

REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE I PLANSAKER

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 fremgår av planinitiativet

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

Etter oppstartsmøtet er det sendt inn et oppdatert forslag der forslagsstiller har ivaretatt en del av innspillene som kom frem under oppstartsmøtet. Referatet inneholder derfor tema som har vært diskutert som utfordringer, men som i det nyeste forslaget er løst.

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

Detaljregulering for Nordlandsveien 41

PlanID: 2195

Møtedato:	18.01.2022
Sted:	Teams

Møtedeltakere:

Tiltakshaver:	Zar Eiendom as Kontaktperson: Roger Håkonsen: roger@zareiendom.no
Fagkyndig plankonsulent:	Kontaktperson hos plankonsulent: Åsmund Øistein Rajala Strømnes asmund.stromnes@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 påberoper seg derfor retten til å be tiltakshaver om å finne en annen konsulent. Begrunnelse:
Kommunens planmyndighet:	Saksbehandler og kontaktperson: Lars Solli Lars.Solli@rana.kommune.no

	Seksjonsleder kart og arealplan: Inger Blikra Inger.Blikra@rana.kommune.no
Andre:	

Planinitiativ mottatt, dato:	10.12.2021
Arkivsaksnummer:	2021/4638
Faktura skal sendes til:	Zar Eiendom AS Strandgata 7 8622 Mo i Rana

1. Formålet med planen

Formål med planforslaget er å legge til rette for bygging av et nytt leilighetsbygg med 6 leiligheter. Planområdet omfatter eiendommen gnr. 20 bnr. 65 fnr. 456.

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/ 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 overordnet/ -ede planer, spesifiser hvilken plan og hvilket formål/ tema:
«Kommunedelplan Mo og omegn 2013-2023»
- Planinitiativet var i strid med bestemmelser om antall parkeringsplasser.
Oppdatert forslag har tilstrekkelig med parkeringsplasser.
- planforslaget berører én eller flere gjeldende reguleringsplaner. Hvilke:
2079 Ny E6, Stigerplatået – Albogen del II

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:

Vi ønsker å se flere grønne tiltak i prosjektet.

Det anbefales å legge mer arbeid i utomhusplanen og se på mulighetene for å gjøre det enklere å komme til inngangspartiet og lekeplassen. Det kan bli vanskelig å komme til der på grunn av parkerte biler, spesielt med rullestol.

- 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
- 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
- kommunen er IKKE enig i forslagsstillers vurderinger av tiltenkt funksjonell og miljømessig kvalitet. – Spesifiser:

Vi anbefaler å se til omgivende takvinkler for å forankre dette bedre.

Når det gjelder fargebruk kan det være en idé å se til Skansen. En løsning kan være ton-i-ton til en slik fargekombinasjon.

Kvaliteten på uteoppholdsarealet bør være slik at det er attraktivt for alle aldersgrupper og at flere kan ha glede av det samtidig.

- «Sjekkliste for utearealenes utforming» er gjennomgått og utlevert til forslagsstiller.
- Veg og gateutforming er så langt i tråd med kommunaltekniske normer. Eventuelle avvik:

Det bør ses på en bedre løsning for å stenge av enden på Johan Nygaardsvolds gate, samtidig som man opprettholder tilgangen for gående og syklister.

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 evt. utarbeides:

tema:

omfang:

ansvar:

Geoteknisk vurdering

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:

ROS-analyse mangler. Denne må sendes inn før det kan varsles oppstart.

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:

Barnerepresentanten i utvalget for plansaker

Linea AS

Mo Fjernvarme?

NVE Norges vassdrags- og energidirektorat, region Midt-Norge

Rana eldreråd

Kommunalt råd for personer med funksjonsnedsettelse

Statens vegvesen region nord

Sametinget

Ungdomsrådet i Rana

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

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/ 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:

Dette er ikke avklart, men vil bli vurdert i løpet av planprosessen.

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 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 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:

ROS-analyse må utarbeides før planoppstart kan varsles, og må legges ved kunngjøringen.

- 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 planområdet 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 infoland.no
- 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 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?</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 22.03.2022

Lars Solli
Referent

VEDLEGG:

Planinitiativ datert 25.11.2021

Kart som viser planavgrensning