

REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE I PLANSAKER

Jf. pbl § 12-8

Detaljregulering for Grubåsen
PlanID: 3091

Møtedato:	08.04.22
Sted:	Møterom Havmannen, Rådhuset/ Teams

Møtedeltakere:

Tiltakshaver:	Brennåsen Boligutvikling as v/ Bjørn Audun Risøy
Fagkyndig plankonsulent:	Kontaktperson hos plankonsulent: Asplan Viak AS v/ Åsmund Rajala Strømnes og Martin Strømstad <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: Trine Jamtli Seksjonsleder kart og arealplan: Inger Blikra
Andre:	Fra kommunen: Dag-Arnfinn Nilsen, rådgiver seksjon for miljø, landbruk og eiendom Ulla Myhre, beredskapsleder Frode Thomassen, seksjon for brann og redning Bjørn Råde, seksjon for brann og redning Kristoffer Rundhaug, seksjon for vann og avløp Fra TK Eiendom: Daniel Thomassen

Planinitiativ mottatt, dato:	24.03.22, rev. 30.03.22
Arkivsaksnummer:	2022/885
Faktura skal sendes til:	Brennåsen Boligutvikling as Org.nr.: 926 848 925

1. Formålet med planen

Formålet med planarbeidet er å utarbeide en reguleringsplan for området som legger til rette for etablering av mellom 250 til 300 nye boenheter innenfor planområdet. Dette planlegges ved oppføring av flere leilighetsbygg med tilhørende parkering, teknisk infrastruktur, innsatsvei for brann, redning og renovasjon, adkomstvei, fortau, uteoppholdsareal og skitrase.

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:

Dagens situasjon/ bruk er i kommunedelplanen avsatt til bolig, friområde, LNFR1 og faresone for høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler), mens det i gjeldende reguleringsplan er avsatt til boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse, lekeplass, friområde, annet friområde og veg.

Kommentar: Ta kontakt med Multiconsult for plassering av senterlinje vei

- 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: Området ligger innenfor det som er registrert som kvikkleire faresoner. Man kan ikke konkludere med at det ikke er kvikkleire bare fordi et område ligger over marin grense.

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: Dagens situasjon/ bruk er i kommunedelplanen KDP2013 avsatt til bolig, friområde, LNFR1 og faresone for høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler), mens det i gjeldende reguleringsplan 3071 er avsatt til boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse, lekeplass, friområde, annet friområde og veg.
- planforslaget berører én eller flere gjeldende reguleringsplaner. Hvilke:
 - Brennåsen - østre del, planid 3071: området er regulert til bolig, veg og friområde
 - Brennåsen - vestre del, planid 3053: berører areal regulert til friområde
 - Brennåsen vest for Kristentjønnen, planid 3092

5. Forholdet til 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:
Kommentar: plan 3092 planlegges i umiddelbar nærhet og det kan føre til endringer for adkomst til planområdet
- 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: Ved behov for etablering av en nye nettstasjoner tilknyttet området, så vil det være et krav fra kommunen at der plasseringen befinner seg i visuelt synlige områder så må det vises til et tydelig ønske om å både tilpasse seg stedets egenart og ha arkitektoniske visjoner utover byggets tekniske romprogram. Det skal vises til en arkitektonisk strategi for plassering av trafoene i det felles uterommet slik at den kan bidra til å heve kvaliteten på omgivelsene og aktivisere omkringliggende arealer. Dette skal beskrives nærmere i bestemmelsene.

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: Høyder ift. innflygningssone må avklares med Avinor.
- Brannvesenet: ser utfordringer. Det må prosjekteres slik at det blir enkelt for slokke/redningsinnsats. Spesielt den nordvendte bygningsmassen ser utfordrende ut. Ønsker å kunne kjøre rundt for å plassere lift (kjørbar rundkjøring – ikke et krav, men et ønske). Det er vinter halve året og det må prosjekteres for. Kummer må prosjekteres hensiktsmessig inn i planen. Utfordrende med p-kjeller – ønsker å komme med innspill.
- VA: brannkummer skal ligge i veiareal.
- Kart og arealplan: se på arealet for skitråkket og sørg for at det ikke blir for smalt ved plassering av adkomstvei like ved. Skitråkket skal kunne brukes hele sesongen og som turvei sommerhalvåret. Ønsker en detaljert utomhusplan som viser en tenkt redningssituasjon samt universell utforming av skrånet terreng.
- Plankonsulent: dekket mellom nordvendte blokker skal være kjørbare. Skal være rømning mot sør. Det blir en delvis nedgravd p-kjeller, men åpen parkeringsløsning mot nord under bakken.
- Beredskap: KU av kvikkleire må gjennomføres.

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:
Kommentar: Eksisterende natur må i størst mulig grad bevares, kartlegges og tilbakeføres.
Prosjektets grep må være en skånsom tilnærming. Søk å bevare enkelttrær/ klynger for å skape et

naturlig, stedseget miljø. Muligheter for ha felles riggområde med plan 3092 – kan bidra til en skånsom anleggsfase.

«Sjekkliste for utearealenes utforming» er gjennomgått og utlevert til forslagsstiller.

Denne ligger også på kommunes hjemmeside – [se vedlegg](#)

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

[Kommentar: plan 3092 planlegges i umiddelbar nærhet og det kan føre til endringer for adkomst til planområdet](#)

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:

[Kommentar: Eksisterende natur må i størst mulig grad bevares og tilbakeføres. Skitråkket skal hensyntas som et hovedtrekk for planens utforming. Det er usikkerhet rundt løsning for p-kjeller/ parkering under bakken: dette må redegjøres for og planlegges slik at eksisterende topografi/ landskap/ eksisterende stedlig identitet bevares og legges som premiss for prosjektets utforming.](#)

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:

[Kommentar:](#)

- [Eksisterende natur må i størst mulig grad bevares, kartlegges og tilbakeføres.](#)
- [Er det kapasitet nok for barnehage/ skole i bydel Gruben?](#)
- [Hvem er målgruppen? Hva med de eldre? – skal ikke være omsorgsboliger, men for alle aldersgrupper. Ønsker å tilrettelegge for småbarnsfamilier. Dette må tydeliggjøres og redegjøres for.](#)

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:

[Kommentar: Området ligger innenfor det som er registrert som kvikkleire faresoner. Man kan ikke konkludere med at det ikke er kvikkleire bare fordi et område ligger over marin grense.](#)

[Det finnes høyspentlinjer innenfor planavgrænsingen. Dette må redegjøres for nærmere. Hvor stort er magnetfeltet: 10m eller 40m? Her er det viktig å være føre-var. Kan linjen kables?](#)

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:

- NVE (skal alltid varsles)
- Sametinget
- Ildgruben reinbeitedistrikt
- Grunneiere og naboer
- Avinor
- FFO
- Rana eldreråd
- Rana jeger- og fiskeforening
- Rana skogeierlag
- Rana ungdomsråd
- Rana trafikksikkerhetsutvalg

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

- Naboer og grunneiere

12.Processer 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:

Kommunen er positive til at det tidlig i prosessen har blitt avholdt drøftingsmøter som er i tråd med kommunens ønske i alle prosjekter. Skal vi kunne skape de beste forutsetninger for en god samhandling mellom utbygger, kommunen og berørte naboer, så vil kommunikasjon på et tidlig utredningsnivå være avklarende og avgjørende for mange av de hensyn som må tas i tråd med områdets planer og bestemmelser, samt nabolagets meninger, utover prosjektets egeninteresser. Dette gir grunnlaget for en god medvirkningsprosess og alle parter vil føle en mulighet til å kunne påvirke.

Viser til Plan- og bygningsloven § 5-1:

Enhver som fremmer planforslag, skal legge til rette for medvirkning. Kommunen skal påse at dette er oppfylt i planprosesser som utføres av andre offentlige organer eller private. Kommunen har et særlig ansvar for å sikre aktiv medvirkning fra grupper som krever spesiell tilrettelegging, herunder barn og unge. Grupper og interesser som ikke er i stand til å delta direkte, skal sikres gode muligheter for medvirkning på annen måte.

Dere kan lese mer om det her: <https://doga.no/verktoy/folketrakk/folketrakk-veilederen/medvirkning-i-planprosesser/>

Aktuelle medvirkningsverktøy:

- Folkemøte: denne planen kan påvirke Gruben og Brennåsen som bydel vesentlig, og kommunen mener derfor at det bør avholdes et felles folkemøte i samarbeid med plan 3092
- Annonse i lokalavisa
- Møte med Ungdomsrådet i kommunen/ elevrådsrepresentanter
- Workshop med bydelsungdommer i regi av 'Klubben'
- Hjemmeside/ sosiale medier

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:
[Kommentar: Ta kontakt med Multiconsult for plassering av senterlinje vei](#)

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
[Kommentar: vi opprettholder en dialog underveis, og gjør løpende avklaringer](#)

16. Fremdriftsplan for planarbeidet

- Forslagsstillers planlagte dato for varsling av oppstart: [mai 2022](#)
 Forslagsstillers planlagte dato for oversendelse av komplett planforslag: [møte i august, innsending av planprogram aug./sept. Kommunen ønsker utkast av planprogram tilsendt i forkant.](#)

Aktuelle datoer for behandling i MPR (men vi ønsker ikke å spikre en dato): [ikke klart enda \(muligens oktober\)](#)

- 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 hvor kalender for politiske møter ligger på hjemmesiden (og plankontorets skrivefrister/ saksbehandlingstid).
 Forslagsstiller er informert om at høringsfristen for offentlig ettersyn er minimum 6 uker.
 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

[Kommentar: kan legges inn som tekst i høringsbrevet til fylkeskommunen for videre avklaring.](#)

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:

Seksjon for kart og arealplan har flere innspill som vil være viktige å ta med seg videre i det aktuelle prosjektet:

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 uterommet at vi tilfører varme farger som kontrast til det kjølige landskapet 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 området. 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 for forbispaserende og til nærområdet. Denne planens plassering i naturskjønne omgivelser er en naturlig fargepalett å ta utgangspunkt i: trærnes grønne variasjoner, lyngens og skogbunnens sesongbetonte nyanser er en selvfølgelig palett å velge prosjektets farger ut fra.

Blågrønn struktur: Det må vises til en detaljert utomhusplan utformet av fagrådgivere for landskap som kan vise til et helhetlig grep for å ivareta prosjektets blågrønne struktur. Planen 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 åpen, blågrønn profil vil kunne bidra til helhetlige nabolag med gode kantsoner og gi vesentlig bedre uterom.

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 planens grøntstruktur kartlegges og der enkelttrær, eller klynger, kan bevares på eiendommene så skal det gjøres en oppmåling av disse og analyseres av skogfaglige fagkyndige for en videre vurdering. Eventuelle utvalgte, 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 området sitt høyt verdsette, grønne preg. Og med årstidsvariasjoner gir det farger og miljø til sine omgivelser. Ved en bevaring av naturlige klynger av trær oppnår man en etablert situasjon mye tidligere i prosjektet enn ved tilføring av ny beplantning. Det vil skalere uterommet mellom byggene og ivareta stedets historie, egenskaper og identitet. Samt gi prosjektet en egenart i konkurransen mot andre utviklingsområder.

Nettstasjon: Ved behov for etablering av en nye nettstasjoner tilknyttet området, så vil det være et krav fra kommunen at der plasseringen befinner seg i visuelt synlige områder så må det vises til et tydeligere ønske om å både tilpasse seg stedets egenart og ha arkitektoniske visjoner utover byggets tekniske romprogram. Det skal vises til en arkitektonisk strategi for plassering av trafoene i

det nærliggende uterommet slik at den kan bidra til å heve kvaliteten på omgivelsene og aktivisere omkringliggende arealer. Dette skal beskrives nærmere i bestemmelsene.

Sosiale 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. Å planlegge en varmistue e.l. tilknyttet skitråkket er et godt tilsvar, men å tenke møteplasser innendørs- og utendørs for prosjektet i sin helhet vil være en viktig kvalitet å tilføre fellesskapet. Det må planlegges inn ulike former for møteplasser – både innendørs og utendørs.

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 arts mangfoldet. For å bidra til å redusere lysforurensing bør man forholde seg til 5 enkle prinsipper:

- **Nytteverdi:** Før man installerer lys skal man tenke over nytteverdien. Trengs det i det hele tatt?
- **Rettet:** Belysningen skal være rettet kun mot området som trenger det.
- **Lave lysnivåer:** Bruk så lave lysnivåer som mulig og unngå blending.
- **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.
- **Farge:** Begrens mengden blått/kaldt lys ved å bruke varm fargetemperatur på lyskilden.

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. **6 uker ved varsel om 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 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)
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.
5. Foretrukket format på planmaterialet (unntatt kart) er stående A4.

Rammer for bestemmelsenes innhold og utforming finnes her:

<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/reguleringsplanveileder/id2609532/se/c10#id0331>

Informasjon om relevante temaer og innhold i planbeskrivelse finnes her:

<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/reguleringsplanveileder/id2609532/se/c6#id0108>

Øvrige krav:

- Illustrasjonsplan/-bilder/-modell som blant annet viser følgende:
 - bygninger med maks tillatte utnyttelsesgrad og maks tillatte høyde
 - veger
 - terrenginngrep (som følge av veger og bygninger)
 - sol- og skyggediagram

Utomhusplan

Skal leveres i målestokk 1:200 eller annen avtalt målestokk. Se mal for reguleringsbestemmelser

Lengde- og tverrprofiler av veger (som også viser skjæringer og fyllinger, samt sporingskurver) for dimensjonerende kjøretøy

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

Det er behov for oppmålinger.

Hvilke? Forslagstiller kommer med en oppstilling av eiendommer i planområdet: Her mangler det 24/26 og 500/2. 24/6 derimot ligger utenfor planområdet. Deler av grensen mellom 24/4, 24/27 og 24/352 er registrert med lav kvalitet. Bør klarlegges.

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

<p>Avdødd hjemmelshaver på 24/27.</p> <p><input type="checkbox"/> Det anbefales oppmåling av plangrensen.</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

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 08.04.2022

Trine Jamtli

.....
referent

VEDLEGG:

- [Planinitiativ datert 30.03.2022](#)
- [Geoteknisk rapport datert 03.11.2021](#)
- [ROS sjekklister datert 24.03.2022](#)
- [Innspill VAO-plan datert 04.04.2022](#)
- [Innspill matrikkel datert 25.03.2022](#)
- [Innspill arkitektur/ plan datert 08.04.2022](#)
- [Sjekklister for utearealenes utforming ved 1.gangs behandling](#)