

PLANINITIATIV

(ved anmodning om oppstartsmøte)

Planinitiativet er utarbeidet av:	PRODECO AS
Dato:	26.06.18

Tiltakshaver:	RBH Bygg AS
Fagkyndig plankonsulent:	Tine Marie Frostad, PRODECO AS
Planområdets adresse/lokalitet:	Strandgata 23 og 25A
Eiendom(mer) (gnr/bnr/fnr):	20/449 og 20/450
Grunneier(e):	Bjørnådal Invest AS (20/450) og Hans-Petter Bjørnådal (20/449)

Planinitiativet skal sendes kommunen (i tekst-format) sammen med anmodning om oppstartsmøte etter plan- og bygningslovens § 12-8 første ledd. Sendes elektronisk til postmottak@rana.kommune.no

Krav til planinitiativet gitt i forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven, fastsatt ved kongelig resolusjon den 5.12.2017 og med ikrafttreden 1.1.2018 (punktene a-l i forskriften er erstattet med tallene 1-12 nedenfor);

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

1. Formålet med planen

Hensikten med ny detaljreguleringsplan er å omregulere fra det som i gjeldende reguleringsplan er avsatt til kontor/næring på gbnr. 20/449 og 20/450, til ny bolig-/blokkbebyggelse. Planen er å oppføre et leilighetsbygg/lavblokk på 3 etasjer, med ca. 24 små leiligheter og tilhørende parkeringsplasser og uteoppholdsareal.

2. Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet

- *Hvor ligger planområdet (2 stk vedlegg: PDF av planområdet og SOSI-fil av plangrense)?*
Planområdet ligger på vestsiden av Strandgata, nærmere bestemt Strandgata 23 og 25A. Området er like nord for Mo i Rana sentrum, vis à vis Toranaset.
- *Kort beskrivelse av dagens situasjon/bruk av planområdet og nærliggende areal (blågrønne strukturer, grunnforhold, helningsgrad, solforhold, vegetasjon, topografi, geologiske ressurser trafikkforhold, m.m.)*
Eiendommene ligger i dag som en ubebygde tomt mellom to eksisterende leilighetsbygg. Øvrig bebyggelse langs Strandgata bærer preg av sentrumsnærhet med tanke på den blandede bebyggelsen, både rene leilighetsbygg, kontorlokaler, næring, handel og kombinertbygg mellom overnevnte, men også et par eneboliger i enden av

gata. Vest for eiendommen ligger Ole Tobias Olsens gate, og på andre siden for denne kommunalvegen ligger jernbanen. Planområdet er relativt flatt, grunnlendt men ingen særlig vegetasjon.

- *Vil planen få virkninger utenfor planområdet? I så fall, hvilke?*
Ingen spesielle, kjente virkninger.

3. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Tanker om

- *reguleringsformål*
Boligbebyggelse – blokkbebyggelse
Lekeplass/grøntareal
Parkeringsplasser
- *eierforhold*
Felles uteområder og p-plass. Annen eierform på boligbygg
- *plassering av bygg og tilhørende uteoppholdsareal*
Øvrig bebyggelse langs Strandgata er plassert i eiendomsgrensen mot gaten, slik det dannes et felles uttrykk og fasade. Det er derfor naturlig å tenke at nytt bygg innenfor denne reguleringsplanen også vil plasseres tett opp mot eiendomsgrensen langs Strandgata, og dermed vil uteoppholdsareal/lekeplass ligge i front (mot vest).
- *adkomst og parkering*
Adkomst fra Strandgata. Parkering på egen eiendom som felles parkeringsplasser, både åpne og overbygde.
- *infrastruktur (kjørevei, gang-/sykkelveg, vann, avløp, trafo m.m.)*
Vann og avløp kobles til eksisterende VA-nett. Ingen ny kjørevei, men adkomst til tomten fra Strandgata, hvor det også ligger fortau. Eventuelle behov for ny trafo må diskuteres med Helgeland kraft
- *avstand til kollektivtrafikk, skole, barnehage, lekeplasser, friområder, dagligvare, sentrum, m.m.*
Nærmeste busstopp er Vika rundkjøring, og ligger helt i enden av Strandgata, ca. 100 meter unna. Nærmeste barnehage er Barnas Hus ca 650 m unna. Lyngheim barneskole (1-7 kl.) ligger rundt 1,3 km unna. Til Mo Ungdomsskole (8-10kl.) er det ca. 650 m. Polarsirken VGS ligger ca. 2,7 km unna nå når den skal flyttes fra sentrum til Mjølan. Kan også nevne at Nord Universitetet avd. Mo i Rana ligger rundt 500 meter fra planområdet.
Dagligvare er å finne på Amfisenteret, under 500 meter unna, med også på Sønderlundmyra drøye 600 meter unna.
Nærmeste friområde er kun 60 meter unna. Planområdet må kunne sies å ligge i Mo i Rana sentrum.
- *annet*

Skal det stilles rekkefølgekrav (uteoppholdsareal, lekeplass, kjøreveg, gang-/sykkelveg eller fortau, trafikale forhold utenfor planområdet, vann- og avløpsnett, høyspentledninger, evt. annet).

Det vil stilles krav til at en uteoppholdsarealene er opparbeidet, samt lekeplass med et minimum av innhold, før det kan gis brukstillatelse. Parkering på egen grunn skal også være opparbeidet innen brukstillatelse kan gis.

4. Utbyggingsvolum og byggehøyde

Tanker om:

- *grad av utnytting (veileder) BYA, %BYA, BRA*
I likhet med øvrig bebyggelse vil %BYA være rundt 50-60%. Sannsynligvis satt til 60% for å sikre minimum en parkeringsplass til hver leilighet.
- *byggegrense/-linje*
Byggelinjen er naturlig å tenke seg skal følge øvrig bebyggelse langs Strandgata
- *bebyggelsens høyde*
3 etasjer pluss sokkel (naturlig med sokkel som følge av terrengfallet fra øst mot vest).
- *estetikk og byggeskikk (materialbruk, takform, volum m.m.)*
Lavblokkbebyggelse på 3 etasjer, med god arkitektonisk utførelse. Balkonger til hver leilighet. Felles takterrasse.
- *annet*

5. Funksjonell og miljømessig kvalitet

Tanker om:

- *bomiljø/ bokvalitet*
Leilighetsbygg med mindre leiligheter som vil være et godt boalternativ for studenter, unge, unge par, enslige og eldre. Det vil være svært god kvalitet på leilighetene og uteområdene. Planområdet omfattes av verken rød eller gul sone på luftsonekart/forurensningskart.
- *fortetting (nabo- og bydelsvirkninger, behov, kvalitet m.m.)*
Dette er et godt område for fortetting av boliger i sentrum, da her allerede ligger leilighetsbygg, og annen blandet sentrumsnær bebyggelse. Behovet for små leiligheter i sentrum for studenter og førstegangskjøpere er absolutt tilstede!
- *antall boliger, leilighetsfordeling*
Det vil være 24 mindre leiligheter fordelt over 3 etasjer.

- *lekemuligheter*
Felles lekeplass og/eller uteområder innenfor planområdet
- *veg-/ gateutforming (vegbredder, snøopplagring, snumulighet på egen tomt m.m.).*
VA-plan ligger på kommunens hjemmeside under www.va-norm.no/rana.
(Kommunen jobber også med å få utarbeidet en egen veinorm. Denne er planlagt å være ferdig til påske i 2018).
Det skal være avkjørsel fra Strandgata, og parkeringsplasser), snøopplagring, samt snumuligheter vil være på egen tomt. Det skal settes av 1 biloppstillingsplass pr. boenhet – pluss gjesteplasser tilsvarende minst 0,2 pr. boenhet.
- *universell utforming*
Planområdet skal følge gjeldende regelverk for universell utforming og tilrettelegging for de med nedsatt funksjonsevne.
- *antall m² næringsareal*
0 m² næringsareal
- *varelevering*
Ingen varelevering
- *vurdering av energikilder (konsesjonsområde fjernvarme)*
Planområdet ligger innenfor konsesjonsområdet til Mo fjernvarme, og det er naturlig å tenke at leilighetsbygget skal knyttes til dette fjernvarmenettet.
- *avfallshåndtering*
Kommunens renovasjonsordninger
- *overflatevannshåndtering*
Infiltreres i grunnen/fordøyingsystem.
- *m.m.*

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

Tanker om:

- *blågrønne strukturer*
Ingen eksisterende blågrønne strukturer vil bli berørt, men det vil skape nye ved å utforme gode uteområder, som eventuelt også kan inneholde regnbed ol.
- *landskapsvirkning (fjern- og nærvirkning)*
Hele området er svært preget av den bynære beliggenheten som former landskapet. Da tomtene pr. i dag er ubebygde vil det naturligvis ha en viss landskapspåvirkning, og en mindre endring av områdets uttrykk. Det må likevel kunne sies at ny bebyggelse vil passe godt inn, og gaten vil virke mer helhetlig når det ikke lengre er et «hull» i bebyggelsen slik som det er pr. i dag.
- *stedets karakter*
Tiltaket vil i mindre grad endre stedets karakter, da allerede er to leilighetsbygg på naboeiendommene. Det vil passe bedre inn med et nytt leilighetsbygg, i stedet for et

kontorbygg som det er regulert for i gjeldende plan og kommuneplan.

- *naboskap, sol/ skygge/ utsikt m.m.*

Tiltaket vil ha innvirkning på naboskapet. Nytt bygg vil være øst- og vestvendt, og ha god utsikt utover mot Ranafjorden for de leilighetene som ligger mot vest. Relativt gode solforhold for alle leiligheter, egne balkonger og store vindusflater.

- *rekreasjonsbruk*

Da planområdet ligger midt i sentrum er det ingen rekreasjonsområder i umiddelbar nærhet. Det er derimot nærhet til sjø, og hvor det er opparbeidet en slags strandpromenade. Det ligger et mindre friområde 50 meter unna, og Talvikparken et par hundre meter unna.

- *landbruk*

Ingen landbruk i eller omkring planområdet.

- *kulturminner og kulturlandskap*

Ingen kulturminner eller -landskap i eller i nærheten av planområdet

- *naturmangfold (naturmangfoldloven §§ 8 – 12)*

Innenfor selve planområdet er det minimalt med vegetasjon, noe som også gjelder for områder rundt. Det er observert ulike typer sjøfugl i områdene rundt, men ikke noe innenfor selve planområdet.

- *m.m.*

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

Kommune(del)planer og temaplaner ligger på kommunens hjemmeside under [organisasjon/planer, budsjett og regnskap](#). Arealplaner med tilhørende dokument ligger i kommunens kartinnsynsløsning <https://kommunekart.com/klient/polarsirkelportalen/>.

Hvordan forholder planinitiativet seg til:

- «Kommuneplanens samfunnsdel 2017 -2027». Kapittel 7 «Føringer for kommunens arealplanlegging» skal vurderes punktvis:

- *Hensynet til viktige landskaps- og naturverdier, og områder for friluftsliv og reindrift skal vektlegges.*
Ikke et tema her da hverken landskap- og naturverdier eller områder for friluftsliv blir berørt.
- *Naturressurser og dyrke/dyrkbar jord skal sikres mot nedbygging.*
Ikke aktuelt for denne planen.
- *Høy estetisk og arkitektonisk kvalitet for bygninger og uteområder skal vektlegges.*
Vil sikres gjennom egne bestemmelser.
- *Bysentrum skal være konkurransedyktig med urbane kvaliteter og god balanse og samspill mellom ulike funksjoner og aldersgrupper.*
Det er dette tiltakshaver ønsker, å tilby mindre leiligheter som passer alle

aldersgrupper i ulike livssituasjoner.

- *Større arbeidsplasser, detaljhandel og publikumsvirksomheter skal lokaliseres i sentrum eller så nært at det er naturlig å bevege seg til fots mellom funksjonene og sentrum.*
Ingen nye arbeidsplasser eller overnevnte funksjoner.
- *Offentlige uterom og parker skal være uformelle møteplasser på tvers av generasjoner, interesser og nasjonalitet.*
Ingen offentlige uterom, kun felles uteområde for beboere.
- *Nye boliger og tilhørende funksjoner skal etableres innenfor allerede utbygde områder, og nærhet til skoler og busstopp skal vektlegges.*
Som nevnt over vil nye boliger passe inn blant eksisterende bebyggelse. Det er også gang/sykkelavstand til skoler og barnehage, samt 100 meter til nærmeste busstopp.
- *Fortettingsprosjekter skal ha høy kvalitet også på uterommene.*
Det vil stilles krav til utforming av uteoppholdsareal, og hva disse skal inneholde.
- *God bokvalitet skal vektlegges i både nye og eksisterende bomiljø.*
God bokvalitet vil vektlegges i planen, ved å hensyns ta at alle leiligheter har parkering, tilgang til gode uteområder samt privat balkong.
- *Markagrensen skal ikke endres, nærturområder og områder for bynært friluftsliv skal ivaretas og prioriteres, og grønnstrukturene i sentrum skal styrkes.*
Ingen påvirkning på markagrensen, nærturområder, eller andre områder for bynært friluftsliv.
- *Allmennhetens mulighet for ferdsel, aktiviteter og gode opplevelser langs Ranfjorden og Ranelva skal styrkes.*
Ingen negativ påvirkning på Ranfjorden eller Ranelva.
- *Det skal legges 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 sperres eller innsnevres.*
Det er fortau frem til planområdet, og derfor gode sykkel- og gangforbindelser mot sentrum.
- *Lokalisering av nye bygge- og anleggstiltak utenfor Mo og omegn skal skje ut fra dokumenterte behov, og for å styrke livskraftige bygde- og lokalsamfunn.*
Ikke gjeldende da dette tiltaket ligger i sentrum.
- *Overflatevann skal håndteres lokalt, og flomveier skal sikres med tanke på ekstremnedbør.*
Overflatevann vil håndteres lokalt.

- «Kommuneplanen for Rana, arealdelen 2016 -2028»
- «Kommunedelplan for Mo og omegn 2013 – 2023»
- «Kommunedelplan Byutvikling 2004- 2014»
- «Kommunedelplan for klima og energi 2015- 2019»
- «Kommunedelplan for kollektivtrafikk 2017 -2024»

- «Hovedplan for avløp og vannmiljø 2017 – 2030»
- «Strategisk næringsplan for Rana 2013- 2018»
- «Verneplan for Rana», vedtatt 25.06.02
- «Plan for sammenhengende gang- og sykkelvegnett i Rana»
- «Trafikksikkerhetsplan»

- Gjeldende reguleringsplan (evt.)
STRANDGATA, vedtatt 25.06.1991

- Tilgrensende reguleringsplan(er)
Strandgata 15, 17 og 21, vedtatt 18.11.2008
Strandgata 22, 24, 26 og 28, vedtatt 06.03.2012

- Pågående planarbeid i området
- Andre planer/ vedtak

Aktuelle regionale eller statlige planretningslinjer og rikspolitiske retningslinjer:

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

Aktuelle regionale og statlige planretningslinjer og rikspolitiske retningslinjer skal følges.

Oppsummering:

Planforslaget vil samsvare med alle overordnede planer

Planforslaget vil ikke samsvare med overordnet/ overordnede plan(er). Eventuelt hvilken/ hvilke?

Planforslaget vil avvike fra «Kommunedelplan for Mo og omegn»

8. Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Hvilke interesser blir vesentlig berørt, og på hvilken måte:

- *naboer*
Naboer berøres ved oppføring av nye boenheter, som kan gi økt befolkning, utendørsstøy, trafikk og muligens endrede sol- og skyggeforhold.
- *barn og unge*
Barn og unges interesser er svært viktig, og hensynet til barnet og unge vil blant annet bli ivarettatt gjennom etablering av lekeplass for byggets beboere. Planområdet ligger relativt nær både barnehage, barne- og ungdomsskole, samt videregående, og det vil være viktig at det er

tilrettelagt for sikker skoleveg.

- *eldre*

De eldres interesser berøres i liten grad, men størrelsen på de planlagte leilighetene vil passe godt for eldre som ikke lengre kan bo og vedlikeholde et større hus alene, men fortsatt ønsker å kunne klare seg selv i egen bolig og ha nødvendige fasiliteter i nærheten.

- *friluftsliv*

Ingen friluftslivsinteresser vil bli berørt av planen.

- *næringsliv*

Næringslivet blir påvirket i den grad av at området pr i dag i kommunedelplanen er avsatt til næringsvirksomhet, og ved omregulering vil dette potensielle næringsarealet forsvinne.

- *naturressurser (landbruk, natur, vann, reindrift m.m.)*

Ingen naturressurser berøres

- *m.m.*

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

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

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

Følgende ROS-skjema skal brukes:

<https://www.fylkesmannen.no/nb/Nordland/Plan-og-bygg/Arealforvaltning/Forsoksordning-om-samordning-av-statlige-innsigelser-i-Nordland-FOSIN/Rutinebeskrivelse-for-effektive-avklaringer-i-arealplanleggingen/>

ROS-skjema er raskt gjennomgått og aktuelle tema for ROS vil blant annet være:

- Støy fra veg og jernbane
- Ny boligbebyggelse nær veg og jernbane
- Tilgang og kapasitet på stømnett
- Vann og slukkevann, kapasitet
- Radon
- Barn og unges interesser, herunder fysisk utforming av uteområder
- Geoteknisk vurdering (utført av fagkyndig)
- Støyfaglig utredning av trafikkstøy

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

Noen spesielt viktige parter?

Naboer

Fylkeskommunen

Fylkesmannen

Statens vegvesen

Bane Nor SF

Helgeland kraft

NVE

Sametinget

Mo fjernvarme AS

FFO Rana lokallag

Rana trafikksikkerhetsutvalg RTU

Ranaregionens næringsforening

Kommunens representanter og råd (barnerepresentant, eldrerådet, ungdomsrådet, bydrift, råd for funksjonshemmede)

Eventuell sentrumsforening eller lignende

(Kommunens adresseliste kan brukes som utgangspunkt. Ligger på kommunens hjemmeside).

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

Hvordan tenkes det tilrettelagt for samarbeid og medvirkning

- *Informasjonsmøte*
Ved behov

- *sosiale medier*
Plankonsulentens hjemmeside, kommunens nettsider og lokalavis

- *workshop*
Nei

- *annen form for samarbeid og medvirkning?*
Ved behov

12. Vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivare tatt.

- Planen utløser krav om konsekvensutredning etter Forskrift om konsekvensutredninger etter plan- og bygningslovens §2 / §3
- Det skal utarbeides planprogram etter forskriftens § 5. Forslag til planprogram sendes på høring samtidig med varsel om oppstart
- Det skal ikke utarbeides planprogram etter forskriftens § 5
- Planen utløser ikke krav om konsekvensutredning etter forskrift om KU

Tilleggspunkt:

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

Vurderer forslagsstiller det som hensiktsmessig med felles behandling av plan- og byggesak?
Nei, separat behandling.