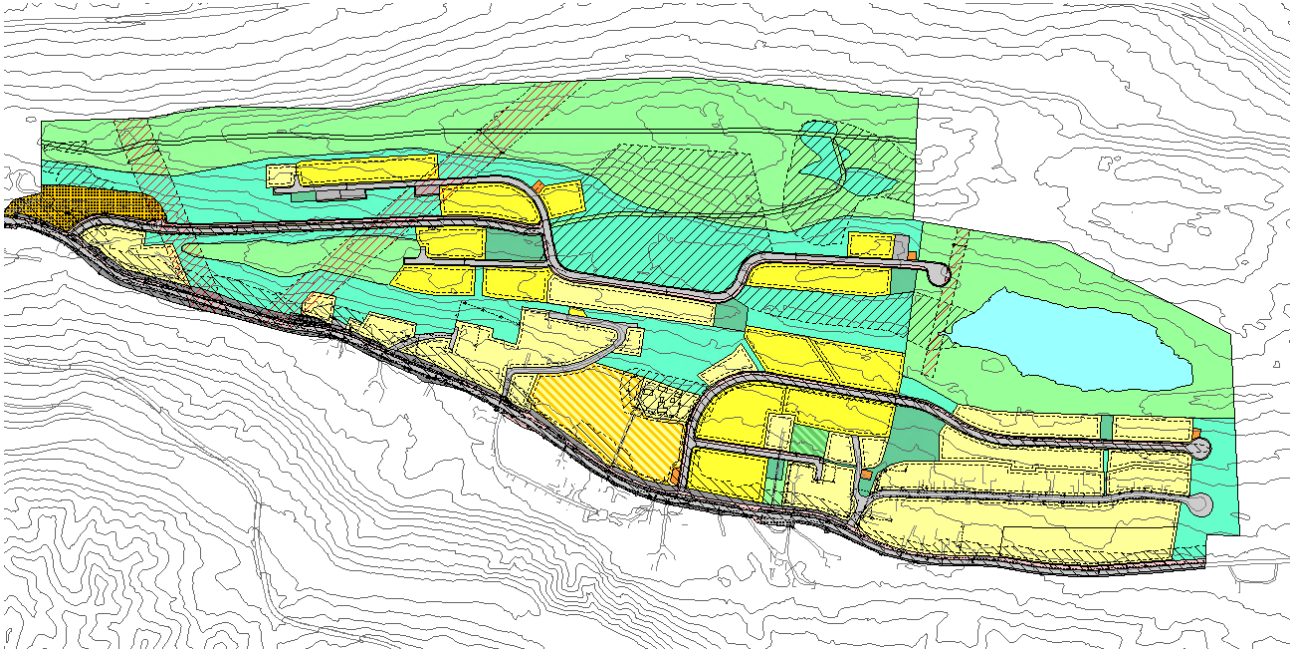


Dato 30.04.2026

Planbeskrivelse

Plan 3092 Brennåsen vest for Kristentjønna



01	30.04.26		Rana kommune		
00			Kévin Sanouiller og Mona Presthus	Sølve Christiansen	
REV.	DATO	BESKRIVELSE	UTARBEIDET AV	KONTROLLERT AV	GODKJENT AV

INNHOLDSFORTEGNELSE

1	Bakgrunn for planarbeidet	4
1.1	Utbyggingsavtaler	4
1.2	Krav om konsekvensutredning	4
2	Planprosessen, medvirkning	5
2.1	Kunngjøring og varsling	5
2.2	Medvirkning.....	5
3	Planstatus og rammebetingelser	5
3.1	Overordnede føringer og gjeldende planstatus	5
4	Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold	7
4.1	Beliggenhet og avgrensning av planområdet	7
4.2	Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk	7
4.3	Landskap.....	7
4.4	Kulturminner og kulturmiljø	8
4.5	Naturverdier/naturmangfold.....	8
4.6	Grønnstruktur, rekreasjonsområder, uteområder (nærmiljø og friluftsliv)	9
4.7	Naturressurser, inkl. landbruk	10
4.8	Trafikkforhold	10
4.9	Barns interesser.....	10
4.10	Sosial og teknisk infrastruktur	10
4.11	Universell tilgjengelighet	11
4.12	Miljøfaglige forhold	11
4.13	Risiko og sårbarhet (eksisterende situasjon)	11
4.14	Næring	12
5	Beskrivelse av planforslaget	13
5.1	Hovedtrekk i planforslaget	13
5.2	Planlagt arealbruk.....	13
5.3	Bebyggelsens plassering og utforming	14
5.4	Bomiljø/kvalitet	15
5.5	Parkering.....	16
5.6	Trafikkløsninger	16
5.7	Kollektivtilbud/løsninger	16
5.8	Lekeplasser, uteoppholdsarealer og friområder	16
5.9	Landbruksfaglige vurderinger.....	17
5.10	Sosial og teknisk infrastruktur	17
5.11	Universell utforming.....	18
5.12	Miljøoppfølging	18
6	Virkninger / konsekvenser av planforslaget.....	19
6.1	Overordnede planer	19
6.2	Stedets karakter, byform og estetikk	19
6.3	Landskap.....	19
6.4	Kulturminner og kulturmiljø	19
6.5	Naturverdier/naturmangfold.....	19
6.6	Vannforskriften §12.....	20
6.7	Grønnstruktur, rekreasjonsområder, uteområder (nærmiljø og friluftsliv)	20
6.8	Trafikkforhold	20
6.9	Barns interesser.....	20
6.10	Sosial og teknisk infrastruktur	20
6.11	Støy.....	21
6.12	Økonomiske konsekvenser for kommunen/andre offentlige etater	21
7	Risiko og sårbarhet, ROS-analyse	21
8	Merknader til varsel om oppstart, inkomne merknader	23
8.1	Inkomne merknader	23
8.1.1	Innspill fra offentlige myndigheter og infrastrukturselskaper	23
8.1.2	Innspill fra private eiere, naboer, gjenboere	25
9	Referanser	27

Tabell 1-1: Nøkkelinformasjon om planforslaget

Tema	Nøkkelinformasjon
Bydel/område	Brennåsen, Rana kommune
Gårdsnr./bruksnr.	25/4, 22/456, 22/576, 22/577, 22/578, 24/103, 24/194, 24/27, 24/4, 24/409, 24/6, 24/6/50, 24/89, 24/97, 25/10, 25/101, 25/103, 25/109, 25/110, 25/111, 25/113, 25/116, 25/119, 25/12, 25/123, 25/126, 25/15, 25/16, 25/18, 25/2, 25/2/10, 25/2/11, 25/2/12, 25/2/15, 25/2/17, 25/2/18, 25/2/20, 25/2/21, 25/2/22, 25/2/23, 25/2/24, 25/2/26, 25/2/30, 25/2/31, 25/2/34, 25/2/35, 25/2/36, 25/2/37, 25/2/39, 25/2/40, 25/2/41, 25/2/8, 25/2/9, 25/20, 25/24, 25/25, 25/28, 25/29, 25/31, 25/37, 25/38, 25/39, 25/4/4, 25/40, 25/42, 25/44, 25/45, 25/46, 25/47, 25/48, 25/49, 25/50, 25/51, 25/52, 25/53, 25/57, 25/58, 25/59, 25/6, 25/60, 25/61, 25/64, 25/65, 25/71, 25/73, 25/74, 25/77, 25/8
Gjeldende planstatus (regulerings-/kommune(del)pl.)	Kommunedelplan for Mo og omegn (1833_KDP2013) Detaljregulering for Brennåsen østre del (1833_3071)
Tiltakshaver	Rana kommune
Grunneiere (sentrale)	Rana kommune m. flere
Forslagsstiller /Plankonsulent	Multiconsult Norge AS
Ny plans hovedformål	Boligbebyggelse (konsentrert, frittliggende småhusbebyggelse og blokkbebyggelse), Friområde
Planområdets areal i daa	582 daa.
Grad av utnytting	%BYA 20-70
Ant. nye boenheter/ nytt næringsareal (BRA)	Ca. 220-290
Aktuelle problemstillinger (støy, byggehøyder, o. l.)	<ul style="list-style-type: none"> • Boligbygging ved vann og myr, • Fortetting/utvidelse av eksisterende boligfelt (høyde, utsikt og sol) • Bygging i bratt terreng (byggehøyder, terrengutslag og infrastruktur)
Foreligger det varsel om innsigelse (j/n)	nei
Konsekvensutredningsplikt (j/n)	nei
Kunngjøring oppstart, dato	06.04.2022
Utkast tl planforslag mottatt, dato	05.08.2025
Informasjonsmøte avholdt (j/n)	ja

1 Bakgrunn for planarbeidet

Utkast til planforslag er innsendt 05.08.2025 av Multiconsult Norge AS på vegne av forslagsstiller Rana kommune. Planforslaget er utført i samsvar med plan- og bygningslovens § 12-3.

Planområdet er allerede regulert i *Detaljregulering for Brennåsen østre del* (planID: 1833_3071). Området reguleres på nytt fordi det under prosjektering av regulert hovedadkomstveg til området, ble det vurdert at vegløsning i gjeldende plan ikke er gjennomførbare. I tillegg vil en gjennomføring av gjeldende plan medføre store inngrep i Kristentjønna.

Ved å regulere areal for ulike småhus 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

1.1 Utbyggingsavtaler

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 kunne selges hver for seg.

1.2 Krav 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.

2 Planprosessen, medvirkning

2.1 Kunngjøring og varsling

Igangsatt regulering ble kunngjort i Rana Blad 08.04.2022 og på internett, www.rana.kommune.no. Grunneiere, berørte naboer og offentlige myndigheter er varslet per brev datert 08.04.2022.

2.2 Medvirkning

Medvirkningsprosessen, kort oppsummert, omfattet:

- Varsling om oppstart med avisannonse og brev sendt 08.04.2022. Frist for å gi innspill var 06.05.2022. 10 innspill er mottatt.
- Åpent folkemøte ble avholdt 09.11.2022.
- Arbeidsmøte med nettselskapet Linea 24.08.2023

Et sammendrag og beskrivelse av oppfølging av merknadene følger i kapittel 9.

3 Planstatus og rammebetingelser

3.1 Overordnede føringer og gjeldende planstatus

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.»

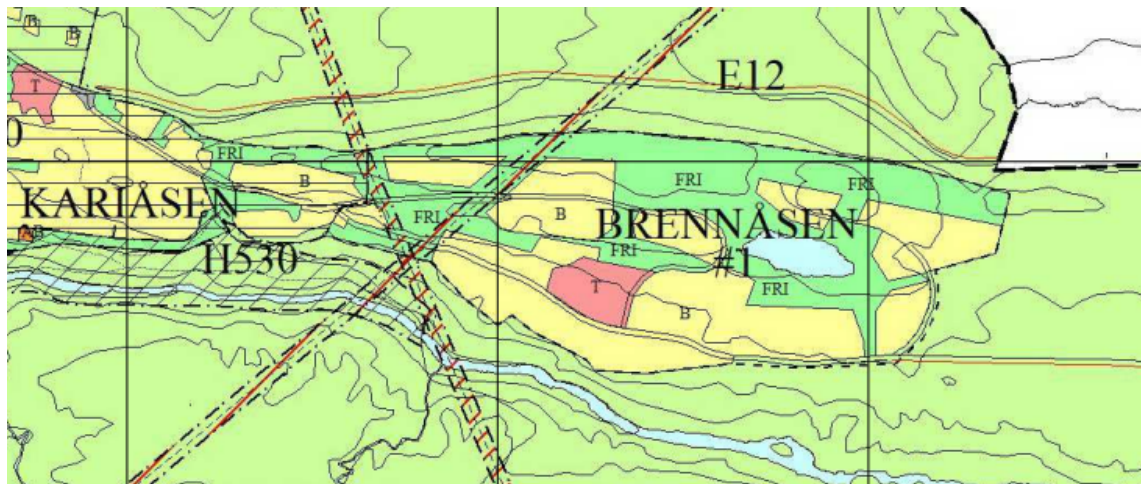
(Nordland Fylkeskommune, 2013)

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.

Overordnede kommunale planer

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



Figur 1 Utklipp av plankart for Kommunedelplan for Mo og omegn

Reguleringsplaner

Gjeldende 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. Plan 3071 omfatter også området på sørsiden av Brennåsvegen og et felt vest for vårt planområde, noe denne planen ikke gjør.

Bakgrunnen for at det området reguleres på nytt er at det under prosjektering av regulert hovedadkomstveg til området, ble det vurdert at vegløsning i gjeldende plan ikke er gjennomførbar. I tillegg vil en gjennomføring av gjeldene plan medføre store naturinngrep.

Pågående planarbeid i og nær området

Vest for planområder er «Detaljreguleringsplan Grubåsen» varslet igangsatt juli 2022. Formålet med planarbeidet er å utarbeide en reguleringsplan for området som legger til rette for etablering av mellom 250 til 300 nye boenheter innenfor planområdet.

Nord for planområdet langs E12 er det igangsatt planarbeid for «Detaljregulering for Steinbekkområdet». Formålet med planen er å legge til rette for deponiområde for rene og lett forurensede gravemasser, som etter oppfylling til regulert nivå skal bli benyttet til industri/næringsområde. Planprogram for planen ble vedtatt i januar 2024.

4 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

4.1 Beliggenhet og avgrensning av planområdet

Planområdet er lokalisert omtrent 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 vejen 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. 580 daa.



Figur 2 Oversiktskart

4.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Dagens bruk av området er skogsområder og bolig. Området er allerede regulert til en større boligutbygging. Brennåsen er utpekt som fremtidig utbyggingsområde i Kommunedelplanen for Mo og omegn.

Hovedadkomsten til området er Brennåsvegen, denne har nylig fått fortau. Småhusbebyggelsen i området er for det meste eneboliger i 1-2 etasjer på større tomter. Bebyggelsen er samlet rundt felles adkomstveger fra Brennåsvegen eller med enge avkjørsler langs Brennåsvegen.

Det går to høyspentlinjer med tilhørende høyspentmaster gjennom området. Vann og avløp finnes langs Brennåsvegen.

4.3 Landskap

Brennåsen er definerende landskapselement i området, terrenget skråner fra denne ned til Brennåsvegen og derifra ned til elva Tverråga som renner gjennom en dal. Mot sør avgrenses det store landskapsbilde av Mofjellet på andre siden av Tverråga. Landskapstypen er klassifisert som «Relativt åpent dallandskap under skoggrensen med tettsted».

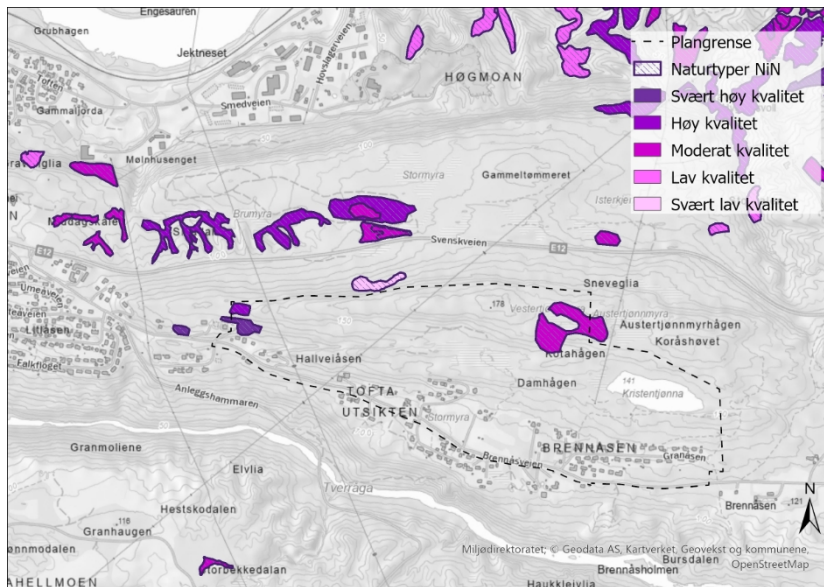
4.4 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke registrerte kulturminner innenfor planområdet i kulturminnesøk fra Riksantikvaren (Riksantikvaren, 2025). Brennåsveien 77 innenfor planområdet inngår i verneplanen for Rana kommune.

4.5 Naturverdier/naturmangfold

Naturtyper

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.

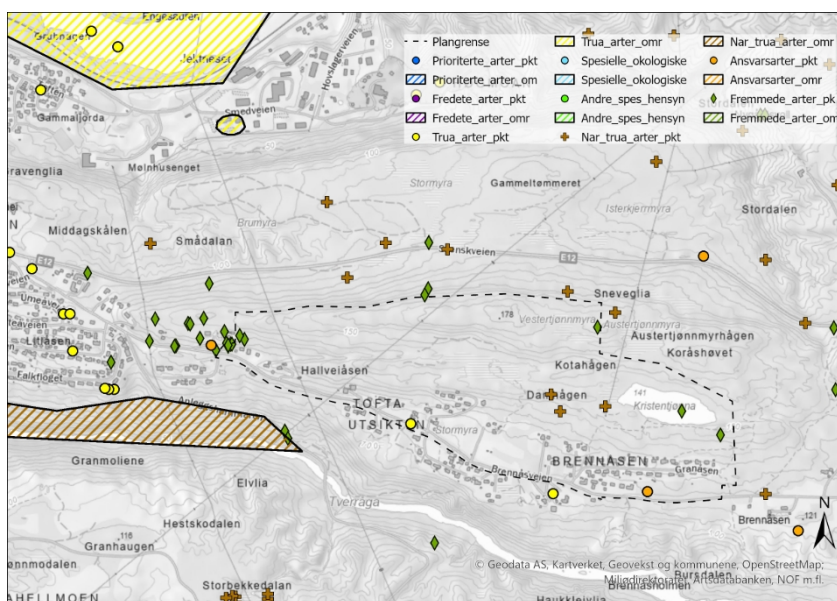


Figur 3 Naturtyper, kilde:(Miljødirektoratet, 2024)

Myr

Midt i planområdet finnes det en myr, med tilsig ned til Kristentjønna (figur 6).

Arter



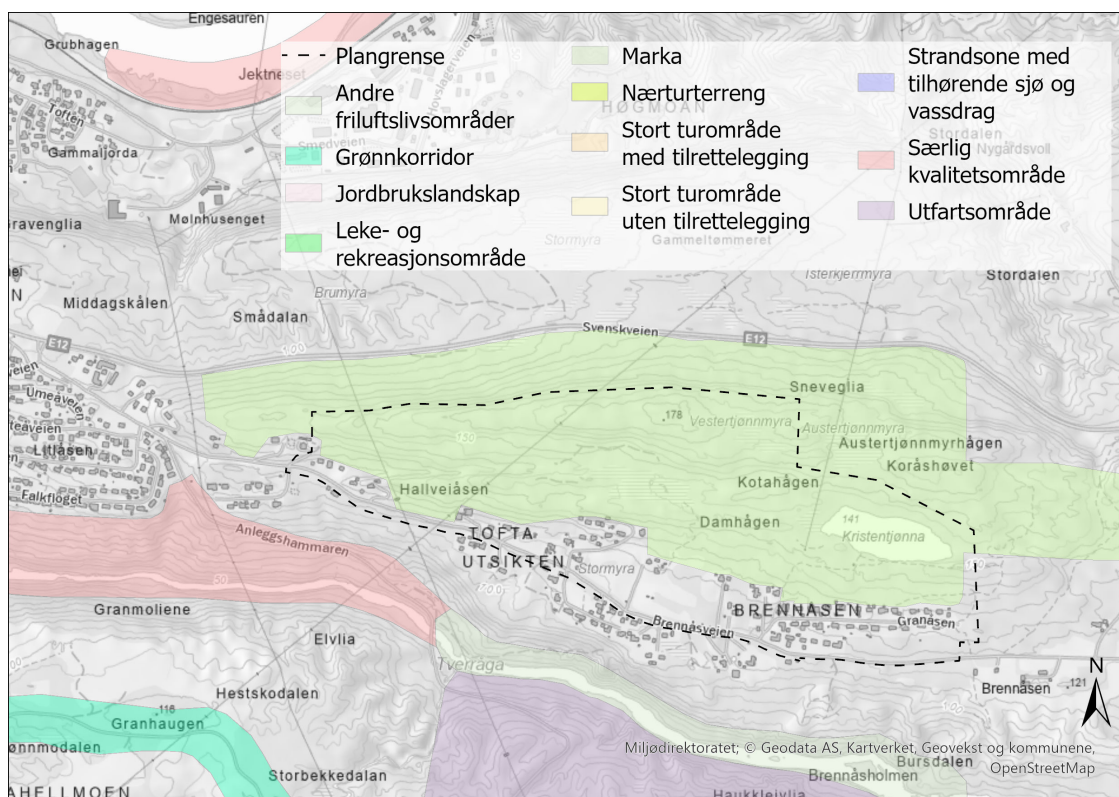
Figur 4 Artet, kilde:(Miljødirektoratet, 2024)

Følgende arter er registret innenfor planområdet:

- Brunt kryss – gubbeskjegg, nært trua arter
- Gult punkt – Nord flaggermus – sårbar trua arter
- Gult punkt – Grønnfink – trua arter
- Grønne diamanter – fremmede arter – Karplante ulike arter
- Ansvars art – oransje sirkel – Gråtrost

4.6 Grønnstruktur, rekreasjonsområder, uteområder (nærmiljø og friluftsliv)

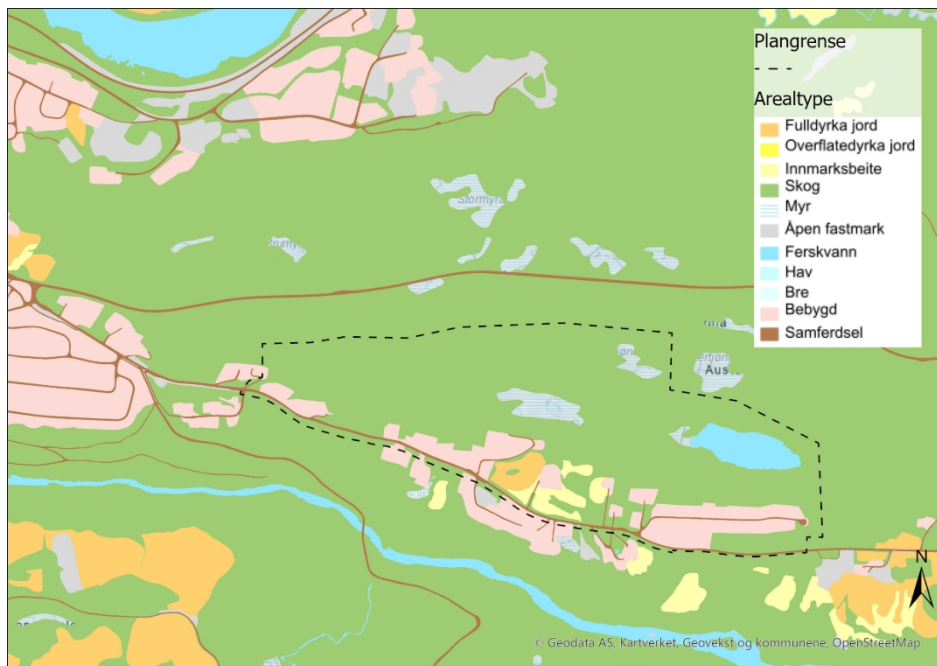
Skogsområdene innenfor planen er i dag klassifisert områdetype marka med verdi svært viktig friluftsområde (Miljødirektoratet, 2024). Det er stier innenfor området og Kristentjønna er et turmål og badeplass.



Figur 5 Friluftsområder, kilde:(Miljødirektoratet, 2024)

4.7 Naturressurser, inkl. landbruk

Planområdet er i dag noe bebyggt og store deler med skog. Skogen består for det meste av barskog med middels og lav bonitet (NIBIO, 2024).



Figur 6 AR5 - Naturressurser, kilde:(NIBIO, 2024)

4.8 Trafikkforhold

Brennåsvegen har fartsgrense på 60 km/t. Nærmeste buss med høyere frekvens er Buss nr. 1 som går fra Grubåsen og som er ca. 1,1 km vest for sentrum av planområdet. Denne går 4 ganger i timen i rush og ellers 2 ganger i timen. Det er busstopp langs Brennåsvegen og stoppene betjenes av to skoleruter, 373 og 362. Den ene går en gang hver skoledag, mens den andre har 3 avganger hver skoledag.

4.9 Barns interesser

Det er nylig etablert fortau langs Brennåsvegen som gjør at folk trygt kan ferdes til og fra planområdet. Det god nærhet til leke- og rekreasjonsområder. Det finnes eksisterende lekeplasser på motsatt side av Brennåsvegen og stier i skogen rundt Kristentjønna.

Avstand til nærmeste skole gjør at barn i 1. klasse har rett til skoleskyss og muligens også 2.-10 trinn da det er helt på grensen til 4 km avstand (Rana kommune, 2024).

4.10 Sosial og teknisk infrastruktur

Tjenestetilbud

Nærmeste skole og barnehage er lokalisert i Gruben, omtrent 4 km vest for planområdet. Nærmeste ungdomsskole er Rana ungdomsskole 7 km fra planområdet i Mo i Rana sentrum. Det er også matbutikker og noen andre servicetilbud i Gruben.

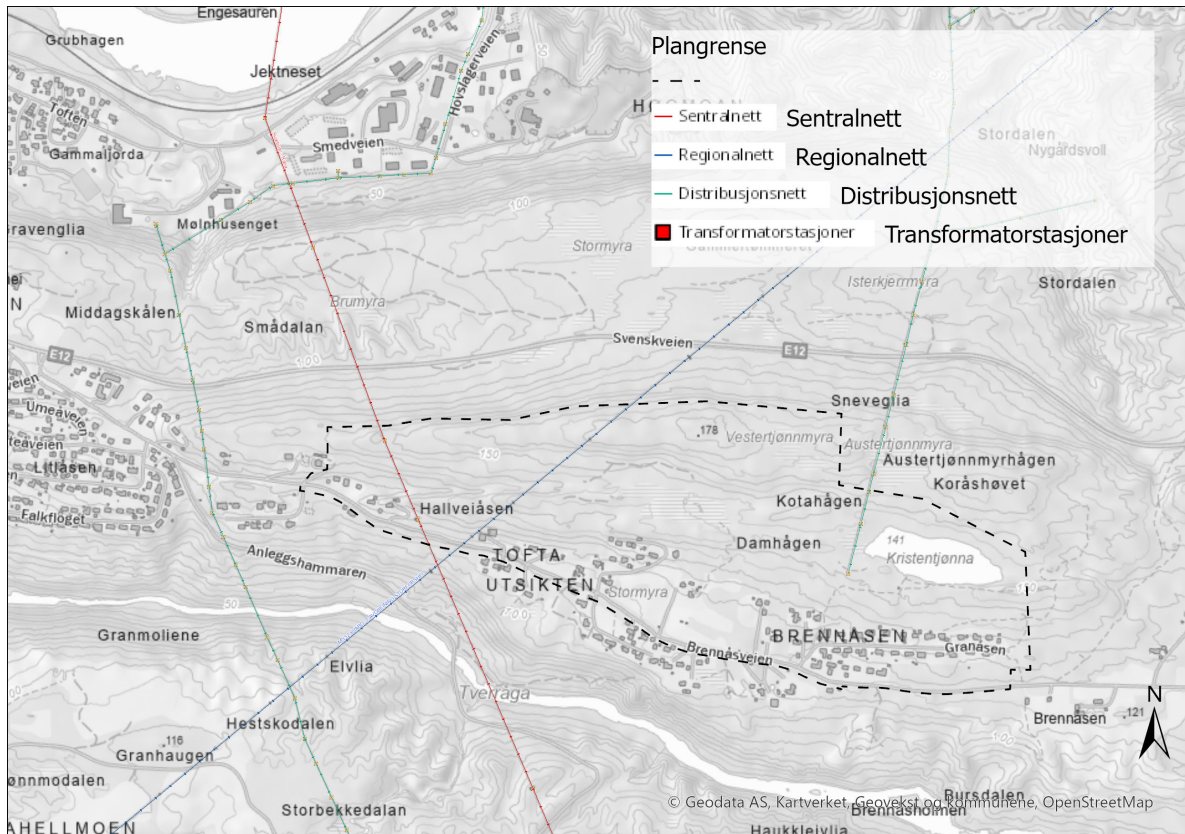
VA-ledninger

I dag ligger det VA-ledninger i Brennåsveien i vestre halvdel av reguleringsområdet og syd for boligene på sørsiden av Brennåsveien i østre halvdel av reguleringsområdet (Multiconsult, 2023). Det finnes noe lokalt overvannsnett, men hovedsakelig består eksisterende nett av vann- og spillvannsledninger. Overvannsystemet i område består av stikkrenner som leder overflate vann fra sørsida av Brennåsveien til Revelåga. Når det ikke blir mulig å slippe vann direkte i terreng på

nordsida av Brennåsveien er overvannsledninger benyttet for å føre vann til en sikker flomvei som vil da lede vann ned til elva.

Høyspent

Figur 7 viser oversikt over høyspente luftledninger i området. Det er tre linjer som krysser planområdet, sentral-(420kV), regional-(132 kV) og distribusjonsnett (22 kV).



Figur 7 Kraftlinjer, kilde:(NVE, 2024)

4.11 Universell tilgjengelighet

Området er ikke universelt tilgjengelig i dag.

4.12 Miljøfaglige forhold

Kart fra miljødirektoratet (Miljødirektoratet, 2024) viser ikke at det er kjente områder med forurenset grunn innenfor planen. Ved Brennåsveien 110 like utenfor planområdet, har det tidligere vært drevet utsalg av drivstoff. Derfor kan det forekomme forurensete masser her.

4.13 Risiko og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Naturfare

Figur 8 viser aktsomhetsområder for flom, snø, steinskred og kvikkleire. Aktsomhetsområde for steinsprang er også undersøkt, men det er ingen slike områder innenfor kartutsnittet. 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 (Multiconsult).

5 Beskrivelse av planforslaget

5.1 Hovedtrekk i planforslaget

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

5.2 Planlagt arealbruk

Det reguleres til følgende formål i henhold til plan- og bygningslovens § 12-5 - 12-7:

<i>Formålsnavn</i>	<i>Symboltekst</i>
Bebyggelse og anlegg	BA
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	BF
Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	BK
Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	BB
Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse	BGF
Energianlegg	EA
Lekeplass	LEK
Bolig/tjenesteyting/forretning	B/T/F
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 Nr.2)	
Veg	V
Fortau	FO
Gang-/sykkelveg	GS
Annen veggrunn - teknisk anlegg	ATV
Annen veggrunn – grøntareal	AVG
Parkeringsplasser	PP
Grønnstruktur (PBL § 12-5 Nr. 3 Grønnstruktur)	
Blå/grønnstruktur	BG
Friområde	FRI
Grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål	TV/SKI
Grønnstruktur og veg	GAA

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (PBL § 12-5 nr. 6)

Friluftsområde i sjø og vassdrag

FLV

Hensynssoner (PBL § 12-6)*Symboltekst*

Rød støysone iht. T-1442

H210

Gul sone iht. T1442

H220

Høyspenningsanlegg (inkl. høyspenningskabler)

H370

Bevaring naturmiljø

H560

Bevaring kulturmiljø

H570

Bestemmelsesområde (PBL § 12-7)*Symboltekst*

Krav om nærmere undersøkelser, overvåkning og klargjøring av virkninger

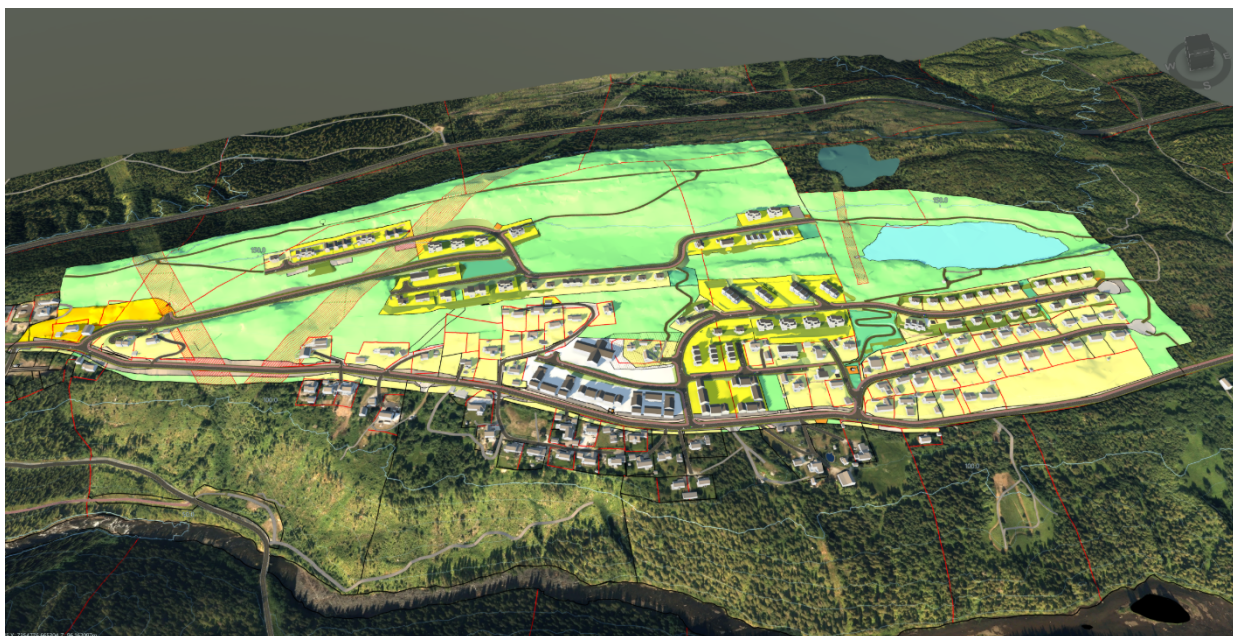
#1

Krav om detaljregulering

#2

5.3 Bebyggelsens plassering og utforming

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 terrenget og for å unngå for store fjernvirkninger av området. Sentralt i området er det planlagt et bydelssentrum. Det er tilrettelagt for gang- og sykkelveinett, som sikrer gode forbindelser mellom boligområdene og videre til omkringliggende områder som Gruben og Mo.



Figur 9 Illustrasjon av mulig bebyggelse, kilde: Multiconsult

Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse BF1-BF22

Områdene for frittliggende småhusbebyggelse omfatter eksisterende bebyggelse og noen nye områder. Her er det lagt opp til høy utnyttelse på eksisterende områder for å kunne tilrettelegge for økt utnyttelse av allerede bebygde tomter.

Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse BK1-BK9

I områder for konsentrert småhusbebyggelse er det planlagt for rekkehustierstiers, eneboliger i rekker, tomannsboliger og lignende. Møneretningen som er vist på plankartet viser orienteringen til den samlede bygningskroppen.

Det stilles krav om at hvert enkelt av disse områdene planlegges og bygges ut som samlede prosjekter.

Her kan gjerne uteoppholdsareal og parkering planlegges samlet.

Boligbebyggelse blokkbebyggelse BB1-BB4

Blokkbebyggelse gir en variasjon i boligtyper og mulighet for å bo i området for alle livsfaser. Det er regulert for blokker både i sørlige og nordlige del av planområdet. Det må her legges vekt på gode felles uteoppholdsarealer og felles parkeringsanlegg.

Bydelsentrum - Bolig/tjenesteyting BAA

Sentralt i planområdet avsettes det et område regulert til formålet Bolig/Tjenesteyting/Forretning. Dette området skal legge til rette for et mangfold av funksjoner som både dekker offentlig behov og nødvendige service- og velferdstjenester.

Det muliggjøres for fasiliteter som forsamlingslokaler for sosiale og kulturelle aktiviteter, samt omsorgsboliger som gir tilrettelagte botilbud for eldre eller personer med spesielle behov. I tillegg legges det opp til at det kan etableres lokale servicefunksjoner som bydelsbutikk eller kiosk, frisør eller lignende virksomheter som kan bidra til et levende og tilgjengelig nærmiljø.

For å sikre gode møteplasser og rekreasjonsmuligheter kan det også etableres ballbane og lekeplass, som skal bidra til aktivitet for barn og ungdom. Uteoppholdsarealene i bydelsentrum skal utformes slik at de dekker bydelens behov, med tilgjengelige, trygge og attraktive fellesområder for både beboere og besøkende.

Byggehøyde og utnyttelsesgrad

På plankartet og i planbestemmelsene er maks utnyttelsesgrad og maks kotehøyde for bygg vist for hvert felt.

Maks gesimshøyde er gitt i planbestemmelsene for hvert enkelt felt.

Områdets identitet

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. Det er derfor lagt inn bestemmelser som sikrer at det må foreligge en samlet plan for bevaring av natur for det konkrete delområdet, før det gjøres terrenginngrep eller fjernes vegetasjon. Dette er for å sikre at anleggsarbeid utføres så skånsomt som mulig, og at det fra tidlig fase foreligger en plan som vil bidra til at den stedlige identiteten til området kan bli bevart etter utbygging.

Eierform

Det reguleres inn offentlige pumpestasjoner og trafoer. Likeledes reguleres samleveier, gang- og sykkelveier og sidearealer med offentlig eierform. De store friområdene reguleres med offentlig eierform. Boliggater og adkomstveier reguleres med felles eierform. Det reguleres for lekeplasser med felles eierform slik at det også kan etableres lekeplasser innenfor kort avstand.

5.4 Bomiljø/kvalitet

Planen søker å legge til rette for en skånsom utbygging i Brennåsen. Med spredte boligklynger forsøkes det å minske inntrykket av et tett bebygd boligområde. Bebyggelse i klynger skaper kort

adkomst til friarealer (skog) fra flesteparten av eiendommene. Eneboligtomter er plassert slik at det på alle tomter er mulig å opparbeide gode uteplasser med god solgang. Det stilles krav om minste uteoppholdsareal (MUA) på 200 m².

5.5 Parkering

I feltene for BK og BF skal det for hver boenhet være minimum én parkeringsplass + én parkeringsplass for gjester pr. boenhet (kan være foran garasjen hvis det er plass på egen tomt).

I feltene for BB skal det være minimum én parkeringsplass pr. boenhet og 0,2 gjesteparkeringsplasser pr. boenhet.

5.6 Trafikkløsninger

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 Kristentjønna. 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 reguleres gang- og sykkelveg langs hovedadkomstene til de nye utbyggingsområdene og langs Brennåsvegen. Dette kobler sammen boligfeltene, bydelsentrumet og grøntområdene og gir trafikksikre forbindelser til nærliggende områder, inkludert Gruben og videre mot Mo.

Planbestemmelsene stiller krav til samtidig opparbeidelse av gang- og sykkelvei og vei ved opparbeidelse av angitte nye boligfelt.

5.7 Kollektivtilbud/løsninger

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.

5.8 Lekeplasser, uteoppholdsarealer og friområder

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. Lekeplassene skal beholde mest mulig av eksisterende natur som naturlekeplass, men samtidig tilfredsstillende offentlige krav til lekeområder. Nærhet til natur på lekeplassen er viktig for barns utvikling.

Grønnstruktur er regulert til tre ulike formål; blå/grønnstruktur, turveg/skiløype, friområde og grønnstruktur og veg.

Et vesentlig hensyn i planen er at eksisterende myrområde skal restaureres og tilstanden forbedres. Dette både av klimahensyn og de andre økosystemtjenestene en myr bidrar med. Dette innebærer at det gjøres tiltak basert en sakkyndig vurdering. Dette er spesielt viktig ved utbygging av ny vei i nordlige del av planområdet.

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 kløpper over bløte områder vil gi en større tilgjengelighet samtidig som det hindrer at områder blir

berørt av ferdsele. En spredt plassering av gapahuger og en badstue med flytebrygge i vest for Kristentjønna skal være offentlig tilgjengelig og inviterer til en bredere opplevelse av området.

Planforslaget åpner også for å kunne etablere sikker adkomst til Kristentjønna i vest for personer med nedsatt funksjonsevne.

Brennåsen har potensial for å bli et attraktivt turområde både sommer og vinter. Turløypene og stien vil også kunne fungere som snarveier innad i planområdet og gjøre det enklere for beboerne å bevege seg.

5.9 Landbruksfaglige vurderinger

Eksisterende skogbruk kan fremdeles fortsette.

5.10 Sosial og teknisk infrastruktur.

Drikkevann, spillvann og overvann

Det er utarbeidet en VAO-plan (Multiconsult) som gir detaljerte beskrivelser av drikkevann, spillvann og overvannsystemet i området.

For vann er det planlagt ringledninger for å få et ekstra robust nett, dette vil i hovedsak etableres ved vei. Vannkummene i nærheten av næringsområde og eiendommer BKS1, BKS2, og BBB1 skal ha brannuttak da de forventes høyere tetting i dette området enn på resten av reguleringsarealer.

Vannforsyning og slokkevannskapiteten er avhengig av at vannledningen i Brennåsveien, som skal oppgraderes (og dermed få økt trykk) ifm. ny Mo i Rana flyplass, er ferdig før de øverste/ytterste delene av reguleringsområdet har sikker vannforsyning. Byggerekkefølge må derfor sees i sammenheng med ny vannforsyning i Brennåsveien.

Ledninger for spillvann vil også etableres ved veien. I Granåsen skal eksisterende privat fellesavløpsledningen separeres og erstatter med en kommunal spillvannsledning

Overvann skal håndteres etter tretrinnsstrategien. Dette innebærer infiltrasjon av små nedbørmengder, fordrøyning av større regnbyger og trygge flomveier for ekstremsituasjoner. Det er beholdt store områder til naturbasert overvannshåndtering med Kristentjønna og at det store myrområdet blir tilnærmet uberørt. Utover dette er overvannsnettets dimensjonert for en 20 års hendelse med 1,5 i klimafaktor. Området ansees ikke som flomutsatt og veier og grøfter vil fungere som flomvei i området. Det er viktig at husplassering og terrengarrondering på hver tomt tilpasses drenslinjer.

Myr og Kristentjønna

Myrområdet nord i planen dreneres i dag mer enn ønskelig, noe påvirker dens funksjon som vannmagasin. For å redusere denne effekten foreslås det å etablere en mindre stikkrenne. Dette tiltaket vil bidra til å regulere vannstrømmen og opprettholde myras kapasitet til å lagre vann.

I reguleringsplanen settes det en hensynssone H560_1 for å beskytte myrområdet og sikre at det ikke blir påvirket av tiltak som kan forstyrre den naturlige vannbalansen.

Ved utbygging av o_V32 skal myra, dersom det blir behov for det, restaureres. Restaurering av myr innebærer å tilbakeføre menneskepåvirket myr til naturlig tilstand gjennom tiltetting av grøfter, heving av grunnvannstanden og gjeninnføring av myrvegetasjon (NIBIO, 2020). Det er sikret i

bestemmelsene at det skal foreligge en plan for ivaretagelse og restaurering av myra, før det kan gis tillatelse til utbygging av o_V32.

Kristentjønna 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.

5.11 Universell utforming

Krav til universell utforming skal tilfredsstille krav gitt i TEK17

5.12 Miljøoppfølging

Som i reguleringsplan fra 2016 videreføres bestemmelsesområde #1 med krav om grunnundersøkelser før tiltak. Ved Brennåsveien 110 har det tidligere vært drevet utsalg av drivstoff. Derfor er det sannsynlig at det forekommer forurensede masser.

6 Virkninger / konsekvenser av planforslaget

6.1 Overordnede planer

Reguleringsplanen er i tråd Kommunedelplan for Mo og omegn, hvor området er avsatt til boligbebyggelse og friområde, og forslaget legger til rette for dette.

Kollektivdekningen og avstanden til skole, arbeidsplasser og andre daglige gjøremål fremmer ikke nødvendigvis bruk av bærekraftige transportformer.

Planforslaget legger til rette for en tettere bebyggelse og for at det kan utvikles et tjenestetilbud i tilknytning til boligene. Dette kan redusere det daglige transportbehovet og legge til rette for at folk kan nå det mest nødvendige i kort avstand til sin bolig. I tillegg gir planen mulighet for å etablere et attraktivt bomiljø med kort avstand til rekreasjonsområder som fremmer helse, trivsel og friluftsliv.

6.2 Stedets karakter, byform og estetikk

Planen tilpasser bebyggelsen til terrenget og organiserer boligene i klynger, noe som reduserer visuell dominans og bevarer noe av landskapskarakteren. Den bidrar til stedsutvikling gjennom et variert boligtilbud, et aktivt bydelsentrum og gode møteplasser. Bevarte arealer med eksisterende og stedegen natur vil videreføre den stedlige identiteten som et naturpreget område, og vil bryte opp lange gateløp med en visuell repetisjon av grønne buffersoner.

6.3 Landskap

Reguleringsplanen vil i stor grad ha de samme effektene på landskapet som den allerede vedtatte reguleringsplanen. Utbygging i et ubebyggt skogsområde vil innebære terrenginngrep og inngrep i natur. Samtidig skal deler av området bevares som friområder. Viktige naturverdier, som Kristentjønna, vil ikke bli negativt påvirket av tiltakene. Myrområdene i øvre del av planområdet skal i tillegg forbedres gjennom tiltak for å hindre overdreven drenering, noe som vil bidra til å restaurere myra.

6.4 Kulturminner og kulturmiljø

Hensynssone for bevaring av kulturmiljø vil sikre at kulturverdier innenfor planområdet tas vare på.

6.5 Naturverdier/naturmangfold

Naturmangfoldloven §§ 8-12

- **§ 8 (Kunnskapsgrunnlaget):** Offentlige tilgjengelige kartdata fra Miljødirektoratet er brukt som kunnskapsgrunnlag. Kartet viser at NiN Kartlegging er gjort i 2020 for hele det ubebygde område av Brennåsen. Tilgjengelig kunnskap om naturverdier og arter er benyttet i vurderingen.
- **§ 9 (Føre-var-prinsippet):** Det er etablert hensynssoner for å sikre verdifulle naturtyper og truede arter. Et område fragmenteres.
- **§ 10 (Økosystemtilnærming og samlet belastning):** Planforslaget innebærer hovedsakelig inngrep i skogsområder, mens myr restaureres, noe som forbedrer dens tilstand og økologiske funksjon. Inngrep i uberørt natur kan føre til tap av viktige leveområder for arter og fragmentering av eksisterende økosystemer, noe som kan påvirke artsmangfoldet negativt over tid.
- **§ 11 (Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver):** Tiltakshaver har ansvar for å dekke kostnader knyttet til restaurering og miljøtiltak, særlig knyttet til myrrestaurering og tilrettelegging for naturbaserte løsninger.
- **§ 12 (Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder):** Planforslaget sikrer at miljøforsvarlige tiltak gjennomføres for å redusere påvirkning på truede arter og økosystemer.

6.6 Vannforskriften §12

Planforslaget innebærer en forbedring i forhold til eksisterende plan. Omlegging av adkomstveien og flytting av arealer avsatt til boliger nord i området er flyttet bort fra myrområder for å unngå skade på myra. Veien følger en åskam og kryssing av bekkefare mellom myra og Kristentjønna vil bli etablert på en slik måte at tilrenning til myra og myras funksjon som fordrøyningsmagasin blir ivaretatt.

6.7 Grønnstruktur, rekreasjonsområder, uteområder (nærmiljø og friluftsliv)

Planen innebærer at deler av markaområdet vil bli utbygd, men det vil være tilnærmet samme inngrep som allerede er vedtatt i gjeldende reguleringsplan. Samtidig vil deler av skogen bevares og reguleres som friområde. Det planlegges også forbedringer av stier, slik at tilgangen fra boligområdene rundt Granåsen til Kristentjønna blir bedre. Det reguleres også lekeplasser knyttet til alle boligområdene. Etablering av klopper over bløte områder, gapahuker og badstue ved Kristentjønna skal gi en mer tilgjengelig bruk av området.

6.8 Trafikkforhold

Ved å dele trafikken i to separate veistrekninger reduseres trafikkmengden på hver enkelt vei, noe som bidrar til bedre flyt. Dette gir en mer effektiv utnyttelse av eksisterende og oppgraderte veistrukturer.

Oppgradert vei i Brennåsen med større bredde og fortau gir økt kapasitet for å håndtere en større trafikkmengde. Trafikkmengden (ÅDT) i området er fortsatt relativt lav, og det er ikke behov for spesielle tiltak utover de planlagte oppgraderingene. Veiene har allerede god kapasitet til å håndtere dagens og fremtidens trafikk.

Veikryss utformes i henhold til gjeldene håndbøker og siktkrav, noe som gir god trafiksikkerhet. Det er lagt vekt på å tilrettelegge for fotgjengere og syklister, slik at de kan ferdes i området på en trygg måte. Internt i området blir det en adskilt løsning for ulike trafikantgrupper med fortau. Snarveier i planen gir fotgjengere mulighet til å bevege seg uavhengig av vegen. Dette legger opp til et miljø hvor myke trafikanter prioriteres, og risikoen for konflikter mellom ulike trafikantgrupper minimeres.

Trafikken ledes ut på Brennåsveien som har god kapasitet, noe som sikrer effektiv trafikkavvikling. Virksomheter med høy besøksfrekvens samles i et område, med kort vei til bussholdeplass. Ved å etablere bussholdeplasser nært områdetets virksomheter, oppmuntrer planen til bruk av kollektivtransport. Dette bidrar til redusert bilbruk, bedre miljø og færre konfliktpunkter i trafikken.

6.9 Barns interesser

Planforslaget er i tråd med de rikspolitiske retningslinjene for barn og unge i planlegging. Arealene innad i planområdet er sikret mot forurensing, støy og trafikkfare. Innenfor planen er det flere områder regulert til lekeplasser. I tillegg gir friområdene i nærheten gode mulighet for variert lek og naturopplevelser gjennom alle årstider.

Trygg skolevei ivaretas av sammenhengende gang- og sykkelveinett. Dette nettverket vil forbinde Brennåsen trafiksikkert til skolene på Gruben. Likeledes sikres trafiksikker adkomst til busstopp langs Brennåsveien av gang- og sykkelvei samt mulige snarveier gjennom friområdene.

6.10 Sosial og teknisk infrastruktur

Vann og avløp

Tiltakene i planen innebærer en oppgradering og modernisering av avløps- og overvannssystemene i området. Eksisterende VA-nett i Granåsen må separeres, noe som er positivt for å redusere risikoen for overbelastning i system og utslipp/forurensing ved kraftig nedbør.

Overvannshåndtering

Det er planlagt for både passive og aktive tiltak for håndtering av overvann, med hovedfokus på naturlige løsninger og bærekraftig vannhåndtering. Tre trinnstrategien gir robuste løsninger for fremtiden.

Planen legger vekt på å bevare og styrke naturlige overvannsløsninger. Vannveier sikres, og områdets evne til vannmagasinerings forbedres gjennom at det gjøres tiltak for hindre for stor drenering av myrområdene og vannsystemet ved Kristentjønna. Disse passive tiltakene bidrar også til å redusere belastningen på det tekniske overvannsnett.

De aktive tiltakene er vurdert i forhold til områdets behov. Selv om fordrøyning ikke er det primære tiltaket i planen er det lagt opp til at noe vann kan håndteres på de enkelte tomter. Det er også kapasitet til å håndtere overvannsutslipp på nettet. Kort avstand og ledningsstrekning til elva bidrar til å lede bort overvann, noe som sikrer at systemet fungerer selv ved høy belastning.

Bebyggelsen er nøye planlagt og organisert i tråd med vannveier. Det er gjort vurderinger av mulighetene for fordrøyning, selv om områdets tetthet setter noen begrensninger.

Ved å legge til rette for naturlige løsninger som magasinering i myrer og bruk av naturlige vannveier, tilpasses utbyggingen eksisterende økosystemer og hydrologiske forhold. Dette bidrar til en løsning som er rustet til å håndtere økt nedbør som følge av klimaendringer.

6.11 Støy

Det er beregnet støysoner og fasadenivå både for planlagt ny bebyggelse og eksisterende boliger langs Brennåsseien ved planområdet for fremtidig situasjon med full utbygging. Nye bygninger som er foreslått plassert nærmest Brennåsseien er beregnet å ligge i gul støysoner (Multiconsult, 2025). Det anbefales at områdene støyskjermes slik at det grenseverdier i T-1442 overholdes. Det er tatt inn rekkefølgebestemmelse som sikrer at nødvendige tiltak for å sikre tilfredsstillende støynivå for eksisterende bebyggelse, ferdigstilles når ny bebyggelse i planområdet tas i bruk.

6.12 Økonomiske konsekvenser for kommunen/andre offentlige etater

Utbygging av offentlig infrastruktur vil ha økonomiske konsekvenser for kommunen. Salg av byggeområder vil kunne gi kommunen inntekter.

7 Risiko og sårbarhet, ROS-analyse

Det er gjennomført en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) i forbindelse med utarbeidelsen av reguleringsplanen. Hensikten med en ROS-analyse er å gjennomføre en systematisk kartlegging av mulige uønskede hendelser som har betydning for om arealet er egnet til foreslått utbyggingsformål, for deretter å identifisere hvordan prosjektet ev. bør endres for å redusere risikoen til et akseptabelt nivå, jf. plan- og bygningslovens § 4-3.

Utsjekk av aktuelle tema for ROS-analysen er gjort ved hjelp av sjekklisten i kapittel 4 i ROS-analysen. Følgende mulige uønskede hendelser er identifisert og analysert: store nedbørmengder, brudd på høyspentlinje, vannforsyning og trafikkulykker.

ROS-analysen peker på avbøtende tiltak som vil redusere sannsynligheten for og konsekvensene av de ulike hendelsene.

ROS-analysen foreslår tiltakene som er vist i tabellen under.

TILTAK		
- Reguleringsplan		
Uønsket hendelse:	Tiltak i planen:	
Naturgitte forhold/naturhendelser		
1	Store nedbørsmengder/overvann	Forbedre tilstand til myr, åpne bekk, dimensjonering av overvannssystem iht. VAO-plan.
Kritiske samfunnsfunksjoner og kritisk infrastruktur		
2	Brudd på høyspentlinje	Hensynssone for høyspentlinjer med tilhørende bestemmelser.
3	Vannforsyning	Det er rekkefølgebestemmelser om at tilstrekkelig vann- og slukkevannskapasitet skal dokumenteres ved utbygging av hvert boligfelt i planen.
4	Trafikkulykker	Det er bygget fortau langs Brennåsvegen og regulert fortau langs de nye hovedadkomstveger internt i planområdet. Reguleres siktlinjer i kryss. Reguleres stier som gjør at fotgjengere kan ferdes i området uavhengig av veibanen.

8 Merknader til varsel om oppstart, inkomne merknader

8.1 Inkomne merknader

I forbindelse med varsling av oppstart av planen har det kommet 13 innspill til planarbeidet. Merknadene følger som eget vedlegg.

8.1.1 Innspill fra offentlige myndigheter og infrastrukturelskaper

- Fra nettselskapet **Linea** i brev datert 22.04.2022, ref. 22-752 supplert i periode august-oktober 2023 i møter og epostkorrespondanse:
 - Overdekningen over nedgravde kabler og luftledningers avstand fra bakken må ikke påvirkes av terrengendringer i planen.
 - Det gis ellers tekniske råd i brevet for å regulere eks. og fremtidige energianlegg.
- Mulige plasseringer for nye trafostasjoner:



Vurdering fra plankonsulent: Disse innspill er fulgt opp i planen.

- Fra **Nordland fylkeskommune** i brev datert 28.04.2022, ref. 22/4768- 2:
 - Gjeldende fylkesplan for Nordland må legges til grunn for planarbeidet. Det fremheves i brevet 9 hensyn om naturressurser, kulturminner og landskap, næringsutvikling, klima og klimatilpassing som må spesielt ivretas i planen.
 - Planen må minimere konsekvenser for viktige naturverdier (særlig skog, myr og friluftsliv) og trafiksikkerhet. Det anbefales å se på andre områder i kommune som kan reguleres til boligutvikling med færre negative konsekvenser.
 - Klimatilpassning er viktig mtp. å forebygge fremtidige klimaendringer. Planen bør håndtere overvann innenfor planområdet for å unngå problemer nedenfor planområdet.
 - Ingen registrerte kulturminner innenfor planområdet. Dette omfatter ikke samiske kulturminner.
 - Planens konsekvenser for trafikkmønster, sikkerhet og/eller framkommelighet for kollektivtrafikk må beskrives for planområdet med tilgrensende planer.

Vurdering fra plankonsulent: Hensyn fra fylkesplan for Nordland er fulgte opp i planarbeidet. Det samme gjelder minimering av negative konsekvenser for viktige, naturverdier og trafikkikkerhet. Vurdering av alternative områder for boligutvikling hører ikke til en detaljplan og anbefalingen er ikke tatt med videre i dette planarbeidet.

- Fra **Statsforvalteren i Nordland** i brev datert 04.05.2022, ref. 2022/2402:
 - Karbonrike arealer (myr, gammel granskog) innenfor planområdet må ivaretas.
 - Arealforbruk ved å omdisponere frie grønne arealer til utbygging må generelt ned i fylket. Det forventes en fortetning /økning av arealutnyttelse for arealer allerede regulerte til boliger.
 - En ny adkomst fra vest bør utredes.
 - Det ligger nye føringer og oppdatert kunnskap om klimatilpasning som må legges til grunn i planarbeidet.
 - Plankartet som legges ut på høring må enten synkroniseres med Kartverket automatisk (geosynkronisering) eller sendes til plannordland@kartverket.no.
 - Statsforvalteren har en samordningsrolle mellom offentlige myndigheter. Nødvendig dialog og avklaringer bør skje før offentlig ettersyn og stiller til disposisjon for å gjennomføre en slik dialog.

Vurdering fra plankonsulent: innspillene er fulgte opp i planarbeidet. Det er ikke realistisk av hensyn til boligmarked på Brennåsen å legge opp til kun fortetting av boligtomter. Planen regulerer derfor den høyeste arealutnyttelse som anses realistisk for planområdet.

- Fra **NVE** i brev datert 05.05.2022, ref. 202207414-2:
 - Områdestabilitet må redegjøres iht. NVEs kvikkleireveileder, Pbl §28-1 og TEK17 kapittel 7 i planforslaget. Ved behov for risikoreduserende tiltak skal dette sikres gjennom juridiske bestemmelser i planen.
 - Planen må beskrive overvannshåndtering, tilstrebe å holde vassdrag åpne. Kristentjønna og bekken som drenerer til Tverråga må ivaretas. Vurdering av flomfare fra Tverråga må inngå i ROS-analysen i planforslaget.
 - Det opplyses om ressursider for at planbeskrivelsen blir komplett i forhold til NVEs saksområder. Alle relevante fagutredninger bes lagt ved elektronisk det planforslaget som sendes til høring.

Vurdering fra plankonsulent: Disse innspill er fulgt opp i planen.

- Fra **AVINOR** i brev datert 05.05.2022, ref. 202207414-2:
 - For å sikre en hinderfri flysone aksepteres intet bygg, kran mm. i planområde over kote +220,8 moh. Følgende bestemmelse bes tatt inn i planen:

Av hensyn til flysikkerheten etter at ny lufthavn er satt i drift, er det ikke tillatt med oppstilte byggekraner over horisontalflaten (hinderflate), dvs. kote 220,8 meter over havet.
 - For å unngå signalforstyrrelser på navigasjonsinnstallasjoner på Mjøllia må nye bygg/påbygg/anlegg over kote +160 moh godkjennes av Avinor Flysikring før de tillates bygd. Følgende bestemmelse bes tatt inn i planen:

Dersom det skal etableres nytt bygg/påbygg/anlegg over kote 160 meter over havet, skal tiltakshaver (utbygger) sende søknad til Avinor Flysikring

for radioteknisk vurdering og godkjenning. Med søknaden må det følge konkrete fasadetegninger, tegninger av tak, materialvalg, plassering og fasaderetning. Det stilles ingen krav til radioteknisk vurdering ved bruk av mobilkran innenfor planområdet. Ved bruk av tårnkran til oppføring av bygg og infrastruktur der bommen overstiger kote 160 meter over havet, skal tiltakshaver (utbygger) sende søknad til Avinor Flysikring for radioteknisk vurdering og godkjenning. Med søknaden må det følge nøyaktig posisjon og størrelse på tårnkranen. Kommunen kan ikke gi rammetillatelse/igangsettingstillatelse før det foreligger positiv radioteknisk vurdering for bygg/påbygg/anlegg og bruk av tårnkraner.

- Lys fra bygg, anlegg og skilt kan forstyrre flytrafikk. Disse bør helst rettes mot bakken.
- Planen bør ikke tiltrekke fugler for hvile, mat eller hekking i nærheten av inn- og utflygning og nødprosedyrer.
- Flystøy er ikke relevant for planområdet.

Vurdering fra plankonsulent: Byggehøyder som reguleres i planforslaget ligger under kote +160 moh. Vi har derfor kun tatt med kravet om radioteknisk vurdering og godkjenning for tårnkran. Planen tilrettelegger ikke for en større ansamling av fugler utover det som foregår i dag og vi har sett bort i fra dette temaet. Kravet om å rette flomlys og andre lysinstallasjoner mot bakken er tatt med som en bestemmelse.

- Fra **Statens Vegvesen** i brev datert 09.05.2022, ref. 22/71460-2, supplert i brev datert 22.11.2022, ref. 22/71460-4:
 - Å fjerne barnehageformål vil skape trafikkendringer knyttet til skolevei, kjøring til/og fra nærmeste barnehage. Dette bør planen redegjøre for.
 - Trafikkstøy fra E12 må utredes.
 - Følgende temaer bør utredes i planen: Samordnet bolig-, areal og transportplanlegging, trafiksikkerhet og nullvekstmålet, kollektivtransport, støy og støv også i anleggsfasen, klima og miljø herunder ladeplasser for elbiler og andre tiltak for å redusere klimagassutslipp, klimatilpasning herunder overvannshåndtering, universell utforming, tema og føringer i regional og nasjonal transportplan
 - Sykkelvegnettet i planen bør utformes iht. sykkelhåndbok V122

Vurdering fra plankonsulent: Barnehageformål er videreført som en del av sentrumsformål i planen. Trafikkstøy fra E12 er ikke relevant fordi Brennåsen skjermer allerede alle boliger i planen. Trafikkstøy fra Brennåsseien er beregnet, men ikke anleggsstøy siden grunnlaget for dette blir avklart i neste fase (byggesøknad). Utredningstemaer som trafiksikkerhet, kollektivtransport, bildeling, elbillading, universell utforming, overvannshåndtering er tatt med. De andre krever en strategisk vurdering som passer ikke inn i dette planarbeidet.

8.1.2 Innspill fra private eiere, naboer, gjenboere

- Fra Einar Utstrand, eier av **Tjønneveien 7** i epost datert 5.05.2022:
 - Grunneier ønsker mer informasjon om den planlagte interne boligveg som skal revideres, vil påvirke hans eiendom.

Vurdering fra plankonsulent: Det er regulert en sti langs den søndre eiendomsgrense på Tjønneveien 7 som skal sikre en sammenhengende sti til Kristentjønna. Utover dette gjør

planen ingen beslag på areal innenfor eiendommen. Utbygging av nye boliger rundt eiendommen Tjønneveien 7 vil endre steds karakteren til huset fra en spredt boligbebyggelse til et tett bebyggt boligfelt i større grad som i Brennåsen.

- Fra Kjell Hågensen, eier av **Tjønneveien 5** per telefon 19.04.2022:
 - Grunneieren ønsket mer informasjon om planarbeidet.

Vurdering fra plankonsulent: Mer informasjon ble gitt i folkemøte og gis nå i dette forslaget.

- Fra Tom Georg Fallhei, eier av **Brennåsseveien 105** per telefon 19.04.2022:
 - Grunneieren lurer på om avkjørselen til eiendommen hans blir endret.

Vurdering fra plankonsulent: Ingen endring innenfor eiendomsgrense, men avkjørsel vil lede til en intern boligveg fremfor direkte ut på Brennåsseveien. Det er trafikktiltak som er viktig når flere skal bo og kjøre i planområdet. Den fine tresatt allé som blir igjen videreføres som en lite friområde som gående og syklende kan bruke som snarvei for å dra til gang- og sykkelvegen langs Brennåsseveien.

- Fra Tore Zahl, eier av **Brennåsseveien 86** per telefon antageligvis den 19.04.2022:
 - Grunneieren fikk ikke åpnet varslingsdokumentene.

Vurdering fra plankonsulent: Varsel om oppstart ble videresendt per epost.

- Fra Karoline Lomahaug, eier av **Brennåsseveien 77** per epost datert 30.04.2022, supplert etter folkemøte med innspill datert 24.11.2022:
 - Eiendommen ble først skilt fra hoved gård i fradelingsvedtak 0097/06 arkiv G7B-F 25/4.9 med en midlertidig eiendomsgrense som skulle fornyes ut ifra hvilke behov eieren skulle ha for å videreføre gårdens kulturminneverdier som redegjort i «Verneplan for Rana – kommunedelplan kulturminner».
 - I forbindelse ble søknad om riving av hovedhuset på gårdsanlegget og oppføring av en ny enebolig med garasje (byggesak 12/163) oppklarte Nordland Fylkeskommune i brev datert 09.03.2012 (sak 12/9046) at bygningen som rives ikke har noe formelt vern. Som følge av denne byggesøknad, og får å få plass til den nye enebolig, ble eiendomsgrensen til Brennåsseveien 77 endret og oppmålt slik den er registret i dag i matrikkelen.
 - Grunneier hevder å en servitutt på omkringliggende eiendom som sikrer areal for husdyr og beite.
 - Grunneier har planer om å drive gården med hester og andre dyr. Det fører til behov å sikre beiteareal, og at omkringliggende bebyggelse tilpasser seg gårdens kulturminneverdi slik:
 - Bygdetun videreføres i planen
 - Ingen bygg innenfor innsynssone [vi tolker innsynssone som tilsvarende hensynssone for kulturmiljø i nåværende plan] og nærmeste bygninger reguleres med en høydebegrensning på 1,5 etasjehøyde
 - Fastsettelse av tomtegrenser gjøres i samråd med grunneier
 - Avkjørsel og alléen til gården beholdes som den er
 - Nødvendig areal for beite sikres i planen

- Videre ønsker grunneieren av hensyn til miljø at det store myrområdet rundt tunet opprettholdes og at det vernes tilstrekkelig areal for dyreliv og natur.

Vurdering fra plankonsulent: Vi forholder oss derfor til den regulering som er vedtatt i dagens detaljplan og viderefører arealformål, hensynssone for kulturmiljø og adkomst til eiendommen i det reviderte planforslaget.

- Fra Frank Mossing Wian, eier av **Brennåsveien 53B** via Altinn den 08.04.2022:

- Grunneieren etterspør en grundigere redegjørelse om de endringer som skal gjøres sammenlignet med nåværende plan. Disse endringene bes gjennomført som en ny planprosess med mulighet for medvirkning og klage fremfor en reguleringsendring.

Vurdering fra plankonsulent: Fulgt opp gjennom folkemøte og dette planforslaget. Prosessen er en ny reguleringsprosess ikke en mindre reguleringsendring.

- Fra Junni Nanna Wian, eier av **Brennåsveien 53B** via Altinn den 20.04.2022:

- Grunneier tolker varselet som at ingen endringer gjøres på eiendommen. Ergo ingen innvending.

Vurdering fra plankonsulent: Det er riktig tolket: ingen endring.

9 Referanser

Kommunal- og moderniseringsdepartementet. (2014, September). *Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging*. Hentet fra <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/Statlige-planretningslinjer-for-samordnet-bolig--areal--og-transportplanlegging/id2001539/>

Miljødirektoratet. (2024, November). *Forurenset grunn*. Hentet fra Geonorge:

<https://kartkatalog.geonorge.no/metadata/forurenset-grunn/e48e71ac-16fc-4e47-9e7f-c0a4a4bbfad0>

Miljødirektoratet. (2024, November 12). *Naturbase kart*. Hentet fra Naturbase kart :

<https://www.miljodirektoratet.no/tjenester/naturbase/>

Multiconsult. (2023). *VAO-plan*. Multiconsult.

Multiconsult. (2025, Mars). *Støyberegninger - Boligfelt Brennåsen østre del*. Trondheim: Multiconsult.

Multiconsult. (u.d.). *Geoteknisk datarapport*.

Multiconsult. (u.d.). *VAO-plan*.

NIBIO. (2020, Oktober 11). *NIBIO*. Hentet fra Restaurering av myr:

<https://www.nibio.no/tema/miljo/tiltaksveileder-for-landbruket/klimagassutslipp/myr-og-klimagasser/restaurering-av-myr>

NIBIO. (2024, November). *Arealressurskart - AR50*. Hentet fra Geonorge:

<https://kartkatalog.geonorge.no/metadata/arealressurskart-ar50-skogbonitet/e95e0c36-1651-4724-951b-eaef54394248>

Nordland Fylkeskommune. (2013). *Arealpolitikk i Nordland*. Hentet fra Nordland Fylkeskommune:

<https://www.nfk.no/tjenester/planer-og-planlegging/regionale-interesser-i-planleggingen/arealpolitikk-i-nordland.60451.aspx>

NVE. (2024, November). *Kraftlinjer*. Hentet fra Geonorge:

<https://kartkatalog.geonorge.no/metadata/kraftlinjer/4ab8c70a-215a-4e1a-847b-b3c044526d5e>

NVE. (2024). *NVE*. Hentet fra Atlas: <https://atlas.nve.no/>

Rana kommune. (2024, November 28). *Skoleskyss*. Hentet fra Rana kommune:

<https://www.rana.kommune.no/vare-tjenester/barn-unge-familie-og-integrering/skole-og-sfo/skole/skoleskyss/>

Riksantikvaren. (2025, Mars 20). *Kulturminnesøk*. Hentet fra Kulturminnesøk:

<https://www.kulturminnesok.no/kart/>