

Planinitiativ

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

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

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

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

Planinitiativet er utarbeidet av: Multiconsult v/Sissel Enodd

Dato: 05.11.2025

Tiltakshaver: Mo Industripark AS v/Kjell Arne Hagen

Fakturamottaker: Mo Industripark AS, org. nr. 914780152

Fagkyndig plankonsulent: Multiconsult Norge AS

Planområdets adresse/lokalitet: Hammarengan

Eiendommer som ligger innenfor planområdet (gnr./bnr./fnr.):	Grunneiere/festere:
20/16,	Mo industripark AS
20/538	Mo industripark AS
20/1332	Mo industripark AS
23/9	Mo industripark AS
23/10	Mo industripark AS
23/197	Mo industripark AS
23/198	Mo industripark AS
20/4	ALLSTAD GRUNNEIENDOM AS
23/1	AMUNDSEN ASMUND ODDGEIR
23/2	ØSTERDAL TORE JOHAN
23/3	PETTERSEN KRISTINA H

23/7	JENSEN KETIL CHARLES
23/45	SLIND TOMMY
23/47	EILERTSEN REMIE-ANDRE E FLØNES TINA THERESE
23/88	AMUNDSEN ODDLAUG MARIE Festerett: TRONES SIGURD OLE
500/35	Ikke tinglyst

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	12
4	Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid	12
5	Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak	18
6	Utbyggingsvolum og byggehøyde.....	27
7	Funksjonell og miljømessig kvalitet	27
8	Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser.....	27
9	Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet	28
10	Hvordan samfunnsikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet	29
11	Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart	30
12	Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte	30
13	Felles behandling av plan- og byggesak etter pbl. § 12-15.....	31
14	Utbyggingsavtale pbl. kapittel 17.....	31
15	Framdriftsplan for planarbeidet.....	31

1 Formålet med planen

Rana-samfunnet har behov for areal for etablering av næringsvirksomhet. Det er lite tilgjengelige arealer for etablering og utvidelse av næringsvirksomhet i Industriparken. 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.

2 Planområdet, og om planforslaget vil få virkninger utenfor planområdet

Hvor ligger planområdet?

Planområdet ligger øst for Mo sentrum, mellom Industriparken og Hammaren boligområde, sør for Tverråga.



Figur 2-1: Planområdets beliggenhet er markert med svart. (kommunekart.com)

Planområdet inkluderer nødvendige buffersoner, både av sikkerhetsmessige årsaker, men også for skjermingstiltak mot bebyggelse og friluftsområder. Planområdet omfatter deler av Tverråga for å kunne regulere eventuelle erosjonssikringstiltak og areal i sør (Mofjellet) for å kunne legge til rette for fjellhaller og bevare skog som skredsikring, dersom utredninger viser

at det vil være nødvendig. I nordvest inngår parkeringsplassen til Klokkerhagen og del av Hammarveien for å kunne vurdere alternative løsninger for Hammarveien.

Vedlegg:

- PDF med forslag til planavgrensning
- SOSI-fil av planområdet iht. nasjonal produktspesifikasjon

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

- helningsgrad/topografi, funksjon og bruk
- Mesteparten av området består av barskog med høy bonitet. Terrenget i området heller mot nord. Området bratt og kupert med ravinert terreng, se Figur 2-2.



Figur 2-2: 3d-utsnitt fra planområdet. (Kilde: www.kommunekart.com)

Det ligger tre boligeiendommer innenfor planområdet, og planområdet grenser mot flere boligeiendommer på Hammaren i øst. Det er ikke planlagt tiltak på boligeiendommene. Sør i planområdet, i nedre deler av Mofjellet er det registrert aktsomhetsområder for snø-, jord- og flomskred og arealene ved boligeiendommene er tatt inn i planområdet dersom det f.eks. vil være behov for å bevare vegetasjon for å ivareta sikkerhet mot skred.

Terrenget stiger fra Tverråga og opp mot en liten åskam/rygg, Hammarrevelen. Der er det etablert en gangveg/-sti langs trase for VA-ledninger. Terrenget stiger deretter mot Hammarveien. Ovenfor Hammarveien er terrenget noe flatere før det stiger opp mot Mofjellet. Hammarveien er en kommunal veg til boligområdet på Hammaren og er videre forbundet til E12/Svenskveien i nordvest.

Det er flere høyspentlinjer og lavspentlinjer i og ved planområdet. Linjen Svabo- Storforshei er ei 132 kV eid av Mo Industripark, mens øvrige linjer er eid av Helgeland Kraft og Statnett.

Tabell 2-1: Registrerte naturtyper innen planområdet.

Nr.	Naturtype	Lokalitetskvalitet iht. M-2209	Utvalgskriterium iht. M-2209	Verdi iht. M-1941
1	Høgstaudegranskog	Moderat	Rødlistet naturtype (nt – nær truet)	Middels
2	Rik gråorsumpskog	Høy	Naturtype med sentral økosystemfunksjon	Stor
3	Rik gråorsumpskog	Lav	Naturtype med sentral økosystemfunksjon	Middels
4	Gammel høgstaudegråorskog	Moderat	Naturtype med sentral økosystemfunksjon	Stor
5	Gammel lågurtselje-rogneskog	Moderat	Naturtype med sentral økosystemfunksjon	Stor
6	Rik gråorsumpskog	Høy	Naturtype med sentral økosystemfunksjon	Stor
7	Høgstaudegranskog	Moderat	Rødlistet naturtype (nt – nær truet)	Middels
8	Høgstaudegranskog	Lav	Rødlistet naturtype (nt – nær truet)	Middels
9	Rik gråorsumpskog	Lav	Naturtype med sentral økosystemfunksjon	Middels
10	Høgstaudegranskog	Lav	Rødlistet naturtype (nt – nær truet)	Middels
11	Flomskogsmark	Lav	Rødlistet naturtype (vu – sårbar)	Stor
12	Flomskogsmark	Lav	Rødlistet naturtype (vu – sårbar)	Stor

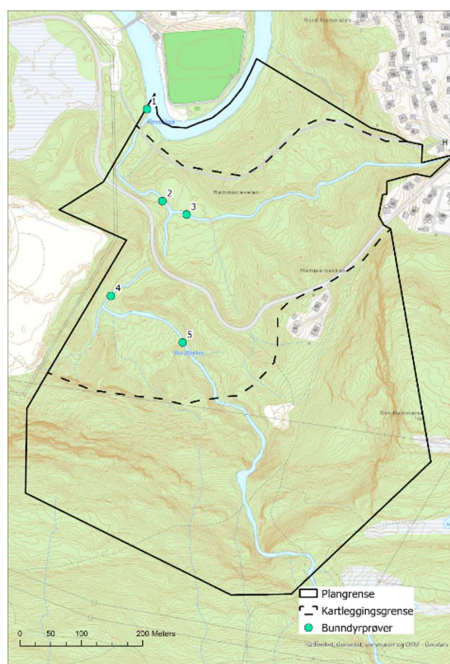
Geologisk mangfold

NGUs kart geologisk arv viser ingen geosteder innenfor eller i nærheten av planområdet.

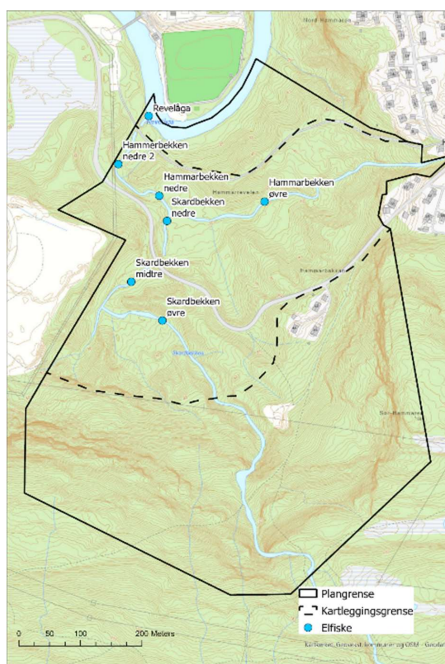
Vannmiljø og naturmangfold i vann

Skardebekken, Hammarbekken og deler av Tverråga/Revelåga ligger innenfor planområdet. Multiconsult gjennomførte undersøkelser høsten 2023. Det ble gjort habitatkartlegging av bekkene innenfor plangrensen, samt bunndyrprøver og el-fiskeundersøkelser i resipientene Hammarbekken, Skardebekken og Revelåga. Figur 2-7 og Figur 2-8 viser oversiktskart med prøvepunkter.

Habitatkartlegging ble utført med utgangspunkt i metodikk som beskrevet i NINA Håndbok for miljødesign for regulerte laksevassdrag. Bunndyrprøver ble utført etter standard metodikk som beskrevet i NS EN-ISO 10870:2012 og NS-EN 16150:2012. Elfiske ble utført etter metodikk som beskrevet i NS 9455:2005.



Figur 2-7: Oversiktskart med prøvepunkter for bunndyrundersøkelser, gjennomført 6.9.2023.



Figur 2-8: Oversiktskart med prøvepunkter for elfiske, gjennomført 7.9.2023.

Det ble kartlagt stikkrenne ved utløpet av Hammarbekken til Revelåga som skaper vandringsproblemer for små ørret. For at ørret i størrelser <20 cm skal kunne forsure kreves det optimale vannføring (lavere enn forholdene ved befaring). Stikkrenna er vurdert som et mulig vandringsproblem, men ikke et fullt stopp for fisk > 20 cm, se Figur 2-9.

Både Hammarbekken og Skardebekken hadde variert bunnsstrat og vannføring, med potensielle gyteområder. Oppstrøms elfiskepunkt Hammarbekken øvre, samt Skardebekken øvre var det flere større fall som fungerer som naturlige vandringshinder for fisk (Figur 2-8).

Elfiskeundersøkelsene viste lite fisk oppstrøms kulvert i Hammarbekken. Både Skardebekken og Hammarbekken har egnet gyte- og oppvekstområder, men ingen fangst av yngre fisk. Det antas at kulvert fungerer som vandringshinder for mindre fisk.

Bunndyrprøver viser moderat til god tilstand, med unntak av Skardebekken øvre med dårlig tilstand.

Både Skardebekken og Hammarbekken er jevnlig overvåket som følge av utslipp fra Mo Industripark. Det bemerkes at resultater fra vannprøvetaking ikke er vurdert i sammenheng med resultatene som foreligger i undersøkelsene.

- Naturressurser

Arealer innenfor planområdet er i arealressurskart stort sett klassifisert til barskog med høg og særs høg bonitet samt noe med middels bonitet. Dyrka jord eller dyrkbar jord berøres ikke. NGU kartbase grus og pukk viser ingen kjente grus- og pukkrressurser i planområdet.

- Samiske interesser

Planområdet ligger innenfor Ildgruben reinbeitedistrikt. I Mofjellet er det beiteområder for alle årstider, med unntak av sommer (www.kilden.nibio.no). Det er ingen registrerte beiter eller andre bruksområder innenfor planområdet. Det er ingen registrerte samiske kulturminner innenfor området.

- Kulturminner og kulturmiljø

Databasen Askeladden og SEFRAK-registeret viser ingen kulturminner innenfor eller i umiddelbar nærhet til planområdet. Det vurderes at potensialet for funn av kulturminner er lavt i området.

- Grunnforhold

NVE Atlas viser aktsomhetsområder for jord- og flomskred, snøskred og flom innenfor planområdet.

NVE Atlas viser aktsomhet for kvikkleire. Multiconsult har i 2019 gjennomført grunnundersøkelser og geoteknisk vurdering av områdestabilitet som forberedelse til



Figur 2-9: Stikkrenne som fungerer som potensielt vandringshinder for små ørret.

reguleringsarbeidet. Det er utført stabilitetsberegninger i tre profiler fra mulighetsstudiet, som er vurdert som de mest kritiske. Stabilitetsberegningene viser tilfredsstillende sikkerhet for tiltaket med fyllingshøyde kote +24 mot nordvest. Dersom det er ønskelig med fyllingsnivå på kote 25, kan fylling opp til kote +25 etableres med motfylling på ca. 1,5 m tykkelse nede ved Hammarbekken.

- Solforhold

Planområdet ligger lavere i terrenget enn boliger på Hammaren og tiltak i området vil ikke påvirke solforholdene for boligene der.

- Trafikkforhold

Det er en gangveg/-sti langs Hammarveien, langs trase for VA-ledninger.

Hammarveien går gjennom planområdet. Hammarveien er en kommunal veg til boligområdet på Hammaren og er videre forbundet til E12/Svenskveien i nordvest.

Mo Industripark har adkomst via hovedport i Industriparkveien. Denne er tilknyttet E6 i rundkjøring i Svortdalen, sørvest for Industriparken.

- Forurensning

Det kan være noe støy fra eksisterende industriområder. Boligbebyggelse på Hammaren ligger høyere i terrenget enn eksisterende områder i Industriparken og kan være utsatt for noe industristøy.

Målestasjon på Moheia (Moheia vest) måler PM10, PM2,5 og NO2. Stasjonen driftes på helårig basis av SINTEF Molab AS. Målinger viser at det er lite luftforurensning.

Miljødirektoratets kart luftkvalitet i Norge viser at det er målt og beregnet lite luftforurensning i området.

Vannmiljø – se beskrivelse under naturmangfold.

Det er ikke kjent at grunnen i planområdet er forurenset.

Hva slags virkninger vil planforslaget få utenfor planområdet?

- Arkitektur, landskap

Det planlegges store landskapsinngrep og bygninger. Planlagte tiltak vil omforme et område som er naturpreget i dag. Området er utsikt til området fra boligbebyggelse på Hammaren og friluftsfriområdene Klokkehagen og Mofjellet og utbygging til næringsformål vil påvirke utsikten. Planområdet ligger lavere enn boligene på Hammaren og vil slik sett ikke sperre utsikt mot fjord og fjell.

- Trafikkforhold

Adkomst til planområdet planlegges via den eksisterende hovedporten til Mo Industripark. Dette kan gi økt trafikk i rundkjøring på E6, i Svortdalen. Det forventes ikke at trafikken på E6 vil øke vesentlig som følge av tiltak i planområdet.

En utbygging i området vil berøre Hammarveien, men skal ikke føre til økt trafikk på denne.

Det planlegges industriområder på begge sider av Hammarveien og det planlegges en planskilt kryssing med interne adkomstveger i industriområdet og utbedring av Hammarveien på strekningen som berøres.

Eksisterende gangsti-/veg langs Hammarrevelen videreføres.

- Forurensning (støy, lys, luft og vann, e.l.)

Ny industrivirksomhet i området kan medføre økt støy for boliger på Hammaren. Det vil være behov for å gjøre støyberegninger og utrede mulige støytiltak dersom grenseverdier overskrides.

Ny belysning ved nye industrivirksomheter kan medføre mer lys, spesielt for boligene på Hammaren.

Det planlegges ikke for en ny utslippskilde som medfører produksjon som gir økt utslipp og utvidelse av areal, økt produksjon, endret drift og økt trafikk til og fra virksomheten som forventes å medføre at grenseverdier for luftforurensning overskrides.

Dersom det blir påvist forurenset grunn vil opprydding bli dekket av forurensningsforskriften kapittel 2, og håndteres da i forbindelse med/samtidig med byggesak.

- Oppdeling og redusert kvalitet av større sammenhengende naturområde/friluftsområde
Planlagte tiltak vil medføre at et naturområde blir bygd ned. Det planlegges å legge om Skardebekken og Hammarbekken, samt mulig erosjonssikring i Tverråga. Tiltakene kan påvirke miljøtilstanden i disse vannforekomstene negativt.

Det er ikke kjent at området er spesielt brukt til friluftsliv eller rekreasjon i dag. Området ligger imidlertid i nærområdet til Klokkerhagen og vil påvirke opplevelsene i dette området.

- Samiske interesser (reindrift)

Ut fra terreng og beliggenhet vurderes at sannsynligheten for at tiltaket skal påvirke reindrift i området negativt å være liten. Industriområdet vil bli gjerdet inn slik at det ikke kommer rein inn i området fra Mofjellsida.

- Kulturmiljø

Berøres ikke.

- Nedbørsfelt

Planområdet ligger innenfor nedbørsfelt Tverrågå/Ranavassdraget. Planen forutsetter omlegging og endring av Skardebekken og Hammarbekken. Det vil bli utført hydrologiske og hydrauliske beregninger av dagens tilstand og konsekvensene av tiltakene iht. kravene i TEK17. Omlegging og kanalisering av bekkene vil bli prosjektert i en hydraulisk modell.

- Grunnforhold (områdestabilitet e.l.)

NVE Atlas viser aktsomhet for kvikkleire. Multiconsult har i 2019 gjennomført grunnundersøkelser og geoteknisk vurdering av områdestabilitet som forberedelse til reguleringsarbeidet. Det er utført stabilitetsberegninger i tre profiler fra mulighetsstudiet, som er vurdert som de mest kritiske. Stabilitetsberegningene viser tilfredsstillende sikkerhet for tiltaket med fyllingshøyde kote +24 mot nordvest. Dersom det er ønskelig med fyllingsnivå på kote 25, kan fylling opp til kote +25 etableres med motfylling på ca. 1,5 m tykkelse nede ved Hammarbekken.

- Annet

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

- Planen utløser ikke krav om konsekvensutredning etter forskrift om konsekvensutredninger. Skriv en kort vurdering:
- Planen utløser krav om konsekvensutredning etter forskrift om konsekvensutredninger. Planen vil legge til rette for næringsbygg med et bruksareal på mer enn 15 000 m², og er og er vurdert som KU-pliktig, jf. KU-forskriften vedlegg 1, pkt.24.
- Det skal ikke utarbeides planprogram etter forskrift om konsekvensutredninger § 6.
- Det skal utarbeides planprogram etter forskrift om konsekvensutredninger § 6. Forslag til planprogram skal sendes på høring samtidig med varsel om oppstart.

Dersom planen utløser krav om konsekvensutredning, skal disse temaene inngå (foreløpige vurderinger om tema, metodikk og omfang):

- Naturmangfold
- Vannmiljø
- Landskap
- Friluftsliv
- Klimagassutslipp

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

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

Vurder hvordan planforslaget forholder seg til overordnede kommunale arealplaner

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

- Kommuneplanens arealdel
I kommuneplanens arealdel er areal på bakken i Mofjellet avsatt til LNFR-område med hensynsone for reindrift, fareområder for høyspent og bestemmelsesområde fysisk utforming av anlegg. Her planlegges fjellhaller under grunnen.
- Kommunedelplan for Mo og omegn
Planforslag vil ikke samsvare med Kommunedelplan for Mo og Omegn 2013-2023. Der er områdene som berøres avsatt til grønstruktur og LNFR. Langs Tverråga og Hammarveien er

det et fareområde for kvikkleireskred med middels faregrad. Det er også flere fareområder for høyspent.

Vurder hvordan planforslaget forholder seg til andre overordnede kommunale planer

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

- Kommuneplan 2024-2036, samfunnsdel med arealstrategier

Trygge og inkluderende lokalsamfunn

- Bysentrum skal være attraktivt med urbane kvaliteter og mangfold både av tilbud, funksjoner og mennesker.
- Høy estetisk og arkitektonisk kvalitet for bygninger og uteområder skal vektlegges.
- Offentlige uterom og parker skal invitere til uformelle møter mellom ulike mennesker.
- Det skal legges vekt på gode og trygge gang- og sykkelveiforbindelser, spesielt fra sentrum og ut til tettstedene, til større arbeidsplasser, til turområder og til viktige mål for barn og unge. Snarveier skal bevares og holdes tilgjengelige.
- Nærturområder og områder for bynært friluftsliv skal ivaretas og prioriteres, og blågrønnstrukturene i sentrum skal styrkes.
- Allmennhetens mulighet for ferdsel, aktiviteter og gode opplevelser langs Ranfjorden og Ranelva skal styrkes.

Industriområder vil ikke være tilgjengelige for allmennheten. Utbygging av området vil ikke bli en ny barriere for ferdsel til og fra Hammaren. Eksisterende gangsti-/veg langs Hammarveien vil bli videreført. Det legges opp utbedring av delen av Hammarveien som blir berørt, og med fortau på strekningen.

Velferd og bærekraftig verdiskaping

- 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.
- Lokalisering av nye bygge- og anleggstiltak utenfor Mo og omegn skal skje ut fra dokumenterte behov, og for å styrke livskraftige bygde- og lokalsamfunn.
- Naturgrunnlaget for samisk kultur og næringsutvikling skal vektlegges.

Mo Industripark har vurdert at det er behov for utvidelse av industriparken og at dette arealbehovet ikke kan løses innenfor eksisterende arealer.

Utbygging i Hammarengan vil kreve store landskapsinngrep og gi negative virkninger for bla. naturmangfold. Fordelen med å utnytte dette arealet er at det ligger i tilknytning til eksisterende Industripark. Dette gir mindre behov for transport og at eksisterende

infrastruktur kan nyttiggjøres. Det er også god tilgang på energiforsyning i området. Det ligger godt til rette for å etablere løsninger som gir effektiv og sikker trafikkavvikling og god framkommelighet for godstransport, med tilgang til terminalfunksjoner og godshåndtering mellom jernbane, havn og veg fra internt vegnett. Samisk kultur og næringsutvikling vil ikke bli negativt berørt av tiltakene.

Klima, natur og miljø for framtida

- Hensynet til landskaps- og naturverdier, og områder for friluftsliv og reindrift skal vektlegges, og kulturminner skal ivaretas.
- Hensynet til klima og miljø skal vektlegges ved utvikling av bolig- og næringsarealer.
- 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.
- Opparbeiding og avskoging på avsatte framtidige utbyggingsområder skal gjennomføres etappevis etter behov, slik at nye naturinngrep begrenses til når det er aktuelt med utbygging.
- Større arbeidsplasser, detaljhandel og publikumsvirksomheter skal lokaliseres i sentrum eller så nært at det er naturlig å bevege seg til fots mellom funksjonene og sentrum.
- Nye boliger og tilhørende funksjoner skal etableres innenfor allerede utbygde områder, og nærhet til skoler og busstopp skal vektlegges. God bokvalitet skal vektlegges i både nye og eksisterende bomiljø.

Samme vurdering som for punkt over.

Samfunnssikkerhet og beredskap

- Overflatevann skal håndteres lokalt, fortrinnsvis ved naturbaserte løsninger. Blågrønne strukturer skal styrkes, og flomveier skal sikres med tanke på ekstremnedbør. Bekkeløp skal holdes åpne og bevares i sitt eksisterende og naturlige løp.
- Drikkevannskilder og nedslagsfelt skal sikres mot tiltak og aktivitet som kan forringe drikkevannskvaliteten.
- Naturressurser skal ivaretas, og dyrka/dyrkbar jord skal sikres mot nedbygging.

Tiltakene forutsetter at Skarbekken og Hammarbekken bli lagt om gjennom industriområdet. Nødvendig kapasitet vil bli beregnet og ivaretatt i utbyggingen. Tiltakene berører ikke drikkevannskilder eller naturressurser med høg verdi.

- Kommunedelplan for byutvikling

Industriparken inngår ikke i denne planen. Virksomhet i Hammarengan vil kunne nytte tungtransportvegen mellom industriparken og industriterminalen, som er med på å redusere trafikken på det offentlige vegnettet.

- Kommunedelplan for naturmangfold

Tiltakene vil medføre nedbygging av natur. Det er utført kartlegginger og kunnskapsgrunnlaget om naturmangfold i området er oppdatert. Planområdet ligger tilknytning til eksisterende industripark og inngrep vil være samlet. Omfang av inngrepsfrie områder vil ikke bli redusert.

- Klimabudsjett, vedlegg i budsjett og økonomiplan

Planen legger opp til store terrenginngrep med omdisponering av mer enn 5 dekar skogsareal med særs høg eller høg bonitet. Det er derfor grunn til å tro at tiltaket fører til økning i klimagassutslipp på over 2 000 tonn CO₂-ekvivalenter. Temaet må derfor konsekvensutredes.

- Hovedplan for avløp og vannmiljø

Det må avklares om det er krav om at det utarbeides VAO-plan. Eksisterende vann- og avløpsledninger langs Hammarveien vil bli ivaretatt.

- Verneplan for Rana – Kommunedelplan kulturminner, bygninger og andre anlegg

Kulturminner påvirkes ikke.

- Trafikksikkerhetsplan for Rana kommune

Hammarveien er ikke spesielt nevnt i planen. Planen vil være positiv for trafikksikkerhet ved at den vil legge opp oppgradering av berørt strekning av Hammarveien med fortau, bedre stigningsforhold og kurvatur.

- Temaplan næringsutvikling for Rana kommune

Industri er et prioritert næringsområde i planen. Flere arbeidsplasser og ytterligere verdiskaping innen prosessindustri, berg- og mineralindustrien, petroleumsindustrien og leverandørindustrien er et hovedmål som tiltak i planen vil legge grunnlag for. Et strategisk grep er å legge til rette for stabile og forutsigbare lokale rammevilkår. Tilgang på arealer for etablering av virksomhet er viktig og kan være et grep for å nå målet.

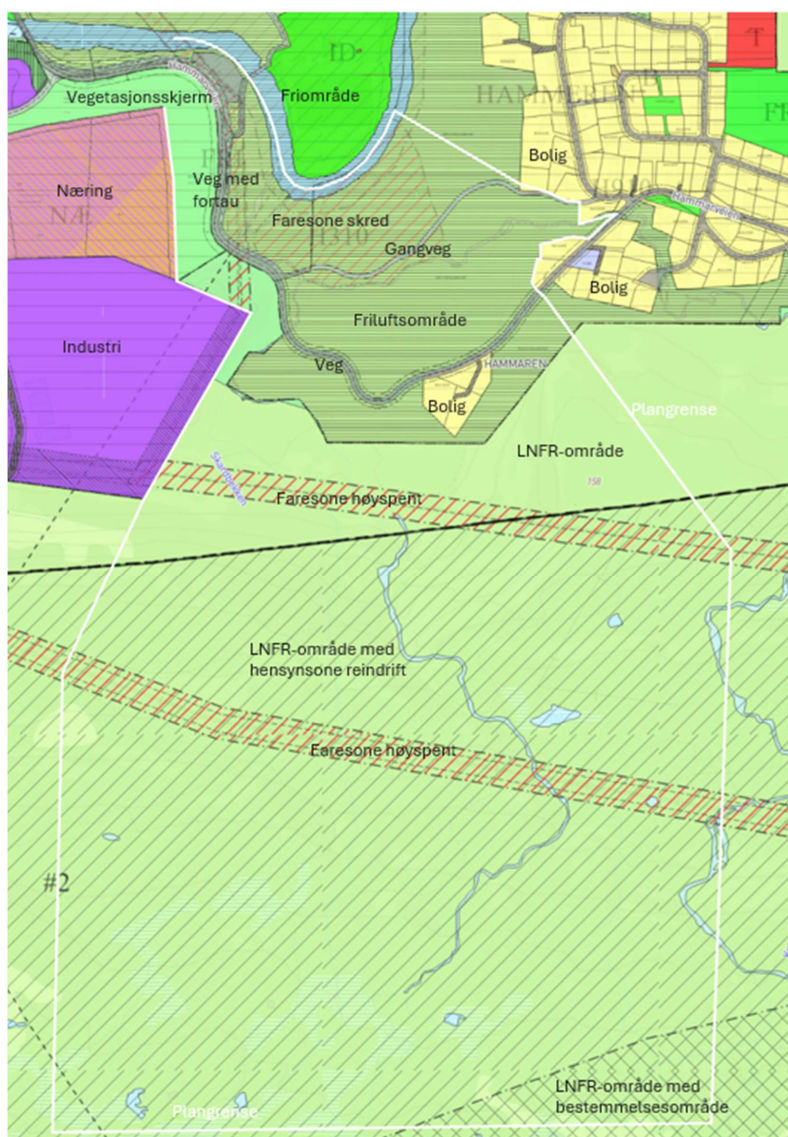
Vurder hvordan planforslaget berører gjeldende reguleringsplaner eller pågående planarbeid

Planforslaget berører reguleringsplaner som listet opp i Tabell 4-1.

Tabell 4-1: Oversikt over gjeldende reguleringsplaner, tilstøtende planer.

Plan, ID og navn	Dominerende arealformål som blir berørt
3023 Vestre Hammeren	Friluftsområde
3028 Hammarveien – Gruben kirkegård	Friluftsområde
2086 Mo Industripark	Industri
2119 Råjernmyra	Industri

Eksisterende boliger vil bli videreført. Vegetasjonsskjerm mot Råjernmyra og friluftsområdet langs Tverråga vil bli videreført som blågrønnstruktur i området opp fra elva til gangveg-/sti langs Hammarveilen. Regulert fortau langs Hammarveien vil bli videreført gjennom planområdet. Vi kjenner ikke til at det pågår planarbeid i planområdet eller i tilstøtende områder.



Figur 3 1: Gjeldende planer. Forslag til plangrense er vist med hvit linje. (Kart hentet fra www.kommunekart.com)

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

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

- Fylkesplan for Nordland

Mål for naturressurser, næringsutvikling, klima og klimatilpasning er relevante.

- Regional transportplan

Ikke relevant.

- Kilder til livskvalitet – regional folkehelseplan Nordland

Mål om at «Alle innbyggere i Nordland skal ha trygge, attraktive og helsefremmende bo- og nærmiljø». Strategier er bla. å fremme god tilgang til gangveier.

- Regional plan for vannforvaltning Nordland og Jan Mayen vannregion

Plan brukes videre i planarbeidet.

- Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet

Planen vurderes å være i samsvar med retningslinjen. Planområdet ligger i tilknytning til eksisterende Industripark. Dette gir mindre behov for transport og at eksisterende infrastruktur kan nyttiggjøres. Det er også god tilgang på energiforsyning i området. Det ligger godt til rette for å etablere løsninger som gir effektiv og sikker trafikkavvikling og god framkommelighet for godstransport, med tilgang til terminalfunksjoner og godshåndtering mellom jernbane, havn og veg fra internt vegnett.

- Statlig planretningslinje for klima og energi

Formålet er å sikre at klima og energi vektlegges i planleggingen. Staten, fylkeskommunene og kommunene skal gjennom planlegging stimulere og bidra til ytterligere reduksjon av klimagassutslipp, samt økt miljøvennlig energiomlegging. Planleggingen skal også bidra til at samfunnet forberedes på og tilpasses klimaendringene.

- Statlig planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen

Ikke relevant.

- Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging med rundskriv T-2/08 Om barn og planlegging
- Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag

Ikke relevant.

- T-1442/2021 Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging med veileder M-2061

Støyberegninger og -vurderinger utføres iht. disse.

- T-1520 Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging med Miljødirektoratets veileder

Hensikten med denne retningslinjen er å forebygge helseeffekter av luftforurensninger gjennom god arealplanlegging.

- Rundskriv H-5/18 Samfunnssikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling

Ivaretas i videre planlegging.

- Retningslinjer nr. 2/2011 Flaum- og skredfare i arealplaner (NVE)

Ivaretas i videre planlegging.

- Nasjonal jordvernstrategi

Planen berører ikke dyrka jord eller dyrkbar jord.

Oppsummering:

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

5 Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Formålet med planen er å regulere for utvidelse og utvikling av industriparken med nye næringsområder og tilhørende infrastruktur. Det planlegges å regulere området til industri, veg og blågrønnstruktur med nødvendige hensynssoner. Foreløpig skisse for utforming av området er vist i Figur 5-1.



Figur 5-1: Foreløpig illustrasjonsplan (fra modell). Plangrense er vist med gul, stiplet linje. Nye industriarealer søndre og nordre felt er vist med lys grå flater. Skjæringer og fyllinger er vist med grå og grønt. Bekker med blått.

- Veg, fortau, gangveg

Hammarveien er i gjeldende reguleringsplaner stort sett regulert som dagens situasjon, men med utbedring gjennom det nye industriområdet.

Det er regulert fortau på nordre side av vegen i nedre del frem til Hammarrevelen. Videre opp er det regulert gangvei langs Hammarrevelen til Nordhammaren. Det regulerte fortauet, gangveien og utbedringen av Hammarveien er ikke gjennomført. Det ligger en eksisterende gangveg/-sti som langs Hammarrevelen. Av praktiske årsaker er gangveien opparbeidet i samme trasè som vannledninger. Gangveien brukes spesielt av skoleelever, men blir ikke brøytet på vinterstid. Den eksisterende gangveien vil bli videreført i ny reguleringsplan.

Det er i forarbeidet til planprogrammet vurdert flere alternative løsninger for Hammarveien, som beskrevet i kap. **Error! Reference source not found.** Tiltakshaver ønsker å foreslå en løsning der Hammarveien legges om og utbedres i en ca. 200 lang strekning ved nytt industriområde, se Figur 5-2. Dette vil gi bedre kurvatur og stigningsforhold på vegen. Veg dimensjoneres som i gjeldende reguleringsplan

Hammarveien - Gruben kirkegård. Fortau videreføres på nord/østsiden. Utforming av offentlige veger vil så langt som mulig være i tråd med kommunaltekniske normer.

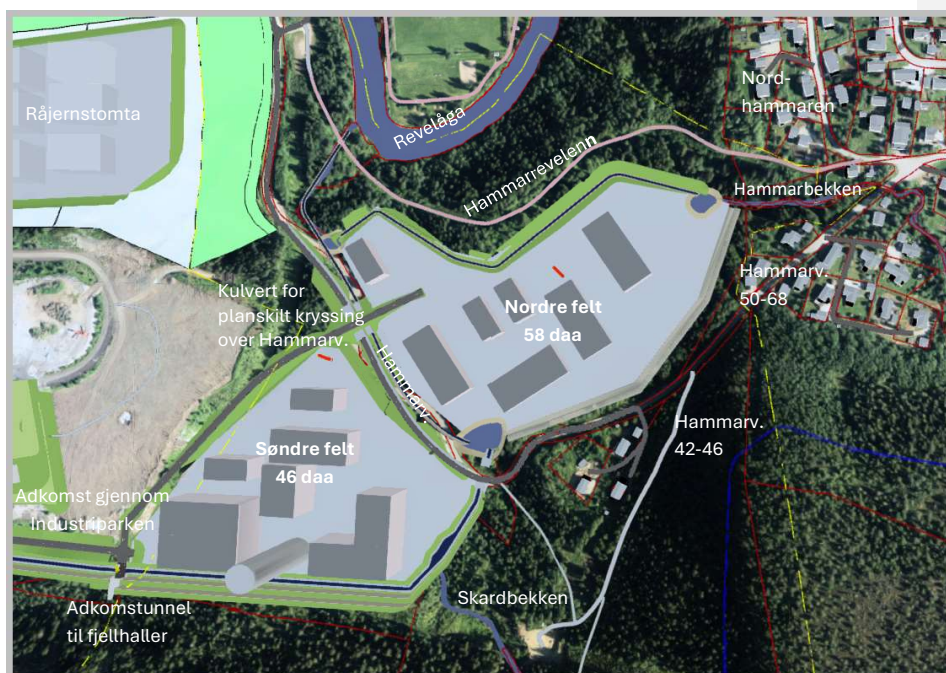


Figur 5-2: Hammarveien legges om og utbedres ved nytt industriområde på strekning mellom røde linjer på bildet (utsnitt fra modell).

- **Industri**

Mulig utvidelse av Industriparken er illustrert i Figur 5-3 til Figur 5-8. Nytt industriareal er vist med lys grå flater, grønne flater er skjæringer/fyllinger og mørk grå flater er fjellskjæringer.

Det opparbeides to nye felt på ca. 46 og 58 dekar (grå flater), på hver side av Hammarveien, til sammen ca. 100 dekar med nye industriarealer.



Figur 5-3: Foreløpig illustrasjonsplan (fra modell). Nye industriarealer, søndre og nordre felt, er vist med lys grå flater. Bygninger er illustrert med mørkere grå flater. Skjæringer og fyllinger er vist med grå og grønt. Bekker med blått.

Opparbeiding av feltene vil kreve omfattende terrengarbeider både med fyllinger og skjæringer. For å finne optimale løsninger for tomteutforming og -nivå, løsninger for overvannshåndtering og bekkeomlegginger kan det også komme flere alternativer i videre planlegging.

I utforming som er vist i planprogrammet er det beregnet at det vil bli omtrentlig massebalanse, men med ca. 350 000 m³ masser som skal flyttes i området.

Adkomst til industriområdet planlegges via hovedporten til Industriparken, i Industriveien. Adkomstveger til virksomhetene på det industriområdet etableres innenfor arealer som reguleres til industri. Det etableres kulvert i Hammarveien for planskilt kryssing av adkomstveg til industriområdet området på nord/vestsiden, slik at trafikk på industriområdet vil krysse planskilt over Hammarveien.

Feltet sør for Hammarveien er skissert på kote ca. 40 moh. Tilgrensende eksisterende industriareal i øst ligger på kote ca. 50 moh. I sør og øst er det skissert 10-20 m høyde fjellskjæringer inn mot Mofjellet og Sør-Hammaren.

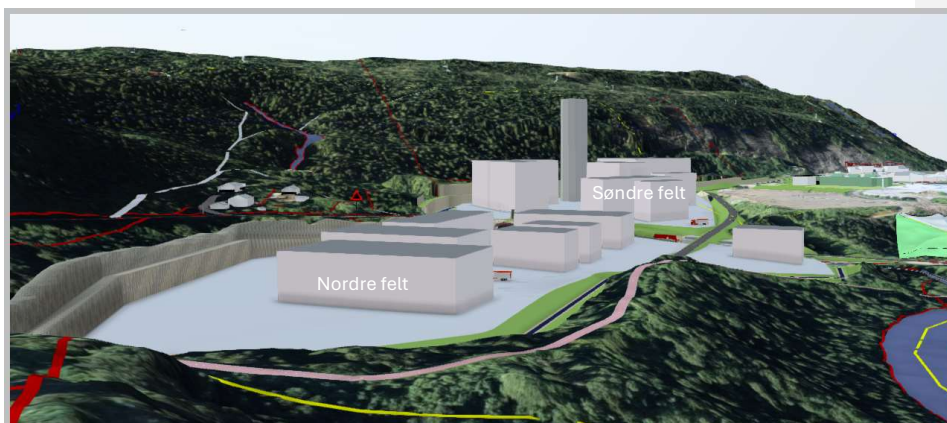
Feltet nord for Hammarveien er skissert på kote ca. 30 moh. i vest og opp til 40 moh. i øst. Det er skissert ca. 10-15 m høye fjellskjæringer mot Hammarveien. Fjellskjæringer vil bli sikret med gjerde på toppen.



Figur 5-4: Utsnitt fra terrengmodell som viser mulig utforming av terrenget. Fjellskjæringer i bakgrunnen. Feltene heller mot nord og vest.



Figur 5-5: Nordre felt til venstre og søndre felt til høyre.

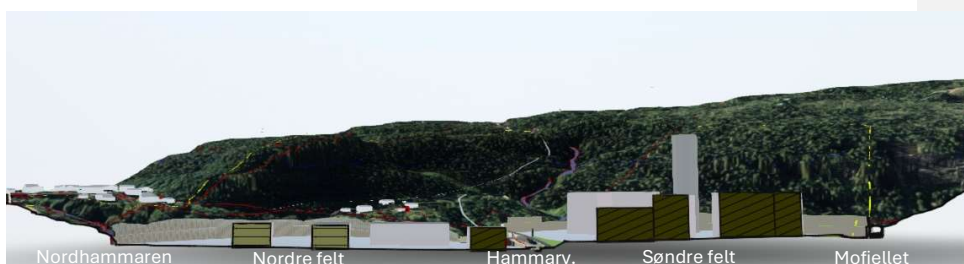


Figur 5-6: Søndre felt med 20 meter høge bygninger. Nordre felt med 40 meter høge bygninger i bakgrunnen. Fjellskjæringer til venstre. Hammarrevelen med gangvei i forgrunnen. Revelåga til høyre.

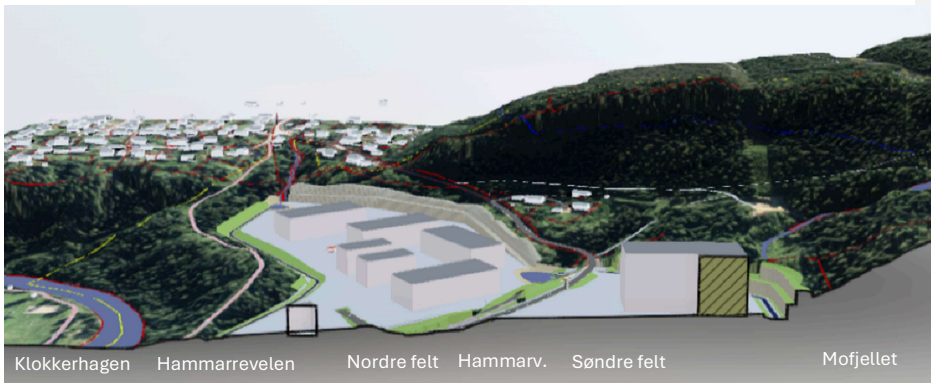
Feltene ligger relativt lavt i terrenget, nordre felt på kote ca. 30-40 og søndre felt på kote ca. 40 moh. Feltene heller mot nord og vest. Boligbebyggelse i Hammarveien 42-46 ligger på kote ca. 65, Hammarveien 50-68 ligger på kote ca. 75-80 og Nordhammaren ligger på kote ca. 80.

For å legge til rette for ulike typer industrivirksomheter er det ønskelig å legge til rette for byggehøyder opptil 40 meter i det søndre feltet, og med åpninger for ca. 100 meter høye tårn/siloer el. i delen inn mot Mofjellet. Bebyggelse i dette feltet vil ligge i forlengelsen av industriparken og inntil Mofjellet. Fjellet er mye høyere og gir bakgrunn. Bebyggelsen vil derfor bli liten del av den store vegg som Mofjellet utgjør i landskapet, se Figur 5-6 og Figur 5-7. Boligbebyggelsen i Hammarveien 42-46 som ligger nærmest er orientert mot sørvest og industribebyggelsen i dette feltet vil sannsynligvis påvirke utsikten fra disse boligene i mindre grad.

I det nordre felt er det aktuelt å foreslå byggehøyder opptil 20 meter. Maks byggehøyde vil da ligge på kote ca. 50 i vest og ca. kote 60 i øst i feltet, som er 15-20 m lavere i terrenget i forhold til den den nærmeste boligbebyggelsen Hammarveien 50-68 og Nordhammaren som ligger på kote ca. 75-80 moh.



Figur 5-7: Snitt sør-vest til nord-øst.



Figur 5-8: Snitt nord til sør.

MIP ønsker å videreføre prinsipper som er brukt i reguleringsbestemmelser i planen for Industriparken, men ønsker å øke BYA til 80 %. Høyere utnyttingsgrad er viktig for at mer arbeid og lagring kan skje innendørs. Høy utnyttingsgrad er også positivt for å redusere arealbruk.

- Fjellhaller

Mo industripark har behov for arealer og for masser for å opparbeide arealer. Det vil derfor bli vurdert om det kan etableres fjellhaller inne i Mofjellet.

Frem til 1987 var det gruvedrift i området, tilknyttet tre langstrakte malmlinser med hovedsakelig blyglans, sinkblende, kobberkis og svovelkis som malmineraler. Linsene ligger tilnærmet horisontalt over hverandre med en innbyrdes avstand opp mot 40 m, men også dels overlappende. Linsene er drevet i Ø-V retning over 3,5 km lengde, se Figur 1. Linsene er opp mot 100 m brede, og 3-4 m tykke. Berggrunnen utenom malmen består i hovedsak av en mørk grå til lys grå gneis, som stedvis er glimmerrik.

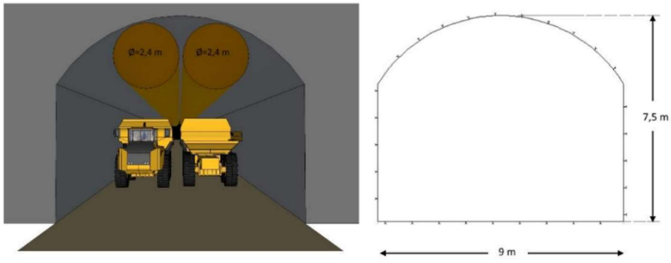
Multiconsult har utredet fjellhaller øst for planområdet tidligere. Det finnes ifølge tidligere undersøkelser ikke forkastninger eller svakhetssoner av betydning i området, og Multiconsult har ved befaring vurdert berget som kompetent og lite oppsprukket. Erfaringer fra de eksisterende tunnelene og gruverommene er at bergarten er lite vannførende. Det er likevel rapportert om enkelte større punktlekkasjer, og det er nødvendig med kontinuerlig utpumping av vann for å holde gruva tørr.

For fjellhaller skisseres adkomst med ny tunnel inn i Mofjellet fra det søndre feltet. Mulig tverrsnitt for adkomsttunnel er vist i Figur 5-10. Størrelser og plassering må utredes. En mulighet kan være haller som er 200 m lang, 18 m bred og 33 m høy og med minst 20 meter avstand mellom hver hall.

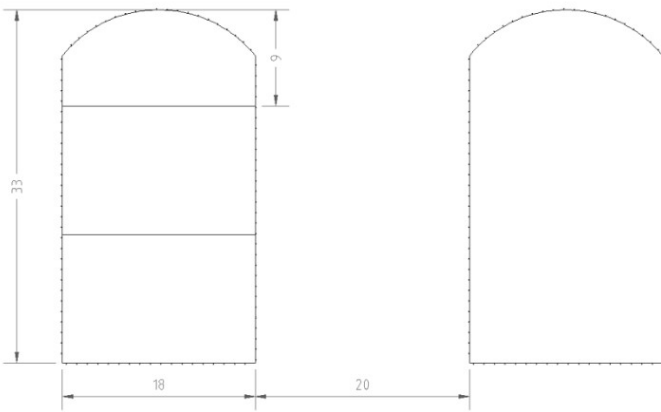
Plassering av fjellhallene må tilpasses eksisterende anlegg i fjellet som gruvesystem og andre tunneler. Dersom hallene plasseres slik at det vil kunne lekke ut vann fra gruvene som gir forurensning, må dette håndteres slik at det ikke medfører forurensning.



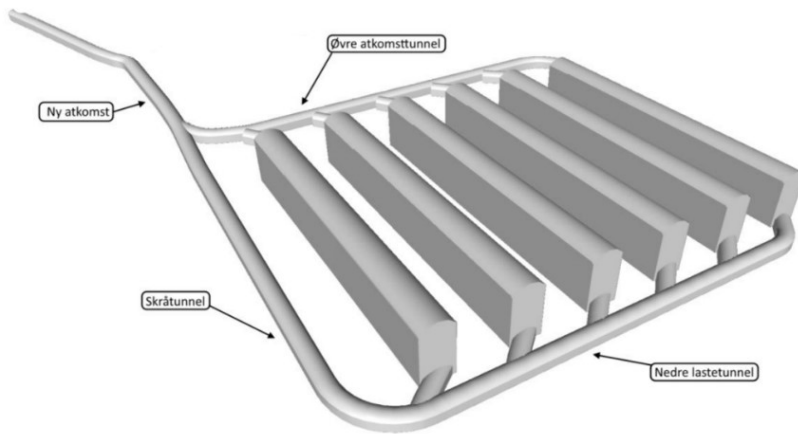
Figur 5-9: Eksisterende gruvesystem (rosa markering).



Figur 5-10: Mulig tverrsnitt for adkomsttunnel.



Figur 5-11: Mulig tverrsnitt for haller.



Figur 5-12: Mulig system for haller og tunneler.

- Blågrønne strukturer

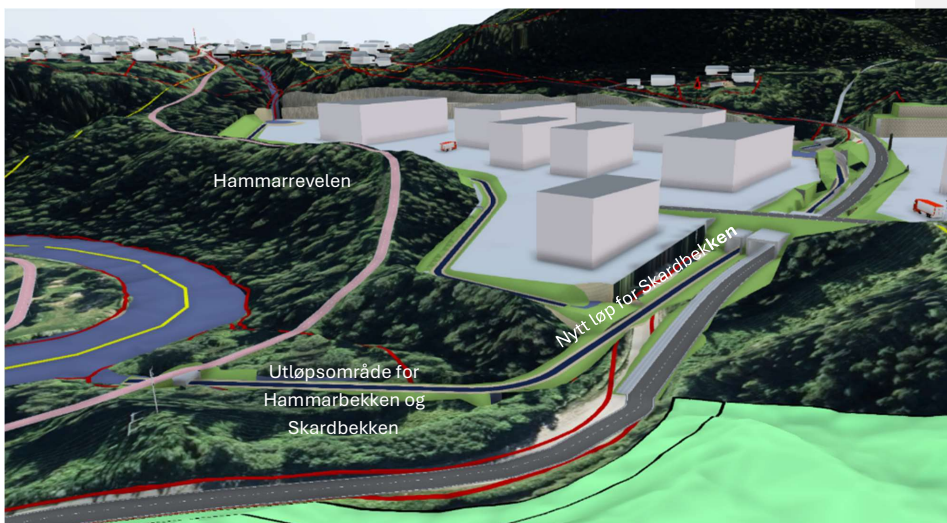
Mellom skjæringer, Hammarveien og boliger bevares eksisterende terreng og vegetasjon som skjerming. Mot nord bevares ryggen Hammarrevelen og vil gi skjerming mot Revelåga og Klokkerhagen.

Mot nordvest bevares området ved utløpet av Skardebekken og Hammarbekken til Tverråga. Dette arealet har naturmangfold med høg verdi, vil gi buffer og skjerming mot Klokkerhagen. Bevaring av dette området og Hammarrevelen er også viktig for å ivareta geoteknisk stabilitet.

Skardebekken og Hammarbekken legges om gjennom de nye industriområdene.

Skardebekken tas ned gjennom fjellskjæringen på østsiden av det søndre feltet. Bekken føres nordover langs foten av skjæringen, i kulvert under Hammarveien og videre ned langs nordsiden av Hammarveien, til eksisterende utløpsområde mot Revelåga.

Hammarbekken tas ned gjennom fjellskjæringen på østsiden av det nordre feltet og føres videre nedover i nordkanten av det nordre feltet, langs foten av Hammarrevelen, til det eksisterende utløpsområdet mot Revelåga.



Figur 5-13: Hammarrevelen og området ved utløpet av Skardebekken og Hammarbekken til Revelåga bevares. Skardebekken føres i nytt løp langs Hammarveien. Hammarbekken føres i nytt løp langs Hammarrevelen.

Er det noen rekkefølgekrav som er aktuelle?

- Forslagsstiller vurderer foreløpig ingen rekkefølgekrav som aktuelle.
- Forslagsstiller vurderer det som aktuelt å stille rekkefølgekrav. Skriv en kort beskrivelse og vurdering av hvilke krav som kan være aktuelle, med utgangspunkt i temaene som er listet opp nedenfor. Tema som forslagsstiller mener ikke er relevante skal tas bort fra beskrivelsen.

- Omlegging og utbedring av Hammarveien med fortau
- Støytiltak dersom støyutredning viser at det er behov

6 Utbyggingsvolum og byggehøyde

Se kap. 5, beskrivelse under pkt. Industri.

7 Funksjonell og miljømessig kvalitet

Skriv en kort presentasjon av planforslaget og hvilke kvaliteter den skal inneholde, med utgangspunkt i temaene som er listet opp nedenfor. Tema som forslagsstiller mener ikke er relevante skal tas bort fra beskrivelsen.

- arkitektur og estetikk (byggeskikk, materialbruk, takform og fargebruk, e.l.)

Ivaretas iht. områdets funksjon som industriområde. Planarbeidet må avklare nødvendige skjermingstiltak.

- Belysning

Vurdere om det er aktuelt med reguleringsbestemmelser for å redusere lysforurensning.

- framkommelighet for nødetater

Fremkommeligheten for nødetatene er god. Det er flere alternative adkomstmuligheter fra offentlig vegnett og inn til Industriparken.

- blågrønne strukturer (naturbaserte løsninger, type vegetasjon og utforming, e.l.)

Se kap. 5, beskrivelse under pkt. Blågrønne strukturer.

- miljøambisjoner

Det legges til rette for etablering av solcelleanlegg bla. på tak.

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

- forurensing (støy, luft og lys, e.l.)

Støy fra industri for boliger på Hammaren kan være en utfordring. Det vil være behov for å gjøre støyberegninger og utrede mulige støytiltak dersom grenseverdier overskrides.

Det utføres en støyfaglig utredning i tråd med T-1442 og tilhørende veileder. Utredningen vil omfatte støysonkart, vurdering av behov for og ev. forslag til støydempende tiltak.

Bygninger i industriområdet kan f.eks. utformes slik at de demper støy fra virksomheten.

Planarbeidet må avklare nødvendige skjermingstiltak og hvilke grenseverdier som skal gjelde ovenfor naboer for utslipp av støy.

- stedets karakter
- naturmangfold

Planlagte tiltak vil bygge ned et naturpreget område. Det planlegges å legge om Skardebekken og Hammarbekken, samt mulig erosjonssikring i Tverråga. Tiltakene kan

påvirke miljøtilstanden i disse vannforekomstene negativt. Registrerte lokaliteter med middels og stor verdi vil bli ødelagt. Tiltak avgrenses i nordvest slik at del av lokaliteter med høg verdi kan bevares.

- Naturressurser, jordbruk

Planen vil medføre omdisponering av arealer med barskog, stort sett med høy bonitet.

- Landskapsvirkning, rekreasjonsverdi

Det er utsikt til området fra boligbebyggelse på Hammaren og friluftsliv-/ friområdene Klokkerhagen og Mofjellet og utbygging til næringsformål vil påvirke utsikten.

Planen skal hensynta boligområdene og grønt-/rekreasjonsområder slik at verdien av de ikke forringes vesentlig. Det vil være viktig å bevare vegetasjonsskjerm mot Klokkerhagen og boligområdet på Hammaren.

- Kulturminner og kulturmiljø

Berøres ikke.

- Samiske interesser (reindrift og kulturminner, e.l.)

Ut fra terreng og beliggenhet vurderes at sannsynligheten for at tiltaket skal påvirke reindrift i området negativt å være liten. Det er viktig at industriområdet gjerdes inn slik at det ikke kommer rein inn i området fra Mofjellsida.

9 Vesentlige interesser som berøres av planforslaget

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

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

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

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

Gi foreløpige vurderinger om omfanget og eventuell metodikk:

- Hydrologi, iht. NVE veileder

- Geoteknikk, iht. NVE veileder

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

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

Gi foreløpige vurderinger om omfanget og eventuell metodikk:

-

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

Under er det gitt en foreløpig vurdering av hvilke temaer som kan være relevante og hvordan disse kan bli ivaretatt/forebygget, med utgangspunkt i «sjekklister for potensielle, uønskede hendelser til ROS-analyse».

- Naturfare:
 - Overvann: Håndtering av overvann må ivaretas ved utforming av arealer og prosjektering av vassdrag.
 - Flom, erosjon: Planen forutsetter omlegging av bekkene. Det må utføres hydrologiske og hydrauliske beregninger av dagens tilstand og konsekvensene av tiltakene iht. kravene i TEK17. Omlegging og kanalisering av bekkene må prosjekteres i en hydraulisk modell. Effektene av støttefylling mot elva og erosjonssikringen må prosjekteres. Steinstørrelse for erosjonssikring og vannstands nivå ved flom bestemmes. Sikkerhetsklassene til bekkene og Tverråga må bestemmes. Planområdet omfatter nødvendig areal i Tverråga for å regulere eventuelle tiltak for erosjonssikring.
 - Skred i bratt terreng: NVE Atlas viser aktsomhetsområder for jord- og flomskred, snøskred og flom innenfor planområdet. Det må utarbeides en skredvurdering for planen. Planområdet omfatter nødvendig areal for å kunne bevare skog som skredsikring, dersom det viser seg å være nødvendig.
 - Fjellskred med flodbølge som mulig følge: ikke relevant.
 - Kvikkleireskred: NVE Atlas viser aktsomhet for kvikkleire. Multiconsult har i 2019 gjennomført grunnundersøkelser og geoteknisk vurdering av områdestabilitet som forberedelse til reguleringsarbeidet.

Det er utført stabilitetsberegninger i tre profiler fra mulighetsstudiet som er vurdert som de mest kritiske. Stabilitetsberegningene viser tilfredsstillende sikkerhet for tiltaket med fyllingshøyde kote +24 mot nordvest. Dersom det er ønskelig med fyllingsnivå på kote 25, kan fylling opp til kote +25 kan etableres med motfylling på ca. 1,5 m tykkelse nede ved Hammarbekken. Siden denne vurderingen av områdestabilitet ble utført har det kommet ny kvikkleireveileder (NVE, 2019). Ny regulering må basere seg på ny kvikkleireveileder

fra 2019. Det må utføres nye geotekniske vurderinger iht. ny veileder og for terrengutforming i planforslag.

- Stormflo: Ikke relevant
- Skog og lyngbrann (tørke): Lav sannsynlighet. Området er ikke spesielt utsatt for tørke. Lite skog/lyng, annet enn utenfor planområdet.
- Store ulykker:
 - Brann/eksplosjon, utslipp, av farlige stoffer, akutt forurensning: kan være aktuelt, avhengig av hvilken type næringsvirksomhet som etableres i området. Etablering og håndtering av risikofylt virksomhet/gods må følge forskrifter og lovverk, som avbøter risiko. Beredskapen i Rana er god.
 - Ulykker i næringsområder med samlokalisering av flere virksomheter som håndterer farlige stoffer og/eller farlig avfall: kan være aktuelt, avhengig av hvilken type næringsvirksomhet som etableres i området. Etablering og håndtering av risikofylt virksomhet/gods må følge forskrifter og lovverk, som avbøter risiko. Beredskapen i Rana er god.
 - Brann i bygninger og anlegg: MIP og Rana har god beredskap for brann.
 - Større ulykker (veg, bane, sjø, luft): mindre aktuelt. Trafikksikkerhet må ivaretas ved etablering av interne veger og ved planlegging av Hammarveien.

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

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

- NVE
- Statsforvalter
- Fylkeskommunen
- Sametinget
- Statens vegvesen
- Helgeland Kraft
- Statnett
- Ildgruben reinbeitedistrikt
- Naboer på Hammaren

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

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

- informasjonsmøte
- sosiale medier
- workshop
- annet:

Det bør arrangeres informasjonsmøter for beboerne på Hammaren ved oppstart av planarbeidet, og ved et eventuelt offentlig ettersyn. Blant annet ta kontakt med Hammeren ungdomslag.

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 ønske om å legge frem saken.

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

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

14 Utbyggingsavtale pbl. kapittel 17

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

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

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

15 Framdriftsplan for planarbeidet

Skriv et forslag til overordnet framdrift:

- planlagt tidsperiode (kvartal) for varsling av oppstart med høring og offentlig ettersyn av planprogram: 1. kvartal 2026
- planlagt tidsperiode (kvartal) for oversendelse av komplett planforslag: 1. kvartal 2027