

PLANINITIATIV

(ved anmodning om oppstartsmøte)

Planinitiativet er utarbeidet av:	PRODECO AS
Dato:	14.02.19 (rev. 13.06.19)

Tiltakshaver:	Eiendomsaga v/ Reidar Hågensen
Fagkyndig plankonsulent:	Tine Marie Frostad
Planområdets adresse/lokalitet:	Saga 35, 39 og Revelneset
Eiendom(mer) (gnr/bnr/fnr):	21/33, 21/33, 21/147, deler av 21/1 og 21/4
Grunneier(e):	Eiendomsaga AS, Rana kommune, mfl.

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 reguleringsplan er etablering av 2stk. 4-mannsboliger, inkl. uteoppholdsareal og parkering. Formålet er ikke i strid med gjeldene plan, men en må likevel regulere området på nytt, da ny bebyggelse vil ha en høyere utnyttelsesgrad enn hva som tillates i den gjeldende planen. Det vil også reguleres inn en felles avkjørsel for begge tomtene. Avkjørsel, ny bebyggelse, parkering og uteområder bør alt sees på i fellesskap, og det kan da også være hensiktsmessig at eiendommene slås sammen til en.

I oppstartsmøtet med kommunen ble det ytret ønske om at planområdet skulle utvides og inkludere friområdet på Revelneset. Dette ønsket ble hensyntatt av tiltakshaver, slik at planområdet i tillegg til de opprinnelige to eiendommene også inkluderer snuområdet i enden av Saga, en del av Svenskeveien, friområdet, en trafokisk, og ut til senter av Revelelva. Disse områdene skal riktignok kun bevares slik det fremstår og er regulert i dag.

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 sør-øst for Revelfossen, og omfatter Revelneset, deler av svenskeveien og to eiendommer like nord for Revelneset, Saga 35 og 39.
- *Kort beskrivelse av dagens situasjon/bruk av planområdet og nærliggende areal (blågrønne strukturer, grunnforhold, helningsgrad, solforhold, vegetasjon, topografi,*

geologiske ressurser trafikkforhold, m.m.)

I dag er begge eiendommene bebygd med eldre eneboliger. Eiendommene har rikelig med vegetasjon, ligger vestvest, men også gode solforhold fra sør. Terrenget heller ned mot Revelelva, ca. 7 meters høydeforskjell på det meste. Eiendommene er plassert i enden av en blindvei, Saga. Men Svenskveien svinger seg forbi på sørsiden av området. Revelneset er et etablert friluftsområde.

- *Vil planen få virkninger utenfor planområdet? I så fall, hvilke?*
Effekter planen kan få er økt antall barn i barnehage og skole. Men ingen andre spesielle, kjente virkninger.

3. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Tanker om

- *Reguleringsformål*
Boligbebyggelse/Konsentrert småhusbebyggelse. Lekeplass/grøntareal. Parkeringsplasser. friområdet, Svenskeveien, og trafokiosken blir videreført fra dagens formål. Ny undergang under broa.
- *Eierforhold*
Private leiligheter. Felles uteområde for beboere. Offentlig område i friområdet.
- *Plassering av bygg og tilhørende uteoppholdsareal*
Byggene skal plasseres ca. 4,5 meter fra østgrensen, med uteoppholdsareal sør og vest for byggene.
- *adkomst og parkering*
Adkomst i enden av veien «Saga». Naturlig med en avkjørsel for begge eiendommene. Parkering vil skje på egen tomt, med carport (1 stk. pr boenhet), og en gjesteparkering, slik det vil bli 1,5 p-plass totalt pr. boenhet.
- *infrastruktur (kjørevei, gang-/sykkelveg, vann, avløp, trafo m.m.)*
Vann og avløp kobles til eksisterende VA-nett, men det må også gjøres endringer på tomta for å legge om dagens vannledning. Ingen ny kjørevei, men adkomst til eiendommene via E12, Saga. Eventuelle behov for ny trafo må diskuteres med Helgeland Kraft, men det står en på Revelneset, og denne videreføres.
- *avstand til kollektivtrafikk, skole, barnehage, lekeplasser, friområder, dagligvare, sentrum, m.m.*
Avstand til nærmestebusstopp, Revelbakken, er bare 100 meter. Nærmeste barnehage er «Barnehagen Småtroll» er 1,2 km i gangavstand, og til «Røverreiret» ca. 850. Gruben barneskole, som området sogner til, ligger 1,3 km unna. Rana ungdomsskole avd. Mo ligger også 1,3 km unna, retning sentrum/øst. Både Bunnpris Langmoheia og Rema1000 Ranenget ligger snaut 1 km meter unna, hhv vest og nord for planområdet. Avstand til Mo sentrum er ca. 1,8 km. Friområde rett på andre siden av vegen, på Revelneset. To ulike lekeplasser 400-500 m unna.

*Skal det stilles rekkefølgekrav (uteoppholdsareal, lekeplass, kjøreveg, gang-/sykkelveg eller fortau, trafikale forhold utenfor planområdet, vann- og avløpsnett, høyspentledninger, evt. annet).
Det skal stilles krav om at felles uteoppholdsareal er opparbeidet innen det gis brukstillatelse.*

4. Utbyggingsvolum og byggehøyde

Tanker om:

- *grad av utnyttning (veileder) BYA, %BYA, BRA*
%BYA er tenkt opptil 35% for konsentrert bebyggelse. Dette inkluderer også 1,5 p-plass pr. boenhet
- *byggegrense/-linje*
4 meter mot nabogrense, 10 meter fra senterlinje kommunalvei.
- *bebyggelsens høyde*
2 etasjer
- *estetikk og byggeskikk (materialbruk, takform, volum m.m.)*
Moderne klassisk stil på bygg, oppført i tre, med store vindusflater i front. Pulttak. Ca. 220 m² BYA, i to etasjer. To leiligheter pr. etasje.

5. Funksjonell og miljømessig kvalitet

Tanker om:

- *bomiljø/ bokvalitet*
Leiligheter i 4-manns boliger vil være et godt boalternativ for unge og de i etableringsfasen, småbarnsfamilien, men også eldre og andre som ønsker å bo i leilighet som krever minimalt med vedlikehold og stell.
- *fortetting (nabo- og bydelsvirkninger, behov, kvalitet m.m.)*
Dette blir en fortetting akkurat innenfor dette området. Ellers liten annen bebyggelse i nærheten, og derfor får det ikke store virkninger for naboer. I realiteten kun en som kan merke særlig til den nye bebyggelsen. Det er absolutt behov for flere av denne typen bolig, det slipper også flere førstegangskjøpere inn på markedet.
- *antall boliger, leilighetsfordeling*
Det er snakk om 2 stk, 4-mannsboliger (à 2. etg). Dette gir totalt 8 leiligheter, mot dagens to boliger.
- *lekemuligheter*
Leke og uteoppholdsareal vil opparbeides på egen tomt.
- *veg-/ gateutforming (vegbredden, 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).
Avkjørsel vil reguleres med 4,5 meters bredde på veg. Det vil være snøopplagring, og snumuligheter på egentomt.
- *universell utforming*
For boligene må det følges gjeldene regelverk for universell utforming. Tilrettelegging for de med nedsatt funksjonsevne gjelder også utearealer og tilkomst.
- *antall m² næringsareal*
0 m² næringsareal

- *varelevering*
Ingen varelevering
- *vurdering av energikilder (konsesjonsområde fjernvarme)*
Planområdet ligger akkurat innenfor konsesjonsområdet til Mo fjernvarme. Men prosjektet er for lite til at det er aktuelt å koble seg til.
- *avfallshåndtering*
Kommunens renovasjonsordninger
- *overflatevannshåndtering*
Håndteres på egen grunn ved at det infiltreres i grunn eller bruk av fordøyingsystem.

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

Tanker om:

- *blågrønne strukturer*
Revelneset vil bestå slik det fremstår i dag, og det vil skapes nye grunnstrukturer ved å utforme gode uteområder for boligene.
- *landskapsvirkning (fjern- og nærvirkning)*
I dag har området godt med vegetasjon i tillegg til to eldre bolighus. Husene må rives, sammen med en del vegetasjon som må fjernes. Normalt terrenginngrep kan en måtte påregne. Ønskelig å bevare trær mot nord og øst.
- *stedets karakter*
Tiltaket vil endre noe av dagens karakter for stedet. Det står jo i dag to eneboliger her, så stedet er allerede preget av boligbebyggelse, men dette vil nok komme enda tydeligere frem når antallet boenheter økes fra 2 til 8.
- *naboskap, sol/ skygge/ utsikt m.m.*
Utsikt vestover mot Revelelva. Gode solforhold, men vil få skygge om morgningen når solen står lavt.
- *rekreasjonsbruk*
Det er svært gode områder for rekreasjonsbruk i nærområdet. Både på Revelneset og langs Revelelva er det gode opparbeidede turstier.
- *landbruk*
Ingen landbruk i eller omkring planområdet.
- *kulturminner og kulturlandskap*
Ingen kjente kulturminner eller kulturlandskap i eller i nærheten av planområdet.
- *naturmangfold (naturmangfoldloven §§ 8 – 12)*
Ingen kjente funn/observasjon av arter av nasjonal forvaltningsinteresse, eller naturtyper i nærheten eller innenfor planområdet. Heller ingen merkede inngrepsfrie naturområder.

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- eller naturverdier. Friluftsområdet Revelneset bevares slik det er.
- *Naturressurser og dyrke/dyrkbar jord skal sikres mot nedbygging.*
Ikke aktuelt. Områdene er allerede bebygd.
- *Høy estetisk og arkitektonisk kvalitet for bygninger og uteområder skal vektlegges.*
Sikres gjennom reguleringsbestemmelser.
- *Bysentrum skal være konkurransedyktig med urbane kvaliteter og god balanse og samspill mellom ulike funksjoner og aldersgrupper.*
Området ligger nok litt utenfor selve bysentrum, men bidrar godt til en variasjon i boligmarkedet og tilbyr leiligheter for ulike aldersgrupper.
- *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 uteområder for beboere.
- *Nye boliger og tilhørende funksjoner skal etableres innenfor allerede utbygde områder, og nærhet til skoler og busstopp skal vektlegges.*
Her er allerede bebygd med boliger, og med relativt liten avstand til både skole, busstopp og andre viktige funksjoner.
- *Fortettingsprosjekter skal ha høy kvalitet også på uterommene.*
Det vil stilles krav til utforming av uteoppholdsareal, og dets innhold.
- *God bokkvalitet skal vektlegges i både og nye eksisterende bomiljø.*
God bokkvalitet vil vektlegges i planen, ved å hensynta at alle leiligheter har parkering, tilgang til gode uteområder, samt privat balkong/terrasse
- *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/andre områder for bynært friluftsliv

som Revelneset i dette tilfelle skal ikke endres, men bevares slik det er.

- *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 gang- og sykkelvei over broen over Revelelven, men den krysser ikke veien i dag. Det vil lages en gang- og sykkelvei under denne broen for å sikre gode og trygge gang- og sykkelforbindelser.

- *Lokalisering av nye bygge- og anleggstiltak utenfor Mo og omegn skal skje ut fra dokumenterte behov, og for å styrke livskraftige bygde- og lokalsamfunn.*

Tiltaket er innenfor «Mo og omegn»

- *Overflatevann skal håndteres lokalt, og flomveier skal sikres med tanke på ekstremnedbør.*

Overflatevann vil håndteres på egen grunn, og det vil bli gitt en redegjørelse for dette, samt hvor det er flomveier.

- «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.)*

Ny E6 Tverråneset-Albogen, ID 2069

- *Tilgrensende reguleringsplan(er)*

Gruben, ID 3003

- *Pågående planarbeid i området*

Ikke noe vi kan finne.

- *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)

Oppsummering:

- Planforslaget vil samsvare med alle overordnede planer
- Planforslaget vil ikke samsvare med overordnet/ overordnede plan(er)

8. Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Hvilke interesser blir vesentlig berørt, og på hvilken måte:

- *Naboer*
Den ene naboen som kan bli berørt kan merke den nye bebyggelsen ed økt befolkning, utendørsstøy, og muligens endrede sol- og skyggeforhold.
- *barn og unge*
Barn og unges interesser er svært viktig, og hensynet til barn og unge vil blant annet bli ivaretatt gjennom etablering av lekeplass/uteområde for beboere. Planområdet ligger relativt nær skoler og barnehage.
- *eldre*
De planlagte leilighetene vil passe godt for eldre som ikke lengre kan bo og vedlikeholde større hus og eneboliger, men fortsatt ønsker å klare seg selv. I henhold til TEK vil også leilighetene ha UU/livsløpsstandard.
- *friluftsliv*
Friområdet skal bevares.
- *næringsliv*
Ingen næringsliv berøres av planen.
- *naturressurser (landbruk, natur, vann, reindrift m.m.)*
Ingen naturressurser berøres av planen.

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

- Støy fra vegen
- Tilgang og kapasitet strømmnett
- Tilgang og kapasitet vann og slukkevann
- Geoteknisk vurdering
- Radon
- Barn og unges interesser

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

Noen spesielt viktige parter?

Naboer, grunneiere og festere

Fylkeskommunen

Fylkesmannen

Statens vegvesen

Helgeland kraft

Mattilsynet

NVE

Sametinget

Rana trafikksikkerhetsutvalg

Naturvernforbundet

Mo industripark AS

Opplysningsvesenets Fond

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

(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*
- *workshop*
- *annen form for samarbeid og medvirkning?*

Plan konsulentens hjemmeside, kommunens nettsider og lokalavis. Annet 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.