

PLANINITIATIV

Planinitiativet er utarbeidet av:	Fredrik Lundestad og Åsmund Rajala Strømnes
Dato:	31.05.2021
Tiltakshaver:	Zar Eiendom as
Fagkyndig plankonsulent:	stein hamre arkitektkontor as
Planområdets adresse/lokalitet:	Brennåsveien Brennåsen, Rana Kommune
Eiendom(mer) (gnr/bnr/fnr):	Gnr/ bnr; 25/6 med flere
Grunneier(e):	Zar Eiendom as

1. Formålet med planen

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for bygging av leiligheter som er rettet mot voksne mennesker (merket BKS i planskissen), delvis flytting av lekeplass (f_BKL) og etablering av ny lekeplass (f_BKL1), samt omlegging av adkomstvei (f_SV1) til fremtidige boliger (BKS1 og BFS1 og 2).

Området hvor det planlegges å etablere seniorboliger er i dag ubebygd areal som er regulert til 3 eneboligtomter, samt lekeplass. For å få en bedre utnyttelse av arealene, samt en bedre organisering av området, ønskes det å flytte lekeplassen (på samme område). Størrelsen på lekeplassen reduseres, men skal være tilpasset en «småbarnslekeplass». Det er også planlagt å etablere en ny lekeplass i tillegg til den eksisterende.

Tiltakshaver ønsker også å endre regulert adkomstvei (f_SV1), som i liten grad tar hensyn til terrenget. Adkomsten skal i hovedsak benyttes av fremtidige boliger for å få en hensiktsmessig adkomst til området.

Planen skal gi rom for økt utnyttelse og tilpasset bruk gjennom å fortette innenfor eksisterende tomteavgrensninger.

Planen vil kunne gi en god organisering av boligområdet, og to lekeplasser som er tilpasset både små og store barn. Tilgrensende boligtomter tas med i planforslaget for å få en fornuftig avgrensning av planen.

2. Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet

Planområdet ligger øst for Mo i Rana sentrum. Etablering av disse boligene, veien, samt flytting og etablering av lekeplass vil ha liten eller ingen påvirkning utenfor planområde. Gjeldene bestemmelser legger til rette for boliger, noe den nye reguleringsplanen fortsetter med. Planområdet består av flere eiendommer (inkludert veiareal).



Lokalisering av planområdet



Kart som viser forslag til plangrense.

- Sosifil av forslag til plangrense legges ved oversendelsen.

Dagens situasjon/bruk

Området ligger langs Brennåsveien og er en del av eksisterende boligfelt. Lekeplassen øst i planområdet er etablert med en enkel standard.

Hele planområdet er i kommuneplanen avsatt til boligformål. Tilsvarende er det i gjeldene reguleringsplan. Her er også areal regulert til vei, lekeplass, kommunalteknikk og friområdene.

Arealet det planlegges å etablere ny lekeplass er regulert til BAA Bolig / Vei / Fri. Området i dag består av naturlig vegetasjon med en liten natursti. Denne stien vil kunne benyttes som adkomst til lekeplassen.

Topografi og helning

Planområdet for seniorboliger er et planert område, øvrige arealer ligger i en skråning med spredte flater. Området hvor lekeplass er foreslått opparbeidet består av stort sett urørt natur med et flatt område. Det er i tillegg en helning ned mot et søkk mot vest.

Grunnforhold

Planområdet ligger innenfor et ferdig opparbeidet område som har vært i bruk flere år. Ifølge NVEs kart ligger området under marin grense. Det er ingen kjente forekomster av kvikkleire i planområdet, eller i nærheten.

Planområdet berøres ikke av utslagssoner for skred.

Deler av allerede bebygget område ligger innenfor aktsomhetssonen for Radon.

Solforhold

Det er gode solforhold på området for både bolig og lekeplass siden den ligger orientert mot sør og vestlig retning.

Vegetasjon, naturmangfold og kulturminner

Ingen båndlegging er registrert på området. Det er ingen truede eller listede arter på eiendommen ifølge miljødirektoratets miljøatlas. Det er heller ikke registrert kulturminner i området.

Trafikkforhold

Planområdet har god tilgjengelighet langs Brennåsveien, både med bil og kollektivtilbud. I løpet av våren/sommeren vil gang- sykkelvei fra Gruben fram til planområdet være ferdigstilt. Slik at det også for myke trafikanter vil være etablert en trafiksikker adkomst.

Planens virkning

Planen vil legge til rette for fleksibel løsning i et område som allerede er bebygget. Ved flytting, og etablering ny av lekeplass, vil dette gi barn tilgang på gode uterom, noe som legger til rette for lek hele året. En liten lekeplass for de minste etableres på samme tomt som i dag, men flyttes lengre vest på tomten. Den nye adkomsten tilrettelegger for en bedre løsning, for eksisterende og fremtidige boliger.

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

Vi har sjekket ut planforslaget og de tiltak denne vil hjemle. Vi kan ikke se at planen fagnes opp av forskriften og skal da heller ikke behandles etter denne.

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

Kommunedelplan

Planområdet inngår i Kommuneplan for Mo og omegn 2013-2023. Arealet i kommuneplanen er avsatt til følgende:

- BOLIG

Reguleringsplaner

Eiendommene innenfor planområdet inngår i Detaljregulering for BRENNÅSEN ØSTRE DEL med plan ID 3071, fra 11.10.2016. Arealene er regulert til bolig, lekeareal, kommunalteknikk, friområder og Bolig / Vei / Fri.



Vektlegg hensynet til viktige landskaps- og naturverdier, og områder for friluftsliv og reindrift.

Planområdet berører ikke viktige landskaps- og naturverdier, eller friluftsliv og reindrift

Sikre naturressurser og unngå å bygge ned dyrka- / dyrkbar jord.

Planinitiativet omfatter ikke nedbygging av dyrket – /dyrkbar jord.

Vektlegg høy estetisk og arkitektonisk kvalitet for bygninger og uteområder.

Dette vil bli tatt hensyn til i videreføringen av prosjektet.

Bysentrum skal være konkurransedyktig med urbane kvaliteter og god balanse med samspill mellom ulike funksjoner og aldersgrupper.

Ikke relevant

Større arbeidsplasser, detaljhandel og publikumsvirksomheter skal bli lokalisert i sentrum eller så nært at det er naturlig å bevege seg til fots mellom funksjonene og sentrum.

Ikke relevant

Offentlige uterom og parker skal være uformelle møteplasser på tvers av generasjoner, interesser og nasjonalitet.

De offentlige uterommene (lekeplassene) vil bli prosjektert iht. til u.u, og stimulere til at brukerne på tvers av generasjoner skal kunne benytte seg av disse offentlige rommene.

Nye boliger og tilhørende funksjoner skal bli etablert innenfor allerede utbygde områder. Vektlegg nærhet til skoler og busstopp.

De nye boligene planlegges i et allerede etablert område. Gang/sykkelvei, samt bussholdeplasser langs Brennåsveien er under etablering som gjør at eksisterende og fremtidige beboere vil ha god tilgang til offentlig transport og mulighet for å gå/sykle til Gruben sentrum – og videre.

Fortettingsprosjekter skal ha høy kvalitet – også på uterommene.

Ikke relevant

Vektlegg god bokvalitet i både eksisterende og nye bomiljø.

Dette vil bli tatt hensyn til i videreføringen av prosjektet.

Markagrensen skal ikke bli endret. Nærturområder og områder for bynært friluftsliv skal bli ivaretatt og prioritert. Grønnstrukturene i sentrum skal bli styrket.

Dette vil bli tatt hensyn til i videreføringen av prosjektet.

Styrk allmennhetens mulighet for ferdsel, aktiviteter og gode opplevelser langs Ranfjorden og Ranelva.

Dette vil bli tatt hensyn til i videreføringen av prosjektet.

Det skal bli lagt vekt på gode gang- og sykkelveiforbindelser, spesielt fra sentrum og ut til tettstedene, til turområder og til viktige mål for barn og unge. Snarveier skal ikke bli sperret eller innsnevret.

Dette vil bli tatt hensyn til i videreføringen av prosjektet, og som nevnt – gang og sykkelvei er under etablering lang Brennåsveien.

Nye bygge- og anleggstiltak lokalisert utenfor Mo og omegn skal skje ut ifra dokumenterte behov, og for å styrke livskraftige bygde- og lokalsamfunn.

Ifm etablering av batterifabrikk, flyplass, dypvannskai og mer vil det være behov for flere boliger i Rana. Som en del av dette ønsker tiltakshaver å legge til rette for et attraktivt boligområde.

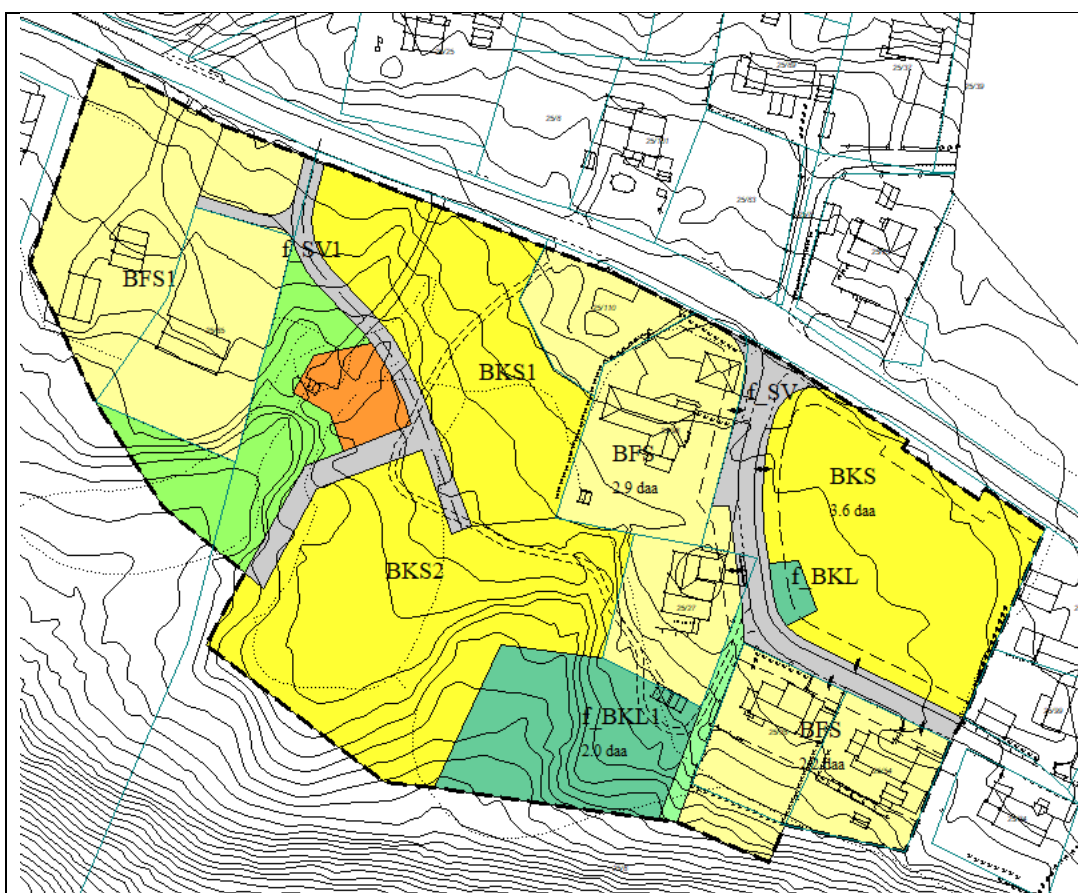
Overflatevann skal bli håndtert lokalt, og flomveier skal bli sikret med tanke på ekstremnedbør.

Dette vil bli tatt hensyn til i videreføringen av prosjektet.

5. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

- Reguleringsformål
 - Reguleringsformålet vil som nå, i det videre også deles inn i følgende: Boligformål, kommunalteknikk, lekeplass, trafikkformål og friområder. Endelig planforslag vil vise hvilke formål som vil inngå i planen.
- Plassering av bygg og tilhørende uteoppholdsareal
 - Plassering av tiltak (boliger) er ikke bestemt. Planforslaget vil videreføre gjeldene byggegrenser mot vei.
- Adkomst og parkering
 - Parkering løses innenfor hvert formål.
 - Flytting av adkomst til boliger i nordvest grunnet at gjeldende reguleringsplan med adkomst til disse tomtene gir store utfordringer og unødvendige terrenginngrep.
- Infrastruktur (kjørevei, gang-/sykkelveg, vann, avløp, trafo m.m.)
 - Vil framkomme i planforslaget
- Avstand til kollektivtrafikk, skole, barnehage, dagligvare, sentrum, m.m.
 - Tomten egner seg godt til fortetting ettersom området er lokalisert i et etablert område, og umiddelbar nærhet til gang/sykkelvei, kollektivtrafikk og bilvei til butikker og sentrum.
 - Det er ca 3,5 km til skole og ca 2,5 km til nærmeste barnehage.
 - På motsatt side av Brennåsveien er der satt av areal til et nytt bydelssentrum.

Utkast til ny reguleringsplan



Bildet viser planskisse

6. Utbyggingsvolum og byggehøyde

Byggehøyder og bygningsvolum vil den videre planprosess vise. Hvorvidt BKS1 og BKS2 skal reguleres til eneboligtomter eller mer konsentrert bebyggelse vil den videre planprosess vise.

7. Funksjonell og miljømessig kvalitet

Bygningsmiljø/ kvalitet

- Planområdet ligger langs Brennåsveien i en flott kombinasjon mellom landlige omgivelser og etablert boligbebyggelse.
- Målet er å skape gode boliger utenfor sentrum i landlige omgivelser.
- Antall boliger, leilighetsfordeling
 - Antall boenheter / leiligheter vil den videre prosess avklare.
- Lekemuligheter
 - Ved etablering av en ny lekeplass vil barn og unge kunne utfolde seg i naturen og tilhørende terreng. Det er tenkt å etablere et variert tilbud i lekeplassen med fokus på lek i naturen. Det vil også bli etablert et tilbud for de aller minste her, samt i området ved dagens lekeplass. Om vinteren er det muligheter for akebakke.
- Veg- og gateutforming (vegbredder, snø lagring, snumulighet på egen tomt m.m.).
 - Det skal være snumulighet inne på området.
 - Adkomst prosjekteres iht. kravene i overordnet plan.
- Universell utforming

- Bebyggelse og utomhus skal ha søkelys på tilgjengelighet og opparbeides med tanke på universell utforming.
- Avfallshåndtering
 - Det er ikke avklart hvilken type avfallshåndtering som vil bli benyttet.
- Overflatevannshåndtering
 - Det skal i utredningsprosessen avklares behov for særskilte tiltak i forbindelse med dette. Dersom det stilles krav om dette vil det utarbeides en VAO plan.

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

- Landskapsvirkning (fjern- og nærvirkning)
 - Realisering av boliger vil i noen grad kunne påvirke eksisterende utsiktsforhold for naboer. Dette vil utredes i planprosessen.
- Naboskap, sol/ skygge/ utsikt m.m.
 - Ny bebyggelse vil kunne påvirke dette punktet noe. Endringen er etablering av bolig på areal som i dag er regulert til lek. Dette gjør at tilgrensende eiendommer vil kunne få bebyggelse noe nærmere enn det er lagt opp til i dagens plan. Øvrige areal er avsatt til bebyggelse slik at det for naboer ikke vil bli endringer. Ny plan vil legge opp til en noe mer tettere bebyggelse som vil kunne påvirke naboskapet. Byggehøyder er ikke vurdert så langt i prosessen, men dersom denne økes i forhold til vedtatt plan vil dette også påvirke naboskapet.
- Blågrønne strukturer
 - Deler av planområdet er i dag kratt og spredt skog. Videre i prosjektet bør det vurderes å beholde så mye av skogen som mulig. Det vil bli lagt opp til infiltrering av overflatevann innenfor området i størst mulig grad. Egen VAO-plan skal utarbeides som vil legge føringer for dette.
- Stedets karakter
 - Området er preget av eneboliger bygg i forskjellige tidsepoker. Videre i prosjektet må stedets karakter tas hensyn til mtp arkitektonisk utforming av byggverk og uteområder.
- Landbruk
 - Planområdet berører ikke landbruk.
- Kulturminner og kulturlandskap
 - Det er ingen kjente kulturminner eller kulturlandskap i planområdet

9. Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Hvilke interesser blir vesentlig berørt, og på hvilken måte:

- Naboer
 - Flytting av lekeplass vil berøre alle som sokner til denne.
 - Økt trafikk på Brennåsveien
 - Endret adkomst til boliger i vest i planområdet
- Kommunen
 - Endret adkomst vest i planområdet – vil gi en mer hensiktsmessig tilgang på pumpestasjon
- Barn og unge
 - Flytting av lekeplass og etablering av ny lekeplass vil ikke ha negative konsekvenser for de som sokner til disse.
- Eldre
 - Det planlegges boliger for eldre på det ene tomten i planområdet. Det er behov for boliger som er tilpasset de eldre, noe som ikke ønskes / ikke behov for omsorgsboliger eller sykehjem.
- Friluftsliv
 - Ikke relevant.
- Næringsliv
 - Ikke relevant.
- Naturressurser (landbruk, natur, vann, reindrift, m.m.)
 - Ikke berørt i stor grad. Naturen skal bevares så langt det lar seg gjøre ifm etablering av nye tiltak

Hvilken/ hvilke utredninger må gjøres?

Planbeskrivelsen vil omtale konsekvenser for nærområdet når det gjelder flytting av lekeplassen. Konsekvenser og barn- og unge skal beskrives.

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

Se eget vedlegg for vurdering av temaer som bør inngå i ros-analysen. Etter gjennomgang av denne anser vi ikke at det vil være behov for utarbeidelse av en ros-analyse.

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

Statsforvalteren i Nordland, Nordland fylkeskommune, Helgeland Kraft, Sametinget, Statens vegvesen. Naboer vil også få varsel. Dersom oppstartsmøte konkluderer med at NVE også skal tilskrives vil også disse få varsel om planoppstart.

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

Hvordan tenkes det tilrettelagt for samarbeid og medvirkning

- Høringsbrev, varsel planoppstart, og annonse om det samme.

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

Nei
