

Fastsetting av planprogram for plan 3091: Detaljregulering for Grubåsen

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Utvalg for miljø, plan og ressurs		24.08.2023

Rådmannens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-9 fastsetter utvalg for miljø, plan og ressurs i Rana kommune «Planprogram til plan 3091: Detaljregulering Grubåsen» datert 08.06.2023.

Vedlegg

- 1 3091 Grubåsen Planprogram 080623
- 2 3091 Samla innspill

Saksopplysninger

Hensikten med planarbeidet

Formålet med planarbeidet er å utarbeide en detaljreguleringsplan for planområdet i Grubåsen som skal legge til rette for etablering av mellom 250 til 300 nye boenheter. Dette planlegges ved oppføring av flere leilighetsbygg og rekkehus med tilhørende parkering, teknisk infrastruktur, adkomstvei, fortau, gangvei, uteoppholdsareal, friområder og skiløype. Parkering tenkes løst ved lukket p-kjeller, «åpen» p-kjeller og parkering på bakkeplan. Det vil gjøres en vurdering i løpet av prosessen om det skal etableres en bildeleordning for beboerne. Innenfor planområdet er det eksisterende eneboliger som vil bli regulert som dette.

Bakgrunn

Ønsket arealbruk er i strid med gjeldene reguleringsplan, noe som medfører at det må utarbeides en ny detaljreguleringsplan. Ønsket arealbruk er også i strid med overordnet plan (kommunedelplan for Mo og omegn). Dette gjør at planen omfattes av Forskrift om konsekvensutredning og skal da behandles etter denne. Planforslaget skal dermed konsekvensutredes. Dette planprogrammet er første steg i denne prosessen.

Planprosessen så langt

Seksjon for kart og arealplan mottok første planinitiativ 23.02.2022. Revidert planinitiativ ble mottatt 30.03.22.

Oppstartsmøte ble avholdt (delvis via Teams) 08.04.22. Tiltakshaver fikk mulighet til å kommentere referatet innen en frist på fem dager før det ble ansett som endelig.

Videre ble det avholdt møte med Brann og redning i Rana kommune, for avklaring med tanke på framkommelighet for blålysenhetene.

Møte med nabolaget (nabolagsmøte) ble gjennomført 20.06.22, der også representanter fra kommunen var til stede.

Rana kommune jobber med en ny reguleringsplan for Brennåsen vest for Kristentjønnna. Kommunens plan strekker seg innenfor avgrensningen for denne planen. Det er Multiconsult som er planrådgiver og det har vært avholdt møter med Multiconsult og Rana kommune for å se på en felles avgrensning av planene.

Annonsering av varsel om planoppstart og offentlig ettersyn av planprogrammet ble gjort i Rana blad 07.07.22. Høringsbrev ble sent ut 05.07.22. Frist for å komme med innspill var satt til 09.09.22. I løpet av våren 2023 ble det klart at det også måtte sendes ut varsel om planoppstart til Direktoratet for mineralforvaltning og til firmaet som har bergrettigheter i området.

Det ble avholdt møte med elevrådet ved Gruben barneskole 05.05.23.

I perioden september/oktober 2022 og fram til mai/juni 2023 er seks forslag til planprogram blitt revidert. Det er også blitt gjennomført flere møter med Rana kommune for å informere om prosjektet i denne perioden.

Rana kommune mottok revidert og endelig planprogram for behandling 08.06.2023.

Hensikten med planprogrammet

For alle reguleringsplaner som kan ha vesentlige virkninger for miljø- og samfunn, skal det som ledd i varsling av planoppstart utarbeides et planprogram som grunnlag for planarbeidet (jf. Pbl. § 4-1).

Planprogrammet skal beskrive hvordan planprosessen legges opp, hvordan forslagsstiller ser for seg medvirkning og hvilke temaer som skal utredes. Planprogrammet trenger ikke å vise løsninger og konsekvenser for de områdene som blir berørt. Dette skal framkomme av det endelige planforslaget.

En konsekvensutredning skal vurdere konsekvenser ved ulike alternativer til utbygging. Innenfor planområdet er det i dag noen eneboliger, mens store deler av område ikke er bebygd.

Planprogrammet viser forslag til utbygging i tillegg til 0-alternativet. 0-alternativet, i denne sammenheng, er utbygging av området i tråd med gjeldene reguleringsplan. I denne planprosessen vises det kun et forslag til lokalisering av boliger. Dette er innenfor plangrensen.

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

Planprogrammet skal ellers oppfylle lovens krav og gjøre rede for:

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

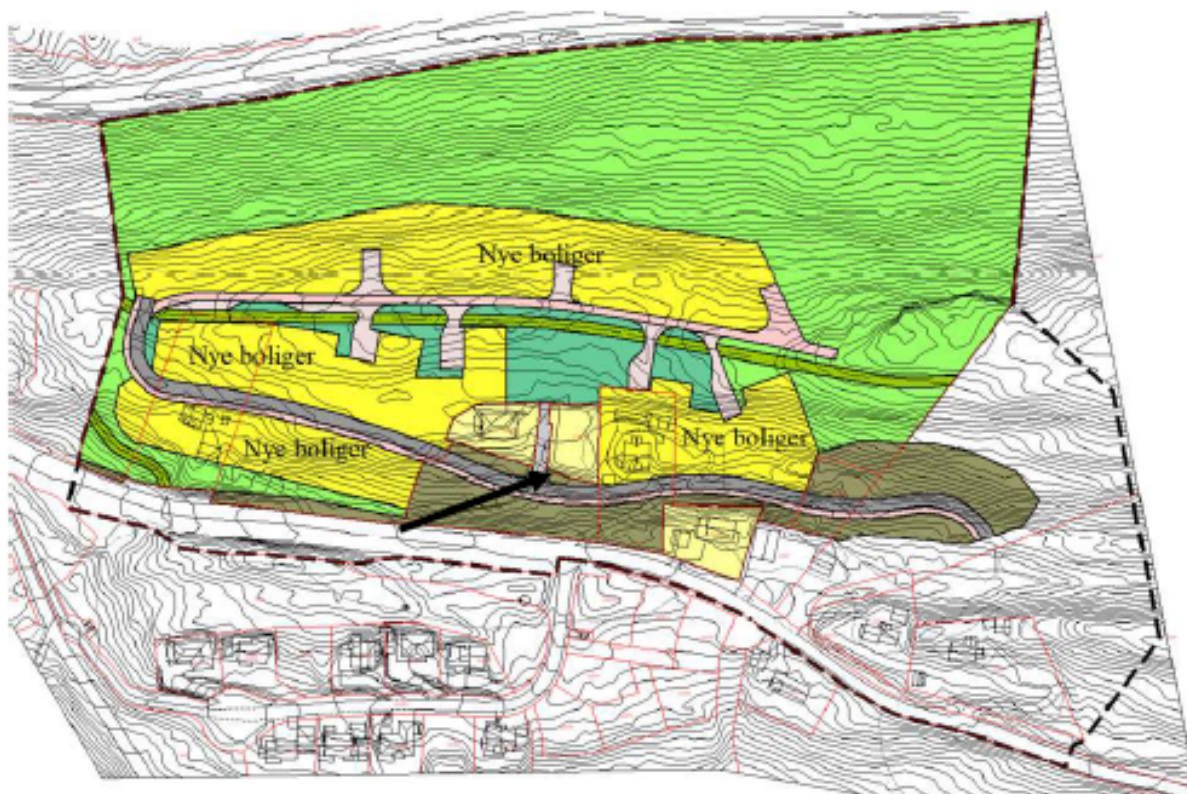
Om planområdet

Planområdets størrelse er på litt over 114 daa og innenfor området er det 8 eiendommer som er bebygd. De to østligste eiendommene vil ikke bli omfattet av det endelige planforslaget.

For å kunne realisere planen vil følgende eiendommer bli berørt:

- Gnr. 24 bnr. 6
- Gnr. 24 bnr. 103
- Gnr. 24 bnr. 89
- Gnr. 24 bnr. 27
- Gnr. 24 bnr. 26
- I tillegg til gnr. 24 bnr. 4.

Eiendommen gnr. 24 bnr. 97 blir en del av planforslaget, men omfattes ikke av utbyggingen. Det er enda uklart hva formålet på denne eiendommen blir. Eiendommene gnr. 24 bnr. 194, gnr. 24 bnr. 376 og gnr. 24 bnr. 352 vil også bli innlemmet i planforslaget. Disse tre eiendommene vil bli foreslått regulert til frittliggende boligbebyggelse.



Figur 13 Planskisse

Omsøkt område ligger øst for Gruben i Mo i Rana. E12 passerer rett nord for området, ved utløpet av Brennåsveien. Kollektivholdeplass er lokalisert ved Brennåsveien, cirka 200 meter fra planområdet. Planområdet grenser mot skog i nordøst, E12 i nord, samt lav og spredt boligbebyggelse i sør, vest og noe i øst.

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

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



Figur 14 Planskisse varsel planoppstart

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

- Dagens bruk



Figur 7 Flyfoto med plangrense

Som det framkommer av figur 7 er store deler av området bevokst med blandingsskog, løv- og barskog. Løvskogen er dominerende sør for åsen.

- Landskap

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



Figur 8 Snitt fra vest til øst, dagens situasjon

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



Figur 9 Snitt sør til nord, dagens situasjon

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

Dersom adkomstene blir samlokalisert vil det være en ÅDT i krysset (avkjøringen) på mellom 1500–2000.



Figur 10 Grubåsen



Figur 11 Adkomst

- Naturmiljø



Figur 12 Naturmangfold

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

- Friluftsliv

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

- Grunnforhold

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

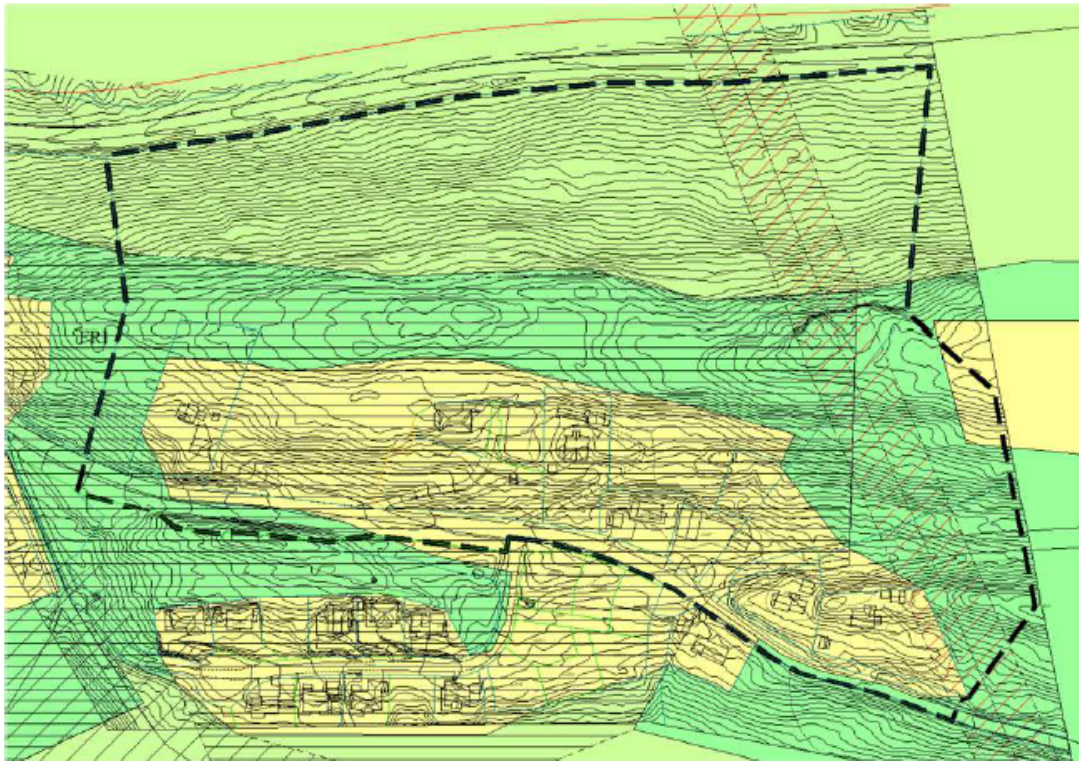
- Trafikkstøy

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

Gjeldende planstatus

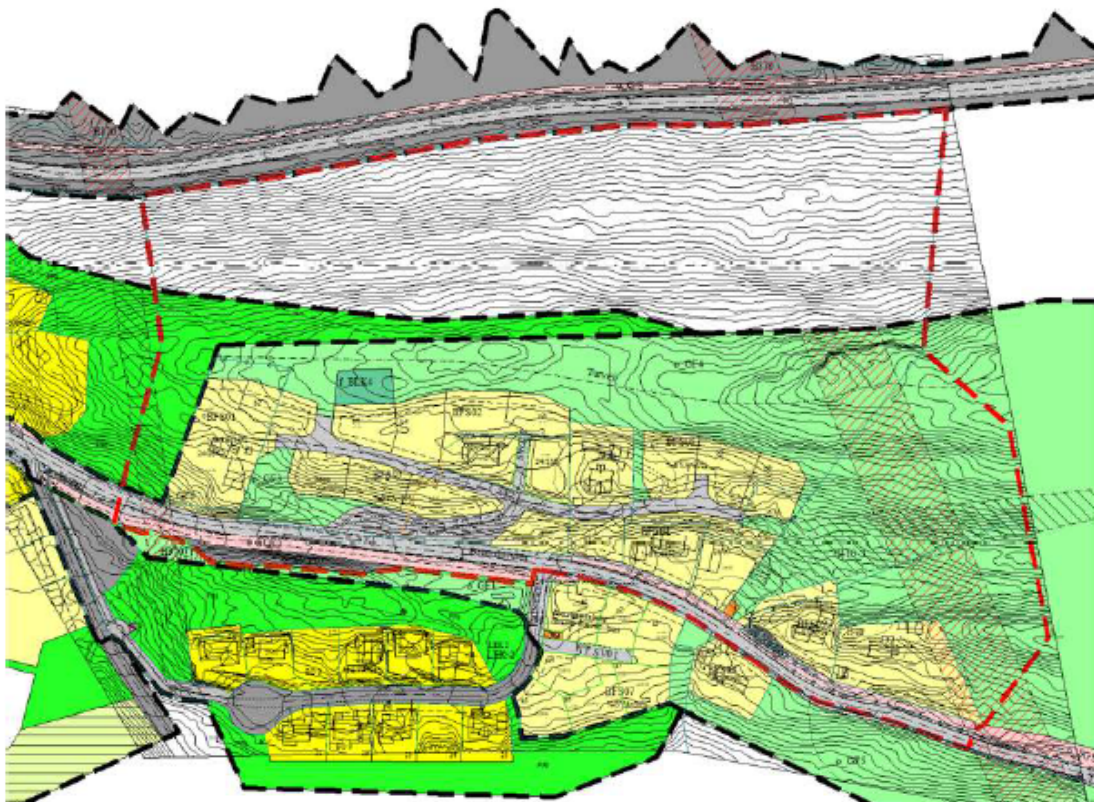
Kommuneplanen viser de overordnede formål som er innenfor planområder, bolig, friområder og LNFR. Det er lagt en detaljeringszone over deler av området med hensynssonenavn H910, og innebærer at reguleringsplanen fortsatt skal gjelde. Dette gjelder for areal avsatt til bolig og friområder. Deler av areal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

Kommuneplanens arealdel, kommunedelplan for Mo og omegn



Figur 5 Utsnitt av kommunedelplan

Reguleringsplaner



Figur 6 Utsnitt av gjeldene reguleringsplaner

Over vises gjeldende reguleringsplaner for området. Dette er:

- Plan 3071 - Brennåsen østre del, 11.10.2016 (ikrafttredelsesdato).
- Plan 3053 - Brennåsen -vestre del, 25.05.2002 (ikrafttredelsesdato).

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

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

Innspill ved varsel om oppstart med høring og offentlig ettersyn av planprogram

Det har kommet inn ni innspill til varsel om oppstart og offentlig ettersyn av planprogrammet.

Offentlige myndigheter/organisasjoner som har kommet med innspill:

- Avinor
- Mo Fjernvarme
- Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)
- Sametinget
- Statens Vegvesen
- Statsforvalteren i Nordland (SiN)
- Direktoratet for mineralforvaltning
- Mahvie Minerals

Privatpersoner som har kommet med innspill:

- Rune Furuheim, Brennåsveien 25

Sammendrag av innspillene med forslagsstiller/tiltakshavers kommentarer er inkludert i planprogrammet. Det blir særlig tatt hensyn til innspill som handler om utredninger og formkrav til planprogrammet. Innspillet til selve planarbeidet skal bli vurdert ved utarbeidelsen av selve planforslaget. Disse vil derfor være grundigere kommentert når det foreligger et konkret planforslag. Seksjon for kart og arealplan vurderer at tiltakshaver har innarbeidet og tatt hensyn til alle innspill og merknader som knytter seg til utredningstema og formkrav til planprogrammet.

Innspillene og merknadene følger saken som ikke-trykte vedlegg. De ikke-trykte vedleggene kan du få ved å henvende deg til saksbehandler.

Utredningsbehov

Planforslaget omfattes av § 6b i forskrift om konsekvensutredning og skal dermed behandles etter denne. Dette begrunnes blant annet med at området som ønskes regulert til bolig er avsatt til landbruks- natur og friområder samt reindrift i kommunedelplanen. Det er også avsatt areal til

friområder i kommunedelplanen, men dette arealet ligger innenfor en detaljeringszone, som innebærer at det er gjeldene reguleringsplan som gir føringer for arealbruken. I reguleringsplanen for Brennåsen østre del er områder som ønskes regulert til boligutbygging regulert til friområde og lekeplass. I tillegg til bolig og veiformål. Etablering av et nytt boligområde her omfattes av vedlegg 1 i forskriften, «nye boligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan».

Under følger en gjennomgang av de tema som er omtalt i § 21 i forskriften som tema som kan påvirkes av tiltaket om disse skal utredes eller ikke. Se i planprogrammet under kapittel om «Plan, prosess og medvirkning» (s. 7-12) for nærmere informasjon:

Konsekvenser for naturmangfold	Temaet utredes (naturmangfold).
Konsekvenser for økosystemtjenester	Temaet utredes (økosystemtjenester).
Konsekvenser for nasjonalt og internasjonalt fastsatte miljømål	Temaet utredes ikke (miljømål), men virkninger for temaet skal beskrives og vil inngå som en del av planbeskrivelsen.
Konsekvenser for kulturminner og kulturmiljø	Temaet utredes ikke (kulturminner og kulturmiljø), men temaet vil være en del av planbeskrivelsen.
Konsekvenser for friluftsliv	Temaet utredes (friluftsliv).
Konsekvenser for landskap, områdets uttrykk og kvalitet for dagens beboere	Temaet utredes (landskap, massebalanse).
Konsekvenser for forurensning (utslipp til luft, herunder klimagassutslipp, forurensning av vann og grunn, samt støy)	Temaet utredes (støy, klimagassutslipp) Tema utredes ikke (myr).
Konsekvenser for vannmiljø	Temaet utredes (VAO-plan).
Konsekvenser for jordressurser (jordvern) og viktige mineralressurser	Temaet utredes ikke (jord- og mineralressurser), men virkninger for temaet skal beskrives og vil inngå som en del av planbeskrivelsen.
Konsekvenser for samisk natur- og kulturgrunnlag	Temaet utredes ikke (reinbeite), men eventuelle virkninger for temaet skal beskrives og vil inngå som en del av planbeskrivelsen.
Konsekvenser for transportbehov, energiforbruk og energiløsninger	Temaet utredes (trafikkanalyse). Temaet utredes ikke (energiforbruk, energiløsninger), men virkninger for temaet skal beskrives og vil inngå som en del av planbeskrivelsen.
Konsekvenser for beredskap og ulykkesrisiko	Temaet utredes (ROS-analyse).

Konsekvenser for virkninger som følge av klimaendringer, herunder risiko ved havnivåstigning, stormflo, flom og skred	Temaet utredes (vindanalyse). Temaet utredes ikke (skred), men eventuelle virkninger for temaet skal beskrives og vil inngå som en del av planbeskrivelsen.
Konsekvenser for befolkningens helse og helsens fordeling i befolkningen	Temaet utredes ikke (radon), men eventuelle virkninger for temaet skal beskrives og vil inngå som en del av planbeskrivelsen.
Konsekvenser for tilgjengelighet for alle til uteområder og gang- og sykkelveinett	Temaet utredes (tilgjengelighet).
Konsekvenser for barn og unges oppvekstvilkår	Temaet utredes (tilgjengelighet).
Konsekvenser for kriminalitetsforebygging	Temaet utredes ikke .
Konsekvenser for arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet	Temaet utredes ikke (arkitektur, kvalitet), men eventuelle virkninger for temaet skal beskrives og vil inngå som en del av planbeskrivelsen.

Seksjon for kart og arealplans vurdering

Seksjon for kart og arealplan mener at planprogrammet er oversiktlig og klart. Det framgår hvilke temaer som skal utredes i konsekvensutredningen, og den planlagte framgangsmåten og metodikken er beskrevet. Innspill fra berørte parter er hensyntatt og innarbeidet i planprogrammet. Vi mener dermed at planprogrammet slik det nå foreligger gir et grunnlag for det videre plan- og utredningsarbeidet.

Konklusjon

Seksjon for kart og arealplan anbefaler at utvalget for miljø, plan og ressurs fastsetter planprogram for plan 3091: Detaljregulering Grubåsen, datert 08.06.2023.

Her finner du tilgjengelige dokumenter i saken: <https://www.rana.kommune.no/vare-tjenester/bygg-brann-og-eiendom/reguleringsplaner/saksdokumenter/>

30.06.2023

seksjon for kart og arealplan

Florian Kindl

avdelingsjef

avdeling for areal og miljø

Inger Blikra

seksjonsleder

seksjon for kart og arealplan