

Mo i Rana, 15.10.2025

«MOTTAKERNAVN»

«ADRESSE»

«POSTNR» «POSTSTED»

Saksnummer og dokumentnummer
2024/24624-31

Avdeling/saksbehandler
KAPL/1-13190

Deres referansenummer
«REF»

Andre høring plan 6030_1 Mindre reguleringsendring - LadOpp Storforshei

Vi har mottatt en søknad om mindre endring av reguleringsplan «6030 Detaljregulering for E6 Illhøllia N - Tjæraskardet, revidert», fra Helgeland Kraft. Endringen er et ønske fra Helgeland Kraft om å etablere ladestasjon for personbiler i sammenheng med bensinstasjonen på Storforshei. Endringen berører eiendommene Gbnr. 87/223, 224, 228 og 230. Innenfor dette området er det to verneverdige bygninger som blir berørt av planendringen.

Denne planendringen ble sendt på høring 28.01.2025 med høringsfrist 28.02.2025. Etter å ha mottatt innspillene i forbindelse med høringen, ble det besluttet å innarbeide mottatte innspill i endringsforslaget og sende planendringen ut på ny høring. Sammendrag av innkomne innspill og svar på innspillene fra Asplan Viak ligger vedlagt.

Har du innspill til denne planendringen? Frist for innspill 05.11.2025.

Saksopplysninger

Utgangspunktet for planendringen er et ønske om å knytte en ladestasjon for el-biler opp mot eksisterende bensinstasjon på Storforshei. Denne inneholder i dag salg av diverse dagligvarer og salg/servering av varm og kald mat og drikke. Arealet som er tenkt benyttet er like vest for eksisterende bensinstasjon, innenfor samme kvartal som denne. Adkomst til ladestasjonen vil bli direkte fra Malmgata i kort avstand fra avkjøringen ut mot E6, eller fra Malmgata via innkjøring til bensinstasjonen. Det er lagt opp til at det skal være gjennomkjøring begge veier gjennom ladestasjonen. Dette er gjort for å få en enklere trafikkavvikling i forbindelse med lading av biler som kjører med campingvogn/henger.

Ladestasjonen er planlagt å bli opparbeidet med 20 ladeplasser for småbiler, alternativt brukes 12 plasser for småbiler og 4 plasser for biler med campingvogn/henger.

Endringen innebærer også at gammelbutikken, som inngår i verneplan for Rana, og som i eksisterende plan er regulert til bevaring, må demonteres og flyttes. Bygningene har en bygningshistorisk verdi, sett ut fra både byggetekniske og håndverkshistoriske kulturminneverdier. Tømmerkassen og andre materialer/utstyr i bygningene som kan gjenbrukes, vil derfor bli demontert og lagt til side for senere å bli tatt vare på til senere bruk, eller bygges opp igjen. Ladestasjonen vil deretter bli etablert på arealene der gammelbutikken sto.



Figur 1; Skisse som viser endring av arealformål og plassering av reetablert bygg

De delene av gammelbutikken som det er forsvarlig å bygge opp igjen, vil bli bygget opp igjen innenfor nytt parkområde PA og ny hensynssone H570_1. Plasseringen av reetablert bygg er vist med tykk strek i plankartet. Bygningen vil bli som et symbol over historiske byggeskikker/byggemetoder og vil også være med på å formidle historien til stedet. Underveis i prosjektutviklingen har tiltakshaver avholdt møter med Helgeland Museum og Nordland Fylkeskommune som Regional kulturminnemyndighet.

Søker har i endringsforslaget opplyst om at parkområdet, PA, skal opparbeides til en minstestandard som skal være ferdig etablert før det kan bli gitt ferdigattest, se illustrasjonen under. Det er også utarbeidet et illustrasjonshefte over mulige fremtidig løsning av parkanlegget. Dette ligger vedlagt.



Videre utvikling av parken skal ifølge endringsbeskrivelsen og arkitektonisk redegjørelse være basert på økonomisk støtte, dugnader og samarbeid med både lokale og andre aktører som Helgeland Vannkraft, Rana Gruber og Visit Helgeland.

Figur 2. Illustrasjon av minstestandard for parkanlegg rundt gammelbutikken på Storforshei.

Utomhusplanen har en påskrift som sier:

«Eksisterende trær kartlegges og beholdes i så stor grad som mulig. vernede trær/vegetasjon som berøres av grepet kartlegges og flyttes inn i parken».

Dette er trær som står like øst for arealene der ladestasjonen er ønsket etablert. Rana kommune v/oppmåling har vært og målt inn arealet som omfatter behovet for areal av de samme trærne. Behovet stemmer overens med utomhusplanen. Plankartet er derfor endret til å følge grensen for parkarealet i utomhusplanen. Rana kommune har vurdert trærne vest og nord for arealet der ladestasjonen er tenkt plassert og har konkludert med at det ikke er store trær som er verdt å ta vare på. Verdien og mulig bevaring av små trær må vurderes under byggeprosessen. Dersom det skal plantes nye trær, må de hentes i nærområdet.

Kulturfaglige utredninger

Helgeland museum ved bygningsvernleder og kulturminnekonsulent har foretatt kulturminnefaglig vurdering av bevaringsverdige bygninger, området rundt og kulturmiljøet ved gammelbutikken. Deres vurderinger ligger i tre rapporter, to om bygningene og en om hagen. De sier kulturmiljøet fortsatt har 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.

Verdien av hagen er også vurdert, men det har så langt ikke lyktes med å få konkrete beskrivelser fra tidsvitner og det er 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.

I tillegg har Helgeland byggekontroll foretatt en befaring av gammelbutikken og uthus for å undersøke bygningsteknisk tilstand. Konklusjonen her er at:

«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.»

Du finner flere dokumenter her;

<https://www.rana.kommune.no/vare-tjenester/bygg-brann-og-eiendom/arealplaner/saksdokumenter/mindre-ndring-av-plan-6030/>

Hvorfor får du dette brevet?

Du får dette brevet enten fordi endringen gjelder for din eiendom, eller fordi du er nabo til en eiendom eller et planområde endringen gjelder for. Sjekk det vedlagte kartutsnittet for å finne ut om du er direkte berørt av endringsforslaget eller bare nabo til det.

Hva foreslås endret?

Endringen innebærer at:

- Et område på ca. 1,2 da blir omregulert fra «forretning/kontor/industri» til «park» der det blir tillatt å bygge opp igjen den delen av gammelbutikken som skal bevares.
- Ny lokasjon for reetablering deler av gammelbutikken blir tegnet inn i plankartet.
- Det innenfor dette området blir opprettet en ny hensynssone, «H570_1 Bevaring kulturmiljø» for å verne reetablert del av gammelbutikken.
- Eksisterende hensynssone «H570» får ny betegnelse, «H570_2».
- Det innenfor deler av parkområdet blir opprettet en ny hensynssone, «H540 Hensyn grønnstruktur» for ivaretagelse av eksisterende trær.
- Hensynssone H570_2 tas ut av kart og bestemmelse når reetableringen er ferdig.
- Bestemmelsesområde #35 «Midlertidig bygge- og anleggsområde» blir tatt ut av plankartet og planbestemmelsene da det ikke lenger er behov for dette bestemmelsesområdet.

Denne endringen gjelder for hele området i plan 6030 med arealformål «FK1 Forretning/kontor/industri» og «P Park»

Dette endringsforslaget gjelder endringer i kart og bestemmelser for plan 6030_1, som vist i vedlagt kart. Nye bestemmelser og slettet bestemmelse under:

Endring av kart og bestemmelser:

**Nye bestemmelser til reguleringsendring i henhold til plan- og bygningslovens § 12-14.
Disse bestemmelsene gjelder i tillegg til opprinnelige bestemmelser innen område FKI,
samt nytt formålsområde PA.
15.10.2025**

§ 9 Grønnstruktur (PBL 12-5, nr. 3)

Innen formålsområde park (PA), tillates historisk butikklokale fra H570_2 reetablert til allmennyttig bruk. Bebyggelsen kan benyttes til forsamlingshus, undervisning, formidling, frivillighet og andre tilsvarende aktiviteter. Bygningen skal plasseres innen linjemarkering for vernet bebyggelse.

Uteområdet skal gis en parkmessig opparbeiding. Området tillates utformet som en formidlingspark med installasjoner for informasjon, utstilling, rasting, aktivitet og rekreasjon. Grøntanlegget skal også ivareta eksisterende trær i området.

Beplantning som vender mot Malmgata skal ikke overstige 0,5 meters høyde over Malmgatas plan.

BYA: 10%

Byggehøyder måles over gjennomsnittlig planert terreng. Maksimal gesimshøyde 4 meter og maksimal mønehøyde 6,5 meter.

§ 10 Formidlingspark og historisk bebyggelse innen hensynssone H570_1 og _2

- a) Regional kulturminnemyndighet er høringsinstans i byggesaker som berører bebyggelse som er omfattet område H570_1 eller _2.
- b) Grøntanlegget innenfor hensynssone H570_1 skal ivareta bygningsvernshensynet rundt historisk butikklokale som skal flyttes fra H570_2 til H570_1, og skal som minstekrav utformes i henhold til vedlagt utomhusplan. Området kan videreutvikles,

og beplantning skal ta utgangspunkt i historiske hager i fra tidsepoken i regionen. Svartelistete arter tillates ikke.

- c) Ved remontering av det historiske butikklokalet skal opprinnelig møneretning beholdes.

§ 11 Hensynssone H540 – Hensynssone grønnstruktur

Innen hensynssonen skal store trær bevares. Området skal forvaltes slik at naturlig suksesjon sikres.

§ 12 Rekkefølgebestemmelser

For gjennomføring av etablering av ladestasjon for elbil innen H570-2 gis det unntak fra bestemmelsene § 7.3 med underparagrafer under følgende forutsetninger.

- a) Før det blir gitt tillatelse til oppstart av grunnarbeider, skal det settes opp et sikringsgjerd i grensen mot hensynssone H540. Det er ikke tillatt med grunnarbeider innenfor denne hensynssonen. Dette gjøres for å bevare trærne innenfor hensynssonen.
- b) Kulturminnevern innen H570_1, med tilhørende linjemarkering for vernet bebyggelse trer ikke i kraft før flytting av historisk butikkbygning som står i H570_2 gjennomføres.
- c) Ved rivningssøknad skal det vedlegges en strategi for gjenbruk av brukbare historiske bygningsdeler.

Det opprinnelige butikklokalet i H570_2 skal demonteres, monteres og sikres på ny lokalitet i H570_1 innen område markert med linjemarkering for vernet bebyggelse. Dette skal skje i tråd med prinsipper beskrevet i arkitektonisk redegjørelse utarbeidet av Tanken arkitektur datert 07.11.2024.

Før rivingstillatelse kan gis for bygg innenfor H570_2, skal det foreligge en forpliktende fremdrifts- og gjennomføringsplan for remontering av det opprinnelige butikklokalet som beskrevet i punktet over.

Remontering skal være igangsatt før brukstillatelse av ladestasjon kan innvilges. Parkarealet med påstående bygning, som vist i utomhusplanen, skal være ferdig opparbeidet, montert og sikret innen to år etter at byggetillatelse er innvilget. Dersom fristen ikke overholdes, oppheves brukstillatelsen.

Parkarealet skal minimum være tilsådd og istandsatt i henhold til utomhusplanen og bygningen skal være ferdig montert og sikret før ferdigattest for ladestasjon kan innvilges.

Når brukbare bygningsdeler er sikret kan resterende bebyggelse i H570_2 rives.

- d) Unntaket fra § 7.3 i H570_2 og tilhørende linjemarkering for vernet bebyggelse trer i kraft ved innvilget igangsettingstillatelse i tråd med § 12 b).
- e) Når punktet §12 b) er gjennomført oppheves H570_2, og tilhørende linjemarkering for vernet bebyggelse.
- f) Når det historiske butikklokalet er remontert og sikret i hensynssone H570_1 trer bestemmelsene i § 7.3 med underpunkter i kraft igjen.

Slettet bestemmelse:

§8 RIGG- OG ANLEGGSSOMRÅDER

#35 Arealet kan benyttes som midlertidig anleggsområde i forbindelse med Trafikkavvikling og etablering av o_SV7.

Nåværende plan

I gjeldende plan er arealet regulert til «Forretning/kontor/industri» og er bebygget med bensinstasjon, lagerhall og verksted samt 2 vernede bygninger.

Vår vurdering

Planendringen vil i liten grad påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, går ikke utover hoveddrammene i planen, og berører heller ikke hensynet til viktige natur- og friluftsområder.



Figur 3. Skisse som viser sporingskurver med radius 6, 7 og 9m

Planendringen vil også gjøre at behovet for lading av El-biler og drivstoff for diesel-/bensinbiler blir samlet på et sted på en fornuftig måte. Løsningen med gjennomkjøring og lademulighet for biler med henger/campingvogn ivaretar trafikksikkerheten innenfor planområdet og området rundt på en tilfredsstillende måte. Behovet for midlertidig å måtte sette fra seg henger/campingvogn for å kunne lade, faller bort. Figur 3 viser sporingskurver utvendig overheng opp til radius = 9m ved utkjøring direkte mot Malmgata.

Planendringen vil som helhet ivareta behovet for el-billading sammen med tilgang til hvile, mat og drikke. Samtidig ivaretar den de delene av de vernede bygningene som det er mulig å bevare uten at kostnadene blir for høye. Bygningsmassen er forfalt såpass mye at det blir uforsvarlig både sikkerhetsmessig og økonomisk å renovere bygningene der de står nå.

Ved at de delene av bygningen som er mulig å bevare blir demontert og remontert på en sikker og forsvarlig måte, vil reetablert bygning formidle en tidligere byggeskikk på en annerledes og mer tilgjengelig måte gjennom prosjektet.

Vår vurdering på denne planendringen er at den ivaretar et behov for el-billading samtidig som den legger til rette for å vise frem eksempel på tidligere byggeskikk på en sikker og forsvarlig måte.

Hva mener du om dette?

Hvis du har innspill eller merknader til dette endringsforslaget, kan du sende dem på e-post til postmottak@rana.kommune.no eller til Rana kommune v/seksjon for kart og arealplan. Merk innspillet med «Sak 2024/24624, innspill».

Du må sende innspill inn innen 05.11.2025.

Har du spørsmål?

Ta gjerne kontakt med saksbehandler på telefon 75145229 eller på e-post postmottak@rana.kommune.no. Husk å merke e-posten med saksnummer 2024/24624.

Du finner mer informasjon her;

<https://www.rana.kommune.no/vare-tjenester/bygg-brann-og-eiendom/arealplaner/saksdokumenter/mindre-ending-av-plan-6030/>

Med vennlig hilsen

Arnt Eirik Johan Myrvang
Arealplanlegger
Seksjon for kart og arealplan
75145229

Brevet er elektronisk signert og har derfor ikke håndskrevne signaturer.

Vedlegg

- 1 2a 6030_1 plankart 15.10.2025
- 2 3a 6030 endringsbeskrivelse 061025
- 3 3I Illustrasjoner for mulig utforming 031025

Kopi til: