
- Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016), med Miljødirektoratets veileder M-128
- Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (2012)
- Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging, T-1497, (2015)
- Flom og skredfare i arealplaner: NVEs retningslinjer ved planlegging (2014)
- Fylkesplan for Nordland 2013-2025:

Gjennom arealplanleggingen og enkeltsaksbehandling skal trusler mot liv, helse, miljø og viktige samfunnsfunksjoner forebygges slik at vi bygger et tryggere og mer robust samfunn. Alle planer bør påpeke og vurdere spesielle forhold som kan ha konsekvenser for helse og tilgjengelighet for alle/universell utforming. Barn og unges interesser skal være en av premissleverandørene i kommunenes plan- og enkeltsaks-behandling.

Utdrag fra arealpolitiske retningslinjer for by- og tettstedsutvikling i fylkesplanen, kapittel 8.2:

- 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.
- d) Det skal legges vekt på høy estetisk og arkitektonisk kvalitet ved planlegging og utforming av fysiske tiltak.
- q) Uteområder skal i størst mulig grad sikres en design med universell utforming.

## 4 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

### 4.1 Beliggenhet

Planområdets adresse er Nordlandsveien 5 og 7, samt Kaialundveien 14. Området ligger i Mo sentrum, rett nord for rådhuset. I planområdet inngår også et smalt vegareal i Kaialundveien. Planområdets størrelse er ca. 10,2 dekar.

Planområdets beliggenhet



Figur 4 Planutsnitt Mo i Rana

### 4.2 Dagens bruk av området og tilgrensende områder

Planområdet består av to eiendommer. Nordlandsveien 5 og 7 er bebygd med en blokk fra 1950-tallet, som opprinnelig hadde kjeller, forretninger i 1. etasje, kontorer og restaurant i 2. etasje. I 3. og 4. etasje var det 11 leiligheter og 7 hybler. I 1996 ble det gitt tillatelse til å bygge ut loftet med arker for å etablere 6 leiligheter i ny 5. etasje, og bruk av 1. etasje til kontorer. Endringen i 1. etasje innebar også at fasaden i denne etasjen ble vesentlig endret fra opprinnelig forretningsfasade med trapp, inntrukket inngang til hvert forretningslokale og store vinduer, til dagens løsning med en inngang i hver ende og kontorvinduer.

Fram til nylig har 1. og 2.etasje vært leid ut til kontorvirksomhet, blant annet offentlig tannhelsetjeneste, men i dag står 2.etasje tom. Næringsarealet i 1. og 2.etasje utgjør ca 1430 m<sup>2</sup>. I 3.-5. etasje er det seksjonert 24 leiligheter, i størrelse fra 1-roms til 4-roms leiligheter. I østenden av bygget er det et tilbygg i 1 etasje og kjeller som er utleid til næringsvirksomhet. Det er flere innganger til Furuholmengården, både fra Nordlandsveien, fra bakgården og fra tilbygg. I sør er det nedkjøring til parkeringsgarasje fra Nordlandsveien og i vest adkomst til Familiekirkas lokaler fra Kaialundveien. Det er kjøreadkomst til bakgården fra Kaialundveien, og kjøreadkomst og parkering på østsiden av bebyggelsen.

Bortsett fra et smalt område mot studentboligtomta er planområdet utbygd med bebyggelse og parkeringskjeller under bakken i gårdsrommet. Innenfor planområdet er det ingen grøntareal eller uteoppholdsareal på bakken. I byggesak fra 1996 var det antydning at bakgården skulle mykes opp med noe beplantning. Eksisterende boenheter har private balkonger mot sør, øst, vest og nord, med unntak av 1-romsleilighetene i 3.etasje. Disse leilighetene er vendt mot Nordlandsparken og har ikke privat uteoppholdsareal.



Figur 5 Illustrasjon av nærområdet sett fra studentblokka og vestover mot sentrum. Nordlandsparken er opparbeidet sør for Furuholmengården.



Figur 6 Foto av studentboligblokka med Furuholmengården i bakgrunnen. Kilde: Studentinord



Figur 7 Furuholmengården sett fra øst

Vest for planområdet er det bebyggelse med leiligheter i 4 etasjer. Øst for planområdet er det oppført en blokk i 5 etasjer for studentboliger, og det er etablert uteoppholdsareal mellom blokka og planområdet.



Kaialundveien 14 eies av Familiekirken og brukes til forsamlingslokale.

På nordsiden av Kaialundveien er det eneboliger med store hager. Eiendommene grenser mot Talvikparken. Både Nordlandsparken, uteområdet ved Rana ungdomsskole og Talvikparken benyttes aktivt av folk i alle aldre. Biltrafikken i Nordlandsveien er sterkt redusert og foregår nå langs bebyggelsen i Kvartal 48. Mot Furuholmengården er det i hovedsak gangtrafikk.

### 4.3 Stedets karakter, struktur og estetikk

Planområdet ligger i et sentrumsnært kvartal som avgrenses av Kaialundveien i nord og vest, Nordlandsveien og Skolegata. I kvartalet er det flere store boligbygninger. Hele området øst for rådhuset er et boligstrøk med en blanding av eneboliger, tomannsboliger og boligblokker. Da området ble bygget ut som følge av etableringen av Norsk Jernverk på 1950-tallet var det mange småforretninger i bebyggelsens gateplan, på begge sider av Nordlandsveien.



*Figur 10 Historisk situasjon i Nordlandsveien da Furuholmengården hadde forretninger på gateplan. Kilde Helgeland museum*

Rådhuset og sentrum ligger vest for kvartalet, mens studentblokk og Rana ungdomsskole er øst for kvartalet. Det er fortsatt noe næringsareal/kontorer i 1. etasje på motsatt side av Nordlandsveien, eksempelvis foreningslokaler, fotpleiesalong og hundesalong.

### 4.4 Topografi og landskap, grunnforhold

Nordlandsveien er jevnt fallende mot vest, og planområdet har en høydeforskjell på ca. 2 m fra vest til øst, fra kote 25 til kote 27.

I forbindelse med bygging av studentboliger er det utført geotekniske undersøkelser på nabotomta, rapport fra Norconsult datert 24.05.2017.

Løsmassene på tomta består av et øvre lag med friksjonsmasser over bløt leire ned til fjell på ca. 30 meters dybde. Grunnen vurderes som ømfintlig for setninger. I plandokumenter for Nordlandsparken er det oppgitt at grunnen i området består av ca. 1 m grus over leirmasser.

Det er sannsynlig at grunnforholdene i planområdet er tilsvarende som på studentboligtomta.

I henhold til faresonekart på NVE-Atlas [atlas.nve.no] er det ingen tidligere kartlagte faresoner for kvikkleireskred i det aktuelle området.

### 4.5 Kulturminner og kulturmiljø

I planområdet er det ingen kjente kulturminner.



I dag er det totalt 45 parkeringsplasser på tomta. 22 parkeringsplasser i parkeringskjeller, 18 plasser i bakgård og 5 plasser mot studentboligtomta.

I henhold til parkeringsbestemmelsene i kommunedelplan for Mo og omegn utløser kontor i 1. og 2. etasje og de 24 boenhetene krav om totalt 58 plasser.

Med dagens godkjente bruk av Furuholmengården så mangler det 13 parkeringsplasser for å tilfredsstille gjeldende parkeringsbestemmelser i kommunedelplanen.

Familiekirka benytter areal på egen tomt til parkering for ansatte, mens publikum benytter offentlige parkeringsplasser.

Langs Kaialundveien er det fortau, og i Nordlandsparken er det opparbeidet en gjennomgående, blågrønn ferdselsåre for gående og syklende. Det er tilrettelagt for et gjennomgående sykkel felt for syklende mellom Skansen/Lyngheim og sentrum.

#### 4.9 Teknisk infrastruktur

Helgeland kraft har eksisterende høy- og lavspenitanlegg i området, og det er etablert en ny nettstasjon for å forsyne studentboligene øst for planområdet.

Bebyggelsen i området er knyttet til offentlig vann- og avløpsnett. Det går en vannledning i fortauet langs Kaialundveien. Eksisterende bygning har i forbindelse med rehabilitering av vann- og avløpsledningene i Nordlandsveien fått pålegg om å separere spillvann og overvann.

Furuholmengården er knyttet til fjernvarmenettet.

#### 4.10 Støyforhold og luftforurensning

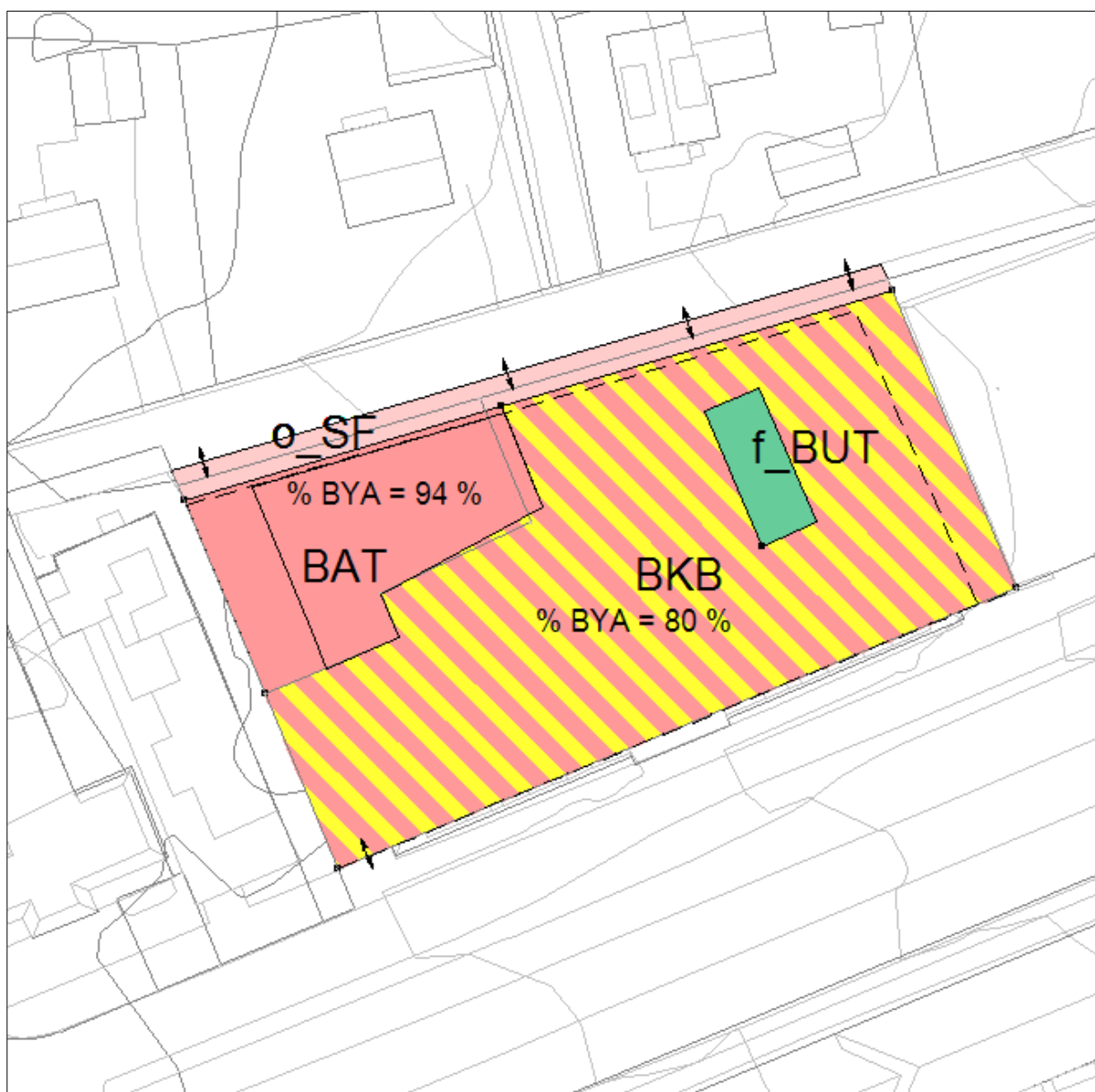
Planområdet ligger nært sentrum. Nordlandsparken medfører at det ikke blir trafikkstøy av betydning i planområdet.

Mo sentrum er utsatt for luftforurensning fra svevestøv. Beplantning i parken vil bidra til å redusere mengden svevestøv i nærområdet.

## 5 Beskrivelse av planforslaget

### 5.1 Planlagt arealbruk

Utgangspunkt for planforslaget er at 2.etasje i Furuholmengården 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.



Figur 12 Forslag til arealformål

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.



Figur 13 Illustrasjon av kvartalet Kaialundveien-Nordlandsveien

Rana kommune ønsket i oppstartsmøtet at det etableres utadrettede virksomheter i Furuholmengårdens 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 boenheterne 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.



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.

### 5.3 Uteoppholdsareal

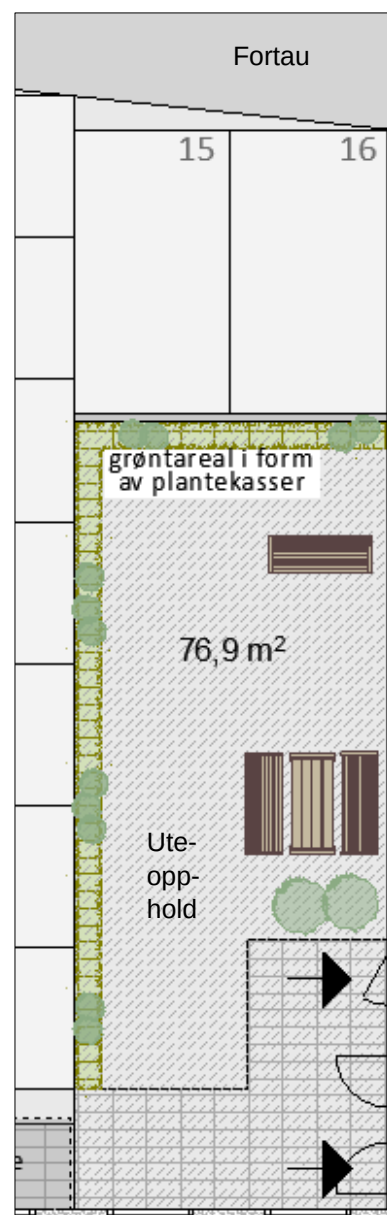
Dagens boliger har ikke noe felles uteoppholdsareal, men Nordlandsparken gir gode muligheter for uteopphold på bakkeplan for alle beboere i bygget. Dette området har solinnfall fra øst og vest.

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 m<sup>2</sup> privat uteoppholdsareal, og mindre leiligheter skal ha minimum 4 m<sup>2</sup> privat uteoppholdsareal.

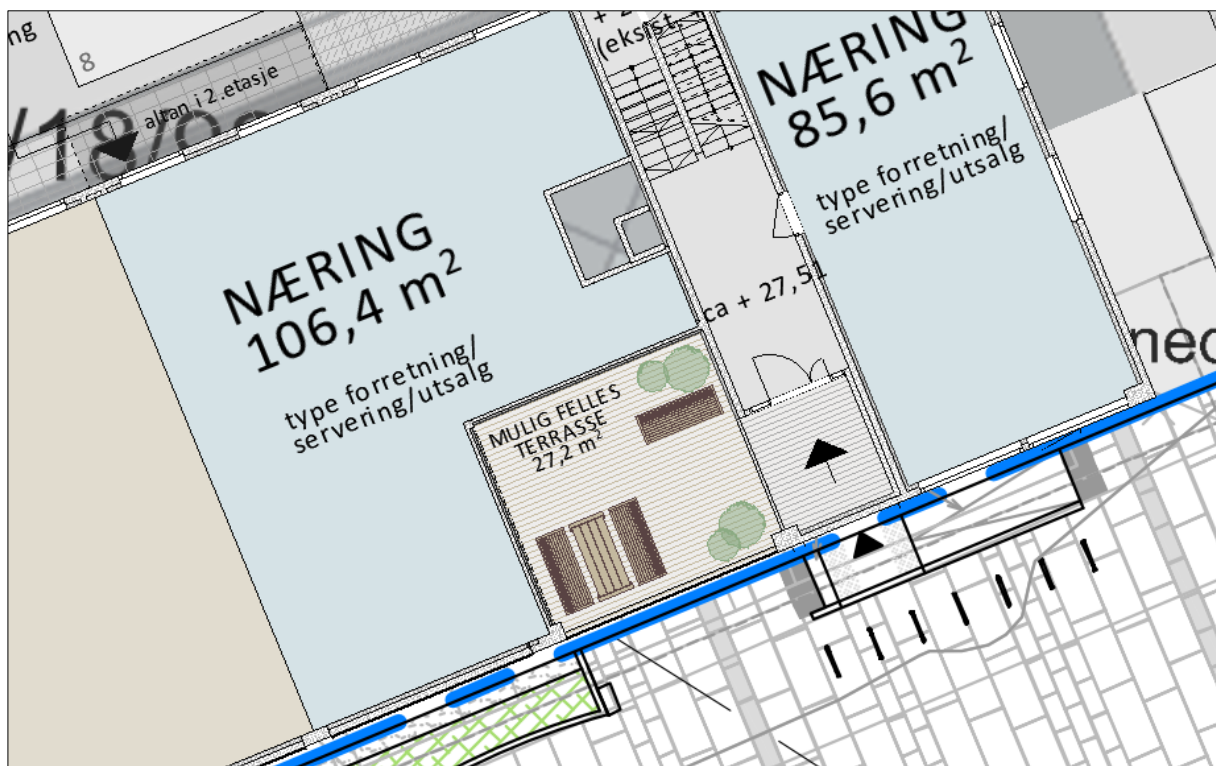
Det er flere muligheter for å etablere felles uteoppholdsareal på Furuholmgårdens eiendom. Dette kan skje på garasjedekket i bakgården, på et inntrukket uteareal i eksisterende bygning eller som en felles altan. Illustrasjonene viser uteareal i bakgård og en mulig terrasse i tilknytning til øvre inngang 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 16 Uteopphold i bakgård



Figur 17 Illustrasjon av inntrukket felles terrasse

## 5.4 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.



Illustrasjon: Azendo Novillo for L&L&L

Figur 18 Illustrasjon fra planbeskrivelsen for Nordlandsparken

## 5.5 Barn og unges interesser

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

## 5.6 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 tomte 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 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup> 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     |                            | 17  |
| Publikumsrettet virksomhet<br>Ca 540 m2 |           |       | 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 på neste side 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.



## 5.8 Rekkefølgebestemmelser

Planbestemmelsene har rekkefølgebestemmelser vedrørende parkering og uteoppholdsarealer. Rekkefølgebestemmelsene gjelder kun ved etablering av nye boenheter.

## 5.9 Risiko og sårbarhet

Det vises til vurdering av risiko og sårbarhet i eget vedlegg. Det er ikke avdekket forhold som medfører økt risiko eller sårbarhet, verken innenfor planområdet eller for omgivelsene, som følge av planforslaget.

## 5.10 Avbøtende tiltak

Det er ikke avdekket risiko og sårbarhet som følge av planforslaget som krever avbøtende tiltak.

## 6 Virkninger av planforslaget

### 6.1 Stedets karakter, struktur og estetikk

Planforslaget medfører at det tillates ytterligere boliger i en eksisterende blokk der det allerede er 24 boenheter. Det er boliger i planområdet og i nærområdet fra før, både studentboliger, boligblokker, omsorgsboliger, eneboliger og flermannsboliger, og planen vil ikke bety en vesentlig endring av boligandelen i området. De planlagte boligene er av ulik størrelse, og kan bidra til at beboersammensetningen i blokka blir mer variert enn i dag.

Planen åpner for boliger i en liten del av 1. etasje. Det er antydning at det kan etableres 2 boliger med hver sin inntrukne altan som vist på fasadeillustrasjon og foto.



Figur 20 Illustrasjon av fasade med balkonger og inntrukne altaner mot Nordlandsveien



Figur 21 Markering viser felt hvor tegningene antyder inntrukne boligaltaner.

Boligblokkene i området har i dag ingen boliger som er eksponert direkte mot Nordlandsparken. I Kaialundveien 10 er det boligbalkonger mot Nordlandsparken, men disse er noe mer tilbaketrukket fra gangarealene enn i Furuholmengården. Planforslaget innebærer dermed en endring av områdets karakter. Langs fasaden på Furuholmengården er det anlagt en ferdselsåre for gangtrafikk. Mot fasaden i Furuholmengårde er det beplannting og en liten lomme der det kan plasseres sittemøbler, slik det er illustrert i planbeskrivelsen for torget. Hovedaktiviteten i Nordlandstorget foregår på motsatt side av gangarealet og lenger opp i parken. Boliger på gateplan vil løftes over terreng og altanrekkverk vil ha høyde ca 1,7 m over terreng. Boliger i 1.etasje kan bidra til ytterligere bruk av parken og mer liv i området.

Etablering av utkragede balkonger i fasaden mot Nordlandstorget vil endre byggets karakter ved at fasaden brytes opp. Fasaden mot Nordlandsveien kan virke stram og litt streng slik bygget framstår i dag, og balkonger vil gi bygget et nettere og mer innbydende uttrykk.

Dagens situasjon med kontorlokaler uten utadrettet virksomhet som står tomme på ettermiddag / kveld og i helgene gir lite tilbake til omgivelsene. De nye boligene vil derimot være med på å skape mer liv i området og aktivitet også utover vanlig kontortid.

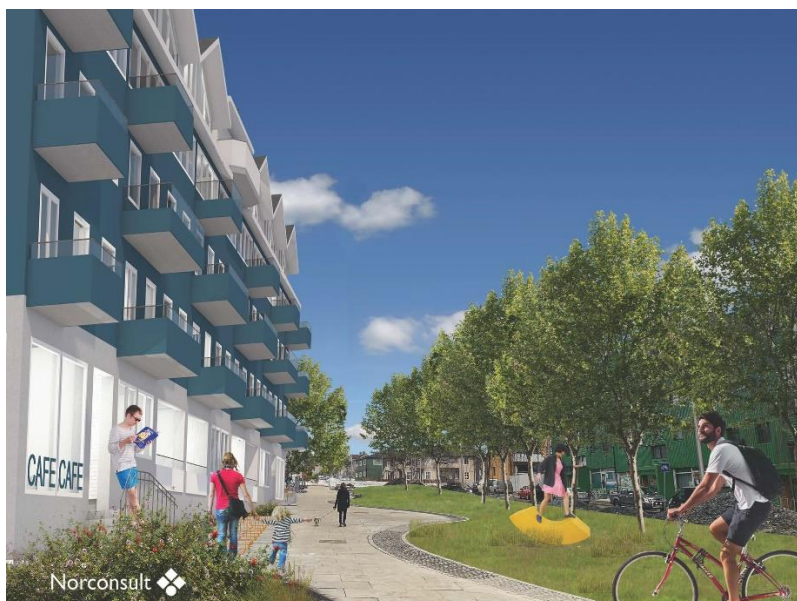
Etablering av Nordlandsparken vurderes å være en større endring av stedets karakter enn en bruksendring til flere boliger i Furuholmengården.

## 6.2 Bomiljø/bokvalitet

Beboere vil få kort avstand til skoler, barnehager, sentrum og offentlig transport. Med etablering av Nordlandsparken er bokvaliteten bedret for eksisterende boliger ved at trafikk og støy er vesentlig redusert, og det er grøntområder, lekeplasser og uteoppholdsareal i umiddelbar nærhet. Dersom arealene i 1.etasje lar seg benytte til publikumsrettet virksomhet kan dette berike bomiljøet i området. Et åpent areal i 1.etasje mot Nordlandsveien vil kunne benyttes av både beboere i blokka og publikum til eventuelle serveringssteder i denne delen av bygningen.

Uteoppholdsareal mot Nordlandsveien er sørøstvendt og vil ha sol på dag- og ettermiddagstid. De planlagte utkragede balkongene vil strekke seg over inngangsramper og trapp til bebyggelsen. Avstanden fra balkong til terreng er fra 3 m til 4,7 m ved henholdsvis øvre og nedre inngang.

I gjeldende plan er det tillatt at 2.etasje og over kan trekkes ut over gangareal, og planforslaget innebærer dermed ikke noen vesentlig endring fra gjeldende plan når det gjelder utkraging av bygningsdeler.

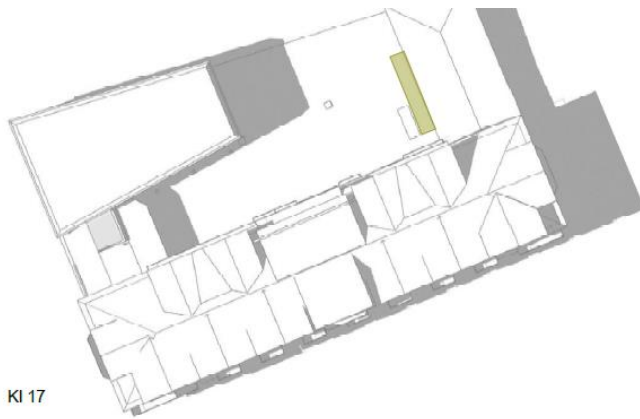


Figur 22 Illustrasjon av balkonger mot Nordlandsparken

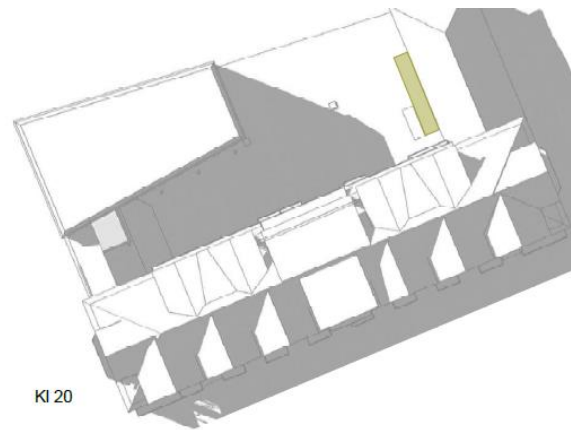
I bakgården kan det tilrettelegges med beplantning og sittemøbler for å gi beboere et lunt treffpunkt med kveldssol.



Figur 23 Illustrasjon av regulert uteoppholdsareal



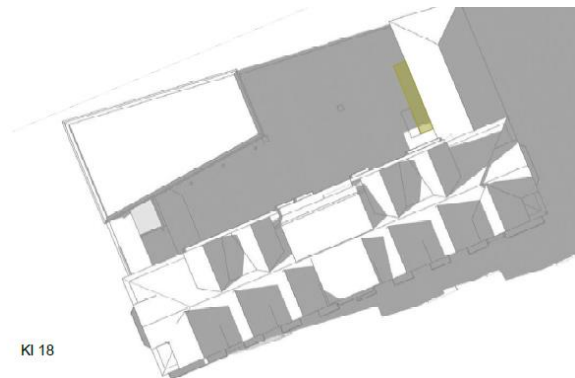
Kl 17



Kl 20

*Figur 24 Sol i bakgården 21.juni kl 17 og kl 20*

Kl 17



Kl 18

*Figur 25 Sol i bakgården 21.mars kl 17 og kl 18*

Det er satt begrensninger for at publikumsrettet virksomhet ikke skal komme i konflikt med boligformål. Dette gjelder både i Furuholmengården og Familiekirka.

### 6.3 Barn og unges interesser

Planforslaget har ingen vesentlige konsekvenser for barn og unge. Nordlandsparken tilbyr leke- og grøntarealer i nærmiljøet.

### 6.4 Trafikkløsning, kjøreadkomst, parkering

Det vurderes at opptil 10 nye boenheter ikke vil skape noen vesentlig trafikkøkning i forhold til gjeldende plan. Beboere som har sin arbeidsplass i sentrum vil i stor grad kunne gå eller sykle. Det er heller ikke behov for bil for å bruke tilbudene i sentrum.

Ved å omgjøre ca 860 m<sup>2</sup> kontorareal til 10 boenheter i 1. og 2. etasje reduseres parkeringsbehovet med 6 parkeringsplasser i henhold til kommunedelplanens parkeringsbestemmelser. Med foreslått bruk av Furuholmengården vil det være noe bedre parkeringsdekning for boliggjester og publikum enn i dag, og boligene vil få parkeringsdekning i henhold til bestemmelsene i kommunedelplan for Mo. Gjester til boliger og publikum til virksomhetene får lavere dekning enn kravet i kommunedelplan for Mo. Det vurderes å være

akseptabelt at besøkende og kunder sambruker de tilgjengelige parkeringsplassene på tomte når det er offentlige parkeringsplasser i nærheten.

## 6.5 Teknisk infrastruktur

Bebyggelsen er koblet på eksisterende vann- og avløpsnett. Planforslaget medfører ingen endring av vannforsyning, avløp eller overvann.

## 6.6 Støy

Økt innslag av boliger i dette området vurderes ikke å skape merkbar trafikkstøy eller forurensning. Nordlandsparken innebærer at det er lite trafikkstøy i området.

## 6.7 ROS

Arealformålet som inngår i reguleringsplanen tilsier at planen ikke vil medføre endring i risiko og sårbarhet i området eller naboområder.

## 6.8 Interessesetninger

Ut fra innspill til oppstart av planarbeid er det ingen interessesetninger vedrørende planen. Planmyndigheten er opptatt av at 1.etasje skal benyttes til publikumsrettet virksomhet og at private balkonger ikke skal være til sjenanse for bruk av parken. Planmyndigheten ber om at det skal legges til rette for felles uteoppholdsareal på bakkeplan og i inntrukket areal i 1.etasje.

## 6.9 Avveininger av virkninger

Det har vært vanskelig å få leid ut arealene i 1. og 2.etasje til næringsvirksomhet, og det risikeres at lokaler i 1. og 2.etasje står tomme dersom det ikke tillates boliger i disse etasjene. Tomme lokaler vurderes å ha negativ betydning for miljøet både i bygningen og i nabolaget.

Planforslaget legger til rette for økt innslag av boliger i området.

Jo flere som benytter Nordlandsparken til uteopphold, jo mer av hensikten med parken oppnås. Det blir en møteplass og et attraktivt område for alle å ferdes. Etablering av boliger vil bidra til bruk av parken.

Inn mot husveggen i Furuholmengården har Nordlandsparken beplantning og et mindre område som er avsatt til sittemøbler. Inngangene i Furuholmengården har ramper og trapper ut i torgarealet. Balkonger mot offentlig parkområde er såpass høyt over bakken at de ikke vil privatisere området, og det er i liten grad lagt opp til ferdsel eller opphold rett under balkongene. Det er tillatt med utkragede bygningsdeler i 2.etasje i gjeldende plan, noe som betyr at det er tillatt med balkonger allerede i dag, dog ikke boligbalkonger.

En avveining av virkningene av planen bør også omfatte verdien av å benytte eksisterende bebyggelse på en hensiktsmessig måte. Dette er bærekraftig og bidrar positivt i klimasammenheng, slik Sintef beskriver dette på sin nettside:

Ifølge [klimaloven](#) skal utslipp av klimagasser i 2030 reduseres med minst 40 prosent sammenlignet med 1990. For å begrense verdens temperaturstigning til maks 1,5 grader er vi avhengig av en årlig reduksjon i klimagassutslippene i bygg- og anleggssektoren på 7,6 prosent frem mot 2030.

– Vi har en lang vei å gå før vi når klimamålene, forteller [Marianne Kjendseth Wiik, forsker ved SINTEF Community](#).

## Lønnsomt for klima å rehabilitere

Rehabiliteringsprosjektene klarte å holde utslippene enda lavere. På grunn av gjenbruk av grunn og fundamenter, samt bærekonstruksjoner som ofte består av materialer som betong og stål med høyt klimagassutslipp, viser resultatene her et gjennomsnitt på omtrent 2,3 kgCO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup>/yr.

– Med tanke på byggematerialer og en sirkulær økonomi er det gunstig for klima med rehabilitering i stedet for å bygge nytt, forteller Wiik.

Innen 2050 skal Norge, ifølge klimaloven, redusere klimagassutslippene med 80-95 prosent i forhold til referanseåret 1990.

## 7 Figuroversikt

|                                                                                                                                                 |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Figur 1 Kartutsnitt som viser planområdet.....                                                                                                  | 6  |
| Figur 2 Planområdet vist med sort stiplet linje på arealkart for kommunedelplan Mo.....                                                         | 12 |
| Figur 3 Planområdet vist med rosa stiplet linje på kart med gjeldende reguleringsplaner.....                                                    | 14 |
| Figur 4 Planutsnitt Mo i Rana .....                                                                                                             | 16 |
| Figur 5 Illustrasjon av nærområdet sett fra studentblokka og vestover mot sentrum. Nordlandsparken er opparbeidet sør for Furuholmengården..... | 17 |
| Figur 6 Foto av studentboligblokka med Furuholmengården i bakgrunnen. Kilde: Studentinord .....                                                 | 18 |
| Figur 7 Furuholmengården sett fra øst .....                                                                                                     | 18 |
| Figur 8 Kartutsnitt som viser studentboligblokka og området mot Furuholmengården .....                                                          | 19 |
| Figur 9 Illustrasjon av Nordlandsparken som er opparbeidet.....                                                                                 | 19 |
| Figur 10 Historisk situasjon i Nordlandsveien da Furuholmengården hadde forretninger på gateplan. Kilde Helgeland museum.....                   | 20 |
| Figur 11 Situasjonsplan ved byggesak i 1996 .....                                                                                               | 21 |
| Figur 12 Forslag til arealformål.....                                                                                                           | 23 |
| Figur 13 Illustrasjon av kvartalet Kaialundveien-Nordlandsveien.....                                                                            | 24 |
| Figur 14 Illustrasjon av altaner mot Nordlandsparken.....                                                                                       | 25 |
| Figur 15 Snitt fra øvre og nedre inngang i Furuholmengården, samt et snitt midt imellom .....                                                   | 25 |
| Figur 16 Uteopphold i bakgård .....                                                                                                             | 26 |
| Figur 17 Illustrasjon av inntrukket felles terrasse .....                                                                                       | 27 |
| Figur 18 Illustrasjon fra planbeskrivelsen for Nordlandsparken .....                                                                            | 28 |
| Figur 19 Illustrasjon av parkeringssituasjon, innganger, varelevering og avfallsrom .....                                                       | 30 |
| Figur 20 Illustrasjon av fasade med balkonger og inntrukne altaner mot Nordlandsveien .....                                                     | 32 |
| Figur 21 Markering viser felt hvor tegningene antyder inntrukne boligaltaner. ....                                                              | 32 |
| Figur 22 Illustrasjon av balkonger mot Nordlandsparken .....                                                                                    | 34 |
| Figur 23 Illustrasjon av regulert uteoppholdsareal .....                                                                                        | 34 |
| Figur 24 Sol i bakgården 21.juni kl 17 og kl 20 .....                                                                                           | 35 |
| Figur 25 Sol i bakgården 21.mars kl 17 og kl 18 .....                                                                                           | 35 |

## Vedlegg

Plankart utkast datert 15.07.2021, pdf og sosi

Planbestemmelser datert 15.07.2021, word

Referat fra oppstartsmøte, datert 11.10.2018

Kopi av varslingsbrev og annonse

Kopi av innkomne innspill

ROS-vurdering, datert 07.01.2021

Oversiktsplan parkering

Illustrasjonsplan 2.etasje

Fasade sør og nord