

REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE I PLANSAKER

Jf. pbl § 12-8

Kommunen skal utarbeide referat fra oppstartsmøtet. Referatet skal sendes til forslagsstilleren innen rimelig tid etter møtet. Dersom merknader til referatet ikke er mottatt innen fem dager etter oversendelse av referatet anses dette som endelig- dette må opplyses om når du sender ut møtereferatet til tiltakshaver og fagkyndig.

Referatet skal inneholde

- opplysninger om de temaene som ble drøftet i møtet, avklaringer og konklusjoner det ble enighet om
- vesentlige punkter det er uenighet om
- punkter som gjenstår å avklare

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 overordet plan-** kreve spørsmålet forelagt kommunestyret eller et politisk utvalg som kommunestyret har delegert oppgaven til, til vurdering eller avgjørelse, jf. § 12-8 andre ledd. Vedtaket fra behandlingen **vedlegges referatet fra oppstartsmøtet.**

Detaljregulering for Nordlandsveien 73

PlanID: 2182

Møtedato:	21.06.2019
Sted:	Arbeidsrom areal og miljø, rådhuset, 3 et.

Møtedeltakere:

Tiltakshaver:	Nordland teknikk AS v/Johny Strømodden
Fagkyndig plankonsulent:	<p>Kontaktperson hos plankonsulent: Halvor Asper, Multiconsult AS</p> <p><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:</p>

Kommunens planmyndighet:	Saksbehandler og kontaktperson: Monica Devik Rian Seksjonsleder kart og arealplan: Inger Blikra
Andre:	Frank Johnsen, MTA Trond I. Tønder, Byggdrift

Planinitiativ mottatt, dato:	25.04.2019
Arkivsaksnummer:	17/1160
Faktura skal sendes til:	Nordland teknikk AS, Postboks 65, 8601 Mo i Rana

1. Formålet med planen

Formål er å endre deler av reguleringsformål på eiendommen slik at også bolig hjemles. Eiendommen er i dag regulert til allmenntillegget formål. Arealet står i dag utnyttet, noe det har gjort i 5-8 år. Reguleringsplanen legger opp til å avklare ulike formål på eiendommen i tråd med tiltakshavers ønske og føringer fra kommunen. (Se planinitiativ)

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:

Kommentar:

DOK angir 50 km/t forbi området.

Planområdet må utvides fram til formål for gang-/sykkelvei på østsiden av planen, slik at hele arealformålet for allmenntillegget formål – forsamlingslokale kan omreguleres. Også slik at siktlinjer/sone kan ivaretas ved avkjørselen til øvre del av planområdet.

- Virkninger utenfor planområdet angitt i innlevert planinitiativ er ok
- Virkningene utenfor planområdet er mer omfattende enn det som framkom i planinitiativet. Dette gjelder følgende:

Adkomst til u-etasje kan føre til økt belastning/trafikk av adkomstveien over naboplanene.

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:

KDP stiller krav om et minimumskrav til sammenhengende uteoppholdsareal på 200m². Men i dette tilfellet er det vanskelig å oppnå. Derfor er det viktig at de tilgjengelige uteoppholdsarealene blir utformet på en god måte.

- planforslaget berører én eller flere gjeldende reguleringsplaner. Hvilke:

2079, Ny E6, Stigerplatået – Albogen. Del II
2141, Kløverbakken, Mo

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:

KDP stiller krav om minimum én garasje plass + 0,2 gjesteplasser per bolig for «tette byboliger». Dette må komme med i plan.

Adkomst og parkering for u-etasjen må avklares. Også avfallshåndtering for u-etasjen.

- 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 (undersøke tilkoblingen av avløpsnettet, evt. tilknytte avløp til offentlig nett hvis det viser seg slik at avløpsnettet er nå koblet på MIPs hovedløp)
 - Høyspentledninger
 - Annet:
- parkering/carport/biloppstilling

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:

Kommentarer:

Dersom formål for uteopphold reguleres inn i plankart, er det hensiktsmessig å beskrive en samlet BYA (%) for tomten i tillegg til BYA (%) for formålet bolig/tjenesteyting.

Kan være lurt å nevne at byggegrense mot sør kan tillates å overskrides av terrasse.

Også nevnt at møne/gesimshøyden skal videreføres som det er i dag, og at det ikke skal endres.

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:

«Sjekkliste for utearealenes utforming» er gjennomgått og utlevert til forslagsstiller. Denne ligger også på kommunes hjemmeside

Veg 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 evt. utarbeides:

tema:

omfang:

ansvar:

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:

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:

Ikke nødvendig å sende planforslag på høring hos politistasjonen.

Andre parter som bør være med:

- Siviltforsvaret (om det er slik at de bruker u-etasjen i bygget)
- Byggdrift avd. i kommunen
- MTA avd. i kommunen (da spesielt, avd. for Toranegata)

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:

Det er ikke behov for informasjonsmøte.

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:

Kommentarer:

Mulig bistand fra VA avd. ang. undersøkelse av avløpsnett.

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: ikke avklart
 Forslagsstillers planlagte dato for oversendelse av komplett planforslag: ikke avklart

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:

Det gjøres tilpasninger ift. naboeiendommene når det gjelder uteoppholdsområdene.

Avklaring ift. avløpstilkobling (og tilkobling til offentlig avløpsnett, om det viser seg at avløpet er koblet til MIPs hovedavløp). Også avklaring ang. adkomst, parkering og avfallshåndtering for u-etasjen.

Det er slik tiltakshaver vurderer det ikke ønskelig at adkomst til U-etg føres inn «i mellom» eksisterende bebyggelse/tun for Toranesgt. 73B, 75B, 79, 81A-B + 85.
Med bakgrunn i det ønskes eksisterende adkomst videreført.

- 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 3 uker fra varsling.

<input checked="" type="checkbox"/> Referat fra oppstartsmøtet skal sendes til regionale myndigheter ved varsel om planoppstart.
<input checked="" type="checkbox"/> Før varsel om oppstart skal forslagsstiller innhente skriftlig erklæring fra kommunens driftsavdeling om tilstrekkelig kapasitet på vei og VA.
<input checked="" type="checkbox"/> Forslagsstiller skal oversende materiale til plankontoret for varsling på kommunens nettside.
<input checked="" type="checkbox"/> Forslagsstiller er gjort kjent med bestilling av naboliste på infoland.no
<input checked="" type="checkbox"/> Forslagsstiller er informert om kommunens klart språk-prosjekt og oppfordret til å tilpasse sine dokumenter (og illustrasjoner) til leserne/ mottakerne <i>Klart språk i Rana kommune:</i> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Tilpass teksten til leseren, uansett hvem du skriver for.</i> - <i>Leserne skal finne det de trenger, forstå det de finner, kunne bruke det de finner og gjøre det de skal</i>

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.

<p>Faste krav til innhold av planmateriale:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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: <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>Rammer for bestemmelsenes innhold og utforming finnes her: https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/reguleringsplanveileder/id2609532/sec10#id03311</p> <p>Informasjon om relevante temaer og innhold i planbeskrivelse finnes her: https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/reguleringsplanveileder/id2609532/sec6#id0108</p>
---	---

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)
- Utomhusplan
Skal leveres i målestokk 1:200 eller annen avtalt målestokk. Se mal for regulerings-

bestemmelser
<input type="checkbox"/> Lengde- og tverrprofiler av veger (som også viser skjæringer og fyllinger, samt sporingskurver) for dimensjonerende kjøretøy

23. Kart

<input checked="" type="checkbox"/> Det er behov for oppmålinger. Hvilke? (evt. avløp) <input type="checkbox"/> Det anbefales oppmåling av plangrensen.	Plandata for tilgrensende planer bestilles hos plankontoret.
<input checked="" type="checkbox"/> Digitalt planmateriale (se spesifikaasjon ovenfor) skal godkjennes av kommunen før planforslaget kan regnes som komplett.	Nasjonale produktspesifikasjoner finnes her: www.regjeringen.no/nb/dep/md/tema/plan/egging_plan-_og_bygningsloven/kart--og-planforskriften-.html?id=5703244

24. Byggesaken

<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.
--

25. Gebyr

<input checked="" type="checkbox"/> Behandling av planforslaget vil bli ilagt gebyr etter kommunens betalingsregulativ for saksbehandling etter plan- og bygningsloven.
<input checked="" type="checkbox"/> Gjeldende gebyrregulativ finnes på kommunens hjemmeside, og forslagsstiller er gjort kjent med dette.

26. Bekreftelser

<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Mo i Rana 21.06.2019</p> <p>....Monica Devik Rian..... referent</p>

VEDLEGG: Planinitiativ datert 24.04.2019