

Notat fra oppstartmøte for privat reguleringsarbeid

Plan 2153. Detaljregulering for Søderlundmyra 18 og området rundt.

<u>Sted/dato:</u> Rådhuset		
<u>Til stede:</u> Inger Blikra, Roy Laberg, Espen Haaland, Kari Røssstad Stokke, Tuva Cathrine Daae		
<u>Forslagstiller</u> Navn: Vika Eiendom AS Postboks 1 8601 Mo i Rana espen.haaland@haaland.no Tlf 92013500		
<u>Formålet med reguleringen:</u> Formål med regulering er i hovedsak å øke tillatt byggehøyde på byggeområdene til 3 etasjer. Det tenkes kombinert byggeformål på hele området, men området tenkes delt i to kombinasjonsformål, ett som inkluderer bolig nærmest Vikaveien og ett som inkluderer industri. For øvrig ønskes tjenesteyting tatt inn som formål, sammen med næring og/eller bolig. Som en del av tilrettelegging for kombinasjoner av formål vurderes det å regulere inn kjøreveier som sikrer hensiktsmessig trafikkavvikling inn og ut av området, både fra Vikaveien og Søderlundmyra.		
Planområdets avgrensning, spesielle ønsker eller krav fra kommunen om areal som bør tas med utover det søker primært har tenkt på: Planavgrensning skal gå i eiendomsgrense der dette er naturlig, ellers i formålsgrense vei. Det skal ikke stå igjen ”snipper” av reguleringsformål utenfor planområdet. Kommentar/beskrivelse: Området som skal omreguleres består av eiendommene 20/505, 20/748, 20/747 og 20/65/17. Område bestående av friareal og felles avkjørsel på kommunal eiendom 20/65 ønskes medtatt i reguleringsplan. I tillegg vurderes å regulere noe av 20/280 og 20/493 til veiareal. Eier av eiendommer for byggeformål er Vika eiendom AS. Området har et areal på ca 12 dekar.	Ja	Nei
Vil planen kunne ha vesentlige virkninger for miljø og samfunn og dermed utløse krav om konsekvensutredning etter plan- og bygningslovens §4-2: I gjeldende plan er området avsatt til kombinert industri/kontor og et lite areal er regulert til bolig. I kommuneplanens arealdel er området regulert til henholdsvis næring og bolig. Planforslaget er vurdert etter forskrift om konsekvensutrednings §§2 - 4. Området er allerede regulert til utbygging, og planforslaget vurderes å være i samsvar med overordnet plan. Områdets størrelse er mindre enn 15 dekar og bebyggelsen skal ikke overskride 15 000 m2 BRA. Kommunen konkluderer etter vurdering med at det ikke er behov for konsekvensutredning.	Ja	Nei
		x

Behov for politisk avklaring av oppstart og rammer for reguleringen.	Ja	Nei
		x
<u>Overordnede føringer:</u> Nasjonale føringer og rikspolitiske retningslinjer Kommuneplan for Rana, Delplan Byutvikling ? Vedtekter for Rana kommune: - Parkeringsvedtekter - Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarmeanlegg Tilgrensede reguleringsplaner: Planområdet ligger innenfor gjeldende plan 2078 Mellomvika. Nærmeste plan sør og vest for planområdet er 2010 En del av Toranes i Mo, regulert til bolig. Noe vest for planområdet er 2129 Detaljregulering for Høvleriveien 11. Dette området er regulert til kombinert formål bolig/forretning/tjenesteyting/industri.		
<u>Grunnlagsmateriale:</u> Forslagsstiller er kjent med bestillingsrutiner ang. digitalt kartgrunnlag og er dessuten i besittelse av plankontorets adresseliste (liste over mulig aktuelle høringsparter). Oppdatert liste fås hvis behov.		
<u>Krav til planmateriale:</u> Planmaterialet skal oversendes både i papirutgave og digitalt. Planbestemmelser og planbeskrivelse skal foreligge i pdf og Word-fil. Plankart skal være utarbeidet i hht til gjeldende veiledere og produktspesifikasjoner for utarbeiding av reguleringsplaner (se link http://www.regjeringen.no/nb/dep/md/tema/planlegging_plan-og_bygningsloven/kart--og-planforskriften-.html?id=570324). Sosi-fil må foreligge slik at data kan kontrolleres før planen skal opp til behandling. Kommunen krever plankart levert i SOSI 4.5.		
<u>Plansaksgebyr:</u> Forslagstiller er informert om gjeldende satser for plansaksgebyr. Fakturamottaker: Vika eiendom AS Gebyrer: Oppstartsmøte kr. 4.958,-. Basisgebyr for reguleringsplanforslag hvor planutkastet er utarbeidet i henhold til veileder fra MD og kommunens krav: kr.28 696,-. Tillegg etter bruksareal (BRA) pr m2 inntil 5000 m2, kr. 8,-. Tillegg etter bruksareal (BRA) pr m2 over 5000 m2, kr. 3,-.		
<u>Viktige tema i reguleringssaken:</u> Parkering inngår i beregning av bebygd areal. På næringsarealet kan utnyttingsgraden bli vesentlig høyere enn gjeldende BYA 40%. Høydeangivelser skal være kotehøyde. Ved regulering av kombinasjonsformål med bolig må planen tilrettelegge for tilfredsstillende uteoppholdsareal, parkering og støyforhold. Det er regulert et parkbelte langs Vikaveien. I ny plan må det vurderes om det fortsatt er behov for én eller annen form for avskjerming av næringsbebyggelse mot gangvei/boliger.		
Det må framgå av varsel om oppstart at Rana kommune har vurdert planen opp mot kriterier for konsekvensutredning. Frist for å komme med innspill ved varsling av oppstart bør være minimum 3 uker.		