

# Referat fra oppstartsmøte i plansaker

Jf. pbl § 12-8

## Detaljregulering for Røssvollneset næringspark

**PlanID: 5020**

Møtedato:	08.11.2023
Sted:	Arbeidsrom for areal og miljø, rådhuset.

**Møtedeltakere:**

Tiltakshaver:	Rana Næringspark AS v/Tone-Lise Pettersen
Fagkyndig plankonsulent:	Kontaktperson hos plankonsulent: Prodeco As v/Tine Marie F. Valde <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: Guro Rørlien Hjerpbakk Seksjonsleder kart og arealplan: Inger Blikra
Andre:	Rana Næringspark AS v/Morten Hagh

Planinitiativ mottatt, dato:	19.10.2023
Arkivsaksnummer:	2023/7071
Fakturamottaker i plansaker:	Rana Næringspark AS (Faktura sendes som EHF, alternativt per epost til: 827020982@faktura.poweroffice.net)
<input checked="" type="checkbox"/> Endring av fakturamottaker skal meldes skriftlig til Rana kommune, med bekreftelse fra ny fakturamottaker. Merk innsendingen med saksnummer.	

### 1 Formålet med planen

Etablering av et nytt næringsområde på Røssvollneset.

**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

Sendt inn etter oppstartsmøte. Planområdet er blitt justert ved E6 etter tilbakemelding fra Rana kommune, slik at det ikke blir liggende igjen restarealer.

Dagens situasjon/ bruk av planområdet stemmer overens med innlevert planinitiativ

Det er nødvendig å tilføye følgende vedr. dagens situasjon eller bruk:

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:

Ikke samsvar mellom foreslåtte nye arealformål og arealformålene i kommuneplanens areadel for store deler av planområdet. Planområdet er satt av til råstoffutvinning, LNFR1, næringsvirksomhet, bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone.

Planforslaget samsvarer bare med næringsvirksomhet, som er formålet nord i planområdet. Ellers omfattes hele planområdet av H910, som i utgangspunktet betyr at gjeldende reguleringsplan skal gjelde.

Planforslaget berører én eller flere gjeldende reguleringsplaner. Hvilke:

- 5001: Røssvollheia
- 5009: Mo i Rana lufthavn - Røssvoll
- 5016: Detaljregulering for E6 Fallhei - Sandhei – revidert

**5 Forholdet til planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak**

Kommunen er enig i forslagsstillers vurdering(er) av tiltenkt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Tilføydelse fra kommunen:

- Parkering:

Industri og lagerbebyggelse skal ha biloppstillingsplass på egen tomt for én bil per 100 m<sup>2</sup> BRA. Det skal være én oppstillingsplass for sykkel per 200 m<sup>2</sup> BRA. Disse skal fortrinnsvis ha takoverbygg, og skal ligge nærme inngangsdører.

Sjekk kommuneplanens bestemmelser om fysisk utforming av parkeringsplasser: Utendørs parkeringsareal skal opparbeides mest mulig skånsomt for terrenget, med minst mulig terrenginngrep og mest mulig bevaring av vegetasjon. Utendørs parkeringsareal over 10 parkeringsplasser skal deles opp med rabatter og vegetasjon. De skal i størst mulig grad etableres med permeable flater. Avgrensning mot terreng skal være tydelig.

- Trafo

Dersom Linea gir tilbakemelding om at det må etableres ny trafo, så må denne reguleres inn i plankartet og ha bestemmelser om blant annet utnyttelsesgrad, høyde oppgitt i koter og utforming. Det er ikke tilstrekkelig å beskrive dette i planbeskrivelsen. Husk adkomst til trafo for vedlikehold.

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

Endring av adkomst til planområdet fra Røvassdalveien til planområdet på sikt. Må stå når det er tenkt å etablere denne, og hvilke forhold som skal ligge til grunn.

Gang-/sykkelveg eller fortau

Regulere inn gang- og sykkelvei gjennom kulvert fra øst mot Røvassdalveien. Legger til rette for at man slipper å krysse E6 som gående eller syklende. Gang- og sykkelvei kan brukes av de som arbeider i næringsområdet og de som skal videre vestover mot Røvassdalen. Mulighet for å koble gang- og sykkelveien mot en eventuell omregulering av Røssvoll flyplass etter avvikling av flyplassen.

Trafikale forhold utenfor planområdet

Vann- og avløpsnett

Det mangler kommunal infrastruktur for vann og avløp. Det er begrenset kapasitet fra Røssvoll. Ikke mulig å levere slukkevann fra den kommunale vannforsyningen. Dette må etableres.

Høyspentledninger

Annet:

## 6 Utbyggingsvolum og byggehøyde

Kommunen er enig i forslagsstillers vurderinger av utbyggingsvolum og byggehøyde  
Tillatt byggehøyde må oppgis i max kotehøyde, ikke i etasjer.

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

Kommuneplanen har bestemmelser om fysisk utforming for næringsarealer i punkt 2.7. Disse er førende for utformingen i næringsområdet.

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. Lagt med oppstartsmøtereferatet.

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

Tilføyelse fra kommunen:

Kantsone mot Langvassåga

- Kantsonen ved Langvassåga fungerer som en buffersone mot elva. Det er viktig å bevare denne for planter og dyr, for å forhindre flom, erosjon og avrenning, samt sørge for skjerming inn til området. Kantsonen må reguleres inn i plankartet. I planbestemmelsene må det stå hvor bred kantsonen skal være, i tillegg til at det må finnes bestemmelser mot inngrep i kantsonen.
- Kantsonen må også inngå i ROS-analysen.
- Minimumbredde på 30 meter i henhold til kommuneplanens bestemmelser

Vegetasjonsskjerm langs E6

- Avbøtende effekt for omgivelsene.
- Må tegnes inn i plankartet med bestemmelser i reguleringsbestemmelsene.

- Minimumbredde på 30 meter i henhold til kommuneplanens bestemmelser.

#### LNFR

- Videreføre LNFR-område med god kvalitet i vest.

#### Forurensning i grunnen

- Det må stå i planbeskrivelsen hvordan planen berører forurenset grunn og hvordan det skal håndteres videre i planarbeidet. Må også inngå i ROS-analysen. Massehåndtering. Kan forurensning fra grunnen havne i Langvassåga når området bygges ut?

#### Vegetasjon

- De ulike delene av næringsområdet bør avgrenses med gress og vegetasjon, slik at det ikke bare blir harde flater i hele dette området. Dette av hensyn til overvann, estetikk mm. Øvrig vegetasjon i planområdet må bevares i så stor grad som mulig pga. hensynet til overvannshåndtering, estetikk, naturmangfold, støy og støv.

#### Brann og redning

- Minimum fri kjørehøyde for brannbil er 3,6 meter. Beskriv hvordan dette blir i forhold til høyden til kulverten ved adkomsten.

Se veileder for tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap her:

<https://www.rana.kommune.no/vare-tjenester/bygg-brann-og-eiendom/brann-og-feiing/tilrettelegging-for-brannvesenet/>

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:

Utredningstemaer går fram av planprogrammet, og er avklart med kommunen.

Tema

Omfang

Ansvar

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

Utfylt ROS-analyse er ok

Utfylt ROS-analyse er ikke ok. Dette må tilføyes eller endres:

Forurensning i grunnen må også inngå. Ellers i orden.

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

Varslingsparter er ok

varslingsparter er ikke ok. Disse må tilføyes/fjernes/endres:

Eiendommene i planområdet strekker seg ut i elva, antagelig til dypålen. Hvis planområdet går lengre ut i elva enn dypålen, berører den eiendommen som ligger på motsatt elvebredde. Naboer på sør- og sørvestsiden av Langvassåga bør derfor også varsles.

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 Utbyggingsavtale § 17-1

Utbyggingsavtale er ikke aktuelt

Utbyggingsavtale er aktuelt

### 15 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:

### 16 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

**17 Fremdriftsplan for planarbeidet**

- Forslagsstillers planlagte dato for varsling av oppstart: **21.11.2023**  
 Forslagsstillers planlagte dato for oversendelse av komplett planforslag: **1.07.2024**

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 saksbehandler ved seksjon for kart og arealplan informert om fremdriften i planarbeidet. Dersom saksbehandler i løpet av en periode på 6 måneder (uten annen avtale) ikke har mottatt slik informasjon, vil planarbeidet betraktes som skrinlagt og saken avsluttes.

**18 Er det aktuelt å bringe forslaget inn for regionalt planforum?**

- Ja  
 Nei

**19 Kommunens foreløpige vurderinger og føringer**

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

Anbefaler oppstart av planarbeid

**Rana kommune har mottatt planprogrammet til planen. Dette skal sendes på høring og legges ut på offentlig ettersyn i minst 6 uker, samtidig som det varsles oppstart av planarbeid.**

Anbefaler oppstart av planarbeid dersom følgende endringer/justering gjøres:

Anbefaler ikke oppstart av planarbeid med følgende begrunnelse:

**20 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.

Innspill om kapasitet på vei og VA er innhentet fra kommunens driftsavdeling og overlevert til forslagsstiller. **Innspill fra VA er videreformidlet.**

Forslagsstiller skal oversende materiale til seksjon for kart og arealplan for varsling på kommunens nettside. Dette inkluderer en SOSI-fil av planområdet i henhold til krav. Dette inkluderer en SOSI-fil av planområdet i henhold til krav.

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*

## 21 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.

Rammer for bestemmelsenes innhold og utforming finnes her:

<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/reguleringsplan/id2928063/?ch=4#id0404>

Informasjon om relevante temaer og innhold i planbeskrivelse finnes her:

<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/reguleringsplan/id2928063/?ch=3#id0142>



<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kopi av varslingsbrev med adresseliste.</li> <li>- Kopi av innkomne innspill.</li> <li>5. Foretrukket format på planmaterialet (unntatt kart) er stående A4.</li> <li>6. Det skal gjennomføres sidemannskontroll før plandokumentene sendes til kommunen. Plandokumentene skal være korrekturleste, uten skrivefeil.</li> </ul>	
<p>Øvrige krav:</p>	
<p><input checked="" type="checkbox"/> Illustrasjonsplan/-bilder/-modell som blant annet viser følgende:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- bygninger med maks tillatte utnyttelsesgrad og maks tillatte høyde</li> <li>- veier</li> <li>- terrenginngrep (som følge av veier og bygninger)</li> <li>- sol- og skyggediagram</li> </ul>	
<p><input checked="" type="checkbox"/> Utomhusplan</p> <p>Skal leveres i målestokk 1:200 eller annen avtalt målestokk. Se mal for reguleringsbestemmelser.</p> <p>Utomhusplanen må vise:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bebyggelsens plassering</li> <li>- Gang- og kjøremønster</li> <li>- Parkering (gjelder både bil, moped, sykkel og andre transportmidler)</li> </ul> <p>Besøksplassering skal merkes</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Varelevering</li> <li>- Terrengforming</li> <li>- Beplantet areal og areal med fast dekke</li> <li>- Belysning</li> <li>- Håndtering av flomveier, inkludert flomveier</li> <li>- Plassering og utforming av avfallsanlegg</li> <li>- Areal for snølagring</li> <li>- Utforming av adkomst</li> <li>- Buffersone og kantvegetasjon</li> <li>- Oppstillingsplass for brannbil</li> </ul>	
<p><input type="checkbox"/> Lengde- og tverrprofiler av veier</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De skal vise skjæringer og fyllinger, samt sporingskurver for dimensjonerende kjøretøy.</li> </ul>	
<p><input checked="" type="checkbox"/> Geoteknisk vurdering</p> <p>Forslagsstiller må ved bestilling av geoteknisk vurdering også sørge for at geoteknisk fagkyndig leverer rapporten til NADAG (nasjonal database for grunnundersøkelser).</p>	
<p><input checked="" type="checkbox"/> VAO-plan</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Informasjon om kravspesifikasjon til VAO-plan og informasjon om overvann ligger her:  <a href="https://www.rana.kommune.no/vare-tjenester/vei-vann-og-avlop/vann-og-avlop/bygge-nytt-vann-og-avlop-i-reguleringsplan-eller-byggesak/">https://www.rana.kommune.no/vare-tjenester/vei-vann-og-avlop/vann-og-avlop/bygge-nytt-vann-og-avlop-i-reguleringsplan-eller-byggesak/</a></li> </ul>	

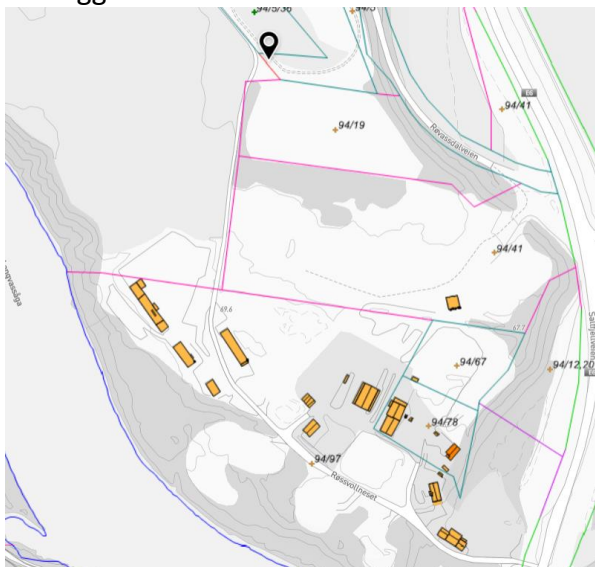
## 22 Kart

Det er behov for oppmålinger.

Hvilke?

Eiendomsgrenser med rosa og mørkerosa farge har stor grad av usikkerhet.

Matrikkelansvarlig har anbefalt at disse klarlegges.



Det anbefales oppmåling av plangrensen.

**Plangrensen i nord.**

Digitalt planmateriale (se spesifikasjon ovenfor) skal godkjennes av kommunen før planforslaget kan regnes som komplett.

**Øvrige innspill til plankartet:**

- Sikringszone med høyderestriksjon må vises i plankartet så lenge det er lufthavn på Røssvoll.
- Hensynssone for flom må vises i plankartet der hvor det er relevant.
- Støysoner må vises i plankartet med hensynssone.

Plandata for tilgrensende planer bestilles på e-torg. <https://rana.e-torg.no/>

Nasjonale produktspesifikasjoner finnes her:

[www.regjeringen.no/nb/dep/md/tema/planlegging\\_plan-og\\_bygningsloven/kart--og-planforskriften-.html?id=570324](http://www.regjeringen.no/nb/dep/md/tema/planlegging_plan-og_bygningsloven/kart--og-planforskriften-.html?id=570324)

## 23 Byggesaken

☒ Forslagsstiller er informert om at det før levering av byggesøknad er krav om et samordningsmøte med kommunens driftsavdeling om forhold vedrørende riggområde i anleggsfasen.

## 24 Gebyr

☒ Behandling av planforslaget vil bli ilagt gebyr etter kommunens betalingsregulativ for saksbehandling etter plan- og bygningsloven.

☒ Dersom saken avsluttes etter 6 måneder (uten annen avtale) på grunn av manglende informasjon om fremdrift i planarbeidet fra forslagsstiller, vil det utstedes gebyr etter kommunens betalingsregulativ for saksbehandling etter plan- og bygningsloven.

☒ Gjeldende gebyrregulativ finnes på kommunens hjemmeside, og forslagsstiller er gjort kjent med dette.

## 25 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 14.11.2023

.....  
Guro Rørlien Hjerpbakk

**VEDLEGG: Planinitiativ datert 05.09.2023**