

Sluttbehandling for plan 5022: Detaljregulering for avfallshåndtering på Røssvollheia

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Utvalg for miljø, plan og ressurs		19.02.2026
Kommunestyret		10.03.2026

Kommunedirektørens innstilling

Med hjemmel i plan og bygningslovens § 12-12 vedtas plan 5022: Detaljregulering for avfallshåndtering på Røssvollheia med plankart datert 13.05.2025, reguleringsbestemmelser datert 14.01.2026 og planbeskrivelse datert 21.01.2026.

Ved vedtak av ny plan, 5022, skal del av plan 5001: Røssvollheia, vedtatt 20.11.1984, knyttet til arealformålet: annet spesialområde, oppheves:

Vedlegg

- 1 5022_Bestemmelser_Avfallshåndtering_på_Røssvollheia_14.01.26
- 2 5022_Plankart_Avfallshåndtering_på_Røssvollheia__13.05.25
- 3 5022_Planbeskrivelse_Avfallshåndtering_på_Røssvollheia_21.01.26

Andre tilhørende dokumenter til saken finner du her:

[Plan 5022: Detaljregulering for avfallshåndtering på Røssvollheia - Rana kommune](#)

Sammendrag

Planforslaget legger kun til rette for å øke den tillatte byggehøyden på sorteringshallen til Helgeland avfallsforedling (HAF) på Røssvoll. Gjeldende reguleringsplan i området har ingen bestemmelse for byggehøyde og dermed er det bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 29-4 som er gjeldende. Ønsket byggehøyde på sorteringshallen er høyere enn hva plan- og bygningsloven § 29-4 åpner for og dermed kreves det en ny reguleringsplan.

Planforslaget viderefører enkelte av bestemmelsene fra gjeldende reguleringsplan og legger til noen nye. Planforslaget beholder også samme formål og formålsgrense som området allerede er regulert til i gjeldende reguleringsplan, men oppdateres med sosikoder og feltnavn etter dagens standard. Planforslagets eneste reelle endring er et eget formålsområde rundt den eksisterende sorteringshallen til HAF, der det foreslås en bestemmelse om en maksimal tillatt mønehøyde på 16m over gjennomsnittlig planert terreng.

Saksopplysninger

Parter

Tiltakshaver: Helgeland avfallsforedling IKS (HAF)

Grunneier: HAF (gnr/bnr 94/103 & 94/87) & Asbjørn Jensen (gnr/bnr 94/8).

Konsulent: Prodeco AS

Bakgrunn og historikk

Dagens situasjon

Planområdet ligger nordvest for E6 på Røssvoll og like nord for Mo i Rana lufthavn. Den største delen av planområdet brukes i dag som avfallsdeponi for HAF, bygninger til driften av avfallshåndteringen og veiareal for transport mellom områdene. Den nordlige delen av planområdet består av dyrket mark.

Rammer for planarbeidet

Planområdet er i kommuneplanens arealdel 2023-2033 (21.06.2023), regulert til bebyggelse og anlegg (BA). Gjeldende reguleringsplan for området er plan 5001: Røssvollheia (20.11.1984). Hele planområdet er i gjeldende reguleringsplan regulert som annet spesialområde, i form av destruksjonsanlegg. Gjeldende reguleringsplan har ingen bestemmelser knyttet til byggehøyde og dermed er det bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 29-4 som er gjeldende. Tiltaket er i tråd med formålet i gjeldende plan, men fordi tiltaket legger opp til en høyere byggehøyde enn hva plan- og bygningsloven § 29-4 åpner for, så kreves det en ny reguleringsplan.

Vurdering etter forskrift om konsekvensutredning

Planforslaget vurderes ikke til å utløse krav om konsekvensutredning i henhold til § 6, § 7 og § 8 i Forskrift om konsekvensutredning. For nærmere beskrivelse av vurderingen, se planbeskrivelsens kapittel 7. Konsekvensutredninger.

Planprosessen

Varsel om planoppstart

Det ble varslet oppstart til berørte parter og offentlige høringsinstanser den 11.04.25 og annonse i Rana Blad den 22.04.25. Frist for merknader og innspill var satt til 02.05.25. Oppstart av planarbeid ble også annonsert på Prodeco og kommunens hjemmesider.

Innkomne innspill ved planoppstart

Det kom inn et innspill fra Nord advokat innenfor fristen til varsel om oppstart av planarbeid. Innspillet er oppsummert og kommentert i planbeskrivelsen kap 9.1. varsel om oppstart.

Det kom også inn innspill fra Nordland fylkeskommune, NVE og Avinor etter fristen for høringen, og etter at planforslaget var sendt til behandling. Disse ble derfor ikke omtalt i planbeskrivelsen, men lagt til som vedlegg til det offentlige ettersynet. Det ble også påpekt at disse ville bli lagt til etter det offentlige ettersynet. Innspillene er nå blitt gjennomgått, oppsummert og kommentert i planbeskrivelsen kap 9.1.

Høring og offentlig ettersyn

Plandokumentene ble sendt til offentlig høring 11.06.25. Frist for merknader og innspill var 01.08.25. Det kom inn merknader fra Nordland fylkeskommune, NVE og Avinor. Avinors merknad kunne også anses som en innsigelse om ikke merknadene ble hensyntatt. Disse er gjennomgått og behandlet av Prodeco i eget dokument, samt oppsummert og svart ut i planbeskrivelsens kap 9.2. Innspill etter offentlig høring.

Merknader ved offentlig ettersyn

Nordland fylkeskommune 24.06.2025

Fylkeskommunen finner at planen ikke er i strid med regionale interesser, slik disse fremgår av fylkesplan for Nordland 2013-2025.

Prodeco/tiltakshaver:

Nordlan fylkeskommunes vurdering tas til orientering. Positivt at planforslaget vurderes å være i samsvar med regionale planer og at det ikke berører kjente kulturminneinteresser.

Kommunens seksjon for areal og utredning:

Tatt til orientering

NVE (NORGES VASSDRAG- OG ENERGIDIREKTORAT) 27.06.2025

Orienterte om NVEs generelle tilbakemelding, rollen NVE har i plansaker og kommunens ansvar.

Prodeco/tiltakshaver:

Uttalelsen tas til orientering. Forhold knyttet til NVEs ansvarsområder er tidligere vurdert gjennom reguleringsplan, geoteknikk og ROS-analyse for Røssvollheia. Planendringen gjelder kun økt byggehøyde innenfor eksisterende bebyggelse og utløser ikke nye risikoforhold.

Kommunens seksjon for areal og utredning:

Tatt til orientering

Avinor 25.06.2025

Foreslått byggehøyde (kote ca. 85 moh/ ca. 16m) er innenfor lufthavnens restriksjonsflater og gir ikke konflikt med hinderflater eller navigasjons navigasjonsanlegg.

Avinor vurderer at tiltaket ikke gir uakseptabel turbulens, men påpeker føre-var-prinsippet.

Det stilles strenge krav til belysning for å unngå farlig eller villedende lys, og det kreves belyningsplan godkjent av Avinor. Det er foreslått bestemmelsene om dette.

Det kreves risikoanalyse og forebyggende tiltak mot bird strike, inkludert lukket avfallshåndtering og fugleavvisende bygningsutforming. Det er foreslått bestemmelse om dette.

Det kreves skriftlig varslingsrutine ved sprengningsarbeider. Det er foreslått bestemmelse om dette.

Dersom kravene ikke innarbeides som planbestemmelser, varsler Avinor innsigelse.

Prodeco/tiltakshaver:

For å ivareta flysikkerheten og unngå innsigelse foreslås Avinors foreslåtte bestemmelser innarbeidet som nye fellesbestemmelser i planen. Dette innebærer krav om belyningsplan, bird strike risikoanalyse med avbøtende tiltak og varslingsrutine ved sprengning.

Planendringen vurderes som uproblematisk når disse tilleggene innarbeides. Tiltakshaver ønsker derfor bestemmelsene innarbeidet i revidert planforslag før endelig vedtak, slik at innsigelse unngås.

Kommunens seksjon for areal og utredning:

Tatt til orientering. Stiller oss bak vurderingen om å innarbeide alle Avinors foreslåtte bestemmelser.

Endringer etter høring og offentlig ettersyn

- Innspill fra Nordland fylkeskommune, NVE og Avinor som kom inn etter fristen for varsling av oppstart og etter at planforslaget var sendt til behandling, er nå gjennomgått og omtalt i planbeskrivelsen.
- For å ivareta flysikkerhet, så er Avinors foreslåtte bestemmelser fra innspillet til høring og offentlig ettersyn, innarbeidet i planbestemmelsene.
- Det er utarbeidet en ROS-analyse for kollisjoner mellom fugl og fly (bird strike), og lagt til et kapittel om dette i planbeskrivelsen.

Beskrivelse av planforslaget – fra forslagsstillers planbeskrivelse

Planlagt arealbruk

Området beholder formålsgrensen og opprinnelig arealbruk fra gjeldende reguleringsplan, men oppdateres med nye sosi-koder og feltnavn etter dagens standard. Den eneste endringen planforslaget foreslår er et eget formålsområde rundt den eksisterende sorteringshallen til HAF, hvor det ønskes å øke byggehøyden utover det som er lovlig etter plan- og bygningsloven § 29-4.

Høyde og utforming av bygninger

Den foreslåtte planendringen vil ikke medføre en utvidelse av allerede tillat bebygd areal, men kun en økning i høyde på eksisterende bygg. For formålsområdet rundt eksisterende sorteringshall er det tenkt en maksimal tillat mønehøyde på 16m over gjennomsnittlig planert terreng.

Høydeøkningens fasade, arkitektur og materialbruk vil med høyest sannsynlighet bli slik eksisterende hall er oppbygd, med sandwich element.

Uteoppholdsareal

Planområdet har ingen formål som krever uteoppholdsareal.

Barn og unges interesser

Området er avsperrert og inngjerdet, og er ikke direkte tilgjengelig for allmennheten. Barn og unge har ikke interesser i området, og vil dermed ikke bli påvirket.

Trafikk, parkering, øvrig infrastruktur

Adkomst til området skjer via Europavei 6, via fylkesvei 811 og 7366. Inne i planområdet er opparbeidet et oversiktlig og ryddig veinett for adkomst til bygninger, håndtering av avfall og det som medfølger dette.

Parkeringsforholdene er gode og har tilstrekkelig kapasitet.

Planforslagets økning av byggehøyde vil ikke medføre endringer som vil påvirke øvrig infrastruktur.

For mer utfyllende informasjon om planforslaget, se planbeskrivelsen.

Plankontorets vurderinger

Plassering, tetthet, høyde og utforming (sol/skygge)

Planforslaget legger kun opp til en økning av byggehøyde på sorteringshallen, og ingen endring av byggets plassering eller det totale tillatte utbyggingsvolumet. Grunnet næringen som bedrives, planområdets lokasjon og byggets avstand til naboer, så vurderes tiltenkt byggehøyde på maksimal tillatt mønehøyde satt til 16 meter over planert terreng, som akseptabel.

Landskapsvirkning (nær-, fjern- og/eller silhuett)

En økning av byggehøyden på sorteringshallen vil gjøre bygget mer ruvende i terrenget enn hva det er i dag. Nærmeste nabo er lokalisert ca. 150 meter unna sorteringshallen og det er vegetasjonsskjerm mellom nabo og avfallsdeponiet. Den økte byggehøyden vil føre til at mer avfall kan håndteres innendørs, noe som betyr at mindre avfall vil ligge synlig utendørs.

Landskapsvirkningen vurderes derfor ikke til å påvirkes vesentlig.

Grønnstruktur og vegetasjon - vurdering av ev. endringer

Det finnes ikke mye vegetasjon innenfor planområdet, men det eksisterer en vegetasjonsskjerm mot nabo og dyrket mark i nord, samt i vest mot Langvassåga. En økning av byggehøyden på sorteringshallen vil ikke føre til endringer i planområdets vegetasjon og grønnstruktur.

Bokvalitet

Det eksisterer ingen former for bolig innenfor planområdet, men planforslaget vurderes til å slå ut positivt for bokvaliteten til naboer. Da økt byggehøyde på sorteringshallen vil sørge for at mer avfallshåndtering kan foregå innendørs, noe som sannsynligvis vil føre til mindre støy, men også mindre avfall på avveie, i form av vind eller at fugler plukker med seg.

Rekkefølgekrav - nødvendige oppgraderinger (infrastruktur, uteopphold, lekeplass(er) mv.)

Det er ingen rekkefølgebestemmelser knyttet til planforslaget.

Naturmangfoldloven

Den største delen av planområdet har over lengre tid vært benyttet som avfallsdeponi, mens resterende areal, ca. 15.9 dekar består av dyrket jord. Planforslaget vil ikke medføre endringer i bruken av området som avfallsdeponi, men økt byggehøyde vil føre til at en større del av avfallshåndteringen kan foregå innendørs. Det vurderes som positivt for natur og miljø at mindre søppel vil håndteres utendørs og potensielt kan havne på avveie.

Vannmiljø

Planområdet ligger kant i kant med elven Langvassåga, men med en vegetasjonsskjerm imellom. Tiltaket vurderes som positivt da mindre søppel vil håndteres utendørs og at potensialet for at det kan oppstå avrenning eller at avfall kan havne på avveie, vil reduseres.

Risiko og sårbarhet

Planforslaget legger kun opp til en økning av byggehøyden på sorteringshallen til HAF. Siden endringen er minimal og ikke innebærer vesentlige endringer i arealbruk eller utbygging, så er det blitt argumentert for at risiko- og sårbarhetsbildet ikke har noen betydelig endring fra gjeldende reguleringsplan og at det dermed ikke har vært nødvendig med fullstendig ROS-analyse.

Det har likevel etter krav fra Avinor blitt utarbeidet en ROS-analyse for potensialet for bird strike (kollisjon mellom fly og fugl). Denne konkluderer med at tiltaket ikke vil gi en økning i antall fugler som tiltrekkes anlegget, men heller reduserer antall fugler som følge av at avfall gjøres utilgjengelig. Risiko for de vurderte uønskede hendelsene anses derfor som liten.

Tiltaket anses derfor som positivt for flysikkerheten i området, da mer innendørs avfallshåndtering vil forminske næringstilgangen og på sikt vil føre til færre fugler i området

Økonomiske konsekvenser (for kommunen)

Utbyggingen vil ikke medføre kommunale investeringer eller kostnader.

Konsekvenser for kommunen / næringslivet / befolkningen / nærmiljø / natur og miljø

Anses ikke til å ha negative konsekvenser. Det anses som positivt for kommunen, befolkningen, nærmiljøet og natur og miljø, at mer avfall kan håndteres innendørs.

Virkinger av planforslaget

- Planforslaget viderefører samme formål og formålsgrense som området allerede er regulert til i gjeldende reguleringsplan, men vil bli oppdatert med nye sosi-koder og feltnavn.
- Planforslaget viderefører reguleringsbestemmelser fra gjeldende plan.
- Planforslagets eneste endring er et nytt formålsområde rundt den eksisterende sorteringshallen til HAF, der det foreslås en ny reguleringsbestemmelse om en maksimal tillat mønehøyde på 16m over gjennomsnittlig planert terreng. Samt noen nye bestemmelser knyttet til flysikkerheten i området.

Samlet vurdering / konklusjon

Økt byggehøyde på sorteringshallen til HAF resulterer i at bygget blir noe mer ruvende i terrenget, enn hva eksisterende bygg gjør i dag. Det vurderes likevel som mer fordelaktig at det at en større del av avfallshåndteringen kan foregå innendørs, siden det betyr at mindre avfall vil ligge synlig utendørs og at risikoen for at avfall kan havne på avveie vil reduseres.

Planforslaget er i tråd med overordnet plan, og samlet sett vurderes tiltaket som klart fordelaktig. Planforslaget anbefales utlagt til offentlig ettersyn.

Dato 19.02.26

seksjon for areal og utredning

Stig Roald Frammarsvik
kommunaldirektør for tekniske tjenester

Florian Kindl
avdelingsleder
avdeling for plan og forvaltning