

Fastsetting av planprogram til plan 5020: Detaljregulering for Røssvollneset næringspark

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Utvalg for miljø, plan og ressurs		25.04.2024

Kommunedirektørens innstilling

1. I samsvar med plan- og bygningsloven § 12-9 og forskrift om konsekvensutredninger § 16 fastsetter utvalg for miljø, plan og ressurs planprogrammet til plan 5020 Detaljregulering for Røssvollneset næringspark, med disse temaene:
 - Landbruk
 - Flyplass
 - Landskapspåvirkning
 - Naturmangfold
 - Grønnstruktur og friluftsjnteresser
 - Flom- og skredfare
 - Klimaendringer
 - Reinbeite
 - Miljøkartlegging
 - Grunnforhold
 - Råstoffutvinning
 - Massehåndtering
 - Støy
 - Folkehelse
 - Samfunnssikkerhet, beredskap og ulykkesrisiko (ROS-analyse)
 - Trafikkforhold
 - Vann, avløp og overvann
 - Vannkvalitet og vannkapasitet
 - Strømforsyning
 - Renovasjon
2. Metodikken som skal brukes i utredningene må gå fram av utredningene. Der hvor Miljødirektoratets *Håndbok om konsekvensutredning av klima og miljø (M-1941)* eller Statens vegvesens håndbok *Konsekvensanalyser (V712)* ikke brukes, så skal dette begrunnes.

3. VAO-plan skal utarbeides i henhold til Rana kommune sin veileder og kravspesifikasjon. VAO-planen skal godkjennes av Rana kommune.
4. Det forutsettes at trafikkanalysen som skal gjennomføres, også omfatter gang- og sykkelveien som skal inngå i planområdet. Trafikksikkerhet for gående og syklende skal vektlegges i analysen, og i det videre planarbeidet.

Vedlegg

- 1 Planprogram v3 - 110324.pdf
- 2 Sammendrag av og kommentarer til innspill - varsling 2

Vedlegg

1. Planinitiativ
2. Oppstartsmøtereferat
3. Alle innspill til planarbeidet og planprogrammet i sin helhet

Saksopplysninger

Hensikten med planarbeidet

Hensikten med planarbeidet er å etablere et nytt næringsområde på Røssvollneset. Det er på nåværende tidspunkt ikke avklart hvilke typer virksomheter som skal etablere seg i planområdet, men det er tenkt at det skal være virksomheter som har behov for lager, lagerhaller og andre plasskrevende virksomheter. Aktuelle arealformål for dette er næring, lager, kontor og industri. Det er også tenkt at det skal kunne etableres parkering og veier, trafostasjon, landbruk, friområder, vegetasjonsskjermer og friluftsområde i sjø og vassdrag.

Planlagt utnyttelsesgrad for utbyggingsområdene er tenkt til cirka 50 %-BYA. Skissert utbyggingsområde er cirka 130 000 m², og 50 %-BYA er dermed 65 000 m². Parkeringsareal skal inngå i dette.

Maksimal byggehøyde er planlagt til 12 meter over ferdig terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningene.

Det er planlagt å regulere for ny adkomst fra Røvassdalveien i nord, slik at adkomsten kan etableres der etter at flyplassen er avviklet.

Hva er et planprogram?

Plan- og bygningsloven stiller krav om planprogram og konsekvensutredning for reguleringsplaner som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Hensikten med planprogrammet er å styrke den innledende fasen av planarbeidet og sette rammene for hvordan prosessen for en plan skal gjennomføres og utredes. I tillegg skal planprogrammet beskrive viktige føringer for planarbeidet og avklare hvilke temaer som skal konsekvensutredes, beskrive formålet med revisjonen av planen, beskrive planprosessen og opplegget for medvirkning.

Forslagsstiller

Rana Næringspark AS

Plankonsulent

Prodeco AS

Beskrivelse av planområdet og dagens situasjon

Planområdet ligger på Røssvollneset, cirka 13 kilometer nordøst fra Mo i Rana sentrum. Området vises med svart omriss nedenfor:

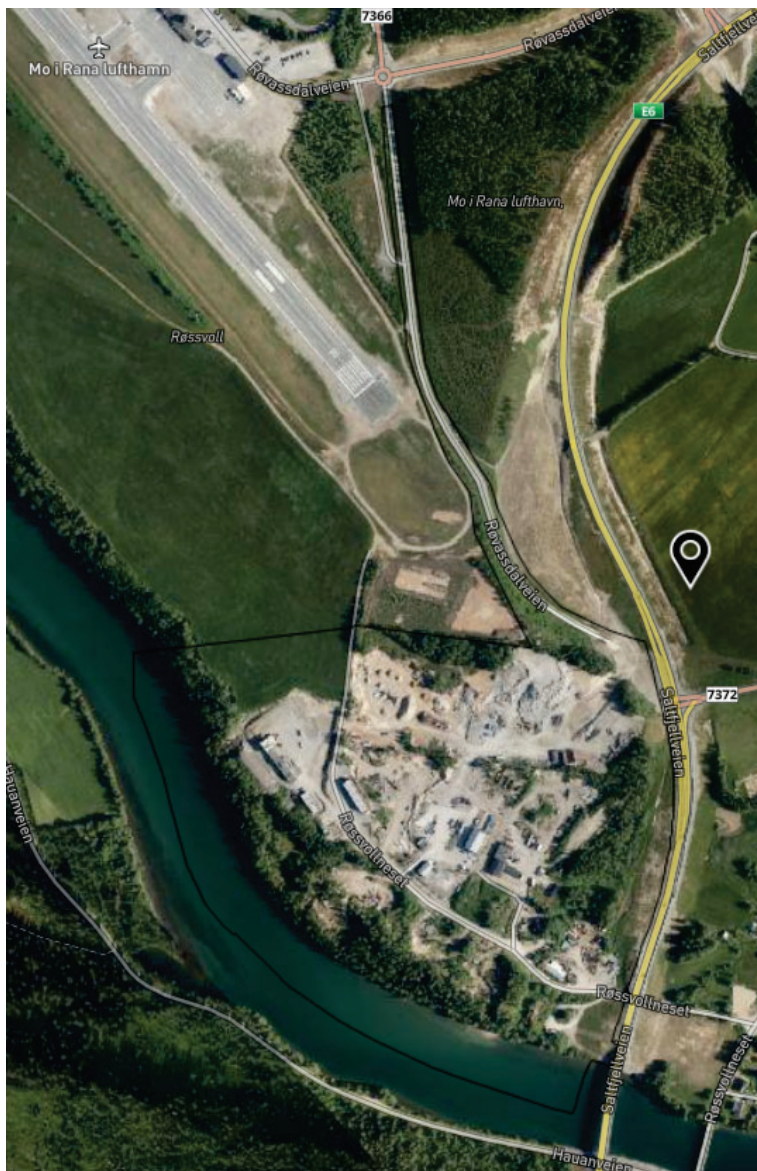


Planområdet er i dag regulert av plan 5001: Røssvollheia, plan 5009: Mo i Rana lufthavn – Røssvoll og plan 5016: Detaljregulering for E6 Fallhei – Sandhei – revidert. Planområdet er regulert til:

- steinbrudd og masseuttak,
- areal for nødvendig tiltak for landbruk, reindrift og gårdstilknyttet virksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (LNFR)
- jord- og skogbruk
- vei
- friluftsområde i sjø/vassdrag
- flyplass/taxebane
- kjørevei
- flyplass med administrasjonsbygg

I tillegg er en del av planområdet i øst regulert til bygge- og anleggsområde i forbindelse med utbyggingen av E6.

Flyfoto av planområdet fra 2019:



Planområdet har vært brukt som rigg- og anleggsområde i forbindelse med utbyggingen av E6. Deler av planområdet har vært brukt som masseuttak, og bærer preg av dette. Store deler av planområdet er forsoylet eller brukes til lagring. Langs Langvassåga og randsonen rundt er det trær og vegetasjon. Det samme gjelder i nordvest. I nord inngår deler av Røvsdalveien.

Planprosessen til nå

Planprosessen ble startet opp i 2022. Det ble avholdt oppstartsmøte den 9. mai 2022, og det ble meldt oppstart av planarbeid den 23. juni 2022. På oppstartsmøtet ble det vurdert at planen ikke måtte konsekvensutredes ettersom planlagt bebygd areal ikke oversteg 15 000m².

I desember 2022 ga forslagsstiller tilbakemelding til seksjon for kart og arealplan om at de ønsket å regulere for bebygd areal over 15 000m². Seksjon for kart og arealplan ga

tilbakemelding om at det da måtte varsles ny oppstart av planarbeid, ettersom endring av bebygd areal gjorde at planen måtte konsekvensutredes. Det måtte også utarbeides planprogram. Det ble avholdt møte i januar 2023 for å diskutere videre planprosess.

Plansaken ble avsluttet av seksjon for kart og arealplan den 16. oktober 2023, ettersom det ikke var framgang i saken fra forslagsstillers side. Det ble sendt inn et nytt planinitiativ samme måned, og oppstartsmøte ble avholdt den 8. november 2023. Det ble så varslet ny oppstart av planarbeid i november, samtidig som forslag til planprogram ble sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn. Frist for å gi innspill var 7. januar 2024. Enkelte av høringspartene fikk utvidet høringsfristen til 14. januar 2024.

Innspill til varsel om oppstart av planarbeid og høring og offentlig ettersyn av planprogrammet

Det kom 18 innspill til varsel om oppstart av planarbeid og høring og offentlig ettersyn av planprogrammet. Det er tatt med innspill både fra første gangs og andre gangs varsel om oppstart. Det har blitt utarbeidet et sammendrag av disse innspillene med kommentarer fra plankonsulent. Dette er vedlagt saksframlegget.

De fleste av innspillene har blitt innarbeidet i planprogrammet. Ellers er det flere innspill som gjelder selve planen, og ikke planprogrammet. Dette gjelder blant annet trafiksikkerhet, vannkapasitet og vanntilstand, som alle er tatt med som temaer som skal utredes som en del av planarbeidet. Dette betyr at ingenting bestemmes med fastsettingen av planprogrammet, men at dette er noe som skal utredes i neste fase av planarbeidet. Det vil da være mulig å komme med nye innspill når selve planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Overordnede planer og føringer

Det er ikke samsvar mellom foreslåtte nye arealformål og arealformålene i kommuneplanens areadel for store deler av planområdet. Planområdet er satt av til råstoffutvinning, LNFR1, næringsvirksomhet, bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone. Planforslaget samsvarer bare med næringsvirksomhet, som er formålet nord i planområdet. Ellers omfattes hele planområdet av H910, som i utgangspunktet betyr at gjeldende reguleringsplan skal gjelde.

I planprogrammet er det i kapittel 3 listet opp at disse overordnede retningslinjene og planene skal være førende for planarbeidet:

Nasjonale føringer

- Statlige planretningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen
- Statlige planretningslinjer for klima- og energitilpasning
- Rikspolitisk retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442
- Nasjonal transportplan
- Nasjonale forventinger til regional og kommunal planlegging

Regionale føringer

- Fylkesplan for Nordland 2013-2025
- Fylkesplan for Nordland 2013-2025
- Regional transportplan 2022-2033

- Regional plan for klima og miljø – grønn omstilling i Nordland 202-2030
- Regional plan for vannforvaltning i Nordland og Jan Mayen 2022-2027

Kommunale føringer

- Kommuneplanens samfunnsdel 2017-2027
- Kommuneplanens arealdel 2023-2033

Temaer i planen

Kapittel 8 i planprogrammet beskriver hvilke temaer som skal utredes i forbindelse med planforslaget og konsekvensutredningen. Konsekvensene av planforslaget skal enten utredes i egen rapport eller som en del av planbeskrivelsen. Det samme skal de avbøtende tiltakene.

Konsekvensutredningen skal ta utgangspunkt i et nullalternativ, som sammenlignes med utbyggingsalternativet. Nullalternativet tar utgangspunkt i dagens situasjon og regulering. Utbyggingsalternativet tar utgangspunkt i det tiltenkte planforslaget. Konsekvensene skal vurderes både for planområdet og for influensområdene, der det er aktuelt.

Disse temaene skal inngå/utredes som en del av planarbeidet:

- **Landbruk**
 - Temaet skal vurderes i planbeskrivelsen.
 - Planforslagets påvirkning på aktivt jordbruk skal vurderes.
 - Det skal vurderes om det finnes erstatningsarealer for omregulering av LNFR.
- **Flyplass**
 - Temaet skal vurderes i planbeskrivelsen og det skal lages bestemmelser.
 - Planområdet omfattes i dag av restriksjoner på grunn av Røssvoll flyplass i overordnet plan. For temaet skal følgende inngå som en del av planen: høyderestriksjonsflater/hinderflater, turbulensforhold, farlig eller villedende belysning, forebyggende tiltak mot birdstrike og lydkrav (støy).
- **Landskapspåvirkning**
 - Temaet skal vurderes i planbeskrivelsen. Det skal utarbeides illustrasjoner, kart og snitt.
 - Det skal vurderes hvilken effekt planforslaget vil ha på omgivelsene. Det skal lages en terrengmodell med volumstudie for å vurdere virkningene for nærområdet og området rundt.
- **Naturmangfold**
 - Temaet skal utredes som en del av planbeskrivelsen. Miljødirektoratet sin veileder M-1941 «konsekvensutredning av klima og miljø» skal brukes som metode.
 - Det skal utredes hvilke konsekvenser ny arealbruk har for naturmiljøet, det biologiske mangfoldet og vannressursene.
 - Utredningen skal basere seg på tilgjengelige data for kartlagte naturverdier i området.

- **Grønnstruktur og friluftsinnteresser**
 - Temaet skal vurderes som en del av planbeskrivelsen.
 - Friluftsinnteressene i området skal beskrives og vurderes.
 - Grønnstrukturens virkning mot elva og veien skal vurderes.

- **Flom- og skredfare**
 - Temaet skal inngå som en del av risiko- og sårbarhetsanalysen, plankartet, planbestemmelsene og planbeskrivelsen.
 - Deler av planområdet i sør, øst og vest er kartlagt som et aktsomhetsområde for flom av NVE. Det aktuelle områdene skal tegnes inn i plankartet med hensynssone. Risikoreduserende tiltak skal innarbeides i planen.
 - Langvassåga, Steinvegalia sør for Langvassåga og små deler av planområdet i sørvest mot Langvassåga er et aktsomhetsområde for snøskred, ifølge NVE sitt temakart. Det skal gjøres rede for hvilke konsekvenser dette eventuelt kan få for planområdet.

- **Klimaendringer**
 - Temaet skal inngå i ROS-analysen og i planbeskrivelsen. Det skal utarbeides en VAO-plan, der overvannshåndtering, framtidige flomveier og eventuelle andre klimatiltak, skal inngå.
 - Det skal vurderes hvilken fare framtidig økning i nedbør og ekstremvær skal håndteres i planområdet. Det skal gjøres rede for hvordan overvann skal håndteres, og hvordan utbygging kan føre til avrenning av overvann mot Langvassåga.
 - Eksisterende avrenningslinjer i og ved planområdet skal kartlegges.

- **Reinbeite**
 - Temaet skal vurderes som en del av planbeskrivelse. Eventuelle tiltak skal inngå i planbestemmelsene.
 - Deler av planområdet ligger innenfor sommerbeiteområde for reindriften. Saltfjellet reineitedistrikt inngå som høringspart i saken.

- **Miljøkartlegging**
 - Temaet skal utredes gjennom en miljøgeologisk undersøkelse, som skal sammenfattes i egen rapport. Dersom utredningen viser at det er nødvendig, skal det utarbeides en utarbeides tiltaksplan.
 - Planområdet har vært benyttet til masseuttak, riggområde og utvendig lager. Dette kan ha ført til at det er forurensning i grunnen. Miljøkartleggingen skal avdekke om dette er tilfelle.
 - Det skal også avklares om det er økt risiko for forurensning av luft, vann og grunn, som følge av planforslaget.

- **Grunnforhold**
 - Temaet skal utredes gjennom grunnundersøkelse og geoteknisk utredning, som sammenfattes i egen rapport. Temaet skal også inngå i ROS-analysen. Sammendrag i planbeskrivelsen.

- Temaet må utredes ettersom planområdet befinner seg under marin grense. Det må vurderes om grunnforholdene kan medføre fare for planforslaget eller omgivelsene. Områdestabilitet og eventuelt setningsproblematikk må vurderes.
- **Råstoffutvinning**
 - Temaet skal kartlegges og sammenfattes i et eget notat. Sammendrag i planbeskrivelsen.
 - Det skal kartlegges hvilke områder som er sand- og grusforekomster. Det skal gjøres rede for eventuelle konsekvenser det kan medføre å la det ligge igjen når det ikke lenger er grustak i planområdet.
- **Massehåndtering**
 - Temaet skal utredes gjennom at det gjennomføres en utregning av massebalanse med angivelse av kotenivåer. Dette skal sammenfattes i en egen rapport.
 - Omdisponering av masser til utbygging av området skal vurderes. Det skal gjøres rede for hvordan massene kan benyttes til å utforme gode arealer, samtidig som man unngår bort- og tilkjøring av masser.
- **Støy**
 - Temaet skal utredes og sammenfattes i en egen rapport. Eventuelle tiltak skal innarbeides i planbestemmelsene. Sammendrag i planbeskrivelsen.
 - Det skal undersøkes hvilke områder som er støyutsatte og hvilke konsekvenser anleggs- og driftsfasen vil ha for nærområdet.
 - Eventuelle støykonsekvenser for naboer skal vurderes.
 - Aktiviteten og trafikkløsninger i planforslaget skal vurderes med tanke på støy.
- **Folkehelse**
 - Temaet skal inngå i planbeskrivelsen.
 - Det skal vurderes hvilken påvirkning støy og støv vil få i anleggsfasen, i tillegg til støy og belysning i driftsfasen.
- **Samfunnsikkerhet**
 - Temaet skal inngå som en del av ROS-analysen. Sammendrag i planbeskrivelsen
 - Brann og eksplosjonsfare skal vurderes.
 - Beredskap skal vurderes.
 - Eventuelle andre risiko- og sårbarhetsfaktorer skal vurderes.
 - Områder med fare, risiko eller sårbarhet skal vises i plankartet som hensynssone.
- **Trafikkforhold**
 - Temaet skal utredes gjennom en trafikkanalyse, og sammenfattes i egen rapport. Sammendrag i planbeskrivelsen. Eventuelle tiltak og avbøtende tiltak skal inngå i planbestemmelsene.

- Det skal undersøkes hvordan omgivelsene blir påvirket av trafikken, og trafikkbildet kan bli endret som følge av planforslaget. Viktige problemstillinger er trafiksikkerheten for myke trafikanter og påvirkningen de som bor langs adkomstveien.
 - Begge de tiltenkte adkomstene til planområdet skal vurderes.
- **Vann, avløp og overvann**
 - Det skal utarbeides en VAO-plan, som skal vise hvordan vann, avløp og overvann skal løses i planområdet. Sammendrag i planbeskrivelsen.
 - I dag mangler det kommunalt vann- og avløpsnett i planområdet. Det planlegges for private løsninger. VAO-planen skal vurdere løsninger for vannforsyning, avløpssystem, utslipp og overvann.
 - Renseanlegg og utslippstillatelse.
- **Vannkvalitet og vannkapasitet**
 - Temaet skal utredes og sammenfattes i en egen rapport. Sammendrag i planbeskrivelsen.
 - Det må undersøkes hvilken kvalitet det er på drikkevannet, og om det er tilstrekkelig kapasitet på drikkevann, sanitær- og brann-/slukke vann.
 - Det må avklares hvor vannet skal hentes fra.
 - Det skal tas vannanalyser, som avklarer kvaliteten og kapasiteten på vannet i planområder. Ulike vannkilder skal vurderes.
- **Strømforsyning**
 - Temaet skal inngå som en del av planbeskrivelsen.
 - Det må vurderes om det er tilstrekkelig strømforsyning inn til planområdet. Energibehovet må avklares, og om det eventuelt er behov for ny høyspentforsyning inn til området.
 - Det må også vurderes om det er behov for nettstasjoner og hvor disse eventuelt skal plasseres.
- **Renovasjon**
 - Temaet skal inngå som en del av planbeskrivelsen.
 - Det må vurderes hvilke renovasjonsløsninger som er aktuelle.

Medvirkning

Kapittel 9 beskriver hvordan medvirkningen for planen skal foregå, og hvilken medvirkning som har skjedd til nå. I sammendraget av innspill til varsel om oppstart og høring og offentlig ettersyn av planprogrammet, er også planprosessen til nå beskrevet.

Vurdering

Planprogrammet framstår jevnt over som oversiktlig og godt gjennomarbeidet. De fleste av innspillene til varsel om oppstart og høring og offentlig ettersyn er innarbeidet i planprogrammet. Det samme gjelder tilbakemeldingene som ble gitt i oppstartsmøtereferatet.

Enkelte momenter er imidlertid ikke nevnt i planprogrammet:

- Innregulering av gang- og sykkelvei fra øst, som vil tilrettelegge for gående og syklende. Her er det også en mulighet for å koble gang- og sykkelveien mot en eventuell omregulering av Røssvoll flyplass og Statskog sine planer for området. Temaet må inngå som en del av utredningstemaet trafikkforhold.
- Under trafikkforhold må det gis et anslag for hvordan trafikkmengden til planområdet vil endre seg som følge av planforslaget. Dette må ses i sammenheng med adkomstene som vurderes for planområdet. Etablering av adkomst fra nord må knyttes til økt trafikkmengde og trafikktype, ikke bare avvikling av flyplassen. Det må legges til et rekkefølgekrav om når adkomsten fra nord skal etableres basert på trafikkmengde og trafikktype.
- Eventuelle nettstasjoner må også finnes i plankartet med bestemmelser, og ikke bare omtales i planbeskrivelsen.
- Eventuelle risikoreduserende tiltak i forbindelse med geoteknikk må tas med i planbestemmelsene.

Når det gjelder metodikk, mangler dette for alle temaene, bortsett fra naturmangfold. Det er derfor lagt til et tilleggspunkt i vedtaket om metodikk. Det samme gjelder for VAO-plan, som må utarbeides i henhold til kommunens regler.

Ellers viser seksjon for kart og arealplan til oppstartsmøtereferatet for hvordan vegetasjon, skjerming og opparbeidelsen internt i planområdet må opparbeides. Eksisterende vegetasjon, inkludert kantsoner og vegetasjonsskjermer, er viktig avbøtende tiltak som må bevares.

På bakgrunn av vurderingene gjort i dette saksframlegget, anbefaler seksjon for kart og arealplan at planprogrammet blir fastsatt med anbefalte tilleggspunkt og tilføyelser som foreslått i innstillingen.

03.04.2024

Seksjon for kart og arealplan

Florian Kindl
avdelingsleder
avdeling for areal og miljø

Stig Frammarsvik
kommunaldirektør
tekniske tjenester