

Høring og offentlig ettersyn av plan 3092 Detaljregulering for Brennåsen vest for Kristentjønna

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Utvalg for miljø, plan og ressurs		04.06.2026

Kommunedirektørens innstilling

Plan 3092 «Detaljregulering for Brennåsen vest for Kristentjønna» med plankart datert 30.04.2026, planbestemmelser datert 30.04.2026 og planbeskrivelse datert 30.04.2026, sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn, jf. plan- og bygningsloven § 12-10.

Ved vedtak av plan 3092, oppheves de deler av plan 3071 (Detaljregulering for Brennåsen Østre del) som dekkes av planområdet for den nye planen. Opphevingen av disse delene av plan 3071 er en del av denne høringen.

Vedlegg

- 1 3092 Plankart 29.04.26 A0
- 2 3092 Plankart 29.04.26 A0 Del 1 vest
- 3 3092 Plankart 29.04.26 A0 Del 2 øst
- 4 Plan 3092 Planbestemmelser - 28.04.2026
- 5 Plan 3092 Planbeskrivelse - 10.03.2026

Vedlegg som er en del av saken men som ikke er i sakslista er opplistet nedenfor, og er tilgjengelig på kommunens nettside her: <https://www.rana.kommune.no/vare-tjenester/bygg-brann-og-eiendom/arealplaner/saksdokumenter/plan-3092-detaljregulering-for-brennasen-vest-for-kristentjonna/>

3092 ROS-analyse 12.06.2025
3092 Verdinotat, 17.12.2021
3092 Støyberegninger 30.01.2026
3092 Støykart 21.03.2025 0-alternativ
3092 Støykart 21.03.2025 1,5 m uten støyskjermer
3092 Støykart 21.03.2025 1,5 m med støyskjermer
3092 Støykart 21.03.2025 full høyde uten støyskjermer
3092 Geoteknisk vurdering 11.04.2025
3092 Geotekniske grunnundersøkelser 27.04.2024
3092 VAO plan 11.08.2025
3092 GH001_VA rammeplan 20.11.2023
3092 Vurdering hovedadkomst boligfelt. 24.02.2022
3092 Rapport fra åpent møte 09.11.22

Sammendrag

Planområdet som er 582 daa befinner seg i Brennåsen ca. 7,6 km øst for Mo i Rana. Adkomst fra E12 via Brennåsveien til planområdet.

Planen er en videreføring Plan 3071 Brennåsen østre del, som ikke lot seg gjennomføre på grunn av negative konsekvenser av mulig lekkasje i Kristentjønna, og for å unngå uheldige konsekvenser og utfordringer knyttet til kryssing av myr. Nye adkomstveier ble inntegnet mens grunntanken med eksisterende plan ble videreført. Ved å regulere areal for ulike boliger som eneboliger, rekkehus, kjedehus og lave boligblokker, skal planen bidra til at befolkning innenfor planområdet øker. En viktig målsetning med planen er å legge til rette for et mangfoldig boligtilbud som passer mennesker i ulike livssituasjoner. Lekearealer og forbindelser mellom grøntområder er også lagt vekt på i planen. Midt i planområdet videreføres intensjonen om å regulere et areal som om skal dekke nabolagets fremtidige behov for tjenester (barnehage, omsorgsboliger) og mindre forretninger.

I planarbeidet har det vært viktig å finne en balanse mellom følgende hensyn:

1. Sikring av et nettverk av vannveier, myr og vassdrag
2. Bevaring av viktige visuelle landskapslinjer
3. Høy tomteutnyttelse
4. Godt visuelt samspill mellom en ny bebyggelse og strøkets karakter

Bakgrunn og historikk

Området har en gjeldende detaljregulering fra 2016. Bakgrunnen for at det nå er aktuelt å regulere området på nytt er at det under prosjektering av regulert hovedadkomstveg til området, ble vurdert at denne ikke er gjennomførbar på grunn av at denne vil medføre store naturinngrep. Det vises til eget dokument for informasjon om hvorfor det er behov for endret adkomstveg. Det er foreslått en ny trasé for adkomstveg, og denne endrer forutsetningene som ligger til grunn for utviklingen av området etter gjeldende plan.

Hensikten med planarbeidet er å tilpasse innholdet i gjeldende detaljregulering til endret adkomstveg. Ny trasé medfører endringer som gjør at det er nødvendig å se området i en helhet på nytt. Målsetningen for utviklingen av området er den samme som for gjeldende plan. Planen skal legge til rette for boliger, bydelssenter, barnehage, tilhørende nødvendig infrastruktur og offentlige friområder. Planen skal oppdateres med hensyn til samfunnsutviklingen som har skjedd i kommunen siden 2016, og tilpasses nye lover og retningslinjer.

Klargjøring og utbygging av Brennåsen Vest for Kristentjønnna ligger ikke inne i budsjett eller langtidsplan, og dagens etterspørsel etter boligtomter tilsier ikke snarlig utbygging her. Det er likevel viktig å fullføre planarbeidet, så vi har en tomtereserve som er ferdig regulert og klar til utvikling dersom vi igjen får befolkningsvekst og etterspørselen snur. Planområdet består av delområder som kan utvikles av kommunen selv, eller selges til andre utbyggere hver for seg. Det er brukt betydelige midler på konsulenttjenester for utredninger, modellering av området, og utarbeidelse av plandokumenter. Disse utgiftspostene er for lengst avsluttet, det er kun kommunens behandling og ordinær planprosess som gjenstår. Avsluttes planarbeidet før vedtak, må vi starte forfra når behovet for tomter her eventuelt melder seg på nytt, og da går mye både tid og penger tapt.

Saksopplysninger

Parter

Tiltakshaver;	Rana kommunen
Konsulent;	Multiconsult

Vurdering etter forskrift om konsekvensutredning

Kommunen har vurdert ved planoppstart at endringer fra gjeldende regulering ikke skaper konsekvenser for miljø og samfunn som er så store at det utløser krav om konsekvensutredning etter Plan- og bygningsloven (Pbl) §4-2 med tilhørende forskrift om konsekvensutredninger.

Reguleringsplanen er i tråd Kommunedelplan for Mo og omegn og innenfor arealer tilhørende plan 3071 Brennåsen, østre del hvor området er avsatt til boligbebyggelse og friområde, og planforslaget legger til rette for dette.

Varsel om planoppstart

Det ble varslet oppstart per brev til berørte parter og offentlige høringsinstanser, på kommunens hjemmeside og annonse i Rana Blad den 08.04.2022. Frist for merknader og innspill var satt til 06.05.2022.

Nærmere opplysninger kunne også fås ved henvendelse til Susanne Dale Jomås, på 75 50 43 18 eller susannedale.jomas@multiconsult.no.

I tillegg ble det avholdt et åpent folkemøte 09.11.2022 og et arbeidsmøte med nettselskapet Linea 24.08.2023

Innkommne innspill ved planoppstart

Det kom inn 13 innspill ved varsel om oppstart. 6 fra offentlige myndigheter og 7 fra private.

Offentlige myndigheter;

- Fra nettselskapet Linea i brev datert 22.04.2022, ref. 22-752 supplert i periode august-oktober 2023 i møter og epostkorrespondanse
- Fra Nordland fylkeskommune i brev datert 28.04.2022, ref. 22/4768- 2
- Fra Statsforvalteren i Nordland i brev datert 04.05.2022, ref. 2022/2402
- Fra NVE i brev datert 05.05.2022, ref. 202207414-2
- Fra AVINOR i brev datert 05.05.2022, ref. 202207414-2
- Fra Statens Vegvesen i brev datert 09.05.2022, ref. 22/71460-2, supplert i brev datert 22.11.2022, ref. 22/71460-4

Private

- Fra Einar Utstrand, eier av Tjønneveien 7 i epost datert 5.05.2022
- Fra Kjell Hågensen, eier av Tjønneveien 5 per telefon 19.04.2022
- Fra Tom Georg Fallhei, eier av Brennåsseveien 105 per telefon 19.04.2022
- Fra Tore Zahl, eier av Brennåsseveien 86 per telefon antageligvis den 19.04.2022
- Fra Karoline Lomahaug, eier av Brennåsseveien 77 per epost datert 30.04.2022, supplert etter folkemøte med innspill datert 24.11.2022
- Fra Frank Mossing Wian, eier av Brennåsseveien 53B via Altinn den 08.04.2022
- Fra Junni Nanna Wian, eier av Brennåsseveien 53B via Altinn den 20.04.2022

Innspillene er svart ut av plankonsulentene på side 25 i planbeskrivelsen.

Planstatus og rammebetingelser fra planbeskrivelsen

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal og transportplanlegging

Hensikten med retningslinjene er å sikre god steds- og byutvikling. Planlegging bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2014).

Fylkesplan Nordland 2013-2025

Fylkesplanen for Nordland har følgende hovedmål for arealforvaltningen:

«Arealforvaltningen i Nordland skal være bærekraftig og gi forutsigbare rammer for næringslivet og befolkningen. Forvaltningen skal skje på grunnlag av kunnskap og oppdaterte kommuneplaner.» (Nordland Fylkeskommune, 2013)

Kommunedelplan for Mo og omegn

«Kommunedelplan for Mo og omegn» gjelder for de mest sentrale områdene rundt Mo i Rana, denne ble vedtatt 16.06.2014. Brennåsen er i planen avsatt til følgende formål: boligbebyggelse, friområder, tjenesteyting, faresone høyspenningsanlegg.

Reguleringsplaner

Gjeldene reguleringsplan for planområdet er «Plan 3071 Detaljregulering for Brennåsen østre del». Reguleringsplanen ble vedtatt i april 2016. Formålene innenfor planen er boligbebyggelse, barnehage, friområder, energianlegg, lekeplasser og bolig/tjenesteyting. Samt kjøreveg, fortau og gang/sykkelveg. Denne planen omfatter også området på sørsiden av Brennåsvegen og et felt vest for vårt planområde, noe denne planen ikke gjør.

Pågående planer i området

- Vest for planområder er «Detaljreguleringsplan Grubåsen» varslet igangsatt juli 2022.
- Nord for planområdet langs E12 er det igangsatt planarbeid for «Detaljregulering for Steinbekkområdet».

Overordnede kommunale planer

Relevante overordnede kommunale planer er vurdert i planforslaget. Noen punkter må vurderes i detaljprosjekteringen av de enkelte utbyggingsområdene

Eksisterende forhold

- Planområdet er lokalisert omtrent 7,6 km øst for Mo i Rana sentrum og nærmeste tettbebygde område er Gruben/Kariåsen litt vest for planområdet. Området ligger langs Brennåsvegen og det er noe spredt småhusbebyggelse langs vegen i dag.
- Planområdet avgrenses av Brennåsvegen i sør, Brennåsens åskam i nord, Kristentjønna i øst og skogsområdsområder/bebyggelse i vest. Området ligger i skrånende terreng og er vendt mot sør.
- Planområdet er ca. 582 daa.
- Adkomst fra E12 via Brennåsveien. Gående og syklende har gode forbindelser til Gruben sentrum via gang- og sykkelvei langs Brennåsveien.
- Mellom planområdet og Mo sentrum er det enkel tilgang til 3 barnehager. Fra planområdet er avstand til Englia barnehage ca. 3,4 km, avstand til Revelheia barnehage og Vestvikheia barnehage er ca. 4,7 km. Avstand til barneskolen i Gruben sentrum er ca. 4,6 km. Ungdomsskole er i Mo sentrum. Avstand til nærmeste skole gjør at barn i 1. klasse har rett til skoleskyss og muligens også 2.-7 trinn da det er helt på grensen til 4 km avstand (Rana kommune, 2024). Det er også matbutikker, post i butikk og noen andre servicetilbud i Gruben.

- Brennåsvegen har fartsgrense på 60 km/t. Det er busstopp langs Brennåsvegen og stoppene betjenes av to skoleruter, 373 og 362. Begge rutene har en avgang til Mo sentrum og en ankomst fra Mo sentrum. Nærmeste buss med høyere frekvens er Buss nr. 1 som går fra Grubåsen som er ca. 1,1 km vest for sentrum av planområdet. Denne går 4 ganger i timen i rushtiden og ellers 2 ganger i timen.
- Det er ikke registrerte kulturminner innenfor planområdet i kulturminnesøk fra Riksantikvaren (Riksantikvaren, 2025). Brennåsveien 77 innenfor planområdet inngår i verneplanen for Rana kommune.
- Området er allerede regulert til en større boligutbygging. Brennåsen er utpekt som fremtidig utbyggingsområde i Kommunedelplanen for Mo og omegn.
- Det god nærhet til leke- og rekreasjonsområder. Det finnes eksisterende lekeplasser på motsatt side av Brennåsvegen og stier i skogen rundt Kristentjønnna.
- Planområdet er i dag noe bebygd og store deler med skog. Skogen består for det meste av barskog med middels og lav bonitet (NIBIO, 2024).
- Brennåsen er definerende landskapselement i området, terrenget skrånner fra denne ned til Brennåsvegen og derifra ned til elva Tverråga.
- Nord øst i planområdet finnes det et område med moderat kvalitet og naturtype «Gammel granskog med gamle trær» - tilstand god (Miljødirektoratet, 2024). Vest og nord i planområdet finnes det «Gammel lågurtselje-rogneskog» med svært høy kvalitet og god tilstand.
- Spredt i planområdet er det registrert arter som er klassifisert i forskjellige grader av trua arter. (Se vedlegg «Verdinotat»)
- Skogsområdene innenfor planen er i dag klassifisert områdetype marka med verdi svært viktig friluftsområde (Miljødirektoratet, 2024). Det er stier innenfor området og Kristentjønnna er et turmål og badeplass.
- Innenfor området er det registrert noen arealer med dyrkbar jord.
- Det er i dag 3 høyspentledninger som krysser planområdet.
- Kart fra miljødirektoratet (Miljødirektoratet, 2024) viser ikke at det er kjente områder med forurenset grunn innenfor planen. Ved Brennåsveien 110 har det tidligere vært drevet ut salg av drivstoff. Derfor kan det forekommer forurensete masser her.
- Området er innenfor reinbeitedistriktet.
- Det er aktsomhetsområder for flom, snø, steinskred og kvikkleire. Aktsomhetsområde for steinsprang er også undersøkt, men det er ingen slike områder innenfor kartet. Kartet viser at det er et aktsomhetsområde for flom langs Tverråga, denne sonen er i god avstand fra planområdet og vil ikke påvirke tiltak i planen. Det er et aktsomhetsområde for snøskred nord-vest i planområdet som berører en liten del innenfor plangrensa. Aktsomhetssone for kvikkleireskred er markert i områdene som er under marin grense. En stor del av planområdet er over marin grense. Multiconsult har gjort grunnboringer i flere punkter innenfor planområdet og disse har ikke funnet leire.

Beskrivelse av planforslaget

- Planen har som mål å utvikle et variert boligområde. Det legges vekt på god bokvalitet og uteområder som fremmer en aktiv livsstil. I sentrum av området er det planlagt et bydelsentrum med mulighet for bolig, tjenesteyting, forretning og nærmiljøanlegg, slik som ballbinge og skatebane.

- Et av hensynene det har vært viktig å ivareta i planen er å ta utgangspunkt i eksisterende natur, og bruke den aktivt som en ressurs og estetisk element.
- Planen legger opp til en variert bebyggelsesstruktur med en kombinasjon av ulike boligtyper, fra eneboliger til leilighetsbygg/lavblokk. Det er lagt vekt på en balansert fordeling av bebyggelse i forhold til terrenget. Høyder er tilpasset terreng og for å unngå for store fjernvirkninger av området. Med spredte boligklynger forsøkes det å minske inntrykket av et tett bebygde boligområde. Bebyggelse i klynger skaper kort adkomst til friarealer (skog)
- I planen reguleres det seks ulike områder til lek. Lekeplassene er i tilknytning til de ulike delområdene innad i planen og det vil derfor være kort avstand fra alle boliger frem til et lekeområde. Det er sikret i bestemmelsene at lekeplassene opparbeides som en del av utbygging til nærliggende boligtomter.
- Trafikksikker adkomst er en sentral del av reguleringsplanen, og det legges til rette for et gang- og sykkelveinett som gir trygg forbindelse til Gruben og videre til Mo.
- Krav til parkering er ivaretatt i planbestemmelsene.
- Hovedgrepet som gjøres i reguleringsplanen er at det blir to hoved kjøreadkomster til planområdet. En i vest og en i midten/mot øst. Dette gjøres på grunn av utfordrende terreng og for å unngå inngrep i myr og i Kristentjønnen. Veisystemet er utformet for å følge naturlige høydeforskjeller og eksisterende terreng, noe som begrenser store inngrep i landskapet. Flere mindre boligveier forgrener seg fra hovedveien og skaper tilgang til ulike boligfelt. Enkelte boligveier ender i snuplasser, noe som reduserer gjennomgangstrafikk og gir et tryggere bomiljø.
- Det settes av areal til to bussholdeplasser innenfor planområdet. Det er kortest veg fra de mest tettbebygde områdene frem til bussholdeplassene, noe som tilrettelegger for bruk av offentlig transport.
- Det er utarbeidet en VAO-plan som gir detaljerte beskrivelser av drikkevann, spillvann og overvannsystemet i området. Vannforsyningen må oppgraderes for å få nok slukkevannskapasitet til området.
- Det har vært sentralt i planlegningen å opprettholde ett stort sammenhengende friområde i Brennåsen. Innenfor planområdet er det flere mulige turveier, naturstier og skiløyper. Etablering av klopper over bløte områder vil gi en større tilgjengelighet samtidig som det hindrer at større områder blir berørt av ferdselen.
- Planforslaget åpner også for å kunne etablere sikker adkomst til Kristentjønnen for personer med nedsatt funksjonsevne.
- En spredt plassering av gapahuker og en badstue med flytebrygge i vest for Kristentjønnen skal være offentlig tilgjengelig og inviterer til en bredere opplevelse av området.
- Myrområdet nord i planen dreneres i dag mer enn ønskelig, noe som påvirker dens funksjon som vannmagasin. For å redusere denne effekten foreslås det å etablere en mindre stikkrenne enn det som var planlagt tidligere. Tiltak må gjøres basert på en sakkyndig vurdering. Dette tiltaket vil bidra til å regulere vannstrømmen og opprettholde myras kapasitet til å lagre vann.
- Kristentjønnen benyttes som mottaker for vann fra det oppstrøms vannsystemet. Dette gjør det mulig å håndtere vannmengdene på en naturlig måte, samtidig som eksisterende vannveier opprettholdes.

Samlet vurdering/konklusjon

Bakgrunnen for denne endringen av plan 3071, var at nærmere undersøkelser viste at regulerte veiforbindelser inn i området ville medføre store ulemper for naturen, spesielt myr og vannmiljøet i og rundt Kristentjønna. Det ble derfor vedtatt å utarbeide en plan som på en bedre måte kunne ivareta disse naturtypene.

Planforslaget innebærer vesentlig mindre naturinngrep enn i gjeldende plan. Tre registrerte naturtypelokaliteter og myrområde med tilhørende vannmiljø mot Kristentjønna blir bevart. Dette vil også bety at klimagassutslippene fra nedbygging av natur blir lavere enn i gjeldende plan.

Planforslaget sikrer at alle inngrep skal ta hensyn til eksisterende natur i området og at det skal bevares flere områder med eksisterende vegetasjon innenfor de ulike delområdene med boligformål. Den samlede belastningen på økosystemet vil derfor bli mindre sammenlignet med gjeldende plan. Vi vurderer at det foreligger tilstrekkelig med kunnskap og at føre-var-prinsippet derfor ikke kommer til anvendelse (Nml §§ 8-12).

Tilgjengeligheten for friluftsliv vil forbedres ved at bløte områder kan kloppes, samtidig som det styrer ferdsel og skåner naturen mer. Ved å etablere gapahuker og badstue med flytebrygge i vest, og tilgjengeliggjøre en sikker adkomst til Kristentjønna, så kan det gi en bredere bruk av området av flere brukergrupper enn per i dag

Planforslaget innebærer en forbedring i forhold til eksisterende plan, og vi vurderer derfor at vannforskriften § 12 ikke kommer til anvendelse.

Planforslaget ivaretar hensynene til barn og unge i større grad. Antall lekeplasser er økt fra én i gjeldende plan til syv i planforslaget.

Veilinjene i eksisterende plan hadde tildels stor stigning og med stigning i svinger som var en negativ konsekvens for vinterdrift/ fremkommelighet og med fare for utforkjøring over fortau.

Nye veilinjer følger nå i større grad terrenget for å unngå store skjæringer og fyllinger som ville medført flytting av mye masser. Linjeføringen vil også unngå store stigninger i svingene. Dette medfører at trafiksikkerheten innenfor området blir bedre og brøyting/vedlikehold blir enklere.

Planen for øvrig vil ikke medføre økt trafikk, økt støy eller økt forurensing.

Økonomiske konsekvenser for Rana Kommune

Planforslaget vil kunne medføre både kostnader og inntekter for Rana kommune.

Det er ingen utbyggingsavtaler i denne planen. Rana kommune vil vurdere å selge områder avsatt til boligbebyggelse til private utbygger som foretar utbyggingen. Planen er inndelt i navngitte bebyggelsesfelt med feltnavn og hvert felt vil selges hver for seg.

Konklusjon

Vi vurderer at denne planen/planendringen innehar en positiv konsekvens i forhold til eksisterende plan 3071. Planforslaget anbefales sendt på høring og utlagt til offentlig ettersyn.

De delene av plan 3071 som dekkes av planområdet for plan 3092, skal oppheves ved vedtak av plan 3092. For at disse delene av plan 3071 skal kunne oppheves, må det fremgå av høringsvedtaket at denne opphevingen er en del av høringen.

Dato 12.05.2026

Seksjon for areal og utredning

Stig Frammarsvik

Kommunaldirektør tekniske tjenester

Florian Kindl

avdelingssjef plan og forvaltning