Planinitiativ

Krav til planinitiativ er gitt i forskrift om behandling av private planforslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven § 1.

Hensikten med planinitiativet er at det skal danne grunnlaget for det som skal diskuteres i oppstartsmøtet. I tillegg skal det inneholde tilstrekkelig informasjon til at partene vet hva de har å forholde seg til, og at faren for misforståelser senere i prosessen blir vesentlig redusert.

I planinitiativet må forslagsstiller redegjøre for prosjektet, lokale forhold, virkninger på omgivelser, mulige interessekonflikter og utredningsbehov. Omfanget må tilpasses kompleksiteten i prosjektet og lokale forhold. Planinitiativet skal være relativt kortfattet og kun inneholde det som er viktig å få frem for å vurdere det kommende planarbeidet.

Forslagsstiller skal sende planinitiativet til kommunen sammen med forespørsel om oppstartsmøte, jf. plan- og bygningsloven § 12-8 første ledd. Dokumentmal ligger på kommunens nettside. Send det elektronisk til [postmottak@rana.kommune.no](mailto:postmottak@rana.kommune.no).

Planinitiativet er utarbeidet av:

Dato:

Tiltakshaver:

Fakturamottaker (navn, adresse og organisasjonsnummer):

Fagkyndig plankonsulent:

Planområdets adresse/lokalitet:

|  |  |
| --- | --- |
| Eiendommer som ligger innenfor planområdet (gnr./bnr./fnr.): | Grunneiere/festere: |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |

Innhold

[1 Formålet med planen 3](#_Toc184818556)

[2 Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet 3](#_Toc184818557)

[3 Vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i så tilfelle vil kunne bli ivaretatt 4](#_Toc184818558)

[4 Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid 5](#_Toc184818559)

[5 Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak 8](#_Toc184818560)

[6 Utbyggingsvolum og byggehøyde 9](#_Toc184818561)

[7 Funksjonell og miljømessig kvalitet 9](#_Toc184818562)

[8 Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser 10](#_Toc184818563)

[9 Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet 10](#_Toc184818564)

[10 Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet 11](#_Toc184818565)

[11 Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart 11](#_Toc184818566)

[12 Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte 12](#_Toc184818567)

[13 Felles behandling av plan- og byggesak etter pbl. § 12-15 12](#_Toc184818568)

[14 Utbyggingsavtale pbl. kapittel 17 12](#_Toc184818569)

[15 Framdriftsplan for planarbeidet 12](#_Toc184818570)

# Formålet med planen

# Planområdet, og om planforslaget vil få virkninger utenfor planområdet

## Hvor ligger planområdet?

Legg ved:

* PDF som tydelig viser planområdet og hvor det ligger
* SOSI-fil av planområdet iht. nasjonal produktspesifikasjon

## Hva finnes, og hvordan brukes området og nærliggende arealer i dag?

Skriv en kort beskrivelse av dagens situasjon med utgangspunkt i temaene som er listet opp nedenfor. Tema som forslagsstiller mener ikke er relevante skal tas bort fra beskrivelsen.

* funksjon og bruk (bolig, næring, industri og naturområde, e.l.)
* arkitektur (arkitektonisk utforming, tilpasning til omgivelsene, stedlig identitet og historie)
* blågrønne strukturer (naturbaserte løsninger, friområde, sammenhenger av naturområder og snarvei, e.l.)
* naturmangfold (arter, verneområder, naturtyper, landskapsøkologiske sammenhenger, geologisk mangfold og vannmiljø)
* naturressurser (skog, mineralressurser, jakt, fiske, jordbruk, utmarksarealer og vann, e.l.)
* samiske interesser (samiske kulturminner og reindrift, e.l.)
* kulturminner og kulturmiljø
* friluftsliv
* barn og unge (nærhet til skole/barnehage og lekeplass, e.l.)
* grunnforhold
* helningsgrad/topografi
* solforhold
* trafikkforhold (gang- og sykkelvei, fortau og kollektivtilbud, e.l.)
* forurensning (støy, lys, luft, vann og grunn, e.l.)
* annet

## Hva slags virkninger vil planforslaget få utenfor planområdet?

Dette gjelder følgevirkninger for områder utenfor planområdet, og kan være virkninger for nabolag, bydeler, kommunen, nabokommuner eller regioner.

Skriv en kort beskrivelse og vurdering med utgangspunkt i temaene som er listet opp nedenfor. Tema som forslagsstiller mener ikke er relevante skal tas bort fra beskrivelsen.

* arkitektur (arkitektonisk utforming, tilpasning til omgivelsene, stedlig identitet og historie)
* trafikkforhold (trafikksikkerhet, fortau/gang- og sykkelvei, veistruktur og veikapasitet, jernbane, e.l.)
* skole-/barnehagekapasitet
* forurensning (støy, lys, luft og vann, e.l.)
* oppdeling og redusert kvalitet av større sammenhengende naturområde/friluftsområde
* samiske interesser (reindrift)
* kulturmiljø
* nedbørsfelt
* grunnforhold (områdestabilitet e.l.)
* annet

# Vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i så fall vil bli ivaretatt

Planen utløser ikke krav om konsekvensutredning etter forskrift om konsekvensutredninger. Skriv en kort vurdering:

Planen utløser krav om konsekvensutredning etter forskrift om konsekvensutredninger. Skriv en vurdering av hvilke paragrafer og vedlegg som berøres:

Det skal ikke utarbeides planprogram etter forskrift om konsekvensutredninger § 6.

Det skal utarbeides planprogram etter forskrift om konsekvensutredninger § 6. Forslag til planprogram skal sendes på høring samtidig med varsel om oppstart.

Dersom planen utløser krav om konsekvensutredning, skal disse temaene inngå (foreløpige vurderinger om tema, metodikk og omfang):

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

Arealplaner og andre kommunale planer ligger på kommunens nettside under [kommunale planer, budsjett og reglementer](https://www.rana.kommune.no/vare-tjenester/om-rana-kommune/kommunale-planer-budsjett-og-reglementer/).

## Vurder hvordan planforslaget forholder seg til overordnede kommunale arealplaner

Skriv kort under hvert punkt hvordan planforslaget vil samsvare med føringene i overordnede arealplaner (bestemmelser og kart), og hva som eventuelt ikke samsvarer:

* Kommuneplanens arealdel
* Kommunedelplan for Mo og omegn

## Vurder hvordan planforslaget forholder seg til andre overordnede kommunale planer

Skriv kort under hvert punkt om de er relevant for planforslaget og eventuelt hvordan:

* Kommuneplan 2024-2036, samfunnsdel med arealstrategier

### Trygge og inkluderende lokalsamfunn

* Bysentrum skal være attraktivt med urbane kvaliteter og mangfold både av tilbud, funksjoner og mennesker.
* Høy estetisk og arkitektonisk kvalitet for bygninger og uteområder skal vektlegges.
* Offentlige uterom og parker skal invitere til uformelle møter mellom ulike mennesker.
* Det skal legges vekt på gode og trygge gang- og sykkelveiforbindelser, spesielt fra sentrum og ut til tettstedene, til større arbeidsplasser, til turområder og til viktige mål for barn og unge. Snarveier skal bevares og holdes tilgjengelige.
* Nærturområder og områder for bynært friluftsliv skal ivaretas og prioriteres, og blågrønnstrukturene i sentrum skal styrkes.
* Allmennhetens mulighet for ferdsel, aktiviteter og gode opplevelser langs Ranfjorden og Ranelva skal styrkes.

### Velferd og bærekraftig verdiskaping

* Gjenbruk, sambruk og mer effektiv utnyttelse av eksisterende næringsarealer og infrastruktur skal vurderes før nye næringsarealer kan utvikles.
* Tilrettelegging av næringsarealer skal skje med minst mulig negative konsekvenser for klima, miljø og samfunn.
* Lokalisering av nye bygge- og anleggstiltak utenfor Mo og omegn skal skje ut fra dokumenterte behov, og for å styrke livskraftige bygde- og lokalsamfunn.
* Naturgrunnlaget for samisk kultur og næringsutvikling skal vektlegges.

### Klima, natur og miljø for framtida

* Hensynet til landskaps- og naturverdier, og områder for friluftsliv og reindrift skal vektlegges, og kulturminner skal ivaretas.
* Hensynet til klima og miljø skal vektlegges ved utvikling av bolig- og næringsarealer.
* Arealer som allerede er utsatt for menneskelige inngrep skal fortettes og gjenbrukes før eventuelle nye arealinngrep vurderes. Skadet natur skal om mulig restaureres. Sambruk av areal skal alltid vurderes, for å gi arealeffektive løsninger.
* Opparbeiding og avskoging på avsatte framtidige utbyggingsområder skal gjennomføres etappevis etter behov, slik at nye naturinngrep begrenses til når det er aktuelt med utbygging.
* Større arbeidsplasser, detaljhandel og publikumsvirksomheter skal lokaliseres i sentrum eller så nært at det er naturlig å bevege seg til fots mellom funksjonene og sentrum.
* Nye boliger og tilhørende funksjoner skal etableres innenfor allerede utbygde områder, og nærhet til skoler og busstopp skal vektlegges. God bokvalitet skal vektlegges i både nye og eksisterende bomiljø.

### Samfunnssikkerhet og beredskap

* Overflatevann skal håndteres lokalt, fortrinnsvis ved naturbaserte løsninger. Blågrønne strukturer skal styrkes, og flomveier skal sikres med tanke på ekstremnedbør. Bekkeløp skal holdes åpne og bevares i sitt eksisterende og naturlige løp.
* Drikkevannskilder og nedslagsfelt skal sikres mot tiltak og aktivitet som kan forringe drikkevannskvaliteten.
* Naturressurser skal ivaretas, og dyrka/dyrkbar jord skal sikres mot nedbygging.
* Kommunedelplan for byutvikling
* Kommunedelplan for naturmangfold
* Klimabudsjett, vedlegg i budsjett og økonomiplan
* Hovedplan for avløp og vannmiljø
* Verneplan for Rana – Kommunedelplan kulturminner, bygninger og andre anlegg
* Trafikksikkerhetsplan for Rana kommune
* Temaplan næringsutvikling for Rana kommune

## Vurder hvordan planforslaget forholder seg til overordnede kommunale arealplaner

Skriv kort under hvert punkt hvordan planforslaget vil samsvare med føringene i overordnede arealplaner (bestemmelser og kart), og hva som eventuelt ikke samsvarer:

* Kommuneplanens arealdel
* Kommunedelplan for Mo og omegn
* Kommunedelplan for byutvikling

## Vurder hvordan planforslaget berører gjeldende reguleringsplaner eller pågående planarbeid

List opp under hvert punkt hvilke planer som blir berørt eller kan ha elementer/kvaliteter, som må hensyntas i det videre planarbeidet:

* + gjeldende reguleringsplaner som ligger innenfor planområdet
  + nærliggende/tilgrensende reguleringsplaner
  + pågående planarbeid i området

## Vurder hvordan planforslaget forholder seg til regionale og statlige planretningslinjer, og rikspolitiske retningslinjer

Skriv kort under hvert punkt om de er relevant for planforslaget og eventuelt hvordan:

* Fylkesplan for Nordland
* Regional transportplan
* Kilder til livskvalitet – regional folkehelseplan Nordland
* Regional plan for vannforvaltning Nordland og Jan Mayen vannregion
* Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet
* Statlig planretningslinje for klima og energi
* Statlig planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen
* Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging med rundskriv T-2/08 Om barn og planlegging
* Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag
* T-1442/2021 Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging med veileder M-2061
* T-1520 Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging med Miljødirektoratets veileder
* Rundskriv H-5/18 Samfunnssikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling
* Retningslinjer nr. 2/2011 Flaum- og skredfare i arealplaner (NVE)
* Nasjonal jordvernstrategi

Listen er ikke uttømmende.

## Oppsummering:

Planforslaget samsvarer med alle overordnede kommunale arealplaner.

Planforslaget samsvarer ikke med alle overordnede kommunale arealplaner.

# Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Skriv en kort presentasjon av planforslaget med utgangspunkt i temaene som er listet opp nedenfor. Tema som forslagsstiller mener ikke er relevante skal tas bort fra beskrivelsen.

* reguleringsformål
* eierforhold (privat/felles/offentlig)
* bygningstype(r)
* plassering av bygg og tilhørende uteoppholdsareal
* antall m2 næringsareal
* vei-/gateutforming (veibredder, snølagring og snumulighet på egen tomt, e.l.)
  + se Statens vegvesens håndbok N100 om veg- og gateutforming
* adkomst
* parkering og sykkelparkering
* vann- og avløpsnett, og overvann
  + se informasjon om kravspesifikasjon til VAO-plan (vann-, avløp- og overvannsplan) og informasjon om overvann på kommunens nettside under [vann og avløp](https://www.rana.kommune.no/vare-tjenester/vei-vann-og-avlop/vann-og-avlop/)
  + VAO-planen skal godkjennes av kommunens seksjon for vann og avløp
* energianlegg (trafo og høyspentledninger, e.l.)
* terrenginngrep (eksisterende vegetasjon, hogst og sammenhengende naturområde, graving og oppfylling, e.l.)

Listen er ikke uttømmende.

## Er det noen rekkefølgekrav som er aktuelle?

Forslagsstiller vurderer foreløpig ingen rekkefølgekrav som aktuelle.

Forslagsstiller vurderer det som aktuelt å stille rekkefølgekrav. Skriv en kort beskrivelse og vurdering av hvilke krav som kan være aktuelle, med utgangspunkt i temaene som er listet opp nedenfor. Tema som fjernes fra listen vurderes som ikke relevant.

* uteoppholdsareal
* lekeplass
* kjørevei
* parkering og sykkelparkering
* gang-/sykkelvei og fortau
* trafikale forhold utenfor planområdet
* vann- og avløpsnett
* høyspentledninger
* utbyggingsrekkefølge
* støytiltak
* annet

# Utbyggingsvolum og byggehøyde

Skriv en kort presentasjon av planforslaget med utgangspunkt i temaene som er listet opp nedenfor. Tema som forslagsstiller mener ikke er relevante skal tas bort fra beskrivelsen.

* grad av utnytting: BYA, %-BYA, BRA, %-BRA
  + se veileder om grad av utnytting fra direktoratet for byggkvalitet
* byggegrense/-linje
* bebyggelsens høyde og form

Listen er ikke uttømmende.

# Funksjonell og miljømessig kvalitet

Skriv en kort presentasjon av planforslaget og hvilke kvaliteter den skal inneholde, med utgangspunkt i temaene som er listet opp nedenfor. Tema som forslagsstiller mener ikke er relevante skal tas bort fra beskrivelsen.

* arkitektur og estetikk (byggeskikk, materialbruk, takform og fargebruk, e.l.)
* belysning
  + se kommunens lysveileder på nettsiden under [bygg, brann og eiendom](https://www.rana.kommune.no/vare-tjenester/bygg-brann-og-eiendom/)
* bomiljø og bokvalitet
* antall boliger, leilighetsfordeling og målgruppe
* universell utforming
* varelevering
* avfallshåndtering
* framkommelighet for nødetater
  + se kommunens veileder for tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap på nettsiden under [brann og feiing](https://www.rana.kommune.no/vare-tjenester/bygg-brann-og-eiendom/brann-og-feiing/)
* uteoppholdsareal
  + se kommunens sjekkliste for utearealenes utforming på nettsiden under [arealplaner](https://www.rana.kommune.no/vare-tjenester/bygg-brann-og-eiendom/arealplaner/)
* lekemuligheter (naturlekeplass og apparater, e.l.)
* blågrønne strukturer (naturbaserte løsninger, type vegetasjon og utforming, e.l.
  + se kommunens veileder for blågrønne strukturer på nettsiden under [bygg, brann og eiendom](https://www.rana.kommune.no/vare-tjenester/bygg-brann-og-eiendom/)
* miljøambisjoner (BREEAM-sertifisering, materialbruk og energiløsninger: solcelle/fjernvarme/grunnvarme, e.l.)

Listen er ikke uttømmende.

# Planforslagets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

Skriv en kort beskrivelse og vurdering av planforslaget med utgangspunkt i temaene som er listet opp nedenfor. Tema som forslagsstiller mener ikke er relevante skal tas bort fra beskrivelsen.

* fortetting (nabo- og bydelsvirkninger, og sol/skygge/utsikt/vindforhold, e.l.)
* forurensing (støy, luft og lys, e.l.)
* stedets karakter
* naturmangfold (arter, verneområder, naturtyper, landskapsøkologiske sammenhenger, geologisk mangfold og vannmiljø, naturmangfoldloven §§ 8 til 12 og vannforskriften § 12)
* naturressurser (skog, mineralressurser, jakt, fiske, jordbruk, utmarksarealer og vann, e.l.)
* landskapsvirkning (fjern- og nærvirkning)
* rekreasjonsverdi
* jordbruk
* kulturminner og kulturmiljø
* samiske interesser (reindrift og kulturminner, e.l.)

Listen er ikke uttømmende.

# Vesentlige interesser som berøres av planforslaget

Hvilke interesser blir vesentlig berørt og skal særlig ivaretas i det videre planarbeidet:

naboer

barn og unge

eldre

friluftsliv

naturmangfold

næringsliv

naturressurser

samiske interesser

kulturminner/kulturmiljø

annet:

## Hvilke tema er det behov for at fagkyndig gjør en vurdering og/eller utredning av, for å ivareta interessene som blir vesentlig berørt?

Dette gjelder tema som ikke er en del av en eventuell konsekvensutredning.

Gi foreløpige vurderinger om omfanget og eventuell metodikk:

## Hvilke av disse temaene er det behov for å innhente ny kunnskap om?

Dette gjelder tema som ikke er en del av en eventuell konsekvensutredning.

Gi foreløpige vurderinger om omfanget og eventuell metodikk:

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

I alle planer for utbygging er det et generelt krav om risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse). Det betyr at analysen må utarbeides som en del av planforslaget. I de tilfellene et planforslag utløser krav om konsekvensutredning skal ROS- analysen dokumenteres som en del av denne utredningen. Forskrift om konsekvensutredning stiller krav til bruk av ROS-analyse som metode når samfunnssikkerhet skal vurderes. Krav til å gjennomføre ROS-analyse må derfor også tas med i planprogrammet, sammen med konsekvensutredningstemaene.

Veileder for utarbeiding av risiko- og sårbarhetsanalyse finnes på direktorektoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) sine sider under [samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging](https://www.dsb.no/veiledere-handboker-og-informasjonsmateriell/samfunnssikkerhet-i-kommunenes-arealplanlegging/).

Gi en foreløpig vurdering av hvilke temaer som kan være relevante og hvordan disse kan bli ivaretatt/forebygget i en sjekkliste for risiko- og sårbarhetsanalyse. Ta utgangspunkt i «sjekkliste for potensielle, uønskede hendelser til ROS-analyse» som er et vedlegg i veilederen til DSB.

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

List opp berørte parter som skal være høringspart gjennom planprosessen (det er ikke nødvendig å liste opp alle naboer/grunneiere):

Ta utgangspunkt i kommunens adresseliste. Den ligger på kommunens nettside under [arealplaner](https://www.rana.kommune.no/vare-tjenester/bygg-brann-og-eiendom/arealplaner/).

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

Skal forslagsstiller tilrettelegge for samarbeid og medvirkning utover kravene i lovverket?

informasjonsmøte

sosiale medier

workshop

annet:

# Felles behandling av plan- og byggesak etter pbl. § 12-15

Forslagsstiller vurderer det ikke som aktuelt med felles behandling av plan- og byggesak.

Forslagsstiller vurderer det som aktuelt med felles behandling av plan- og byggesak.

# Utbyggingsavtale pbl. kapittel 17

Forslagsstiller vurderer at det ikke er behov for utbyggingsavtale.

Forslagsstiller vurderer at det er behov for utbyggingsavtale.

Forhandlinger om utbyggingsavtale bør varsles samtidig med varsel om oppstart av planarbeid.

Kommunen kan ikke inngå bindende utbyggingsavtale om et område før arealplanen for området er vedtatt.

# Framdriftsplan for planarbeidet

Skriv et forslag til overordnet framdrift:

* planlagt tidsperiode (kvartal) for varsling av oppstart:
* planlagt tidsperiode (kvartal) for oversendelse av komplett planforslag:
  + ta utgangspunkt i kalenderen for politiske møter, som ligger på kommunens nettside under [politikk](https://www.rana.kommune.no/vare-tjenester/politikk/)