

Sluttbehandling av plan 2153: detaljregulering for midtre Søderlundmyra

| Utvalg | Utvalgssak | Møtedato |
|---------------|------------|------------|
| Kommunestyret | | 16.06.2026 |

Kommunedirektørens innstilling

1. Med hjemmel i plan og bygningslovens § 12-12 vedtas «plan 2153: Detaljregulering for midtre Søderlundmyra» med plankart revidert 05.06.2026, reguleringsbestemmelser revidert 05.06.2026 og planbeskrivelse revidert 05.06.2026.
2. Ved vedtak av ny plan 2153, skal:
Del av gjeldende plan 2078: Endring mellomvika, vedtatt 08.10.1996, som overlappes av ny plan, oppheves.

Vedlegg

- 1 2153_Planbeskrivelse
- 2 2153_Planbestemmelser
- 3 2153_Plankart
- 4 2153_Illustrasjonsplan

Vedlegg som er en del av saksframlegget, men som kun er tilgjengelig på kommunens nettside under saksdokumenter: [Saksdokumenter detaljregulering for midtre Søderlundmyra](#)

- Innkomne merknader ved offentlig ettersyn (alle merknader i sin helhet) og bekreftelse på imøtekommet innsigelse.
- 2153_Trafikkanalyse
- 2153_ROS-Analyse
- 2153_Miljøgeologisk vurdering
- 2153_Geoteknisk vurdering

I tillegg finnes det andre dokumenter i våre arkiver, som er tilgjengelig ved behov:

- Referat fra oppstartsmøte
- Planinitiativ
- Saksframlegg for høring og offentlig ettersyn
- Alle innkomne innspill fra planoppstart, i sin helhet.

Sammendrag

Planforslaget gjelder ny detaljregulering av et næringsområde på Søderlundmyra, i Mo i Rana. Hensikten med planen er å justere formål, høydebestemmelser og utnyttingsgrad i planområdet, for å imøtekomme økende etterspørsel etter kontor-, lager og tjenesteytingslokaler.

Planen er å benytte planområdet til samme type næringsaktivitet som i dag, men i tillegg tilrettelegge for etablering av tjenesteyting og én dagligvarehandel, samt utnytte ubebygde arealer til å bygge nye næringsbygg i flere etasjer enn det gjeldende plan åpner for. Etableringen av ny næringsbebyggelse forutsetter riving av bolighusene i Vikaveien 41 og 43, samt lagerbygninger/-haller sør og øst i planområdet. Regulert næringsformål vil da øke fra ca. 40,5 dekar til ca. 41,6 dekar.

Området reguleres til kombinert næring/tjenesteyting, og med et bestemmelsesområde på ca. 4400 m², der det tillates dagligvarehandel. Det legges opp til byggehøyder på inntil tre etasjer i store deler av planområdet og fem etasjer i den sørøstre delen mot Vikaveien. Utnyttingsgraden settes til 70% BYA, der parkering på bakkeplan inngår i beregningen.

Saksopplysninger

Parter

Tiltakshaver: Vika Eiendom AS

Konsulent: Norconsult Norge AS

Grunneiere:

| Eiendom | Grunneier |
|---------|------------------------|
| 20/65 | Rana kommune |
| 20/280 | Vika Næringseiendom AS |
| 20/367 | Alfa eiendom AS |
| 20/379 | Helgeland kraft |
| 20/493 | Vika Næringseiendom AS |
| 20/505 | Vika Aiendom AS |
| 20/511 | Alfa eiendom AS |
| 20/747 | Vika Aiendom AS |
| 20/748 | Vika Eiendom AS |
| 20/1221 | Vika Eiendom AS |

Dagens situasjon

Planområdet har en størrelse på ca. 44 dekar og ligger nordøst for sentrum av Mo i Rana. Planområdet består av seks næringseiendommer med håndverkindustri med utvalg av relaterte varer, rekvisitaforretninger av ulike slag, lagerbygg, bedrifter for ulike tjenesteyting med tilhørende utvalg og noe kontor. Det eksisterer ikke regulerte avkjørsler til næringseiendommene, men det benyttes en vei ved Søderlundmyra 26, mellom tidligere Ahlsell og Felleskjøpet som hovedadkomst. Planområdet består også av to boligeiendommer, helt sørvest i området. Disse har adkomst fra Vikaveien. Planområdet består ellers av et friområde på 283 m² ved de boligtomtene, samt et parkbelte med et areal på ca. 1310 m², hvorav ca. 1060 m² er innenfor planområdet.

Rammer for planarbeidet

Kommunedelplan for Mo og omegn:

Planområdet er i kommunedelplan for Mo og omegn, vedtatt 16.06.2014, regulert til næringsformål, men helt mot sør er det også regulert noe areal til boligformål. Planområdet ligger også innenfor hensynssonen H910 som sier at alle gjeldende reguleringsplaner skal gjelde.

Kommunedelplan for byutvikling:

Kommunedelplan for byutvikling har også vært ute på høring, men den er fortsatt ikke vedtatt. Her foreslås store deler av planområdet regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål, med forretning, kontor, industri, lager og tjenesteyting. De to boligeiendommene foreslås fortsatt regulert som bolig. Deler av planområdet har hensynssone for stormflo og gul støysone mot Vikaåsen.

Gjeldende reguleringsplan:

Gjeldende reguleringsplan for planområdet er plan 2078, Endring Mellomvika. Gjeldende reguleringsformål er industri/kontor, bolig, felles adkomst, annet spesialområde, kommunalteknisk virksomhet, friområde og parkbelte.

Planprosessen

Vurdering etter forskrift om konsekvensutredninger

Planforslaget vurderes ikke til å utløse krav om konsekvensutredning etter forskrift om konsekvensutredning. For nærmere beskrivelse av vurderingen, se kapittel 2.2 krav om konsekvensutredning i planbeskrivelsen.

Varsel om planoppstart

Det ble varslet oppstart til berørte parter og offentlige høringsinstanser den 21.05.2025. Fristen for å sende inn innspill til planforslaget var 20.07.2025. Det kom inn ti innspill til varsel om oppstart av planarbeidet. Disse var fra:

- NVE
- DSB
- Asplan Viak, på vegne av Hiller Eiendom AS, eier av gnr. 20/bnr. 482
- Statsforvalteren i Nordland
- Mattilsynet
- Statens Vegvesen
- Rana kommune, som grunneier
- Tore S. Antonsen v/Lyngheimåsen borettslag
- Samediggi/Sametinget
- Nordland fylkeskommune

Innspillene er oppsummert og merknadsbehandlet i planbeskrivelsens kapittel 2.4.

Høring og offentlig ettersyn

Planen var på høring og offentlig ettersyn fra 26.02.2026. Fristen for å komme med innspill var 16.04.2026. Det kom inn innspill og en innsigelse fra:

- Asplan Viak, på vegne av eier av 20/362.
- DSB
- Lyngheimåsen/Vikaåsen borettslag
- Mattilsynet
- Nord fylkeskommune
- NVE
- Rana kommunes seksjon for eiendomsutvikling og prosjekt
- Rana kommunes seksjon for samferdsel
- Statens vegvesen
- Statsforvalteren

Innspillene er svart ut av forslagsstiller i planbeskrivelsens kap. 2.5 offentlig ettersyn. Innspillene er også gjennomgått og vurdert av seksjon for areal og utredning. Vi er enige i forslagsstillers vurderinger og viser derfor til forslagsstillers merknadsbehandling i kap 2.5.

Etter anmodning fra Statsforvalteren i tilsvaret til innsigelsen, gir vi en konkret vurdering på om barn og unges interesser er tilstrekkelig ivaretatt hvis fortauet ikke etableres før det gis brukstillatelse for dagligvareforretningen.

Slik som forslagsstiller viser til i merknadsbehandlingen i planbeskrivelsens kap 2.5, så leder Vikaveien på dette stedet kun til 6 bolighus og har ingen gjennomkjøringstrafikk. En tommelfingerregel er at boliggger med mer enn 25 boliger skal ha eget fortau eller gang- og sykkelvei, mens mindre boliggger kan ha blandet trafikk. Den aktuelle strekningen er derfor godt innenfor vegvesenets anbefalinger for blandet trafikk. Vi vurderer det derfor ikke som nødvendig med rekkefølgekrav til opparbeiding av fortauet, og at barn og unges interesser er tilstrekkelig ivaretatt. Selv om det derfor ikke settes rekkefølgekrav til opparbeidelse av fortauet her, så mener vi det er positivt at fortauet reguleres inn og kan bygges uten dispensasjon fra planen, dersom det skulle være aktuelt ved en senere anledning.

Begrenset høring

Statsforvalteren fremmet innsigelse til planforslaget ved høring og offentlig ettersyn, begrunnet med at barn og unges interesser ikke ble tilstrekkelig ivaretatt. Planforslaget ble revidert og sendt på begrenset høring til Statsforvalteren 22.05.2026, med anmodning om at innsigelsen trekkes. Fristen for tilbakemelding var 19.06.2026. Statsforvalteren kom med svar på anmodningen den 15.06.2026, om at innsigelsen var imøtekommet.

Endringer etter offentlig ettersyn

Etter gjennomgang og behandling av innspill og innsigelse, så har forslagsstiller justert planforslaget:

- Planbestemmelsene er oppdatert med redegjørelse om byggegrenser. Det er tillatt med parkeringsplasser utenfor byggegrensen mot Søderlundmyra, forutsatt at det etableres grønntabatt mellom parkeringsplassene og kjøreveien i Søderlundmyra.
- Opparbeidelse av grønnstruktur mot Søderlundmyra langs bestemmelsesområde #1 i tråd med illustrasjonsplanen, er sikret gjennom rekkefølgebestemmelse knyttet til brukstillatelse av dagligvareforretningen.
- Plankartet er oppdatert med regulert gang-/sykkelvei frem til bestemmelsesområde #1. Opparbeidelsen av gang-/sykkelveien er sikret gjennom rekkefølgebestemmelse knyttet til brukstillatelse av dagligvareforretningen.
- Opparbeidelse av videre gangforbindelse fra regulert gang-/sykkelvei gjennom bestemmelsesområdet #1 til plangrensen mot kjøreveien Søderlundmyra, er sikret gjennom rekkefølgebestemmelse knyttet til brukstillatelse av dagligvareforretningen.
- Opparbeidelse av videre gangforbindelse fra plangrensen til eksisterende gang/sykkelvei langs Vikaåsen i tråd med illustrasjonsplanen, er sikret gjennom rekkefølgebestemmelse knyttet til brukstillatelse av dagligvareforretningen.
- Bestemmelse om dokumentasjon på demontering og tilrettelegging for gjenbruk er innarbeidet i tilknytning til SEFRAC-registrert bygning i Vikaveien 43.

Nærmere forklaring til endringene finner man i forslagsstillers merknadsbehandling i planbeskrivelsen kap 2.5. Offentlig ettersyn.

Beskrivelse av planforslaget

For mer utfyllende informasjon om planforslaget, se planbeskrivelsen.

Planfaglige vurderinger

Arealutnytting

Planforslaget legger opp til at store deler av planområdet reguleres til næringsformål, uten innslag av boligbebyggelse. Dette vurderes som positivt med hensyn til arealutnyttelse, da ny næringsstomt og næringsbygg lokaliseres i et allerede etablert næringsområde. Det ville også være utfordrende å sikre tilfredsstillende bokvalitet for boligene som nå er regulert ut av planforslaget.

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

Planforslaget legger til rette for noe høyere næringsbebyggelse i deler av planområdet enn det som er tillatt i gjeldende reguleringsplan. Figur 29 i planbeskrivelsen viser tre ulike terrengsnitt, mens kartutsnittet i figur 30 i planbeskrivelsen illustrerer hvilken retning snittlinjene er tatt ut fra.

Terrengsnitt 1 viser at høyeste punkt på bygg med foreslått byggehøyde, regulert til kote 17,5 innenfor planområdet, vil være 2,5 meter høyere enn høyeste punkt på Plussbygget, 8,5 m lavere enn Toranesgata, 5,3 m lavere enn boligbebyggelse i Vikaveien 48 og 7,5 m høyere enn gang- og sykkelveien, Vikaveien.

Terrengsnitt 2 viser at høyeste punkt på bygg med foreslått byggehøyde, regulert til kote 25, vil være 3 m lavere enn starten på sti ned fra Toranesgata, 16 m høyere enn Vikaveien og 8,3 m høyere enn bygget til Monter.

Terrengsnitt 3 viser at høyeste punkt på bygg med foreslått byggehøyde, regulert til kote 17,5, vil være 3,3 m høyere enn Söderlundmyra 53, men 20 m og lavere under henholdsvis Lyngheimåsen borettslag og boligene på Lyngheim. Høyeste punkt på foreslått byggehøyde er også 0,9 m høyere enn Ramirent.

Økningen i byggehøyde vil medføre en landskapsmessig virkning, men i dette tilfellet vurderes den som akseptabel. Dette begrunnes med at byggehøyden på kote 25 i hovedsak vil kunne oppleves som noe dominerende kun på en begrenset strekning langs gang- og sykkelveien i Vikaveien, og at ingen boliger berøres i særlig stor grad.

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

Det er gjennomført solstudier for planforslaget, og figur 32,33,34 og 35 viser skyggevirkninger fra bebyggelse med foreslåtte byggehøyder. Studien omfatter vårjevndøgn og sommersolverv. Solstudiene viser at bebyggelsen med foreslått byggehøyde ikke vil medføre skyggevirkninger for eksisterende boligbebyggelse.

Planens høydebestemmelser vurderes derfor ikke å få negative konsekvenser for utsyn og solforhold for boligene sør for Vikaveien og øst for Söderlundmyra.

Bokvalitet

Planforslaget legger ikke opp til noen former for bolig innenfor planområdet, og siden planforslaget ikke vurderes til å forringe solforholdene eller landskapsvirkningen for naboene, så vurderes ikke bokvaliteten til naboene og endres.

Trafikkforhold og parkering

Det er utarbeidet en trafikkanalyse for å vurdere de trafikale konsekvensene av planforslaget. Trafikkanalysen viser at planforslaget vil medføre en økning i årstdøgns trafikk på om lag 84%, fra dagens nivå på ca. 1400 kjøretøy til 2600 kjøretøy. For sammenligning viser analysen at full utnyttelse i henhold til gjeldende plan vil gi en årstdøgns trafikk på ca. 2900 kjøretøy. Trafikkanalysen har også vurdert konsekvensene for omkringliggende veinettet. Resultatet viser at krysset Søderlundmyra/Vikaåsen fortsatt vil ha tilfredsstillende trafikkavvikling ved gjennomføring av planen.

Det tillates parkeringsplasser utenfor byggegrensen mot Søderlundmyra, forutsatt at det etableres grøntbatt mellom parkeringsplassene og kjøreveien i Søderlundmyra.

Trafikksikkerhet for myke trafikanter

Det er godt kjent at dagligvarebutikken i området tiltrekker seg myke trafikanter, særlig barn og skolebarn. Planområdet ligger relativt nært Mo ungdomsskole, med snarveier via Toranesgata. Det vurderes derfor som positivt for myke trafikanter, spesielt barn og unge, at det reguleres inn fortau og ny gang- og sykkelvei fra Vikaveien og inn mot dagligvarebutikken i Søderlundmyra 14, samt at det er knyttet rekkefølgekrav til planen om at det skal etableres videre gangforbindelse fra regulert gang- og sykkelvei gjennom bestemmelsesområdet #1 og ut til eksisterende gang- og sykkelvei i Vikaåsen. Noe som vil gi en trafikksikker og sammenhengende forbindelse mellom Vikaveien og Vikaåsen, og til begge dagligvarebutikkene.

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

Planforslaget inneholder rekkefølgebestemmelser om:

- Krav om VAO-plan
- Tiltaksplan for forurenset grunn
- Kjøreadkomst
- Parkeringsarealer, gang- og kjøresoner
- Vegetasjonsskjerm
- Friområde, etablering av fortau
- Grønnstruktur mot Søderlundmyra langs bestemmelsesområde #1
- Opparbeidelse av regulert gang-/sykkelvei
- Gangforbindelse fra regulert gang-/sykkelvei gjennom bestemmelsesområdet #1 til plangrense
- Gangforbindelse fra plangrense til eksisterende gang/sykkelvei langs Vikaåsen

Støy

Planforslaget innebærer et potensial for økt trafikk og dermed mer trafikkstøy, men siden trafikkanalysen viste at full utnyttelse i henhold til gjeldende plan ville gi en årsdøgntrafikk på ca. 300 kjøretøy mer enn det som er beregnet for foreslått planforslag. Sammenholdt med eksisterende trafikkmengde i Vikaåsen vurderes trafikkøkningen som følge av planforslaget å ha begrenset betydning for det samlede støynivået i området.

Støy er også regulert gjennom bestemmelse som skal hindre at det etableres støyende virksomheter i planområdet som kan være til sjenanse for boligene i nærområdet. Friområdet og vegetasjonsskjermen langs nordsiden av Vikaveien vil også skjerme boligene i Vikaveien 42-48 visuelt og mot støy fra næringsområdet.

Grønnstruktur og vegetasjon – vurdering av ev. endringer

Den planlagte bebyggelsen etableres på områder som allerede er i bruk til utbygging. Tiltaket vil derfor ikke beslaglegge nye arealer utover det som allerede er bebygget. Den eneste typen grøntareal som berøres, er planene til de eksisterende boligtomtene som skal rives. Dette kompenseres ved at det tilhørende friområde utvides fra 284 m² til 652 m².

Konsekvenser for kommunen

Deler av den kommunale eiendommen gnr. 20/bnr. 65 inngår i planområdet. Forslagsstiller presiserer at for gjennomføringen av planen forutsetter at deler av den kommunale eiendommen reguleres til næringsformål, og overføres til forslagsstiller. Det er da aktuelt med et makebytte mot nytt regulert friområde, slik at det blir ryddet opp i eiendomsforholdene.

I kapittel 5.2 er det presisert at det nye friområdet vil øke fra 284 m² til 652 m². Dagens kommunale areal, regulert som felles avkjørsel og friområde, utgjør henholdsvis 284 m² og 550 m².

Risiko og sårbarhet

Det er blitt utført en risiko- og sårbarhetsanalyse for området. Disse farene ble utredet:

- Skredfare bratt terreng
- Ustabil grunn
- Flom
- Havnivåstigning, stormflo og bølgepåvirkning
- Ekstremnedbør og overvann
- Transport av farlig gods

Konklusjonen ble at planområdet har moderat sårbarhet for ulykke ved transport av farlig gods. Basert på en kost-/nyttevurdering ble det ikke identifisert noen aktuelle tiltak utover den beredskapen som nødetatene har. Det ble også, gjennom fareidentifikasjon og sårbarhetsvurdering, identifisert tiltak som det ut fra samfunnssikkerhetshensyn er nødvendig å gjennomføre for å unngå og bygge sårbarhet inn i planområdet. Vår vurdering er at risiko og sårbarhet for planområdet er sjekket ut, og at avbøtende tiltak er tatt med i planforslaget.

Kulturminner og kulturmiljø

Planforslaget forutsetter riving av SEFRAK-registrerte bygninger i Vikaveien 41 og 43, som omfatter to bolighus og ett uthus, alle oppført tidlig på 1900-tallet. Det bemerkes at SEFRAK-registrering ikke innebærer formelt vern, men indikerer at bygningen kan ha verneverdi eller inngå i et verneverdig kulturmiljø eller kulturlandskap.

Forslagsstiller vurderer at arbeiderboligen i Vikaveien 43 ikke lenger står i et autentisk kulturmiljø, og at riving av boligen derfor ikke vil medføre vesentlige negative konsekvenser for kulturmiljøet å rive denne boligen. Det er regulert gjennom planbestemmelsene at ved rivingen av SEFRAK-registrert bygning i Vikaveien 43 skal det dokumenteres at laftekassa demonteres og gjøres tilgjengelig for gjenbruk.

Virkinger av planforslaget

Positive virkninger av planforslaget:

- Utbygging av næringsstomter innenfor eksisterende næringsområde vil bidra til en mer effektiv arealutnyttelse.
- Friområdet utvides fra 284 m² til 652 m², noe som styrker naturmangfold og rekreasjonsmulighetene i området.
- Planen legger til rette for å etablere grønne strukturer som skal tydeliggjøre og avgrense kryss, interne kjøreveger og parkeringsarealer i planområdet.
- Det reguleres inn fortau og ny gang- og sykkelvei fra Vikaveien og inn mot dagligvarebutikken i Søderlundmyra 14, og rekkefølgekrav som sikrer at regulert gang-/sykkelvei og videre sammenhengende gangforbindelse gjennom bestemmelsesområde #1 frem til gang-/sykkelvei langs Vikaåsen, skal etableres før det gis brukstillatelse for dagligvarebutikk i bestemmelsesområde #1.

Negative virkninger av planforslaget:

- Byggehøyde på kote 25 vil kunne oppleves som dominerende på en strekning langs gang- og sykkelveien i Vikaveien.
- Riving/demontering av SEFRAK-registrerte boliger kan innebære tap av kulturhistorisk verdi.

Forholdet til gjeldende arealplaner, oppheving av gjeldende plan.

Planforslaget er i all hovedsak i samsvar med overordnet plan, kommunedelplan for Mo og omegn, når det gjelder arealformål. I forhold til overordnet plan, vil planforslaget gjøre at arealet for næringsbebyggelse utvides med de formål som er naturlig innenfor næring, mens arealet for boligbebyggelse blir tatt bort.

Når det gjelder gjeldende reguleringsplaner i området, vil vedtak av ny plan 2153 berøre plan 2078: Endring mellomvika, vedtatt 08.10.1996. Vi ønsker å oppheve de delene av gjeldende planer som overlappes av ny plan. Dette på grunn av at vedtak av ny plan ikke automatisk fører til at overlappede deler i gjeldende plan oppheves. Det vil si at de delene av gjeldende

plan fortsatt vil gjelde, selv om ny plan erstatter dem praktisk sett. Dette kan vanskeliggjøre framtidig saksbehandling av tiltak i området.

For plan 2078 vil arealformålene: «kontor/industri - IND/K (10)», «kontor/industri – IND/K (11)», «kontor/industri – IND/K (12)», «kommunalteknisk virksomhet – PU», «annet spesialområde – NE», «felles avkjørsel - F.A., boliger», «offentlig friområde – FRI», «parkbelte i industriområde», med tilhørende bestemmelse bli opphevet. Bestemmelsen er:

- i. Bestemmelsen: § 2. BYGGEOMRÅDER d), skal revideres og henvisningen til «IND/K (10)» tas ut av bestemmelsen: For «~~IND/K (10)~~», «IND/K (12)» og «IND/K (13)» : - flate tak: totalhøyde inntil 8 m - saltak og valmtak: gesimshøyde maks. 7 m, og mønehøyde maks. 10 m

Samlet vurdering / konklusjon

Planforslaget er i all hovedsak i samsvar med overordnet plan, og med rekkefølgekravene som er innarbeidet i planbestemmelsene så vil fremkommeligheten og trafikksikkerheten for myke trafikanter blir bedre enn hva det er i dag. Planforslaget anbefales vedtatt.

Dato 15.06.2026

seksjon for areal og utredning

Stig Roald Frammarsvik

kommunaldirektør for tekniske tjenester

Florian Kindl

avdelingssjef
avdeling for plan og forvaltning