

REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE I PLANSAKER

Jf. pbl § 12-8

Oppstartsmøtet er ikke gjennomført som fysisk møte, grunnet smittevernregler under pågående pandemi. I tråd med kommunens nye rutine for gjennomføring av lovpålagte møter i perioder der fysiske møter frarådes eller forbys, blir først innsendt planinitiativ gjennomgått internt i kommunen. Deretter skrives en tilbakemelding til forslagstiller etter samme oppsett som et ordinært møtereftrat. Ved behov kan referatet sendes flere runder mellom partene før det anses som endelig. Hvis en av partene anser det som hensiktsmessig for å avklare noe av innholdet, kan det avholdes et fjernmøte over teams.

Tilbakemeldingen inneholder ikke en gjengivelse av det som står i planinitiativet, men

- Opplysninger kommunen mener mangler eller ikke er enig i
- Punkter som gjenstår å avklare
- Tema som må utredes i tillegg til det som fremgår av planinitiativet

Innsendt planinitiativ er derfor å anse som en del av tilbakemeldingen/referatet.

Dersom merknader til referatet ikke er mottatt innen fem dager etter oversendelse av referatet anses dette som endelig.

Detaljregulering for Steinbekkområdet

PlanID: 3082

Møtedato:	Før opprinnelig planlagt oppstartsmøte 31. mars d.å., ble planinitiativ sendt ut til den interne planinitiativ-gruppa i Rana kommune. Det kom da noen innspill. For å sikre flest mulig innspill, ble planinitiativ med ny rutine, sendt ut til den interne planinitiativ-gruppa fredag 27. mars med frist til å gi innspill fredag 3. april. Det ble gitt forlenget frist til 15. april. Det har kommet inn fem innspill til planinitiativet.
Sted:	Mo i Rana

Møtedeltakere:

Tiltakshaver:	Brida eiendom AS odd.steinar@ospas.no
Fagkyndig plankonsulent:	Kontaktperson hos plankonsulent: Inger Hilde Solstad inger.hilde.solstad@gmail.com <input checked="" type="checkbox"/> Plankonsulent anses som fagkyndig, jf. pbl § 12-3 fjerde ledd

	<input type="checkbox"/> Plankonsulent anses IKKE som tilstrekkelig fagkyndig, og seksjon for kart og arealplan påberoper seg derfor retten til å be tiltakshaver om å finne en annen konsulent. Begrunnelse:
Kommunens planmyndighet:	Saksbehandler og kontaktperson: Magnhild Heidi Aabø magnhild.heidi.aabo@rana.kommune.no Seksjonsleder kart og arealplan: Inger Blikra
Andre:	Innspill mottatt fra: <ul style="list-style-type: none"> • Seksjon for vann og avløp • Seksjon for kart og arealplan – kartteknisk uttale • Seksjon for miljø, landbruk og eiendom • Prosjektavdelingen – ingen innspill/merknader • Seksjon for brann

Planinitiativ mottatt, dato:	05.02.2020
Arkivsaksnummer:	2020/706
Faktura skal sendes til:	Brida eiendom AS

1. Formålet med planen

Legge til rette for deponiområde for rene og lett forurensede gravemasser, som etter oppfylling til regulert nivå skal bli benyttet til industri/næringsområde.

2. Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet

- PDF som viser planområdet er sendt inn sammen med planinitiativ
- SOSI-fil av plangrense er sendt inn sammen med planinitiativ [Ettersendt](#)
- Dagens situasjon/ bruk av planområdet stemmer overens med innlevert planinitiativ
- Det er nødvendig å tilføye følgende vedr. dagens situasjon/ bruk:
Kartteknisk innspill fra seksjon for kart og arealplan:
 - Ang. matrikkelkartet. I og rundt området finnes det stort sett usikre, gamle grenser som er lagt inn i kartet på grunnlagt av ØK50 fra sekstitallet. Kvaliteten er i beste fall en nøyaktighet innen 2 meter, men de kan også ha større feil. Grensene bør klarlegges før de brukes som planavgrensning eller formålsgrænse.

- Ang. FKB og nykartlegging/ajourføring. Høydedata i området er fra 2018. Vi regner ikke med at det blir produsert nyere data de nærmeste årene. For området kan vi også tilby punktsky fra laserscanning samt DOM og DTM i høy oppløsning.

- Virkninger utenfor planområdet angitt i innlevert planinitiativ er ok
- Virkningene utenfor planområdet er mer omfattende enn det som framkom i planinitiativet. Dette gjelder følgende: Se blant annet innspill fra seksjon for vann og avløp under punkt 5.

3. Vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger

- kommunen stiller seg bak forslagsstillers KU-vurderinger
- kommunen stiller seg IKKE bak forslagsstillers KU-vurderinger. Begrunnelse:

Vedlegg II nr. 10a og 11k i forskrift om konsekvensutredninger, omhandler henholdsvis utviklingsprosjekter for industriområder og deponier for masse større enn 50 daa eller 50 000 m³. Det er ikke et krav om at planer eller tiltak som er listet opp i vedlegg II skal ha planprogram og konsekvensutredning, men det må altså bli vurdert mer inngående om det er behov for det eller ikke. I planinitiativet er det krysset av for at det skal bli utarbeidet planprogram med tilhørende konsekvensutredning.

Dette er fagområder med temaer som må med i konsekvensutredningen:

- Naturmangfold
 - Sandsvaler/ornitologi
 - Elg/vilt
 - Steinbekken, gyteområde
- Friluftsliv og nærmiljø
 - Trafikk
 - Friluftsliv
- Landskapsbilde
 - Topografiske hovedformer med vannveier
- Naturressurser
 - Reindrifft
 - Skog
 - Dyrkbar jord
- Støv og støy
- Virkninger for samfunnet
 - Næringsliv

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

- planforslaget samsvarer med alle overordnede planer
- planforslaget samsvarer IKKE med overordnet/-ede planer, spesifiser hvilken plan og hvilket formål/tema:
Kommundelplan for Mo og omegn, deler er regulert til LNFR1 og deler er avsatt til næring.

planforslaget berører én eller flere gjeldende reguleringsplaner. Hvilke:
Plan 3026B for Gammeljordet-Steinbekken Del B.

5. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

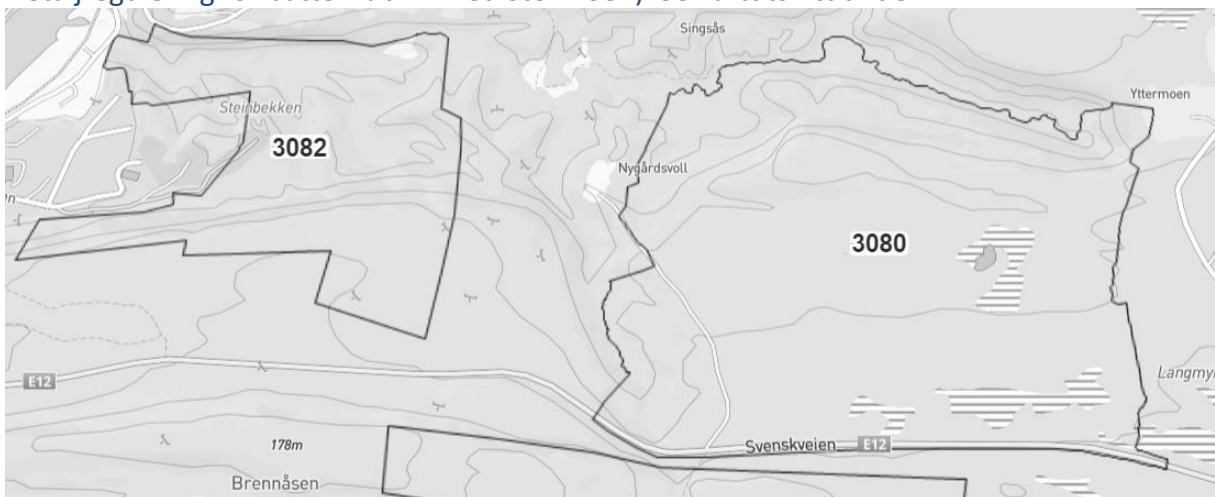
kommunen er enig i forslagsstillers vurd. av tiltenkt bebyggelse, anlegg og andre tiltak
 kommunen er IKKE enig i forslagsstillers vurderinger. – Spesifiser:

Aktuelle rekkefølgekrav er gjennomgått og så langt anbefalt tatt med i innlevert planforslag. Eventuelle tilføyelser:

- Uteoppholdsareal
- Lekeplass
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg eller fortau
- Trafikale forhold utenfor planområdet
- Vann- og avløpsnett
- Høyspentledninger
- Annet:

Med økt trafikk til planområdet, er det godt mulig at kryssløsningen må bli sett på og ev. andre trafikale forhold for å sikre alle trafikantgrupper i området som grenser til planområdet.

Det vil også være lurt å se på om det er mulig å etablere en sammenheng mellom planområdet til plan 3082 og forslaget om planområde for batterifabrikk (plan 3080: Detaljregulering for batterifabrikk ved Stormoen). Se kartutsnitt under.



- Innspill fra seksjon for vann og avløp:

I forbindelse med regulering av nytt industriområde i Steinbekkenområdet, må det utarbeides en VAO-plan for tiltaket, ref. [VA-norm kap. 3.A.](#) i henhold til [Spesifikasjon – Innhold VAO-plan](#). Denne skal sendes inn til Vann- og avløpsavdelingen i Rana kommune for

godkjenning. Hvis VAO-planen og tekniske løsninger er i henhold til [VA-normen](#) til Rana kommune, kan planen raskt godkjennes. Det skal leveres VAO-plan for alle typer tiltak. Ved tilknytning av kommunal infrastruktur til industriområdet, vil det kun bli aktuelt med tilknytning av vann og spillvann, overvann må håndteres lokalt og ledes mot Steinbekken.

- Vann

Vannforsyning til området kan hentes fra Hovslagerveien (SJK150 vannledning) i kum 7121 (se vedlagt VA-kart).

- Spillvann

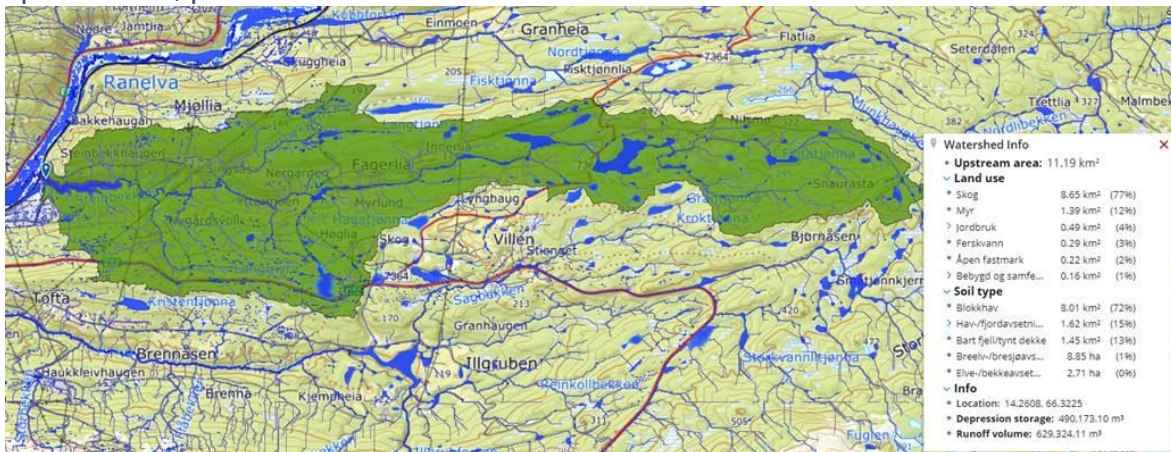
Spillvann kan også føres mot kommunalt spillvannsnett i Hovslagerveien ved kum 7222.

- Overvann

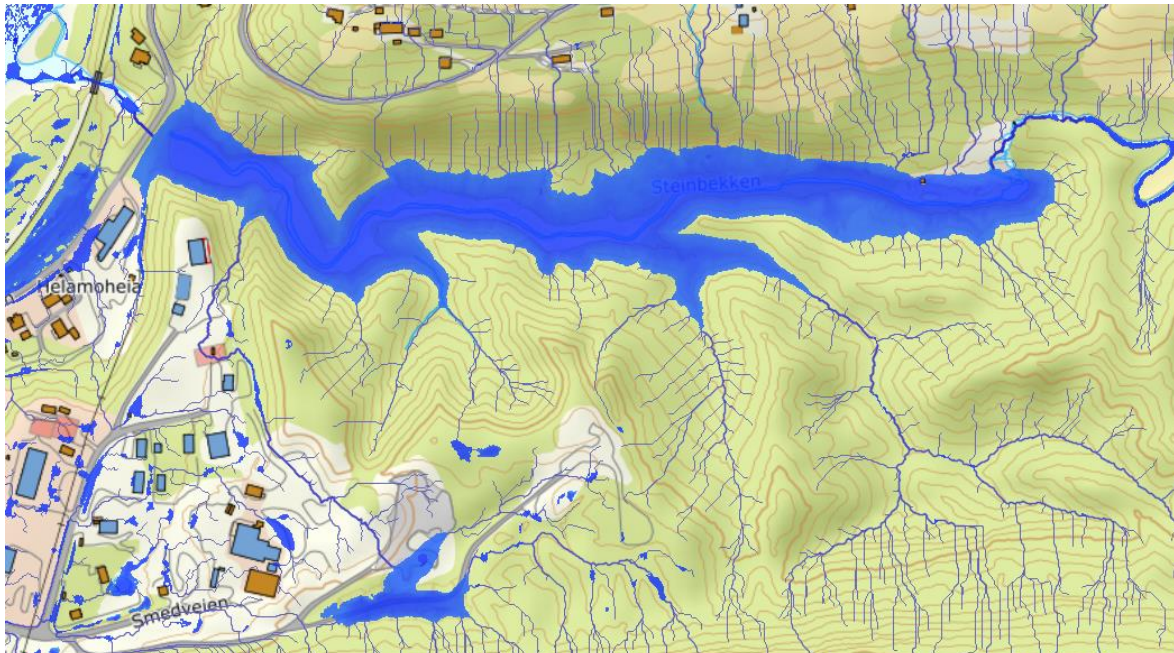
Overvann må håndteres lokalt i området, og tillates ikke ført til kommunalt overvannsnett. I dette området blir det viktig å vurdere flomveier, og sikre at de opprettholdes videre uten at de kan føre til skade på bygninger og infrastruktur.

Det blir svært viktig at det tas hensyn til de åpne vannveien som i dag går i området.

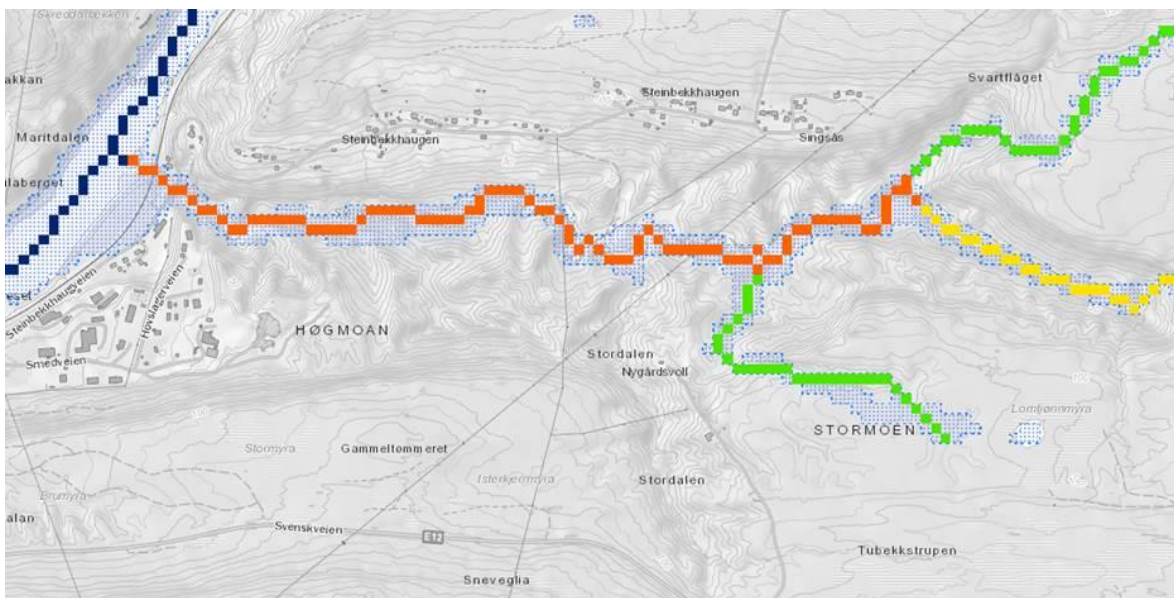
Hovedløpet i Steinbekken må ikke legges i rør i noen områder, det må opprettholdes som et åpent bekkeløp.



Figur 1 Dette avrenningskartet viser hele nedslagsfeltet til Steinbekken, dette er et stort avrenningsareal på 11,2km². Ved store nedbørsmengder vil det føre til stor vannføring i bekken.



Figur 2 Mer detaljert avrenningskart over det planlagte industriområdet viser at det går flere mindre vannveier i området. Ved gjenfylling av sidedalene til Steinbekken, kan det føre til at vannet finner nye veier som kan gi skade på bygninger og infrastruktur.



Figur 3 I NVE sine aktsomhetskart for flom er det skissert aktsomhetsområdet langs bekkene i området.

- Innspill fra seksjon for brann:

Hovslagerveien 2 er øvingsområde for brann og redning. Dette medfører en del røyk når det gjennomføres øvelser og kurs.

- Innspill fra seksjon for miljø, landbruk og eiendom
 - Miljø
 - Naturverdier

Steinbekken har en viktig funksjon for anadrom laksefisk i Ranelva. Bekken har dårlig forfatning i dag - gjengrodd og sannsynligvis sperret for oppgang av fisk pga. for høytliggende rør i veien. Vet ikke status på bekken sånn nøyaktig i dag, men den kan restaureres og bli oppvekstområde for fisk, gytebekk osv. Dette er fiskefaglige spørsmål som

Fylkesmannen vet mer om. Planforslaget innebærer at bekken må flyttes. Dette trenger ikke være negativt for funksjonen for bekken. Stadig mer vanlig i dag å bygge om vannveier for å forbedre forholdene for fisken, og her vil det være mulig å designe en ny nedre del av bekken. Dette er forhold som må tas med videre i arbeidet. Flytting av bekken må utredes og godkjennes av fiskefaglig ekspertise i samråd med Fylkesmannen. Å legge den i rør er uaktuelt og heller ikke ønskelig av tiltakshaver.

- **Masser**

Det andre forholdet som er viktig i denne sakene er kommunens behov for å etablere et slikt område som dette, hvor det er mulig for allmenheten å levere masser på lovlig vis. Da slipper vi at masser dumpes ulovlig rundt om i kommunen/naturen. Det er behov for et slikt anlegg og har vært ønskelig/savnet i mange år. I tillegg vil det bli kontroll på de massene som blir levert, og lett forurensede masser tas hånd om på en bra måte ettersom størrelsen tilsier at det kan bemannes.

Behovet for et slikt område vil øke i takt med økt boligbygging/infrastruktur osv i kommunen ved f.eks. etablering av ny flyplass. Da vil byggeaktiviteten øke. I tillegg vil man ende opp med et bra næringsareal til slutt når deponiet avsluttes.

- **Eiendom**

På vegne av Rana kommune som grunneier har jeg (Dag-Arnfinn Nilsen) ingen innspill så langt. Det har vært dialog mellom BRIDA, meg, Hilde Sofie og bydrift vedrørende de planer som BRIDA har i området. Vi er informert om at planene omfatter kommunal grunn 24/7 og har så langt gitt tilbakemelding om at vi er innforstått med dette.

6. Utbyggingsvolum og byggehøyde

- kommunen er enig i forslagsstillers vurderinger av utbyggingsvolum og byggehøyde
 kommunen er IKKE enig i forslagsstillers vurderinger av utbyggingsvolum og byggehøyde. – Spesifiser:

7. Funksjonell og miljømessig kvalitet

- kommunen er enig i forslagsstillers vurderinger av tiltenkt funksjonell og miljømessig kvalitet *Se innspill fra seksjon for miljø, landbruk og eiendom*
 kommunen er IKKE enig i forslagsstillers vurderinger av tiltenkt funksjonell og miljømessig kvalitet. – Spesifiser:
- «Sjekkliste for utearealenes utforming» er gjennomgått og utlevert til forslagsstiller. Denne ligger også på [kommunes hjemmeside](#) under «Maler».
- Veg og gateutforming er så langt i tråd med kommunaltekniske normer. Eventuelle avvik: Vi forutsetter at dette blir ivaretatt.

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

- kommunen er enig i forslagsstillers vurderinger av tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser [Se kommentarer under punkt 3 og innspill under punkt 5.](#)
- kommunen er IKKE enig i forslagsstillers vurderinger av tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser. – Spesifiser:

9. Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

- kommunen stiller seg bak forslagsstillers vurderinger av interessefelt som berøres av planen
- kommunen stiller seg IKKE bak forslagsstillers vurderinger av interessefelt som berøres av planen. Disse må tilføyes:

Hvilke utredninger må ev. bli utarbeidet:

Tema:
Trafikk

Omfang:

Ansvar:
Tiltakshaver

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

- Utfylt ROS-analyse ok
- Utfylt ROS-analyse IKKE ok. Dette må tilføyes/ endres:

På eiendom 24/400 ligger et eksplosivanlegg. Dette må bli tatt hensyn til i videre planlegging. Planområdet ligger innenfor innflygning til fremtidige Polarsirkelen lufthavn (terrormål). Det vil mest sannsynlig gi restriksjoner på lyssetting og byggehøyde og ev.

bruk av kran. Vi regner med at restriksjoner med tanke på byggehøyder ikke vil bli et «problem» i dette området.

Ellers er deler av området registrert som aktsomhetsområde for jord- og flomskred, samt aktsomhetsområde for snøskred. Derfor må det i plansaken bli foretatt en geoteknisk vurdering fra en geoteknisk fagkyndig om disse forholdene. Ev. avbøtende tiltak må bli tatt inn i reguleringsplanen.

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

- Varlingsparter er ok
 varlingsparter er IKKE ok. Disse må tilføyes/ fjernes/ endres:

Noen spesielt viktige parter (som kanskje må gis spesiell oppmerksomhet/ dialog/ møter)?
Ildgruben reinbeitedistrikt, naboer

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

- Samarbeid og medvirkningsopplegg ok
 Samarbeid og medvirkningsopplegg IKKE ok. Følgende må tilføyes/ endres:

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

- Felles behandling av plan- og byggesak er IKKE aktuelt
 Felles behandling av plan- og byggesak er aktuelt. Spesifiser:

14. Hva skal kommunen bidra med underveis i planarbeidet

- Kommunen skal kun ha en saksbehandlerfunksjon samt svare på spørsmål underveis som er nødvendige for utarbeidingen av planen
 Kommunen skal bidra aktivt underveis i planarbeidet med følgende:

15. Dialogmøter mellom forslagsstiller og kommunen

- det er ikke aktuelt/nødvendig med flere møter før innlevering av planforslaget
- forslagsstiller skal sende over et planforslag til gjennomsyn før det sendes formelt
- ved behov for et dialogmøte etter høring og offentlig ettersyn vil kommunen invitere forslagsstiller til dette

16. Fremdriftsplan for planarbeidet

- Forslagsstillers planlagte dato for varslingsdato for oppstart:
- Forslagsstillers planlagte dato for oversendelse av komplett planforslag:

Aktuelle datoer for behandling i MPR (men vi ønsker ikke å spikre en dato):

Forslagsstiller er informert om saksgangen etter plan- og bygningsloven. Saksbehandlingstid fra komplett planforslag er mottatt til første vedtak i saken er maksimalt 12 uker.

Forslagsstiller er informert om [kalender for politiske møter](#) (og plankontorets skrivefrister/saksbehandlingstid).

Antatt høringsperiode:

Forslagsstiller er informert om at høringsfristen for offentlig ettersyn er minimum 6 uker.

Antatt tidspunkt for sluttbehandling av planen i ks:

Forslagsstiller er informert om ansvar for å holde plankontoret informert om fremdriften i planarbeidet. Dersom plankontoret i løpet av en periode på 6 måneder (uten annen avtale) ikke har mottatt slik informasjon vil planarbeidet betraktes som skrinlagt og saken avsluttes.

19. Er det aktuelt å bringe forslaget inn for regionalt planforum?

- Ja
- Nei

20. Kommunens foreløpige vurderinger og føringer

Er det aktuelt å stoppe planinitiativet etter pbl §12-8 andre ledd?

- Anbefaler oppstart av planarbeid
- Anbefaler oppstart av planarbeid dersom følgende endringer/justering gjøres:
[Anbefaler oppstarts så lenge våre kommentarer og innspill blir tatt til følge.](#)
- Anbefaler ikke oppstart av planarbeid med følgende begrunnelse:

21. Krav til kunngjøring og varsel om planoppstart

Forslagsstiller er gjort kjent med følgende:

- Forslagsstilleren skal kunngjøre og varsle oppstart av planarbeidet (jf. pbl § 12-8).
Kunngjøringen og varslingen skal bla inneholde/ redegjøre for:
 - Oversiktskart som viser planområdets beliggenhet og avgrensning
 - Formålet med planen
 - Vurdering av KU-plikt
 - Ha vedlagt planinitiativet og referatet fra oppstartsmøtet eller opplyse om hvor det er tilgjengelig.
 Det skal varsles i lokalavis (Rana Blad) og gjennom elektroniske medier. Grunneiere, naboer og berørte offentlige etater og andre berørte interessenter skal varsles med brev.
Frist for innspill skal være minimum 6 uker fra varsling med høring og offentlig ettersyn av planprogram.
- Referat fra oppstartsmøtet skal sendes til regionale myndigheter ved varsel om planoppstart.
- Før varsel om oppstart skal forslagsstiller innhente skriftlig erklæring fra kommunens driftsavdeling om tilstrekkelig kapasitet på vei og VA.
- Forslagsstiller skal oversende materiale til plankontoret for varsling på kommunens nettside.
- Forslagsstiller er gjort kjent med bestilling av naboliste på [e-torg](#).
- Forslagsstiller er informert om kommunens klart språk-prosjekt og oppfordret til å tilpasse sine dokumenter (og illustrasjoner) til leserne/ mottakerne
Klart språk i Rana kommune:
 - Tilpass teksten til leseren, uansett hvem du skriver for.
 - Leserne skal finne det de trenger, forstå det de finner, kunne bruke det de finner og gjøre det de skal

22. Krav til innlevert planforslag

Et planforslag skal tilfredsstillere kravene til en reguleringsplan i pbl §12-1 og bestemmelsene i forskrift om kart, stedfestet informasjon, arealformål og kommunalt planregister (kart- og planforskriften) §§ 9 og 10.

Faste krav til innhold av planmateriale:

1. Plankart skal leveres som pdf i målestokk samt som SOSI-fil (versjon 4.5).
Kommunens tittelfelt skal benyttes.
Kommunens krav til plankart skal følges (se hjemmesiden)

Rammer for bestemmelsenes innhold og utforming finnes her:

https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/reguleringsplanveileder/id2609532/se_c10#id0331

<ol style="list-style-type: none"> 2. Reguleringsbestemmelser skal oversendes i word-format, kommunens sist oppdaterte mal skal benyttes. 3. Planbeskrivelse med ROS-analyse og ev. KU. Skal leveres i word og pdf-format. 4. Videre skal materialet inneholde: <ul style="list-style-type: none"> - Kopi av kunngjøringsannonse med dato. - Kopi av varslingsbrev med adresseliste. - Kopi av innkomne innspill. 5. Foretrukket format på planmaterialet (unntatt kart) er stående A4. 	<p>Informasjon om relevante temaer og innhold i planbeskrivelse finnes her: https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/reguleringsplanveileder/id2609532/sec6#id0108</p>
<p><u>Øvrige krav:</u></p>	
<p><input checked="" type="checkbox"/> Illustrasjonsplan/-bilder/-modell som blant annet viser følgende:</p> <ul style="list-style-type: none"> - bygninger med maks tillatte utnyttelsesgrad og maks tillatte høyde - vegger - terrenginngrep (som følge av vegger og bygninger) 	
<p><input checked="" type="checkbox"/> Utomhusplan Skal leveres i målestokk 1:200 eller annen avtalt målestokk. Se mal for reguleringsbestemmelser</p>	
<p><input checked="" type="checkbox"/> Lengde- og tverrprofiler av vegger (som også viser skjæringer og fyllinger, samt sporingskurver) for dimensjonerende kjøretøy</p>	

23. Kart

<p><input type="checkbox"/> Det er behov for oppmålinger. Hvilke? Se kartteknisk innspill fra seksjon for kart og arealplan.</p> <p><input type="checkbox"/> Det anbefales oppmåling av plangrensen.</p>	<p>Plandata for tilgrensende planer bestilles hos seksjon for kart og arealplan.</p>
<p><input checked="" type="checkbox"/> Digitalt planmateriale (se spesifikasjon ovenfor) skal godkjennes av kommunen før planforslaget kan regnes som komplett.</p>	<p>Nasjonale produktspesifikasjoner finnes her: www.regjeringen.no/nb/dep/md/tema/planlegging_plan-og-bygningsloven/kart--og-planforskriften-.html?id=570324</p>

24. Byggesaken

<p><input checked="" type="checkbox"/> Forslagsstiller er informert om at det før levering av byggesøknad er krav om et samordningsmøte med kommunens driftsavdeling om forhold vedrørende riggområde i anleggsfasen.</p>

25. Gebyr

- Behandling av planforslaget vil bli ilagt gebyr etter kommunens betalingsregulativ for saksbehandling etter plan- og bygningsloven.
- Gjeldende [gebyrregulativ](#) finnes på kommunens hjemmeside, og forslagsstiller er gjort kjent med dette.

26. Forbehold

Oppstartsmøtereferatet bygger på de opplysninger og planfaglige forhold som forelå på det tidspunktet planinitiativet ble mottatt. Planfaglige tema og prioriterte utredningsbehov for planarbeidet er angitt så langt dette har vært mulig på grunnlag av tilgjengelige opplysninger gitt i planinitiativet og etter interne kommunale avklaringer.

Konklusjonene er derfor foreløpige, og referatet gir ingen rettigheter i den senere saksbehandlingen. Det tas forbehold om endringer i rammebetingelser, i kommunens rutiner og politikk og at nye opplysninger kan føre til endrede faglige vurderinger. Naboprotester, protester fra beboerorganisasjoner, krav fra offentlige myndigheter m.m. vil kunne medføre krav om endring av prosjektet og endring av fremdriften for prosjektet.

Mo i Rana 22.04.2020

Magnhild Heidi Aabø

.....
referent

VEDLEGG: Planinitiativ datert 02.02.2020 med ROS-sjekkliste og kart som viser planavgrensning som vedlegg