

# Referat fra oppstartsmøte i plansaker

Krav til referat fra oppstartsmøte er gitt i plan- og bygningsloven § 12-8 og i forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven § 3.

Hensikten med oppstartsmøtet er å etablere en felles forståelse mellom forslagsstiller og kommunen om det videre planarbeidet, og å legge til rette for en effektiv og forutsigbar planprosess. Begge parter er ansvarlig for at det blir en ryddig dialog.

I oppstartsmøtet skal innholdet i planinitiativet diskuteres. Referatet må derfor ses i sammenheng med planinitiativet.

---

## Historikk:

Det ble gjennomført oppstartsmøte for plan 2206: Detaljregulering for Hammarengan industriområde 06.03.2023 (arkivsaksnummer 2023/1009). Tiltakshaver stoppet planarbeidet i 2024, men ønsker nå å starte opp igjen.

---

## Plannavn: Detaljregulering for Hammarengan industriområde

### Plan ID: 2212

Møtedato: 28.01.2026

Sted: Rådhuset, Formannskapssalen

Møtedeltakere:

- Tiltakshaver: Mo Industripark AS v/Kjell Arne Hagen og Dag Storholm
- Fagkyndig plankonsulent, jf. pbl. § 12-3 fjerde ledd: Multiconsult v/Sissel Enodd og Roger Kristoffersen, fagansvarlig geoteknikk
  - Plankonsulent anses som fagkyndig
  - Plankonsulent anses ikke som tilstrekkelig fagkyndig, og seksjon for areal og utredning viser til retten om å be tiltakshaver finne en annen konsulent.  
Begrunnelse:
- Kommunens planmyndighet:
  - Saksbehandler og kontaktperson: Emilie Lian Baksaas
  - Medsaksbehandler: Robin Westgaard
  - Seksjonsleder for areal og utredning: Inger Blikra
- Andre:
  - Kristin Brekke Klausen, vannområdekoordinator, seksjon for areal og utredning
  - Hilde Moholt, rådgiver, seksjon for samferdsel
  - Ronny Solvoll, rådgiver, seksjon for park og fritid/ idrett og fritid

Planinitiativ mottatt: 05.11.2025

Arkivsaksnummer: 2025/21192

Fakturamottaker (navn, adresse og organisasjonsnummer): Mo Industripark AS, Halvor Heyerdahls vei 48, 8626 Mo i Rana, org.nr. 914 780 152

- Endring av fakturamottaker eller firmanavn skal meldes skriftlig til Rana kommune, med bekreftelse fra ny fakturamottaker. Merk innsendingen med saksnummer.

## Innhold

1	Formålet med planen.....	3
2	Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet.....	3
3	Vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i så tilfelle vil kunne bli ivaretatt .....	5
4	Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid .....	5
5	Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak .....	6
6	Utbyggingsvolum og byggehøyde.....	9
7	Funksjonell og miljømessig kvalitet .....	9
8	Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser.....	9
9	Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet .....	11
10	Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet .....	12
11	Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart.....	12
12	Prosser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte .....	12
13	Felles behandling av plan- og byggesak etter pbl. § 12-15.....	12
14	Utbyggingsavtale pbl. kapittel 17.....	13
15	Framdriftsplan for planarbeidet.....	13
16	Hva kommunen skal bidra med underveis i planarbeidet .....	14
17	Regionalt planforum.....	14
18	Kommunens foreløpige vurderinger og føringer .....	14
19	Generelle krav til plandokumentene .....	16
20	Krav til kunngjøring og varsel om planoppstart.....	16
21	Krav til innlevert planforslag .....	18

22	Kart .....	20
23	Byggesaken .....	21
24	Gebyr .....	21
25	Bekreftelser .....	21

## 1 Formålet med planen

Formålet med planen er å regulere for utvidelse og utvikling av industriparken med nye industriområder, tilhørende infrastruktur og fjellhaller, for å imøtekomme framtidig behov på kort og lang sikt. Det er lite tilgjengelige arealer for etablering og utvidelse av næringsvirksomhet i Industriparken.

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

Kommunen er enig i avgrensningen til planområdet. Kommentar:

Det ble diskutert om det er behov for å inkludere parkeringsplassen ved Klokkerhagen innenfor planområdet når det ikke er planlagt noen tiltak her. Det er lurt å varsle oppstart for et litt større område og eventuelt redusere området senere i prosessen. Det samme gjelder mot boligområdet på Hammaren.

Ved innsendelse av planforslag må plangrensen følge gjeldende formålsgrenser eller eiendomsgrenser nøyaktig, der det er hensiktsmessig.

Kommunen er ikke enig i avgrensningen til planområdet.  
Eventuelle tilføyelser eller endringer:

PDF som viser planområdet er sendt inn sammen med planinitiativ.

Innlevert PDF er ikke tilstrekkelig. Eventuelle tilføyelser eller endringer må gjøres og sendes til kommunen før varsel om oppstart:

- Bakgrunnskartet er for fremtredende, slik at plangrensen blir for utydelig. Det er viktig at kartet er tydelig og lesbart for de som mottar varselet om oppstart, slik at de får mulighet til å forstå hvor planområdet er og hvordan planforslaget kan berøre dem.

Forslagsstiller skal se på mulighetene for å gjøre kartet mer lesbart, men påpeker at det er vanskelig når planområdet er så stort.

- Påskrift bør gjøres mer synlig.
- Mangler opplysning om kilde for basiskart (FKB, N50, e.l.).
- Kartet bør ha koordinatutenett.

- Det står oppgitt både papirstørrelse A0 og A1. Det bør rettes opp eller tydeliggjøres hva som er forskjellen.

SOSI-fil av planområdet iht. til krav er sendt inn sammen med planinitiativ.

Kommentar:

Egenskaper til RPOmråde for planbestemmelser må endres til kode 4 (planbestemmelser både kart og tekst) i SOSI-filen til planforslaget.

Dersom det blir aktuelt å regulere fjellhaller i Mofjellet, skal det vurderes å regulere disse i vertikalnivå 1 (under grunnen). De bør også synliggjøres på bakkenivå (vertikalnivå 2). Dette avklares nærmere i samråd med kommunen.

Innlevert SOSI-fil er ikke tilstrekkelig. Eventuelle tilføyelser eller endringer må gjøres og sendes til kommunen før varsel om oppstart:

Dagens situasjon og bruk av planområdet stemmer overens med innlevert planinitiativ

Det er nødvendig å tilføye følgende om dagens situasjon eller bruk:

- Mo i Rana Vms AS har bergrettigheter i området
- registrert forekomst av mineralressurser i en stripe langs Mofjellet
- registrert to mindre areal innenfor planområdet med aktsomhetsområde for steinsprang
- registrert områder med grunnforurensning (20/538 og 20/4 + 20/1332)
- registrert ett grunnvannsbørrehull for miljøundersøkelser/overvåkning, sør for Hammarveien
- registrert kvikkleiresone ved Hammerveien med lav faregrad
- deler av planområdet har registrert aktsomhet for radon med moderat til lav aktsomhetsgrad
- utbygd vannkraftverkstunnel Svabo ved Mofjellet
- registrert to områder med kartlagte og verdsatte friluftsområder - Mofjellet er registrert som svært viktig friluftsområde.
- Artskart er fra 2023 og må kvalitetssikres opp mot eventuelle nye registreringer
- kartlegging av naturtyper må kvalitetssikres opp mot ny instruks

Eiendommer innenfor planområdet som mangler:

- 20/4/1618 (hyttetomt – omgjøring av festetomt til eie tomt)
- 23/1/37 (hyttetomt)
- 23/8

Virkningene utenfor planområdet er tilstrekkelig beskrevet i planinitiativet.

Virkningene utenfor planområdet er mer omfattende enn det som framkommer i planinitiativet. Følgende mangler og må vurderes nærmere:

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

Kommunen er enig i forslagsstillers vurderinger av forskrift om konsekvensutredning.

Presisering: det skal utarbeides planprogram.

Kommunen ikke enig i forslagsstillers vurderinger av forskrift om konsekvensutredning. Begrunnelse:

Kommunen er enig i forslagsstillers vurderinger av tema som skal utredes som en del av konsekvensutredningen.

Kommunen er ikke enig i forslagsstillers vurderinger av tema som skal utredes som en del av konsekvensutredningen. Disse må tilføyes:

Det kan komme fram ny informasjon underveis i prosessen som gjør at kommunen kan komme med ytterligere krav til utredningstema.

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

Planforslaget samsvarer med alle overordnede kommunale arealplaner.

Eventuelle kommentarer:

Planforslaget samsvarer ikke med overordnede kommunale arealplaner, spesifiser hvilken plan og hvilket formål/tema:

- Kommuneplanens arealdel:

Innenfor planområdet, som berører kommuneplanens arealdel, planlegges det fjellhaller under grunnen. Området er avsatt til (uthevet tekst er elementer som ikke er nevnt i planinitiativet):

- formål: **Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone** og LNFR
- hensynsone reindrift
- faresone høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler)
- bestemmelsesområde fysisk utforming av anlegg
- **sikringssone med byggeforbud rundt, veg, bane og flyplass**

- Kommunedelplan Mo og omegn:

Innenfor planområdet er det i overordnet plan avsatt til (uthevet tekst er elementer som ikke er nevnt i planinitiativet):

- formål: grønnstruktur, LNFR, **friområde, bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, boligbebyggelse**

- faresone for høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler), og ras- og skredfare (kvikkleire med faregrad lav og risiko mindre alvorlig)
- **hensynsone friluftsliv med svært viktig friluftsområde**
- **detaljeringszone om at reguleringsplan fortsatt skal gjelde**
- **bestemmelsesområde om fysisk utforming av anlegg, og krav vannforsyning, avløp, veg og annen transport**

Kommunen mener at følgende planer og retningslinjer, utover de som allerede er opplistet i planinitiativet, er relevant og må hensyntas i planarbeidet:

Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging med rundskriv T-2/08 Om barn og planlegging må brukes videre i planarbeidet.

Gjeldende reguleringsplaner eller de delene som berøres av dette planforslaget, skal oppheves ved vedtak av denne planen. Oppheving av plan skal følge samme prosess som ved vedtak av ny plan, jf. pbl. 12-14. Dette gjelder reguleringsplanene:

- deler av plan 2119 Detaljregulering for Råjernmyra. Formål: vegetasjonsskjerm
- deler av plan 3028 Detaljregulering for Hammergeien – Gruben kirkegård. Formål: friluftsområde, parkeringsplass, kjørevei, gang-/sykkelvei, friluftsområde i sjø/vassdrag
- deler av plan 3023 Detaljregulering for Vestre Hamneren. Formål: friluftsområde, kjørevei, gangvei, friluftsområde i sjø/vassdrag, frittliggende småhusbebyggelse, felles avkjørsel

## 5 Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Kommunen er enig i forslagsstillers vurderinger av tiltenkt bebyggelse, anlegg og andre tiltak. Eventuelle kommentarer:

### **Formål:**

- Forslagsstiller må vurdere nærmere hvilken type industri-/næringsformål som er aktuell og skal se på kombinerte formål. Aktuelle formål må fremgå i varsel om oppstart. I NPAD har det kommet nye industri-/næringsformål, for blant annet å tydeliggjøre at for eksempel datasentre skal skilles ut med eget formål og krever særskilte vurderinger i planprosessen. Departementet har kommet med en presisering av at datasentre ikke inngår i industriformål, men skal reguleres til annen næring med underformål datasenter.
- Avgrensning til fortau langs Hammarveien og gangstisti langs Hammarveien bør ta utgangspunkt i eksisterende situasjon og ikke regulerte formålsgrenser. Kommunen påpeker det er fornuftig å regulere fortau langs Hammarveien innenfor hele planområdet når det først lages en ny plan. I dag er det regulert for deler av strekningen.

- Kommunen sier det er viktig at turveien langs Hammarrevelen ikke reguleres til gang- og sykkelvei, siden det gir helt andre krav til brøyting enn tursti.

#### **Vei:**

- Kommunen påpeker de skjæringene som er skissert vil gi utfordringer for Hammarveien med tanke på sikkerhet og må ivaretas i planforslaget, f.eks. gjennom bestemmelser. Forslagsstiller svarer at skjæringene kommer litt nært veien, men ikke er detaljplanlagt enda.
- Forslagsstiller har sett på flere muligheter for ny veitrase, blant annet å legge den over Hammarrevelen. Det er fint at de ulike alternativene blir beskrevet i planforslaget og hvorfor de landet på den valgte løsningen.
- Planforslaget må ha bestemmelser som ivaretar trafikken til boligene på Hammaren gjennom hele anleggsperioden.
- Kommunen informerer om at det er nye krav til bæreevne av veinettet.

#### **Adkomst:**

- Kommunen påpeker det er viktig at innkjøring blir gjennom hovedporten i Svordalen E6 og at dette ivaretas i bestemmelsene. Hammarveien er ikke tilstrekkelig dimensjonert verken for økt trafikk, eller for tungtrafikk. Kommunen kan pålegge og stenge adkomsten fra Hammarveien til industriparken. Kommunen skal gjennomføre trafikktellinger i området for å kartlegge dagens bruk.
- Planforslaget må vise adkomst for gående og syklende. Det er fint om arbeidere som bor i nærheten har mulighet til å gå/sykle til arbeid. Det vil også redusere parkeringsbehovet inne på industriområdet.

#### **Fjellhaller:**

- Forslagsstiller presiserer at de nye fjellhallene ikke skal berøre eksisterende gruveganger/-anlegg, på grunn av sikkerhet.
- Kommunen påpeker at planforslaget må beskrive hvordan fjellhallene påvirker mulighetene for uttak av mineralressurser.

#### **Avløp:**

- Boligene innenfor planområdet har avløp i grunnen. Viser til vedlagt innspill fra kommunens fagansvarlig for spredte avløp.
- Forslagsstiller sier at sanitærløp og prosessavløp ikke skal ut i Tverråga.

Kommunen er ikke enig i forslagsstillers vurderinger. Eventuelle tilføyelser eller endringer:

- Innspill om kapasitet på vei og VA er innhentet fra kommunens driftsavdeling og overlevert til forslagsstiller:

**VA:**

- Hovedvannledningen fra Mo vannverk ligger innenfor planområde. Vi ønsker derfor at det opprettes en hensynssone over vannledningen ved Hammarreveken, med en utstrekning på 4 meter til hver side av røret. Som ivaretar adkomst til denne kritiske ledningen.
- Det må også sikres at det kommer bestemmelser for planområdet som ikke tillater industri som skaper forurensing som kan diffundere inn i drikkevannsledningene og forurense drikkevannet.
- Vi gjør oppmerksom på at området ikke er knyttet til kommunalt vann eller avløp. Etableringen forutsetter at det blir gitt utslippstillatelse for spredt avløp. Dette må avklares med kommunens seksjon for søknad og tilsyn.
- Omlegging av bekker er i utgangspunktet i konflikt med kommuneplanens samfunnsdel. Foreslått løsning virker imidlertid gjennomarbeidet, og seksjon for vann og avløp har ikke innvendinger til løsningen som er beskrevet.
- I planinitiativet er det beskrevet at behovet for VAO-plan må avklares. Kommunen skal som hovedregel ha en VAO-plan i slike tilfeller, men VA-avdelingen trenger ikke VAO-plan til godkjenning dersom:
  - inngenting skal tilknyttes kommunalt vann eller avløp
  - avrenning, bekkeomlegging (bekkelukking tillattes ikke) og overvann ivaretas av hydrolog

**Samferdsel:**

- Vi er opptatt av å få gode trafikk løsninger i området. En utvidelse av industriområdet vil føre til økt ÅDT.
- Hvis det blir omlegging av Hammarveien, må tiltakshaver dekke alle kostnader ved omlegging. Kommunen er positiv til omlegging av vei, og er opptatt av det legges til rette for myke trafikanter.

- Vei og gateutforming er så langt i tråd med kommunaltekniske normer.  
Eventuelle avvik:

Kommunen lurer på hvorfor utforming av offentlige veier så langt som mulig vil være i tråd med kommunaltekniske normer. Forslagsstiller svarer det ikke er noen spesielle avvik de tror blir utfordrende, men terrenget er kupert og de ønsker å være føre var.

- Foreløpige vurderinger av hvilke rekkefølgekrav som skal tas med i planforslaget:

- uteoppholdsareal
- lekeplass

- kjørevei
- parkering og sykkelparkering
- gang-/sykkelvei eller fortau
- trafikale forhold utenfor planområdet
- vann- og avløpsnett
- høyspentledninger
- utbyggingsrekkefølge
- støytiltak
- annet:
  - omlegging av bekker
  - omlegging og utbedring av Hammarveien med fortau
  - støytiltak dersom støyutredning viser at det er behov

Eventuelle tilføyelser eller kommentarer:

Rekkefølgekrav knyttet til omlegging av bekkene skal vurderes basert på eventuelle forslag til avbøtende tiltak i utredningene.

## 6 Utbyggingsvolum og byggehøyde

- Kommunen er enig i forslagsstillers vurderinger av utbyggingsvolum og byggehøyde. Eventuelle kommentarer:
- Kommunen er ikke enig i forslagsstillers vurderinger av utbyggingsvolum og byggehøyde. Eventuelle tilføyelser eller endringer:

## 7 Funksjonell og miljømessig kvalitet

- Kommunen er enig i forslagsstillers vurderinger av tiltenkt funksjonell og miljømessig kvalitet. Eventuelle kommentarer:
- Kommunen er ikke enig i forslagsstillers vurderinger av tiltenkt funksjonell og miljømessig kvalitet. Eventuelle tilføyelser eller endringer:

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

- Kommunen er enig i forslagsstillers vurderinger av planforslagets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser. Eventuelle kommentarer:

Det er ikke avklart hvilke næringer som skal etablere seg innenfor planområdet. Det er derfor viktig med bestemmelser som ivaretar vurderinger i byggesak knyttet til tema støy og vibrasjoner, og forurensning (luft-, grunn-, overvann).

### **Vannmiljø:**

- Forslagsstiller informerer om at det er noe erosjon ved utløpet til Tverråga og det kan derfor behov for å gjennomføre sikringstiltak. Kommunen påpeker at utretting av bekkeløpene vil kunne føre til økt vannhastighet og slik skape flere utfordringer med erosjon.
- Kommunen presiserer at vannforskriften § 12 må vurderes som en del av konsekvensutredningen. Viser til vedlagt innspill fra vannområdekoordinator.
- Forslagsstiller presiserer at nye bekkeløp ikke skal legges i rør.
- Andre prosjekter som må legges om bekker, fører de tilbake til et naturlig løp. Kommunen lurer på om det vil være mulig her. Forslagsstiller svarer fagkyndig skal se på ulike løsninger for bekkeløp.
- Kommunen sier at prøvetakinger som er gjort i Skardebekken bør være en del av kunnskapsgrunnlaget i konsekvensutredningen.
- Kommunen sier at planforslaget må beskrive forurensning i vann (både dagens situasjon og konsekvenser av planforslaget). Kommunen forutsetter at planen ikke medfører økt avrenning av forurensede masser/forurenset vann.
- Viktig å belyse konsekvensene av hvordan bekkene blir påvirket, men også Tverråga. Planen må beskrive hvordan miljøet i bekkene skal ivaretas etter de er lagt om og hvilke revegeteringstiltak som skal gjennomføres. Viktig å planlegge for kantvegetasjon. Planen må belyse i hvilken grad det er mulig å forbedre tilstanden i vannmiljøene.
- Kommunen tipser om at det finnes en egen veileder for vannmiljø i arealplanlegging, som bør brukes i det videre planarbeidet.

### **Overvann:**

- Naturtypen flomskog holder i dag på mye vann, og vil gå tapt som følge av planforslaget. Kombinasjon av tap av vegetasjon som erstattes av tette flater og retting av bekkeløp vil påvirke mengden overvann i området. Planforslaget må beskrive hvordan økt overflateavrenning skal håndteres.
- Kommunen påpeker at undersøkelser fra Ranfjorden viser at overvannet fra MIP i dag inneholder forurensede miljøgifter. Planforslaget må beskrive hvordan ny industri ivaretar dette. Overvannet må renses og overvåkes.
- Planforslaget må beskrive hvordan tiltaket påvirker bademulighetene i Tverråga.

### **Landskap:**

- Forslagsstiller presiserer at det ikke er planlagt å gjøre inngrep på nedsiden av Hammarrevelen, og at den slik vil fungere som en rygg/skjerm mot Klokkerhagen og Tverråga.

**Klokkerhagen:**

- Kommunen påpeker det er viktig at påvirkningen på Klokkerhagen blir beskrevet i planforslaget. Forslagsstiller svarer Klokkerhagen og gangveien ikke berøres direkte av inngrep i forbindelse med planlagte tiltak, men vil berøres av andre virkninger.
- Kommunen er ikke enig i forslagsstillers vurderinger av planforslagets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser. Eventuelle tilføyelser eller endringer:

## 9 Vesentlige interesser som berøres av planforslaget

- Kommunen er enig i forslagsstillers vurderinger av interesser som berøres og som særlig skal ivaretas i det videre planarbeidet.
- Kommunen er ikke enig i forslagsstillers vurderinger av interesser som berøres og som særlig skal ivaretas i det videre planarbeidet. Disse må tilføyes:
- Barn og unge
- Kommunen er enig i tema, som ikke er en del av en eventuell konsekvensutredning, som skal vurderes og/eller utredes av fagkyndig:
- Kommunen er ikke enig i tema som skal vurderes og/eller utredes av fagkyndig.  
Eventuelle tilføyelser eller kommentarer:  
Forslagsstiller har nevnt følgende utredninger i planinitiativet:
- Hydrologi, iht. NVE veileder
  - geoteknikk, iht. NVE veileder
- Kommunen mener at følgende utredninger må også vurderes nærmere:
- erosjon i Tverråga
  - Klokkerhagen som badeplass (gjelder både forurensning og endret fart på vannet som følge av omlegging og utretting av bekkene, virkning både på vannmiljø, erosjon og strømninger)
  - etablering av fjellhaller (gjelder drikkevann/vannkilder – både overflatevann og vannreserver i fjellet, og geoteknikk/stabilitet)  
(tilleggspunkt som ikke ble diskutert i møtet)
- Kommunen er enig i forslagsstillers vurdering av tema det er behov for å innhente ny kunnskap om.
- Kommunen er ikke enig i forslagsstillers vurdering av tema det er behov for å innhente ny kunnskap om. Eventuelle tilføyelser eller kommentarer:

Det kan komme fram ny informasjon underveis i prosessen som gjør at kommunen kan komme med ytterligere krav til utredninger.

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

- Utfylt risiko- og sårbarhetsanalyse er akseptabel.
- Utfylt risiko- og sårbarhetsanalyse er ikke akseptabel. Dette må tilføyes eller endres:
  - registrert to mindre areal innenfor planområdet med aktsomhetsområde for steinsprang
  - deler av planområdet har registrert aktsomhet for radon med moderat til lav aktsomhetsgrad

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

- Kommunen er enig i de foreslåtte varslingspartene.
- Kommunen er ikke enig i de foreslåtte varslingspartene. Disse må tilføyes:
  - Mo i Rana Vms AS
  - Direktoratet for mineralforvaltning
  - Miljødirektoratet
  - NGU
  - Hammaren ungdomslag

Kommentar:

Nærmeste naboer må varsles.

Døde hjemmelshavere gnr/bnr: 23/88 og 23/7.

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

- Kommunen er enig i opplegget for samarbeid og medvirkning.  
Positivt at forslagstiller skal arrangere informasjonsmøter i ulike steg av planprosessen.
- Kommunen er ikke enig i opplegget for samarbeid og medvirkning. Dette må tilføyes eller endres:

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

- Felles behandling av plan- og byggesak er ikke aktuelt.
- Felles behandling av plan- og byggesak er aktuelt. Spesifiser:

## 14 Utbyggingsavtale pbl. kapittel 17

- Utbyggingsavtale er ikke aktuelt.
- Utbyggingsavtale er aktuelt.

## 15 Framdriftsplan for planarbeidet

- Forslagsstillers planlagte tidsperiode (kvartal) for varsling av oppstart:  
1. kvartal 2026
- Forslagsstillers planlagte tidsperiode (kvartal) for oversendelse av komplett planforslag:  
1. kvartal 2027
- Forslagsstiller er informert om saksgangen etter plan- og bygningsloven. Saksbehandlingstid fra komplett planforslag er mottatt til første vedtak i saken er maksimalt 12 uker.
- Forslagsstiller er informert om kalenderen for politiske møter (og seksjon for areal og utredning sine skrivefrister/saksbehandlingstid). Kalenderen ligger tilgjengelig på kommunens nettside under [politikk](#).
- Forslagsstiller er informert om at høringsfristen for offentlig ettersyn er minimum 6 uker.
- Kommunen forventer å ha kontinuerlig dialog med tiltakshaver underveis i planarbeidet. Dette innebærer også å ha dialogmøter ved behov.
- Forslagsstiller er informert om sitt ansvar for å holde saksbehandler ved seksjon for areal og utredning informert om framdriften i planarbeidet. Hvis saksbehandler i løpet av en periode på 6 måneder (uten annen avtale) ikke har mottatt en detaljert og reell framdriftsplan, vil kommunen regne planarbeidet som stoppet og avslutte saken uten forvarsel. Denne beslutningen anses ikke som et enkeltvedtak og kan ikke påklages.

Framdriftsplanen skal minimum inneholde en kort beskrivelse av:

- hva forslagsstiller arbeider med nå
- hva som gjenstår før plandokumentene kan sendes til kommunen
- forventet tidspunkt for oversendelse

Tidspunktet forslagsstiller setter for oversendelse i framdriftsplanen er forpliktende og regnes som ny tidsfrist. Hvis ikke saksbehandler mottar plandokumentene innen denne fristen (uten annen avtale), vil saken avsluttes. Hensikten med kravet er at kommunen skal vite når det kan forventes å få noe tilsendt fra forslagsstiller, og for å sikre kontinuerlig dialog og et mer forutsigbart planarbeid.

## 16 Hva kommunen skal bidra med underveis i planarbeidet

- Kommunen skal kun ha en saksbehandlerfunksjon, samt svare på spørsmål underveis som er nødvendige for utarbeidingen av planen.
- Kommunen skal bidra aktivt underveis i planarbeidet med følgende:

## 17 Konsultasjonsplikt etter sameloven § 4-4

Kommunen har plikt til å konsultere representanter for berørte samiske interesser i saker om tiltak og andre beslutninger som vil kunne påvirke samiske interesser direkte.

- Planforslaget berører samiske interesser og kommunen har konsultasjonsplikt Ildgruben reinbeitedistrikt er berørt.
- Planforslaget berører ikke samiske interesser i den grad at kommunen har konsultasjonsplikt. Begrunnelse:

## 18 Regionalt planforum

Er det aktuelt å ta opp planforslaget i regionalt planforum?

- Ja  
Dette er en omfattende sak, spesielt med tanke på omlegging av bekker. Det kan derfor bli aktuelt å avklare planutfordringene i planforum på et tidlig stadium.  
Dersom det blir aktuelt, vil kommunen melde inn at vi ønsker å legge frem saken.
- Nei

## 19 Kommunens foreløpige vurderinger og føringer

Er det aktuelt å stoppe planinitiativet etter pbl. §12-8 andre ledd?

- Kommunen anbefaler oppstart av planarbeid.

Dette er en omfattende sak og det er mange hensyn det er utfordrende å ivareta på en god måte. For å ha et godt sammenligningsgrunnlag er det viktig å beskrive nærmere hvilke vurderinger som er gjort om fortetting på eksisterende industriområde og hvorfor det er behov for større areal.

Forslagsstiller sier det er viktig å få tidlig beskjed hvis kommunen er uenig eller mener planforslaget bør stoppes.

Kommunen svarer det er viktig å få vite hvordan planforslaget påvirker Klokkerhagen. Det er positivt om Hammarrevelen fungerer som en skjerm mot det viktige

friluftsområdet. Det er også viktig å se hvordan planforslaget påvirker beboerne på Hammaren, og at omleggingen av bekkeløpene kan gjennomføres på en god måte.

Basert på forslagsstillers informasjon om at behovet for næringsarealer kan dokumenteres og at hensynet til både Klokkehagen, boligene på Hammeren, Tveråga, natur og vannmiljø generelt blir ivaretatt gjennom planen, ser ikke kommunen grunn til å stoppe planinitiativet på dette tidspunktet.

- Kommunen anbefaler oppstart av planarbeid dersom følgende endringer gjøres:
- Kommunen anbefaler ikke oppstart av planarbeid med følgende begrunnelse:

Seksjon for areal og utredning har flere innspill som vil være viktige å ta med seg videre i planarbeidet:

#### **Klima og bærekraft:**

Planen legger opp til store inngrep i naturen, med både omlegging av bekker og hogst av skog. Arealendringer er den største trusselen mot biologisk mangfold og hogst av skog fører til store klimagassutslipp. Mo Industripark har som visjon å være en grønn industripark, og det bør derfor tas stilling til hvilke klima- og bærekraftambisjoner forslagsstiller har. En bærekraftvurdering kan beskrive vurderinger om bruk av fornybare materialer, energibruk/ -kilder, stedets karakter, bevaring/gjenbruk av eksisterende vegetasjon, revegetering av stedeegne arter, gjenbruk av jordmasser osv.

#### **Blågrønn struktur:**

Planen vil være essensiell for å ivareta en utfordrende overvannsproblematikk og skal tydeliggjøre prosjektenes tilnærming til løsning på egen grunn. Eksempler på blågrønne strukturer kan være: regnveier, regnbed, grønne tak og grønne vegger.

#### **Belysning:**

Økt bruk av unødvendig belysning er en økende problemstilling som mange ikke er klar over. Dyr og organismer påvirkes av sollys og blir på samme måte påvirket av kunstig lys. Overdrevent bruk av lys kan derfor forstyrre dyr og organismer og true artsmangfoldet. For å bidra til å redusere lysforurensing bør man forholde seg til 5 enkle prinsipper:

- **Nytteverdi:** Før man installerer lys skal man tenke over nytteverdien. Trengs det i det hele tatt?
- **Rettet:** Belysningen skal kun være rettet mot området som trenger det.
- **Lave lysnivåer:** Bruk så lave lysnivåer som mulig og unngå blanding.
- **Regulert:** Bruk lysstyringsutstyr som timere eller bevegelsesdetektorer for å sikre at lys er tilgjengelig når det er nødvendig, dempet når det er mulig, og slått av når det ikke trengs.
- **Farge:** Begrens mengden blått/kaldt lys ved å bruke varm fargetemperatur på lyskilden.

## 20 Generelle krav til plandokumentene

Forslagsstiller skal tilpasse sine dokumenter og illustrasjoner til leserne/mottakerne. Klart språk er lovfestet i språkloven § 9. Universell utforming av digitale dokumenter er lovfestet i forskrift om universell utforming av IKT-løsninger.

- Språket skal være korrekt, klart og tilpasset leseren, uansett hvem du skriver for.
- Leserene skal finne det de trenger, forstå det de finner, kunne bruke det de finner og gjøre det de skal.
- Alle dokumentene skal være universelt utformet i henhold til krav for å sikre lik og selvstendig tilgang til innholdet i dokumentene.

Kommunen forventer at forslagsstiller innarbeider vurderinger og eventuelle løsninger fra kommunens sjekklister og veiledere i plandokumentene:

- Lysveileder og veileder om blågrønne strukturer ligger på kommunens nettside under [bygg, brann og eiendom](#).
- Veileder for tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap ligger på kommunens nettside under [brann og feiing](#).
- Sjekkliste for utearealenes utforming ligger på kommunens nettside under [arealplaner](#).

## 21 Krav til kunngjøring og varsel om planoppstart

Forslagsstiller skal kunngjøre og varsle oppstart av planarbeidet (jf. pbl. § 12-8). Høring og offentlig ettersyn av planprogram skal normalt skje samtidig med varsling av planoppstart, jf. forskrift om konsekvensutredninger § 15.

- Utkast av varslet, med tilhørende vedlegg og SOSI-fil, og eventuelt forslag til planprogram, skal sendes til saksbehandler på seksjon for areal og utredning for gjennomlesning før oppstart kan varsles og kunngjøres.

Kunngjøringen og varslingen skal blant annet inneholde:

- en beskrivelse av formålet med planen
- en vurdering av konsekvensutredningsplikt
- en beskrivelse av hvilke utredningstema som skal inngå i en eventuell konsekvensutredning, beskrivelse av nullalternativet og hvilken metodikk de ulike temaene skal følge (dette gjelder planer med krav om konsekvensutredning, men som ikke skal ha planprogram)
- eventuell en kort beskrivelse av utredningstema som blir spesielt viktig i saken (gjelder saker som ikke har krav om konsekvensutredning)

- informasjon om oppheving av reguleringsplaner, jf. pbl. § 12-14.
- opplysning om frist for å komme med innspill
- et oversiktskart som tydelig viser planområdets beliggenhet og avgrensning. Hensikten med kartet er at det skal være lesbart og forståelig for alle slik at man umiddelbart ser hvor planområdet ligger
- planinitiativet og referatet fra oppstartsmøtet eller en lenke til hvor dokumentene ligger tilgjengelig på plankonsulentens nettside
- et eventuelt forslag til planprogram, eller informasjon om hvor det er tilgjengelig

#### Andre krav til varsling:

- Forslagsstiller skal oversende materiale til seksjon for areal og utredning, så fort som mulig etter varsel om oppstart er sendt ut til berørte parter. Saksbehandler skal publisere kunngjøring av varsel om planoppstart på kommunens nettside.

Varselet, med alle tilhørende vedlegg, skal sendes til kommunens postmottak på e-postadresse [postmottak@rana.kommune.no](mailto:postmottak@rana.kommune.no) med saksbehandler som kopimottaker, markert med saksnummer. I oversendelsen skal det også være en SOSI-fil av planområdet i henhold til krav, og en fullstendig adresseliste med oversikt over alle parter som skal motta varsel.

- Forslagsstiller skal varsle i lokalavisa Rana Blad (både i papir- og e-avis) og gjennom elektroniske medier. Forslagsstiller har ansvar for at alle berørte grunneiere, festere, naboer, offentlige etater, myndigheter og andre interessenter varsles med brev.

Kommunen skal ikke motta brevet som berørt part i tillegg til oversendelsen det er krav om i punktet ovenfor. Saksbehandler har ansvar for å videresende varselet til berørte seksjoner og avdelinger internt i kommunen.

Informasjon om bestilling av naboliste finnes på kommunens nettside under [Bygg, brann og eiendom](#).

- Frist for innspill skal være minimum 3 uker fra varsling. Ved høring av planprogram skal fristen til å komme med innspill være minst 6 uker. På sommeren rundt fellesferien og andre fridager/høytider, bør denne fristen utvides.

## 22 Krav til innlevert planforslag

Et planforslag skal tilfredsstillere kravene til en reguleringsplan i pbl. § 12-1 og bestemmelsene i kart- og planforskriften §§ 9 og 10.

Faste krav til innholdet av planforslaget:

- Plankart skal leveres som PDF. Krav til plankart i nasjonal produktspesifikasjon skal følges.
- SOSI-fil skal leveres feilfri med riktig produktspesifikasjon. Listen med feltnavn til arealplaner, som ligger på regjeringens hjemmeside (NPAD), skal følges. Digitalt planmateriale skal godkjennes av kommunen før planforslaget kan regnes som komplett.
- Reguleringsbestemmelser skal oversendes i PDF- og word-format. Kommunens sist oppdaterte mal skal benyttes som utgangspunkt. Malen ligger tilgjengelig på kommunens nettside under [arealplaner](#).
- Planbeskrivelse med risiko- og sårbarhetsanalyse og eventuell konsekvensutredning skal leveres i word- og PDF-format.
- Oversendelsen av planforslaget skal også inneholde:
  - kopi av kunngjøringsannonse med dato
  - kopi av varslingsbrev med adresseliste
  - kopi av alle innkomne innspill fra varsel om oppstart av plan med forslagsstillers vurdering
- Formatet på plandokumentene (bortsett fra plankart) bør være stående A4.
- Planforslaget skal inneholde en dokumentliste med oversikt over alle plandokumenter og vedlegg med oppdaterte revisjonsdatoer og eventuelt versjonsnummer. Kommunens mal skal benyttes. Malen ligger tilgjengelig på kommunens nettside under [arealplaner](#).
- Det skal gjennomføres sidemannskontroll av plandokumentene før de sendes til kommunen. Plandokumentene skal være korrekturleste og uten skrivefeil.

Andre krav til planforslaget:

Forslagsstiller skal sende over planforslaget til gjennomsyn før det sendes formelt.

Illustrasjonsplan, bilde, modell og/eller snitt som blant annet viser følgende:

bygninger med maks tillatte utnyttelsesgrad og maks tillatte høyde

veier

terrenginngrep (som følge av veier og bygninger)

sol- og skyggediagram

annet: tverrsnitt og langsnitt. Digitale modeller.

Det må leveres enkle snitt-tegninger som illustrerer hvordan planlagt bebyggelse og tiltak påvirker landskapet. Det må også leveres illustrasjoner som viser dagens situasjon, slik at det enkelt kan sammenlignes med tiltaket. Dette gjelder også industriparken som helhet, for å vise at planen er en utvidelse av eksisterende område.

Fra Klokkerhagen og opp mot Mofjellet er det aktuelt med et prinsipielt tverrsnitt som viser planlagte fyllinger og terrengform, med planlagte byggehøyder. Fra Mo Industripark til Hammaren er det aktuelt med langsnitt som viser dagens byggehøyder opp mot planlagte høyder. Viktig at byggehøyder ikke overstiger høyden på boligene på Hammaren.

Det må også vises om byggehøydene gir skyggevirkninger for Klokkerhagen, gangveien ved Hammarrevelen og boligområdet.

Lengde- og tverrprofiler av veier

De skal vise skjæringer og fyllinger, samt sporingskurver for dimensjonerende kjøretøy.

Utomhusplan

Skal leveres i avtalt målestokk.

Utomhusplanen(e) skal inneholde følgende:

- bebyggelsens plassering
- areal for uteopphold og lek (eks. bord, benker og lekeapparat)
- gang- og kjøremønster
- parkering (bil, moped, sykkel og ev. andre transportmidler). Plasser for besøkende og bevegelseshemmede skal markeres
- varelevering
- snumulighet for bil på egen tomt og siktlinjer i avkjørsel
- forming av terrenget (gamle og nye høydekoter) og forstøtningsmurer
- areal med fast dekke eller grus
- belysning
- håndtering av overflatevann, inkludert flomveier
- plassering og utforming av avfallsanlegg
- areal for snølagring
- vegetasjon (eksisterende trær, busker, bed og lignende som skal ivaretas, og nye som skal beplantes)
- andre kvaliteter og elementer som har betydning for det regulerte formålet, prosjektet og omgivelsene

Kommentar:

På dette stadiet er det ikke avklart hvilken type næring som skal etableres innenfor planområdet, og det er derfor kun relevant å vise forenklet skisse med overordnet infrastruktur for adkomstløsninger (kjøretøy og gående/syklende) og overvannsløsninger.

- Geoteknisk vurdering, grunnundersøkelser og/eller naturfareutredninger  
Forslagsstiller må ved bestilling av grunnundersøkelser og naturfareutredninger også sørge for at fagkyndig leverer rapportene til registermyndigheten innen fristen, jf. pbl. § 2-4.

- VAO-plan (vann-, avløp- og overvannsplan)

I planinitiativet er det beskrevet at behovet for VAO-plan må avklares. Kommunen skal ha en VAO-plan, men det er ikke behov for forhåndsgodkjenning av VA-avdelingen dersom:

- ingenting skal tilknyttes kommunalt vann eller avløp
- avrenning, bekkeomlegging (bekkelukking tillattes ikke) og overvann ivaretas av hydrolog

VAO-plan skal godkjennes av kommunens seksjon for vann og avløp. En eventuell bekreftelse på at de har godkjent planen skal leveres sammen med planforslaget.

Informasjon om kravspesifikasjon til VAO-plan og informasjon om overvann ligger tilgjengelig på kommunens nettside under [vann og avløp](#).

## 23 Kart

- Det er behov for oppmålinger. Hvilke?

Det er varierende kvalitet på eiendomsgrensene, og flere eldre grenser med lav nøyaktighet. Disse bør oppmåles om de kan få betydning for planarbeidet.

- Det anbefales oppmåling av plangrensen.

Informasjon om eiendommer innenfor plangrensen:

- 20/4/1618 omgjøring av festetomt til eie tomt.
- 23/1 Jordskifte krevd 19.03.2021. 21-025606RFA-JMOS. Involverte eiendommer 23/1, 23/2, 23/3, 23/8, 23/13. også eldre sak fra 1963.
- 23/1, 23/2, 23/3 og 23/8 kommabruk, teiger med flere matrikkelenheter. Ingen tvist funnet. Det samme for 23/9 og 23/10.

Informasjon om bestilling av plandata finnes på kommunens nettside under [Bygg, brann og eiendom](#).

## 24 Byggesaken

- Forslagsstiller er informert om at det før levering av byggesøknad er krav om et samordningsmøte med kommunens driftsavdeling for avklaringer om riggområde i anleggsfasen.

## 25 Gebyr

- Det vil sendes ut faktura etter kommunens gebyrregulativ for saksbehandling etter plan- og bygningsloven.
- Det kan påløpe tilleggsgebyr etter gebyrregulativet dersom forslagsstiller leverer mangelfullt planmateriale.
- Dersom saken avsluttes på grunn av manglende informasjon om fremdrift i planarbeidet fra forslagsstiller, vil det sendes ut faktura etter kommunens gebyrregulativ.
- Gjeldende gebyrregulativ finnes på kommunens nettside.

## 26 Bekreftelser

Oppstartsmøtereferatet bygger på de opplysninger og planfaglige forhold som forelå på det tidspunktet oppstartsmøtet ble avholdt. Planfaglige tema og prioriterte utredningsbehov for planarbeidet er angitt så langt dette har vært mulig på grunnlag av tilgjengelige opplysninger gitt i planinitiativet og etter interne kommunale avklaringer.

Konklusjonene er derfor foreløpige og verken oppstartsmøtet eller referatet gir rettigheter i den senere saksbehandlingen. Det tas forbehold om endringer i rammebetingelser, i kommunens rutiner og politikk og at nye opplysninger kan føre til endrede faglige vurderinger. Naboprotester, protester fra beboerorganisasjoner, krav fra offentlige myndigheter og lignende, vil kunne medføre krav om endring av prosjektet og endring av framdriften for prosjektet.

Mo i Rana, 13.02.2026 – ferdigstilt 20.02.2026

Emilie Lian Baksaas

*referent*

Vedlegg:

- 1. Planinitiativ datert 05.11.2025**
- 2. Kart med planområde**
- 3. Innspill seksjon for vann og avløp**
- 4. Innspill seksjon for samferdsel**
- 5. Innspill seksjon for areal og utredning, vannområdekoordinator**
- 6. Innspill seksjon for søknad og tilsyn, fagansvarlig for spredte avløp**