

REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE I PLANSAKER

Jf. pbl § 12-8

Oppstartsmøtet er ikke gjennomført som fysisk møte, grunnet smittevernregler under pågående pandemi. I tråd med kommunens nye rutine for gjennomføring av lovpålagte oppstartsmøter i perioder der fysiske møter frarådes eller forbys, blir først innsendt planinitiativ gjennomgått internt i kommunen. Deretter skrives en tilbakemelding til forslagstiller etter samme oppsett som et ordinært møtereferat. Ved behov kan referatet sendes flere runder mellom partene før det anses som endelig. Hvis en av partene anser det som hensiktsmessig for å avklare noe av innholdet, kan det avholdes et fjernmøte over teams.

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.

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

Detaljregulering for Nye Helma hotell, Thomas von Westens gate 2,3 og 5

PlanID: 2188

Planinitiativ og anmodning om oppstartsmøte mottatt:	27.03.2020
Tilbakemelding gitt:	26.04.2020

Parter:

Tiltakshaver:	Helge Karstensen Per Brochmann
Fagkyndig plankonsulent:	Kontaktperson hos plankonsulent: Tuva Daae, Norconsult (plankonsulent) Daniel Meier, Norconsult (arkitekt) <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: Tildeles senere Seksjonsleder kart og arealplan: Inger Blikra
--------------------------	--

Planinitiativ mottatt, dato:	27.03.2020
Arkivsaksnummer:	2019/2441
Faktura skal sendes til:	helmaeiendom@faktura.poweroffice.net

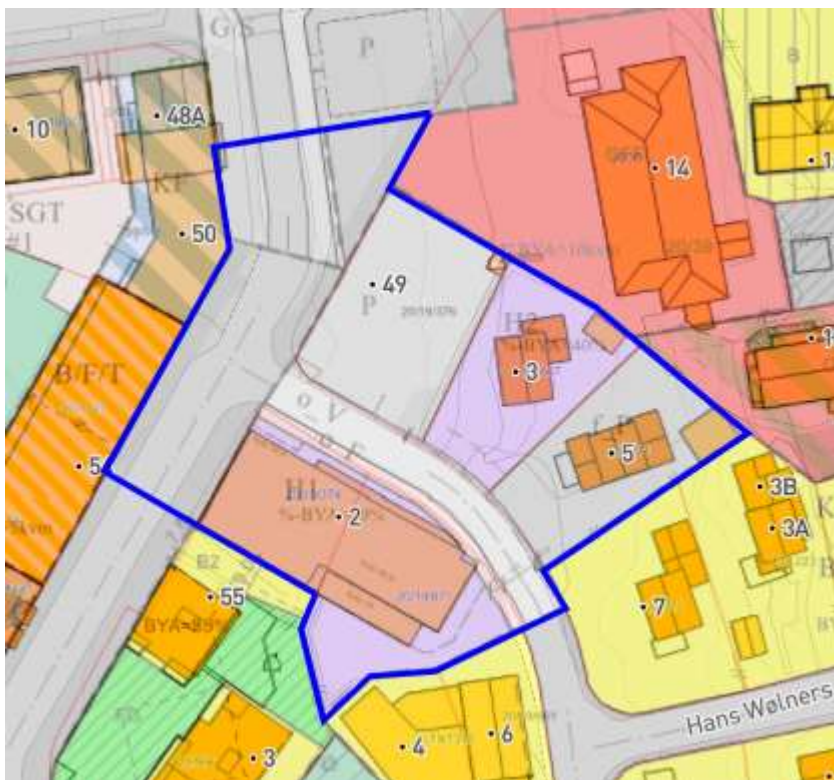
1. Formålet med planen

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for et signalbygg i 20 etasjer som skal inneholde hotell, konferansesenter, forretninger og boliger.

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

Rana Kommune ønsker en planavgrensning som tar med gata langs hele hotelltomta og i tillegg en liten trekant regulert trafikkareal som ligger som en gjenglemt rest av en gammel plan. Ønsket plangrense er skissert inn på kartutsnittet nedenfor.



- 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:
- Lokalklima, f.eks. vindforhold/kastevinder

3. Vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger

En plan med det omfanget/ innholdet som er beskrevet i planinitiativet krever utarbeiding av konsekvensutredning, og dette er i tråd med tiltakshavers vurderinger.

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:
- Planforslaget samsvarer ikke med bestemmelsene i Kommunedelplan Mo og omegn 1.4 om felles uteoppholdsareal på bakkeplan for boliger.
 - Planforslaget samsvarer ikke med høydebestemmelsene i kommunedelplan Mo og omegn 2.3.1 ettersom planområdet ligger utenfor det definerte sentrumsområdet.
- planforslaget berører én eller flere gjeldende reguleringsplaner. Hvilke:
- 2133 Holmen hotell Mo (erstatte hele denne planen)
 - 2029 Mo sentrum (erstatte deler av denne planen)
 - Grenser til plan 2030, 2099, 2005, 2111, og 2082

5. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

- kommunen er enig i forslagsstillers vurdering av tiltenkt bebyggelse, anlegg og andre tiltak
- kommunen er IKKE enig i forslagsstillers vurderinger. – Spesifiser:
- Vi anser ikke at begrepet «signalbygg» er forenlig med boliger. Veilederen «Estetikk i plan- og byggesaker» utgitt av Kommunal- og arbeidsdepartementet og Miljøverndepartementet i 1997 (ligger nå hos Kommunal- og moderniseringsdepartementet), slår innledningsvis fast at: «Byggverk som er særlig viktige for fellesskapet, kan kalles signalbygg.» Dette innebærer at det er byggets innhold og funksjon som avgjør om bygget kan defineres som signalbygg. Bygget skal utformes slik at det gjennom sin arkitektoniske utforming og uttrykk

signaliserer innholdet og innholdets betydning for fellesskapet og for byen.

- Aktuelle rekkefølgekrav er gjennomgått og så langt anbefalt tatt med i innlevert planforslag.

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:

Vi mangler en helhetlig vurdering av byggehøydene i sentrum, hvor mange høyhus det bør være, og hvor det vil være riktig og ønskelig å lokalisere disse. Vi er derfor usikre på om denne tomten like utenfor det definerte sentrumsområdet og såpass nært Mo kirke og kirkeaksen er rett sted. Dette må utredes nærmere som en del av planarbeidet.

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:

Det er svært viktig at inngang/ adkomstparti til bygget blir løst på en slik måte at det ikke påvirker trafikken i Sørlandsveien på en negativ måte. Fortauet på østsiden av Sørlandsveien må også legges i en hensiktsmessig og trafikksikker linje, slik at det blir lett og logisk for de som går og sykler langs dette fortauet. Foreslåtte løsning vist på forhåndsmøtet med en trafikkøy anses ikke som en god nok løsning. Rådhusalléen har fem tinglyste parkeringsplasser innenfor planområdet. Dette må tas hensyn til i planleggingen.

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:

- Påvirkning på lokalklima må utredes (vindstudier)
- Landskapsvirkning må vurderes i forhold til Mo kirke som historisk signalbygg og fondmotiv i kirkeaksen, i forhold til kirkeaksen i seg selv, i forhold til øvrige plansaker i området i senere tid (Meierikvartalet, Losjetomta, Fr.Nansens gt 8), og i forhold til øvrig bebyggelse i Mo sentrum inkludert Nordland teater, Mo bo og servicesenter og tilgrensende boligbebyggelse.

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:

Tema som må utredes i planen (listen er ikke uttømmende):

- samfunnssikkerhet (kvikkleire, overvannshåndtering, radon, slukkevann, utrykningstid og atkomst for utrykningskjøretøy, m.m.)
- VAO-plan (vannforsyning, avløp, håndtering av overvann)
- lokalklima (vindhastighet, kastevinder m.m.)
- bærekraft/energibruk/klimaavtrykk
- landskapsvirkning, nærvirkning/fjernvirkning, forholdet til Mo Kirke, kirkeaksen, andre reguleringsplaner vedtatt i senere tid (Meierikvartalet, Losjetomta, Fr.Nansens gate 8, m.fl) begrunnelse for hvorfor dette er rett plassering av et høyhus
- trafikk og trafiksikkerhet, fremkommelighet for alle trafikantgrupper
- virkninger for naboskapet, solstudier, utsikt
- estetikk og arkitektonisk kvalitet
- barn og unges oppvekstvilkår
- støy

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

Planinitiativet sammen med den foreløpige vurdering av hvilke tema i ROS-analysen som kan være relevante og hvordan disse kan ivaretas/forebygges gir et godt utgangspunkt for utarbeidelse av en ROS-analyse som skal følge planen til offentlig ettersyn slik beskrevet.

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

Ordinære varslingsparter i plansaker + berørte naboer

12. Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte

Behov for informasjonsmøter og andre medvirkningstiltak utover formelle høringer avklares i løpet av planprosessen.

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:

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
 behov for dialogmøte i de ulike planfasene avklares underveis

16. Fremdriftsplan for planarbeidet

- Forslagsstillers planlagte dato for varslingsdato for 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. Det samme gjelder offentlig ettersyn av planprogrammet.

Antatt tidspunkt for sluttbehandling av planen i kst:

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 Avklares i løpet av planprosessen
 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:
Alle innspill i dette referatet må inngå i planarbeidet
- 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.
 - Ha vedlagt forslag til planprogram til høring og offentlig ettersyn.
- 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 til planarbeidet og merknader til planprogrammet skal være minimum 6 uker fra varsling.

- 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"> - 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 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/sec10#id0331>

Informasjon om relevante temaer og innhold i planbeskrivelse finnes her:

<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/reguleringsplanveileder/id2609532/sec6#id0108>

Øvrige krav:

- Illustrasjonsplan/-bilder/-modell som blant annet viser følgende:
- bygninger med maks tillatte utnyttelsesgrad og maks tillatte høyde

Utomhusplan

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

--

23. Kart

Det er behov for oppmålinger.
Hvilke?

Det anbefales oppmåling av plangrensen.

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

Plandata for tilgrensende planer bestilles hos seksjon for kart og arealplan.

Nasjonale produktspesifikasjoner finnes her:
www.regjeringen.no/nb/dep/md/tema/planlegging_plan-og_bygningsloven/kart--og-planforskriften-.html?id=570324

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. 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 26.04.2020

Inger Blikra
referent

VEDLEGG: Planinitiativ datert 09.07.2019, mottatt 27.03.2020 med ROS-sjekkliste og kart som viser planavgrensning som vedlegg.