

# REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE I PLANSAKER

Jf. pbl § 12-8

Møtedato:	08.10..18
Sted:	Rådhuset, arb.rom byplan
<b><u>Møtedeltakere:</u></b>	
Tiltakshaver:	Eivind Tverrå, Sørlandsveien 26-28 AS
Fagkyndig plankonsulent:	Tuva Daae, Norconsult AS
Kommunens planmyndighet:	Magnhild Aabø, Inger Blikra og Hanne Marit Mikalsen
Andre:	-

<b>Plantittel:</b>	<b>Detaljregulering for Kvartalet Furuholmengården</b>
<b>PlanID:</b>	<b>2180</b>
Planinitiativ mottatt, dato:	17.07.18
Planområdets adresse/ lokalitet:	Nordlandsveien 5 og 7 (Furuholmengården) og Familiekirka Mo i Rana
Eiendom(mer) (gnr./bnr./fnr.):	Gnr/bnr/fnr 20/18/929 og 20/18/989
Grunneier(e):	Hanne M. Pettersen, Ragnhild Myrvang, Ørjan Rimer. Furuholmengården: en rekke leiligheter som fester leilighetene Familiekirka Mo i Rana er fester av eiendommen 20/18/989
Arkivsaksnummer:	2018/2362
Kommunens saksbehandler:	Hanne Marit Mikalsen/ Magnhild Aabø
Kontaktpersoner hos kommunen:	Hanne Marit Mikalsen/ Magnhild Aabø
Kontaktpersoner hos forslagsstiller:	Tuva Daae
Faktura skal sendes til:	Sørlandsveien 26 28 AS

## 1. Formålet med planen

*Omregulering til kombinert formål bolig/tjenesteyting slik at en større del av eksisterende bebyggelse kan benyttes til bolig.*

## 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

- Nei

Enighet om dagens situasjon/ bruk av planområdet?

- I tillegg til bolig og tjenesteyting må/ bør det legges inn formålet «forretning»

Vil planen få større/mindre virkninger utenfor planområdet enn det som framkom i

planinitiativet?

- Ja. Én etasje til på nordøstre fløy vil kunne ha negative konsekvenser for solforholdene for studentboligene

### 3. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Vurderinger av tiltenkt bebyggelse, anlegg og andre tiltak:

*Hele planområdet må sees under ett, blant annet når det gjelder parkering og uteoppholdsareal. Det kan vurderes å tillate frikjøpsordningen i forhold til gjesteparkeringsplasser for boligene innenfor planområdet.*

*Å regulere for boliger i hele andre etasje er ok. For første etasje må det legges føringer for at det kun tillates tjenesteyting og/ eller forretninger her de første fem årene etter at planen er vedtatt. Seksjon for kart og arealplan ønsker (og håper) at det etableres utadrettede virksomheter i Furuholmengårdens første etasje som genererer aktivitet og bidrar til å skape et mer levende torg i nedre del av Nordlandsveien. Dersom det viser seg etter fem år at dette ikke er markert for, kan det vurderes å tillate (deler av) første etasje også til boliger.*

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

- krav til reetablering av fortau i Kaialundveien innenfor planområdet med granitt kantstein og asfalt. Bredde/ type granittkantstein må avklares med bydrift.

Eventuelle tilføyelser:

Uteoppholdsareal

*Uteoppholdsareal dekkes hovedsakelig på torg/ park i Nordlandsveien. Tiltakshaver må vurdere å etablere en privat, felles uteplass i bakgården hvor det er fin kveldsol. Balkonger på sørsiden av Furuholmengården må utredes og kan muligens tillates i noen etasjer.*

*Tiltakshaver må imidlertid vise snitt som viser plassering og dybde på balkongene og at dette ikke har negative konsekvenser for gatebildet/ opplevelsen når man beveger seg i Nordlandsveien. Det må også påvises at balkonger kan etableres uten at det blir problem med avrenning av vann ned på torget ved regn (og snø).*

*Uteareal øst for Furuholmengården må vurderes å oppgraderes for å unngå at dette blir et «restareal» mellom Furuholmengården og oppgraderte areal utenfor studentboligene.*

Lekeplass

*Lekeplass dekkes opp på torg/ park i Nordlandsveien. Kommunen anser det som positivt at beboere i Furuholmegården (og andre boliger i nærheten) vil bruke fasilitetene som kommer i Nordlandsveien. Utformingen av torget mellom Furuholmengården og Kvartal 48 er planlagt mtp at det bor mange i området her som pr i dag har lite/ ingen uteoppholdsareal.*

Kjøreveg

*Via Kaialundveien og tillatt med kjøring til p-kjeller via torgarealet*

Gang-/sykkelveg eller fortau

*Fortau i Kaialundveien må reetableres*

Trafikale forhold utenfor planområdet

Vann- og avløpsnett

*Eksisterende bygg har i forbindelse med rehabilitering av vann- og avløpsledningene i Nordlandsveien fått pålegg om å separere spillvann og overvann. Det er kapasitet i det nye spillvannsnettet til å ta imot noen flere boenheter, hvis det er snakk om svært mange nye boenheter må det gjennomføres kapasitetsberegninger. Jeg antar at det ikke er aktuelt med en endring av dimensjonene på eksisterende stikkledninger, da det har blitt lagt ut nye ledninger*

i forbindelse med rehabiliteringsprosjektet i gaten og disse blir overbygd av en park neste år.

Ellers er det viktig at det fordrøyningsløsningene for overvann og flomveiene som skal etableres i den nye parken i Nordlandsveien ikke blir berørt eller avskåret av nye tiltak ved Furuholmengården. Det er ønskelig at det etableres løsninger for fordrøyning av overvann hvis det skal gjennomføres større endringer på bygningsmassene eller utearealer, som f.eks. endring av tak takflater. Ved en eventuell ombygging og større endring i bygningsmassen, skal vi ha inn en VA-plan på tiltaket. Planen må utarbeides etter gjeldende krav i [VA-normen](#). Det er også viktig at alt arbeid med vann- og avløpsledninger sanitærmeldes før gravearbeidene starter, og meldes via Geomatikk av godkjent foretak [https://www.rana.kommune.no/bolig\\_og\\_eiendom/vann\\_avlop/Sider/Gravemelding.a.spx](https://www.rana.kommune.no/bolig_og_eiendom/vann_avlop/Sider/Gravemelding.a.spx)

I forbindelse med sanitærmelding skal det leveres en ferdigmelding når arbeidet er utført, med as-built dokumentasjon på at arbeidet er utført i henhold til godkjente VA-planer.

Høyspentledninger

Annet:

#### 4. Utbyggingsvolum og byggehøyde

Vurderinger av tiltenkt utbyggingsvolum og byggehøyde:

Ved evt påbygg med én etasje på nordøstre fløy må det utføres en sol/ skyggeanalyse og vurdere om dette har noen negative konsekvenser for studentboligene, -spesielt med tanke på uteoppholdsarealene deres (se vedtatt plan for studentboligene)

#### 5. Funksjonell og miljømessig kvalitet

Vurderinger av tiltenkt funksjonell og miljømessig kvalitet:

«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:

#### 6. Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

Vurdering av tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

Må vurderes dersom det skal bygges på én etasje på nordøstre fløy. For øvrig ingen nye bygg

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

Vurdering av hvordan planinitiativet forholder seg til disse:

Større innslag av boliger nært sentrum er i samsvar med fortetningspolitikken, samt at det er gangavstand til sentrumsfunksjoner. Flere leiligheter er positivt med tanke på mulig økt bruk av torget i nedre Nordlandsveien. Viktig å legge til rette for tjenesteyting og forretninger (og andre utadrettede virksomheter) i første etasje.

##### Oppsummering:

Planforslaget vil samsvare med alle overordnede planer

Planforslaget vil ikke samsvare med overordnet/ overordnede plan(er)

Eventuelt hvilken/ hvilke?

Kommunedelplan for Mo og omegn, der området er regulert til tjenesteyting.

### **8. Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet**

Vurdering av hvilke interesser planinitiativet mener er vesentlig berørt:  
*Studentboligene (uteområdene deres) kan bli noe berørt av planen i form av mindre ettermiddagssol.*

Er det andre interesser som burde vært omtalt?  
*Andre beboere i Furuholmengården(?)*

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

Vurdering av utfylt ROS-analyse:  
*Ok*

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

Er foreslåtte liste over varslingsparter ok?  
*Ikke gjennomgått i møtet. Naboer og berørte parter varsles på vanlig måte*

Flere som bør føyes til?

Noen spesielt viktige parter?  
*Andre beboere i Furuholmengården  
Grunneierne  
Familiekirka Mo i Rana*

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

Vurdering av foreslåtte prosesser for samarbeid og medvirkning:  
*Varslingsbrev og annonse, eventuelt informasjonsmøte*

### **12. Vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt.**

*Planen utløser ikke krav om konsekvensutredning etter forskrift om KU*

### **13. Temaer til utredning**

*Tiltakshaver må utarbeide en sol/ skyggeanalyse i forhold til evt påbygging av én etasje på nordøstre fløy av Furuholmengården.*

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

*Ikke avklart enda*

### 15. Hva skal kommunen bidra med underveis i planarbeidet

*Tilbakemelding på foreløpig planforslag før endelig, formell oversendelse av planforslaget*

### 16. Dialogmøter mellom forslagsstiller og kommunen

*Se pkt. 15*

### 17. Fremdriftsplan for planarbeidet

*Varsel om planoppstart: når tiltakshaver er klar, fortrinnsvis før jul 2018*

*Behandling i MPR: 1. kvartal 2019 (tentativt)*

### 18. Krav til fagkyndig

Kommunens vurdering av om kravet til fagkyndighet i pbl § 12-3 fjerde ledd er oppfylt

- Ja

### 19. Er det aktuelt å bringe forslaget inn for regionalt planforum?

- 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 at:

- 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.

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.

- Før varsel om oppstart skal forslagsstiller innhente skriftlig erklæring fra kommunens driftsavdeling om tilstrekkelig kapasitet på vei og VA.

Forslagsstiller skal oversende materiale til plankontoret for varsling på kommunens nettside.

Forslagsstiller skal oversende varsel om oppstart med planavgrensning (SOSI-fil) til Kartverket for oppdatering i Nordlandsatlas. Epost: [plannordland@kartverket.no](mailto:plannordland@kartverket.no) med kopi til saksbehandler. *Usikkert om denne rutinen er endret*

Forslagsstiller er gjort kjent med bestilling av naboliste på [infoland.no](http://infoland.no)

## 22. Krav til innlevert planforslag

Et planforslag skal tilfredsstille 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 ev. 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:

[www.regjeringen.no/nb/dep/md/dok/veiledninger/2011/reguleringsplanveileder/6-bestemmelser/63-bestemmelsenes-innhold.html?id=622426](http://www.regjeringen.no/nb/dep/md/dok/veiledninger/2011/reguleringsplanveileder/6-bestemmelser/63-bestemmelsenes-innhold.html?id=622426)

Sjekkliste for detaljert planbeskrivelse finnes her:

[www.regjeringen.no/nb/dep/md/dok/veiledninger/2011/reguleringsplanveileder/sjekkliste-for-planbeskrivelse-detaljert.html?id=629554](http://www.regjeringen.no/nb/dep/md/dok/veiledninger/2011/reguleringsplanveileder/sjekkliste-for-planbeskrivelse-detaljert.html?id=629554)

Øvrige krav:

- Illustrasjonsplan/-bilder/-modell som blant annet viser følgende:
- bygninger med maks tillatte utnyttelsesgrad og maks tillatte høyde
  - veger
  - terrenginngrep (som følge av veger og bygninger)

Utomhusplan  
Skal leveres i målestokk 1:200 eller annen avtalt målestokk. Se mal for reguleringsbestemmelser

Lengde- og tverrprofiler av veger (som også viser skjæringer og fyllinger, samt sporingskurver) for dimensjonerende kjøretøy

Spesielle utredningsbehov/ tilleggsrapporter:  
*Sol/ skyggeanalyse ved evt. påbygg på nordøstre fløy*

## 23. Kart

<input type="checkbox"/> Det er behov for oppmålinger. Hvilke? <input type="checkbox"/> Det anbefales oppmåling av plangrensen.	Plandata for tilgrensende planer bestilles hos plankontoret.
<input checked="" type="checkbox"/> Digitalt planmateriale (se spesifikasjon ovenfor) skal godkjennes av kommunen før planforslaget kan regnes som komplett.	Nasjonale produktspesifikasjoner finnes her: <a href="http://www.regjeringen.no/nb/dep/md/tema/planlegging_plan-og_bygningsloven/kart--og-planforskriften-.html?id=570324">www.regjeringen.no/nb/dep/md/tema/planlegging_plan-og_bygningsloven/kart--og-planforskriften-.html?id=570324</a>

## 24. Framdrift

- Forslagsstiller er informert om at det før levering av byggesøknad er krav om et samordningsmøte med kommunens driftsavdeling om forhold vedrørende riggområde i anleggsfasen.
- 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 at høringsfristen for offentlig ettersyn er minimum 6 uker.
- Forslagsstiller er informert om kalender for politiske møter (og plankontorets skrivefrister/saksbehandlingstid).
- 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.
- Forslagsstillers planlagte dato for varsling av oppstart: nov/ des 2018
- Forslagsstillers planlagte dato for oversendelse av komplett planforslag: 1. kvartal 2019

## 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. 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 11.10.2018

Hanne Marit Mikalsen  
referent