



Norconsult AS

Saksbehandler, innvalgstelefon

Ole Christian Skogstad,
Sten Bruaas (forurensning)
Stine Gabrielsen (samfunnssikkerhet)

Innspill ved oppstart - Detaljreguleringsplan for Revelmyra sør - Plan-ID 2192 - Rana

Statsforvalteren viser til varsel datert 15.12.21 om planoppstart for Revelmyra sør. Vi beklager noe sent innspill.

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for boligblokker med 40- 50 nye boenheter i ulike størrelser.

Statsforvalterens innspill

Det aktuelle området er i kommunedelplanen av 16.06.14 for Mo og omegn i all vesentlighet avsatt som friområde, og samtidig underlagt hensynssone 910 hvor reguleringsplan fortsatt skal gjelde. Med unntak av garasjeområde (F.G.) i øst er planområdet også avsatt som friområde (herunder lekeplass) både i reguleringsplan av 11.03.97 for ny E6 Stigerplatået- Albogen og i reguleringsplan av 07.04.92 for ny E6 Tverråneset-Albogen. Pbl. § 11-8 bokstav f «Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde uendret» skal brukes for å angi områder hvor gjeldende regulering skal opprettholdes uendret, det vil si at den arealbruk som er fastsatt i reguleringsplanen, skal anses for å være i samsvar med kommuneplanens arealdel.

Planinitiativet er i strid med overordnede arealavklaringer. Pbl. § 12-3 slår fast at detaljregulering skal brukes for å følge opp kommuneplanens arealdel og eventuelt etter krav fastsatt i en vedtatt områderegulering. Bestemmelsens tredje ledd angir at private planforslag innholdsmessig må følge opp hovedtrekk og rammer i kommuneplanens arealdel og foreliggende områdereguleringer. Bestemmelsen tar sikte på å styrke den overordnede planleggingen etter loven. Etter 1985-loven skjedde det relativt ofte at den arealbruken som var fastsatt i kommuneplanens arealdel ble fraveket gjennom behandlingen av private reguleringsplanforslag som ble utarbeidet med sikte på gjennomføring av konkrete enkelttiltak. Over tid kunne dette føre til ganske omfattende endringer av arealbruken, uten at disse endringene var resultat av en overordnet, kommunal planlegging. At forslaget er i strid med overordnede arealplaner, vil være et tungtveiende argument for å nekte det fremmet.

Krav om konsekvensutredning

Statsforvalteren registrere at planen er vurdert til ikke å utløse krav om konsekvensutredning da planen «anses å gjelde en utvidelse av et eksisterende boligområde». Til dette bemerker vi at automatisk utredningsplikt utløses ved nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan, jf. § 6 og vedlegg II nr. 25.

Bestemmelsen presiserer ikke hva «område» er, eller angir et størrelseskriterium for dette. Grensen for når KU-kravet inntreffer i ulike tilfeller er derfor ikke entydig. I forskriften av 2014 § 2 bokstav b var størrelseskriteriet for detaljreguleringsplaner i strid med overordnet plan satt til 15 dekar. Denne gikk man bort fra i gjeldende forskrift blant annet for å unngå duplisering av tiltakstypene i vedleggene. For å sikre at regulering av områder til annen utbyggingsformål enn tiltakstypene i vedleggene fortsatt ble dekt opp, ble regulering av nye bolig- og fritidsboligområder i strid med kommuneplan tatt eksplisitt inn i vedlegg I. Ordlyden i forskriften angir ingen nedre grense, men det kan legges det til grunn at i bestemmelsen er det ment nye områder for bolig- og fritidsboliger av en viss størrelse. Det er i denne sammenheng ikke urimelig at dersom reguleringsplikten etter lovens § 12-1 tredje ledd utløses for et boligprosjekt, vil også utredningsplikten utløses. Det tidligere 15 daa-kravet, som noen operere med, vil ikke uten videre kunne legges til grunn som veiledende i tolkningen av ny forskrift.

Slik som bestemmelsen er formulert kan den dessuten også komme til anvendelse ved endring av arealformålet i en reguleringsplan fra annet utbyggingsformål til bolig eller fritidsbolig, dersom reguleringsplanen legger til rette for en mer omfattende utbygging enn hva som tidligere lå til grunn. Videre vil utvidelse av eksisterende bolig- og fritidsboligområder, hvor utvidelsen i seg selv er av en viss størrelse og omfatter et område som tidligere ikke er avsatt til utbyggingsformål, komme inn under bestemmelsen. Det vises her også til forskriftens vedlegg II nr. 30.

I det nå oppstartsmeldte tilfellet vil konsekvensutredningsplikten bli utløst da det her er snakk om et nytt boligområde og/eller utvidelse av et boligområde som beslaglegger et areal som pr. i dag er regulert som friområde.

Grønnstruktur

Med grønnstruktur menes et sammenhengende, eller tilnærmet sammenhengende, vegetasjonspreget område som ligger innenfor eller i tilknytning til en by eller et tettsted, jf. Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 214. Formålet gjør det mulig for kommunen å avgrense hovedstrukturen i grøntdrag og naturområder, gjennomgående turdrag og parker og større friområder, lekeområder og naturområder innen byggesonen. Det fremgår av dette at arealformålet «grønnstruktur» skal brukes for å angi de overordnede grøntområdene i byer og tettsteder og binde dem sammen. Arealformålet er ikke knyttet til bestemte utbyggingsområder, men som på et mer generelt grunnlag skal ivareta hensynet til naturvern og befolkningens rekreasjonsinteresser, og følgelig holdes fri for bebyggelse. I et område avsatt til «friområde» eller «park» vil det i tråd med planens formålsangivelse for eksempel kunne foretas en viss opparbeidelse og tilrettelegging for allmenn bruk.

Det her aktuelle grøntområdet er gjennom reguleringsplanen for nedre Langmoheia langt på vei knyttet til grønnstrukturen på nordsiden av Langmoheia, og utgjør sånn sett en hovedstruktur innenfor boligområdene her. Det har siden slutten av 90-tallet aldri vært en intensjon å legge til rette for utbygging her. Dette er eksplisitt uttalt og juridisk fastslått både gjennom kommunedelplanen og gjeldende reguleringsplaner.

Selv om det er et nasjonalt mål at mer av utbyggingen bør foregå innenfor bysentra og tettstedsområder, ligger det her en forutsetning om kvalitativ fortetting. I dette ligger det nasjonale forventning om gode bymiljø at de blågrønne kvalitetene sikres. Grønnstrukturer har vært og er fortsatt under press. For å sikre de blågrønne kvalitetene, begrense videre nedbygging og utvikle eksisterende og nye grøntområder er det nødvendig med langsiktig planlegging, god forvaltning og tilrettelegging. Statsforvalteren er derfor kritisk til et private planinitiativ som legger til rette for nedbygging av et grøntområde som tilbyr muligheter for allmenn ferdsel og opphold og har betydelige opplevelses- og landskapskvaliteter.

Barnekonvensjonens artikkel 31 gir i denne sammenheng tydelig uttrykk for «barnets rett til hvile og fritid og til å delta i lek og fritidsaktiviteter som passer for barnets alder». I en generell kommentar til denne artikkelen fra FNs komité for barns rettigheter er det sagt bl.a. at en ved kommunal planlegging må prioritere etablering av miljøer som fremmer trivsel for barnet. For å oppnå nødvendige barnevennlig miljø, bør det i henhold til kommentaren tas hensyn til bl.a. tilgang til anlagte grøntområder og natur til lek og rekreasjon. Dette er spesielt viktig ettersom barns aksjonsradius er begrenset. Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging punkt 5a og 5b inneholder videre krav til fysisk utforming.

I tillegg til det forannevnte vil dette grøntområdet kunne være av betydning for det lokale naturmangfoldet og områdets fordrøynings- og infiltrasjonsevne av overflatevann.

Planinitiativet vurderes raskt å komme i konflikt med nasjonale føringer om at kommunene bør utvikle og ivareta velfungerende og sammenhengende grønnstrukturer.

Forurensing

Støy

Statsforvalteren viser til [Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen \(T-1442/2021\)](#) som skal legges til grunn ved arealplanlegging og behandling av byggesaker etter plan- og bygningsloven. Tabell 2 i pkt.2.2. i retningslinjen angir anbefalte grenseverdier for etablering av ny støyfølsom bebyggelse. Vi viser også til bestemmelser om støy i kommunedelplanen Mo og omegn pkt. 1.6.

Planområdet grenser i sør til E6, Albogen. Statens vegvesen sin kartportal vegkart.no oppgir ÅDT på denne strekningen til 13118 med 8 % lange kjøretøy og fartsgrense 60 km/t. Enkle overslagsberegninger viser at støynivå ved foreslått byggegrense på 30 m fra veg ligger opp mot grensen for rød sone på 65 dB for støy fra vegtrafikk og at resten av planområdet ligger i gul sone for vegtrafikkstøy. Vi har ikke oversikt om planområdet også er berørt av støy fra Celsa eller andre virksomheter i Mo Industripark, men viser i denne forbindelse også til retningslinjens pkt. 2.5 om samlet støybelastning.

Støyretningslinjen gir anbefalte grenseverdier for støynivå utendørs, på fasade og på uteoppholdsarealer for støyfølsom bebyggelse. Den angir også kvalitetskriterier for planlegging av ny støyfølsom bebyggelse, jf. pkt. 1.2. Kvalitetskriteriene sikrer at bebyggelsen får gode lydmiljøer utendørs med tilfredsstillende støynivå, samt at det for boliger er en stille side hvor soverom og oppholdsrom kan plasseres. Retningslinjen skiller også mellom stille side og dempet fasade.

I utgangspunktet bør det ikke åpnes for nytt støyfølsomt bruksformål i støyutsatte områder. Ny støyfølsom bebyggelse bør fortrinnsvis etableres i områder med støynivå under grenseverdiene.

Dersom det av ulike grunner likevel etableres støyfølsom bebyggelse i en støysone, er det viktig at støyforholdene avklares på et tidlig tidspunkt i planprosessen. Det må utarbeides støyfaglig utredning, jf. retningslinjen pkt.3.2.1 og settes reguleringsbestemmelser som er tilpasset den aktuelle plansituasjonen.

Støy må være et premiss for planleggingen, herunder optimalisering av planløsninger for så langt som mulig sikre at alle boenheter får stille side. Ny bebyggelse bør etableres slik at det blir god bo- og brukskvalitet og gode lydmiljøer på eiendommen.

[Miljødirektoratets veileder om behandling av støy i arealplanlegging](#) utdyper føringene i støyretningslinjen.

Det aktuelle området er utfordrende med tanke på boligutvikling, og vesentlige avvik fra støyretningslinjen kan gi grunnlag for innsigelse herfra.

Luftkvalitet

Planområdet ligger tett opp til E6 og Mo Industripark og det er grunn til å tro at planområdet vil være eksponert for bl.a. svevestøv fra vegtrafikk og industri. Vi viser i denne forbindelse til Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520). Retningslinjen har anbefalte grenseverdier som er strengere enn kravene i forurensningsforskriften kap. 7 om lokal luftkvalitet. Det vises i denne sammenheng til at grensen i T-1520 for gul sone $35 \mu\text{g}/\text{m}^3$ 7 døgn per år. Basert på data for 2020 fra målestasjonen Moheia Vest kan det se ut til at planområdet ligger i gul sone for svevestøv PM_{10} . Hensynet til lokal luftkvalitet må sammen med støy inngå i vurderingen om hvorvidt planområdet bør åpnes for ny boligbebyggelse eller ikke.

Samfunnssikkerhet og beredskap

I henhold til pbl. § 4-3 skal kommunen påse at risiko- og sårbarhetsanalyse gjennomføres for planområdet, eller selv foreta slik analyse, for å sikre at planen fremmer hensynet til samfunnssikkerhet. Analysen skal vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging. Området med fare, risiko eller sårbarhet avmerkes i planen som hensynssone, jf. §§ 11-8 og 12-6.

Planområdet ligger i nærheten av storulykkevirksomhet, og det er derfor viktig at storulykke inngår som en del av ROS-analysen. Vi henviser til DSB sin [veileder om sikkerhet rundt storulykkevirksomheter](#), og da spesielt kap. 4 som omhandler forslag til ny utbygging i områdene rundt storulykkevirksomhetene.

Kommunen må vurdere om planlagt tiltak er forsvarlig i forhold til foreliggende storulykkevirksomhet. I tillegg må det fremmes krav om detaljregulering ved behov og ved byggesøknad, vurdert mot plan- og bygningsloven § 30-2 (fare eller særlig ulempe i tilknytning til boligstrøk) og plan- og bygningsloven 28-1 (byggegrunn, miljøforhold mv.).

Vi oppfordrer til dialog med storulykkevirksomheten, som skal gi nødvendig innspill om egen risiko både til utbygger og kommune, og da spesielt med tanke på sikkerhetsavstand og farebeskrivelse. Dette brukes som grunnlag for ROS-analysen. I tillegg er DSB fagmyndighet når det gjelder storulykeforskriften og kan bistå med vurdering.

Statsforvalteren anbefaler at DSB sin veileder [Metode for risiko- og sårbarhetsanalyse i planlegging](#) brukes til gjennomføring av ROS-analyse. Kommunens helhetlige ROS-analyse vil også være et viktig grunnlagsdokument i arbeidet med ROS-analysen.

Fraråding

Det her aktuelle området på Revelmyra er gjennom flere planprosesser ikke prioritert for utbygging. Statsforvalteren har problemer med å se hvilke forhold som tilsier at den fastsatte arealdisponering skal kunne fravikes i dette tilfellet.

Avsettelsen av boligområder av tilstrekkelig kvalitet og grønnstrukturer bør underlegges en helhetlig og strategisk vurdering, hvor bl.a. FNs bærekraftsmål ligger til grunn. Denne vurderingen hører naturlig hjemme på kommuneplannivå, og ikke som enkelttiltak på reguleringsplannivå. Eventuell boligutbygging på Revelmyra sør vil medføre nedbygging av grønnstruktur. I tillegg er det knyttet støy- og luftkvalitetsutfordringer til området. Med bakgrunn i dette fraråder Statsforvalteren videre planlegging for boligbebyggelse på Revelmyra sør.

Med hilsen

Tore Vatne (e.f.)
Seksjonsleder

Ole Christian Skogstad
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:
Rana kommune
Statens vegvesen
Nordland fylkeskommune