

Referat fra oppstartsmøte i plansaker

Jf. pbl § 12-8 og forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter pbl § 3

Hensikten med oppstartsmøtet er å etablere en felles forståelse mellom forslagsstiller og kommunen om det videre planarbeidet, og å legge til rette for en effektiv og forutsigbar planprosess. Begge parter er ansvarlig for at det blir en ryddig dialog.

I oppstartsmøtet skal innholdet i planinitiativet diskuteres. Referatet må derfor ses i sammenheng med planinitiativet.

Plannavn: Detaljregulering for Langvassheia grustak, endring

Plan ID: 5021

Planinitiativ mottatt: 20.10.24 / rev. 03.12.24

Arkivsaksnummer: 2024/26674

Fakturamottaker: (navn, adresse, organisasjonsnummer): Unimaskin AS

- Endring av fakturamottaker eller firmanavn skal meldes skriftlig til Rana kommune, med bekreftelse fra ny fakturamottaker. Merk innsendingen med saksnummer.

Møtedato: 18.02.2025

Sted: Rana rådhus, Polarsirkelen møterom 4. et.

Møtedeltakere:

- Tiltakshaver: Unimaskin AS, ved Idar Rønning
- Fagkyndig plankonsulent: Norconsult AS, ved Lars Erik Myrholt Krogtuft
- Saksbehandler og kontaktperson: Monica Devik Rian
- Medsaksbehandler: Emilie Lian Baksaas
- Seksjonsleder for kart og arealplan: Inger Blikra
- Andre:
 - Aurora My Evjen Pettersen, Norconsult AS

Innhold

1	Formålet med planen.....	2
2	Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet.....	3
3	Vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i så tilfelle vil kunne bli ivarettatt	4
4	Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid	4

5	Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak	5
6	Utbyggingsvolum og byggehøyde	5
7	Funksjonell og miljømessig kvalitet	6
8	Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser.....	6
9	Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet	7
10	Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet	7
11	Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart	8
12	Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte	8
13	Felles behandling av plan- og byggesak etter pbl. § 12-15	8
14	Utbyggingsavtale pbl. kapittel 17	8
15	Hva kommunen skal bidra med underveis i planarbeidet	8
16	Dialogmøter mellom forslagsstiller og kommunen	8
17	Fremdriftsplan for planarbeidet.....	9
18	Regionalt planforum.....	9
19	Kommunens foreløpige vurderinger og føringer	9
20	Krav til kunngjøring og varsel om planoppstart	10
21	Krav til innlevert planforslag	11
22	Kart	13
23	Byggesaken	13
24	Gebyr	13
25	Bekreftelser	14

1 Formålet med planen

Nytt planforslag har som formål å utvide uttaksområdet i nord-vestlig retning. Samtidig er det ønske om å redusere uttaksområdet i østlig retning slik at grensen går langs hensynssonen for høyspentlinjen. Noe av området øst om høyspentlinjen er tatt til bruk og vil bli videreført i planforslaget. Totalt nytt uttaksareal vil dermed bli ca. 133 daa.

2 Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet

☒ Kommunen er enig i avgrensningen til planområdet.

- Forslagsstiller må vurdere å utvide planområdet i nordøstlig retning for å få med resten av eiendommen og skogområdet. Hvis det er tvil om hvor stort omfanget av planen bør være, er det lurt å varsle oppstart for et litt større område og eventuelt redusere området senere i prosessen. Dette er bedre enn å varsle på nytt senere hvis området likevel må utvides.

☐ Kommunen er ikke enig i avgrensningen til planområdet.

Eventuelle tilføyelser eller endringer:

☒ PDF som viser planområdet er sendt inn sammen med planinitiativ.

☐ Innlevert PDF er ikke tilstrekkelig. Eventuelle tilføyelser eller endringer må gjøres og sendes til kommunen før varsel om oppstart:

☒ SOSI-fil av planområdet iht. til krav er sendt inn sammen med planinitiativ.

☐ Innlevert SOSI-fil er ikke tilstrekkelig. Eventuelle tilføyelser eller endringer må gjøres og sendes til kommunen før varsel om oppstart:

☒ Dagens situasjon/ bruk av planområdet stemmer overens med innlevert planinitiativ

☐ Det er nødvendig å tilføye følgende om dagens situasjon eller bruk:

☒ Virkningene utenfor planområdet er tilstrekkelig beskrevet i planinitiativet.

☐ Virkningene utenfor planområdet er mer omfattende enn det som framkommer i planinitiativet. Følgende mangler og må vurderes nærmere:

3 Vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i så tilfelle vil kunne bli ivaretatt

☒ Kommunen er enig i forslagsstillers vurderinger av forskrift om konsekvensutredning.

☐ Kommunen ikke enig i forslagsstillers vurderinger av forskrift om konsekvensutredning. Begrunnelse:

☐ Kommunen er enig i forslagsstillers vurderinger av temaer som skal utredes som en del av konsekvensutredningen.

☐ Kommunen er ikke enig i forslagsstillers vurderinger av tema som skal utredes som en del av konsekvensutredningen. Disse må tilføyes:

Kommunen kan senere komme med ytterligere krav til utredningstemaer.

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

☐ Planforslaget samsvarer med alle overordnede kommunale arealplaner.

Eventuelle kommentarer:

☒ Planforslaget samsvarer ikke med overordnede kommunale arealplaner, spesifiser hvilken plan og hvilket formål/tema:

Planforslaget samsvarer ikke med utstrekningen for masseuttak som er avsatt i Kommuneplanens arealdel 2023-2033.

☒ Planforslaget berører én eller flere gjeldende reguleringsplaner. Hvilke:

- 5017, Detaljregulering for Langvassheia grustak

☒ Gjeldende reguleringsplaner eller de delene som berøres av dette planforslaget, skal oppheves ved vedtak av denne planen. Oppheving av plan skal følge samme prosess som ved vedtak av ny plan, jf. pbl. 12-14. Dette gjelder reguleringsplanen:

- 5017, Detaljregulering for Langvassheia grustak

5 Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

☒ Kommunen er enig i forslagsstillers vurderinger av tiltenkt bebyggelse, anlegg og andre tiltak. Eventuelle kommentarer:

- Forslagsstiller må vurdere konsekvensen av å redusere arealet til masseuttaket og vurdere det langsiktige behovet. Verdien av å bevare området som grønnstruktur må ses opp mot samfunnsnyttene av å utnytte en større del av masseuttaket.

☐ Kommunen er ikke enig i forslagsstillers vurderinger. Eventuelle tilføyelser eller endringer:

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

☐ Foreløpige vurderinger av hvilke rekkefølgekrav som skal tas med i planforslaget:

- ☐ uteoppholdsareal
- ☐ lekeplass
- ☐ kjørevei
- ☐ parkering og sykkelparkering
- ☐ gang-/sykkelvei eller fortau
- ☐ trafikale forhold utenfor planområdet
- ☐ vann- og avløpsnett
- ☐ høyspentledninger
- ☐ utbyggingstrinn
- ☐ støytiltak
- ☐ annet:

Eventuelle tilføyelser eller kommentarer:

6 Utbyggingsvolum og byggehøyde

☒ Kommunen er enig i forslagsstillers vurderinger av utbyggingsvolum og byggehøyde. Eventuelle kommentarer:

☐ Kommunen er ikke enig i forslagsstillers vurderinger av utbyggingsvolum og byggehøyde. Eventuelle tilføyelser eller endringer:

7 Funksjonell og miljømessig kvalitet

☒ Kommunen er enig i forslagsstillers vurderinger av tiltenkt funksjonell og miljømessig kvalitet. Eventuelle kommentarer:

- Kommunen ønsker at bestemmelsene i Kommuneplanens arealdel 2023-2033 om lysbruk skal videreføres i denne planen.
- Håndtering av overvann må beskrives og vurderes.

☐ Kommunen er ikke enig i forslagsstillers vurderinger av tiltenkt funksjonell og miljømessig kvalitet. Eventuelle tilføyelser eller endringer:

Kommunen forventer at forslagsstiller innarbeider vurderinger og eventuelle løsninger fra kommunens sjekklister og veiledere i plandokumentene. Dette gjelder sjekkliste for utearealenes utforming, veileder for tilrettelegging for rednings- og slökkemannskap, lysveileder, veileder for blågrønne strukturer. Dere finner veilederne her:

- <https://www.rana.kommune.no/vare-tjenester/bygg-brann-og-eiendom/veiledere/>
- <https://www.rana.kommune.no/vare-tjenester/bygg-brann-og-eiendom/arealplaner/lage-privat-reguleringsplan/#faqsporsmal-421>
- <https://www.rana.kommune.no/vare-tjenester/bygg-brann-og-eiendom/>

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. Eventuelle kommentarer:

- Kommunen ønsker at det skal være avsatt arealer til en vegetasjonsskjerm rundt grustaket for å ta hensyn til bl.a. støy, støv, tilpasning til landskapet og dyrelivet o.l. Forslagsstiller må her også vurdere behovet for å etablere og tilrettelegge for ny vegetasjon i områder hvor det finnes lite eksisterende vegetasjon fra før, for at området skal kunne fungere som vegetasjonsskjerm.
- Forslagsstiller må vurdere nytten ved å stille krav til skjermingsvoll eller andre avbøtende tiltak i framkant av grustaket mot LNFR-området.

- I gjeldende plan ble ikke LNFR-området (hensynssone for reindrift) vurdert særlig utover den verdien den hadde som flyttlei for reindriften. Ettersom masseuttaket nå planlegges nærmere dette området og vegetasjonsskjermen blir redusert, må virkningene av utvidelsen vurderes som en del av planforslaget. I tillegg må verdien og funksjonen av området beskrives og vurderes nærmere. Disse funksjonene kan f.eks. være: skjerming mot innsyn, støy, støv, naturmangfold, hvordan området brukes av vilt og andre dyr o.l.
- Kommunen ønsker at bestemmelser om avslutting, etterbruk og mellomlagring av humusmasser videreføres.

☐ Kommunen er ikke enig i forslagsstillers vurderinger av tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser. Eventuelle tilføyelser eller endringer:

9 Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

- ☒ Kommunen er enig i forslagsstillers vurderinger av interessefelt som berøres av planen.
- ☐ Kommunen er ikke enig i forslagsstillers vurderinger av interessefelt som berøres av planen. Disse må tilføyes:
- ☒ Kommunen er enig i utredningen(e) som skal utarbeides:
- Den geotekniske utredningen som ble utarbeidet i forbindelse med gjeldende reguleringsplan for Langvassheia grustak bør gjennomgås på nytt og oppdateres dersom det er nødvendig.
- ☐ Kommunen er ikke enig i utredningen(e) som skal utarbeides. Eventuelle tilføyelser eller kommentarer:

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

- ☒ Utfylt risiko- og sårbarhetsanalyse er akseptabelt.
- ☐ Utfylt risiko- og sårbarhetsanalyse er ikke akseptabelt. Dette må tilføyes eller endres:

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

☐ Varslingsparter er akseptabelt.

☒ Varslingsparter er ikke akseptabelt. Disse må tilføyes:

- HAF (slamlaguner)
- Østbø (mellomlager av spillolje)

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

☒ Samarbeid og medvirkningsopplegg er akseptabelt.

☐ Samarbeid og medvirkningsopplegg er ikke akseptabelt. Følgende må tilføyes eller endres:

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 pbl. kapittel 17

☒ Utbyggingsavtale er ikke aktuelt.

☐ Utbyggingsavtale er aktuelt.

15 Hva kommunen skal 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:

16 Dialogmøter mellom forslagsstiller og kommunen

☒ Det er ikke aktuelt eller 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

17 Framdriftsplan for planarbeidet

- ☒ Forslagsstillers planlagte tidsperiode (kvartal) for varsling av oppstart:
Våren 2025
- ☒ Forslagsstillers planlagte tidsperiode (kvartal) for oversendelse av komplett planforslag:
Før sommeren 2025
- ☒ 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). Kalenderen ligger tilgjengelig på kommunens nettside under [politikk](#) og «møteplan og saksdokumenter».
- ☒ Forslagsstiller er informert om at høringsfristen for offentlig ettersyn er minimum 6 uker.
- ☒ Forslagsstiller er informert om ansvar for å holde saksbehandler ved seksjon for kart og arealplan informert om framdriften 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.

18 Regionalt planforum

Er det aktuelt å bringe forslaget inn for regionalt planforum?

- ☐ Ja
- ☒ Nei

19 Kommunens foreløpige vurderinger og føringer

Er det aktuelt å stoppe planinitiativet etter pbl. §12-8 andre ledd?

- ☒ Kommunen anbefaler oppstart av planarbeid.

- ☐ Kommunen anbefaler oppstart av planarbeid dersom følgende endringer/justering gjøres:
- ☐ Kommunen anbefaler ikke oppstart av planarbeid med følgende begrunnelse:

20 Generelle krav til plandokumentene

- Forslagsstiller skal tilpasse sine dokumenter (og illustrasjoner) til leserne/mottakerne. Klart språk er lovfestet i språkloven § 9.
 - Språket skal være korrekt, klart og tilpasset 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
- Alle plandokumentene skal være universelt utformet i henhold til krav.

21 Krav til kunngjøring og varsel om planoppstart

Krav til innhold i kunngjøring og varsel om planoppstart:

- ☒ Forslagsstilleren skal kunngjøre og varsle oppstart av planarbeidet (jf. pbl. § 12-8).
- ☒ Varslet, med tilhørende vedlegg og SOSI-fil, skal sendes til saksbehandler på seksjon for kart og arealplan for gjennomlesning før oppstart varsles og kunngjøres.
- Kunngjøringen og varslingen skal bl.a. inneholde:
 - et oversiktskart som tydelig viser planområdets beliggenhet og avgrensning
 - en beskrivelse av formålet med planen
 - en vurdering av konsekvensutredningsplikt
 - planinitiativet og referatet fra oppstartsmøtet eller en lenke til hvor dokumentene ligger tilgjengelig på plankonsulentens nettside
 - en beskrivelse av hvilke utredningstemaer som skal inngå i konsekvensutredningen, beskrivelse av nullalternativet og hvilken metodikk de ulike temaene skal følge (dette gjelder planer med krav om konsekvensutredning, men som ikke skal ha planprogram)
 - informasjon om oppheving av reguleringsplaner, jf. pbl. § 12-14.

- opplysning om frist for å komme med innspill (minimum 3 uker fra varslingsdato)
 - informasjon om dom LH-2023-8734 og hva den konkluderte med
- Kommunen skal også være varslingspart. Varselet, med alle tilhørende vedlegg, skal sendes til kommunens postmottak på e-postadresse postmottak@rana.kommune.no med saksbehandler som kopimottaker. I oversendelsen skal det også være en SOSI-fil av planområdet i henhold til krav, og en fullstendig adresseliste med oversikt over alle parter som skal motta varsel.

Kommunen skal også legge ut varselet på kommunens nettside.

Saksbehandler videresender varselet til aktuelle seksjoner, avdelinger og råd i kommunen og samler inn innspill som skal sendes tilbake til forslagsstiller.

Øvrige krav:

- ☐ I plansakene der det er krav om planprogram, skal forslag til planprogram sendes til saksbehandler for gjennomlesning før det kan sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.
- ☒ Forslagsstiller er gjort kjent med bestilling av naboliste på [e-torg](#)
- ☐ Innspill om kapasitet på vei, vann (inkludert slokkevann) og avløp er innhentet fra kommunens driftsavdeling og overlevert til forslagsstiller.

22 Krav til innlevert planforslag

Planforslaget skal tilfredsstille kravene til en reguleringsplan i pbl. § 12-1 og bestemmelsene i kart- og planforskriften §§ 9 og 10.

Faste krav til innholdet i planforslaget:

- Plankart skal leveres som PDF i målestokk. Kommunens tittelfelt skal benyttes. Krav til plankart i nasjonal produktspesifikasjon skal følges.
- SOSI-fil skal leveres feilfri med riktig produktspesifikasjon. Listen med feltnavn til arealplaner, som ligger på regjeringens hjemmeside (NPAD), skal følges.
- Reguleringsbestemmelser skal oversendes i PDF- og word-format.
- Planbeskrivelsen skal leveres i word- og PDF-format.

- Oversendelsen av planforslaget skal også inneholde:
 - kopi av kunngjøringsannonse med dato
 - kopi av varslingsbrev med adresseliste
 - kopi av alle innkomne innspill fra varsel om oppstart av plan
- Formatet på plandokumentene (bortsett fra plankart) bør være stående A4.
- Planforslaget skal inneholde en dokumentliste med oversikt over alle plandokumenter og vedlegg med oppdaterte revisjonsdatoer og ev. versjonsnummer.
- Det skal gjennomføres sidemannskontroll av plandokumentene før de sendes til kommunen. Plandokumentene skal være skrevet i klarspråk og være korrekturleste (uten skrivefeil).

Øvrige krav til planforslaget:

☐ Illustrasjonsplan/bilder/modell som blant annet viser følgende:

- bygninger med maks tillatte utnyttelsesgrad og maks tillatte høyde
- veier
- terrenginngrep
- sol- og skyggediagram
- snitt

☐ Utomhusplan

Skal leveres i målestokk 1:200 eller annen avtalt målestokk.

Utomhusplanen(e) skal inneholde følgende:

- bebyggelsens plassering
- areal for uteopphold/lek (f.eks. bord, benker og lekeapparat)
- gang- og kjøremønster
- parkering (bil, moped, sykkel, andre transportmidler, gjesteparkering og plasser for bevegelseshemmede)
- varelevering
- snumulighet for bil på egen tomt og siktlinjer i avkjørsel
- forming av terrenget (høydeangivelser med gamle og nye høydekoter) og eventuelle forstøtningsmurer
- innsådd/beplantet areal og areal med fast dekke/grus
- belysning
- håndtering av overflatevann, inkludert flomveier
- plassering og utforming av avfallsanlegg
- areal for snølagring

- vegetasjon (eksisterende trær/busker/bed som skal ivaretas og nye trær/busker/bed som skal beplantes)
 - andre forhold og elementer som har betydning for det regulerte formålet, omgivelsene og kvaliteten i prosjektet
- ☐ Lengde- og tverrprofiler av veier som skal vise skjæringer og fyllinger, samt sporingskurver for dimensjonerende kjøretøy.
- ☐ VAO-plan (vann-, avløp- og overvannsplan)
VAO-plan skal godkjennes av kommunens seksjon for vann og avløp. En bekreftelse på at de har godkjent planen skal leveres sammen med planforslaget.

Informasjon om kravspesifikasjon til VAO-plan og informasjon om overvann ligger tilgjengelig på kommunens nettside under [vann og avløp](#) og «bygge nytt eller ny tilknytning til eksisterende bygg».

23 Kart

- ☐ Det er behov for oppmålinger. Hvilke?

-

Plandata kan bestilles på [e-torg](#).

- ☐ Det anbefales oppmåling av plangrensen.
- ☒ SOSI-fil skal godkjennes av kommunen før planforslaget kan regnes som komplett.

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 fakturert etter kommunens gebyrregulativ 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 kommunen sende ut faktura etter gebyrregulativet for saksbehandling etter plan- og bygningsloven.
- ☒ Gjeldende gebyrregulativ finnes på kommunens nettside under [arealplaner](#), «lage privat reguleringsplan» og «hva koster det?», 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, 18.02.2025

Emilie Lian Baksaas
referent

Vedlegg:

1. Planinitiativ rev. 03.12.24
2. ROS-sjekkliste
3. Kart med planområde