

# PLANPROGRAM

## «RØSSVOLLNESET NÆRINGS-PARK» Røssvollneset – Rana kommune



**Gnr. 94 Bnr. 97** - Røssvollveien 38, 8615 SKONSENG  
Tilleggsareal: **94/78, 94/67, 94/12, 94/41 og p.a. 94/5**

Forslagsstiller:

**Rana Næringspark AS** v/Tone-Lise Pettersen

Plankonsulent:

**Prodeco AS** v/ Tine Marie Frostad

Grunneiere:

**Rana Næringspark AS** m.fl.

# INNHALDSFORTEGNELSE

<b>1. ANSVARLIGE</b>	<b>4</b>
<b>2. INNLEDNING</b>	<b>4</b>
2.1. BAKGRUNN	4
2.2. FORMÅLET MED PLANARBEIDET	4
2.3. PLANPROSESS SÅ LANGT, PLANPROGRAM OG BEHOV FOR KU	4
<b>3. PLANSTATUS OG RAMMER FOR PLANARBEIDET</b>	<b>5</b>
3.1. NASJONALE FØRINGER	5
3.2. REGIONALE FØRINGER	6
3.3. KOMMUNALE FØRINGER	8
KOMMUNEPLANEN SIN SAMFUNNSDEL	8
KOMMUNEPLANEN SIN AREALDEL	8
GJELDENE REGULERINGSPLANER I OMRÅDET	8
<b>4. PLANOMRÅDET</b>	<b>10</b>
4.1. LOKALITET	10
4.2. PLANAVGRENSNING OG STØRRELSE	11
4.3. DAGENS SITUASJON OG TILSTØTENDE AREALBRUK	11
4.4. GRUNNFORHOLD	13
4.5. NATURFARE	14
4.6. KULTURMINNE	14
4.7. NATUR-, FRILUFTSLIV OG LANDBRUKSINTERESSER	15
4.8. REINDRIFT	16
4.9. GRØNNSTRUKTUR OG FRILUFTSINTERESSER	17
4.10. TEKNISK INFRASTRUKTUR	17
<b>5. PLANLAGTE TILTAK</b>	<b>17</b>
5.1. EIENDOMMER BERØRT AV DETALJREGULERINGEN	17
5.2. FORSLAG TIL AVGRENSNING AV OMRÅDET	18
5.3. PLANLAGTE BYGNINGER, ANLEGG OG ANDRE TILTAK	18
5.4. ADKOMST OG PARKERING	18
<b>6. UTBYGGINGSVOLUM OG BYGGEHØYDE</b>	<b>18</b>
6.1. GRAD AV UTNYTTING	19
6.2. BYGGEGRENSE/-LINJE	19
6.3. BYGGEHØYDE	19
<b>7. ALTERNATIV</b>	<b>19</b>
7.1. «NULL-ALTERNATIVET»/DAGENS SITUASJON	19
7.2. ALTERNATIV 1 = FREMTIDIG SITUASJON (DETALJREGULERING)	19

<b>8. UTREDNINGSTEMA</b>	<b>20</b>
<b>8.1. GENERELT</b>	<b>20</b>
<b>8.2. UTREDNINGSPROGRAM</b>	<b>20</b>
NATUR-, KLIMA- OG MILJØFORHOLD	21
SAMFUNNSFORHOLD	22
TRANSPORT OG TEKNISK INFRASTRUKTUR	23
<b>9. ORGANISERING AV ARBEIDET, MEDVIRKNING OG PLANPROSESS</b>	<b>24</b>
<b>9.1. ORGANISERING AV ARBEIDET</b>	<b>24</b>
<b>9.2. PROSESS FOR PLANPROGRAM</b>	<b>24</b>
<b>9.3. PLANLAGT FRAMDRIFT</b>	<b>25</b>

## 1. ANSVARLIGE

<b>Plankonsulent</b>	<b>PRODECO AS</b> v/Tine Marie F. Valde <a href="mailto:tine@prodeco.no">tine@prodeco.no</a> +47 90 95 25 63	
<b>Forslagsstiller</b>	<b>RANA NÆRINGS-PARK AS</b> v/Tone-Lise Pettersen <a href="mailto:tone.lise.pettersen@es-ranheim.no">tone.lise.pettersen@es-ranheim.no</a> +47 90 57 11 35	
<b>Hjemmelshavere</b>	94/97	RANA NÆRINGS-PARK AS
	94/78	Torbjørn Skarstad
	94/67	Torbjørn Skarstad
	94/12	Veronica Isabel Pedersen
	94/41	Tone Merete Pedersen
	94/5	Statskog SF
	402/1	Nordland Fylkeskommune

## 2. INNLEDNING

### 2.1. Bakgrunn

Prodeco AS er engasjert av Rana Næringspark AS for å gjennomføre planprosess og utarbeide detaljreguleringsplan med planprogram og konsekvensutredning for etablering av Røssvollneset Næringspark. Detaljreguleringsplanen med konsekvensutredning skal utarbeides i samsvar med plan- og bygningsloven §12-3.

Området er avsatt til «LNFR-1» og «Råstoffutvinning» i gjeldende kommuneplan for Rana kommune. Deler av planområdet er detaljregulert før i ulike planer.

### 2.2. Formålet med planarbeidet

Hensikten med planarbeidet er å omregulere fra dagens arealformål «LNFR-1» og «Råstoffutvinning» til mer formålstjenlige formål. Langvarig bruk som rigg- og anleggsområde for utbygging av E6 kombinert med masseuttak har satt sitt tydelige preg over området, og det er nå blitt noe problematisk å skulle reetablere området til LNFR. Området er allerede bearbeidet/planert i et relativt stort omfang, med interne veier og terrenginngrep mv. Området ligger ca. et kvarters kjøring fra Mo i Rana sentrum, og er lett tilgjengelig langs E6. Dette er et område med mye unyttet potensiale. Det er derfor ønsket fra forslagsstiller å legge til rette for at det skal kunne utvikles en mindre næringspark hvor ulike aktører kan samles.

På nåværende tidspunkt er det ikke helt avklart hvilke konkrete virksomheter som kan være aktuelle for etablering her, men hovedtanken er at virksomheter som har behov for lager, lagerhaller og andre «plasskrevende» virksomheter vil flytte sin base fra sentrumsnære områder og hit til Røssvollneset som ligger lett tilgjengelig fra E6. Det vil være aktuelt med et kombinert formål med lager/kontor/industri/næringsvirksomhet.

### 2.3. Planprosess så langt, planprogram og behov for KU

I oppstartsmøtet med Rana kommune 09.05.22 ble det i samråd med kommunen vurdert at planen ikke utløste krav om konsekvensutredning. Oppstartsvarsel ble sendt ut 23.06.22, deretter ble det

utført en rekke utredninger for blant annet geoteknikk, støy og trafikk. Det ble etter hvert klart at planområdet måtte utvides igjen for å få ny adkomst, og at det var ønskelig å gå over 15.000 m<sup>2</sup> på næringsbebyggelsen. I henhold til *Forskrift om konsekvensutredninger*, vedlegg I, skal alle planer med næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål med et bruksareal på mer enn 15.000 m<sup>2</sup>, alltid ha planprogram og konsekvensutredning.

Planprogrammet skal redegjøre for formålet med planen, planprosessen, medvirkning, alternativ og behov for utredninger. Planprogrammet skal på høring i 6 uker, samtidig med ny kunngjøring av planarbeidet pga. utvidede plangrenser.

Konsekvensutredningen skal identifisere og beskrive faktorer som kan bli påvirket, og vurdere vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Konsekvensutredningen skal også beskrive de tiltak som er planlagt for å unngå, avgrense, istandsette og – dersom mulig, kompensere for vesentlige skadevirkninger for miljø og samfunn både i bygge- og driftsfasen.

### 3. PLANSTATUS OG RAMMER FOR PLANARBEIDET

Statlige planretningslinjer (SPR) brukes for å konkretisere de nasjonale forventningene til planleggingen og markere nasjonal politikk på viktige områder i planleggingen.

Statlige planretningslinjer kan gjelde for hele landet eller et geografisk avgrenset område og skal legges til grunn ved statlig, regional og kommunal planlegging; og enkeltvedtak som statlige, regionale og kommunale organer treffer.

#### 3.1. Nasjonale føringer

- Statlige planretningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging (26.09.2014)  
Hensikten med retningslinjene er å stimulere til, og bidra til reduksjon i klimagassutslipp, samt øke miljøvennlig energiomlegging. Klimatilpassing og utslippsreduksjoner skal ses i sammenheng der det er relevant. Det skal planlegges for løsninger som både reduserer utslipp, og reduserer risiko og sårbarhet som følge av klimaendringer.  
**Retningslinjen legger også føringer for reguleringsplanen ved vurdering av utnyttelsesgrad/byggehøyder og utforming og omfang av anlegg for transport.**
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (20.09.1955)  
Formålet med retningslinjen er å synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven. Retningslinjen skal gi kommunene bedre grunnlag for å innlemme og ivareta barn og unges interesser i sin løpende planlegging og byggesaksbehandling, og gi et grunnlag for å vurdere saker der barn og unges interesser kommer i konflikt med andre hensyn/interesser.  
**Vurdering av tema som berører barn- og unge skal inkluderes i planomtalen.**
- Statlige planretningslinjer for klima- og energitilpassing (28.09.2018)  
Kommunene, fylkeskommunene og staten skal gjennom planlegging av øvrig myndighets- og virksomhetsutøvelse stimulere til, og bidra til, reduksjon av klimagassutslipp, samt økt miljøvennlig energiomlegging. Planleggingen skal også bidra til at samfunnet forberedes på og tilpasses klimaendringene (klimatilpassing).  
**Retningslinjen legger føringer for reguleringsplanen ved vurdering av type og plassering av bygg og anlegg, og krav til utbyggingen når det gjelder energibruk, overvann osv.**
- Rikspolitisk retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442

Retningslinjen skal legges til grunn ved arealplanlegging og behandling av enkeltsaker etter plan- og bygningsloven. Den gjelder både ved planlegging av ny støyende virksomhet og for arealbruk rundt eksisterende støyende virksomhet.

**Retningslinjen vil komme til anvendelse ved støyutredningen som skal utføres. I utredningen skal støy i anleggsfasen og driftsfasen vurderes og eventuelle tiltak reguleres.**

- Nasjonal transportplan (NTP)

Stortingsmeldingen om Nasjonal Transportplan 2022-2033 er en plan for hvordan man de neste tolv årene skal arbeide i retning av det overordnede målet for transportsektoren, som er: Effektiv, miljøvennlig og trygt transportsystem i 2050. Transportplanen gir ramme for utvikling av transportsystemet og -tilbudet i tolvårsperioden, med spesiell vekt på prioriteringer i de første seks årene.

**Planarbeidet må se til NTP sitt langsiktige mål om et transportsystem som er sikkert, fremmer verdiskapning og bidrar til omstilling til lavutslippssamfunn. For næringslivet er transportsystemets kvalitet avgjørende for konkurransekraften.**

- Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging

Formålet er å fremme en bærekraftig utvikling i hele landet med særskilt fokus på de fire områdene:

- Å skape et bærekraftig samfunn
- Å skape et økologisk bærekraftig samfunn gjennom blant annet en offensiv klimapolitikk og en forsvarlig ressursforvaltning
- Å skape et sosialt bærekraftig samfunn
- Å skape et trygt samfunn for alle

**Føringene vil komme til anvendelse ved at planarbeidet må ha søkelys på blant annet bærekraft i både anleggsfasen og driftsfasen, klimavurderinger og trygge løsninger for alle trafikanter både i planområdet og influensområdet.**

### 3.2. Regionale føringer

- Fylkesplan for Nordland 2013-2025

Fylkesplanen er den overordnede planen for samfunnsutvikling i Nordland. Planen skal gi fylkeskommunen, kommunale og regionale styresmakter, næringsliv, institusjoner og organisasjoner i fylket et prioriterings- og beslutningsgrunnlag. Planen skal også bidra til godt samarbeid og samhandling i fylket.

Dersom alle bidrar innenfor sine områder – med skaperevne, kunnskap og kompetanse, vil fellesskapet kunne være med på å oppfylle fylkesplanens visjoner:

- Et aktivt liv og et inkluderende samfunn
- Et attraktivt Nordland
- Et nyskapende Nordland

**Fylkesplanen vil komme til anvendelse i vurdering av om prosjektet er med på å oppfylle de målene som er satt for fylket. Innledningsvis er det de tre målområdene som er nevnt over som anses som mest relevant i denne sammenhengen.**

- Arealpolitikk i Nordland (kapittel 8 i Fylkesplan for Nordland 2013-2025)

Målet for arealforvaltningen i Nordland skal være bærekraftig og gi forutsigbare rammer for næringslivet og befolkningen. Forvaltningen skal skje på grunnlag av kunnskap og oppdaterte kommuneplaner. Hensynet til biologisk mangfold og naturens tåleevne skal ligge til grunn for

all arealforvaltning. Arealbruken skal skje etter ei avveining mellom nærings-, friluftslivs- og miljøinteresser. Gjennom samordning av arealpolitikken skal Nordlands arealer forvaltes slik at natur- og kulturmiljøer, landskap og viktige kvaliteter i omgivelsene blir ivaretatt i hele fylket.

Aktuelle strategier:

- *By og tettstedsutvikling*  
Byer og tettsteders funksjon som positive drivkrefter for Nordlandssamfunnet skal utvikles basert på stedets kvaliteter og lokale fortrinn
- *Naturressurser, kulturminner og landskap*  
Ressursgrunnlaget i Nordland skal benyttes og forvaltes med god balanse mellom bruk og vern, slik at natur- og kulturmiljø, kulturminner, landskapskvaliteter og fornybare ressurser ivaretas for framtidige generasjoner.
- *Næringsutvikling*  
Arealforvaltningen skal legge til rette for et mangfoldig næringsliv og nødvendig infrastruktur, og ha fokus på muligheter for vekst og verdiskaping på grunnlag av ressursgrunnlaget i fylket.

**Som en del av konsekvensutredningen skal det beskrives hvordan målet for arealforvaltningen i Nordland ivaretas i den nye reguleringsplanen.**

- Regional transportplan 2022-2033

RTP er et verktøy for å nå målene nedfelt i regional planstrategi for Nordland, og målene i planstrategien. RTP fokuserer særlig på å ta vare på naturen og redusere CO2-utslipp, luftforurensning og støy fra transportsektoren. Videre å gjøre byen, tettstedet og bygda tilgjengelig for flest mulig – uavhengig av bosted, helse, alder, funksjonsevne og sosioøkonomisk status. Det fokuseres også på et effektivt, trygt, pålitelig og helhetlig transportsystem for samfunns- og næringsliv, og som får mest mulig ut av ressursene

**Som en del av konsekvensutredningen skal det beskrives hvordan målene i regional transportplan ivaretas i den nye reguleringsplanen.**

- Regional plan for klima og miljø – grønn omstilling i Nordland 2021-2030

Det å begrense klimaendringene og å utvikle bærekraftige samfunn er vår tids største utfordring, men det grønne skiftet innebærer også historiske muligheter til utvikling og det å skape nye arbeidsplasser.

**Som en del av konsekvensutredningen skal det beskrives hvordan den nye reguleringsplanen ivaretar målene og strategiene i regional plan for klima og miljø.**

- Regional plan for vannforvaltning i Nordland og Jan Mayen 2022-2027

Hovedmålsettingen med Regional plan for vannforvaltning i Nordland og Jan Mayen vannregion er å gi en enkel og oversiktlig framstilling av hvordan vannmiljøet og vannressursene i vannregionen skal forvaltes i et langsiktig perspektiv. Planen setter miljømål for alle vannforekomstene i fylket. Målene vil være styrende for videre forvaltning. Det er utarbeidet generelle retningslinjer for arealplanlegging etter plan- og bygningsloven og vannforskriften.

**Hensyn til vannforekomster og sikring av drikkevannskilde skal beskrives og være tema i planarbeidet. Det skal gjøres synlig hvordan nye tiltak og inngrep kan påvirke vannforekomster, og om det er behov for forebyggende tiltak.**

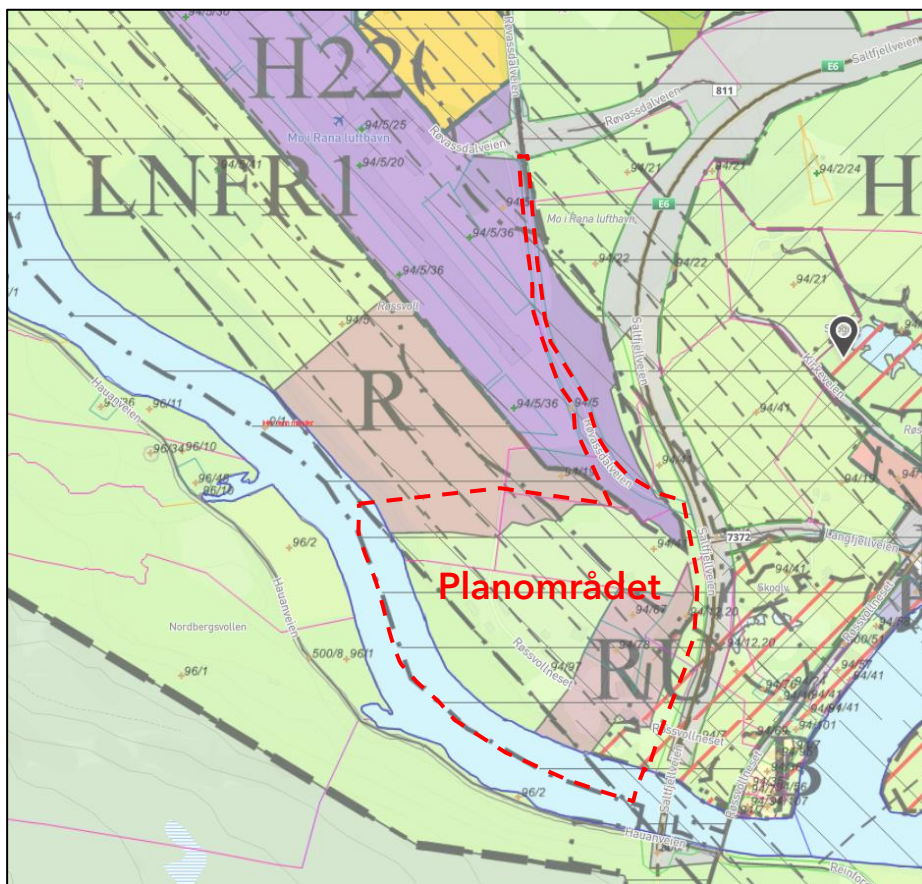
### 3.3. Kommunale føringer

Kommuneplanen sin samfunnsdel

Rana kommune vedtok 11.12.2017 samfunnsdelen av kommunedelplanen for perioden 2017-2027.

Kommuneplanen sin arealdel

Gjeldende kommunedelplan «Kommuneplanens arealdel for Rana» PLANID: 1833\_KA2023 ble vedtatt 21.06.2023. Arealformålene innenfor planområdet er hovedsakelig «LNFR» og «Råstoffutvinning». «Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone» er benyttet for elven, og «næringsvirksomhet» hvor tiltenkt tilkomstvei nordover ligger. Størsteparten av planområdet ligger innenfor en sikringssone med byggeforbud rundt flyplass. Men nå som arbeidene med den nye flyplassen i Fagerlia er startet, vil flyplassen på Røssvoll legges ned etter hvert. Ny flyplass er estimert ferdigstilt i 2025, og i forlengelsen av dette bør det kunne åpnes opp for fjerning av byggeforbudet på relativt kort sikt.



Figur 1: Utsnitt kommuneplan. Planområdet for Røssvollneset næringspark er markert i rødt.

Gjeldende reguleringsplaner i området

Plangrensen overlapper med tre ulike detaljreguleringsplaner i området. «Detaljregulering for E6 Fallhei – Sandhei – Revidert», PLANID: 5016 ble vedtatt 15.03.2016, dekker det meste av nytt planområde. Detaljplan viser arealformålene «LNFR» og «Steinbrudd og masseuttak», men med noe ulike formålsgrenser sammenlignet med kommuneplanen. Det er også regulert en veg på tvers av planområdet, der hvor veien går i dag. For elven gjelder «Friluftsområde i sjø». Rundt halve eiendommen er også båndlagt som «midlertidig bygge- og anleggsområde», men som det står i reguleringsbestemmelsene §4.0:

«Stiplede områder (Gjennomføringssone - midlertidig anleggsområde/riggområde) kan tas i bruk til midlertidige anleggsområder, riggområde, etc. i anleggsperioden. Bestemmelser om midlertidig anleggsområde fjernes fra plankart når ny E6 er bygd.»

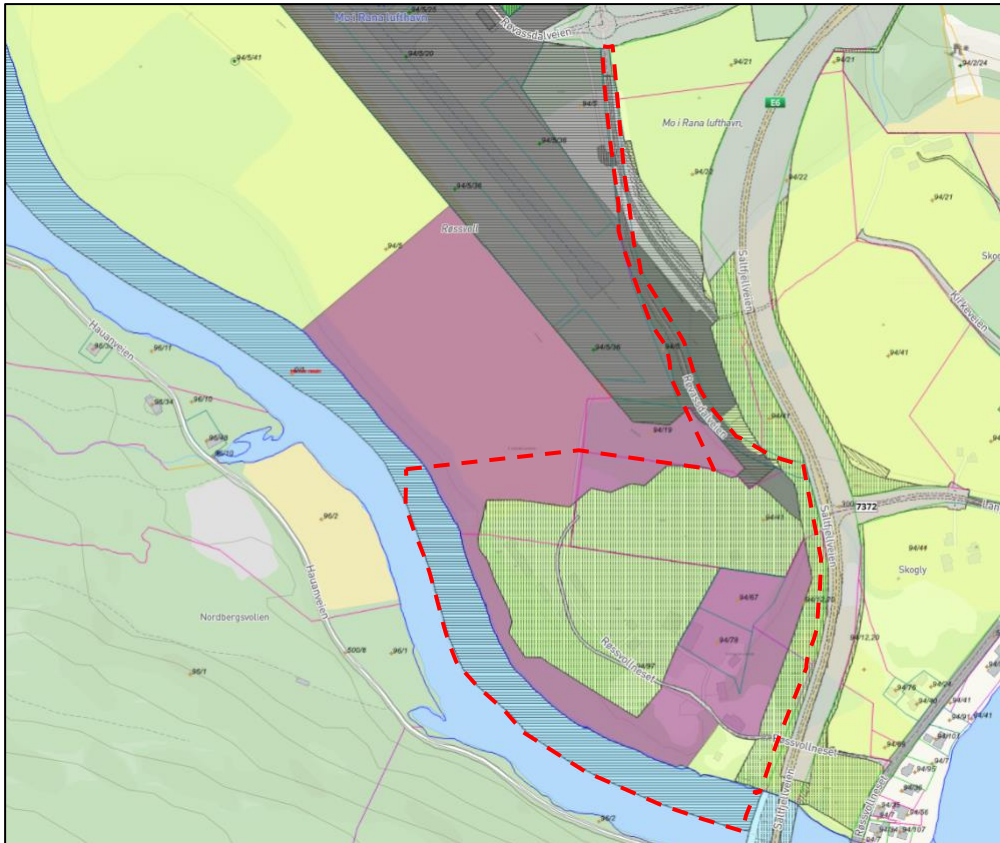


Nå som E6 er ferdig anser vi at behovet for midlertidig anleggsområdet ikke lenger er til stede, og at det kan sees bort ifra.

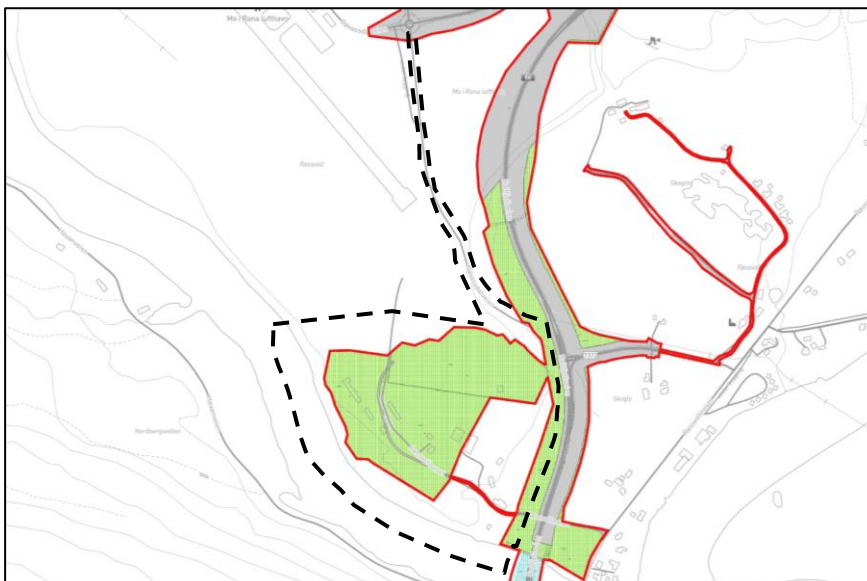
Andre detaljreguleringsplaner som ligger innenfor planområdet;

«Røssvollheia» ID: 5001, vedtatt 20.11.1984). Berørte arealformål er grustak/sandindustri.

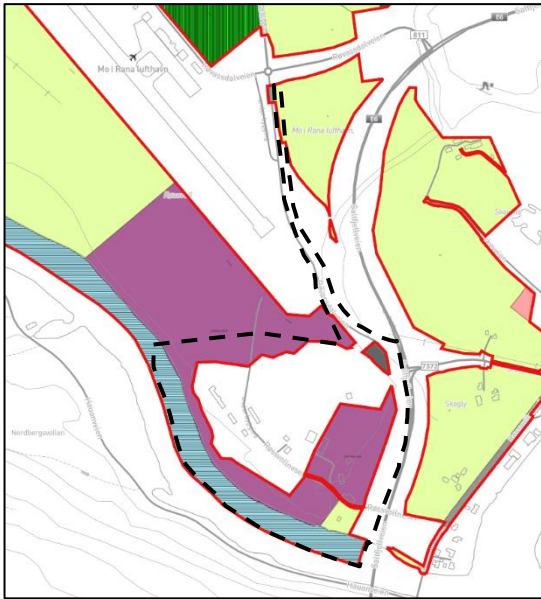
«Mo i Rana lufthavn – Røssvoll» ID: 5009, vedtatt 22.09.2009. Berørte arealformål er Flyplass/taxebane, kjørevei og annen veigrunn.



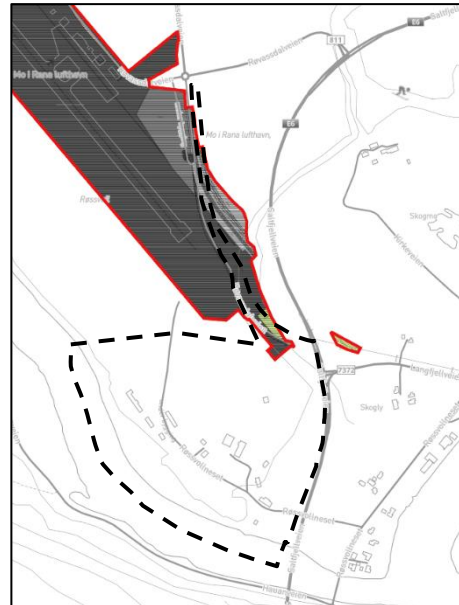
Figur 2: Utsnitt fra gjeldende reguleringsplaner. Nytt planområde markert med rødt.



Figur 3: Utsnitt PLANID 5016 - Detaljregulering for E6 Fallhei – Sandhei – Revidert



Figur 4: Utsnitt PLANID 5001 - Røssvollheia



Figur 5: Utsnitt PLANID 5009 - Mo i Rana lufthavn - Røssvoll

**Konsekvensutredningen for ny detaljreguleringsplan må redegjør for avviket mellom arealformål i kommuneplan og eksisterende detaljreguleringsplaner.**

## 4. PLANOMRÅDET

### 4.1. Lokalitet

Planområdet ligger ved Røssvollneset, like sør for Røssvoll flyplass, mellom E6 og Langvassåga. Planområdet omfatter gnr. 94 bnr. 97, samt flere tilstøtende eiendommer og arealer. Røssvollneset utformes av Langvassåga som møter Ranelva. Planområdet er synlig på venstre side når en kommer kjørende ut fra Reinforsheitunnelen og over Langvassåga bru på E6 retning nordover. Tilkomst til planområdet skjer fra avkjøring fra E6 inn på Røvassdalveien og via Saltfjellveien tilbake og under E6.



Figur 6: Oversiktskart





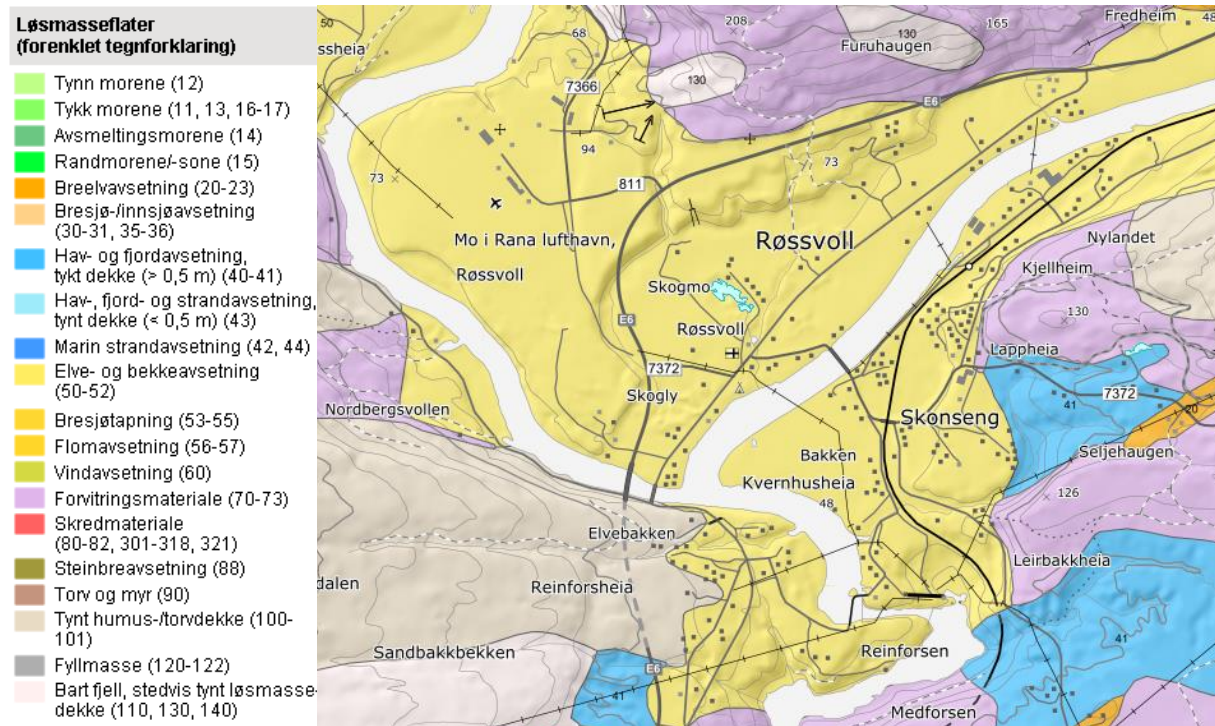
Figur 8: Dronebilde fra planområdet, tatt 10.12.21, fra sørøst. Til tross for noe snø, gir bildet et godt inntrykk dagens situasjon og bruk av området.



Figur 9: Dronebilde fra planområdet, tatt 10.12.21, fra øst/sørøst. Viser lagring av materiell, utstyr og noen brakker.

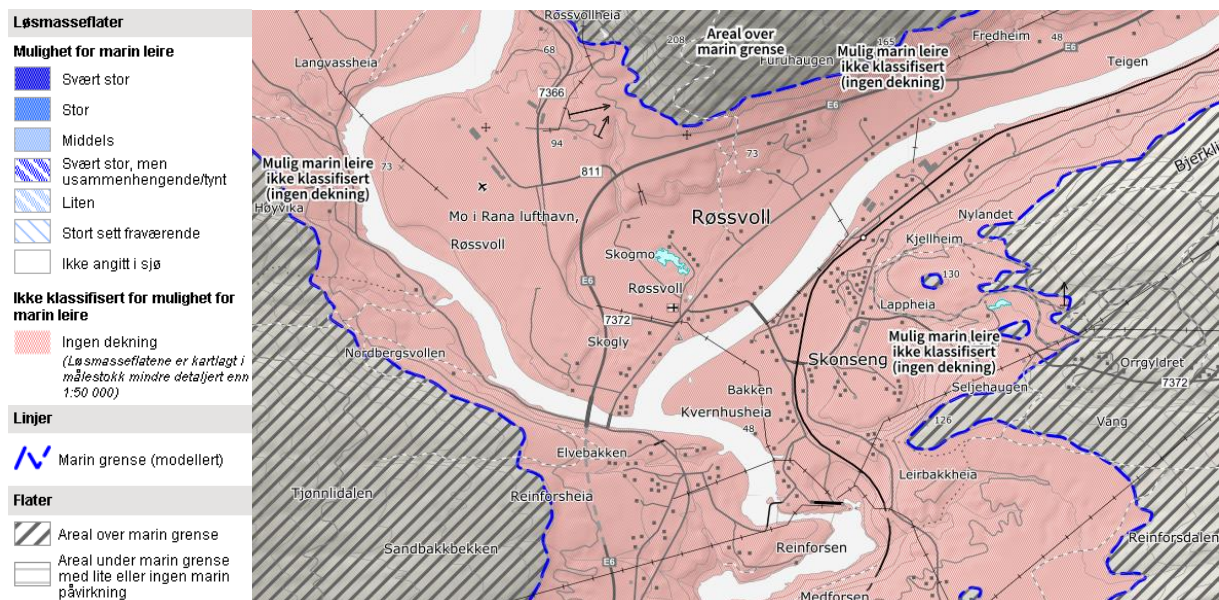
## 4.4. Grunnforhold

Ifølge kart på NGU.no består grunnen av elve- og bekkeavsetning.



Figur 10: Løsmassekart fra NGU.

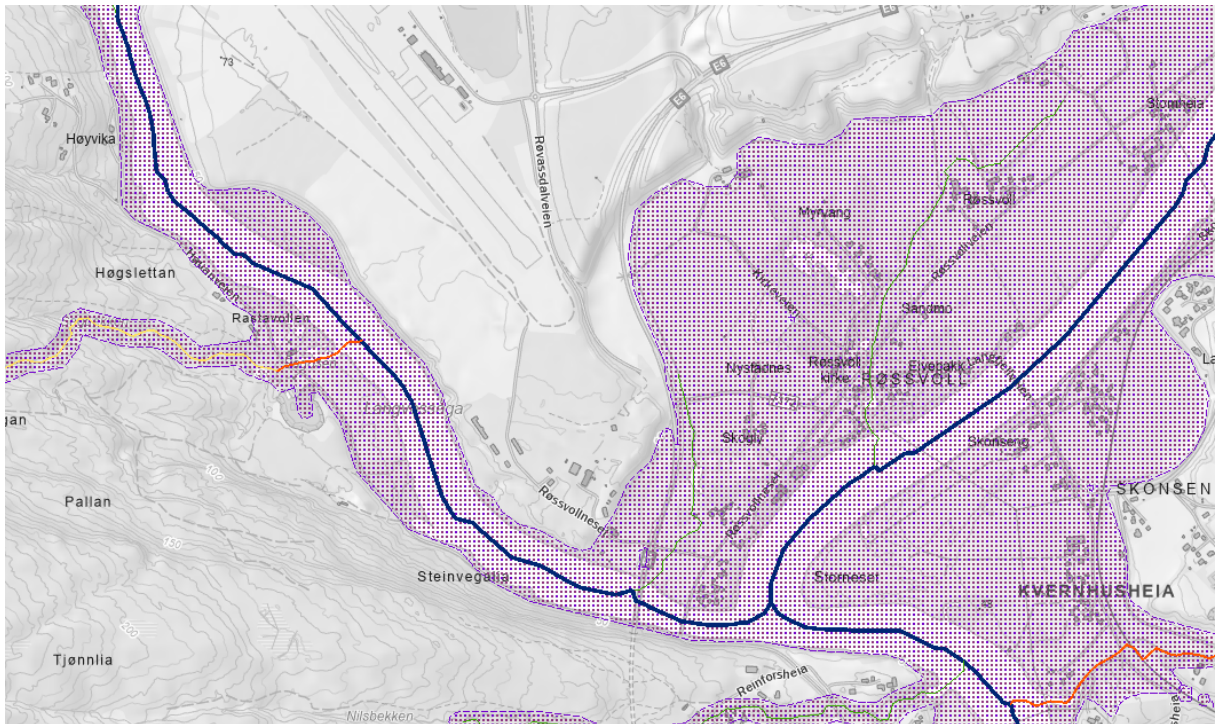
Området ligger under marin grense, men området er ikke klassifisert. Det er utført grunnundersøkelser innenfor planområdet, samt i nærheten i forbindelse med utbygging av E6. (Kilde: NGU sin nasjonale database for grunnundersøkelser, NADAG)



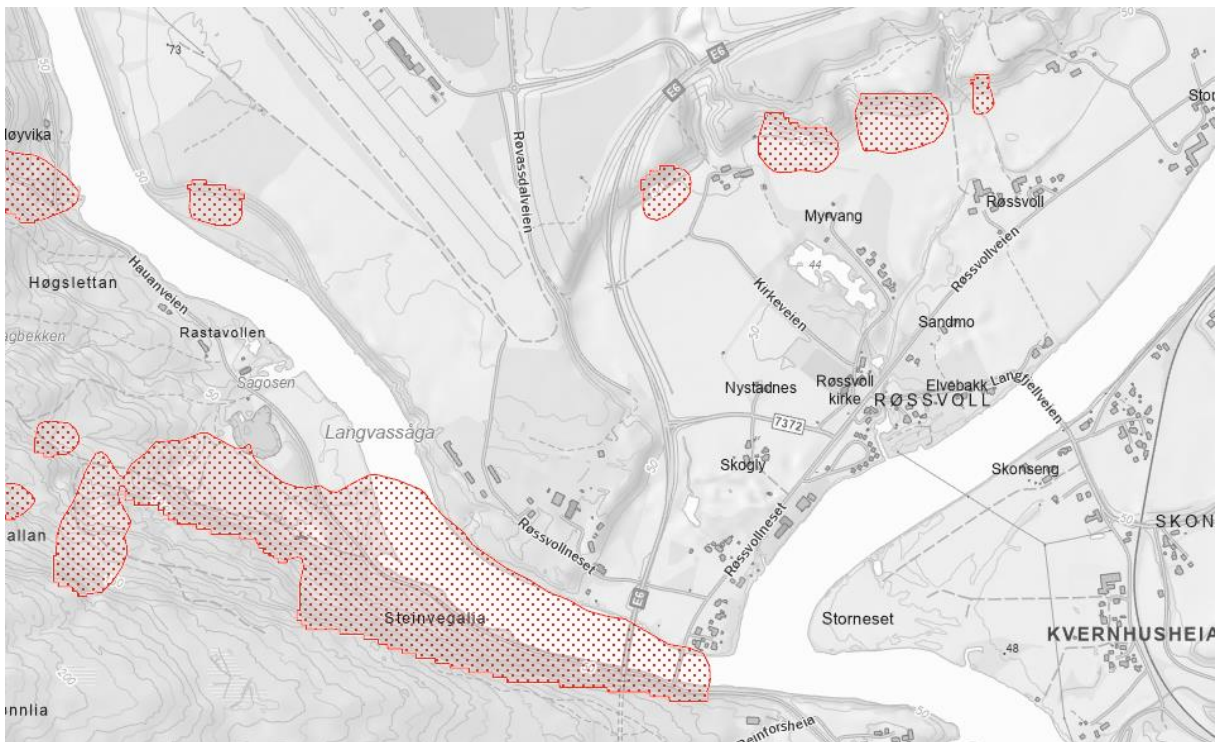
Figur 11: Marin grense og muligheter for forekomst av marin leire. Kilde: NGU

## 4.5. Naturfare

Det er registrert aktsomhetsområder for flom og snøskred innenfor planområdet.



Figur 12: Aktsomhetsområde for flom. Kilde: NVE



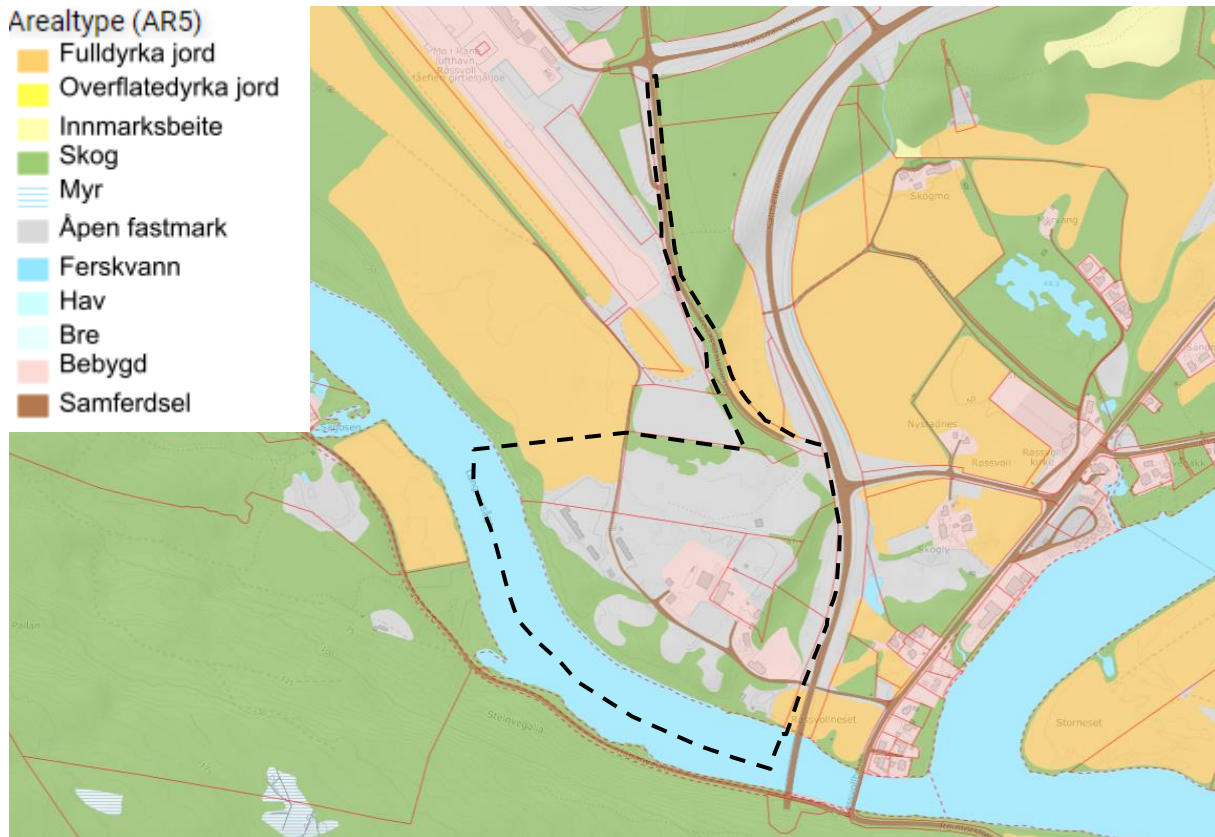
Figur 13: Aktsomhetsområde for snøskred. Kilde: NVE

## 4.6. Kulturminne

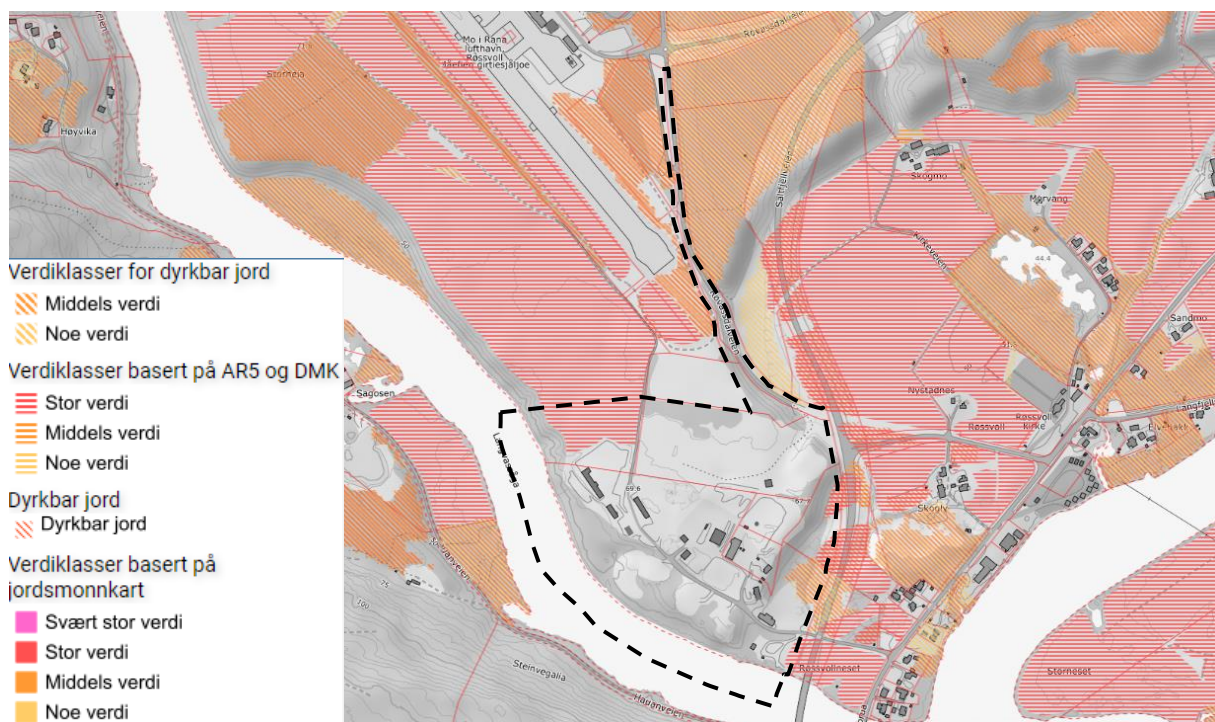
Det er ingen kjente kulturminner registrert i området.

#### 4.7. Natur-, friluftsliv og landbruksinteresser

Det finnes et mindre område som er opparbeidet som fulldyrka jord innenfor planområdet. Øvrige arealer er registrert som åpen fastmark, bebyggelse, samferdsel og skog med middels bonitet. Foruten om det mindre arealet som er opparbeidet er det ikke registrert egnet dyrkbar jord i planområdet.

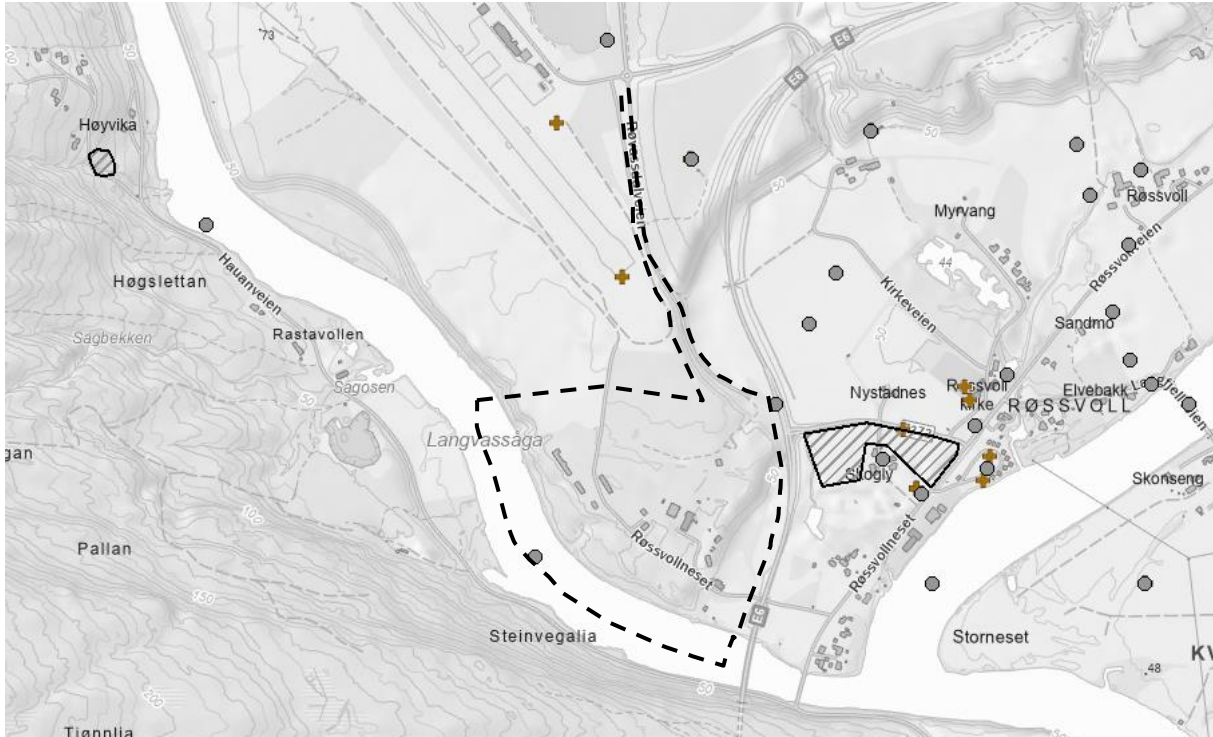


Figur 14: Arealtyper. Kilde: NIBIO



Figur 15: Dyrkbar jord og verdiklasser for jordbruksareal. Kilde: NIBIO

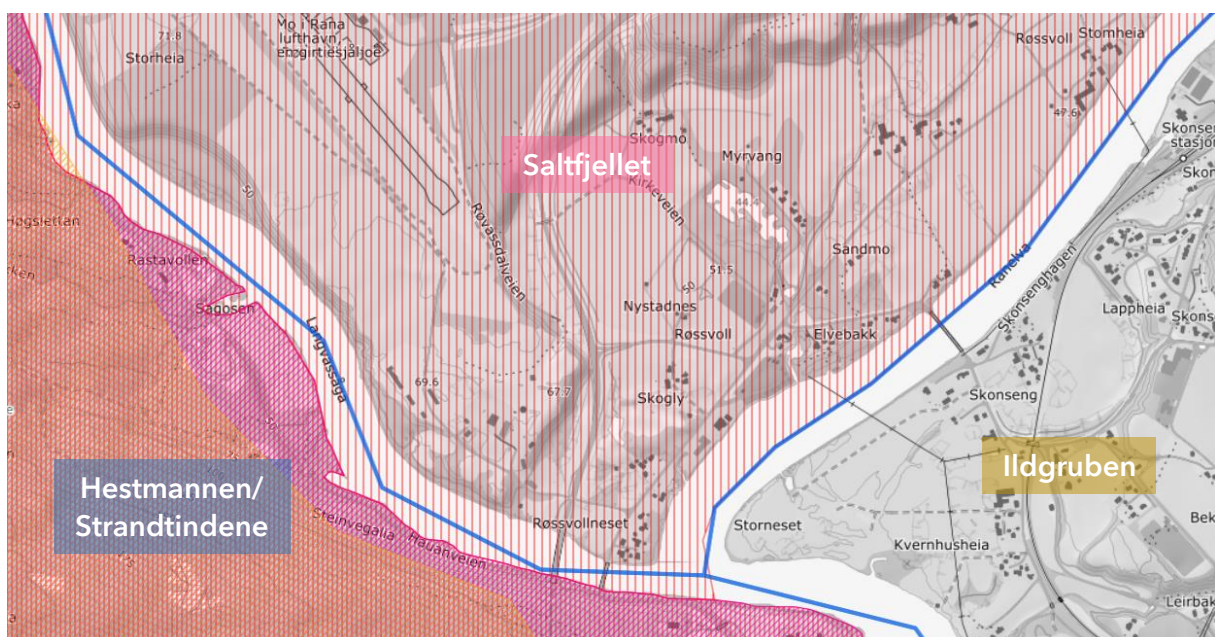
Det er finnes ingen utvalgte naturtyper innenfor planområdet. Vegetasjonen er dominert av barskog, men noe innslag av løvskog. Blant arter av nasjonal forvaltningsinteresse er det gjort ulike observasjoner i området. Observasjonene er ulike fuglearter, fordelt på de siste ca. 20 årene, og som enten er truet eller nær truet. I Langvassåga ble det i 2023 observert en horneddykker, og i 2021 en svartand. Begge er truede arter. I 2001 ble det og gjort en observasjon av en nordflaggermus nord-øst i grensen for planområdet.



Figur 16: Arter av nasjonal forvaltningsinteresse. Kilde: Miljødirektoratet

#### 4.8. Reindrift

Planområdet ligger innenfor Saltfjellet reinbeitedistrikt, og er registrert som lavereliggende sommerland, som er mindre sentrale og/eller mindre intenst brukt område.

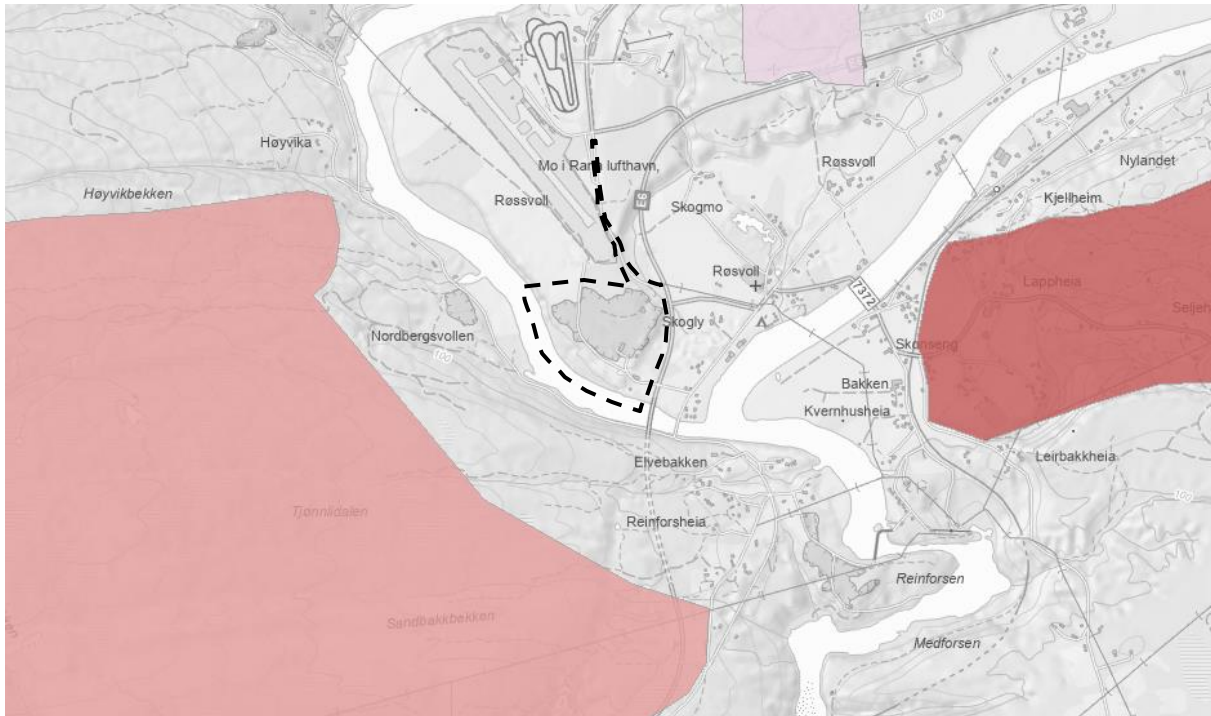


Figur 17: Reinbeitedistrikter og reinbeiteland.



## 4.9. Grønnstruktur og friluftstinteresser

Ingen registrerte friluftst- eller nærmiljøinteresser innenfor området. Det er et viktig friluftsområde sørvestover på Risfjellet og et svært viktig friluftsområde mot øst; Skongseng. Rana kommunes friluftsområder ble kartlagt og verdsatt i 2021.



Figur 18: Kartlagte friluftsområder, tur- og friluftststuter. Kilde: Miljødirektoratet.

## 4.10. Teknisk infrastruktur

Det finnes ikke noe kommunalt vann- og avløpsnett i dette området, så det må dermed planlegges for private løsninger. Både grunnvannsboring og hente vann fra Langvassåga er løsninger en må vurdere videre.

Det skal utarbeides en overordnet VAO-plan i forbindelse med planarbeidene. Denne skal angi løsning for vannforsyning, kart som viser planlagt ledningsnett og hvordan håndtere overvann.

Avfallshåndtering vil skje gjennom kommunens renovasjonsordninger. Behov for trafo/nettkiosk og strømforsyning må avklares med linjeeier.

# 5. PLANLAGTE TILTAK

## 5.1. Eiendommer berørt av detaljreguleringen

Næringsområdet: 94/97, 94/78, 94/67, 94/12-94/20, 94/41, samt mindre deler av 94/5.

Vegtilkomst: 402/1, 94/5, 94/19

Deler av Langvassåga (umatrikulert)



## 6.1. Grad av utnyttning

For bebyggelsesområder er %-BYA tenkt ca. 50% BYA. Skissert utbyggingsområde er på ca. 130 daa, dette gir da 65.000 m<sup>2</sup> bebygd næringsareal, inkludert parkeiringsbehov.

## 6.2. Byggegrense/-linje

Etter Veglovens § 29 skal det settes en byggegrense på 50 meter fra senterlinje riksveg, her altså E6. For byggegrense mot Langvassåga vil også være 50 meter, i tillegg må blant annet se på flomkartet, og unngå at det plasseres bygg innenfor flomsone. Ellers gjelder plan og bygningslovens §29-4 som angir avstand til nabogrense og mellom bygninger.

## 6.3. Byggehøyde

Noen av byggene kan kreve stor innvendig takhøyde, og noen kontorer i 2. etasje. Maksimal høyde kan derfor tenkes å settes til 12 meter, målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygget. I kommuneplanen ligger det i da høyderestriksjoner pga. flyplassen, så lenge denne er i drift må en forholde seg til disse.

# 7. ALTERNATIV

---

Et viktig element i arbeidet med planprogram og konsekvensutredning er å vurdere relevante og realistiske alternativ. Alternativsvurderinger kan både gjelde alternative områder for lokalisering av det aktuelle tiltaket, ulik plassering innenfor reguleringsområdet og alternative tiltak for å redusere ulempene av en foreslått utbygging.

## 7.1. «Null-alternativet»/dagens situasjon

0-alternativet skal omtales og benyttes som sammenligningsgrunnlag for å få frem de ulike konsekvensene av tiltaket. Med 0-alternativet legger man til grunn at det aktuelle tiltaket ikke blir gjennomført som foreslått. En utredning/beskrivelse av 0-alternativet kan omfatte konsekvenser for utviklingen i området dersom tiltaket ikke blir gjennomført. Utredningen vil også inkludere eventuelle konsekvenser 0-alternativet kan få på mer sentrumsnære deler av Mo i Rana, da kommunen har uttrykt behov for slike områder og at det er ønskelig at denne type områder ikke ligger i sentrum.

I dette tilfelle vil nullalternativet være at det aktuelle området blir liggende som det fremstår i dag, og brukes deretter. Det er uansett aktuelt med en nedtrapping og avslutning av sanduttaket i nær tid. Fortsatt bruk av mindre lagerlokaler og utendørs lagring ses på som sannsynlig.

Forslagsstiller har ikke alternative utbyggingsplaner for området, og har heller ikke alternative tomter for utbygging av denne type område.

## 7.2. Hovedalternativet = fremtidig situasjon (detaljregulering)

Området vil opparbeides som næringsområde, og kan sees på som en vesentlig videreutvikling og forbedring av dagens situasjon.

Det planlegges flere næringsbygg og utvidelse av eksisterende næringsbebyggelse. I tillegg vil det blant annet anlegges kjøreveger og parkeringsplasser. Type og størrelse på bygninger er tenkt å tilpasses og tilrettelegges for plasskrevende næringer, og næringer som ikke har behov for sentrumsnær beliggenhet.

Grønne bufferoner mot elven og hovedvegen. Bevaring av all opparbeidet, dyrkbar jord.

## 8. UTREDNINGSTEMAER

### 8.1. Generelt

I planprogrammet er det satt søkelys på de problemstillinger og tema som er relevante når det gjelder å avgjøre om området er egnet for tiltaket, og de forhold som skal utredes nærmere før behandling av planforslaget.

Formålet er å sikre at forholdet til miljø og samfunn blir vurdert ved utarbeidelse av planen/vedtak og på hvilke vilkår tiltaket eventuelt kan gjennomføres.

Ønsket utbygging kan ikke gjennomføres før det er utarbeidet en detaljreguleringsplan. Som grunnlag for et reguleringsvedtak skal det blant annet utarbeides en planbeskrivelse.

Konsekvenser og avbøtende tiltak skal omtales enten i egen rapport eller som del av planbeskrivelsen. Tema som har egne rapporter, blir tatt inn i planbeskrivelsen med et sammendrag i et eget kapittel om konsekvensutredning.

I vurderingen av de planlagte tiltakene ser man på konsekvensene både i planområdet og i influensområdet dersom konsekvens omfatter mer enn bare planområdet. I tillegg beskrives eventuelle avbøtende tiltak og effekter av disse.

Hvert utredningstema er inndelt i tre underavsnitt:

Utredningstemaer	Aktuell problemstilling	Vurderinger	Fremgangsmåte <i>Planbeskrivelse/KU/ROS</i>
Aktuelt tema for utredning	Beskriver temaet sine hovedutfordringer.	Oversikt over forhold som tematisk er tenkt avklart. Hvilke vurderinger, kartlegginger og beskrivelser som må gjøres.	Viser hvilken metode som er tenkt benyttet ved innhenting av opplysninger og fremstilling av temaet. Og om dette er som en del av planbeskrivelsen eller som egen rapport/konsekvensutredning.

### 8.2. Utredningsprogram

I tabellen er det forslag til utredningstemaer som skal vurderes nærmere i planbeskrivelsen og konsekvensutredningen som skal følge detaljreguleringen. I kolonnen lengst til høyre er det omtalt hvilken fremgangsmåte som vil bli brukt for å utrede de ulike tema.

Vurderinger som skal gjøres som en del av planbeskrivelsen markeres med grønt kolonnen til høyre i tabellen under. KU-tema og andre tema hvor det må utarbeides egne rapporter/notat, som senere samles i KU-avsnittet i planbeskrivelsen, er markert med blått.

## Natur-, klima- og miljøforhold

Utredningstemaer	Aktuell problemstilling	Vurderinger	Fremgangsmåte <i>Planbeskrivelse/KU/ROS</i>
Landbruk	Området er i dag regulert til LNFR-område. Noe aktivt jordbruk areal innenfor planområdet.	Fjerning av LNFR områder må begrunnes godt. Kan det finnes områder med erstatningsareal andre steder? Påvirkning på aktivt jordbruk.	Vurdering i planbeskrivelsen.
Landskapspåvirkning	Hvordan vil de visuelle omgivelsene bli berørt/endret? Hvordan vil fjerning av vegetasjon og planering av området påvirke synlighet for omlandet? Hvor synlig vil byggene bli?	Vurdere nye tiltak i forhold til omgivelsene. Det må lages en terrengmodell med volumstudie for å vurdere virkningene for nærområdet, samt fjernvirkninger.	Vurdering i planbeskrivelsen. Illustrasjoner, kart og snitt både i planbeskrivelsen og som vedlegg.
Naturmangfold, inkl. vurderinger ihht. naturmangfoldloven	Hvilke konsekvenser har ny arealbruk for naturmiljøet, biologiske mangfold og vannressurser?	Basert på tilgjengelig data for kartlagte naturverdier i området. Konsekvenser for artsforekomster som er registret innenfor og i nærheten av planområdet skal vurderes.	Egen utredning i planbeskrivelsen. Bruk av Miljødirektoratet sin veileder M-1941 «konsekvenser for klima og miljø.»
Grønnstruktur og friluftsinnteresser	Det skal tas hensyn til grønnstrukturen mot Langvassåga.	Beskrive og vurdere friluftsinnteresser i området. Drøfte virkningen av grønnstruktur mot elven og vegen.	Del av planbeskrivelsen.
Flom- og skredfare	Deler av området ligger innenfor et område som er utsatt for flom.	Konsekvensene må beskrives, og risikoreduserende tiltak må innføres i planen. Det må også redegjøres for hvilke eventuelle konsekvenser et skred på andre siden av elven (område med snøskredfare) kan ha på planområdet.	Flomkart foreligger, og må innlemmes i plankart og -bestemmelser. Må også beskrives og vurderes i planbeskrivelsen.  Del av ROS-analysen.
Klimaendringer	Hvordan skal fare for framtidig økning i nedbør og ekstremvær håndteres? Mer	Gjøre rede for håndtering av ekstremvær, spesielt overvann.	Kartlegging av eksisterende avrenningslinjer i og ved planområdet som

Utredningstemaer	Aktuell problemstilling	Vurderinger	Fremgangsmåte <i>Planbeskrivelse/KU/ROS</i>
	utbygging i nedbørsfelt kan føre til større avrenning av overflatevann.		grunnlag for planbeskrivelsen og ROS-analysen. Omtale og tiltak for overvannshåndtering, fremtidige flomveger og evt. andre klimatiltak vil inngå i VAO-plan.
Reinbeite	Deler av området ligger innenfor et sommerbeite-område for reindriften.	Saltfjellet reinbeitedistrikt må komme med en uttalelse.	Del av planbeskrivelsen.  Eventuelle tiltak innlemmes i planbestemmelsen.
Grunnforhold	Det kan være fare for områdeskred grunnet områdets beliggenhet nedenfor marin grense.  Områdestabilitet/-setningsproblematikk.	Vurdere om grunnforhold er av en slik karakter at de medfører fare for tiltaket eller omgivelsene.	<b>Egen rapport.</b> Grunnundersøkelser og en geoteknisk utredning som vedlegg til planen. Sammendrag i planbeskrivelsen.  Del av ROS-analysen
Råstoffutvinning	Det kan bli liggende igjen sand- og grusforekomster som ikke blir utvunnet.	Kartlegge hvilke områder det er sand- og grusforekomster. Gjøre rede for eventuelle konsekvenser det kan medføre å la det ligge.	<b>Eget notat.</b> Kartlegging som vedlegg til planen. Sammendrag i planbeskrivelsen.
Massehåndtering	Vurdere omdisponering av masser til utbygging av området.	Gjøre rede for hvordan massene kan benyttes for å etterstrebe gode arealer, og samtidig unngå bort- og tilkjøring av masser	<b>Egen rapport.</b> Utregning av massebalanse med angivelse av kote-nivåer.

## Samfunnsforhold

Utredningstema	Aktuell problemstilling	Vurderinger	Fremgangsmåte <i>Planbeskrivelse/KU/ROS</i>
Støy	Hvilke områder er støyutsatte, og hvilke konsekvenser vil anleggsfasen og driftsfasen ha for nærområdene?	Vurdere aktiviteten og trafikk-løsninger som foreslås etablert i området. Vurdere eventuelle konsekvenser for naboer.	<b>Egen rapport.</b> Sammendrag i planbeskrivelsen.  Eventuelle tiltak innarbeides i planbestemmelsen.

Utredningstema	Aktuell problemstilling	Vurderinger	Fremgangsmåte <i>Planbeskrivelse/KU/ROS</i>
Folkehelse	Støy, støv, lys	Vurdere påvirkning av støy og støv i anleggsfasen, samt støy og belysning i driftsfasen.	Del av planbeskrivelsen.
Samfunnssikkerhet, beredskap og ulykkesrisiko (ROS-analyse)	I hvor stor grad er planområdet utsatt for brann og eksplosjonsfare? Kommunens beredskapskapasitet? Andre risiko- og sårbarhetsfaktorer?	Områder med fare, risiko eller sårbarhet avmerkes i planen som hensynssone.	Del av ROS-analysen. Sammendrag i planbeskrivelsen

## Transport og teknisk infrastruktur

Utredningstemaer	Aktuell problemstilling	Vurderinger	Fremgangsmåte <i>Planbeskrivelse/KU/ROS</i>
Trafikkforhold	Hvilken endring i trafikkbildet vil bli etter gjennomført tiltak, og hvordan vil dette påvirke de som bor langs adkomstveien. Trafikksikkerhet for mye trafikanter.	Det må utarbeides en trafikkanalyse, hvor påvirkningen fra trafikken på omgivelsene blir redegjort for. Avbøtende tiltak må beskrives. Begge adkomstveier må vurderes.	<b>Egen rapport.</b> Sammendrag i planbeskrivelsen. Tiltak innlemmes i planbestemmelsene.
Vann, avløp og overvann	Det mangler kommunalt vann- og avløpsnett i dette området. Renseanlegg og utslippstillatelse.	Det må planlegges for private løsninger. Det skal utarbeides en VAO-plan, som vurderer løsninger for vannforsyning, avløpssystem, utslipp og overvann.	<b>Egen rapport.</b> Det utarbeides egen VAO-plan som vedlegges plandokumentene.  Sammendrag i planbeskrivelsen
Vannkvalitet og -kapasitet	Hvordan er kvaliteten på drikkevannet, og er det tilstrekkelige kapasitet på drikkevann, sanitær- og brann-/slukke vann? Hvor skal vatnet hentes fra?	Avklare vannkapasitet og -kvalitet. Må gjøres via vannanalyser. Vurdere ulike vannkilder.	<b>Egen rapport.</b> Sammendrag i planbeskrivelsen.
Strømforsyning	Er det tilstrekkelig strømforsyning inn til planområdet?	Avklare energibehov, og eventuelt behov med ny høyspentforsyning inn til området. Vurdere	Del av planbeskrivelsen.

Utredningstemaer	Aktuell problemstilling	Vurderinger	Fremgangsmåte <i>Planbeskrivelse/KU/ROS</i>
		behov for nettstasjoner, og eventuell plassering.	
Renovasjon		Renovasjonsløsninger skal omtales.	Del av planbeskrivelsen

## 9. ORGANISERING AV ARBEIDET, MEDVIRKNING OG PLANPROSESS

---

### 9.1. Organisering av arbeidet

Tiltakshaver er Rana næringspark AS. Prodeco AS er engasjert for å utarbeide planmaterialet.

### 9.2. Prosess for planprogram

Prodeco AS vil på nytt kunngjøre oppstart av planarbeidet for «Detaljregulering av Røssvollneset Næringspark», PlanID 5019, sammen med offentlig ettersyn/høring av planprogrammet. Etter høringsperioden skal planprogrammet fastsettes av et politisk utvalg jfr. §11-13 i plan- og bygningsloven.

Det skal gjennomføres en planprosess som åpner for å få frem meninger om aktuelle planutfordringer og utredningsspørsmål. De berørte skal særskilt sikres mulighet for god dialog og reell medvirkning i de ulike fasene i planprosessen.

I tråd med plan- og bygningsloven §5-2 sendes planprogrammet ut til berørte parter og til statlige, fylkeskommunale og kommunale styresmakter. Høringsperioden for planprogram er minimum 6 uker. Lag, foreninger og offentlige styresmakter blir varslet med brev og kan komme med uttalelser til planprogrammet. Endelig planprogram fastsettes av kommunestyret (ev. delegert utvalg) på bakgrunn av framlagt planprogram og uttalelser til dette.

Ny kunngjøring av oppstart og planprogrammet blir annonsert på kommunen sin hjemmeside, via annonse i Rana Blad og Prodeco sin hjemmeside, slik at innbyggerne blir gjort kjent med planarbeidet og kan komme med innspill og uttalelser.

Utarbeidelse av planforslag med plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse, samt konsekvensutredning, skal skje med bakgrunn i fastsatt planprogram. Forslag til reguleringsplan vil bli lagt ut til offentlig ettersyn i minimum 6 uker, og dette vil også bli kunngjort i Rana Blad og lagt ut på nettsidene til kommunen. Berørte parter og naboer varsles direkte.



### 9.3. Planlagt framdrift

Fremdriftsplanen tar utgangspunkt i at det blir gjennomført ett offentlig ettersyn av planprogrammet og ett offentlig ettersyn av forslag til detaljreguleringsplan. Dersom det er nødvendig med flere offentlige ettersyn, vil tidsplanen for endelig behandling av reguleringsplanen bli forskjøvet. Det må tas forbehold om eventuelle endringer i fremdriftsplanen også av andre årsaker.

Prosessnavn	Forventet fremdrift
<b>Oppstartsmøte</b>	09.05.2022
<i>Varsling om oppstart planarbeid</i>	23.06.2022
<i>Frist for innspill</i>	01.08.2022
<b>Ny varsling og planprogram</b>	
<i>Nytt oppstartsmøte?</i>	Oktober/november 2023
<i>Varsling om utvidet planområde</i>	Medio november 2023
<i>Høringsperiode planprogram, 6 uker</i>	Medio november – ultimo desember 2023
<i>Oversendelse til Rana kommune</i>	Desember 2023
<b>Fastsetting av planprogram</b>	
<i>Politisk behandling</i>	Januar/februar 2024
<b>Undersøkelser og konsekvensutredning utarbeides</b>	Februar – april 2024
<i>Dialogfase/arbeidsmøter</i>	
<b>Innlevering og behandling planforslag med KU i planutvalget</b>	Mai 2024
<b>1. gangs politisk behandling av planforslaget</b>	Juni 2024
<b>Kunngjøring og offentlig ettersyn av planforslaget</b>	Juni – juli 2024
<i>Høringsperiode planforslag, 6 uker</i>	
<i>Merknadshåndtering/arbeidsmøter</i>	
<b>Planforslag med KU behandles i planutvalget</b>	August 2024
<b>Vedtatt av reguleringsplan og KU i kommunestyret</b>	September 2024
<b>Kunngjøring av vedtatt reguleringsplan</b>	September 2024
<i>Klagefrist 3 uker</i>	