

Endringsbeskrivelse detaljregulering for E6 Illhøllia N – Tjæraskaret, revidert

Endring for etablering av ladestasjon for
Lad Opp



Dokumentinformasjon

Oppdragsgiver: Helgeland Kraft Vannkraft AS

Tittel på rapport: Endringsbeskrivelse detaljregulering for E6 Illhøllia N - Tjæraskaret, revidert

Oppdragsnavn: Regulering Ladestasjon Storforshei

Oppdragsnummer: 642331-01

Utarbeidet av: Helge Lynghaug

Oppdragsleder: Åsmund Rajala Strømnes

Mo i Rana, 25.09.2025

Helge Lynghaug

Planlegger

Åsmund Rajala Strømnes

Kvalitetssikrer

03	15 jun. 2025	Revidert	HL	ÅRS
02	24. jan. 2025	Revidert	HL	ÅRS
01	16. des. 2024	Nytt dokument	HL	ÅRS
Ver	Dato	Beskrivelse	Utarb. av	KS

Innholdsfortegnelse

Innledning	3
Bakgrunn	4
Prosjektbeskrivelse:	9
Bebyggelse og verneverdier i området	12
Planlagt praktisk gjennomføring av prosjektet.	18
Vurdering etter naturmangfoldlovens §§8-12.	19
Konkrete endringer i planen	21
Vedlegg	22

Innledning

Helgeland Kraft Vannkraft AS har tatt initiativ til å etablere ladestasjon for elbiler på Storforshei i Rana kommune innenfor sitt konsept «LAD OPP». Arkitektarbeider består av Tanken arkitektur AS mens planarbeider består av Asplan Viak AS.

Saken fremmes som en reguleringsendring etter plan- og bygningslovens § 12-14. Endringen vil være rekkefølgebestemmelser for å hjemle endringene i det vernet bygningsmiljøet, og nødvendige føringer for å tillate etablering av ladestasjon.



Figur 1: Dagens situasjon rundt gammelbutikken på Storforshei. Foto Helgeland Byggekontroll

Bakgrunn

«LAD OPP» er Helgeland Kraft Vannkraft AS sitt konsept for å tilby trafikanter hurtiglading. Gjennom LAD OPP søker Helgeland Kraft Vannkraft AS også å gi noe ekstra tilbake til lokalmiljøene de etableres i. Det har hittil blitt etablert ladestasjoner mellom Kolvereid og Brekkvasselv i sør til Lofoten og Ofoten i nord, og med flere under planlegging og etablering.

Storforshei er et naturlig etableringssted for en LAD OPP stasjon. Storforshei er både et naturlig stoppested for veifarende langs E6, samtidig som det er et viktig lokalsamfunn og industrihistorisk lokalitet i Rana og på Helgeland.

LAD OPP har en tydelig arkitektonisk og estetisk profil som er gjentakende på hver enkelt lokalitet.



Figur 2: LAD OPP på Umbukta i Rana kommune: Helgeland Kraft AS

Begrunnelse for valg av lokasjon:

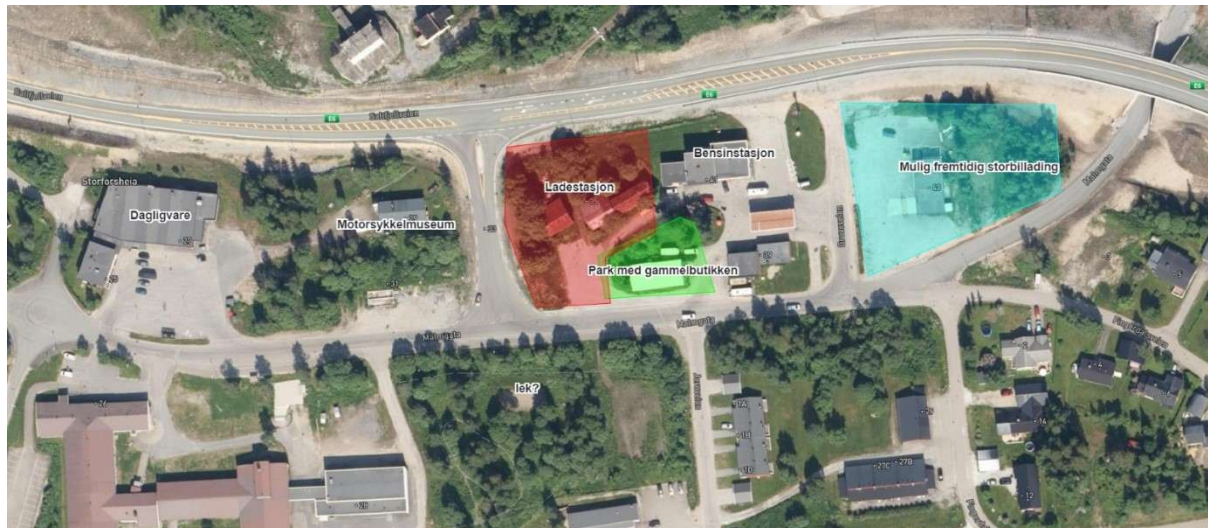
Hvorfor Storforshei?

Storforshei har historisk vært et fast stoppested for mange veifarende, og bensinstasjonen var en tid markedsført som den «siste før Saltfjellet», noe som henspilte på de lange avstandene i området før man når ned til andre etableringer på nordsiden av Saltfjellet. Det er nå etablert både bensinstasjon og ladestasjon på Krokstrand. Det er med andre ord naturlig at det også skal etableres hurtigladestasjon på Storforshei.

Hvorfor den valgte tomten:

Det er viktig for kundegrunnlaget å ha god synlighet fra E6. Det må også være lett å orientere seg for kunden, slik at kunden umiddelbart får oversikt over hvor vedkommende må kjøre, hvorvidt det er ledig plass. Hvis ikke kunden lett kan orientere seg inn, vil vedkommende med stor sannsynlighet velge bort ladestasjonen. På Storforshei er området rundt avkjørselen ikke synlig på lang avstand, noe som øker betydningen av den ideelle plasseringen.

Videre er det godt med strøm i tilknytning til tomten, noe som gir utvidelsesmuligheter. Det foreligger ikke konkrete planer for etableringen pr tid, men det er også et poeng at hvis det skal etableres storbillading på Storforshei, kan øvrig areal rundt og øst for bensinstasjonen være godt egnet. Etablering av ladestasjon for personbiler her vil sperre for denne utviklingen, eller annen alternativ utvikling som måtte bli aktuelt.



Figur 3: Figuren viser mulige funksjoner på Storforshei.-Tidlig versjon Kartet er ikke orientert mot nord. Illustrasjonen er laget på Kommunekart.com av Asplan Viak AS.

Trafikksikker avkjøring fra E6 med tilstrekkelig kapasitet:

Det er viktig å ha lett tilgang for bilister fra hovedveien, noe som sikrer høy trafikk og bruk av ladestasjonen. Det er også viktig å spare det etablerte gatenettet for unødvendig mertrafikk som følge av lading. Plassering rett ved etablert kryss fra E6 sikrer både trafikksikker adkomst, og redusert kjøring internt på Storforshei. Gjennom vedlagt

trafikksikkerhetsvurdering er trafikksituasjonen vurdert. Foreslått løsning vurderes som tilfredsstillende. Høy synlighet fra hovedveien tiltrekker flere brukere og gjør det enkelt å finne ladestasjonen.

Tekniske forhold

Utviklingen av ladestasjoner og batteri- og ladeteknologi har gått fort, og er ventet å fortsette å gå fort i fremtiden. Det er ventet at i fremtiden vil lading bli ytterligere raskere, men med et økende effektbehov. Plasseringen på Storforshei er i umiddelbar tilknytning til strømtilgang med høy ledig kapasitet. Dette gir grunnlag for videre utvikling av infrastrukturen her, både i form av flere ladepunkter, og i form av raskere lading. Tilgang til tilstrekkelig effekt sikrer rask lading, noe som reduserer ventetiden og behovet for store parkeringsarealer.

På Storforshei er det også en fremtidig utvidelsesmulighet for tungtransport, noe som gjør lokasjonen fleksibel og tilpasningsdyktig for økende etterspørsel og for flere kundegrupper.

Tilbud til kunden:

Storforshei har allerede i dag tilbud som reisende vil etterspørre. Herunder etablert bensinstasjon og dagligvarebutikk. Det er også et motorsykkelmuseum i umiddelbar nærhet. I ny planlagt formidlingspark er det planlagt etablert lekearealer, utstillinger/formidling og gode sittemuligheter. Det er dermed gode hvileområder for sjåfører og passasjerer, samt viktige fasiliteter for bilister, som gir en mer praktisk og komfortabel ladestasjon.

Effekter av etablering av ladestasjoner for lokalmiljøet:

Det er fremdeles noen forskjeller mellom forbrukermønsteret knyttet til elbiler og til bensinbiler, særlig knyttet til lengre reiser. Lading tar typisk noe lengre tid, og dermed har sjåfør og eventuelle passasjerer lengre tid på hvert sted de stopper. Dette gir gjerne en økt etterspørsel etter andre tjenester og tilbud. I første rekke ses dette i form av at tidligere bensinstasjoner nå i økende grad innredes som dinere/gatekjøkken, med mer komfortable møbler, større meny og et bredere tilbud rettet mot veifarende.

LAD OPPs etableringer bidrar også til lokal verdiskaping. Blant annet har Joker i Foldereid har økt omsetningen fra 20 mnok til 25 mnok etter at Lad Opp etablerte lading der. Tilgang til dagligvarer gir ekstra bekvemmelighet for brukerne, som kan handle mens de lader bilen, og det er ikke uventet hvis etableringen vil gi økt omsetning på den lokale dagligvarebutikken.

Økt trafikk til området skaper økonomiske fordeler for lokale bedrifter og fremmer lokal økonomisk vekst. Det er dermed potensial for videre utvikling av området med tilleggsfasiliteter som butikker, spisesteder og andre tjenester, noe som kan øke attraksjonen til ladestasjonen, og gjensidig til Storforshei som helhet.

Lading vil også gi etterspørsel etter andre tilbud, herunder spisesteder, lekeplasser, friluftsliv, opplevelser, kulturelle opplevelser, museer etc. Det er viktig å også ha med seg at når bilen er parkert for lading, så er kundene nå på fot, og vil ikke bevege seg lengre enn det som oppleves som komfortabelt med tanke på begrenset ladetid og eventuell kø for ladestasjoner. Ladestasjonen bør dermed være sentralt plassert i lokalmiljøet for å maksimere de økonomiske effektene av etableringen. Storforshei er relativt kompakt i utgangspunktet, og har videre utviklingsmuligheter nært der ladestasjonen er planlagt plassert.



Figur 4: Illustrasjon av gammelbutikken, fasade mot ladestasjonen. Illustrasjonen viser en eventuell fremtidig formidlingspark, som kan bli aktuelt ved en videre fremtidig utvikling, illustrasjon av Tanken arkitektur AS

Prosess etter plan- og bygningsloven

Etter vår vurdering er det ikke nødvendig med full planprosess i dette tilfellet. Vi tolker ladestasjon som innenfor det regulerede formålet i området, like godt som bensinstasjon. Det har derfor vært luftet et alternativ der det søkes om dispensasjon for å etablere ladestasjonen, gitt at man fremdeles løser hensynet til kulturminnene i området, vist i plankartet med hensynssone. I dialog med Rana kommune har vi kommet frem til at saken bør behandles som endring etter plan- og bygningslovens § 12-14. Endringen vil i tillegg til endringsbeskrivelse bestå av nytt plankart for det berørte området og oppdaterte bestemmelser i nødvendig omfang. Endringsbeskrivelsen vil belyse hva som endres fra det opprinnelige planforslaget, og som best vil fungere som et supplement til den opprinnelige planbeskrivelsen.

Historikk i saken:

Vi har gjennomført møte med Rana kommune der revidert prosjekt for etablering av ladestasjon for elbil – LAD OPP ble presentert. Vi har i etterkant en pågående dialog om valg av saksprosess, og også et felles ønske om dialog med regional kulturminnemyndighet for å presentere prosjektet og drøfte mulighetsrommet i saken.

Det foreligger tre kulturminnefaglige utredninger om bygningsmiljøet, interiør og hageanlegget. Disse legges ved dette dokumentet.



Figur 5: Rubbhall på Malmgata 41. Foto: Tanken arkitektur AS.

Prosjektbeskrivelse:

I vedlagt arkitektonisk redegjørelse redegjøres det for at bygningsvernet i området ivaretas ved å flytte den opprinnelige tømmerkassen som i sin tid ble flyttet til Storforshei innenfor tomten, for å skape nødvendig plass til etablering av ladestasjonen. Prosjektet vil vektlegge formidling av butikkens historie, stedshistorie, samt industrihistorien knyttet til Rana Gruber og Helgeland Krafts virksomheter. Det er også prosjektets intensjon å danne en arena for ny aktivitet og samfunnsutvikling på Storforshei.

Beskrivelse av endringen i området:

Tiltaket innebærer etablering av ladestasjon på område som i dag er bebygget med «gammelbutikken» med tilhørende uthus. Tomten ligger rett ved kryss til E6. Tomten er omfattet av bygningsvern for bygningsmiljøet i området, men bygningene er i kritisk tilstand og det vurderes ikke som realistisk at det historiske bygningsmiljøet vil bli ivarettatt i sin historiske kontekst.

Gjennom prosjektet vil de eldste delene av gammelbutikken bli flyttet for å gi plass til ladestasjonen på hoveddelen av tomta. Bygningen ble i sin tid egentlig bygd på Nerheia og flyttet til Storforshei i forbindelse med starten av gruvevirksomheten i området.

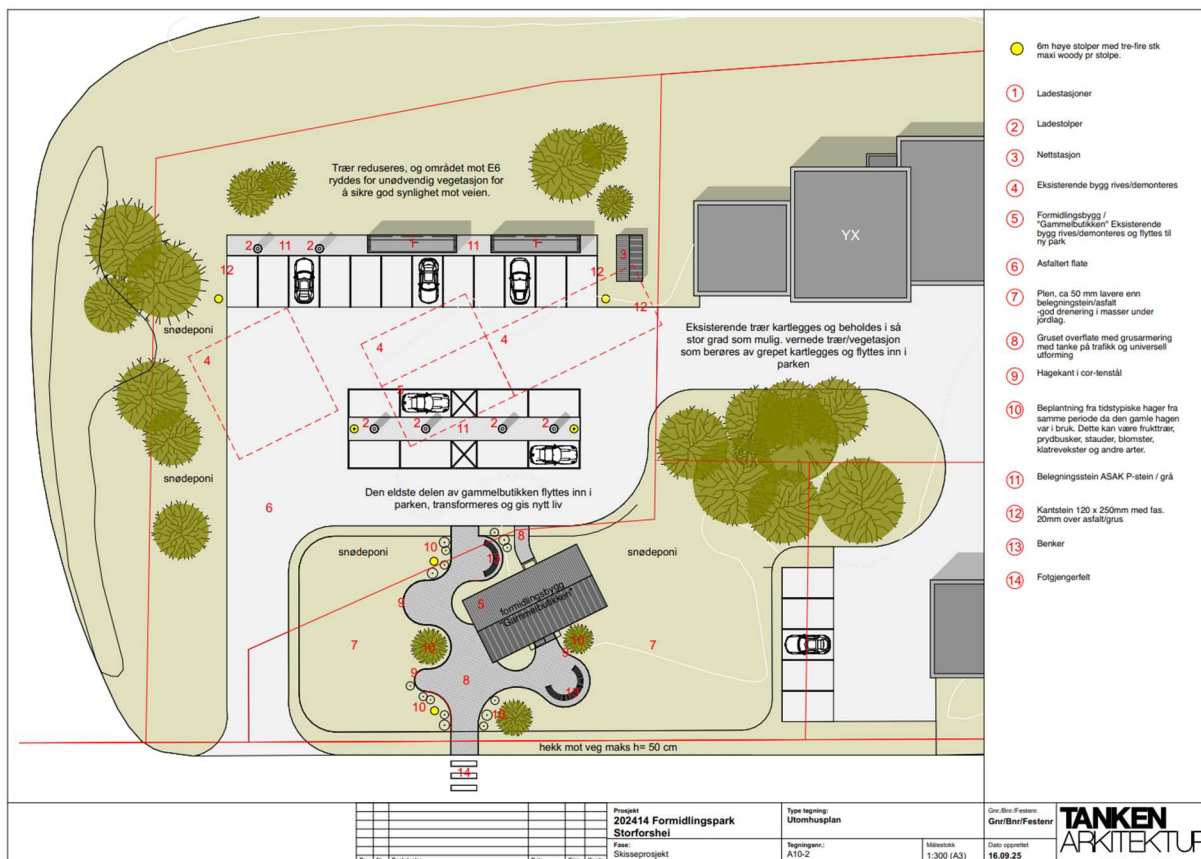
De delene som skal flyttes er den opprinnelige tømmerkassen, samt den historiske kledningen der den enda finnes. Dører og vinduer skal også brukes så langt som mulig, eller så skal det benyttes kopier av de opprinnelige vinduene. De vegger som ikke har kledning vil kles inn med glass for å gi de varig beskyttelse mot vær, vind og videre forfall. Bygningen skal plasseres i et parkareal som ivaretar bygningsvernet. Utformingen er illustrert i vedlagt utomhusplan.

Prosjektet innebærer også fremtidig etablering av en formidlingspark der butikken, stedets, Rana Grubers og Helgeland Krafts historie blir presentert. Utstillingen vil etter planen også inkludere presentasjon av Helgeland som region. Parken vil ha elementer som fremmer aktivitet og opphold for lokale og reisende som besøker området. Imidlertid fordrer dette investeringer som det ikke er rom for i prosjektet i første omgang. Realisering vil innebære samarbeid med eksterne parter.

Planteknisk vil endringen innebære:

- Skille ut areal til park som eget formålsområde med formål park. Endringen innebærer også at det settes bestemmelser om grad av utnytting på dette arealet for å hjemle flyttingen av gammelbutikken.
- Flytting av dagens hensynssone for bygningsvern til formidlingsparken, og den remonterte gammelbutikken vil dermed bli omfattet av tilsvarende bygningsvern som i dag.

- Endringen vil også hjemle flytting av den historiske gammelbutikken, rivning og gjenbruk av bygningsdeler av øvrig bebyggelse.



Figur 7: Forslag til situasjonsplan, Tanken arkitektur AS

Parkanlegget

Parkanlegget slik det er illustrert speiler det prosjektet strekker seg etter. Gjennomføring av dette vil imidlertid avhenge av at flere aktører engasjerer seg i prosjektet, og av ekstern finansiering. Innen prosjektet har det blitt tatt initiativ til etablering av en lokal ordning som kan ta ansvaret for gammelbutikken i den nye situasjonen, og herunder organisere bruk og vedlikehold av denne bygningen til lokalmiljøets og besøkendes beste. Endelig løsning på dette er ikke landet enda, men det er avholdt møte med lokale interessenter, og avtalt videre prosess for å sikre lokalt eierskap.

Det er prosjektets intensjon at parkarealet skal kunne videreutvikles over tid, slik at utstilling og aktiviteter blir oppdaterte over tid.

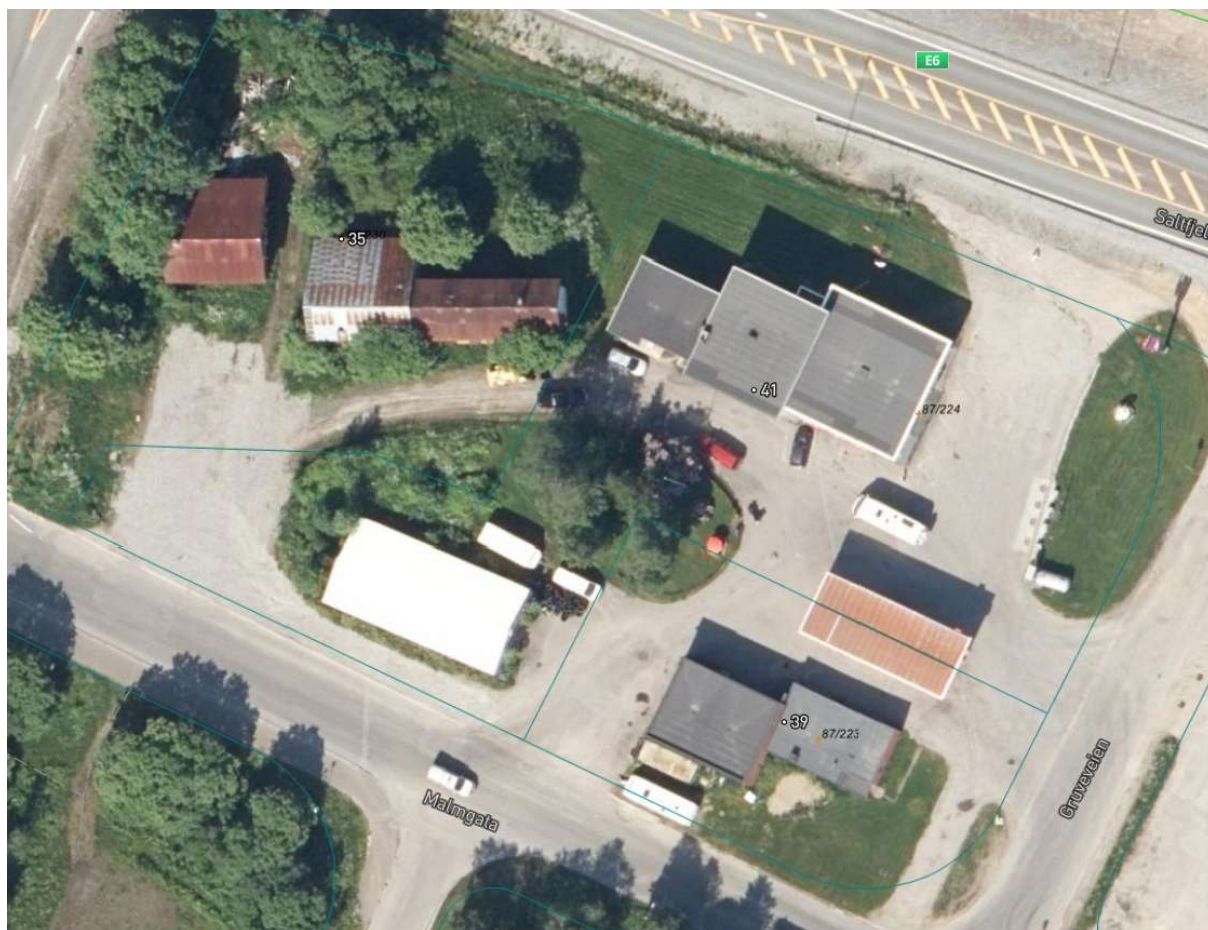
I den grad etablering av formidlingspark ikke lar seg gjennomføre vil det likevel være krav om at den ferdigstilles som et opparbeidet grøntareal. Det settes også krav om beplantning skal ta utgangspunkt i historiske hager fra tidsepoken.



Figur 8: Illustrasjon av minstestandard for parkanlegg rundt gammelbutikken på Storforshei.

Bebyggelse og verneverdier i området

Bestående bebyggelse på Malmgata 35 består av gammelbutikken, med lagerdel og tilhørende uthus. I tillegg er det forutsatt at rubbhallen som står på Malmgata 41, gnr. 87 bnr. 224, skal rives, og at området skal tas i bruk til ny formidlingspark.



Figur 9: Ortofoto av planområdet. "Rubbhall" har hvitt tak. Kommunekart.com

Bygningenes tilstand:

Helgeland byggekontroll A/S har befart bygningene på Storforshei for å vurdere den tekniske tilstanden, rapporten er vedlagt.

I befæringsrapporten datert 23.10.2023 fremmes følgende konklusjon:

Både hovedbygget og uthuset er i en såpass dårlig forfatning at vi ikke kan anbefale hverken restaurering eller å sette byggene i en såpass god stand at de kan brukes videre i tiden fremover. På grunn av byggenes tilstand vil en restaurering eller istandsetting ikke la seg gjennomføre innenfor en kostnadsramme som ansees som akseptabel for dagens eier. Bygningene fremstår som skjemmende for området og er godt synlig både fra E6 og ved innkjøringen til Storforshei. Med tanke på byggenes tilstand og plassering anser vi disse som en fare for omgivelsene, blant annet ved mye vind og snøtyngde. Denne type bygningsmasse er gjerne et yndet sted for barn og ungdom som gjerne tar seg inn i disse for lek og moro uten tanke på egen sikkerhet og skaderisiko pga byggenes dårlige tilstand. Vår anbefaling er at byggene rives/fjernes slik at eiendommen kan benyttes til etablering av en ny ladestasjon, som vil være en del av det «grønne skifte».



Figur 10: Uthus ved Malmgata 35, gammelbutikken. Foto Helgeland byggekontroll A/S.

Kulturminnehistorisk verdi:

Den kulturhistoriske verdien er vurdert gjennom tre forskjellige rapporter, alle utarbeidet av Helgeland museum. Under siteres hovedfunnene fra hver rapport. Rapportene legges ved.

Kulturminnefaglig vurdering av kulturmiljøet ved Gammelbutikken på Storforshei.

Analyse av kulturminneverdiene

Kulturmiljøet ved Gammelbutikken i Storforshei har en betydelig historisk verdi (lokalhistorisk, regionalhistorisk, næringshistorisk, samfunnshistorisk og industrihistorisk). Gammelbutikken var en samlingsplass for det lokale og regionale samfunnet i sin tid, og også for reisende nasjonalt og internasjonalt. Sporene av historien er fortsatt tydelige i både bygningene og delvis i uteområdet rundt. Det finnes flere dokumenter, bøker, avisartikler og bilder som forteller historien om Gammelbutikken i Storforshei. Den har, som samlingspunkt fra begynnelsen av gruvedriften, en avgjørende rolle i forståelsen av Mo i Ranas utvikling og synliggjør historien om L.A. Meyers handelsdrift og en del av utviklingen av DIOC. Endringene i bygningene og området kan leses som en tidslinje og området har fortsatt en viss opplevelsverdi av hvordan området og bygningene ble brukt.

Bygningsvern

Vi mener at bygningene har en arkitektonisk verdi som er verdt å bevare. De viser tydelig handelssted-arkitektur fra tidlig på 1900-tallet, noe som er sjeldent å se bevart i dagens samfunn. Slike gammelbutikker eller handelssteder er sjeldne i distriktene på Helgeland og i Rana kommune. Vest-delen (eldste delen av bygningen) er antagelig den siste bevarte bygningen fra Nerheia, pga. at DIOC førte opp prosessbygninger på stedet og rev de to gårdene som fantes på stedet. Bygningene har en bygningshistorisk verdi, sett ut fra både byggetekniske og håndverkshistoriske kulturminneverdier (verktøyspor, materialvalg/utnyttelse m.m.). Bygningsmassen tjener fortsatt som en kilde for å hente ut kunnskap som kan formidles. På en annen side er bruksverdien av kulturmiljøet betydelig svekket på grunn av tilstand og økonomiske verdi. Det er flere bygningsdeler som vil være bevaringsverdige ved Gammelbutikken. Blant disse er laftekonstruksjonen i den eldste delen, deler av ytter- og indre kledning, deler av takkonstruksjonen (sperrene, åsene), innvendige dører og vinduer inkl. lister og noen av ytre dører og porter. Demontering av slike bygningsdeler anbefales utført av håndverker/e med bygningsvernkompetanse.



Figur 11: Gammelbutikken. Foto Helgeland museum

Oppsummering

Kulturmiljøet har fortsatt flere viktige kulturminneverdier. Bygningene har vært forsømt over årene, noe som har ført til forfall siden Gammelbutikken stengte dørene i 1965. Istandsetting vil kreve tid og betydelige økonomiske ressurser. En ladestasjon vil kunne bygge videre på tradisjonen til stedet. Etter butikk, post, telegrafstasjon og bensinstasjon kan forsyning av reisende med strøm være et nytt kapittel i historien. Vi oppfatter det som en del av LAD OPP-konseptet, at det skal formidles noe av historien til stedet. Det vil være naturlig i denne sammenhengen å gjennomføre dokumentasjon av bygningsmassen og hagen for fremtiden

Gammelbutikken på Storforshei - Vurdering av innvendig tilstand av konstruksjon og detaljer

Oppsummering

Det oppleves som risikofylt å ferdes innvendig i bygningen, og det er ikke gjort omfattende undersøkelser. Innvendig framstår gammel del av butikken i stor grad som autentisk i forhold til kledning vegger og tak, selv om mye er preget av fuktskader. En del av tidligere butikkinnredning er fortsatt i bygget. Ellers kan det se ut som noe av rominndeling er endret over tid og sannsynligvis tilpasset utvidelser og endrede behov.

Anbefalinger om ivaretagelse av utvalgte bygningselementer

Dersom bygningene ikke bevares slik de står, anbefales det at tømmerkassen, som er det opprinnelige bygget fra Nerheia, demonteres og gjenbrukes, og da fortrinnsvis på nærliggende tomt. Det er en del av historisk byggeskikk at tømmerkasser/hus flyttes og gjenbrukes ved bruksendringer, samfunnsutvikling osv. Mange tømmerkasser er blitt flyttet både to tre ganger, og denne tømmerkassen har intakt merking (A1, A2 osv.) på stikkene siden forrige flytting rundt år 1900.



Figur 12: Tilstand i gammelbutikken: Foto Helgeland museum

Tømmerkassen har et areal på rundt 50 m² og en høyde på rundt 3,5m som kan være en aktuell størrelse for reetablering innenfor en realistisk økonomisk ramme. Det er også en type tømring som er godt egnet for ny bruk og tilpasning. Tømmeret er side- og toppskjært og har faste dimensjoner.

Dette gjør at arbeid med evt. demontering og remontering kan utføres av håndverkere uten stor kompetanse innenfor tradisjonshåndverk. Dersom behov for nye vegger/konstruksjoner, anbefales det å få saget tilsvarende dimensjoner eller gjenbruke bindingsverk fra bygningsmassen.

Dersom reetablering på nærliggende tomt, anbefales det at møneretning blir i forhold til himmelretning nord-sør som i dag. Det anbefales også å beholde dagens takvinkel og, hvis mulig, gjenbruke deler av eksisterende taksperrer. Evt. takteking bør vurderes nærmere, men torv, skifer, asfaltapp eller bølgeblekk er aktuelle alternativer.

En del innvendig panel er i gjenbrukbar stand.

En del innvendige dører og vinduer er i god stand og kan og bør gjenbrukes.

**Rapport historisk hage Malmgata 35, 8630 Storforshei, gnr. 87, bruksnr. 230.
07.07.2024**



Figur 13: Vegetasjon i området, Foto Helgeland Museum

Konklusjon

I dag finnes det få fysiske spor etter hagen som er inkludert i vernet av Malmgata 35. Sporene bekrefter at det var en hage på sørsida av bygget. Kulturplantene som er funnet, har ikke kommet dit «for egen maskin».

Vi har så langt ikke lyktes med å få konkrete beskrivelser fra tidsvitner og har heller ikke funnet fotografier som viser hagen da den var intakt. En tidsriktig hage som en del av vernet vil derfor, måtte rekonstrueres med utgangspunkt i sporene og andre dokumenterte hageanlegg i Nordland/Nord-Norge.

Vi gjør oppmerksom på at både rognspirea og balsampoppel står på Artsdatabankens Svarteliste grunnet stort spredningspotensial. Derfor vil vi fraråde å beholde disse plantene i en fremtidig hage. De bør erstattes av andre planter med lignende uttrykk.

Ved en eventuell fjerning av også de siste sporene etter hagen, vil det være av verdi å ta vare på pionen og dagliljen.

Planlagt praktisk gjennomføring av prosjektet.

- For etablering av ladestasjonen må tomten ryddes. Uthus og deler av gammelbutikken rives. Bygningsdeler med historisk verdi ivaretas med tanke på bruk i andre prosjekter.
- Historisk hoveddel av gammelbutikken demonteres med tanke på remontering i ny formidlingspark. Ytterkledning, vinduer og dører ivaretas med tanke på fremtidig bruk.
- Når tomten er ryddet kan etablering av ladestasjon starte. Dette inkluderer etablering av elektrisk anlegg, kjørearealer og omkringliggende grønnstruktur.
- Det planlegges at vegetasjon mot E6 og kryssområdet ryddes noe slik at sikt inn mot ladestasjonen sikres. Enkelte trær bevares og stammes opp.
- Samtidig skal remontering av gammelbutikken på ny tomt gjennomføres. Det settes krav om at gammelbutikken skal være remontert og sikres for ettertiden før ferdigattest kan gis på ladestasjonen.
- Omkringliggende parkanlegg skal etableres over tid i etterkant gjennom samarbeid med lokale og andre aktører. Innholdet i parken kan tilpasses og utvikles over tid. Hvis parkanlegget ikke lar seg gjennomføre i henhold til intensjonen skal det likevel opparbeides til en minste standard, med plen, annen beplantning og sitteplasser.
- Også gammelbutikken vil trenge fremtidig vedlikehold, og det arbeides med å etablere en lokalt basert ordning for å besørge engasjement rundt bruk og drift av bygningen.

Det arbeides videre med realisering av formidlingsparken i henhold til prosjektets ambisjoner. Dette inkluderer også å finne en god ordning for drift og vedlikehold.

Vurdering etter naturmangfoldlovens §§8-12.

Området som er omfattet av endringen er en historisk hage under gjengroing. Tomten er sentralt plassert på Storforshei og er avgrenset av E6 og øvrig gatenett, samt bensinstasjonen.

Det har ikke vært gjennomført en naturmangfoldkartlegging her, men det har vært gjennomført en kartlegging av området med tanke på gjenoppbygging av den historiske hagen som gammelbutikken hadde. Der fremkommer det funn av svartelistearter. Det er ingen registreringer i området i Naturbase.

Gjennom prosjektet vil det etableres et parkareal. Der vil noen av de eksisterende trærne bevares

.§ i Naturmangfoldloven	Vår vurdering
1. § 8.(kunnskapsgrunnlaget) Offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet skal så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger. Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet. Myndighetene skal videre legge vekt på kunnskap som er basert på generasjoners erfaringer gjennom bruk av og samspill med naturen, herunder slik samisk bruk, og som kan bidra til bærekraftig bruk og vern av naturmangfoldet.	Området er begrenset i omfang, tidligere bruk og lokalisering tilsier at sannsynligheten for å finne naturverdier av betydning er lav. Den botaniske rapporten påviser et område under gjengroing av salix-arter og andre urter. Det påvises også svartelistete arter. Området er et hageareal som er kommet middels langt i gjengroingsfasen. Naturlige pionerarter konkurrerer med kulturplanter, og noen svartelistete arter. Områdets størrelse, historie og plassering, samt det faktum at området er befart ut fra hageinteressen gjør at vi vurderer kunnskapsgrunnlaget som tilstrekkelig.
2. § 9.(føre-var-prinsippet)	

Når det treffes en beslutning uten at det foreligger tilstrekkelig kunnskap om hvilke virkninger den kan ha for naturmiljøet, skal det tas sikte på å unngå mulig vesentlig skade på naturmangfoldet. Foreligger en risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet, skal ikke mangel på kunnskap brukes som begrunnelse for å utsette eller unnlate å treffe forvaltningstiltak.	Vi vurderer at kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig med tanke for å unngå alvorlig eller irreversibel skade med tanke på tiltakets karakter.
3. § 10.(økosystemtilnærming og samlet belastning) En påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastning som økosystemet er eller vil bli utsatt for.	Området er i overkant av 4 daa og ligger i tettstedet Storforshei, i et relativt tett bebyggt areal nært E6. Vi vurderer det ikke sannsynlig at området har særlige økosystemfunksjoner.
4. § 11.(kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver) Tiltakshaveren skal dekke kostnadene ved å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet som tiltaket volder, dersom dette ikke er urimelig ut fra tiltakets og skadens karakter.	Tiltakshaver dekker eventuelle kostnader.
5. § 12.(miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder) For å unngå eller begrense skader på naturmangfoldet skal det tas utgangspunkt i slike driftsmetoder og slik teknikk og lokalisering som, ut fra en samlet vurdering av tidligere, nåværende og fremtidig bruk av mangfoldet og økonomiske forhold, gir de beste samfunnsmessige resultater.	Gjennom prosjektet tar man sikte på å bevare trær, og så langt mulig fjerne svartelistete arter.

Konkrete endringer i planen

Plankart:

Plankartet for endringen omfatter området vist som FKI i gjeldende detaljregulering for E6.

- Formål forretning, kontor og industri beholdes på største delen av området. Areal til formidlingspark skilles ut på eget formålsområde med formål park (PA).
- Nytt plankart vil ha byggegrense mot kommunalt veinett, og ikke bare mot E6 som i dag.
- Bestemmelsesområde #35 er ikke lengre relevant og tas ut. Dette omhandlet forhold knyttet til veianlegget på ny E6.
- Hensynssone H570 blir merket H570_2, og det opprettes ny hensynssone H570_1. Vernet bebyggelse markeres med tykk strek.
- Relokalisering av gammelbutikken vises i plankartet som og vernet bebyggelse i H570_1/PA.
- Nødvendige avkjørsler blir merket med avkjørselspil.

Bestemmelser:

- §8 underpunkt #35 fjernes i opprinnelige bestemmelser.
- Nye §§ 9 - 11 gir konkrete føringer for gjennomføringen.
 - § 9 er formålsbestemmelser for grønnstruktur, underformål park. Her hjemles også etablering av bebyggelse med grad av utnytting
 - § 10 er hensynssonebestemmelser for hensynssone H570_1 og _2, for ivaretagelse av kulturminner
 - § 11 er hensynssonebestemmelser for hensynssone H540 hensyn grønnstruktur, for ivaretagelse av trær.
 - § 12 er rekkefølgebestemmelser for gjennomføring av flytting av verneverdig bebyggelse.

Vedlegg

Nummereringen følger dokumentnummereringen i oversendelsen.

- c. Utomhusplan 160925
- d. Befaringsrapport. Helgeland Byggekontroll A/S, 06.11.2023
- e. Kulturminnefaglig vurdering av kulturmiljøet ved Gammelbutikken på Storforshei - Helgeland museum, datert 22.04.2024
- f. Gammelbutikken på Storforshei - Vurdering av innvendig tilstand av konstruksjon og detaljer - Helgeland museum, datert 21.07.2024
- g. Rapport historisk hage Malmgata 35, 8630 Storforshei, gnr. 87, bruksnr. 230 ...- Helgeland museum, datert 07.07.2024
- h. Arkitektonisk redegjørelse, Tanken arkitektur AS, datert 06.11.2024.
- i. Geoteknisk notat datert 10.06.2024
- j. Notat: Trafikkvurdering 15.06.2025
- k. ROS 16.06.25
- l. Illustrasjoner for mulig utforming 031025

