

Planinitiativ

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

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

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

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

Planinitiativet er utarbeidet av: *Asplan Viak AS v/Christina S. Joakimsen*

Dato: 04.02.2026

Tiltakshaver: *Saltfjellveien AS*

Fakturamottaker (navn, adresse og organisasjonsnummer): *Saltfjellveien AS v/Marius H. Reinsnes. Saltfjellveien 8, 8613 SELFORS. Org.nr. 926186523.*

Fagkyndig plankonsulent: *Asplan Viak AS*

Planområdets adresse/lokalitet: *Saltfjellveien 2 og 6*

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

Innhold

1	Formålet med planen	4
2	Planområdet, og om planforslaget vil få virkninger utenfor planområdet.....	4
	Hvor ligger planområdet?	4
	Hva finnes, og hvordan brukes området og nærliggende arealer i dag?	4
	Hva slags virkninger vil planforslaget få utenfor planområdet?	5
3	Vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i så fall vil bli ivaretatt.....	5
4	Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid.....	5
	Vurder hvordan planforslaget forholder seg til overordnede kommunale arealplaner	6
	Vurder hvordan planforslaget forholder seg til andre overordnede kommunale planer	6
	Trygge og inkluderende lokalsamfunn	6
	Velferd og bærekraftig verdiskaping.....	7
	Klima, natur og miljø for framtida.....	7
	Samfunnssikkerhet og beredskap	8
	Vurder hvordan planforslaget berører gjeldende reguleringsplaner eller pågående planarbeid.....	9
	Vurder hvordan planforslaget forholder seg til regionale og statlige planretningslinjer, og rikspolitiske retningslinjer	10
	Oppsummering:	11
5	Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak.....	11
	Er det noen rekkefølgekrav som er aktuelle?.....	12
6	Utbyggingsvolum og byggehøyde	12
7	Funksjonell og miljømessig kvalitet.....	12
8	Planforslagets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser.....	13
9	Vesentlige interesser som berøres av planforslaget.....	13
	Hvilke tema er det behov for at fagkyndig gjør en vurdering og/eller utredning av, for å ivareta interessene som blir vesentlig berørt?.....	14
	Hvilke av disse temaene er det behov for å innhente ny kunnskap om?	14

10	Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet	14
11	Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart	15
12	Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte	15
13	Felles behandling av plan- og byggesak etter pbl. § 12-15	15
14	Utbyggingsavtale pbl. kapittel 17	15
15	Framdriftsplan for planarbeidet.....	16

1 Formålet med planen

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for lagerbebyggelse på tilgjengelige arealer ved Ranaelva, Selfors. Det foreligger et ferdig utarbeidet og komplett planforslag. På grunn av overstått frist for rapportering av status underveis i planprosessen må det meldes om oppstart på nytt til kommunen.

2 Planområdet, og om planforslaget vil få virkninger utenfor planområdet

Hvor ligger planområdet?

Legg ved:

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

Vedlagt følger PDF og SOSI av plankart.

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

Området er i dag skogkledt, og er lokalisert ned mot Ranaelva. Området ligger mellom Selfors bru, E6 og elva. Gjennom området har Rana kommune trukket vann- og avløp, og det er en vei som er adkomst til Rana kommunes pumpestasjon som ligger ved brufoten.

Området har en begrenset funksjon som friluftslivsområde, der aktivitetene er begrenset. Det er enkelte som benytter området til å lufte hunder, og det selges fiskekort for fiske i Ranelva på dette arealet. Kommunen har nylig gjennomført anleggsarbeid i grønnstrukturen her ifm. vann- og avløp. Området har ikke trygg adkomst for myke trafikanter. Adkomst uten bil er begrenset til villkryssing over E6, samt å bevege seg over tilgrensende industritomt. Adkomst under Selforsbrua er ikke praktisk mulig.

Når det gjelder natur er området en del av et sammenhengende grøntbelte langs Ranelva. Området vil i hovedsak beholde denne funksjonen.

Landskapsmessig ligger området sørvendt og skjermet til i forhold til øvrige områder på Selfors. Det er gode solforhold, og et vassdragspåvirket klima. Området er ikke særlig vindutsatt, og lokalklimaet er godt.

Det foreligger naturkartlegging, geoteknisk vurdering og trafikkvurdering.

Hva slags virkninger vil planforslaget få utenfor planområdet?

Planforslaget har få virkninger utenfor planområdet. Arealet er ikke en del av sammenhengende natur-/friluftsområde langs elva, da den brytes opp av eksisterende næringsområde i øst.

Det er gjort stabilitetsberegninger iht. geoteknisk notat viser at planlagte tiltak ikke vil forverre stabilitetsforhold, men forbedre dem.

Tiltaket kan gi en god samfunnseffekt gjennom tilrettelegging av praktisk tilgang til lagerarealer for både privatpersoner og næringsliv. Tilgang på gode lagerarealer har vist seg som en nøkkelfunksjon for gjennomføring av fortetting og transformasjonsprosjekter i mange tilfeller. Et eksempel kan være et eldre ektepar som har solgt sin enebolig til fordel for en lettetstelt, sentrumsnær leilighet, har likevel ønske om å kunne reise rundt i sin bobil. Den har de ikke plass til ved sin nye leilighet, og dermed etterspørres lagerarealer.

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

- ☐ Planen utløser ikke krav om konsekvensutredning etter forskrift om konsekvensutredninger. Skriv en kort vurdering:
- ☒ Planen utløser krav om konsekvensutredning etter forskrift om konsekvensutredninger. Skriv en vurdering av hvilke paragrafer og vedlegg som berøres:

Iht. vurdering i 2023 utløser planforslaget krav om konsekvensutredning iht. kuf § 8, og inngår som tiltak jf. vedlegg II, punkt 11 bokstav j) Næringsbygg som vil ligge i eller ved kantsone for Ranelva, nasjonalt laksevassdrag jf. kuf § 10 tredje ledd bokstav a.

Asplan Viak vurderer at det er behov for konsekvensutredning av følgende tema iht. veileder M-1941:

- **Naturmangfold**
- **Friluftsliv**

Landskap og vannmiljø vurderes særskilt i planbeskrivelsen.

- ☒ Det skal ikke utarbeides planprogram etter forskrift om konsekvensutredninger § 6.

- ☐ Det skal utarbeides planprogram etter forskrift om konsekvensutredninger § 6.
Forslag til planprogram skal sendes på høring samtidig med varsel om oppstart.

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

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

Vurder hvordan planforslaget forholder seg til overordnede kommunale arealplaner

Skriv kort under hvert punkt hvordan planforslaget vil samsvare med føringene i overordnede arealplaner (bestemmelser og kart), og hva som eventuelt ikke samsvarer:

- Kommuneplanens arealdel
 - *Ikke relevant.*
- Kommunedelplan for Mo og omegn
 - *Tiltaket ligger på Selfors, og er dermed i arealer som er omfattet av kommunedelplan for Mo og omegn. Tiltaket er ikke i tråd med kommunedelplanens arealføringer da området er avsatt til friområde i KDP.*

Vurder hvordan planforslaget forholder seg til andre overordnede kommunale planer

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

- Kommuneplan 2024-2036, samfunnsdel med arealstrategier

Trygge og inkluderende lokalsamfunn

- Bysentrum skal være attraktivt med urbane kvaliteter og mangfold både av tilbud, funksjoner og mennesker.
 - *Ikke relevant. Planforslaget ligger utenfor bysentrum.*
- Høy estetisk og arkitektonisk kvalitet for bygninger og uteområder skal vektlegges.
 - *Området planlegges brukt som et industriområde, med bygninger, utelagring og areal til parkering av ulike kjøretøy med tilknytning til ulike industribedrifter. Med nærhet til Ranelva og med innsyn fra E6 er det ønskelig fra grunneier at området skal framstå ryddig og planlagt.*

- Offentlige uterom og parker skal invitere til uformelle møter mellom ulike mennesker.
 - *Ikke relevant.*
- Det skal legges vekt på gode og trygge gang- og sykkelveiforbindelser, spesielt fra sentrum og ut til tettstedene, til større arbeidsplasser, til turområder og til viktige mål for barn og unge. Snarveier skal bevares og holdes tilgjengelige.
 - *Ikke relevant.*
- Nærturområder og områder for bynært friluftsliv skal ivaretas og prioriteres, og blågrønnstrukturene i sentrum skal styrkes.
 - *Området er ikke et areal som brukes som et nærturområde og er heller ikke en del av grønnstrukturen i sentrum.*
- Allmennhetens mulighet for ferdsel, aktiviteter og gode opplevelser langs Ranfjorden og Ranelva skal styrkes.
 - *Området er vanskelig tilgjengelig i dag. Med unntak av adkomstveien til bygg for kommunalteknikk, er det ikke etablert stisystemer i området. Dette indikerer at område benyttes lite og er ikke viktig for allmennheten. Hadde det vært attraktivt for slik bruk ville området vært mer påvirket med etablering av stier, fiskeplasser og gapahuker mm. Planforslaget vil heller ikke være med på å legge til rette for mer aktiv bruk av områdene. Det er ikke ønskelig at allmennheten tar seg igjennom et industriområde for å nå turmål/opplevelser.*

Velferd og bærekraftig verdiskaping

- Gjenbruk, sambruk og mer effektiv utnyttelse av eksisterende næringsarealer og infrastruktur skal vurderes før nye næringsarealer kan utvikles.
 - *Planforslaget ligger i forlengelse av eksisterende næringsområde, samt infrastruktur tilknyttet kommunal infrastruktur.*
- Tilrettelegging av næringsarealer skal skje med minst mulig negative konsekvenser for klima, miljø og samfunn
 - *Tiltaket vil ha noe negativ effekt med tanke på naturmangfold. Det er likevel fornuftig arealbruk å legge til rette for sentrumsnære lagerarealer. Området er allerede preget av etableringen av bymessig infrastruktur.*
- Lokalisering av nye bygge- og anleggstiltak utenfor Mo og omegn skal skje ut fra dokumenterte behov, og for å styrke livskraftige bygde- og lokalsamfunn.
 - *Ikke relevant.*
- Naturgrunnlaget for samisk kultur og næringsutvikling skal vektlegges.
 - *Ikke relevant.*

Klima, natur og miljø for framtida

- Hensynet til landskaps- og naturverdier, og områder for friluftsliv og reindrift skal vektlegges, og kulturminner skal ivaretas.
 - *Gjennom reguleringen ivaretar man natur- og friluftsliv, selv om arealbeslaget også vil gå på bekostning av noe av naturområdet.*
- Hensynet til klima og miljø skal vektlegges ved utvikling av bolig- og næringsarealer.
 - *Tilbud av sentrumsnær lagerbebyggelse er noe som i praksis muliggjør fortetting, som er en ønsket utvikling mtp bærekraft. Man sparer transportavstand sammenlignet med tilsvarende etableringer utenfor byområdet.*
- Arealer som allerede er utsatt for menneskelige inngrep skal fortettes og gjenbrukes før eventuelle nye arealinngrep vurderes. Skadet natur skal om mulig restaureres. Sambruk av areal skal alltid vurderes, for å gi arealeffektive løsninger.
 - *Planområdet består i dag av skog og natur, og er ikke utsatt for menneskelige inngrep. Men området tilfører lagerfunksjoner i byområdet, og ligger i tilknytning til eksisterende næringsområde i øst. Det virker naturlig å utvide dette næringsområdet til brua i vest. Det har vært økt etterspørsel etter bebyggelse av denne type, særlig grunnet fortetting av boliger. Særlig gir overgang fra større eneboliger til leiligheter behov for lager, da beboere gjerne mister bod- garasje etc. Lager kan også være viktig for å skape rom for fritidsaktiviteter, herunder lager av bobiler, campingvogner, båter og annet utstyr til aktivitet og friluftsliv.*
- Opparbeiding og avskoging på avsatte framtidige utbyggingsområder skal gjennomføres etappevis etter behov, slik at nye naturinngrep begrenses til når det er aktuelt med utbygging.
 - *Det settes inn bestemmelser som avgrenser tomteopparbeidelse til det som er nødvendig for hvert byggetrinn.*
- Større arbeidsplasser, detaljhandel og publikumsvirksomheter skal lokaliseres i sentrum eller så nært at det er naturlig å bevege seg til fots mellom funksjonene og sentrum.
 - *Ikke relevant.*
- Nye boliger og tilhørende funksjoner skal etableres innenfor allerede utbygde områder, og nærhet til skoler og busstopp skal vektlegges. God bokvalitet skal vektlegges i både nye og eksisterende bomiljø.
 - *Ikke relevant.*

Samfunnssikkerhet og beredskap

- Overflatevann skal håndteres lokalt, fortrinnsvis ved naturbaserte løsninger. Blågrønne strukturer skal styrkes, og flomveier skal sikres med tanke på ekstremnedbør. Bekkeløp skal holdes åpne og bevares i sitt eksisterende og naturlige løp.
 - *Ivaretas gjennom VAO-plan*
- Drikkevannskilder og nedslagsfelt skal sikres mot tiltak og aktivitet som kan forringe drikkevannskvaliteten.
 - *Ikke relevant.*
- Naturressurser skal ivaretas, og dyrka/dyrkbar jord skal sikres mot nedbygging.
 - *Ikke relevant.*
- Kommunedelplan for byutvikling
 - *Ikke relevant*
- Kommunedelplan for naturmangfold
 - *Vil ha negative konsekvenser for naturmangfold.*
- Klimabudsjett, vedlegg i budsjett og økonomiplan
 - *Beskrevet i øvrige punkter.*
- Hovedplan for avløp og vannmiljø
 - *VAO-rammeplan følger opp tema*
- Verneplan for Rana – Kommunedelplan kulturminner, bygninger og andre anlegg
 - *Ikke relevant.*
- Trafikksikkerhetsplan for Rana kommune
 - *Vi kan ikke se at planlagt tiltak vil være i strid med trafikksikkerhetsplanen. Adkomst til området fra E6 vil benytte eksisterende avkjørsel, dvs det blir ikke flere avkjørsler fra hovedveien. Det er gode siktforhold langs E6.*
- Temaplan næringsutvikling for Rana kommune
 - *Det er et mål at industrien i Mo i Rana skal vokse og bidra til at Rana skal bli Norges grønne industrihovedstad. Dette lar seg ikke gjøre ved kun å legge til rette for industri, med stort arealbehov, inne på Mo industripark. Det må også legges til rette for mindre industrietableringer. Planområdet vil kunne åpne opp for dette. Vi kan ikke se at en slik etablering er i strid med næringsplanen.*

Vurder hvordan planforslaget berører gjeldende reguleringsplaner eller pågående planarbeid

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

- gjeldende reguleringsplaner som ligger innenfor planområdet
 - *Område øst for Selfors bru (vedtatt 23.08.1977, plan ID 4024)*
 - *E6 Selfors (vedtatt 06.10.1993, plan ID 4033).*
 - *Området som foreslås regulert til lager er i gjeldende plan avsatt til friområde og friluftsområde .*
- nærliggende/tilgrensende reguleringsplaner
 - *Det er mange reguleringsplaner som grenser til de to planene som regulerer arealbruken innenfor det området som det ønskes utarbeidet en ny plan for. Dette er planer som ligger nord for E6 og som i all hovedsak inneholder boligformål. Disse er:*
 - *Stangbakken, Selfors, planid 4035, vedtatt 09.09.97*
 - *Selfors sentrum, planid 4027, vedtatt 08.11.83*
 - *Jens Iversens gate, planid 4022, vedtatt 25.03.76*
 - *Området ved Selfors bru, planid 4010, vedtatt 28.10.59*
 - *Området øst for Fv75, Selfors, planid 4002, vedtatt 17.08.55*
 - *Sykehuskvartalet, Selfors, planid 4040, vedtatt 15.05.06*
 - *Kjørdaalen – Varmorsletta, planid 4031, vedtatt 30.08.94*
 - *Brennslettområdet deler av gnr. 99, Selfors, planid 4020, datert 15.08.67*
 - *Krysset E6 Sjøforsgata, Selfors, planid 4016, datert 18.10.65*
- pågående planarbeid i området
 - *Ingen kjente.*

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

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

- Fylkesplan for Nordland
 - *Relevant. Planforslaget kan knyttes til målområde 3 – verdiskaping og kompetanse og mål 3: Nordland skal ha et konkurransedyktig, innovativt og bærekraftig arbeids- og næringsliv.*
- Regional transportplan
 - *Ikke relevant. Planområdet ligger ikke i tilknytning til fylkesvegnett.*
- Kilder til livskvalitet – regional folkehelseplan Nordland
 - *Ikke relevant.*
- Regional plan for vannforvaltning Nordland og Jan Mayen vannregion
 - *Ikke relevant. Det er ikke ventet at tiltaket vil innebære forurensning og forringelse av vannkvalitet.*
- Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet

- *Relevant. Etablering av industritomter i dette området er i tråd med retningslinjen. Det legges til rette for arbeidsplasser nært opp til der folk bor.*
- *Vi vurderer tiltaket som et fortettingstiltak, både med tanke på tanke på tilgang på mer sentrumsnære lagerarealer, men også et tiltak som muliggjør eksempelvis fortetting i boligområder. Dette er i tråd med regional og statlig friluftslivspolitik slik det fremgår i nasjonale forventninger og i regionale planer.*
- Statlig planretningslinje for klima og energi
 - *Relevant. Det er mangler på sentrumsnære tomter for etablering av mindre industri. I dialog med Rana kommune er det vist til arealer på Røssvoll. Etablering av industritomter i dette området, som er nært opp til boligområder, og nært øvrig industri vil være med på å redusere klimagassutslipp som følge av transport sett opp mot en etablering på Røssvoll. Vi er av den oppfatning at planen og området kan opparbeides slik at denne tar høyde for klimaendringer (økt vannføring i Ranelva). Summert så kan vi ikke se at planforslaget vil være i strid med denne retningslinjen.*
- Statlig planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen
 - *Ikke relevant.*
- Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging med rundskriv T-2/08 Om barn og planlegging.
 - *Ikke relevant*
- Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag
 - *Ikke relevant. Ranelva er ikke vernet og omfattes da ikke av forskriften.*
- T-1442/2021 Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging med veileder M-2061.
 - *Ikke relevant. 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.*
- T-1520 Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging med Miljødirektoratets veileder
 - *Ikke relevant. Det vil ikke gjennomføres tiltak som forverrer luftkvaliteten.*
- Rundskriv H-5/18 Samfunnssikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling
 - *Relevant. Det er utarbeidet geoteknisk notat og flomfarevurdering.*
- Retningslinjer nr. 2/2011 Flaum- og skredfare i arealplaner (NVE)
 - *Relevant. Det er utarbeidet geoteknisk notat og flomfarevurdering.*
- Nasjonal jordvernstrategi
 - *Ikke relevant.*

Listen er ikke uttømmende.

Oppsummering:

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

5 Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Planforslaget legger til rette for lagerbebyggelse til utleie og salg (7,9 daa) i vestre del. Det legges ikke til rette for industriell virksomhet utover det som er regulert i gjeldende plan i østre del av planområdet (3,6 daa). Langs elva legges et grøntdrag. Adkomst løses via etablert adkomst på Saltfjellveien 8 mot E6. Rana kommune har vann og avløpsanlegg som reguleres innenfor planområdet.

Er det noen rekkefølgekrav som er aktuelle?

- ☒ Forslagsstiller vurderer foreløpig ingen rekkefølgekrav som aktuelle.
- ☐ Forslagsstiller vurderer det som aktuelt å stille rekkefølgekrav. Skriv en kort beskrivelse og vurdering av hvilke krav som kan være aktuelle, med utgangspunkt i temaene som er listet opp nedenfor. Tema som forslagsstiller mener ikke er relevante skal tas bort fra beskrivelsen.
 - uteoppholdsareal
 - lekeplass
 - kjørevei
 - parkering og sykkelparkering
 - gang-/sykkelvei og fortau
 - trafikale forhold utenfor planområdet
 - vann- og avløpsnett
 - høyspentledninger
 - utbyggingsrekkefølge
 - støytiltak
 - annet

6 Utbyggingsvolum og byggehøyde

Planforslaget åpner opp for å kunne etablere 28 lagerenheter fordelt på 5 bygg. Bygningene skal være relativt lave og vil ha takflate på 1-2 meter over bakenforliggende E6. 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.

7 Funksjonell og miljømessig kvalitet

Det vil bli etablert plass til parkering. Samlet legges det opp til etablering ca 2125 m² med bebyggelse innenfor formålet lager. Areal regulert til lager er på ca 7885 m². Dette gir en u-grad på i overkant av 26 %. 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 m² til hver parkeringsplass. Dette gir ca 250 m².

Adkomst til planområdet vil bli via avkjørsel til eksisterende næringsbebyggelse i østre del av planområdet, 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 lager vil gå eller sykle til området. Det er utarbeidet en trafikkanalyse i forbindelse med dette oppdraget.

I dag føres overvann fra området direkte ut i Ranelva. Dette vil også være tilfelle etter utbygging av området. I VAO-planen, som er godkjent, legges det opp til at takvann ledes ut i Ranelva. Det samme vil vann i forbindelse med snøsmelting gjøre. De tiltak som planforslaget hjemler er oppfylling av området og etablering av lagerenheter. Det settes krav om at oppfylling skal skje med rene masser. Det er ikke registrert forurensende masser i området i dag.

8 Planforslagets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

Det vil ikke bli silhuettvirkning, men bygningene vil bli synlige gjennom vegetasjonen. Eksisterende vegetasjon bevares og vil skjerme området, både mot Selfors/Saltfjellveien og Ranelva.

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.

Bredden på området varierer mellom 12/13 meter til i overkant av 30 meter. Det er ved det kommunale vann- og avløpsanlegget (o_A1) og helt i øst ved eksisterende bebyggelse at

området er smalest. I tillegg til et område i starten av lagerenhetene fra øst. Vi er av den oppfatning at funksjonene som kantsonen skal ha vil bli ivaretatt.

9 Vesentlige interesser som berøres av planforslaget

Hvilke interesser blir vesentlig berørt og skal særlig ivaretas i det videre planarbeidet:

- ☐ naboer
- ☐ barn og unge
- ☐ eldre
- ☒ friluftsliv
- ☒ naturmangfold
- ☒ næringsliv
- ☐ naturressurser
- ☐ samiske interesser
- ☐ kulturminner/kulturmiljø
- ☐ annet:

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

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

Gi foreløpige vurderinger om omfanget og eventuell metodikk:

- Trafikkanalyse
- Områdestabilitet
- Flomfare

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

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

Gi foreløpige vurderinger om omfanget og eventuell metodikk:

- Områdestabilitet
 - Omfanget gjelder innmålinger i elvebunn og på land.
 - Metodikk iht. NVEs veileder 01/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred.
- Flomfare
 - Omfanget gjelder planlagt terrenginngrep og vurderes iht. sikkerhetsklasse F1.
 - Metodikk iht. NVEs veileder 03/2022 Sikkerhet mot flom og 01/2022 Flomberegninger.

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

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

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

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

Vedlagt følger sjekkliste ROS.

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

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

- *Elveeierlaget.*

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

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

Skal forslagsstiller tilrettelegge for samarbeid og medvirkning utover kravene i lovverket? Nei.

- ☐ informasjonsmøte

- ☐ sosiale medier
- ☐ workshop
- ☐ annet:

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

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

14 Utbyggingsavtale pbl. kapittel 17

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

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

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

15 Framdriftsplan for planarbeidet

Planprosessen er gjennomført og komplett planforslag ble sendt inn i oktober 2025. Kommunen avsluttet saken i 2024 fordi det ikke har vært kontinuitet i dialog med kommunen gjennom prosessen, og ber om at det sendes inn nytt planinitiativ og gjennomføres nytt oppstartsmøte. Planinitiativet avviker ikke vesentlig fra innsendt planinitiativ fra 2023, og vi legger til grunn at komplett planforslag kan behandles av kommunen etter gjennomført oppstartsmøte.

Skriv et forslag til overordnet framdrift:

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

Vi foreslår følgende prosess gitt status i planprosessen.

- Etter planinitiativet er innlevert sammen med planforslaget vurderer rana kommune hvorvidt det er forhold som vil kreve særskilt ny

oppmerksomhet i planforslaget i form av et oppstartsmøte. Vi legger til grunn at dette ikke inkluderer forhold som allerede er kjent i planprosessen, herunder trafikale forhold, forhold knyttet til kantsone eller naturmangfold, der nødvendige utredninger og vurderinger allerede er gjennomført.

- Vi har ikke identifisert nye forhold som tilsier at nytt oppstartsvarsel er nødvendig. Det er heller ikke særlige berørte naboer i området der en noe langtrukken planprosess vil tilsi et underskudd med tanke på medvirkning eller demokrati.