asplan
viak

Oppdragsgiver: Brennåsen Boligutvikling AS
Oppdragsnummer: 634745-01
Oppdragsleder: Åsmund Rajala Strømnes
Dato: 08.06.2023

Versjonslogg

07	08.06.23	Justeringer	ÅRS	HS
06	31.05.23	Justeringer	ÅRS	HS
05	12.05.23	Justeringer	ÅRS	HS
04	27.03.23	Revisjon av planprogram	ÅRS	HS
03	17.03.23	Revidert planprogram	ÅRS	HS
02	26.10.22	Overendelse av planprogram	ÅRS	
01	14.06.22	Planprogram ved varsel planoppstart	ÅRS	
VER.	**DATO**	**BESKRIVELSE**	**AV**	**KS**

Detaljregulering Grubåsen
Planprogram for fastsettelse

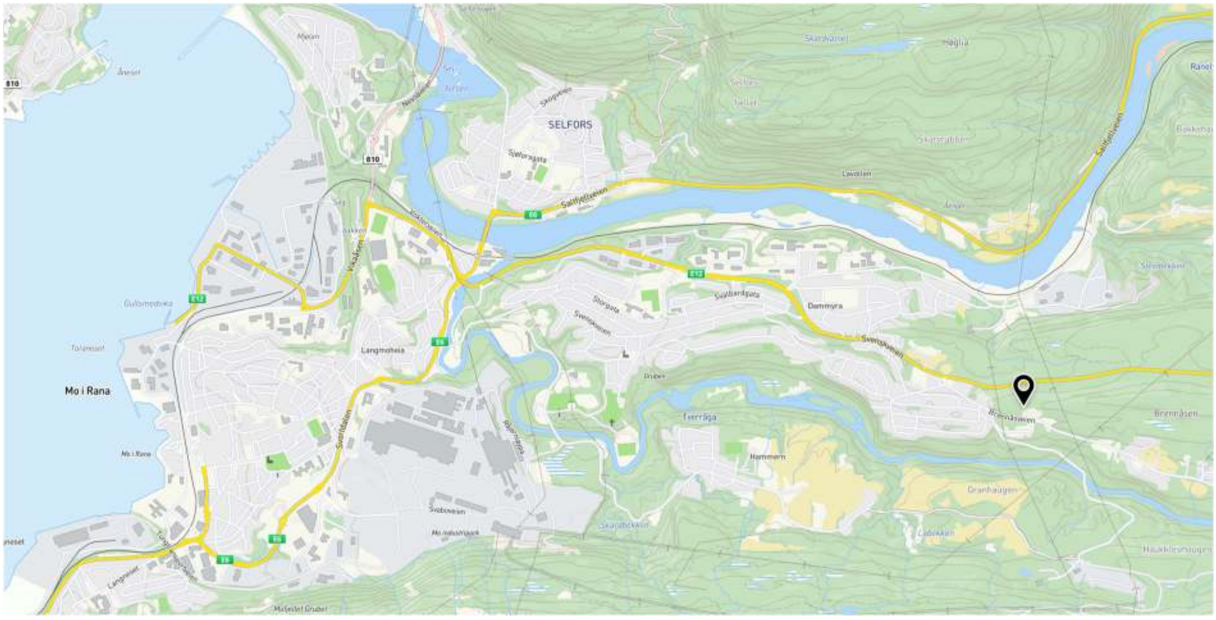
Forord

Eier av gnr. 24 bnr. 4 i Mo i Rana, Brennåsen Boligutvikling AS, har ønske om å bygge 250 – 300 boenheter innenfor eiendommen og planområdet i Grubåsen. Gjeldene reguleringsplan for området åpner ikke opp for en så stor utbygging. Dette gjør at det må utarbeides en ny detaljreguleringsplan.

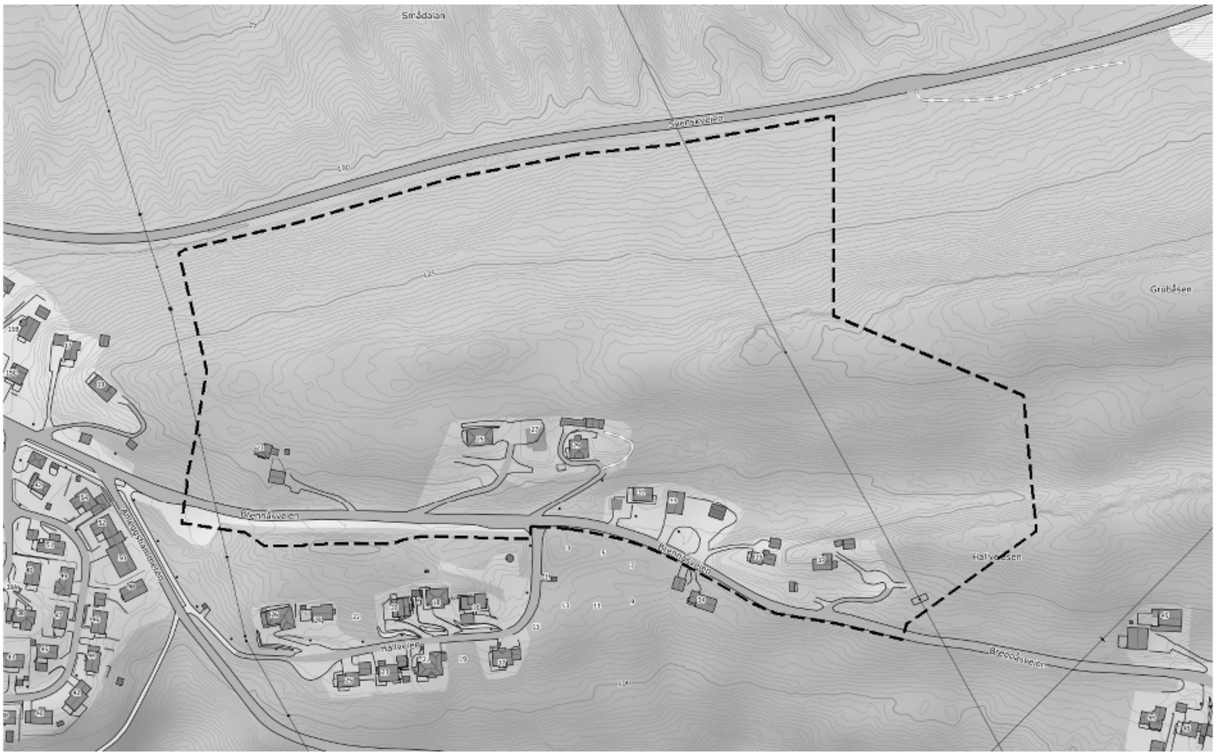
Planforslaget med tiltak er vurdert i forhold til Forskrift om konsekvensutredning. Tiltakene fanges opp av § 6 b i forskriften og skal dermed konsekvensutredes. Deler av den planlagte boligutbyggingen er ønsket lagt til et område som ikke er regulert til bolig eller avsatt til bolig i kommuneplanen. Dette planprogrammet er første del av prosessen med konsekvensutredning og danner grunnlaget for det videre arbeidet med detaljreguleringen.

Oppstartsmøte med Rana kommune (administrasjonen) ble avholdt 08.04.22. Rana kommune var positiv til utbygging/utvikling av området. Videre ble det avholdt møte med Brann og redning i Rana kommune, for avklaring med tanke på framkommelighet for blålysenhetene. Møte med nabolaget (nabolagsmøte) ble gjennomført 20.06.22, der også representanter fra kommunen var til stede. Varsel om planoppstart ble annonsert i Rana Blad 07.07.22 og samtidig ble forslag til planprogram lagt ut til offentlig ettersyn. I perioden september/oktober 2022 og fram til mai/juni 2023 er forslag til planprogram blitt revidert. Det er også blitt gjennomført flere møter med Rana kommune for å informere om prosjektet i denne perioden.

Planprogrammet skal etter en administrativ behandling legges frem for politisk behandling og eventuell fastsettelse.



Figur 1 Oversiktskart med planområde, område er merket med markør.



Figur 2 Forslag til planavgrensning

Innhold

Forord ... 1
Innledning ... 5
Bakgrunn planarbeid ... 5
Planprogrammets hensikt ... 5
Prosess medvirkning framdrift ... 7
Plantype ... 7
Krav om konsekvensutredning ... 7
Framdrift, informasjon og medvirkning ... 13
Merknadsbehandling - Offentlig ettersyn av planprogram og varsel om planoppstart ... 15
Planstatus og rammebetingelser ... 23
Lover ... 23
Nasjonale føringer ... 23
Statlige føringer ... 23
Regionale føringer ... 23
Kommunale føringer ... 24
Kommuneplanens arealdel, kommunedelplan for Mo og omegn ... 24
Reguleringsplaner ... 25
Øvrige kommunale overordnede føringer som skal omhandles i planforslaget: ... 26
Beskrivelse av alternativene ... 29
0-Alternativet ... 29
Planforslaget ... 29
Beskrivelse av planområde ... 30
Dagens bruk ... 30
Landskap ... 31
Naturmiljø ... 33
Friluftsliv ... 33
Grunnforhold ... 33
Trafikkstøy ... 33

Beskrivelse av planforslaget 34
Adkomst 35
Boliger 36
Grøntdrag/friområder 37
Utbygging av området 39
Utredningsprogram 40
Metode 40
Utredningstema: 41

Innledning

Bakgrunn planarbeid

Brennåsen Boligutvikling AS, som eies av Momek Invest AS og T. Kolstad Eiendom AS, har kjøpt eiendommen gnr. 24 bnr. 4 på Grubåsen. Eiendommen er kjøpt med tanke på å legge til rette for etablering av nye boliger.

Brennåsen Boligutvikling AS har ønske om å kunne legge til rette for et sted mellom 250 – 300 nye boenheter innenfor område. Ønsket arealbruk er i strid med gjeldene reguleringsplan, noe som medfører at det må utarbeides en ny detaljreguleringsplan. Ønsket arealbruk er også i strid med overordnet plan (kommunedelplan for Mo og omegn). Dette gjør at planen omfattes av Forskrift om konsekvensutredning og skal da behandles etter denne. Planforslaget skal dermed konsekvensutredes. Dette planprogrammet er første steg i denne prosessen.

Det er gjennomført oppstartsmøte med Rana kommune (08.04.22). Referat fra oppstartsmøte legges ved dette planprogrammet.

Planprogrammets hensikt

For alle reguleringsplaner som kan ha vesentlige virkninger for miljø- og samfunn, skal det som ledd i varsling av planoppstart utarbeides et planprogram som grunnlag for planarbeidet (jf. Pbl. § 4-1). Planprogrammet skal beskrive hvordan planprosessen legges opp, hvordan forslagsstiller ser for seg medvirkning og hvilke temaer som skal utredes. Planprogrammet trenger ikke å vise ikke løsninger og konsekvenser for de områdene som blir berørt. Dette skal framkomme av det endelige planforslaget.

En konsekvensutredning skal vurdere konsekvenser ved ulike alternativer til utbygging. Innenfor planområdet er det i dag noen eneboliger, mens store deler av område ikke er bebygd. Planprogrammet viser forslag til utbygging i tillegg til 0-alternativet. 0-alternativet, i denne sammenheng, er utbygging av området i tråd med gjeldene reguleringsplan. I denne planprosessen vises det kun et forslag til lokalisering av boliger. Dette er innenfor plangrensen.

Figur 3 Planskisse

Det er ikke vurdert annen lokalisering av dette boligfeltet, da det er her Brennåsen Boligutvikling AS har eiendom. Det er dermed kun denne lokaliseringen som vurderes opp mot 0-alternativet.

Planprogrammet skal ellers oppfylle lovens krav og gjøre rede for:

- Formålet med planarbeidet.
- Planprosess med frister og deltakere.
- Opplegget for medvirkning og informasjon, spesielt i forhold til grupper som antas å bli særlig berørt.
- Hvilke alternativer som vil bli vurdert.
- Behov for utredninger, og evt metode for disse.

Prosess medvirkning framdrift

Plantype

Reguleringsplanen skal utformes som en privat detaljreguleringsplan etter plan- og bygningsloven § 12-3. Reguleringsplanen vil følge en ordinær planprosess jf. plan- og bygningsloven § 12-8 - § 12-12.

Krav om konsekvensutredning

Planforslaget omfattes av § 6b i forskrift om konsekvensutredning og skal dermed behandles etter denne. Dette begrunnes blant annet med at området som ønskes regulert til bolig er avsatt til landbruks- natur og friområder samt reindrift i kommunedelplanen. Det er også avsatt areal til friområder i kommunedelplanen, men dette arealet ligger innenfor en detaljeringssone, som innebærer at det er gjeldene reguleringsplan som gir føringer for arealbruken. I reguleringsplanen for Brennåsen østre del er områder som ønskes regulert til boligutbygging regulert til friområde og lekeplass. I tillegg til bolig og veiformål. Etablering av et nytt boligområde her omfattes av vedlegg 1 i forskriften, «nye boligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan».

Under følger en gjennomgang av de tema som er omtalt i § 21 i forskriften som tema som kan påvirkes av tiltaket om disse skal utredes eller ikke.

Konsekvenser for naturmangfold.

- Konsekvenser for naturmangfold skal utredes. Det skal gjennomføres en kartlegging av naturmangfoldet. Rapporten fra denne kartleggingen utarbeides som en konsekvensanalyse og vil tas med i planarbeidet.

  Temaet utredes.

Konsekvenser for økosystemtjenester

- De tema innenfor økosystemtjenester som inngår i temaet naturmangfold skal utredes.

  Temaet utredes.

Konsekvenser for nasjonalt og internasjonalt fastsatte miljømål

- Rana kommune har definert Grubåsen / Brennåsen som et område kommunen ønsker boligutvikling innenfor. Dette planforslaget vil kunne føre til bygging av 250 – 300 boenheter. Det legges opp til en utbygging innenfor en avstand til Mo sentrum på 10 – 15 min (med bil). En av hovedbusstraseene stopper rett vest for området. En slik utbygging, som planlegges her, samt den utbyggingen som Rana kommune har under planlegging, vil kunne føre til økt bruk av busstilbudet.
  Som en konsekvens av denne utbyggingen vil det, måtte tas ut masser. Håndtering av masser og massebalanse omhandles i temaet konsekvenser for landskap. Massehåndtering og fjerning av skog medfører konsekvenser for miljømålene. Dette omtales i temaet for forurensning.
  Vi anser ikke at denne utbyggingen vil ha konsekvenser for nasjonalt eller internasjonalt fastsatte miljømål som er av en slik karakter at temaene må utredes. Temaet vil være en del av planbeskrivelsen. Virkninger for temaet skal beskrives. Temaet konsekvensutredes ikke.

Konsekvenser for kulturminner og kulturmiljø

- Vi har ikke funnet registreringer av kulturminner eller kulturmiljøer i området eller i nærområdet i kartportalen til Riksantikvaren (kulturminnesok.no). Vi har heller ikke mottatt innspill i forbindelse med varsel om planoppstart som skulle tilsi at temaet skal utredes. Selv om det ikke er påvist kulturminner eller kulturmiljøer i området vil temaet være en del av planbeskrivelsen. Temaet utredes ikke.

Konsekvenser for friluftsliv

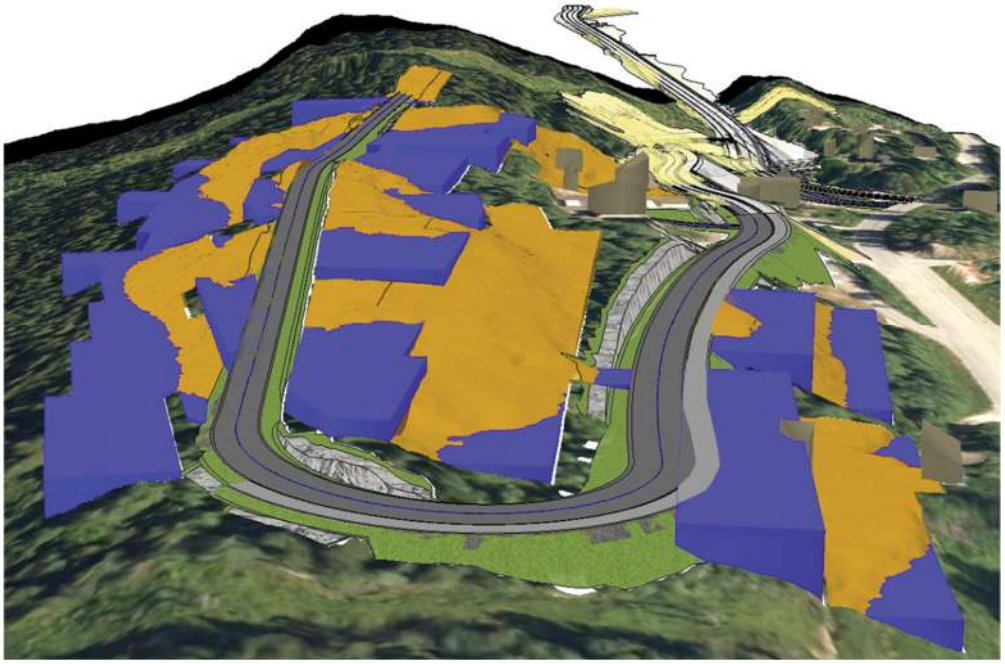
- Konsekvenser for bruk av område som friluftsområde og muligheten til å ta seg til større sammenhengende friluftsområder skal utredes. Her brukes tilgjengelig kunnskap sammen med kartanalyser for å utrede konsekvensene.

  Temaet utredes.

Konsekvenser for landskap, områdets uttrykk og kvalitet for dagens beboere.

- Utbyggingen vil gi store endringer på landskapet slik det er i dag. Framføring av vei gir skjæringer og fyllinger. Etablering av boliger med arealer til parkering innebærer store inngrep i terrenget. Det skal tas ut masser slik at parkeringsløsningen kan etableres under bebyggelsen og mellom disse. Det vil bli omtalt i konsekvensutredningen og i planbeskrivelsen hvor overskuddsmasser kan benyttes. Tilrettelegging av skitrasé vil også innebære endringer av landskapet.

  Det skal utarbeides illustrasjoner som viser utbygging i tråd med planforslaget. Disse skal vise fjern- og nærvirkning. Det skal også utarbeides illustrasjoner som viser hvilke deler innenfor planområdet som blir bearbeidet. I dette ligger også utarbeidelse av ulike terrengsnitt. Her skal det framkomme hvordan nytt terreng skal opparbeides samt at planlagt bebyggelse skal legges inn.



Figur 4 Berørt areal

Illustrasjonen over (figur 4) viser arealer som blir bearbeidet som en konsekvens av planforslaget. Forslag til adkomstvei er tegnet inn. Illustrasjonen tar utgangspunkt i illustrasjonsplanen på figur 18. Lilla farge viser hvor vi antar det blir behov for å etablere fyllinger. Dette er dekke til parkeringskjeller, dekke til oppstilling for brann og redning og dekke for bygninger. Brun farge viser der vi antar det er behov for å ta ut masser. Dette for å kunne etablere parkeringskjellere og kunne bygge boliger i området.

Det presiseres at dette er en foreløpig illustrasjon. Ulike snitt som vil vise bearbeidet terreng og bygg skal utarbeides som en del av konsekvensutredningen.

Temaet utredes.

Konsekvenser for forurensning (utslipp til luft, herunder klimagassutslipp, forurensning av vann og grunn, samt støy)

- Støy skal utredes. Dette gjelder trafikkstøy og flystøy.

  Temaet utredes.

- Det er ikke gjort registreringer av myr i området slik at konsekvenser for CO2-utslipp fra myr ikke utredes.

- Klimagassutslipp som følge av avskoging av området skal utredes. Uttak av masser for å kunne gjennomføre planen inngår også i utredningen av klimagassutslipp. I og med at planene avviker mye fra den utbygging som det er åpnet for i gjeldene regulering omfattes også arealene som er regulert til utbygging i dag i utredningen.

  Temaet utredes.

Konsekvenser for vannmiljø

- Planområdet ligger i en avstand på ca 300 meter fra elva Tverråga. Dagens situasjon er at overvann som ikke infiltreres i grunnen renner ned mot E12 i nord og mot Brennåsveien i sør og fanges opp av grøftesystemet langs veiene. Det skal utarbeides en VAO-plan for de tiltak som hjemles i planforslaget og skal være godkjent av kommunen før detaljreguleringsplanen kan sendes inn til behandling. VAO-planen skal beskrive løsninger for vanntilførsel og hvordan avløpsvann og overvann håndteres.

  For å få en utredning på eventuelle konsekvenser for vannmiljø skal det utarbeides en konsekvensanalyse for dette temaet.

  Temaet utredes.

Konsekvenser for jordressurser (jordvern) og viktige mineralressurser

- Området er registrert som barskogområdet med middels til høy bonitet. Selv om det er skog i området anser vi ikke at dette gir føringer om konsekvensutredning av jordvern.

Planområdet ligger innenfor det arealet som firmaet Mo i Rana VMS AS har bergrettigheter i. Disse rettighetene gjelder også for eksisterende boligområder på Gruben (bydel i Mo i Rana). Rettighetene gjelder for bly, gull, kobolt, nikkel, sink og sølv. Rettighetshaverne har ingen innvendinger til foreslått arealbruk. De opplyser også at ved neste revisjon av rettigheter vil de frasi seg disse. Temaet jord- og mineralressurser vil bli en del av planbeskrivelsen. Virkninger for temaet skal beskrives. Vi kan ikke se at det skulle være grunnlag for å utrede konsekvenser for jordressurser eller mineralressurser. Temaet utredes ikke.

Konsekvenser for samisk natur- og kulturgrunnlag

- Området ligger innenfor Ildgruben reinbeitedistrikt. I forbindelse med arbeid med ny kommuneplan er det utarbeidet nye reindriftskart. Kartene er utarbeidet av Rana kommune sammen med reinbeitedistriktet. Planområdet ligger innenfor et område som ikke har særskilte bestemmelser med tanke på reindrift. Dette innebærer at bygging i dette området ikke vil ha konsekvenser for reindriften. Temaet vil være en del av planbeskrivelsen. Eventuelle virkninger vil bil beskrevet. Temaet utredes ikke.

Konsekvenser for transportbehov, energiforbruk og energiløsninger

- Transportbehov; det skal utarbeides en trafikkanalyse. Denne skal si noe om:
  - Omfang reisende fordelt på reisemiddel med input bl.a. hvordan det tilrettelegges for gående, syklende og kollektivreisende.
  - Hvor mye trafikk det nye tiltaket skaper.
  - Hvor denne trafikken vil forplante seg i vegnettet.
  - Den økte trafikken gir noen trafikale konsekvenser for eksisterende vegnett – for eksempel kapasitetsutfordringer.
  - Kryssvurderinger.
  - Forhold til skoleveier.
  - Trafikksikkerhetsutfordringer.

  Trafikkanalysen omfatter vegnett som ligger utenfor det varslede planområdet. I tillegg til å vurdere trafikken som skapes fra det aktuelle tiltaket, skal trafikkanalysen også omfatte trafikk fra andre utbyggingsområder som er under planlegging slik at analysen sier noe om den samlede virkningen på vegnettet i området.

  Temaet utredes.

- Energiforbruk; etableringen av boligene ligger i et område som Rana kommune har pekt ut som «en ny bydel» i Mo i Rana. Anser derfor ikke temaet energiforbruk som et tema som skal konsekvensutredes. Temaet vil være en del av planbeskrivelsen. Virkninger for energibruk skal beskrives, men ikke konsekvensutredes.

- Energiløsninger; området ligger utenfor konsesjonsområdet til Mo fjernvarme. Valg av energiløsninger for området er ikke gjort. Det må antas at strøm vil være den energikilden som vil bli valgt. Alternativt så kan grunnvarme benyttes. Temaet vil inngå i planbeskrivelsen. Her vil ulike former for energiløsninger bli omtalt. Bruk av solenergi vil kunne være et supplement til andre energikilder. Virkinger for energiløsninger skal beskrives, men ikke konsekvensutredes.

Konsekvenser for beredskap og ulykkesrisiko

- Boligene vil bli etablert i et område som ikke innehar risiko for flom, skred eller ras. Adkomstveien opp til området skal bygges i tråd med kravene til adkomstvei slik det framkommer av veinormalene. Selv om det etter gjennomgang av ROS-sjekklisten ikke framkommer fare i området, inngår dette temaet i konsekvensutredningen.

  Temaet utredes.

Konsekvenser for virkninger som følge av klimaendringer, herunder risiko ved havnivåstigning, stormflo, flom og skred

- Området ligger slik til at det ikke blir påvirket av havnivåstigning, stormflo eller flom. Området ligger også over den kotehøyden som er satt som grense for gammelt havnivå. Det vil derfor ikke kunne finnes kvikkleire i område. Det er gjennomført en geoteknisk vurdering av område som konkluderer med at område ikke har risiko for skred. Rapporten fra Multiconsult legges ved. Temaet inngår som en del av planbeskrivelsen og eventuelle virkninger skal beskrives. Temaet skred konsekvensutredes ikke.

  Det skal utarbeides en vindanalyse for planlagt bebyggelse. Denne analysen vil inngå som et eget tema som konsekvensutredes.

  Temaet utredes (Vindanalyse)

Konsekvenser for befolkningens helse og helsens fordeling i befolkningen

- Etablering av boliger nært opp til friområder / naturområder vil kunne ha positiv påvirkning av befolkingens helse. Det vil være mulighet for å ta seg ut i naturen både sommer og vinter direkte fra egen bolig.
  Området er definert som moderat til lav aktsomhetsgrad med tanke på radon. Dette er den laveste graden som er for radonfare. Temaet konsekvensutredes ikke, men vil inngå i planbeskrivelsen og eventuelle virkninger skal beskrives. Dersom prosessen viser at det er behov for bestemmelser for sikring mot radon så tas dette med.

Konsekvenser for tilgjengelighet for alle til uteområder og gang- og sykkelveinett

- Planen vil vise hvordan tilgjengeligheten til uteområder og til gang- og sykkelveinettet løses. Dette gjøres som en visualisering gjennom kart og tekst.

  Temaet utredes.

Konsekvenser for barn og unges oppvekstsvilkår

- Her vil tilgjengelighet til gode uteoppholdsarealer omhandles. Avstand til barnehage, skole og fritidsaktiviteter vil også omhandles i utredningen.

  Temaet utredes.

Konsekvenser for kriminalitetsforebygging

- Temaet inngår i planbeskrivelsen og eventuelle virkninger skal beskrives. Vi kan ikke se at området som bebyggelsen ønskes lagt til eller nærområde har kvaliteter som skulle tilsi at temaet skal konsekvensutredes. Temaet utredes ikke.

Konsekvenser for arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet

- Vi kan ikke se at disse temaene vil egne seg som et tema som skal konsekvensutredes, men vil inngå i planbeskrivelsen. Det vil bli satt krav om arkitektonisk redegjørelse i bestemmelsene som skal sikre intensjonen i temaet. Temaet utredes ikke.

Framdrift, informasjon og medvirkning

Planprosessen vil følge en ordinær planprosess som angitt i plan- og bygningsloven kapittel 5: «Medvirkning i planleggingen». Det er avholdt et møte med naboer/grunneiere for å informere om planene for området.

Barn og unge er tatt aktivt inn i prosessen ved at det er avholdt et møte med elevrådet ved Gruben barneskole.

Framdrift	Faser i planarbeidet	Samarbeid og medvirkning	Politisk behandling
08.04.22	Oppstartsmøte med Rana kommune.		
20.06.22	Nabolagsmøte	Det er avholdt møte med naboer/grunneiere i planområdet. Referat legges ved som dokumentasjon på dette ved endelig planforslag.	
Uke 27	Kunngjøring av planoppstart og høring og off. ettersyn av planprogram. Frist for å komme med innspill til oppstart og merknader til planprogrammet satt til uke 36 (09.09.2022).	Sendes til: - Offentlige instanser - Naboer og berørte parter - Evt. Lag for foreninger Annonseres Rana blad på hjemmesiden til Asplan Viak AS og på kommunens hjemmeside.	
Høst 2022 – vår 2023	Bearbeiding av planprogram (behandling av innkomne merknader)		
05.05.23	Møte med Elevrådet ved Gruben barneskole	Det ble avholdt møte med Elevrådet på skolen. Dette for å få barn og unges synspunkter på planforslaget.	
Uke 23, 2023	Oversendelse av planprogram til Rana kommune for fastsettelse.		
	Fastsettelse av planprogram		Politisk behandling.
	Utarbeiding av planforslag og konsekvensutredning	- Innsamling av kunnskap - Bearbeide innkomne merknader ved planoppstart	

		- Drøfting med kommunen og berørte parter	
	1. gangs behandling av planforslag og KU vedtak om offentlig ettersyn.		Politisk behandling.
(minst 6 uker)	Høring og offentlig ettersyn av planforslag inkl. KU	Sendes til: - Offentlige instanser - Berørte parter - Evt. Lag for foreninger Annonseres i Rana blad og på Rana kommunens hjemmeside.	
	Bearbeide planforslag (behandling av innkomne merknader)		
	Sluttbehandling av planforslaget.		Politisk behandling.

Merknadsbehandling- Offentlig ettersyn av planprogram og varsel om planoppstart

Annonsering av varsel om planoppstart og offentlig ettersyn av planprogrammet ble gjort i Rana blad 07.07.22. Høringsbrev ble sent ut 05.07.22. Frist for å komme med innspill var satt til 09.09.22. I løpet av våren 2023 ble det klart at det også måtte sendes ut varsel om planoppstart til Direktoratet for mineralforvaltning og til det firma som har bergrettigheter i området. Vi har mottatt 9 innspill. Under følger utdrag av disse og våre kommentarer. Innspillene legges også ved i forbindelse med oversendelse av planprogrammet ved stadfesting.

Avsender	Innspill	Kommentarer
Mo i Rana VMS AS, datert 25.04.23	Vi har inga synpunkter på bostadsbyggande i området. De undersökningsrätter vi har i området kommer att lämnas vid nästa revision	Merknaden tas til orientering.
Direktoratet for mineralforvaltning med Bergmesteren for Svalbard, datert 14.04.23	Planområdet berører basemetallprovinsen Mofjellet sink-bly1, i mineralressursdatabasen til Norges geologiske undersøkelse (NGU), og en undersøkelsesrettighet tildelt Mo i Rana Vms AS, som er satt som kopimottaker til denne uttalelsen. Området er allerede delvis utbygd og DMF kan ikke se at arealene i dagens situasjon er avgjørende for tilgang til eventuelle forekomster med mineralske ressurser. Det er likevel viktig at det avklares med rettighetshaver om det foreligger planer for å drive undersøkelser etter mineralske ressurser før området bygges ut.	Merknaden tas til orientering.
Avinor, datert 18.08.22	Planområdet er ikke berørt av restriksjonsplanen for eksisterende Mo i Rana lufthavn Røssvoll. Hele planområdet ligger innenfor horisontalflaten i restriksjonsplanen for fremtidig ny Mo i Rana lufthavn Fagerlia, jf. EASA-krav CS ADR-DSN.H.420 og CS ADR-DSN.J.480, om hinderflater og begrensing av hinder, gjeldende fra 23.06.2021. Restriksjonshøyden (horisontalflaten) innenfor planområdet ligger på kote 220,8 meter over havet (moh). Siden terrenghøyden innenfor planområdet ligger på kote 104 – 151 moh, vil planlagt bebyggelse og bruk av byggekraner til oppføring av den, ikke komme i konflikt med horisontalflaten (hinderflate) for ny lufthavn. Det legges til grunn at byggekraner opererer maksimalt 20 meter over taket på ny bebyggelse.	

	Planområdet er vurdert nedenfor med hensyn til byggerestriksjonskrav (BRA-krav) for flynavigasjonsanleggene ved lufthavnen, jf. § 6 i Forskrift om kommunikasjons-, navigasjons- og overvåkingstjeneste, BSL G 6-1 av 27.06.2011. Det er ca. 2500 meter fra flynavigasjonsinstallasjonene på Mjøllia til planområdet. Planområdet har relativt stor utstrekning og det settes et midlere BRA-krav gitt av navigasjonsanlegget LOC31 med 175 moh. BRA-kravet gjelder også for fremtidig Mo i Rana lufthavn.	
	Avinor ber om at følgende bestemmelse tas inn i detaljreguleringsplanen: «Krav til radiotekniske vurderinger med hensyn til Mo i Rana lufthavn, både eksisterende og fremtidig ny Dersom det skal etableres nytt bygg/påbygg/anlegg over kote 175 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 175 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 tårnkran.» Siden planområdet ligger inntil innflygingen til fremtidig bane 08 er det vurdert med hensyn til farlig eller villedende belysning i forbindelse med innflyging til lufthavnen fra vest, jf. EASA-krav AMC1 ADR.OPS.B.075 Safeguarding of aerodromes (a) og (d) og EU-regulativ nr. 139/2014, artikkel 9(c). Det er særlig lys som på grunn av intensitet, utforming eller farge, som kan medføre en fare for flysikkerheten eller være villedende	Forslag til bestemmelse vil bli tatt med.

	ved at de forhindrer eller vanskeliggjør riktig tolkning av flyplassbelysningen. Eventuelle reklameskilt bør prosjekteres med dempere. Det er avgjørende at belysningen rettes mest mulig ned mot bakken. Dette gjelder også for anleggsmaskiner/lastebiler, kraner og bruk av flomlys på tomten i anleggsperioden. Dersom det kommer inn klager fra piloter i forbindelse med innflyging, vil Avinor kunne kreve at lysbruken endres. Av hensyn til flysikkerheten vurderer Avinor all ny virksomhet/aktivitet rundt en lufthavn som kan tiltrekke seg fugl. Det vil ved en lufthavn være en viss risiko for kollisjon mellom fly og fugl, såkalt «birdstrike», som Avinor har som mål å redusere til et minimum. Denne faren er mest kritisk ved avganger. I forbindelse med EU-regulativ nr. 139/2014 skal Avinor som flyplasseier overvåke en 13 km sone. Kravet er at lufthavnoperatøren skal overvåke lufthavnens nærområde for endringer i risikobilde i forhold til menneskelig aktivitet og endret bruk av områder. Avinor ber om at følgende bestemmelse tas inn i detaljreguleringsplanen, jf. EU-regulativ nr. 139/2014, ADR.OPS.B.020 Wildlife strike hazard reduction (b) og (c) med tilhørende AMC1 ADR.OPS.B.020 Wildlife strike hazard reduction – General (b) og (c) og ADR.OPS.B.075 Safeguarding of aerodromes med tilhørende AMC1 ADR.OPS.B.075 Safeguarding of aerodromes – General: «Forebyggende tiltak mot «birdstrike» ved Mo i Rana lufthavn, både eksisterende og fremtidig ny Ny infrastruktur (bygg/anlegg) og endringer i landarealer som kommer i berøring / ligger i nærheten av inn- og utflyging samt etablerte soner for nødprosedyrer, må utformes slik at de ikke tiltrekker seg fugler for hvile, mat eller hekking.»	Ordlyd tas med i bestemmelsene.

	Planområdet er ikke berørt av gjeldende flystøysoner for Mo i Rana lufthavn. Til orientering finnes det ikke et oppdatert flystøysonekart for fremtidig ny Mo i Rana lufthavn, som har de forutsetninger som det nå planlegges etter.	Flystøy inntas som et tema som skal konsekvensutredes.
Mo Fjernvarme AS, datert 31.08.22	Mo Fjernvarme har sett på mulighetene for å utvide fjernvarmenettet opp til flyplassen, evt. via Grubåsen/Brennåsen, men har konkludert med at dette ikke er økonomisk forsvarlig selv med et optimistisk estimat rundt fremtidig områdeutvikling. Det som derimot kan være en løsning, og som vi nå jobber med i forhold til flyplassen, er lokal energiproduksjon og distribusjon til de aktuelle terminalbyggene, - et såkalt nærvarmeanlegg. Energiproduksjonen (varme og kjøling) tenkes i dette tilfellet gjort med varmepumper og tilhørende energibrønner. For Grubås-prosjektet er det fra utbyggers side signalisert et sted mellom 250-300 nye leiligheter fordelt på flere leilighetsbygg. Dersom vi forutsetter mellomstore leiligheter med et oppvarmingsbehov på 5 000 kWh/år, gir dette et årlig oppvarmingsbehov nivå 1,5 GWh. Dette er på samme nivå som det vi har kalkulert for den nye flyplassen, og vi ser at det varmepumpekonseptet vi har utredet trolig også kan passe godt som et energiforsyningskonsept på Grubåsen. Hvis det er av interesse for dere, og vi får på plass det nødvendige avtaleverk, kan Mo Fjernvarme bistå og ta ansvar for prosjektering, bygging og drift av et lokalt energianlegg som kan dekke hele energi- og effektbehovet på Grubåsen, inkl. eventuelle kjølebehov. De åpenbare fordelene for dere vil være redusert ressursbehov (personell, kompetanse og kapital) i prosjekterings- og byggefasen, og en driftsfase hvor overvåking og vedlikehold av energianlegget håndteres av oss, som er en lokal aktør med lang erfaring med døgnkontinuerlig energiproduksjon og -forsyning. Mo Fjernvarme produserer i 2022 ca. 90 GWh fjernvarme til 185 kunder i Mo i Rana. Om lag 30 av disse kundene er private borettslag/sameier.	Mo fjernvarme har ingen merknader til planprogrammet. Innspillet vil bli behandlet som en del av planbeskrivelsen ved utarbeidelse av planforslaget. Valg av energibærer vil bli gjort senere i prosessen.
Rune Furuheim, datert 08.09.22	Vi kan ikke godta at nære turområder blir borte, og at en i stadig større grad skal skyves ut i nye områder, som igjen fører til for stor bruksbelastning med økt slitasje på naturen.	Rune Furuheim har ingen konkrete merknader til planprogrammet. Mange av utfordringene han tar opp

	Drabantbyer av dette omfanget hører hjemme i en fortettet bebyggelse nærmere bykjernen. I slike områder må arealene utnyttes bedre, dette må rundt forventes rundt sentrumsnære områder. Vi kan da se til planlagte utbygginger ved det nye Gruben bydelssentrum. Her blir slike bygg en naturlig del av omgivelsene. Blir det da riktig å prioritere boligblokker av en slik størrelse utenfor tettbygde strøk ? Vi vet allerede at områdene som er nevnt, også eiendommen til Grubåsen Boligfelt, inngår i kanskje det «tettest befolkede» dyrelivet i hele kommunen. Dette vil bli satt på prøve, noe vi allerede merker, med stadig økende problemer med for eksempel «byelg» som forviller seg inn i boligområder, og som også i økt grad ender opp med avliving, grunnet konflikter med omgivelsene. Eiendommen i Grubåsen er del av dyrenes naturlige leveområde. Oppsummert: Her er ønsket at planarbeidet må ta hensyn til nærliggende bebygde eiendommer ved å begrense antallet boenheter vesentlig. Størrelsen på nye bygg må endres fra blokkbebyggelse til småhusbebyggelse.	inngår i de temaer som er foreslått utredet. Innspillet vil bli behandlet som en del av planbeskrivelsen ved utarbeidelse av planforslaget.
NVE, datert 07.09.22	Grunnforhold/geoteknikk Det er allerede utarbeidet en innledende geoteknisk vurdering fra Multiconsult (dokument 10228808-RIG-NOT-001 datert 03.11.2021). Dette er positivt. Multiconsult skriver innledningsvis at planområder ligger over marin grense, består av forvitringsmateriale, at det ble målt inn berg og antatt berg i dagen på store deler av området i forbindelse med feltbefaring og at generelt sett for hele området er at berget er dekket av tynt løsmasselag og/eller mose. Det konkluderes i geoteknisk vurdering med at det ikke er fare for områdeskred jf. krav i pbl. §28-1 (sikker byggegrunn) og sikkerhetskrav i TEK17 §7-3 (sikkerhet mot skred). Multiconsult konkluderer avslutningsvis med at det forutsettes medvirkning fra geotekniker i forbindelse med prosjektering og fundamenteringsløsninger (lokalstabilitetsvurderinger), og at behov for supplerende grunnundersøkelser må vurderes av geoteknisk prosjekterende i forbindelse med senere prosjekteringsfase. Vi anbefaler at det tas inn en planbestemmelse som sikrer dette i forbindelse med det kommende planarbeidet.	NVE har ingen merknader til planprogrammet. Innspillet vil bli behandlet som en del av planbeskrivelsen ved utarbeidelse av planforslaget Det blir satt inn ordlyd i bestemmelsene om geoteknisk vurdering / prosjektering av tiltakene.

	NVE tar Multiconsults geotekniske vurdering og konklusjon til etterretning.	
Saemiedigkie, datert 06.09.22	Etter vår vurdering av beliggenhet og ellers kjente forhold kan vi ikke se at det er fare for at tiltaket kommer i konflikt med automatisk fredete samiske kulturminner. Sametinget har derfor ingen spesielle merknader til planforslaget.	Sametinget har ingen merknader til planprogrammet eller til planarbeidet.
Statsforvalteren i Nordland, datert 08.09.22	Vi merker oss at kommunen har gitt tilbakemelding på flere forhold som også Statsforvalteren legger vekt på. Det gjelder bl.a. bruk av tre i nybygg, blågrønne strukturer, bevaring av eksisterende vegetasjon og begrensning i bruk av lys i fht. mulig negativ innvirkning på levende organismer. Det går fram at ryggen av Grubåsen – Brennåsen er et viktig turdrag. Det vil derfor være viktig at dette gis nok plass, slik at det fortsatt blir attraktivt å bevege seg her.	Bruk av tre i bebyggelsen vil bli vurdert som en del av planbeskrivelsen. Blå-grønne strukturer vil inngå i VAO-planen og i planbeskrivelsen. Så langt som mulig vil eksisterende vegetasjon bevares. Lysbruk vil bli et tema i planbeskrivelsen. Mulighet for ferdsel langs ryggen er en del av konsekvensutredningen,
	Etter det vi kan se er aktuelle relevante tema i hovedsak fanget opp. I og med at det blir en del trafikkbelastning som følge av framtidig utbygging, samt at en del av området blir liggende relativt nær E12, bør det imidlertid vurderes om det skal gjennomføres støyfaglig utredning.	Støyutredning skal inngå som en del av konsekvensutredningen og det videre planarbeidet.
	I tillegg til at prinsippene som er gitt i håndbok V712 fra Statens vegvesen skal følges, bør det spesifiseres at utredninger av konsekvenser for klima og miljø skal følge metodikken angitt i Miljødirektoratets veileder M-1941.	Metodikk fra veilederen M-1941 skal benyttes for temaer klima og miljø.
	For å sikre tilfredsstillende støynivå utenfor vinduer i rom med støyfølsomt bruksformål og på stille del av uteoppholdsareal bør det gå fram av bestemmelsene at grenseverdiene oppgitt i tabell 2 i T 1442/21 ikke skal overskrides.	Støy som tema skal konsekvensutredes.
	Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (SPR) gir føringer for kommunenes, fylkeskommunenes og statens arbeid med klimatilpasning. Det er utarbeidet en egen veileder for hvordan klimatilpasningsarbeidet kan gjennomføres. Her er det henvisninger	Klimatilpassing blir beskrevet i planbeskrivelsen.

	til lovkrav og lenker til en rekke eksempler. Veilederen tar for seg klimatilpasning for både planstrategi, kommuneplanens samfunnsdel og arealdel, temaplan og reguleringsplaner. Veilederen viser også til hvilket ansvar ulike offentlige aktører har i klimatilpasningsarbeidet.	
Statens vegvesen, datert 21.07.22	Planområdet grenser mot E12 som har en ÅDT på ca. 1400, samt fartsgrense på 80 km/t. Boliger som plasseres i området vil sannsynligvis merke støy fra E12 dersom de plasseres for nært veien. Det er i planprogrammet nevnt at støy skal utredes og Statens vegvesen mener at dette er viktig og positivt.	
	Planprogrammet viser til transportbehov med konklusjonen at temaet ikke vil konsekvensutredes. Statens vegvesen mener at det vil være viktig å gjøre en trafikkanalyse som ikke kun er en forenklet del av planbeskrivelsen. Området vil få mange nye boliger i området, som også medfører betydelig med trafikkøkning. I denne planen mener vi derfor at det skal gjennomføres en trafikkanalyse. Trafikkanalysen kan si noe om: - omfang reisende fordelt på reisemiddel med input bl.a. hvordan det tilrettelegges for gående, syklende og kollektivreisende. - Hvor mye trafikk det nye tiltaket skaper - Hvor denne trafikken vil forplante seg i vegnettet - Den økte trafikken gir noen trafikale konsekvenser for eksisterende vegnett – for eksempel kapasitetsutfordringer - Kryssvurderinger - Forhold til skoleveier - Trafikksikkerhetsutfordringer	Det skal utarbeides en trafikkanalyse som omhandler de tema som Statens vegvesen beskriver.
	En trafikkanalyse bør også omfatte vegnett som ligger utenfor det varslede planområdet. I tillegg til å vurdere trafikken som skapes fra det aktuelle tiltaket, bør trafikkanalysen også omfatte trafikk fra andre utbyggingsområder som er under planlegging slik at analysen sier noe om den samlede virkningen på vegnettet i området.	Trafikkanalysen vil omfatte vegnett utenfor planområdet.
	Basert på trafikkanalysen kan det stilles krav om at det innarbeides rekkefølgekrav i reguleringsplanen. Rekkefølgekravet kan også være knyttet til tiltak utenfor planområdet, som for eksempel utbedring av	Eventuelle anbefalinger om rekkefølgekrav i analysen vil tas med som bestemmelser.

	et kryss eller etablering av en gang- og sykkelveg. For å oppnå en god planprosess er det en fordel å få presentert resultatene av trafikkanalysen før vi får planforslaget til offentlig ettersyn.	
	I arbeidet med gang- og sykkelplanlegging for området anbefales det å ta i bruk vår sykkelhåndbok (V122), som beskriver løsninger for syklende, og gir veiledning til utforming av anlegg for syklende på strekninger og i kryss. Dette vil medføre trafikksikre forbindelser for myke trafikanter til viktige destinasjoner som f.eks. skole, butikker, arbeidsplasser og fritidsaktiviteter. Dette vil medføre oppnåelse av målene til nullvisjonen og planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging.	Tas til følge.
	I forhold til parkeringsplasser bør det også gjøres en vurdering om det skal etableres ladeplasser til elbiler. Det vil være viktig å vurdere kapasitet på strømnettet, samt evt. andre praktiske detaljer som trenger tidlig avklaring i en reguleringsplan. Det er positivt at det er nevnt i oppstartsreferatet at det ved en kapasitetsberegning for ny nettstasjon må sees på behovet for strøm til ladestasjoner.	Dette vil bli gjort.
	Vi gjør ellers oppmerksom på at det er nye statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning siden 2018. Det er viktig at planlegger gjør seg kjent med de nyeste planretningslinjer, da særlig klimatilpasning spiller en viktig rolle. Statens vegvesens interesse i denne sammenhengen er at det tas hensyn til overvannshåndtering mot E12, med tanke på fremtidige klimaendringer som kan medføre store mengder overvann i korte perioder. Overvannshåndteringen skal vise at det er nok kapasitet til å ta unna vannet på egen tomt, evt. kommunale overvannsledninger, slik at bebyggelse ikke medfører økt belastning på europaveiens overvannssystem.	Håndtering av overvann vil inngå i beskrivelsen og i VAO-planen.

Planstatus og rammebetingelser

Følgende lover og overordnede føringer legges til grunn for det videre planarbeid, listen er ikke uttømmende:

Lover

Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan og bygningsloven) med forskrifter.
Benyttes i forbindelse med utarbeidelse av detaljreguleringsplanen.

Lov om forvaltning om naturens mangfold (Naturmangfoldloven)
I forbindelse med konsekvensutredningen for naturmangfold vil denne loven være sentral.

Lov om vegar (veglova)
I forbindelse med opptegning/regulering av vei og fortau innenfor planen vil denne loven være sentral.

Nasjonale føringer

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen.
Det er gjennomført møte med elevrådet ved Gruben barneskole. Dette for å få tilbakemelding fra barn- og unge på planene for området.

Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen.
Legges til grunn for planene. Egen konsekvensutredning med tanke på trafikk- og flystøy.

Risiko og sårbarhetsanalyse
Sjekklisten for risiko og sårbarhet vil bli gjennomgått og vil følge med som en del av planmaterialet. Risiko og sårbarhetsanalyse vil være et eget tema i konsekvensutredningen.

Statlige føringer

Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging i kommunene.
Det å legge til rette for konsentrert bebyggelse mener vi er å tråd med det å redusere klimaavtrykket for utbyggingen. Planforslaget skal ta høyde for endringer i klima som forventes. Det skal utarbeides en plan for håndtering av overvann. Denne skal ta høyde for økt nedbør. Det skal utarbeides en vindanalyse, denne skal ta høyde for mer vind.

Statlige retningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging.
Vi er av den oppfatning at utbyggingen er i tråd med retningslinjen. Det etableres boliger langs en av kollektivaksene i Rana, som er i tråd med retningslinjen.

Regionale føringer

Arealpolitiske retningslinjer - Fylkesplanen for Nordland kap. 8.2 om by- og tettstedsutvikling.
Hvordan planforslaget treffer retningslinjene vil bli synligjort i planbeskrivelsen.

Regional planstrategi for Nordland 2016 – 2020, Nordland fylkeskommune.
En målsetting er å skape gode lokalsamfunn som gir bolyst og som er nyskapende. Arealbruken skal også være bærekraftig. Dette innebærer i dette tilfelle at planen legger til rette for flere boenheter på et mindre areal enn det tradisjonelle boligbygging vil kreve.

Regional plan for klima og miljø.
Området ligger slik til at det ikke er utsatt for flom eller andre hendelser som følge av endring av klima. Nordland fylke har som målsetting å redusere de samlede utslippene. Etablering av boliger langs en kollektivakse vil kunne være med på å nå et slikt mål. Som det er beskrevet over så skal det utarbeides en vindanalyse og en plan for håndtering av overvann.

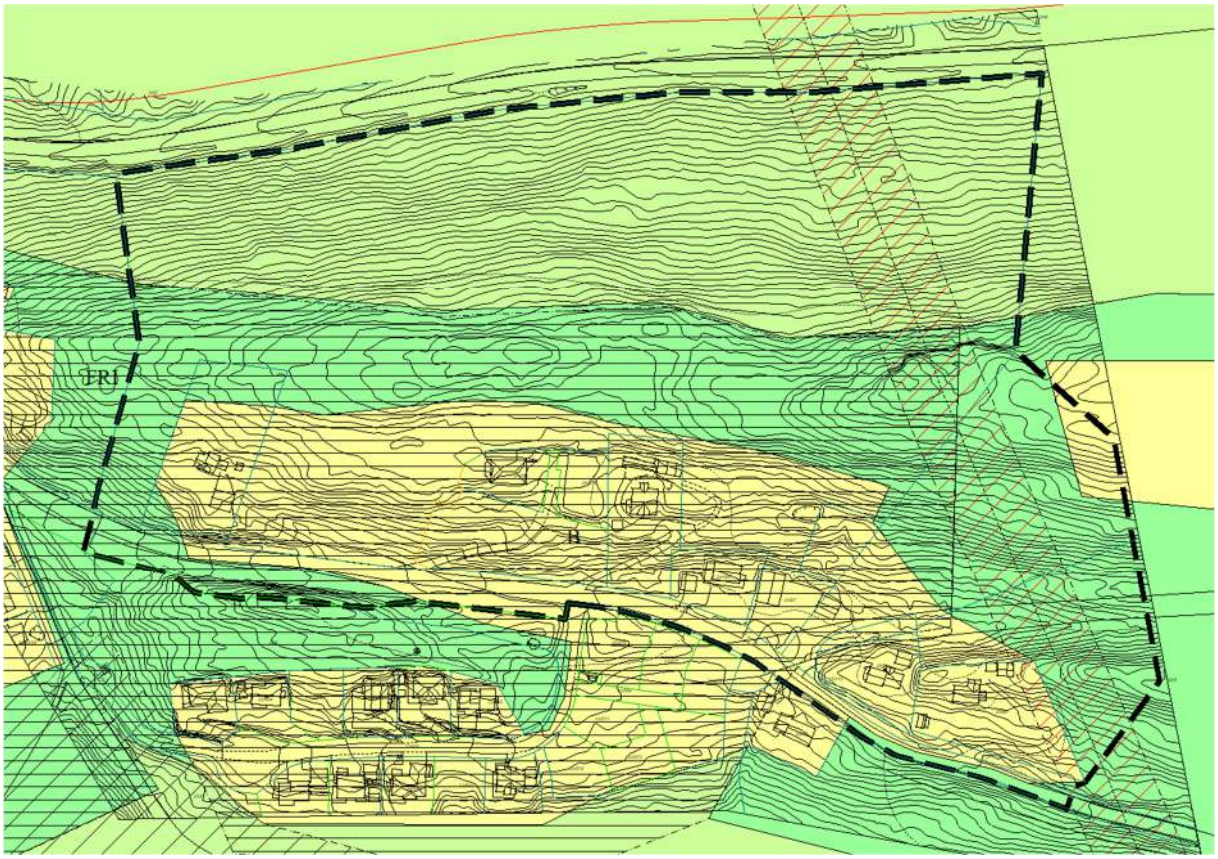
Regional plan for by- og regionsenterpolitikk.
Denne planen har som målsetning å skape attraktive steder som er kompakte og innovative. Etablering av boenheter langs en kollektivakse er med på å bygge opp under en slik målsetting.

Transportplan for Nordland.
Det jobbes med en ny regional transportplan (2022 – 2033). Den har som målsetning å sikre en ønsket utvikling innenfor transportsystemet i fylket. I dette ligger også å styrke kollektivtilbudet. Etablering av flere boenheter langs kollektivaksen i Brennåsveien er i så måte i tråd med transportplanen.

Strategisk plan for jordvern i Nordland, Statsforvalteren i Nordland.
Planen er ikke relevant da området ikke brukes til landbruksformål eller kan benyttes til dette på grunn av topografien i område.

Kommunale føringer

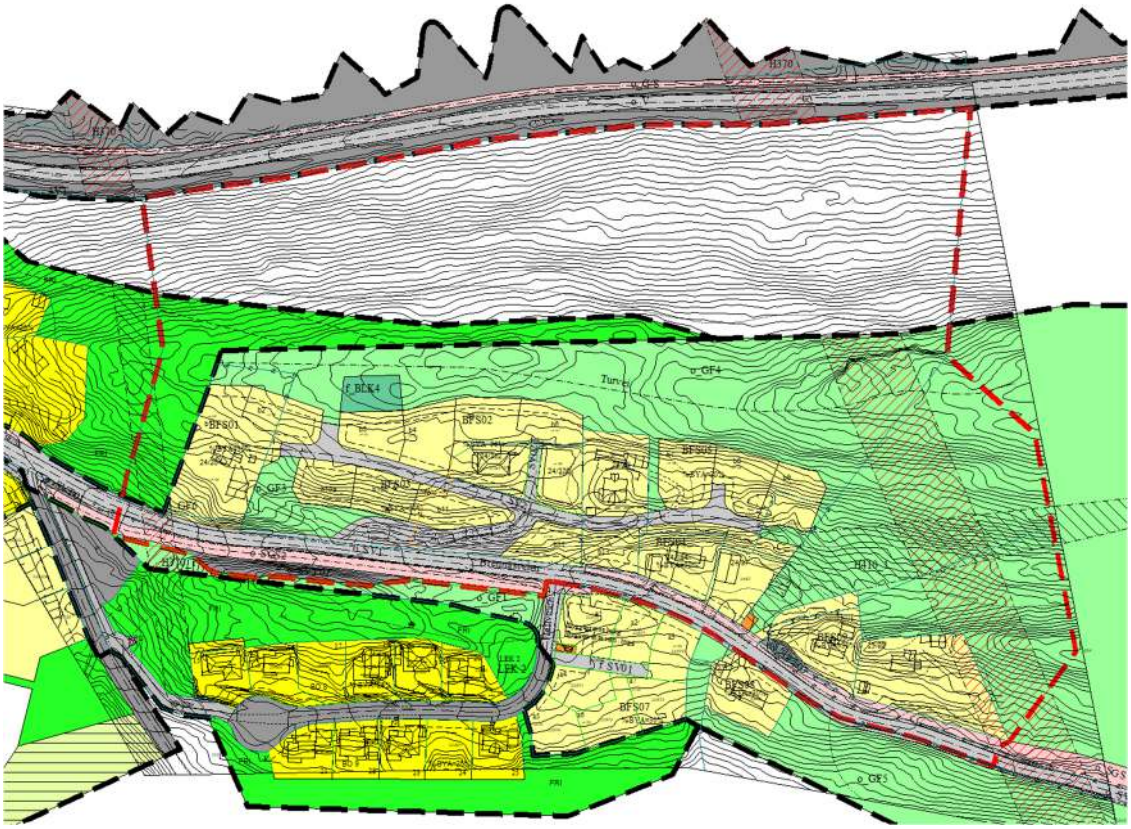
Kommuneplanens arealdel, kommunedelplan for Mo og omegn



Figur 5 Utsnitt av kommunedelplan

Kommuneplanen viser de overordnede formål som er innenfor planområder, bolig, friområder og LNFR. Det er lagt en detaljeringssone over deler av området. Denne har hensynssonenavn H910, og innebærer at reguleringsplanen fortsatt skal gjelde. Dette gjelder for areal avsatt til bolig og til friområder. Deler av areal avsatt til friområde (mørkegrønt) vil forbli regulert friområde (uteopphold) men store deler av dette foreslås regulert til bolig, gangvei, gatetun (oppstilling for brann og redning) og skitrasé. Deler av areal avsatt til landbruk-, natur-, friluft- og reindriftsformål (LNFR1) (lysegrønt) vil bli regulert til bolig. Endelige detaljer er ikke fastlagt i denne fasen av planarbeidet slik at eksakte formålsgrenser og formål vil ikke kunne framvises nå. Planforslaget er i strid med overordnet plan noe som er bakgrunnen for konsekvensutredning. Dagens grønnkorridor er en premiss for planen. Planforslaget vil vise hvordan grøntkorridoren ivaretas i planen.

Reguleringsplaner



Figur 6 Utsnitt av gjeldene reguleringsplaner

Over vises gjeldene reguleringsplaner for området. Dette er:
Plan 3071 - Brennåsen østre del, 11.10.2016 (ikrafttredelsesdato).
Plan 3053 - Brennåsen -vestre del, 25.05.2002 (ikrafttredelsesdato).

Boligarealene er regulert som eneboligtomter / småhusbebyggelse. Arealformålene innenfor planområdet i reguleringsplanen stemmer godt overens med de formålene som er avsatt i kommuneplanen. Rød stiplet linje er forslag til planavgrensning på det nye planforslaget. Endelig avgrensning av planforslaget vil innebære at den østre avgrensningen vil flyttes vestover. Dette gjør at de to østligste boligtomtene ikke vil bli omfattet av denne planen.

Rana kommune jobber med en ny reguleringsplan for Brennåsen vest for Kristentjønna. Denne planen strekker seg innenfor avgrensningen for vår plan. Det er Multiconsult som er planrådgiver her. Det har vært møter med Multiconsult, Rana kommune og oss for å se på avgrensing av planene. Multiconsult skal lage forslag til avgrensning. Når denne foreligger, vil vårt planområde reduseres i øst, som omtalt over.

Øvrige kommunale overordnede føringer som skal omhandles i planforslaget:

Kommunal planstrategi, 2015 -2019.

- Ønske om å tilby et variert boligmarked.
  Det å legge til rette for leilighetsbygg i dette området mener vi er med på å legge til rette for en variasjon av boligformer. Det vil også bli lagt til rette for en variasjon av størrelser på leiligheter.

Kommuneplanens samfunnsdel, 2017 – 2027.

- Vektlegg hensynet til viktige landskaps- og naturverdier, og områder for friluftsliv og reindrift.
  Inngår som tema i konsekvensutredningen. Det er utarbeidet nye reindriftskart i forbindelse med revisjon av kommuneplanens arealdel. Her er disse områdene innenfor et område som ikke innehar viktige funksjoner for reindrift. Konsekvenser for reindrift utredes ikke.
- Sikre naturressurser og unngå å bygge ned dyrka- / dyrkbar jord.
  Området er ikke dyrket eller dyrkbart. Området ligger innenfor et område som Mo i Rana VMS AS har bergrettigheter i. De har planer om å si fra seg dette området ved neste rullering av rettigheter. De har heller ingen merknader til forslag til arealbruk. Planforslaget er ikke i strid med punktet.
- Vektlegg høy estetisk og arkitektonisk kvalitet for bygninger og uteområder.
  Det settes krav om dette i bestemmelsene.
- Bysentrum skal være konkurransedyktig med urbane kvaliteter og god balanse med samspill mellom ulike funksjoner og aldersgrupper.
  Området ligger utenfor sentrum, anser ikke dette punktet som aktuelt.
- Større arbeidsplasser, detaljhandel og publikumsvirksomheter skal bli lokalisert i sentrum eller så nært at det er naturlig å bevege seg til fots mellom funksjonene og sentrum.
  Ligger utenfor sentrum, ikke aktuelt.
- Offentlige uterom og parker skal være uformelle møteplasser på tvers av generasjoner, interesser og nasjonalitet.
  Store dele av planområdet er i dag areal som kan benyttes som uteoppholdsarealer. Området er nok ikke mye brukt til dette da det er få som bor i nærområde. Planforslaget skal legge opp til gode og varierte uteoppholdsarealer.
- Nye boliger og tilhørende funksjoner skal bli etablert innenfor allerede utbygde områder. Vektlegg nærhet til skoler og busstopp.
  Planområdet ligger innenfor allerede utbygde områder. Det er kort vei ned til busstopp (200-300 meter). Det er mellom 2,5 – 3 km til Gruben barneskole.

- Fortettingsprosjekter skal ha høy kvalitet – også på uterommene.
  Fortetting av bebyggelse er normalt etablering av flere boenheter innenfor et etablert bo-området. Dette planforslaget kan ikke defineres som et slikt prosjekt, selv om det legges til rette for en betydelig økning i boenheter. Det settes krav til arkitektoniske redegjørelser som skal sikre kvalitet på bygg og uterom innenfor planen.

- Vektlegg god bokvalitet i både eksisterende og nye bomiljø.
  Planen legger vekt på å skape et så godt bomiljø som mulig for de nye boenhetene og for de eksisterende innenfor planen.

- Markagrensen skal ikke bli endret. Nærturområder og områder for bynært friluftsliv skal bli ivaretatt og prioritert. Grønnstrukturene i sentrum skal bli styrket.
  Området er bebygd og kommunen planlegger mer bebyggelse videre østover. Vi er av den oppfatning at markagrensen ikke ligger i dette området. Området er registrert som et viktig friluftsområde. Planen vil vise hvordan området, selv etter utbyggingen, kan være en del av en sammenhengende grønnstruktur og med det være en del av et viktig friluftsområde. Punktet om grønnstruktur i sentrum er ikke aktuelt, da område ikke ligger i sentrum.

- Styrk allmennhetens mulighet for ferdsel, aktiviteter og gode opplevelser langs Ranfjorden og Ranelva.
  Ikke aktuelt.

- Det skal bli lagt vekt på gode gang- og sykkelveiforbindelser, spesielt fra sentrum og ut til tettstedene, til turområder og til viktige mål for barn og unge. Snarveier skal ikke bli sperret eller innsnevret.
  Det er etablert gang- og sykkelvei til sentrum, skole og fritidsaktiviteter mm. Det er ikke etablert snarveier i området i dag.

- Overflatevann skal bli håndtert lokalt, og flomveier skal bli sikret med tanke på ekstremnedbør.
  VAO-plan vil vise løsninger.

Kommuneplanens arealdel, 2016 – 2028.

Omfattes ikke av denne.

Kommunedelplan for Klima og energi, 2015 – 2019.

Fortetting langs kollektivaksene er en målsetting i delplanen. Som det framkommer over så er det kort vei til nærmeste bussholdeplass. Dette kan gjøre det attraktivt å ta bussen inn til sentrum og andre viktige målpunkter.

Hovedplan for avløp og vannmiljø i Rana 2017 – 2030.

Vi kan ikke se at utbyggingen vil være i strid med hovedplanen. Håndtering av vann og avløp samt overvann skal beskrives i VAO-planen som skal godkjennes av Rana kommune før planforslaget sendes inn til behandling.

Rana kommunes VA-norm.

Kravene i kommunens VA-norm skal følges. Dette da man har til hensikt at vann- og avløpsanleggene skal overtas av Rana kommune.

Plan for sammenhengende gang- og sykkelvegnett i Rana.

Det er etablert gang- og sykkelvei langs Brennåsveien. Planforslaget vil ikke få innvirkning på denne planen.

Trafikksikkerhetsplan 2016 – 2019.

Kan ikke se at denne planen vil være i strid med trafikksikkerhetsplanen.

Kommunedelplan for kollektivtrafikk i Mo i Rana 2017 – 2024.

Planen grenser til Brennåsveien som er en kollektivakse. Rana kommune har planer om at området videre østover skal bebygges med flere boliger. Dette vil kunne legge til rette for økt frekvens av busser.

Strategisk plan for aktiv transport 2013.

Hvorvidt denne planen vil få betydning eller føringer for planforslaget vil den videre prosess vise.

Over er det gjort en kort vurdering av hvile konsekvenser / føringer de ulike planene vil ha for området. Det endelige planforslaget vil beskrive mer detaljert hvordan planen treffer på overordnede planer og målsetninger.

Beskrivelse av alternativene

I en konsekvensutredning skal de ulike alternativene vurderes opp mot hverandre og opp mot et 0-altenativ. I denne konsekvensutredningen vil det kun være ett alternativ (planforslaget) som skal vurderes opp mot 0-alternativet. Analyser og rapporter som benyttes i konsekvensutredningen skal være slik at det skal være enkelt å se sammenhengene i disse.

0-Alternativet

Dette innebærer at området bygges ut i tråd med gjeldene reguleringsplan.

Planforslaget

Formålet med planarbeidet er å utarbeide en detaljreguleringsplan for område som legger til rette for etablering av mellom 250 til 300 nye boenheter. Dette planlegges ved oppføring av flere leilighetsbygg med tilhørende parkering, teknisk infrastruktur, adkomstvei, fortau, gangvei, uteoppholdsareal, friområder og skiløype. Antatt arealformål for boligbebyggelsen vil bli blokkbebyggelse (boligblokker) og konsentrert småhusbebyggelse (rekkehus).

Beskrivelse av planområde

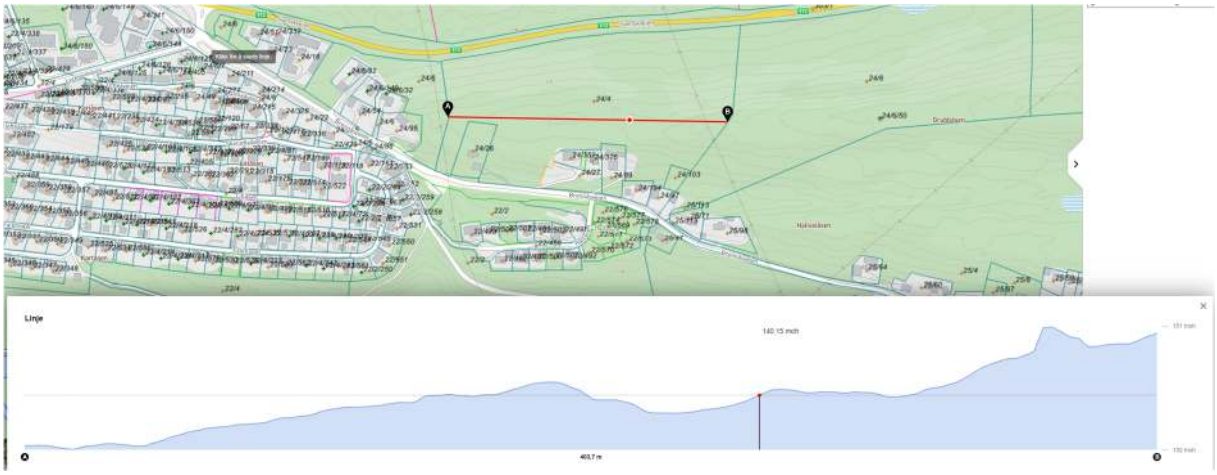
Dagens bruk

Figur 7 Flyfoto med plangrense

Som det framkommer av figur 7 er store deler av området bevokst med blandingsskog, løv- og barskog. Løvskogen er dominerende sør for åsen. Innenfor området er det 8 eiendommer som er bebygd. De to østligste vil ikke bli omfattet av det endelige planforslaget.

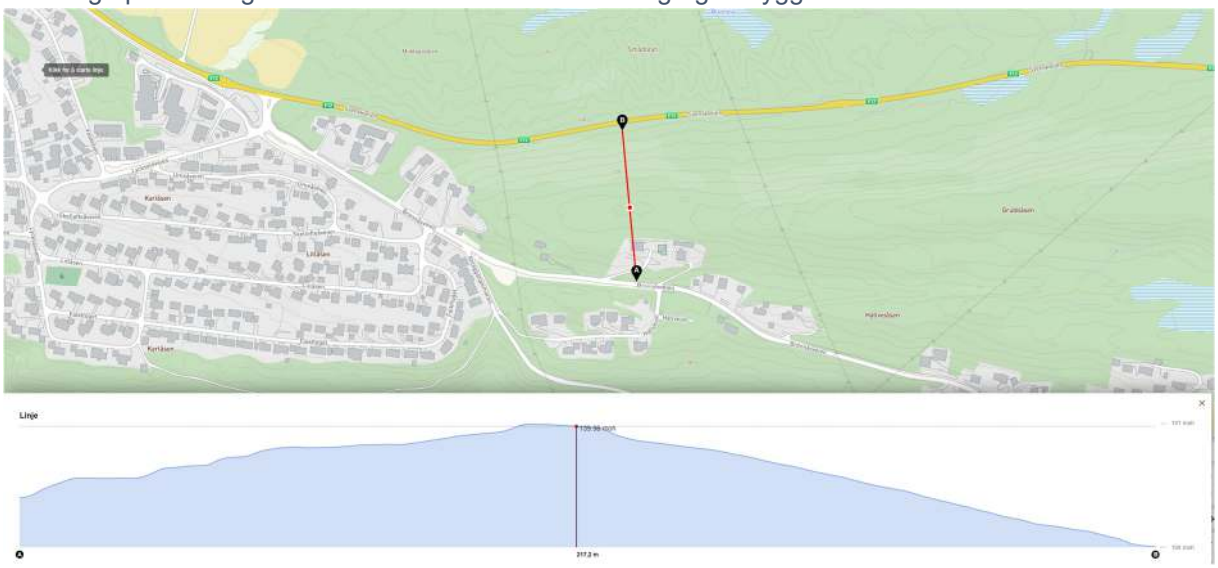
Landskap

Landskapet domineres av Grubåsen, markert rygg som går øst – vest. Denne er skogkledd. Åsryggen er markert med rødt på figur 10. Det er en markert høydeforskjell fra Brennåsveien og opp i planområdet. Dette gir noen utfordringer med tanke på adkomst.



Figur 8 Snitt fra vest til øst, dagens situasjon

Snittet over, figur 8, viser dagens terreng langs ryggen innenfor forslag til plangrense. Snittet under, figur 9, viser hvordan terrenget er ca midt i planområdet sør til nord. Det skal utarbeides nye snitt som skal følge planforslaget. Disse vil vise bearbeidet terreng og bebyggelse.



Figur 9 Snitt sør til nord, dagens situasjon

Figur 10 Grubåsen

Figur 11 Adkomst

I gjeldene plan er adkomst til området indikert med en rød strek i figur 11. Denne er utfordrende med tanke på stigning, men lar seg opparbeide. Rana kommune har startet opp arbeid med endring av reguleringsplanen «Brennåsen vest for Kristentjønna». Hovedformålet i denne endringen er at adkomst til det kommunale boligfeltet lengre øst løses med adkomst som vist med blå strek. Dette gjør at vi ser på muligheten for å «koble» oss på denne, vist med oransje strek. En vei her gjør adkomsten til boligfeltet enklere. For eksisterende boliger innenfor planforslaget vil trafikken øke betydelig. Dersom adkomstene blir samlokalisert vil det være en ÅDT i krysset (avkjøringen) på mellom 1500 – 2000.

Naturmiljø

Figur 12 Naturmangfold

Områdene øst i planen er registrert som beiteområde for elg. Figur 12 viser lokasjoner av ulike kategorier innenfor naturmangfold. De fleste av disse registreringene er det vi som har lagt inn i databasen som følge av feltundersøkelsen sommeren 2022 i forbindelse med forarbeid for konsekvensutredning for naturmangfoldet.

Friluftsliv

Området kan brukes og brukes nok noe som et utgangspunkt for å ta seg videre østover ut i friluftsområdene. Dette gjelder både sommer og vinter. Selve planområdet er nok ikke mye brukt som friområde, dette da det er relativt få som bor slik til at de naturlig bruker arealene. Dette ble også registrert ved befaring etter nabomøte 20.06.2022. Stien som går igjennom området, framstår som lite brukt.

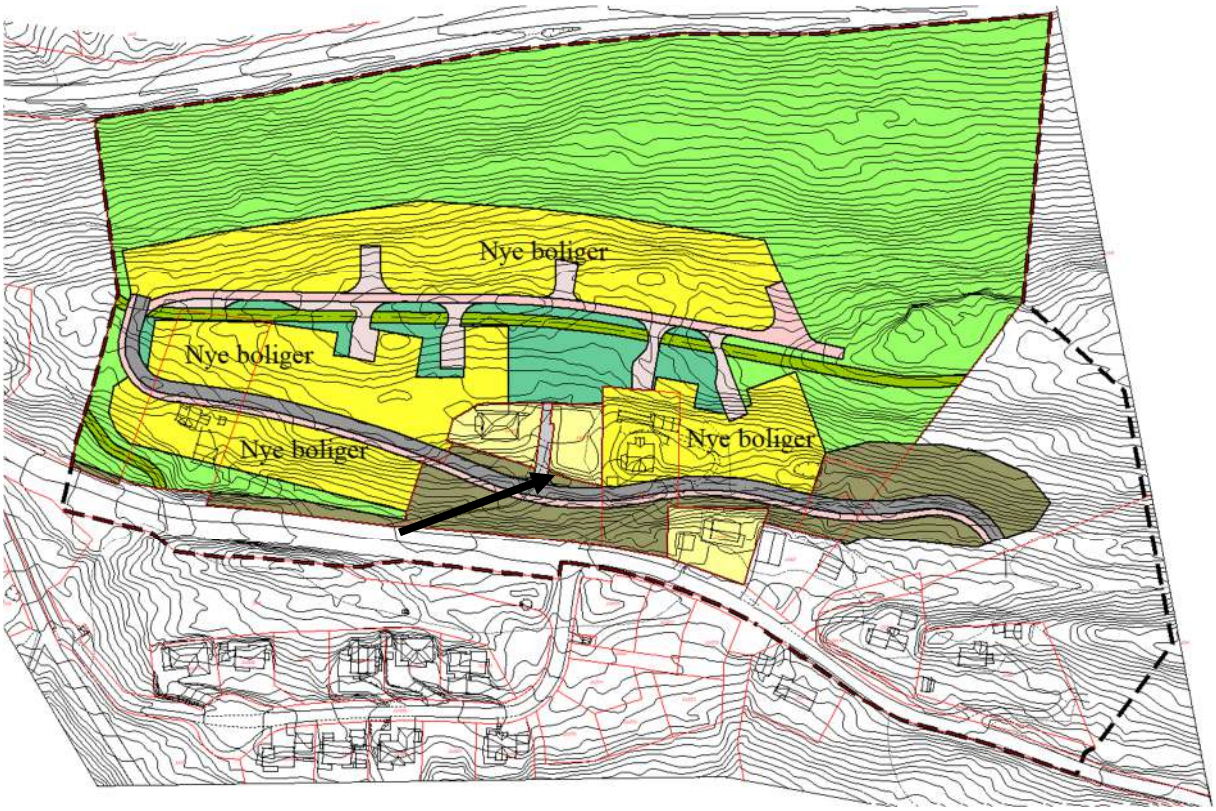
Grunnforhold

Området ligger over marin grense. Dette gjør at det ikke er kvikkleireforekomster i området. Kvikkleire kan kun finnes i området som tidligere har vært sjøgrunn. Det er gjort geotekniske vurderinger / undersøkelser som konkluderer med at det er gode grunnforhold med tanke på utbygging av område. Det er registrert mye fjell i dagen eller svært kort ned til fjell. Rapport fra Multiconsult legges ved.

Trafikkstøy

Planområdet avgrenses i sør av Brennåsveien og i nord av Rv 12. Trafikkstøy er en del av utredningen. 2 – 3 km nordøst for planområdet er det under bygging en ny storflyplass. Planområdet ligger i eller rett sør for innflyging til denne flyplassen. Det er usikkert om flystøy vil kunne gi føringer for planområdet. Flystøy er dermed et tema som skal tas med i konsekvensutredningen.

Beskrivelse av planforslaget



Figur 13 Planskisse

Over, figur 13, vises en grov inndeling av planformål som vil kunne inngå i planforslaget. Som det framkommer over er planområdet noe større enn det arealet som planlegges bebygg. Avgrensingen mot øst ble gjort for å få med kryssområde til den kommunale planen.

Boligeiendommene gnr. 25 bnr. 71 og gnr. 25 bnr. 98 ligger innenfor plangrensen som ble brukt ved varsel om planoppstart. Endelig planforslag vil ikke omfatte disse eiendommene.

For å kunne realisere planen vil følgende eiendommer bli berørt:
Gnr. 24 bnr. 6
Gnr. 24 bnr. 103
Gnr. 24 bnr. 89
Gnr. 24 bnr. 27
Gnr. 2 bnr. 26
I tillegg til gnr. 24 bnr. 4.

Eiendommen gnr. 24 bnr. 97 blir en del av planforslaget, men omfattes ikke av utbyggingen. Det er enda uklart hva formålet på denne eiendommen blir. Eiendommene gnr. 24 bnr. 194, gnr. 24 bnr. 376

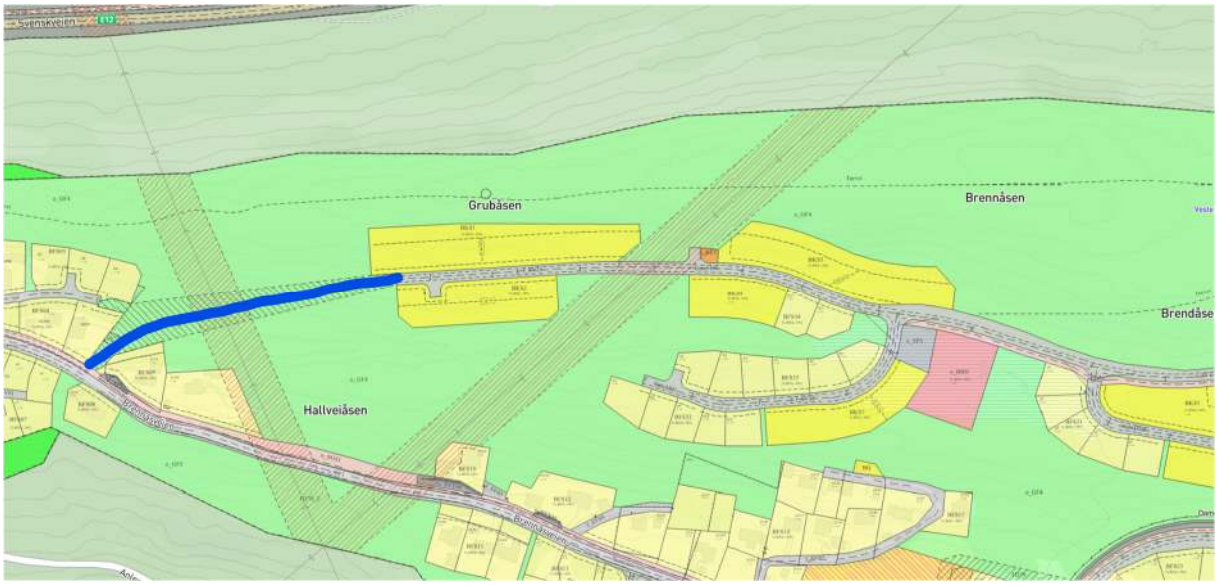
og gnr. 24 bnr. 352 vil også bli innlemmet i planforslaget. Disse tre eiendommene vil bli foreslått regulert til frittliggende boligbebyggelse.

Figur 14 Planskisse varsel planoppstart

Som det framkommer over av figur 13 og 14 så er det forskjell på disse. I skissen som var utarbeidet ved varsel om planoppstart (figur 13) var planen at adkomst til boligene i nord skulle løses via en kulvert igjennom åsryggen. I etterkant av oppstart ble det klart at adkomst for blålysenhetene måtte legges til rette for opp langs åsryggen. Det er også vært dialog med eier av gnr. 24 bnr. 89 slik at denne eiendommen også kan inngå i planene for utbygging.

Adkomst

I gjeldene plan er det regulert inn adkomst til felte indikert med svart pil i figur 13 over. Vi har sett på løsninger som gjør at adkomsten kan etableres her, innenfor de krav til stigning og veibredder som er i veinormalene. Rana kommune har startet opp en planprosess (endring av gjeldene regulering) øst for «vårt» planområde. En av hovedformålene med denne endringen er å regulere inn en ny adkomst til boligfelt som Rana kommune skal utvikle. Under vises mulig trase for ny adkomst.



Figur 15 Adkomst kommunalt boligfelt

Dette gir oss mulighet for å etablere en felles adkomst fra Brennåsveien. Dette er illustrert i figur 11.

Boliger

Det planlegges for mellom 250 – 300 nye boliger innenfor planen. Disse tenkes etablert i rekkehus og boligblokker. Det er tidlig i prosessen, slik at endelig løsning for hvordan den nye bebyggelsen vil bli, ikke er klar. Ved oversendelse av planforslaget til Rana kommune vil det framkomme hvordan bebyggelsene planlegges etablert. Reguleringsformålene for den nye bebyggelsen vil være enten blokkbebyggelse og/eller konsentrert småhusbebyggelse.

250 – 300 boenheter vil kreve plass til et sted mellom 300 – 360 parkeringsplasser, ved bruk av 1,2 plasser pr boenhet i henhold til kommunens krav. Parkering tenkes løst ved lukket p-kjeller, «åpen» p-kjeller og parkering på bakkeplan. Tiltakshaver vil gjøre en vurdering i løpet av prosessen om det skal etableres en bildeleordning for beboerne. Dette vil kunne redusere behovet for parkeringsplasser.

En foreløpig vurdering av massebalanse er at det vil være overskudd av masser. Det kreves en del uttak av masser for å kunne legge til rette for parkering under bebyggelsen. Samtidig kreves det også noen fyllinger for å byggbare området samt som grunnlag for vei. Eventuell overskuddsmasse kan bli benyttet i andre prosjekter som en resurs. Å si eksakt hvor massene kan benyttes er avhengig av kvaliteten på disse. Uttak og transport av masser vil inngå i klimagassberegningene.

Innenfor planområdet er det eksisterende eneboliger. Disse vil bli regulert som dette.

Grøntdrag/friområder

Sentralt i planområde ligger selve åsryggen av Grubåsen, som er et viktig grøntdrag. Grøntkorridoren er en viktig premissgiver for planen. Oppdragsgiver har som intensjon at åsen fremdeles skal kunne være en del av den sammenhengende grønnstrukturen i område. Arealene kan brukes som et friområde for beboerne innenfor planen og andre. Rana kommune har vært klar i sine tilbakemeldinger fra de innledende møtene at åsryggen er viktig å ta vare på. Underveis har vi fått tilbakemelding på at det må legges til rette for blålysenhetene opp langs ryggen. Det er også et krav om at det skal legges til rette for en skiløype igjennom området. På sikt kan denne skiløypen kobles på eksisterende løypenett i Klokkerhagen. For at dette skal være mulig må det etableres en bru over Brennåsveien. Skibrua over Brennåsveien inngår ikke i dette planforslaget. Skitraseen er vist i reguleringsplan 3053. Figur 16 under illustrerer hvor skitraseen kan komme.

Figur 16 Skitrasé

Etablering av adkomst for blålysenhetene og skitrasé innebærer at åsryggen må bearbeides. Selve adkomstveien skal opparbeides slik at den framstår som en trase for myke trafikanter. I tillegg til å være innsatsvei for blålysenhetene vil den også være tilgengelig for renovasjon. Detaljene for hvordan dette løses vil framkomme i det endelige planforslaget.

Bebyggelsen vil bli liggende på begge sider av åsen. Krav fra brann og redning er at det skal være oppstillingsplass for stigebil / brannbiler mellom byggene, dette for å ivareta beboernes sikkerhet. Dette gjør at det må etableres «avkjøringer» fra veien og til merkede plasser for oppstilling av brannbiler.

Som det framkommer over, vil det bli regulert inn en skitrasé igjennom området. Denne vil krysse oppstillingsplassene for stigebiler / brannbiler. Disse plassene skal brøytes om vinteren, men det skal ikke være nødvendig å gruse her. Dette gjør at det vil bli et snølag som gjør det mulig å krysse uten å måtte ta av skiene. Ved preparering av skiløypene vil løypemaskinene «skjære» seg igjennom brøyteskavlene som gjør kryssing av disse områdene greie. I vest vil skitraseen måtte krysse adkomstveien til boligene som planlegges nord for åsen. Her vil det nok bli naturlig at skiløpere tar av seg skiene å krysse veien til fots. Slike løsninger finnes det svært mange av og som vil være uproblematisk for de som går på ski. Om dette er den løsning som planforslaget legger opp til er for tidlig å si noe om nå. Det endelig planforslag vil vise løsninger for dette og vil være et eget tema i planbeskrivelsen.

Figur 17 under viser er en oversikt over området og hvordan en mulig bebyggelse kan etableres. Den viser også lokalisering av området i forhold til den øvrige bebyggelsen på Øvre Gruben med sykehjem og omkringliggende bebyggelse.

Figur 17 Utsikt mot vest

Under vises en skisse på hvordan området kan utvikles. Adkomstvei fra øst til vest sør for åsen. I vest «forsvinner» veien inn under bebyggelsen til en sammenhengende parkeringsløsning som ligger under bebyggelsen nord for åsen. Det som ikke vises, er en snuplass (vendehammer) i vest som må etableres. Veien som går opp langs åsryggen vil være en kjørbar gangvei og skal kun benyttes av blålysenhetene og av renovasjon. Skitraseene er vist sør for gangveien som en gjennomgående trase. Denne traseen vil bli videreført i den tilgrensende planen som er under revidering.

Figur 18 Illustrasjonsplan, foreløpig

Utbygging av området

Det planlegges for mellom 250 – 300 boenheter. En slik utbygging vil naturlig ta noe tid. Utbyggingsrekkefølge vil bli omhandlet i planbeskrivelsen. Det er for tidlig å konkludere nå med hvordan rekkefølgen for utbygging vil bli. Planbeskrivelse og bestemmelser vil vise dette i det endelige planforslaget. Utbyggingshastigheten vil være avhengig av etterspørselen av boliger i Rana. Dette er det vanskelig å si noe om nå. Det vil bli tatt med i bestemmelsene om at det skal utarbeides en gjennomføringsplan for tiltakene. Denne skal blant annet ha fokus på sikkerhet for de som bor i området i dag.

Figur 18 viser en foreløpigillustrasjonsplan for området. Adkomstveien som kommer inn fra øst som går vestover og inn under bebyggelsen i nord. Kjørbar gangvei for blålysenhetene og renovasjon opp langs ryggen. Denne viser også forslag til lokalisering av de ulike byggene.

Utredningsprogram

Metode

Metodikken som brukes er en noe forenklet og tilpasset metode av Statens vegvesen, Håndbok V712 Konsekvensanalyser, samt metodikk angitt i Miljødirektoratets veileder M-1941.
Konsekvensutredningen skal så langt som mulig basere seg på foreliggende kunnskap og oppdatering av denne. Innhenting av ny kunnskap skal begrenses til de spørsmål som er relevante i forhold til behandlingen av denne planen.

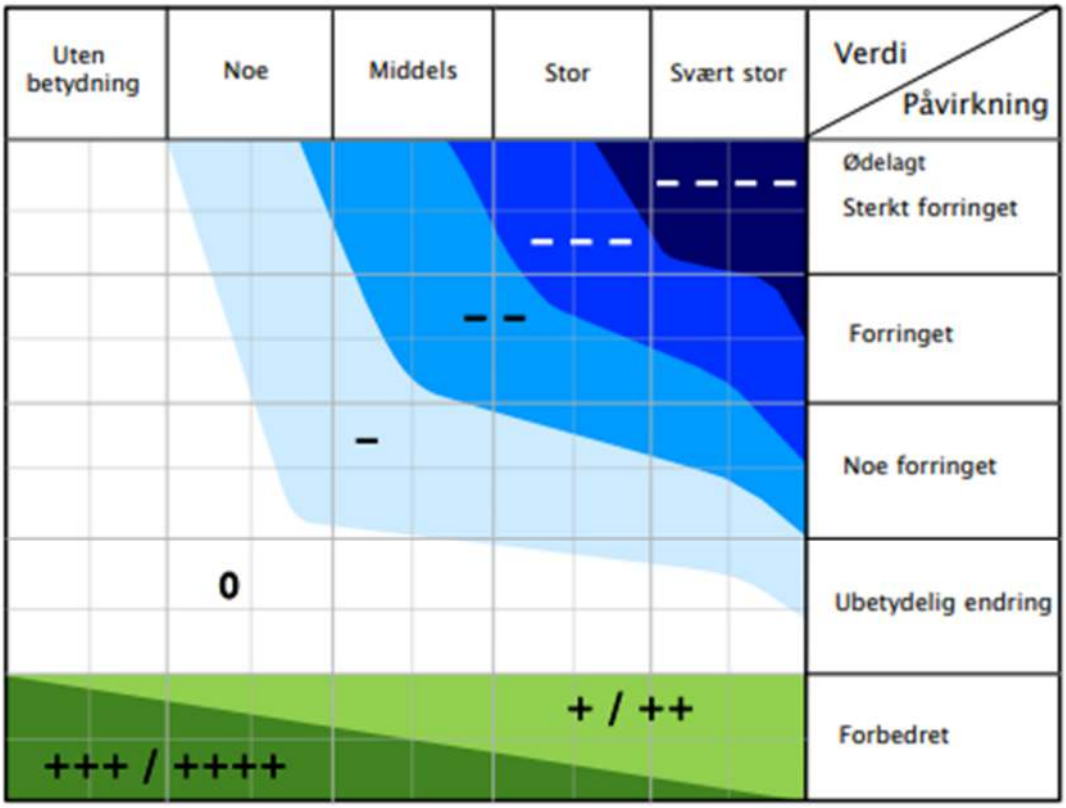
I denne metoden er det tre begreper som står sentralt når det gjelder vurdering og analyse av ikke-prissatte konsekvenser: verdi, omfang og konsekvens.

- Med verdi menes en vurdering av hvor verdifullt et område eller miljø er.
- Med påvirkning menes en vurdering av hvilke endringer tiltaket antas å medføre for de ulike miljøene eller områdene, og graden av denne endringen.
- Med konsekvens menes en avveining mellom de fordeler og ulemper et definert tiltak vil medføre som en funksjon av verdi og påvirkning.

Metoden er best egnet når det er ulike alternativer som skal veies opp mot hverandre og opp mot dagens situasjon (0-alternativet). I dette tilfelle er det kun et alternativ til utbygging som vil bli vurdert opp mot 0-alternativet.

I dette tilfellet forholder vi oss kun til ikke-prissatte konsekvenser.

Hvert av de ulike temaene skal plottes inn i KU-vifta. Det vil bli gitt en begrunnelse for hvert temas plassering i denne.



Figur 19 KU-vifta

Utredningstema:

Under følger oppsummering av de tema som vi mener må konsekvensutredes.

- Konsekvenser for naturmangfold og de økosystemtjenester som inngår i temaet.
- Konsekvenser for friluftsliv.
- Konsekvenser for landskap, områdets uttrykk og kvalitet for dagens beboere.
- Konsekvenser for forurensning herunder trafikkstøy, flystøy, klimagass som følge av avskoging og konsekvenser for vannmiljø.
- Konsekvenser for tilgjengelighet for alle til uteområder og gang- og sykkelveinett.
- Konsekvenser for barn og unges oppvekstsvilkår.
- Utarbeidelse av trafikkanalyse.
- Risiko og sårbarhetsanalyse.
- Vindanalyse