

Detaljregulering for Grubåsen planbeskrivelse og konsekvensutredning



Dokumentinformasjon

Oppdragsgiver: Brennåsen Boligutvikling AS
Tittel på rapport: Grubåsen planbeskrivelse og konsekvensutredning
Oppdragsnavn: 202161 Regulering Brennåsen
Oppdragsnummer: 634745-01
Utarbeidet av: Helge Lynghaug og Åsmund Rajala Strømnes
Oppdragsleder: Åsmund Rajala Strømnes

Kort sammendrag

Brennåsen Boligutvikling AS har engasjert Asplan Viak AS til å utarbeide en detaljreguleringsplan for deres eiendom på Grubåsen, gnr. 24 bnr. 4. Hensikten med planen er å legge til rette for bygging av leiligheter.

Det er gjort konsekvensutredninger for ulike tema. Samlet konklusjon er at den gir et godt grunnlag for videre behandling av planforslaget.

Mo i Rana, 30.09.2026
Åsmund Rajala Strømnes
Oppdragsleder

Helge Lynghaug
Kvalitets sikrer

03	30.09.2026	Rev av beskrivelse	ÅRS	HL
02	11.11.2025	Endret utbygging	ÅRS	HL
01	14. okt. 2024	Planbeskrivelse med konsekvensutredning	ÅRS	HL
Ver	Dato	Beskrivelse	Utarb. av	KS

Innholdsfortegnelse

1.	Detaljregulering for Grubåsen	5
1.1.	Hensikten med planen	5
1.2.	Forslagstiller og rådgivere	5
1.3.	Konsekvensutredning	6
1.4.	Planprosess	6
1.5.	Medvirkningsprosess	6
2.	Innkomne innspill	7
2.1.	Innspill til planprogrammet	7
2.2.	Innspill til plan	7
2.3.	Nabolagsmøte	12
2.4.	Møte med elevrådet på Gruben skole	13
3.	Planstatus og rammebetingelser	16
3.1.	Nasjonalt og internasjonalt fastsatte miljømål	16
3.2.	Lover. Statlige planretningslinjer/rammer/føringer og regionale planer	16
3.3.	Overordnede kommunale planer, reguleringsplaner i området og temaplaner	20
3.4.	Oppfølging av krav fra oppstartsmøte	26
3.5.	Oppfølging av krav i planprogram	26
4.	Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold	30
4.1.	Beliggenhet, avgrensning og størrelse på planområdet	30
4.2.	Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk	30
4.3.	Eiendommer	30
4.4.	Stedets karakter. landskap, topografi, solforhold og lokalklima	31
4.5.	Kulturminner og kulturmiljø	31
4.6.	Universell tilgjengelighet	31
4.7.	Teknisk infrastruktur, energibærer	31
4.8.	Grunnforhold	31
4.9.	Støyforhold	32

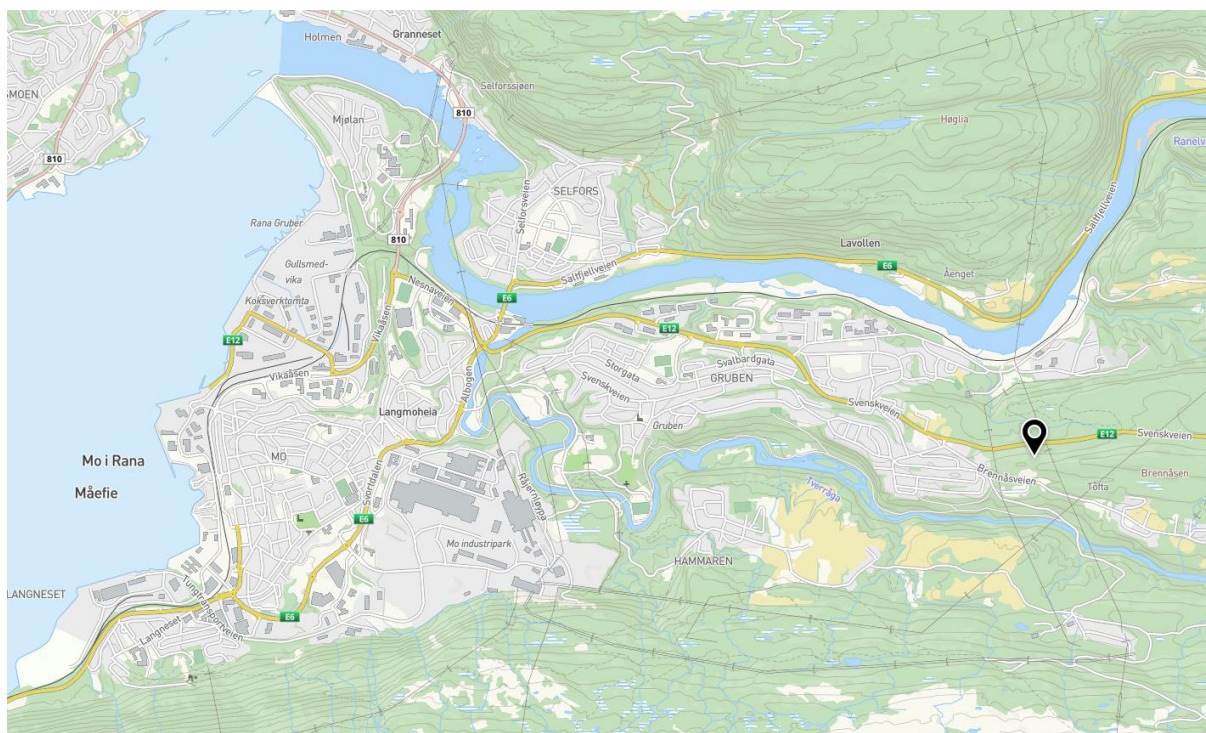
4.10. Risiko og sårbarhet.	32
4.11. Forhold til krav i kapittel II i naturmangfoldloven	32
4.12. Skiløype/turløype	33
4.13. Reindrift	33
4.14. Blågrønne strukturer	34
4.15. Konsekvenser for befolkningens helse	35
4.16. Andre analyser / utredninger / planer	35
5. Beskrivelse av planforslaget	36
5.1. Planlagt arealbruk	36
5.2. Planlagt bebyggelse, utbyggingsvolum, byggehøyder og bokvalitet	37
5.3. Eksisterende bebyggelse (BF)	46
5.4. Skiløype (SKI)	46
5.5. Vannforsyningsanlegg (VF)	47
5.6. Lekeplass (LEK)	47
5.7. Adkomstvei (KV)	48
5.8. Fortau, (o_FO, f_FO1 og 2)	50
5.9. Gang- og sykkelvei (o_GS)	51
5.10. Gangvei (f_GG)	51
5.11. Annen veigrunn – teknisk anlegg (AVT)	52
5.12. Annen veigrunn – grøntareal (AVG)	52
5.13. Parkering	53
5.14. Friområde (f_FRI)	53
5.15. Sikringssone friskt (H140)	54
5.16. Støysone	56
5.17. Faresone høyspenningsanlegg (H370)	57
5.18. Bestemmelsesområder (#1 - 5)	57
5.19. VAO- rammeplan	63
5.20. Rekkefølgebestemmelser	64
6. Konsekvensutredning	65
6.1. Metodebeskrivelse	65
6.2. Konsekvenser for naturmangfold	65
6.3. Konsekvenser for økosystemtjenester	67
6.4. Konsekvenser for friluftsliv	69

6.5. Konsekvenser for landskap, områdets uttrykk og kvalitet for dagens beboere	76
6.6. Konsekvenser for forurensning - klimagass	83
6.7. Konsekvenser for støy	87
6.8. Konsekvenser for vannmiljø	90
6.9. Konsekvenser for transportbehov.	91
6.10. Konsekvenser for beredskap og ulykkesrisiko	93
6.11. Konsekvenser for virkninger som følge av klimaendringer - vind	94
6.12. Konsekvenser for tilgjengelighet for alle til uteområder og gang- og sykkelveinett	96
6.13. Konsekvenser for barn og unges oppvekstsvilkår	97
6.14. Sammenstilling av konsekvensutredningene	101
 7. Samlet vurdering av konsekvens av tiltaket.	 105
7.1. Samlete samfunnsvirkninger av planen	105
7.2. Oppsummering utredninger	108

1. Detaljregulering for Grubåsen

1.1. Hensikten med planen

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for boligutbygging på Grubåsen. Grubåsen er i østre utkant av Mo i Rana og på bussrute 1. Det vil si at det er god kollektivdekning i området. Bussen stopper i dag i Brennåsveien rett ved planområdet.



Figur 1 Oversiktskart Mo i Rana, markør viser planområdet

Formålet med planarbeidet er å utarbeide en detaljreguleringsplan for området som legger til rette for etablering av ca. 230 nye boenheter. Dette planlegges ved oppføring av flere leilighetsbygg med tilhørende parkering, teknisk infrastruktur, innsatsvei for blålysenhetene og renovasjon, adkomstvei, fortau, uteoppholdsareal og skitrase.

1.2. Forslagstiller og rådgivere

Planen er utarbeidet på vegne av Brennåsen Boligutvikling AS.

Plankonsulent er Asplan Viak AS. Multiconsult AS har vært engasjert til å utarbeide geoteknisk notat og Norconsult har utarbeidet støyanalyser.

1.3. Konsekvensutredning

Tiltaket utløser utredningsplikt i henhold til forskrift om konsekvensutredninger vedlegg I pkt 25; *Nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan.* Planprogram er utarbeidet og fastsatt av Rana kommune den 24.08.2023 og planen utarbeides i henhold til føringene fastsatt her.

1.4. Planprosess

Planprosessen følger plan- og bygningslovens føringer.

Følgende milepæler er gjennomført til nå i planprosessen.

Planinitiativ levert:	30.03.2022
Oppstartsmøte	08.04.2022
Nabolagsmøte	20.06.2022
Varsel om oppstart	05.07.2022 – 09.09.2022
Møte med elevrådet på Gruben barneskole	05.05.2023
Fastsatt planprogram	24.08.2023
Arbeid med alternativ utbygging	
Levert utkast til plan til Rana kommune	oktober 2024
Tilbakemelding på planforslag fra kommunen	desember 2024
Utarbeidelse av alternativ bebyggelse	mai 2025 – oktober 2025
Rev av beskrivelse etter tilbakemelding fra kommunen	mai 2026 – september 2026

1.5. Medvirkningsprosess

Saken har i forbindelse med melding om oppstart vært på høring. Forslag til planprogram har vært ute til offentlig ettersyn. Det har vært gjennomført informasjonsmøte med naboer og medvirkningsmøte med elevrådet på Gruben barneskole. Innkomne innspill er behandlet i forbindelse med fastsettelse av planprogrammet. Planprogram og relevante dokumenter legges ved.

2. Innkomne innspill

2.1. Innspill til planprogrammet

Ifølge behandlingen av innspill til planprogrammet skal følgende punkter gis oppfølging gjennom planforslaget:

- AVINOR har satt krav om bestemmelser knyttet til byggehøyder, kranbruk og belysning i området.
- Flystøy skal konsekvensutredes.
- Valg av energibærer skal gjøres gjennom planprosessen.
- Innspill fra Rune Furuheim og NVE behandles som del av planbeskrivelsen.
- Krav til geoteknisk vurdering / prosjektering etter krav fra NVE
- Statsforvalteren: Krav til bruk av tre, blågrønne strukturer, lysbruk og klimatilpasning blir omtalt i planbeskrivelsen. Støyutredning blir en del av konsekvensutredningen, som skal utarbeides etter metodikk fra veileder M-1941,
- Statens vegvesen: Det skal utarbeides en trafikkanalyse som også omfatter veinett utenfor planområdet. Ved planlegging for sykkel skal håndbok V122 benyttes. Det skal også gjøres en konkret vurdering av krav til ladeplasser for elbiler, og VAO-planen skal vurdere håndtering av overvann.

2.2. Innspill til plan

Viser til vedtatt planprogram for behandling av innspillene og hvordan disse ble behandlet. Innspillet fra Rune Furuheim hadde ingen merknader til planprogrammet og ble da ikke behandlet da. Det framkom av planprogrammet at innspille til Furuheim skulle behandles som en del av planbeskrivelsen. Det samme gjelder innspillet fra NVE.

Innspill	Planleggers vurdering
Rune Furuheim, datert 08.09.22	
1) I forbindelse med oppstart av planarbeid Grubåsen boligfelt deltok jeg på infomøte som eiere av berørte eiendommer, fikk innbydelse til av utbygger. Bakgrunnen for å delta var å i størst mulig grad få innsikt i betydningen utbyggingen vil få for de nærliggende eiendommene.	1) Tas til orientering
2) Området består i dag av spredt bebyggelse med avdelte og til dels utfordrene avkjørsler til omtrent hver enkelt eiendom. Dette	2) Avkjørsler er vurdert gjennom planforslaget, og det er foreslått å la

preges av løsninger uten helhet, noe som gjør at man i utgangspunktet er positiv til en endring av dagens forhold. 3) Har nå benyttet sommeren til å la omfanget av planlagt utbygging synke inn, samtidig som en har sett på allerede vedtatte reguleringsplaner i området. Her står vi overfor store omstillinger, der inngrep i våre sentrumsnære naturområder er tapende part. Omfanget av reguleringsplaner og følgende inngrep i terrenget er svært omfattende. «Næturen» vår øst for Gruben, med Mo i Rana lufthavn Fagerlia, i førersetet, tilhørende tilførselveier, både for biltrafikk og gang/sykkelveier, samt utbyggingen av Brennåsen øst gjør at eksisterende bebyggelse er i /står foran, betydelige endringer. Her må en si at anslaget er svært optimistisk mht omfanget av antall planlagte boenheter i Grubåsen boligfelt. Med et antall på opp mot 300 leiligheter, må man få lov å påstå at eksisterende spredte bebyggelse får utfordringer med å være med på slagordet om økt bolyst i Rana Kommune. Boligblokkene på skissegrunnlaget har opp mot 5 etasjer over bakkenivå, og vil få et omfang, som medfører at eksisterende småhusbebyggelse «forsviner» mellom de store byggene. Under halvparten av arealet til Grubåsen kan utnyttes til bebyggelse. 300 boenheter fordelt på rundt 30 mål, er dette fornuftig? Dette vil endre boforholdene til de som i dag ønsker å bo på yttersiden av tettbygde strøk vesentlig.	Furuheims eiendommer få adkomst via ny adkomstvei til området, og dermed øke trafiksikkerheten. 3) Utbyggingen er nå estimert til å bli ca. 230 leiligheter, noe mindre enn de 300 som er forespeilet. Det ligger ikke til denne reguleringssaken å vurdere konsekvensene av andre tiltak, herunder eksempelvis ny lufthavn. Det vi kan si om dette er at nye etableringer, herunder ny lufthavn kan i seg selv gi tilflytning og dermed økt etterspørsel etter boliger. Øvrig samfunnsmessig begrunnelse kommer frem av konsekvensutredningen. Tiltakets estetiske konsekvenser er vist gjennom illustrasjoner. Det vil være riktig å si at områdets karakter vil kunne endre seg som følge av etableringen. Vi kan ikke ta stilling til hvor mennesker ønsker å bosette seg. Det vi kan si er at gjennom den demografiske utviklingen kan det se ut som om at etterspørselen etter
--	---

Skal innbyggere som ønsker å bo landlig søke å finne nye områder for spredt bebyggelse? I dag har vi en allerede vedtatt reguleringsplan nr 3071, som i svært mye større grad tilpasser seg til eksisterende omgivelser. Dette gjelder til både eksisterende bebyggelse, og nærområdene rundt bebyggelsen. Denne planen fullfører den noe mer ufullstendige bebyggelsen som er der i dag, til et komplett boområde med nærhet til turmuligheter, og ikke minst ett trafikkgrunnlag som er mulig å leve med inntil eiendommene som er der i dag. Skisseforslaget til Grubåsen boligfelt må jo kalles en drabantby, som klart skiller seg fra, og er temmelig fraværende, mht til tilpasning til omgivelsene. 4) Planene fordrer store terrenginngrep, og en trafikkbelastning som blir krevende å gjennomføre i terrenget som de nærliggende eiendommene består av. Trafikken rundt eiendommene vil bli svært forstyrrende da avstand til en forventet trafikkmengde med så mange boenheter, blir alt for nær bebygde arealer. 5) Her må det hensyn til at områdene rundt allerede er regulert med tilhørende store naturødeleggende inngrep. Nærområdene til disse boligområdene langs kanten av byen er svært viktige for de som bor her.	leiligheter vil øke, samtidig som at etterspørselen etter eneboliger vil avta. Dette vil tilsa at markedet ikke vil forsvare fortsatt satsing på nybygging av eneboliger. Innspill om drabantbypreg tas til orientering. 4) Det vil være riktig at prosjektet vil medføre terrengendringer. Gjennom prosjektet vektlegges landskapsutformingen slik at man skal unngå at landskapet blir skjemmende tross de planlagte terrenginngrepene. 5) Tas til orientering
---	--

Vi kan allerede nå ane at et mange tusen mål stort område øst for Gruben, i fremtiden vil bestå av et usammenhengende skogsområde som taper sin bruksverdi for både mennesker og dyr. Den jevne ranværing velger å ikke ta dette inn over seg, og prioriterer det «lokale» sydenflyet foran bevaring av svært viktige sentrumsnære naturområder. 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. 6) 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 bør slike bygg en naturlig del av omgivelsene. Blir det da riktig å prioritere boligblokker av en slik størrelse utenfor tettbygde strøk? 7) 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. 8) Oppsummert: Her er ønsket at planarbeidet må ta hensyn til nærliggende bebygde	6) Tiltaket er plassert i utkanten av Mo i Rana, men er også plassert på busslinje 1, og har god tilknytting til offentlig tilbud og infrastruktur. 7) Tiltakets konsekvenser for naturmangfold er utredet gjennom vedlagt delutredning for naturmangfold
---	---

eiendommer ved å begrense antallet boenheter vesentlig. Størrelsen på nye bygg må endres fra blokkbebyggelse til småhusbebyggelse.	8) Tas til orientering
NVE, datert 07.09.22	
Vi viser til brev datert 11.07.2022. Saken gjelder varsel om oppstart av arbeid med detaljregulering for Grubåsen, PlanID 3091. Formålet med planarbeidet er å legge til rette for inntil 250 til 300 nye boenheter innenfor planområdet. Det planlegges oppføring av flere leilighetsbygg med tilhørende parkering, teknisk infrastruktur, uteoppholdsareal, skitrasé m.m. NVEs konkrete innspill 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 forvittringsmateriale, 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	Bestemmelse om videre geoteknisk oppfølging i prosjekterende fase er tatt med i reguleringen, ellers tas uttalelsen til orientering

og/eller mose (side 3). 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 tar Multiconsults geotekniske vurdering og konklusjon til etterretning.	
---	--

2.3. Nabolagsmøte

Det ble den 20.06.2022 gjennomført et informasjonsmøte der prosjektet ble presentert for naboer. Det ble ikke åpnet for innspill i møtet. Det ble informert om at eventuelle innspill måtte sendes inn skriftlig. Møtereferat legges ved.

2.4. Møte med elevrådet på Gruben skole

Den 05.05.2023 ble det gjennomført et medvirkningsmøte med elevrådet på Gruben skole. Elevrådet vurderte saken og presenterte en liste av forslag som kunne være ønskelig i området. I tabellen under er forslagene sortert og kategorisert.

Natur, friluftsliv og aktivitet	Lek og idrett	Fellesrom, fellesanlegg og praktiske løsninger	Kommersielle
Turstier	Turnstativ	Søppelkasser	Iskiosk
Sitteplasser/møteplasser	Trampoline	Sykelstativ	Minimarked i en av blokkene
Zipline	Sandkasser	Rullestolvennlige bygg	
Ei slenga i skogen	Ufohuske	Bibliotek	
Fuglekasser	Snøballblink	Felles takterrasse	
Turplass og luftepark for hunder	Fotballbinge med basketballkurv og isbane om vinteren.	Bomberom	
Sykelstier	Skaterampe	Ladestasjon- Elsykler, elsparkesykler og elbiler (5%?)	

Trehytte i skogen	Tuftepark	Glemmekasse	
Bål plass	Akebakke	Sykkellagring vinter	
Klatrepark i skogen	Stor klatrevegg/ Klatrestativ	Overvåkningskamera	
Gapahuk	Lekestue	Vise hensyn til naboer i byggefasen	
	Uteområde under tak	Drivhus for alle der man kan dyrke egen mat	
	Sklie	Park med blomster, trær og bikuber	
	Turnstativ	Gelender i trapper	
	Minigolf	Allergifrie (dyr) blokker	
	Lekeanlegg for litt større unger	Treningsrom inne	

Gjennom reguleringen kan man ikke garantere etableringen av alle tiltak som er nevnt i dette møtereferatet. I tabellen over søker vi å organisere innspillene slik at vi kan dra ut det som er relevant i reguleringssaken.

Vi legger til grunn følgende i vår vurdering av de foreslåtte tiltakene:

- Foreslåtte tiltak som allerede er påkrevd gjennom lov, forskrift eller andre føringer:
 - o Krav til universell utforming gjøres gjeldende i utbygginger av denne karakter gjennom TEK17, dette gjør at hensyn som rullestolvennlige bygg og gelender i trapper allerede er ivaretatt gjennom forskrift.
 - o Tilsvarende setter kommunen krav til lekearealer for flere aldersgrupper:
- Tiltak under «Lek og idrett» videreformidles som forslag til innhold i regulerte lekearealer og uteoppholdsarealer, sammen med tiltak under «fellesrom, fellesanlegg og praktiske løsninger.
- For tiltakene under Natur, friluftsliv og aktivitet, så legger planen i seg selv ikke til rette for tiltak i utmarksområder. Noen av disse vil kunne etableres på generelt grunnlag med grunneiers tillatelse.
- Kommersielle tiltak som iskiosk og minimarked: De konkrete tiltakene er ikke aktuelt på permanent basis, noe avhengig av markedsgrunnlag, osv. Det er likevel et punkt til ettertanke ut fra at det kommersielle spillerommet og arbeidsmarkedet er i endring. Flere enn før sitter eksempelvis på hjemmekontor, eller arbeider hjemmefra på annen måte. Burde man i prosjekt av denne størrelsesorden legge til rette for bebyggelse som kunne ha mer kommersiell karakter, være lokalt kontorfellesskap, poppup-virksomheter, lokaler som er egnet for hobbyer, eller diverse lettere produksjon. Planforslaget åpner for felleshus i det sentrale lekefeltet, med ubestemt innhold, på ca. 110 m². Felleshusets innhold bør bestemmes av beboerne selv. Aktuelt innhold kan være arrangementslokale, mulighet til overnatting for besøkende, hjemmekontorløsninger, eller muligheter for poppup-virksomheter, som loppemarked, issalg oa.

3. Planstatus og rammebetingelser

3.1. Nasjonalt og internasjonalt fastsatte miljømål

Norges 24 klima og miljømål: På lenken under finnes de 24 målene som Norge som stat har forpliktet seg til:

[Norges klima- og miljømål - Miljøstatus \(miljodirektoratet.no\)](https://miljodirektoratet.no/norges-klima-og-miljomaal)

Disse er fordelt på 6 hovedtema, som er naturmangfold, kulturminner og kulturmiljø, friluftsliv, forurensning, klima og polarområdene.

Det foreligger egne delrapporter på temaene

- Naturmangfold
- Vannmiljø
- Klimagassutslipp

Temaet friluftsliv er også en del av konsekvensutredningen.

Tema «polarområdene» vurderes ikke som aktuelt i denne sammenhengen, og det er ikke kjente kulturminner eller kulturmiljø innen området.

3.2. Lover. Statlige planretningslinjer/rammer/føringer og regionale planer

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 veger (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 utredning med tanke på trafikk- og flystøy.
- *Risiko og sårbarhetsanalyse*
Sjekklisten for risiko og sårbarhet er gjennomgått og vil følge med som en del av planmaterialet.

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 er utarbeidet en plan for håndtering av overvann. Denne tar høyde for økt nedbør.
- *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 synliggjort i planbeskrivelsen.
- *Regional planstrategi for Nordland 2024 - 2028, 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, noe som er bærekraftig.
- *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 er det utarbeidet 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, 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 området.

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 boligtilbudet i Mo i Rana, og gi økt variasjon med tilgjengelige boliger som er egnet for livsløpsstandard. Det er også nært bussholdeplass på linje 1 som har godt rutetilbud,

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, 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.

Regionale planer:

Tiltaket er også i tråd med arealpolitiske retningslinjer i fylkesplan for Nordland punkt 8.2; realpolitiske retningslinjer:

- a) Utbygging av boligområder og arbeidsplasser skal i hovedsak skje innenfor de etablerte by- og tettstedsstrukturene. I arealplanleggingen skal transformasjon og fortetting i by- og tettsted og rundt kollektivknutepunkter vurderes som virkemidler for å unngå uønsket spredning av bebyggelse.
- b) Fortetting skal skje med kvalitet. Gjennom arealplanleggingen skal det legges til rette for god funksjonsblanding som fremmer trafiksikkerhet, barns lekemuligheter og stedets karakter.
- e) Det skal legges vekt på høy estetisk og arkitektonisk kvalitet ved planlegging og utforming av fysiske tiltak
- k) Arbeidsplasser, besøksintensive virksomheter og nye boligområder bør lokaliseres i gangavstand fra gode kollektivtilbud.

Selv om tiltaket ligger i byens randsone og tar nye utmarksområder i bruk som utbyggingsarealer, ligger dette arealet slik til at det er et godt utbygd kollektivnettverk, samt tilrettelegging for myke trafikanter i området. Utbyggingen er også arealeffektiv med ca. 230 leiligheter fordelt på ca. 30 daa, og det legges til rette for gode arealer til lek og uteopphold. Arealet innenfor de 30 daa er regulert til boligblokk, gangvei, skitrase, annen veigrunn grøntanlegg, lek og noe areal regulert til friområder.

3.3. Overordnede kommunale planer, reguleringsplaner i området og temaplaner

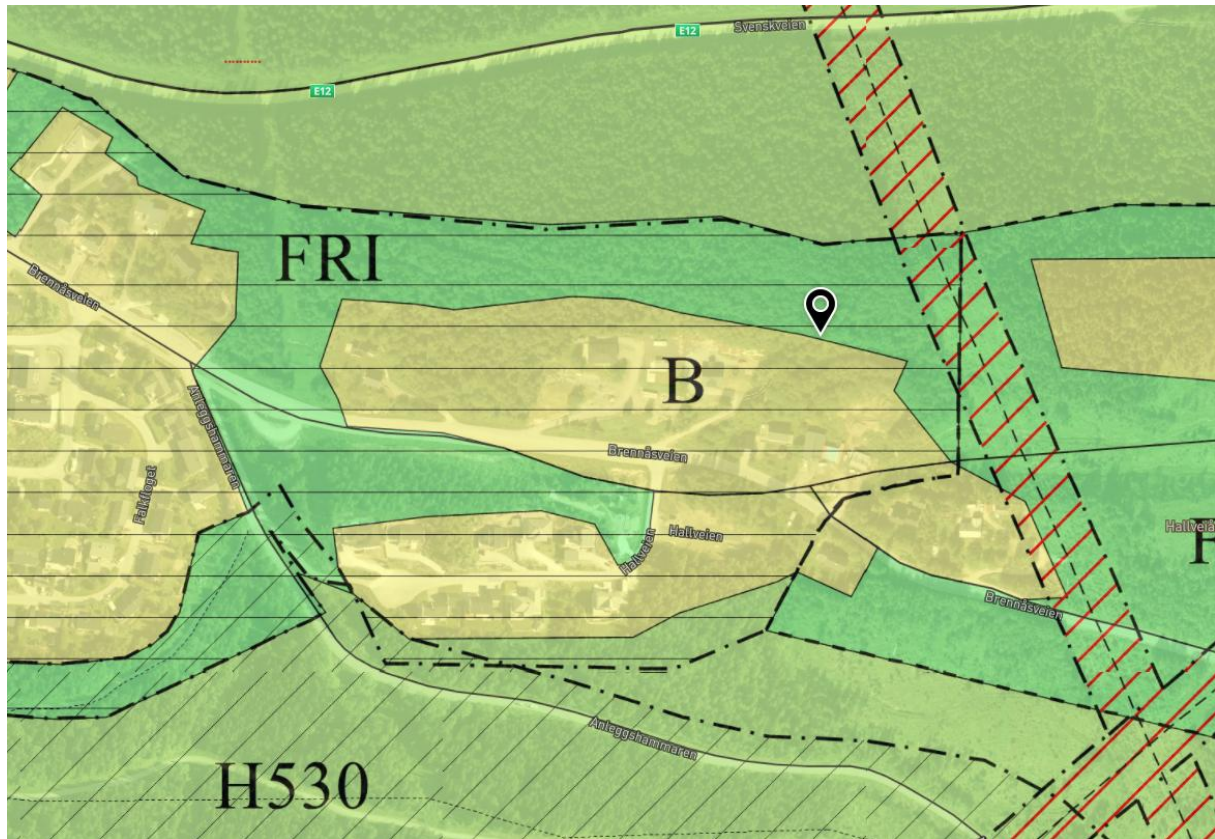
Kommuneplanens Samfunnsdel

Følgende arealstrategier legges til grunn for all arealplanlegging i Rana kommune:	Oppfølging
Bysentrum skal være attraktivt med urbane kvaliteter og mangfold både av tilbud, funksjoner og mennesker	Ligger utenfor bysentrum, punktet er ikke relevant
Høy estetisk og arkitektonisk kvalitet for bygninger og uteområder skal vektlegges.	Settes krav om arkitektonisk redegjørelse i forbindelse med byggesak.
Offentlige uterom og parker skal invitere til uformelle møter mellom ulike mennesker	Det legges til rette for uterom i planen som inviterer til uformelle møter.
Det skal legges vekt på gode og trygge gang- og sykkelveiforbindelser, spesielt fra sentrum og ut til tettstedene, til større arbeidsplasser, til turområder og til viktige mål for barn og unge. Snarveier skal bevares og holdes tilgjengelige	Det er etablert gang- og sykkelvei til området. Det etableres fortausløsning internt i feltet. Det legges også til rette for etablering av snarveier i feltet.
Nærturområder og områder for bynært friluftsliv skal ivaretas og prioriteres, og blågrønnstrukturene i sentrum skal styrkes.	Deler av utbyggingen legger beslag på nærturområder. Disse er lite brukt. Etablering av boliger samt at det legges til rette for etablering av skiløype gjør at flere enn i dag kan benytte disse områdene.
Allmennhetens mulighet for ferdsel, aktiviteter og gode opplevelser langs Ranfjorden og Ranelva skal styrkes.	Ligger ikke i tilknytning til fjorden eller elva, punktet er ikke relevant.

Gjenbruk, sambruk og mer effektiv utnyttelse av eksisterende næringsarealer og infrastruktur skal vurderes før nye næringsarealer kan utvikles.	Legger ikke opp til næringsarealer, punktet er ikke relevant.
Tilrettelegging av næringsarealer skal skje med minst mulig negative konsekvenser for klima, miljø og samfunn.	Som i punktet over, ikke relevant.
Lokalisering av nye bygge- og anleggstiltak utenfor Mo og omegn skal skje ut fra dokumenterte behov, og for å styrke livskraftige bygde- og lokalsamfunn.	Planområdet ligger innenfor «Mo og omegn».
Naturgrunnlaget for samisk kultur og næringsutvikling skal vektlegges.	Området ligger utenfor området som benyttes til samisk kultur og næring.
Hensynet til landskaps- og naturverdier, og områder for friluftsliv og reindrift skal vektlegges, og kulturminner skal ivaretas.	Det er ikke registrert kulturminner i området, det er ikke areal for reindrift. Det er gjort en utredning på landskap, naturverdier og friluftsliv.
Hensynet til klima og miljø skal vektlegges ved utvikling av bolig- og næringsarealer	Det er gjort en utredning som omhandler klimagassutslipp. En kompakt utbygging gir lavere utslipp enn en utbygging av tilsvarende antall enheter fordelt over et større areal og flere bygg.
Arealer som allerede er utsatt for menneskelige inngrep skal fortettes og gjenbrukes før eventuelle nye arealinngrep vurderes. Skadet natur skal om mulig restaureres. Sambruk av areal	Området ligger klemt inn mellom E12, Brennåsveien, 2 kraftlinjer og eksisterende bebyggelse. Fortetting av området er i så måte i tråd med punktet.

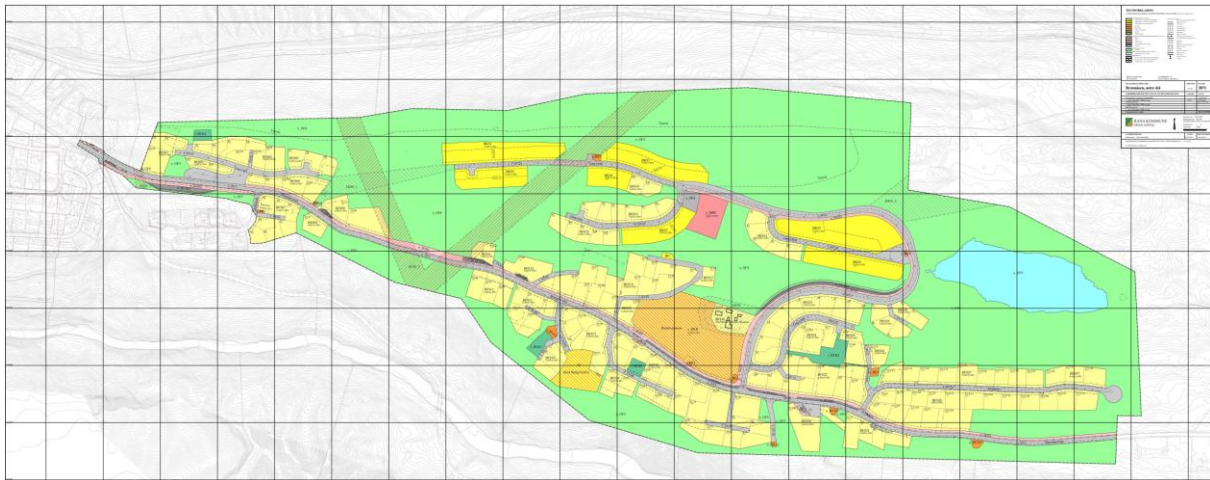
skal alltid vurderes, for å gi arealeffektive løsninger.	
Opparbeiding og avskoging på avsatte framtidige utbyggingsområder skal gjennomføres etappevis etter behov, slik at nye naturinngrep begrenses til når det er aktuelt med utbygging.	Kun den del av området som blir bygd ut vil bli berørt.
Større arbeidsplasser, detaljhandel og publikumsvirksomheter skal lokaliseres i sentrum eller så nært at det er naturlig å bevege seg til fots mellom funksjonene og sentrum.	Punktet er ikke relevant da det ikke legges opp til arbeidsplasser, detaljhandel eller publikumsvirksomheter.
Nye boliger og tilhørende funksjoner skal etableres innenfor allerede utbygde områder, og nærhet til skoler og busstopp skal vektlegges. God bokvalitet skal vektlegges i både nye og eksisterende bomiljø.	Planen legges til et område som er bebygd. Ligger langs busslinje 1. Det er trygg skolevei til Gruben barneskole. Vi er av den oppfatning at området vil ha gode bokvaliteter.
Overflatevann skal håndteres lokalt, fortrinnsvis ved naturbaserte løsninger. Blågrønne strukturer skal styrkes, og flomveier skal sikres med tanke på ekstremnedbør. Bekkeløp skal holdes åpne og bevares i sitt eksisterende og naturlige løp	Dette er håndtert i godkjent VAO-planen.
Drikkevannskilder og nedslagsfelt skal sikres mot tiltak og aktivitet som kan forringe drikkevannskvaliteten	Punktet er ikke relevant da planområdet ikke ligger i nedslagsfeltet for drikkevannskilder.

Naturressurser skal ivaretas, og dyrka/dyrkbar jord skal sikres mot nedbygging.	Dyrkbar eller dyrket jord bygges ikke ned som følge av denne planen. Det er heller ikke naturressurser i området som påvirker planforslaget.
--	---

Kommunedelplan for Mo og omegn:

Figur 2 Utklipp fra kommunedelplan for Mo og omegn

Området er i kommuneplanen vist som boligbebyggelse. De nære områdene er vist som friområde, mens øvrige områder er LNFR-områder. Vannrett skravur viser områder med høyderestriksjoner for nye Polarsirkelen lufthavn. Rød skravur er fareområde rundt kraftledning, og H530 viser til hensynssone for friluftsliv.

Detaljregulering for Brennåsen østre del, plan ID 3071

Figur 3 Plankart, detaljregulering for Brennåsen, østre del. Planområdet for ny regulering er i vestlig ende av planområdet

Gjeldende regulering legger til rette for etablering av eneboliger i det aktuelle området. Ny regulering legger både til rette for større bygninger, og har et noe større arealbeslag enn gjeldene regulering.

Deler av planforslaget grenser mot detaljreguleringsplanen for Brennåsen - vestre del, planid 3053 og plan 3086 gang- og sykkelvei langs E12.

3.4. Oppfølging av krav fra oppstartsmøte

Øvrige kommunale overordnede føringer som skal omhandles i planforslaget:

Punkt til oppfølging	Vår oppfølging.
Kommunal planstrategi, 2024 -2027	
Ønske om å tilby et variert boligmarked med overkommelige priser.	Det å legge til rette for leilighetsbygg i dette området mener vi er med på å legge til rette for en variasjon av boligformer. Foreslått bebyggelsen er i form at frittstående blokkbebyggelse. Det vil også bli lagt til rette for en variasjon av størrelser på leiligheter. En kompakt utbygging gir kan også gi lavere boligkostnader.
Kommuneplanens samfunnsdel, 2024 - 2036	
	Punktene fra samfunnsdelen er kommentert over.

3.5. Oppfølging av krav i planprogram

Planprogrammet gir en oversikt over tema som skal konsekvensutredes, omhandles i planbeskrivelsen, eller ikke omhandles gjennom planen. Under følger en oversikt over disse temaene:

Tema	Oppfølging	Se kap	Vedlegg
Naturmangfold.	Konsekvensutredes i egen rapport.	6.2	03 g
Konsekvenser for økosystemtjenester.	Konsekvensutredes (nevnt i NMR).	6.3	03 g

Konsekvenser for nasjonalt og internasjonalt fastsatte miljømål.	Temaet omhandles i planbeskrivelsen, utredes ikke.	3.1	
Konsekvenser for kulturminner og kulturmiljø.	Ingen kulturminner i området, temaet utredes ikke.		
Konsekvenser for friluftsliv.	Temaet utredes.	6.4	
Konsekvenser for landskap, områdets uttrykk og kvalitet for dagens beboere.	Temaet utredes.	6.5	
Konsekvenser for forurensning (luft, klimagass, forurensning av vann og grunn samt støy.	Klimagass utredes. Støyutredningen inkluderer vurdering av flystøy.	6.6	03 m
		6.7	03 k
Konsekvenser for vannmiljø og naturmangfold i vann.	Temaet utredes i egen rapport	6.8	03 h
Konsekvenser for jordressurser.	Temaet utredes ikke.		
Konsekvenser for samisk natur- og kulturgrunnlag.	Området ligger innenfor Ildgruben reinbeitedistrikt. I reindriftskartene på Nordlandsatlas er det ingen soner som tilsier at områdene benyttes aktivt i reindriftssammenheng. Omtales i beskrivelsen.	4.13	

Konsekvenser for transportbehov, energiforbruk og energiløsninger.	Det skal utarbeides en trafikkanalyse. Det er ikke krav om utredning av energiforbruk og energiløsninger.	6.9	03 j
Konsekvenser for beredskap og ulykkesrisiko.	Temaet utredes.	6.10	
Konsekvenser for virkninger som følge av klimaendringer, herunder risiko ved havnivåstigning, stormflo, flom og skred.	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.	4.8 6.11	03 l 03 i
Konsekvenser for befolkningens helse.	Inngår i planbeskrivelsen, utredes ikke.	4.15	
Konsekvenser for tilgjengelighet for alle til uteområder og gang- og sykkelveinett.	Temaet utredes.	6.12	03 j

Konsekvenser for barn og unges oppvekstsvilkår.	Temaet utredes.	6.13	
Konsekvenser for kriminalitetsforebygging.	Utredees ikke.		
Konsekvenser for arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet.	Inngår i planbeskrivelsen, utredes ikke.	5.2	

Det vises til vedlagt planprogram for videre vurdering av behov for utredninger. I tillegg kommer utredning av samlede virkninger i henhold til forskrift om konsekvensutredninger §21.

4. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

4.1. Beliggenhet, avgrensing og størrelse på planområdet

Planområdet ligger vest på Grubåsen mellom Brennåsveien og Svenskveien (E12). Innenfor planområdet er det i dag 6 bolighus. Området for planlagt bebyggelse ligger nord for og 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.

4.2. Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Området langs Brennåsveien er i dag bebygd med eneboliger. Det er også næringsbebyggelse (etablert på eiendom gnr. 24 bnr. 97, som er en regulert boligtomt) i området. Området ellers er et utmarksområde avgrenset av kraftledninger og av E 12 og Brennåsveien.

4.3. Eiendommer

Følgende eiendommer omfattes av planforslaget:

- Gnr. 24 bnr. 4, eier Brennåsen Boligutvikling AS
- Gnr. 24 bnr. 6, eier Thor Arnstein Hågensen og Edel Hågensen
- Gnr. 24 bnr. 26, eier Thor Arne Ugelstad
- Gnr. 24 bnr. 27, eier Rune Furuheim og Monica Valåmo Furuheim
- Gnr. 24 bnr. 89, eier Brennåsen Boligutvikling AS
- Gnr. 24 bnr. 97, eier Guro Almås og Tommy Kristian Pedersen
- Gnr. 24 bnr. 103, eier Freddy Andre Hågensen
- Gnr. 24 bnr. 194, eier Jan Erik Larset
- Gnr. 24 bnr. 352, eier Marte Furuheim, Rune Furuheim og Monica Valåmo Furuheim
- Gnr. 24 bnr. 376, eier Hesa Eiendom AS
- Gnr. 25 bnr. 71, eier André Berge Süer Serkan
- Gnr. 25 bnr. 113, eier André Berge Süer Serkan
- Gnr. 25 bnr. 4, eier Rana kommune
- Gnr. 500 bnr. 2, eier Rana kommune

Følgende eiendommer grenser til planforslaget:

Gnr. 24 bnr. 6, eier Thor Arnstein Hågensen og Edel Hågensen

Gnr. 25 bnr.98, eier Bjørn-Ove Klæbo og Anette Skog Lillevik

Gnr. 303 bnr. 1, eier Statenes vegvesen

4.4. Stedets karakter. landskap, topografi, solforhold og lokalklima

Området er i dag en skogkledt åsrygg som ligger øst for Gruben i Mo i Rana. Ryggen går øst-vest, der østlig del er høyereliggende enn vestlig del. Både mot nord og sør er det brattere sider.

Det er gode solforhold i området, da landskapet er relativt åpent særlig mot sør og vest.

Planområdet består av en åsrygg som medfører at området ligger eksponert til med tanke på vindforhold.

4.5. Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke registrert kulturminner i området. Planen vil dermed ikke få konsekvenser for dette temaet.

4.6. Universell tilgjengelighet

Området er ikke tilrettelagt med tanke på universell utforming i dag. Det er i de senere år etablert ny gang- og sykkelvei langs Brennåsveien, som har en stigning som gjør at denne er universelt utformet. Veier, leiligheter og nærlekeplassene skal utarbeides i tråd med kravene til universell tilgjengelighet.

4.7. Teknisk infrastruktur, energibærer

Det er ikke etablert lokal teknisk infrastruktur i området. Kommunalt ledningsnett ligger i Brennåsveien og det er også strøm i nærområdet.

I forbindelse med fastsetting av planprogrammet ble det påpekt av valg av energibærer skulle gjøres i løpet av planprosessen. Det har vært en dialog mellom Brennåsen Boligutvikling AS og Linea der det er meldt inn effektbehov for utbyggingen. Dette innebærer at energibærer til området vil være strøm. Dette kan endre seg fram til byggestart.

4.8. Grunnforhold

Geoteknikk er vurdert gjennom Notat innledende geoteknisk vurdering (Multiconsult 21.05.2025). I avsluttende kommentar står følgende:

Planlagt utbygging vurderes som bebyggbar og skredsikker iht. aktuelle lover og forskrifter. Utbyggingen vurderes som gjennomførbar, men det forutsettes videre medvirkning fra geotekniker i forbindelse med prosjektering av fundamentløsninger.

I senere prosjekteringsfase må behovet for supplerende grunnundersøkelser vurderes av geoteknisk prosjekterende når planene er mer avklart.

4.9. Støyforhold

De aktuelle støykildene er E 12 og Brennåsveien. Støy fra eksisterende og den nye flyplassen er også vurdert, men området er ikke berørt av støy fra flyplassen. Norconsult AS har utarbeidet støyutredning som er vedlagt. Støy er et eget tema som er konsekvensutredet, se kap. 6.7.

4.10. Risiko og sårbarhet.

Sjekkliste for risiko og sårbarhet er gjennomgått. Det er tre forhold som utpeker seg og dette er vind, slukkevann og overflatevann. Egen utredning på dette se kap. 6.10.

4.11. Forhold til krav i kapittel II i naturmangfoldloven

Ifølge naturmangfoldlovens § 7: *Prinsippene i §§ 8 til 12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet, herunder når et forvaltningsorgan tildeler tilskudd, og ved forvaltning av fast eiendom. Vurderingen etter første punktum skal komme frem av beslutningen.*

§ i naturmangfoldloven	Vår vurdering
§ 8: Kunnskapsgrunnlaget	I tillegg til eksisterende kunnskap har det blitt gjennomført befaring, samt egen konsekvensutredning for tema naturmangfold. Kunnskapsgrunnlaget er dermed blitt oppdatert gjennom planprosessen. Området som er undersøkt er på ca. 90 000 m ² . Planområdet er på ca. 95 900 m ² , hvorav ca. 2000 m ² er areal rundt eksisterende boligeiendom gnr. 25 bnr. 71.

§ 9: Føre-var prinsippet	Det er vår vurdering at foreliggende kunnskapsgrunnlag er tilstrekkelig til å fatte en informert beslutning. Tiltaket skal dermed ikke behandles etter § 9.
§ 10 økosystemtilnærming og samlet belastning	Foreliggende KU har vurdert disse problemstillingene.
§ 11 kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver	Kostnader i forbindelse med forebygging mot spredning av fremmede arter bæres av tiltakshaver.
§12. Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder	Byggesaker innenfor planområdet vil omtale dette.

Samlet vurdering: Kunnskapsgrunnlaget i denne saken er tilfredsstillende. Tiltakets konsekvenser er belyst gjennom vedlagt fagrapport, omtalt under kap. 6.2.

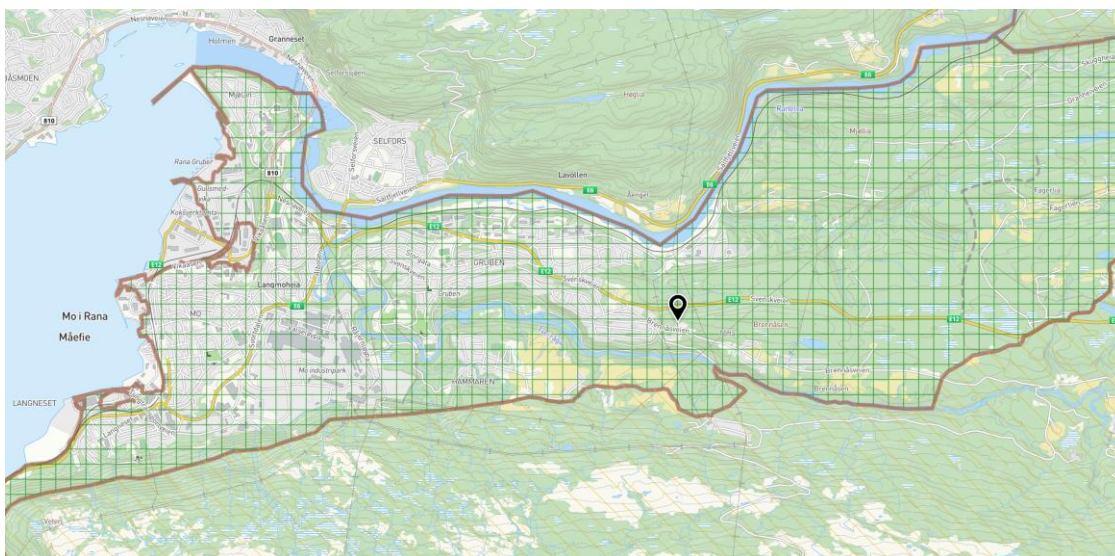
4.12. Skiløype/turløype

Det er regulert inn en turløype i gjeldene plan som krysser planområdet øst vest, denne er ikke opparbeidet. Det er planer om kunne knytte løpesystemet i Klokkehagen via veiledende trase for turløype igjennom planområdet østover mot den trase som turrennet «Blåvegen» bruker.

4.13. Reindrift

Stort sett hele kommunen inngår i reinbeitedistrikt. Store deler av kommunen er også avsatt til ulike årstidsbeiter i reindriftskartene. Det er ikke avsatt arealer til årstidsbeiter eller andre viktige områder for reindrift innenfor planområdet.

I kartlagene som Rana kommune administrerer ligger planområdet innenfor en reindriftssone.



Figur 4 Reindriftssone i Rana

Utsnitt fra kommunekart.com vises i figuren over.

Selv om det ikke er avsatt årstidsbeiter i området kan det forekomme at enkelt dyr eller mindre grupper av reinsdyr kan oppholde seg i område i perioder. Dette planforslaget legger opp til at også ryggen på Brennåsen og noe areal nord for denne kan bebygges. Dette innebærer at areal som kan brukes til beiteområde reduseres.

Øst for vårt område legges det opp til boligbebyggelse, gjennom kommunal regulering (Detaljregulering for Grubåsen, planid 3091). Bebyggelsen i denne planen planlegges etablert sør for åsryggen.

Ved gjennomføring av begge disse reguleringsplanene vil reinsdyr møte en barriere ved Kristentjønna i form av bebyggelse og infrastruktur, som kan etableres med hjemmel i den kommunale planen. Vi er av den oppfatning at reinsdyr vil kvie seg for å trekke lengre østover mot vårt planområde.

Konsekvenser for reindrift ved gjennomføring av reguleringsplanen mener vi er små.

4.14. Blågrønne strukturer

Det meste av planområdet er skog med naturlig avrenning. I dagens situasjon antar vi at håndtering av overvann fra eksisterende bebyggelse i hovedsak ledes til terreng.

Infiltrasjonspotensialet sier noe om grunnens evne til å magasinere og holde tilbake overvann, og har betydning for hvilke overvannsløsninger som bør velges. Det framgår av Løsmasser (ngu.no) at område ikke er kartlagt mht. forhold for infiltrasjon. Nasjonal løsmassedatabase oppgir at området består av forvittringsmateriale. Forvittringsmateriale er

forvitret berg som går gradvis over til fast berg. I Geoteknisk vurderingsnotat for planområdet framgår det at det er målt inn berg og antatt berg i dagen på store deler av området og at berget er dekket av et tynt løsmasselag og/eller mose. Infiltrasjonsegenskapene vurderes derfor som begrenset.

4.15. Konsekvenser for befolkningens helse

Vi er av den oppfatning at etablering av boenheter i dette området med nærhet til friområder vil være positivt med tanke på helsen til de som velger å flytte til dette området. Når det gjelder de som bor i dette området i dag vil nok tilflytting av beboere i ca. 230 nye boenheter kunne være både positivt og negativt for helsen.

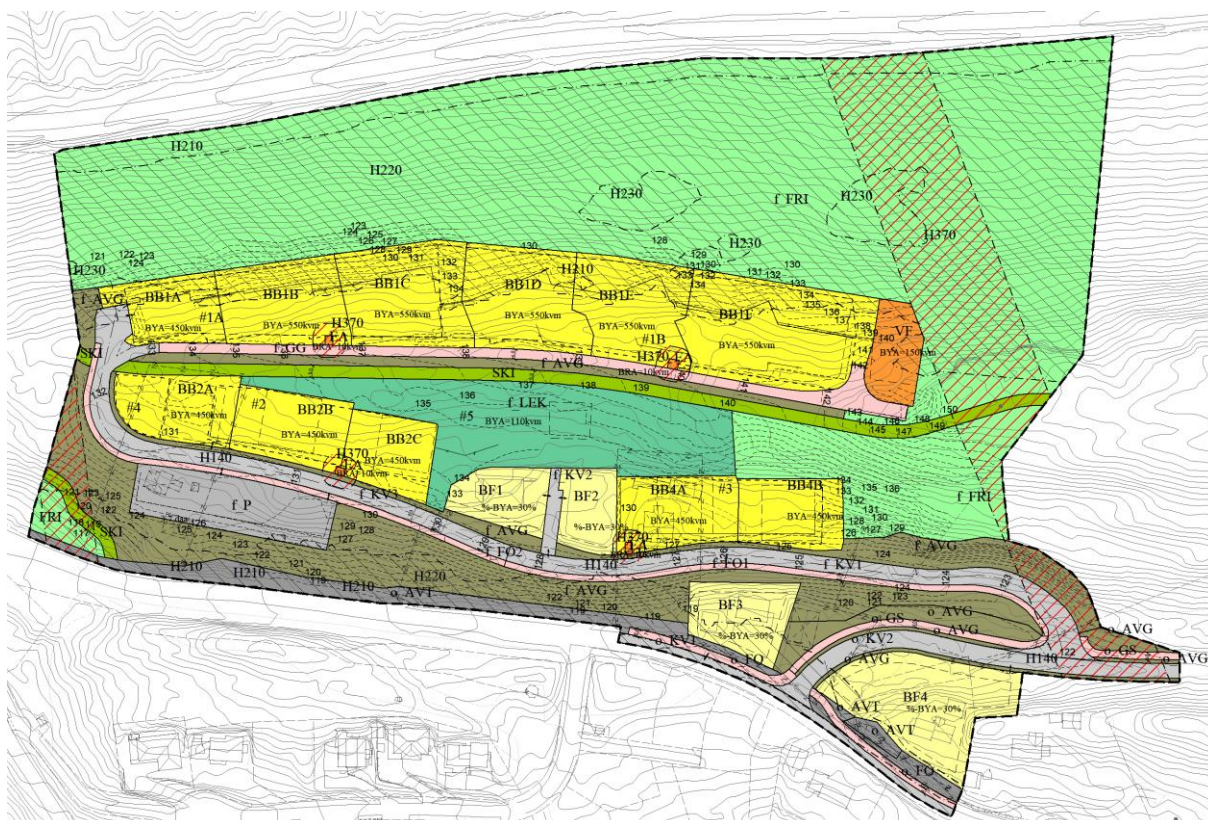
4.16. Andre analyser / utredninger / planer

Vi er ikke kjent med andre analyser eller utredninger som berører området eller tiltaket utover det som er nevnt eller utarbeidet i denne prosessen.

Rana kommune jobber med en revidering av reguleringsplanen 3092 (Brennåsen vest for Kristentjønna). I tillegg jobbes det med planforslag 3083 (Utsikten i Brennåsen). Begge disse planene ble vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn i løpet av sommeren 2027.

5.1. Planlagt arealbruk

Adkomst til området er fra sørøst, og det planlegges parkering i kjeller, samt et bilfritt bomiljø langs toppen. Der vil det være gangadkomst, samt adkomst for renovasjon og blålysenhetene. Det er også avsatt areal til skiløype gjennom området.



Figur 5 Forslag plankart

I plankartet over ser vi at hvert delområde er delt inn i ett formålsområde pr planlagt bygd boligblokk. Feltene er nummerert etter bygningsnummer i videre prosjektering. Felt 1 har områdene BB1A-F, felt 2: BB2A-C, felt 3. BB4A og -B.

I tillegg til de nye boenhetene omfatter også detaljreguleringsplanen 4 eksisterende eneboliger.

Som det framkommer av plankartet så er det regulert inn nye høydekurver på store deler av området. Dette innebærer at det på store arealer må toppmassene tas bort. Toppmasser som ikke inneholder fremmede arter, skal tas vare på å legges tilbake på områder regulert til lekeplass og til friluftsformål. Dette sikrer at store arealer beplantes med stedegne arter. Der det er hensiktsmessig skal også toppmasser tilbakeføres mellom blokkene. Mellomlagring av toppmasser tillates kun på områder som berøres av utbygging. Dersom det ikke er plass til massene innenfor planområdet, skal det i forbindelse med byggesak beskrives hvor massene kan mellomlagres.

Vintervedlikehold av området innebærer brøyting av adkomstvei. Her vil grøfter og skråninger fungere om plass for snø. Ved nedkjøring til parkeringsanlegget under den nordlige bebyggelsen vil snø kunne legges ut på annen veigrunn og friluftsområde. Langs gangveien kan snø legges på annen veigrunn grøntareal samt inne på friluftsområde.

5.2. Planlagt bebyggelse, utbyggingsvolum, byggehøyder og bokvalitet

Bygningsutforming og plassering i terrenget

Bygningene i felt 1, 2 og 3 er plassert i henhold til terrengets naturlige topografi og muligheter for tilkomst. Bygningene er plassert for å dra nytte av høydeforskjellene i terrenget, med tilkomster inn til p-kjellere på lavere nivåer, med uteoppholdsareal lagt over kjellere der de er. Mot nord, under boliger i felt 1 er det lagt inn en opptrapping av kjellerplanet for å tilpasse seg stigningen i terrenget.

Bygg 1A -C er plassert på kote 136,50 over parkeringskjeller.

Bygg 1D-F har en høydeplassering på kote 139,50 over parkeringskjeller.

Bygg 2A -C ligger på kote 134,50 over parkeringskjeller.

Bygg 4A-B ligger på kote 132 over parkeringskjeller.

Byggene har som et hovedprinsipp blitt organisert slik at man har lagt de høyeste volumene på den nordlige delen av åsen slik at de kommer over bygg mot sør, og får utsikt alle veier, samtidig som de ikke skyggelegger området ellers og kaster skyggene mot nord. Overvekten av boliger ligger langsmed dette området, i Felt 1. Disse byggene er lagt i en øst-vestlig retning med mulighet for gjennomlyste leiligheter med gode solforhold mot sør og nydelig utsikt og kveldssol mot nord.

Sol- og skyggeberegninger er gjennomført for å sikre at uteområdene og boligene får tilstrekkelig sollys gjennom året. Det er utarbeidet soldiagrammer som viser solforholdene på forskjellige tidspunkter av dagen. Dette gir en helhetlig forståelse av lysforholdene og

hvordan bygningene påvirker hverandre. Byggenes nedtrapping og orientering er vurdert i forhold til påvirkning på solforholdene. Området er åpnet opp mot sør og byggene trapper ned mot vest for å kaste mindre skygge på uterommene. Avstander mellom bygg er vurdert oppimot slagskygger.



Figur 6 Sett fra sør

Bygningene er lagt som lameller i ulike retninger med en nedtrapping i antall etasjer mot vest og sør, dette gjelder for bebyggelsene i nord. Dette for å bryte ned volumene og ivareta solforhold mellom byggene og skape variasjon i bebyggelsen.

Vindstudier har vært med på å bestemme utformingen av området og plasseringen og retninger på bygningskroppene. Bygg mot nord fungerer som en vindskjerm og åpne levegger mellom byggene hindrer vindtunneler mellom volumene. Forskyvning mellom byggene skaper skjermede uterom for og varierte romdannelser hvor nærlekeplasser kan etableres. Mellom lamellene etableres nærlekeplasser. Byggene er plassert slik at de deler opp uterommet i ulike rom og oppholdssoner.

Åskammen vil i fjernvirkning endre karakter, fra en skogkledd ås med en høyspentledning til et boligområde med bygg som skaper en ny silhuett. Byggenes plassering på toppen gjør at selve profilen av byggene vil bli synlig fra avstand. Byggenes plassering og utforming viderefører terrengets form ved at den trapper opp mot øst fra vest og fra sør mot nord. Selv om bygningene er høye vil mye av det dekkes av omkringliggende vegetasjon mot nord og nedtrappingen av bebyggelsen mot sør til en mindre skala skaper en tilpasning i størrelse mot Brennåsveien.

Endringene av landskapet utenom bygninger vil ikke oppleves fra langt hold. Da mye vil skjules av høy vegetasjon. Inne på området er det tenkt at ved ferdigstilling skal landskapet mellom byggene fremstå som et tilgjengelig og aktiviserende uterom som ikke

eksisterte tidligere. Her vil det kunne etableres gangveier og skiløyper som fortsetter inn i skogen mot Ildgruben og være til allmenn bruk. På denne måten vil området kunne løftes i kvalitet og brukbarhet. Synergien mellom et mulig offentlig tilgjengelig uterom og et boligområde kan skape et samlingspunkt for beboere og besøkende.



Figur 7 Fjernvirkning med Mofjellet i bakgrunnen - vegetasjonen vil være tettere enn illustrert og skjule byggene delvis



Figur 8 Fjernvirkning fra sør med Bomfjellet i oppriss - bebyggelsen trapper ned mot sør og ligger lavere enn høydedraget mot nord. Byggenes variasjon bygger videre på terrengets egen kurvatur



Figur 9 Høydedraget med tiltaksområdet sett fra nord med Mofjellet i bakgrunnen



Figur 10 Sett fra vest



Figur 11 Sett fra øst

Grad av utnyttning

Størrelsen på areal regulert til ny bebyggelse (blokkbebyggelse) innenfor planen er på ca. 18 daa. I tillegg kommer areal regulert til areal for vannreservoar på ca. 0,8 daa (VF) og areal regulert til lekeplass, på ca. 5 daa, der det kan føres opp et felleshus på inntil 110 m² (LEK). På areal regulert til vannreservoar kan det føres opp et bygg på 150 m². Grunnflaten av boligbyggene er til sammen ca. 5500 m² (BYA).

All parkering som dedikeres til leilighetene etableres i parkeringskjellere under de ulike boligene. All gjesteparkering løses på areal regulert til parkering (f_P). Siden parkering løses i stor grad under bakken legges det til rette for relative store utearealer, både fordelt på områder regulert til lek og i områder til uteopphold regulert til boligformål.

I vedlegg 3c finnes det oversikt over hver enkelt bygning med bruksareal og antall leiligheter fordelt på størrelse og antall rom. Illustrasjonene og oversikt over leiligheter er en mulighetsstudie slik at fordelingen kan endres i forbindelse med bygging.

Tabellen under gir oversikt over hver enkelt bygnings størrelser.

Bygning (formålsområde BBXX)	Antall leiligheter	BYA m2	Byggehøyde Kote	Antall etasjer (u.etg. ikke medregnet)
1A	17	450	153,50	5 etasjer
1B	24	550	157	6 etasjer
1C	24	550	157	6 etasjer
1D	24	550	160	6 etasjer
1E	28	550	163,50	7 etasjer
1F	28	550	163,50	7 etasjer
2A	15	450	146	4 etasjer
2B	18	450	152	5 etasjer
2C	15	450	149	4 etasjer
4A	15	450	146	4 etasjer
4B	18	450	149	5 etasjer

Antall boliger, leilighetsfordeling

Tegningene viser 226 leiligheter og følgende fordeling på leilighetstørrelser:

Leiligheter <50 m² 62 stk.

Leiligheter 50-70 m² 121 stk.

Leiligheter 70- 85 m² 39 stk.

Leiligheter >85 m² 4 stk.

Parkering

Gjennom kommunedelplanen for bynære områder settes det krav om en garasjeplass + 0,2 gjesteplasser pr bolig.

For en utbygging på 226 leiligheter tilsvarer dette 226 garasjeplasser + 46 gjesteplasser, til sammen gir krav på 272parkeringsplasser.

Parkering planlegges i underjordisk fellesanlegg, og gjesteparkering i dagen på areal regulert til felles parkering (f_P).

Uteoppholdsareal



Figur 12 Utomhusplan

Når vi regner bort arealer til kjørevei, bygning og parkering står vi igjen med et areal på i ca. 10,4 daa som kan benyttes til uteopphold. Arealene inkluderer intern gangvei, lekearealer og arealer vist til boligformål som ikke er bebygd. Dersom vi tar med areal regulert til skiløype og arealet mellom denne og gangveien langs åsryggen øker uteoppholdsarealet med ca. 2,5 daa.

Det vil også være en balkong på ca. 8-10 m² for hver leilighet. De fleste av disse er imidlertid overbygd og kan ikke regnes med som uteoppholdsarealer.

Som det framkommer av utomhusplanen så legges det opp til etablering av 5 nærlekeplasser for boligene i nord, innenfor formålene BB1A til BB1F. For boligene innenfor formålene BB2A - BB2C legges det opp til 2 nærlekeplasser. I tillegg etableres det en større lekeplass øst for BB2C. Denne etableres innenfor areal reglert til LEK, og vil være en del av det store arealet regulert til LEK, ca 5 daa. Innenfor formålene BB4A og BB4B etableres det 2 nærlekeplasser.

Renovasjon

Det legges opp til nedgravde renovasjonsløsninger til de nye leilighetene. Lokalisering av disse er vist i utomhusplanen. Endelig lokalisering kan avvike fra utomhusplanen. Det reguleres ikke inn egne formål til dette. Renovasjon kan derfor etableres innenfor areal regulert til blokkbebyggelse.

Trafo (EA)

Vi har ikke fått innspill fra kraftlaget om lokalisering av trafoer innenfor planområdet. Det vil være at behov for en eller flere trafoer i området. Vi har derfor regulert inn 4 områder der det kan etableres trafoer. Disse vises på plankartet med formålskode EA.

5.3. Eksisterende bebyggelse (BF)

Innenfor planområdet er det i dag 6 eneboliger. Brennåsen Boligutvikling AS har inngått avtale med eier av gnr. 24 bnr. 26 om å overta denne eiendommen slik at planlagt utbygging kan gjennomføres. I forbindelse med utbygging vil byggene på denne eiendommen rives. Brennåsen Boligutvikling AS har allerede overtatt eiendommen gnr. 24 bnr. 89. Også boligen på denne eiendommen vil rives til fordel for nye bebyggelse. De øvrige 4 eneboligtomtene reguleres som dette med feltkode BF1-4.

Byggehøyde og utnyttelsesgrad videreføres fra gjeldene plan.

Eiendommene gnr. 24 bnr. 352 (BF1) og bnr. 376 (BF2) vil få ny adkomst via den nye veien inn til området. Eiendommen gnr. 24 bnr. 194 (BF3) beholder sin adkomst direkte fra Brennåsveien som i dag. Eiendommen gnr. 25 bnr. 71 (BF4) får ny adkomst. I dag har denne adkomst som vil komme i konflikt med opparbeidelse av nytt kryss i Brennåsveien. Plassering av adkomst er gjort av Multiconsult på vegne av Rana kommune i forbindelse med detaljreguleringsplanforslaget for Brennåsen vest for Kristentjønna. Den nye adkomsten til bnr. 71 etableres samtidig som den nye adkomstveien (o_KV) etableres.

5.4. Skiløype (SKI)

Det er regulert inn en turvei i gjeldene reguleringsplan. Fra starten av planprosessen ble det gitt klare føringer fra Rana kommune at det måtte legges til rette for etablering av en skiløype igjennom planområdet. Traseen måtte i stor grad følge den regulerte turveien. Kommunen har som målsetning at skiløypesystemet i Klokkehagen skal kunne «koble seg

på» skitraseen som turrennet «Blåvegen» benytter. Det er derfor regulert inn en trase som skiløype igjennom planen, merket med feltkode SKI.

Skiløypen er regulert med en bredde på 5 meter. Dette muliggjør oppkjøring av skispor med tråkkemaskin.

Det tas en rekkefølgebestemmelse som omhandler klargjøring for etablering av skiløype innenfor areal regulert til SKI. Dette innebærer at arealet skal være tilrettelagt for oppkjøring av skispor før det gis ferdigattest på første byggetrinn innenfor BB1A -F. Dersom området BB1A - F ikke bebygges vil trase for skiløype ikke bli klargjort. Drift og vedlikehold av traseene tilfaller ikke grunneier, eller beboere innenfor planområdet.

I enkelte området er det kort avstand mellom skiløypa og planlagt bebyggelse. Dette er en situasjon som kan ligne på interne gangveier i større boligprosjekter der det legges opp til at gangveiene ligger nært opp til bebyggelse. Dette mener vi er med på å skape et urbant preg på utbyggingen.

5.5. Vannforsyningsanlegg (VF)

I forbindelse med utarbeidelse med VAO-rammeplan ble det oppdaget at det ikke var tilstrekkelige vannmengder i området for å kunne benyttes som slukkevann. For å sikre at det er nok slukkevann skal det etableres en brannvannstank inne på området merket VF.

Det er ikke avklart om vannreservoaret skal etableres som en nedgravd løsning eller etableres inne i et bygg. Det er regulert ca. 0,8 daa til vannforsyning. Det arealet som ikke benyttes til bebyggelse og adkomst til denne eller adkomst til en nedgravd løsning skal opparbeides slik at det kan inngå i uteoppholdsarealene til bebyggelsen.

I tillegg er der regulert inn ett bestemmelsesområde, #4. Dette arealet ligger inne på formålet BB2A. Dersom det viser seg at det kun er boliger sør for åsen som blir etablert vil det ikke være hensiktsmessig å etablere en slukkevannstank på areal regulert til VF. Det åpnes derfor i planen at det kan etableres en slukkevannstank innenfor bestemmelsesområdet #4. Dette vil være en nedgravd løsning.

5.6. Lekeplass (LEK)

Det reguleres inn ett areal til lekeplass, f_LEK. Området ligger sentralt i feltet og er på ca. 5 daa. Området er felles for alle beboere innenfor planområdet. I tillegg skal det etableres nærlekeplasser ved boligblokkene som omtalt over.

Innenfor dette området er det i utomhusplanen illustrert flere arealer for lek. Det er et areal som er definert som en opparbeidet lekeplass. Dette området kan møbleres slik at også større barn kan ha gleden av å bruke området.

Det er vist til arealer for naturlek og kvartalslek. Dette er området som nødvendigvis ikke behøver å møbleres, men det er rom for dette. Det er også vist et område der det kan etableres en liten sykkelløype.

Som det framkommer tidligere i beskrivelsen så er det blitt avholdt et møte med elevrådet for Gruben barneskole. Møte var for å få innspill til hva barn og unge ser for seg av muligheter for aktiviteter i et nytt boligfelt. Ved møblering av områdene skal referatet fra dette møte benyttes som inspirasjon, dette er medtatt i bestemmelsene.

Det legges til rette for etablering av en fellesbygning i innenfor formålet. Det er ikke foreslått å sette denne bygningen som krav i prosjektet, men planforslaget åpner for etableringen.

I området der felleshuset kan etableres vil det kunne etableres arealer der også voksne kan treffes.

Bygningens bruk må være bestemt av beboerne selv, og samtidig være fleksibel for skiftende behov. Tiltent bruk kan være:

- Felles arena for å ha møter, etc. som er nødvendig for dagliglivet i området.
- Lokaler til leie i forbindelse med fest og feiring.
- Pop-up-virksomheter, som iskiosk eller loppemarked.
- Kanskje felles hjemmekontorløsninger, eller håndtverksverksted.
- Arealer for lek, sport etc.
- Lagerarealer for felles gjenstander.

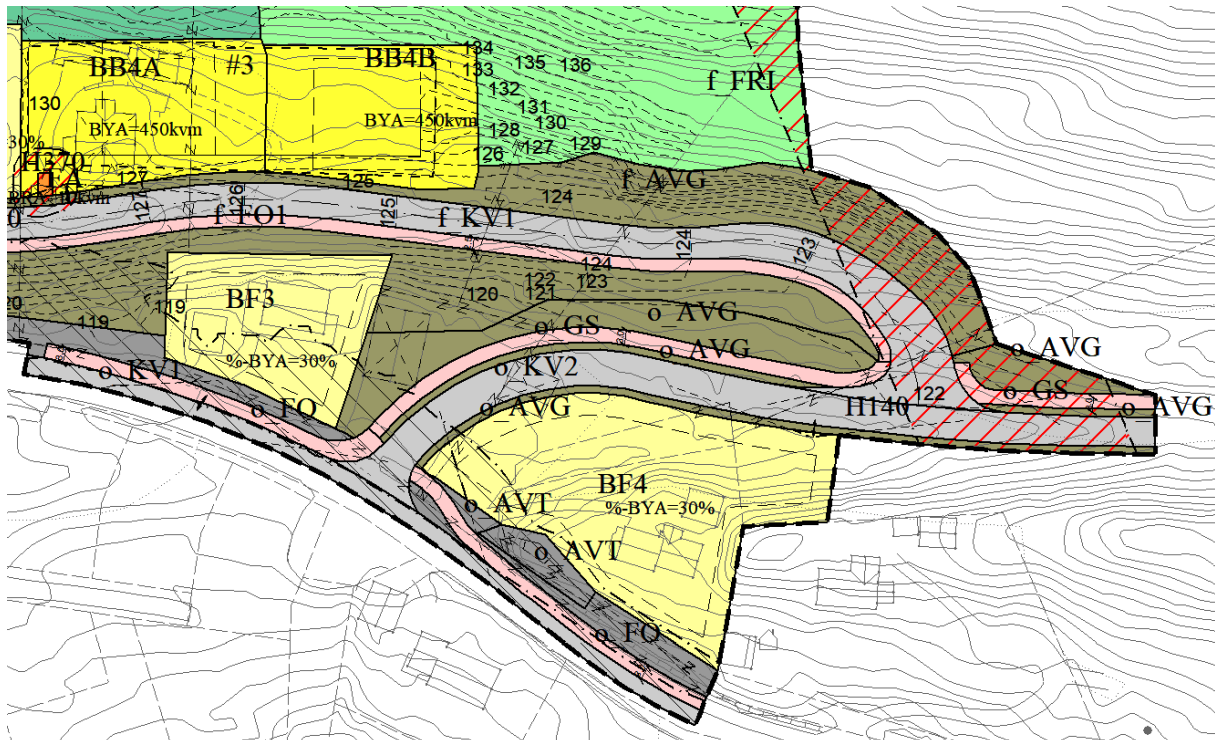
Aktiviteten i denne bygningen kan ikke være av en slik art at det forringer bomiljøet, men heller styrker det. Det viktigste er at det er beboerne selv som styrer hva som skal skje i bygningen.

Samlet sett så er det god tilgang til uteområdet som skal opparbeides til lek og området som kan benyttes til frilek, for alle aldersgrupper.

5.7. Adkomstvei (KV)

Det reguleres inn en ny adkomstvei til feltet o_KV. Lokalisering av avkjøring fra Brennåsveien er gjort i samarbeid med Rana kommune. Kommunen er i ferd med å regulere inn en ny adkomst til plan 3092 (Brennåsen vest for Kristentjønna). Krysset og

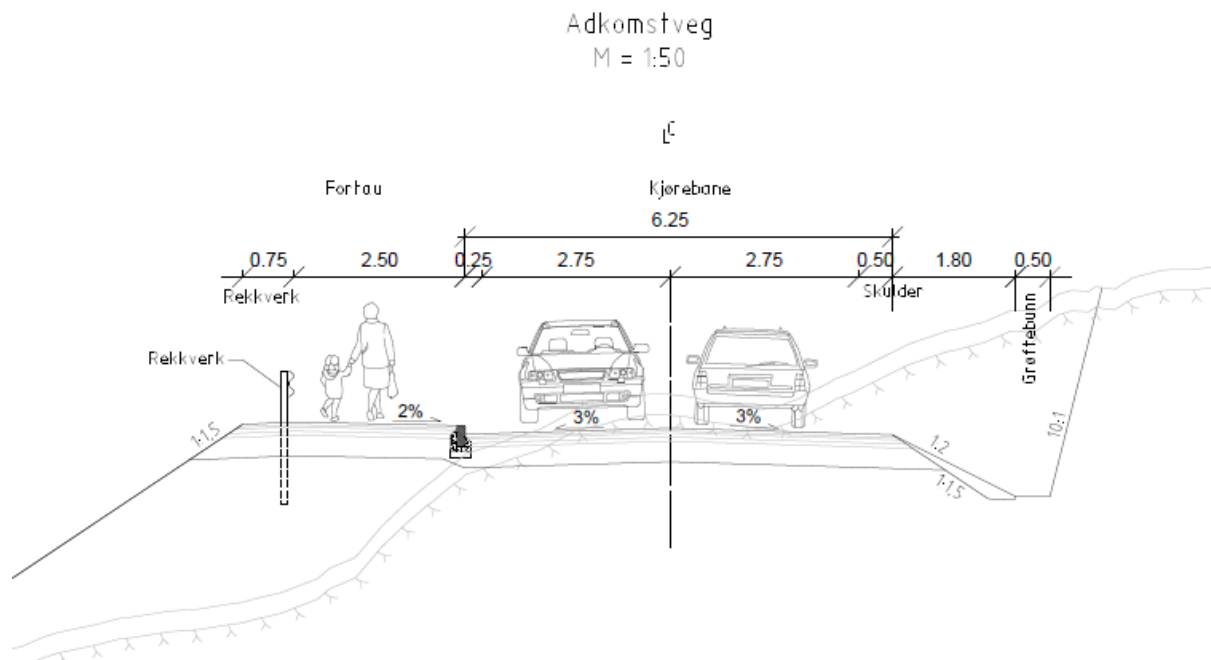
traseen til innkjøringen til vårt område er utarbeidet av Multiconsult, som er kommunens planrådgiver.



Figur 13 Nytt kryss Brennåsveien

For å komme inn til boligområdet, som denne planen legger til rette for, etableres det ny adkomstvei med et kryss fra o_KV2. Langs denne veien (f_KV1 og f_KV3) etableres det et fortau, som vist i planen.

F_KV1 er en felles adkomstvei for alle de nye boenhetene samt BF1 og BF2. Vest for BF1 endres formålet på veien til f_KV3.



Figur 14 Tverrprofil adkomstvei

Over vises tverrprofil av adkomstveien. Hvert kjørefelt er på 2,75 meter. Fortauet er på 2,5 meter. Pga kurvaturer på veien er det også lagt inn breddeutvidelser som gjør at regulert kjørevei er bredere i enkelte av kurvene.

F_KV2 er ny felles adkomstvei til boligtomtene BF1 og BF2. Denne skal opparbeides samtidig som fellesveien f_KV1

5.8. Fortau, (o_FO, f_FO1 og 2)

Som det framkommer av figur 14 så reguleres det inn fortau langs Brennåsveien. Formålet fortau (o_FO) velges da det kreves at det skal være fysisk skille mellom vei og gang- og sykkelvei dersom trassen skal kunne reguleres som gang- og sykkelvei.

Som det er omtalt over så reguleres det inn fortau langs adkomstveien inn til feltet. Dette er langs felles adkomstvei f_KV1 og f_KV3. Fortauet avsluttes inne i feltet når denne har krysset skiløypen oppe i nordvest.

Det settes krav i bestemmelsene om at fortau (f_FO1 og f_FO2) skal etableres samtidig som tilstøtende adkomstvei etableres.

5.9. Gang- og sykkelvei (o_GS)

Ny gang- og sykkelvei reguleres langs den nye adkomstveien (o_KV2). Kysset inn til de nye boligene i planforslaget er for bredt til at det kan etableres fotgjengerfelt her. Det kan ikke etableres gangfelt dersom bredden på veien er mer enn 8 meter. Her er bredden på i overkant av 17 meter. Myke trafikanter må derfor vente med å krysse veien til det er sikkert å krysse denne.

Det settes krav i bestemmelsene om at gang- og sykkelvei skal etableres samtidig som tilstøtende vei bygges.

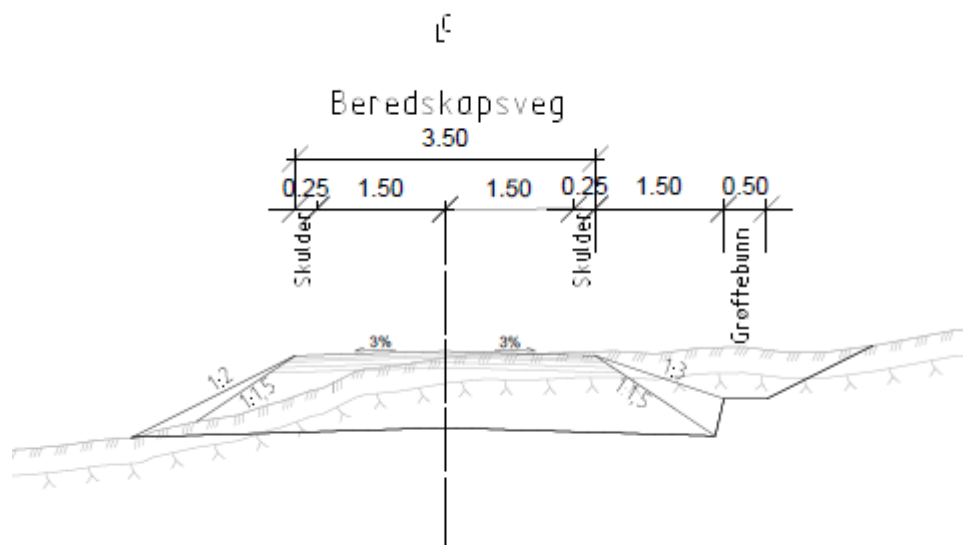
5.10. Gangvei (f_GG)

Ved bygging av boliger innenfor BB1A til BB1F skal gangveien som vist i plankartet opparbeides. Dette skal være en kjørbare gangvei. Denne skal kunne benyttes av brann og redning for å nå fram til de ulike blokkene. For evakuering av boligblokkene nord for åsen kan stigebilen stå langs byggene.

Som det framkommer av figuren under så viser tverrprofilen at denne gangveien skal være 3 meter. Traseen som er regulert er på 4 meter.

Det tillates ikke etablert fastmontert utstyr innenfor arealet, da dette kan være til hinder for utrykningskjøretøy.

Utover at kjøretøy fra brann og redning kan bruke denne gangveien vil den også kunne benyttes av politi, ambulanse og renovasjon. Gangveien skal være stengt for all annen motorisert trafikk.



Figur 15 Beredskapsvei, gangvei

5.11. Annen veigrunn – teknisk anlegg (AVT)

Dette er arealer langs Brennåsveien og fortau langs denne som kan benyttes til grøfter, fyllinger og skjæringer. Arealbruken er videreføring fra det kommunale planforslaget med planid 3092.

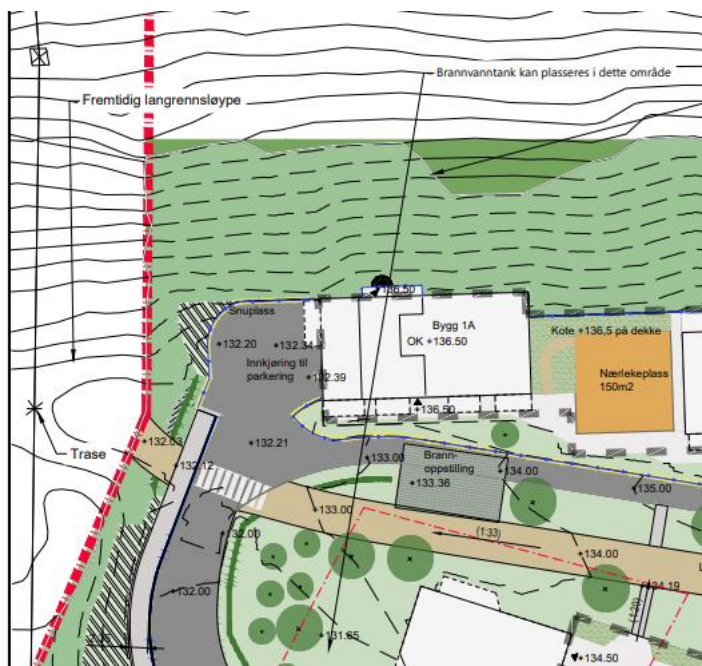
5.12. Annen veigrunn – grøntareal (AVG)

o_AVG

Dette er areal som ligger langs den nye kommunale adkomstveien o_KV2 og den nye dele av den offentlige gang og sykkelveien o_GS. Arealene kan benyttes til grøfter, fyllinger og skjæringer. Disse kan beplantes.

f_AVG

Dette er areal som ligger langs de nye samferdselsanleggene inn til boligblokkene. Arealene kan benyttes til grøfter, fyllinger og skjæringer. Arealene kan beplantes med det skal ikke gå utover framkommeligheten for kjøretøy langs gangveien og heller ikke være til hinder for etablering av skiløypen.



Figur 16 Oppstilling stigebil i annen veigrunn grøntanlegg

5.13. Parkering

Det reguleres inn felles parkeringsplass innenfor planen, f_P. Arealet skal brukes som gjesteparkering for besøkende til beboere innenfor BB1A - BB1F, BB2A - BB2C, BB4A og BB4B.

I forbindelse med utbygging av området kan parkeringsplassen benyttes som rigg- og anleggsområde.

5.14. Friområde (f_FRI)

Store arealer innenfor planen reguleres til friområde. Areal nord og øst for bebyggelsen berøres i liten grad. Noe terrengarbeider må regnes med som følge av utbyggingen. Der dette gjøres er det regulert inn nye høydekoter. Store deler av dette arealer som ligger sør for skiløypa (SKI) blir berørt. Berørte området skal revegeteres med stedegne masser.

Området er felles for beboere innenfor planområdet. Ansvar for opparbeidelse og vedlikehold tilfaller beboere innenfor BB1A - F, BB2A - C og BB4A og B.

5.15. Sikringssone friskt (H140)

Det reguleres inn frisktsoner ved avkjørsler og kryss innenfor planen.

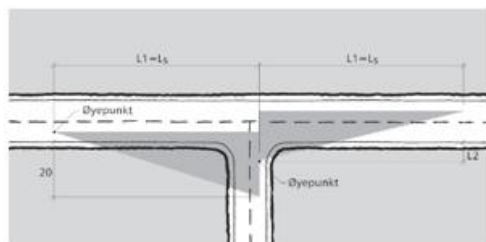
Ved de nye kryssene fra Brennåsveien (o_KV1) x o_K2, og krysset o_KV2 x f_KV1 beregnes sonen for friskt etter håndbok N100, se figuren under. Dimensjonerende fartsgrense er 40 km/t. I dag er fartsgrensen i Brennåsveien 50 km/t. I løpet av planprosessen har kommunen vedtatt å redusere denne til 40 km/t. Dette må gjøres før bygging av adkomstveien o_KV2.

KRAV 4.1.1.6—4 **SKAL**

GJELDENE FRA 06.10.2023

For uregulerte T-kryss skal sikt sikres i henhold til [Figur 4.1.1.6—2](#) og [Tabell 4.1.1.6—2](#).

 **Figur 4.1.1.6—2** — Siktkrav i uregulerte T-kryss (mål i m). Avstander inn i sideveg (L2) måles fra kantlinje.



 **Tabell 4.1.1.6—2** — Øyepunktets avstand inn i sekundærveg, L2, uregulerte T-kryss.

Trafikkmengde i sekundærveg	Fartsgrense primærveg		
	30 og 40 km/t	50 og 60 km/t	80 og 90 km/t
ÅDT < 100	4	6	6
100 < ÅDT < 500	6	6	10
ÅDT > 500	6	10	10

 Åpne tabell i eget vindu

KRAV 2.2.1—2 **SKAL**

GJELDENE FRA 22.06.2021

Fri sikt langs gater skal være minst lik stoppsikt, jf. [Tabell 2.2.1—1](#)

 **Tabell 2.2.1—1** — Stoppsikt for gater (mål i m).

	Fartsgrense 30 km/t	Fartsgrense 40 km/t	Fartsgrense 50 km/t	Fartsgrense 60 km/t
Stoppsikt	20	30	45	60

 Åpne tabell i eget vindu

Figur 17 Frisikt kryss

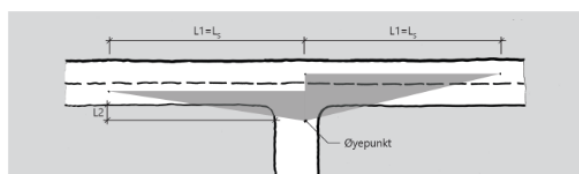
For avkjørsler benyttes følgende tabeller fra håndbok N100. Stoppsikt L_s er som for kryss 30 meter ved fartsgrense 40 km/t.

KRAV 4.1.4.2—3 **SKAL**

GJELDENE FRA 31.10.2022

For avkjørsler skal sikt sikres i henhold til [Figur 4.1.4.2—1](#) og [Tabell 4.1.4.2—1](#)

 Figur 4.1.4.2—1 — Siktkrav i avkjørsler (L2 måles fra kantlinje).



 Tabell 4.1.4.2—1 — Siktkrav i avkjørsler, L2.

Trafikkmengde i avkjørsel	Fartsgrense 30 og 40 km/t	Fartsgrense 50 og 60 km/t	Fartsgrense 80 km/t	Fartsgrense 90 km/t
ÅDT < 50	3	4	4	6
ÅDT > 50	4	6	6	8

Figur 18 Siktkrav avkjørsler

5.16. Støysone

Rød sone (H210)

Det er regulert inn rød støysone langs Brennåsveien og ned mot E12.

Gul sone (H220)

Gul støysone fra Brennåsveien og E12 strekker seg opp mot planlagt bebyggelse.



Figur 19 Gul støysone

Grønn sone (H230)

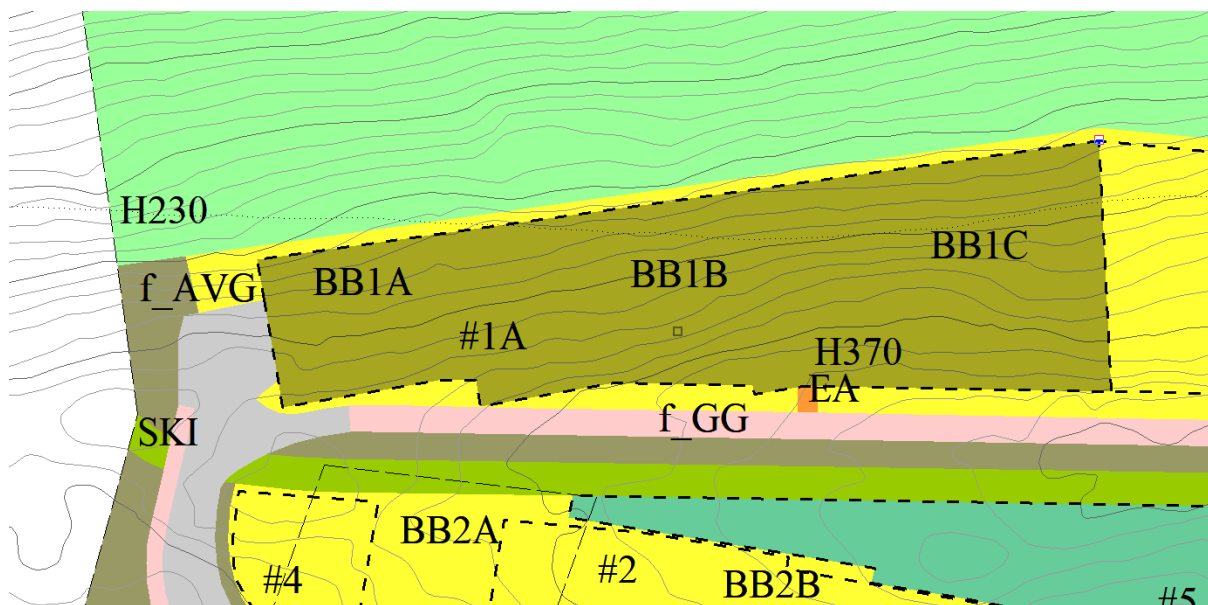
Normalt reguleres ikke inn grønn sone. I dette tilfelle er det noen «hull» i gul sone der det er grønn sone, disse er tatt med. Arealene utenfor gul sone, som da er grønn reguleres ikke inn.

5.17. Faresone høyspenningsanlegg (H370)

Det går strømkabler som luftspenn øst for og vest for planlagt bebyggelse. Det reguleres inn egen faresone langs disse traseene. I tillegg reguleres det inn faresone rundt areal regulert til Trafo (EA). Sonen strekker seg 5 meter utenfor formålsgrensen som også er byggegrense for trafoer.

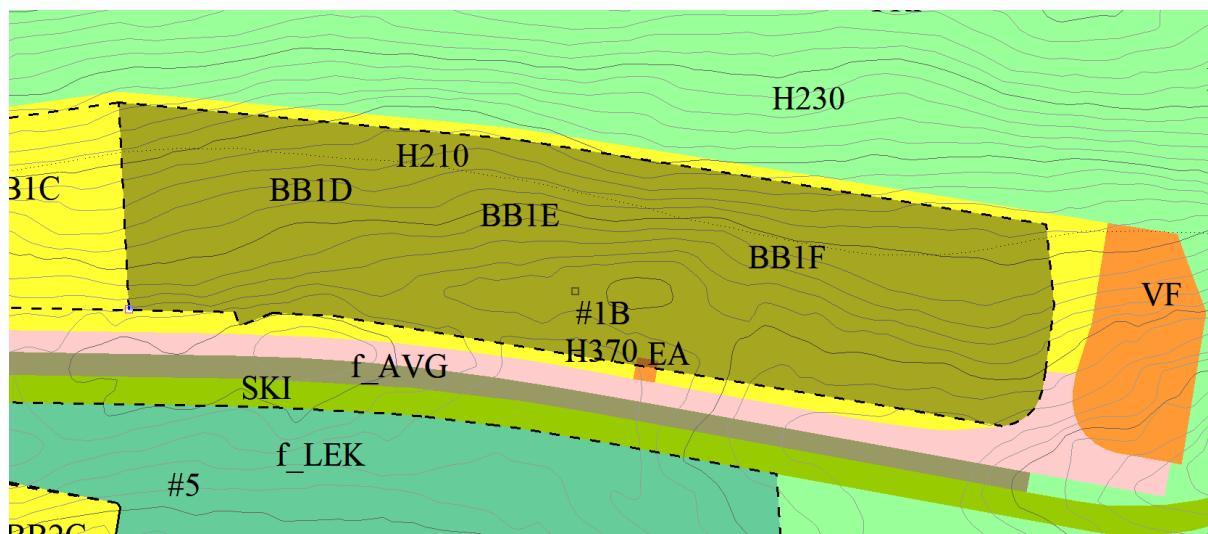
5.18. Bestemmelsesområder (#1 - 5)

Bestemmelsesområde #1A



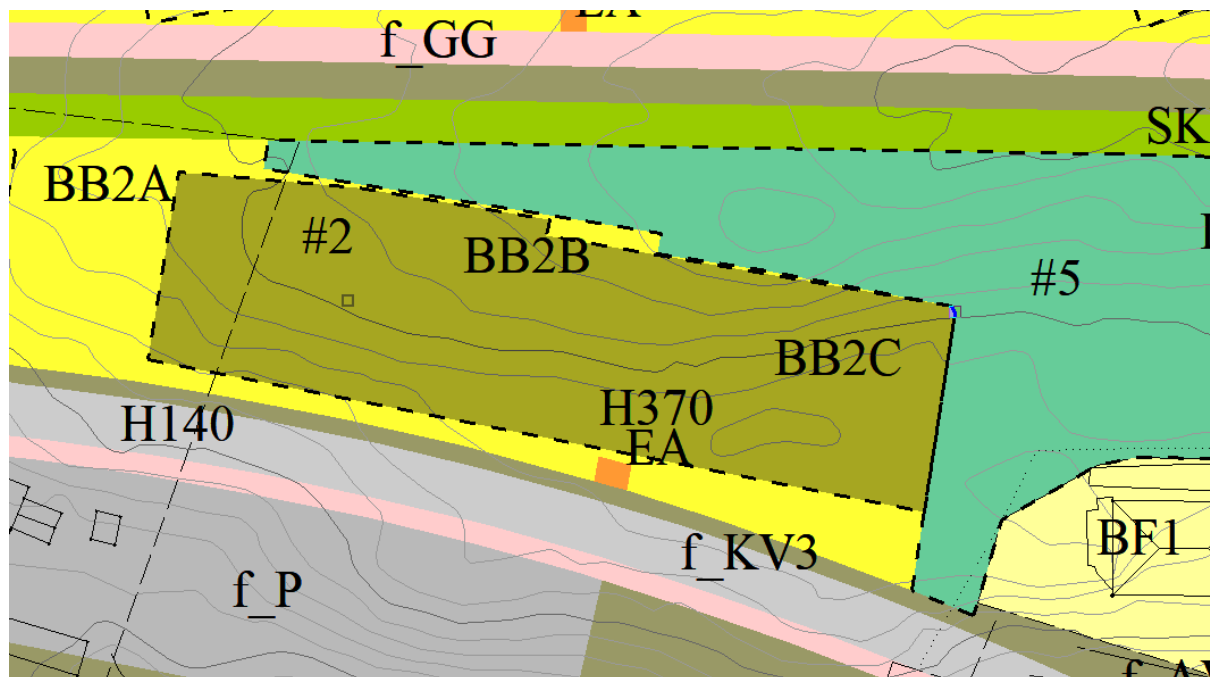
Figur 19 Avgrensning bestemmelsesområde #1A

Avgrensning av bestemmelsesområde #1A viser utstrekning av parkeringsanlegget under bebyggelsen på BB1A - C. Anlegget etableres slik at det er delvis åpent mot nord. I bestemmelsene er det gitt føringer for at parkeringsanlegget ikke kan overstige 2700 m^2 BYA. Avgrensningen som er gjort er nesten 2700 m^2 . De ulike byggene innenfor dette området blir etablert på taket av parkeringsanlegget. Uteoppholdsarealene rundt byggene vil også etableres på taket. Overkant tak kan skal ikke etableres høyere enn kote 136,5.

Bestemmelsesområde #1B

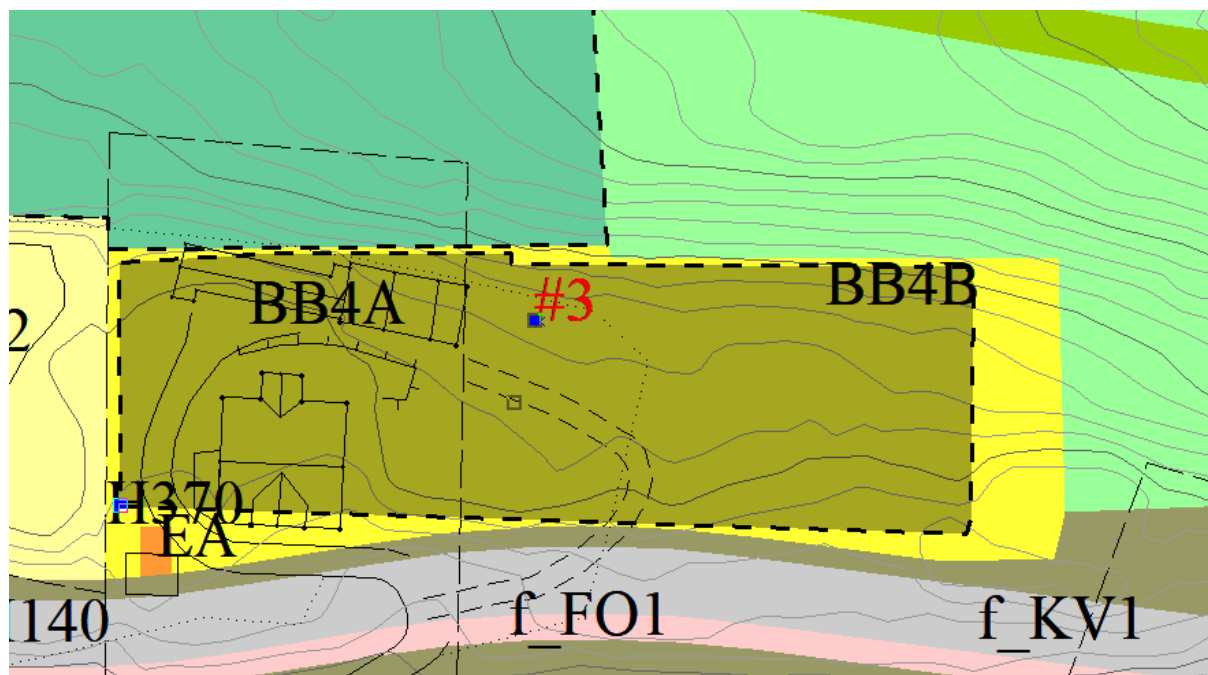
Figur 20 Avgrensning av bestemmelsesområde #1B

Avgrensning av bestemmelsesområde #1B viser utstrekning av parkeringsanlegget under bebyggelsen på BB1D - F. Også dette anlegget etableres slik at det er delvis åpent mot nord. I bestemmelsene er det gitt føringer for at parkeringsanlegget ikke kan overstige 6300 m² BYA. Avgrensningen som er gjort er nesten 6300 m². De ulike byggene innenfor dette området blir etablert på taket av parkeringsanlegget. Uteoppholdsarealene rundt byggene vil også etableres på taket. Overkant tak kan ikke etableres høyere enn kote 139,5. Adkomst til dette anlegget er via parkeringsanlegget innenfor bestemmelsesområdet #1A.

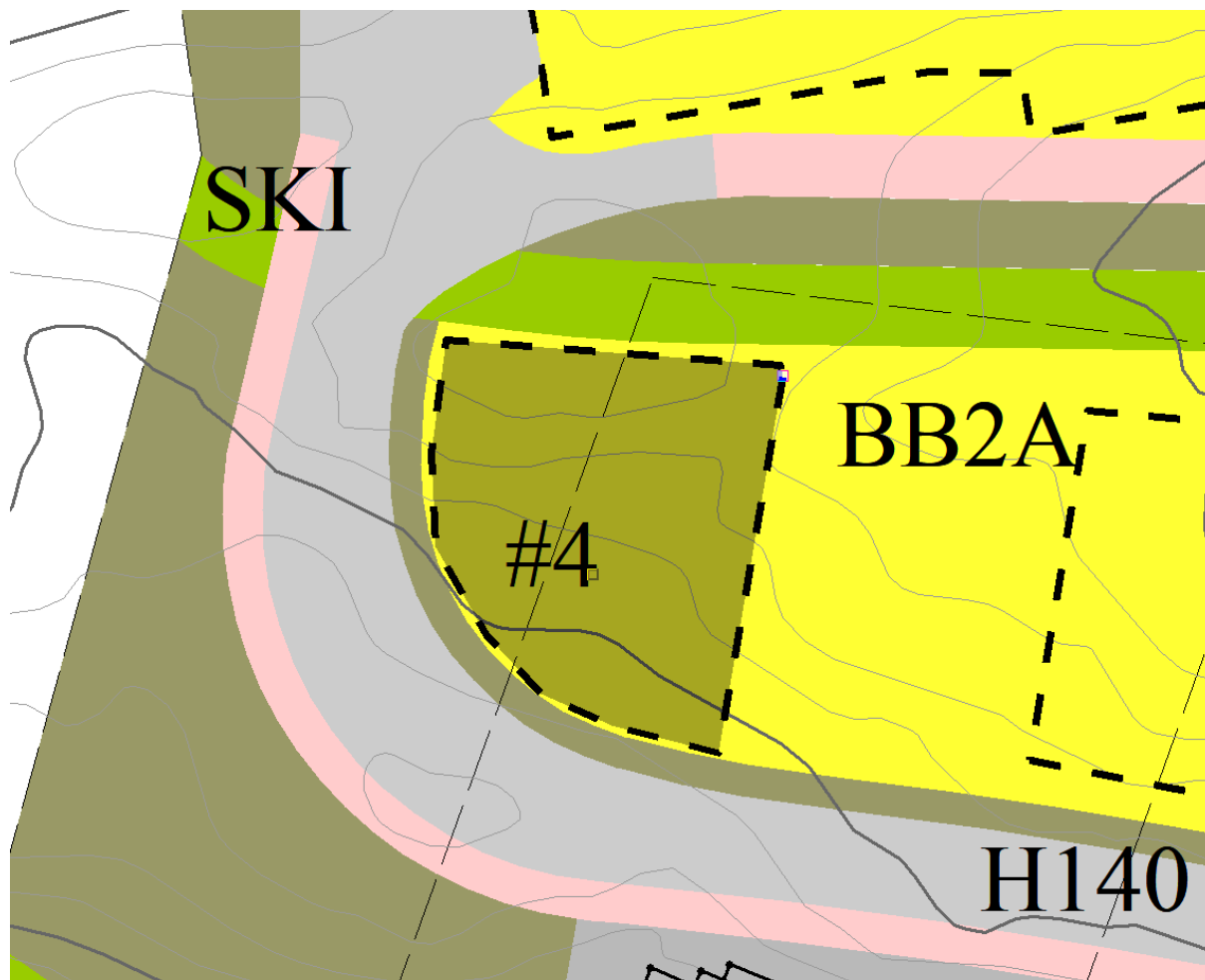
Bestemmelsesområde #2

Figur 21 Avgrensning av bestemmelsesområde #2

Avgrensning av bestemmelsesområde #2 viser utstrekning av parkeringsanlegget under bebyggelsen på BB2A - C. Dette er parkering for beboerne innenfor BB2A, BB2B og BB2C. Anlegget kan bli delvis åpent mot sør. I bestemmelsene er det gitt føringer for at parkeringsanlegget ikke kan overstige 2200 m² BYA. Avgrensningen som er gjort er i underkant av 2200 m². De ulike byggene innenfor dette området blir etablert på taket av parkeringsanlegget. Uteoppholdsarealene rundt byggene vil også etableres på taket. Overkant tak kan ikke etableres høyere enn kote 134,5.

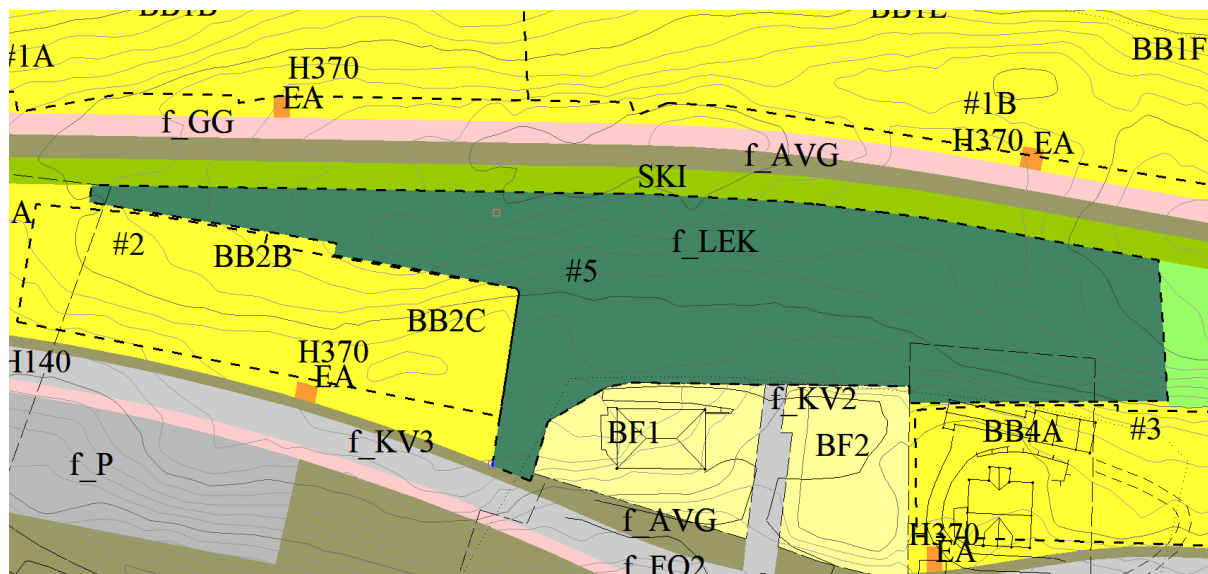
Bestemmelsesområde #3*Figur 22 Avgrensning bestemmelsesområde #3*

Avgrensning av bestemmelsesområde #3 viser utstrekning av parkeringsanlegget under bebyggelsen på BB4A og B. Anlegget etableres som et tett overbygd parkeringsanlegg for beboerparkering. I bestemmelsene er det gitt føringer for at parkeringsanlegget ikke kan overstige 2100 m² BYA. Avgrensningen som er gjort er i overkant av 2000 m². De ulike byggene innenfor dette området blir etablert på taket av parkeringsanlegget. Uteoppholdsarealene rundt byggene vil også etableres på taket. Overkant tak kan skal ikke etableres høyere enn kote 132.

Bestemmelsesområde #4

Figur 23 Avgrensning bestemmelsesområde #4

Bestemmelsesområde #4 er omtalt tidligere i beskrivelsen, i forbindelse med kapasitet til slukkevann. Innenfor dette området kan det etableres slukkevannstank dersom området kun bebygges sør for åsen. Det tas med rekkefølgebestemmelse som avklarer når dette må bygges.

Bestemmelsesområde #5

Figur 25 Avgrensning bestemmelsesområde #5

Bestemmelsesområde #5 er tatt med i planen slik at det kan knyttes bestemmelser til området som gir føringer for at vegetasjon i dette området ikke skal berøres før nødvendig opparbeidelse av lekeplassen gjøres.

5.19. VAO- rammeplan

VAO-rammeplan er godkjent av Rana kommune den 11.07.2025. Planen viser løsninger for tilknytning til vann og avløp, håndtering av overvann, samt skisserer løsninger for brannvannsreservoar. Det avsettes areal til brannvannstank innen område VF.

Godkjenningen inneholder videre krav om at det skal følge en mer detaljert VAO-plan senere i saken, samt føringer for brann- og sprinkleranlegg og drikkevann. Godkjenningen er vedlagt.

Området som overvann for planområdet planlegges ledet under Brennåsveien og ned mot Tverråga er omfattet av aktsomhetsområde for kvikkleire. Overvann som ledes ned mot Tverråga skal ledes på en slik måte at boligtomter sør for Brennåsveien ikke blir påvirket. Områdene overvannet ledes til er innenfor aktsomhetsområde for kvikkleire. Det skal derfor gjennomføres årlig kontroll av overvannstraseen for å avdekke eventuelt påbegynnende utgravning av området. Dersom dette påvises skal det iverksettes tiltak som forhindrer dette. Dette er ordlyd som er tatt med i bestemmelsene.

5.20. Rekkefølgebestemmelser

Det tas med ulike rekkefølgebestemmelser i forbindelse med dette planforslaget. Disse er i §3 i bestemmelsene.

Lek

Lekeplassen som vist i utomhusplanen innenfor formålet f_LEK skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse kan gis innenfor BB2A, BB2B, BB2C, BB4A og BB4B. I tillegg skal de nærløypeplassene som tilhører de ulike byggene ferdigstilles før det gis brukstillatelser. Dette sikrer at tilstrekkelig uteoppholdsarealer opparbeides i tråd med utbyggingstakt.

Det reguleres inn trase for skiløype igjennom planområdet. Denne skal være tilrettelagt for etablering av skiløype før det gis ferdigattest på leiligheter innenfor BB1A – BB1F. Dette er en trase som er ønsket av kommunen. Det vil ikke være beboerne innenfor felte som vil ha ansvar for å kjøre opp skispor. Dette må Rana kommune eller ander gjøre. Det er ikke etablert skitraser i dag som traseen innenfor planen kan knytte seg til.

For å få tilstrekkelig slukke vann må det etableres reservoar for slukke vann.

Fortau og gang- og sykkelveier skal opparbeides samtidig som tilstøtende veier opparbeides.

For å sikre god vindkomfort skal rapporten Vindanalyse Grubåsen (datert 15.10.2025) legges til grunn.

6. Konsekvensutredning

6.1. Metodebeskrivelse

Så langt relevant har det blitt benyttet anerkjent metodikk som grunnlag for delutredninger og overordnet vurdering. På generell basis er Miljødirektoratets Veileder M-1941 – Konsekvensutredning av klima og miljø, benyttet overalt der den passer. For øvrige tema er metoden basert på Statens vegvesens veileder V712- konsekvensanalyser. Der dette ikke passer er valgt metode beskrevet under hvert fagtema.

Det er utarbeidet egne fagrapporter på naturmangfold, vind, klimagass og vannmiljø. For de tema som ikke er utredet i egen rapport ligger utredningen i dette dokument. Siste kapittel sammenstiller konsekvensene i henhold til forskrift om konsekvensutredning § 21.

6.2. Konsekvenser for naturmangfold

Naturmangfold er utredet i fagrapport datert 07.12.2022.

Sammendrag

Brennåsen Boligutvikling AS har igangsatt arbeid med detaljregulering for etablering av 200 - 250 boenheter på Grubåsen øst for Mo i Rana. Planforslaget innebærer en vesentlig endring i forhold til eksisterende reguleringsplan, og er utredningspliktig i samsvar med forskrift om konsekvensutredninger. Denne rapporten inneholder en sammenfatning av områdets naturverdier med påfølgende konsekvensutredning av planforslaget for fagtema naturmangfold.

Samlet konsekvensgrad

Utbyggingsalternativet vurderes til samlet middels negativ konsekvens. Utbyggingen kan medføre alvorlig (---) og betydelig (--) miljøskade for to mindre delområder, mens de to store delområdene kan påføres noe miljøskade (-). Det vektlegges at en naturtypelokalitet med sentral økosystemfunksjon går tapt, og at et lokalt viktig vilttrekk kan bli svekket. I tillegg blir området mindre motstandsdyktig ovenfor fremtidige klimaendringer, og bidraget til lokale økosystemtjenester reduseres. Vurderingen av planforslagets grad av påvirkning og konsekvens er beheftet med høy usikkerhet.

Avbøtende tiltak

Det er gode muligheter for å redusere utbyggingens negative konsekvenser gjennom avbøtende tiltak, og det anbefales at foreslåtte tiltak innarbeides i planforslaget.

1. Ved den videre utformingen av tiltaket er det viktig å forsøke å unngå inngrep i naturtypelokalitetene og i området med mye død ved. Hvis lokalitetene kan bevares må det også tas sikte på å unngå endringer i hydrologiske forhold og sol-

/skyggeforhold som kan medføre endringer i naturtypens utforming og artssammensetning.

Kommentar: Det vil være svært lite av opprinnelig terreng igjen sør for åsen. Dette gjør at områdene 1, 2, 3, 4 og 6 vil bli erstattet av nytt terreng og beplantning.

2. Det bør bevares så mye naturlig vegetasjon og så mange trær som mulig, helst i større områder for å beskytte mot vær og vind (enkeltrær er meget utsatt for vindfall). Områder som ikke trenger å være åpne bør revegeteres med flersjiktet vegetasjon av hjemmehørende arter. Andelen plen og harde flater bør minimeres til fordel for naturlig eller naturlig bakkevegetasjon.

Kommentar: Vegetasjon skal tas vare på å legges tilbake i område regulert til lek, friluftsområde og annen veigrunn grøntareal. Det vil bli plantet nye trær i forbindelse med revegetering der det er hensiktsmessig og mulig.

3. Ved den videre utformingen av tiltaket bør det vurderes å redusere inngrepet på nordsiden av åsen. Det kan også vurderes å redusere antall boenheter for å begrense den potensielle svekkelsen av funksjonsområdet for vilt mellom boligfeltet og E12.

Kommentar: Utbygging nord på åsen endres ikke som følge av denne utredningen. Det er samme antall bygg og antall boenheter. Det må antas at det må en større reduksjon i antall boenheter for at funksjonsområde for vilt ned mot E12 ikke skal svekkes. Dette er ikke ønskelig av utbygger.

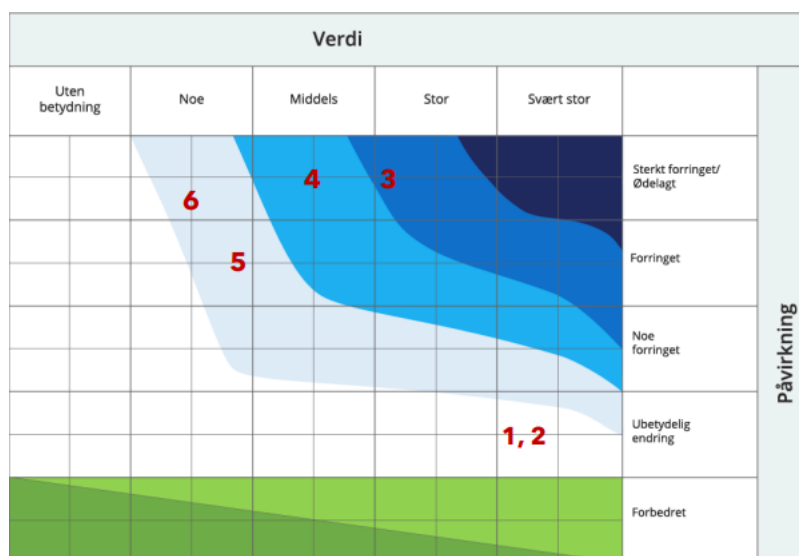
4. Når det gjelder de fremmede artene bør fokusartene bekjempes, og ytterligere spredning av artene med svært høy risiko må unngås. Bekjempelsen bør gjennomføres i starten av anleggsfasen og i henhold til oppdatert kartlegging og målrettet tiltaksplan. Det må brukes stedegne arter i beplantningen/revegeteringen, og reetablering og etablering av nye fremmede arter må unngås.

Kommentar: Det settes som krav i bestemmelsene at utbygger skal hindre spredning av fremmede arter.

Liten del av området i øst ble ikke omfattet av feltundersøkelsen, Dette er fra det nye krysset i Brennåsveien og inn til feltet. Vi har sjekket ut de tilgjengelige databasene og ser ikke at det er gjort registreringer i området, utover det som er omtalt over. Vi er derfor av

den oppfatning at det området der adkomstveien planlegges ikke innehar viktige elementer med tanke på naturmangfold.

I konsekvensvifta som vist på figur 16 i utredningen og som også vises under skal tallene 1 og 2 flyttes opp til sterkt forringet/ødelagt. Dette gjør at samlet konsekvens for naturmangfold ligger mellom alvorlig miljøskade (---) til svært alvorlig miljøskade (----). De tre lokalitetene med sentral økosystemfunksjon som går tapt som en konsekvens av denne utbyggingen Dette er området vist på figur 11 i utredningen og merket 1, 2 og 3.



Figur 26 Konsekvensvifte naturmangfold

I områder der det er gjort funn av viktige naturtyper med ulik viktighetsgrad er det også gjort funn av fremmede arter. Disse funnene er vist på figur 10 i utredningen.

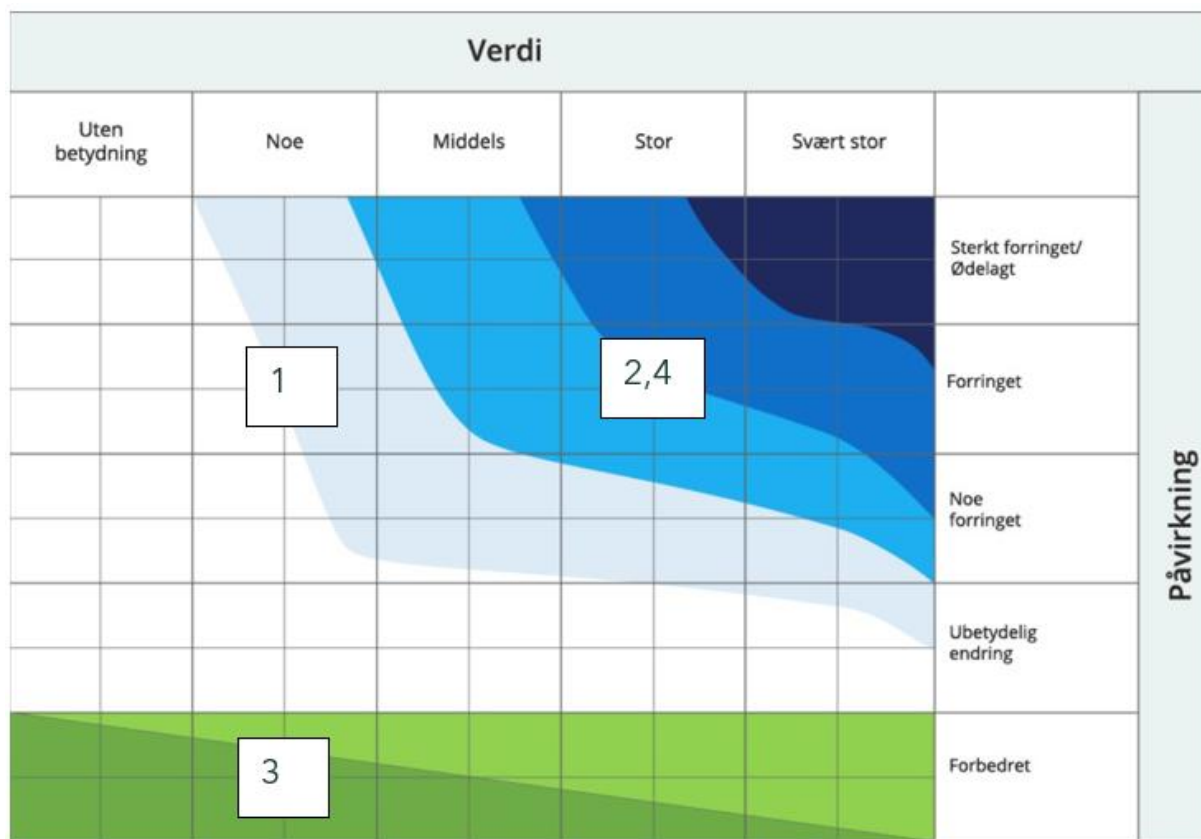
6.3. Konsekvenser for økosystemtjenester

Ifølge Miljødirektoratets Veileder M-1941 –Konsekvensutredning av klima og miljø, skal ikke verdien av økosystemtjenester verdisettes i seg selv, men kun omfattes av en enkel, skjønnsmessig vurdering av hvilke økosystemtjenester naturmangfoldet i området gir.

Tema er vurdert i fagrapport om naturmangfold datert 07.12.2022. I rapporten står det: *Planområdet består av skogsmark som bidrar med en rekke regulerende tjenester; lokal klimaregulering, luftrensing, flomdemping, vannrensing, erosjonssikring, og beskyttelse mot naturskade. Planområdets bidrag antas å være på lik linje med øvrig skogareal i nærområdet.*

Økosystemtjenester er de goder og tjenester mennesker får fra naturen. Dette er forsynende-, regulerende-, kulturelle- og støttendetjenester.

- Forsynendetjenester kan i dette området være; mat (bær, sopp, spiselige planter, vilt) (1).
Området er i dag vanskelig tilgjengelig. Dette gjør at vi anslår at forsynende tjenesters verdi settes til «NOE». Det er kun de arealene ned mot E12 som forblir urørt. Derfor settes påvirkning til «Forringet»
- Regulerendetjenester kan være klimaregulering gjennom opptak av CO₂ i skog, rensing av luft ved hjelp av vegetasjon (2).
Dagens vegetasjon har stor verdi som regulerende. Verdien settes derfor til «Stor». I forbindelse med utbygging vil skog og vegetasjon der vei og bebyggelse skal etableres bli tatt bort. Noe revegetering vil det bli slik at deler av de regulerende tjenestene tilbakeføres til område. Påvirkning settes til «Forringet»
- Kulturelletjenester kan være friluftsliv og rekreasjon og naturopplevelser (3).
Det er ikke registrert stor aktivitet i området som kan defineres som kulturelle tjenester. Verdien settes til «Noe». Etter utbygging vil det bli lettere å ta seg inn i de ubebygde områdene. Dette gjør at påvirkning settes til «Forbedret»
- Støttendetjenester kan være fotosyntese og bidra til å opprettholde det biologiske mangfoldet (4).
Som støttende tjenester settes verdien til «Stor»». Endringene av arealbruk innebærer at større deler av området bygges ned, men deler av området skal revegeteres. Dette gjør at påvirkningen settes til «Forringet».



Figur 27 Konsekvensvifte økosystemtjenester

6.4. Konsekvenser for friluftsliv

Verdivurdering av området:

Planområdet er kartlagt som del av Kristentjønna friluftslivsområde i 2021, som samlet sett har blitt kategorisert som et svært viktig friluftsområde. Området er samlet sett 1275,2 daa, hvorav Grubåsen er den vestligste delen, nærmest den etablerte bystrukturen. Dette området er en del av den naturlige innfallsporten inn i friluftslivsområdet i tillegg Klokkehagen. Rana kommune har i tilbakemeldinger til planforslaget påpekt at innfallssonen til friluftsområdet ikke er i dette området med i Klokkehagen. Vi kan være ening i at det nok kan være noen brukere som har utgangspunkt i Klokkehagen, men for de som bor i området vil innfallssonen være på Grubåsen.

Observasjoner i terreng tyder imidlertid på at Grubåsen ikke brukes mye som friluftslivsområde. Vi finner ikke stidannelser, som viser at de er mye brukt, eller andre spor etter lek og friluftsliv i området. Området er også vanskelig tilgjengelig ut fra lokal

topografi. Området ned mot Brennåsveien er privatisert. De deler som ikke er det har en topografi som gjør det utfordrende å ta seg inn i området.

Kartlagt friluftslivsområde

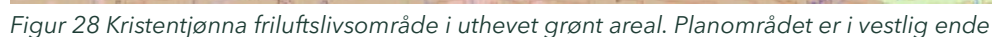
Utskriftsdato: 5/30/24

Kristentjønnå

ID	FK00006350
Områdetype	Marka
Områdeverdi	Svært viktig friluftslivsområde
Kommunennummer	1833
Kommunenavn	Rana
Områdebeskrivelse	Stort område med myr, vann. Gran og lauvskog. Ny reguleringsplan
Kartleggingsår	2021
Brukerfrekvens	Noe
Regionale og nasjonale brukere	Aldri
Opphav	FK-2010
Opplevelseskvaliteter	Middels
Symbolverdi	Litt
Lydmiljø	Godt
Funksjon	Noe spesiell funksjon
Egnethet	Ganske dårlig
Tilrettelegging	Litt tilrettelagt
Kunnskapsverdier	Ganske mange
Inngrep	Ganske inngrepsfritt
Potensiell bruk	Middels
Tilgjengelighet	Ganske dårlig
Utsrekning	Stort nok
Areal fra kartobjekt (daa)	1 275,2

I Miljødirektoratets veileder M98-2013 Kartlegging og verdsetting av friluftslivsområder fremkommer det at: «Det er nok at et område får tallverdi 5 på en av sju utvalgte verdikriterier for at det skal bli svært viktig»

Det framkommer over at friluftslivsområde har fått verdsetting tilsvarende tallverdi 5 på tema «lydmiljø», der verdien er satt til «godt» og på «utstrekning» der verdien er satt til «stort nok». Utover det er det på inngrep blitt gitt en verdiregistrering tilsvarende tallverdi 4, «ganske inngrepsfritt».



Figur 29 Støy utredning, antatt områder med mindre enn 40 dB

Videre legger vi også til grunn at området er preget av tekniske inngrep og ikke kan kategoriseres som inngrepsfritt, den tid området er klemte mellom E12, Brennåsveien, en større og en mindre kraftledning, samt en del tilgrensende boligbebyggelse. Gjeldende regulering åpner også for ytterligere boligbebyggelse. Bruken av området til friluftsliv er begrenset. Ved befaring av området var det ikke spor etter stidannelser eller andre spor som tilsier jevnlig bruk av området. Kart under, som er uttrekk fra registreringer i Strava, viser også liten til ingen ferdsel i området blant de som bruker denne treningsappen.

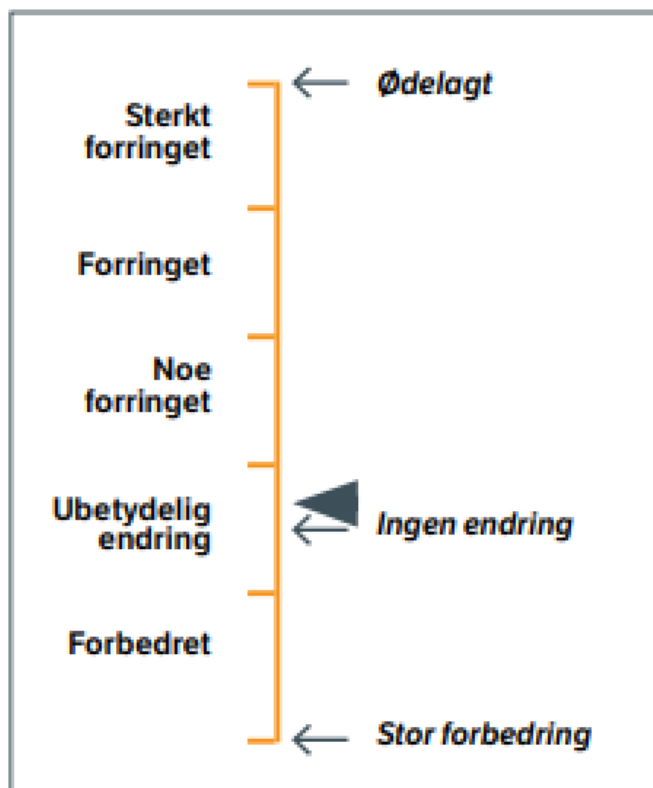


Figur 30 Utklipp fra Strava

Det legges derfor til grunn at man kan sette spørsmål ved hvorvidt verdisettingen holder mål i hele det Kristentjønna friluftslivsområde, eller hvorvidt det hadde vært riktigere med en lavere verdi på den delen av friluftslivsområdet som vil bli berørt gjennom planforslaget. Det legges likevel til grunn at områdets verdi som «Svært viktig friluftsområde» er riktig fastsatt for området som helhet.



Imidlertid vil vi legge til grunn at friluftslivsverdien innen planområdet er vesentlig lavere ut fra områdets beskaffenhet og bruk. For tema friluftsliv må derfor utredningen belyse konsekvenser både for delområdet og for området som helhet.

Virkning av nullalternativet:*Figur 31 Tiltakets virkning for friluftslivet, nullalternativet*

som virkning av nullalternativet.

I nullalternativet legges dagens regulering til grunn. Der vil ca. 11 daa på sikt gå tapt til ny boligbebyggelse. Toppen av ryggen vil da bli liggende uberørt av ny bebyggelse. Det antas videre at med mindre særskilte tiltak blir gjennomført, vil bruken av området etter nullalternativet fortsatt være lav. Det berørte arealet vil utgjøre ca. 0,8 % av Kristentjønna friluftslivsområde.

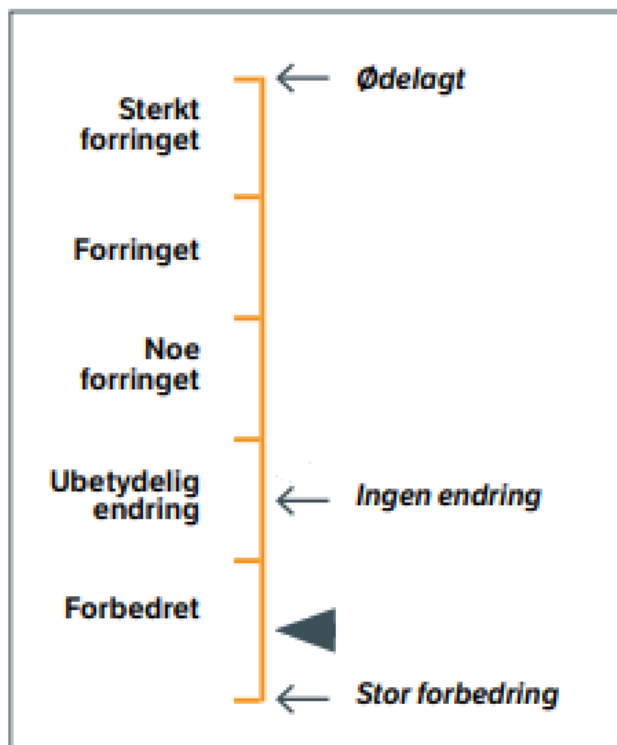
Utredet er kjent med at det foreligger forslag om etablering av skiløype i området, noe som er et element i utbyggingsalternativet. Skiløype i seg selv vil virke positivt på friluftslivsverdien i området, men det foreligger etter vår kjennskap ikke finansiering eller bindende vedtak på gjennomføring av denne planen, så selv om det er mulig å bygge skiløype her, kan vi ikke legge dette til grunn

Virkning av utbyggingsalternativet.:

Reguleringen vil åpne for boligbebyggelse på 18 daa nytt areal innen området som er registrert som svært viktig friluftsområde. Dette utgjør ca. 1,6 % av det registrerte arealet. Utbyggingsområdet vil miste sin verdi som friluftslivsområde og utbyggingen vil mulig kunne ha en privatiserende, avvisende effekt. Det må også legges til at denne påvirkningen skjer i en del av innfallssonen, som i praksis vil bli flyttet noe østover. I dag er området lite brukt. Det må forventes en økning av bruken som følge av denne etableringen. Det er også andre utbyggingsplaner lengre øst som vil medføre at bruken øker. Friluftsområder er området som skal brukes til dette. Det kan forventes at det blir et nettverk av stier i området, som er forenelig med bruken.

Hovedbolken av området vil imidlertid forbli uberørt, og verdien av området øst for planområdet vurderes som intakt som følge av utbyggingen.

Det skal tilrettelegges for etablering av skiløype gjennom planområdet. Dette vil sikre god tilgang til friluftslivsområdet, særlig vinterstid, samt knytte området sammen med andre skiløyper. Etableringen av skiløypa gjennom utbyggingsområdet sikres gjennom rekkefølgebestemmelser.



Figur 32 Tiltakets virking for friluftslivet, utbyggingsalternativet

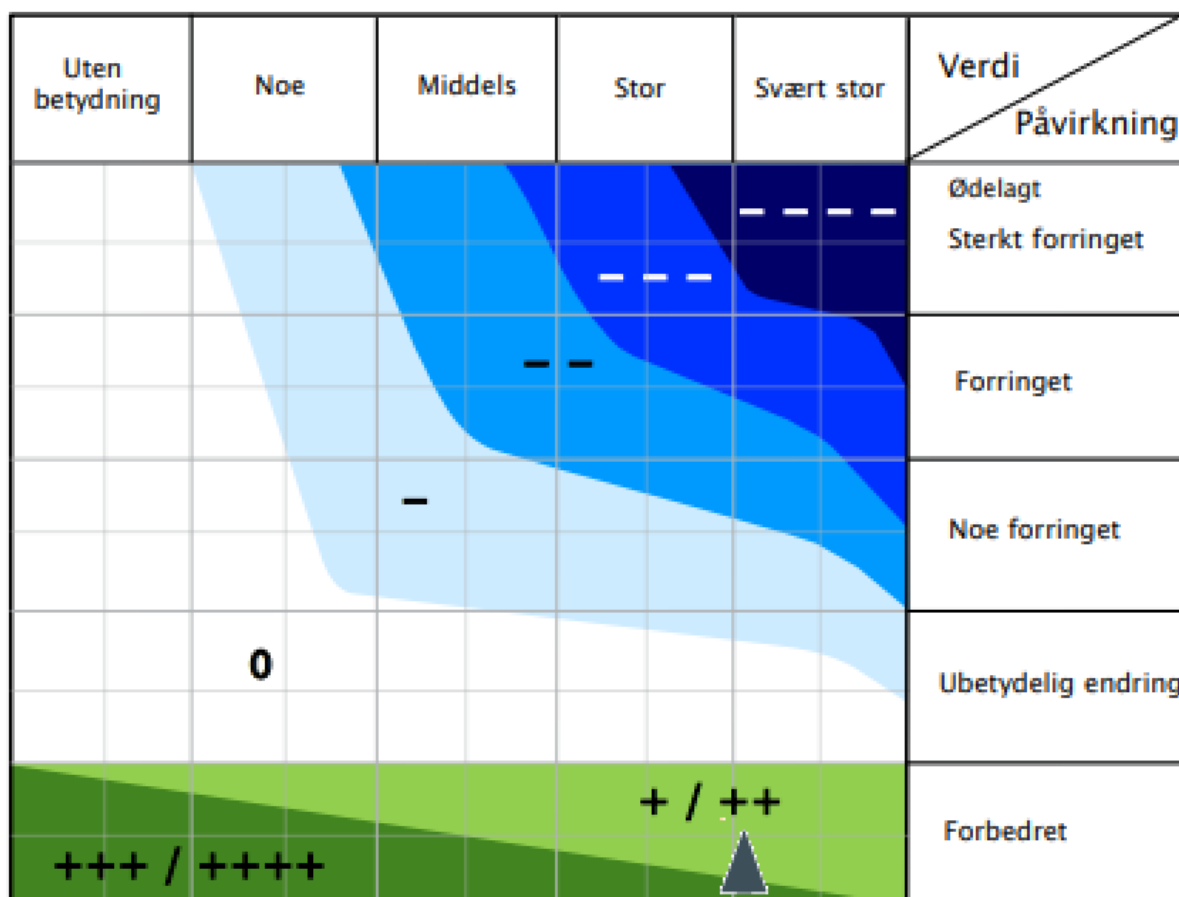
Konsekvens:

Konsekvensen vurderes ut fra områdets verdi og tiltakets virkning for temaet. Det legges til grunn at området som berøres er relativt lite, og ikke har tilsvarende verdi som brorparten av utmarksområdet som utgjør Kristentjønna friluftslivsområde, men er likevel en viktig innfallsport, og må anses som svært viktig for friluftslivet, slik registreringen antyder.

Utbyggingen vil likevel kun berøre 1.6 % av det totale arealet, og den negative effekten av arealtapet vurderes derfor til å være svakt negativ.

Regulering av skiløypetraseen gjennom planområdet sikrer at allmennhetens interesser blir ivaretatt. Vi legger til grunn at en full utbygging sikrer at løypa blir

etablert. For området som helhet går den vestlige delen fra å være et naturområde som er utilgjengelig, støyutsatt, klemte mellom kraftledninger og veier, og dermed også lite brukt, til å være et utbygd boligområde, men der utbyggingen tilgjengeliggjør og sikrer allmenhetens adkomst gjennom etablering av en skiløype. Friluftslivsinteressen vurderes dermed som styrket. (++)



Figur 33 Tiltakets konsekvens for friluftslivet

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

Utredning av landskapsverdier er gjennomført av:

Utførende: Mari Hagen, landskapsarkitekt MNLA, Asplan Viak AS

KS: Rakel Katrine Fredriksen, landskapsarkitekt MNLA, Asplan Viak AS

Landskapsregioner

Tiltaket ligger i grensa mellom landskapsregionene 32 Fjordbygdene i Nordland og Troms og 33 Innlandsbygdene i Nordland. Region 33 omfatter altså de store dalførene i de indre deler av Nordland fylke. Karakteristisk er skogdominerte dallandskap med klart markerte landskapsrom. (Puschmann, Nasjonalt referansesystem for landskap - beskrivelse av Norges 45 landskapsregioner, 2005).

NiN - landskapstyper

En landskapstype er en samling av variasjoner i terreng og landformer som sammen påvirker et større område. Definert som Innlandsdallandskap, «Relativt åpent dallandskap under skoggrensen med tett bebyggelse»

Dagens situasjon

Området har en begrenset tilgjengelighet i dag, men er et relativt synlig høydedrag helt i utkanten av Mo i Rana. Beliggenheten er mellom to veier, men store deler av planområdet har ingen eksisterende infrastruktur.



Figur 34 Landskap

Åsryggen skissert med grønt omriss. Plassering av planområdet skissert med hvitt omriss.

Vurdering av området		Betydning for landskapsbildets karakter
Topografiske hovedformer	Tiltaksområdet ligger på en skogkledd åsrygg. Ryggen er orientert i øst-vest-retning, som en del av flere parallelle ryggformasjoner i landskapet. Det løper en langsgående elvedal sør for ryggen og planområdet.	(Svært) viktig
Romlige egenskaper	Tiltaksområdet ligger på en høyde/høydedrag, med god kontakt med omkringliggende landskap i alle retninger. Området er en del av en langstrakt ryggformasjon. Landskapet oppdelt av flere rygger, og oppfattes ikke som et tydelig avgrenset landskapsrom.	Viktig
Naturskapte visuelle egenskaper	Omkringliggende høyere åsrygger. Elvedalen sør for tiltaksområdet.	Mindre viktig
Vegetasjon	Blandet skog, lauv og barskog. Stedvis tett, og oppleves som frodig. Antatt plantet granskog.	Viktig
Arealbruk Byform og arkitektur	Enkelte bolighus og tilhørende infrastruktur. Tiltaksområdet er avgrenset av Brennåsveien som går langs bunnen av ryggen i sør, og E12 i nord. Hensynssone høyspent går tvers over området.	Mindre viktig

**Menneskeskapte visuelle
elementer**

To kraftlinjer, plantet skog,
infrastruktur.

Viktig**Menneskeskapte
nøkkelelementer**

Kraftlinjene

Viktig**Fastsatt karakter for landskapsbilde**

Området fremstår i dag som en skogkledt åsrygg som ligger i øst for Gruben i Mo i Rana. Ryggen går øst-vest, der østlig del er høyereliggende enn vestlig del. Både mot nord og sør er det brattere sider. Høydedraget fremstår som en stort sett sammenhengende landskapsform østover utenfor tiltaksområdet mot øst, men brytes stedvis av infrastruktur som kraftlinjekorridorer.

Brennåsen er en del av en sammenhengende skogkledt ås, som er typisk i regionen, og som er med på å definere den overordnede landskapskarakteren i området. Stedvis brytes åsen av menneskelige inngrep som forringer den visuelle og romlige kontinuiteten og kvaliteten i det ellers naturpregede landskapet. Området som helhet vurderes til kategorien **noe til middels verdi**.





Figur 35 Dronefoto fra sørøst

Dronefoto som viser eksisterende bebyggelse langs Brennåsveien og den skogkleddde åsryggen bak. (foto Asplan Viak AS).



Figur 36 Dronefoto fra vest

Området slik det ser ut fra luften i dag – bildet er tatt fra vest en høstdag (foto Asplan Viak AS).



Figur 37 Bilder fra området

Bilder fra befaring som viser typisk vegetasjon i planområdet. (foto Asplan Viak AS).



Figur 38 3D-illustrasjon av planforslag

3D-illustrasjon som viser planforslaget med bebyggelse og infrastruktur

Tiltakets påvirkning

Forankring og lokalisering:

Bebyggelsen er lokalisert, og løst forankret i, en forlengelse av etablert bebyggelsesstruktur i vest, men bryter med det dominerende landskapsbildet i området. Fjerning av skog og etablering av infrastruktur og bebyggelse på toppen av åsen bryter med den typiske landskapskarakteren i området. Innad i tiltaksområdet er det avsatt areal til uteopphold og felles lek og grøntarealer. Dette vil bidra positivt som en overgang mellom de skogkledte områdene og ny bebyggelse.

Landskaps- og terrenginngrep:

Skogen på sørsida og toppen av åsen fjernes for å gi plass til tiltaket. Bebyggelsen med ny adkomstvei medfører store terrenginngrep, som vil være eksponert særlig mot sør og som vil prege området. Parkeringsbehov for området er i hovedsak ivaretatt i parkeringskjellere som vil måtte sprenges ut i fjell under hvert enkelt byggeområde, noe som vil medføre betydelige inngrep og masseuttak. Fjellskjæring og fylling i forbindelse med ny adkomstvei er eksponert sett fra Brennåsveien. Tiltaket vil i mindre grad være synlig fra E12 i nord da bebyggelsen avsluttes på åskammen og skogen bevares i åssida nedenfor.

Skala:

Terrenget stiger mot øst, noe som demper virkninga av høyden, sett i fjernvirkning. Bebyggelsens lameller i ulike retninger og nedtrapping i etasjer mot vest og sør, bidrar til å dempe inntrykket av bebyggelsens høyde.

Linjeføring:

Bebyggelsen bryter med silhuetten den skogkledte åsen skaper. Tiltaket er hovedsakelig eksponert sett fra sør, inkludert fjernvirkning sett fra Risfjellet.

Arkitektonisk utforming:

Bebyggelsen, slik den er planlagt, vil ha en skala og linjeføring som i seg selv, uavhengig av materialbruk, vil fremstå som helhetlig innad i planområdet. De enkelte byggene mot nord planlegges med nedtrapping, som bidrar noe positivt til å knytte bebyggelsen til hovedtrekkene i omkringliggende topografi. Alle berørte områder vil tilpasses ny bruk med opparbeidelse for ulike bruk. Det er planlagt å etablere et naturnært område med gode fellesarealer og uterom. Opplevelsen skal være å bo nært naturen.

Oppsummering påvirkning og konsekvens

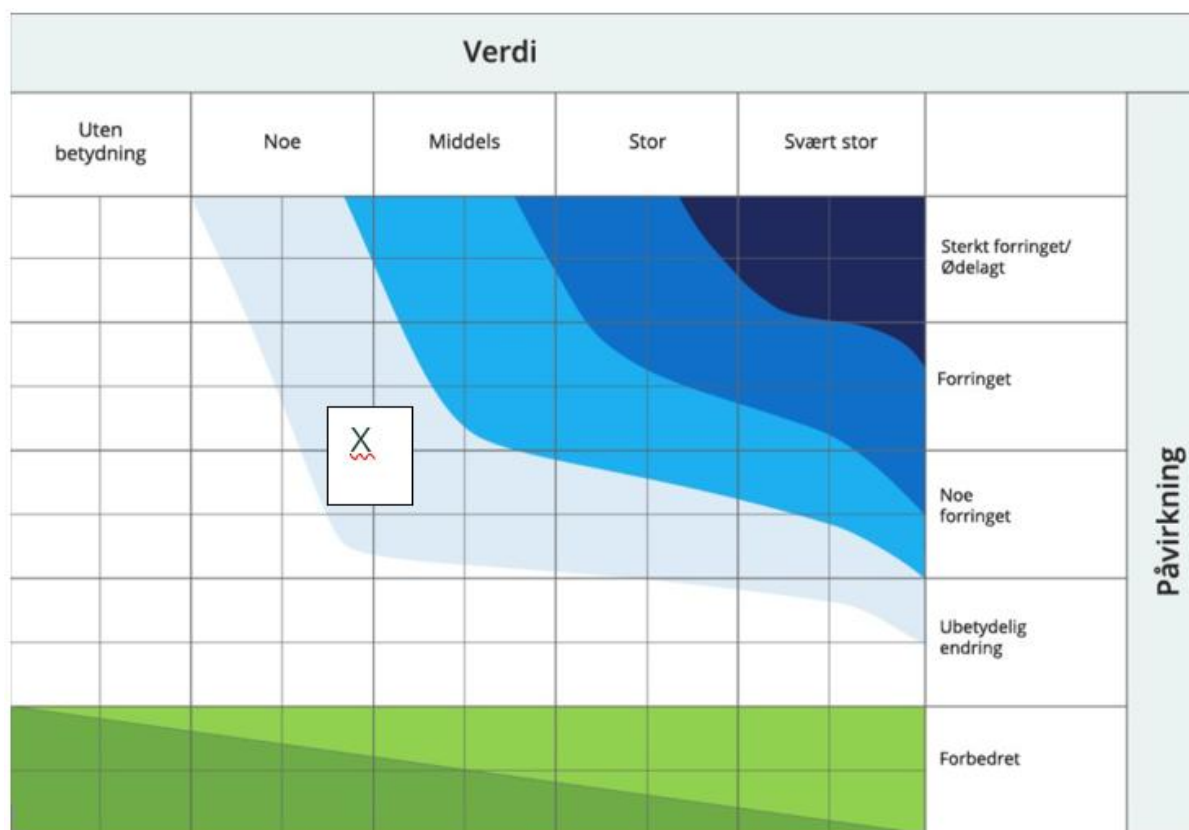
Den samlede effekten av tiltaket er en transformasjon av området, og en endring av planområdets karakter. Området vil endres fra å være en del av en sammenhengende skogkledt åskam til å brytes av med et tiltak av betydelig omfang. Samtidig vil det også kunne oppfattes som en forlengelse av bebyggelsen i vest. Terrenginngrepene er omfattende, og delvis godt synlige fra ulik avstand. Skala og linjeføring er, på tross av størrelsen på bebyggelsen, delvis tilpasset høyden på den tilstøtende åsryggen. Området vil, når det er ferdig, fremstå som et bebygd hverdagslandskap/brukslandskap med utomhuskvaliteter som kan bidra til å løfte også omkringliggende boligområder.

Landskapsverdien er vurdert til «noe til middels verdi». Sammenstilt med «noe forringet til forringet påvirkning» gir noe negativ konsekvens (-)



Figur 39 3D-illustrasjon

3D-illustrasjon som viser planforslaget med bebyggelse og infrastruktur



Figur 40 Konsekvensvifte landskap

Dette gir noe negativ konsekvens (-1).

Kompenserende tiltak

- Ta vare på mest mulig av eksisterende vegetasjon i randsonen. Ved å ta vare på skog i nord vil inntrykket av bebyggelse med parkeringskjeller dempes.

Kommentar: Skogen nord for bebyggelsen ned mot E12 skal ikke berøres. Skog i randsonene ellers, det det legges opp til etablering av vei og bebyggelse vil måtte fjernes. I forbindelse med revegetering vil det plantes skog der det er mulig å gjøre dette.

- Materialbruk i bygg og uteanlegg. En naturinspirert og dempet farge- og materialpalett vil bidra til å dempe fjernvirkningen og vil gjøre at bebyggelsen absorberes i større grad av omgivelsene.

Kommentar: Tas med bestemmelse om fargeskala hvit – grå – svart unngås. Det legges ikke føringer i bestemmelsene om materialbruk.

- Bevaring av jord fra stedet for naturlig revegetering, spesielt i randsonen mot skogen.

Kommentar: Jord skal tas vare på å brukes i forbindelse med revegetering. Dette er sikret i fellesbestemmelsene.

6.6. Konsekvenser for forurensning - klimagass

Klimagassutslipp:

Utslipp av klimagass er utredet i; fagutredning klimagassutslipp.

Ikke-teknisk oppsummering av fagutredning» og sier følgende:

(...)

Denne rapporten er en konsekvensutredning for klimagass i forbindelse med dette planforslaget for Grubåsen boligområde. Utredningen er utført iht. metodikk i Miljødirektoratets veileder M-1941, Konsekvensutredning for klima og miljø. Rapporten beskriver hvilken konsekvens ny detaljregulering vil ha på klimagassutslipp. Utredningen ser på klimagassutslipp som følge av avskoging, utbygging av området, materialbruk til bygg, samt energi og transport i drift.

Utredningen ser på to scenario: planforslaget og 0- alternativet

Planforslaget

Berørt areal innenfor planområdet er ca. 55 daa. Klimakonsekvensen av å bygge ned naturen innenfor området er 3.600 tonn CO₂e. Resterende utslipp (utbygging, materialbruk, energi og transport) er estimert til 25.610 tonn CO₂e over 50 år. Totale utslipp er estimert til 29.210 tonn CO₂e. Det beregnede klimagassutslippet over 50 år for planforslaget tilsvarer 5 % Ranas klimagassutslipp på 560.160 tonn CO₂e i 2021. I Rana er det gjennomsnittlige klimafotavtrykket per innbygger 13 tonn CO₂e per person per år. Utbyggingen til planforslaget vil dermed tilsvare klimagassutslippet til nesten 2.300 personer i 1 år.

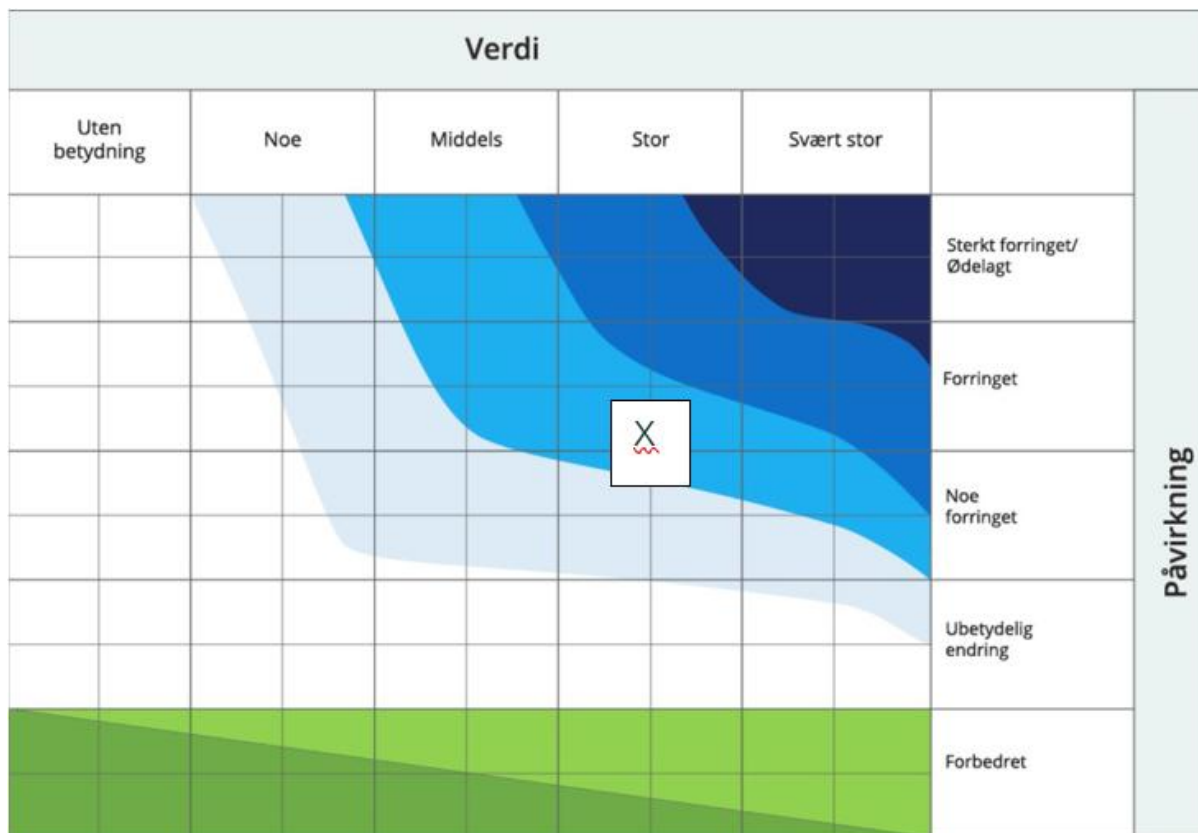
0-alternativet

0-alternativet er utbygging av området i tråd med gjeldende reguleringsplan. Klimakonsekvensen av å bygge ned naturen innenfor området er 1.200 tonn CO₂e. Resterende utslipp inkluderer uttak av masser og fyllinger for utbedring av adkomstveien, samt et grovt estimat for utslipp knyttet til energibruk og transport for de 6 boenhetene som er bebygd og de 13 ytterligere boenhetene som kan bygges ut innenfor plangrensa. Totale utslipp i nullalternativet er dermed 11.630 tonn CO₂e.

Netto konsekvens

Sammenlignet med 0-alternativet vil planforslaget gi et økt utslipp på 17.580 tonn CO₂e, gitt forutsetningene i beregningene. Dette gir i sum middels negativ konsekvens for å omregulere området.

Det er utfordrende å skulle plottet konsekvensen av klimagassutslipp i vifta. Verdien av å redusere utslipp er stor. Vi setter dermed verdien til «Stor». I forhold til den metoden som skal benyttes så er utslippet definert som middels konflikt. Da settes påvirkning til «Noe forringet til forringet»



Figur 41 Konsekvensvifte klimagass

Dette gir en middels negativ konsekvens (-2).

Utredningen kommer med følgende anbefalinger med tanke på avbøtende tiltak:

- Begrense avskoging.
Kommentar: Kun den skog som er nødvending å fjerne vil bli tatt. Når arbeidene er ferdig skal de områdene som er mulig å revegetere revegeteres. Det det er mulig vil det bli plantet nye trær. Dette er omtalt i fellesbestemmelsene.
- Riggområdet, anleggsbelter, fyllinger, skjæringer og anleggsarealer bør begrenses i omfang for å redusere arealbeslaget. Videre bør arealene som beslaglegges, så langt det er mulig, bli istandsatt og revegetert etter utbyggingsfasen.
Kommentar: Området som kan revegeteres vil bli revegetert. Utbygger har egeninteresse i at omtalte områder bli så små som mulig.
- I anleggsfasen er det potensiale for utslippskutt ved å unngå fossilt drivstoff ved fossil- eller utslippsfri utbygging.
Kommentar: Det legges ikke føringer for bruk av utslippsfrie kjøretøy i forbindelse med anleggsfasen i bestemmelsene.
- I beregningene forutsettes det massebalanse og gjenbruk av masser til fyllinger.
Det er viktig at dette ivaretas i reguleringsbestemmelser og videre prosjektering.

Kommentar: Tas med i bestemmelsen at prosjektet skal tilstrebes utbygd med massebalanse.

- Materialbruk under utbygging, energibruk og transport i drift er de største utslippskildene i prosjektet. Her blir det viktig å gjøre tiltak for å redusere belastningen. Følgende tiltak kan redusere klimagassutslippene fra materialbruk for nybygg:

- o Plassering av bygg på tomten (ustabile grunnforhold gir økt behov forfundamentering, sørge for minst mulig behov for masseutskifting). I dette området er det ikke spesielle behov for fundamentering. Bygg bør plasseres slik at det blir minst mulig behov for masseutskifting.

Kommentar: For å få nok plass til parkering og disse ikke skal ta beslag på bakkene legges disse stort sett inn under bebyggelsen. Dette innebærer utsprenkning av store området. Punktet tas ikke til følge.

- o Benytt løsninger i bæresystem, veggoppbygning og dekker som gir lavt materialbruk og lave klimagassutslipp. Ved å utarbeide miljøoppfølgingsplan (MOP) i tidligfase kan man sikre at det jobbes mot å bruke materialer med lavt utslipp.

Kommentar: Bygg og veier er ikke prosjektert. Vi har dermed ikke oversikt over konsekvensene i dette punktet. Det tas med i bestemmelsene krav om at man i forbindelse med prosjektering av bygg og veier skal man søke å benytte løsninger som har lave klimagassutslipp. Omtales i fellesbestemmelsene. Det settes ikke krav om MOP i bestemmelsene.

- o Benytt materialer med lave klimagassutslipp enten i form av ombruk eller lavutslippsmaterialer, helst kortreist hvis mulig. Dette bør også inngå i en MOP for å bidra til at utbygger strekker seg mot å velge mer klimavennlige materialer.

Kommentarer: Dette fanges opp av bestemmelsene om Miljø og klima i fellesbestemmelsene. Det settes ikke krav om MOP i bestemmelsene.

- Følgende tiltak kan redusere utslipp fra energi i drift:
 - o Bygge bygg med lavt energibehov. Målsetninger om lavt/reduert energibruk kan fastsettes gjennom dokumentasjonskrav i reguleringsplan. Dokumentasjonen skal vise hvordan målene satt i planen §1 følges opp i byggesak gjennom f.eks. miljøoppfølgingsplan, energiplan, dokumentasjon av bygningers energieffektivitet, varmetapstall, oppvarmingsbehov etc.

Kommentar: Dette fanges opp ved bestemmelsen om å se på løsninger med lave klimagassutslipp.
 - o Egenproduksjon av energi. I denne fasen er det viktig at planbeskrivelsen tillater f.eks. solceller på tak og andre former for lokal fornybar produksjon.

Kommentar: Det tas ikke med i bestemmelsene at det åpnes for solceller/solfangere på tak.
- Følgende tiltak kan redusere utslipp fra transport:

- Kort avstand til viktige funksjoner som butikk, barnehage, skole m.m.
Kommentar: Planområdet ligger innenfor et område som Rana kommune har ønske om utbygging av boliger. Avstanden til funksjoner som nevnt over kan ikke planforslaget gjøre noe med.
- Trygge og sammenhengende gang- og sykkelveier, samt trygg sykkelparkering.
Kommentar: Det er utbygd trygt sammenhengende gang- og sykkelveier fra området og mot bydelssentrum og resten av Mo i Rana. Det er satt krav om etablering av sykkelparkering i bestemmelsene.
- Tilgang til kollektivknutepunkt.
Kommentar: Det er kort avstand til eksisterende busstopp.
- Redusert parkeringsdekning og muligheter for deleordninger.
Kommentar: Det legges ikke opp redusert parkeringsdekning ved bruk at deleordning.

6.7. Konsekvenser for støy

Støy er utredet i rapport: Grubåsen boligfelt, støyvurdering 29.09.2025. Sammendraget er gjengitt under:

I forbindelse med detaljregulering av Grubåsen boligfelt i Rana kommune, er det vurdert støy fra vei- og flytrafikk for fremtidig situasjon.

Det må sikres at de nye boenhetene har tilgang til stille side, uteoppholdsareal med støy nivå under nedre grenseverdi for gul støysone og at krav til innendørs støy nivå er ivaretatt.

Følgende konklusjoner foreligger:

Generelt:

- *Boligfeltet ligger helt utenfor støysone fra både nye og eksisterende flyplass i Mo i Rana.*
- *Boligfeltet ligger delvis støyusatt i gul støysone fra veitrafikkstøy.*

Uteareal:

- *Store deler av felles uteareal på terreng har tilfredsstillende støy nivåer uten skjerming.*
- *For svalganger/balkonger mot nord i leilighetsbygg 1A-1F må det etableres tett rekkverk med minst 1,3 m høyde over gulv. Med tett rekkverk vil denne uteplassen, samt fasade mot nord, få tilfredsstillende støy nivåer.*

Stille side:

- *For leilighetsbygg 2A-C og 4A-B er alle fasadene vendt mot stille side.*
- *Leilighetsbygg 1A-1F har tilgang til fasade vendt mot stille side mot sør/sørøst. Ettersom alle boenhetene er planlagt gjennomgående vil kvalitetskravet om stille side være tilfredsstilt.*

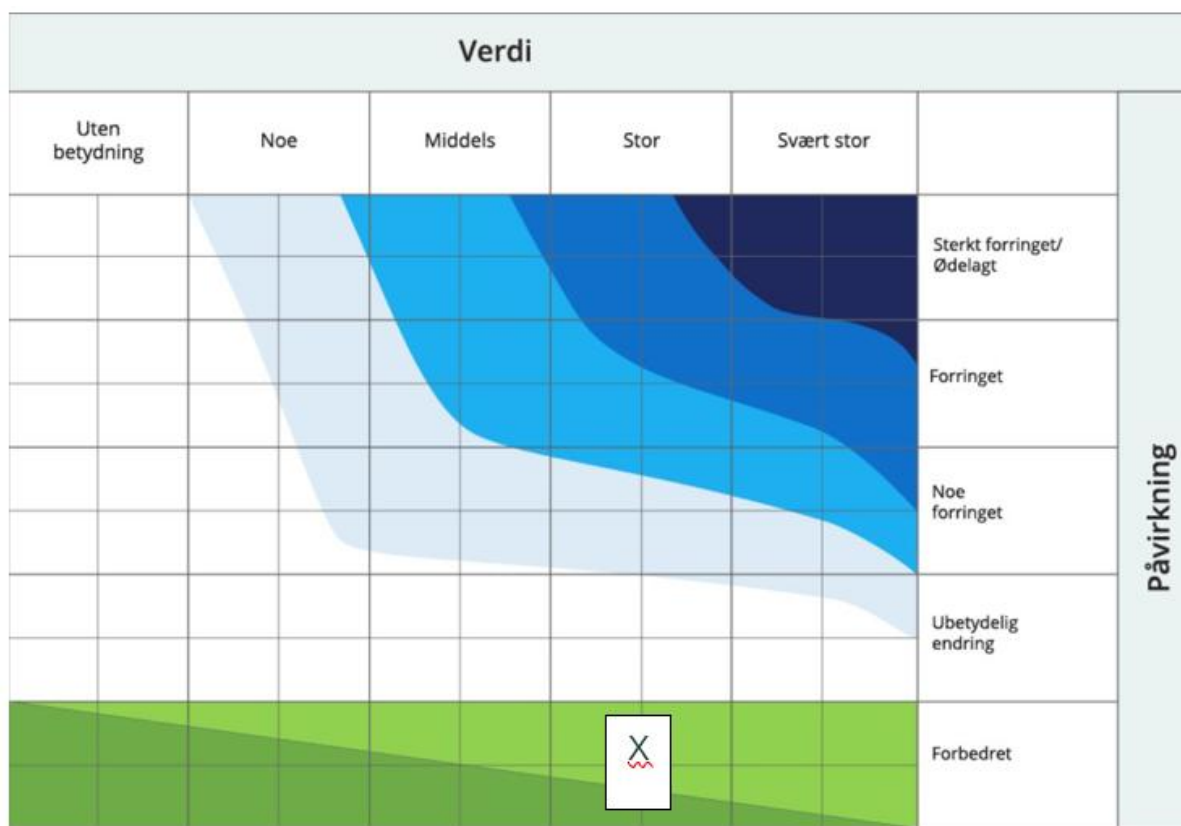
Innendørs støynivå:

- *Ettersom planløsninger ikke er tilgjengelig på nåværende tidspunkt er innendørs lydnivå ikke vurdert.*

Videre arbeid:

- *Når planløsninger for alle bygg foreligger, må det utføres en kontroll om kravet om tilgang til stille side, tilgang til egnet privat uteoppholdsareal med tilfredsstillende støynivå og innendørs lydnivå er oppfylt.*
- *Det er lagt frem anbefalinger til plassering av støyfølsomme rom for å tilfredsstille krav i henhold til T-1442 (2021). Arkitekt må sikre at det tas hensyn til støy i utforming av planløsninger. Minst ett soverom bør være plassert mot stille side.*

Verdien for de som skal bo og oppholde seg i området vil forholde til støy være stor. Verdien settes som «Stor». I forhold til gjeldene plan så vil plassering av bebyggelse og uteområdet innebære en forbedring med tanke på stø. Påvirkning settes som «Forbedret».



Figur 42 Konsekvensvifte Støy

Dette gir en noe/middels positiv konsekvens (+1 til 2).

Det er tatt med i bestemmelsene ordlyd som sikrer at tilfredsstillende støyforhold på uteoppholdsarealer og i boligene.

6.8. Konsekvenser for vannmiljø

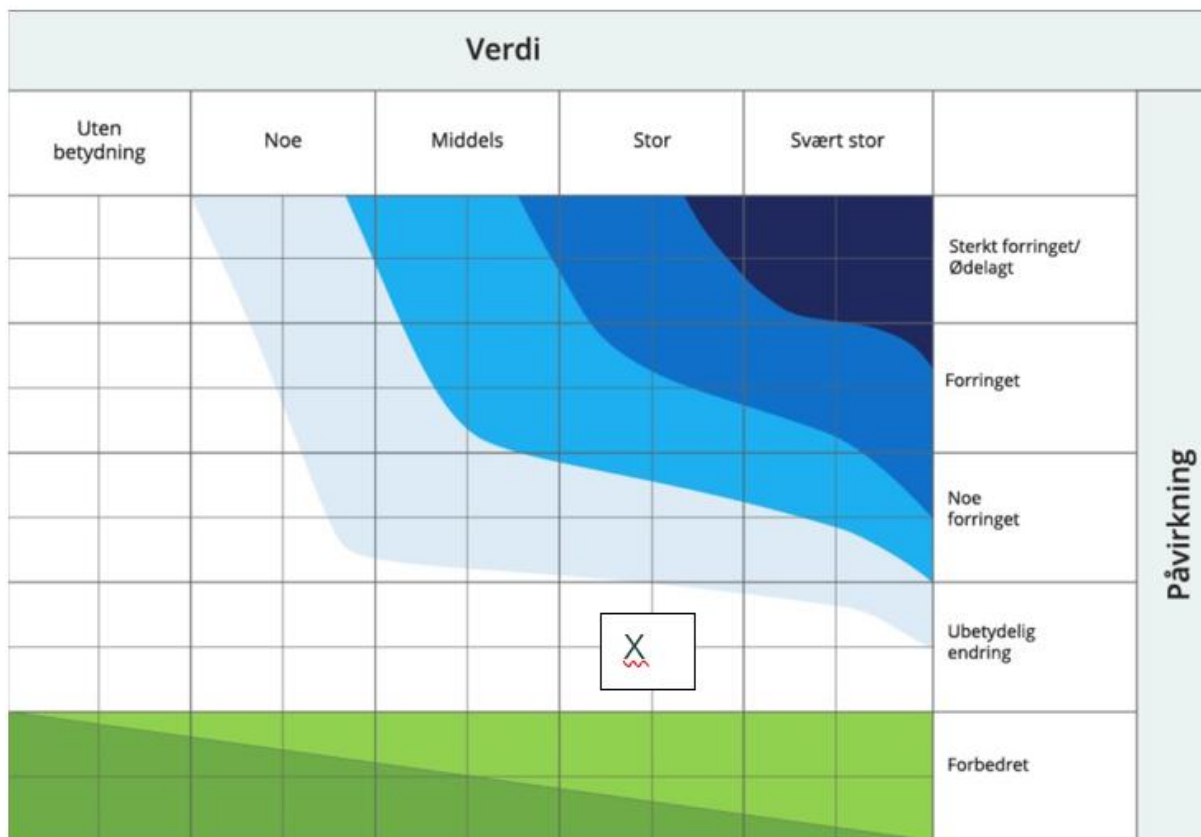
Vannmiljø og naturmangfold i vann er utredet gjennom rapport datert 15.01.2024, som konkluderer følgende:

(...)

Konsekvens av tiltaket på vannmiljø og naturmangfold i vann skal utredes i forbindelse med planforslaget. Planområdet berører ingen vannforekomster direkte gjennom arealbeslag, men overvann fra området drenerer til Ranaelva i nord og Tverråga i sør. Boligområder har i permanent fase generelt liten påvirkning på vannmiljø og naturmangfold i vann. Avstanden mellom planområdet og vannforekomstene, samt størrelsen på vannforekomstene (Ranaelva og Tverråga) tilsier at planen ikke vil ha vesentlig virkning på vannmiljø og naturmangfold i vann.

Samlet konsekvensgrad av tiltaket på fagtema vannmiljø og naturmangfold i vann settes derfor til «ubetydelig konsekvens».

Verdien av å ha et godt vannmiljø settes som «Stor». Påvirkningen av setes som «Ubetydelig endring»



Figur 43 Konsekvensvifte vannmiljø

Dette gir en ubetydelig konsekvens (0).

Det gis ikke forslag til avbøtende tiltak innenfor dette temaet.

6.9. Konsekvenser for transportbehov.

Brennåsveien forbi planområdet er pr i dag ikke en forkjørsvei. Dette innebærer at det er «høyreregelen» som gjelder. Det har blitt gjennomført trafikkutredning for planen. Utredningen er vedlagt.

Ifølge vedlagt trafikkutredning vil planforslaget medføre følgende trafikkøkning:

Det forventes 1 050 daglige bilturer med planforslaget, noe som tilsvarer i gjennomsnitt 3,5 bilturer per boenhet per dag.

Det bemerkes at utredningen er gjort med tanke på etablering av 300 leiligheter, og ikke 230, og at man i praksis vil ha noe lavere trafikk tall enn utredningen tilsier.

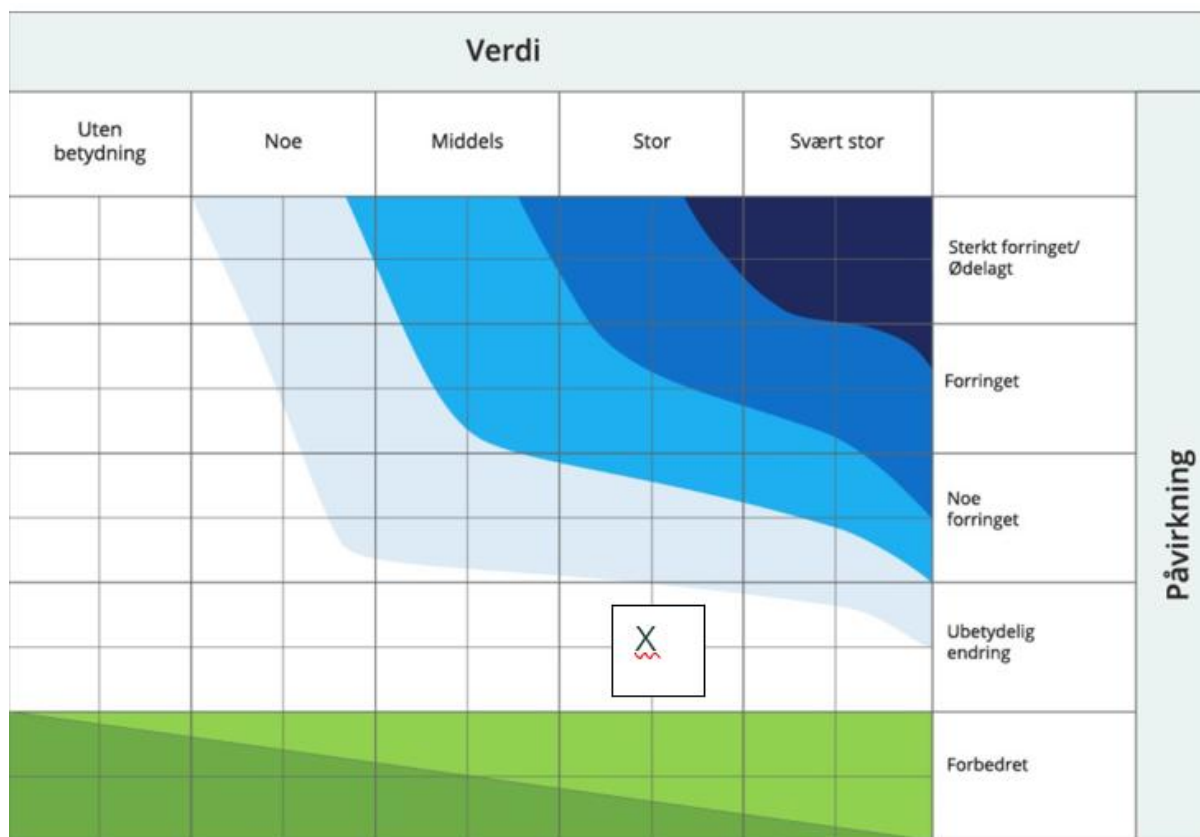
I kryss med E12 kan det komme mellom 7 til 13 kjt/t ekstra som svinger til venstre, basert på forutsetningene vist i Figur 5-1 (i utredningen). Timestrafikk i E12 kan ligge på 600 – 700 kjt/t og ifølge kriterier blir det behov for venstresvingefelt med over 20 kjt/t som svinger til venstre i dimensjonerende timen i ettermiddagen. Det er ikke gjennomført tellinger i kryss, men det er vurdert at med full utbygging av boligområdene langs Brennåsveien er trafikknivået på grensen mht. behov for venstresvingefelt i krysset. Med mindre utbygging blir det trolig ikke behov for venstresvingefelt.

I adkomstkryss til planområdet og plan 3092 kan det komme opp mot 168 kjt/t som svinger til venstre fra Brennåsveien, dette med forutsetning om ca. 100 boenheter i plan 3092 får adkomst via denne nye veien. Timestrafikk i Brennåsveien som kjører gjennom krysset i hovedretning vil ligge på ca. 190 kjt/t, inkludert nyskapt trafikk fra 200 nye boenheter som får kjøreadkomst fra Brennåsveien øst for krysset. Ifølge kriterier med skiltet hastighet på 50 km/t i Brennåsveien blir det behov for venstresvingefelt i krysset. Kryssutforming har blitt drøftet med kommunen, og det er besluttet at som en del av planforslaget blir kjørehastighet i Brennåsveien ved adkomst til planområdet satt ned til 40 km/t. Siktforhold ved kryssområdet er vurdert som tilfredsstillende, og det blir derfor ikke behov for venstresvingefelt.

I epost den 18.06.2024 bekrefter Rana kommune at de vil sette ned fartsgrensen i området, og på den måten omgå kravet til venstresvingefelt. E-posten inngår i vedleggene til planforslaget.

Trafikkutredningen og nevnte epost er vedlagt dette dokument.

Verdien av å ha et godt og sikkert transportnett settes som «Stor». Som utredningen viser så vil utbyggingen ikke medføre endringer på dette. Påvirkning settes «Ubetydelig endring»



Figur 44 Konsekvensvifte transportbehov

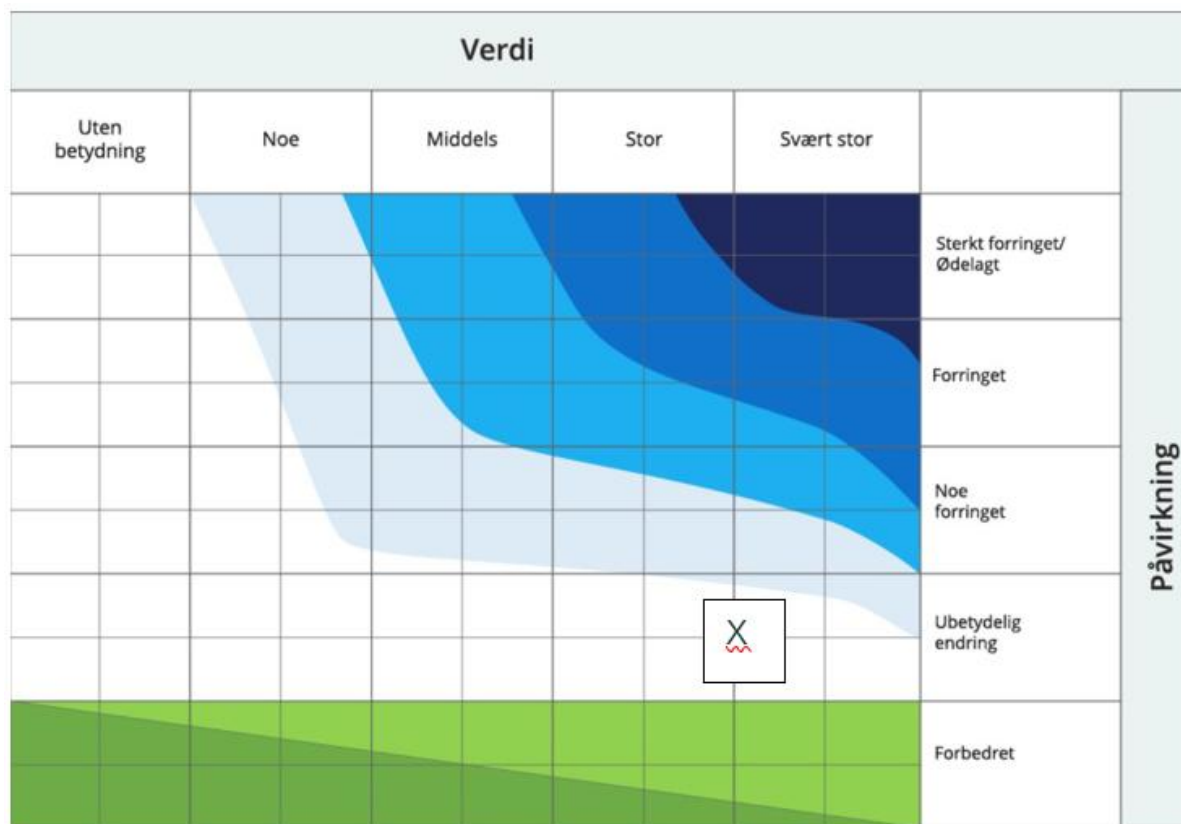
Dette gir en ubetydelig konsekvens (0).

Som avbøtende tiltak som har konsekvenser for dette temaet er redusert hastighet på Brennåsveien i langs planområdet. Det er tatt med i rekkefølgebestemmelsene at hastigheten skal reduseres.

6.10. Konsekvenser for beredskap og ulykkesrisiko

Tiltak som er iverksatt for å redusere risiko for ulykker er at det settes av områder for å ivareta tilkomster og oppstillingsplasser for utrykning i forbindelse med brann. Dette er gjort i dialog med Rana brannvesen og i henhold til manual for tilrettelegging for rednings- og slokkemannnskap. Tilkomstveier vil måtte være snøfrie og tilgjengelige gjennom hele året og skal også ivareta behov for andre utrykningskjøretøy ved ulykker.

Verdien av at området er trygt å bo i settes til «Stor til svært stor». Slik som planforslaget er utformet settes påvirkningen til «Ubetydelig endring».



Figur 45 Konsekvensvifte beredskap og ulykkesrisiko

Dette gir en ubetydelig konsekvens (0).

I dette temaet er også håndtering av overflatevann tatt med (se vedlagt KU-notat). Store deler av overflatevann fra området vil bli ledet i rør gjennom Brennåsveien og ned med Tverråga. Arealene fra Brennåsveien og ned mot Tverråga ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleire. For å sikre at eventuell utgravning av området som følge av økt tilførsel av overflatevann er det tatt med i bestemmelsene ordlyd som sikrer at det gjennomføres kontroll av området årlig.

6.11. Konsekvenser for virkninger som følge av klimaendringer - vind

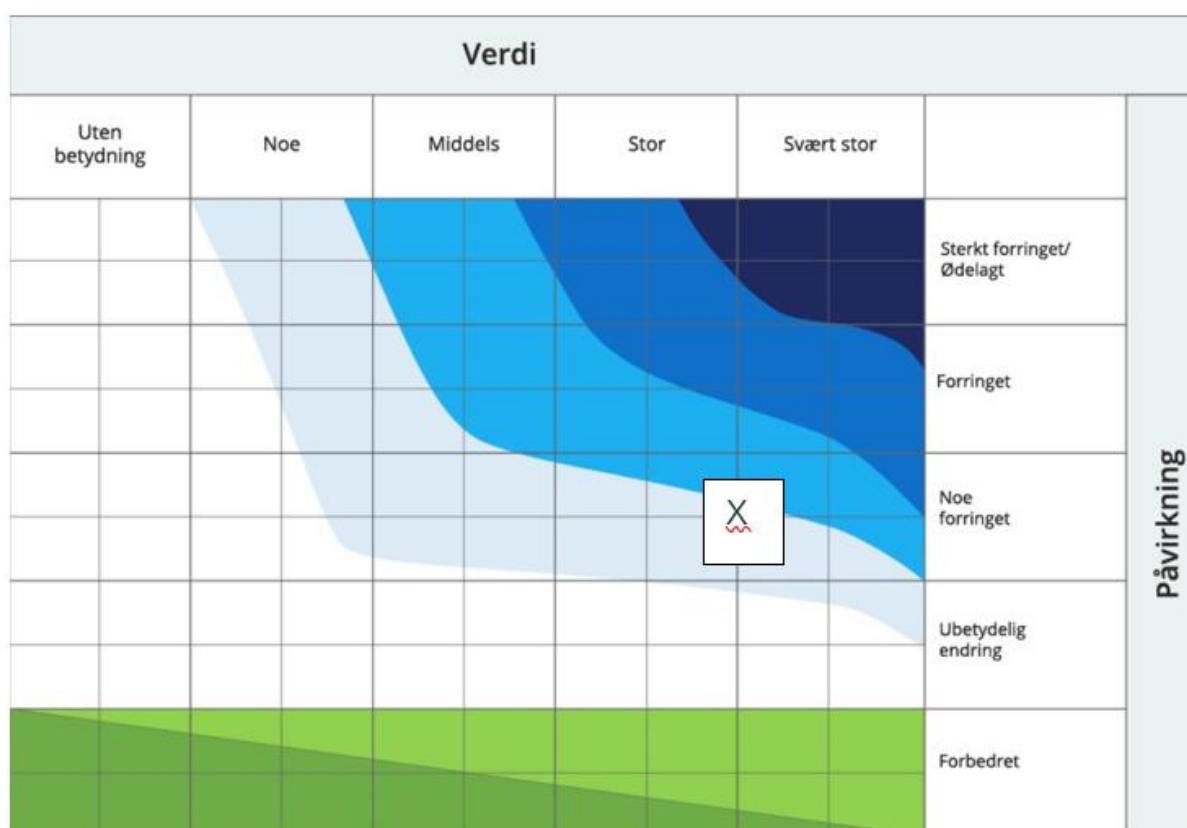
Ifølge planprogrammet skal temaet utredes gjennom en vindanalyse. Dette er gjennomført gjennom Vindanalyse Grubåsen, som er vedlagt. Rapportens sammendrag er gjengitt under:

Vindsimuleringen av planforslaget viser at det i deler av planområdet vil bli økte vindhastigheter og redusert vindkomfort både på bakkeplan og på terrasser som gir konsekvenser for planlagte aktiviteter. På bakkeplan vil vindkomforten først og fremst bli

utfordrende ift. nærlekeplasser mellom boligblokker i den nordligste rekken. Ved implementering av høyere rekkverk (anbefalt høyde 1,5 meter) og etablering av noe mer vegetasjon/levegger ved angitte nærleksområder og terrasser, vil vindkomforten bli bedre. I omkringliggende områder blir det ubetydelige endringer i vindforholdene i forhold til 0-alternativet.

Rapporten satte ikke formelt sett konsekvensgrad, men ut fra beskrivelsen tolkes konsekvensen til å være -1 internt i planområdet uten avbøtende tiltak. Med avbøtende tiltak vil vindforholdene bli tilfredsstillende i alle tilfeller, og dermed blir konsekvensgraden 0- ingen konsekvens for fagområde vind.

Verdi av det å bo og oppholde seg i området med vind om det er lite eller mye vind er litt vanskelig å fastsette. Vi velger å sette verdien til «Middels til stor». Påvirkningen av vind i området i forhold til eksisterende situasjon er en forbedring for eksisterende bebyggelse. For ny bebyggelse vil det på enkelte tidspunkt være noe forringet. Vi velger å sette påvirkningen til «Noe forringet».



Figur 46 Konsekvensvifte for vind

Dette gir noen negativ konsekvens (-1).

Det er tatt med i utredningen forslag til avbøtende tiltak. Dette er etablering av leskjermer ved nærlekepasser. Dette er tatt videre i bestemmelsene.

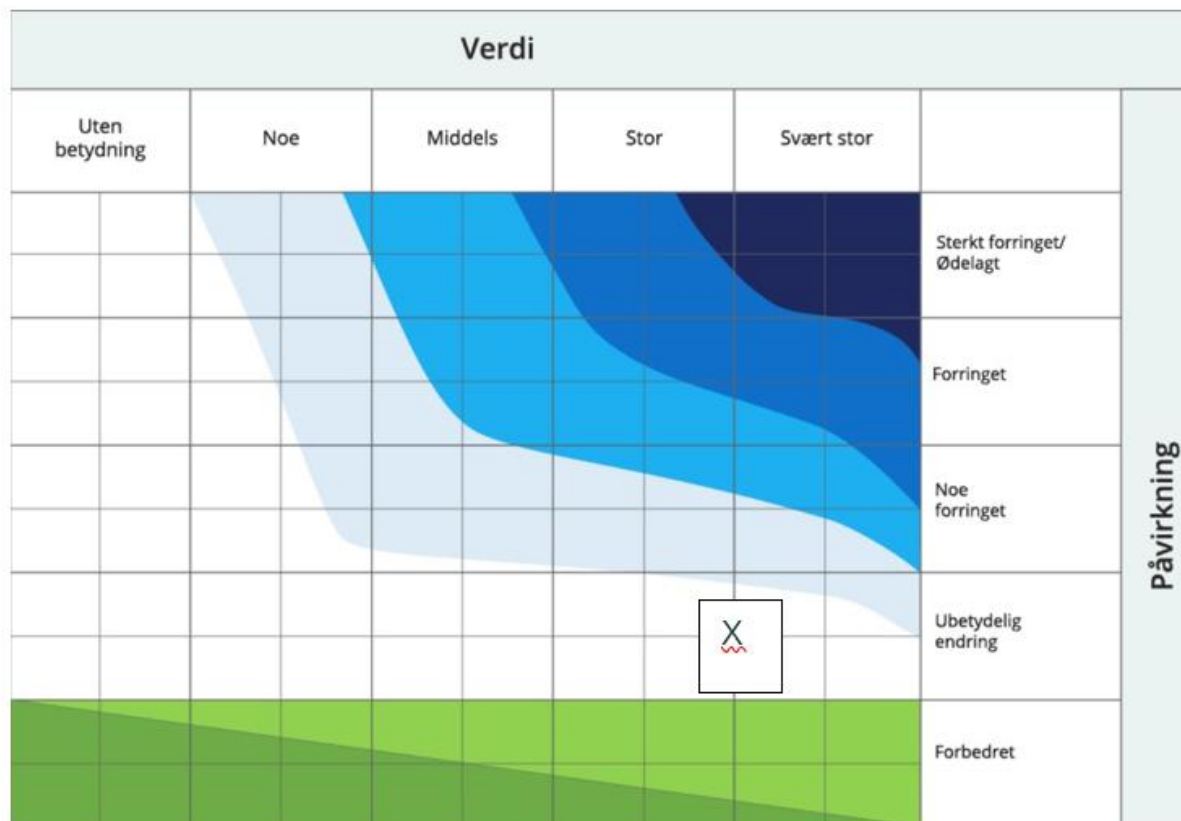
6.12. Konsekvenser for tilgjengelighet for alle til uteområder og gang- og sykkelveinett

Temaet er utredet gjennom Trafikkutredning Detaljreguleringsplan Grubåsen.

Langs Brennåsveien er det etablert gang- og sykkelsti som gir en sammenhengende adkomst til øvrige deler av Mo i Rana, inkludert bydelssenteret på Gruben. Gruben barneskole, barnehager, forretninger, arbeidsplasser og mye mer. Tiltakets plassering gjør imidlertid at det fort blir store avstander.

Adkomstveien vil også ha fortausløsning, og alle leiligheter vil dermed få trafikk sikker løsning med adkomst inn mot etablert gang- og sykkelvei, samt mot busstopp på rute 1. Det er også god tilgang til tur- og utmarksarealer i området.

Verdien av å ha tilgang til uteområder og gang- og sykkelveinett for beboere i området settes til «Stor til svært stor». Det er etablert gang- og sykkelveinett til området. Det skal etableres fortau langs adkomstveien inn til boligene. Det vil være god tilgang til uteområder som i dag for hele området. Påvirkningen settes til «Ubetydelig endring».



Figur 47 Konsekvensvifte tilgang uteområder og gang- og sykkelveinett

Dette gir en ubetydelig konsekvens (0).

Det er ikke gitt forslag til avbøtende tiltak.

6.13. Konsekvenser for barn og unges oppvekstsvilkår

Metode barn og unge:

Det foreligger i dag ikke en omforent metodikk for utredning av barn og unges interesser. Utredningen under følger standard metodikk der man vurderer konsekvens av tiltaket ut fra områdets verdi i nullalternativet, og tiltakets virkninger og effekter på utredningstemaet. Dette er metodikk som avledes blant annet fra Statens vegvesens veileder.

Utredningen fordrer likevel kunnskap om barns behov og interesser, og ut fra hvilke kriterier man skal vurdere og vektlegge disse i en slik utredning. Under følger redegjørelse på valgt tilnærming:

I denne utredningen har vi søkt å kartlegge eksisterende bruk og interesser i området ut fra eksisterende kunnskap, befarings i området samt gjennomført møte med elevrådet på Gruben barneskole.

- Bruksfrekvens kan være misvisende på verdi i enkelttilfeller, men er uansett en god pekepinn på områdets verdi. Andre faktorer kan være særlig undervisningsverdi, eller risikofaktorer som er unik for barn. Det legges til grunn at generelle verdier, eksempelvis friluftslivsverdier ikke skal dobbeltregistreres, siden friluftslivsverdier er generelle og også tilgjengelige for barn like godt som for voksne. Særlige verdier kommer frem når interessen er unik for barn. Areal til lek, undervisning, unges aktivitetsarealer og møteplasser må tillegges særlig vekt.
- Tiltakets virkning er todelt; tiltaket vil ha en negativ effekt på den eksisterende strukturen og eventuelle verdiene som foreligger i områder all den tid nedbygging og terrengendring finner sted. Denne delen av vurderingen kan ikke være positiv.
- Ved oppbygging av tiltaket vil man tilføre verdier og egenskaper i området. Noen av disse er enten i barn og unges interesse, nøytrale i forhold til barn og unges interesser eller har en negativ effekt på barn og unges interesser. Med andre ord kan man tilføre verdier for barn og unge som virker positivt for deres interessefelt.
- Hva som er i barn og unges interesse er et mangfoldig bilde, men det legges til grunn at tilgang på egnede arealer for lek og opphold utenfor hjemmet er vesentlig. Det foreligger krav om tilrettelegging for barn og unge fra stat og kommune, men for at det skal telle positivt må tilretteleggingen medføre en reell forbedring sammenlignet med nullalternativet ut fra barn og unges særlige interesser og behov.
- Barn og unges boforhold er også av særlig betydning
- Interesser vi velger å vektlegge:
 - Tiltak barn og unge selv har identifisert som ønskelig.
 - Tiltak som påvirker barn og unges helse.
 - Tiltak som påvirker barn og unges adgang til områder og anlegg egnet for lek.
 - Tiltak som påvirker barn og unges fysiske, sosiale eller mentale utvikling.
 - Tiltak som påvirker barn og unges behov knyttet til opplæring og undervisning.

Kunnskapsgrunnlag:

I forbindelse med utredningen har vi både sjekket kartgrunnlaget på barnetrakk.no, samt vært i kontakt med Rana kommune for å kartlegge barns bruk av området. Det foreligger ikke barnetråkkregistreringer i området som vi kjenner til. I tillegg har det vært gjennomført møte med elevrådet på Gruben barneskole. Elevrådet bragte i sin vurdering til torgs en lengre liste over tiltak som var ønskelige i området. Referatet er vedlagt. Listen er noe detaljfokusert, og vil ikke være gyldig for alle barn, hverken nå eller i fremtiden. Den

er likevel det beste grunnlaget for å representere barn og unges ønsker vi har tilgjengelig i denne prosessen.

Områdets verdi for barn og unge

Områdets plassering kan tyde på viss funksjon som «hundremetersskog», men vi ser ikke spor av dette i terrenget. Området kan dermed ikke sies å ha en påvist verdi for barn og unge utover det som kommer frem gjennom friluftslivsregistreringen.

I referatet fra møtet med elevrådet på Gruben skole fremkommer det ikke opplysninger om dagens bruk eller hvorvidt området har en særskilt verdi for barn og unge. Barns eventuelle bruk av området antas å være svært begrenset.



Kunnskapsgrunnlaget vurderes som tilfredsstillende.

Nullalternativet

Det legges til grunn at nullalternativet ikke vil utløse tiltak som vil tilgjengeliggjøre eller gjøre området mer attraktivt for barn og unge. Området vil dermed beholde dagens verdi for barn og unge også i fremtiden

Virkning av tiltaket:

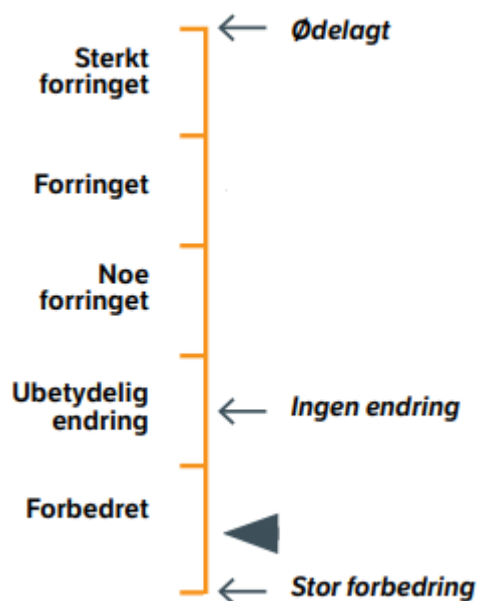
Det skal tilrettelegges for opp mot 230 leiligheter innen området. Dette vil innebære at også barn vil bo i området. Det er derfor viktig å etablere gode leke- og uteoppholdsarealer som ivaretar barn og unges forskjellige interesser. Utbyggingsprosjektet vil etablere lekeareal til eget bruk etter gjeldende krav og retningslinjer.

Gjennom planforslaget legges det til rette for 9 nærlekeplasser og 1 kvartalslekeplass innenfor et større areal reguler til lek. Gjennom prosjektet vil man dermed kunne tilpasse lekearealer til mange forskjellige grupper av barn. Gjennom planforslaget legges det også til rette for etablering av et felles hus som kan ha funksjoner av forskjellig art, herunder også overbygd uteområde. Dette huset er ment som en felles arena for området, og bruken bør bli bestemt av beboerne i fellesskap. Nærhet til egnede naturområder kan også gi økt uteaktivitet som lek og friluftsliv.

I møtet med elevrådet fremsatte elevrådet en liste av tiltak som de mente kunne være ønskelig på denne lokaliteten. Referat med liste er vedlagt og omtalt i kapittel 2,3.

Tiltakets plassering i utkanten av byen gir lange reiseveier, noe som i mange tilfeller kan tilsi økt kjøring fremfor aktiv transport.

Leilighetssammensetningen i området, med en stor andel mindre leiligheter kan medføre trangboddhet. Det er likevel for mange usikkerhetsfaktorer knyttet til dette til at vi sikkert



kan si at akkurat disse mindre leilighetene gir konsekvenser for barn og unges bomiljø i et samfunnsperspektiv. Det vil være negativt hvis større familier bosetter seg i svært små leiligheter, men samtidig kan økt tilbud av små leiligheter også gi sekundære tilbud i form av økt salg av eneboliger, som igjen kan være egnet til større familier. Vi legger til grunn at økt tilbud ikke i seg selv vil medføre uheldige boforhold for barn og unge.

Det er også et tilbud av større leiligheter, som godt kan være egnet som familiebosted. Dette, sammen med gode uteområder og tilrettelagte lekeområder for mange aldersgrupper vektlegges til fordel for barn og unge.

Figur 48 Tiltakets virking for barn og unges oppvekstvilkår, utbyggingsalternativet

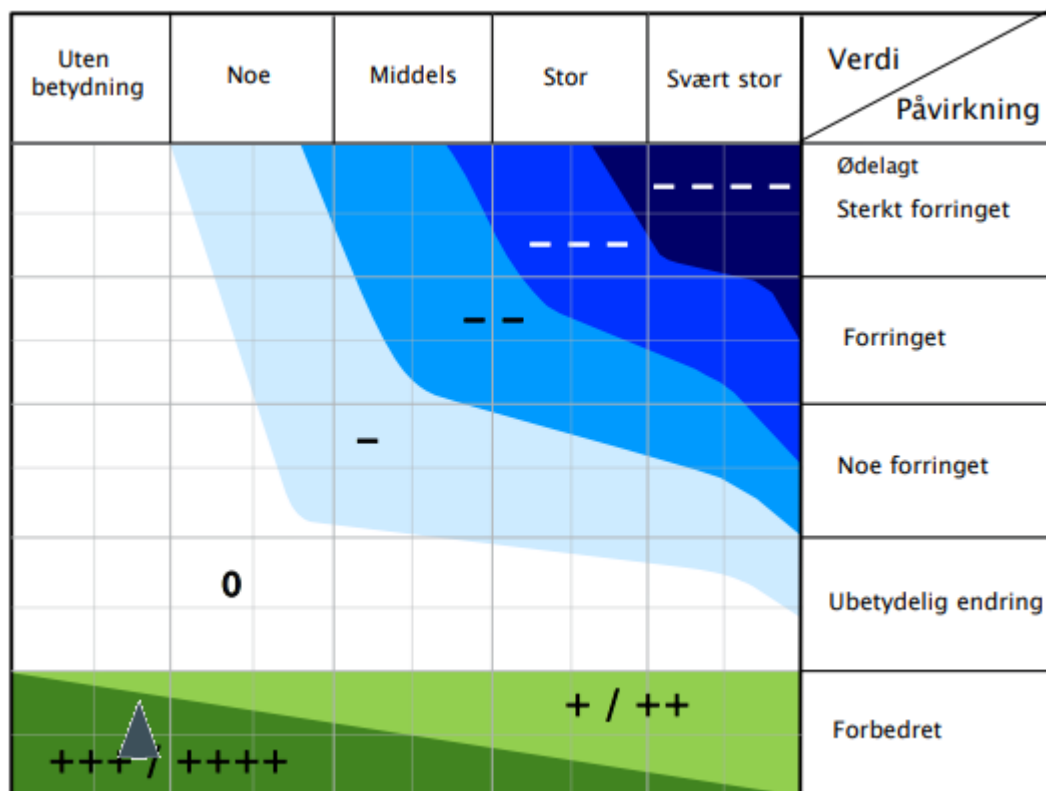
Vurdering av konsekvens:

Tap og nedbygging av utmarksarealet kan ikke sies å ha en praktisk konsekvens for eksisterende

bruk av området for brukergruppen barn og unge særskilt, så lenge det ikke er en registrert bruk. Området kan ha et visst potensial for bruk i fremtiden, men dette vil sannsynligvis være sterkt begrenset, eller tilfeldig.

Ny utbygging vil mulig kunne ha positiv effekt for barn og unge hvis barn og unge får et bedre oppvekstmiljø på grunn av utbyggingen. Det legges til grunn at dette innebærer at utbyggingen vil få uteområder som har kvaliteter som overstiger den gjennomsnittlige «kvaliteten» for oppvekstmiljø på generell basis. En vurdering av leilighetssammensetningen her viser at det er mange mindre leiligheter, noe som kan være uheldig for større familier. Det er samtidig slik at utbyggingsprosjekter likevel har et variert tilbud av leiligheter og flere av de større leilighetene må kunne beskrives som godt egnet for familier med mange barn. Utbyggingsprosjektet kan også medføre bevegelse i boligmarkedet på generell basis, slik at eneboliger eller andre barnevennlige boliger blir ledige i andre områder.

Uteområdet er planlagt med gode kvaliteter for barn og unge. Området er utmarksnært og det er planlagt til sammen 9 nærlekeplasser innen planområdet og en kvartalslekeplass. Kort avstand til stoppeplass på linje 1 gir god tilgang på kollektive reisemidler for større barn og ungdom.



Figur 49 Tiltakets konsekvens for barn og unges oppvekstsvilkår

Som det framkommer over så vil konsekvensene for barn og unges oppvekstsvilkår bli forbedret (++).

Det er ikke gitt krav om avbøtende tiltak utover de krav om opparbeidelse av uteoppholdsarealer.

6.14. Sammenstilling av konsekvensutredningene

Sammenstilling av konsekvensutredningene

Under er en samlet oversikt over hvordan planforslagets konsekvenser er i forhold til 0-alternativet.

Som det framkommer over så er det stort sett ingen endringer i forhold til nytt planforslag sett opp mot 0-alternativet. Det er noe mer negative konsekvenser for naturmangfold og økosystemtjenester mens konsekvensene i forhold til støy er noe bedre.

Tabell 1 Sammenstilling konsekvens

	Alternativer	
Natur- og miljøfag		
Vurderinger av konsekvens	Null-alternativet	Alternativ 1
Naturmangfold	Svært stor negativ konsekvens ³⁾	Middels negativ konsekvens i forhold til 0-alt. ¹⁾
	Dagens situasjon	Svært stor negativ konsekvens
Friluftsliv	Alt 1: Ubetydelig konsekvens ⁴⁾ .	Noe positiv konsekvens 2+ ¹⁾
	Alt 2: Noe positiv konsekvens ⁵⁾	Noe negativ konsekvens ⁶⁾
Landskap	Dagens situasjon - Noe til middels verdi	Noe negativ konsekvens ²⁾
	Noe negativ konsekvens. ³⁾	Noe negativ konsekvens (utledet) ⁶⁾
Støyforurensning	Noe negativ konsekvens	Noe til middels positiv konsekvens ¹⁾
Vannmiljø	Ubetydelig endring	Ubetydelig endring
Klimagassutslipp	Noe negativ konsekvens	Middels negativ konsekvens
Økosystemtjenester	Noe negativ konsekvens	Middels negativ konsekvens
Samfunnsfagsutredninger		

Transportbehov	Ubetydelig endring	Ubetydelig endring
Beredskap og ulykkesrisiko	Ubetydelig endring	Ubetydelig endring
Klimaendringer og vind	Ubetydelig endring	Noe negativ konsekvens
Tilgjengelighet for alle uteområder	Ubetydelig endring	Ubetydelig endring
Barn og unges oppvekstvilkår	Ubetydelig endring	Positiv konsekvens 2+

Fotnoteliste Tabell 1

- 1) Utredningen forholder seg til et utredet nullalternativ i tråd med det definerte, og vurderer konsekvensen i forhold til nullalternativet.
- 2) Utredningen vurderer konsekvens i forhold til dagens situasjon.
- 3) Nullalternativet var mangelfullt beskrevet, slik at konsekvensgrad i tabellen er utledet og ikke referert.
- 4) Uenighet om gjeldende nullalternativ, beskrevet nullalternativ i AVs rapport inkluderer ikke lysløype, pga manglende finansiering jf krav i M-1941.
- 5) Uenighet om gjeldende nullalternativ, alternativt nullalternativ etter krav fra Rana kommune tilsier at lysløype blir etablert.
- 6) Konsekvensgrad blir utledet ut fra endret nullalternativ.

Vurdering av samlet konsekvens for utredningstema knyttet til miljø- og naturinteresser.

Tabellen over viser at det er ingen fagutredninger som har kommet ut med konsekvensgrader som er verre enn middels negativ konsekvens for det aktuelle fagtemaet. Det er samtidig en overvekt av fagtema som har konsekvensgrad middels negativ. Dette tilsier at samlet konsekvensgrad for miljø- og naturinteresser vil være **middels negativ konsekvens.**

I tillegg kommer andre utredete samfunnsfaglige utredninger. Vi vektlegger at utbyggingen er ventet å gi gode løsninger knyttet til lek og oppvekst. Som det framkommer over så er det stort sett ingen endringer i forhold til nytt planforslag sett opp mot 0-alternativet. Det er noe mer negative konsekvenser for naturmangfold og økosystemtjenester mens konsekvensene i forhold til støy er noe bedre.

7. Samlet vurdering av konsekvens av tiltaket.

7.1. Samlete samfunnsvirkninger av planen

Nullalternativet

I nullalternativet legger vi til grunn at utbyggingen i området blir styrt av gjeldende regulering, og at området dermed ikke vil bli bebyggt med leiligheter, men maksimal 14 nye eneboliger og opparbeidet turløype/skiløype.

Det er ventet at det fortsatt vil bli en fremtidig etterspørsel etter leiligheter. Høy etterspørsel, men lavere tilbud kan medføre høyere boligpriser, og mindre bevegelse på boligmarkedet som helhet. Mangel på boliger i markedet kan også være til hinder for tilflytting og lokalisering av nye virksomheter, herunder større industrietableringer og andre etableringer.

Alternative utbygginger

Et interessant perspektiv til vurdering kan være hvorvidt tiltaket kan erstattes i andre områder i og rundt Mo i Rana.

Forslaget legger til rette for etablering av inntil 230 leiligheter, og erstatter 14 eneboligtomter som da ikke vil bli realisert, med en netto 217 boenheter som da skal erstattes andre steder. Man kan da vise til fortettingsprosjekter i andre byområder, noe som igjen kan være misvisende, da mange av disse prosjektene kan, og vil bli realisert uavhengig av utbygging i Grubåsen.

Realisering av boligprosjekter er i stor grad avhengig av markedskrefter, og dermed vil forhold som kjøpekraft i markedet satt mot tilbydde kvaliteter i hvert prosjekt være avgjørende for hvilke prosjekter som blir realiserte og ikke. Vi vil legge til grunn at hvis utbyggingen i Grubåsen ikke blir realisert vil det øvrige boligmarkedet ha noe mindre konkurranse, noe som kan medføre at noen flere leiligheter vil bli realisert eksempelvis i sentrumsområder, bydelssentre og i enkelte andre tilfeldige tomter andre steder. Disse vil sannsynligvis ha en høyere salgspris, og man vil heller ikke kunne realisere like mange leiligheter som potensialet vil være hvis man inkluderte utbyggingen på Grubåsen.

Nullalternativet vil dermed innebære noe dyrere leiligheter i regionen fremover, samt færre leiligheter i markedet.

Virkning av tiltaket

Vi ser av utredningene at tiltaket vil innebære konsekvenser for naturmangfold. Som en konsekvens av at etablering av lysløype ikke skal tas med som positivt, da denne ligger inne i gjeldende plan, vurderes tiltaket som noe negativt for friluftslivet. Barn og unges

interesser er vurdert uendret i forhold til 0-alternativet., men tanke på konsekvensgrad. Dette fordi at området ser ut til å ha liten verdi for barn og unge i dag, men at man gjennom tiltaket vil tilføre verdi for interessegruppen både tilrettelegging av uteområder, samt også gjennom økt tilbud av gode boliger, også som sekundærvirkning gjennom økt omsetning av eneboliger og andre boliger i øvrige deler av Mo i Rana.

For øvrige utredningstema viser utredningene at det er akseptable forhold for både vindforhold, etter avbøtende tiltak, samt også med tanke på trafikale forhold.

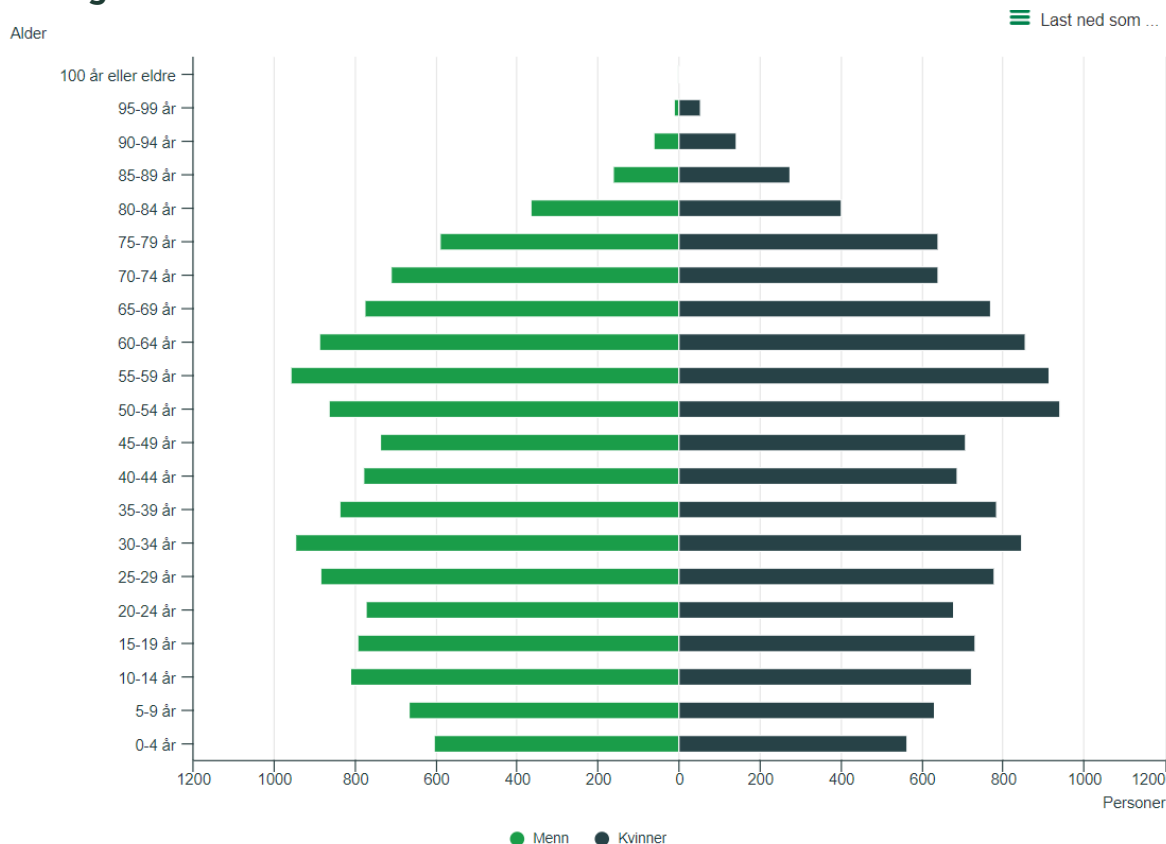
Mo i Rana er et industrielt samfunn på Nord-Helgeland med en rik historie innen særlig jern- og stålindustrien. Rana Gruber og Norsk Jernverk er eksempler på tidlige etableringer som har vært med på å underbygge bydannelsen på Mo.

Mo i Rana har vært gjennom flere store omstillingsprosesser, der nedleggelsen av Jernverket nok har vært den største. Etableringer som Lisenskontoret, Nasjonalbiblioteket og Statens innkrevingssentral, har vært med på å opprettholde arbeidsplasser og lokalsamfunnet til tross for svingninger innen industrien.

Det grønne skiftet brakte med seg ny industriell optimisme. Det er flere prosjekter som ligger og venter på ulike avklaringer. Hva disse vil ha å si på boligbehovet i Mo i Rana er usikkert, men det er en viss optimisme i markedet. Videre gjøres det store investeringer i viktig infrastruktur knyttet til transport og samferdsel i Mo i Rana. Ny flyplass og ny dypvannskai kan være viktige faktorer for å skape grunnlag for nye investeringer i industri og arbeidsplasser.

Nye større industrietableringer kan skape ny optimisme, og danne grunnlag for tilflytting og befolkningsvekst.

Demografi:



Figur 50 Befolkningsstatistikk Rana kommune, SSB 2024

Vi ser av befolkningsstatistikken flere interessante observasjoner:

- 50-70 år: En relativt stor andel av befolkningen er i aldersgruppen 50 til 70 år. Denne aldersgruppen kjennetegnes av at mange ønsker gjerne å erstatte den eneboligen de har bodd når de hadde barn, med en mer lettstelt leilighet. Dette kan gi etterspørsel etter leiligheter.
- 25-35 år: Denne aldersgruppen er ofte i markedet etter eneboliger, og større plass ut fra familieetableringer
- 10-20 år: Vi ser at dette er en relativt stor kohort sammenlignet med de som kommer etter, og også 20-25 åringene. De sistnevnte er nok unaturlig liten pga en del fraflytting i denne aldersgruppen grunnet studier etc, noe som også underbygges av at «underskuddet» er større blant kvinner enn menn. 10-20 åringene nå vil i løpet av en tiårsperiode også komme inn på boligmarkedet, samtidig som det er ventet en del tilflytting og tilbakeflytting i aldersgruppene 25-30 år.

Alt i alt tilsier den demografiske utviklingen at det vil bli økt etterspørsel etter leiligheter, men relativt lave priser på eneboliger fremover. Nye virksomheter og etableringer i lokalmiljøet, herunder ny flyplass, og eventuell ny industri kan gi tilflytting, og dermed vil etterspørselen etter boliger øke. Prosjektet på Grubåsen svarer på dette ved å kunne tilby leiligheter i et område med særlig gode turforhold.

Prosjektet er også viktig med tanke på å ha tilgjengelig boligreserve for rask realisering i den grad nye etableringer eller andre samfunnsendringer tilsier at boligetterterspørselen øker.

7.2. Oppsummering utredninger

Det er gjennomført 12 ulike konsekvensutredninger i forbindelse med denne detaljreguleringsplanen. Dette gir, etter vår vurdering, et godt beslutningsgrunnlag for videre behandling av planforslaget.

For mange av utredningene gir tiltaket noe til middels negativ konsekvens til positiv konsekvens.

Utbyggingen har negative effekter som følge av arealbeslaget, særlig med tanke på utredningstema naturmangfold. Konsekvenser for landskap har også noe negativ konsekvens.

Den demografiske utviklingen i Rana tilsier at befolkningen blir eldre, og at det blir relativt færre unge. Erfaring tilsier at en del eldre mennesker gjerne vil bytte bolig fra eneboliger til leiligheter, og at etterspørselen etter leiligheter har tidvis vært høy.

Ranasamfunnet forbindes i det store bildet med optimisme og muligheter. Fysiske arbeider på store infrastrukturprosjekter i form av ny flyplass og kaifasiliteter av internasjonal standard er godt i gang, og vil stå ferdig i løpet av 2027. Dette skjer i tillegg til den generelle utviklingen i bedrifter og samfunnet generelt, og vil være med å heve attraktiviteten til Rana for bedrifter og privatpersoner til et nytt nivå. Etablering av ny flyplass og dypvannskai være meget positivt for fremtidens Mo i Rana. Det gjelder både i industrien og andre næringer som vil vokse frem i lys av bedre tilgjengelighet, kombinert med eksisterende konkurransefortrinn, som for eksempel:

- Tilgjengelig kraftoverskudd av klimavennlig energi for større industrietableringer.
- Unik og lett tilgjengelig natur for turistnæringen.
- Gunstig geografisk lokalisering mht den geopolitiske verdenssituasjon (øst-vest forbindelse mot Sverige og Finland). Forsvaret og NATO har uttalt dette beltet som svært viktig for å ivareta sikkerheten i den vestlige verden i fremtiden.

Gitt disse utviklingstrekkene vil det være positivt for kommunen å ha en tilgjengelig boligreserve som er utbyggingsklar.

En samlet utbygging på opp mot 230 leiligheter vil kunne gi mulighet for rimeligere anskaffelseskostnader, og dermed også relativt rimelige, men attraktive, naturnære leiligheter med uteområder som er godt tilrettelagt for barn og andre. Det planlegges etablert leiligheter til en størrelse og pris som treffer bredt i markedet. Området ligger på lokalbusslinje 1, og har god kollektivdekning. Utbyggingen kan også gi økt bevegelse i det eksisterende boligmarkedet og blant annet frigjøre attraktive eneboliger for barnefamilier.

Etableringen vil kunne være av strategisk betydning for boligmarkedet i Rana. Dette særlig med tanke på å være en attraktiv lokalitet for nye industrietableringer. Vi legger til grunn at tiltaket dermed har en positiv samfunnskonsekvens, der Rana kommunes attraktivitet øker som følge av økt tilgang på leiligheter.

Vi er av den oppfatning at oppsummert har tiltaket overveiende positiv effekt for samfunnet.

