

Plan 3083 Utsikten i Brennåsen Planbeskrivelse

PlanID: 3083



Dokumentinformasjon

Oppdragsgiver: Helgeland Bolig AS
Tittel på rapport: Plan 3083 Utsikten i Brennåsen Planbeskrivelse
Oppdragsnavn: 202151 Detaljregulering for Tofta
Oppdragsnummer: 634733-01
Utarbeidet av: Helge Lynghaug
Oppdragsleder: Åsmund Rajala Strømnes

Mo i Rana, 27.05.2025
Åsmund Rajala Strømnes
Oppdragsleder

02	21.05.2026	Ny støyberegning	ÅRS	HL
01	27. mai. 2025	Nytt dokument	HL	ÅRS
Ver	Dato	Beskrivelse	Utarb. av	KS

Innholdsfortegnelse

Generelt	4
1.1. Hensikten med planen	4
1.2. Forslagstiller, roller	4
1.3. Konsekvensutredning	5
1.4. Planprosess	5
2. Planstatus og rammebetingelser	7
2.1. Overordnede kommunale planer, reguleringsplaner i området og temaplaner	7
2.2. Statlige planretningslinjer/rammer/føringer og regionale planer	10
2.3. Oppfølging av krav fra oppstartsmøte	14
3. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold	15
3.1. Beliggenhet, avgrensing og størrelse på planområdet	15
3.2. Stedets karakter. Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk	15
3.3. Landskap, topografi, solforhold og lokalklima	16
3.4. Kulturminner og kulturmiljø	18
3.5. Naturverdier	18
3.6. Trafikkforhold	20
3.7. Barn og unges interesser og rekreasjon	20
3.8. Universell tilgjengelighet	21
3.9. Teknisk infrastruktur, energibærer	21
3.10. Grunnforhold	22
3.11. Støyforhold	22
3.12. Risiko og sårbarhet	23
4. Innkomne innspill	24
4.1. Innspill	24
4.2. Nabolagsmøte	27
5. Beskrivelse av planforslaget	28
5.1. Planlagt arealbruk	28

5.2. Planlagt bebyggelse, utbyggingsvolum, byggehøyder og bokvalitet	29
5.3. Grad av utnytting	30
5.4. Antall boliger, leilighetsfordeling	30
5.5. Parkering	31
5.6. Trafikkløsning	31
5.7. Uteoppholdsareal	32
5.8. Overvann	34
5.9. Forhold til krav i kapittel II i naturmangfoldloven	35
6. Virkninger av planforslaget	37

Generelt

1.1. Hensikten med planen

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for boligutbygging på Brennåsen, Utsikten. Det planlagte prosjektet skal tilby markedet mindre leiligheter i leilighetsbygg. Det er planlagt etablering av leiligheter i varierende størrelser fra 50 m² med ett soverom til ca. 90 m² med 3 soverom.

Brennåsen er i østre utkant av Mo i Rana og på bussrute 1. Det vil tilsa at det er lagt til rette for god kollektivdekning i området.

1.2. Forslagstiller, roller

Planen er utarbeidet på vegne av Meyergrunn AS, som i løpet av planprosessen har kjøpt opp Helgeland Bolig AS, som eier grunnen som skal utvikles. Plankonsulent er Asplan Viak AS som også har utarbeidet VAO-rammeplan, illustrasjoner, sol- skyggeanalyse og utomhusplan. Multiconsult AS har utarbeidet geoteknisk rapport og Brekke & Strand Akustikk AS har utarbeidet støyutredningen.



Figur 1: Planområdet fra Brennåsveien Foto Helge Lynghaug/Asplan Viak AS.

1.3. Konsekvensutredning

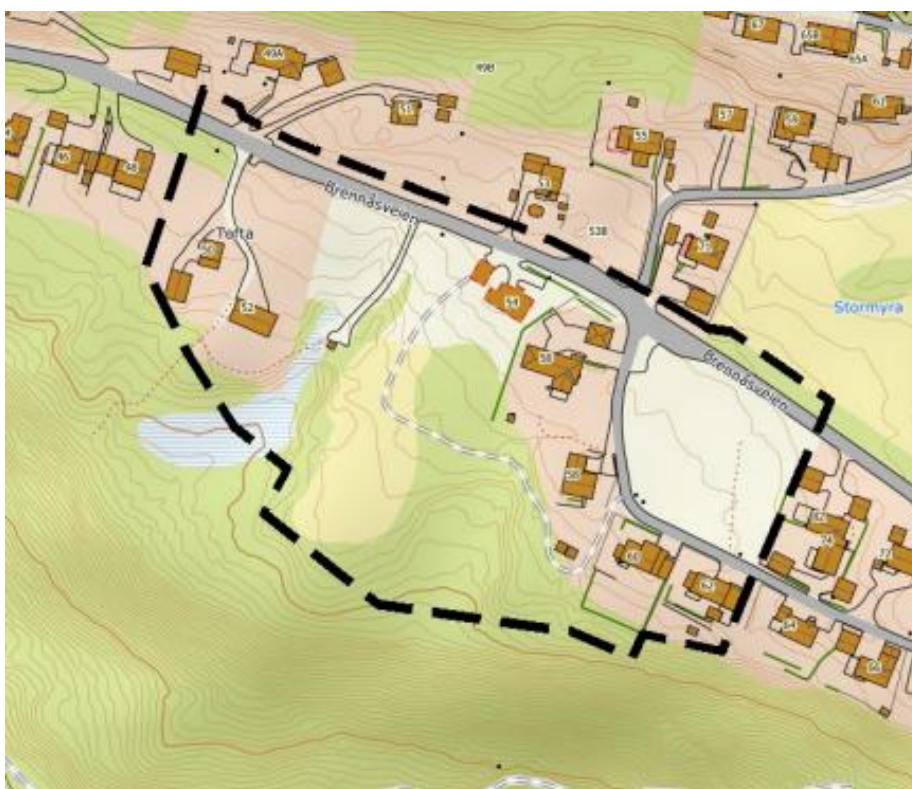
Gjeldende regulering legger til rette for frittliggende småhusbebyggelse, mens ny regulering legger til rette for blokkbebyggelse. Begge formål er boligformål. Ny bebyggelse vil være to lavblokker med til sammen 14 leiligheter.

Ny BRA vil være rundt 1400 m².

Ny regulering faller ikke inn under innfallskriteriene i forskrift om konsekvensutredninger §§ 6 eller 7 og vil ikke utløse utredningsplikt. Rana kommune har også vurdert utredningsplikt og kommet til tilsvarende konklusjon i oppstartsmøtet.

1.4. Planprosess

Planprosessen følger plan- og bygningslovens føringer. Oppstart ble først annonsert i juli 2021. Det ble i utgangspunktet meldt oppstart på et større område, men i ettertid har dette planområdet blitt delt opp i to deler. Planforslaget omhandler nå det østlige området i det opprinnelige planområdet.



Figur 2: Kart fra oppstartvarsel

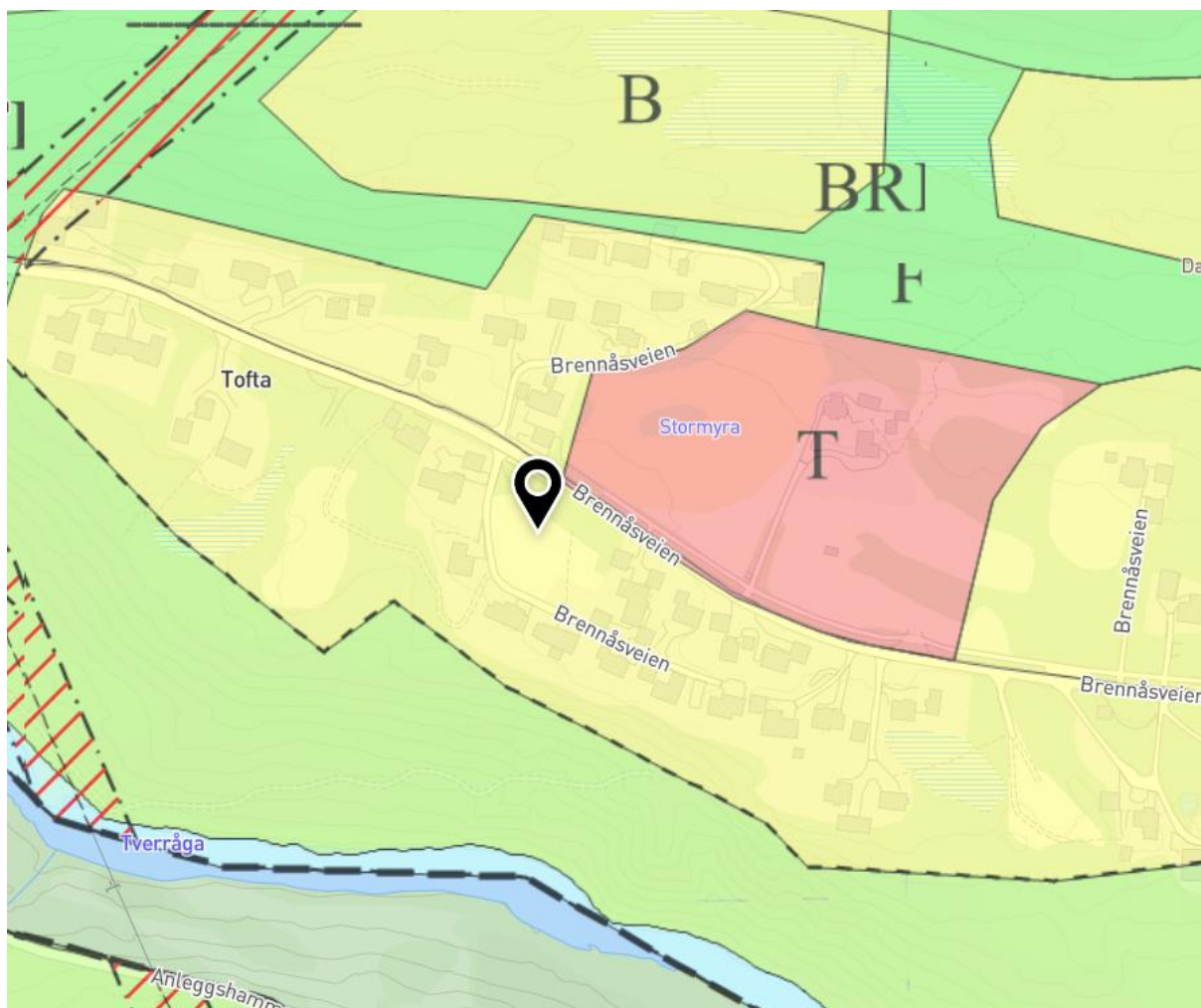
Planen følger plan- og bygningslovens krav til medvirkning. Det har i tillegg blitt gjennomført et nabolagsmøte. Under følger en oversikt over ulike momenter i planprosessen.

- 07.05.21 ble anmodning om oppstartsmøte sendt til Rana kommune.
- 22.06.21 ble oppstartsmøte avholdt som et teams møte.
- 05.07.21 ble det annonsert i Rana blad varsel om planoppstart. 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
- 18.08.22 ble det avholdt et nabolagsmøte i regi av Helgeland Bolig AS. Her var naboene invitert til informasjonsmøte om planene.
- 07.09.22 VAO-plan sendt til kommunen for godkjenning.
- 27.09.22 VAO-plan godkjent.
- 01.12.2023 ble Rana kommune informert om at Helgeland Bolig AS hadde kjøpt eiendommen 25/126.
- 19.01.24 ble det avholdt møte med Rana kommune der planene for området som Helgeland Bolig AS hadde ble presentert.
- 08.07.24 revidert VAO-plan oversendt til godkjenning.
- 09.07.24 revidert VAO-plan godkjent.
- 02.12.24 revisjon 2 av VAO-plan for området oversendt til Rana kommune for godkjenning.
- 05.12.24 ble VAO-planen godkjent.
- Mai 2025 - mai 2026 har det vært dialog mellom Rana kommune og forslagstiller i forhold til planforslaget.
- April 26, oppdatering av geoteknisk notat
- Mai 26 oppdatering av støyanalyse
- Mai 26 innsending av planforslag

2. Planstatus og rammebetingelser

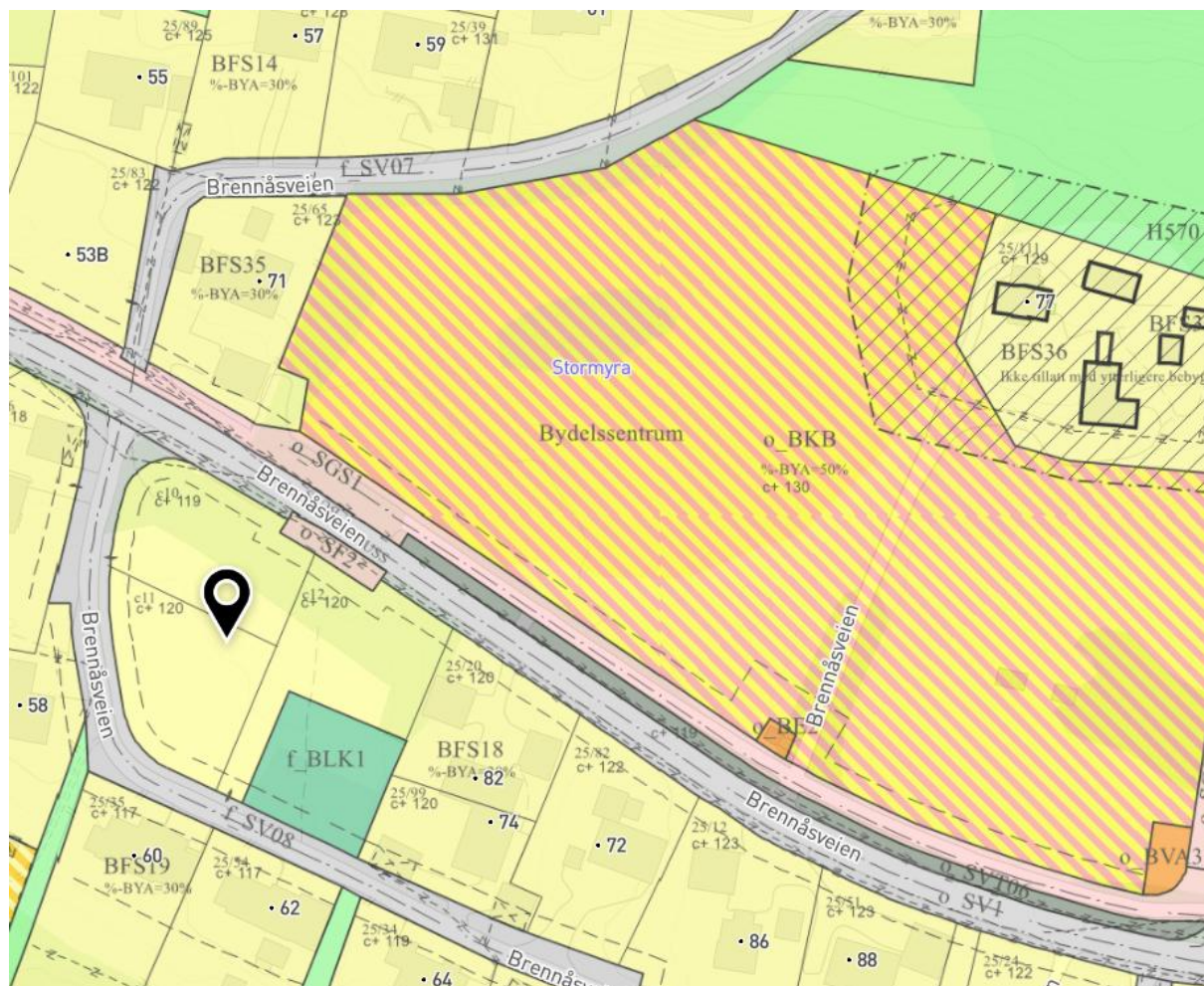
2.1. Overordnede kommunale planer, reguleringsplaner i området og temaplaner

Planen er i tråd med overordnet plan, da området er avsatt til boligbebyggelse. Prosjektet er likevel større enn det som dagens regulering åpner for.



Figur 3: Utklipp fra kommunedelplan for Mo og omegn. Gult markerer boligformål, og rødt areal med T (Tjenesteyting) markerer fremtidig bydelssenter. Markøren står i planområdet. Kommunekart.com.

Gjeldende reguleringsplan



Figur 4: Gjeldende reguleringsplan, Detaljregulering for Brennåsen, østre del. Området er avsatt til tre eneboligtomter og lekeplass.

Følgende krav fra kommunedelplanen for Mo og Omegn er relevante for planarbeidet:

- Høy estetisk og arkitektonisk kvalitet for bygninger og uteområder vektlegges
- Bysentrum skal være konkurransedyktig med urbane kvaliteter og god balanse med samspill mellom ulike funksjoner og aldersgrupper.
- Nye boliger og tilhørende funksjoner skal etableres innenfor allerede utbygde områder (vektlegg nærhet til skoler og busstopp).
- Fortettingsprosjekter skal ha høy kvalitet- også på uterommene.
- Vektlegg god kvalitet i både eksisterende og nye bomiljø.

Vi er av den oppfatning at planforslaget og det tiltaket denne hjemler er i tråd med disse punktene.

Kommunedelplan for byutvikling 2004-2014

Planen treffer på hovedmålet i delplanen ved at den legger til rette for fortetting, noe som vil gi et attraktivt og levende regionsenter.

Kommunedelplan for klima og energi 2015-2019

Fortetting langs kollektivaksene er en målsetting i delplanen. Planforslaget treffer på denne målsetningen.

Kommunedelplan for naturmangfold 2020-2030

Utbygging skal legge til rette for at så mye som mulig av overflatevann skal håndteres lokalt. Redusert bilbruk som følge av etablering nært kollektivholdeplasser vil være med på å sikre naturmangfoldet. Fortetting av bebyggelse forhindrer nedbygging av ubebygde arealer.

Kommunedelplan for kollektivtrafikk 2017-2024

Området ligger langs en av busslinjene. Dette er med på å gjøre det mer attraktivt å benytte kollektivtransport.

Hovedplan for avløp og vannmiljø 2017-2030

Overvannshåndtering skal beskrives i planen. Godkjent VAO-plan legges ved som en del av planbeskrivelsen.

Verneplan for Rana, vedtatt 25.06.02

Eiendommene er ikke omtalt i verneplanen.

2.2. Statlige planretningslinjer/rammer/føringer og regionale planer

Nasjonale forventninger 2023-2027.

Nasjonale forventninger gir føringer for regional og kommunal planlegging i regjeringsperioden. Ikke alle forventninger er relevante for dette prosjektet. Vi ser at dette prosjektet vil tilføre nye boliger som styrker det planlagte bydelssenteret i Brennåsen, og gi økt variasjon med tilgjengelige boliger som er egnet for livsløpsstandard. Det er også nært bussholdeplass på linje 1 som har godt rutetilbud, samt direkte tilknyttet både gang- og sykkelveinettet.

Man tilfredsstiller dermed nasjonale forventninger punktene:

19. Det legges til rette for å utvikle gode lokalsamfunn i bygd og by, i små tettsteder og spredtbygde områder med tilgang til boliger og tjenester i tråd med kommunale forutsetninger og behov.
20. I byer og tettsteder lokaliseres boliger, næringsvirksomhet, arbeidsplasser, handel og tjenestetilbud slik at de bidrar til å styrke stedenes attraktivitet og bygger opp under sentrumsfunksjonene. Sentrumsområdene utvikles og følges opp i samarbeid med private aktører og innbyggerne.
21. Det legges til rette for tilstrekkelig boligbygging i kommunene i tråd med lokale og regionale behov. Boligbyggingen bør bidra til gode og varierte boligtilbud og bomiljøer for alle.
23. Det legges til rette for at eldre som ønsker det kan bli boende lenger i egen bolig. Kommunene ser utviklingen i helse- og omsorgstjenester i sammenheng med boligplanlegging og kommunens langsiktige økonomi.
24. Kommunene bruker arkitektur som et verktøy i samfunnsutviklingen og definerer lokale ambisjoner for arkitektur og byggeskikk. Stedenes særpreg, kulturmiljø og viktige landskapstrekk vektlegges i by- og stedsutvikling.
26. Sykling og gange og kollektivtrafikk prioriteres i byer og tettsteder gjennom planlegging av helhetlig infrastruktur som er sammenhengende, tilgjengelig, attraktiv og trygg. I arbeidet med byvekstavtaler i de store byene skal hovedtyngden av vekst i boliger og arbeidsplasser komme i eller i nærheten av større knutepunkter for å bygge opp under nullvekstmålet, med de tilpasninger som følger av den enkelte avtale.
27. Det legges til rette for trygge skoleveier og aktivitetsvennlige nærmiljøer med varierte tilbud for lek og opphold for ulike aldersgrupper. Deltakelse i samfunnet

for flest mulig sikres gjennom universell utforming av nye bygninger og uteområder.

49. Fortetting og transformasjon av bolig- og næringsområder vurderes før nye, større utbyggingsområder settes av og tas i bruk.

Følgende, statlige planretningslinjer er viktige for planarbeidet:

- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig, areal og transportplanlegging (2014)
- Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018)
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995)
- Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging - T-1442/2021

Regionale planer:

Tiltaket er også i tråd med arealpolitiske retningslinjer i fylkesplan for Nordland (2013 - 2025). Følgende tema er aktuelle for planforslaget:

Kapitel 8 Arealpolitikk

8.2 By og stedsutvikling

a) Utbygging av boligområder og arbeidsplasser skal i hovedsak skje innenfor det etablerte by og tettstedsstrukturene. I arealplanleggingen skal transformasjon og fortetting i by- og tettstedsteder og rundt kollektivknutepunkter vurderes som virkemidler for å unngå uønsket spredning av bebyggelse.

Kommentar:

Foreslått utbygging ligger inn til planlagt bydelsentrum i Brennåsen. Utbygging er i tråd med punktet.

b) Fortetting skal skje med kvalitet. Gjennom arealplanleggingen skal det legges til rette for god funksjonsblanding som fremmer trafiksikkerhet, barns lekemuligheter og stedets karakter.

Kommentar:

Vi er av den oppfatning at planlagt bebyggelse, selv om den er noe større en omkringliggende boliger, kan etableres på dette området. Nord for Brennåsveien er det åpnet for bygging av et bydelsentrum som vil kunne ha et annet volum enn de bygg som ligger i området. Det legges til rette for fortsatt lek i området. Utbyggingen kan legges til rette for en variert leilighetsstørrelse som vil kunne nå en

bredere målgruppe enn rene eneboliger gjør. Dette vil være med på å gi en god funksjonsblanding med tanke på beboere.

c) Byer og tettsteder skal utvikles slik at livskvalitet og helse fremmes gjennom god stedsforming, attraktive og tilgjengelige utearealer, og infrastruktur som fremmer miljøvennlig transport.

Kommentar:

Området grenser opp mot busstoppen Stormyra på rute 1. Det er gode og tilgjengelige uteområder innenfor planen og i nærområde.

e) Det skal legges vekt på høy estetisk og arkitektonisk kvalitet ved planlegging og utforming av fysiske tiltak.

Kommentar:

Det er utarbeidet en egen arkitektonisk redegjørelse som svarer ut dette punktet. Redegjørelsen legges ved.

m) For å imøtekomme dagens og framtidige boligbehov, skal det legges til rette for tilstrekkelig antall egne boliger, med gode løsninger for tilgjengelighet i bolig og mellom bygd miljø og uteområder.

Kommentar:

Leilighetsbyggene blir godt tilpasset området de står i, og gir tilgjengelige leiligheter som passer til mennesker i forskjellige livssituasjoner

n) Boliger, skoler og barnehager skal ha trygg ferdsel til lek og annen aktivitet i en variert og sammenhengende grønnstruktur med gode forbindelser til omkringliggende naturområder.

Kommentar:

Det er gang- og sykkelveier fra området og til barneskolen på Gruben. Det samme gjelder til barnehage. Ved skolen er det et variert tilbud til aktivitet både ute og i flerbrukshallen (Max arena). Vi mener planforslaget treffer på dette punktet.

o) Grøntområder, parker, gang- og sykkeltraseer og turdrag innen og mellom boligområder, nærturområder, skole, butikk og andre viktige servicepunkter, skal sikres gjennom kommunens arealplaner.

Kommentar:

Planforslaget regulere tre eneboligtomter til areal der det kan føres opp lavblokker. Dette går ikke på bekostning av turdrag eller gang- og sykkelveitraseer.

q) Uteområder skal i størst mulig grad sikres en design med universell utforming.

Kommentar:

Planens uteområder ligger på et sørvendt platå med svak helning. Deler av dette vil opparbeides med universell utforming. Planen er i tråd med punktet.

8.6 Klima og klimatilpassing

c) Kommunene skal i nødvendig grad kartlegge og innarbeide potensielle faresoner (flo, flom og skred), som følge av klimaendringer i planleggingen. Det er viktig at det angis bestemmelser som tilpasser arealbruken til konsekvensene av et endret klima.

Kommentar:

Planforslaget tar innover seg endret klima og vi mener at planen tar høyde for dette.

e) Energibruk og tilrettelegging for nye miljøvennlige energiløsninger, skal være et gjennomgående perspektiv i kommuneplaner og planer som legger til rette for utbygging.

Kommentar:

Det er tatt med bestemmelser som omhandler energiløsninger. Her framkommer det at alternative energikilder må vurderes. Vi mener planen svarer opp på dette punktet.

g) Kommunene bør vurdere hvordan blå-grønn infrastruktur kan bidra til å forebygge flomødeleggelser og overvannsproblemer gjennom aktiv bruk av vannsystemer og grønne områder.

Kommentar:

Det er utarbeidet en VAO-plan som er godkjent av Rana kommune. Dette beskriver hvordan håndtering av overvann. Denne planen legges ved.

Ellers er tiltaket i stor grad i tråd med regional politikk om fortetningsstrategi slik den er gjengitt i regional plan for by- og regionsenterpolitikk.

2.3. Oppfølging av krav fra oppstartsmøte

Oppstartsmøtereferatet omhandler et større areal enn det som benyttes i den endelige planen. Derfor faller en del krav og merknader ut som ikke lenger relevante for denne planprosessen.

Utredninger:

Geoteknisk vurdering	Utarbeidet og legges ved
Solstudie for uteopphold og naboer	Utarbeidet og legges ved
VAO-plan	Godkjent og legges ved. Føringer fra denne innarbeides i utomhusplan.

3. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

3.1. Beliggenhet, avgrensing og størrelse på planområdet

Området ligger i Mo i Ranas østre utkant, ved Brennåsveien. Planområdet er et gjenstående areal ved et mindre boligfelts avkjørsel til Brennåsveien. Deler av området er lekeplass, men dagens regulering åpner for tre eneboligtomter.

Planområdet er 3,9 daa hvorav 0,6 daa blir avsatt til felles lekeareal.

3.2. Stedets karakter. Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Nærområdet er bebygd med eneboligbebyggelse fra 70-90tallet, omkranset av skogs, og jordbruksarealer. Området ligger på et høydedrag over Tverråga. Selve planområdet er ubebygd, men har vært i bruk som riggområdet ved utbygging av gang- og sykkelvei langs Brennåsveien. Det er også en etablert lekeplass som er et populært samlingsområde for nabolaget i området.

Brennåsen er preget av historisk landbruksbebyggelse, samt nyere boligbebyggelse som er etablert som et bånd langs Brennåsveien. Området er sørvendt, og har gode lysforhold, og fremstår som rolig og idyllisk.



Figur 5: Området er utfylt. Foto Helge Lynghaug/Asplan Viak AS.

3.3. Landskap, topografi, solforhold og lokalklima

Landskapet er en øst-vest-vendt dal mellom Mo i Rana og Illgruben. Planområdet er i Brennåsen ca. 10 km fra Mo i Rana sentrum i østlig retning. Langs Brennåsveien er det etablert bebyggelse i et sammenhengende bånd i retning Illgruben. Arealet er ubebygget i dag, men med eneboliger, samt historisk gårdsbebyggelse i nærområdet.



Figur 6: Utsikt mot Mofjellet Foto Helge Lynghaug/Asplan Viak AS.

Landskapsmessig er området sørvendt og ligger oppå et flatere parti. Umiddelbart sør for utbyggingsområdet starter skråningen ned mot Tverråga. Det er relativt stor høydeforskjell ned mot elva. Landskapsrommet er en vestvendt dal, mellom Ildgruben og Mo i Rana. Dalen avgrenses i sør av Mofjellet som er ca. 600 meter høyt. Solforhold vil være noe avgrenset i vintermånedene, men i sommermånedene vil området ha gode solforhold.

Brennåsveien har god tilrettelegging for kollektiv med kantstopp rett ved utbyggingsområdet.



Figur 7: Brennåsveien Foto Helge Lynghaug/Asplan Viak AS.

Området er skogkledt, men med et mindre område som er historisk innmark.

3.4. Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke registrert kulturminner innen planområdet. I kommunedelplan for Mo og omegn er gårdstun i nærheten registrert kulturminneområde /landskap



Figur 8: Bebyggelsen i areal avsatt til kulturlandskap Foto Helge Lynghaug/Asplan Viak AS.

3.5. Naturverdier

Det er ikke vesentlige naturverdier i planområdet. Området har vært i bruk til rigg og er sterkt berørt av menneskelig aktivitet.

I nærområdet er det større utmarksområder, og registrerte friluftslivsområder:



A photograph of a property, likely a farm or rural estate. In the foreground, there is a white picket fence on the left and a white building with a corrugated metal roof on the right. A large, dark evergreen tree stands prominently in the center. The background shows rolling hills under a clear sky. The lighting suggests late afternoon or early morning, with long shadows and a warm glow.

19

3.6. Trafikkforhold

Brennåsveien har relativt lav trafikk. Ny trafikk ledes via eksisterende privat adkomstvei. 14 nye leiligheter vil bringe en trafikkøkning på ca. 45-50 biler pr døgn (ÅDT).

Trafikkøkningen vil nok være merkbar for naboer, men i hovedtrekk vil trafikktrykket i området forbli lavt.



Figur 11: Eksisterende innkjørsel ved lekeplass. Denne vil bli avsatt til lekeareal og ny avkjørsel vil bli etablert noe lengre vest. Foto Helge Lynghaug/Asplan Viak AS.

3.7. Barn og unges interesser og rekreasjon

Eksisterende lekeplass ivaretas og videreutvikles gjennom planforslaget. Det vurderes som 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.

Dagens lekeplass fungerer som en samlingsplass for hele nabolaget, både for barn og voksne. Det vurderes som viktig for nabolaget at dette får lov til å fortsette. Dette tilsier at de endringene som gjøres bør gjøres i samråd med naboene. Lekeplassen er populær slik den er, og funksjonsmessig bør ikke dagens funksjoner fjernes eller endres med mindre

dette er tvingende nødvendig. Det kan imidlertid legges til nye moderne funksjoner i bakkant.

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



Figur 12: Lekeområdet er i flittig bruk. Foto Helge Lynghaug / Asplan Viak AS

3.8. Universell tilgjengelighet

Området planlegges med tanke på universell tilgjengelighet til leiligheter i første etasje, og i tillegg på deler av uteområdet og til lekeplass og parkeringsområdet.

3.9. Teknisk infrastruktur, energibærer

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.

3.10. Grunnforhold

Multiconsult AS har gjennomført geoteknisk vurdering (datert 12.11.21) for Zar eiendom AS for hele arealet det ble meldt oppstart for. Rapporten er oppdatert 15.04.26 etter innspill fra kommunen. Rapporten legges ved som en del av plandokumentene. Det bemerkes at det nevnte eldretunets tomteareal ikke berøres av denne reguleringen. Utdrag av sammendraget er gjengitt under:

Zar Eiendom AS planlegger å omregulere gnr./bnr. 25/6 i Brennåsen i Rana kommune til boligformål. I den forbindelse er Multiconsult engasjert for å utføre en innledende geoteknisk vurdering av området.

Det er planlagt leilighetsbygg, tomannsboliger og et eldretun på aktuelt område. Planområdet ligger mellom eksisterende boliger på en skråningstopp med topp på kote ca. +112. Terrenget skråner ned mot elva Tverråga på kote ca. +54 med gjennomsnittlig helning på ca. 1:2. Området er delvis vegetert, og det er et hogstfelt i skråningen sør og vest for området. Mot nord grenser området til Brennåsveien.

Byggene i område BKS og BKS1 kan direktefundamenteres på banketter og punktfundamenter dersom de bygges i inntil to etasjer. Dersom det skal etableres flere enn 2 etasjer eller fylles opp under byggene, kan det bli aktuelt å fundamenter kompensert med kjeller/sokkel, evt. pelefundamentering.

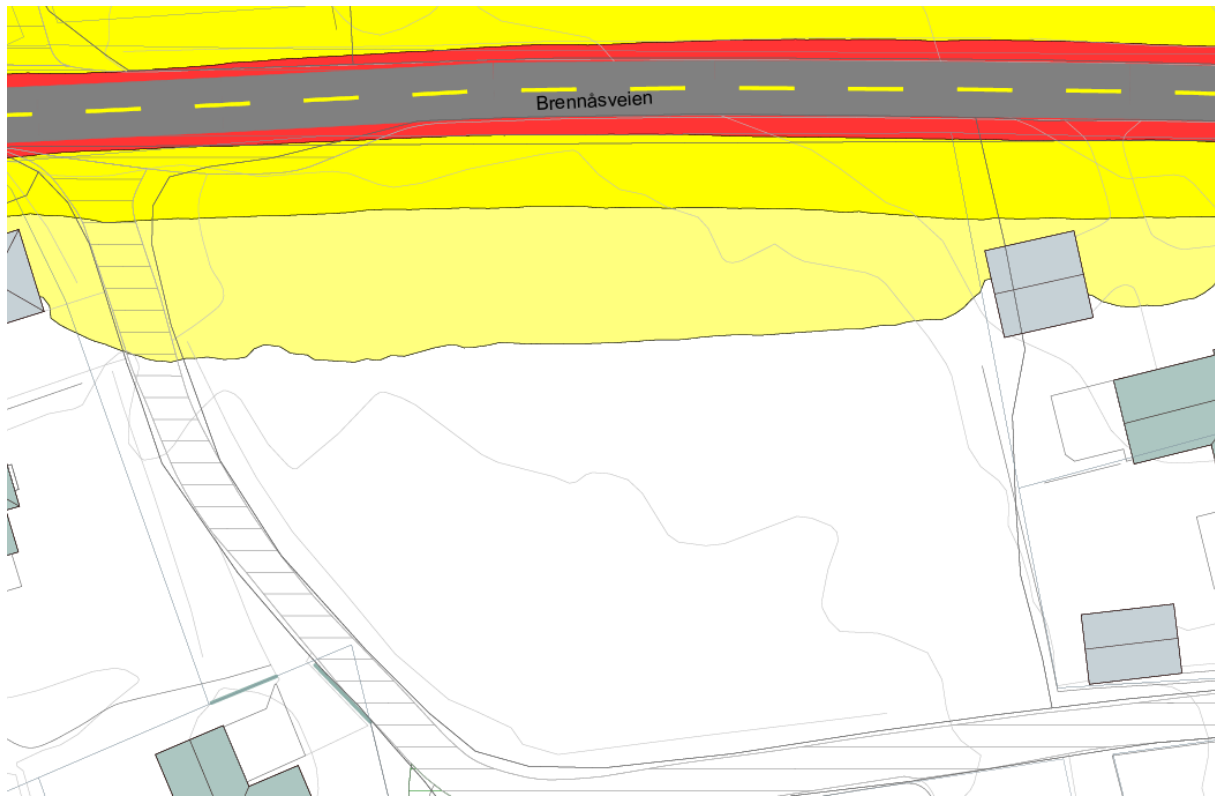
Det konkluderes med at planlagt tiltak er byggbart og skredsikkert iht. gjeldende lover og forskrifter.

Kommentar:

Det er området benevnt som BKS i utredningen som denne planen regulerer.

3.11. Støyforhold

Brekke & Strand Akustikk AS har beregnet støy fra veitrafikk for tomat til de to nye leilighetsbygg ved Brennåsveien 84 i Rana, Nordland. Under vises støysonekart for støy i en høyde på 1,5 meter over bakken (grense for uteopphold). Vi har valgt å vise støygrensen uten bebyggelse da det er denne grensen som er tatt med i planforslaget. Det beregnes tilfredsstillende støynivåer på uteoppholdsareal og ved fasade, som vist i utomhusplanen i henhold til anbefalt grenseverdi i retningslinjen T-1442/2021, $L_{den} \leq 55$ dB.



Figur 13: Støykart, Brekke & Strand akustikk AS.

Støysonen tas med i plankartet.

3.12. Risiko og sårbarhet

Sjekkliste for risiko og sårbarhet er fylt og følger ved som vedlegg. Ved gjennomgang av denne er det ikke funnet risiko som følge av etablering av de nye boenhetene.

Det var stilt spørsmål til kapasitet på slukkevann i forbindelse med oppstart av planarbeidet. I forbindelse med utarbeidelse av VAO-rammeplanen er det dokumentert tilstrekkelig kapasitet på slukkevann i området.

4. Innkomne innspill

4.1. Innspill

Høringen til oppstartsvarselet var til et større planområde. Ved gjennomgangen kommenteres kun de deler av uttalelsene som er relevant for det reduserte planområdet.

Innspill	Kommentar
Sametinget, 11.08.2021	
Minner om føringer rundt funn av samiske kulturminner etter kulturminneloven.	Tas til etterretning. Området er allerede sterkt berørt av terrengmessige inngrep. Ingen funn av kulturminner er ventet.
Statens vegvesen, 26.07.2021	
Gjelder oppstart av planarbeid for Utsikten i Brennåsen i Rana kommune. Formålet med planarbeidet er å legge til rette for bygging av leiligheter som er rettet mot voksne mennesker, samt delvis flytting av lekeplass og etablering av ny lekeplass. Tiltakshaver ønsker også å endre regulert adkomstveg. Området ligger langs Brennåsveien og er en del av eksisterende boligfelt.	Det legges nå opp til etablering av ordinære leiligheter for salg på det åpne markedet. Lekeplassen skal ikke flyttes, men beholdes der den er regulert. Kommentarer om flytting av adkomstvei gjelder ikke dette planområdet, men området som omhandles i en egen planprosess.
Vi forutsetter at føringer og krav i vegnormalen og statlige retningslinjer blir ivaretatt i planprosessen. Eventuelle avvik fra krav i vegnormaler må være omtalt i plan og nødvendig godkjenning for valgt løsning må innhentes hos vegeier. Videre må det tilrettelegges for myke trafikanter og trygg skoleveg.	Tema som omhandles av vegnormaler og statlige retningslinjer blir ivaretatt i planforslaget. Det planlegges å tilknytte boligområdet direkte opp mot etablert busstopp, samt benytte eksisterende avkjørsel som adkomst.
Nordland fylkeskommune, 15.09.2021	
Forholdet til regionale interesser Gjeldende Fylkesplan for Nordland, kapittel 8. Arealpolitikk i Nordland,	Dette er omhandlet i kapittel 2.2.

inneholder klare mål for arealpolitikken i perioden. Vi ber om at det tas hensyn til disse i planarbeidet og viser spesielt til kap. 8.2 By- og tettstedsutvikling, 8.3 Naturressurser, kulturminner og landskap og 8.6 Klima og klimatilpasning. Stedsutvikling Fylkeskommunen støtter kommunens merknad om at byggehøyde, takform og farge må tilpasses omgivelsene og eksisterende bebyggelse. Rekkefølgekravet om trafiksikker adkomst for myke trafikanter, lekeplasser og teknisk infrastruktur i gjeldende reguleringsplan bør videreføres i planforslaget. Fylkeskommunen er enig i kommunens vurdering om at tiltakets virkning for barn og unge, og støy, også bør være en del av planarbeidet. Samt de nevnte utredningene som nevnes i referat fra oppstartsmøtet. Naturressurser og landskap Fylkeskommunen gjør oppmerksom på et jordbruksareal av middels verdi midt i planområdet. Det er positivt at så mye av skogen som mulig skal beholdes, da dette er skog av høy bonitet. Utover dette gjør vi oppmerksom på at det er kartlagt både vår- og høstwinterbeite for rein sør for planområdet.	Dette er omhandlet i kapittel 2.2. Eksisterende lekeplass videreføres. Det er etablert gang- og sykkelvei fram til planområdet. Området er regulert til bolig, dette videreføres. Hvorvidt trær innenfor planområdet bevares er usikkert. Dette da disse er lokalisert i området opp mot veien der det planlegges etablert garasjer og trafo. Det tas med i bestemmelsene at eksisterende trær skal bevares dersom dette lar seg gjøre. Reinbeite er stor sett lokalisert sør for Tverråga. Dette gjør at planlagt
---	--

Klima Planområdet er kartlagt for store naturlige områdeskred og ligger under marin grense med mulighet for sammenhengende forekomster av marin leire. Det kan være hensiktsmessig å vurdere om grunnen bør utredes nærmere i planprosessen hvor det planlegges fysiske tiltak. Kulturminner Vi har sjekket nevnte planer mot våre arkiver. Så langt vi kjenner til, er planforslaget ikke i konflikt med verneverdige kulturminner. Vi har foreløpig ingen merknader til planarbeidet og vil gi endelig uttalelse når planforslag foreligger. Innspillet gjelder ikke samiske kulturminner; vi viser til egen uttalelse fra Sametinget.	bebyggelse ikke vil komme i konflikt med reinbeite. Det er utarbeidet en geoteknisk vurdering av området. Denne konkluderer med at det er god byggegrunn i planområdet. Ordlyd om kulturminner tas med i bestemmelsene.
Tofta Velforening, 15.08.21	
Tofta Velforenings innspill er langt og gjengis ikke her. Innspillet legges ved. Tofta velforening vektlegger at lekearealet er i bruk både av barn og voksne. Lekearealet som ble foreslått ved oppstart vil ikke erstatte det allerede opparbeidete arealet.	Vi har gjennom planforslaget i stor grad etterkommet Tofta velforenings innspill til planoppstart. Lekearealet kan bestå slik som i dag, og grensejusteringen blir i hovedsak at lekeplassen flyttes en liten veibredde østover. Dette vil ikke gå utover etablerte lekeapparater. Ny bebyggelse vil kunne føre til økt bruk av lekearealet, og det legges til grunn at man gjennom utbyggingen skal, i samråd med velforeningen, oppgradere lekearealet.

Tofta velforening tar også opp at lekeplassen og tomt merket C11 benyttes til snødeponi. Øvrige deler av uttalelsen omhandler lokale kvaliteter og krav til kommunal planlegging.	Vedrørende snødeponi, så er deponering av snø på annen manns grunn i utgangspunktet ikke tillatt.
---	--

Uttalelsene fra Stian Pedersen & Mari Hansen, og fra Glenn Kjetil Mathisen berører ikke dette planområdet, og behandles ikke.

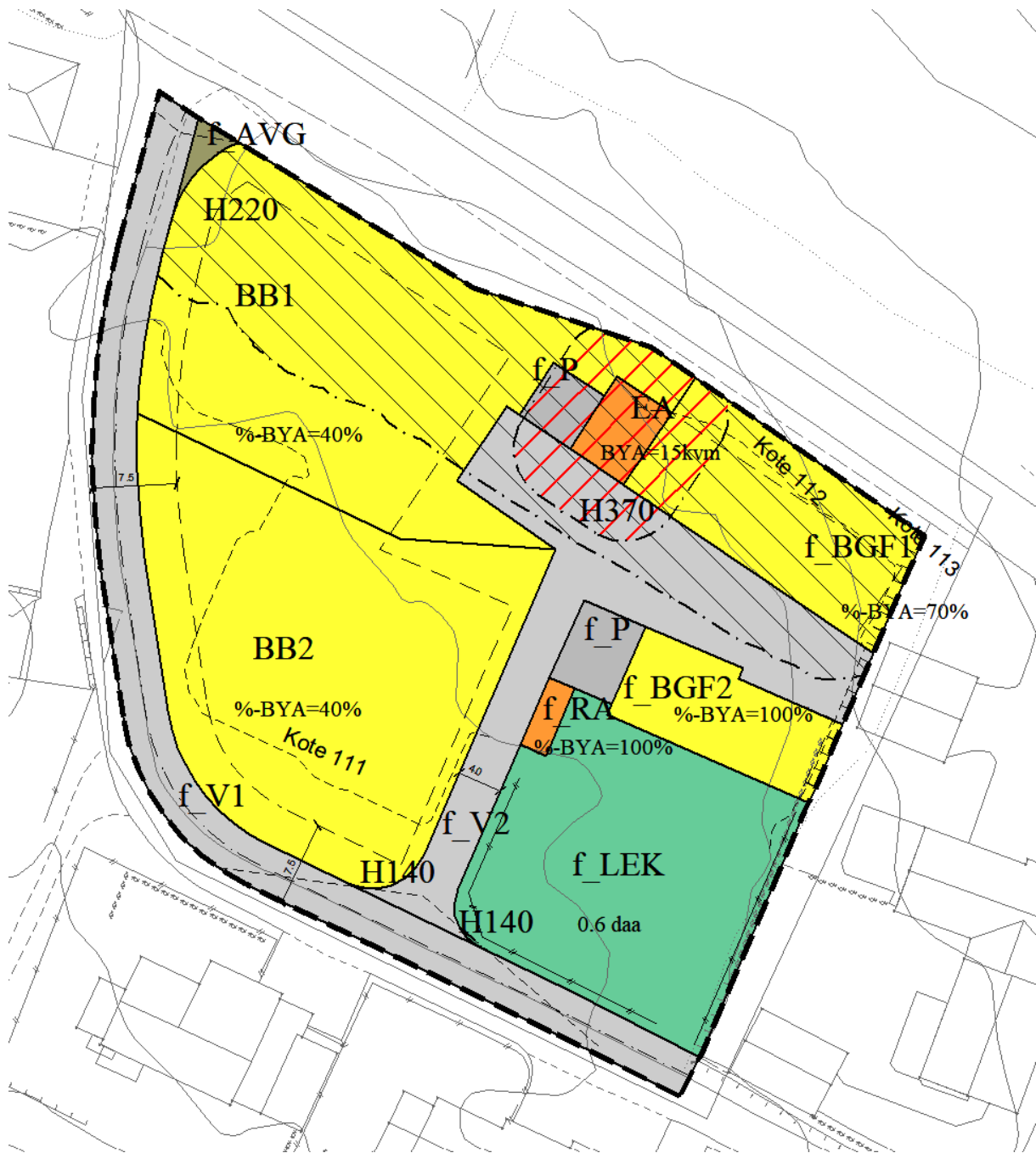
4.2. Nabolagsmøte

Helgeland Bolig AS gjennomførte informasjonsmøte vedrørende detaljregulering for Utsikten den 18.08.2022. På møte ble det orientert om planen som Helgeland Bolig AS hadde for området. Illustrasjoner av mulig utbygging ble også vist. Det ble utarbeidet et kort oppsummerende referat fra dette møte. Dette legges ved som dokumentasjon på medvirkning.

5. Beskrivelse av planforslaget

5.1. Planlagt arealbruk

Det planlegges ført opp til sammen 14 leiligheter fordelt på to bygninger. 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.



Figur 14: Plankart

5.2. Planlagt bebyggelse, utbyggingsvolum, byggehøyder og bokvalitet

Området planlegges bebygd med to lavblokker, med til sammen 14 leiligheter. Det vil også legges til rette for tilhørende garasjeanlegg med boder.

Planen har høy grad av utnytting på hvert utbyggingsområde, men dette lyver litt. Da det ikke er planlagt for trafikkarealer eller parkering på hver tomt, vil tilgjengelig areal til uteopphold være større enn det grad av utnytting tilsier. I tillegg vil nye boliger få tilgang på en større etablert lekeplass.

Støyutredningen viser at området er lite utsatt for veistøy. Tomten ligger landlig, og naturnært til med gode utsiktsforhold. Det er også kort vei til busstopp.

5.3. Grad av utnytting

Grad av utnytting blir i planen satt som %-BYA innen hvert delområde. Områder for boligbebyggelse vil ha u-grad på 40 % BYA. Planlagt bebyggelse innenfor BB1 er på ca. 310 m². Formålet er på ca. 870 m². Dette gir en % BYA på ca 35 %. For BB2 er tilsvarende tall, 350 m² og ca 930 m². Dette gir en % BYA på ca 37 %. Vi velger å runde opp til 40 % for begge områdene.

Garasjene er avsatt på egne arealer f_BGF1 og -2. f_BGF1 vil ha 100 % BYA innen formålsområdet, mens f_BGF2 vil ha 70 % BYA.

I tillegg er det arealer avsatt til energianlegg (EA) og renovasjonsanlegg (f_RA). F_RA kan bebygges med 100 % BYA. Innenfor energianlegg kan det føres opp en trafo på inntil 15 m² BYA.

5.4. Antall boliger, leilighetsfordeling

Området planlegges bebygd med to lavblokker, med til sammen 14 leiligheter. Tabellen under viser forslag til leilighetsfordeling og størrelser.

Antall soverom	Antall	Størrelse
1	2	50m ²
2	8	60m ² - 75m ²
2 eller 3	2	83m ²
3	2	88m ²

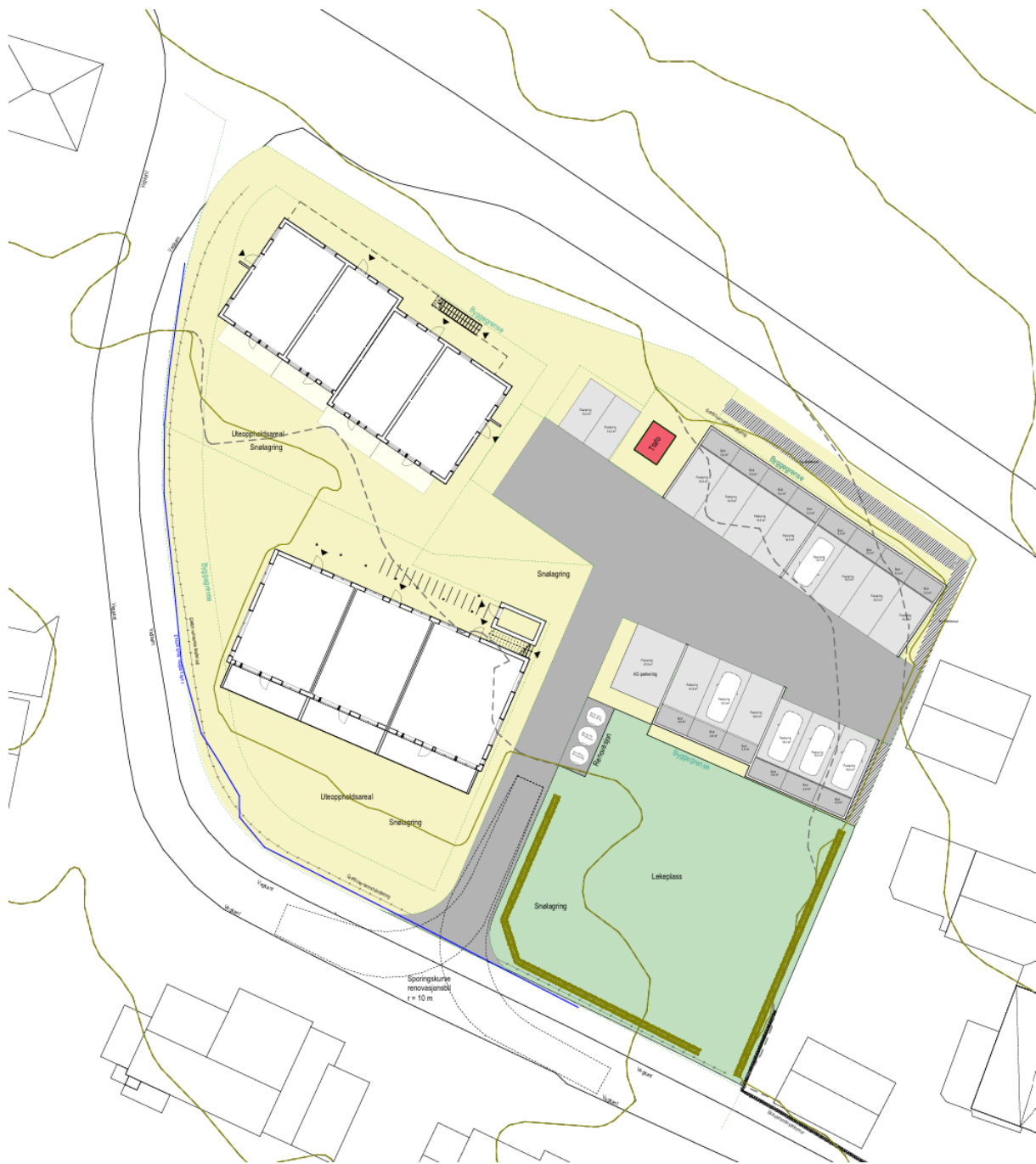
Til å være en relativt liten utbygging ønsker prosjektet tilby rimelige leiligheter som vil være egnet for mange grupperinger i samfunnet.

5.5. Parkering

Det settes av 1 garasje plass pr leilighet, og i tillegg 3 gjesteparkeringsplasser inkludert en HC-plass. Dette er i tråd med føringene fra kommunedelplanen der det er krav om 1,2 parkeringsplasser pr boenhet i denne typen bebyggelse. Inntil garasje er satt opp, skal tomtearealet benyttes til parkering. Parkerings-/ garasjearealet er avsatt i planområdets nordøstlige del, mellom Brennåsveien og lekeplassen. Garasjene vil bli lavbygde, og vil ikke gi tap av sol for naboer.

5.6. Trafikkløsning

Adkomst er planlagt i den sørlige delen av planområdet via felles privat vei. I tillegg åpnes det for etablering av en snarvei opp til fortau og busstopp i Brennåsveien. Utomhusplanen viser også etablering av gangvei fra de nye boligene og vestover ut på Brennåsveien.



Figur 15: Utomhusplan

5.7. Uteoppholdsareal

Boligene tenkes plassert i den vestlige delen av tomten. Her vil det bli gode felles utearealer og muligheter for private arealer. I tillegg vil man ha god tilgang til det felles lekearealet som deles med de øvrige boligene i området.

Arealregnskap uteopphold.

Samlet BRA for leilighetene er ca. 1050 m². Krav til MUA er 20 % av dette som gir krav om 210 m² uteoppholdsareal. Lekeplassen er på 602 m² kan benyttes som uteopphold for beboerne. I tillegg er det ca. 400 m² med uteoppholdsarealer ved boligene. Disse områdene er lokalisert sør for planlagt bolig på BB1(ca. 100 m²) og for planlagt bolig på BB2 (ca. 200 m² og ca. 100 m²).

5.8. Overvann



Figur 1616: VAO-plan

Det er utarbeidet en vann-, avløps- og overvannsplan, (VAO-plan) datert 29.11.2024 som er godkjent av Rana kommune. Denne skisserer overvannshåndtering og vann- og avløpsløsninger for prosjektet. Det settes krav om at overvannshåndtering skal skje i henhold til godkjent VAO-plan i reguleringsbestemmelsene.

5.9. Forhold til krav i kapittel II i naturmangfoldloven

§ i Naturmangfoldloven	Vår vurdering
§ 8.(kunnskapsgrunnlaget) Offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet skal så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger. Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet. Myndighetene skal videre legge vekt på kunnskap som er basert på generasjoners erfaringer gjennom bruk av og samspill med naturen, herunder slik samisk bruk, og som kan bidra til bærekraftig bruk og vern av naturmangfoldet.	Området er i dag regulert til bolig, og har vært utsatt for terrengendringer i form av utfylling, etablering av lekeplass osv. Opprinnelig bruk av området antas å være innmark inntil området ble utbygd med eneboliger. Området er på tre sider avgrenset mot vei, og på den siste siden avgrenset mot etablerte eneboliger. Samlet størrelse er 4,5 daa. Det foreligger heller ikke registreringer i området i naturbase.
§ 9.(føre-var-prinsippet) Når det treffes en beslutning uten at det foreligger tilstrekkelig kunnskap om hvilke virkninger den kan ha for naturmiljøet, skal det tas sikte på å unngå mulig vesentlig skade på naturmangfoldet. Foreligger en risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet, skal ikke mangel på kunnskap brukes som begrunnelse for å utsette eller unnlate å treffe forvaltningstiltak.	Ut fra størrelse og tidligere inngrep i område kan ikke området regnes som naturmark. Utbyggingen vil dermed ikke gi risiko for skade på naturmangfoldet med tanke på arealtap. Etablering av bolig regnes ikke som et formål med høy risiko for miljøforringelse.
§ 10.(økosystemtilnærming og samlet belastning)	Da området har en begrenset økologisk funksjon i dag, kan vi ikke se at dette vil være aktuelt her.

En påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastning som økosystemet er eller vil bli utsatt for.	
§ 11.(kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver) Tiltakshaveren skal dekke kostnadene ved å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet som tiltaket volder, dersom dette ikke er urimelig ut fra tiltakets og skadens karakter.	Tas til etterretning. Ingen miljøforringelse er forventet.
§ 12.(miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder) For å unngå eller begrense skader på naturmangfoldet skal det tas utgangspunkt i slike driftsmetoder og slik teknikk og lokalisering som, ut fra en samlet vurdering av tidligere, nåværende og fremtidig bruk av mangfoldet og økonomiske forhold, gir de beste samfunnsmessige resultater.	Tas til etterretning.

6. Virkninger av planforslaget

Planforslaget vil, hvis gjennomført, åpne for etablering av inntil 14 leiligheter innenfor planområde. Det er kort vei til busstopp og lekeplass. Det settes av plass til felles garasjeanlegg og det vil også bli gode uteoppholdsarealer både i form av lekeplass og annet hage/uteoppholdsarealer. Dette vil gi boligmarkedet i Mo i Rana et landlig alternativ, med kort vei til gode friluftslivsområder. Prosjektet tar sikte på å både ha gode kvaliteter, men samtidig være et økonomisk alternativ.

Under vises noen illustrasjoner av forslag til bebyggelse. Disse samt noen flere illustrasjoner legges ved i et eget vedlegg, «Plan 3083 Utsikten i Brennåsen Illustrasjoner bebyggelse».







asplan viak