

# ► Detaljregulering for midtre Søderlundmyra

## Planbeskrivelse

PlanID 2153

Rana kommune

**Vedtatt av kommunestyret: 16.06.2026**

Oppdragsnr.: 5151332 Dokumentnr.: Versjon: E03 Dato: 2026-06-05



<b>Oppdragsgiver:</b>	Vika Eiendom AS
<b>Oppdragsgivers kontaktperson:</b>	Tone-Lise Pettersen
<b>Rådgiver:</b>	Norconsult Norge AS, Halvor Heyerdahlsv. 4, NO-8626 Mo i Rana
<b>Oppdragsleder:</b>	Trude Fridtjofsen
<b>Fagansvarlig:</b>	Tuva Cathrine Daae
<b>Andre nøkkelpersoner:</b>	Trude Fridtjofsen, Aurora My Evjen Pettersen

Norconsult er kilde for figurer, tabeller og bilder der ikke annen kilde er oppgitt.

## Forord

Denne planbeskrivelsen er utarbeidet som del av arbeidet med detaljregulering for midtre Søderlundmyra i Mo i Rana. Planarbeidet er gjennomført av Norconsult Norge AS på vegne av Vika Eiendom AS, i samarbeid med Rana kommune og øvrige berørte interesser.

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for videre utvikling av området som et moderne og funksjonelt næringsområde, med økt fleksibilitet i arealbruk og mulighet for etablering av dagligvarehandel og tjenesteyting. Planen skal bidra til en helhetlig og bærekraftig byutvikling, i tråd med kommunens overordnede strategier og nasjonale føringer for arealbruk, mobilitet og miljø.

Planprosessen har inkludert flere varsler om oppstart, bred medvirkning fra offentlige myndigheter, naboer og interessegrupper, samt faglige vurderinger knyttet til trafikk, risiko og sårbarhet, teknisk infrastruktur og miljøforhold. Det er lagt særlig vekt på trafiksikkerhet, tilgjengelighet for myke trafikanter, god estetisk utforming og ivaretagelse av grøntstruktur og offentlige uterom.

E03	2026-06-05	Revidert etter offentlig ettersyn	TuCDa		
E02	2025-12-19	Planforslag	TuCDa	TruFri	TruFri
C01	2025-10-03	Planbeskrivelse til uformell gjennomgang hos planmyndigheten	AurPet/TruFri/TuCDa	TruFri	TruFri
<b>Versjon</b>	<b>Dato</b>	<b>Beskrivelse</b>	<b>Utarbeidet</b>	<b>Fagkontrollert</b>	<b>Godkjent</b>

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 gjelder detaljregulering av et næringsområde på Søderlundmyra i Mo i Rana. Målet med planforslaget er å tilrettelegge for økte byggehøyder og mer fleksibilitet i arealbruk i eksisterende næringsområde for å møte behovet for kontor-, lager- og tjenesteytingslokaler. Forslaget åpner også for etablering av dagligvarehandel innenfor et avgrenset bestemmelsesområde.

Planområdet er ca. 44 dekar og omfatter eksisterende næringsbygg, to boligeiendommer (Vikaveien 41 og 43), friområder og teknisk infrastruktur. Det foreslås omregulering til kombinert formål næring/tjenesteyting, med byggehøyder på inntil 3 etasjer i store deler av området og 5 etasjer i sørøst mot Vikaveien. Utnyttingsgraden settes til 70 % BYA, der parkering på bakkeplan inngår i beregningen. Det er lagt inn krav til god estetisk utforming og tilpasning til eksisterende bebyggelse.

Trafikkanalysen viser at planforslaget vil øke årsgjennsnittet fra ca. 1 400 til 2 600, men det er beregnet at krysset Søderlundmyra/Vikaåsen har tilstrekkelig kapasitet. Hovedadkomst til næringsområdet skal være fra Søderlundmyra. Det reguleres fortau og gang-/sykkelveier ved Vikaveien for å bedre trafikksikkerheten for myke trafikanter. Planen legger også til rette for sammenhengende gangforbindelse fra Vikaveien til Vikaåsen og mot sentrum.

Det stilles krav om VAO-plan og tiltaksplan for forurenset grunn ved hvert byggetiltak. Per i dag er det ingen konkrete planer om nybygg, og det er derfor ikke grunnlag for å vurdere eventuelt behov for nye nettstasjoner, men planforslaget åpner for etablering av nye nettstasjoner ved behov.

Planforslaget innebærer riving av to boliger, inkludert en eldre arbeiderbolig. Arbeiderboligen står ikke lenger i et autentisk miljø, og planforslaget vurderes dermed ikke å ha vesentlige negative konsekvenser for kulturmiljø. Planen har imidlertid krav om å legge til rette for gjenbruk av tømring. Solstudier og terrengsnitt viser at ny bebyggelse ikke vil ha negativ innvirkning på solforhold eller utsikt for omkringliggende boliger.

Friområdet i gjeldende plan utvides fra 284 m<sup>2</sup> til 652 m<sup>2</sup> og opparbeides med møblering og vegetasjon på en slik måte at det framstår som et offentlig tilgjengelig uterom. Dagens parkbelte mellom Vikaveien og næringsområdet videreføres. Dette forventes å bidra til et mer attraktivt og tilgjengelig nærmiljø, og å styrke tilknytningen til nærliggende friluftsområder som Lyngheimåsen.

I planprosessen har det blitt utarbeidet en utomhusplan for næringsarealene. Planen er en ikke juridisk bindende illustrasjonsplan. Utomhusplanen inneholder forslag til oppstramming av kjøremønsteret ved etablering av grønne områder mellom parkeringsplassene og internveiene på området. Forslagene vil gjøre området mer trafikksikkert, bidra til bedre håndtering av overvann og øke attraktiviteten til området ved at det estetiske uttrykket bedres. Planen kan også være et grunnlag ved opprydding i eiendomsforholdene i området.

Planforslaget er utarbeidet i tråd med overordnede føringer i kommunedelplan for Mo og omegn, forslag til kommunedelplan for byutvikling, kommuneplanens samfunnsdel og relevante nasjonale og regionale retningslinjer. Det er gjennomført flere varsler om oppstart siden 2015, og det kom ti innspill ved siste varsel i 2025. Innspillene er behandlet og kommentert i planbeskrivelsen. Planforslaget er revidert etter offentlig ettersyn, med en endring av trase for regulert gang-/sykkelvei og rekkefølgekrav for opparbeiding av denne og øvrige gangforbindelser.

Risiko og sårbarhet er vurdert i planforslaget. Planområdet fremstår generelt, med de tiltak som er beskrevet og forutsatt fulgt, som lite til moderat sårbart.

Planforslaget balanserer behovet for næringsutvikling med hensyn til bomiljø, trafiksikkerhet og estetiske kvaliteter. Det gir økt fleksibilitet for etablering av næringsvirksomhet, styrker tilgjengeligheten og trafiksikkerheten for mange trafikanter og bidrar til en mer helhetlig og attraktiv struktur.

## Innhold

<b>1</b>	<b>Planfakta og bakgrunn</b>	<b>6</b>
1.1	Hensikt med planen	6
<b>2</b>	<b>Planprosess</b>	<b>9</b>
2.1	Oppstartsmøte	9
2.2	Krav om konsekvensutredning	9
2.3	Medvirkningsprosess, varsel om oppstart	9
2.4	Innspill til varsel om oppstart	10
2.5	Offentlig ettersyn	15
<b>3</b>	<b>Planstatus og rammebetingelser</b>	<b>20</b>
3.1	Overordnede planer	20
3.2	Gjeldende reguleringsplaner	22
3.3	Tilgrensende planer	23
3.4	Rikspolitiske føringer og retningslinjer	23
3.5	Regionale planer og føringer	24
<b>4</b>	<b>Beskrivelse av planområdet - eksisterende forhold</b>	<b>25</b>
4.1	Beliggenhet	25
4.2	Dagens bruk av området og tilgrensende områder	25
4.3	Stedets karakter, struktur og estetikk	28
4.4	Topografi og landskap	30
4.5	Kulturminner og kulturmiljø	31
4.6	Barns interesser	31
4.7	Trafikkforhold, kjøreadkomst, parkering	32
4.8	Teknisk infrastruktur	34
4.9	Grunnforhold og naturfare	34
4.10	Forurensning, luftkvalitet og støy	36
<b>5</b>	<b>Beskrivelse av planforslaget</b>	<b>38</b>
5.1	Planlagt arealbruk og utnyttelse	38
5.2	Planforslaget i forhold til gjeldende regulering	39
5.3	Bebyggelsens plassering og utforming	40
5.4	Tilknytning til infrastruktur	41
5.5	Trafikkløsning, kjøreadkomst, parkering	42

5.6	Støy og annen forurensning	43
5.7	Risiko og sårbarhet	43
5.8	Avbøtende tiltak	44
5.9	Rekkefølgebestemmelser	44
<b>6</b>	<b>Virkninger av planforslaget</b>	<b>45</b>
6.1	Stedets karakter, struktur og estetikk	45
6.2	Bomiljø/bokvalitet og naturmangfold	46
6.3	Kulturminner og kulturmiljø	47
6.4	Barns interesser	47
6.5	Trafikkforhold og parkering	47
6.6	Teknisk infrastruktur	49
6.7	Støy/miljø	49
6.8	Konsekvenser for næringsinteresser og eiendom	50
6.9	Risiko og sårbarhet	51
6.10	Interessemotsetninger	51
6.11	Avveininger av virkninger	51
<b>7</b>	<b>Tidligere innspill og merknader til oppstartsvarsling</b>	<b>52</b>
<b>8</b>	<b>Figurliste</b>	<b>59</b>
<b>9</b>	<b>Vedlegg</b>	<b>61</b>

# 1 Planfakta og bakgrunn

Plan-ID:	2153
Stedsangivelse:	Søderlundmyra, Mo i Rana
Plankonsulent:	Norconsult Norge AS, Postboks 237, 8601 MO I RANA
Forslagsstiller:	Vika Eiendom AS, Postboks 1, 8601 MO I RANA

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

## 1.1 Hensikt med planen

Hensikten med planen er å justere formål, høydebestemmelser og utnyttingsgrad i planområdet, for å imøtekomme økende etterspørsel etter kontor- og lagerlokaler. Gjeldende reguleringsplan tillater etablering av virksomheter slik som Felleskjøpet, Montér, Ramirent mm. Figur 1 viser dagens bruk av planområdet. Forslagsstiller ønsker å videreføre denne typen virksomhet som kontor/industri-formålet åpner opp for, men i tillegg tilrettelegge for etablering av dagligvarehandel og tjenesteyting. Området foreslås derfor regulert til kombinert næring/tjenesteyting med et bestemmelsesområde der det også er tillatt med dagligvarehandel. Som vist i figur 2 er det i gjeldende plan tillatt med 3 etasjer midt i planområdet og 2 etasjer i øst og vest.

Planforslaget tillater byggehøyde tilsvarende 3 etasjer i store deler av planområdet og 5 etasjer i den sørøstre delen mot Vikaveien.

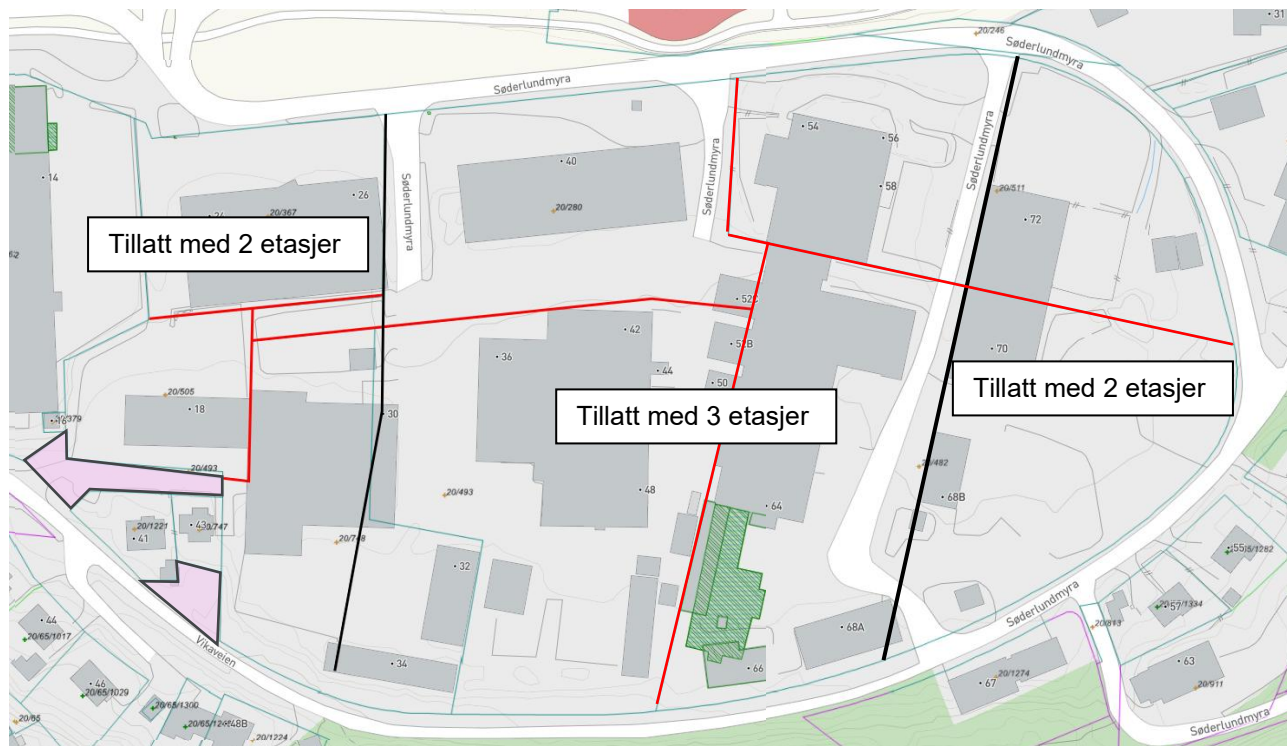


Figur 1: Planområdet vist på grunnkart, dagens virksomheter og boliger i området er påført kartet. Kilde: kommunekart.no

Forslagsstiller ønsker ikke regulerte tomtegrenser i planen. De ønsker at eiendomsstrukturen i området enkelt kan tilpasses eksisterende og framtidig bebyggelse. Det er ikke samsvar mellom eksisterende eiendomsgrenser, regulerte tomtegrenser og de regulerte formåls grensene som deler næringsområdet med to ulike høydebestemmelser i dag.

Flytting og utvidelse av friområdet i sørvest krever et makebytte med Rana kommune. Eiendomsgrensene må tilpasses ny situasjon, hvor kommunen overtar arealene som blir regulert til offentlige formål, og

forslagsstiller overtar arealene regulert til næringsformål. Kommunen bør også overta arealet regulert til kommunal pumpestasjon i nord mot Søderlundmyra.



Figur 2 Regulerte tomtegrenser markert med rødt. Eiendomsgrensene i matrikkelen vist med turkis strek. Regulerte formålsgrensene for ulike byggehøyder i gjeldende plan vist med sort strek. Rosa felt viser kommunal eiendom innenfor planområdet. Kommunekart bearbejdet av Norconsult.

## 2 Planprosess

### 2.1 Oppstartsmøte

Anmodning om oppstartsmøte er datert 27.02.2015. Møtet ble gjennomført 27.03.2015.

### 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.

Per dags dato er det reguleringsplan 2078 Endring Mellomvika og kommunedelplan for Mo og omegn som gjelder i dette området, men hele planområdet inngår i forslaget til ny kommunedelplan for byutvikling. Hoveddelen av planområdet er regulert til næringsformål i både reguleringsplanen og kommunedelplan for Mo. Planforslaget innebærer en omregulering til næringsformål for knapt 1000 m<sup>2</sup> som er regulert til boligformål i kommunedelplanen, boligformål som foreslås videreført i kommunedelplan for byutvikling. I kommunedelplan for byutvikling er formålet i næringsområdet utvidet til å omfatte forretning, kontor, industri, lager og tjenesteyting. I referatet fra oppstartsmøtet for detaljreguleringsplanen er følgende vurdering gjort:

*I gjeldende plan er området avsatt til kombinert industri/kontor og et lite areal er regulert til bolig. I kommuneplanens arealdel er området regulert til henholdsvis næring og bolig. Planforslaget er vurdert etter forskrift om konsekvensutredning §52 - 4. Området er allerede regulert til utbygging, og planforslaget vurderes å være i samsvar med overordnet plan. Områdets størrelse er mindre enn 15 dekar og bebyggelsen skal ikke overskride 15 000 m<sup>2</sup> BRA. Kommunen konkluderer etter vurdering med at det ikke er behov for konsekvensutredning.*

Ved dette tidspunktet var det forskrift om konsekvensutredning fra 2015 som gjaldt. I denne forskriften var det både planområdets areal og bruksareal som kunne utløse krav om konsekvensutredning. Planområdet var ved oppstartsmøtet og første oppstartsvarsel vesentlig mindre, og omfattet da de to boligtomtene og næringsarealer vest i planområdet. I dag er planområdet større enn 15 dekar, men gjeldende forskrift om konsekvensutredning har kun bruksareal som kriterium for krav om konsekvensutredning.

Som det framgår i kapittel 5.2, så er den teoretiske økningen i utbyggingspotensial på 11 000 m<sup>2</sup> BRA. I gjeldende forskrift vedlegg II pkt. 13 skal det vurderes om utvidelser og endringer av tiltak kan få vesentlige virkninger. Forslagsstillers vurdering er at tiltaket i hovedsak er i tråd med overordnet plan, og at utvidelsen ikke vil få vesentlige virkninger for miljø og samfunn.

### 2.3 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart

Oppstart av planarbeid har vært varslet 5 ganger tidligere, med ulikt omfang av planområdet. Første varsel ble sendt ut 14.04.2015 og gjaldt Søderlundmyra 18, 30, 32, 34 og de to boligtomtene i Vikaveien 41 og 43. 10.12.2015 ble det varslet oppstart for store deler av næringsområdet i Søderlundmyra, men uten Søderlundmyra 64, 66, 68 og 70. I brev av 14.12.2015 ble det varslet oppstart for reguleringsplan som omfattet hele området mellom Vikaveien og Søderlundmyra. 13.09.2017 ble det varslet en utvidelse der deler av Vikaveien ble inkludert i planområdet, samt en økning til 4-5 etasjer mot Vikaveien, og 25.01.2018 ble det varslet en utvidelse for å inkludere Søderlundmyra 35. Alle innspill er vedlagt, og tabellen i kapittel 7 oppsummerer alle tidligere innspill med forslagsstillers kommentar.

11.06.2025 ble det varslet oppstart for sjettede gang. Denne gangen var årsaken at forslagsstiller igjen ønsket

å ta inn dagligvarehandel i planen, samtidig som man vil ha en økt fleksibilitet i hva som kan tillates innenfor planområdet. Dagligvarehandel ble varslet ved oppstart i 2015, men ble tatt ut ved varsel i 2018. Det ble dessuten avklart med kommunen at det var nødvendig å varsle på nytt, da det har gått mange år siden planarbeidet sist ble varslet. Kommunen har ikke krevd nytt oppstartsmøte.

## 2.4 Innspill til varsel om oppstart

Til sammen er det kommet 10 innspill. Innspillene er oppsummert og merknadsbehandlet i tabellen under. Innkomne innspill følger som egne vedlegg.

Fristen for å sende inn innspill til planforslaget ble satt til 20.07.2025.

Part	Dato	Merknad	Kommentar
NVE	20.06.25	Automatisk svar – ingen merknader	Tas til orientering
DSB	25.06.25	Automatisk svar – ingen merknader	Tas til orientering
Asplan Viak på vegne av Hiller Eiendom AS, eier av gnr. 20 bnr. 482	16.06.25	Ønsker at etablert adkomst fra Søderlundmyra over gnr. 20 bnr. 511 videreføres og sikres i det nye planforslaget ved å regulere denne til felles adkomst. Dette er i tråd med den tinglyste gjensidige veiretten som omfatter eiendommene gnr. 20 bnr. 482 og 511. Innspillet er i tråd med planforslaget som var utarbeidet av Norconsult datert 20.01.2020.  Forslag til bestemmelser hentet fra forslaget fra 2020: «Felles veg f_SV skal betjene eiendommene 20/482 og 20/51».	Hiller Eiendom AS og Alfa Eiendom AS har gjensidig veirett over hverandres eiendommer, men i tråd med avtalen skal ikke disse benyttes til hovedadkomst. Det er derfor ikke regulert en felles adkomst i plankartet.
Statsforvalteren i Nordland	25.06.25	Ved etablering av boliger nærmest Vikaveien, viser de til det som er sagt ved tidligere varsler om oppstart når det gjelder støy og barn og unges interesser.  Ti år siden oppstartsmøte og kommunens meninger kan ha endret seg siden da.  Ber kommunen sette av tid til dialog med statlige myndigheter ved arealkonflikter, fortrinnsvis før saken sendes på offentlig ettersyn.  Ingen ytterlige merknader.	Det skal ikke tilrettelegges for boliger innenfor planområdet.  Tas til orientering. Det har vært jevnlig dialog med kommunen siden første varsel.
Mattilsynet	24.06.25	Innspill ifm. drikkevann: planen skal inneholde en helhetlig plan for vann, avløp og overvannshåndtering (VAO-plan) for eksisterende og nye boliger/næringseiendom. Planen skal ha bestemmelser som sikrer leveranse av tilstrekkelige mengder trygt drikkevann til enhver tid.	I tidligere utgaver av planforslaget var det i forståelse med kommunens VA-avdeling ikke utarbeidet en VAO-plan i planfasen. Dette fordi området er regulert for utbygging allerede og det ikke er konkrete planer for videre utbygging. Det er stilt

		<p>Det er kommunalt drikkevann i området, så i forhold til drikkevann trengs det kun en avklaring på kapasitet.</p> <p>Vannledninger innenfor planområdet bør kartlegges og tas hensyn til for å hindre skader ved gjennomføring av tiltaket. Det er derfor viktig at oppdaterte kart over ledningsnett og aktuelle sårbarheter ved distribusjonssystemet er beskrevet og vurdert i planarbeidet.</p> <p>For å hindre bygging nær hovedledninger kan ledningene sikres ved å fastsette hensynsone med tilhørende bestemmelser i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplaner.</p>	<p>rekkefølgekrav om VAO-plan før rammetillatelse til hvert enkelt tiltak. VA-avdelingen bekrefter at dette fortsatt gjelder.</p> <p>Kommunens VA-avdeling har spesielt påpekt at kapasitet for sprinkleranlegg må avklares for hvert byggetiltak.</p> <p>Kommunal vannledning går i veiformålet i Søderlundmyra og Vikaveien og berøres ikke av planforslaget.</p>
Statens vegvesen	27.06.25	<p>Planforslaget vil føre til økt trafikk i krysset Vikaåsen/Søderlundmyra, samt flere myke trafikanter som beveger seg i området. Det skal utarbeides en trafikkanalyse. Den bør inneholde:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hvor mye trafikk genererer det nye tiltaket</li> <li>- Hvor vil denne trafikken forplante seg i vegnettet</li> <li>- Hvordan tilrettelegges det for gående, syklende og kollektivreisende</li> <li>- Gir den økte trafikken noen trafikale konsekvenser for eksisterende vegnett – for eksempel kapasitetsutfordringer</li> <li>- Kryss-/avkjørselsvurderinger</li> <li>- Trafikksikkerhetsutfordringer</li> </ul> <p>Trafikkanalysen bør ta for seg et større område enn bare planområdet, og ses i sammenheng med nærliggende utviklingsområder. Statens vegvesen kan stille krav om rekkefølgekrav i reguleringsplanen. Resultatet av trafikkanalysen bør derfor presenteres for Statens vegvesen før planforslaget sendes på offentlig ettersyn.</p> <p>Viktig at trafikkarealer som vegbredder, byggegrenser, siktsoner kommer frem av planen og er målsatt eller beskrevet i bestemmelsene. Regulert byggegrense mot veg må komme frem i kartet og er 50 m fra midtlinje langs europa- og riksveier.</p>	<p>Til planforslaget følger en trafikkanalyse og hovedresultatene fra trafikkanalysen er oppsummert i planbeskrivelsen.</p> <p>Trafikkanalysen er sendt til vegvesenet for gjennomgang.</p> <p>Planforslaget har ingen regulerte veiformål med unntak av en felles kjøreadkomst. Vegbredde i kjøreadkomst og siktsoner er regulert i plankartet.</p>

		<p>Anbefaler at følgende tema hensyntas:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gående, syklende og reisende med kollektivtransport</li> <li>- Støy og støv (også i anleggsfasen)</li> <li>- Klima og miljø</li> <li>- Klimatilpasninger (overvann mm.)</li> <li>- Universell utforming</li> </ul>	<p>Byggegrense mot Søderlundmyra og Vikaveien er videreført fra gjeldende plan, og er nærmere senterlinje i Vikaåsen enn 50 m. Vi forutsetter at dette er avklart i tidligere planarbeid.</p> <p>Myke trafikanter ivaretas ved at det er regulert fortauforbindelse mellom gang-/sykkelveien i Vikaveien til fortauet videre vestover langs Vikaveien. Det er også regulert inn en gang-/sykkelvei til eksisterende dagligvareforretning, som også vil betjene ny dagligvarebutikk i planområdet. I planbestemmelsene tillates det at det etableres en gangforbindelse gjennom vegetasjonsskjermen i sør.</p> <p>Planbestemmelsene ivaretar hensyn til overvann.</p>
Rana kommune	17.06.25	<p>Kommunen som grunneier har ingen merknader/kommentarer så langt.</p> <p>Ser at eiendom gnr. 20 bnr. 65 fnr. 17 er nevnt. Denne eiendommen er solgt og innløst og er i dag ommatrikulert til gnr. 20 bnr. 1221.</p>	<p>Tas til orientering.</p> <p>Det er rettet opp i, og riktig navn på eiendommen kommer frem i plandokumentene.</p>
Tore s. Antonsen v/ Lyngheimåsen borettslag	23.06.25	<p>Økte byggehøyder i området kan få svært negative konsekvenser for utsikten i borettslaget.</p> <p>Stiller seg positive til etablering av dagligvarehandel og tjenesteyting, men kritisk til økt trafikk på vei som allerede er tungt belastet.</p> <p>Ny reguleringsplan må legge til rette for: støyskjerming, gående/syklende, effektivisere krysset Vikaåsen-Søderlundmyra med tanke på økt trafikk og trafikksikkerhet, beholde dagens innkjøring til gnr. 20 bnr. 482 (Bygger'n) da veikryss som deler</p>	<p>Planbeskrivelsen viser terrengsnitt med mulig bebyggelse i 3 etasjer øst i planområdet og 5 etasjer sør i planområdet. Det er også gjennomført solstudier av bebyggelse i 5 etasjer mot Vikaveien. Vurderingen er at forslaget ikke har negative konsekvenser for utsikt eller sol/skygge for omkringliggende boliger.</p> <p>Gnr. 20 bnr. 482 (Bygger'n) er ikke en del av planforslaget,</p>

		<p>Søderlundmyra mellom 53 og 49 er uoversiktlig.</p> <p>Endring av innkjøring til Bygger'n vil medføre økt tungtrafikk i dette krysset med den risiko dette innebærer for myke trafikanter.</p>	<p>og planforslaget legger ikke opp til endringer i adkomst til denne virksomheten.</p> <p>Forslagsstiller forutsetter at detaljreguleringene for boligbebyggelsen i Lyngheimåsen ivaretar myke trafikanter basert på forventet trafikk i Søderlundmyra, deriblant kjøreadkomst til Bygger'n. Planforslaget skal ikke medføre vesentlig trafikkøkning i østre del av Søderlundmyra.</p> <p>Trafikkanalysen viser at krysset Søderlundmyra/Vikaåsen har kapasitet til den økte trafikken som planforslaget genererer.</p> <p>Planen har begrensninger for etablering av støyende virksomhet, og støyskjerming er ikke et tema i planen.</p>
Samediggi/ Sametinget	19.06.25	<p>Sametinget har ingen merknader til søknaden.</p> <p>Vi minner om aktsomhets- og meldeplikten etter kulturminneloven. Skulle det under anleggsarbeidet komme fram spor etter eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget omgående, jf. kulturminneloven §8 annet ledd. Vi forutsetter at dette pålegget viderefremmes til dem som skal utføre arbeidet.</p> <p>Vi viser til egen kulturminneuttalelse fra fylkeskommunen.</p>	<p>Tas til orientering.</p> <p>Bestemmelsen er lagt inn i planens fellesbestemmelser.</p>
Nordland fylkeskommune	22.08.25	<p>Ber om at gjeldende Fylkesplan for Nordland 2013-2025 legges til grunn for planarbeidet. Punkt b-e i kapittel 8.2 er spesielt viktige.</p> <p>Viser til veilederen «medvirkning i planlegging»</p> <p>Området er i stor grad bebygget og potensialet for hittil ukjente kulturminner må vurderes som</p>	<p>Fylkesplanen er lagt til grunn, og punktene er tatt med.</p> <p>Tas til orientering.</p> <p>Tas til orientering.</p>

	<p>minimalt. Fylkeskommunen har derfor ingen kulturminnefaglige innspill.</p> <p>Det ligger tre SEFRAK-registrerte bygninger innenfor planområdet. Dette er Vikaveien 41 og 43 – to bolighus og ett uthus. Planarbeidet er ikke i konflikt med vesentlige regionale og nasjonale kulturminneinteresser. Fylkeskommunen har ingen merknader og vil gi endelig uttalelse når planforslaget foreligger.</p> <p>Planområdet er tilknyttet et verdsatt viktig friluftsområde: Lyngheimåsen, FK00006430 i Miljødirektoratets naturbase. Ved tillatelse av bebyggelse i nærheten av viktige friluftsområder må allmennhetens tilgjengelighet hensyntas og eventuelt konsekvensvurderes i arbeidet.</p> <p>Fylkeskommunen mener det burde vært gjennomført et nytt oppstartsmøte siden det er 10 år siden sist. Dette både for å vurdere planforslaget opp mot kommunens forslag til kommunedelplan for byutvikling, og drøfte eventuelle nye problemstillinger.</p> <p>Planarbeidet bør vurdere:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Overordnede planer (kommuneplanens arealdel og samfunnsdel)</li> <li>• Samfunnmessige behov og konsekvenser</li> <li>• Støy, trafikk, parkering og miljøpåvirkning</li> <li>• Mulige innsigelser fra statlige eller regionale myndigheter</li> </ul> <p>Endringer i byggehøyder må vurderes og ta hensyn til:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sol- og skyggeforhold</li> <li>• Utsikt og innsyn</li> <li>• Tilpasning til eksisterende bebyggelse og bymiljø</li> <li>• Visuelle kvaliteter</li> </ul> <p>Endringer i utnyttingsgrad må vurderes opp mot:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Infrastrukturkapasitet (vei, vann og avløp)</li> <li>• Uteoppholdsarealer og grøntstruktur</li> <li>• Trafikkbelastning og parkeringsbehov</li> </ul>	<p>Tas til orientering. I SEFRAK-registeret går det fram at enebolig i Vikaveien 41 og uthus i Vikaveien 43 er enten ruin eller fjernet objekt.</p> <p>Tas til følge. Tiltakets påvirkning på friluftsområder og allmennhetens interesser er vurdert i kapittel 6.</p> <p>Det har vært jevn dialog med kommunen underveis i prosessen som resulterte i krav om nytt oppstartsvarsel. Det ble vurdert at nytt oppstartsmøte ikke var nødvendig.</p> <p>Tas til følge. Punktene følges opp i plandokumentene.</p> <p>Planbeskrivelsen viser foreslåtte byggehøyder i terrengsnitt. Planbestemmelsene inkluderer krav til god estetisk utforming og spesielt mot regulert gang-/sykkelvei i Vikaveien.</p> <p>Trafikkanalysen vurderer hvordan økt utbyggingspotensial påvirker trafikkbelastning og kapasitet på krysset mellom</p>
--	--	---

		Fylkeskommunen forventer at overnevnte blir vurdert som del av planarbeidet.	Søderlundmyra og Vikaåsen. Planforslaget har rekkefølgekrav om VAO-plan for byggetiltak.
--	--	--	--

## 2.5 Offentlig ettersyn

Planforslaget har vært til offentlig ettersyn, i tidsrommet 26.02.2026 til 16.04.2026. Det kom ti høringsuttalelser, hvorav 1 med innsigelse. Innsigelsen og vesentlige merknader gjaldt trafikksikkerhet for myke trafikanter. Tabellen oppsummerer merknadene og redegjør for hvilke endringer som er gjort for å imøtekomme innsigelsen og øvrige merknader.

Høringspart	Merknad	Kommentar
Asplan Viak på vegne av eier av 20/362 (Søderlundmyra 14)	Uavklarte spørsmål om regulert gang-/sykkelvei og gangforbindelse. <ul style="list-style-type: none"> <li>Hvem skal sørge for vedlikehold og snørydding av regulert G/S? Kan ikke få snø inn på 20/362.</li> <li>Mener gangforbindelse i sin helhet må være på forslagsstillers eiendom, og reguleres til offentlig formål. Ikke snøbrøyting over på 20/362.</li> <li>Viser til Vika Eiendom sitt innspill til regulering for Søderlundmyra 14 om trafikksituasjonen i krysset mot Vikaåsen.</li> </ul>	For å imøtekomme innspillet fra Søderlundmyra 14, legges traseen for G/S om, slik at den i sin helhet blir liggende på forslagsstillers eiendom. Utformingen vil ikke påvirke Søderlundmyra 14 sin bruk eller snørydding av egen eiendom 20/362. Når det gjelder bekymringen tilknyttet krysset vises det til trafikkanalysen som konkluderer med at: «Krysset vurderes til å ha fortsatt god avvikling med planforslaget realisert.» se punkt 5.3 s. 35.
DSB	Automatisk svar. Ingen merknad.	-
Lygheim-åsen/Vikaåsen brl	Innspill om trafikk og trafikksikkerhet for myke trafikanter. <ul style="list-style-type: none"> <li>Foreslår at krysset Søderlundmyra/Vikaåsen bygges om til rundkjøring.</li> <li>Gangvei ønskes forlenget fra Vikaveien rundt Søderlundmyra, via busstopp til Rema.</li> </ul> Foreslår vikepliktskilt i avkjørsler fra planområdet til Søderlundmyra.	Se kommentar til merknad fra Rana kommunes seksjon for samferdsel. Planforslaget er endret til å ha klarere føringer for etablering av gang-/sykkelladkomst fra ny dagligvare-forretning til eksisterende gang-/sykkelvei langs Vikaåsen. Vikepliktskilt kan være fornuftig, men hjemles ikke gjennom reguleringsplan.
Mattilsynet	Ingen merknad.	-
Nordland fylkeskommune	Oppfordrer kommunen til å se på mulighet for å gi bort eller gjenbruke laftekasse i SEFRAK-bygg (Vikaveien 43) når planen realiseres.	Bestemmelse om dokumentasjon på demontering og tilrettelegging for gjenbruk er innarbeidet.

NVE	Automatisk. Ingen merknad, men oppfordrer kommunen til å benytte NVEs sjekklister for ivaretagelse av naturfare.	Til planforslaget er det utarbeidet en geoteknisk vurdering av skredfare. ROS-analysen konkluderer med at naturfare er ivaretatt i planforslaget.
Rana kommunes seksjon for eiendomsutvikling og prosjekt	Som grunneier av gnr. 20 bnr. 65 forutsetter Rana kommune at tiltakshaver tar initiativ til de nødvendige grensejusteringer mot den kommunale eiendommen for de arealer som for fremtiden er forutsatt å skal være i privat eie. Dette skal følges opp før kommunale arealer i dag tas i bruk.	Tas til orientering. Når det skal søkes byggetiltak som berører kommunal eiendom vil tiltakshaver initiere grensejusteringer for å sikre at ny bebyggelse oppføres på privat eiendom.  Tiltakshaver har vært i dialog med eiendomsseksjonen.
Rana kommunes seksjon for samferdsel	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Krever rundkjøring eller lyskryss i krysset Vikaåsen/Søderlundmyra. Kostnader skal dekket av utbygger.</li> <li>2. Krever oppgradering av bæreevne i Søderlundmyra til BK10. Forutsettes dekket av utbygger.</li> <li>3. Krever fortau innenfor planområdet med sammenkobling mot eksisterende gang-/sykkelvei i Vikaåsen. Forutsettes dekket av utbygger.</li> <li>4. Alle avkjørsler skal ha maksimal bredde 4 m. Ikke avkjørsel direkte fra Søderlundmyra. Kun 1 avkjørsel pr eiendom.</li> <li>5. Ikke varelevering direkte fra offentlig vei.</li> <li>6. Ivaretagelse av klima- og miljøhensyn, herunder støv og myke trafikanter.</li> <li>7. Skille mellom privat og offentlig veg, ikke korrekt. Vikepliktsskilt.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Trafikkanalysen som følger planforslaget, konkluderer med at krysset Vikaåsen/ Søderlundmyra har tilstrekkelig kapasitet. Forslagsstiller mener derfor at det ikke foreligger hjemmelsgrunnlag for å kreve rundkjøring eller lyskryss. Når krysset har tilstrekkelig kapasitet kan ikke rundkjøring/ lyskryss anses å være nødvendig for gjennomføringen av planen og et slikt krav vil dermed være urimelig og uten støtte i loven. Det er en kort periode med kødannelse i morgen- og ettermiddagsrushet. De som skal til venstre i krysset mot byen har mulighet for å vende i rundkjøringa i øst for å korte ned ev. ventetid i rushtrafikken.</li> <li>2. Forslagsstiller er av den oppfatning at det heller ikke foreligger tilstrekkelig hjemmel for å kreve oppgradering av bæreevne i Søderlundmyra. Dagligvarebutikk i Søderlundmyra 24 (20/367) vil ikke belaste dekket mer når det gjelder tunge kjøretøy enn allerede tillatt virksomhet i dette bygget. Heller ikke øvrig ny bebyggelse i planen vil øke belastningen av tunge kjøretøy i vesentlig grad og vår vurdering er at økt trafikk i hovedsak blir personbiler. Den største belastningen på dekket kommer etter vår vurdering fra varelevering til allerede etablerte virksomheter som Montér, Bygger'n, Felleskjøpet mfl. samt renovasjon og brøyting frem til boligene i Søderlundmyra 37-39. Oppgradering av dekket er dermed ikke nødvendig for gjennomføringen av planen og et slikt</li> </ol>

		<p>krav vil dermed være urimelig og uten støtte i loven.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>3. Forslagsstiller mener at det ikke er rimelig å kreve fortau langs Søderlundmyra på bakgrunn av den trafikk-økningen som planforslaget genererer. Planforslaget oppdateres med en tydeligere gjennomføring av gangforbindelse mellom dagligvareforretning og gang-/sykkelvei i Vikaåsen.</li> <li>4. Planforslaget tillater innkjøring til dagligvareforretningen direkte fra Søderlundmyra. Utkjøring skal kun skje via regulert felles adkomst. Forslagsstiller vurderer at dette er et trafiksikkerhetstiltak som vil skape bedre flyt i trafikken foran dagligvareforretningen, og mindre trafikk vil krysse gangforbindelsen mot Vikaåsen. Vurderingen er at dette skaper en bedre trafiksituasjon enn om all inn- og utkjøring skal skje via felles avkjørsel.</li> <li>5. Det er ikke lagt opp til varelevering direkte fra offentlig vei.</li> <li>6. Illustrasjonsplanen viser grønne arealer, og planbestemmelsene er oppdatert med rekkefølgekrav om opparbeiding av grønnstrukturer langs Søderlundmyra ved ny dagligvareforretning. Grønnstrukturen vil både bidra til støvbinding og stramme opp kjørearealene for bedre trafiksikkerhet.</li> <li>7. Plankartet og bestemmelsene angir at adkomsten er regulert til felles kjørevei, ikke offentlig.</li> </ol>
<p>Statens vegvesen</p>	<p>Vesentlig merknad.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Statens vegvesen mener at myke trafikanter som kommer til Vikaveien fra stien ned fra Toranesgata vil velge å benytte en framtidig forbindelse gjennom vegetasjonsskjermen heller enn å følge regulert gang-/sykkelvei i Vikaveien fram til ny regulert gang-/sykkelvei.</li> <li>2. Statens vegvesen mener det er uheldig at det tillates forbindelse gjennom vegetasjonsskjermen uten videre trygg ferdse.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Planbeskrivelsen omtaler den merkede snarveien som starter i Toranesgata, mellom nr 47 og nr 49. De fleste myke trafikanter og elever fra ungdomsskolen som kommer fra Toranesgata benytter imidlertid en sti i regulert friområde som starter øst for Toranesgata 39. Denne stien ender på friområdet mellom boligbebyggelsen ved Vikaveien 48A og stien treffer dermed Vikaveien på samme sted som utkjøringen fra eiendommene 42, 44, 46 og 48 A. Myke trafikanter benytter i dag en sti videre ned til Rema1000 forbi regulert</li> </ol>



		<p>forbindelsen sikres gjennom rekkefølgekrav knyttet til etablering av dagligvareforretning.</p> <p>5. Planbestemmelsene er oppdatert med redegjørelse om byggegrenser. Det er tillatt med parkeringsplasser utenfor byggegrensa mot Søderlundmyra, forutsatt at det etableres grøntrabatt mellom parkeringsplassene og kjøreveien.</p> <p>6. Planbestemmelsene er oppdatert med rekkefølgekrav om grøntstruktur mot Søderlundmyra langs bestemmelsesområde #1.</p> <p>8.</p>
Statsforvalter	<p>Innsigelse barn og unge.                  Forslag til løsning: Plankartet må vise hvor gangadkomsten mellom Vikaveien og Vikaåsen skal gå, og at opparbeiding av denne, fortau og gang-/sykkelvei sikres gjennom rekkefølgebestemmelser.</p>	<p>Plankartet er oppdatert med regulert gang-/sykkelvei til bestemmelsesområde #1. Opparbeiding av denne er sikret gjennom rekkefølgebestemmelse knyttet til etablering av dagligvareforretning. Det samme gjelder gangforbindelse videre fra gang-/sykkelveien i bestemmelses-område #1 til eksisterende gang-/sykkelvei ved Vikaåsen. Forbindelsen er illustrert tydeligere på illustrasjonsplanen. Arealet er regulert til G/S i naboplan.</p> <p>1. Forslagsstiller påpeker at det er svært lite trafikk i Vikaveien der det reguleres til nytt fortau, ettersom denne delen av Vikaveien kun leder til G/S og seks bolighus. Boligene har til sammen to avkjørsler fra Vikaveien. Det er ingen gjennomkjøringstrafikk, og de eneste bilene som passerer her er biler som skal til privatboligene i Vikaveien 40, 42, 44, 46 og 48. Forslagsstiller vurderer derfor at det ikke er behov for rekkefølgekrav til opparbeiding av fortauet før det skal bygges nye næringsbygg sør i planområdet. Slik rekkefølgebestemmelse er ivaretatt i planforslaget.</p>

## 3 Planstatus og rammebetingelser

### 3.1 Overordnede planer

#### Kommunedelplan for Mo og omegn:

I Kommunedelplan for Mo og omegn, vedtatt 16.06.2014, er planområdet i hovedsak regulert til næringsformål, men mot sør er det også regulert noe areal til boligformål. Området grenser til næringsområder, boligområder og friområder i kommunedelplanen.



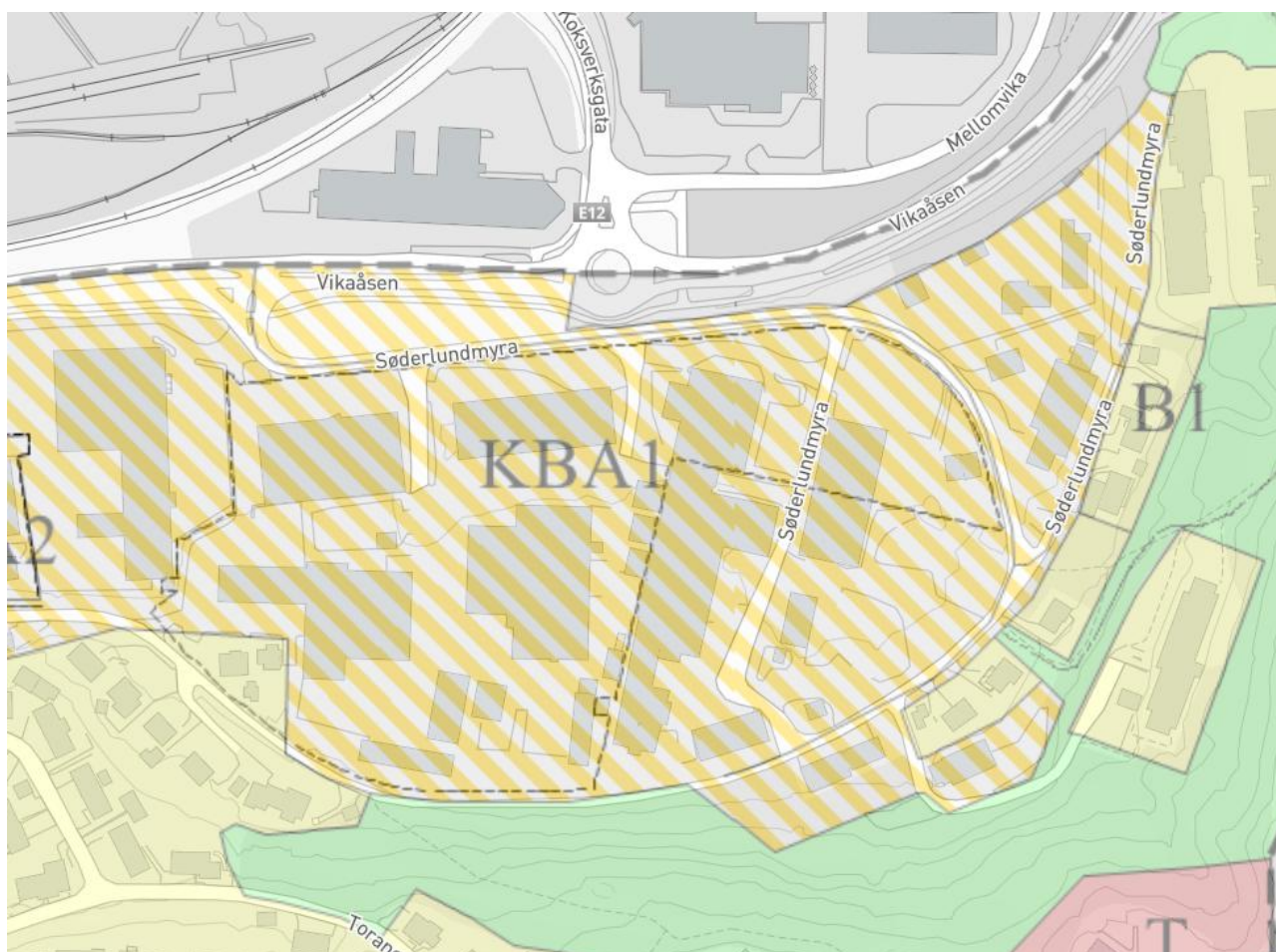
Figur 3 Utsnitt av kommunedelplan for Mo og omegn. Kilde: Kommunekart, bearbeidet av Norconsult

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

- Det kreves 1 oppstillingsplass pr 50 m<sup>2</sup> golvflate for kontorbebyggelse og detaljhandel, mens industri og lagerbebyggelse skal ha 1 plass pr 100 m<sup>2</sup> golvflate i bebyggelsen.
- Ved større byggeprosjekter bør parkeringsbehovet fortrinnsvis løses ved parkering i ett eller flere plan under bebyggelsen.

### **Kommunedelplan for byutvikling:**

Rana kommune har hatt kommunedelplan for byutvikling ute på høring. Her foreslås store deler av planområdet regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål, med forretning, kontor, industri, lager og tjenesteyting. De to eiendommene 20/1221 og 20/747 foreslås fortsatt regulert til bolig. Deler av planområdet har hensynssone for stormflo og gul støysone mot Vikaåsen.



Figur 4: Utsnitt av forslag til kommunedelplan for byutvikling med plangrense markert med svart stiplet linje. Kilde: Kommunekart

### **Kommuneplanens samfunnsdel 2024-2036:**

I kommuneplanens samfunnsdel 2024-2036 står det følgende føringer for kommunens arealplanlegging:

*Arealstrategier gir overordnede føringer for kommunens fysiske utvikling i et langtidsperspektiv.*

*De gir føringer for framtidig arealdisponering og er samtidig et verktøy for å realisere kommuneplanens samfunnsdel. Arealstrategier skal først og fremst legges til grunn for revisjon av kommuneplanens arealdel, men samtidig skal strategiene være føringer for all arealplanlegging og plan- og byggesaksbehandling i kommunen.*

De arealstrategier som er listet opp i kommuneplanens samfunnsdel som vi vurderer å være aktuelle for området i Söderlundmyra er følgende:

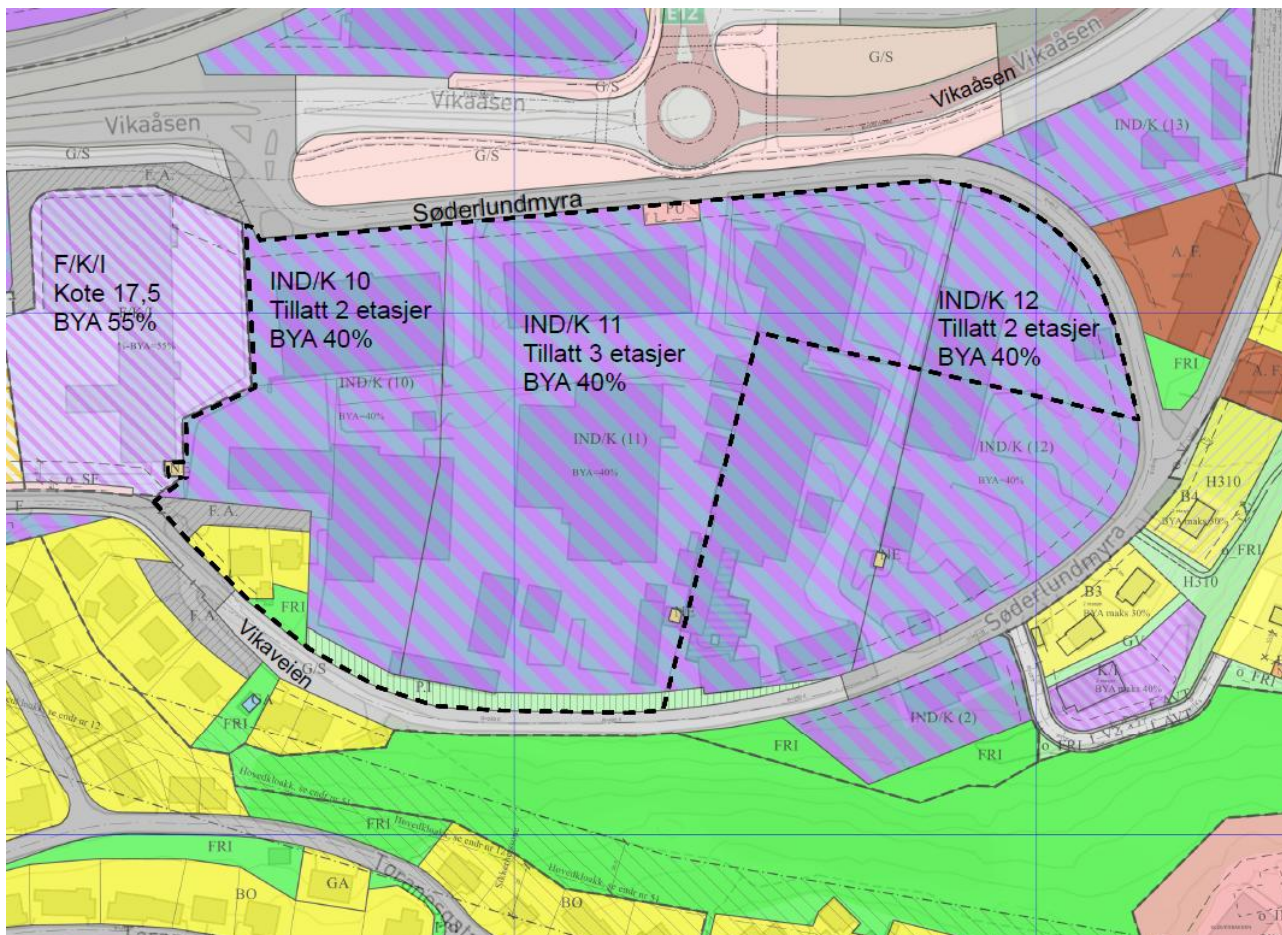
- Offentlige uterom og parker skal invitere til uformelle møter mellom ulike mennesker.
- Det skal legges vekt på gode og trygge gang- og sykkelforbindelser, spesielt fra sentrum og ut til tettstedene, til større arbeidsplasser, til turområder og til viktige mål for barn og unge. Snarveier skal bevares og beholdes tilgjengelige.
- 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 klima og miljø skal vektlegges ved utvikling av bolig- og næringsarealer.
- Arealer som allerede er utsatt for menneskelige inngrep skal fortettes og gjenbrukes før eventuelle nye arealinngrep vurderes. Skadet natur skal om mulig restaureres. Sambruk av areal skal alltid vurderes, for å gi arealeffektive løsninger.
- Større arbeidsplasser, detaljhandel og publikumsvirksomheter skal lokaliseres i sentrum eller så nært at det er naturlig å bevege seg til fots mellom funksjonene i 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.

### 3.2 Gjeldende reguleringsplaner

Planområdet tilhører i dag plan 2078 Endring Mellomvika. I gjeldende reguleringsplan er området regulert til industri/kontor i tillegg boligtomter i Vikaveien 41 og 43. Tillatte byggehøyder i gjeldende plan tilsvarer 2 etasjer øst og vest i området, og 3 etasjer midt i området. I området regulert til kontor/industri er det satt byggehøyder for både flate tak og saltak/valmtak. Tillatt bebygd areal er BYA 40 %.

De typer virksomheter som er tillatt i industriformål er listet opp i reguleringsbestemmelsene som følger: «tradisjonell vareproduksjon - dessuten håndverksvirksomhet, verkstedtjenester og servicearbeid. I tillegg inngår lagerdrift, engrosvirksomhet, transportfunksjoner o.l. For virksomheter innafor industri, håndverk, service og verkstedtjenester tillates at deler av bebyggelsen nyttes til butikk/utsalg – tilknyttet den forannevnte virksomheten. Det tillates ikke etablering av kjøpesenter.»

I planområdet er det regulert inn to områder for nettstasjon og ett område for kommunalteknisk virksomhet. Det er i dag ett friområde innenfor planområdet, et parkbelte mot Vikaveien, samt en felles avkjørsel.



Figur 5 Utsnitt av gjeldende reguleringskart med omriss av planforslag. Kilde: Kommunekart, bearbejdet av Norconsult.

### 3.3 Tilgrensende planer

Ny reguleringsplan grenser mot plan 2148 Söderlundmyra 14 i vest. Mot nord og øst ligger gjeldende plan 2078. Lenger vest for planområdet ligger plan 2129 Høvleriveien 11. På sørsiden av Vikaveien ligger plan 2005 Mo (Preben Kragh). På østsiden av Söderlundmyra reguleres blokkene i Vikååsen og Lyngheimåsen av reguleringsplan 2120 Vikååsen.

### 3.4 Rikspolitiske føringer og retningslinjer

Relevante nasjonale føringer for planarbeidet:

- Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet (2025)
- Statlige planretningslinjer for klima og energi (2024)
- Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge planlegging (1995)
- Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442 (2021)
- Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (2021)

- NVEs retningslinjer nr. 2-2011 «Flaum- og skredfare i arealplanar», med tilhørende veileder nr. 1/2019 «Sikkerhet mot kvikkleireskred»

### 3.5 Regionale planer og føringer

#### Fylkesplan for Nordland 2013 – 2025

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

##### 8.2 By- og tettstedsutvikling

- b) Fortetting skal skje med kvalitet. Gjennom arealplanleggingen skal det legges til rette for god funksjonsblanding som fremmer trafikksikkerhet, barns lekemuligheter og stedets karakter.
- c) Byer og tettsteder skal utvikles slik at livskvalitet og helse fremmes gjennom god stedsforming, attraktive og tilgjengelige utearealer, og infrastruktur som fremmer miljøvennlig transport.
- d) By- og stedsutvikling skal ivareta og bygge videre på viktige kulturhistoriske kvaliteter, stedets karakter og identitet.
- e) Det skal legges vekt på høy estetisk og arkitektonisk kvalitet ved planlegging og utforming av fysiske tiltak.

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

#### 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.

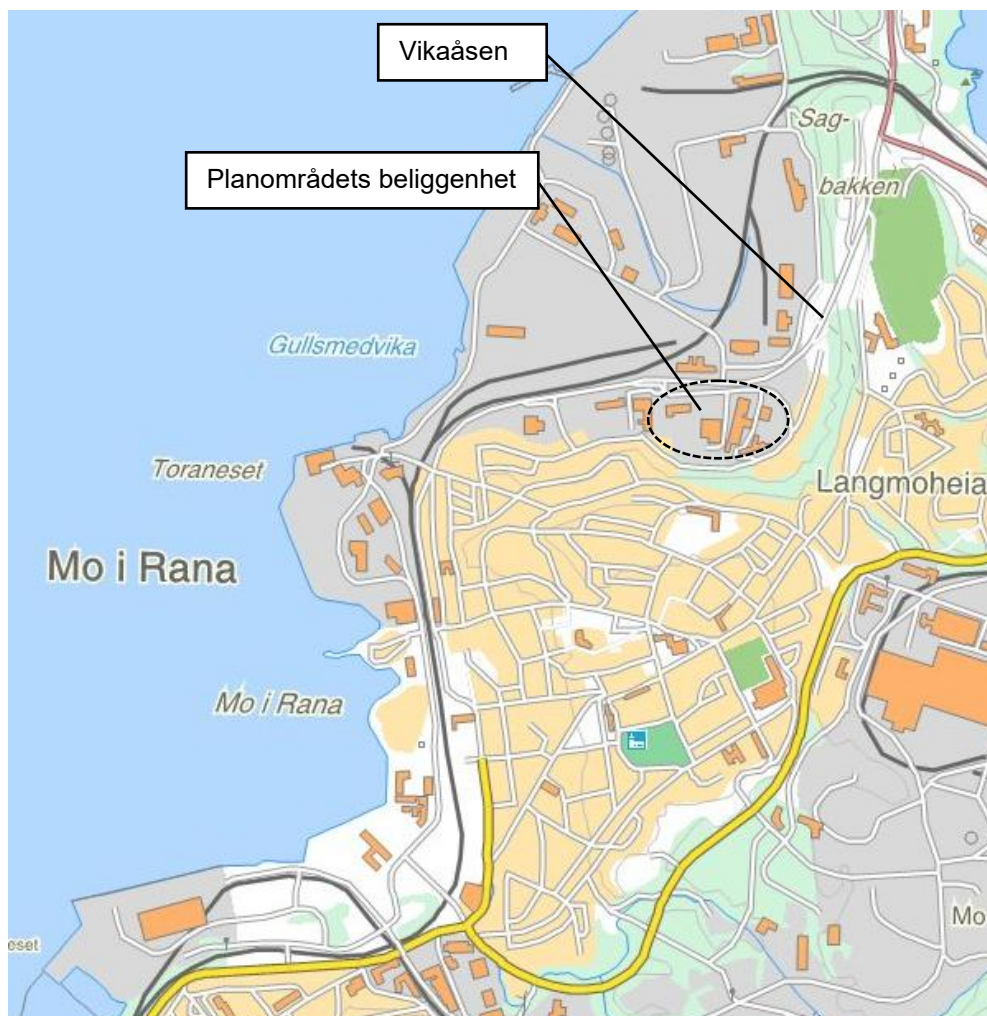
#### Planprogram: Regional plan for arealforvaltning (2024)

I desember 2024 vedtok fylkesrådet planprogram for regional plan for arealforvaltning. Med dette ønsker Nordland fylkeskommune å ta ytterligere del i det grønne skiftet. De legger frem fire satsningsområder for perioden: bærekraftig arealforvaltning, arealforvaltning i det grønne skiftet, attraktive samfunn, og arealforvaltning i kystsonen.

## 4 Beskrivelse av planområdet - eksisterende forhold

### 4.1 Beliggenhet

Planområdet ligger nordøst for sentrum i Mo i Rana, sør for Vikaåsen. Adresser innenfor planområdet er Søderlundmyra 24, 26, 18, 30, 32, 34, 36,40,42, 44, 46, 48, 54, 56, 58 og 72, i tillegg til Vikaveien 41 og 43. Planområdet grenser til Vikaveien i sør, og har en regulert adkomst fra Søderlundmyra i nord. Mot vest avgrenses området av eiendomsgrense mot Søderlundmyra 14. Planområdets størrelse er ca. 44 dekar.



Figur 6 Oversiktskart. Kilde: Polarsirkelportalen

### 4.2 Dagens bruk av området og tilgrensende områder

Planområdet består av 6 næringsseiendommer og 2 boligeiendommer i Vika, se figur 11. Industriområdet mellom Vikaveien, Vikaåsen og Søderlundmyra er etablert med håndverksindustri med utsalg av relaterte varer, rekvisitaforretninger av ulike slag, lagerbygg, bedrifter for ulike tjenesteyting med tilhørende utsalg og noe kontor. Det er mye utendørs lagring i planområdet. Et parkbelte skjærer næringsbebyggelsen fra de tilgrensende områdene i sør, som består av boliger og et friområde.



Felles avkjørsel

Figur 7 Plussbygget og Vikaveien 41 og 43 sett fra felles avkjørsel. Fortau under opparbeiding. Kilde: Google street view.



Figur 8 Sørøstre del av planområdet sett fra adkomst mellom Monter og Plussbygget. Kilde: Google street view.

I gjeldende plan er det regulert et areal på ca. 56,5 dekar til kombinert næringsformål på hele Søderlundmyra, og knapt 1 dekar til boligformål i Vikaveien 41 og 43.

Det er et friområde på 283 m<sup>2</sup> ved de regulerte boligtomtene i Vikaveien 41 og 43. Mellom industriområdet og Vikaveien er det regulert et parkbelte med areal ca. 1310 m<sup>2</sup>, hvorav ca. 1060 m<sup>2</sup> er innenfor planområdet.

Det er ingen regulerte avkjørsler fra Søderlundmyra til eiendommene. Hovedadkomst til planområdet er ved Søderlundmyra 26, mellom tidligere Ahlsell og Felleskjøpet. Det er en regulert avkjørsel fra Vikaveien, som benyttes til felles adkomst for boligene og Søderlundmyra 18. Denne avkjørselen benyttes i hovedsak av de to boligene og er skiltet med et privat skilt for gjennomkjøring forbudt. Tidligere kjøremulighet gjennom planområdet vest for Søderlundmyra 24 er avstengt, og det er nå vesentlig mindre trafikk i avkjørselen fra Vikaveien enn for noen år tilbake.

Veibiten mellom Vikaveien 41 og Søderlundmyra 67 er regulert som gang- og sykkelvei, med tilknytning til gangsti opp til Toranesgata ved Nordlandsveien. Stien går gjennom et regulert friområde som strekker seg fra boligene på sørsiden av Vikaveien til boligblokkene i Vikaåsen i øst. Friområdet ligger i en bratt skråning opp mot boligene i Toranesgata, Skansen og Lyngheim og har tett vegetasjon av blandingsskog.



Figur 9 Gang-/sykkelvei i Vikaveien sett fra vest



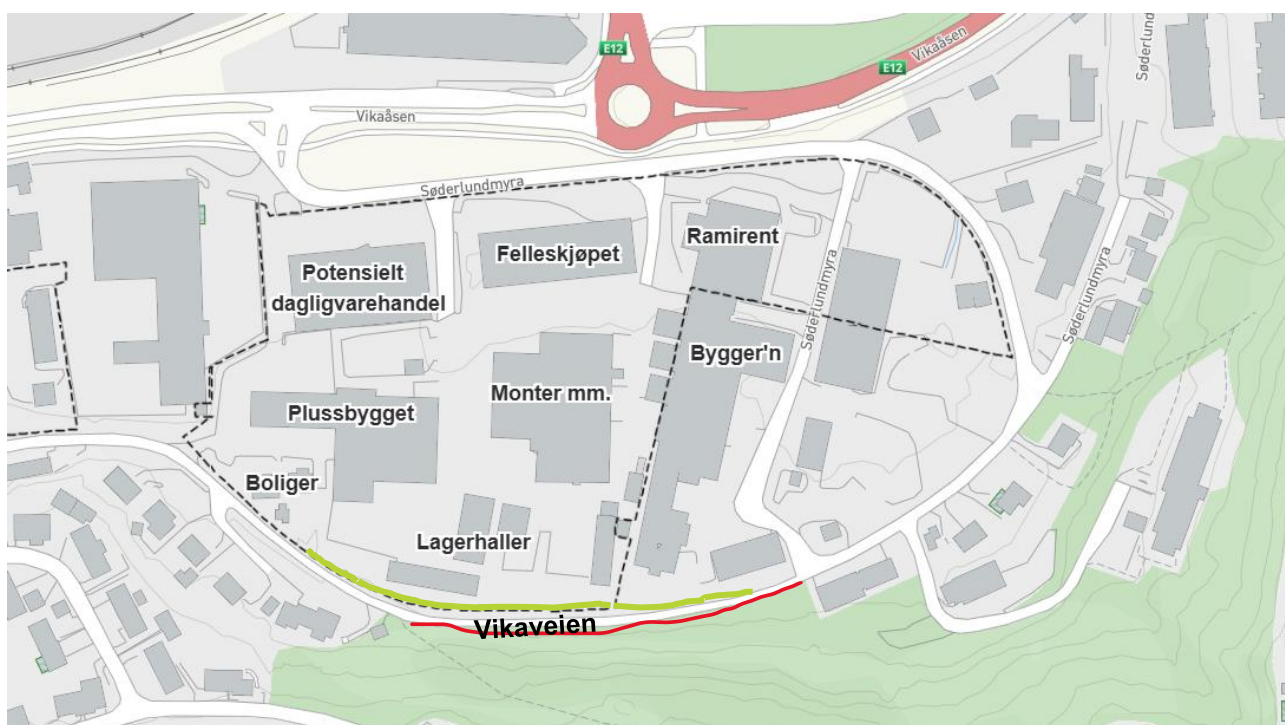
Figur 10 Søderlundmyra med Plussbygget under oppføring, boliger sør for planområdet

Vest for planområdet er det næringsvirksomhet nord for Vikaveien og en blanding av boliger og næring på sørsiden av Vikaveien.

I Søderlundmyra 14 tillater reguleringsplanen fra 2015 dagligvarehandel på inntil 1500 m<sup>2</sup> og byggehøyde til kote 17,5. I dette bygget er det blant annet etablert en dagligvarebutikk (Rema 1000).

### 4.3 Stedets karakter, struktur og estetikk

Søderlundmyra er regulert til næringsformål og domineres av næringsbebyggelse fra 1980-1990-tallet. Det består av industri-, lager- og kontorbygg i ulike størrelser, i 1-3 etasjer, noen med saltak og noen med flate tak. Det sist oppførte næringsbygget er i Søderlundmyra 40 - Felleskjøpet i figur 11 under. De to boligene i planområdet ligger tett opptil Plussbygget og har ikke en åpenbar tilknytning til boligene på sørsiden av Vikaveien. Bebyggelsen sør i planområdet mangler et tydelig hierarki i sin plassering og kan derfor virke uryddig.



Figur 11: Planområdet vist på grunnkart, dagens virksomheter og boliger i området er påført kartet. Regulert gang-/sykkelvei er markert med rød strek og vegetasjonsskjerm med grønn strek. Kilde: Kommunekart, bearbeidet av Norconsult

Arealet som er satt av til næringsformål innenfor planområdet er på ca. 40 500 m<sup>2</sup>. Planområdet er bygd ut med en tomteutnyttingsgrad på ca. 33 % BYA. De fleste bygningene i området har færre etasjer enn det som gjeldende plan åpner for. Det er kun Ramirentbygget som er bygd i 3 etasjer. Både Monterbygget og Felleskjøpet er tillatt med 3 etasjer, men Felleskjøpet er i 1 høy etasje og Monterbygget er i to etasjer/en høy etasje. Det tidligere Ahlsellbygget og Plussbygget er i to etasjer slik planen tillater. Helt øst i planområdet er det oppført en lagerbygning i 1 etasje, der det er tillatt med to etasjer.

Bebyggelsen langs nordsiden av Vikaveien framstår bakgårdsaktig med lagerbygg og utendørs lagring. Det er tett og viltvoksende vegetasjon på begge sider av gang- og sykkelveien. Gang-/sykkelveien kan derfor oppleves utrygg. Rød linje i figuren over markerer gang-/sykkelveien.

Parkbeltet langs Vikaveien har en bredde på ca. 6-7 m i en lengde på ca. 205 m. Det er markert med grønn linje i figuren.



Figur 12 Bakgård og utendørs lagring mot Vikaveien



Figur 13 Gang-/sykkelveien i Vikaveien. Kilde: Google street view.

Boligbebyggelsen sør for Vikaveien består hovedsakelig av 2- og 4-mannsboliger med sokkel og 1 - 2 etasjer. Disse boligene ligger omtrent på kote 12. Boligbebyggelsen er tradisjonelle saltakshus med ca. 30 graders takvinkel og firkantet grunnform.

#### 4.4 Topografi og landskap

Hoveddelen av planområdet er utfyllt land som ble regulert i 1996.

Planområdet er relativt flatt, og høyden varierer i hovedsak mellom kote ca. +3 og +6. I sør av planområdet stiger terrenget opp mot Vikaveien til kote ca. +10, før terrenget videre stiger opp mot Toranesgata med en gjennomsnittlig helning opp mot ca. 1:1,3. Mot øst grenser planområdet mot en rekke av eneboliger i sør og næringslokaler i nord. Terrenget varierer her mellom kote ca. +4 og +8. Videre øst ligger boligene i Vikaåsen opp mot Lyngheim som ligger på kote ca. +50.

I vest grenser planområdet mot en forhøyning i terrenget ovenfor Vikaveien i sør og et næringsområde i nord.

I nord og øst grenser planområdet mot Søderlundmyra med innkjørsler på ca. kote 4. Videre nordover er



Figur 14 Bildet er tatt fra starten på stien opp mot Toranesgata, og viser vegetasjonsskjermen mot industriområdet næringsområder som ble gjenfylt på 1980-tallet.

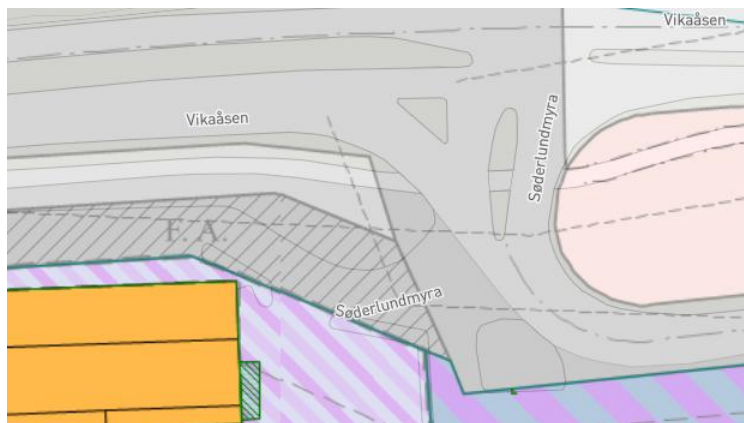
Den skrånende delen av planområdet er nord-nordøstvendt. På vestsiden av det tidligere Ahlsellbygget er det tatt opp høydeforskjell i en støttemur opp mot Plussbygget.

Grøntområdene i og ved planområdet har vegetasjon som framstår nokså viltvoksende, med unntak av private hager.



#### 4.7 Trafikkforhold, kjøreadkomst, parkering

Planområdet har adkomst via krysset mellom Søderlundmyra og Vikaåsen. Vikaåsen er hovedvei mellom sentrum og Mjølan, Ytteren og Båsmoen. Vikaåsen er regulert til hovedvei i overordnet plan, og fra nord er dette E12 fram til rundkjøringen ved Koksverksgata. Vikaåsen er en viktig innfartsåre til Mo sentrum. Søderlundmyra er regulert til samlevei i overordnet plan. Søderlundmyra er adkomstvei for næringseiendommer og boliger mot øst. Umiddelbart etter avkjøring fra Vikaåsen er det også en regulert felles avkjørsel til næringseiendommene mot vest, blant dagligvarebutikk i Søderlundmyra 14.



Figur 17 Krysset Søderlundmyra - Vikaåsen

annet

I forbindelse med planarbeidet er det utarbeidet en trafikkanalyse for Søderlundmyra av Asplan Viak, analysen er vedlagt. Analysen konkluderer med at turproduksjonen til planområdet i dag er på ca. 1 400 i årsdøgntrafikk, ÅDT. Trafikkanalysen har beregninger som viser at krysset mot Vikaåsen har god reservekapasitet.

Et naboinnspill fra tidligere planvarsel påpeker at krysset framstår uoversiktlig, og at veien ut til krysset Søderlundmyra/Vikaåsen er i svært dårlig forfatning.

Vikaveien gir i dag adkomst til boligene på 20/747 og 20/1221 (Vikaveien 41 og 43) og nærings-eiendommene 20/505 og 20/748 med en regulert felles avkjørsel vest i planområdet. I opprinnelig reguleringskart er avkjørselen felles for de to boligeiendommene og for eiendommen 20/65/1264. Fnr. 1264 er utgått og erstattet av 20/493.

Regulert kjøreforbindelse mellom Vikaveien og Vikaåsen er via Høvleriveien med kryss mot Vikaåsen eller via boligater fra Toranesgata.

Det er satt opp et privat skilt med gjennomkjøring forbudt ved felles avkjørsel, noe som hindrer gjennomkjøring fra Vikaveien til Søderlundmyra via regulert felles avkjørsel.

Eiendommen 20/493 med adresse Søderlundmyra 46 har ingen adkomst fra regulert vei, men det er etablert en internvei fra Søderlundmyra rundt bygget på tomta.

Eiendommen 20/511 med adresser Søderlundmyra 54-58 og 72 har adkomst fra Søderlundmyra. Internveien over eiendommen benyttes også av naboeiendommen 20/482 (Bygger'n). Veiretten er tinglyst, men det går fram av avtalen at rettigheten ikke skal gjelde som hovedadkomst. Eiendom 20/482 grenser inntil Søderlundmyra og har også direkte adkomst herfra.

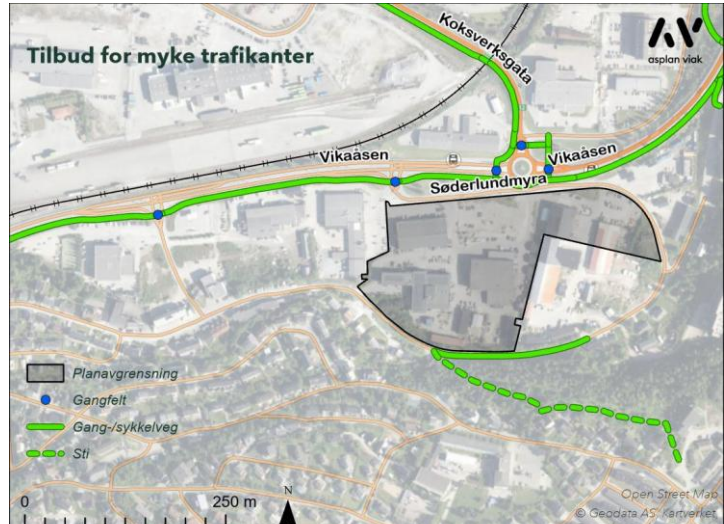


Figur 18 Felles avkjørsel fra Vikaveien, markøren viser plassering av privat skilt

Hver virksomhet har parkering på egen eiendom.

Næringsområdet framstår uoversiktlig med tanke på trafikk og parkering.

Det er ingen tilbud til myke trafikanter i planområdet i dag, men rett inntil planområdet er Vikaveien i sin helhet regulert til gang-/sykkelvei fra nr 41 til 67. Boligene i Vikaveien 48 A og B har kjøreadkomst fra gang- og sykkelveien, rett ved siden av snarveien til Toranesgata. Nord for planområdet har de myke trafikantene tilbud langs Vikaåsen i form av gang-/sykkelvei og fotgjengeroverganger over Vikaåsen på begge sider av rundkjøringa mot Koksverksgata.



Figur 19 Tilbud for myke trafikanter. Kilde: Trafikkanalyse fra Asplan Viak



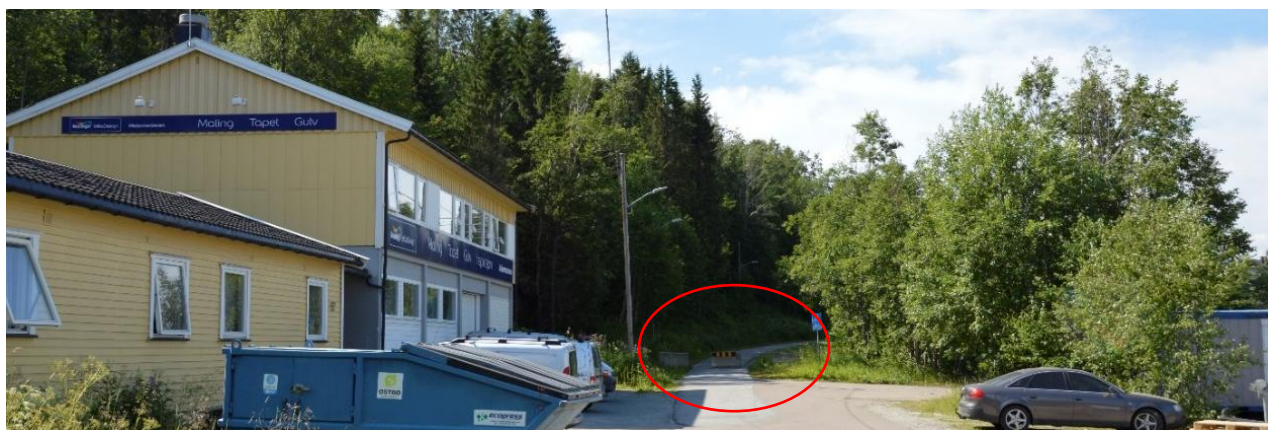
Figur 20 Vikaveien sett fra vest. Startpunkt for snarveien opp mot Toraneset er markert med rød sirkel.



Figur 21 Regulert fortau på nordsiden av Vikaveien, markøren viser hvilken del av strekningen som er opparbeidet. Regulert, men ikke opparbeidet gang-/sykkelvei på sørsiden av Vikaveien.

Det er regulert, men ikke opparbeidet fortau på østsiden av Høvleriveien til krysset mot Vikaveien.

I en merknad til en av de tidligere oppstartsvarslingene påpeker naboen i Vikaveien 67 at det er blitt mye mer trafikk etter at alle de nye blokkene i Vikaåsen ble bygd. På deres oppfordring har kommunen satt opp betongblokk som hinder for innkjøring til gang-/sykkelveien fra øst, se markering på figur 22. Dette er virksomt i sommerhalvåret, men om vinteren fjernes betongblokka på grunn av brøyting. Malerbedriften i Vikaveien 67 skriver at det om vinteren er trafikk i høy hastighet og med alle slags kjøretøy på gang-/sykkelveien.



Figur 22 Vikaveien sett fra øst. Start på gang-/sykkelvei markert med rød sirkel.

Det er busstopp i Vikaåsen ved Søderlundmyra. Bybussrute 1 passerer her. Ifølge trafikkanalysen har området god kollektivdekning for buss og tog.

#### 4.8 Teknisk infrastruktur

Området ligger innenfor konsesjonsområde for Mo fjernvarme.

Området er allerede regulert for bebyggelse, og infrastruktur for vann, avløp, fjernvarme og kraftforsyning er etablert.

I forbindelse med utvidelsen av Haalandbygget til Plussbygget ble det etablert fordrøyningsmagasin for overvann, plassert mellom Plussbygget og boligtomtene. Denne fordrøyningen er dimensjonert for å kunne ivareta tette flater på området der det står bolighus i dag, forutsatt at det er 600 m<sup>2</sup> grønne flater innenfor beregnet område. I forbindelse med etablering av nybygg for Felleskjøpet er det etablert fordrøyningsanlegg mot Søderlundmyra, som ivaretar overvann fra bygningen med utendørs lager og parkering.

Kommunen har en pumpestasjon for avløpsvann nord i planområdet.

Det er nettstasjoner øst og vest i planområdet.

#### 4.9 Grunnforhold og naturfare

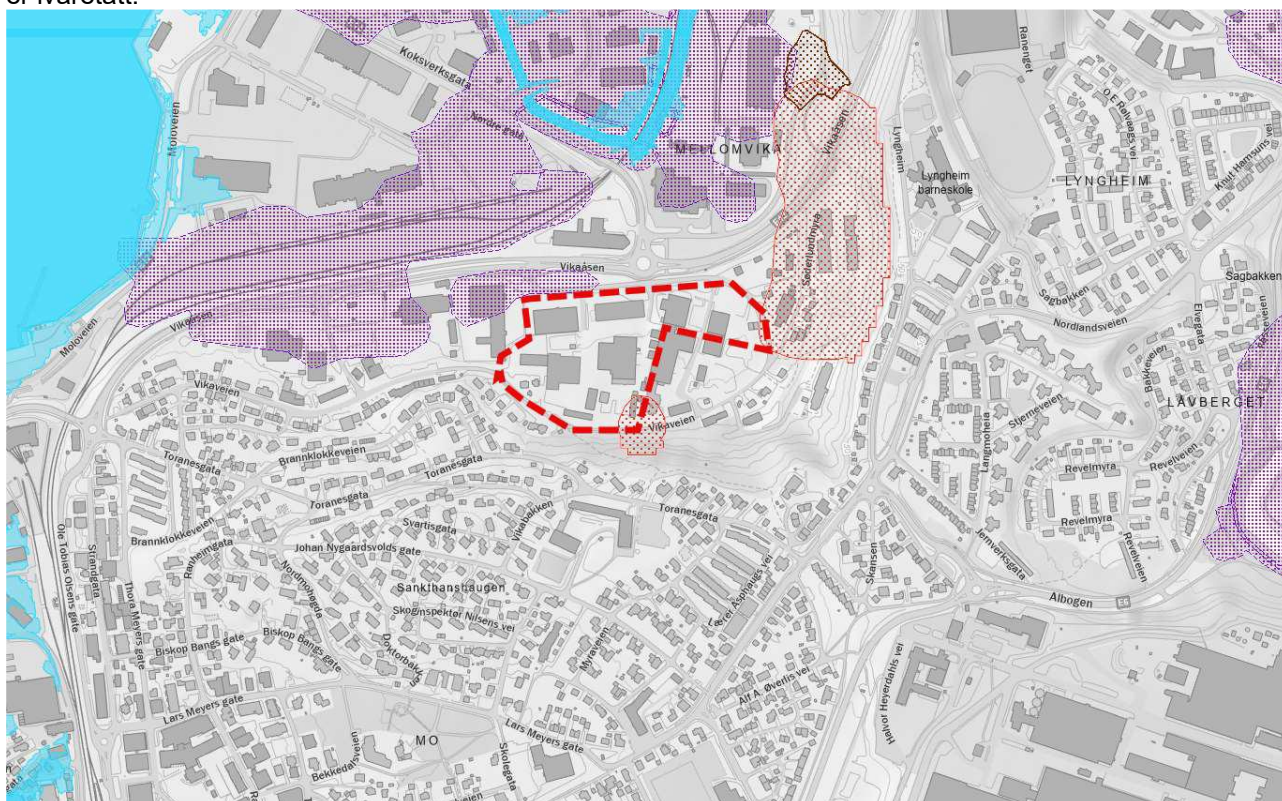
Grunnforholdene beskrives i geoteknisk notat, revidert 11.12.2025, utarbeidet av Multiconsult.

Det meste av planområdet er tidligere sjøområde som er blitt fylt opp. Fyllmassene over original sjøbunn består i hovedsak av avfallsmasser fra Koksverket som var i drift fra 1964 til 1988. En del av planområdet er også fylt opp av avfall fra sagbruk og høvleri som var i drift på området. Deler av Søderlundmyra og planområdet ble gjenfylt i løpet av 1980-årene med avgangsmasser fra Rana Gruber, dels over et lag av slam. Den opprinnelige sjøbunnen i den nordre delen av planområdet besto opprinnelig av leire. Det er

funnet berg i grunnen ved ulike undersøkelser i området, varierende i dybde fra ca. 0,4-13 m under terreng. I dag er overflata på området i stor grad asfaltert eller gruslagt.

Området ligger under marin grense, og det er funnet kvikkleire innenfor planområdet i forbindelse med tidligere undersøkelser for bebyggelse.

I geoteknisk notat konkluderes det med at områdets sikkerhet mot flom, skred i bratt terreng og områdeskred er ivarettatt.



Figur 23 Kart med aktsomhetsområder for flom og skred. Områder med blå skravur er nivå for stormflo med 200 års gjentakintervall i år 2100. Lilla skravur indikerer aktsomhetsområde for flom. Områder med rød er aktsomhetsområder for snøskred. Svart skravur indikerer aktsomhetsområde for steinsprang. Planområdet er omtrentlig inntegnet med rødt. Kilde: Multiconsult

I forslag til ny kommunedelplan er deler av området omfattet av en faresone for høy vannstand, og deler av krysset mellom Søderlundmyra og Vikaåsen er berørt av en faresone for flom. I kommunedelplanens beskrivelse er det opplyst at faresonen for høy vannstand er basert på at bebyggelse lokalisert lavere enn kote +5,3 er utsatt. Bebyggelsen på området som berøres av sonen er for en stor del i sikkerhetsklasse F2 og det er ikke regulert for bebyggelse i sikkerhetsklasse F3 (for eksempel



Figur 24 NVEs aktsomhetskart for stormflo. Øvre estimat i år 2150. Kilde: NVE Atlas

sykehjem, brannstasjon eller infrastruktur av stor samfunnsmessig betydning).

NVEs aktsomhetskart for øvre estimat av stormflo viser at den østlige delen av planområdet kan bli berørt av stormflo i år 2150.

#### **4.10 Forurensning, luftkvalitet og støy**

Forurensningssituasjonen i grunnen beskrives i miljøgeologisk notat, datert 22.juni 2018, utarbeidet av Multiconsult.

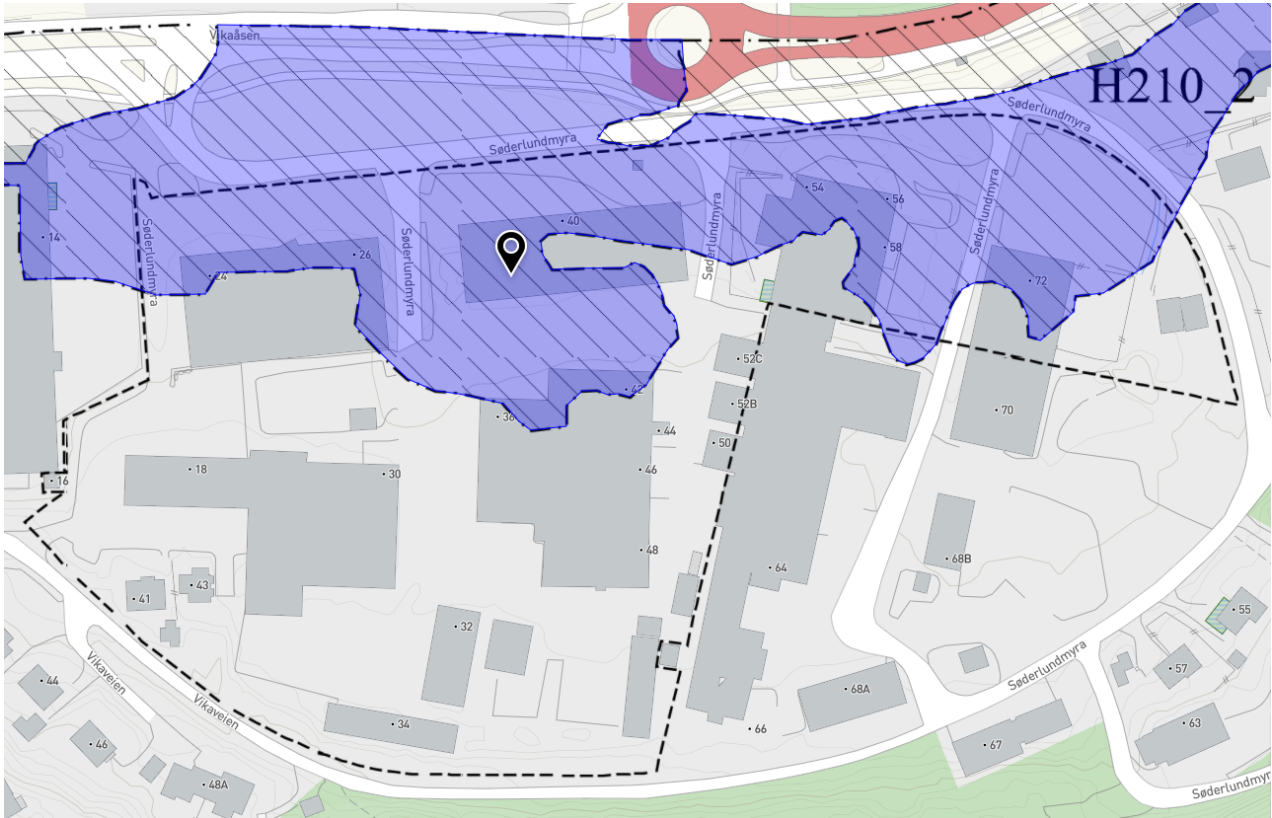
Avfallsmasser fra koksverket kan ha forhøyede nivåer av PAH og enkelte tungmetaller (kobber og arsen).

På planområdet er det mekaniske verksted, og denne type virksomhet kan blant annet føre til forurensning av oljeforbindelser, tungmetaller (sink, bly, kadmium, kobber og kvikksølv), PAH, klorerte og ikke-klorerte løsemidler i grunnen.

Andre forhold som kan ha forårsaket forurenset grunn kan være overflatesøl av olje og oljeprodukter fra ulike kjøretøy på området. Det kan ikke utelukkes at det ligger noen oljetanker eller oljeutskillere på noen av de aktuelle eiendommene, med risiko for oljeforurensete masser.

Det er ikke etablert virksomheter i eller i nærheten av planområdet som innebærer utslipp til luft. Området nærmest Vikaåsen påvirkes av støv og støy fra veitrafikk. Nåværende kunnskap tilsier at det ikke er urovekkende luftkvalitet i planområdet.

I forslaget til ny kommunedelplan er det regulert inn støysoner fra Vikaåsen som vist i figur 25. I planområdet er det ikke etablert støyende virksomhet, og det er ikke annen støyfølsom bruk innenfor planområdet enn de to bolighusene som forutsettes revet. Disse er ikke berørt av støysonen.



Figur 25: Støy fra Vikaåsen. Gul støysone er markert med blått. Kilde: Forslag til kommunedelplan for byutvikling.

## 5 Beskrivelse av planforslaget

### 5.1 Planlagt arealbruk og utnyttelse

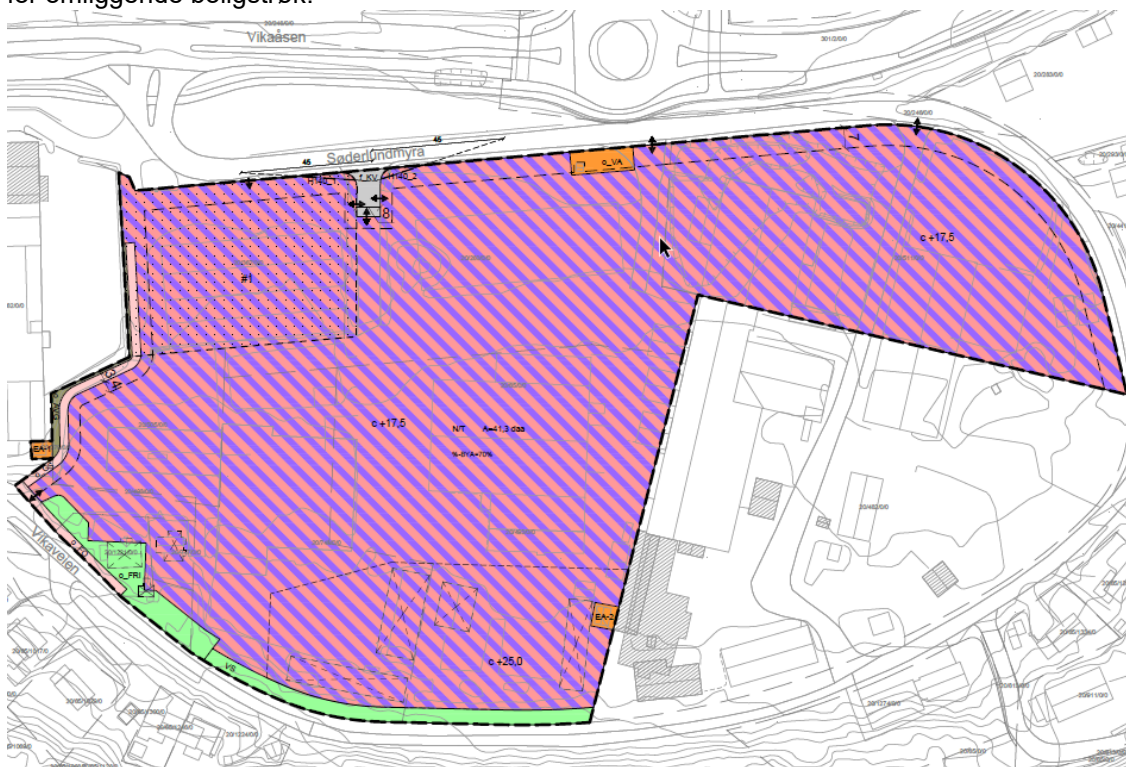
Forslagsstiller planlegger å benytte planområdet til samme type næringsaktivitet som i dag, men med mulighet for å etablere tjenesteytende virksomhet som for eksempel treningssenter. Planen åpner dessuten opp for etablering av dagligvarehandel i Söderlundmyra 24/26, tidligere Ahlsell.

Området reguleres til kombinert formål næring/tjenesteyting, og et bestemmelsesområde på ca. 4 400 m<sup>2</sup> der det i tillegg tillates dagligvarehandel. Innholdet i næringsformålet videreføres fra gjeldende plan og omfatter tradisjonell vareproduksjon, håndverksvirksomhet, verkstedtjenester og servicearbeid med butikk/utsalg tilknyttet virksomheten. I tillegg inngår lagerdrift, engrosvirksomhet, transportfunksjoner og lignende.

Både i gjeldende plan og i planforslaget er det en teoretisk mulighet til å øke etasjetallet på flere av de eksisterende næringsbyggene, men dette er ikke en realistisk utvikling. Flere av bygningene har så høye etasjer at det heller ikke er rom for å bygge på en ny etasje innenfor de kotehøydene som tillates.

Forslagsstillers plan er å utnytte ubebygde arealer til å bygge nye næringsbygg i flere etasjer enn det gjeldende plan åpner for. Etablering av ny næringsbebyggelse forutsetter riving av de to bolighusene i Vikaveien 41 og 43 og lagerbygninger/-haller sør og øst i planområdet. Areal regulert til næringsformål øker fra ca. 40,5 dekar til ca. 41,6 dekar.

Det skal ikke tillates virksomhet som på grunn av støy eller annen forurensning vil være til vesentlig ulempe for omliggende boligstrøk.



Figur 26 Plankart, revidert etter offentlig ettersyn.

Parkbeltet og friområdet langs Vikaveien videreføres med noen justeringer, og det reguleres inn fortau langs Vikaveien og gang-/sykkelvei fra Vikaveien til Søderlundmyra 14.

Friområdet utvides mot vest. Friområdet vil fortsatt ligge på samme nivå som Vikaveien, og det vil være adkomst til friområdet fra fortauet og fra gang-/sykkelveien. Plasseringen vil være gunstig både for ansatte i nærliggende næringsbygg og for andre brukere av området. Friområdet vil ligge nært gang-/sykkelveien til dagligvareforretningene og gang-/sykkelveien i Vikaveien. Området er vendt ut mot fortauet og skal møbleres med enkle sittebenker. Mot det planlagte næringsbygget foreslås det en vegetasjonsskjerm.

I prosessen har vi vurdert flere løsninger for mulig bebyggelse sørvest for Plussbygget, for å få friområdet til å framstå tydelig som et offentlig areal, til tross for beliggenheten nært næringsbygget. Løsningen som er antydnet i utomhusplanen i figur 27 vurderer vi som den beste for forslagsstiller med tanke på adkomst, varelevering, parkering, snøbrøyting og løsning for påkobling til eksisterende bygg. Vi har derfor jobbet med løsninger som gjør at friområdet tydelig skal oppfattes som et offentlig areal.

Det skal være gang- og sykkeladkomst fra Vikaveien, mens biltrafikk skal ha hovedadkomst fra Søderlundmyra. I vegetasjonsskjermen mot Vikaveien tillates det etablert adkomst for myke trafikanter. Dette blir først aktuelt når eksisterende lagerbebyggelse rives for å erstattes av nye bygninger.

## 5.2 Planforslaget i forhold til gjeldende regulering

Planområdet er regulert til næring og boligbebyggelse i gjeldende kommunedelplan for Mo og omegn, og kontor/industri og bolig i gjeldende reguleringsplan, Endring Mellomvika.

I nytt forslag til kommunedelplan foreslås planområdet regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål, med forretning, kontor, industri, lager og tjenesteyting som delformål. Boligformålet i Vikaveien 41 og 43 videreføres. I kommunedelplan for byutvikling er det ingen høydebestemmelser for området.

Formålene i planforslaget er i tråd med formålene i ny kommunedelplan, med unntak av de to boligtomtene.

Planområdet har et potensial for økt utbygging innenfor gjeldende plan med ca. 3 000 m<sup>2</sup> BYA. I dag utgjør bebyggelsen i næringsformålet ca. 18 000 m<sup>2</sup> BRA, medregnet lagerbebyggelsen, og denne utnyttelsen kan dobles dersom gjeldende bestemmelser om etasjeantall utnyttes fullt ut. Dette er ikke en realistisk utvikling.

Forventet utvikling innenfor gjeldende plan ville være å rive gamle lagerbygninger for å bygge nye næringsbygg i henholdsvis 2 og 3 etasjer. Dette gir et utbyggingspotensial på ca. 9 000 m<sup>2</sup> BRA.

Nytt forslag til tomteutnyttingsgrad forventes ikke å øke bygningstettheten i planområdet i forhold til potensialet i gjeldende plan. Ny tomteutnyttelse tar derimot høyde for at parkering på bakkeplan inngår i beregningen av bebygd areal. Krav til parkering vil være begrensende for utnyttingen av området, og ved full utbygging må det etableres parkering inne i bebyggelsen.

Vi har beregnet at planforslagets nye høydebestemmelser og omregulering av boligtomtene gir et økt potensial for bruksareal i **ny** bebyggelse på ca. 5 500 m<sup>2</sup>, se tabellen på neste side.

	Dagens situasjon, inkl. lagerbygg	Potensial i gjeldende plan	Forventet utvikling i gjeldende plan	Potensial i planforslaget, forutsatt ca. 40 % BYA bebyggelse og utendørs parkering	Forventet utvikling i planforslaget
BYA (bygninger)	13 250 m <sup>2</sup>	16 200 m <sup>2</sup>	16 200 m <sup>2</sup>	16 600 m <sup>2</sup>	16 200 m <sup>2</sup>
BRA	18 300 m <sup>2</sup>	38 000 m <sup>2</sup>	27 200 m <sup>2</sup>	49 000 m <sup>2</sup>	32 500 m <sup>2</sup>

Dagens regulerte friområde utvides vestover som følge av planforslaget, og økes fra 284 m<sup>2</sup> til 652 m<sup>2</sup>.

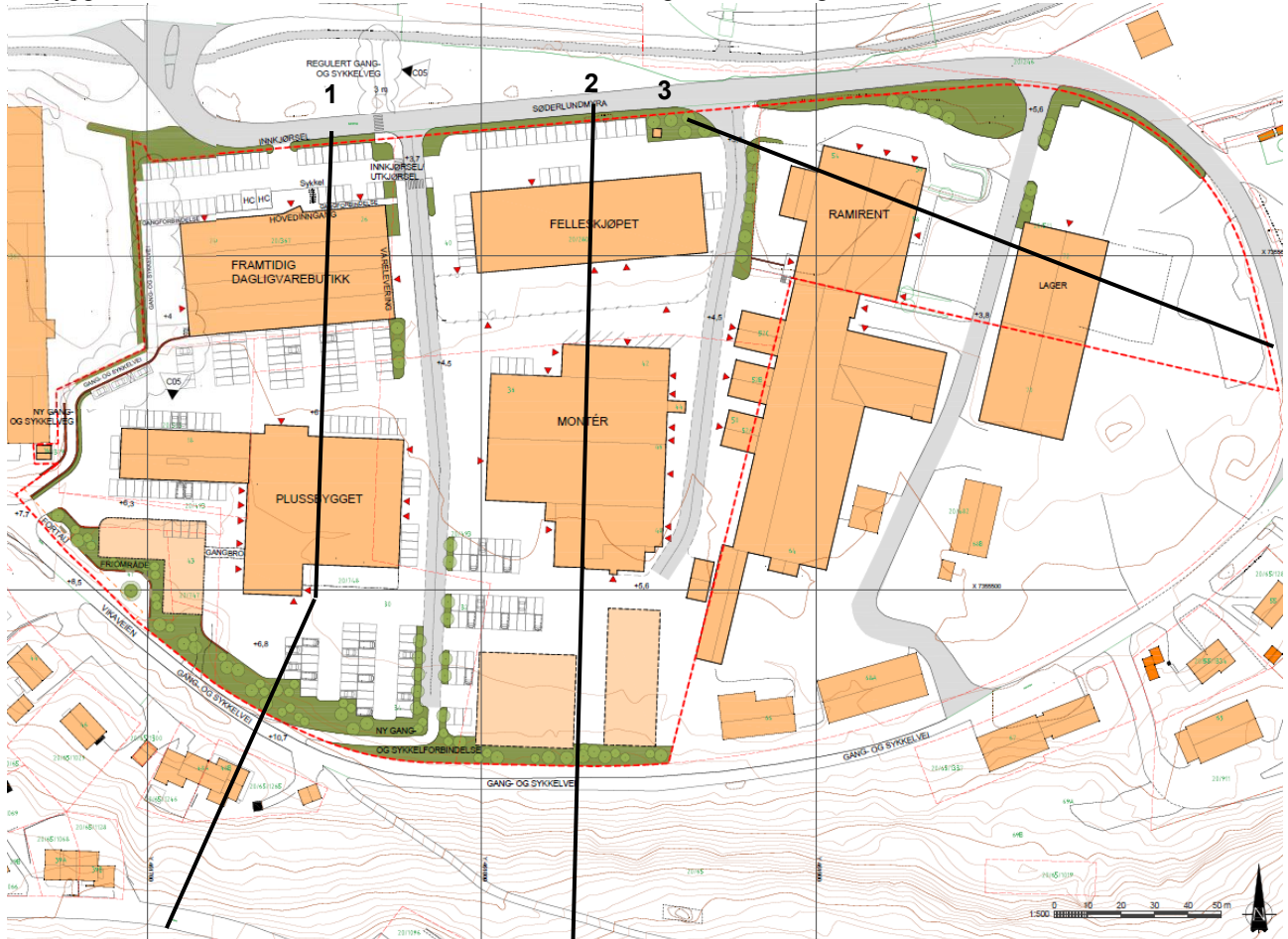
### 5.3 Bebyggelsens plassering og utforming

I nesten 90 % av næringsområdet tillates bebyggelse med høyde på kote 17,5, som er samme kotehøyde som er tillatt i Söderlundmyra 14. Dette tilsvarer bebyggelse i 3 etasjer med normal etasjehøyde. Flere av bygningene på området har store lagerdeler med høye etasjer. Monter-bygningen i én etasje har mønehøyde på ca. kote 16,7. Ramirent-bygningen i 3 etasjer har møne på ca. kote 16,6. Plussbygget har et teknisk rom på taket med gesims på kote 17,1.

I et areal på 5300 m<sup>2</sup> i den sørøstre delen av området mot Vikaveien reguleres det for bebyggelse med maks byggehøyde på kote 25, noe som tilsvarer bebyggelse i 5 etasjer.

Utnyttingsgrad for kombinert næring/tjenesteyting foreslås til 70 % BYA. Parkering på bakkeplan inngår i beregningen for utnyttingsgrad, og parkering vil være begrensende for hvor tett området kan bebygges.

Bebyggelsen skal ha fasader som ikke framstår lukket og baksideaktig mot Vikaveien.



Figur 27 Utomhusplan som viser eksisterende bebyggelse med heltrukket strek og mulig ny bebyggelse med stiplet strek og en lysere fargetone. Planen viser friområdet, parkbeltet, fortau og gang-/sykkelveier. Forslag til bedre struktur for området med tanke på trafikk, parkering og grønne områder er også vist. Terrengsnittlinje 1, 2 og 3 er markert på planen. Oppdatert etter offentlig ettersyn.

Det er ønskelig at ny bebyggelse mot sør kan bygges inn mot skråningen opp til Vikaveien, og det foreslås derfor at området kan bebygges til formålsgrensa mot vegetasjonsskjermen.

Mot Söderlundmyra er det tillatt med parkering utenfor byggegrensa, slik det er utenfor Felleskjøpet i dag. Dette forutsetter at det er en grøntrabatt mellom parkeringsplassene og veiformålet.

Planbestemmelsene har krav om god estetisk kvalitet i formgivning av ny bebyggelse med tilhørende anlegg. Det er også krav om at bebyggelsen skal bidra til et åpent og trygt gaterom i Vikaveien.

## 5.4 Tilknytning til infrastruktur

Ny bebyggelse skal knyttes til eksisterende kommunale anlegg for vann og avløp. Seksjon for vann og avløp hos Rana kommune påpeker at kapasitet på vannforsyning må kontrolleres når det skal etableres ny bebyggelse med sprinkleranlegg. Kommunens regler for overvannshåndtering må følges, og det er lagt inn et rekkefølgekrav om godkjent VAO-plan før rammetillatelse for hvert enkelt tiltak. I forbindelse med tidligere

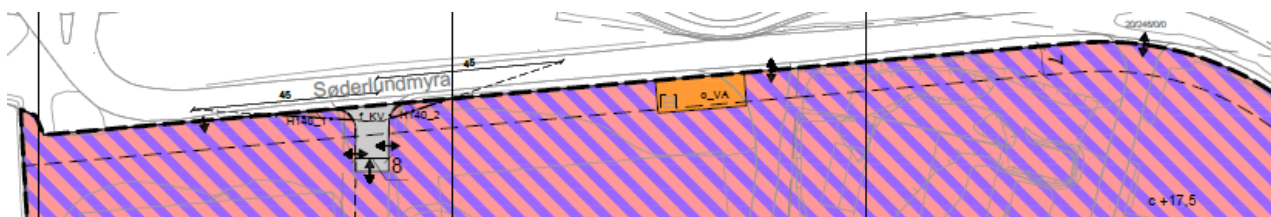
utgaver av planforslaget har det vært dialog med kommunens VA-avdeling som på det tidspunktet var innforstått med denne løsningen. VA-avdelingen bekrefter at dette fortsatt gjelder.

Eksisterende fordrøyningsanlegg ved Plussbygget har kapasitet til å ivareta transformasjon av boligtomter til næringsformål, forutsatt et grøntareal på 600 m<sup>2</sup>. Ny bebyggelse må plasseres uten å komme i konflikt med nedgravd fordrøyningsanlegg.

Vurdering av kraftforsyning til ny bebyggelse må vurderes når det foreligger konkrete planer for ny bebyggelse. Dersom det blir behov for ny nettstasjon, kan dette plasseres i ny bebyggelse. Planforslaget åpner for at nettstasjon kan etableres innenfor kombinert formål næring/tjenesteyting.

## 5.5 Trafikkløsning, kjøreadkomst, parkering

Planen forutsetter hovedadkomst til området via krysset Söderlundmyra/Vikaåsen og regulert felles kjørevei ved Söderlundmyra 26. Denne avkjørselen skal betjene dagligvareforretningen, Felleskjøpet og Plussbygget. I tillegg reguleres det inn avkjørselspiler fra Söderlundmyra som skal betjene innkjøring til dagligvarebutikk, og inn- og utkjøring til Monterbygget og eiendom 20/511.



Figur 28 Avkjørsler fra Söderlundmyra

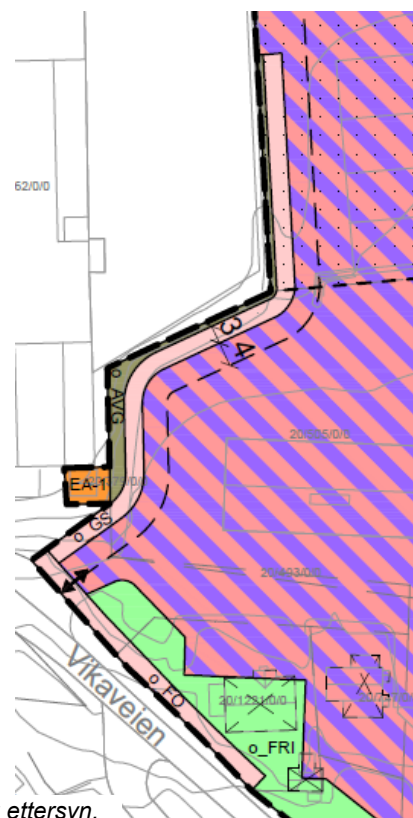
Regulert felles avkjørsel fra Vikaveien til eksisterende boliger på nordsiden av Vikaveien foreslås erstattet av en regulert tomteavkjørsel vist med pil, og denne avkjørselen skal betjene næringsformålet på eiendom 20/505.

Forslagsstiller ønsker å justere tomtegrensene slik at alle eiendommer får hovedkjøreadkomst fra Söderlundmyra. Planbestemmelsene krever kjøreadkomst til ny bebyggelse, enten gjennom tomtejustering eller ved tinglyst rettighet.

Det stilles krav til parkering i henhold til kommunedelplan for Mo og omegn. Ved full utnyttning av byggeformålet må nederste plan i ny bebyggelse benyttes til parkering for ikke å overstige tillatt tomteutnyttingsgrad.

Planforslaget omfatter fortau langs Vikaveien, som knytter sammen fortaket sør for Söderlundmyra 14 og gang-/sykkelveien i Vikaveien. Dessuten reguleres det en gang-/sykkelvei mellom Vikaveien og bestemmelsesområde for ny dagligvareforretning.

I tillegg er det tatt inn en rekkefølgebestemmelse om opparbeiding av forbindelse for myke trafikanter mellom Söderlundmyra og gang-/sykkelvei i Vikaåsen, som illustrert i figur 27.



Figur 29 Avkjørsel fra Vikaveien, fortau, gang-/sykkelvei. Revidert etter offentlig ettersyn.

I planprosessen har det blitt utarbeidet en utomhusplan for næringsarealene, se figur 27. Utomhusplanen må ses på som en ikke juridisk bindende illustrasjonsplan, fordi det meste av området allerede er utbygd i tråd med tillatelser fra kommunen.

Utomhusplanen inneholder forslag til oppstramming av kryss og kjøremønster ved etablering av grønne områder. Forslagene vil gjøre området mer trafikksikkert, bidra til bedre håndtering av overvann og øke attraktiviteten til området ved at det estetiske uttrykket bedres. Planen kan også være et grunnlag ved opprydding i eiendomsforholdene i området.

Det er en målsetting å få en bedre struktur, utnyttelse og trafikksikkerhet på området. I tråd med trafikkanalysen som er utarbeidet til planforslaget anbefales det å bearbeide og detaljere løsningene ytterligere med særlig fokus på:

- **Tilgjengelighet og sikkerhet for myke trafikanter**, inkludert universell utforming.
- **Gode koblinger til omkringliggende vegnett og tilbud utenfor planområdet**, for å sikre helhetlig mobilitet.
- **Framkommelighet for større kjøretøy**, der det bør gjennomføres sporingsanalyser for å sikre at kjøremønstre fungerer i praksis.
- **Tydeliggjøring av adkomster**, spesielt i områder hvor det planlegges for dagligvarehandel og tjenesteyting, der trafikkmengden og behovet for effektiv logistikk er større.

## 5.6 Støy og annen forurensning

Planforslaget innebærer et potensiale for økt trafikk og dermed trafikkstøy. Sett opp mot trafikken i Vikaåsen vil trafikkøkningen i planområdet ha liten betydning for trafikkstøy. Bestemmelsene skal hindre at det etableres støyende virksomheter i planområdet som kan være til sjenanse for boligene i nærområdet.

Det kreves tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn.

## 5.7 Risiko og sårbarhet

Norconsult har utført en risiko- og sårbarhetsanalyse som er vedlagt planforslaget. Planområdet fremstår generelt, med de tiltak som er beskrevet og forutsatt fulgt, som lite til moderat sårbart.

Det har blitt gjennomført en innledende fareidentifikasjon og sårbarhetsvurdering av de temaer som gjennom fareidentifikasjonen fremsto som relevante. Følgende farer har blitt utredet:

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

Av disse fremsto planområdet som moderat sårbart for ulykke ved transport av farlig gods, og det ble derfor utført en risikoanalyse. Analysen viste akseptabel risiko, men basert på en kost-/nyttevurdering er ingen risikoreducerende tiltak identifisert for denne hendelsen, utover den beredskap som nødetatene har.

Det er også, gjennom fareidentifikasjon og sårbarhetsvurdering, identifisert tiltak som det ut fra samfunnssikkerhetshensyn er nødvendig å gjennomføre for å unngå å bygge sårbarhet inn i dette planområdet. Tiltakene er sammenfattet i ROS-analysen og må følges opp i det videre planarbeidet.

Forslag til ny kommundelplan viser at store deler av næringsområdet er sårbart for stormflo og flom. I en situasjon der vannstanden står på kote +5,3 vil både teknisk infrastruktur og veier være berørt. Forslagsstillers vurdering er at en slik situasjon vil ha store samfunnsmessige konsekvenser, uavhengig av dette planforslaget. Området reguleres ikke for tiltak i sikkerhetsklasse F3.

## 5.8 Avbøtende tiltak

Fortau etableres langs Vikaveien for å bedre sikkerheten for myke trafikanter. Gang-/sykkelvei mellom Vikaveien og bestemmelsesområde for dagligvareforretning vil gi en trafiksikker gangadkomst for myke trafikanter fra Vikaveien til dagligvarebutikkene.

Gang-/sykkelvei gjennom vegetasjonsskjermen mellom Vikaveien og næringsområdet er ikke regulert, men det er tillatt i bestemmelsene for vegetasjonsskjermen. Dette tilrettelegger og øker sikkerheten for de ansatte som går eller sykler til jobben, og blir aktuelt å realisere dersom det skal etableres ny bebyggelse til erstatning for eksisterende lagerhaller.

Flytting, opparbeiding og en vesentlig utvidelse av friområdet er positivt for beboerne i området, for brukerne av næringsområdet og med tanke på overvannshåndtering.

Ved riving av SEFRAK-registrert bygning i Vikaveien 43 skal det dokumenteres at laftekassa demonteres og gjøres tilgjengelig for gjenbruk.

## 5.9 Rekkefølgebestemmelser

I reguleringsbestemmelsene er det rekkefølgebestemmelser med krav om VAO-plan, tiltaksplan for forurenset grunn, etablering av fortau, vegetasjonsskjerm, friområde, kjøreadkomst, parkeringsarealer og gang- og kjøresoner.

Gang-/sykkelforbindelsen fra Vikaveien til gang-/sykkelveien langs Vikaåsen er sikret gjennom rekkefølgebestemmelse knyttet til etablering av dagligvareforretning.

Fortau og friområde knyttes til området der de to boligene skal rives til fordel for næringsbygg.

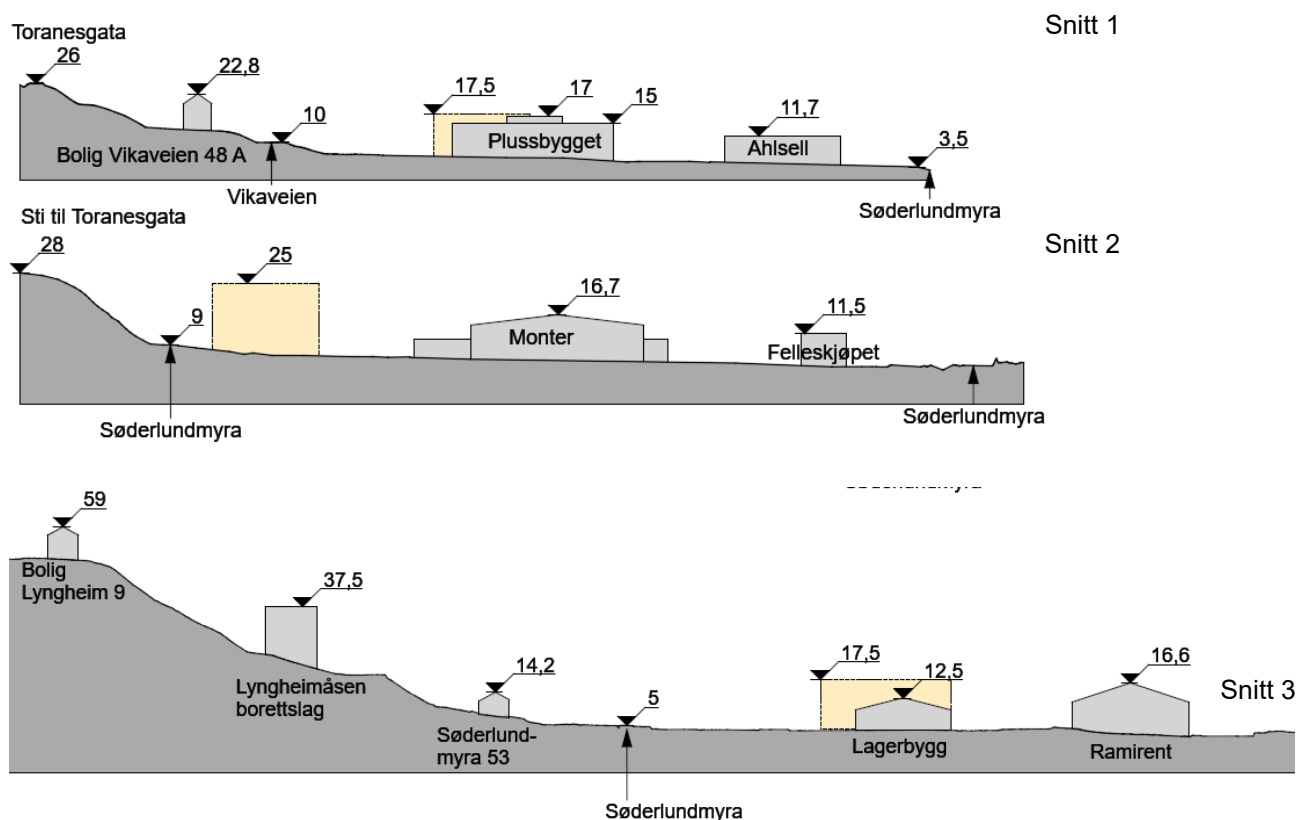
Rekkefølgekrav om vegetasjonsskjerm knyttes til utbygging langs Vikaveien.

Rekkefølgekrav om tomtejustering ved nye byggetiltak på eiendommene 20/748 og 20/493, slik at alle eiendommer har kjøreadkomst fra Søderlundmyra.

## 6 Virkninger av planforslaget

### 6.1 Stedets karakter, struktur og estetikk

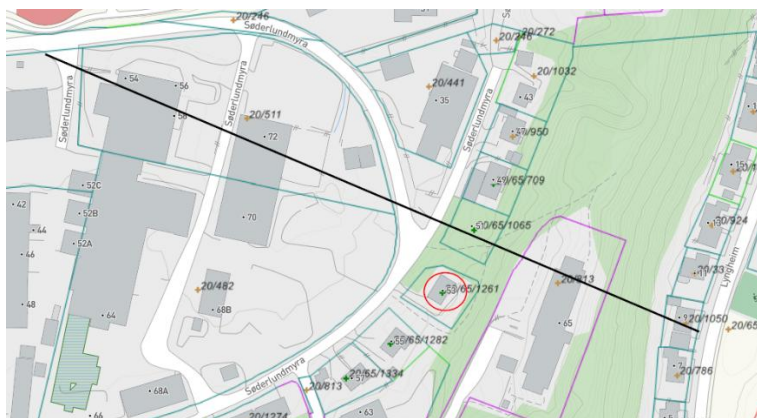
Planforslaget legger til rette for noe høyere næringsbebyggelse i deler av planområdet enn det som er tillatt i gjeldende plan. Illustrasjonen viser terrengsnitt med eksisterende bebyggelse og gul, stiplet bebyggelse i høyder som foreslås tillatt i reguleringsplanen. Utomhusplanen i figur 27 og kartutsnitt i figur 31 viser hvor snittlinjene er tatt ut. Høydebestemmelsene i gjeldende plan er uforutsigbar, ettersom den ikke sier noe om hvor høye etasjer som er tillatt, og dermed kan bygg i både 2 og 3 etasjer bli vesentlig høyere enn kotehøyden som nå foreslås.



Figur 30: Terrengsnitt som viser eksisterende bebyggelse og illustrerer mulig byggehøyde som planen tillater. Kote 17,5 og kote 25

I bestemmelsene er det krav til god estetisk kvalitet ved oppføring av ny bebyggelse, noe som vil medføre et løft i forhold til eksisterende lagerbebyggelse. Planforslaget innebærer at hele området nord for Vikaveien blir et næringsområde uten innslag av boliger.

På snitt 3 er også Søderlundmyra 53 vist for å synliggjøre høyder på omkringliggende bebyggelse.



Figur 31: Kart som viser snittlinje 3. Søderlundmyra 53 er markert med rød sirkel.

## 6.2 Bomiljø/bokvalitet og naturmangfold

En utbygging i tråd med planforslaget innebærer at det bakgårdsaktige inntrykket mot Vikaveien endres til en mer attraktiv utsikt fra boligene i Vikaveien, og et hyggeligere, åpnere og tryggere gaterom for gående og syklende.

Planområdet ligger i tilknytning et verdsatt viktig friluftsområde, registrert Lyngheimåsen FK00006430 i Miljødirektoratets naturbase. Planforslaget viderefører vegetasjonsskjermen fra gjeldende plan langs Vikaveien, som vil skjerme nærliggende boligområder mot næringsbebyggelsen. Vegetasjonsskjermen vil samtidig være med å lage en sammenheng mellom næringsområdet og friluftsområdet i Lyngheimåsen. Ved at det ryddes opp i den delen av planområdet som grenser mot Vikaveien, vil dette området oppleves mer attraktivt, og Lyngheimåsen kan dermed bli mer tilgjengelig som friluftsområde.

Den planlagte bebyggelsen ligger på arealer som i dag allerede er tatt i bruk til utbyggingsformål. Tiltaket vil derfor ikke føre til at større arealer enn de som allerede er utbygd, bygges ned. De to boligtomtene har plen, men ikke annen beplantning. Omregulering av hagene kompenseres ved at friområdet areal utvides. Planforslaget forventes dermed ikke å ha noen negativ påvirkning på naturmangfoldet.

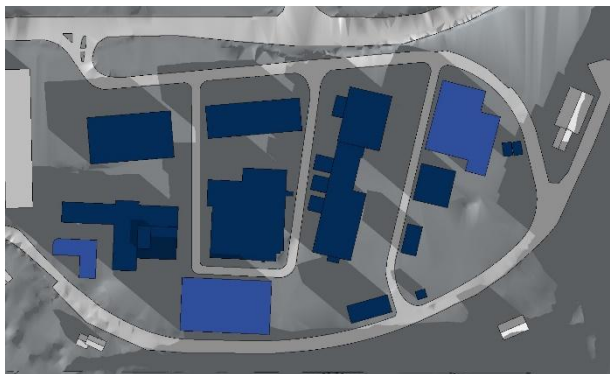
I dag framstår friområdet som en del av parkbeltet, mens planforslaget innebærer at det må opparbeides et grøntområde mot planlagt ny næringsbebyggelse. Området skal framstå som et offentlig uterom.

Opparbeiding av friområdet kan ha en positiv effekt på naturmangfoldet. Ny beplantning skal være pollineringsvennlig, noe som vil kunne bidra positivt til naturmangfoldet.

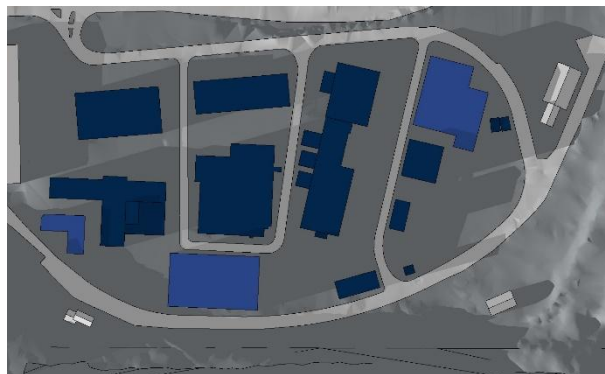


Figur 32 Illustrasjon av fortau og friområde

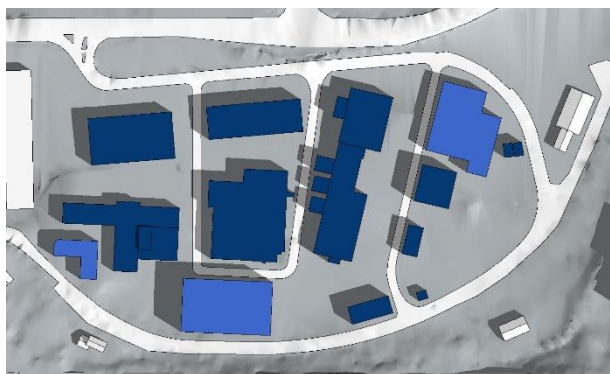
Det er utført solstudier for planen, og illustrasjonene viser skyggelegging fra bygninger med høyder som tillates i planforslaget. Studien gjelder vårjevndøgn og sommersolhverv. Solstudien viser at bebyggelse som tillates i planen ikke vil ha skyggevirksomhet på eksisterende boligbebyggelse. Solstudien viser tenkte bygningsvolumer sør og øst i planområdet (lys blå), som tilsvarer maksimal utnyttingsgrad.



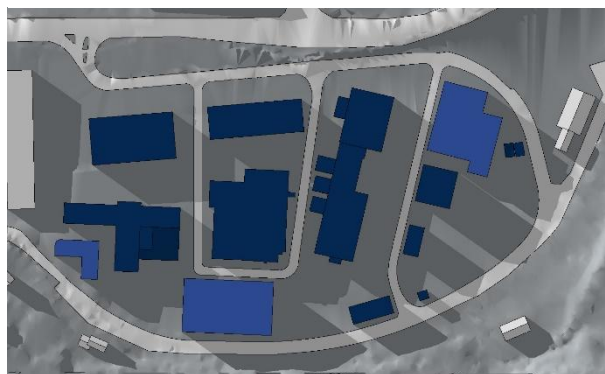
Figur 36 21. mars kl.9



Figur 35 21. mars kl.17



Figur 34 21. juni kl. 9



Figur 33 21. juni kl. 20

### 6.3 Kulturminner og kulturmiljø

Planforslaget forutsetter at boligene i Vikaveien 41 og 43 rives. Den gamle arbeiderboligen i Vikaveien 43 står ikke lenger i et autentisk miljø og vurderingen er at det ikke får vesentlige negative konsekvenser for kulturmiljøet å rive denne boligen. Bestemmelsen om tilrettelegging for gjenbruk av laftekassa bidrar til at selve bygningen ikke går tapt.

### 6.4 Barns interesser

Planforslaget legger til rette for at Vikaveien framstår åpnere og tryggere. Det blir sammenhengende gang-/sykkelvei og fortau fra Vikaveien og vestover, som også gjør det tryggere for barn å bruke Lyngheimåsen og snarveien til Toranesgata.

### 6.5 Trafikkforhold og parkering

I forbindelse med planarbeidet er det gjennomført en trafikkanalyse av Asplan Viak. Formålet med analysen er å vurdere trafikale konsekvenser av planforslaget, spesielt med tanke på etablering av dagligvarebutikk.

Her oppsummeres kun resultatet og de viktigste funnene. Den fullstendige trafikkanalysen ligger som vedlegg til planen.

I dag er ikke området fullt utbygd i henhold til gjeldende reguleringsplan, verken når det gjelder tomteutnyttning eller antall etasjer. Derfor vil planområdet også uten ny reguleringsplan kunne generere vesentlig mer trafikk enn i dagens situasjon. I trafikkanalysen går det fram at årstdøgntrafikken (ÅDT) ved en full utnyttning i gjeldende plan er beregnet til 2 900 kjøretøy.

Å erstatte to eneboliger med en bygning med mange arbeidsplasser vil kunne øke trafikken til næringsområdet. Hovedadkomst til de nye næringsbyggene skal være via Søderlundmyra, slik at trafikken i Vikaveien ikke skal øke.

Etablering av dagligvarehandel i Søderlundmyra 24/26 (tidligere Ahlsell) vil ha en påvirkning på trafikken inn og ut av området. Tidligere virksomhet var en engroshandel med estimert trafikk på rundt 220 i ÅDT, når man slår sammen kundetrafikk, ansattes reiser og vareleveringer. Etter SVV Håndbok 146 kategoriseres dette som «arealkrevende forretning». Til sammenlikning er det vurdert at etablering av dagligvarebutikk kan medføre en ÅDT på i overkant av 900 kjøretøy.

Det er også gjort en beregning av turproduksjon for de enkelte eiendommene innenfor planområdet. Dagens situasjon er beregnet til å generere ca. 1 400 ÅDT, mens forventet utvikling i tråd med planforslaget beregnes å generere ca. 2 600 ÅDT. Dette er en økning på 84 %. Her er det endringen i arealbruk i Søderlundmyra 24/26 og ny bebyggelse i 5 etasjer som gir den største økningen. Utrekningen for de ulike eiendommene vises i tabellen under. Utrekningen forutsetter at de eksisterende næringsbyggene i planområdet består slik de er i dag, mens lagerbygg og boliger erstattes med nye bygninger. Det er også verd å merke seg at gjeldende plan åpner for ny bebyggelse i 3 etasjer sør i planområdet, dvs. på gnr/bnr. 20/493, noe som ville generert rundt 200 ÅDT mot 360 ÅDT med 5 etasjer.

I trafikkanalysen går det fram at tjenesteyting fører til noe mer trafikk enn engroshandelen som er i området i dag, men vesentlig mindre enn dagligvarebutikk.

Bygg-/eiendom	Dagens turproduksjons-areal	Dagens ÅDT	Planforslagets turproduksjons-areal	Planforslaget ÅDT	Endring i ÅDT
Ahlsell	1 680	220	1 500	910	690
Felleskjøpet	1 320	170	1 320	170	-
Monter	2 400	320	2 400	320	-
Plussbygget	4 400	200	4 400	200	-
Gnr/bnr 20/511 vest	3 080	410	3 080	410	-
Gnr/bnr 20/511 øst	680	90	4 320	190	100
Gnr/bnr 20/493 ny bebygg.	-		8 000	360	360
Område med 2 boligtomter i sørvest	-		920	40	40
<b>Sum</b>	<b>13 560</b>	<b>1 410</b>	<b>25 940</b>	<b>2600</b>	<b>1190</b>
					<b>Økning 84 %</b>

Figur 37: Beregnet turproduksjon i planområdet. Kilde Asplan Viak.

Trafikkanalysen vurderer også trafikk på veinettet som følge av realisert planforslag. Krysset Søderlundmyra/Vikaåsen, vil fortsatt ha god trafikkavvikling. Årsaken er at det er god kanalisering med god plass for at kjøretøy som må vike for annen trafikk kan stå i eget felt.

Selv om det kan forventes flere gående og syklende i området som kan påvirke avviklingen for biltrafikken, er restkapasiteten i krysset så stor at risikoen for at dette vil medføre vedvarende stopp i trafikken og avviklingsproblemer minimale.

### Parkering

Kommunedelplan for Mo og omegn setter krav om én oppstillingsplass per 50 m<sup>2</sup> for dagligvarehandel, og dette kravet er lagt inn i planbestemmelsene. For Søderlundmyra 24/26 tilsvarer dette 42 parkeringsplasser. Utomhusplanen som er utarbeidet viser at det er mulig å etablere minst 42 parkeringsplasser her.

### Tilrettelegging for myke trafikanter

Ved å både legge til rette for mer dagligvarehandel og ny næringsbebyggelse mot Vikaveien kan det forventes økt gang- og sykkeltrafikk i Vikaveien. Fortau, gang-/sykkelvei og gang-/sykkelforbindelse gjennom vegetasjonsskjermen mellom Vikaveien og næringsområdet, gjør området lettere tilgjengelig og øker sikkerheten for ansatte som går eller bruker sykkel til og fra jobb. Planen tilrettelegger for en sammenhengende gang-/sykkelforbindelse mellom Vikaveien og gang-/sykkelveien i Vikaåsen.



Figur 38 Illustrasjon som viser fortauet, gang-/sykkelvei og forbindelse gjennom vegetasjonsskjermen. Revidert etter offentlig ettersyn.

## 6.6 Teknisk infrastruktur

Som følge av tiltak i planområdet kan det bli behov for å øke kapasitet på vannforsyning. Dette må vurderes i detalj ved hvert byggeprosjekt.

Overvannshåndtering og fordrøyning for nye bygninger sør og øst i planområdet må beregnes i hver enkelt byggesak.

Det kan bli behov for oppgradering av eksisterende nettstasjoner og eventuelt nye nettstasjoner.

## 6.7 Støy/miljø

Planforslaget vurderes ikke å generere vesentlig trafikkstøy eller forurensning. Det er lagt begrensninger på arealformålet, slik at det ikke skal etableres virksomheter som kan være sjenerende for boligbebyggelsen i nærområdet. Planforslaget legger ikke til rette for støyfølsom bruk innenfor planområdet.

Friområdet og vegetasjonsskjermen langs nordsiden av Vikaveien vil skjerme boligene i Vikaveien 42-48 visuelt og mot støy og støv fra næringsområdet.

## 6.8 Konsekvenser for næringsinteresser og eiendom

Planforslaget legger til rette for økt tilgang på sentrumsnære lokaler for ulike nærings- og tjenesteytingsvirksomheter.

Forslagsstiller vurderer at en etablering av en ny dagligvarebutikk vil være egnet til å styrke næringsområdet som helhet. Erfaring viser at samlokalisering av dagligvarebutikker kan øke kundetilstrømmingen, gi valgfrihet og stimulere til konkurranse på pris og kvalitet. Økt aktivitet vil også vitalisere området og støtte nærliggende kontorer og faghandlere. Regjeringens nylig vedtatte forbud mot negative servitutter som hindrer etablering av dagligvarevirksomhet i ledige lokaler, viser også en politisk vilje til å fremme konkurranse og redusere etableringshindringer. Vurderingen er at flere dagligvareaktører i samme område kan være positivt for forbrukerne og markedet. En ny dagligvarebutikk nært en inn- og utfartsåre fra sentrum og i tilknytning til et etablert bolig- og næringsområde vil ikke konkurrere med sentrumsfunksjoner, og vil derfor ikke være egnet til å svekke sentrumshandelen.

Området skal ikke ha regulerte tomtegrenser, noe som gjør utviklingen i området mer fleksibel.

Deler av den kommunale eiendommen 20/65 inngår i planområdet. I gjeldende plan er dette arealet regulert til felles avkjørsel og friområde. For gjennomføring av den nye planen er det nødvendig at forslagsstiller får hånd om de delene av den kommunale eiendommen som blir regulert til næring. Det er aktuelt med et makebytte mot nytt regulert friområde for å rydde opp i eiendomsforholdene.



Figur 39 Kommunalt tomteareal som forutsettes kjøpt og/eller avklart gjennom makebytte

## 6.9 Risiko og sårbarhet

Risiko- og sårbarhetsanalysen har ikke avdekket at planen har noen vesentlig virkning for risiko- og sårbarhet i eller utenfor planområdet.

## 6.10 Interessemotsetninger

Ut fra innspill til oppstart av planarbeid og tilbakemeldinger fra seksjon for kart og arealplan, er det en viss interessemotsetning mellom kommunen, naboer og forslagsstiller. Naboer i Vikaveien og Lyngheimåsen er redd for at økt høyde på ny bebyggelse vil hindre utsikt og utsyn. Forslagsstillers vurdering er at de nye byggehøydene ikke gir vesentlig høyere bebyggelse enn det som ville ha vært tillatt innenfor gjeldende plans etasjebestemmelser.

## 6.11 Avveininger av virkninger

Planforslaget vurderes å være av stor betydning for å øke tilgangen på næringslokaler, og det er bærekraftig at dette skjer innenfor allerede utbygde områder. Ved å benytte kotehøyde som begrensning for byggehøyde blir planen mer forutsigbar for omgivelsene. En ny dagligvareforretning kan være positivt for næringsområdet som helhet, men også for å skape konkurranse til fordel for forbrukerne.

Planforslaget vil bidra til at området nord for Vikaveien blir rustet opp, slik at det vil oppleves tryggere og hyggeligere å ferdes på gang- og sykkelveien. Flytting, opparbeiding og en vesentlig utvidelse av friområdet er en positiv virkning av planen, for beboerne i området, for brukerne av næringsområdet og med tanke på overvannshåndtering. Oppstramming av kryss og avkjørsler vil bedre trafikksikkerheten og gjøre området mer attraktivt.

Nye gang-/sykkelforbindelser og fortau langs Vikaveien bedrer trafikksikkerheten for myke trafikanter. Ny gang-/sykkelforbindelse gjennom parkbeltet mellom Vikaveien og næringsområdet, gjør området lettere tilgjengelig for ansatte som går eller bruker sykkel til og fra jobb.

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

Planens mulige negative virkninger vurderes å være riving av den gamle arbeiderboligen i Vikaveien 43 og noe økt trafikk i Søderlundmyra.

Planforslaget vurderes å være i tråd med strategiene og arealstrategiene i kommuneplanens samfunnsdel, og støtter opp om følgende punkter:

- Offentlige uterom og parker skal invitere til uformelle møter mellom ulike mennesker.
- Det skal legges vekt på gode og trygge gang- og sykkelforbindelser, spesielt fra sentrum og ut til tettstedene, til større arbeidsplasser, til turområder og til viktige mål for barn og unge. Snarveier skal bevares og beholdes tilgjengelige.
- 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.

## 7 Tidligere innspill og merknader til oppstartsvarsling

Planoppstart har vært varslet i flere omganger. I tabellen under er merknader fra oppstartsvarsling i 2015 og 2017 oppsummert og kommentert.

Bidragster	Dato	Innspill
Sametinget	2015-12-09	Sametinget ser ikke at det er fare for at tiltaket kommer i konflikt med automatisk fredete samiske kulturminner. Sametinget har derfor ingen spesielle merknader til planarbeidet, men påpeker ansvar for ivaretagelse av kulturminner som eventuelt avdekkes på området.
	2018-02-07	Tilsvarende innspill som forrige. <i>Tas til orientering.</i>
NVE	2015-04-29	NVE viser til sin rolle som forvaltningsmyndighet og ber om at det kommer tydelig frem av plandokumentene hvilke vurderinger og konklusjoner som er gjort i planarbeidet.
	2015-12-15	NVE kan ikke se at deres interesser er berørt av tiltaket og har derved ingen kommentarer eller innvendinger til reguleringsarbeidet. NVE tar imidlertid forbehold om at de ved høring av detaljreguleringen vil kunne oppdage forhold som ikke umiddelbart framgår av oppstartsvarselet. <i>Tas til orientering.</i>
Rana kommune, bydrift	2016-01-16	På det nåværende tidspunkt har vi ingen konkrete innspill til planarbeidet. Vi vil imidlertid gjerne bli orientert når prosessen er kommet noe videre. Dette gjelder spesielt trafikkavvikling og vann / avløpsløsninger.
	2017-09-25	Når området i Söderlundmyra skal omreguleres er det viktig at det lages en plan for håndtering av overvann i området og at det vurderes blå/grønne strukturer som håndterer store nedbørsmengder i åpne løsninger. Nye prosjekter i området vil bli pålagt å følge lokale bestemmelser for overvannshåndtering. Hvis det skal etableres sprinkleranlegg i området har ikke vi sikre tall på kapasiteten, og det må derfor gjennomføres en kapasitetstest. Mer detaljer rundt VA-tilkoblinger må gjøres nærmere i hvert enkelt prosjekt.
	2018-01-24	Veiavdelingen har ingen synspunkter på den varslede endringen av planområdet. <i>Kommentar: Overvannshåndtering er omtalt i avsnitt som gjelder teknisk infrastruktur, og VA-avdelingen har bekreftet at vilkår om VAO-plan til hvert enkelt byggetiltak er ok.</i>
Statens vegvesen	2015-05-07	Til dette oppstartsvarselet uttaler Statens vegvesen seg som statlig fagmyndighet innenfor sitt sektoransvar. Statens vegvesen er forvalter av riksveg på vegne av staten, forvalter av fylkesveg på vegne av fylkeskommunen, og statlig fagmyndighet innenfor sitt sektoransvar. Statens vegvesen opplyser om sitt ansvar for å sørge for at føringer i Nasjonal transportplan, Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og

		<p>transportplanlegging, vegnormalene og andre nasjonale og regionale arealpolitiske føringer blir ivaretatt i planleggingen.</p> <p>Statens vegvesen opplyser om mål for transportpolitikk i Nasjonal transportplan 2014-2023. Fire hovedmål legger føringer for planarbeid, og disse gjelder framkommelighet, trafikksikkerhet, miljø og universell utforming. Vedrørende trafikksikkerhet er det en visjon om at det ikke skal forekomme ulykker med drepte eller hardt skadde i transportsektoren. Fylkesplan for Nordland har en strategi for tilrettelegging for gående og syklende, samt forbedring av kollektivtilbudet.</p> <p>Statens vegvesen skriver at parkering for boligområder må utformes på en trafikksikker måte slik at ikke kommunale veier blir brukt som snuområde. Det påpekes også at planforslaget må vise gode trafikale løsninger for myke trafikanter, med spesielt hensyn til barn og funksjonshemmede.</p> <p>Statens vegvesen skriver at deres vurderinger av planforslaget vil være trafikale konsekvenser som følge av tiltaket, trafikksikkerhet og støy.</p> <p>Tilsvarende innspill som ved første svar, men med følgende presiseringer: Statens vegvesen uttaler seg nå som forvalter av fylkesveg på vegne av fylkeskommunen og som statlig fagmyndighet innenfor deres sektoransvar.</p> <p>Statens vegvesen skriver at deres vurderinger av planforslaget vil være trafikale konsekvenser som følge av tiltaket, og hensynet til gående og syklende.</p> <p>Statens vegvesen opplyser om at det bør avsettes tid til gjennomgang av planforslaget med dem før det fremlegges til politisk behandling og offentlig ettersyn.</p>
	2016-01-20	
	2017-09-28	<p>Statens vegvesen viser til tidligere svar på oppstartvarsel.</p>
	2018-02-15	<p>Statens vegvesen har ingen innspill eller merknader til planarbeidet, men gjør oppmerksom på at det kan fremkomme andre merknader i den videre planprosessen.</p> <p><i>Kommentar: Planforslaget innebærer ikke boligformål. Det skal etableres fortau. Planforslaget kan generere noe mer trafikk i krysset Søderlundmyra/Vikaåsen.</i></p>
Nordland fylkeskommune	2015-05-19	<p>Fylkeskommunen henviser til Fylkesplan for Nordland kapittel 8. <i>Arealpolitikk i Nordland</i> der det er uttalt klare mål for arealpolitikken i perioden som bes hensyntatt.</p> <p>Fylkeskommunen vil på generelt grunnlag bemerke at:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Det bør tas hensyn til fremtidige klimaendringer i planlegging og utbygging. Dette er spesielt viktig i forhold til utbygginger, plassering og dimensjonering av viktig infrastruktur. Sårbarhet for klimaendringer skal vektlegges i kommunens ROS-analyser.</li> <li>• Alternative energikilder bør alltid vurderes. Det bes om at bygninger og tiltak oppføres med tanke på fremtidige klimaendringer, og med tanke på å redusere energibehov og klimagassutslipp.</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"><li>Nasjonal politikk pålegger også kommunen å planlegge med tanke på en utforming som er tilrettelagt for alle grupper. Dette vil blant annet si at interessene til personer med funksjonsnedsettelse må ivaretas.</li><li>Hensynet til barn og unge må ivaretas i planleggingen. Sikker skolevei, samt god tilgang til lekearealer og andre uteområder er viktige hensyn som bør være i fokus. Det bes også om at man i planleggingen fokuserer på sikring av områder der barn og unges ferdsel og tilstedeværelse kan utgjøre en særlig risiko for liv og helse.</li><li>Eventuell ny bebyggelse og rom mellom bebyggelsen må vise hensyn til de estetiske forhold, jfr. plan- og bygningsloven § 1-1.</li><li>Planprosessen skal legge opp til en medvirkning i tråd med plan- og bygningslovens bestemmelser. Det vil si at berørte parter i området må trekkes aktivt inn i prosessen.</li><li>Det vises til naturmangfoldlovens §7 som gir prinsipper for offentlig beslutningstaking jf naturmangfoldloven §§8-12.</li></ul>
	2016-02-16	<p>Så langt Nordland fylkeskommune kjenner til er planforslaget ikke i konflikt med registrerte verneverdige kulturminner.</p> <p>Nordland fylkeskommune har samme generelle merknader som ved forrige innspill på oppstartsvarsel, men med følgende tillegg:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>I sentrumsområder bør det legges særlig vekt på utforming av tilgjengelige og attraktive byrom.</li><li>Nordland fylkeskommune er vannregionmyndighet i Nordland og utarbeider nå en forvaltningsplan med tiltaksprogram for perioden 2016-2021. Målsetting er at man skal oppnå minimum god miljøtilstand for alle vannforekomstene i fylket. Kommunen bes om å legge opp til en arealforvaltning med tanke på å sikre god vannkvalitet i sjøer, elver, grunnvann og kystvann.</li></ul>
	2017-10-17	<p>Nordland fylkeskommune har samme generelle merknader som ved tidligere innspill på oppstartsvarsel, men viser spesielt til kap. 8.3 <i>By- og tettstedsutvikling</i> i Fylkesplan for Nordland med følgende punkt:</p> <p>b) Fortetting skal skje med kvalitet. Gjennom arealplanleggingen skal det legges til rette for god funksjonsblanding som fremmer trafiksikkerhet, barns lekemuligheter og stedets karakter.</p> <p>c) Byer og tettsteder skal utvikles slik at livskvalitet og helse fremmes gjennom god stedsforming, attraktive og tilgjengelige utearealer, og infrastruktur som fremmer miljøvennlig transport.</p> <p>l) Det skal legges til rette for gående og syklende gjennom et trafiksikkert og sammenhengende gang- og sykkelveinett.</p> <p>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.</p> <p>Nordland fylkeskommune viser også til Lyngheimlia mot vest som er registrert som viktig nærturterreng i friluftslivskartleggingen for Rana. Området grenser til planområdet i sør. Nordland fylkeskommune ber om at det i planarbeidet legges vekt på å opprettholde tilgjengelighet til området, og viser her til</p>

		<p>fylkesplanens arealpolitiske retningslinjer knyttet til Naturressurser, kulturminner og landskap, kap. 8.3., bokstav c):</p> <p>Viktige friluftsområder, lokalt og regionalt, skal sikres som ressurs og grunnlag for å ivareta de unike mulighetene Nordland har som aktivitets- og opplevelsesarena.</p> <p>Nordland fylkeskommune viser videre til samarbeid med Kartverket og Fylkesmannen i Nordland om kvalitetssikring av planer og publisering i Nordlandsatlas.</p> <p><i>Framtidige klimatiske forhold anses ivaretatt ved at det stilles krav til lokal overvannshåndtering og krav om redegjørelse for hvordan fysiske tiltak skal utformes med tanke på framtidige klimatiske forhold. Sårbarhet for høy vannstand er omtalt i plandokumentene.</i></p> <p><i>Området ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme.</i></p> <p><i>Nye byggetiltak må følge krav til universell utforming for publikums- og næringsbygg iht. TEK.</i></p> <p><i>Planoppstart er varslet i henhold til krav i Plan- og bygningsloven.</i></p> <p><i>Det er ingen kjente naturverdier som berøres av planforslaget.</i></p> <p><i>I henhold til miljøgeologisk notat er det potensielt ulike typer forurensning i grunnen. Det stilles derfor krav om undersøkelser i grunnen og tiltaksplan for håndtering av eventuell forurenset masse ved søknad om byggetiltak. Planforslaget vurderes ikke å medføre økt forurensning i området.</i></p> <p><i>Barn og unge vurderes ikke å ha interesser i planområdet i dag. Etablering av fortau langs Vikaveien vurderes å bedre forholdene for ferdsel til fots og på sykkel til omkringliggende skoler og sentrum. Det samme vil gang-/sykkelvei fra Vikaveien til dagligvareforretningen og gjennom parkbeltet til industriområdet bidra til.</i></p> <p><i>Bebyggelsens estetikk ivaretas ved at det stilles krav til fasadeuttrykk og utforming. Bebyggelse som henvender seg til Vikaveien skal være med på å skape trygg og attraktiv ferdsel.</i></p>
Fylkesmannen i Nordland	2015-05-08	Fylkesmannen i Nordland uttaler at de ikke har oversikt over hvilke typer næring og industri som er etablert i planområdet og tilgrensende arealer avsatt til næring.
	2016-01-13	<p>Fylkesmannen skriver at det ofte oppstår konflikter knyttet til kombinasjonen bolig/industri/næring bl.a. med bakgrunn i støy og hensyn til barn og unge. Fylkesmannen fraråder på denne bakgrunn at kommunen gjennom planen legger til rette for etablering av ytterligere boenheter enn det som fremkommer av gjeldende planer.</p> <p>Fylkesmannen viser til at T-1442/2012 Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging og tilhørende veileder M-128. Det forutsettes at retningslinjen og tilhørende veileder følges i det videre arbeidet.</p>

	2017-10-03	<p>Som grunnlag for planarbeidet viser fylkesmannen videre til rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging, der bl.a. følgende går fram av kapittel 2, jf. rundskriv T-2/08 og temaveileder T- 1513:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Konsekvenser for barn og unge skal vurderes (pkt 4a).</li><li>• Planprosessen skal organiseres slik at synspunkter som gjelder barn som berørt part kommer fram og at ulike grupper barn og unge selv gis anledning til å delta (pkt 4d).</li></ul> <p>I henhold til retningslinjene er det videre et krav at bl.a. følgende vies spesiell oppmerksomhet i den fysiske utformingen (pkt 5)</p> <p>a) Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.</p> <p>b) I nærmiljøet skal det finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø. Dette forutsetter blant annet at arealene:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• er store nok og egner seg for lek og opphold</li><li>• gir muligheter for ulike typer lek på ulike årstider</li><li>• kan brukes av ulike aldersgrupper, og gir muligheter for samhandling mellom barn, unge og voksne.</li></ul> <p>c) Kommunene skal avsette tilstrekkelige, store nok og egnet areal til barnehager.</p> <p>Ved omdisponering av arealer som i planer er avsatt til fellesareal eller friområde som er i bruk eller er egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning. Erstatning skal også skaffes ved utbygging eller omdisponering av uregulert areal som barn bruker som lekeareal, eller dersom omdisponering av areal egnet for lek fører til at de hensyn som er nevnt i punkt b ovenfor, for å møte dagens eller framtidens behov ikke blir oppfylt.</p> <p>Fylkesmannen informerer om at Nordland er med i Forsøksordning om samordning av statlige innsigelser, samt tilbudet Nordlandsatlas vedrørende kvalitetssikring av arealplaner ved offentlig ettersyn. Fylkesmannen i Nordland viser tidligere innspill til varsel om oppstart og forstår det slik at utvidelser av planområdet innebærer tilrettelegging for flere boenheter i forhold til tidligere oppstartsmeldinger.</p> <p>Selv om utvidelse av planområdet kan gi bedre muligheter til å ivareta støy og hensynet til barn og unge vil Fylkesmannen fortsatt fraråde at kommunen gjennom planen legger til rette for etablering av ytterligere boenheter enn det som fremkommer av gjeldende planer.</p> <p><i>I planforslaget er det gått bort fra å etablere boliger innenfor planområdet.</i></p> <p><i>Planen stiller krav til at virksomhet som skal etableres på området ikke er støyende eller til ulempe for omkringliggende boliger.</i></p> <p><i>Se også kommentar til innspill fra Nordland fylkeskommune.</i></p>
--	------------	--

Trude Isaksen	2015-05-10	<p>Nabo på sørsiden av Vikaveien er bekymret for utsikt fra bolig i Vikaveien 44 som følge av at tillatt byggehøyde øker. Nabo ønsker også mer konkrete planer for området, slik at det blir enklere å uttale seg til f.eks. avkjørsler, høyder, plassering av boliger etc. Nabo er også bekymret for kattene i området i forbindelse med anleggsarbeid. Nabo har lagt ved bilde av utsikten i nordøstlig retning.</p>  <p><i>Etter forslagsstillers syn vil økt tillatt byggehøyde ikke medføre at utsikten fra boligene på sørsiden av Vikaveien forringes. Selv om byggehøyden vil ta noe av utsikten mot Vikaåsen, så vil det fortsatt være utsyn mot Lofftjellet og vestover.</i></p> <p><i>Ved offentlig høring vil naboer få mer konkrete planer å forholde seg til, og ytterligere konkretisering ved nabovarsling av byggetiltak.</i></p> <p><i>En eventuell risiko for katter ved anleggsarbeid i området er uavhengig av om det bygges etter ny eller gjeldende reguleringsplan.</i></p>
Maler-mesteren AS Søderlundmyra 67	2017-09-25	<p>Nabo har spørsmål om hva en eventuell endring i gang-/sykkelvei vil innebære. De påpeker at det er blitt mye mer trafikk etter at alle de nye blokkene i Vikaåsen er blitt bygd. På deres oppfordring har kommunen satt opp betongblokk som hinder for innkjøring til gang-/sykkelveien. Dette er virksomt i sommerhalvåret, men om vinteren fjernes denne pga brøyting. Om vinteren er det trafikk i høy hastighet og med alle slags kjøretøy. Nabo mener det er behov for bedre adkomst til Vikaåsen fra Søderlundmyra, og generelt en avklaring av hva som er offentlig og private veier og avkjørsler i området. Det framstår svært uoversiktlig og det påpekes at veien ut til krysset Søderlundmyra/Vikaåsen er i svært dårlig forfatning.</p> <p><i>Planforslaget innebærer ingen endring av gang-/sykkelveien i Vikaåsen.</i></p> <p><i>Krysset Søderlundmyra/Vikaåsen er utenfor planområdet. Avkjørsler og interne veier innenfor planområdet vil tydeliggjøres som følge av planforslaget.</i></p>

<p>Naboer i Vikaveien 44, 46 og 48 B</p>	<p>2017-10-16</p>	<p>Beboerne mener at planen er i strid med gjeldende reguleringsplan. For naboene er det ikke aktuelt å utvide dagens reguleringsplan med hensyn til høyde for industri/kontor bygg/område og med hensyn til det som er regulert til boliger.</p> <p><i>Planen fremmes for å kunne bygge høyere enn det gjeldende plan tillater, samt å omregulere eksisterende boligtomter til næringsformål. På deler av området er det i dag tillatt med bygninger i 3 etasjer. Naboene vil fortsatt skjermes av vegetasjonsbeltet mot næringsarealene. Områder for bebyggelse med tillatt høyde tilsvarende 4 etasjer over Vikaveien ligger øst for boligene og vil ikke komme i konflikt med utsyn eller solforhold for eksisterende boliger i Vikaveien.</i></p>
<p>Snekkerfabrikken eiendom AS</p>	<p>2018-05-03</p>	<p>Snekkerfabrikken eiendom as eier eiendommen gnr 20 bnr 362 i Vika. I gjeldene reguleringsplan Mellomvika er det regulert inn en felles avkjørsel «F.A.» På plankartet er det påført at den er felles for 16, 17 og 1264. Jeg finner ikke disse bruksnumrene på dagens eiendomskart. Jeg antar det refereres til gnr 20 bnr 121, 747 og 493. Deler av felles adkomst ligger inne på eiendommen Al Snekkerfabrikken. Ber derfor om at også gnr 20 bnr 362 inngår i oppstillingen over de eiendommer som har rett til adkomst over dette arealet (felles adkomst).</p> <p>Dersom planforslaget legger opp til mer bebyggelse/aktivitet enn det som ligger inne i gjeldene plan stiller spørsmål om krysset Søderlundmyra/ Vikaåsen tåler denne eventuelle trafikkøkningen. Spørsmål om dette ble sendt til oss i forbindelse med planprosessen i forbindelse med utarbeidelse av detaljreguleringsplanene for Søderlundmyra 14.</p> <p><i>Kommentar: Plangrensen går i eiendomsgrensen mot Snekkerfabrikken eiendom. Det reguleres en avkjørselspil til reguleringsformål næring/tjenesteyting i planforslaget, og det er fortsatt et lite areal regulert til felles avkjørsel på Snekkerfabrikken eiendom sin grunn. Se trafikkanalyse for vurderinger av krysset Søderlundmyra/Vikaåsen.</i></p>

## 8 Figurliste

Figur 1: Planområdet vist på grunnkart, dagens virksomheter og boliger i området er påført kartet. Kilde: kommunekart.no .....	7
Figur 2 Regulerte tomtegrenser markert med rødt. Eiendomsgrenser i matrikkelen vist med turkis strek. Regulerte formålsgrenser for ulike byggehøyder i gjeldende plan vist med sort strek. Rosa felt viser kommunal eiendom innenfor planområdet. Kommunekart bearbeidet av Norconsult. ....	8
Figur 3 Utsnitt av kommunedelplan for Mo og omegn. Kilde: Kommunekart, bearbeidet av Norconsult .....	20
Figur 4: Utsnitt av forslag til kommunedelplan for byutvikling med plangrense markert med svart stiplet linje. Kilde: Kommunekart .....	21
Figur 5 Utsnitt av gjeldende reguleringskart med omriss av planforslag. Kilde: Kommunekart, bearbeidet av Norconsult.....	23
Figur 6 Oversiktskart. Kilde: Polarsirkelportalen .....	25
Figur 7 Plussbygget og Vikaveien 41 og 43 sett fra felles avkjørsel. Fortau under opparbeiding. Kilde: Google street view.....	26
Figur 8 Sørøstre del av planområdet sett fra adkomst mellom Monter og Plussbygget. Kilde: Google street view.....	26
Figur 9 Gang-/sykkelvei i Vikaveien sett fra vest.....	27
Figur 10 Søderlundmyra med Plussbygget under oppføring, boliger sør for planområdet .....	27
Figur 11: Planområdet vist på grunnkart, dagens virksomheter og boliger i området er påført kartet. Regulert gang-/sykkelvei er markert med rød strek og vegetasjonsskjerm med grønn strek. Kilde: Kommunekart, bearbeidet av Norconsult.....	28
Figur 12 Bakgård og utendørs lagring mot Vikaveien .....	29
Figur 13 Gang-/sykkelveien i Vikaveien. Kilde: Google street view. ....	29
Figur 14 Bildet er tatt fra starten på stien opp mot Toranesgata, og viser vegetasjonsskjermen mot industriområdet .....	30
Figur 16 Regulert friområde med kraftforsyningsstolpe .....	31
Figur 15 Snarvei som benyttes av ungdomsskoleelever .....	31
Figur 17 Krysset Søderlundmyra - Vikaåsen .....	32
Figur 18 Felles avkjørsel fra Vikaveien, markøren viser plassering av privat skilt .....	32
Figur 19 Tilbud for myke trafikanter. Kilde: Trafikkanalyse fra Asplan Viak .....	33
Figur 20 Vikaveien sett fra vest. Startpunkt for snarveien opp mot Toraneset er markert med rød sirkel. ....	33
Figur 21 Regulert fortau på nordsiden av Vikaveien, markøren viser hvilken del av strekningen som er opparbeidet. Regulert, men ikke opparbeidet gang-/sykkelvei på sørsiden av Vikaveien. ....	33
Figur 22 Vikaveien sett fra øst. Start på gang-/sykkelvei markert med rød sirkel. ....	34
Figur 23 Kart med aktsomhetsområder for flom og skred. Områder med blå skravur er nivå for stormflo med 200 års gjentaksintervall i år 2100. Lilla skravur indikerer aktsomhetsområde for flom. Områder med rød er aktsomhetsområder for snøskred. Svart skravur indikerer aktsomhetsområde for steinsprang. Planområdet er omtrentlig inntegnet med rødt. Kilde: Multiconsult .....	35
Figur 24 NVEs aktsomhetskart for stormflo. Øvre estimat i år 2150. Kilde: NVE Atlas .....	35
Figur 25: Støy fra Vikaåsen. Gul støysone er markert med blått. Kilde: Forslag til kommunedelplan for byutvikling. ....	37
Figur 26 Plankart, revidert etter offentlig ettersyn. ....	38
Figur 27 Utomhusplan som viser eksisterende bebyggelse med heltrukket strek og mulig ny bebyggelse med stiplet strek og en lysere fargetone. Planen viser friområdet, parkbeltet, fortau og gang-/sykkelveier. Forslag til bedre struktur for området med tanke på trafikk, parkering og grønne områder er også vist. Terrengsnittlinje 1, 2 og 3 er markert på planen. Oppdatert etter offentlig ettersyn.....	41
Figur 28 Avkjørsler fra Søderlundmyra.....	42
Figur 29 Avkjørsel fra Vikaveien, fortau, gang-/sykkelvei. Revidert etter offentlig ettersyn. ....	42

Figur 30: Terrengsnitt som viser eksisterende bebyggelse og illustrerer mulig byggehøyde som planen tillater. Kote 17,5 og kote 25.....	45
Figur 31: Kart som viser snittlinje 3. Søderlundmyra 53 er markert med rød sirkel. ....	46
Figur 32 Illustrasjon av fortau og friområde .....	46
Figur 33 21. juni kl. 20 .....	47
Figur 34 21. juni kl. 9 .....	47
Figur 35 21. mars kl.17 .....	47
Figur 36 21. mars kl.9 .....	47
Figur 37: Beregnet turproduksjon i planområdet. Kilde Asplan Viak. ....	48
Figur 38 Illustrasjon som viser fortauet, gang-/sykkelvei og forbindelse gjennom vegetasjonsskjermen. Revidert etter offentlig ettersyn.....	49
Figur 39 Kommunalt tomteareal som forutsettes kjøpt og/eller avklart gjennom makebytte .....	50

## 9 Vedlegg

Risiko- og sårbarhetsanalyse, Norconsult, 10.12.2025

Geoteknisk vurdering av reguleringsplan, Multiconsult, 11.12.2025

Miljøgeologisk vurdering, Multiconsult, 22.06.2018

Trafikkanalyse, Asplan Viak, 02.12.2025

Illustrasjon utomhusplan, Norconsult, 13.05.2026