

Høring og offentlig ettersyn av plan 3094: Detaljregulering for Myra øst

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Utvalg for miljø, plan og ressurs		28.08.2025

Kommunedirektørens innstilling

Plan 3094: «Detaljregulering for Myra øst» med planbeskrivelse datert 25.06.25, reguleringsbestemmelser datert 25.06.25 og plankart datert 25.06.25, sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn, jf. plan- og bygningsloven § 12-10.

De endringene og justeringene plankontoret anbefaler i avsnittet «planfaglige vurderinger», er å betrakte som en del av det offentlige ettersynet.

Vedlegg

- 1 3094_Plankart_PDF
- 2 3094_Planbestemmelser
- 3 3094_Planbeskrivelse
- 4 3094_Risiko_og_sårbarhetsanalyse
- 5 3094_Nærmiljø_rapport
- 6 3094_Naturmangfold-rapport
- 7 3094_geoteknisk_rapport
- 8 3094_VAO-plan
- 9 3094_godkjenning_VAO
- 10 3094_Va_snitt
- 11 3094_Utomhusplan

- 12 3094_Terrengsnitt
- 13 3094_plan-og-profil-turveg
- 14 3094_normalprofil
- 15 3094_Merknadsbehandling
- 16 3094_Fylkeskommunen_varselomoppstart
- 17 3094_HKeiendom_varselomoppstart
- 18 3094_NVE_varselomoppstart
- 19 3094_Statens_vegvesen_varselomoppstart
- 20 3094_Statsforvalteren_varselomoppstart

Sammendrag

Planforslaget legger til rette for å utvide området som i gjeldende plan er regulert til det kombinerte formålet forretning/kontor/industri fra 0,8 dekar til 3,8 dekar. Hensikten med planarbeidet er å etablere en ny næringstomt med dagligvareforretning ved næringsområdet på Myra. Utvidelsen innebærer at utearealet til Revelheia barnehage vil berøres og må flyttes, og at arealet avsatt til barnehagen vil reduseres.

Saksopplysninger

Parter

Tiltakshaver: Arctic Partner AS

Konsulent: Norconsult

Grunneier:

Eiendom	Grunneier
21/4	Sameiet grunneiendommer (Leif Olav Sagen, Lars Nygaard, Idar Arne Rønning, Ståle Martin Einmo).
21/4/108	Sameiet grunneiendommer
21/133	Sameiet grunneiendommer
21/152	Rana kommune
21/160	Rana kommune
21/80	Rana kommune

Vurdering etter forskrift om konsekvensutredning

Planforslaget vurderes ikke til å utløse krav om konsekvensutredning i henhold til § 6, § 7 og § 8 i Forskrift om konsekvensutredning. For nærmere beskrivelse av vurderingen, se *planbeskrivelsens kapitel 2.2 krav om konsekvensutredning*

Varsel om planoppstart

Det ble varslet oppstart til berørte parter og offentlige høringsinstanser den 18.10.2023. Det ble mottatt fem innspill til varslet om oppstart.

I tillegg ble berørte parter varslet om utvidelse av planområdet den 23.06.2025. Ingen av de berørte partene hadde merknader til utvidelsen.

Innkomne innspill ved planoppstart

Det kom inn fem innspill til varsel om oppstart av planarbeid. Disse var fra:

- HK-Eiendom AS
- Statens Vegvesen
- NVE
- Statsforvalteren i Nordland
- Nordland fylkeskommune

Innspillene er gjengitt og kommentert i planbeskrivelsen kapitel 2.3.

Dagens situasjon

Revelheia barnehage med tilhørende uteområde utgjør en stor del av planområdet i dag. Resterende del av planområdet består av et friområde, samt et lite område for forretning, kontor og industri. Planområdet grenser inn til skoleområdet i øst med Gruben skole, Max Arena og fotballstadion. I vest og sør er det boligbebyggelse med tomannsboliger og lavblokkbebyggelse. I nord finner man et næringsområde med virksomheter innen dagligvarehandel (Coop Extra), byggvarehandel (Byggtorget og Beleggsenteret), logistikk (Wist Last & Buss og Volvo) og industri (Glør).

Rammer for planarbeidet

Planområdet er i kommunedelplan for Mo og omegn, regulert som offentlig eller privat tjenesteyting, samt grønnsstruktur og forretninger. Planområdet ligger også innenfor hensynssonen H910 som sier at alle gjeldende reguleringsplaner skal gjelde.

Gjeldende reguleringsplaner for planområdet er plan 3029, Gruben sentrum, plan 3050, Myra, Gruben og plan 3077, Områderegulering for Gruben bydelssentrum. Gjeldende regulering i disse planene er: offentlig bygg – barnehage, friområde, annet friområde og kombinert formål forretning/kontor/industri.

Fra forslagsstillers planbeskrivelse

Planlagt arealbruk

Planlagt arealbruk innenfor planområdet er en utvidelse fra 0,8 dekar til 3,8 dekar av området regulert til det kombinerte formålet forretning/kontor/industri i gjeldende plan. Hensikten med utvidelsen er å etablere en næringstomt som kan bebygges med en dagligvarebutikk. Næringstomten reguleres til det kombinerte formålet på grunn av fleksibiliteten for tillatt arealbruk i fremtiden. Planlagt arealbruk innebærer at arealet avsatt til Revelheia barnehage vil måtte flyttes og reduseres fra 7,9 dekar til 6,6 dekar.

Det reguleres også inn en turvei fra gang-/sykkelveien i Skolealleen ved Max Arena ned til næringsområdet på Myra. Turveien går over i gangareal (fortau) gjennom næringstomta. Den er lagt inn som bestemmelsesområde for offentlig formål i planen. Resterende del av planområdet er avsatt til friområde, samt en tomt til eksisterende nettstasjon ved den nye turveien.

Bebyggelsens plassering (byggegrense eller byggelinje) og tetthet

Byggets plassering vil bli øst for Coop Extra, bak Byggtorget og Beleggsenteret, og inntil skråningen med det tilhørende uteområdet for Revelheia barnehage på Gruben. Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensene som er vist på plankartet. Parkering, støttemurer, gjerder og infrastruktur kan plasseres utenfor byggegrensene, men innenfor regulert næringstomt.

Utnyttingsgrad for det kombinert formålet forretning/kontor/industri er satt til 100% BYA. Parkering på bakkeplan inngår i beregningen for utnyttingsgrad.

Høyde og utforming av bygninger

Bygget som planlegges har én etasje, men med større høyde over inngangspartiet for å øke synligheten for forretningen fra E12. Det settes likevel en tillat byggehøyde på maksimalt kote 49, for å legge til rette for muligheten til å kunne bygge to etasjer på næringstomten.

Uteoppholdsareal, lekeplass

Uteområdet for Revelheia barnehage vil måtte flyttes østover på Myra. Det nye utearealet til barnehagen vil bli opparbeidet med grillhytte og benker, også vil det legges til rette for en akebakke og for muligheten til å utnytte overvann til vannlek. Utearealet vil bli inngjerdet, men med en port fra turveien inn til uteområdet.

Eksisterende vegetasjon skal bevares i størst mulig grad. Mot veien/parkeringsplassen i øst etableres det en vegetasjonsskjerm for å skjerme uteområdet mot trafikken og næringsbebyggelsen. Mens det mot næringsbygget skal etableres vegetasjon for å dempe virkningen av den høye veggen. Uteområdet ligger 1,5 til 2 meter høyere enn trafikkområdene, noe som vil gi ytterligere skjerming.

Det eksisterende parkeringsarealet ved Revelheia barnehage skal omgjøres til et grønt uteareal for barnehagen. Det nye grønt arealet utgjør nesten 300 m², og er et betydelig tilleggsareal til barnehagens utearealer ved og rundt bygget.

Regulert barnehageareal er redusert fra 7,9 dekar til 6,6 dekar, men dersom man tar hensyn til det nye tilleggsarealet, så er den reelle reduksjonen av barnehagens disponible uteareal ca. 1 dekar.

Trafikk, parkering, øvrig infrastruktur

Hovedadkomsten til den næringstomten vil være via krysset på E12/Myra, veien Myra og regulert felles adkomst til næringseiendommene. En ny dagligvareforretning og potensialet for næringsaktivitet i 2. etasje, vil øke trafikken inn i området. Statens vegvesen har opplyst at krysset fra E12 inn til næringsområdet har kapasitet til trafikkmengden som den nye virksomheter gir.

Planen stiller krav til parkering for næringsbebyggelse i tråd med bestemmelsene i gjeldende kommunedelplan. Det planlagte forretningsbygget i én etasje trenger 27 parkeringsplasser for å oppfylle kravet. Planen legger derimot til rette for 60 parkeringsplasser, noe som betyr at kravet til parkeringsplasser vil oppfylles også for et bygg på to etasjer. Det er også planlagt sykkelparkering og HC-plasser ved hovedinngangen til butikken.

Varelevering til dagligvareforretningen vil skje ved at bilen kjører inn mot Glør og rygger inn til rampa, øst for bygget, og deretter kjører ut igjen. Vareleveringen vil skje én gang om dagen i tidspunktet mellom kl. 6 og 8. Gangarealet ved dagligvareforretningen må krysses ved vareleveringen, så planen må ta høyde for at det kan komme myke trafikanter forbi, mens vareleveringen pågår. Utforming av vareleveringsløsningen med tanke på siktforhold, må ivaretas i detaljprosjekteringen.

Revelheia barnehage vil få ny hovedadkomst fra Storsanddalen og inn mot flerbrukshallen (Max Arena). Da parkeringsplasser for henting/bringning og ansattparkering flyttes til den store parkeringsplassen ved flerbrukshallen. Den delen av veien (Skolealleen), som går mellom barnehagen og parkeringsplassen/skolen, er gang-/sykkelvei. Det vil derfor ikke være noe biltrafikk mellom hovedporten og parkeringsplassen. Den nye parkeringssituasjonen vil kun tillate HC-parkering og parkering for varelevering ved Revelheia barnehage

For mer utfyllende informasjon om planforslaget, se planbeskrivelsen.

Planfaglige vurderinger

Plassering, tetthet, høyde og utforming (sol/skygge)

Byggets plassering, øst for Coop Extra, bak Byggtorget og Beleggsenteret, inntil skråningen ved uteområdet for Revelheia barnehage vurderes som en god plassering, da det utvider et allerede regulert og etablert næringsområde. Det vurderes også som positivt at det reguleres for en maksimal tillat byggehøyde på kote 49, slik at muligheten til å bygge to etasjer på næringstomten holdes åpen, dersom det ikke skulle bli noe av den planlagte dagligvareforretningen på én etasje. Snittene i figur 36 i planbeskrivelsen viser at høydeforskjellene i området gjør at bygget ikke vil påvirke utsyn eller solforhold for barnehagebygget og det nærliggende boligområdet i Revelheigata, da området er plassert på kote 52. Sol-/skyggeanalysen i figur 37 i planbeskrivelsen viser også at bygget ikke vil skygge for barnehagens uteområde nede på Myra under barnehagens åpningstid.

Landskapsvirkning (nær-, fjern- og/eller silhuett)

Etablering av et nytt bygg med en potensiell maksimal byggehøyde på kote 49 vil påvirke landskapsvirkningen i et område. Men høydeforskjellene i området gjør at bebyggelsen i Revelheigata ikke påvirkes nevneverdig, siden den ligger på kotehøyde 52. Nede på Myra vil plasseringen av bygget inntil skråningen være med å dempe virkningen av byggets høyde. Bygget vil til dels også være skjermet av allerede utbygde næringsbygg i næringsområdet.

Landskapsvirkningen vil derimot bli ganske påtrengende fra barnehagens uteområde ved at de får et høyt næringsbygg tett opp mot uteområdet deres. For å dempe virkningene er det tenkt å etablere vegetasjon mot den høye veggen til næringsbygget og østover mot trafikken og den eksisterende næringsbebyggelsen i området. Vi synes det er bra at man ønsker å dempe virkningene av omgivelsene rundt, men vi stiller oss undrende og usikre til om det er tilstrekkelig med plass i området for at vegetasjonsskjermen mot øst og mot nybygget vil oppnå den ønskede virkningen.

Grønnstruktur og vegetasjon - vurdering av ev. endringer

Rapporten for planområdet naturmangfold og utbyggingens påvirkning på naturmangfoldet, viser at de største naturverdiene ligger i storbregneskogen vest for dagens barnehagegjerdet, og at det er viktig å unngå inngrep i dette området. Området var i utgangspunktet en del av planen ved varsel om oppstart, fordi tanken var en turvei gjennom dette området. Turveien er nå planlagt i øst, og store deler av dette friområdet er nå blitt tatt ut av planen. Det vil likevel være noen nødvendige terrengtilpasninger sør for næringsbygget som vil berøre en liten del av det mest verdifulle arealet.

Arealet som reguleres til næring i planen er blitt vurdert til å ha moderat/lav kvalitet for naturmangfoldet. For den delen av friområdet som fortsatt er innenfor planen mener forslagsstiller at naturverdiene blir tilstrekkelig ivaretatt gjennom regulert arealbruk med tilhørende bestemmelser. Vi registrerer at tiltaket vil forringe noe av den eksisterende

vegetasjonen i området, men vår vurdering er at tiltaket gjennom regulert arealbruk med tilhørende bestemmelser gjør tiltaket akseptabelt.

Naturmangfoldloven

Planen er vurdert opp mot naturmangfoldloven §§ 8-12. Vi er enige med forslagsstiller om at planforslaget ikke kommer i konflikt med naturmangfoldloven.

Barn og unge / Uteoppholdsareal (krav til ferdigstilling, innhold, standard, materialbruk mv.)

Planens negative virkning er at utvidelsen av næringstomten på Myra gjør at arealet avsatt til Revelheia barnehage vil reduseres og måtte flyttes. Det betyr at utearealet til barnehagen vil bli mindre og at de vil miste deler av nærsbogen sin. Dette vil gi virkninger som at barnehagen i større grad vil være nødt til å dra på utflukter i andre områder for å oppnå de samme rammene for lek og pedagogisk opplegg, som det de har i dag.

Vi mener det er positivt at den nye turveien vil gjøre barnehagens uteområde mer tilgjengelig for alle aldersgrupper i barnehagen og for nærmiljøet utenfor barnehagens åpningstid. Vi registrerer også at utearealet skal opparbeides med grillhytte, benker, og det skal legges til rette for en akebakke og muligheten til å utnytte overvann til vannlek. Men dagens uteområde for barnehagen består allerede av en grillhytte, benker, lekeinstallasjoner, muligheten for en akebakke og muligheten også muligheten til å utnytte overvann til vannlek. Til forskjell så innebærer endringen også en betydelig endring i hvordan utearealene kan brukes av barnehagen og hvordan de vil oppleves, da mye av vegetasjonsbufferen vil reduseres og området vil komme tett innpå høy næringsbebyggelse og trafikken dit. Vår vurdering er derfor at reduksjonen i både arealstørrelse og opplevelse av å være inni skogen bare til en viss grad oppveies av forbedret tilgjengelighet til arealene.

Vår klare forutsetning fra oppstartsmøtet var at barnehagen skulle få et minst like stort areal som det som det er regulert for i dag, og at dette skulle bli enda bedre enn det som er i dag. Dette for at utviklingspotensialet til barnehagen ikke skulle bli redusert ved en endring av reguleringsplanen. Planforslagets opprinnelige skisserte reduksjon av barnehagens areal er fra 7,9 dekar til 6,6 dekar. Vi mener at deler av det nye arealet er ubrukelig for barnehagen. Årsaken til det er at vi ikke ser noen bruksverdi for barnehagen i å ha et bratt areal som ender opp i en flomvei/grøft og rett i en høy vegg fra næringsbygget. Vi mener derfor at det reelle utnyttbare arealet for barnehagen er langt mindre enn det som er skissert i planforslaget, og foreslår at regulert barnehageformål reduseres til det som faktisk er utnyttbart for barnehagen. Skissen nedenfor viser vårt forslag til avgrensning av barnehageformålet. Denne foreslåtte endringen skal være en del av høringen og det offentlige ettersynet. Dette gir en reduksjon fra 7,9 dekar til 5,5 dekar i barnehagens areal. Vi vurderer det som uheldig dersom dette går utover utviklingspotensialet til barnehagen, og hvor mange barn barnehagen kan bli godkjent for. Denne vurderingen må kommunens barnehageansvarlige gjøre i forbindelse med høringen.



(Skisse over anbefalt endring i planforslaget)

Vi registrerer også at barnehagens eksisterende parkeringsareal omgjøres til et grønt uteareal for barnehagen, og at forslagsstiller argumenterer for at utearealet på nesten 300 m² er et betydelig tilleggsareal til barnehagens uteareal som gjør at den reelle reduksjonen av barnehagens disponible uteareal blir noe mindre. Vi synes det er veldig positivt at dette gjøres og er tilfredse med at dette vil redusere biltrafikken rundt barnehagen og skolen, og øke trafikksikkerheten i området. Men vi mener likevel at det ikke kan argumenteres for at dette gjør at barnehagens reelle reduksjon av disponibelt uteareal kun blir mindre, da dette er et areal barnehagen allerede disponerer og som de når som helst kunne fått omgjort til et grønt areal, uten å måtte trenge en ny reguleringsplan.

Rekkefølgekrav - nødvendige oppgraderinger (infrastruktur, uteopphold, lekeplass(er) mv.)

Planforslaget inneholder rekkefølgebestemmelser om:

- Erstatningsareal for barnehagen i anleggsfasen
- Ny hovedadkomst til barnehagen i øst
- Etablering av nye uteområder for barnehagen
- Etablering av turvei, offentlig gangareal og parkeringsarealer

Vår vurdering er at aktuelle og nødvendige rekkefølgekrav er ivaretatt i planforslaget.

Arealutnytting / samordnet areal- og transportplanlegging

Det vurderes som positivt for arealutnyttingen at en eksisterende næringstomt i et allerede eksisterende næringsområde blir utvidet for å kunne bebygges. Det vurderes også som positivt at det etableres en mer trafiksikker turvei som kobler sammen nærområdet og næringsbebyggelsen på Myra, noe som også kan redusere bilbruken og føre til at flere velger å sykle og gå. Det vurderes også som positivt for arealutnyttelsen at parkeringen utenfor Revelheia barnehage flyttes til utenfor flerbrukshallen (Max Arena), da det vil gi mindre trafikk i Revelheigata og bedre utnyttelse av parkeringsplassene utfor hallen.

Bokvalitet

Det eksisterer ingen former for bolig innenfor planområdet, men planforslaget vurderes til å være positivt for bokvaliteten til naboene. Da planforslaget legger til rette for å etablere en ny og bedre turvei mellom boligområdet på Gruben og næringsområdet på Myra, noe som vil øke tilgjengeligheten til næringsbebyggelsen og barnehagens uteområde. Noe som kan resultere i en bedre trivsel og folkehelse for innbyggerne i området.

Risiko og sårbarhet

Det er utført en risiko- og sårbarhetsanalyse for området. Disse farene ble utredet: Grunnforhold (områdestabilitet), ekstremnedbør/overvann, transport av farlig gods, skogbrann, dambrudd, trafikkforhold og sårbare bygg. Konklusjonen ble at planområdet har forhøyet sårbarhet for skogbrann i anleggsfasen og transport av farlig gods på E12 og jernbane.

Tiltaket for å redusere risikoen for skogbrann i anleggsfasen er å sikre god brannberedskap i forbindelse med anleggsarbeidet. For transport av farlig gods ble det ikke identifisert noen aktuelle tiltak utover beredskapen som nødetatene har. Det er også, gjennom fareidentifikasjon og sårbarhetsvurdering, identifisert tiltak som det ut fra samfunnssikkerhetshensyn er nødvendig å gjennomføre for å unngå å bygge sårbarhet inn i dette planområdet. Vår vurdering er at risiko og sårbarhet for planområdet er sjekket ut, og at avbøtende tiltak er tatt med i planforslaget.

Konsekvenser for kommunen

Mindre uteareal for barnehagen gjør at utviklingspotensialet til barnehagen blir mindre, noe som betyr at de ikke kan ha like mange barn i barnehagen eller at de kan utvikle barnehagen slik de ønsker.

På den andre siden, så vil det være positivt for kommunen med tilgang på mer næringsareal og muligheter for næringsutvikling, også er positivt at tomten reguleres mer fleksibelt og ikke øremerkes kun dagligvarehandel.

Økonomiske konsekvenser (for kommunen)

Kommunen eier ikke i dag alt av arealet barnehagen bruker, og en reduksjon av regulert barnehageareal vil innebære at arealet kommunen må leie eller erverve blir redusert.

Virkninger av planforslaget

Positive virkninger av planforslaget:

- Utbygging av en eksisterende næringstomt i et eksisterende næringsområde vil være bra for arealutnyttelsen.
- Ny turvei som kobler sammen nærområdet og næringsbebyggelsen på Myra. Noe som vil øke trafiksikkerheten for myke trafikanter i området og øke tilgjengeligheten til næringsbebyggelsen.
- Ny og bedre utformet turvei gjør også barnehagens uteområde på Myra mer tilgjengelig for alle aldersgrupper i barnehagen, men også mer tilgjengelig for nærmiljøet utenfor barnehagens åpningstider, noe som kan gi økt bruk og bedre folkehelse.

Negative virkninger av planforslaget:

- Ny næringstomt vil utvides fra 0,8 dekar til 3,8 dekar. Det betyr at utvidelsen vil beslaglegge 3 dekar, som i dag er regulert for barnehagen og friområde.
- Arealet avsatt til Revelheia barnehage vil måtte flyttes og reduseres fra 7,9 dekar til 5,5 dekar. Barnehagen mister deler av nærskogen sin og utviklingspotensialet til barnehagen reduseres.
- Terrenginngrep i friområdet og innenfor barnehageformålet vil forringe noe av den eksisterende vegetasjonen i området.

Samlet vurdering / konklusjon

Planforslaget er i tråd med overordnet plan, og vår vurdering at den utnyttbare delen av barnehagens uteareal er blitt betydelig redusert, men at dette til en viss grad kompenseres ved økt tilgjengelighet og noe kvalitetsheving på arealet som er igjen.

Planforslaget anbefales utlagt til offentlig ettersyn. De endringene og justeringene plankontoret anbefaler i avsnittet «planfaglige vurderinger», er å betrakte som en del av det offentlige ettersynet.

Dato 08.08.25

seksjon for kart og arealplan

Stig Roald Frammarsvik
kommunaldirektør for tekniske tjenester

Florian Kindl
avdelingsleder
avdeling for areal og miljø