

# Planinitiativ

Krav til planinitiativ er gitt i forskrift om behandling av private planforslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven § 1.

Hensikten med planinitiativet er at det skal danne grunnlaget for det som skal diskuteres i oppstartsmøtet. I tillegg skal det inneholde tilstrekkelig informasjon til at partene vet hva de har å forholde seg til, og at faren for misforståelser senere i prosessen blir vesentlig redusert.

I planinitiativet må forslagsstiller redegjøre for prosjektet, lokale forhold, virkninger på omgivelser, mulige interessekonflikter og utredningsbehov. Omfanget må tilpasses kompleksiteten i prosjektet og lokale forhold. Planinitiativet skal være relativt kortfattet og kun inneholde det som er viktig å få frem for å vurdere det kommende planarbeidet.

Forslagsstiller skal sende planinitiativet til kommunen sammen med forespørsel om oppstartsmøte, jf. plan- og bygningsloven § 12-8 første ledd. Dokumentmal ligger på kommunens nettside. Send det elektronisk til [postmottak@rana.kommune.no](mailto:postmottak@rana.kommune.no).

---

Planinitiativet er utarbeidet av: Norconsult Norge AS

Dato: 12.01.2026

Tiltakshaver: Vesterålgata 24 AS

Fakturamottaker (navn, adresse og organisasjonsnummer): Vesterålgata 24 AS, postboks 710, 8001 BODØ, 989653911

Fagkyndig plankonsulent: Norconsult Norge AS

Planområdets adresse/lokalitet: Nesnaveien 63, Mo i Rana

Eiendommer som ligger innenfor planområdet (gnr./bnr./fnr.):	Grunneiere/festere:
131/715	Vesterålgata 24 AS
131/1/148	Mo i Rana båtforening
131/1	Rana kommune
301/1	Nordland fylkeskommune

## Innhold

1	Formålet med planen .....	3
2	Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet .....	3
3	Vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i så tilfelle vil kunne bli ivaretatt .....	4
4	Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid .....	5
5	Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak .....	8
6	Utbyggingsvolum og byggehøyde .....	9
7	Funksjonell og miljømessig kvalitet .....	9
8	Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser.....	10
9	Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet .....	10
10	Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet .....	11
11	Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart .....	11
12	Prosser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte .....	12
13	Felles behandling av plan- og byggesak etter pbl. § 12-15 .....	12
14	Utbyggingsavtale pbl. kapittel 17 .....	12
15	Framdriftsplan for planarbeidet.....	12

## 1 Formålet med planen

Formålet med detaljreguleringen er å endre planen slik at den blir i tråd med eksisterende forretningsbygg og opparbeidede utomhusarealer (med mindre tilpasninger). Forslagsstiller ønsker å videreføre gjeldende regulering med stor fleksibilitet for bruk av bygget. Planen skal tilrettelegge for dagligvarehandel i deler av eksisterende forretningsbygning, med tilhørende parkering og varelevering. I tillegg til dagligvare skal det tilrettelegges for annen detaljhandel, plasskrevende handel, restaurant, tjenesteyting (treningscenter) og kontorer.

## 2 Planområdet, og om planforslaget vil få virkninger utenfor planområdet

*Planområdet ligger i Nesnaveien 63, og inkluderer de nærmeste omgivelsene på sørsiden av fylkesvei 810.*



*Figur 1 Planområdet*

Legg ved:

- PDF som tydelig viser planområdet og hvor det ligger
- SOSI-fil av planområdet iht. nasjonal produktspesifikasjon

Hva finnes, og hvordan brukes området og nærliggende arealer i dag?

*Bebyggelsen på området ble oppført ca. 1987-1988, med senere tilbygg, og har blant annet vært benyttet til forretning og restaurant. Tidligere har det vært dagligvarebutikk i*

lokalene, mens de siste virksomhetene som har benyttet lokalene er møbelforretning, restaurant og solstudio. Lokalene står i dag tomme.



Figur 2 Ortofoto som viser bebyggelsen på Holmen vest. Markørene viser busstopp.

Mot sjøen er det regulert både friområde og beplantningsbelte. Beplantningsbeltet er ikke opparbeidet, men benyttes til kjøreadkomst rundt bygningen. Friområdet er også delvis i bruk til kjøreareal. Friområdet er del av et regulert sammenhengende friområde langs Ranelva østover til industriområdet ved betongfabrikken. I kommunedelplan for Mo og omegn strekker friområdet seg fra Holmen vest og til Selforssjøen, og kommunen har igangsatt arbeid med detaljregulering for framtidig turvei her.

Deler av regulert felles parkering vest for bygningen er ikke opparbeidet. Beplantningsbeltet regulert mot fylkesveien er bare delvis opparbeidet, og benyttes blant annet til gangadkomst over fotgjengerovergangen til nordsiden av fylkesveien.

Planområdet grenser til Engasjyen naturreservat i vest, der det er et rikt fugleliv. I kommuneplanens arealdel er friområdet og båtutsettet gitt hensynssone som svært viktig friluftsområde. Det er ikke kjent om friområdet benyttes til annen type friluftsliv i dag, enn til båtutsett for småbåter og for kajaker.

Det er heller ikke kjent om det er spesielle naturverdier innenfor planområdet.

Området har avkjørsel fra rundkjøringa på fylkesvei 810, og avkjørselen benyttes også som adkomst til båtutsettet. Det er regulert et areal til småbåthavn, og området har tidligere vært benyttet til dette. Det er flere gangadkomster til planområdet, via gang/sykkelvei på nordsiden av fylkesveien og 3 fotgjengeroverganger over fylkesveien.

*Bybussrute 1 og bussruter i retning kysten har busstopp utenfor eksisterende bygning i retning vestover og vest for rundkjøringen i retning østover.*

*Området ligger omtrent på kote +3 og er tilnærmet flatt foruten skråningen ned mot elva. Vi finner ingen informasjon i NADAG om gjennomførte grunnundersøkelser for planområdet, men vil undersøke om det finnes noe fra byggeperioden.*

*Området er berørt av trafikkstøy og støv fra fylkesveien.*

**Hva slags virkninger vil planforslaget få utenfor planområdet?**

*Gjeldende plan hjemler forretningsvirksomhet uten noen begrensninger, og dermed også en etablering av dagligvareforretning på området. Kontor og tjenesteyting kan også tillates innenfor gjeldende regulering. Planforslaget vil i stor grad samsvare med dagens opparbeidete kjøre- og parkeringsareal, men vil forbedre adkomsten til planområdet for myke trafikanter. Planforslaget skal i større grad enn i dag ivareta sambruken av arealene med båtforeninga som har en festeavtale med kommunen. Det er ikke planer om ny bebyggelse utover et par små tilbygg, men deler av tidligere restaurantlokale i vest planlegges revet og fasadene på store deler av bygningen skal rehabiliteres. Sammen med en oppgradering av utomhusarealene vil dette kunne ha en betydning for det visuelle inntrykket av området. Bruk av deler av lokalene til dagligvareforretning antas å generere mer trafikk til planområdet enn tidligere møbelbutikk, restaurant og solstudio, men dette forventes å være trafikk som allerede finnes på fylkesveien. Trafikkanalyse vil utarbeides.*

*For å imøtekomme kommunale planer om en fremtidig gang-/sykkelbro mellom Mjølan og Ytteren, skal planen også sette av et areal for påkobling mot bru og trygg adkomst til eksisterende gang-/sykkelvei. På denne måten vil planen kunne ha en betydning for fremtidig mobilitet mellom Ytteren og sentrum.*

*Forslagsstiller vurderer ellers at planforslaget vil få begrenset virkning utenfor planområdet.*

### **3 Vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i så fall vil bli ivaretatt**

Planen utløser ikke krav om konsekvensutredning etter forskrift om konsekvensutredninger.

Forslagsstillers vurdering er at planforslaget ikke legger til rette for utvidelse av bebyggelsen som kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, eller annen bruk enn det som er hjemlet i gjeldende reguleringsplan.

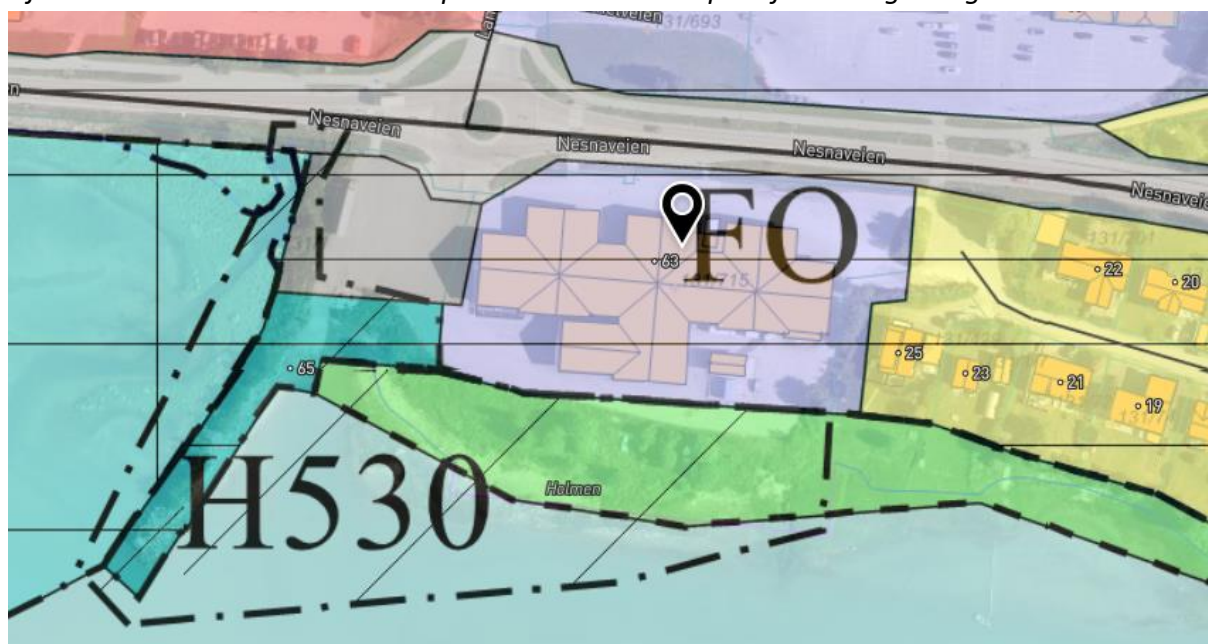
- Planen utløser krav om konsekvensutredning etter forskrift om konsekvensutredninger.
- Det skal ikke utarbeides planprogram etter forskrift om konsekvensutredninger § 6.
- Det skal utarbeides planprogram etter forskrift om konsekvensutredninger § 6.  
Forslag til planprogram skal sendes på høring samtidig med varsel om oppstart.

#### 4 Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid

Arealplaner og andre kommunale planer ligger på kommunens nettside under [kommunale planer, budsjett og reglementer](#).

Vurder hvordan planforslaget forholder seg til overordnede kommunale arealplaner

*Gjeldende overordnet kommunal plan er kommunedelplan for Mo og omegn.*



*Figur 3 Kommunedelplan for Mo og omegn vist på ortofoto*

*I hovedtrekk vil planforslaget være i tråd med kommunedelplanen. Formålene som i delplanen er regulert til felles parkering, forretning og småbåthavn er både i tråd med gjeldende regulering, og de ligger i sone der gjeldende plan fortsatt skal gjelde.*

*Planforslaget må forholde seg til krav i overordnet arealplan om følgende tema:*

- Parkering
- Estetikk
- Naturfare
- Grøntområder/strandsone/friluftsliv

## Vurder hvordan planforslaget forholder seg til andre overordnede kommunale planer

Skriv kort under hvert punkt om de er relevant for planforslaget og eventuelt hvordan:

- Kommuneplan 2024-2036, samfunnsdel med arealstrategier

*Planforslaget innebærer ingen endring av formål og forutsettes derfor å være i tråd med arealstrategiene. Vi har markert punktene som er relevante for de endringene som planforslaget tilrettelegger for.*

### Trygge og inkluderende lokalsamfunn

- Bysentrum skal være attraktivt med urbane kvaliteter og mangfold både av tilbud, funksjoner og mennesker.
- Høy estetisk og arkitektonisk kvalitet for bygninger og uteområder skal vektlegges.
- **Offentlige uterom og parker skal invitere til uformelle møter mellom ulike mennesker.**
- **Det skal legges vekt på gode og trygge gang- og sykkelveiforbindelser, spesielt fra sentrum og ut til tettstedene, til større arbeidsplasser, til turområder og til viktige mål for barn og unge. Snarveier skal bevares og holdes tilgjengelige.**
- **Nærturområder og områder for bynært friluftsliv skal ivaretas og prioriteres, og blågrønnstrukturene i sentrum skal styrkes.**
- **Allmennhetens mulighet for ferdsel, aktiviteter og gode opplevelser langs Ranfjorden og Ranelva skal styrkes.**

### Velferd og bærekraftig verdiskaping

- **Gjenbruk, sambruk og mer effektiv utnyttelse av eksisterende næringsarealer og infrastruktur skal vurderes før nye næringsarealer kan utvikles.**
- Tilrettelegging av næringsarealer skal skje med minst mulig negative konsekvenser for klima, miljø og samfunn.
- Lokalisering av nye bygge- og anleggstiltak utenfor Mo og omegn skal skje ut fra dokumenterte behov, og for å styrke livskraftige bygde- og lokalsamfunn.
- Naturgrunnet for samisk kultur og næringsutvikling skal vektlegges.

### Klima, natur og miljø for framtida

- **Hensynet til landskaps- og naturverdier, og områder for friluftsliv og reindrift skal vektlegges, og kulturminner skal ivaretas.**
- Hensynet til klima og miljø skal vektlegges ved utvikling av bolig- og næringsarealer.

- **Arealer som allerede er utsatt for menneskelige inngrep skal fortettes og gjenbrukes** før eventuelle nye arealinngrep vurderes. Skadet natur skal om mulig restaureres. Sambruk av areal skal alltid vurderes, for å gi arealeffektive løsninger.
- Opparbeiding og avskoging på avsatte framtidige utbyggingsområder skal gjennomføres etappevis etter behov, slik at nye naturinngrep begrenses til når det er aktuelt med utbygging.
- Større arbeidsplasser, **detaljhandel og publikumsvirksomheter skal lokaliseres i sentrum eller så nært at det er naturlig å bevege seg til fots mellom funksjonene og sentrum.** Gjelder bydelsentrum Ytteren.
- Nye boliger og tilhørende funksjoner skal etableres innenfor allerede utbygde områder, og nærhet til skoler og busstopp skal vektlegges. God bokvalitet skal vektlegges i både nye og eksisterende bomiljø.

#### Samfunnssikkerhet og beredskap

- **Overflatevann skal håndteres lokalt, fortrinnsvis ved naturbaserte løsninger. Blågrønne strukturer skal styrkes, og flomveier skal sikres med tanke på ekstremnedbør. Bekkeløp skal holdes åpne og bevares i sitt eksisterende og naturlige løp.**
- Drikkevannskilder og nedslagsfelt skal sikres mot tiltak og aktivitet som kan forringe drikkevannskvaliteten.
- Naturressurser skal ivaretas, og dyrka/dyrkbar jord skal sikres mot nedbygging.

- Kommunedelplan for byutvikling

*Ikke relevant*

- Kommunedelplan for naturmangfold

*Planforslaget må ivareta både Engasjyen naturreservat og grøntdraget langs elva*

- Klimabudsjett, vedlegg i budsjett og økonomiplan

*Relevant for gjenbruk av eksisterende bygningsmasse*

- Hovedplan for avløp og vannmiljø

*Planforslaget innebærer endringer i utomhusarealene, og må ha med løsninger for overvannshåndtering som ivaretar vannmiljø*

- Verneplan for Rana – Kommunedelplan kulturminner, bygninger og andre anlegg

*Ikke relevant*

- Trafikksikkerhetsplan for Rana kommune

*Planforslaget skal omfatte løsninger for trafikksikker adkomst for myke trafikanter.*

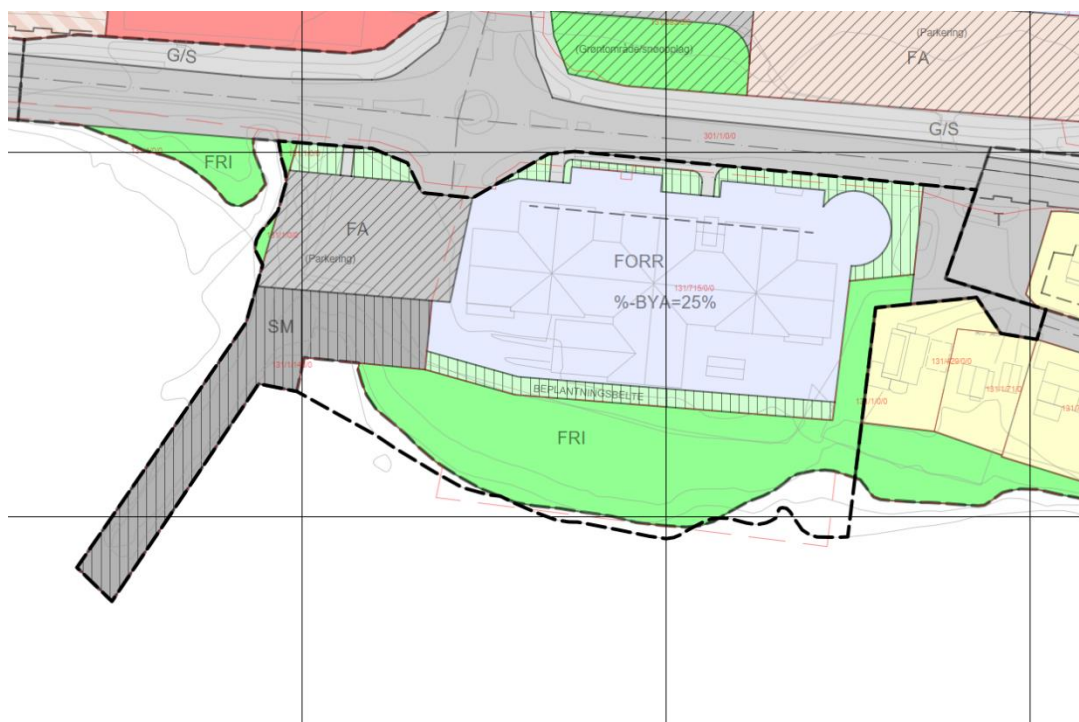
- Temaplan næringsutvikling for Rana kommune

*Ikke relevant*

Vurder hvordan planforslaget berører gjeldende reguleringsplaner eller pågående planarbeid

List opp under hvert punkt hvilke planer som blir berørt eller kan ha elementer/kvaliteter, som må hensyntas i det videre planarbeidet:

- *Gjeldende regulering er 8041 Ytteren senter.*



Figur 4 Gjeldende regulering med forslag til plangrense

Planområdet grenser til naboplaner i øst og vil følge veiformålet mot fylkesvei 810 i nord. Planforslaget innebærer justeringer av formål for forretning, beplantning, parkering, privat småbåtlegg, gang-/sykkelvei og friområde.

Planforslaget grenser mot to planer i øst:

- 8044 Gang-/sykkelveg Ytteren (RV12)
- 8002 Område Holmen/Hauabakken, Ytteren

Rana kommune har startet et planarbeid for friområdet langs Ranelva:

- Detaljregulering for Turvei Selforsjøen - Holmen vest. PlanId 8060.

Planforslaget vil berøre en del av dette planområdet.

Vurder hvordan planforslaget forholder seg til regionale og statlige planretningslinjer, og rikspolitiske retningslinjer

Skriv kort under hvert punkt om de er relevant for planforslaget og eventuelt hvordan:

- Fylkesplan for Nordland  
*Gjeldende plan og planforslaget forutsettes å være i tråd med fylkesplanen*
  - Regional transportplan  
*Gjeldende plan og planforslaget forutsettes å være i tråd med regional transportplan*
  - Kilder til livskvalitet – regional folkehelseplan Nordland  
*Gjeldende plan og planforslaget forutsettes å være i tråd med regional folkehelseplan*
  - Regional plan for vannforvaltning Nordland og Jan Mayen vannregion  
*Planområdet ligger ved utløpet av Ranelva og vannmiljø er relevant*
  - Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet  
*Gjeldende plan og planforslaget forutsettes å være i tråd med statlige retningslinjer*
  - Statlig planretningslinje for klima og energi  
*Gjeldende plan og planforslaget forutsettes å være i tråd med statlige retningslinjer*
  - Statlig planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen  
*Planområdet er i strandsonen, men planforslaget innebærer ikke tilrettelegging for ny bebyggelse (kun mindre tilbygg)*
  - Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging med rundskriv T-2/08 Om barn og planlegging  
*Planforslaget innebærer endringer som skal bedre trafiksikkerhet for barn.*
  - Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag  
*Ikke relevant*
  - T-1442/2021 Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging med veileder M-2061  
*Planforslaget eller gjeldende plan legger ikke til rette for støyfølsom bruk eller virksomhet som genererer vesentlig støy*
  - T-1520 Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging med Miljødirektoratets veileder  
*Planforslaget eller gjeldende plan legger ikke til rette for bruk der luftkvalitet er relevant, eller virksomhet som genererer forurensning*
  - Rundskriv H-5/18 Samfunnssikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling  
*Planforslaget må omfatte en risiko- og sårbarhetsanalyse i tråd med rundskrivet*
  - Retningslinjer nr. 2/2011 Flaum- og skredfare i arealplaner (NVE)  
*Planområdet er allerede bebygd, men flom- og skredfare vil likevel være et tema i risiko- og sårbarhetsanalysen.*
  - Nasjonal jordvernstrategi  
*Ikke relevant*
- Listen er ikke uttømmende.

## Oppsummering:

- Planforslaget samsvarer med alle overordnede kommunale arealplaner.
- Planforslaget samsvarer ikke med alle overordnede kommunale arealplaner.

## 5 Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak



Figur 5 Illustrasjon av forretningsbygget sett fra rundkjøringa på Nesnaveien

*I hovedtrekk vil planforslaget videreføre gjeldende plan, og eksisterende bygning skal gjenbrukes til formål i tråd med gjeldende plan. Planforslaget innebærer å tilrettelegge utomhusarealene bedre for å ivareta både trafiksikker adkomst, parkering og varelevering, blågrønne strukturer, naturreservatet, tilknytning av gang-/sykkelbru over til Mjølan, tursti langs Ranelva, parkering og småbåtutsett.*

Er det noen rekkefølgekrav som er aktuelle?

- Forslagsstiller vurderer foreløpig ingen rekkefølgekrav som aktuelle.
- Forslagsstiller vurderer det som aktuelt å stille rekkefølgekrav.

*Rekkefølgekrav vil gjelde opparbeiding av utomhusarealer, som skjerming mot friområde, gang-/sykkeladkomst til planområdet, opparbeiding av parkeringsplasser, opparbeiding av markert sone foran bygningen mot nord, og eventuelle nye overvannsløsninger.*



## 9 Vesentlige interesser som berøres av planforslaget

*Forslagsstillers vurdering er at ingen interesser blir vesentlig berørt av planforslaget. Planforslaget skal ivareta trafiksikkerhet for myke trafikanter og sambruk av adkomst og parkering mellom forretning og båtforeninga.*

- annet: mulighet for å koble på gang-/sykkelbru mellom Ytteren og Mjølan og fremtidig tursti langs Ranelva

Hvilke tema er det behov for at fagkyndig gjør en vurdering og/eller utredning av, for å ivareta interessene som blir vesentlig berørt?

Dette gjelder tema som ikke er en del av en eventuell konsekvensutredning.

Gi foreløpige vurderinger om omfanget og eventuell metodikk:

- *Trafikk*

Hvilke av disse temaene er det behov for å innhente ny kunnskap om?

Dette gjelder tema som ikke er en del av en eventuell konsekvensutredning.

Gi foreløpige vurderinger om omfanget og eventuell metodikk:

- *Trafikkanalyse*

## 10 Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet

I alle planer for utbygging er det et generelt krav om risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse). Det betyr at analysen må utarbeides som en del av planforslaget. I de tilfellene et planforslag utløser krav om konsekvensutredning skal ROS- analysen dokumenteres som en del av denne utredningen. Forskrift om konsekvensutredning stiller krav til bruk av ROS-analyse som metode når samfunnssikkerhet skal vurderes. Krav til å gjennomføre ROS-analyse må derfor også tas med i planprogrammet, sammen med konsekvensutredningstemaene.

Veileder for utarbeiding av risiko- og sårbarhetsanalyse finnes på direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) sine sider under [samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging](#).

Gi en foreløpig vurdering av hvilke temaer som kan være relevante og hvordan disse kan bli ivaretatt/forebygget i en sjekklister for risiko- og sårbarhetsanalyse. Ta utgangspunkt i «sjekklister for potensielle, uønskede hendelser til ROS-analyse» som er et vedlegg i veilederen til DSB.

Se vedlagt sjekklister.

## 11 Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart

List opp berørte parter som skal være høringspart gjennom planprosessen (det er ikke nødvendig å liste opp alle naboer/grunneiere):

- *Nordland fylkeskommune*
- *Statsforvalteren i Nordland*
- *Statens vegvesen*
- *NVE*
- *Sametinget*
- *Båtforening*
- *Norsk ornitologisk forening*
- *Naturvernforbundet*
- *Forum for natur og friluftsliv Nordland*
- *Polarsirkelen friluftsråd*
- *Ungdomsrådet*
- *Barnerepresentanten*
- *Eldrerådet*
- *Rana kommunale råd for funksjonshemmede*
- *Trafikksikkerhetsutvalget*
- *Funksjonshemmedes fellesorganisasjon Nordland*
- *Nordlandsbuss*

Ta utgangspunkt i kommunens adresseliste. Den ligger på kommunens nettside under [arealplaner](#).

## 12 Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte

*Forslagsstiller har planlagt møter med båtforeninga og kommunen som grunneier i tillegg til medvirkning etter lovpålagte krav.*

- informasjonsmøte
- sosiale medier
- workshop
- annet:

## 13 Felles behandling av plan- og byggesak etter pbl. § 12-15

- Forslagsstiller vurderer det ikke som aktuelt med felles behandling av plan- og byggesak.
- Forslagsstiller vurderer det som aktuelt med felles behandling av plan- og byggesak.

## 14 Utbyggingsavtale pbl. kapittel 17

- Forslagsstiller vurderer at det ikke er behov for utbyggingsavtale.
- Forslagsstiller vurderer at det er behov for utbyggingsavtale.

Forhandlinger om utbyggingsavtale bør varsles samtidig med varsel om oppstart av planarbeid.

Kommunen kan ikke inngå bindende utbyggingsavtale om et område før arealplanen for området er vedtatt.

## 15 Framdriftsplan for planarbeidet

Skriv et forslag til overordnet framdrift:

- planlagt tidsperiode (kvartal) for varsling av oppstart:  
*Q1 2026*
- planlagt tidsperiode (kvartal) for oversendelse av komplett planforslag:  
*Q2 2026*
  - ta utgangspunkt i kalenderen for politiske møter, som ligger på kommunens nettside under [politikk](#)