

# Detaljregulering Salvfjellveien 2 og 6 Planbeskrivelse og KU



## Dokumentinformasjon

Oppdragsgiver: Saltfjellveien AS

Tittel på rapport: Detaljregulering Saltfjellveien 2 og 6 Planbeskrivelse og KU

Oppdragsnavn: Nybygg Saltfjellveien 2 og 6, Mo i Rana

Oppdragsnummer: 636850-01

Utarbeidet av: Åsmund Rajala Strømnes og Christina Solhaug Joakimsen

Oppdragsleder: Christina Solhaug Joakimsen

Christina Solhaug Joakimsen

Oppdragsleder

Helge Lynghaug

Kvalitetssikrer

|     |               |                                    |           |    |
|-----|---------------|------------------------------------|-----------|----|
| 02  | 24. aug. 2026 | Endringer etter nytt oppstartsmøte | CJ        | HL |
| 01  | 21. okt. 2025 | Nytt dokument                      | ÅRS       | HL |
| Ver | Dato          | Beskrivelse                        | Utarb. av | KS |

# Innholdsfortegnelse

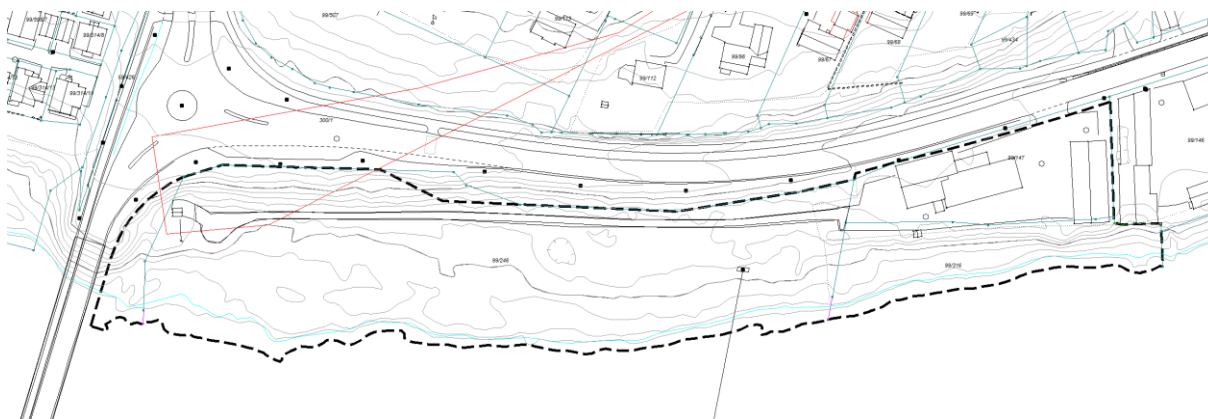
|                                                                      |    |
|----------------------------------------------------------------------|----|
| 1. Bakgrunn                                                          | 4  |
| 1.1. Hensikten med planen                                            | 4  |
| 1.2. Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold                      | 4  |
| 1.3. Krav om konsekvensutredning                                     | 5  |
| 1.4. Planprosessen                                                   | 5  |
| 2. Planstatus og rammebetingelser                                    | 19 |
| 2.1. Overordnede planer og reguleringsplaner i området.              | 19 |
| 2.2. Statlige planretningslinjer/rammer/føringer og regionale planer | 20 |
| 3. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold                  | 22 |
| 3.1. Beliggenhet, avgrensning og størrelse på planområdet            | 22 |
| 3.2. Stedets karakter, dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk     | 23 |
| 3.3. Landskap, topografi, solforhold og lokalklima                   | 24 |
| 3.4. Kulturminner og kulturmiljø                                     | 24 |
| 3.5. Naturverdier                                                    | 24 |
| 3.6. Barn og unges interesser og rekreasjon                          | 24 |
| 3.7. Teknisk infrastruktur                                           | 25 |
| 3.8. Trafikk                                                         | 25 |
| 3.9. Naturfare                                                       | 26 |
| 3.10. Støyforhold                                                    | 26 |
| 4. Beskrivelse av planforslaget                                      | 27 |
| 4.1. Industri, IND                                                   | 28 |
| 4.2. Lager, LA                                                       | 29 |
| 4.3. Vann og avløpsanlegg, VA                                        | 34 |
| 4.4. Friområde, FRI                                                  | 35 |
| 4.5. Vegetasjonsskjerm, VS                                           | 35 |
| 4.6. Naturområde i sjø og vassdrag, NSV                              | 36 |
| 4.7. Flomfare, H320                                                  | 36 |
| 4.8. Høyspenningsanlegg, H370                                        | 36 |

|                                      |        |
|--------------------------------------|--------|
| 4.9. Støysoner, rød og gul           | 37     |
| 4.10. Hensynsone grønnstruktur, H540 | 37     |
| 4.11. Trafikkløsning                 | 39     |
| 4.12. Overvann                       | 39     |
| 4.13. Renovasjon                     | 40     |
| <br>5. Konsekvensutredning           | <br>41 |
| 5.1. Alternativer                    | 41     |
| 5.2. Naturmangfold                   | 42     |
| 5.3. Friluftsliv                     | 42     |
| 5.4. Oppfølging i plan               | 43     |
| 5.5. Sammenstilling og oppsummering  | 45     |
| <br>6. Virkninger av planforslaget   | <br>46 |
| 6.1. Alternativer/lokalisering       | 46     |
| 6.2. Landskap                        | 46     |
| 6.3. Sol/skygge                      | 47     |
| 6.4. Vannmiljø                       | 48     |
| 6.5. Trafikk                         | 49     |
| 6.6. Bomiljø og attraktivitet        | 50     |
| 6.7. ROS                             | 50     |
| <br>7. Oppsummering                  | <br>52 |
| <br>8. Vedlegg                       | <br>54 |

# 1. Bakgrunn

## 1.1. Hensikten med planen

Formålet med detaljreguleringen er å legge til rette for bygging av lagerbebyggelse på Selfors. Bebyggelsen er planlagt plassert mellom E6 og Ranaelva i et uutbyggt område. Adkomst blir via eksisterende adkomst til Saltfjellveien 8 og 10.



Figur 1 Planavgrensning

## 1.2. Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold

Oppdragsgiver og grunneier i området er Saltfjellveien AS. Plankonsulent er Asplan Viak AS.

| <i>Eiendommer som ligger innenfor planområdet</i> | <i>Grunneiere/festere:</i> |
|---------------------------------------------------|----------------------------|
| <b>99/246</b>                                     | Saltfjellveien AS          |
| <b>99/316</b>                                     | Saltfjellveien AS          |
| <b>99/147</b>                                     | Saltfjellveien AS          |
| <b>99/603</b>                                     | SFV2 AS                    |
| <b>300/1</b>                                      | Statens Vegvesen           |

### 1.3. Krav om konsekvensutredning

Tiltaket er omfattet av utredningsplikt jf. forskrift om konsekvensutredninger, men utløser ikke krav om planprogram. Utredningsplikten kommer som konsekvens av at tiltaket er plassert i eller ved kantsonen av nasjonalt laksevassdrag, Ranelva.

Det er gjennomført konsekvensutredning iht. M-1941 for temaene naturmangfold og friluftsliv/strandsone. Vannmiljø og landskap vurderes særskilt i planbeskrivelsen.

### 1.4. Planprosessen

Planinitiativ ble innsendt den 15.02.2023. Oppstartsmøte ble avholdt 12.05.2023, og oppstart ble annonsert den 31.10.2023. Medvirkning gjennomføres iht. krav i plan- og bygningsloven.

Komplett planforslag ble sendt inn til kommunen oktober 2025. Plansaken var avsluttet i kommunen juni 2024 og planforslaget ble avvist. Det ble avholdt nytt oppstartsmøte 27. mars 2026 for å formelt starte saken igjen, uten behov for ny varsling om oppstart. Nytt komplett planforslag sendt inn i april 2026 basert på avklaringer i oppstartsmøtet.

#### 1.4.1. Innkomne innspill til oppstart

Varsel om planoppstart ble annonsert i Rana Blad 01.07.22. Høringsbrev ble sendt ut 28.06.22. Frist for å komme med innspill var satt til 15.08.22. Oppstart av planarbeid er også annonsert på vår hjemmeside [www.asplanviak.no](http://www.asplanviak.no). Vi har mottatt fire innspill, disse gjennomgås og kommenteres under.

| Innspill/utdrag fra uttalelsen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Planleggers kommentar                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Statsforvalteren, 31.10.2023</b><br><br>Det aktuelle arealet ligger mellom E6 og Ranaelva, og er i kommunedelplanen av 16.06.14 for Mo og omegn avsatt som friområde. Dette er i all vesentlighet en videreføring/implementering av regulert arealformål i reguleringsplanen av 06.10.92 for E6- Selfors. For området nærmest Selfors bru gjelder imidlertid reguleringsplan av 23.08.77 «Området øst for Selfors bru». Dette arealet er her avsatt som friluftsområde. | Vedrørende områdets verdi som friluftslivsområde:<br>I foreliggende friluftslivskartlegging er området vist som «registrert friluftslivsområde. Området er i dag relativt utilgjengelig med E6, og Selforsbrua som hinder for adkomst til området. All adkomst er i dag i |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Grønnstruktur, med underformål (herunder friområde), har som formål å ivareta og avgrense hovedstrukturen av natur- og friluftsområder i og ved byer og tettsteder, grøntområder langs sjø, elver og vassdrag, mønstre av enkeltområder og sammenhenger av parker, større friområder og lekeområder, tursti- og løypesammenhenger, snarveger og forbindelser mot større naturområder og viktige sammenhengende landskapsdrag og enkeltområder. Det følger av samtlige arealplaner som gjør seg gjeldende for det her aktuelle området at kantsonen og de allmenne interessene tilknyttet denne skal ivaretas. Det har aldri vært en intensjon om å tillate utbygging eller tiltak her utover enkle tilrettelegginger for allmennheten. Det følger av kommunedelplanen § 4.1 at «Alle grøntområder i byutviklingsområdet skal bevares, og det er ikke tillatt med nedbygging av slike områder».</p> <p>For Ranaelva er det eksplisitt fastsatt bestemmelser om at «(...) områdene langs elvebredden på Ytteren, Mjølan og Selfors skal sikres for allmenheten». Dette er sammenfallende med §§ 6 og 7 i hhv. reguleringsplan for E6- Selfors og reguleringsplan for området øst for Selfors bru.</p> <p>Detaljregulering skal brukes for å følge opp kommuneplanens arealdel og eventuelt etter krav fastsatt i en vedtatt områderegulering. Det følger av pbl. § 12-3 tredje ledd at «Private forslag må innholdsmessig følge opp hovedtrekk og rammer i kommuneplanens arealdel og foreliggende områdereguleringer». Bestemmelsen tar sikte på å styrke den overordnede planleggingen etter loven, da reguleringsplaner etter 85-loven relativt ofte fravek arealbruk fastsatt i overordnet plan. Over tid førte dette til ganske omfattende endringer av arealbruken, uten at disse endringene var resultat av en overordnet og helhetlig kommunal planlegging. At forslaget er i strid med overordnede arealplaner vil være et tungtveiende argument for å nekte det fremmet. Dette kan i så fall gjøres administrativt uten at forslagsstiller kan kreve at avslaget forelegges kommunestyret, jf. § 12-11 siste punktum.</p> <p>Kantsoner langs vassdrag</p> | <p>praksis via industritomten Saltfjellveien 8. Som myk trafikant innebærer dette å krysse E6 utenfor tilrettelagt krysningspunkt.</p> <p>For at området skal funksjonelt sett være attraktivt som friområde vil dette innebære investeringer og inngrep i kantsonen for å etablere mulighet for å krysse under Selfors bru, og også videre østover på nedsiden av industribebyggelsen østover langs Ranelva mot Bimbo.</p> <p>Vi ser imidlertid at det er en viss sportsfiskeinteresse knyttet til Ranelva i dette området. Gjennom tiltaket kan adkomst til området sikres, herunder også med mulighet for parkering.</p> <p>Vi vil argumentere at formålet friområdet, som også innebærer en intensjon om offentlig anskaffelse av arealet ikke passer med dagens bruk av området. I dag har området funksjon som kantson til Ranelva, og også som vannledningstrasé, med tunge spor etter anleggsvirksomhet.</p> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Planområdet ligger i sin helhet innenfor hundremetersbeltet langs Ranaelva.</p> <p>Vegetasjonsområdet mellom vassdraget og E6 har en bredde på 50-60 meter. Med unntak av et teknisk bygg (muligens trafostasjon) og tilhørende adkomstvei er denne sonen pr. i dag ubebygget.</p> <p>Skogen i området synes å være dominert av lauvskog av høy og særs høy bonitet. Generelt er kantsoner langs vassdrag viktige med tanke på økosystemfunksjon. Kantvegetasjonen kan bestå av mange forskjellige urter, gras, busker og trær med ulike krav til fuktighet. Dette fører til at kantvegetasjonen ofte er tett, og med flere sjikt. Denne variasjonen gir gode leveområder/habitat for dyr og planter, og sammenhengende belter vil fungere som vandringskorridorer for flere pattedyrarter. Langs vassdrag finnes gjerne større tetthet av fuglereir i enn øvrige skogsområder.</p> <p>Mange insekter har livsstadier både i vann og på land. Disse artene trenger en slik rik kantvegetasjon langs vassdraget for å finne skjul og føde. Intakt kantvegetasjon bidrar dessuten med tilførsel av organisk material (alloktont) til vassdraget. En velutviklet kantvegetasjon langs vannstrengen vil videre ha en filtrerende funksjon og beskytte mot erosjon.</p> <p>Ranavassdraget er et nasjonalt laksevassdrag, og Ranaelva opp til Raufjellfossen (ca. 55 km), Plura opp til Stupfossen (ca. 3 km) og Tverråga opp til Ildgrubfossen (ca. 12 km) er omfattet ordningen med nasjonale laksevassdrag og nasjonale laksefjorder, jf. St.prp. nr. 32 (2006-2007). Beskyttelsesregimet for nasjonale laksevassdrag skal sikre at det ikke gjennomføres nye tiltak i de aktuelle vassdragene som kan være til nevneverdig skade for laksen. Utpelingen av Ranavassdraget som nasjonalt vassdrag tilkjenner nasjonale interesser her. Pbl. § 1-8 femte ledd gjør det klart at kommunen er pålagt et særskilt ansvar for å bruke sin kompetanse etter § 11-11 nr. 5 til å ivareta de verdier som knytter seg til vassdragsnære områder. Bakgrunnen for bestemmelsen er at vassdragene er</p> | <p>Vi legger til grunn at selv om at man etablerer lagerbebyggelse, vil kantsonen langs elva fortsatt bevares, noe som muliggjør å oppfylle intensjonen bak kommunedelplanens føring.</p> <p>Det foreligger naturutredning som dokumenterer naturmangfoldet og økosystemet i området.</p> <p>Tiltak planlegges slik at de ikke vil være til skade for laks eller livet i elva for øvrig.</p> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>viktige elementer i norsk natur, og at store deler av landets kulturminner og kulturmiljøer har tilknytning til vassdragene og befinner seg i deres nærområder, jf. Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 176. Kommunen har fulgt opp dette bl.a. ved å fastsette særskilte bestemmelser om at oppføring av ny bolig-, fritids- og ervervbebyggelse, utvidelse eller fradeling til disse ikke tillates innenfor «en sone på 50 m langs vann og vassdrag», jf. § 6.2 bokstav a. Eventuell utbygging av lagervirksomhet med tilhørende harde infrastrukturelle flater vurderes som meget uheldig for vassdragsnaturen og kantsonens funksjon.</p> <p>Videre vil nåværende og mulig fremtidig friluftslivsinteresser tilknyttet denne delen av vassdraget bli skadelidende. Vassdragsnære og ubebygde områder bør så langt som mulig søkes opprettholdt. I nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging av 20.06.23 punkt 59 fremgår det at bruks- og verneverdiene i vassdragene sikres i planleggingen, og nedbygging av vassdragsnatur og utfylling i vassdrag reduseres. Det ligger videre klare føringer om friluftslivets posisjon skal tas vare på og utvikles videre. Dette vil nødvendigvis bl.a. skje gjennom ivaretagelse og utvikling av attraktive grøntområder i byer.</p> <p>Risiko- og sårbarhet<br/>Ved utarbeidelse av planer for utbygging skal det i henhold til pbl. § 4-3 gjennomføres en risiko- og sårbarhetsanalyse. Analysen skal vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging. Det ligger i dette at analysen har et todelt siktemål: Dels er formålet å avklare risiko- og sårbarhetsforhold som knytter seg til det aktuelle området som sådant, det vil si slik det ligger før den planlagte utbyggingen, og dels er formålet å avklare eventuelle endringer i risiko- og sårbarhetsforhold som følge av den planlagte utbyggingen.</p> <p>Planområdet ligger innenfor aktsomhetskart for flom. Videre ligger området under marin grense, og</p> | <p>Området er vanskelig tilgjengelig, og selv om det forekommer at folk driver eksempelvis hundelufting i området, er ikke det utøvende friluftslivet vesentlig i området. Det kan være en del fiske i dette området.</p> <p>ROS-analyse er gjennomført og tre hendelser er vurdert: flom, stormflo og kvikkleireskred.</p> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>da med betydelig mulighet for marin leire. Statsforvalteren viser til i denne sammenheng til NVE og deres veiledning.</p> <p>Tilråding</p> <p>Ved utarbeidelsen ble gjeldende kommunedelplan lå det til grunn en tydelig fortettingsstrategi, jf. planbeskrivelsens kap. 2. Statsforvalteren har problemer med å se hvilke forhold som taler for at en i detaljreguleringen skal avvike juridisk fastlagt arealbruk gjennom overordnet plan, og da spesifikt den differensieringen kommunen har gjort mellom bruk og vern av kantsonen langs Ranaelva. Det er i gjeldende planverk avsatt betydelige arealer til næringsformål, og vi kan ikke se av oppstartsvarsel at en ev. omdisponering av en grønnstruktur langs et viktig vassdrag er begrunnet i faktiske behov. Ettersom man her i tillegg kommer i konflikt med nasjonale mål for blant annet strandsonen langs vassdrag, fraråder Statsforvalteren allerede på nåværende tidspunkt omregulering av det her aktuelle området. Kantsonen her bør beholdes natur- og friluftsinnteresser.</p> <p>Vi minner om det foreligger klare nasjonale forventninger om at fortetting og transformasjon av næringsområder vil måtte vurderes før nye, større utbyggingsområder settes av og tas i bruk.</p> | <p>Det er i for tiden stor etterspørsel etter lagerenheter. Dette er et behov som har oppstått som konsekvens av fortettingsprosjekter og redusert lagerareal i tilknytning til boliger. Det er dermed et samfunnsmessig behov for bynære lagerarealer.</p> |
| <p><b>Statens vegvesen, 23.11.2023</b></p> <p>I planinitiativet opplyses det at det skal legges til rette for bygging av lagerlokaler innenfor planområdet. Lagerlokalene skal kunne benyttes både av private og av bedrifter. Det legges ikke opp til at det skal foregå produksjon i lokalene. Statens vegvesen vurderer at en utvidelse av næringsområdet som beskrevet uansett vil føre til at det blir økt trafikk i avkjørselen. Det er i dag mange avkjørsler/kryss på strekningen fra rundkjøringen på Selfors til Rabben. Flere bygninger på sørsiden av E6 er plassert kloss inntil vegen, og det foregår kryssing av E6 av myke trafikanter. Statens vegvesen er ut fra trafiksikkerhetshensyn i tvil om næringsområdet sør for E6 bør utvides. For å kunne vurdere de trafikale konsekvensene av tiltaket</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <p>Trafikkanalyse er vedlagt</p>                                                                                                                                                                                                                            |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>stiller vi krav om at tiltakshaver må utarbeide en trafikkanalyse som en del av konsekvensutredningen. Dette er i samsvar med alminnelige forvaltningsrettslige regler om krav til sakens opplysning og begrunnelse for et forvaltningsvedtak, jfr. forvaltningsloven kap. IV, § 17.</p> <p>Trafikkanalysen kan si noe om:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hvor mye trafikk genererer det nye tiltaket</li> <li>• Gir den økte trafikken noen trafikale konsekvenser for eksisterende vegnett – for eksempel fremkommelighetsutfordringer</li> <li>• Avkjørselsvurdering</li> <li>• Trafikksikkerhetsutfordringer for alle trafikantgrupper</li> </ul> <p>Basert på trafikkanalysen kan Statens vegvesen stille krav om at det innarbeides rekkefølgekrav i reguleringsplanen, noe som innebærer at nærmere angitte tiltak må gjennomføres i en særskilt rekkefølge eller være etablert på ulike stadier i utbyggingen, jf. plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 10</p> <p>Videre forventer vi at det settes en bestemmelse som sikrer at det ikke vil kunne etableres noen form for produksjon i lokalene i fremtiden.</p> <p>Byggegrense E6 foreslås satt til 20 meter, og det beskrives at det ønskes at lagerbygningene skal kunne plasseres så nært E6 som mulig. Der det i forslag til arealplaner foreslås byggegrenser nærmere riksvegen enn den generelle byggegrensen i vegloven, må Statens vegvesen gjøre en avveining mellom veg- og trafikkinteressene og andre samfunnshensyn.</p> <p>Statens vegvesen vil ta endelig stilling til byggegrense når det er gjennomført en trafikkanalyse som beskrevet overfor.</p> <p>Planområdet er lokalisert rett sør for E6 Saltfjellveien. Området er under marin grense hvor det kan finnes marin leire og kvikkleire. Ved Selfors bru er det et</p> | <p>Bestemmelse om at produksjonslokaler ikke tillates er tatt med i planen.</p> <p>Bygninger skal anlegges i sør langs arealformålet, lengst unna E6.</p> <p>Geoteknisk dokument og stabilitetsberegninger viser at</p> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| <p>område som er kartlagt som kvikkleireområde. Det beskrives i planinitiativet at terrenget skal heves slik at området ikke ligger innenfor flomsonen og at bebygde områder ikke blir berørt av stormflo. Vi forventer at konsekvensutredningen vil identifisere om planløsningene kan ha negative konsekvenser for stabilitet i veggrunnen og om de vil øke risikoen for flom, skred og andre naturfarer langs vegnettet. Dersom disse forholdene ikke er tilstrekkelig identifisert og vurdert, vil det kunne gi grunnlag for innsigelse. Retningslinjene for støv og støy, samt våre håndbøker og veiledere på f.eks. vegnormaler, universell utforming og vannhåndtering anbefales brukt i arbeidet. Det vises til våre håndbøker på vår hjemmeside.</p> <p>Statens vegvesen har ingen flere innspill så langt. For å oppnå en god planprosess er det en fordel å få presentert resultatene av trafikkanalysen før vi får planforslaget til offentlig ettersyn, slik at eventuelle rekkefølgekrav kan innarbeides i planforslaget. Når vi har stilt krav om en trafikkanalyse må den senest foreligge når planforslaget legges ut til offentlig ettersyn.</p> <p>Vi gjør oppmerksom på at det kan fremkomme andre merknader i den videre prosess.</p> | <p>planlagte tiltak forbedrer stabiliteten i området.</p> |
| <p><b>Nordland fylkeskommune, 23.11.2023</b></p> <p>Forholdet til regionale interesser<br/>Gjeldende Fylkesplan for Nordland, kapittel 8.<br/>Arealpolitikk i Nordland, inneholder klare mål for arealpolitikken i perioden, nedfelt i arealpolitiske retningslinjer. Fylkesplanens mål for arealforvaltningen i Nordland er at den skal være bærekraftig og gi forutsigbare rammer for næringslivet og befolkningen, og at arealforvaltningen skal skje på grunnlag av kunnskap og oppdaterte kommuneplaner. De arealpolitiske retningslinjene er uttrykk for regionale interesser i planleggingen, og Nordland fylkeskommune ber om at disse legges til grunn for planarbeidet.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                           |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Nordland fylkeskommune varsler at planarbeidet kan komme i strid med regionale interesser knyttet til følgende tema; Klima og klimatilpasning, Naturressurser, kulturminner og landskap og Kystsonen</p> <p>Klima og miljø<br/>Fylkeskommunen er fornøyd med at områdene brukt som trafikkarealer og bebyggelse blir løftet noe i forhold til dagens terrenghøyder. Maksimal vannstandstigning for det relative draget av Ranaelva er ifølge NVEs aktsomhetskart for flom, 8 meter over normalvannføring ved 500-årsflom. Terrenghøyden i planområdet ligger i fra 0 til 5 meter over normalvannføring. Området er svært utsatt for flom.</p> <p>Fylkeskommunen ber om at det settes bestemmelser for et grunnplan som tilstrekkelig sikrer området fra flom.</p> <p>Fylkeskommunen vurderer at vegetasjonen som vokser langs bredden av Ranelva har viktige funksjoner. Både med hensyn til å binde jordsmonnet langs elva, og som leveområde og spredningskorridor for flora og fauna. Videre inngår friområdet i et registrert friluftsområde Selfors langs Ranelva (FK00006278), vurdert til å ha et stort potensiale for bruk.</p> <p>I oppstartsmøtereferatet er det vist til at planene er nedskalert siden første møte med kommunen, men det går ikke fram av det oppstartsvarelet hvordan denne nedskaleringen kommer til uttrykk. Tiltak som vist i skissene i planinitiativets kapittel 5 vurderes av fylkeskommunen som for omfattende til at det anbefales å gå videre med planarbeidet uten overordnet planavklaring.</p> <p>Det vises til følgende arealpolitiske retningslinjer, som bes hensyntas i planarbeidet:<br/>Kap. 8.6. Klima og klimatilpasning<br/>b) For å tilpasse seg til økt havnivå bør kommunene heve nedre byggegrense mot sjøen der det ligger til rette for det.</p> <p>g) Kommunene bør vurdere hvordan blå-grønn infrastruktur kan bidra til å forebygge flomødeleggelser og overvannsproblemer gjennom aktiv bruk av vannsystemer og grønne områder.</p> | <p>Det er også i utbyggers interesse at en eventuell utbygging ikke er flomutsatt. Tilstrekkelige føringer for flomsikring er ivarettatt gjennom planen.</p> <p>Det er angitt bestemmelser om dette.</p> <p>Det er gjennomført særskilt KU på friluftsliv og naturmangfold, og konsekvensreduserende tiltak er angitt i planen.</p> <p>Rana kommune har åpnet for igangsetting av planarbeid. Det er ikke formelt sett noe i veien for å overprøve en overordnet plan helt eller delvis gjennom en detaljregulering. I dette tilfellet vil reguleringen ivareta hensyn til vassdrag, natur og friluftsliv.</p> <p>Flomsikring vil bli ivarettatt, og det settes en nedre byggegrense.</p> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>h) Kommunene oppfordres til å planlegge utbedringer av dagens overvanns- og avløpssystemer slik at risiko for flom eller oppsamling av vann i størst mulig grad reduseres. Dette er spesielt viktig på dyrket eller dyrkbar mark.</p> <p>Vannmiljø<br/>Det er positivt at VAO-plan skal lages.<br/>Fylkeskommunen er tilfreds med at vannmiljø skal utredes. Det bes om at eventuelle avbøtende tiltak innlemmes som planbestemmelser.</p> <p>Jamfør vannforskriften § 4 skal tilstanden i overflatevann beskyttes mot forringelse, forbedres og gjenopprettes med sikte på at vannforekomstene skal ha minst god økologisk og god kjemisk tilstand.</p> <p>Miljømålene for det relative draget av Ranaelva er god økologisk tilstand innen 2033, og god kjemisk tilstand innen 2027. I følge vann-nett.no er den kjemiske tilstanden god, og den økologiske tilstanden per nå moderat. Vannkraftutbygging, lakselus, og diffus avrenning fra gruver/deponering blir beskrevet som de store påvirkningene for økologisk tilstand.</p> <p>Planarbeidet må vurdere hvilken effekt planen vil ha på miljøtilstanden i berørte vannforekomster, og om det vil ha konsekvenser for oppnåelsen av miljømålene jf. vannforskriften § 4. Dersom planforslaget vil kunne påvirke måloppnåelsen må det gjøres en egen vurdering etter vannforskriftens § 12 om ny aktivitet eller nye inngrep. Kommunen bes vurdere dette.<br/>Fylkeskommunen anmoder kommunen om å utforme bestemmelser som sikrer at uønsket avrenning av kjemikalier til elva ikke forekommer. Dette ved eksempelvis vasking av maskiner og eventuelt annet redskap som plasseres i lagerbygningene.<br/>Den regionale vannforvaltningsplanen inneholder planretningslinjer for å unngå forringelse av miljøtilstanden i vann og for å bidra til å nå miljømålene fastsatt i planen (kapittel. 2.3). Hensikten med retningslinjene er å inkludere vann på et tidlig stadium i kommunens samfunns- og arealplanlegging og oppnå helhetlig vannforvaltning etter vannforskriften.</p> <p>Informasjon om vannforekomster finnes på <a href="http://www.vann-nett.no/portal/">www.vann-nett.no/portal/</a>. For mer informasjon om den regionale planen, vannområdene i fylket og videre veiledning, vises til vannportalens regionale side (over) og den nasjonale vannportalen: <a href="https://www.vannportalen.no">https://www.vannportalen.no</a>.</p> | <p>Det er utarbeidet en VAO-plan.</p> <p>Miljømål: Planen åpner ikke for tiltak som i seg selv er til risiko for vannmiljøet. Anleggsarbeidet kan medføre noe avrenning, men dette går an å motvirke med avbøtende tiltak i anleggsfasen, og er også av forbigående karakter.</p> <p>Planen tillater ikke avrenning av forurensset vann til elva og det er angitt bestemmelser som forhindrer dette. Avrenning innenfor lagerområdet føres til oljeutskillere slik at forurensning av vannforekomsten ikke skal skje.</p> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Det vises til følgende arealpolitiske retningslinjer, som bes hensyntas i planarbeidet:</p> <p>Kap. 8.3 Naturressurser, kulturminner og landskap<br/>b) Viktige naturområder må forvaltes slik at områdenes kvalitet ikke forringes. Naturmangfoldet bør være kartlagt som grunnlag for kommunal planlegging.<br/>I) Forvaltning med tanke på å sikre god vannkvalitet i sjøer, elver, grunnvann og kystvann, skal ivaretas gjennom ei helhetlig arealplanlegging, hvor kommunene bør utarbeide helhetlige vannmiljøplaner.</p> <p>Kap. 8.5 Kystsonen<br/>I) De ville stammene av laks, sjøørret og -røye må sikres i arealforvaltningen.</p> <p>Landskap<br/>Fylkeskommunen støtter kommunens vurdering om at fjern- og nærvirkning må være en del av konsekvensutredningen, knyttet til temaet landskap. Det vises til følgende arealpolitiske retningslinjer, som bes hensyntas i planarbeidet:<br/>Kap. 8.3 Naturressurser, kulturminner og landskap<br/>a) Landskap som kulturelt, miljømessig og sosialt element, skal være en integrert del av arealplanleggingen. Det skal tas hensyn både til helhetlige landskapsrom og landskapselementer.</p> <p>Kulturminner<br/>Fylkeskommunen har sjekket nevnte planer mot våre arkiver. Så langt fylkeskommunen kjenner til, er planforslaget ikke i konflikt med verneverdige kulturminner. Fylkeskommunen har foreløpig ingen merknader til planarbeidet og vil gi endelig uttalelse når planforslag foreligger. Innspillet gjelder ikke samiske kulturminner, og det vises til egen uttalelse fra sametinget.</p> <p>Planfaglig<br/>Kommunen har fastsatt bestemmelser om at oppføring av ny bolig-, fritids- og ervervbebyggelse, utvidelse eller fradeling til disse ikke tillates innenfor «en sone på 50 m langs vann og vassdrag», jf. Kommunedelplan for Mo og Omegn § 6.2 bokstav a.</p> <p>Fylkeskommunen mener at en eventuell formålsendring burde løftes inn i en overordnet og helhetlig planprosess, og viser her til Rana kommunes nylige revisjon av kommuneplanens arealdel. Revisjonen omfattet ikke den aktuelle delen av kommunedelplan for Mo og omegn.</p> | <p>Naturmangfold er kartlagt og konsekvensutredet.</p> <p>Planen vil ikke ha en negativ effekt på livet i elva og er sikret i planbestemmelsene.</p> <p>Det er utarbeidet illustrasjoner som viser hvordan ny bebyggelse forholder seg til området.</p> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Konsekvensutredning</p> <p>Nordland fylkeskommune er opptatt av at planarbeidet skal legge til grunn tilgjengelig og beslutningsrelevant kunnskap. Det er ikke beskrevet i planprogrammet om det er behov for innhenting av ny kunnskap. Hvis det er mangler i kunnskapsgrunnlaget, bør det søkes å innhente den relevante kunnskapen. I referat fra oppstartsmøte går det frem at fire tema skal konsekvensutredes.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Naturmangfold</li> <li>• Vannmiljø</li> <li>• Landskap</li> <li>• Virkninger som følge av klimaendringer, herunder risiko ved havnivåstigning, stormflo, flom og skred</li> </ul> <p>Det skal ikke utarbeides planprogram for arbeidet, og det savnes derfor at varslingsbrevet redegjør for temaene som skal utredes.</p> <p>Fylkeskommunen har ingen merknader til andre tema for konsekvensutredningen, og mener det er positivt at det blir satt krav om geoteknisk undersøkelse jf. ROS-sjekkliste.</p> <p>Metode for utredning</p> <p>Det er ikke beskrevet hvilke metoder for utredning som skal benyttes. Konsekvensutredningen skal inneholde en beskrivelse av den nåværende miljøtilstanden.</p> <p>Konsekvensutredningen skal inneholde en beskrivelse av de metodene som er brukt for å kartlegge virkningene for miljø og samfunn. Utredningsområdet består av planområdet og de områder som blir påvirket av planen (influensområdet).</p> <p>Fylkeskommunen ber om at metoden(e) som blir brukt beskrives detaljert for å sikre etterprøvbarehet og forståelse i planprosessen. Det vises til Miljødirektoratets digitale veileder M-1941 som anbefales brukt i arbeid. Der denne ikke er dekkende vil metodikk i Statens vegvesen håndbok V712 Konsekvensanalyser kunne benyttes.</p> <p>Digital plandialog Nordland fylkeskommune er tilfreds med at planavgrensningen er lagt inn i Nordlandsatlas.</p> <p>Det bidrar til bedre dialog og medvirkning i planarbeidet, gir god oversikt over arealforvaltningen og letter slik høringspartenes saksbehandling</p> | <p>Det er i nytt oppstartsmøte 27.03.2026 enighet om at konsekvensutredning iht. M-1941 er tilstrekkelig for tema naturmangfold og friluftsliv. Øvrige tema beskrives særskilt i planbeskrivelsen.</p> <p>Egen ROS-analyse er utarbeidet for stormflo, flom og skred.</p> <p>Konsekvensutredning for friluftsliv og naturmangfold er utarbeidet iht. veileder M-1941.</p> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Veiledning<br/>Det er anledning til å ta kontakt med fylkeskommunens aktuelle saksbehandlere ved behov.</p> <p>Det vises ellers til planveiledning på nettsiden<br/>Veiledning, råd og bistand i plansaker - Nordland fylkeskommune (nfk.no), og til regjeringens nettsted <a href="http://www.planlegging.no">www.planlegging.no</a>.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                         |
| <p><b>NVE, 23.11.2026</b></p> <p>Vi hadde møte med Asplan Viak og Rana kommune om denne saken 21.10.2022. Flom og vassdragshensyn var hovedtema for møtet. Planområdet er smalt og krevende å utnytte til utbyggingsformål. Det er lokalt store høydeforskjeller på tomta. Med Ranelva i sør og E6 i nord er handlingsrommet lite. Området kan være utsatt for flom- og kvikkleireskredfare. I tillegg vil en regulering her komme i konflikt med allmenne interesser i et nasjonalt laksevassdrag og berøre kantvegetasjon i vesentlig grad.</p> <p>I ovennevnte møte frarådet NVE videre planlegging av arealet til utbyggingsformål. Vi tror at det kan bli krevende å kombinere de tre hensynene a) oppnå en økonomisk rasjonell utbygging på tomten med b) å bygge trygt mht. flom- og skredfare og c) avsette tilstrekkelig byggegrense og sikre funksjonell kantsone ved vassdrag. På bakgrunn av dette frarådet vi under møtet å gå videre med planarbeidet. Siden kommunen velger å gå videre med planarbeidet, ber vi om at det blir rettet fokus mot følgende forhold i det kommende planarbeidet:</p> <p>Sikkerhet mot flom<br/>Området viser at hele planområdet ligger innenfor aktsomhetskart for flom.</p> <p>Vi forutsetter at det i forbindelse med det kommende planarbeidet foretas en flomfarekartlegging som utreder reell flomfare og at NVEs veileder «sikkerhet mot flom» benyttes. Vi forutsetter at planlagte tiltak tilfredsstiller kravene til sikkerhet mot flom jf. TEK17 § 7-2 (sikkerhet mot flom og stormflo).</p> <p>Geoteknikk - sikkerhet mot kvikkleireskred<br/>Aktsomhetskart for mulig marin leire (MML) viser at planområdet ligger innenfor MML (se kartutsnitt). Vi forutsetter at det i det kommende arbeidet dokumenteres sikker byggegrunn jf. TEK17 § 7-3</p> | <p>Det er gjennomført flomfarevurdering. Risikoreduserende tiltak er regulert i planen.</p> <p>Det foreligger geoteknisk vurdering som dokumenterer tilstrekkelig trygg byggegrunn.</p> |

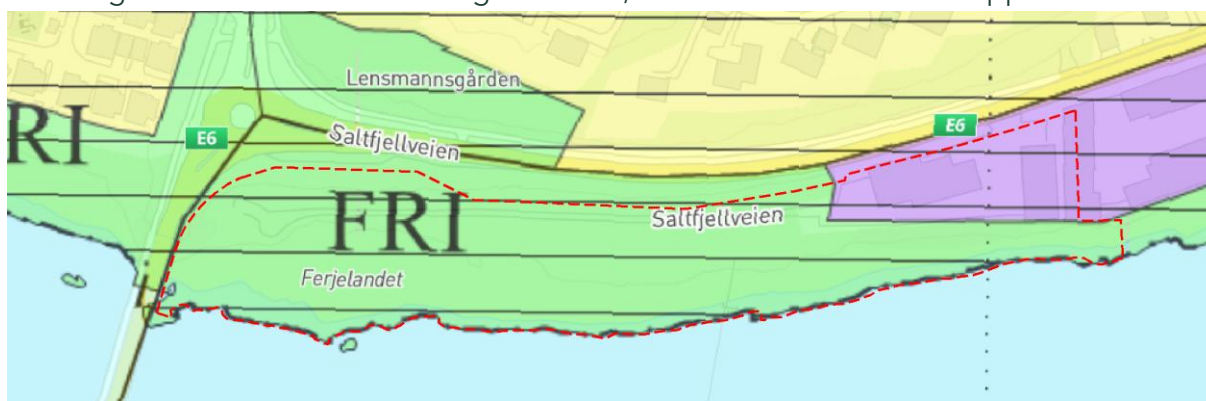
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>(«Sikkerhet mot skred») og at NVEs kvikkleireveileder 1/2019 benyttes. Allmenne interesser i og ved vassdrag (vassdragshensyn)</p> <p>Rana kommune har vedtatt byggegrense på 50 meter fra vann og vassdrag i kommuneplanbestemmelsenes punkt 6.2 («Byggegrense langs sjø og vassdrag») med tilhørende ordlyd «Oppføring av ny bolig- fritids- og ervervsbebyggelse, utvidelse eller fradeling til disse formål tillates ikke innenfor 50 m-beltet langs vann og vassdrag. Forbudet gjelder også iverksetting av nye eller utvidelse av eksisterende masseuttak og utfyllinger».</p> <p>Dersom det reguleres inn en kortere byggegrense enn hva kommuneplanbestemmelsene legger opp til (jf. føringene i pbl. § 1-8 «forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag»), ber vi om at forholdet til vassdragsmiljø blir utredet og at det tas hensyn til viktige allmenne interesser ifm. fastsetting av byggegrense mot Ranelva. Det er også viktig i denne sammenheng at eventuelle behov for flom- og skredsikringstiltak ikke påvirker vassdraget negativt dersom flom- og/eller skredutredning avdekker at det vil være behov for dette for å tilfredsstille sikker byggegrunn jf. kravene i TEK17 kapittel 7. Det er også viktig at opprettholdes en funksjonell kantsone jf. vannressursloven § 11</p> <p>Generelle råd</p> <p>For å få en fullstendig oversikt over hvordan dere kan ta hensyn til våre tema i reguleringsplanen anbefaler vi dere å bruke våre internettsider for arealplanlegging. Her er informasjonen og veiledningen lagt opp etter plannivå. Vi vil særlig vise til Kartbasert veileder for reguleringsplan. Veilederen leder dere gjennom alle våre fagområder, og gir dere verktøy og innspill til planarbeidet. Den som utarbeider planen, har ansvar for at disse interessene blir vurdert i planarbeidet.</p> <p>NVEs oppfølging av planarbeidet</p> <p>Dersom planen berører NVEs saksområder, skal NVE ha tilsendt planen ved offentlig ettersyn. I plandokumentene må det gå tydelig fram hvordan de ulike interessene er vurdert og innarbeidet i planen. Alle relevante fagutredninger innen NVEs saksområder må være vedlagt planer som sendes på høring til NVE.</p> <p>Vi ber om at alle plandokument blir sendt elektronisk til NVE.</p> <p>NVE prioriterer å gi innspill og uttalelser til reguleringsplaner der det bes om faglig bistand til</p> | <p>Det avsettes et areal til kantsone (friområde) i planen. Kantsonen er i de fleste tilfeller 20 m. fra elvekanten. Det er ved det kommunale vann- og avløpsanlegget (o_A1) og helt i øst ved eksisterende bebyggelse i industriområdet at kantsonen er smalest. Se vedlagt illustrasjonsplan som viser kantsonen og 20 m. linje fra elvekanten.</p> <p>Områder av særlig naturverdi mot elva blir ivaretatt gjennom forslaget og hensyn til allmenne interesser er vurdert i konsekvensutredning for friluftsliv.</p> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                                                                                                                                            |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <p>konkrete problemstillinger. Etter en faglig prioritering gir vi bistand til de kommunene som har størst behov. Ta gjerne kontakt på e-post eller telefon ved konkrete spørsmål om NVEs saksområder.</p> |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

## 2. Planstatus og rammebetingelser

### 2.1. Overordnede planer og reguleringsplaner i området.

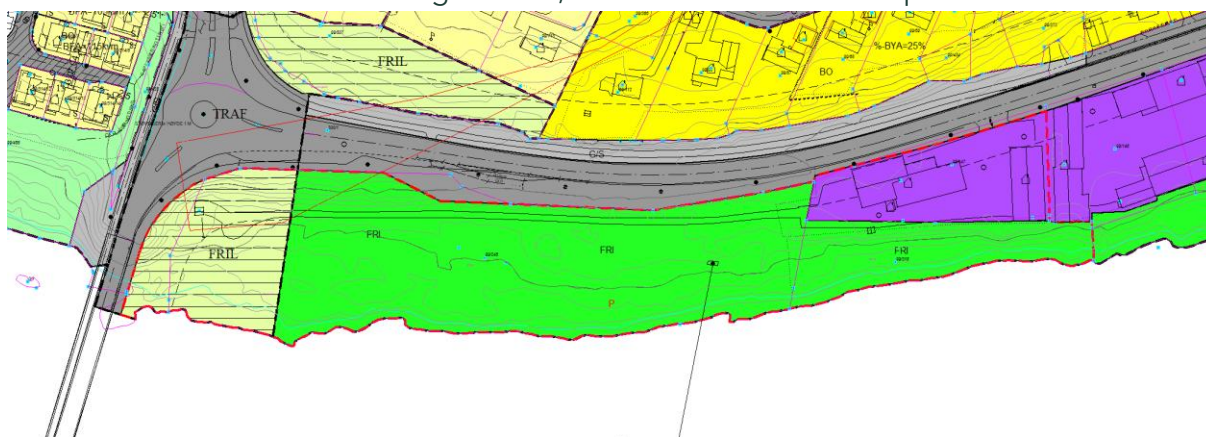
Under vises utsnitt av gjeldende kommunedelplan for Mo og omegn (vedtatt 16.06.2014, planID KDP2013). I kommunedelplanen er formålet for området «Friområde». Formål friområde er primært beregnet for bruk i naturområder der allmennhetens tilgang skal sikres, eksempelvis for friluftsliv eller lek. Elva er vist med formål «bruk og vern av sjø og vassdrag». Planområdet omfatter også 99/147, der industriformålet skal opprettholdes.



Figur 2 Utsnitt av kommunedelplan, stiplet linje viser planområde

Gjeldende reguleringsplaner for området er «Område øst for Selfors bru» (vedtatt 23.08.1977, plan ID 4024) og «E6 Selfors» (vedtatt 06.10.1993, plan ID 4033).

I gjeldende reguleringsplaner er den vestligste delen regulert til friluftsliv, mens øvrige områder har formål friområde og industri, tilsvarende kommunedelplanen.



Figur 3 Gjeldende reguleringsplaner med forslag til plangrense (rød stiplet linje)

## 2.2. Statlige planretningslinjer/rammer/føringer og regionale planer

### **Nasjonale forventninger 2023-2027.**

Nasjonale forventninger gir føringer for regional og kommunal planlegging i regjeringsperioden. Lager (SOSI-kode 1350) er ikke særskilt nevnt i nasjonale forventninger. Ikke alle forventninger er relevante for dette prosjektet. Vi ser at dette prosjektet vil tilføre nye lagerenheter til Mo i Rana, noe som kan muliggjøre og styrke blant annet fortetting innen bolig og næringsformål. Det redegjøres videre for dette under. Vi vil også vektlegge at selv om prosjektet vil innebære inngrep i kantsonen langs nasjonalt laksevassdrag, foreligger det godt kunnskapsgrunnlag som ivaretar de viktigste områdene i kantsonen langs vassdraget.

Vurdering av arkitektur kan være en subjektiv øvelse, men vi vektlegger at bygningene bygger lite i høyden, gir farge til bymiljøet, og ikke vil gi skyggevirksomhet på nærliggende boligeiendommer.

Planen tilfredsstiller nasjonale forventninger på følgende punkter:

19. Det legges til rette for å utvikle gode lokalsamfunn i bygd og by, i små tettsteder og spredtbygde områder med tilgang til boliger og tjenester i tråd med kommunale forutsetninger og behov.
20. I byer og tettsteder lokaliseres boliger, næringsvirksomhet, arbeidsplasser, handel og tjenestetilbud slik at de bidrar til å styrke stedenes attraktivitet og bygger opp under sentrumsfunksjonene. Sentrumsområdene utvikles og følges opp i samarbeid med private aktører og innbyggerne.
21. Det legges til rette for tilstrekkelig boligbygging i kommunene i tråd med lokale og regionale behov. Boligbyggingen bør bidra til gode og varierte boligtilbud og bomiljøer for alle.
23. Det legges til rette for at eldre som ønsker det kan bli boende lenger i egen bolig. Kommunene ser utviklingen i helse- og omsorgstjenester i sammenheng med boligplanlegging og kommunens langsiktige økonomi.
24. Kommunene bruker arkitektur som et verktøy i samfunnsutviklingen og definerer lokale ambisjoner for arkitektur og byggeskikk. Stedenes særpreg, kulturmiljø og viktige landskapstrekk vektlegges i by- og stedsutvikling.
49. Fortetting og transformasjon av bolig- og næringsområder vurderes før nye, større utbyggingsområder settes av og tas i bruk.

### **Regionale planer:**

Tiltaket er også i tråd med arealpolitiske retningslinjer i fylkesplan for Nordland punkt 8.2; realpolitiske retningslinjer:

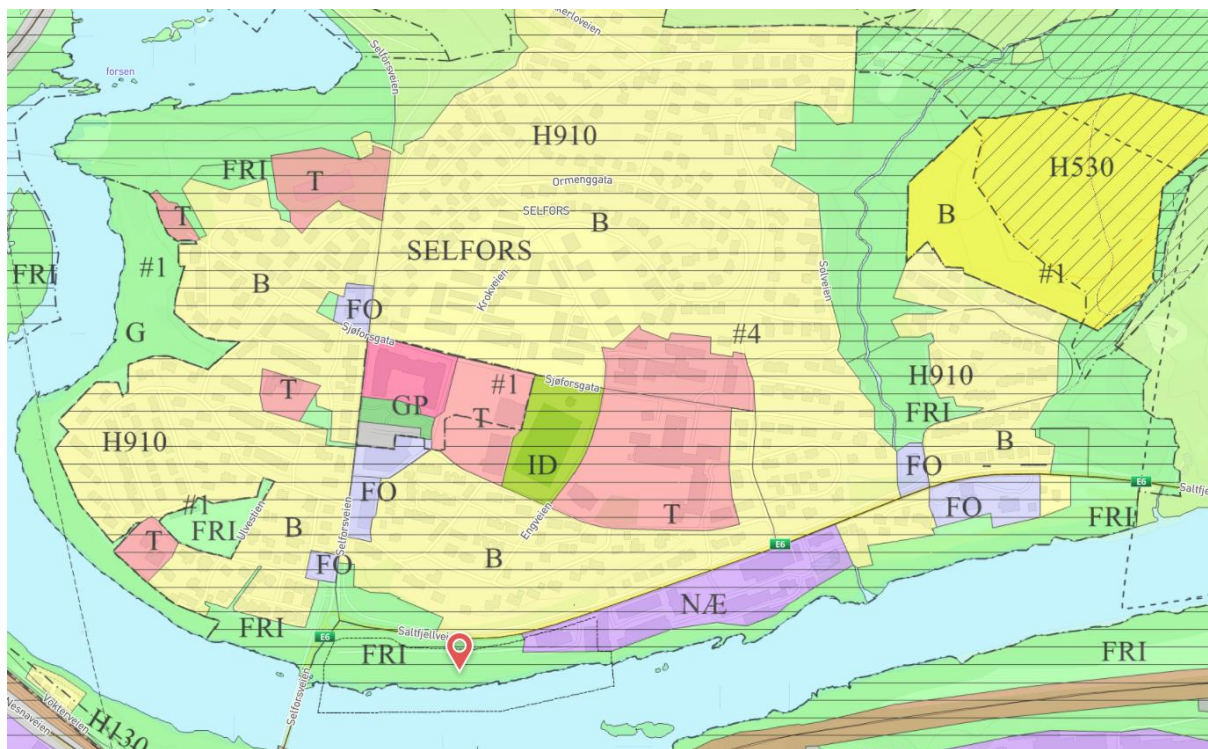
- a) Utbygging av boligområder og arbeidsplasser skal i hovedsak skje innenfor de etablerte by- og tettstedsstrukturene. I arealplanleggingen skal transformasjon og fortetting i by- og tettsted og rundt kollektivknutepunkter vurderes som virkemidler for å unngå uønsket spredning av bebyggelse.
- b) Fortetting skal skje med kvalitet. Gjennom arealplanleggingen skal det legges til rette for god funksjonsblanding som fremmer trafiksikkerhet, barns lekemuligheter og stedets karakter.
- e) Det skal legges vekt på høy estetisk og arkitektonisk kvalitet ved planlegging og utforming av fysiske tiltak
- k) Arbeidsplasser, besøksintensive virksomheter og nye boligområder bør lokaliseres i gangavstand fra gode kollektivtilbud.

Ellers er tiltaket i stor grad i tråd med regional politikk om fortettingsstrategi slik den er gjengitt i regional plan for by- og regionsenterpolitikk.

### 3. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

#### 3.1. Beliggenhet, avgrensning og størrelse på planområdet

Planområdet er lokalisert i bydelen Selfors i Mo i Rana, i Rana kommune (se figur 4). Området ligger mellom E6 og Ranelva, og er i dag primært skogbevakst areal. Rana kommune har nylig bygd ny vannledning gjennom området, og ny pumpestasjon i vestlig ende av området. Det er også en gjennomgående vei og et riggområde i friområdet.



Figur 4 Oversiktskart Selfors, kommune kart.com

Iht. figur 4 er det planlagt en sammenhengende grønnstruktur/friområde langs Ranelva, rundt hele Selfors. Vi legger imidlertid til grunn at det er vanskelig og svært ressurskrevende å danne sammenheng i området slik av folk kan bevege seg langs elvekanten uten å måtte eksempelvis krysse E6 i plan.

Det legges også til grunn at Rana kommune nylig har gjennomført et anleggsarbeid i grønnstrukturen i det aktuelle området. Dette anleggsarbeidet inkluderte etablering /utvidelse av veitraseen med fornying av rør og pumpestasjon. Det ble også ryddet og fylt

ut et areal som ble benyttet til rigg. Disse inngrepene har i seg selv redusert verdien av området i forhold til det som lå til grunn ved vedtak av kommunedelplan for Mo og omegn. Se figur 6.



Figur 5 Flyfoto over området, google maps



Figur 6 VA-anlegg og rigg-område

### 3.2. Stedets karakter, dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Området er funksjonelt sett en forstad til Mo i Rana, med bebyggelse fra 1960-, 70- og 80-tallet. Strukturen er basert på bilbruk, og trafikken inn mot sentrum går via E6, Saltfjellveien. E6 er hovedfartsåren gjennom Nordland og området har mye

gjennomgangstrafikk som går over Selforsbrua og rundkjøringen vest for planområdet, og deretter videre på nordsiden av området. Området er ikke tilrettelagt med tanke på adkomst for myke trafikanter. For at allmennheten skal ha tilgang til området må de krysse E6 ved Saltfjellveien 8, og deretter bevege seg gjennom et industriareal før de når frem til område avsatt som friområde.

Selfors i seg selv ligger i sørvendt til på nordsiden av Ranelva. Det er etablert bydelsfunksjoner, herunder forretninger, sykehjem, skole og barnehage, samt en del andre funksjoner. Det er også regionale funksjoner i form av sykehus i området.

### 3.3. Landskap, topografi, solforhold og lokalklima

Landskapet i planområdet er sørvendt mellom E6 og Ranelva, og har karakter av å være kantsone til et vassdrag med en del vassdragspåvirket vegetasjon. E6 er lagt på fylling. Hellingen er markant, men området er relativt flatt.

Det er gode solforhold, og et vassdragspåvirket klima. Området er ikke særlig vindutsatt, og lokalklimaet er godt.

### 3.4. Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke registrerte kulturminner i området. I referat fra oppstartsmøte var det tatt med et at kulturminner og kulturmiljø burde sees på. Det er ikke registrert kulturminner i Askeladden/kulturminnesøk. Vi har heller ikke fått innspill fra kulturminnemyndigheter som medfører at dette bør vurderes nærmere. Punktet utredes dermed ikke.

### 3.5. Naturverdier

Det foreligger en KU-utredning på tema naturmangfold.

### 3.6. Barn og unges interesser og rekreasjon

Det er ikke kjennskap til at barn og unge har særskilte interesser i eller bruk av området.

### 3.7. Teknisk infrastruktur

Det er kommunalteknisk infrastruktur i området, herunder vann- og avløpsanlegg. Plassering av ny bebyggelse kan medføre behov for traséjustering av rørledning under bakken.

VAO-plan er godkjent for et tidlig alternativ der forslag til lagerbebyggelse var lagt inn mot E6. Dette ville medført omlegging av kommunalt ledningsnett i hele det området som byggene var planlagt. I løpet av prosessen så er byggene lagt ut mot elva slik at traseen med kommunalt nett blir betydelig mindre berørt. Antall enheter er også redusert fra 32 til 28. Revidert VAO-rammeplan utarbeides med utgangspunkt i nyeste alternativ.

Da det er uvisst hvilket effektbehov lagerenhetene vil ha er det ikke satt av areal til trafo som eget formål innenfor lagerformålet. Dersom det blir behov for en trafo innenfor området åpens det for en slik etablering i bestemmelsene.

### 3.8. Trafikk

Planområdet ligger langs E6 ca. 3 km nordøst for Mo sentrum. Fartsgrensen er 60 km/t på E6 forbi planområdet og 50 km/t fra avkjørselen og langs intern veg i planområdet. Kjøreadkomst til planområdet er fra E6 og går gjennom industriområdet på eiendom 99/147.

Langs E6 forbi planområdet er det 5 000 ÅDT, og vest for planområdet over Selforsbrua er det 9 200 ÅDT. Øst for planområdet går ÅDT ned til omtrent 4 400. Cirka 17 % av trafikken i området er tungtrafikk. Trafikk inn og ut av området er per i dag begrenset, men avkjørselen kan trafikkeres av tunge kjøretøy.

Det er en gang- og sykkelvei langs nordsiden av Saltfjellveien fra rundkjøringen ved krysset til Selforsveien. Denne fortsetter østover og slutter ved Myrvangen. Langs deler av strekningen er denne skilt fra E6-en med en mur og vegg. Fra rundkjøringen i vest finnes det gode forbindelser videre til Selfors og sentrum. Den nærmeste fotgjengerovergang for å krysse Saltfjellveien er ved Sykehusgata, cirka 280m øst for avkjørselen til planområdet. Planområdet er relativt utilgjengelig til fots, men er i gang- og sykkelavstand til flere boligområder, næringsområder og servicer. Fra planområdet tar det cirka 15 minutter å sykle til Mo sentrum, og litt over 30 minutter å gå.

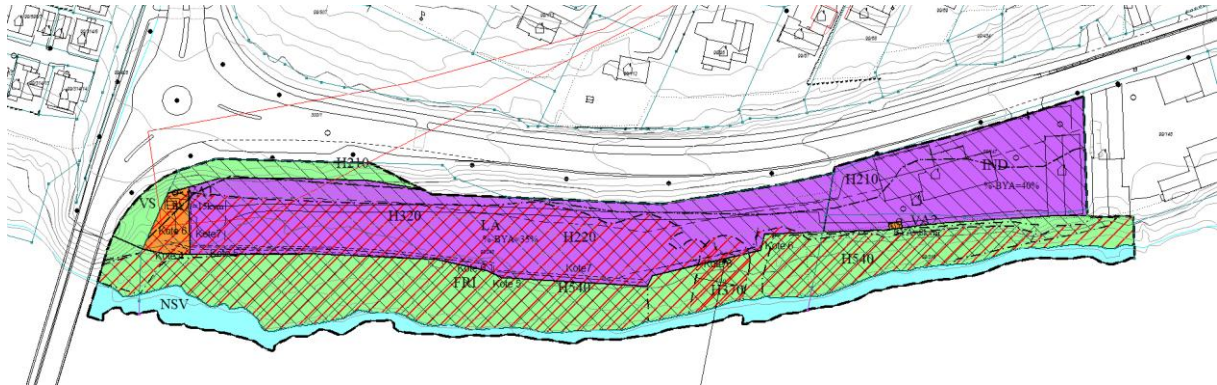
### 3.9. Naturfare

Planområdet ligger innenfor aktsomhetsområde for flom og kvikkleireskred. Videre ligger deler av området innenfor øvre estimat for stormflo i år 2100.

### 3.10. Støyforhold

Området ligger rett ved E6 og det er trafikkstøy fra denne. Det tilrettelegges ikke for bygg med støyfølsom bruk. Det vil heller ikke være tiltak innenfor lager som vil være støyende.

## 4. Beskrivelse av planforslaget



Figur 7 Plankart

Følgende formål inngår i planforslaget:

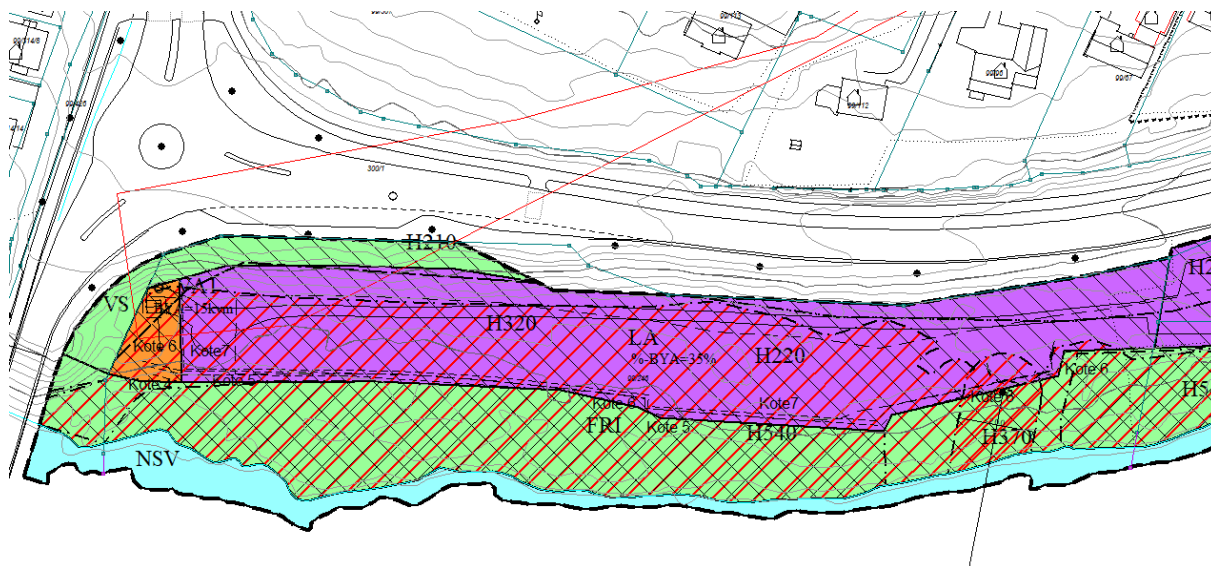
- Bebyggelse og anlegg:
  - Industri, IND
  - Lagerbebyggelse, LA
  - Vann og avløpsanlegg, VA
- Grønnstruktur
  - Friområde, FRI
  - Vegetasjonsskjerm, VS
- Bruk og vern av sjø og vassdrag
  - Naturområder i sjø og vassdrag, NSV
- Hensynssoner
  - Faresone - Flomfare, H320
  - Faresone - Høyspentanlegg, H370
  - Støysone - Rød sone, H210
  - Støysone - Gulsone, H220
  - Hensynssone grønnstruktur, H540

#### 4.1. Industri, IND



28

## 4.2. Lager, LA

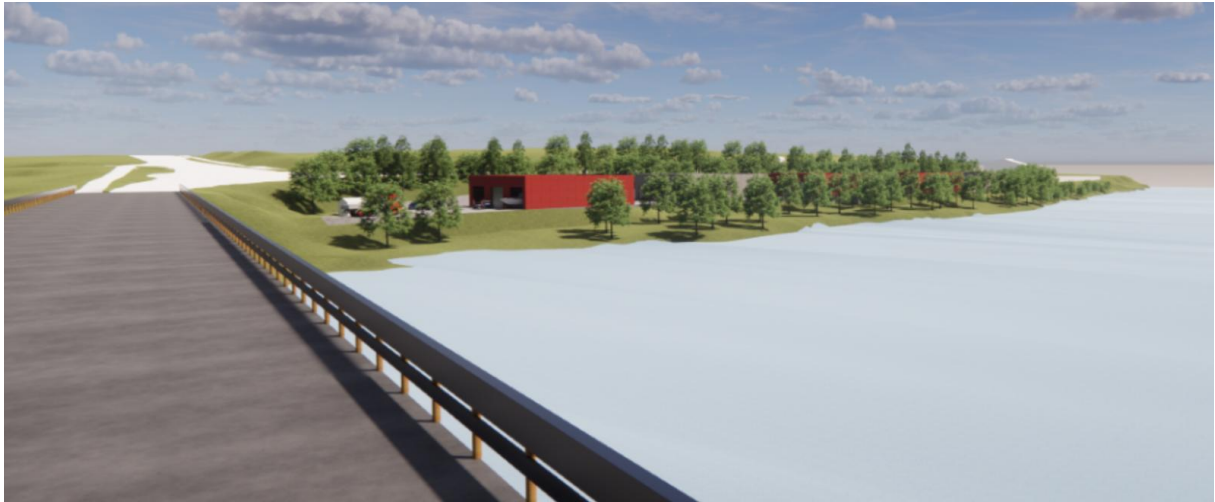


Figur 9 Lager, LA

Figur 9 viser planforslaget. Grunneier har ønske om å kunne utvikle dette området til mindre lagerenheter.

Planforslaget åpner opp for å kunne etablere 28 lagerenheter fordelt på fem bygg. Lagerbebyggelsen kan benyttes både av næringsliv og private parter. Det vil bli etablert 1/2 parkeringsplass per lagerenhet.

Bygningene er relativt lavbygd og vil ha takflate på 1-2 meter over bakenforliggende E6. Det vil ikke bli silhuettvirkning, men bygningen vil bli synlig gjennom vegetasjonen. Eksisterende vegetasjon bevares og vil skjerme området, både fra Selfors og fra Ranelva.



Figur 10 Utsikt til området fra Selforsbrua, sørlig ende



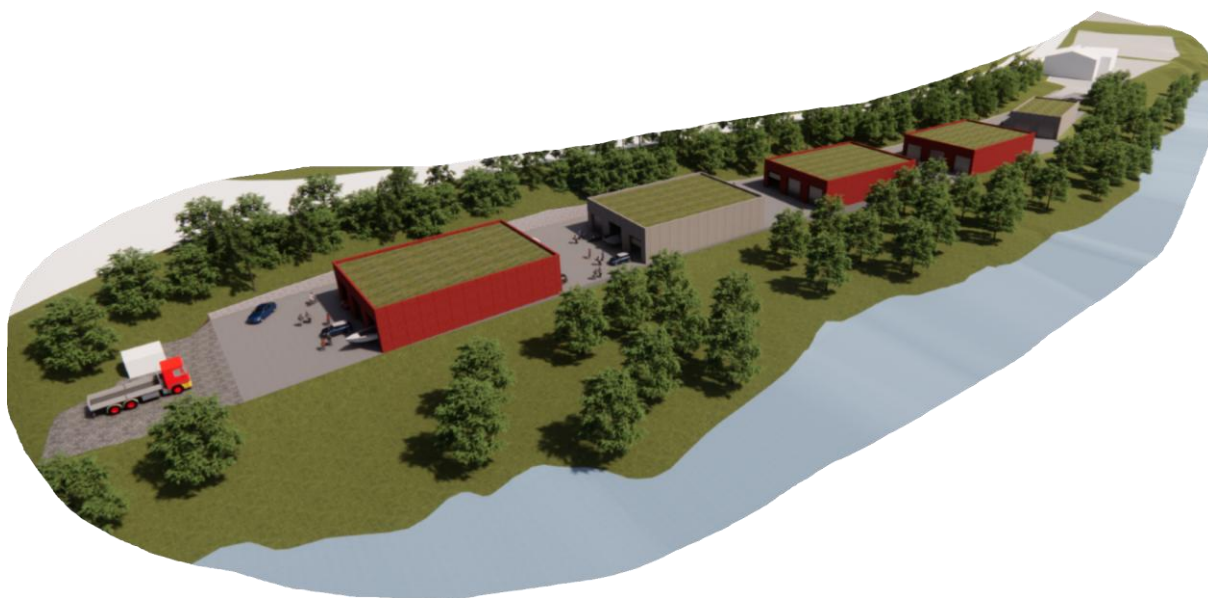
Figur 11 Utsikt fra Selforsbrua, E6



*Figur 12 Bebyggelsen fra øst*



*Figur 13 Bebyggelsen fra vest*



Figur 14 Fugleperspektiv av bebyggelsen fra sørvestlig retning

Området ligger slik til at det ikke vil skape fjernvirkning av betydning. Bebyggelsen vil bli synlig fra E6 på Selforsbrua, og fra områder med utsikt til området på den andre siden av Ranelva. Bebyggelsen er relativt lavbygd, og vil ikke gi en dominerende visuell effekt, dette da bakenforliggende terreng er med på å dempe denne virkningen. Fra Selfors vil ny bebyggelse bli lite synlig. Se figurene 12 til 17 for illustrasjon som viser hvordan ny bebyggelse vil bli etablert.



Figur 15 Bebyggelse

Bebyggelsen planlegges etablert mot elva frem på fyllingsfoten.

Ved å legge bebyggelsen frem på fyllingsfronten, legges veien på baksiden mot veifylling/bakke opp mot E6. Dette gir plass i prosjektet for offentlig infrastruktur i området.

Innenfor arealformålet vil det plasseres oljeutskillere i grunnen for å ta imot ev. forurensede vannmasser som vil kunne genereres som følge av aktivitet ved lagerenhetene. Området skal asfalteres og anlegges med fall til sluker som er koblet til oljeutskillerne, slik at forurenset vann ikke føres ned til elva.



Figur 16 Illustrasjonsplan

## U-grad

Samlet så legges det opp til etablering ca. 2125 m<sup>2</sup> med bebyggelse innenfor formålet. Areal regulert til lager er på ca. 7240 m<sup>2</sup>. Dette gir en u-grad på i overkant av 29 %.

Sannsynligheten for at brukere/eiere av lagerenhetene er i området samtidig er liten. Det settes derfor krav om etablering av ½ parkeringsplass pr enhet. Dette gir krav om 14

parkeringsplasser. I forbindelse med utregning av u-grad for området benyttes 18 m<sup>2</sup> til hver parkeringsplass. Dette gir ca. 250 m<sup>2</sup>.

Samlet gir dette en u-grad på i underkant av 33 %. Vi foreslår dermed å regulere en u-grad på dette området på 35 %.

### Byggehøyde

Byggehøyden på lagerbyggene skal ikke overstige kote 14. Det er gjort en utredning på flomfare som innebærer at området der planlagt bebyggelse skal stå må løftes til min. kote 7.20.

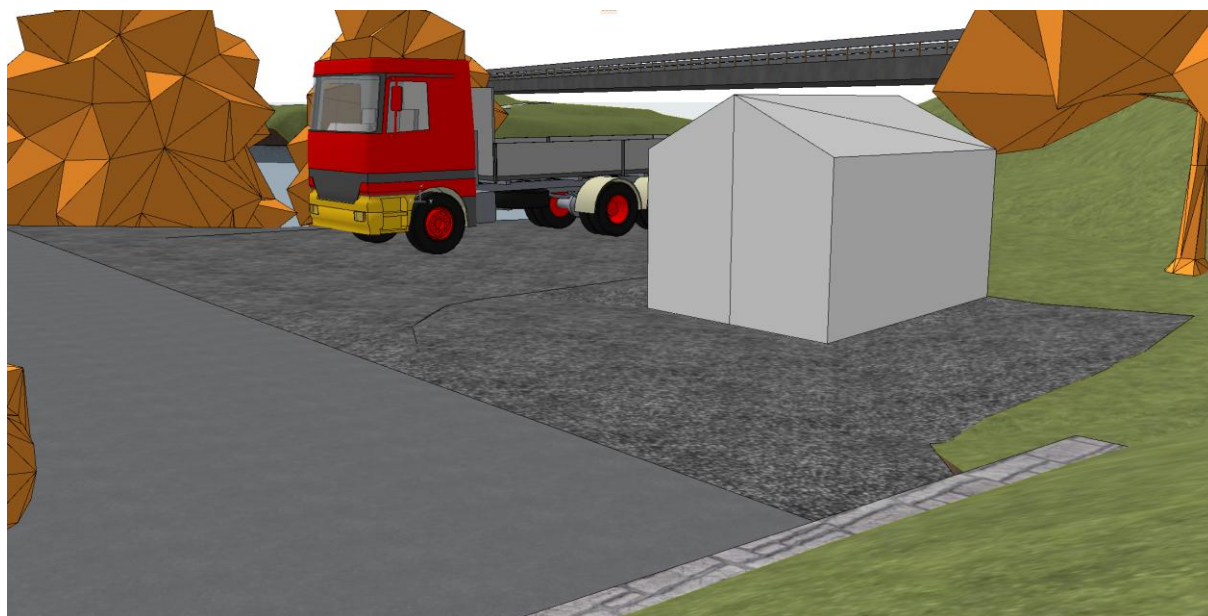
## 4.3. Vann og avløpsanlegg, VA

Rana kommune har vann- og avløpsanlegg innfor planområdet. Disse er merket med o\_VA1 og o\_VA2 i plankartet. Disse vises i figur 9 og 10.

Figuren under viser bygget som kommunen har bygd i forbindelse med det kommunale avløpsanlegget som er i området. I prosessen har vi vært i dialog med vann og avløp i kommunen for å avklare framkommelighet med kjøretøy til denne.

Utomhusplanen som vist i figur 18 viser framkommelighet for større kjøretøy.

Det har vært jobbet med dette anlegget i de senere år, noe som også vises i terrenget.



Figur 17 Vann og avløp, o\_VA1

Grad av utnyttelse settes som m<sup>2</sup> BYA. For o\_VA1 settes denne til 15 m<sup>2</sup>, for o\_VA2 settes denne til 8 m<sup>2</sup>. Byggehøyden for o\_VA1 skal ikke overstige 5 meter og for o\_VA2 er denne høyden regulert til 3 meter.

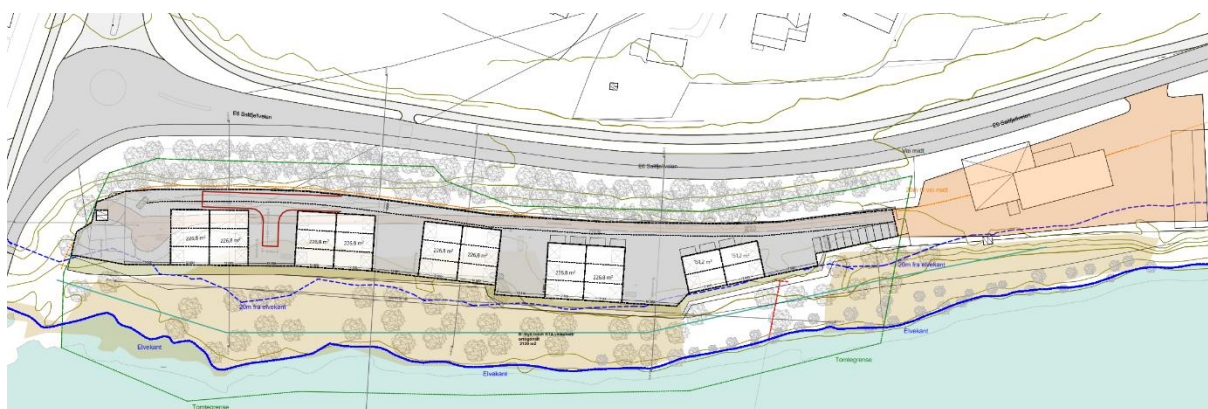
Regulert tomt i tilknytning til eksisterende kommunalteknisk bygg helt vest i området skal matrikkelføres og overskjøtes Rana kommune uten kostnader for kommunen.

#### 4.4. Friområde, FRI

Område mellom Ranelva og utbyggingsområdene reguleres til friområde. Området har en viktig effekt som buffersone mellom bebyggelse og elva. Kantsonen som ligger her, er viktig for det biologiske mangfoldet. Områdene langs elva er vanskelig tilgjengelig for allmennheten.

Kantsonens bredde er i det fleste tilfeller 20 m. eller mer langs lagerformålet. Det er ved det kommunale vann- og avløpsanlegget (o\_A1) og helt i øst ved eksisterende bebyggelse i industriområdet at området er smalest.

Eksisterende vegetasjon skal bevares.



Figur 18 Illustrasjonsplan som viser elvekant (hel blå strek) og 20 meters belte fra elvekanten (stiplet blå strek) i sammenheng med planlagt bebyggelse.

#### 4.5. Vegetasjonsskjerm, VS

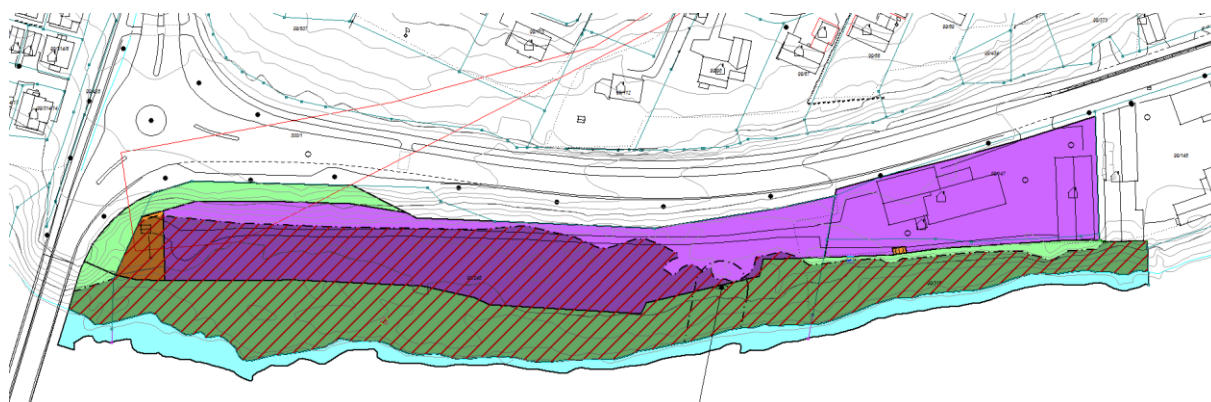
Området nord og vest for vann- og avløpsanlegg, som ligger inntil E6 avsettes som vegetasjonsskjerm. Eksisterende vegetasjon skal ivaretas og fungere som buffer mot E6.

#### 4.6. Naturområde i sjø og vassdrag, NSV

Ranelva innenfor planen. Dette arealet er i gjeldene plan regulert til friområde. Området inngår i nasjonalt laksevassdrag og forvaltes iht. dette.

#### 4.7. Flomfare, H320

Området ligger slik til at det er flomfare i området. Skred AS har utarbeidet en flomfareutredning, jf vedlegg. Utredningen har vurdert at dimensjonerende flomnivå i området er kote 6,8. Det er lagt på 40 cm som et sikkerhetspåslag. Dette gjør at områder der bebyggelse planlegges etablert ikke kan bygges lavere enn kote 7,20. Det reguleres inn faresone flom. Denne er lagt til kote 7. I bestemmelsene er det vist til kote 7,20. De arealene som ligger lavere enn kote 7,2 innenfor formålet lager (LA) tillates hevet opp til denne høyden.



Figur 19 Flomfare, H320

#### 4.8. Høyspenningsanlegg, H370

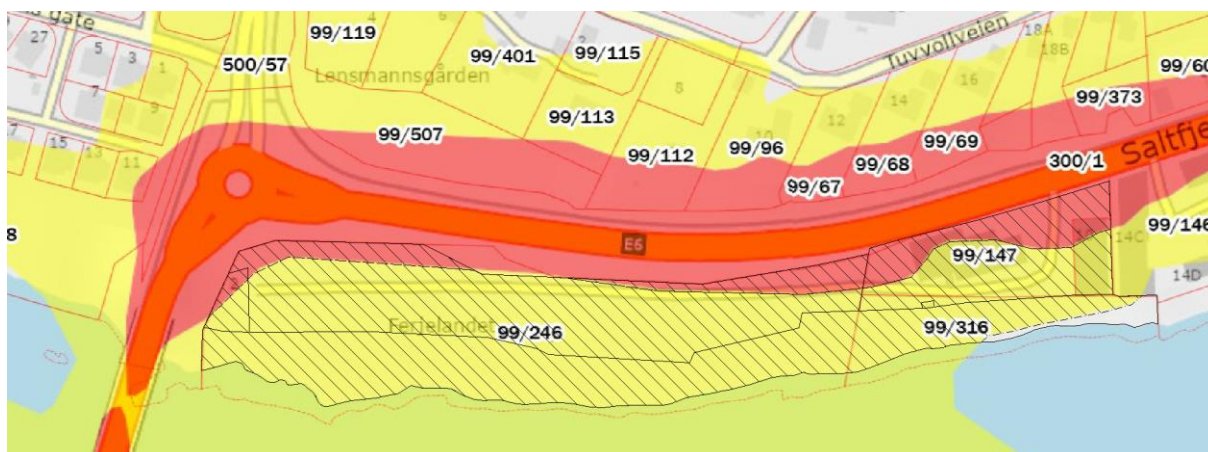
Det går et luftspenn over Ranelva som stopper i en mast innenfor planområdet. Masten står i grensen mellom lagerområdet og friområdet, men inne på friområde. Derfra går kablene under bakken. Det er regulert inn en faresone med en bredde på 10 meter fra senter luftspenn.

## 4.9. Støysoner, rød og gul

Statens vegvesen har utarbeidet støysoner på bakgrunn av trafikk på E6. Som det framkommer av figuren under så er hele planområdet omfattet av enten rød eller gul støyzone. I områdene som lagerenhetene planlegges etablert er det beregnet gul støyzone.

Det skal ikke etableres bebyggelse i området med varig opphold slik at støy ikke vil være en utfordring.

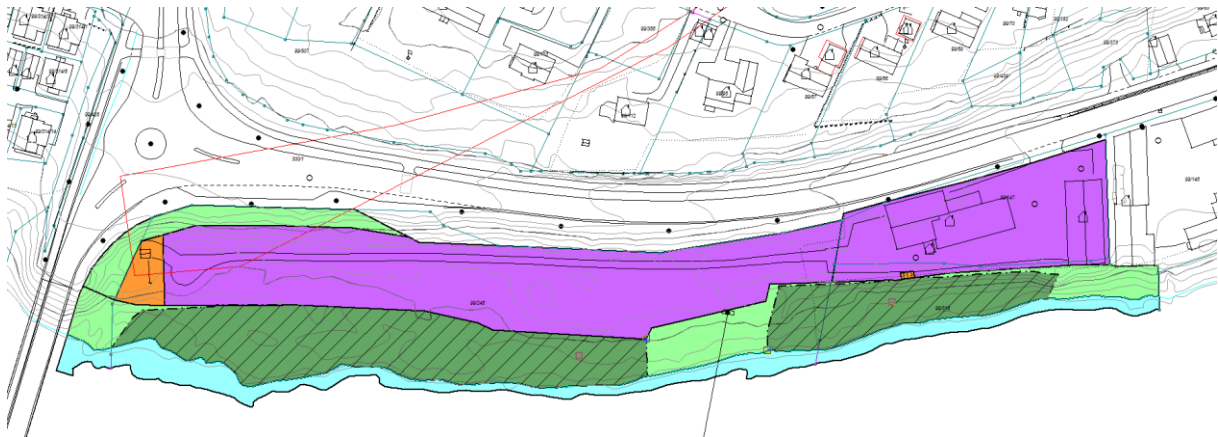
Selv om det ikke skal etableres bygg med varig opphold i området reguleres støysonene inn i plankartet.



Figur 20 Støysoner

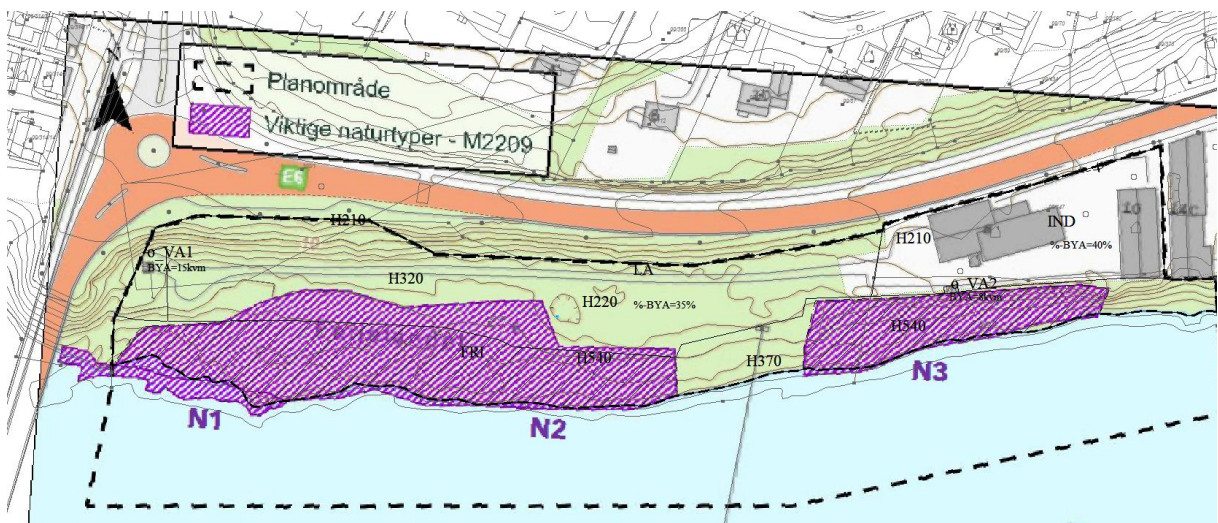
## 4.10. Hensynsone grønnstruktur, H540

I forbindelse med planarbeidet er det gjort en utredning/vurdering av grønnstruktur i området. Det er funnet to områder som er av en slik beskaffenhet at det reguleres inn hensynsone grønnstruktur i plankartet.



Figur 21 Regulert hensynsone grønnstruktur, H540

Området med viktig naturtype har vært større, men Rana kommunens virksomhet i planområdet har redusert dette arealet. Som det framkommer av figuren under så smalner det vestligste område inn i øst. Det arealet som ikke innehar registrerte naturtyper, er brukt som rigg-/lagerområde i forbindelse med vann- og avløpsprosjektet som Rana kommune har fått gjort i de senere år. Figur 23 viser flyfoto av område.



Figur 22 Registrert naturtyper



Figur 23 Riggområde i forbindelse med kommunens arbeid

For å få plass til de ønskede lagerenhetene så må noe areal som er registrert med naturtyper benyttes til dette.

#### 4.11. Trafikkløsning

Adkomst til planområdet vil bli via avkjørsel til Saltfjellveien 8 som i dag. Det forventes noe mer trafikk i avkjøringen, men ikke mer enn dagens avkjøring kan håndtere. Det er ikke lagt til rette for adkomst til området for myke trafikanter. Det er opparbeidet gang- og sykkelvei på nordsiden av E6 men det er ikke etablert sikker kryssing av denne. Det nye innenfor planen er lager. Det regnes ikke som sannsynlig at brukere av disse vil gå eller sykle til området.

Det er utarbeidet en trafikkanalyse i forbindelse med dette oppdraget, se vedlegg.

#### 4.12. Overvann

I dag føres overvann fra området direkte ut i Ranelva. Dette vil også være tilfelle etter utbygging av området. I VAO-planen legges det opp til at takvann ledes ut i Ranelva. Det samme vil vann i forbindelse med snøsmelting. Overvann generert av aktivitet i planområdet ledes til sluk påkoblet oljeutskillere.

Det er tilgjengelig areal for snølagring innenfor området. I bestemmelsene er det angitt at snø ikke kan lagres inntil hensynssone for grønnstruktur for å bevare vegetasjonen.

#### 4.13. Renovasjon

Lagerbebyggelse skal i seg selv ikke generere behov for håndtering av avfall. Det legges opp til at dette skal håndteres av hver enkelt bruker av lagerenhetene.

Innenfor industriområdet er det private avtaler med ulike renovasjonsfirma.

## 5. Konsekvensutredning

Planen utløser krav til konsekvensutredning iht. kapittel 2 i forskrift om konsekvensutredninger med hjemmel i plan- og bygningsloven. Det er gjennomført utredninger på følgende tema:

- Naturmangfold
- Friluftsliv inklusiv strandsoneforvaltning

I dette kapittelet gis et ikke-teknisk sammendrag med utgangspunkt i vedlagte konsekvensutredninger.

Konsekvensutredningene er gjennomført i henhold til metodikk etter Miljødirektoratets håndbok M-1941 «Konsekvensutredning av klima og miljø».

### 5.1. Alternativer

#### 5.1.1. Alternativ 0 – dagens situasjon

Nullalternativet er forventet situasjon i influensområdet dersom planen eller tiltaket ikke blir gjennomført. Det tar utgangspunkt i dagens miljøtilstand og den mest realistiske utviklingen i utredningsområdet, inkludert øvrige vedtatte arealplaner for området. For denne konsekvensutredningen er det ikke kjent at det finnes andre arealplaner for området. Nullalternativet innebærer derfor naturlig utvikling av dagens tilstand, med videreføring av dagens bruk og hevd.

#### 5.1.2. Alternativ 1 – planforslaget

Alternativ 1 består av foreslått utbygging for fem bygninger til lagerfunksjon og eksisterende vann- og avløpsanlegg. Industriområde i reguleringsplan ID4024 er inkludert i alternativet.

Det er skissert at et område på totalt 6 daa langs adkomstveien skal avvirkes og planeres, med påfølgende bygging av lagerlokaler i én rekke. Foran lokalene er det planlagt for nødvendig areal til manøvrering av kjøretøy (potensielt med båt på henger o.l.), og parkering er planlagt mellom bygningene. Mellom bygningsrekken og E6 er det planlagt å bevare eksisterende vegetasjon. Det samme gjelder eksisterende vegetasjon i ytterste del av kantsonen langs elva. Adkomst til området vil skje fra øst.

## 5.2. Naturmangfold

Det er gjennomført naturtypekartlegging av flora og fauna etter NiN klassifiseringssystem (Natur i Norge) og Miljødirektoratets kartleggingsinstruks for naturtyper i Norge (Miljødirektoratet, 2024). Kartleggingen ble gjennomført 11.08.2023.

Planforslaget innebærer tap av areal med viktige naturtyper, og reduksjon av leveområder for truede fuglearter. Kantsonens funksjon som vandringskorridor for vilt vil reduseres både gjennom arealtap og forstyrrelseeffekter. Planforslaget innebærer også økt samlet belastning på områdets økosystemer, med redusert erosjonssikring, vannfordrøyning og vannrensing, noe som også vil gjøre området mindre motstandsdyktig ovenfor fremtidige klimaendringer. Naturkvalitetene som går tapt er definert som miljøverdier av nasjonal og vesentlig regional interesse, og planforslaget er derfor i konflikt med nasjonale mål for naturmangfold, samt naturmangfoldlovens forvaltningsmål og -prinsipper. Planforslaget er også i konflikt med arealpolitiske og lovfestede føringer for området, som ikke tillater ytterligere forringelse av kantsonevegetasjonen langs Ranelva.

*Samlet sett er planforslaget vurdert til å ha «middels negativ konsekvens» for naturmangfold.*

## 5.3. Friluftsliv

Området er befart og det har vært dialog med Nedre Ranelva forvaltningslag ifm. konsekvenser for friluftsliv.

Med utgangspunkt i området som registrert friluftsområde er område angitt med *noe verdi*. Våre observasjoner tilsier svært lav bruksfrekvens i området, men det er rapporter om tilfeller av hundelufting og Nedre Ranelva forvaltningslag rapporterer at området er egnet for fiske.

Påvirkingsgrad er angitt til *noe forringet* med bakgrunn i at noe av arealet registrert som friluftsområde blir beslaglagt. Øvrige påvirkningskategorier blir ikke påvirket.

Samlet konsekvensgrad for planforslaget blir *«ubetydelig endring»*.

Det er ikke behov for avbøtende tiltak.

## 5.4. Oppfølging i plan

Her gis en oversikt over forslag til avbøtende tiltak i de ulike utredningene, og hvordan de er fulgt opp i plandokumentene.

| Naturmangfold                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Oppfølging i plan                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Med tanke på områdets biologiske mangfold og økosystemer, og gjeldende arealpolitiske føringer, anbefales det primært å reetablere kantsonen til opprinnelig bredde (ca. 40 m).</p> <p>Begrense inngrep i kantvegetasjon. F.eks. smartere løsninger for manøvreringsareal utenfor bygningene, minimere skråningsutslaget mellom platået og kantsonevegetasjonen som bevares (ev. bruke mur).</p> <p>Andelen plen og harde flater bør minimeres til fordel for naturlig eller naturlig bakkevegetasjon.</p> <p>Avvirking av skog må skje utenfor hekketiden til fugl (1.mai-1.aug), ev. etter klarering fra person med fagkompetanse (ornitolog/biolog).</p> <p>Minimering av bruk av kunstig lys for å unngå lysforurensning til kantsonen.</p> <p>Kantsonevegetasjon og naturtypelokaliteter som kan bevares/reetableres bør vernes gjennom bruk av hensiktsmessig formål/hensynssone i plankartet.</p> | <p>I planbestemmelser:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Eksisterende kantvegetasjon m/naturtyper innenfor grønnstruktur skal bevares</li> <li>Bruk av kunstig lys skal begrenses</li> <li>Avvirking av skog utenfor hekketid</li> <li>Snø skal ikke deponeres inntil hensynssone grønnstruktur</li> </ul> <p>Utredningen tar utgangspunkt i en kantsone på 15 meter. Planen har avsatt en kantsone som i stor grad er på 20 meter, med unntak av noen få tilfeller og hvor det er eksisterende bebyggelse/anlegg.</p> |

Ved snøbrøyting må det ikke deponeres snø i nærheten av de viktige naturtypene, og snø bør heller ikke legges i eller i nærheten av kantsonen. Dette for å hindre slitasje på vegetasjonen samt tilførsel av grus, salt og frø fra fremmede arter.

#### Restaurere:

I ferdig situasjon bør områder som ikke trenger å være åpne, revegeteres med flersjiktet vegetasjon. Dette gjelder også særlig de delene av kantsonen som allerede er forringet (midtre og vestlig del). I revegeteringen må det brukes stedegne arter fra lokalt genmateriale, og reetablering/etablering av nye fremmede arter må unngås. I kantsonen bør det tas sikte på å reetablere en artssammensetning som ligner på den i naturtypelokalitetene.

#### Kompensere:

Dersom det finnes andre aktuelle områder kan det gjennomføres reetablering av kantsonvegetasjon langs andre delstrekninger av Ranelva, for å kompensere for tapet av kantsonvegetasjon her.

Når det gjelder fremmede arter skal hovedfokus være på å unngå videre spredning, men som kompenserende tiltak anbefales det å bekjempe registrerte forekomster. Enn så lenge er forekomstene relativt konsentrerte og kan lett fjernes (kanskje med unntak av tunbalderbrå).

|                                                                                                               |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| Det anbefales å gjennomføre målrettet bekjempelse (utgraving) av forekomstene som vil bli berørt av tiltaket. |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

## 5.5. Sammenstilling og oppsummering

Samlede virkninger av planen eller tiltaket sett i lys av allerede gjennomførte, vedtatte eller godkjente planer eller tiltak i influensområdet.

| Tema          | 0-alternativ          | 1-alternativ               |
|---------------|-----------------------|----------------------------|
| Naturmangfold | Ubetydelig konsekvens | Middels negativ konsekvens |
| Friluftsliv   | Ubetydelig konsekvens | Ubetydelig konsekvens      |

Som det framkommer over er det registrert naturtyper i området som er av en slik art at det reguleres inn hensynssone grønnstruktur og eksisterende vegetasjon ivaretas både for friområde og vegetasjonsskjerm.. Deler av naturtypen er forringet som følge av kommunens egen virksomhet i området. For å kunne etablere nødvendig antall enheter i området må noe mer areal registrert som viktige naturtyper fjernes.

## 6. Virkninger av planforslaget

### 6.1. Alternativer/lokalisering

Plassering av lagerarealer bør være tilgjengelig, men trenger ikke nødvendigvis være i sentrumsområder. Selfors kan, som del av Mo i Rana, nås innen rimelig tid og med rimelig ressursbruk for beboere og virksomheter som er lokalisert i og ved Mo i Rana. Det er ikke realistisk å vurdere alle alternative plasseringer, men på generell basis bør sentrumsnære arealer ha en høy utnyttelse, enten i form av antall arbeidsplasser, boliger, kunder eller omsetning. En del lagerfunksjoner er viktige, men ikke noe som kreves oppsøkt hver dag. Slike lagerfunksjoner i sentrumssoner stjeler dermed arealer som kunne vært bruk til mer intensiv bruk.

Denne tomten er ikke egnet til intensiv bruk ut fra trafikale forhold og plassering, og lager er dermed en godt egnet funksjon. Områder utenfor byområdet vil naturlig medføre økt transportbehov på grunn av økt avstand. Det er heller ikke slik at alle alternative tomter er tilgjengelige for utbygging for enhver utbygger.

### 6.2. Landskap

Eiendommen ligger mellom Ranelva og E6 Saltfjellveien, og preges av trær og vegetasjon. På den vestlige delen ligger et kommunalt pumpehus, med snuplass og tilkomstvei gjennom eiendommen fra øst. Terrenget har slakt fall mot Ranelva. Opp mot Saltfjellveien er det en bratt skråning.

Det er legges opp til å kunne etablere fem separate garasje/lagerbygninger på rekke for å tilpasses tomtens langstrakte utforming. Mellom bygningene blir det manøvreringsareal og parkering. På nordsiden av lagerbygningene oppgraderes og heves dagens tilkomstvei. Området som blir berørt av tiltaket blir delvis fylt opp med kunstig fylling og støttemur på deler av skråningen som vender ned mot elva. Tiltaket er likevel trukket såpass langt mot nord på eiendommen at inngrepet får reduserte konsekvenser for vegetasjonen langs elva. Det planlegges en mindre skjæring og støttemur i skråningen opp mot E6 Saltfjellveien

For å bryte opp bygningsmassen har vi valgt å dele denne opp og plassere bygningene med ulik forskyvning og vinkel. Dette er også gunstig i forhold til terrenget og utformingen

av tomten. Bygningene får en enkel utforming med rektangulær grunnflate og flatt tak. Hver lagerbygning får flere enheter, og det blir garasjeporter til hver enkelt enhet.

Forslag til bebyggelse er illustrert på figurene 11 – 16. Vi er av den oppfatning at slik som bygningsmassen er forsøkt lagt så vil de ikke virke dominerende i landskapet. Byggene vil strekke seg 1-2 meter over E6. Vegetasjon mellom E6 og området og elva og området gjøre at byggene ikke bli så synlig hverken fra E6 eller fra andre områder som kan ha innsyn til bebyggelsen.

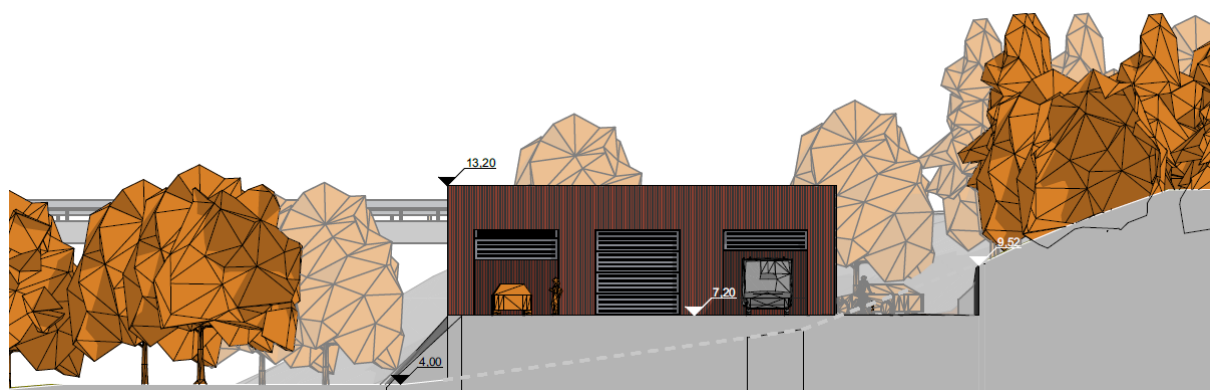
Landskapsrommet mellom E6 og Ranelva har en viss verdi som et landskapselement. Dette til tross for at det er gjort tekniske inngrep i området som vil bestå. Det kommunaltekniske bygget og adkomst til dette med større kjøretøy vil måtte beholdes.

Oppfylling av områder der lagrene skal etableres, samt bygging av lagerenheter innebærer en endring av landskapet lokalt. Det vil være tydelig å se endringene spesielt for de som beveger seg over Ranelva. Fra andre ståsteder vil ikke endringene være så synlige.

Vi vurderer de endringer i landskapet som utbyggingen medfører som akseptable. Det vil bli observert endringer, men i hovedsak for de som beveger seg i nærheten av området. På avstand vil ikke endringene være like synlige.

### 6.3. Sol/skygge

Bebyggelsen vil ikke gi skyggevirkning på boligområder. Planlagt bebyggelse vil ha en byggehøyde på kote 13/14. E6 ligger på kote +11 til +15 langs planområdet. Boligtomtene som ligger nord for E6 ligger på kote 15+. Dette gjør at skygge fra planlagt bebyggelse ikke vil kunne nå til boligtomtene og vil heller ikke få påvirkning på E6.



Figur 24 Illustrasjon bygg



## 6.5. Trafikk

Den totale potensielle trafikken i adkomstkrysset til planområdet etter at tiltaket er etablert vil være en kombinasjon av trafikken generert av eksisterende industriområdet for byggene i Saltfjellveien 8 og 10, og trafikken generert av tiltaket (de nye lagerenhetene).

Om 100% av besøkende kjører bil, vil dette tilsvare ca. 25 ÅDT. Dette baserer seg på estimer som vurderes som «worst case». Total fremtidig trafikk for planforslaget med industriformålet er estimert til ca. 82 ÅDT.

Med en ÅDT på 5 000 på E6 Saltfjellveien og ÅDT på ca. 80 i adkomstkrysset, er det vurdert å ikke være behov for å etablere et venstresvingefelt i adkomstkrysset for trafikk som kjører inn til planområdet fra E6 øst.

### 6.5.1. Parkering

I kommunedelplanen for Mo og omegn er det krav om 1 parkeringsplass pr 100 m<sup>2</sup> lagerareal. Hver lagerenhet som det planlegges for her er på ca. 75 m<sup>2</sup>. Det vil være ulike brukere/eiere av disse. Sannsynligheten for at alle brukerne av lagrene er i området samtidig er liten. Det foreslås derfor å sette krav om ½ parkeringsplass pr. enhet. Utomhusplanen viser hvor disse skal etableres. Illustrasjonsplanen viser flere plasser enn det settes krav om. I tillegg vil brukerne kunne parkere foran egen enhet uten at dette vil være til hinder for de øvrige brukerne.

### 6.5.2. Myke trafikanter

Planområdet er relativt utilgjengelig til fots, men er i gang- og sykkelavstand til flere boligområder, næringsområder og servicer. E6 Saltfjellveien forbi planområdet har gatebelysning, og gang- og sykkelveien er delvis fysisk adskilt fra veien av mur og vegg. Disse er viktige elementer som kan bidra til å øke trafiksikkerheten i området. Basert på trafikkulykkedata i vegnettet er det ikke grunnlag for å si at strekninger eller kryss i området er spesielt utsatt for ulykker.

Brukere av lagerenheter vil hovedsakelig ankomme med bil, og det legges til rette for parkering. Brukere som bor i nærområdet som lagrer bobiler kan tenkes å ankomme lagerenheten til fots, men det vurderes at dette vil være minimal andel av brukerne og ikke ha påvirkning på trafiksikkerheten i området. Med utgangspunkt i begrenset andel myke trafikanter som vil bruke området, anses det ikke som økonomisk bærekraftig eller nødvendig å gjøre større tiltak langs E6 for kryssing av gående og syklende.

## 6.6. Bomiljø og attraktivitet

Hensikten med denne reguleringsplanen er å legge til rette for etablering av lagerbebyggelse. Erfaringsmessig er det etterspørsel etter lagerbebyggelse både fra privatpersoner og fra næringslivet.

Fortetting, og økt utbygging av leiligheter har gitt en utvikling i boligmarkedet der personer i 50-, 60- og 70årene selger og flytter fra eneboliger til fordel for leilighetsbebyggelse, gjerne mer sentrumsnært. De får dermed mindre plass til eksempelvis bobiler, båter og andre ting, som de tidligere har hatt plass til i en større bolig med tilhørende garasje og tomt. Løsningen for mange er å leie eller å kjøpe en lagerenhet, enten midlertidig eller permanent.

Tiltaket kan dermed gi en bredere samfunnseffekt gjennom å tilrettelegge for en praktisk tilgang for lagerarealer for privatpersoner, og derigjennom gi grunnlag for mer omsetning av leiligheter og eneboliger.

Også næringslivet vil ha behov for lagerfunksjoner. Enten det er selvstendig næringsdrivende, håndverkere eller andre bedrifter som trenger et fjernlager, permanent eller midlertidig. Det er ikke meningen at man skal åpne for etablering av annen næringsmessig bebyggelse gjennom planforslaget, noe som vil bidra til å begrense trafikktrykket i området.

Tilgang på gode lagerarealer har vist seg som en nøkkelfunksjon for gjennomføring av fortetting og transformasjonsprosjekter i mange tilfeller. Det eldre ekteparet som har solgt sin enebolig til fordel for en lettstelt, sentrumsnær leilighet, har likevel ønske om å kunne reise rundt i sin bil. Den har de ikke plass til ved sin nye leilighet, og dermed etterspørres lagerarealer.

## 6.7. ROS

ROS-analysen har avdekket tre uønskede hendelser ifm. planområdet.

- Flom i større vassdrag
- Stormflo
- Kvikkleireskred

Skred AS har utarbeidet flomvurdering der konklusjonen er at bebyggelse ikke kan etableres lavere enn kote 7,2 og at kantvegetasjon må bevares som erosjonssikrende tiltak. Dette er angitt i planbestemmelsene.

Øvre estimat for stormflo for år 2100 viser at deler av planområdet påvirkes. Dette gjelder hovedsakelig langs kantsonen og areal avsatt til grønnstruktur.

Områdestabilitet er vurdert av Indira i geoteknisk notat 17.01.2025. Områdestabiliteten er funnet tilfredsstillende for tiltaket iht. prosedyre for utredning av områdeskredfare som gitt i NVE veileder 1/2019 «Sikkerhet mot kvikkleireskred».

## 7. Oppsummering

Gjennom innkomne innspill fra overordnede myndigheter har det kommet kritikk for at etablering av lagerarealer ikke er i tråd med den generelle fortetningspolitikken slik den fremkommer blant annet gjennom nasjonale forventninger. Vi vil fremheve at fortetningsprosjekter medfører økt etterspørsel etter lagerarealer.

I Mo i Rana, som i mange andre tilsvarende byer, oppleves det nå en eldrebølge. Den nye generasjonen «eldre» har vist en preferanse for å selge eneboliger til fordel for sentrumsnære leiligheter, gjerne nybygde, der leiligheten og tilhørende anlegg er betydelig mindre enn eneboligen med tilhørende uthus og tomt. Som del av deres liv som friske eldre er det mange som vil ha bobiler, campingvogner eller annet utstyr som er plasskrevende og krever lagring. Lagring tilbys ikke i sentrumsområder der arealet er maksimalt utnyttet, og de søker derfor etter alternativer. Tilgang på slike lager kan være avgjørende for at de velger å flytte fra eneboligen i utgangspunktet.

Tilsvarende er det også en gjeldende fortetningspolitikk for forretninger og håndverk- og industribedrifter etc. I den grad at gode industriarealer er en mangelvare kan tilgang til et fjernlager være det som muliggjør bedre utnyttelse av bygningsmasse og tilgjengelig tomteareal ved bedriftens opprinnelige lokalitet.

Nyetablering av lagerarealer kan med andre ord spille en nøkkelrolle for hvordan kabalene som naturlig vil oppstå i forbindelse med fortetningsprosjekter blir løst. Tilgang på lager gir fleksibilitet ved gjennomføring, både på kort og lang sikt.

Det påpekes fra flere parter at det er uheldig at kommunedelplanens føringer for bygging langs vassdrag ikke følges, herunder både med tanke på byggeforbudet innen 50meterssonen langs vassdrag, og også med tanke på fravik at formålsområdet «friområde».

Gjennom prosjektet søker vi å ivareta allmennhetens interesser i området gjennom å unngå å privatisere området. Området er i dag i praksis utilgjengelig da E6 fungerer som en barriere, både ved Selfors bru, og veikroppen i seg selv. Å legge til rette for allmenhetens bruk vil være å også legge til rette for økt villkryssing av E6, samt økt trafikk gjennom et etablert næringsområde. Området er vist som «registrert friluftslivsområde» i henhold til friluftslivskartleggingen i området, til tross for begrenset adkomst til området. Området er også moderat attraktivt som fiskeplass. Elvekanten vil forbli uberørt som følge av utbyggingen, og for tema fiske antas det liten eller ubetydelig endring.

Vi har gjennom planarbeidet dokumentert de foreliggende naturverdiene i området knyttet til kantsone langs vassdrag. De viktigste lokalitetene blir ivaretatt gjennom planforslaget, selv om noe vil gå tapt gjennom utbyggingen.

## 8. Vedlegg

- a) ROS-analyse
- b) KU friluftsliv
- c) KU naturmangfold
- d) Trafikkanalyse, 20.10.2025
- e) VAO-rammeplan
- f) Illustrasjonsplan
- g) Oppriss øst 1 og 2
- h) Oppriss øst 3 og 4
- i) Oppriss øst 5 og sør 2
- j) Oppriss sør 1
- k) Geoteknisk notat, 17.01.2025
- l) Flomfarevurdering, 07.04.2025

