

ASPLAN VIAK AS AVD MO I RANA
Halvor Heyerdahls vei 1
8626 MO I RANA

Mo i Rana, 25.04.2022

Saksnr.-dok.nr.
2022/1219-10

Arkivkode
8078

Avd/Saksb
KAPL/1-13190

Deres ref.

Referat oppstartsmøte plan 8078: Detaljregulering for Strandaveien 6 og 8

Jf. pbl § 12-8

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 kommer frem av planinitiativet

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

*Dersom det i oppstartsmøte er uenighet om vesentlige punkter i det videre planarbeidet eller om planinitiativet stoppes, kan forslagsstilleren - **dersom planforslaget er i tråd med overordnet plan** - kreve spørsmålet forelagt kommunestyret eller et politisk utvalg som kommunestyret har delegert oppgaven til, til vurdering eller avgjørelse, jf. pbl. § 12-8 andre ledd. Vedtaket fra behandlingen **vedlegges referatet fra oppstartsmøtet.***

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

Detaljregulering for Strandaveien 6 og 8

PlanID: 8078



Møtedato:	25.04.2022
Sted:	Rådhuset Rana kommune Arbeidsrom Areal og miljø

Møtedeltakere:

Tiltakshaver:	Blikk Utvikling AS Morten Nordtømme, mnr@blikk.as Telefon 93273623
Fagkyndig plankonsulent:	Asplan Viak AS Kontaktperson hos plankonsulent: Åsmund Øistein Rajala Strømnes <asmund.stromnes@asplanviak.no> Synne Wergeland Lindemark <synne.lindemark@asplanviak.no> <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 viser til retten om å be tiltakshaver finne en annen konsulent. Begrunnelse:
Kommunens planmyndighet:	Saksbehandler og kontaktperson: Arnt Eirik Myrvang Myrvang, Arnt-Eirik <arnt-eirik.myrvang@rana.kommune.no> Seksjonsleder kart og arealplan: Inger Blikra Blikra, Inger Solveig <Inger.Blikra@rana.kommune.no>
Andre:	

Planinitiativ mottatt, dato:	31.03.2022
Arkivsaksnummer:	2022/2019
Faktura skal sendes til:	Blikk Utvikling AS Vikaveien 25 8622 Mo i Rana Org nr. 928603741 mva

1. Formålet med planen

Formål med planforslaget er å legge til rette for bygging av rekkehus på eiendommene. Eiendommene slås sammen i forbindelse med planprosessen. Foreløpige skisser viser 8 boenheter innenfor området med parkeringskjeller.

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
- Dagens situasjon/ bruk av planområdet stemmer overens med innlevert planinitiativ
- Det er nødvendig å tilføye følgende vedr. dagens situasjon eller bruk:
[I kommuneplanens arealdel er formålet for området «Boligbebyggelse»](#)
[I gjeldende reguleringsplan er formålet «Frittliggende småhusbebyggelse» og tomtene er bebygde med eneboliger. Endring til rekkehus i 2 etasjer + parkeringskjeller medfører at bebyggelsen endres i forhold til dagens bebyggelse og omkringliggende bebyggelse.](#)
- Virkninger utenfor planområdet angitt i innlevert planinitiativ er ok
- Virkningene utenfor planområdet er mer omfattende enn det som framkom i planinitiativet. Dette gjelder følgende:

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:

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

- Planforslaget samsvarer med alle overordnede planer
 Planforslaget samsvarer ikke med overordnede planer, spesifiser hvilken plan og hvilket formål/tema:

- Planforslaget berører én eller flere gjeldende reguleringsplaner. Hvilke:
[Plan 8002 Område Holmen/Hauabakken, Yttern, vedtatt 05.07.1961](#)

5. Forholdet til planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

- Kommunen er enig i forslagsstillers vurdering(er) av tiltenkt bebyggelse, anlegg og andre tiltak, men med noen tilføyelser

- Matrikkel har ikke funnet forhold av betydning for plansaken.
Kartkontoret tilbyr å foreta målinger for å stedfeste situasjonen med forbedret nøyaktighet hvis dette er nødvendig. Dette kan være spesielt relevant hvis planen refererer til kartelementer (avstand til eksisterende bygninger etc.)

- Brann og redning har ingen innvendinger til rekkehus i Strandaveien 6 og 8

- Samferdsel ønsker at det tas hensyn til følgende:

1. Trafikksikkerhet generelt

2. En avkjørsel med snuplass per eiendom
 3. Snødeponi på egen tomt
 4. Opprettholde eksisterende byggegrense på grunn av mulige fremtidige grøfter og fortau
- Innspill fra VA ligger vedlagt

El-bil ladning

- Ny forskrift datert 28.04.2021 krever at «Der det er stilt krav om parkering i eller i medhold av plan- og bygningsloven skal parkeringsplass klargjøres med føringsvei og plass for elektrisk infrastruktur for ladeanlegg til elbil»;

<https://lovdata.no/dokument/LTI/forskrift/2021-04-28-1315>

- 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:

6. Utbyggingsvolum og byggehøyde

Kommunen er enig i forslagsstillers vurderinger av utbyggingsvolum og byggehøyde men med noen tilføyelser;

Punkter som tas med i den videre planprosessen

- Fornybare materialer:

Statsforvalteren i Nordland og Rana kommune stiller seg positive til en økt bruk av tre i nybygg, og mener at en bevisst og tydeliggjort bruk av tre som et helhetlig grep bør ligge til grunn som en ramme for prosjektene. Det er en økt tendens i tiden, på nasjonalt og regionalt nivå, å benytte fornybare materialer i større prosjekter. Bygg- og anleggsnæringen spiller en viktig rolle i det grønne skiftet og må bidra til å redusere bransjens klimaavtrykk med 40%. En overordnet strategi for byggets materialtekniske egenskaper- og fleksibilitet kan derfor gi bygningsmassen et bærekraftig kretsløp og en sirkulær økonomi utover prosjektets overskuelige tidsperspektiv. En reflektert bruk av materialer i prosjektene vil dessuten kunne åpne for alternative tekniske løsninger som kan påvirke prosjektets egenøkonomi, men også driftsøkonomi, helse og trivsel på sikt.

- Farger:

Vi vil oppfordre dere til å tenke nytt om fargebruk. Man må ta hensyn til menneskene som skal oppholde seg i byggene og i omgivelsene, og tenke på at det skal være et godt sted å være gjennom alle årstidene. Den norske naturen har det til felles at fargene forsvinner om vinteren og at lyset blir blått. Derfor trenger byrommet at vi tilfører varme farger som kontrast til det kjølige bylandskapet som oppstår ved en lite reflektert bruk av hvitt, sort og grått. En aktiv fargebruk vil gi en opplevelse av at omgivelsene våre er variert, og er til glede for alle som beveger seg i byen. Ved valg av farger kan man for eksempel samarbeide med ulike utøvere innenfor fagfelt som kunst og grafisk design. En helhetlig tilnærming til farger og form kan bidra til å skape begeistring og glede til gateløpet, forbispaserende og nærområdet.

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, men det er noen punkter vi ønsker at dere tar med videre

[Punkter som skal vurderes nærmere i den videre planprosessen;](#)

- Blågrønn struktur:
Det må vises til detaljert utomhusplan utformet av fagrådgivere for landskap som kan vise til et helhetlig grep for å ivareta prosjektets blågrønne struktur. Planene vil være essensiell for å ivareta en utfordrende overvannsproblematikk og skal tydeliggjøre prosjektenes tilnærming til løsning på egen grunn. Eksempler på blågrønne strukturer kan være: regnveier, regnbed, grønne tak og grønne vegger. En blågrønn profil vil kunne bidra til helhetlige nabolag med gode kantsoner og gi vesentlig bedre byrom.
- Eksisterende vegetasjon:
Trær skaper trivsel og bidrar til bedre luft ved å samle opp svevestøv fra trafikken, som vil veie tungt i områder som har utfordringer knyttet opp mot grunnforhold, vannveier, trafikk, støy og luftkvalitet. Trær er viktige for å håndtere overvann og forhindre lokale oversvømmelser. Derfor ønsker kommunen at som en del av den blågrønne helheten så må planenes grøntstrukturer kartlegges og ved funn av enkeltrær på eiendommene så skal det gjøres en oppmåling av disse og analyseres av skogfaglige fagkyndige for en videre vurdering. Eventuelle eksisterende trær og annen vegetasjon kan tas vare på og flyttes et annet sted innenfor planområdet. Store trær drenerer jorden, renses luften, ivaretar biologisk mangfold og gir byen sitt høyt verdsette, grønne preg. Og med årstidsvariasjoner gir det farger og miljø til sine omgivelser.
- Boligsosiale forhold:
I planleggingen av et nytt prosjekt er det viktig å aktivt jobbe for å skape gode og attraktive møteplasser der naboer kan møtes i en uformell setting. Tilrettelegging for slike møteplasser bidrar til å skape et godt fellesskap og bolyst. Det bør legges

vekt på godt bomiljø og gode bokvaliteter med variasjon i boligtyper og -størrelser tilpasset ulike brukergrupper.

- Tilgang til leilighetene:

Det må legges til rette for trinnløs adkomst fra parkeringskjeller til hovedinngang til leilighetene.

- Belysning:

Økt bruk av unødvendig belysning er en økende problemstilling som mange ikke er klar over. Dyr og organismer påvirkes av sollys og blir på samme måte påvirket av kunstig lys. Overdrevet bruk av lys kan derfor forstyrre dyr og organismer og true artsmangfoldet. For å bidra til å redusere lysforurensing bør man forholde seg til 5 enkle prinsipper:

1. **Nytteverdi:** Før man installerer lys skal man tenke over nytteverdien. Trengs det i det hele tatt?
2. **Rettet:** Belysningen skal være rettet kun mot området som trenger det.
3. **Lave lysnivåer:** Bruk så lave lysnivåer som mulig og unngå blending.
4. **Regulert:** Bruk lysstyringsutstyr som timere eller bevegelsesdetektorer for å sikre at lys er tilgjengelig når det er nødvendig, dempet når det er mulig, og slått av når det ikke trengs.
5. **Farge:** Begrens mengden blått/kaldt lys ved å bruke varm fargetemperatur på lyskilden.

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

Vei og gateutforming er så langt i tråd med kommunaltekniske normer. Eventuelle avvik:

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
- 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	Omfang	Ansvar
------	--------	--------

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

- Utfylt ROS-sjekkliste ligger vedlagt og er OK.
- Utfylt ROS-analyse er ikke ok. Dette må tilføyes eller endres:

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:

- Statens vegvesen

Noen spesielt viktige parter?

12. Prosesser 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 eller 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 eller 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 varsling av 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 seksjon for kart og arealplans skrivefrister/saksbehandlingstid).

Antatt høringsperiode:

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

Antatt tidspunkt for sluttbehandling av planen i kommunestyret:

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 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 bl.a. 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 3 uker fra varsling.

- 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 kart- og planforskriften §§ 9 og 10.

Faste krav til innhold av planmateriale:

1. Plankart skal leveres som PDF i målestokk samt som SOSI-fil (med rett produktspesifikasjon). Kommunens tittelfelt skal benyttes.
Krav til plankart skal følges.
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:
 - Kopi av kunngjøringsannonse med dato.
 - Kopi av varslingsbrev med adresseliste.
 - Kopi av innkomne innspill.

Rammer for bestemmelsenes innhold og utforming finnes her:

<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/reguleringsplanveileder/id2609532/sec10#id0331>

Informasjon om relevante temaer og innhold i planbeskrivelse finnes her:

<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/reguleringsplanveileder/id2609532/sec6#id0108>

5. Foretrukket format på planmaterialet (unntatt kart) er stående A4.	
Øvrige krav:	
<input checked="" type="checkbox"/> Illustrasjonsplan/-bilder/-modell som blant annet viser følgende: <ul style="list-style-type: none"> - bygninger med maks tillatte utnyttelsesgrad og maks tillatte høyde - veier - terrenginngrep (som følge av veier og bygninger) - sol- og skyggediagram 	
<input checked="" type="checkbox"/> Utomhusplan Skal leveres i målestokk 1:200 eller annen avtalt målestokk. Se mal for regulerings-Bestemmelser.	
<input type="checkbox"/> Lengde- og tverrprofiler av veier (som også viser skjæringer og fyllinger, samt sporingskurver) for dimensjonerende kjøretøy.	
<input checked="" type="checkbox"/> Geoteknisk vurdering Forslagsstiller må ved bestilling av geoteknisk vurdering også sørge for at geoteknisk fagkyndig leverer rapporten til NADAG (nasjonal database for grunnundersøkelser).	

23. Kart

<input type="checkbox"/> Det er behov for oppmålinger. Hvilke? <input type="checkbox"/> Det anbefales oppmåling av plangrensen.	Plandata for tilgrensende planer bestilles på e-torg. https://rana.e-torg.no/
<input checked="" type="checkbox"/> Digitalt planmateriale (se spesifisering ovenfor) skal godkjennes av kommunen før planforslaget kan regnes som komplett.	Nasjonale produktspesifikasjoner finnes her: www.regjeringen.no/nb/dep/md/tema/planlegging_plan-og_bygningsloven/kart--og-planforskriften-.html?id=570324

24. Byggesaken

<input 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.

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. Bekreftelser

Oppstartsmøtereferatet bygger på de opplysninger og planfaglige forhold som forelå på det tidspunktet oppstartsmøtet ble avholdt. 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 verken oppstartsmøtet eller referatet gir 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 25.04.2022

Arnt Eirik Myrvang

referent

Med vennlig hilsen

Arnt-Eirik Myrvang
ingeniør
Seksjon for kart og arealplan

Brevet er elektronisk signert og har derfor ikke håndskrevet signatur.

Vedlegg:



- 1 Strandaveien 6 8 Planinitiativ 310322
- 2 012_Sjekkliste for utearealenes utforming ved 1 gangs beh
- 3 Rana kommune Lokale bestemmelser overvannshåndtering_20.02.17
- 4 Veileder Rana brannvesen Tilrettelegging for rednings
- 5 Innspill fra VA Plan 8078 Detaljregulering Strandaveien 6 og 8 - gnr 131776 og 131970
- 6 Dokumentliste for planinnsendinger