

# ► Detaljregulering for Myra øst

## Planbeskrivelse

PlanID 3094

**Vedtatt av kommunestyret: 16.06.2026**

Oppdragsnr.: **52303389** Dokumentnr.:    Versjon: **E04**    Dato: **2026-03-11**



**Oppdragsgiver:** Arctic Partner AS

**Oppdragsgivers kontaktperson:** Lars Nygaard

**Rådgiver:** Norconsult Norge AS, Halvor Heyerdahls v. 4, NO-8626 Mo i Rana

**Oppdragsleder:** Trude Fridtjofsen

**Fagansvarlig:** Trude Fridtjofsen

**Andre nøkkelpersoner:** Tuva Cathrine Daae, Marthe Veie, Erik Skonseng

E04	2026-03-11	Endringer etter høring	TruFri	TuCDa	TruFri
E03	2025-06-25	For godkjenning hos myndigheter	TruFri	TuCDa	TruFri
B02	2025-04-28	Uformell gjennomgang hos planmyndigheten	TruFri	TuCDa	TruFri
D01	2025-04-24	For godkjenning hos oppdragsgiver	TruFri	TuCDa	TruFri
Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult Norge AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult Norge AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

## ► Sammen drag

Planforslaget legger til rette for en utvidelse av ei eksisterende næringstomt i det eksisterende næringsområdet på Myra. Deler av utearealet til Revelheia barnehage blir berørt og må flyttes.

I reguleringsbestemmelsene er det rekkefølgebestemmelser knyttet til utearealene for barnehagen, gangtrafikken og uteområdet for næringstomta. Det gjelder alternativt uteareal for barnehagen under anleggsperioden, etablering av turvei, etablering av nye uteområder for barnehagen (nytt inngjerdet uteareal, vegetasjonsskjerm, grøntareal ved barnehagen og ny adkomst til barnehagen), parkeringsarealer og gang- og kjøresoner.

Deler av planforslaget er ikke i tråd med overordnet plan, og innebærer en omgjøring av barnehageformål og friområde til næringsformål.

Forslagsstiller har ivaretatt naboers og allmennhetens interesser i planforslaget.

Planens positive virkninger er

- et mer tilgjengelig uteområde/turmål på Myra for alle aldersgrupper i barnehagen og for nærmiljøet, noe som kan gi økt bruk, økt trygghet og bedre folkehelse
- bedre løsninger for barnehagens uteareal ved barnehagebygget – grøntareal på parkeringsplassen
- økt trafiksikkerhet i området rundt barnehagen og skola, og mindre trafikk i bolig gatene – adkomst og parkering flyttet til parkeringsplassen ved flerbrukshallen (Max Arena)
- økt trafiksikkerhet for myke trafikanter i området – ny gangforbindelse gjennom næringsområdet fra Grubenplatået og ut på E12, rekkefølgebestemmelse for regulert gang-/sykkelvei på Myra som ikke er opparbeidet
- tilfredsstillende slukkevannskapasitet for næringsbebyggelsen på hele Myra
- bedre utnytting av eksisterende infrastruktur i området
- at ei eksisterende næringstomt i et eksisterende næringsområde utvides for å kunne bebygges

Planens negative virkninger er

- at en utvidelse av eksisterende næringstomt vil beslaglegge ca. 3,2 dekar som i dag er avsatt til barnehage og friområde (grøntområde)
- at barnehagens nærturmål må flyttes
- at terrenginngrep innenfor friområdet forringer noe av den eksisterende vegetasjonen

Vurderingen vår er at planens negative virkninger for barnehagen blir ivaretatt gjennom avbøtende tiltak og rekkefølgebestemmelser, og at planen har mange positive virkninger for området i sin helhet. Samlet vurdering er at planens virkning for nærområdet er positiv.

Vi vurderer at planforslaget er i tråd med strategiene og arealstrategiene i kommuneplanens samfunnsdel.

Risiko- og sårbarhetsvurderingen viser at planområdet har forhøyet sårbarhet for skogbrann i anleggsfasen og transport av farlig gods på E12 og jernbanen. Tiltaket for å redusere risikoen for skogbrann i anleggsfasen, er å sikre god brannberedskap i denne fasen. For transport av farlig gods er det ikke identifisert aktuelle tiltak utover den beredskapen som nødetatene har.

Det er også identifisert tiltak som av samfunnssikkerhetshensyn må gjennomføres, for å unngå å bygge sårbarhet inn i planområdet. Tiltakene må følges opp gjennom videre prosjektering.

## Innhold

▶	<b>Sammendrag</b>	<b>3</b>
<b>1</b>	<b>Planfakta og bakgrunn</b>	<b>6</b>
1.1	Planfakta	6
1.2	Hensikten med planen	7
1.3	Planavgrensning	8
<b>2</b>	<b>Planprosess</b>	<b>9</b>
2.1	Oppstartsmøte	9
2.2	Krav om konsekvensutredning	9
2.3	Medvirkningsprosess	9
2.3.1	<i>Varsel om oppstart</i>	9
2.3.2	<i>Dialog med Revelheia barnehage og andre kommunale avdelinger</i>	10
2.4	Planens utvikling	11
<b>3</b>	<b>Planstatus og rammebetingelser</b>	<b>15</b>
3.1	Overordnede planer	15
3.1.1	<i>Kommuneplanens samfunnsdel 2024-2036</i>	15
3.1.2	<i>Kommunedelplan for Mo og omegn</i>	16
3.2	Gjeldende reguleringsplaner	16
3.3	Tilgrensende planer	17
3.4	Rikspolitiske føringer og retningslinjer	17
3.5	Regionale planer og føringer	17
3.5.1	<i>Fylkesplan for Nordland 2013 – 2025</i>	17
3.5.2	<i>Regional plan for klima og miljø - grønn omstilling i Nordland 2021-2030</i>	18
<b>4</b>	<b>Beskrivelse av planområdet - eksisterende forhold</b>	<b>19</b>
4.1	Beliggenhet	19
4.2	Dagens bruk av området og tilgrensende områder	19
4.3	Stedets karakter, struktur og estetikk	21
4.4	Topografi og landskap	22
4.5	Kulturminner og kulturmiljø	22
4.6	Naturverdier	22
4.7	Barns interesser	23
4.8	Trafikkforhold, kjøreadkomst, parkering	24
4.9	Teknisk infrastruktur	27
4.10	Grunnforhold og naturfare	27
4.11	Støy, luftkvalitet, forurensning	27
<b>5</b>	<b>Beskrivelse av planforslagets innhold og virkninger</b>	<b>28</b>

5.1	Planlagt arealbruk	28
5.2	Bebyggelsens plassering og utforming	30
5.3	Trafikkløsninger	35
5.3.1	<i>Kjøreadkomst</i>	35
5.3.2	<i>Parkering</i>	35
5.3.3	<i>Varelevering</i>	37
5.3.4	<i>Tilrettelegging for myke trafikanter</i>	38
5.4	Barns og nærmiljøets interesser	40
5.5	Tilknytning til infrastruktur	42
5.6	Naturverdier	43
5.7	Støy og annen forurensning	44
5.8	Risiko og sårbarhet	44
5.9	Avbøtende tiltak	44
5.10	Rekkefølgebestemmelser	45
5.11	Avveining av virkninger av planforslaget	45
<b>6</b>	<b>Figurliste</b>	<b>46</b>
<b>7</b>	<b>Vedlegg</b>	<b>48</b>

# 1 Planfakta og bakgrunn

## 1.1 Planfakta

Plan-ID: 3094

Kommunens saksnr.: 2023/6035

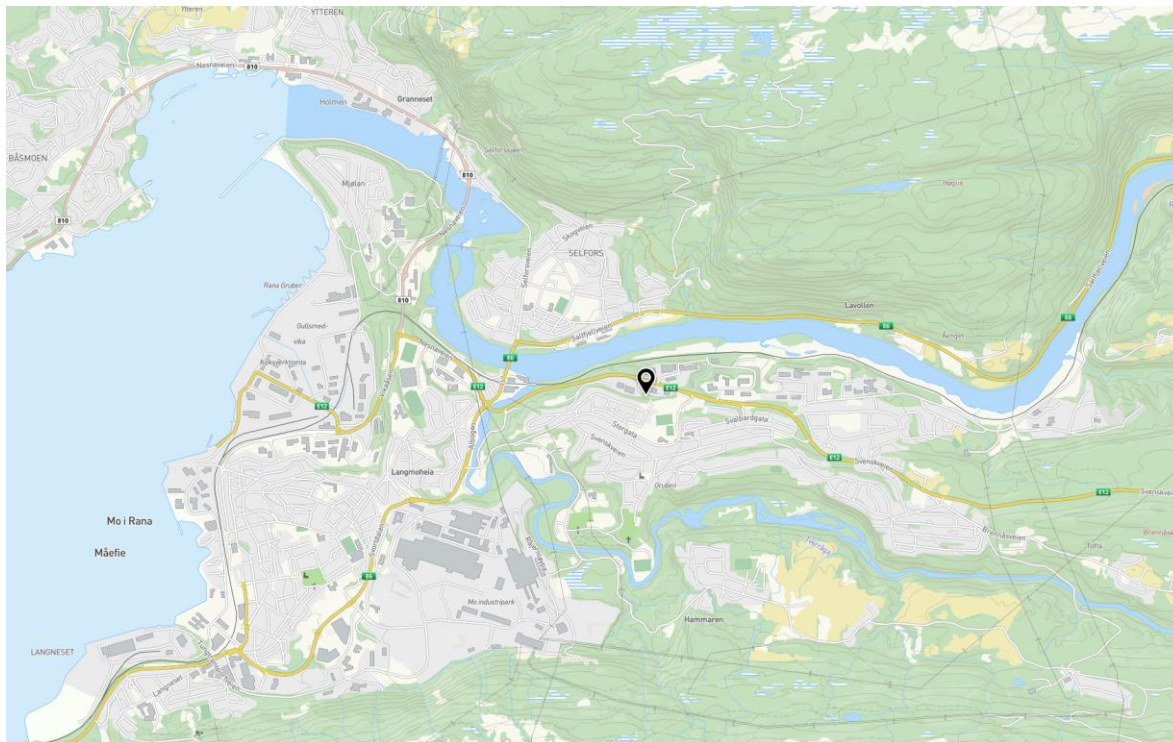
Stedsangivelse: Myra og Revelheia barnehage på Gruben, Mo i Rana

Plankonsulent: Norconsult Norge AS, Postboks 237, 8601 MO I RANA

Forslagsstiller: Arctic Partner AS, Mellomvika 37, 8622 MO I RANA

Eiendom	Grunneier
21/4	Sameiet grunneiendommer (Leif Olav Sagen, Lars Nygaard, Idar Arne Rønning, Ståle Martin Einmo)
21/4/108	Sameiet grunneiendommer
21/133	Sameiet grunneiendommer
21/152	Rana kommune
21/160	Rana kommune
21/80	Rana kommune

Planområdet ligger på Myra på Gruben ca. 5 km fra sentrum i Mo i Rana, og inkluderer også Revelheia barnehage. Planområdet har adkomst fra E12 og Revelheigata.

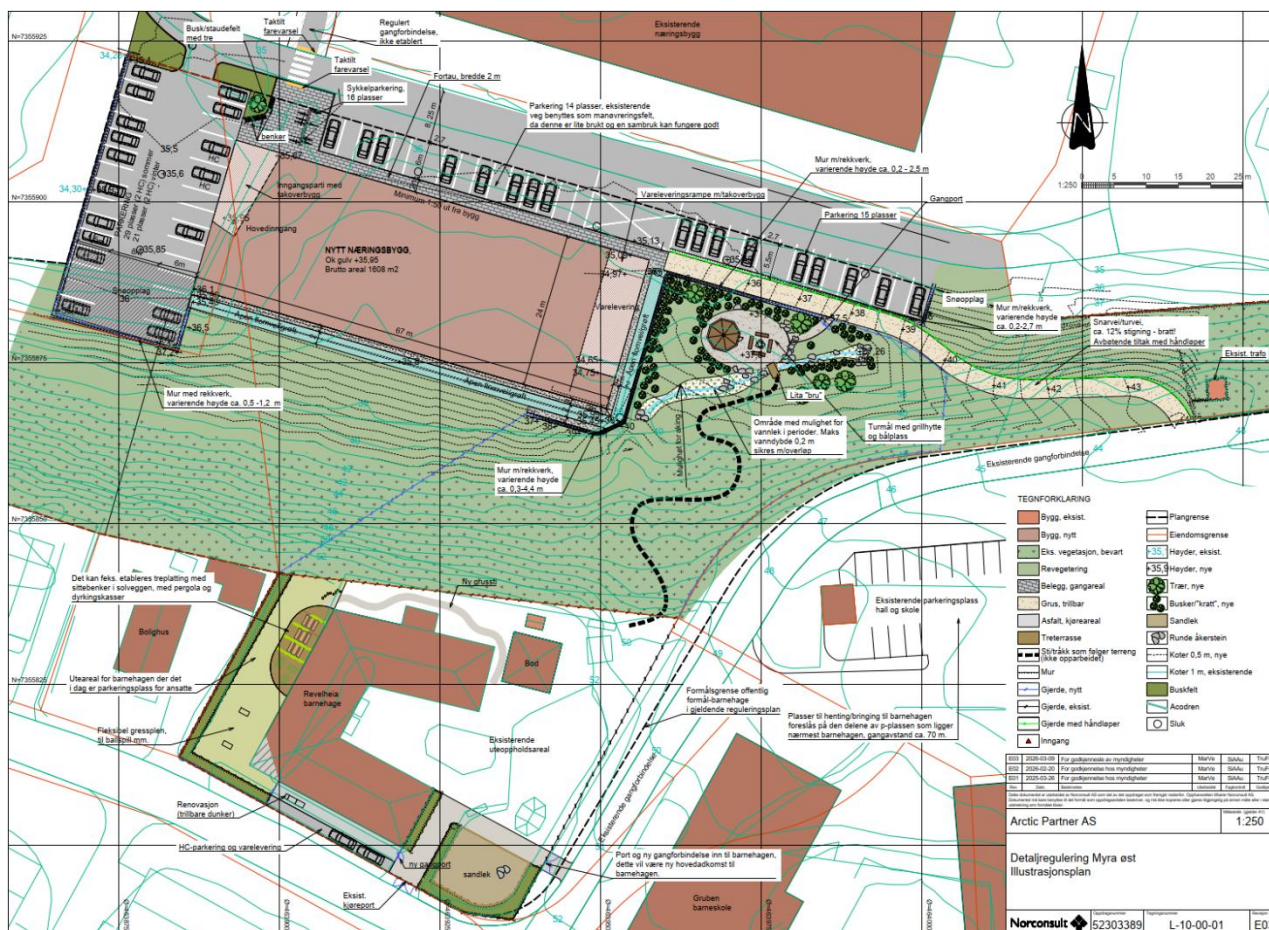


Figur 1 Lokalisering av planområdet Kilde: Kommunekart

## 1.2 Hensikten med planen

Hensikten med planen er å legge til rette for ei ny næringstomt. Deler av tomta er i dag regulert til barnehageformål. Gode løsninger for uteområdet til Revelheia barnehage har vært en viktig del av arbeidet. Vi har i tillegg sett på mulighetene for en turvei gjennom planområdet, med påkobling til gang- og sykkelveien ved flerbrukshallen (Max Arena Gruben).

På den nye næringstomt er det ønske om å etablere en dagligvareforretning. Den delen av tomta som i dag er regulert til barnehageformål, må flyttes. Illustrasjonsplanen i figur 2 viser forslag til ny næringstomt, ny løsning for barnehagen og turvei/gangareal gjennom planområdet.

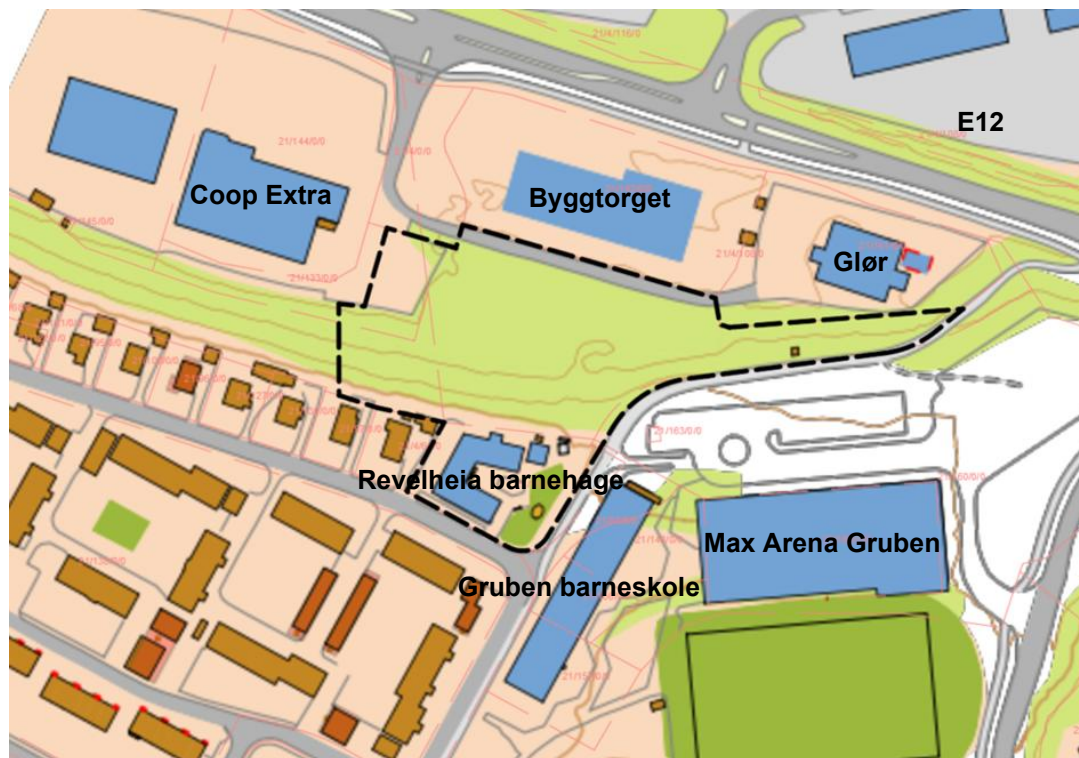


Figur 2 Illustrasjonsplan for planområdet revidert etter høring Kilde: Norconsult

### 1.3 Planavgrensning

Varslet planområde var på ca. 16 dekar. Plangrensen følger eiendomsgrenser og formålsgrenser.

Planen er i slutfasen redusert i vest og utvidet i nord. Nytt areal er 14,3 dekar. Alle rapporter viser opprinnelig planavgrensning ved varsel om oppstart.



Figur 3 Planavgrensningen vist med svart stiplet strek Kilde: Norconsult

Figur 4 Planavgrensningen vist sammen med flybilde  
Kilde: Norconsult



Figur 5 Planområdet vist sammen med gjeldende reguleringsplan  
Kilde: Norconsult

## 2 Planprosess

### 2.1 Oppstartsmøte

Norconsult ba om oppstartsmøte i brev datert 15.08.2023. Møtet ble gjennomført 02.10.2023.

### 2.2 Krav om konsekvensutredning

[Forskrift om konsekvensutredninger](#) skal sikre at hensynet til miljø og samfunn blir grundig vurdert under forberedelsen av planer og tiltak, og når det tas stilling til om planer eller tiltak kan gjennomføres.

Forslagsstiller har vurdert at planen ikke utløser krav om konsekvensutredning, selv om planforslaget ikke er i tråd med overordnet plan. Store deler av planområdet er avsatt til utbyggingsformål i kommunedelplanen, og forslaget innebærer en utvidelse av et eksisterende næringsområde. Det er en forutsetning at barnehagen ivaretas med tanke på utearealenes størrelse og kvalitet. Vi vurderer derfor at planforslaget med en tomteutvidelse for ett næringsbygg og flytting av barnehagens uteområde, ikke vil ha vesentlige virkninger for miljø eller samfunn.

I referat fra oppstartsmøtet er følgende vurdering gjort:

*Forslaget innebærer en utvidelse av et eksisterende næringsområde med etablering av ett næringsbygg og flytting av barnehagens uteområde. Planforslaget vurderes derfor til å ikke vil ha vesentlige virkninger for miljø eller samfunn.*

Rana kommune stiller seg bak forslagsstillers KU-vurderinger.

### 2.3 Medvirkningsprosess

#### 2.3.1 Varsel om oppstart

Oppstart av planarbeidet ble varslet 18.10.2023. Vi mottok 5 innspill. I tillegg ble berørte parter varslet om utvidelse av planområdet 23.06.2025. Ingen av de berørte partene hadde merknader til utvidelsen.

Innspillene og merknadsbehandlingen er lagt ved planbeskrivelsen.

Kort oppsummering av tema i innspill	Hvordan er innspillet fulgt opp?
Nærhet til eksisterende industribedrift (sveis/mekanisk, operativ 16 timer i døgnet, produksjon med trailere inn med stål 4 ganger i uka, innkjøringen deres må ikke bli berørt)	Trafikk og parkering er vurdert ved utarbeidelse av planen. Ingen endringer for eksisterende adkomst til eiendommen.  Nærheten til industribedriften er vurdert ved etablering av turveien. Mur og gjerde langs turveien mot eiendommen. Myke trafikanter ledes vekk fra eiendommen og det er regulert gangareal gjennom planområdet (langs den nye næringstomta).
Det fullkanaliserte krysset E12/Myra vil kunne håndtere den økte trafikken til en ny dagligvareforretning	Lagt til grunn i planforslaget.

<b>Generelle innspill til tema som planen må ta hensyn til</b>	
Gående, syklende og reisende med kollektivtransport	Ivaretas i planforslaget
Støy og støv (også i anleggsfasen)	Ivaretas i planbestemmelsene
Klima/miljø/klimatilpasning/samfunnssikkerhet	VAO-plan og ROS-analyse utarbeidet. Planbestemmelser om miljø og klima, håndtering av overflatevann, bekkelukking og fjernvarmetilknytning
Universell utforming	Planbestemmelser om tilgjengelighet, utomhusplan
Grunnforhold	Vurdert i geoteknisk rapport
Barn og unge	Vurdert i notat om nærmiljø, illustrasjonsplan utarbeidet
Naturmangfold	Vurdert i notat om naturmangfold, ivaretatt ved reduksjon av planområdet og i plan og bestemmelser
Folkehelse og friluftsliv - Rekkefølgekrav for alternativt uteoppholdsareal under byggeperioden	Vurdert i notat om nærmiljø, rekkefølgekrav i bestemmelsene
Vannforvaltning, bekk i området	Vurdert i VAO-planen, planbestemmelse om bekkelukking
Medvirkning	Oppstartsvarsel, dialog med Rana kommune v/ barnehagestyret/barnehagemyndigheten/miljørettet helsevern/byggedrift/eiendom/plan
Konsekvensutredning	Virkinger for nærmiljø og naturmangfold er vurdert i egne fagrapporter

### 2.3.2 Dialog med Revelheia barnehage og andre kommunale avdelinger

Ved oppstart av planarbeidet hadde vi dialog med barnehagemyndigheten og miljørettet helsevern. Hensikten var å avklare kravene til uteareal, for å ikke begrense mulighetene for Revelheia barnehage framover.

Barnehagelovens viktigste krav er at området til enhver tid er forsvarlig for barna å oppholde seg på (trafikk, farlige gjenstander mm). Forsvarlig sikring av de områdene som endres vil være svært viktig. I tillegg må personer som utfører arbeid uten nødvendig politiattest, holdes utenfor områdene barna har tilgjengelig for lek og opphold. Den veiledende arealnormen i loven sier at utendørs oppholdsareal bør være minst 6 ganger barnehagens leke- og oppholdsareal. Revelheia barnehage har 306,5 m<sup>2</sup> som sitt godkjente leke- og oppholdsareal, og bør derfor ha over 1839 m<sup>2</sup> utendørs lekeareal. Loven sier også at barnehagens

uteområde skal gi mulighet for fysisk aktivitet og utfoldelse, og være tilpasset ulike alders- og funksjonsnivå. Uteområdet skal ivareta mulighet for variert lek og utfoldelse for alle aldersgrupper under trygge forhold.

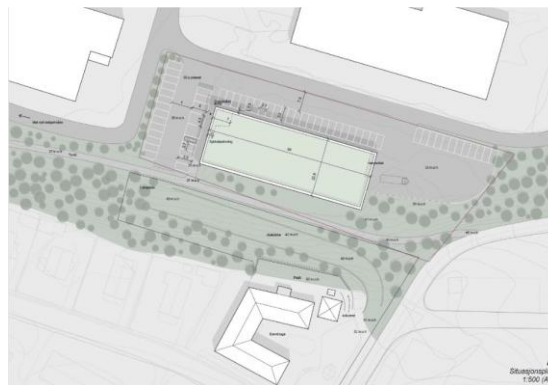
Miljørettet helsevern opplyste at hvis vi forholdt oss til barnehageloven, så ville vi mest sannsynlig også være på trygg grunn med tanke på forskriften om miljørettet helsevern i barnehager og skoler.

Vi har i tillegg hatt dialog med styreren i barnehagen gjennom hele prosessen, og har endret planen etter innspill underveis. Barnehagen er tilfreds med de avbøtende tiltakene som ligger i planen, og vurderer løsningene som gode for barnehagen. De har fått tilsendt siste versjon av illustrasjonsplanen, og eneste merknad handler om parkering. De mener det er viktig at parkeringsplassene ved Max Arena merkes tydelig for barnehagen. I tillegg er de skeptiske til at det kun er avsatt parkering for HC og varelevering ved barnehagen, siden de foresatte er vante med å parkere ved barnehagen. De tror dette kan bli spesielt problematisk på vinteren med dårlig brøyting og såpeglatt is. Vi mener løsningene for parkering i planforslaget bedrer trafikksikkerheten i området, og er i tråd med kommunens intensjon om felles parkering for skole, hall og barnehage i områdeplanen. Vi har derfor ikke endret planforslaget. Se også punktene 4.8 og 5.3.2.

Føringene i oppstartsmøtereferatet om størrelse og kvalitet ligger til grunn for planforslaget. Barnehagearealet er justert sånn at det følger eiendomsgrensen i vest (liten trekant avsatt til friområde er tatt inn i arealet). Vi har hatt dialog med kommunen (plan, eiendom og byggdrift) om størrelsen på det regulerte barnehagearealet. Kommunen er i forhandlinger med grunneier om ny festeavtale for dette arealet.

## 2.4 Planens utvikling

Ved planoppstart var intensjonen å etablere ei næringstomt, en turvei gjennom planområdet og en akebakke på fylling for barnehagen som erstatning for det tapte uteområdet. Forslaget var basert på en tidligere mulighetsstudie for Mo Eiendomsselskap AS for hele området på Myra, gjennomført av Norconsult.



Figur 6 Illustrasjon fra mulighetsstudien Kilde: Norconsult



Figur 7 Første utkast av illustrasjonsplanen som ble presentert for barnehagen Kilde: Norconsult

Landskapsarkitekten startet arbeidet med illustrasjonsplanen for den nye detaljreguleringen. Innspill i oppstartsmøtet og ved varsel om oppstart ble innarbeidet og første utkast ble lansert.

Utkastet ble presentert for barnehagen, som vurderte at de positive elementene var større lekeareal i dagligarealet (innenfor gjerdet), gode løsninger for parkering og ny port mot storparkeringen ved hallen. Styreren ba oss vurdere muligheter for en akebakke innenfor det nye inngjerdede området, og løsninger for utforming av arealet sør for butikken for å dempe følelsen av at området ble liggende inntil en høy vegg.

Planen ble bearbeidet ut fra innspill fra barnehagen og fra Norgesgruppen, og ny versjon ble lansert.

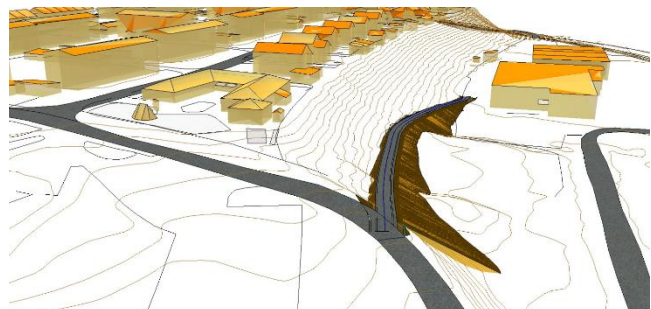
Fagutredninger ble bestilt basert på illustrasjonsplanen i figur 8.



Figur 8 Bearbeidet versjon av illustrasjonsplanen Kilde: Norconsult

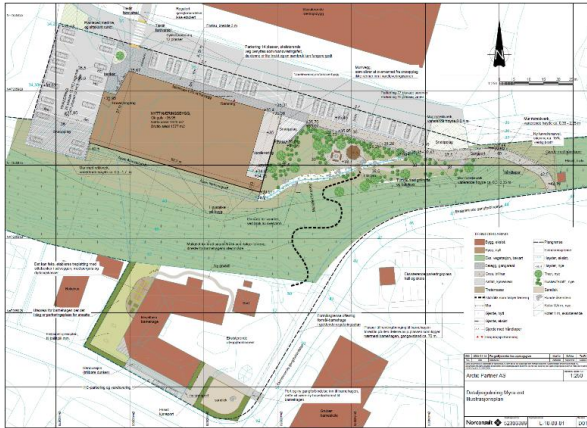
Fagutredningene viste at

- turveien måtte legges i bunnen av skråninga på ei motfylling for å sikre stabiliteten
- vegfyllingene krevde mye areal på grunn av bratt terreng, og at det var krevende å avslutte veien på en fornuftig og trafikksikker måte nede på Myra
- det ikke var mulig å oppnå universell utforming for turveien på grunn av høydeforskjellene i området
- det var behov for ei overvannsgrøft sør for det nye næringsbygget som krevde mye areal



Figur 9 Opprinnelig planlagt trasé for turveien Kilde: Norconsult

Konklusjonen var at turveien med fyllinger og overvannsgrøfta ville ta store deler av arealet mellom næringsbygget og skråninga, og at det ble lite brukbart areal igjen for barnehagen i dette området.



Figur 10 Revidert utkast av illustrasjonsplanen etter fagutredninger Kilde: Norconsult

Alternative løsninger ble vurdert, og i nytt forslag ble turveien flyttet øst i planområdet. Turveien ble kortere, men høydeforskjellene gjorde at universell utforming fortsatt ikke var mulig å oppnå. Næringsbygget ble flyttet 3 m lengre sør for å gi plass til et fortau på nordsida av bygget. Hensikten var å få til en trafiksikker forbindelse gjennom området.

VA-planen måtte omarbeides som en følge av endringene. Ny løsning ble en bedre løsning også for vann og avløp i området.

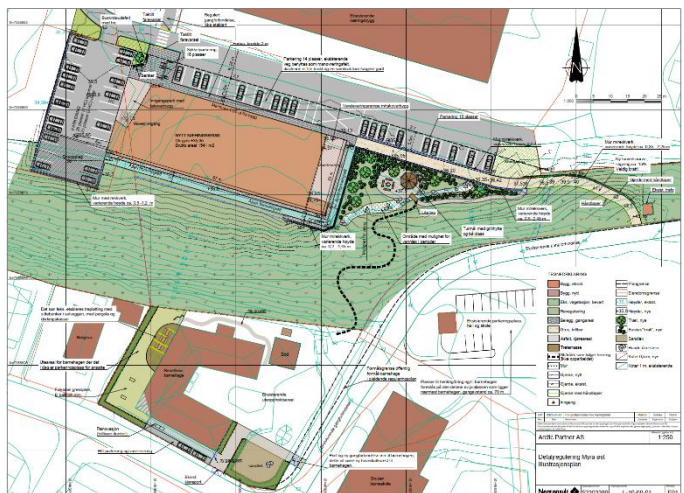
Barnehagens utearealer ble nå et sammenhengende areal, tilgjengeligheten til området ble bedre og plasseringen av uteområdet ble bedre med tanke på sol og større avstand til næringsbygget. Nytt forslag ble drøftet i møte med barnehagen og byggdrift med positive

tilbakemeldinger. Nye innspill fra barnehagen var et ønske om at vi vurderte muligheter for en akebakke innenfor det inngjerdede området, og om overvann kunne tas inn som et element i naturlekeområdet. Dette er innarbeidet i planforslaget.

Det ble gjort endringer på bredden av bygget, varelevering, bil- og sykkelparkering snølagring og gangareal, for å øke størrelsen på det brukbare barnehagearealet. I tillegg ble byggehøyden økt for å kunne bygge 2 etasjer. Hensikten var å sikre at prosjektet kunne bli økonomisk mulig å gjennomføre. Byggekostnadene for å utvikle eiendommen er antatt høye på grunn av beliggenheten nær den bratte skråningen, murer for å ta opp høydeforskjellene i området og rekkefølgebestemmelser for å ivareta barnehagen og nærmiljøet på en god måte.

Norgesgruppen har beregnet kostnader for alternativet i figur 10, og konklusjonen er at prosjektet ikke er økonomisk mulig å gjennomføre slik som planlagt. Store kostnader er knyttet til rekkefølgebestemmelser og et bygg med høysokkel mot terrenget.

Ønskede endringer er lagt inn i planen, for å gjøre det mulig å bygge ut næringstomt. Endringene berører ikke rekkefølgekravene, med mål om å ivareta barnehagen på best mulig måte. For å unngå høysokkel er bredden på fortauet langs bygget redusert fra 3 m til 2 m og bredden på bygget fra 27 m til 23 m. I tillegg tas skråninga ned bak bygget slik at foten blir liggende 4,5 m unna bygget. For å oppnå omtrent samme bruksareal, er lengden på bygget økt fra 63 m til 67 m. Det brukbare arealet for barnehagen blir noe redusert som en følge av endringene.



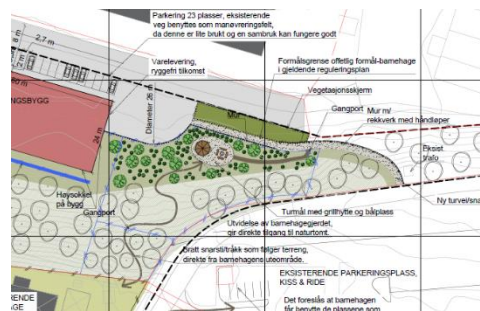
Figur 11 Høringsutgave av illustrasjonsplanen Kilde: Norconsult

Mot lekearealet til barnehagen etableres det en forstøtningsmur med gjerde og vegetasjon. Ønsket er å beholde kvalitetene ved at arealet ligger høyere enn parkeringsplassen og veien, og at høyden på bygget skal dempes.

Se kapittel 5.2 og vedlegg for endelig versjon av illustrasjonsplanen.

Det er i tillegg vurdert en løsning med et vegetasjonsbelte mellom veien og turveien/uteområdet til barnehagen, i tråd med forslag i nærmiljøvurderingen og innspill fra seksjon for kart og arealplan.

Denne løsningen reduserer antallet parkeringsplasser, noe som ikke er ønskelig for Norgesgruppen. Dette gjelder spesielt hvis næringsarealet blir økt og dermed også kravene til antall parkeringsplasser. Forretningstomta vurderes å være redusert til et minimum ut fra deres ståsted, for å få størst mulig areal til friområde og barnehage. Alternativet til et vegetasjonsbelte er en vegetasjonsskjerm mellom turveien og uteområdet, og dette er innarbeidet i planforslaget.



Figur 12 Alternativ med vegetasjonsbelte mot veien Kilde: Norconsult

I siste fase av planarbeidet er planområdet redusert i vest og utvidet i nord.

Friområdet i vest var tatt med ved varsel om oppstart, fordi tanken var en turvei gjennom dette området. Turveien er nå planlagt i øst, og det er derfor ikke nødvendig å ha med den delen av friområdet i vest som ikke blir berørt.

I nord er planområdet utvidet med formålet felles veg (felles adkomst i gjeldende regulering). Hensikten er å sikre den nye næringstomta adkomst over dette arealet, i tillegg til de to eiendommene som allerede har regulert adkomst her.



Figur 13 Høringsutgave planavgrensning Kilde: Norconsult

I høringsperioden mottok kommunen flere innspill om trafikksikkerhet for myke trafikanter knyttet til turvei/fortau og varelevering. Norconsult har gjort en vurdering av trafikksikkerheten, og notatet sammen med innspill fra planmyndigheten er lagt til grunn for endringer i plandokumentene. Endringene omfatter justeringer av turveien (utforming og stigningsforhold) og reduksjon i barnehageformålet. Reduksjonen er delvis erstattet av nytt bestemmelsesområde som knytter bruken av området til barnehagen og allmennheten. I tillegg er næringstomtas avgrensning justert i sør, og bestemmelsesområdet for terrengendringer utvidet noe etter nærmere

vurderinger av Rambøll om behovet for masseutskifting og graveskråniger. Nytt rekkefølgekrav for opparbeidelse av regulert gang-/sykkelvei inn til Myra er lagt inn etter innspill fra planmyndigheten.



Figur 14 Revidert plan etter høring Kilde: Norconsult

## 3 Planstatus og rammebetingelser

### 3.1 Overordnede planer

#### 3.1.1 *Kommuneplanens samfunnsdel 2024-2036*

I kommuneplanens samfunnsdel 2024-2036 er det gitt føringer for kommunens arealplanlegging.

Strategiene innenfor hovedsatsingsområdene som er aktuelle for planforslaget:

- *Redusere klimautslipp gjennom tiltak innen transport, bygg og arealbruk*
- *Øke gjenbruk, ombruk og redusere forbruk og avfall*
- *Begrense nedbygging og tap av naturarealer og naturmangfold*
- *Øke kunnskapsgrunnlaget med klima-, areal- og naturregnskap*
- *Levende by og bygder med attraktive møteplasser*
- *Helsefremming, forebygging, tidlig innsats og hjelp til selvhjelp*

Aktuelle arealstrategier er:

- *Høy estetisk og arkitektonisk kvalitet for bygninger og uteområder skal vektlegges*
- *Offentlige uterom og parker skal invitere til uformelle møter mellom ulike mennesker*
- *Det skal legges vekt på gode og trygge gang- og sykkelveiforbindelser, spesielt fra sentrum og ut til tettstedene, til større arbeidsplasser, til turområder og til viktige mål for barn og unge. Snarveier skal bevares og holdes tilgjengelige*
- *Nærturområder og områder for bynært friluftsliv skal ivaretas og prioriteres, og blågrønnstrukturene i sentrum skal styrkes*
- *Gjenbruk, sambruk og mer effektiv utnyttelse av eksisterende næringsarealer og infrastruktur skal vurderes før nye næringsarealer kan utvikles*
- *Tilrettelegging av næringsarealer skal skje med minst mulig negative konsekvenser for klima, miljø og samfunn*
- *Hensynet til landskaps- og naturverdier, og områder for friluftsliv og reindrift skal vektlegges, og kulturminner skal ivaretas*
- *Hensynet til klima og miljø skal vektlegges ved utvikling av bolig- og næringsarealer*
- *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*
- *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*
- *Naturressurser skal ivaretas, og dyrka/dyrkbar jord skal sikres mot nedbygging*

### 3.1.2 Kommunedelplan for Mo og omegn

I kommunedelplan for Mo og omegn er planområdet avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting, grønnstruktur og forretninger. Reguleringsplanen skal fortsatt gjelde.

Området grenser til næringsområde, boligområde, offentlig bebyggelse og friområde i kommunedelplanen

Bestemmelser til kommunedelplan for Mo og omegn krever følgende antall parkeringsplasser for de aktuelle formålene:

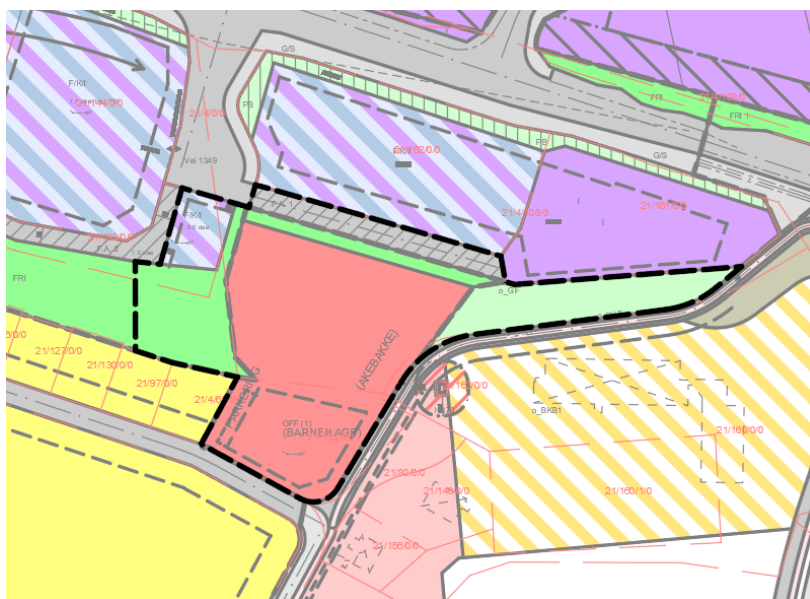
- *Det kreves 1 oppstillingsplass pr 50 m<sup>2</sup> golvflate for forretnings- og kontorbebyggelse, mens industri og lagerbebyggelse skal ha 1 plass pr 100 m<sup>2</sup> golvflate i bebyggelsen*
- *Ved offentlige anlegg for tjenesteyting skal det avsettes tilstrekkelig med besøksparkering, inkludert plasser for bringing og henting av barn i barnehager og skoler. Det skal som hovedregel ikke anlegges parkering for ansatte.*  
*Unntakene er:*
  - *Maksimalt 2 parkeringsplasser for ansatte med nedsatt bevegelsesevne*
  - *Parkeringsplasser for ansatte som jobber utenom vanlig arbeidstid – kveld, natt og helger*
  - *Parkeringsplasser for ansatte ved anlegg som ligger utenfor området med kollektivdekning*



Figur 15 Planavgrensningen vist sammen med kommunedelplanen Kilde: Norconsult

### 3.2 Gjeldende reguleringsplaner

Planområdet ligger innenfor planene 3029 Gruben sentrum, 3050 Myra og 3077 Områderegulering for Gruben bydelsentrum. Gjeldende regulering er barnehage, friområde og næringsformål (forretning/kontor/industri).



Figur 16 Planavgrensningen vist sammen med gjeldende reguleringsplan Kilde: Norconsult

### 3.3 Tilgrensende planer

Planen grenser inn til plan 3003 Gruben, 3077 Områderegulering for Gruben bydelssentrum og 3034 E79 – Tverrånes – Risegrana (del vest).

### 3.4 Rikspolitiske føringer og retningslinjer

Relevante nasjonale føringer for planarbeidet:

- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)
- Statlige planretningslinjer for klima og energi (2024)
- Retningslinjer – Barn og unge i plan og byggesak (2020)
- Flom, skredfare og overvann i arealplaner: NVEs kartbaserte veiledning for reguleringsplaner

### 3.5 Regionale planer og føringer

#### 3.5.1 Fylkesplan for Nordland 2013 – 2025

Fylkesplan for Nordland inneholder klare mål for arealpolitikken i perioden. Spesielt kap. 8.2 og 8.6 ansees å være relevante i dette planarbeidet:

##### 8.2. By- og tettstedsutvikling

e) Det skal legges vekt på høy estetisk og arkitektonisk kvalitet ved planlegging og utforming av fysiske tiltak.

n) Boliger, skoler og barnehager skal ha trygg ferdsel til lek og annen aktivitet i en variert og sammenhengende grønnstruktur med gode forbindelser til omkringliggende naturområder.

o) Grøntområder, parker, gang og sykkeltraseer og turdrag innen og mellom boligområder, nærturområder, skole, butikk og andre viktige servicepunkter, skal sikres gjennom kommunens arealplaner.

##### 8.3. Naturressurser, kulturminner og landskap

c) Viktige friluftslivsområder, lokalt og regionalt, skal sikres som ressurs og grunnlag for å ivareta de unike mulighetene Nordland har som aktivitets- og opplevelsesarena.

##### 8.6. Klima og klimatilpasning

e) Energibruk og tilrettelegging for nye miljøvennlige energiløsninger, skal være et gjennomgående perspektiv i kommuneplaner og planer som legger til rette for utbygging.

f) Kommunene bør gjennom planlegging og veiledning legge til rette for at bebyggelse og infrastruktur lokaliseres og utformes for en effektiv utnyttelse av fjernvarme.

g) Kommunene bør vurdere hvordan blå-grønn infrastruktur kan bidra til å forebygge flomødeleggelser og overvannsproblemer gjennom aktiv bruk av vannsystemer og grønne områder.

### **3.5.2 Regional plan for klima og miljø - grønn omstilling i Nordland 2021-2030**

Visjonen for Nordland er *Sammen for et klimatilpasset lavutslippssamfunn i Nordland i 2050*. I planen inngår 4 hovedmålsettinger

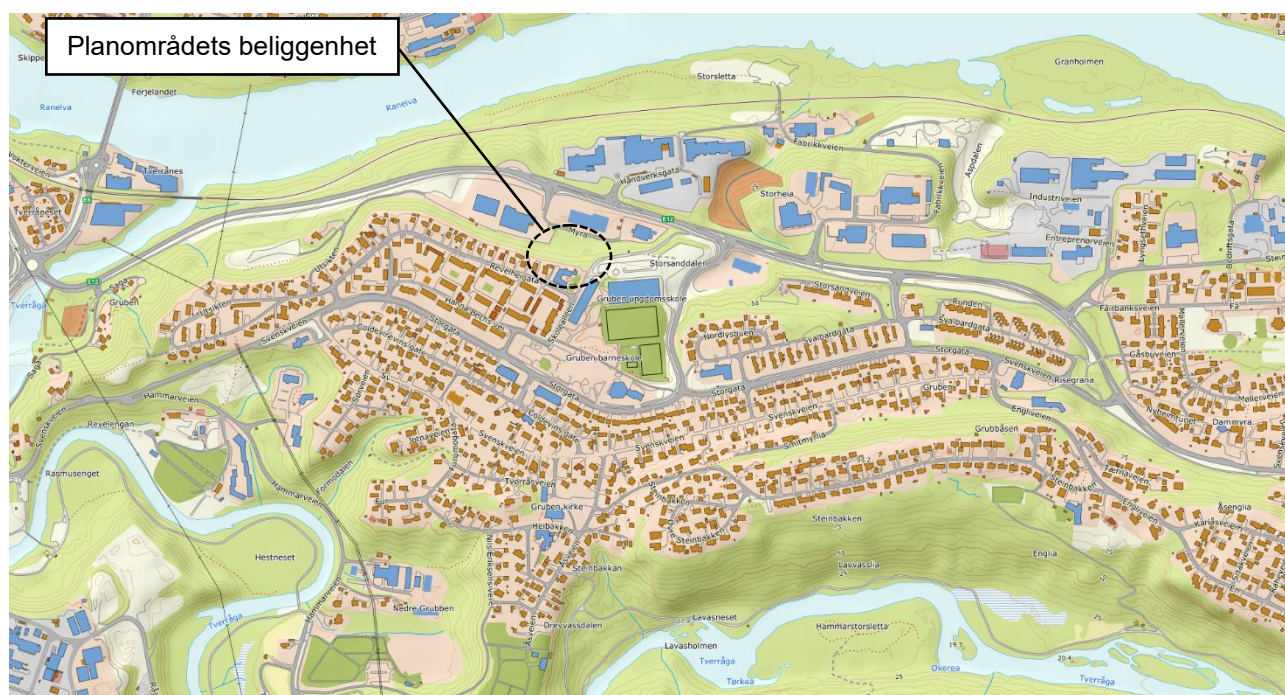
- Kommuner, næringsliv, regionale myndigheter, og frivillige organisasjoner har tilstrekkelig kunnskap og kompetanse til å bidra til grønn omstilling.
- Klimagassutslippene i Nordland fylke skal reduseres med 60 % fram mot 2030, sammenlignet med 2009
- I 2030 er industrien og næringslivet i Nordland en global aktør innen grønn omstilling
- Nordland har omstillingsdyktige kommuner som håndterer klimarisiko, og som utnytter mulighetene ved et endret klima.

## 4 Beskrivelse av planområdet - eksisterende forhold

### 4.1 Beliggenhet

Planområdet ligger på Myra på Gruben ca. 5 km fra sentrum i Mo i Rana, og inkluderer også Revelheia barnehage. Planområdet har adkomst fra E12 og Revelheigata.

Planområdet grenser til Revelheigata i sør og mot Myra i nord. Mot øst avgrenses området av eksisterende gang-/sykkelvei i Skolealleen. Planområdets størrelse er 14,3 dekar.



Figur 17 Oversiktskart over Gruben Kilde: Norgeskart

### 4.2 Dagens bruk av området og tilgrensende områder

Revelheia barnehage med tilhørende uteområde og grønnstruktur utgjør en stor del av planområdet. Revelheia barnehage grenser inn til skoleområdet i øst med Gruben skole, Max Arena og fotballstadion. I vest og i sør er det boligbebyggelse med tomannsboliger og lavblokkbebyggelse.

Næringsområdet på Myra har virksomheter innen dagligvarehandel (Coop Extra), byggvarehandel (Byggtorget og Beleggsenteret), logistikk (Wist Last & Buss og Volvo) og industri (Glør).



Figur 18 Glør og Byggtorget sett fra E12 ved avkjørsel til Myra Kilde: Google street view



Figur 19 Coop Extra og Volvo/Wist Last & Buss sett fra E12 ved avkjørsel til Myra Kilde: Google street view



Figur 20 Revelheia barnehage sett fra krysset Revelheigata/Skolealleen. Gangveien til høyre fortsetter ned til E12  
Kilde: Google street view

Innenfor planområdet er det i gjeldende plan regulert et areal på ca. 750 m<sup>2</sup> til kombinert formål (forretning/kontor/industri), og ca. 7,9 dekar til barnehageformål. Resten av planområdet er regulert til friområde. Næringstomtas størrelse gjør den uegnet for et nytt næringsbygg.

### 4.3 Stedets karakter, struktur og estetikk

Myra er regulert til næringsformål (kontor, forretning, industri) og industri. Området er utbygd etappevis fra slutten av 90-tallet, med forholdsvis homogen bebyggelse med tanke på høyde og utforming. Næringsbebyggelsen grenser mot E12 i nord og er ellers omgitt av grøntarealer.

Revelheia barnehage ble bygd i 1990 og har en typisk utforming for barnehager bygd på denne tida.

Boligbebyggelsen ved barnehagen er bygd på 50- og 60-tallet med lavblokker i 3 etasjer og tomannsboliger i 2 etasjer.

Ny barneskole og flerbrukshall er bygd de siste årene, og det tilgrensende området skal utvikles til et nytt bydelssentrum for Gruben. Nærmeste bussholdeplass for kollektivreisende til Myra, ligger i Storgata. En direkte kobling for gående og syklende mellom dette området og Myra mangler i dag, og eksisterende gang- og sykkelveier er omveier.

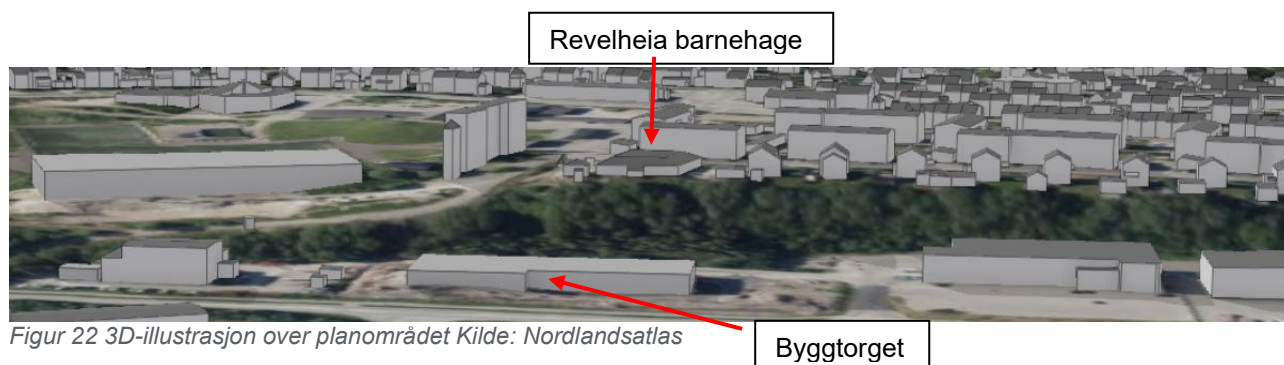


Figur 21 Gruben bydelssentrum med skole og flerbrukshall Kilde: Google street view

#### 4.4 Topografi og landskap

Planområdet ligger på to ulike høydenivåer. Høydeforskjellen mellom planområdet nede på Myra og barnehagetomta er 14 m, og med en bratt skråning mellom de to nivåene. Skråninga har en maksimal helning 1:1,3 på de bratteste stedene, og er nord-nordøstvendt.

Området nede på Myra er nokså flatt, med veien Myra på kote 35 og bunnen av skråninga på kote 39. Revelheia barnehage ligger på kote 52.



Figur 22 3D-illustrasjon over planområdet Kilde: Nordlandsatlas

Innenfor planområdet er det kun den sørlige delen av barnehagetomta (rundt barnehagen) som er opparbeidet med tette flater. Området avsatt til kombinert formål forretning/kontor/industri er avskoget og gruslagt. Resten av arealet er naturområde med noe tilrettelegging for barnehagens bruk. Det går en liten bekk gjennom uteområdet i øst.

#### 4.5 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ingen kjente kulturminner innenfor planområdet.

#### 4.6 Naturverdier

Naturverdier i planområdet er kartlagt, og eksisterende informasjon er gjennomgått.

Basert på kartleggingen vurderes de største naturverdiene å være i storbregneskogen i «Skråninga» vest for gjerdet mot barnehagearealet. Her vokser en mer eller mindre intakt skog som er leveområde for en rekke dyr og fugler. Observasjoner i artsdatabase viser at planområdet ligger i et område med mange arter. Den sårbare arten grønnfink er sannsynligvis til stede i området, og det er også mulig at den hekker her.



Figur 23 Kartskisse som viser delområdene «Skråninga» og «Myra». Kilde: Kartverket, bearbejdet av Norconsult

Mellom bebyggelsen oppe på Gruben og næringsbebyggelsen på Myra er det et smalt skogbelte. Denne grønstrukturen har trolig noe verdi for lokale viltbestander og bidrar nok til at det finnes «nærvilt» i området. Det ser også ut til at det går en del hjortevilt gjennom denne korridoren, som dessverre ender opp på E12. I fallviltbasen er det registrert en påkjørsel av hjortevilt i 2022 akkurat der hvor korridoren ender.

## 4.7 Barns interesser

Barn har store interesser i planområdet ved at barnehagen med tilhørende uteområder ligger her.



Figur 24 Barnehagens uteområde Foto: Norconsult

Arealene nord for barnehagen er et skogholt som ligger mellom Gruben barneskole, flerbrukshallen, barnehagen og næringsområdet. Dette skaper en naturlig barriere mot omgivelsene og et trygt lekeområde. Deler av skogholtet er inngjerdet for å være et utvida uteområde for barnehagen, og det består blant annet av en grillhytte og andre lekeinstallasjoner. Området er et fint nærturområde som gir barna naturopplevelser. Skogholtet er relativt tett, og det er bratt mellom barnehagen og det flate partiet som disponeres av barnehagen. Skogen ligger skjermet, men er vanskelig tilgjengelig med bratt bakke og ligger tett på næringsområdet og småindustri. Det er det flate området nedenfor skrånninga som har størst verdi for barnehagen, først og fremst for de største barna med tanke på tilgjengeligheten.

Området er nordvendt og har derfor mindre gode solforhold. Til tross for dette brukes området relativt hyppig av barnehagen som nærturområde, særlig i sommerhalvåret. Området fungerer godt som arena for naturopplevelser og ulike typer lek, i tråd med retningslinjene for barn og unge.

Under befaring ser det ikke ut til at skogen brukes i særlig grad av nærmiljøet utover barnehagens bruk. Selv om området brukes lite av andre enn barnehagen, er skogen et verdifullt supplement til nærmiljøet og gir en variasjon i friområder. I dag er skole- og barnehageområdet lagt opp til tilrettelagt lek, mens skogen gir muligheter for variert lek og opphold.

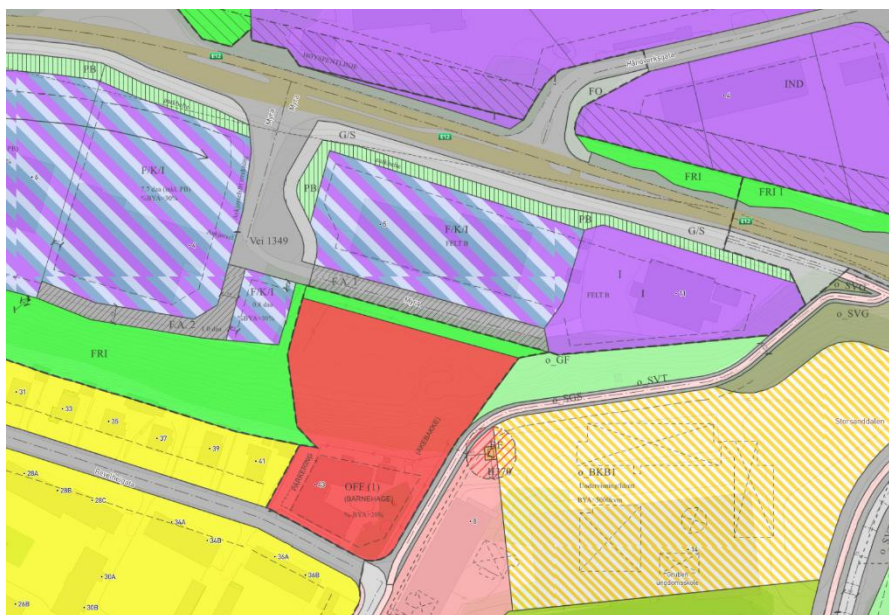
Et skogholt som dette, plassert tett opptil et næringsområde og utenfor daglig innsyn av naboer og andre, er et område der det er lett å gjemme seg bort og hvor det kan forekomme uønsket aktivitet på kveldstid. Det er ikke belegg for å påstå at det foregår slik aktivitet akkurat i dette skogholtet, annet enn at området er skiltet med kameraovervåkning og en oppfordring om å rydde opp etter seg.

#### 4.8 Trafikkforhold, kjøreadkomst, parkering

Kjøreadkomsten til næringsområdet Myra er fra E12. Krysset E12/Myra er fullkanalisert.

Veien Myra er kommunal inn i næringsområdet, og går deretter over i private felles adkomster til næringseiendommene 21/150, 21/144, 21/162 og 21/161.

Det er regulert inn gang-/sykkelvei langs den kommunale delen av Myra, men denne forbindelsen er ikke opparbeidet. Myke trafikanter som kommer fra E12, må derfor gå eller sykle langs kjøreveien for å komme inn til Coop Extra og de andre virksomhetene i området.



Figur 25 Trafikkløsninger i gjeldende regulering Kilde: Kommunekart

De andre regulerte gang-/sykkelveiene i området er opparbeidet. Gang-/sykkelveien langs barnehagetomta ned til E12 er den nærmeste tilrettelagte adkomsten til næringsområdet for gående og syklende. Dette er en omvei ned til Myra som ikke har noe naturlig målpunkt, noe som vises ved at det finnes flere bratte snarveier i området. Én av de bratte stiene kommer rett ut på adkomstveien inn til Glør, noe som kan skape trafikkfarlige situasjoner.



Figur 26 Bratt sti fra skoleområdet går rett ut i kjøreveien Foto: Norconsult



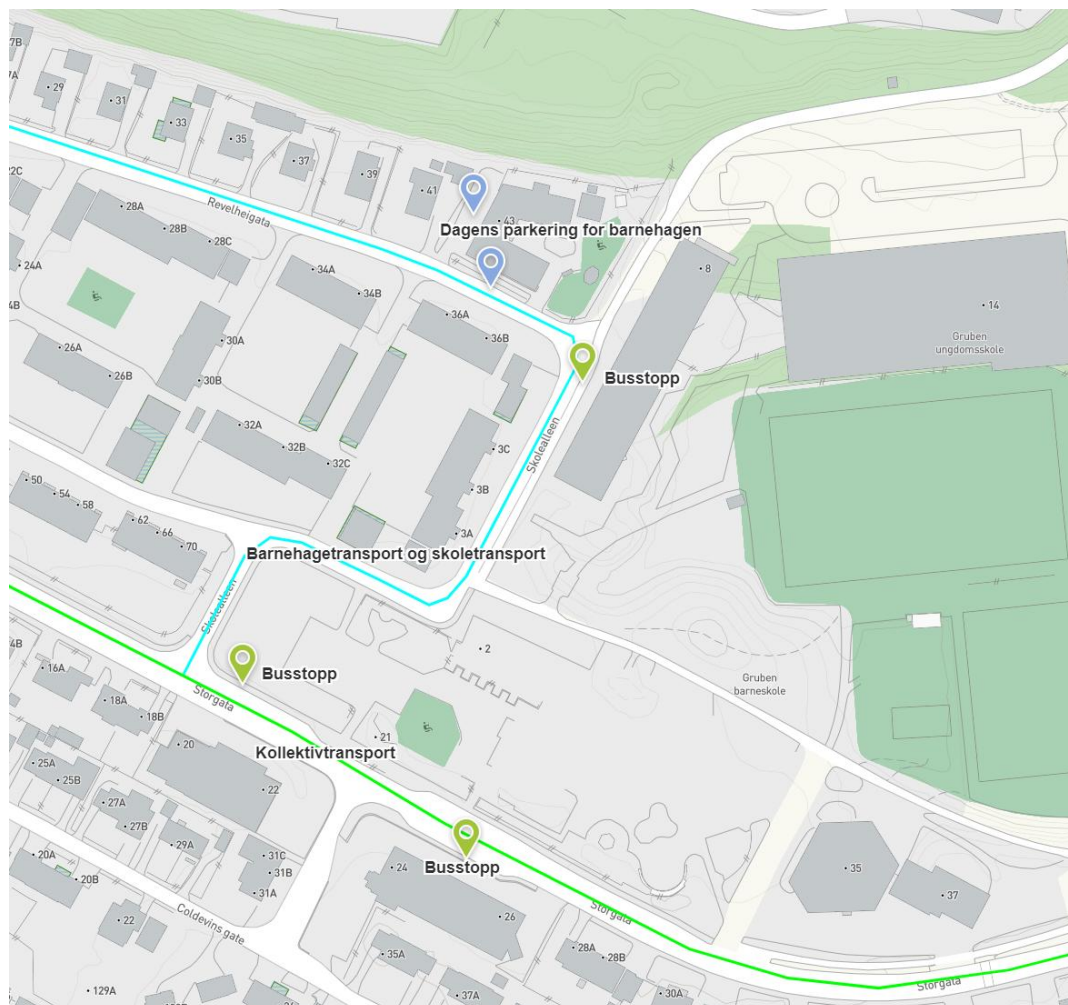
Figur 27 Gang-/sykkelveien fra E12 opp til skoleområdet Kilde: Google street view

Hver næringsvirksomhet har parkering på egen eiendom, se figur 18 og 19.

Revelheia barnehage har parkering på vestsida av barnehagebygget. I planbeskrivelsen for områdeplanen for Gruben bydelssentrum er adkomsten til barnehagen beskrevet som noe problematisk via boligater, og bringe/hente-situasjonen er beskrevet som noe kaotisk.



Figur 28 Parkering for Revelheia barnehage Kilde: Google Street View



Figur 29 Oversiktskart som viser kollektiv-, barnehage- og skoletransport og parkering for barnehagen  
Kilde: Kommune kart bearbeidet av Norconsult

Det er busstopp i Storgata i nærheten av Gruben barneskole. Bybussrute 1 mellom Brennåsen og Skillevollen passerer her. I tillegg er det etablert et busstopp i Skolealleen rett utenfor skola, noe som forverrer trafikksituasjonen i området ytterligere. I 2024 var det et sammenstøt mellom skolebuss og personbil her.



Figur 30 Busstopp ved Gruben barneskole  
Foto: Norconsult

## 4.9 Teknisk infrastruktur

Området ligger innenfor konsesjonsområdet for Mo fjernvarme. Det er allerede regulert for bebyggelse, og infrastruktur for vann, avløp, fjernvarme og kraftforsyning er etablert. Det ligger kommunale VA-ledninger sør og sørøst for det aktuelle området, og private VA-ledninger i adkomstvei nord for planområdet. Næringsområdet har ikke tilstrekkelig brannvannsdekning.

Det er nettstasjoner sør for Myra 6 og ved gang-/sykkelveien nord for flerbrukshallen.

## 4.10 Grunnforhold og naturfare

Grunnforholdene beskrives i revidert geoteknisk rapport, datert 13. februar 2026, utarbeidet av Rambøll. Rapporten gjelder området som er vist på kartet, og er oppdatert som en følge av endringer for turveien etter høring.

Planområdet ligger under marin grense, innenfor et område med elve- og bekkavsetninger. Sortert sand og grus dominerer, og partiklene er godt avrundet.

Ifølge NVE Atlas ligger planområdet utenfor registrerte kvikkleiresoner/kvikkleireområder. Den nærmeste kvikkleiresonen ligger ca. 400 m sørvest for planområdet.

Det er tidligere utført grunnundersøkelser og geoteknisk prosjektering i/ved tiltaksområdet.

Grunnundersøkelsene viser i hovedsak forekomster av friksjonsmateriale bestående av grus, sand og silt under et tynt topplag av matjord. Undersøkelsene ble avsluttet i dybde 20 m uten at det ble påtruffet berg eller annen type jord. Det er ikke utelukket finere og bløtere løsmasser i lavere dybder innenfor tiltaksområdet.

Grunnundersøkelsene i tiltaksområdet og i naboområdet øst for tiltaket (Gruben barneskole) påviste ikke kvikkleire/sprøbruddmateriale. Topografien rundt planområdet tilsier ingen fare for eventuelle kvikkleireskred som kan treffe tiltaksområdet. Planområdet ligger utenfor aktsomhetsområdet for flom, og er ikke utsatt for steinsprang, snøras eller annen skredfare. Konklusjonen er at kravene til sikker byggegrunn er ivaretatt.

## 4.11 Støy, luftkvalitet, forurensning

Støykart fra trafikk på E12 viser at det meste av planområdet ligger utenfor støysonene. Det er i dag ingen støyende virksomheter i eller ved planområdet. Arbeidet på industribedriften Glør foregår i hovedsak innendørs. Det er ikke annen støyfølsom bruk innenfor planområdet enn barnehagen.

Nåværende kunnskap tilsier ikke at det er urovekkende luftkvalitet i planområdet.

Grunnforurensningsdatabasen inneholder ingen registreringer i eller ved planområdet. Arealene innenfor planområdet er forholdsvis uberørte, og vi kjenner ikke til at det har vært aktivitet her som kan forårsake grunnforurensning. Ved befaring ble det observert mindre mengder søppel i området.



Figur 31 Opprinnelig varslet planområde inngår i geoteknisk rapport Kilde: Kommunekart



Figur 32 Støy fra E12 Kilde: Nordlandsatlas



gangareal (fortau) gjennom næringstomta, lagt inn som bestemmelsesområde for offentlig formål i planen.

Det settes av tomt til eksisterende nettstasjon ved den nye turveien.

Resten av planområdet er avsatt til friområde.

Planens avgrensning i vest er redusert i slutfasen. Da det ble varslet oppstart av planforslaget, var tanken en turvei sør for næringsbebyggelsen gjennom hele planområdet. Plasseringen av turveien er endret i prosessen, og det er derfor ikke nødvendig å ha med hele friområdet i vest. I tillegg er planområdet utvidet i nord for å sikre den nye næringstomta adkomst over felles vegformål. I gjeldende plan er formålet regulert som felles adkomst for eiendommene Myra 5 og 11.

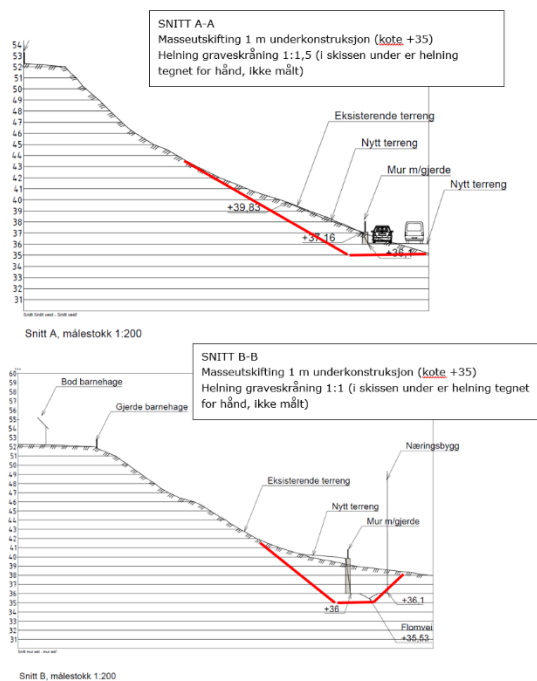
Ny eiendom opprettes for den nye forretningstomta. Det er naturlig at arealer avsatt til offentlige formål (bestemmelsesområde for barnehagen/allmennheten og grønnstruktur) overtas av Rana kommune. Unntaket er det offentlige gangarealet gjennom forretningstomta. Areal til eksisterende nettstasjon overtas av Linea.

Etter høringsfasen er turveiens utforming endret, og barnehageformålet er redusert til primærområdet rundt barnehagen. Utnyttingsgraden må økes fra 20 % til 30 % BYA for at bygningsmassen og parkeringen skal være innenfor tillatt utnyttning.

Bestemmelsesområde #1 som gjelder terrengendringer, er justert som følge av endringer for turveien. Rambøll har i tillegg gjort nærmere vurderinger av behovet for masseutskifting og graveskråninger, se figur 35. Illustrasjonsplanen og bestemmelsesområdet i plankartet er utvidet noe i sør og øst som en følge av dette.



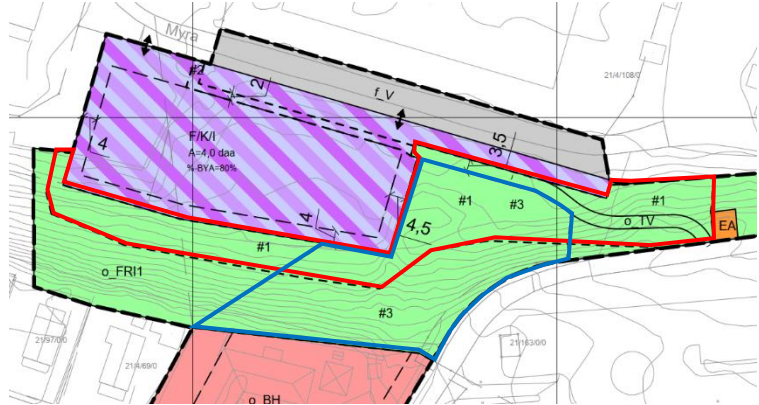
Figur 34 Revidert avgrensning av bestemmelsesområdet hvor ny grense er vist med rosa. Oransje linje viser avgrensning i planforslaget som var på høring. Kilde: Norconsult



Figur 35 Nærmere vurderinger av behovet for terrengendringer Kilde: Rambøll

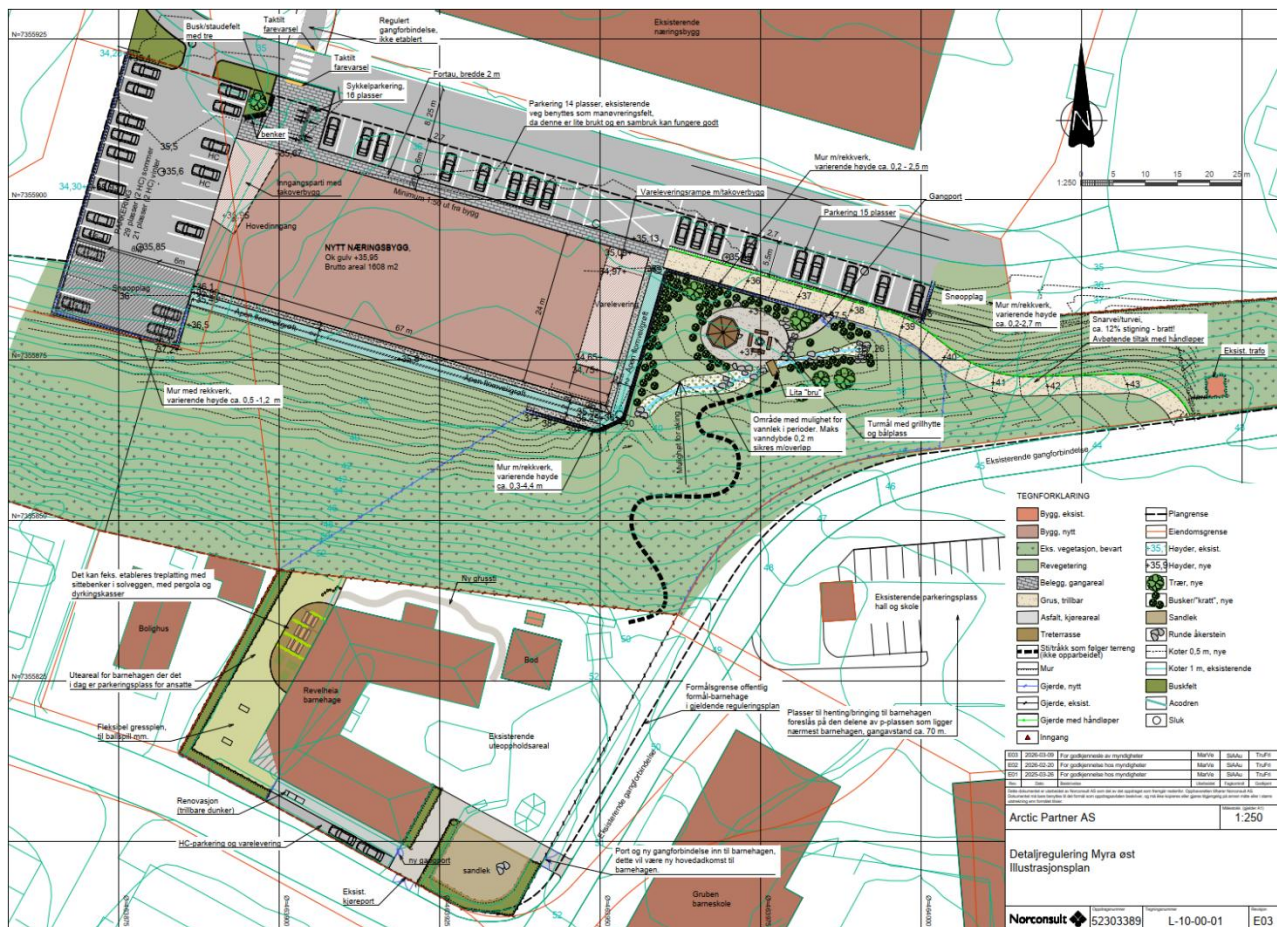
Det er lagt inn et nytt bestemmelsesområde #3 som knytter bruken av friområdet til barnehagen og allmennheten.

Avgrensningen av næringstomta er utvidet i sør som en følge av justering av barnehagearealet. Utnyttingsgraden for næringstomta er redusert til 80 % BYA, fordi næringstomta har blitt større.



Figur 36 Bestemmelsesområde #1 for terrengendringer er vist med rødt og bestemmelsesområde #3 for barnehagen og allmennheten er vist med mørk blå. Kilde: Norconsult

## 5.2 Bebyggelsens plassering og utforming



Figur 37 Illustrasjonsplanen som viser det nye næringsbygget og eksisterende bebyggelse er revidert etter høring. Planen viser næringsstomta, barnehagetomta, friområdet, fortau og gang-/sykkelveier. Nytt uteområde for barnehagen vises også. Kilde: Norconsult

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensene vist på plankartet i figur 33. Parkering, støttemurer, gjerder og infrastruktur kan plasseres utenfor byggegrensene, men innenfor regulert næringstomt.

Det stilles krav om god estetisk kvalitet i formgivning av ny bebyggelse med tilhørende anlegg.

Illustrasjonsplanen viser det planlagte næringsbygget, barnehagen og de tilhørende uteområdene.

Bygget som planlegges har i hovedsak én etasje, men med større høyde i øst hvor bl.a. personalfasiliteter planlegges i 2. etasje, se figur 38. Planlagt bygg har maksimal kotehøyde på ca. 44 i øst, mens det meste av bygget ligger på kote 42.



Figur 38 Planlagt bygg Kilde: Norgesgruppen

Byggekostnadene for å utvikle eiendommen er høye på grunn av beliggenheten nær den bratte skråningen, murer for å ta opp høydeforskjellene i området og rekkefølgebestemmelser for å ivareta barnehagen og nærmiljøet på en god måte. Forslagsstiller ønsker derfor å legge til rette for noe større byggehøyde på den nye næringstomta enn i gjeldende plan for Myra, for å kunne bygge 2 etasjer og på den måten gjøre prosjektet økonomisk mulig å gjennomføre. På den nye næringstomta tillates bebyggelse med maksimal byggehøyde på kote 49. Se figur 40.



Figur 39 Illustrasjon av planlagt næringsbygg i én etasje med tilhørende parkering (forhøyning med 2 etasjer i øst er ikke vist) Kilde: Norconsult



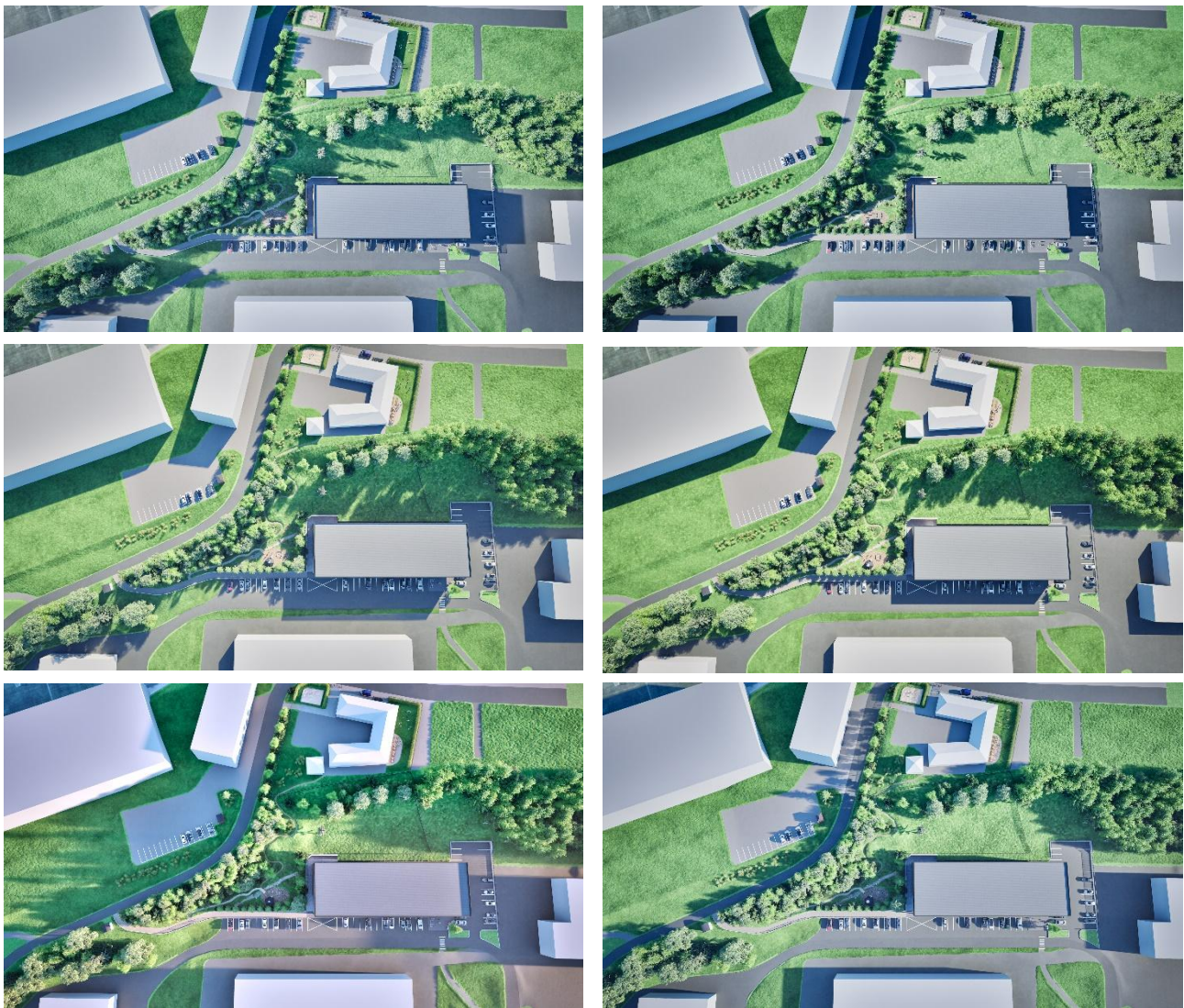
Figur 40 Illustrasjon som viser maksimal byggehøyde på kote 49 Kilde: Norconsult

Høydeforskjellene i området bidrar til at planen ikke vil påvirke utsyn eller solforhold for barnehagen og det nærliggende boligområdet i Revelheigata som ligger på kote 52, se snitt i figur 41 og sol-/skyggeanalysen i figur 42. Sol-/skyggeanalysen viser også at forretningsbygget ikke vil skygge for uteområdet til barnehagen nede på Myra i barnehagens åpningstid.



Figur 41 Terrengsnitt fra toppen av skråninga ned til næringstomta med ny bebyggelse vist Kilde: Norconsult

Plasseringen av bygget inntil skråninga vil også dempe virkningen av byggets høyde. Den samme virkningen vil vegetasjon mellom bygget og barnehagens nye uteareal ha. Vegetasjonen vil dempe virkningen av høyden og størrelsen på vegg. Byggets plassering og utforming er noe endret etter at terrengsnittene ble laget, men virkningene vil i stor grad være de samme.



Figur 42 Sol-/skyggeanalyse mars kl. 9, 16 og 20 til venstre og juni kl. 9, 16 og 20 til høyre

Kilde: Norconsult

Utnyttingsgrad for kombinert forretning/kontor/industri foreslås til 80 % BYA. Parkering på bakkeplan inngår i beregningen for utnyttingsgrad.

Den geotekniske rapporten er revidert etter endringer i planforslaget, og konkluderer med at lokalstabiliteten er ivarettatt ved gitte forutsetninger. Stabilitet for turveien skal kontrolleres i detaljprosjekteringsfasen, og detaljprosjektering av mur må utføres av geotekniker.

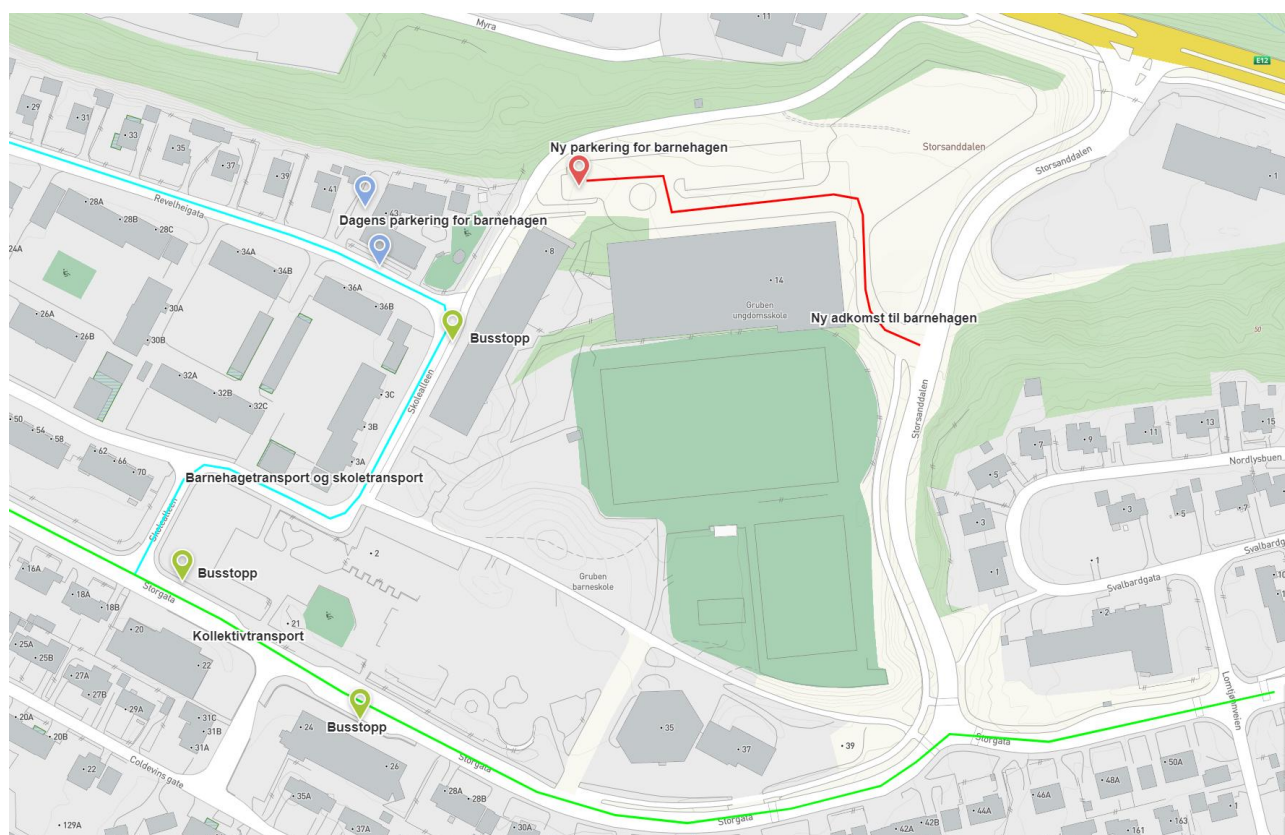
Planbestemmelsene stiller krav om geoteknisk vurdering for tiltakene basert på den geotekniske rapporten, noe som vil sikre at forutsetningene blir ivarettatt.

## 5.3 Trafikkløsninger

### 5.3.1 Kjøreadkomst

Planen forutsetter hovedadkomst til næringstomt via det fullkanaliserte krysset E12/Myra, den kommunale veien Myra og regulert felles adkomst til næringseiendommene. Sameiet grunneiendommer er grunneiere for all veigrunn i området. En ny dagligvareforretning og potensialet for næringsaktivitet i 2. etasje, vil øke trafikken inn i området. Statens vegvesen har opplyst at krysset fra E12 inn til næringsområdet har kapasitet til trafikkmengden som den nye virksomheten gir.

Revelheia barnehage vil få ny hovedadkomst fra Storsanddalen og inn mot flerbrukshallen.



Figur 43 Dagens trafikksituasjon og ny situasjon med ny kjøreadkomst og parkering for barnehagen  
Kilde: Kommunekart bearbeidet av Norconsult

### 5.3.2 Parkering

Planen stiller krav til parkering for næringsbebyggelsen i tråd med bestemmelsene i gjeldende kommunedelplan (1 parkeringsplass per 50 m<sup>2</sup> golvflate bebyggelse for detaljhandel og kontor, 1 parkeringsplass per 100 m<sup>2</sup> golvflate bebyggelse for industri og lagerbebyggelse). Parkeringen er på bakkeplanet og inngår i beregning av tomteutnytting med 18 m<sup>2</sup> pr biloppstillingsplass for parkering på den regulerte næringstomt.

Det planlagte forretningsbygget i én etasje trenger 27 parkeringsplasser for å oppfylle kravet. Planen legger til rette for 60 parkeringsplasser, omtrent dobbelt så mange som bestemmelsene krever. Det betyr at kravet til parkeringsplasser kan oppfylles også for et bygg i to etasjer. Parkeringsplassene lengst øst på det

regulerte parkeringsformålet vil i hovedsak bli benyttet av de ansatte, noe som betyr at bilene blir stående parkert store deler av dagen. Parkeringsplassene vest og nord for bygget ligger nærmest inngangen, og vil trolig ha størst belegg. Det er lagt opp til inn- og utkjøring direkte fra veien Myra for parkeringsplassene nord for bygget. Privatrettslig avtale om bruk av veien som adkomst og manøvreringsareal bør inngås mellom partene. Veien er i dag lite trafikkert med trafikk kun til industribygget (Glør) og til den nye dagligvareforretningen, men den er regulert som felles adkomst for Glør og Byggtorget. Veien er ikke bygd med regulert bredde, og den ligger nord i det regulerte veiformålet (mot Byggtorget). Bredden på arealet som ligger mellom veien og parkeringsplassen er ca. 3 m.

Sykkelparkering og HC-plasser er planlagt ved hovedinngangen til butikken.

Snølagring tillates på parkeringsplassen i vest mot friområdet og ved turveien, illustrert i illustrasjonsplanen.

Ved bygging i to etasjer (økt næringsareal) vil kravet til parkering øke, og tiltaket må detaljprosjekteres i tråd med parkeringskravene.

Ny parkeringssituasjon ved Revelheia barnehage tillater kun HC-parkering og parkering for varelevering ved barnehagen.

Parkeringsplasser for henting/bringning og ansattparkering flyttes til den store parkeringsplassen ved flerbrukshallen (Max Arena), noe som reduserer biltrafikken og øker trafiksikkerheten i området rundt barnehagen, skola og i bolig gatene. Den delen av Skolealleen, som går mellom barnehagen og skola/parkeringsplassen, er gang-/sykkelvei. Det blir derfor ikke biltrafikk mellom hovedporten og parkeringsplassen. Endringen medfører at de ansatte og de foresatte må lære seg et nytt kjøremønster.

Dette er i tråd med intensjonen i områdeplanen, som beskriver at parkeringsplassen er felles for skola, flerbrukshallen og eventuelt for Revelheia barnehage.



Figur 44 Ny hovedport og parkeringssituasjon for barnehagen Kilde: Norconsult

### 5.3.3 Varelevering

Varelevering til den nye butikken vil skje én til to ganger om dagen primært i tidspunktet mellom kl. 6 og 8. Bilene vil kjøre inn mot Glør og rygge inn til rampa for bygget, og deretter kjøre ut igjen.

Glør benytter den samme veien ved varelevering, og HK Eiendom opplyser at trailere leverer stål til bedriften 4 ganger i uka.



Figur 45 Sporingskurver ved vareleveranse med semitrailere Kilde: Norconsult

Gangarealet må krysses ved varelevering til butikken, men vareleveringa vil skje på tidspunkter hvor svært få myke trafikanter vil bli berørt. Åpningstida for butikkene er 7-23, så planen må ta høyde for at det kan komme myke trafikanter forbi mens vareleveringa pågår.

Utforming av vareleveringsløsningen med tanke på siktforhold, må ivaretas i detaljprosjekteringen.



Figur 46 Varelevering og gangareal Kilde: Norconsult

Planbestemmelsene stiller krav om at siktlinjer for varelevering skal vises på situasjonsplanen.

I høringa har det kommet innspill om trafikksikkerhet knyttet til logistikkpunktet for varelevering. Det handler om at bilene må krysse fortauet for myke trafikanter, og at syklister kan komme i stor fart ned bakken. Norconsult har vurdert innspillene, og foreslått mulige trafikksikkerhetstiltak. Minimumstiltak er en tydelig

markering/ending i «gulvbelegget» i kryssingsområdet. I tillegg bør det vurderes om turveien kan endres noe, for å få ned farta på syklistene som kommer ned bakken. Varsellys og bom kan vurderes som supplement eller erstatning for endring av veien.

Turveien er justert som en følge av innspillene. Kurvatur og stigning er forbedret så mye som mulig, med utgangspunkt i at løsningen må ivareta den geotekniske stabiliteten og barnehagens uteareal.

Vurderingen vår er at løsningen er akseptabel med tanke på trafikksikkerheten.

### 5.3.4 Tilrettelegging for myke trafikanter

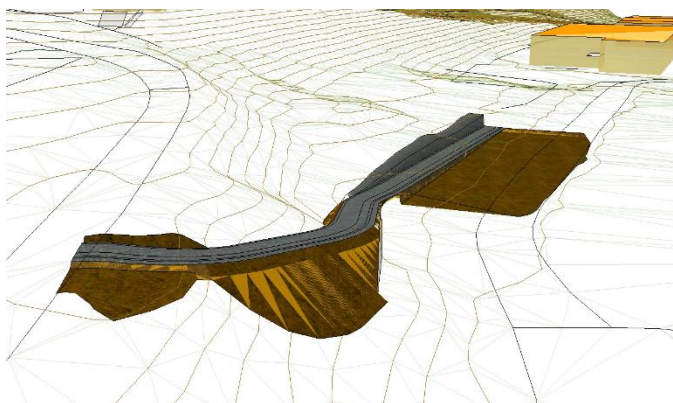
Planen legger til rette for en sammenhengende offentlig forbindelse for myke trafikanter gjennom næringsområdet med kobling til eksisterende regulerte gang-/sykkelveier i området.

Fra gang/sykkelveien i Skolealleen foreslås det regulert inn en turvei ned til Myra, som fortsetter i et regulert bestemmelsesområde for offentlig formål (gangareal/fortau langs bygget). Området for varelevering må krysses. Ved enden av fortauet må veien Myra krysses for å nå den allerede regulerte gang-/sykkelveien langs Myra ut til gang-/sykkelveien ved E12. Denne delen av gang-/sykkelveien er ikke bygget. Etter innspill fra kommunen er det lagt inn et rekkefølgekrav i planen for å få bygget veien. Vurderingen vår er at trafikksikkerheten for myke trafikanter i området blir vesentlig bedre enn den er i dag.



Figur 47 Sammenhengende regulert gangforbindelse gjennom området. Rekkefølgekravet om opparbeidelse av gang-/sykkelveien utenfor planområdet er vist med rødt. Kilde: Norconsult

Den nye turveien er ikke universelt utformet på grunn av høydeforskjellene i området. Den gjør likevel området på Myra lettere tilgjengelig for barnehagen og nærmiljøet. Det finnes eksisterende gang-/sykkelveier i området som er universelt utformet (Skolealleen og langs E12), så turveien vil være et supplement til eksisterende løsninger.



Figur 48 Ny turvei fra Skolealleen til Myra revidert etter høring. Kilde: Norconsult

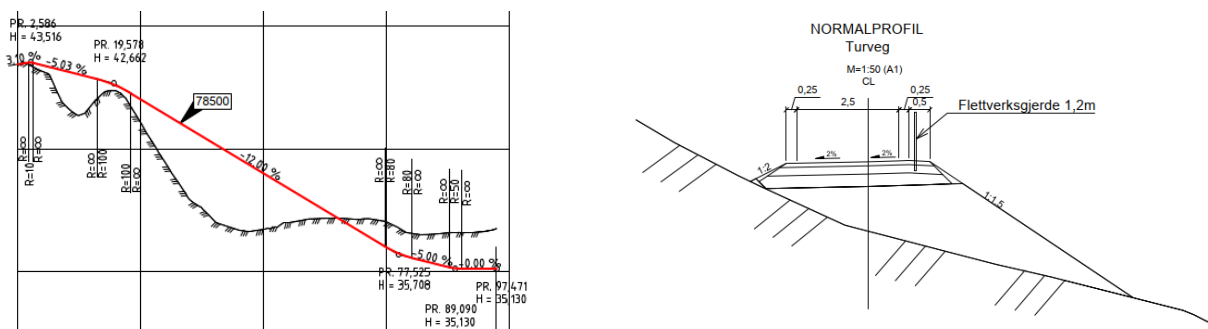
Turveien er regulert med en bredde på 3 m, med 0,5 m i tillegg for rekkverk langs hele veien. Bredden gjør at det er mulig å brøyte veien på vinteren. Mot parkeringsplassene i øst og mot det nye barnehagearealet må det bygges forstøtningsmurer.



Figur 49 Ny turvei fra Skolealleen ned til Myra. Illustrasjonen viser opprinnelig planforslag. Trasé for turveien er noe endret etter høring Kilde: Norconsult

Turveien etableres på fylling i foten av skråninga, noe som er vurdert til å ha en positiv virkning på skråningsstabiliteten i den geotekniske vurderinga. Stabiliteten av den delen av veien som etableres i skråninga, skal kontrolleres i detaljprosjekteringsfasen.

Turveien gjør ferdselen i området tryggere ved at den erstatter de bratte stiene ned til Myra som ender rett ut i kjøreveien. Den øker sikkerheten for ansatte som går eller bruker sykkel til og fra jobb, og den vil være en snarvei for ansatte på Myra som ønsker å reise kollektivt.



Figur 50 Lengdeprofil og normalprofil for den nye turveien revidert etter høring Kilde: Norconsult

Vurderingen vår er at virkningene av planen er positive med tanke på de myke trafikantene og trafikksikkerheten i området.

## 5.4 Barns og nærmiljøets interesser

Planens negative virkning er at utvidelsen av næringsarealet på Myra, fører til at barnehagens uteareal blir mindre og de mister deler av nærskogen sin. De trenger alternativer for å kunne oppnå samme rammer for lek og pedagogisk opplegg. Avbøtende tiltak for mindre tilgjengelig areal til barnehagen, er økt kvalitet på erstatningsarealene.

Uteområdet for barnehagen er flyttet østover på Myra. Eksisterende vegetasjon skal bevares i størst mulig grad, og det nye utearealet til barnehagen på Myra inngjerdes og opparbeides med grillhytte og benker. Det legges til rette for en akebakke og for å utnytte overvann til vannlek, etter innspill fra barnehagen. Mot veien/parkeringsplassene i øst etableres det en vegetasjonsskjerm for å skjerme uteområdet mot trafikken og næringsbebyggelsen. Mot det nye næringsbygget etableres det vegetasjon for å dempe virkningen av den høye veggen. Uteområdet ligger 1,5-2 m høyere enn trafikkområdene, noe som vil gi ytterligere skjerming.



Figur 51 Nytt uteområde/turmål for barnehagen og nærmiljøet. Illustrasjonene er ikke oppdatert etter høring, og viser ikke den endrede adkomsten til området. Kilde: Norconsult



Figur 52 Adkomsten til uteområdet er flyttet litt nærmere næringsbygget etter justering av turveiens lengdeprofil etter høring. Illustrasjonen viser opprinnelig planforslag, men den nye adkomsten er i prinsippet lik den opprinnelige. Kilde: Norconsult

Den nye turveien vil være en slakere og bedre tilrettelagt adkomst til det nye uteområdet, enn den direkte adkomsten på sti ned skråninga fra barnehagen. Det etableres en port inn til uteområdet fra turveien, noe som gjør at området blir mer tilgjengelig for nærmiljøet enn det har vært tidligere. Området er i dag inngjerdet og i realiteten avsperrt for andre enn barnehagen. Turveien gir en ny trafikkikker snarvei mellom boligområdet og næringsområdet på Myra, noe som kan føre til at flere velger å sykle eller gå. Planforslaget kan redusere biltrafikken i området.

Økt tilgjengelighet til uteområdet for nærmiljøet, kan gi mer synlig bruk av uteområdet utenfor barnehagens åpningstid. Det kan gi økt trygghet, som igjen kan gi bedre trivsel og folkehelse for innbyggerne i nærområdet.

Eksisterende parkeringsareal ved barnehagebygget omgjøres til et grønt uteareal for barnehagen. Det frigjorte arealet ligger mot vest med gode solforhold på ettermiddagen. Arealet er lunt og solrikt og kan brukes til lek, opphold og dyrking av grønnsaker og bær. Det nye utearealet utgjør nesten 300 m<sup>2</sup>, og er et betydelig tilleggsareal til barnehagens utearealer ved og rundt bygget. Regulert barnehageareal er redusert fra 7,9 dekar til 2,7 dekar, men med et nytt bestemmelsesområde på 2,6 dekar som knytter bruken av den brukbare delen av friområdet til barnehagen og allmennheten. Endringene er utført etter innspill fra planmyndigheten etter høring.



Figur 53 Nytt uteareal til barnehagen Kilde: Norconsult

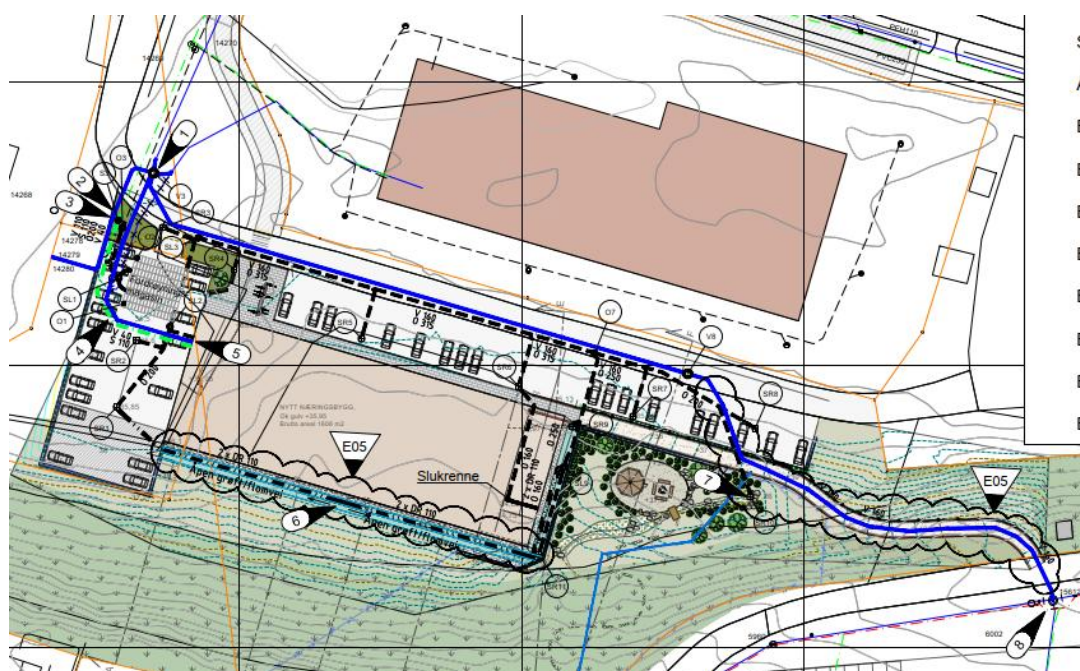
Området rundt barnehagen består i dag av mye asfalt. Å omgjøre parkeringsplassen til et grønt uteområde, vil derfor være et positivt grep. Som nevnt vil flytting av parkeringen gi mindre trafikk i Revelheigata og rundt Gruben barneskole og Revelheia barnehage, noe som vil øke trafikksikkerheten i området. HC-parkering vil fortsatt ligge ved barnehagen.

Som tidligere nevnt er barnehagen tilfreds med de foreslåtte løsningene for barnehagens uteområder, og vi vurderer at kravene i barnehageloven om størrelse og kvalitet er oppfylt.

Vurderingen vår er at virkningene for barnehagen og nærmiljøet totalt sett er positive.

Kommunestyret vedtok 18. juni 2025 «Fremtidens oppvekststruktur 2025-2028», som viderefører barnehagestrukturen som i dag. 10. mars 2026 behandlet kommunestyret ny sak om strukturendringer, hvor opprinnelig innstilling var at Revelheia barnehage skulle nedlegges. Vedtaket ble at dagens struktur opprettholdes i denne kommunestyreperioden, noe som betyr at Revelheia barnehage består.

## 5.5 Tilknytning til infrastruktur



Figur 54 Utsnitt av VA-plan revidert etter høring Kilde: Norconsult

Ny vannkum (V3) ved adkomstveien vil gi vanntilførsel til bygget. Eksisterende vannledninger til Coop Extra og Byggtorget må legges om for å ivareta vanntilførselen deres, og for å unngå unødvendige kryssinger av VA-ledninger. Ny vannledning fra eksisterende vannkum i Skolealleen (15612) etableres i den nye turveien og videre i gata Myra. Ny vannkum (V8) etableres øst for det nye bygget. Tinglyst erklæring om rettigheter på privat eiendom er nødvendig. Det nye forretningsbygget planlegges i én etasje, har ikke krav om sprinkling og skal ikke sprinkles. Næringstomt tillater bebyggelse hvor det kan bli krav om sprinkling.

Løsningen vil sikre tilstrekkelig slukkevannskapasitet for det nye bygget. Den gir i tillegg resten av næringseiendommene i området tilfredsstillende brannvannsdekning, noe de mangler i dag.

Seksjon for vann og avløp i Rana kommune er positive til å overta vannledningen med forbehold om at anlegget bygges etter VA-normen og at valget av trasé er tilfredsstillende.

Ny spillvannskum (S3) plasseres på eksisterende privat spillvannsledning nordvest for bygget. Avtale om tilknytning må inngås. Det vil være positivt at flere knytter seg til det eksisterende anlegget med tanke på drift og vedlikehold.

Nytt fordrøyningsmagasin etableres nordvest for bygget. Det har kapasitet til å håndtere overflatevann og takvann fra tomtas overflater. Avtale om tilknytning til eksisterende privat overvannsledning må inngås.

Det skal etableres en åpen grøft (flomvei) langs sørsida av næringsbygget. Grøfta etableres for å håndtere overvann fra skråninga i sør. Overvannet ledes til fordrøyningsmagasinet. Utløpet fra den lille bekken i øst vil ledes i veigrøfta og til sandfang.

Kommunens overvannsveileder er benyttet i prosjekteringen. Endringer i planløsningen har ført til behov for mindre justeringer i VA-planen. Endringene er veldig små, alt overvann vil fortsatt ledes til fordrøyningsmagasinet, og konklusjonen er derfor at det ikke er nødvendig med revisjon av VAO-planen eller ny godkjenning av planen hos kommunen.

Linea har gitt Norgesgruppen en foreløpig tilbakemelding om nettkapasitet for tilknytning av en dagligvareforretning på eiendommen. Beregninger viser at det er tilstrekkelig kapasitet i høyspentnettet, men at det må gjøres tiltak i lavspentnettet og den forsynende nettstasjonen. Omfanget av nødvendige tiltak vil ikke bli avklart før Linea mottar en bestilling.

Eksisterende nettstasjon innenfor planområdet har ikke regulert tomt, så vi foreslår å legge dette inn i planen.

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområdet til Mo fjernvarme, og det nye næringsbygget får krav om tilknytning. Mo fjernvarme uttaler at det ligger godt til rette for tilknytning av denne eiendommen, enten med eget stikk fra E12 eller fra eksisterende trasé som forsyner Gruben barneskole/Max Arena.

Norgesgruppen vil gjøre klart for tilknytning, men har en intensjon om å bruke overskuddsvarme fra forretningen. De ønsker derfor å søke om dispensasjon fra tilknytningskravet.

Vurderingen vår er at virkningene av planen utelukkende er positive med tanke på bærekraft, utnyttelse av eksisterende infrastruktur i området og at planen bidrar til bedre løsninger for hele næringsområdet.



Figur 55 Muligheter for tilknytning  
Kilde: Mo fjernvarme AS

## 5.6 Naturverdier

Rapporten for naturmangfold konkluderer med at utbygginga ikke ser ut til å medføre vesentlige skader på naturverdier av regional eller nasjonal karakter.

De mest vesentlige miljøpåvirkningene som en utbygging av området kan føre til, knyttes til mulig leve- og hekkeområde for grønnfink, vokseområde for den rødlistede karplanten myskemaure og inngrep i en lengre grønnstruktur inne mellom bebyggelsen og E12. Grønnstrukturen brukes som leveområde for arter og trekkvei for blant annet hjortevilt. Det er formildende for planen at korridoren leder vilt til et farlig område (E12). Samtidig kan tapet av den sammenhengende grønnstrukturen være negativt for forekomsten av mer vanlig «nærvilt» i og rundt skola, noe som er vurdert å ha en viktig pedagogisk verdi.

De største naturverdiene ligger i storbregneskogen vest for barnehagegjerdet. Rapporten for naturmangfold konkluderer med at det er viktig å unngå inngrep i dette området, også i anleggsfasen. Anbefalingen er å avsette denne delen av planområdet til hensynssone eller bestemmelsessone for natur eller grønnstruktur. Store deler av friområdet i vest er i sluttfasen tatt ut av planen. Området var tatt med ved varsel om oppstart, fordi tanken var en turvei gjennom dette området. Turveien er nå planlagt i øst, og det er derfor ikke nødvendig å ha med den delen av friområdet i vest som ikke blir berørt. For den delen av friområdet som fortsatt er innenfor planen, mener vi at naturverdiene blir tilstrekkelig ivaretatt gjennom regulert arealbruk

med tilhørende bestemmelser. Selv om den viktigste delen av området med tanke på naturmangfold er tatt ut av planen, vil terrengtilpasninger sør for næringsbygget berøre en liten del av det mest verdifulle arealet.

Etter høring av planforslaget har barnehageformålet blitt redusert til å omfatte kun det inngjerdede arealet rundt barnehagebygget. Resten av arealet som er brukbart for barnehagen er endret til friområde, og med et bestemmelsesområde som knytter bruken av arealet til barnehagen og allmennheten. Arealet i skråninga som er det viktigste arealet for naturmangfoldet, skal ikke bebygges. Behov for justeringer av bestemmelsesgrensen i siste fase som følge av geotekniske vurderinger, fører likevel til at noe mer av det mest verdifulle arealet blir berørt.

Arealet som reguleres til næring i planen er vurdert til å ha moderat/lav kvalitet for naturmangfold.

Planen er vurdert opp mot naturmangfoldloven §§ 8-12.

Vurderingen vår er at planen ivaretar de viktigste naturverdiene i området.

## 5.7 Støy og annen forurensning

Planforslaget innebærer ikke endringer i arealbruk som vil påvirke støy- og støvproduksjon.

Friområdet vil skjerme boligene i Revelheigata og barnehagen visuelt, og mot støy og støv fra næringsområdet. Vegetasjonsskjermen mot Myra vil skjerme barnehagens nye uteområde. Alternativt uteareal for barnehagen i anleggsfasen er sikret gjennom planbestemmelsene.

Vi vurderer ikke at planforslaget vil gi vesentlig trafikkstøy eller forurensning. Det er lagt begrensninger på arealformålet, slik at det ikke skal etableres virksomheter som kan være sjenerende for boligbebyggelsen og barnehagen.

## 5.8 Risiko og sårbarhet

Det er gjennomført en risiko- og sårbarhetsanalyse for området. Planområdet har forhøyet sårbarhet for skogbrann i anleggsfasen og transport av farlig gods på E12 og jernbanen. Tiltaket for å redusere risikoen for skogbrann i anleggsfasen, er å sikre god brannberedskap i denne fasen. For transport av farlig gods er det ikke identifisert aktuelle tiltak utover den beredskapen som nødetatene har.

Det er også identifisert tiltak som av samfunnssikkerhetshensyn må gjennomføres, for å unngå å bygge sårbarhet inn i planområdet. Tiltakene er knyttet til grunnforhold, ekstremnedbør/overvann, skogbrann, radon, elektromagnetiske felt, dambrudd, VA-anlegg/-ledningsnett, eksisterende/ny kraftforsyning og ekom-infrastruktur, framkommelighet for utrykningskjøretøy og slukkevann, trafikkforhold og sårbare bygg. Tiltakene må følges opp gjennom videre prosjektering.

## 5.9 Avbøtende tiltak

Turvei og nytt uteområde for barnehagen etableres øst for næringstomta. Dette skal sikre barnehagen gode uteoppholdsarealer med enklere tilgang. Turveien skal også ivareta sikker ferdsel for andre myke trafikanter, og uteområdet skal også kunne brukes av befolkningen i nærområdet.

Dagligarealet rundt barnehagen kvalitetsheves som et avbøtende tiltak, ved at parkeringsplassen inngjerdet og omgjøres til grøntareal.

## 5.10 Rekkefølgebestemmelser

I planbestemmelsene er det rekkefølgebestemmelser om

- erstatningsarealer for barnehagen i anleggsfasen
- ny hovedadkomst til barnehagen i øst
- etablering av nye uteområder for barnehagen
- etablering av private parkeringsarealer, offentlig gangareal på privat eiendom og offentlig turvei
- etablering av regulert gang-/sykkelvei fra E12 til Myra (ligger utenfor planområdet og er ikke opparbeidet, ca. 65 lengdemeter, markert med rød strek i figur 47)

## 5.11 Avveining av virkninger av planforslaget

Positive virkninger av planforslaget:

- Mer tilgjengelig uteområde/turmål på Myra for alle aldersgrupper i barnehagen. Uteområdet/turmålet er også mer tilgjengelig for nærmiljøet, noe som kan gi økt bruk, økt trygghet og bedre folkehelse
- Bedre løsninger for barnehagens uteareal ved barnehagebygget – grøntareal på parkeringsplassen
- Økt trafiksikkerhet i området rundt barnehagen og skola, og mindre trafikk i bolig gatene – adkomst og parkering flyttet til parkeringsplassen ved flerbrukshallen (Max Arena)
- Økt trafiksikkerhet for myke trafikanter i området – ny gangforbindelse gjennom næringsområdet fra Grubenplataet og ut på E12, rekkefølgebestemmelse for regulert gang-/sykkelvei på Myra som ikke er opparbeidet
- Tilfredsstillende slukkevannskapasitet for næringsbebyggelsen på hele Myra
- Bedre utnytting av eksisterende infrastruktur i området
- Eksisterende næringstomt i et eksisterende næringsområde utvides for å kunne bebygges

Negative virkninger av planforslaget:

- Ny næringstomt er 4 dekar. 754 m<sup>2</sup> av tomta er i gjeldende regulering avsatt til næring, men utvidelsen vil likevel beslaglegge ca. 3,2 dekar som i dag er avsatt til barnehage og friområde (grøntområde)
- Barnehagens nærturmål må flyttes
- Terrenginngrep innenfor friområdet forringer noe av den eksisterende vegetasjonen

Vurderingen vår er at planens negative virkninger for barnehagen blir ivaretatt gjennom avbøtende tiltak og rekkefølgebestemmelser, og at planen har mange positive virkninger for området i sin helhet. Samlet vurdering er at planens virkning for nærområdet er positiv.

## 6 Figurliste

Figur 1 Lokalisering av planområdet Kilde: Kommunekart.....	6
Figur 2 Illustrasjonsplan for planområdet revidert etter høring Kilde: Norconsult .....	7
Figur 3 Planavgrensningen vist med svart stiplet strek Kilde: Norconsult.....	8
Figur 4 Planavgrensningen vist sammen med flybilde Kilde: Norconsult.....	8
Figur 5 Planområdet vist sammen med gjeldende reguleringsplan Kilde: Norconsult .....	8
Figur 6 Illustrasjon fra mulighetsstudien Kilde: Norconsult.....	11
Figur 7 Første utkast av illustrasjonsplanen som ble presentert for barnehagen Kilde: Norconsult .....	12
Figur 8 Bearbeidet versjon av illustrasjonsplanen Kilde: Norconsult .....	12
Figur 9 Opprinnelig planlagt trasé for turveien Kilde: Norconsult .....	12
Figur 10 Revidert utkast av illustrasjonsplanen etter fagutredninger Kilde: Norconsult .....	13
Figur 11 Høringsutgave av illustrasjonsplanen Kilde: Norconsult .....	13
Figur 12 Alternativ med vegetasjonsbelte mot veien Kilde: Norconsult .....	14
Figur 13 Høringsutgave planavgrensning Kilde: Norconsult .....	14
Figur 14 Revidert plan etter høring Kilde: Norconsult .....	14
Figur 15 Planavgrensningen vist sammen med kommunedelplanen Kilde: Norconsult .....	16
Figur 16 Planavgrensningen vist sammen med gjeldende reguleringsplan Kilde: Norconsult .....	16
Figur 17 Oversiktskart over Gruben Kilde: Norgeskart.....	19
Figur 18 Glør og Byggtorget sett fra E12 ved avkjørsel til Myra Kilde: Google street view .....	20
Figur 19 Coop Extra og Volvo/Wist Last & Buss sett fra E12 ved avkjørsel til Myra Kilde: Google street view .....	20
Figur 20 Revelheia barnehage sett fra krysset Revelheigata/Skolealleen. Gangveien til høyre fortsetter ned til E12 Kilde: Google street view .....	21
Figur 21 Gruben bydelssentrum med skole og flerbrukshall Kilde: Google street view .....	21
Figur 22 3D-illustrasjon over planområdet Kilde: Nordlandsatlas .....	22
Figur 23 Kartskisse som viser delområdene «Skråninga» og «Myra». Kilde: Kartverket, bearbeidet av Norconsult.....	22
Figur 24 Barnehagens uteområde Foto: Norconsult .....	23
Figur 25 Trafikkløsninger i gjeldende regulering Kilde: Kommunekart.....	24
Figur 26 Bratt sti fra skoleområdet går rett ut i kjøreveien Foto: Norconsult.....	24
Figur 27 Gang-/sykkelveien fra E12 opp til skoleområdet Kilde: Google street view .....	25
Figur 28 Parkering for Revelheia barnehage Kilde: Google Street View .....	25
Figur 29 Oversiktskart som viser kollektiv-, barnehage- og skoletransport og parkering for barnehagen Kilde: Kommunekart bearbeidet av Norconsult .....	26
Figur 30 Busstopp ved Gruben barneskole Foto: Norconsult .....	26
Figur 31 Opprinnelig varslet planområde inngår i geoteknisk rapport Kilde: Kommunekart .....	27
Figur 32 Støy fra E12 Kilde: Nordlandsatlas .....	27
Figur 33 Arealformål i planforslaget revidert etter høring .....	28
Figur 34 Revidert avgrensning av bestemmelsesområdet hvor ny grense er vist med rosa. Oransje linje viser avgrensning i planforslaget som var på høring. Kilde: Norconsult .....	29
Figur 35 Nærmere vurderinger av behovet for terrengendringer Kilde: Rambøll.....	29
Figur 36 Bestemmelsesområde #1 for terrengendringer er vist med rødt og bestemmelsesområde #3 for barnehagen og allmennheten er vist med mørk blå. Kilde: Norconsult.....	30
Figur 37 Illustrasjonsplanen som viser det nye næringsbygget og eksisterende bebyggelse er revidert etter høring. Planen viser næringstomta, barnehagetomta, friområdet, fortau og gang-/sykkelveier. Nytt uteområde for barnehagen vises også. Kilde: Norconsult.....	30
Figur 38 Planlagt bygg Kilde: Norgesgruppen.....	31

Figur 39 Illustrasjon av planlagt næringsbygg i én etasje med tilhørende parkering (forhøyning med 2 etasjer i øst er ikke vist) Kilde: Norconsult .....	31
Figur 40 Illustrasjon som viser maksimal byggehøyde på kote 49 Kilde: Norconsult .....	32
Figur 41 Terrengsnitt fra toppen av skråninga ned til næringstomta med ny bebyggelse vist Kilde: Norconsult .....	33
Figur 42 Sol-/skyggeanalyse mars kl. 9, 16 og 20 til venstre og juni kl. 9, 16 og 20 til høyre Kilde: Norconsult .....	34
Figur 43 Dagens trafikksituasjon og ny situasjon med ny kjøreadkomst og parkering for barnehagen Kilde: Kommunekart bearbeidet av Norconsult .....	35
Figur 44 Ny hovedport og parkeringssituasjon for barnehagen Kilde: Norconsult .....	36
Figur 45 Sporingkurver ved vareleveranse med semitrailer Kilde: Norconsult.....	37
Figur 46 Varelevering og gangareal Kilde: Norconsult.....	37
Figur 47 Sammenhengende regulert gangforbindelse gjennom området. Rekkefølgekravet om opparbeidelse av gang-/sykkelveien utenfor planområdet er vist med rødt. Kilde: Norconsult .....	38
Figur 48 Ny turvei fra Skolealleen til Myra revidert etter høring Kilde: Norconsult.....	38
Figur 49 Ny turvei fra Skolealleen ned til Myra. Illustrasjonen viser opprinnelig planforslag. Trasé for turveien er noe endret etter høring Kilde: Norconsult.....	39
Figur 50 Lengdeprofil og normalprofil for den nye turveien revidert etter høring Kilde: Norconsult.....	39
Figur 51 Nytt uteområde/turmål for barnehagen og nærmiljøet. Illustrasjonene er ikke oppdatert etter høring, og viser ikke den endrede adkomsten til området. Kilde: Norconsult .....	40
Figur 52 Adkomsten til uteområdet er flyttet litt nærmere næringsbygget etter justering av turveiens lengdeprofil etter høring. Illustrasjonen viser opprinnelig planforslag, men den nye adkomsten er i prinsippet lik den opprinnelige. Kilde: Norconsult .....	41
Figur 53 Nytt uteareal til barnehagen Kilde: Norconsult.....	41
Figur 54 Utsnitt av VA-plan revidert etter høring Kilde: Norconsult.....	42
Figur 55 Muligheter for tilknytning Kilde: Mo fjernvarme AS .....	43

## 7 Vedlegg

Innkommne merknader ved varsel om oppstart

Merknadsbehandling datert 16.01.2025, Norconsult

Geoteknisk vurdering av reguleringsplan datert 13.02.2026, Rambøll

VAO-plan datert 25.06.2024 og revidert VA-plan 20.02.2026, Norconsult

Illustrasjonsplan datert 09.03.2026, Norconsult

ROS-analyse datert 07.10.2024, Norconsult

Vurdering nærmiljø datert 27.03.2025, Norconsult

Vurdering naturmangfold datert 20.08.2024, Norconsult

Trafikkvurdering datert 04.12.2025, Norconsult