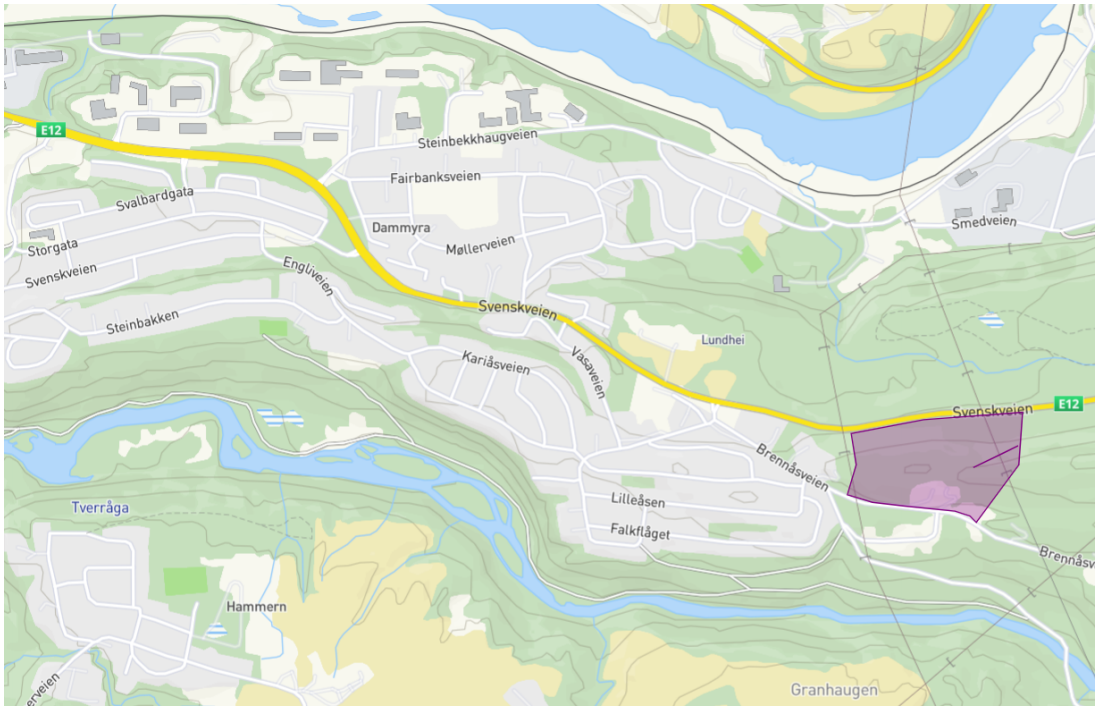
Planinitiativ- Detaljreguleringsplan Grubåsen

1. Generell informasjon

På vegne av Brennåsen Boligutvikling AS fremmes et planinitiativ i forbindelse med ønske om oppstart av planarbeid med utarbeidelse av detaljreguleringsplan for gnr. 24 bnr. 4 m.fl, Grubåsen. Lokalisering av området fremgår av Figur 1 og
Figur 2.

Planinitiativet er utarbeidet med bakgrunn i Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven av 08.12.17.

Plankonsulent	Asplan Viak AS Åsmund Rajala Strømnes asmund.stromnes@asplanviak.no 41448758
Forslagsstiller	Brennåsen Boligutvikling AS Bjørn Audun Risøy Bjorn.audun.risoy@momek.no
Hjemmelshaver /grunneier	Gnr./ Bnr.: 24/4 - Brennåsen Boligutvikling AS Gnr./ Bnr.: 24/6 – Thor Arne Ugelstad Gnr./ Bnr. 24/27 – Bernt Johnsen Gnr./Bnr.: 24/352 – Bernt Johnsen Gnr./Bnr.: 24/376 – Frank Jakobsen Gnr./Bnr.: 24/89 – Cato Stene og Hege Lysfjord Stene Gnr./Bnr.: 24/103 – Freddy Andre Hågensen Gnr./Bnr.: 24/97 – Freddy Andre Hågensen Gnr./Bnr.: 24/194 – Janniche L Berntsen og Jan Erik Larset Brennåsen Boligutvikling AS er den største eier innenfor planområdet.



Figur 1- Lokalisering av planområdet (markert område).

Figur 2- Lokalisering av planområdet. Kilde: (bakgrunnskart: Google Earth)

2. Formålet med planarbeidet

Formålet med planarbeidet er å utarbeide en reguleringsplan for området som legger til rette for etablering av mellom 250 til 300 nye boenheter innenfor planområdet. Dette planlegges ved oppføring av flere leilighetsbygg med tilhørende parkering, teknisk infrastruktur, innsatsvei for brann, redning og renovasjon, adkomstvei, fortau, uteoppholdsareal og skitrase.

3. Planområdet og virkninger utenfor planområdet

Forslagsstiller har relativt nylig ervervet gnr. 24 bnr. 4.. Figur 1 til figur 3 viser forslag til planavgrensning fra ulike ståsted og med forskjellig bakgrunn. Vedlagt ligger følger pdf med forslag til planavgrensning og sosifil. Planområdet er ca. 87 daa og omfatter hele eller deler av følgende gnr./bnr.: 24/4, 24/6, 24/27, 24/89, 24/97, 24/103, 24/194, 24/352 og 24/376. Endelig avgrensning av området gjøres i forbindelse med oppstartsmøte.

Figur 3- Forslag til planavgrensning.

Planområdet ligger landlig til vest på Grubåsen mellom Brennåsveien og Svenskveien (E12). Innenfor planområdet er det i dag frem bolighus og ett under oppføring. Området for planlagt bebyggelse ligger nord for sør og høydedraget på åsryggen (Grubåsen).

Det er gode blågrønne strukturer innenfor området, da svært lite er bebygd og i hovedsak består av vegetasjon. Store deler av området er bevokst med løv- og bartrær. Området er brukt som en del av nærturområdet for de i nærområdet, og er en del av et større sammenhengende turområde.

Området heller svakt fra øst til vest. Det er utarbeidet geoteknisk rapport som konkluderer med at området har gode grunnforhold for bebyggelse. Rapporten legges ved anmodning om

oppstartsmøte.

Rana kommune har etablert fortau langs Brennåsveien som gjør at myke trafikanter har en trafikksikker vei fra planområdet og ned mot Gruben som bydelssentrum. Fortauet/gang- og sykkelveien ligger på sørsiden av veien, slik at det må etableres en sikker kryssing av Brennåsveien.

En etablering av 250 til 300 boenheter vil skape økte trafikk på veinettet. Det vil også skape en økt bruk av nærturområdet. Handel i bydelssentrum Gruben kan forventes å øke. Det antas at elevtallene på Gruben barneskole vil øke og det vil bli en økning av barn i barnehagealder innenfor planområdet.

Virkninger av planen:
Planen bidrar til fortetning. Det vil representerer noe annet enn de mange sentrumsleilighetene som har er prosjektert eller vært bygd i senere tid, med nærhet til marka. Området vil få en generell standardheving med tilrettelagte felles uteoppholdsareal og parkeringsfasiliteter. Planen kan medføre økte inntekter for Rana kommune i form av skatter og avgifter.

Det er ikke avdekket at det finnes kjente kulturminner i området.

4. Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldene reguleringsplaner og retningslinjer, og på gående planarbeid

Hvordan forholder planinitiativet seg til følgende:

«Kommuneplanens samfunnsdel 2017-2027»
Vurder kapittel 7 om føringer for kommunens arealplanlegging punktvis:

Punkter	**Vurdering**
Vektlegg hensynet til viktige landskap- og naturverdier, og områder for friluftsliv og reindrift.	Det skal utarbeides en konsekvensutredning med tanke på landskaps- og naturverdier.
Sikre naturressurser og unngå å bygge ned dyrka- /dyrkbar jord	Punktet anses som ikke relevant
Vektlegg høy estetisk og arkitektonisk kvalitet for bygninger og uteområder	Settes krav til arkitektonisk redegjørelse i forbindelse med byggesak
Bysentrum skal være konkurransedyktig med urbane kvaliteter og god balanse med samspill mellom ulike funksjoner og aldersgrupper.	Området ligger ca. 5 km i luftlinje fra Mo i Rana sentrum. Ca. 2,5 km fra bydelssentrumet på Gruben. Dette vil innebære at bydelssentrum vil få høyere aktivitet enn i dag. Rana kommune har også avsatt arealer til et nytt bydelssentrum for Grubåsen. Dette arealet ligger ca. 1 km lengre øst. Kommunen har planer for en større kommunal utbygging av boliger i området som vil være med på å legge til rette for etablering av dette bydelssentrumet.
Større arbeidsplasser, detaljhandler og publikumsvirksomheter skal bli lokalisert i sentrum eller så nært at det er naturlig å bevege seg til fots mellom funksjonene og sentrum.	Punktet anses som ikke relevant.
Offentlige uterom og parker skal være uformelle møteplasser på tvers av generasjoner, interesser og nasjonalitet.	Punktet anses som ikke relevant.
Nye boliger og tilhørende funksjoner skal bli etablert innenfor allerede utbygde områder. Vektlegg nærhet til skoler og busstopp.	Planområdet ligger i et område med boligbebyggelse. Rana kommune har et ønske om etablering av flere boenheter i denne bydelen. Det er etablert busstopp i område noe lengre øst. Skolestrukturen på Mo er endret, slik at det ikke er ungdomsskole i bydelene, men sentralt i byen. Ny barneskole er bygd på Gruben som er den skolen elevene vil sokne til. Det forventes at skolen har nødvendig kapasitet til økt befolkningsvekst innenfor skolegrensen.
Forretningsprosjekter skal ha høy kvalitet - også på uterommene.	Det skal utarbeides en utenomhusplan som sammen med illustrasjoner og bestemmelser vil vise dette.

Vektlegg god bokvalitet i både eksisterende og nye bomiljø.	For å få attraktive boliger må det være gode kvaliteter både inne og ute. Dette tas med i den videre prosessen.
Markagrensen skal ikke bli endret. Naturområder og områder for bynært friluftsliv skal bli ivaretatt og prioritert.	Punktet anses som ikke relevant med i forhold til bynært friluftsliv. Området defineres ikke som bynært, men konsekvenser for friluftsliv skal utredes. Det skal legges til rette for aktiv bruk av nærturområdene.
Styr allmennhetens mulighet for ferdsel, aktiviteter og gode opplevelser langs Ranfjorden og Ranelva.	Punktet anses som ikke relevant.
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.	Rana kommune har bygf gang- og sykkelveg langs Brennåsveien forbi planområde. Dette gjør det mulig å ta seg fram til bydelssentrummet på Gruben langs etablert gang- og sykkelvei samt fortau.
Nye bygge- og anleggstiltak lokalisert utenfor Mo og omegn skal skje ut ifra dokumenterte behov, og for å styrke livskraftige bygde- og lokalsamfunn.	Etableringen vil styrke Gruben og Brennåsen som bydel.
Overflatevann skal bli håndtert lokalt, og flomveier skal bli sikret med tanke på ekstremnedbør.	Det skal utarbeides plan og overvannshåndtering som skal godkjennes av kommunen.
«Kommuneplanen for Rana, arealdelen 2016-2028»	Området ligger innenfor delplan Mo og omegn, punktet anses som ikke relevant.
«Kommunedelplan for Mo og Omegn 2013-2023»	Bestemmelser om parkering, uteopphold, byggehøyder fra delplanen vil bli vurdert i planprosessen.
«Kommuneplan for byutvikling 2004-2014»	Planen treffer på hovedmålet i delplanen ved at den legger til rette for fortetting og ny boligbygging, 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 følger opp dette punktet. Området ligger langs en av kollektivaksene.
«Kommunedelplan for naturmangfold»	Naturmangfold er et eget tema som skal konsekvensutredes.
«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»	Utbyggingen vil være i tråd med hovedplanen. Overvannshåndtering skal beskrives i planen.
«Strategisk næringsplan for Rana 2014-2030»	Planforslaget er ikke i strid med planen. Flere boenheter i Mo i Rana vil være med på å sikre tilflytting og vil være utviklende for næringslivet.
«Verneplan for Rana 25.06.02	Eiendommene er ikke omtalt i verneplan.

«Plan for sammenhengende gang- og sykkelvegnett i Rana»	Planforslaget vil ikke være til hinder for planen.
«*Trafikksikkerhetsplan»*	Planforslaget er ikke i strid med planen. Det etableres egen trafikksikker kryssing av Brennåsveien.
«Temaplan for Næringsutvikling for Rana kommune»	Planforslaget har ingen innvirkning på denne plan.

Gjeldende reguleringsplaner

Gjeldende regulering for området er:
Brennåsen - østre del, planid 3071. Området er regulert til bolig og friområde.
Brennåsen - vestre del, planid 3053. Berør areal regulert til friområde.

Tilgrensende reguleringsplaner

G/S-veg Brennåskrysset – atkomst til flyplass.

Pågående arbeid i området

Detaljreguleringsplan for Utsikten i Brennåsen, planid 3083.
Regulering av flere boenheter. Planområdet ligger ca 600 meter øst for planområdet.

Andre planer / vedtak

Det er gitt byggetillatelse for en bolig innenfor planområdet på gnr. 24, bnr. 376.

Aktuelle regionale eller statlige planretningslinjer og rikspolitiske retningslinjer:

«Statlige planregningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging» 26.09.2014
Planområdet ligger innenfor området hvor Rana kommune ønsker boligbygging. En av kollektivaksene går igjennom området slik at planforslaget er i tråd med retningslinjen.

«Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging i kommunene» 04.09.2009
Etablering av flere boenheter i dette området vil kunne framskynde etablering av bydelssentrummet i Brennåsen. Dette vil kunne innebære at beboere i dette området får tilgang til butikker i nærområdet som vil være med på å redusere transportbehovet. Dette svarer opp klima- og energiplanleggingen.

«Statlig planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen» 25.03.2011
Anses ikke som relevant.

T-2/08 *«Rikspolitiske retningslinjer (RPR) for å styrke barn og unges interesser i planleggingen»*
Barn og unges oppvekstsvilkår skal konsekvensutredes.

«Forskrift om rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag» 08.01.1995
Anses ikke som relevant.

Oppsummering

Planforslaget er stort sett i tråd med overordnede og strategiske planer for Rana kommune. Unntaket er areal regulert til friområde i gjeldene reguleringsplaner og tilsvarende arealer avsatt til friområdet i kommunedelplanen som foreslås regulert til boligformål. Økningen i antall boenheter er også i strid med gjeldene reguleringsplan.

Planforslaget berører en eller flere gjeldene reguleringsplaner.

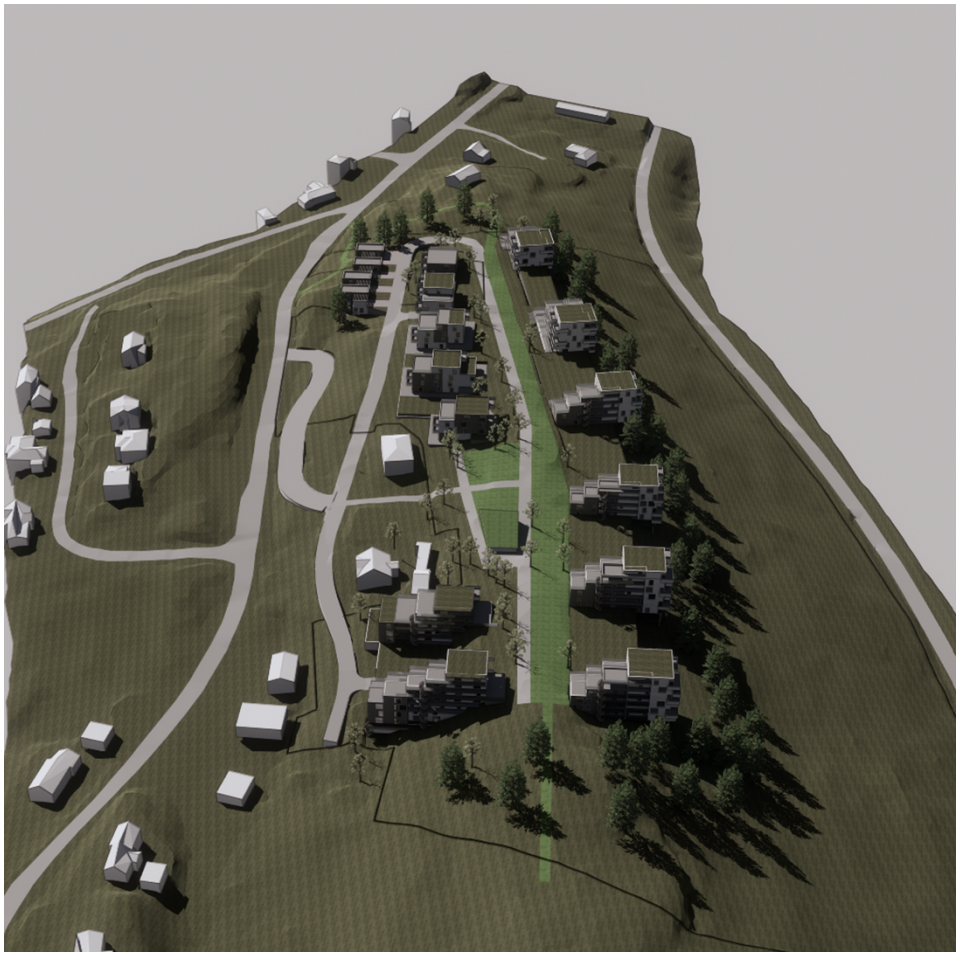
5. Vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i så tilfelle vil kunne bli ivaretatt

Planforslaget omfattes av §6 b i forskrift om konsekvensutredning og skal dermed behandles etter denne. Foreløpig vurdering gir følgende temaer som skal konsekvensutredes:

- Naturmangfold
- Friluftsliv
- Landskap
- Tilgjengelighet for alle til uteområdene
- Barn og unges oppvekstsvilkår

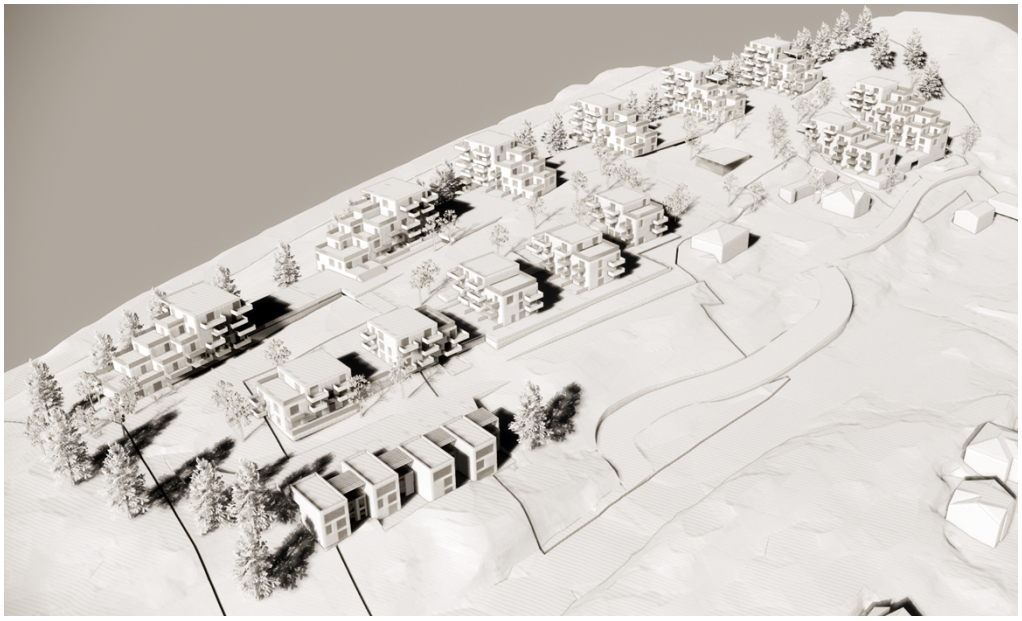
6. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Figur 4 viser illustrasjoner på mulig bygningsmasse. Her vises også forslag til adkomstvei. Innsatsvei for brann, redning og renovasjon vises sentralt i illustrasjonen. Her framkommer også en «grønn» trase der skispor kan kjøres opp og som også kan benyttes som lekeareal/rekreasjon for beboere og publikum.



Figur 4 Foreløpig utkast til mulig bygningsmasse..

Reguleringsformålet er boligformål, veiformål og friområder/lek. Eierforholdene er planlagt som offentlig, privat og fellesarealer. Det planlegges flere nye leilighetsbygg. Totalt antall boenheter innenfor foreslått planområde vil være mellom 250 og 300 boenheter.



Figur 5 Foreløpig utkast til mulig bygningsmasse..

Trafikksikkerhet, adkomst og parkering

Det planlegges etablering av ny adkomstvei fra Brennåsveien og inn i planområdet. Parkering løses innenfor de ulike boligområdene. Det planlegges parkering enten på oppstillingsplass, carporter eller i garasjekjeller. Det planlegges også å etablere bildelingsordning som vil kunne redusere bilbehovet og bilbruken til beboere samt redusere behovet for parkeringsplasser.

Infrastruktur (kjørevei, gang-/sykkelveg, vann, avløp, trafo m.m.)
Det skal etableres nye trafoer innenfor området. Fortausløsning langs deler av ny adkomst. Det skal etableres nytt vann og avløpsanlegg for området.

Avstand til kollektivtrafikk, skole, barnehage, lekeplasser, friområder, dagligvare, sentrum m.m

Det etableres lekeplasser og området har friområde i umiddelbar nærhet.

Fasilitet	Avstand
Bussholdeplass	250 meter
Barnehage	1,5 km
Sentrum	6 km
Dagligvare	2,7 km

Rekkefølgekrav (uteoppholdsareal, lekeplass, kjøreveg, gang-/sykkelveg eller fortau, trafikale forhold utenfor planområdet, vann- og avløpsnett og høyspentledninger ev. annet).

Det vil settes krav om rekkefølge i bestemmelsene for vei, fortau og uteopphold.

7. Utbyggingsvolum og byggehøyder

Grad av utnytting (veileder) BYA, %-BYA, %-BRA
Foreløpige vurderinger er å bruke % BYA.

Byggegrense/-linje
Byggegrenser

Bebyggelsens høyde
Varierende byggehøyde. Boligblokkene vil variere fra 3. til 7. etasjer.
Dette er foreløpige vurderinger. Endelig byggehøyder vil avklares i løpet av planprosessen.

Estetikk og byggeskikk (materialbruk, takform, volum, m.m)
Ikke avklart enda. Illustrasjonene viser en mulig bebyggelse. Den videre prosess vil ende opp i de føringer som settes i plankart og bestemmelser når det gjelder ny bebyggelse.

8. Funksjonell og miljømessig kvalitet

Området ligger landlig til, men oppleves samtidig som relativt nært Mo sentrum. Det er kort vei til marka som vil kunne bidra positivt ift. helse og livskvalitet.

Fortetting (nabo- og bydelsvirkninger, behov, kvalitet, m.m)
Det er etablert fem eneboliger innenfor forslaget til plangrense. Ytterligere en bolig er under bygging. Det er 14 regulerte og ubebygde boligtomter innenfor forslagets plangrense. Den utvikling som planforslaget legger opp til vil medføre en annen bebyggelse enn det dagens plan legger opp til.

Antall boliger, leilighetsfordeling
Det ønskes å etablere mellom 250 og 300 leiligheter i området. Størrelsesforhold og leilighetsmiks er ikke planlagt, men det tas sikte på en gjennomsnittlig størrelse på mellom 50m2 og 60m2. Det er ønskelig med størrelser som gir variert sammensetning av beboere.

Lekemuligheter
Det etableres rekreasjonsområder innenfor planen.

Veg-/gateutforming (vegbredder, snølagring, snumulighet på egen tomt, m.m)

Kommunen forholder seg til håndbok N100 om veg- og gateutforming.
Snumuligheter på egen tomt.
Kravspesifikasjon til VAO-plan ligger på www.va-norm.no/rana
Det skal utarbeides en VAO-plan som legger føringer for opparbeidelse av planområdet.

Universell utforming
Det legges til rette for universell utforming i tråd med retningslinjene.

Vurdering av energikilder (konsesjonsområde fjernvarme)
Det vil i løpet av prosessen vurderes valg av energikilder. Prosjektet ligger utenfor konsesjonsområde for fjernvarme.

Avfallshåndtering
Antatt en miks av nedgravde løsninger og tradisjonelle søppeldunker.

Overflatevannshåndtering
Vises i vao-planen.

Antall kvm næringsareal og varelevering
Anses som ikke relevant.

9. Tiltakets virkning på, og tilpasning til landskap og omgivelser

Punkter	Vurdering
Blågrønne strukturer	Dette håndteres i vao-planen
Landskapsvirkning (fjern- og nærvirkning)	Det skal utarbeides illustrasjoner som viser nærvirkningen av tiltakene og fjernvirkninger. Konsekvenser for landskapet er et tema som skal utredes.
Naboskap, sol, skygge, utsikt m.m	Det skal utarbeides sol skygge analyser for en illustrert bebyggelse. Boligområdet skal ha en vid utsikt.
Rekreasjonsbruk	Turområde i umiddelbar nærhet.
Landbruk	Punktet anses ikke som relevant.
Kulturminner og kulturlandskap	Punktet anses ikke som relevant.
Naturmangfold (naturmangfoldloven §§ 8 til 12)	Konsekvenser for naturmangfold skal utredes.

10. Vesentlige interesser som blir berørt av planinitiativet.

Naboer – Ny bebyggelse, større utstrekning og høyde, nye opparbeidede rekreasjonsområder

Barn og unge – Etablering av areal avsatt til lek innenfor planen.

Eldre – ikke relevant

Friluftsliv – Konsekvensutredes

Næringsliv – Dekke forventet boligbehov til ansatte innenfor nytt og eksisterende næringsliv.

Naturressurser – anses som ikke relevant.

Hvilke utredninger må gjennomføres?

Det må konsekvensutredes for:
- Naturmangfold
- Friluftsliv
- Landskap
- Tilgjengelighet for alle til uteområdene
- Barn og unges oppvekstsvilkår

11. Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte skal bli varslet om planoppstart

Statsforvalteren i Norland, Nordland fylkeskommune, HelgelandKraft, Rana Kommune, Statens vegvesen, HAF

12. Samfunnssikkerhet og ROS

Som en del av planbeskrivelsen skal det utarbeides en ROS-analyse. Denne skal følge planforslaget ved utlegging til offentlig ettersyn. For innledende vurderinger, se pkt. 3.

13. Medvirkning

På oppstartsmøtet er det ønskelig at Rana kommune innkaller de representanter de mener bør delta fra kommunen slik at nødvendig/riktig informasjon kan utveksles og nødvendige avklaringer tas.

Det vil bli lagt til rette for medvirkning iht. kravet i plan- og bygningsloven. Dette innebærer underretning av berørte offentlige samt naboer og evt. interesseorganisasjoner/foreninger i samråd med planmyndighet. Kommunen bes oversende adresseliste for berørte grunneiere og naboer når planavgrensningen er endelig avklart, samt en liste over eventuelle andre interessenter som skal motta oppstartsvarselet.

På nåværende tidspunkt vurderer vi det ikke nødvendig å avholde folkemøte/informasjonsmøte i forbindelse med varsel om oppstart av planarbeid. Behov for ytterligere medvirkning vil bli nærmere vurdert etter at innspill til planoppstart er gjennomgått og behandlet.

14. Fellesbehandling av plan- og byggesak etter plan- og bygningsloven § 12-15

Forslagsstiller vurderer det ikke som hensiktsmessig med felles behandling av plan- og byggesak

15. Avslutning

Vi håper planinitiativet gir en tilstrekkelig redegjørelse av tiltaket og rammene for videre planarbeid og ber med dette om et oppstartsmøte i saken. Ta gjerne kontakt med undertegnende om dere har spørsmål eller behov for ytterligere informasjon.