

## Høring og offentlig ettersyn av plan 3083: detaljregulering for Utsikten i Brennåsen

| Utvalg                            | Utvalgssak | Møtedato |
|-----------------------------------|------------|----------|
| Utvalg for miljø, plan og ressurs |            |          |

### Kommunedirektørens innstilling

- Plan 3083: Detaljregulering for Utsikten i Brennåsen med plankart datert 21.05.2026 og planbestemmelser sist revidert 21.05.2026, sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn, jf. plan- og bygningsloven § 12-10.  
  
De forhold som er påpekt under de planfaglige vurderingene, herunder avvik mellom planbeskrivelse og SOSI-fil vedrørende planområdets areal, avvik mellom plankart og utomhusplan vedrørende skjerming av lekeplass, samt manglende rekkefølgekrav i reguleringsbestemmelsene, forutsettes avklart og rettet opp som en del av det offentlige ettersynet.
- Ved vedtak av ny plan, skal delen av plan 3071: Detaljregulering for Brennåsen østre del, som overlappes av ny plan, oppheves.

### Vedlegg

- Plan 3083 Plankart 21.05.2026
- Plan 3083 Utsikten i Brennåsen Planbeskrivelse 27.05.2025
- Plan 3083 Utsikten i Brennåsen Reguleringsbestemmelser 21.05.2026
- Plan 3083 Utsikten i Brennåsen ROS- sjekkliste 27.05.2025
- Geoteknisk notat 15.04.2026
- Plan 3083 VAO-plan Utsikten i Brennåsen 29.11.2024
- Plan 3083 Solstudie 28.05.2025
- Plan 3083 Utomhusplan 24.06.2025
- Plan 3083 Utsikten i Brennåsen Arkitektonisk notat 03.04.2025
- Støyfaglig utredning kart 08.05.2026
- Støyfaglig utredning rapport 08.05.2026

- 12 Plan 3083 Illustrasjoner pulttak 15.08.2025
- 13 Plan 3083 Illustrasjoner saltak 15.08.2025
- 14 Planinitiativ Brennåsen 31.05.2021
- 15 Plan 3083 - Oppstartsmøtereferat 22.06.2021

### **Sammendrag**

Plan 3083 legger til rette for oppføring av 14 leiligheter fordelt på to lavblokker (BB1 og BB2) i Brennåsen, i den østre delen av Mo i Rana. Planområdet, på 3,9 daa, er i dag regulert til tre eneboligtomter og felles lekeplass gjennom gjeldende plan 3071. Forslaget viderefører og oppgraderer den etablerte lekeplassen som fellesareal for nabolaget, og innebærer for øvrig en fortetting fra frittliggende småhusbebyggelse til konsentrert blokkbebyggelse innenfor et areal som allerede er avsatt til boligformål i kommunedelplanen for Mo og omegn.

Fagutredninger som er utarbeidet i forbindelse med planarbeidet (geoteknikk, støy, sol/skygge, ROS og VAO) viser at området er byggbart og at støy- og grunnforhold kan håndteres innenfor planforslaget og tilhørende bestemmelser. Planforslaget er bearbeidet gjennom en lengre dialog mellom forslagsstiller og Rana kommune, der flere justeringer allerede er innarbeidet.

## Saksopplysninger

Parter:

|                       |                                                                                                            |
|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Forslagsstiller;      | Meyergrunn AS (kjøpte i løpet av planprosessen opp Helgeland Bolig AS, som eier grunnen som skal utvikles) |
| Plankonsulent;        | Asplan Viak AS, avd. Mo i Rana                                                                             |
| Grunneier;            | HELBO AS                                                                                                   |
| Andre fagkonsulenter: | Multiconsult AS (geoteknikk), Brekke & Strand Akustikk AS (støy)                                           |

### Vurdering etter forskrift om konsekvensutredning

Planforslaget er vurdert opp mot forskrift om konsekvensutredning. Konklusjonen i oppstartsmøtet var at planen ikke omfattes av forskriften.

### Varsel om planoppstart

Varsel om planoppstart ble annonsert i Rana Blad 05.07.2021. Frist for å komme med innspill var satt til 16.08.21. Brev til naboer og berørte parter ble sendt ut samtidig og også her var frist for innspill satt til 16.08.21. Planområdet var ved oppstart større enn det det planområdet som legges fram til behandling nå. Gbnr. 25/126 som var en del av plan 3083 ved planoppstart ble oppkjøpt av Helbo AS 20.10.2022 og videreført med opprinnelig planid. I og med at dette innebar at planområdet ble redusert, ble det ikke behov for nytt varsel om oppstart av planarbeid.

### Innkommne innspill ved planoppstart

Det kom inn 4 innspill til dette planområdet ved varsel om oppstart i 2021;

1. Statens vegvesen, 26.07.2021
2. Sametinget, 11.08.2021
3. Tofta Velforening, 15.08.21
4. Nordland fylkeskommune, 15.09.2021

1 innspill etter at planforslaget ble tegnet om;

- Linea, 18.06.25

Linea hadde ingen merknader til plassering av trafo (jf. notat «Tilbakemelding på planforslag til Asplan Viak med svar fra dem»). To tidligere innspill (fra Stian Pedersen/Mari Hansen og Glenn Kjetil Mathisen) gjelder areal utenfor dagens, reduserte planområde, og er ikke behandlet videre.

Hovedpunktene i innspillene, med forslagsstillers og plankonsulentens kommentarer, er gjengitt i planbeskrivelsen kapittel 4.1. Kort oppsummert:

- Statens vegvesen pekte på at føringer i vegnormaler og statlige retningslinjer må ivaretas, og at det må tilrettelegges for myke trafikanter og trygg skoleveg. Dette er ivaretatt ved at boligområdet knyttes direkte til eksisterende busstopp og eksisterende avkjørsel benyttes som adkomst.

- Sametinget minnet om aktsomhets- og meldeplikten ved funn av samiske kulturminner. Dette er tatt til etterretning; området er allerede sterkt påvirket av tidligere terrenginngrep, og det er ikke ventet funn.
- Tofta Velforening vektla at lekeplassen er i bruk av både barn og voksne i nabolaget, og tok opp bruk av lekeplassen/tomt C11 til snødeponi. Planforslaget viderefører lekeplassen, med kun en mindre justering østover, og oppgradering skal skje i samråd med velforeningen. Snødeponering på annen manns grunn er for øvrig ikke tillatt uten avtale.
- Nordland fylkeskommune viste til fylkesplanens kapittel 8 om arealpolitikk og støttet krav om at byggehøyde, takform og farge tilpasses omgivelsene. Fylkeskommunen pekte også på jordbruksareal av middels verdi og reinbeiteareal i nærheten, samt at grunnforholdene (marin leire) bør vurderes nærmere. Disse forholdene er fulgt opp gjennom bestemmelser om fargebruk og bevaring av trær, gjennom geoteknisk vurdering, og ved at planlagt bebyggelse ikke kommer i konflikt med reinbeiteareal, som i hovedsak ligger sør for Tverråga.

Det ble i tillegg avholdt et informasjonsmøte med berørte naboer 18.08.2022, i regi av Helgeland Bolig AS. På møtet ble skisseforslag presentert, og naboene kom med innspill blant annet om oppgradering av lekeplassen (ballbinge, grillplass, pergola, større platting), parkeringsløsning og bekymring knyttet til vei og overvann. Innspillene er søkt innarbeidet i det videre planarbeidet (jf. referat fra nabolagsmøte, datert 18.08.2022). Innspillet fra Tofta Velforening og referatet fra informasjonsmøtet er tilgjengelig ved behov.

#### Rammer for planarbeidet

I planbeskrivelsen kapittel 2, kommer det fram hvilke lover, temaplaner, planer og statlige planretningslinjer/rammer/føringer som danner grunnlag for planarbeidet. Berørte punkter er kommentert her.

Gjeldende reguleringsplan er Plan 3071, Detaljregulering for Brennåsen, østre del. Området er i gjeldende plan avsatt til tre eneboligtomter og lekeplass.

Planområdet er innenfor gjeldende kommunedelplan for Mo og omegn (vedtatt 16.06.2014) med arealformål «Boligbebyggelse», og planforslaget stemmer overens med dette formålet.

Omkringliggende planer er;

- Plan 3071, Detaljregulering for Brennåsen østre del
- Plan 3053, Brennåsen – vestre del

#### **Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold**

Området er et sør-vestvendt område i Brennåsen på 3,9 daa ca. 10 km fra Mo i Rana sentrum i østlig retning. Området er et platå over en øst-vest-vendt dal ned mot Tverråga mellom Mo i Rana og Ildgruben. Selve planområdet er ubebygget, men har vært i bruk som riggområdet ved utbygging av gang- og sykkelvei langs Brennåsveien. Det er opparbeidet en nærlekeplass innenfor planområdet. Dette er et populært samlingssted for nabolaget som videreføres i denne planen. Inn mot Brennåsveien er det et belte med skog som i størst mulig grad må bevares.

Adkomst fra E12 via Brennåsveien og derfra via felles vei f\_V1 til felles vei f\_V2. Gående og syklende har gode forbindelser til Gruben sentrum via gang- og sykkelvei langs Brennåsveien. Kort avstand til kollektivtransport.

Omkringliggende områder består i hovedsak av spredt eneboligbebyggelse fra 1970–1990-tallet, trafikkarealer, dyrket mark og naturområder med lauv- og bartrær. Nærmeste dagligvarebutikk med post i butikk ligger i Gruben sentrum, ca. 3,5 km unna. Fra planområdet er det ca. 2,4 km til Englia barnehage og ca. 3,7 km til Revelheia og Vestvikheia barnehager. Avstand til barneskolen i Gruben sentrum er ca. 3,6 km, mens ungdomsskole ligger i Mo sentrum; det er bussforbindelse til begge skolene.

Vannforsyningen i området har tilstrekkelig kapasitet til planlagt utbygging. Spillvann kan kobles på kommunal ledning sør for området. Overvannsledning må etableres lokalt.

Området har strømtilknytning. Det er utenfor konsesjonsområdet for fjernvarme. Alternative energikilder kan være vedfyring. Strøm kan utnyttes bedre via varmepumper, herunder luft til luft eller med jordvarme. Det settes krav om vurdering av energikilder i forbindelse med byggesak.

Det er moderat til lavt aktsomhetskrav for Radon. Må ivaretas i den videre prosjekteringen.

Det er ikke registrert kulturminner innenfor planområdet.

Området er innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred.

Området er under marin grense og består av hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, ofte med stor mektighet.

Planområdet ligger innenfor reinbeiteområde, men kartlagt vår- og høstvinterbeite er i all hovedsak lokalisert sør for Tverråga, slik at planlagt bebyggelse ikke antas å komme i konflikt med reinbeiteinteressene.

Planforslaget er vurdert opp mot krav i kapittel II i naturmangfoldloven og det er ikke registrert noe som tilsier at planforslaget kommer i konflikt med denne.

Sjekkliste for risiko og sårbarhet (ROS) er gjennomgått og følger som vedlegg. Gjennomgangen har ikke avdekket vesentlig risiko som følge av etablering av de nye boenhetene.

## **Beskrivelse av planforslaget**

Det planlegges ført opp til sammen 14 leiligheter fordelt på to bygninger i to eller tre etasjer. BB1 vil ha 8 leiligheter og BB2 6 leiligheter. Det settes av plass til to garasjebygninger nord for lekearealet. Disse vil bli lavbygd og gi en skjermende effekt mellom Brennåsveien og det mer rolige miljøet på sørsiden. Innenfor BB1 skal bebyggelsen ha saltak, med mulighet for takopplett på inntil 60 % av nordvendt takflate. Innenfor BB2 kan det etableres bebyggelse med saltak, flatt tak eller pulttak. Områdene avsatt til boliger har en grad av utnytting på i underkant av 40% BYA. Boligmassen består av leiligheter mellom 50 m<sup>2</sup> og 88m<sup>2</sup> med 1 til 3 soverom.

Det vil bli en parkeringsplass pr. leilighet og i tillegg 3 gjesteparkeringsplasser inkludert en HC-plass. Dette tilsier at det blir 1,2 parkeringsplass pr. boenhet. Uteoppholdsarealene vil bli inn mot boligene og innenfor arealene avsatt til lekeplass.

Energianlegget er planlagt etablert innenfor planområdet med arealformål Energianlegg, EA.

Renovasjonsløsningen er løst ved at det er avsatt et eget formål, f\_RA, like ved adkomsten inn til boligbebyggelsen. Detaljene vil bli avklart senere i samarbeid med HAF.

Lekeplassen er videreført fra plan 3071 og fungerer som felles lekeområde for bebyggelsen langs f\_V1. Det er viktig at dagens anlegg fortsatt får stå, og at ny utvikling kommer i tillegg på areal som ikke er i bruk i dag. Lekeplassen reguleres som felles for flere eiendommer, noe som er en videreføring fra

gjeldene plan. Det settes bestemmelse om at utforming av nye tiltak på lekearealet må skje i samråd med etablert velforening.

Det er utarbeidet en egen VAO-plan for området, som er godkjent av VA-avdelingen i Rana kommune (siste godkjenning 05.12.2024). Overvannshåndtering skal skje i henhold til denne planen, og reguleringsbestemmelsene stiller krav om at nye bygg og anlegg ikke skal medføre økt tilrenning til overvannsnettet.

For mer utfyllende informasjon om planforslaget vises det til planbeskrivelsen med tilhørende vedlegg.

## **Planfaglige vurderinger**

### Plassering, tetthet, høyde og utforming (sol/skygge)

Bebyggelsen er organisert som to lavblokker med noe ulik retning, tilpasset de to gatene som grenser til tomten. Dette gir etter de planfaglige vurderingene en bedre utnyttelse av tomten og skaper et mer variert forhold mellom byggene. Det er utarbeidet solstudie (Asplan Viak AS) som ligger til grunn for vurderingen av sol- og skyggeforhold for både ny bebyggelse og naboer.

Solstudien viser skygeeffekten ved det høyeste etasjetallet planen åpner for, det vil si tre etasjer, slik at vurderingen dekker det mest ugunstige tilfellet innenfor bestemmelsenes rammer.

Garasjeanleggene er planlagt lavbygde, plassert mellom Brennåsveien og lekeplassen i planområdets nordøstlige del, og vil ifølge planbeskrivelsen ikke gi tap av sol for naboer.

### Bokvalitet

Arkitektonisk notat legger vekt på gode uterom, et inkluderende boligtun og innbydende inngangspartier, med gjennomgående gangforbindelser og siktlinjer gjennom eiendommen. Leilighetene i første etasje har egen privat inngang, mens øvrige nås via trapp/heis og svalgang, og oppholdsrommene er gjennomgående orientert mot sør for gode solforhold på balkong/terrasse. Variasjonen i leilighetsstørrelser (50–88 m<sup>2</sup>, 1–3 soverom) gir et bredere tilbud enn det som er vanlig i et rent eneboligområde, og universell utforming er lagt til grunn for deler av leilighetene i første og andre etasje samt for deler av uteområdet.

### Landskapsvirkning (nær-, fjern- og silhuettvirkning)

Bebyggelsens proporsjoner er søkt tilpasset omkringliggende villabebyggelse gjennom takform, høyde og fasade.

Konsulenten konkluderer selv i arkitektonisk notat med at saltak passer best og harmonerer bedre med den ellers homogene bygningsmassen i området. Kommunens tilbakemelding ba om at saltak skulle være et entydig valg for begge bygg, men dette er ikke fulgt opp i de endelige bestemmelsene, som fortsatt åpner for flatt tak eller pulttak på BB2. Dette gir en reell usikkerhet om det endelige visuelle uttrykket, og temaet bør avklares før sluttbehandling.

### Barn og unge

Den etablerte lekeplassen videreføres og sikres som felles lekeareal for BB1, BB2 og en rekke naboeiendommer. Oppgradering av lekearealet skal skje i samråd med etablert velforening, og innspill fra nabolagsmøtet (blant annet ønsker om ballbinge, grillplass, pergola og større platting) er tatt med i den videre bearbeidingen.

Lekeplassen er på 602 m<sup>2</sup> og justeres kun med en mindre forskyvning østover sammenlignet med gjeldende plan. Bestemmelsene krever fysisk skille mot tilgrensende private arealer og sikring mot kjøreareal.

#### Uteoppholdsareal

Kravet til minste uteoppholdsareal (MUA), 20 % av boligenes BRA, oppfylles med god margin gjennom kombinasjonen av lekeplass (602 m<sup>2</sup>) og uteoppholdsareal ved boligene (ca. 400 m<sup>2</sup>). Bestemmelsene stiller for øvrig krav til at uteoppholdsarealet skal være lett tilgjengelig, ha god form, gunstig sol- og lysorientering og tilfredsstillende støynivå.

#### Grønnstruktur og vegetasjon

Skogbeltet inn mot Brennåsveien søkes bevart i størst mulig grad. Det er noe usikkerhet knyttet til bevaring av enkelttrær i området der garasjer og trafo er planlagt, men bestemmelsene fastsetter at eksisterende trær skal bevares der dette lar seg gjøre. Det anbefales at større, verdifulle trær som skal bevares, tegnes inn og måles inn i utomhusplanen.

#### Naturmangfoldloven (§§ 8–12)

Planforslaget er vurdert opp mot naturmangfoldlovens kapittel II, uten at det er funnet forhold som tilsier konflikt. Området har vært utsatt for tidligere terrenginngrep og har ikke registrerte naturverdier i naturbase.

#### Vannmiljø / vannforskriften § 12

Overvannshåndtering løses gjennom den godkjente VAO-planen, som stiller krav til lokal håndtering slik at nye bygg og anlegg ikke medfører økt tilrenning til overvannsnett. Dette vurderes å ivareta hensynet til vannmiljøet på en tilfredsstillende måte.

#### Rekkefølgekrav

Bestemmelsene sikrer at nødvendig infrastruktur – herunder trafiksikker adkomst, VAO-tiltak og opparbeiding av uteoppholds- og lekeareal – er på plass i takt med utbyggingen.

Reguleringsbestemmelsene inneholder **ikke noe eget rekkefølgekrav** som stiller vilkår om at lekeplass, uteopphold, VAO-tiltak eller trafiksikker adkomst skal være opparbeidet før brukstillatelse gis.

Nordland fylkeskommunes innspill ved oppstart etterlyste nettopp en videreføring av et slikt rekkefølgekrav. Dette bør enten legges inn som en egen bestemmelse, eller det bør redegjøres for hvorfor det ikke anses nødvendig, før planen sluttbehandles.

#### Risiko og sårbarhet

ROS-sjekklisten er gjennomgått uten at det er avdekket vesentlig risiko. Oppdatert geoteknisk vurdering (15.04.2026) bekrefter at området, som ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred, likevel er byggbart og skredsikkert, og det er ikke registrert kvikkleiresoner i nærheten av planområdet.

#### Arealutnytting (statlige planretningslinjer for bolig- og arealbruk og mobilitet)

Planforslaget innebærer fortetting av et areal som allerede er avsatt til boligformål, med kort avstand til kollektivholdeplass på busslinje 1, i tråd med statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging.

#### Virkninger av planforslaget

Samlet sett vil planforslaget, dersom det gjennomføres, åpne for etablering av inntil 14 leiligheter innenfor planområdet, med kort vei til busstopp og lekeplass, felles garasjeanlegg og gode uteoppholdsarealer i form av lekeplass og annet hage-/uteoppholdsareal. Dette gir boligmarkedet i Mo i Rana et landlig alternativ med kort vei til friluftsområder, samtidig som prosjektet tar sikte på å tilby økonomisk overkommelige boliger. De negative virkningene er i hovedsak knyttet til noe økt trafikk og en tetthet som avviker fra dagens eneboligbebyggelse i umiddelbar nærhet, mens de positive virkningene knytter seg til et styrket og mer variert boligtilbud og videreført felles lekeareal.

### **Samlet vurdering / konklusjon**

Planforslaget vurderes å være i tråd med overordnede planer, herunder kommuneplanens samfunnsdel, kommunedelplan for Mo og omegn og regional plan for by- og regionsenterpolitikk, som alle legger vekt på fortetting med kvalitet nær eksisterende by- og tettstedsstruktur og kollektivknutepunkter. Planområdet er allerede avsatt til boligformål, og de fagutredninger som foreligger (geoteknikk, støy, ROS, VAO og solstudie) dokumenterer at forholdene kan håndteres på en tilfredsstillende måte innenfor planforslaget.

De justeringer og presiseringer som er gjort underveis i prosessen som følge av de planfaglige vurderingene er innarbeidet i planforslaget. Planforslaget anbefales utlagt til høring og offentlig ettersyn.

Punkter som må avklares eller rettes opp før sluttbehandling:

Ved kvalitetssikring av planforslaget er det avdekket enkelte mindre uoverensstemmelser mellom dokumentene, som er tatt opp med plankonsulenten.

- Planområdets areal: Planbeskrivelsen oppgir arealet til 4,5 daa, mens plangrensen i SOSI-filen viser 3,9 daa. Årsaken til avviket er ikke avklart, og korrigerert dokumentasjon er bedt oversendt.
- Skjerming mot lekeplass – hekk/sikringsgjerde: Utomhusplanen legger til grunn hekk som skjerming mot lekeplassen, mens plankartet viser sikringsgjerde. De to dokumentene samsvarer ikke, og det er bedt om at løsningen avklares og at dokumentene samstemmes.

I tillegg er følgende forhold, som er identifisert gjennom de planfaglige vurderingene ovenfor, bør avklares og presiseres/legges til før sluttbehandling:

- Endelig valg av takform for BB2 (saltak, flatt tak eller pulttak), der konsulentens egen anbefaling om saltak ikke er fulgt opp i de bindende bestemmelsene.
- Reguleringsbestemmelsene inneholder ikke noe eget rekkefølgekrav for opparbeiding av lekeplass, uteoppholdsareal, VAO-tiltak eller trafikksikker adkomst før brukstillatelse gis.

