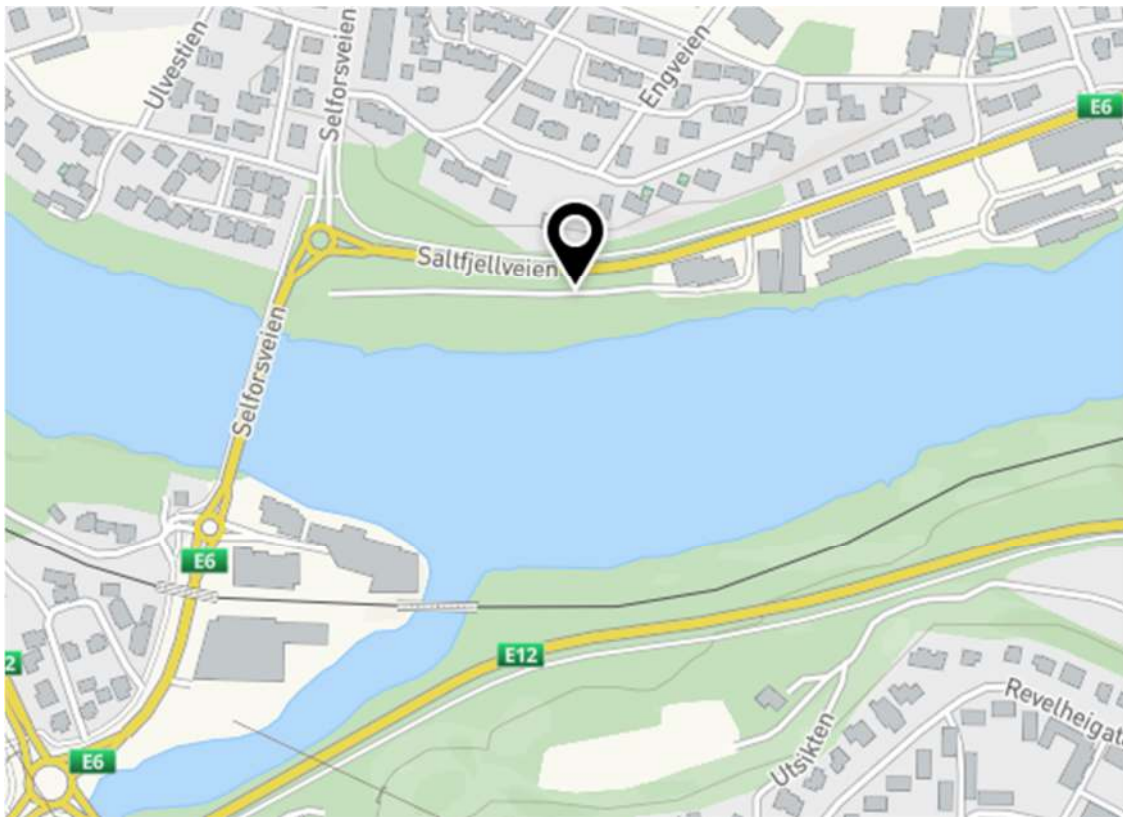


Oppdragsgiver: Saltfjellveien AS
Oppdragsnavn: Nybygg Saltfjellveien 2 og 6, Mo i Rana
Oppdragsnummer: 636850-01
Utarbeidet av: Åsmund Øistein Rajala Strømnes
Oppdragsleder: Stein Hamre
Dato: 12.05.2023

Saltfjellveien 2 og 6 Planinitiativ



Planinitiativet er utarbeidet av: **Åsmund Øistein Rajala Strømnes, Asplan Viak AS**

Dato: **13.02.2023, rev 12.05.23**

Tiltakshaver: **Saltfjellveien AS**

Fagkyndig plankonsulent: **Åsmund Øistein Rajala Strømnes**

Planområdets adresse/lokalitet: **Saltfjellveien 2, 6 og 8**

Eiendom(mer) (gnr/bnr/fnr): **Gnr 99 bnr 147, bnr 246, bnr 316 og bnr 603**

Grunneier(e): **Gnr 99 bnr 147, bnr 246 og bnr 316: Saltfjellveien AS**
Gnr 99 bnr 603, SFV2 AS

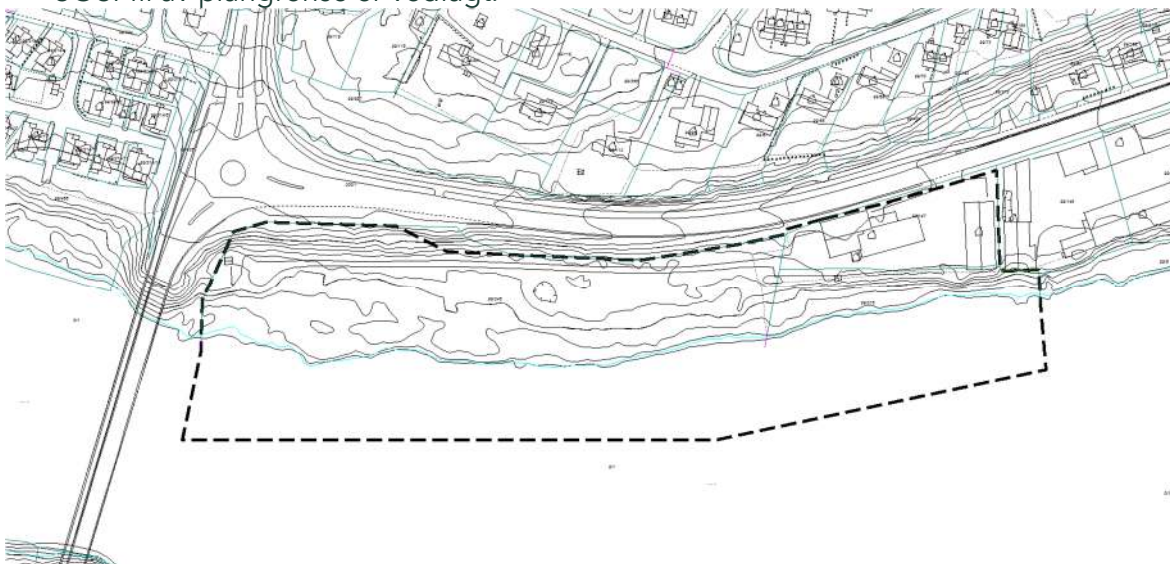
1. Formålet med planen

Formål med detaljreguleringsplanen er å legge til rette for bygging av lagerlokaler på deler av eiendommen gnr. 99 bnr. 246. Adkomst til området vil gå over gnr. 99 bnr. 316 og over gnr. 99 bnr. 147. Eiendommen gnr. 99 bnr. 603 inngår også i planforslaget.. Dette da denne har adkomst over bnr. 147. Denne eiendommen reguleres til industri som er videreføring av dagens regulering og bruk.

Den nye bygningsmassen planlegges tilrettelagt som lagerlokaler. Dette kan være lokaler til privatpersoner som har behov for lagring. Dette kan være snøskuter, båter, motorsykler, biler mm. Lagerlokalene vil også kunne benyttes av bedrifter som har behov for lagring. Det legges ikke opp til at lokalene kan benyttes som produksjonslokaler for bedrifter, men kun lagring. Dette innebærer at trafikk til og fra dette området vil bli liten.

2. Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet

- Planområdet ligger mellom Europavei 6 (E6) og Ranelva. PDF av planområdet og SOSI-fil av plangrense er vedlagt.



- Saltfjellveien 8 (bnr. 147) er regulert til industri og benyttes som dette. Det samme gjelder Saltfjellveien 10 (bnr. 603). Denne bruken og reguleringsformål videreføres i forslag til ny reguleringsplan. Vest på eiendommen gnr. 246 er det etablert bygg for kommunalteknikk. Adkomstveien til denne går over bnr. 246. Arealet rundt kommunens bygg er regulert til friluftsmål. Resten av eiendommen er regulert til friområder. Det samme gjelder for eiendommen gnr. 316. Som det framkommer av flyfotoet under så er store deler av eiendommene gnr. 246 og gnr. 316 bevokst med skog og busker. I løpet av 2022 ble sentrale deler av gnr. 246 ryddet for skog og planert slik at det kunne brukes til lagerområdet for kommunens vann og avløpsprosjekt i området. Foruten dette brukes området i svært liten grad.

I sør grenser området mot Ranelva. E6 grenser til planområdet i nord. Nord for E6 ligger et etablert boligområde.

De arealene som ønskes tatt i bruk til lagerområde er i dag ubebygde. Dette gjør at overflatevann, regn og snøsmelting føres rett i Ranelva. Det er ikke etablert infrastruktur for håndtering av overvann innenfor de arealene som ønsket regulert til lager. Det er svært kort vei til kommunal infrastruktur som gjør det mulig å få en god håndtering av overvann. Som det framkommer av flyfotoet så er svært store deler av området av en slik karakter at det er gode forhold for infiltrasjon. Dette vil endre seg dersom området reguleres til industri. Det skal utarbeides en VAO-plan som vil beskrive håndtering av overvann.

Området heller fra E6 til Ranelva (nord -sør). Selv om et lagerområde ikke er avhengig av gode solforhold så ligger området slik til at det er lite som skygger for

solen i området. Det er omkringliggende terreng (fjell) som er avgjørende for solforholdene på tomte.

Store deler av området, som tidligere omtalt, er bevokst med trær (løvtrær) og busker.

Adkomst til området med bil, skjer ved bruk av eksisterende avkjørsel fra E6 øst på gnr. 147.

Arealene ligger slik til at det er mulighet for kvikkleire i området. Det skal derfor gjøres grunnundersøkelser i området som en del av planarbeidet.



- For å få byggbare arealer, dette med tanke på å få fornuftig dybde på områdene samt sikkerhet mot flom, må de områdene som planlegges brukt til bebyggelse og trafikkarealer løftes noe i forhold til dagens terrenghøyder. Dette gjør at deler av kantvegetasjonen langs Ranelva i dette området vil bli redusert. Om denne reduksjonen vil få konsekvenser utenfor planområdet er noe som planprosessen vil avklare. Innsyn til området fra E6 (fra brua) og fra deler av næringsområdet på motsatt side av Ranelva vil endres. Fra å være et skogbevokst område til lagerområde. Deler av området som planlegges oppfylt er areal som ved stor vannføring i elva flommes over. Om reduksjon av området som kan flommes over kan få påvirkning på områder oppstrøms og nedstrøms vil planprosessen svare på.

3. Vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i så tilfelle vil kunne bli ivarettatt

Planen utløser krav om konsekvensutredning etter forskrift om konsekvensutredninger. Tiltak er i strid med gjeldene reguleringsplan og kommuneplanen for området. Det skal utarbeides planprogram etter forskrift om konsekvensutredninger. Forslag til planprogram sendes på høring samtidig med varsel om oppstart.

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

Hvordan forholder planinitiativet seg til følgende:

- «Kommuneplanens samfunnsdel 2017-2027». Vurder kapittel 7 om føringer for kommunens arealplanlegging punktvis:
 - Vektlegg hensynet til viktige landskaps- og naturverdier, og områder for friluftsliv og reindrift.
Området er ikke et areal som benyttes av reindriften. Området brukes i svært liten grad i forbindelse med friluftsliv. Landskapet vil endre seg i området. De naturverdier som er langs elvebredden vil bli berørt, noe som kan gå utover dyre og fuglelivet i disse områdene.
 - Sikre naturressurser og unngå å bygge ned dyrka- / dyrkbar jord.
Området har ikke verdi som et landbruksareal. Det er heller ikke andre naturressurser i området som er viktig å ta vare på.
 - Vektlegg høy estetisk og arkitektonisk kvalitet for bygninger og uteområder.
Området planlegges brukt som et lagerområde, med bygninger, utelagring og areal til parkering. Med nærhet til Ranelva og med innsyn fra E6 er det ønskelig fra grunneier at området skal framstå ryddig og planlagt.
 - Bysentrum skal være konkurransedyktig med urbane kvaliteter og god balanse med samspill mellom ulike funksjoner og aldersgrupper.
Området ligger utenfor sentrum slik ta punktet ikke er relevant.
 - Større arbeidsplasser, detaljhandel og publikumsvirksomheter skal bli lokalisert i sentrum eller så nært at det er naturlig å bevege seg til fots mellom funksjonene og sentrum.
Området planlegges som et lagerområde som ikke vil være et målpunkt publikum. Punktet har liten relevans.
 - Offentlige uterom og parker skal være uformelle møteplasser på tvers av generasjoner, interesser og nasjonalitet.
Punktet er ikke relevant.
 - Nye boliger og tilhørende funksjoner skal bli etablert innenfor allerede utbygde områder. Vektlegg nærhet til skoler og busstopp.
Punktet er ikke relevant, da det ikke legges opp til boliger her.
 - Fortettingsprosjekter skal ha høy kvalitet – også på uterommene.
Dette planlegges som et lagreområde og ikke et boligfortettingsprosjekt.
Punktet er ikke relevant.
 - Vektlegg god bokvalitet i både eksisterende og nye bomiljø.
Som over, punktet er ikke relevant.
 - Markagrensen skal ikke bli endret. Nærturområder og områder for bynært friluftsliv skal bli ivaretatt og prioritert. Grønnstrukturene i sentrum skal bli styrket.
Området ligger ikke opp mot markagrensen. Området er ikke et areal som brukes som et nærturområde og er heller ikke en del av grønnstrukturen i sentrum.

- Styrke allmennhetens mulighet for ferdsel, aktiviteter og gode opplevelser langs Ranfjorden og Ranelva.
Området er vanskelig tilgjengelig i dag. Med unntak av adkomstveien til bygg for kommunalteknikk, er det ikke etablert stisystemer i området. Dette indikerer at område benyttes lite og er ikke viktig for allmennheten. Hadde den det vært ville området vært mer påvirket med etablering av stier, fiskeplasser og gapahuker mm. Planforslaget vil heller ikke være med på å legge til rette for mer aktiv bruk av områdene. Det er ikke ønskelig at allmennheten tar seg igjennom et lagerområde for å nå turmål/opplevelser.
- Det skal bli lagt vekt på gode gang- og sykkelveiforbindelser, spesielt fra sentrum og ut til tettstedene, til turområder og til viktige mål for barn og unge. Snarveier skal ikke bli sperret eller innsnevret.
Området er ikke, etter utbygging, et mål for barn og unge. Det er etablert gang- og sykkelvei langs E6 (på nordsiden).
- Nye bygge- og anleggstiltak lokalisert utenfor Mo og omegn skal skje ut ifra dokumenterte behov, og for å styrke livskraftige bygde- og lokalsamfunn.
Området ligger innenfor Mo og omegn, punktet er ikke relevant.
- Overflatevann skal bli håndtert lokalt, og flomveier skal bli sikret med tanke på ekstremnedbør.
En VAO-plan vil beskrive hvordan overflatevann skal håndteres. Området grenser til Ranelva, noe som gjør at det er kort flomvei med tanke på ekstremnedbør.

- «Kommuneplanen for Rana, arealdelen 2016-2028»
Området ligger utenfor kommuneplanen.
- «Kommunedelplan for Mo og omegn 2013-2023»
Deler av planforslaget er i strid med kommunedelplanen for Mo og omegn. Dette da området er avsatt til friområder i kommunedelplanen.
- «Kommunedelplan for byutvikling 2004-2014»
Ikke relevant.
- «Kommunedelplan for klima og energi 2015-2019»
Etablering av lagerlokaler i Mo i Rana og ikke et stykke utenfor byen vil være med på å redusere transport til og fra. Dette gir redusert CO2 utslipp. Areal for denne typen bruk er det lite av i Rana i dag.
- «Kommunedelplan for naturmangfold 2020-2030»
Utbyggingen vil kunne innebære endringer på naturmangfoldet langs Ranelva. Utbyggingen vil derfor være i strid med kommunedelplanen.
- «Kommunedelplan for kollektivtrafikk 2017-2024»
Kan ikke se at denne reguleringsplanen vil være i strid med denne planen.
- «Hovedplan for avløp og vannmiljø 2017-2030»
Vi kan ikke se at utvikling av dette lagerområde vil få negativ innvirkning på vannmiljøet i Ranelva. Utfylling skal skje med rene masser. Lagerlokalene vil ikke gis tillatelse til utslipp i elva. Rana kommune har oppgradert vann og avløpstraseene i området. Dette gjør at bortledning av avløpsvann og overvann bør være forholdsvis enkelt.
- «Strategisk næringsplan for Rana 2014-2030»

Etablering av lagerlokaler til privatpersoner og små bedrifter omfattes ikke av næringsplanen.

- «Verneplan for Rana», vedtatt 25.06.02
Ikke relevant.
- «Plan for sammenhengende gang- og sykkelvegnett i Rana»
Ikke relevant.
- «Trafikksikkerhetsplan»
Vi kan ikke se at planlagt tiltak vil være i strid med Trafikksikkerhetsplanen. Avkjøring til området fra E6 vil benytte eksisterende avkjørsel, dvs det blir ikke flere avkjørsler fra hovedveien. Det er gode siktforhold langs E6.
- Ev. gjeldende reguleringsplan(er)
Gjeldene reguleringsplan for området er:
Reguleringsplan for E6, Selfors, planid 4033, vedtatt 06.10.92. Her er arealene regulert til industri og friområder. Noe areal innenfor eiendommen gnr. 99 bnr. 246 er regulert til trafikkarealer.
Reguleringsplan for Området øst for Selfors bru, planid 4024, vedtatt 23.08.77. Her er arealet regulert til friluftsområde.
- Tilgrensende reguleringsplan(er)
Det er mange reguleringsplaner som grenser til de to planene som regulerer arealbruken innenfor det området som det ønskes utarbeidet en ny plan for. Dette er planer som ligger nord for E6 og som i all hovedsak inneholder boligformål. Disse er:
Stangbakken, Selfors, planid 4035, vedtatt 09.09.97
Selfors sentrum, planid 4027, vedtatt 08.11.83
Jens Iversens gate, planid 4022, vedtatt 25.03.76
Området ved Selfors bru, planid 4010, vedtatt 28.10.59
Området øst for Fv75, Selfors, planid 4002, vedtatt 17.08.55
Sykehuskvarteret, Selfors, planid 4040, vedtatt 15.05.06
Kjørdalen - Varmorsletta, planid 4031, vedtatt 30.08.94
Brennslettområdet deler av gnr. 99, Selfors, planid 4020, datert 15.08.67
Krysset E6 Sjøforsgata, Selfors, planid 4016, datert 18.10.65
- Pågående planarbeid i området
Vi er ikke kjent med at det er andre planer under arbeid i dette området.
- Andre planer / vedtak
Rana kommune har i det siste året fått oppgradert teknisk infrastruktur i område. I område er deler av skogen hugget ned og arealer planert ut i forbindelse med dette arbeidet.

Aktuelle regionale eller statlige planretningslinjer og rikspolitiske retningslinjer:

- «Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging» (26.09.2014)

Etablering av lagerlokaler i dette området er i tråd med retningslinjen. Etablering av lager nært der folk bor.

- «Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging i kommunene» (04.09.2009)
Det er mangler på sentrumsnære tomter for etablering av mindre lagerlokaler. I dialog med Rana kommune er det vist til arealer på Røssvoll. Etablering av lagerlokaler i dette området, som er nært opp til boligområder, vil være med på å redusere klimagassutslipp som følge av transport sett opp mot en etablering på Røssvoll. Vi er av den oppfatning at planen og området kan opparbeides slik at denne tar høyde for klimaendringer (økt vannføring i Ranelva). Summert så kan vi ikke se at planforslaget vil være i strid med denne retningslinjen.
- «Statlig planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen» (25.03.2011)
Ikke relevant.
- T-2/08 «Rikspolitiske retningslinjer (RPR) for å styrke barn og unges interesser i planleggingen»
Ikke relevant.
- «Forskrift om rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag» (08.01.1995)
Ikke relevant. Ranelva er ikke vernet og omfattes da ikke av forskriften.

Oppsummering:

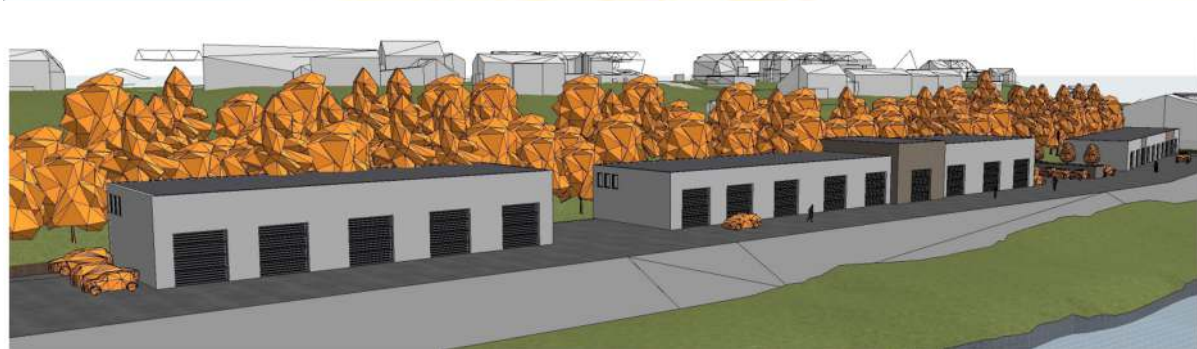
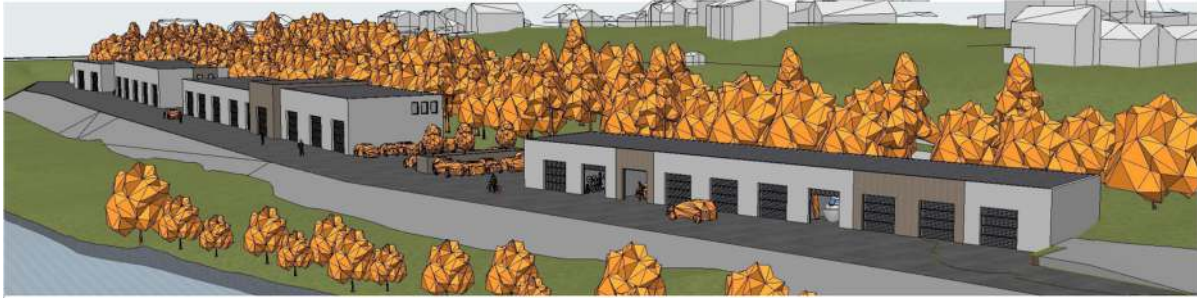
- Planforslaget vil samsvare med alle overordnede planer
- Planforslaget vil ikke samsvare med overordnet / overordnede plan(er)
Eventuelt hvilken/hvilke?
Kommunedelplan for Mo og omegn.
Kommunedelplan for Naturmangfold.
- Planforslaget berører én eller flere gjeldende reguleringsplaner. Hvilken/hvilke:
Reguleringsplan for E6, Selfors og reguleringsplanen for Området øst for Selfors bru.

5. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Tanker om

- Reguleringsformål

- Industri (eksisterende industribygg) lager, friområder, trafikkareal
- Eierforhold
I all hovedsak privat, men dersom deler av E6 tas med i planområdet vil slike områder reguleres som offentlige arealer.
- Plassering av bygg og tilhørende uteoppholdsareal
Det er ønske om å plassere bygg så nært opp til E6 som det lar seg gjøre. Dette for å få interne trafikkarealer ut mot elva. Under vises forslag til hvordan området kan bebygges.



- Trafikksikkerhet, adkomst og parkering
Adkomst til området vil være via E6 og dagens avkjøring til Saltfjellveien 8 og 10. Det er gode siktforhold i avkjøringen fra E6. Det vil bli etablert nødvendige parkeringsplasser innenfor området. Etablering av lager er en etablering som normalt ikke benyttes av myke trafikanter. Det vil derfor ikke være behov for å etablere kryssing av E6 for slike.
- Infrastruktur (kjørevei, gang-/sykkelveg, vann, avløp, trafo, m.m.)
Det vil kunne bli etablert trafo inne på området. Slik som skissene over viser så vil det bli opparbeidet trafikkarealer mellom byggene og elva. Dette for å ha arealer tilgjengelig for adkomst og manøvrering.

Skal det stilles rekkefølgekrav?

Vi ser ikke pr nå at det skal stilles noen særskilte rekkefølgekrav.

6. Utbyggingsvolum og byggehøyde

Tanker om:

- Grad av utnytting (veileder) BYA, %-BYA, BRA, %-BRA
Foreløpige vurderinger er bruk av % BYA, men m² BRA kan også bli vurdert.
- Byggegrense/-linje
Byggegrense mot E6 og mot Ranelva.
- Bebyggelsens høyde
Foreløpige vurderinger så ser man for seg en høyde på lagerbyggene på mellom 5 - 8 meter. Den videre prosess vil avklare endelige høyder.
- Estetikk og byggeskikk (materialbruk, takform, volum, m.m.)
Som illustrasjonene over viser så er bygningsmassen vist med flate tak. Det er ønskelig å bygge flere volum slik at bygningsmassen brytes opp. Dette gjør også at det kan legges til rette for parkering mellom byggene. Materialbruk er ikke avklart pr nå.

7. Funksjonell og miljømessig kvalitet

Tanker om:

- Bomiljø/bokvalitet
Vi kan ikke se at denne etableringen vil ha innvirkning på boligområdet nord for E6.
- Veg-/gateutforming (vegbredden, snølagring, snumulighet på egen tomt, m.m.)
Kommunen forholder seg til håndbok N100 om veg- og gateutforming.
Utvidet bruk av eksisterende avkjørsel vil bli regulert i tråd med N100. Snumulighet på området for større kjøretøy skal det legges til rette for. Snørydding vil skje på egen tomt.
- Informasjon om kravspesifikasjon til VAO-plan ligger her:
<https://www.rana.kommune.no/vare-tjenester/veg-vann-og-avlop/vann-og-avlop/bygge-nytt-vann-og-avlop-i-reguleringsplan-eller-byggesak/>
Det vil bli utarbeidet en egen VAO-plan for planen og tiltak.
- Informasjon om overvannshåndtering ligger her:
<https://www.rana.kommune.no/vare-tjenester/veg-vann-og-avlop/vann-og-avlop/overvann/>
- Universell utforming
Tas med og vil være i tråd med overordnet regelverk.
- Antall m² næringsareal
Foreløpige skisser viser ca 2000 m² med bygningsmasse.
- Varelevering
Gode forhold.
- Vurdering av energikilder (konsesjonsområde fjernvarme)
Området ligger innenfor konsesjonsområdet til Mo fjernvarme. Det har ikke vært dialog med Mo fjernvarme pr nå. Dette vil bli gjort i den videre prosess for å se på muligheten for tilkobling.
- Avfallshåndtering
Ordinær avfallshåndtering. Det vil bli tatt kontakt med renovatør for å se på ulike løsninger.

8. Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

Tanker om:

- Blågrønne strukturer
Etablering av lagerområde medfører at store deler av området etableres med «tette flater» (tak og trafikkareal). VAO-planen vil vise løsninger med tanke på blågrønne strukturer.
- Landskapsvirkning (fjern- og nærvirkning)
Som illustrasjonene over viser så er det planer om bebyggelse som ikke vil virke ruvende i landskapet. E6 ligger på et høyere nivå langs store deler av det nye område. Boligbebyggelsen som ligger nord for E6 ligger på et høyere nivå enn E6. Det vil bli utarbeidet illustrasjoner som viser fjern- og nærvirkning.
- Stedets karakter
Arealene videre østover mellom E6 og Ranelva er bebygd med tilsvarende bebyggelse som det er planer om her. I så måte vil planlagt bebyggelse samsvare med stedets karakter.
- Nabolikskap, sol/skygge/utsikt, m.m.
Bakenforliggende boliger vil ikke bli påvirket med tanke på sol/skygge eller utsikt.
- Rekreasjonsbruk
Området er svært lite brukt som rekreasjon.
- Naturmangfold (naturmangfoldloven §§ 8 til 12)
Undersøkelser med tanke på naturmangfold vil kunne bli gjort. Vi har pr i dag ikke kjennskap til at området innehar sårbare naturtyper.

9. Vesentlige interesser som blir berørt av planinitiativet

Hvilke interesser blir vesentlig berørt, og på hvilken måte:

- Naboer
Vi kan ikke se at naboer skal bli berørt av dette tiltaket.
- Barn og unge
Ikke berørt.
- Eldre
Ikke berørt.
- Friluftsliv
Området er i liten grad brukt til friluftsliv. Dersom planen blir gjennomført vil muligheten til å bruke området i forbindelse med friluftsliv bli redusert.
- Næringsliv
Positivt for næringslivet at mindre aktører kan få lagerlokaler.
- Naturressurser (landbruk, natur, vann, reindrift, m.m.)
Området innehar ingen naturressurser som kan tas i bruk. Punktet er ikke relevant.

Hvilken/hvilke utredninger må bli gjort?

I forbindelse med en konsekvensutredning vil følgende tema bli utredet:

Flom, konsekvenser oppstrøms og nedstrøms.

Grunnforhold, undersøkelse med tanke på stabilitet.

Det kan tilkomme flere temaer i forbindelse med oppstartsmøte og som følge av varsel om planoppstart.

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

Som en del av planbeskrivelsen skal det bli utarbeidet en ROS-analyse. Denne skal følge planforslaget ved utlegging til offentlig ettersyn.

Gi en foreløpig vurdering av hvilke tema i ROS-analysen som kan være relevante og hvordan disse kan bli ivaretatt/forebygget.

Ved gjennomgang va ROS-sjekklisten er det to forhold som det må sees nærmere på.

Dette er grunnforhold og flom. Disse temaene vil inngå i konsekvensanalysen.

11. Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal blir varslet om planoppstart

Noen spesielt viktige parter?

NVE vil være en viktig part med tanke på forhold knyttet til flom og grunnforhold.

Statens vegvesen vil være viktig med tanke på å få etablert bygg så nært E6 som mulig.

Øvrige viktige offentlige parter vil være, Statsforvalteren i Nordland og Nordland fylkeskommune. Listen er ikke uttømmende

Kommunens adresseliste kan bli brukt som utgangspunkt, den ligger på kommunens hjemmeside.

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

Hvordan er samarbeid og medvirkning tenkt tilrettelagt?

informasjonsmøte

Det har allerede vært avholdt møter med Statens vegvesen og NVE om planene. Det er også avholdt møte med Rana kommune. I løpet av prosessen vil det være naturlig at det avholdes møter med ulike fagmyndigheter.

sosiale medier

workshop

ev. annen form for samarbeid og medvirkning?

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

Vurderer forslagsstiller det som hensiktsmessig med felles behandling av plan- og byggesak?

Vi ser ikke pr nå behov for felles behandling av plan og byggesak.