

REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE I PLANSAKER

Jf. pbl § 12-8

Blåfarge – tekst hentet fra planinitiativet

Rødfarge – kommentarer fra Rana kommune

Grønnfarge – kommentar fra plankonsulent/tiltakshavere

Detaljregulering for Myra øst

PlanID: 3094

Møtedato:	02.10.23
Sted:	Arbeidsrom areal og miljø, 3 etg. Rådhuset.

Møtedeltakere:

Tiltakshaver:	Arctic Partner AS: Leif Sagen – leif.sagen@meyership.no
Fagkyndig plankonsulent:	<p>Kontaktperson hos plankonsulent: Norconsult AS: Trude Fridtjofsen & Tuva Cathrine Daae Trude.Fridtjofsen@norconsult.com Tuva.Cathrine.Daae@norconsult.com</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 viser til retten om å be tiltakshaver finne en annen konsulent. Begrunnelse:</p>
Kommunens planmyndighet:	<p>Saksbehandler og kontaktperson: Robin Westgaard robinandre.westgaard@rana.kommune.no</p> <p>Seksjonsleder kart og arealplan: Inger Blikra Arealplanlegger: Lars Solli (referent)</p>
Andre:	<p>Landskapsarkitekt Norconsult AS: Marthe Veie Marthe.Veie@norconsult.com</p> <p>Planinitiativ med tilhørende vedlegg ble sendt på høring hos den interne planinitiativ-gruppen i Rana kommune 31.08.2023.</p> <p>Det kom fire innspill til planinitiativet:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Seksjon for miljø, landbruk og eiendom • Seksjon for vann og avløp • Seksjon for beredskap • Seksjon for kart og arealplan

Planinitiativ mottatt, dato:	15.08.2023
Arkivsaksnummer:	2023/6035
Fakturamottaker i plansaken er:	Arctic Partner AS Mellomvika 37 8622, Mo i Rana
<input checked="" type="checkbox"/> Endring av fakturamottaker skal meldes skriftlig til Rana kommune, med bekreftelse fra ny fakturamottaker. Merk innsendingen med saksnummer.	

1. Formålet med planen

Formålet med planen er å etablere en næringstomt med en dagligvareforretning.

Deler av tomta er i dag regulert til barnehageformål, noe som betyr at delen med barnehageformål må flyttes. Tanken er å gjøre det ved å fylle opp området nedenfor barnehagen for å anlegge en akebakke som går mot vest, og i enden av akebakken kan det etableres en lekeklass.

Det er planer om turvei gjennom planområdet med påkobling til eksisterende regulert gang-/sykkelvei ved allaktivitetshuset.

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
 - Legg til planid: 3094
 - Endre plannavn til: Detaljregulering for Myra Øst
- Dagens situasjon/ bruk av planområdet stemmer overens med innlevert planinitiativ
- Det er nødvendig å tilføye følgende vedr. dagens situasjon eller bruk:
- Virkninger utenfor planområdet angitt i innlevert planinitiativ er ok
 - Kan også nevnes at turveien vil skape større ferdsel med mennesker i området.
- 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.
- Forslaget innebærer en utvidelse av et eksisterende næringsområde med etablering av ett næringsbygg og flytting av barnehagens uteområde. Planforslaget vurderes derfor til å ikke vil ha vesentlige virkninger for miljø eller samfunn.

4. Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid

- Planforslaget samsvarer med alle overordnede planer
- Planforslaget samsvarer ikke med overordnede planer, spesifiser hvilken plan og hvilket formål/tema:

Kommunedelplan for Mo og omegn

- Nåværende friareal og barnehageformål

- Planforslaget berører én eller flere gjeldende reguleringsplaner. Hvilke:

3029, 3050, 3003, 3077, 3034

- Plan 3034 berører kun den vestlige delen av Myra.
Altså ikke området som er med i planavgrensningen i denne omgang.

Vurderingene rundt kommuneplanens føringer for arealplanlegging ser greie ut.

5. Forholdet til planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

- Kommunen er enig i forslagsstillers vurdering(er) av tiltenkt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

- Kommunen er ikke enig i forslagsstillers vurderinger. Spesifiser:

Spørsmål til situasjonsplanen:

Parkering:

60 parkeringsplasser. Er det 3 plasser for HC-parkering?

Ja, det er riktig.

Er sykkelparkeringen under tak ved entreen?

Det stemmer.

Adkomst:

Gode manøvreringsmuligheter for varemottaket på baksiden.

Er det en midtrabatt ved innkjøringen til området?

Det er foreløpig tegnet inn en midtrabatt her med innkjøring på begge sider.

Det vurderes en løsning der det er aktuelt å rygge ut i veien, ettersom denne har svært liten trafikk til vanlig.

Hovedinngang:

Det bør muligens etableres enda en passasje mellom parkeringsplassene, slik at de som parkerer nærmest turstien/lekeplassen kommer seg til inngangen uten å måtte gå rundt hele parkeringen.

- Kan oppstå situasjoner der folk heller smyger seg mellom parkerte biler istedenfor å gå rundt for å komme seg til eller fra hovedinngangen

Dette skal vi se på.

Uteoppholdsareal:

Landskapsarkitekt ser på muligheten for endringer av dagens situasjonsplan:

- Det er ønskelig fra forslagsstiller å flytte parkeringsplassene på vestsiden av barnehagen til utenfor flerbrukshallen.
- Det ses på muligheten for å utvide den nærmeste flate delen av tomta, som er viktigst for barnehagen.
- Forslagsstiller ønsker å legge til rette for et mindre, men mer anvendelig uteareal.
- Det kan også bli aktuelt å legge turområdet til barnehagen øst i området.

Vi forutsetter at:

- Barnehagen får et minst like stort areal som det som det i dag er regulert for, og at det skal bli enda bedre enn det som er i dag.
Dette for at utviklingspotensialet til barnehagen skal forbli uendret når reguleringsplanen endres.
- Mest mulig av opprinnelig skog bevares

Kan se ut til at det er tenkt at terrenget skal gå inn mot veggen til næringsarealet.

Har dere vurdert å legge deler av uteoppholdsarealet på taket til butikkbygget?

- Landskapsvirkningen vil være positiv for barnehagen som ligger høyere opp i terrenget ved å enten utnytte taket til et grønt areal som kan håndtere overvannet, eller som et aktivt uterom med fasiliteter for barnehagen eller befolkningen generelt.
- Dere har jo selv et eget forslag på Helma Hotell, der taket over konferansedelen kan benyttes av Kirketunet Barnehage som et avbøtende tiltak.
- Kanskje kan det bidra til å skape en overgang/ en 'bro' mellom Gruben sentrum og butikker/industrien i området?

Vi skal se på muligheten, men det vil trolig innebære en stor kostnad for å tilrettelegge for slik bruk.

Eksempler:

Park' n play, basketbane på taket i København.

Kiwi, Hokksund. Grønt tak og massivtre / fornybare materialer

Rema 1000, Trondheim. Daglys (naturlig lys) ved bruk av Aerogelpaneler i fasaden + tre som estetisk virkemiddel + grønt tak + energibrønner.

Alle disse prosjektene kan flettes sammen til ett produkt, med ulike elementer som skaper en helhet. Kanskje kan et uteoppholdsareal på taket avsluttes med en konstruksjon slik som Isfjord senter på Grønland?

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:

Det skal etter dialog med Revelheia barnehage formuleres rekkefølgekrav som:

- Avklarer hvilket uteareal barnehagen kan bruke som en nødløsning i perioden.
- Sikrer at perioden med nødløsning for uteoppholdsareal for barnehagen blir kortest mulig.
- Ikke gir midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest før utearealet er ferdig.

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:

Bebyggelsens størrelse: Næringsbygg på 1500 m²

Bebyggelsens høyde: Som omkringliggende næringsbygg. Ca 6. meter

Byggegrense/-linje: Mot veiareal

Utnyttelsesgrad: % - Bya

Vis til ny kotehøyde i snittegninger og plankart.

Har dere tenkt noe på materialbruk, takform osv?

Det blir antageligvis slik som moderne matbutikker. Det blir nødvendig å bygge den sørlige vegg i betong grunnet trykket fra skråningen.

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:

Universell utforming:

Vi forutsetter at krav til universell utforming følges.

Avfallshåndtering:

Det er ikke skrevet noe om avfallshåndtering og finner det heller ikke i situasjonsplanen. Hvordan vil det håndteres?

Dette er nevnt i ROS-analysen. Planbestemmelsene vil stille krav om at avfallsrom skal være integrert i bygningsmassen eller nedgravd. Utendørs avfallskonteinere uten innbygging eller skjerming tillates ikke.

Innspill fra Rana kommune seksjon for vann og avløp:

Informerer om at det må utarbeides en VAO-plan for tiltaket, ref. VA-norm kap. 3.A. i henhold til Spesifikasjon – innhold VAO-plan.

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

- **Bruk sjekkliste for utearealenes utforming**

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

Vi forutsetter at veg og gateutforming er i tråd med kommunaltekniske normer

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:

Blågrønnestrukturer:

Kom over en liten bekk på befaringen.

Minner om bestemmelsen om bekkelukking i kommunedelplan for Mo og omegn.

«Bekkelukking tillates ikke. Eksisterende bekker skal bevares så nært opptil sin naturlige form som mulig».

Punkter som skal vurderes nærmere i den videre planprosessen;

Ombruk av materialer:

Den 1. Juli 2022 (overgangsperiode frem til 1. Juli 2023) ble det vedtatt endringer i byggt teknisk forskrift (TEK), byggesaksforskriften (SAK) og byggevareforskriften (DOK), blant annet med krav til ombrukskartlegginger. Bakgrunnen for endringen er at byggenæringen står for rundt 15% av klimagassutslippene i Norge, og er den største avfallskilden her i landet. Krav til tiltak for næringen er derfor viktig for at Norge skal nå klima- og miljømålene i Parisavtalen.

Vi ønsker at det som er mulig å ta vare på av materialer fra eksisterende bygg skal bli tatt vare på og gjenbrukes i enten dette prosjektet, eller i andre prosjekter eller funksjoner. Vi ber dere også om å ha ombruk i tankene ved valg av materialer og løsninger senere i 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.

Blågrønn struktur:

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

Eksisterende vegetasjon:

Områder inneholder varierende mengde med eksisterende vegetasjon. Men likevel så må det i alle planer gjøres en vurdering av stedets egenart og potensielle naturmangfold. 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 det som en del av den blågrønne helheten, så må planenes grøntstrukturer kartlegges og ved funn av enkeltrær på eiendommene så skal det gjøres en oppmåling av disse for en videre vurdering. Eventuelle eksisterende trær og annen vegetasjon kan tas vare på og flyttes annet sted innenfor planområdet. Store trær drenerer jorden, renses luften, ivaretar biologisk mangfold og gir byen sitt høyt verdsette, grønne preg. Og med årstidsvariasjoner gir det farger og miljø til sine omgivelser.

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.

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

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

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 byrommet at vi tilfører varme farger som kontrast til det kjølige bylandskapet 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 byen. 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 til gateløpet, forbispaserende og nærområdet.

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 ev. bli utarbeidet:

Tema	Omfang	Ansvar
Uteområde		
VAO		
Områdestabilitet		

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

- Utfylt ROS-analyse er ok
- Utfylt ROS-analyse er ikke ok. Dette må tilføyes eller endres:
- **Utfylt sjekkliste er ok.**

Innspill fra Rana kommune seksjon for beredskap:
Forventer en grundig ROS-analyse som belyser ulike risikoområder og hvilke tiltak som settes inn.

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

- Varslingsparter er ok
- **Benytt kommunens adresseliste som utgangspunkt**
- varslingsparter er ikke ok. Disse må tilføyes/fjernes/endres:

Noen spesielt viktige parter?
[Revelheia barnehage](#)

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 eller endres:
[Varslingsbrev og annonse, har allerede hatt dialog med miljørettet helsevern og oppvekst og kultur i forkant av varsling av oppstart, i tillegg til teknisk/kart og arealplan.](#)
[Forslagsstiller har hatt dialog med styrer i Revelheia barnehage.](#)

Innspill fra Rana kommune seksjon for miljø, landbruk og eiendom:

- **Rana kommune er for tiden fester (leier) av eiendom 21/4/108. (Blant annet arealet som barnehagen i dag disponerer som utenomhusareal)**
- **Kommunen som grunneier er i dialog med sameiet om den årlige festeavgifta, men det er pr. dags dato ikke enighet om forholdet (31.08.2023).**
- **Forutsetter at Rana Byggdrift KF og barnehagestyrer er de viktigste kommunale kontaktpunkt i saken med tanke på ha noen meninger om den framtidige løsningen.**

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. Utbyggingsavtale § 17-1

- Utbyggingsavtale er ikke aktuelt
- Utbyggingsavtale er aktuelt

15. 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:
- Vil ha en dialog direkte med barnehagen.

16. Dialogmøter mellom forslagsstiller og kommunen

- Det er ikke aktuelt eller nødvendig med flere møter før innlevering av planforslaget
- Nødvendig med flere møter?**
Det kan hende at det blir behov for flere møter når vi har laget et nytt utkast og snakket med barnehagen.
- 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

17. Fremdriftsplan for planarbeidet

- Forslagsstillers planlagte dato for varsling av oppstart:
- Så raskt som mulig
- Forslagsstillers planlagte dato for oversendelse av komplett planforslag:
- Snarest mulig
- 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 seksjon for kart og arealplans skrivefrister/saksbehandlingstid).
Antatt høringsperiode:
- Forslagsstiller er informert om at høringsfristen for offentlig ettersyn er minimum 6 uker.
- Antatt tidspunkt for sluttbehandling av planen i kommunestyret:
- Forslagsstiller er informert om ansvar for å holde saksbehandler ved seksjon for kart og arealplan informert om fremdriften i planarbeidet. Dersom saksbehandler 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:
 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 bl.a. 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.

- Referat fra oppstartsmøtet skal sendes til regionale myndigheter ved varsel om planoppstart.

- Innspill om kapasitet på vei og VA er innhentet fra kommunens driftsavdeling og overlevert til forslagsstiller.

- Forslagsstiller skal oversende materiale til seksjon for kart og arealplan for varsling på kommunens nettside. Dette inkluderer en SOSI-fil av planområdet i henhold til krav. Dette inkluderer en SOSI-fil av planområdet i henhold til krav.

- Forslagsstiller er gjort kjent med bestilling av naboliste på e-torg

- 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 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 (med rett produktspesifikasjon). Kommunens tittelfelt skal benyttes. Krav til plankart skal følges. 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. 6. Det skal gjennomføres sidemannskontroll før plandokumentene sendes til kommunen. Plandokumentene skal være korrekturleste, uten skrivefeil. 	<p>Rammer for bestemmelsenes innhold og utforming finnes her: https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/reguleringsplan/id2928063/?ch=4#id0404</p> <p>Informasjon om relevante temaer og innhold i planbeskrivelse finnes her: https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/reguleringsplan/id2928063/?ch=3#id0142</p>
<p>Øvrige krav:</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 - veier - terrenginngrep (som følge av veier og bygninger) - sol- og skyggediagram 	
<p><input checked="" type="checkbox"/> Utomhusplan Skal leveres i målestokk 1:200 eller annen avtalt målestokk. Se mal for reguleringsbestemmelser.</p>	
<p><input checked="" type="checkbox"/> Lengde- og tverrprofiler av veier</p> <ul style="list-style-type: none"> - De skal vise skjæringer og fyllinger, samt sporingskurver for dimensjonerende kjøretøy. 	
<p><input checked="" type="checkbox"/> Geoteknisk vurdering Forslagsstiller må ved bestilling av geoteknisk vurdering også sørge for at geoteknisk fagkyndig leverer rapporten til NADAG (nasjonal database for grunnundersøkelser).</p>	
<p><input checked="" type="checkbox"/> VAO-plan</p> <ul style="list-style-type: none"> - Informasjon om kravspesifikasjon til VAO-plan og informasjon om overvann ligger her: https://www.rana.kommune.no/vare-tjenester/veg-vann-og-avlop/vann-og-avlop/bygge-nytt-vann-og-avlop-i-reguleringsplan-eller-byggesak/ 	

23. Kart

Det er behov for oppmålinger.
Hvilke?

Innspill fra seksjon for kart og arealplan:

- Det er uavklarte grenser, såkalte «ikke-grønne» grenser (kvalitet dårligere enn 30 cm).
- Eiendommen 21/4/108 har også et bygg med kode 999 som er unntatt offentligheten.

Det anbefales oppmåling av plangrensen.

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

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

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.

Dersom saken avsluttes etter 6 måneder (uten annen avtale) på grunn av manglende informasjon om fremdrift i planarbeidet fra forslagsstiller, vil det utstedes 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 06.10.2023

Robin Westgaard

VEDLEGG:

Planinitiativ, datert 15.08.2023

PDF som viser planavgrensning, ingen dato

PDF som viser situasjonsplan, ingen dato

ROS-vurdering, datert 15.08.2023

Arealanalyse, datert 31.07.2023

Innspill fra seksjon for miljø, landbruk og eiendom, datert 31.08.2023

Innspill fra seksjon for vann og avløp, datert 04.09.2023

Innspill fra seksjon for beredskap, datert 06.09.2023

Innspill fra seksjon for kart og arealplan, datert 08.09.2023