

REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE I PLANSAKER

Jf. pbl § 12-8

Detaljregulering for:
Thomas Von Westens gate 10

PlanID:2187

Møtedato:	04.10.2019
Sted:	Rådhuset, Mo i Rana

Møtedeltakere:

Tiltakshaver:	Thomas Von Westens gate 10 AS
Fagkyndig plankonsulent:	Kontaktperson hos plankonsulent: Tuva Daae, Norconsult <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: Bjørn Eirik Normann Moe Seksjonsleder kart og arealplan: Inger Blikra
Andre:	Helge Karstensen, tiltakshaver Veronika Amundsen, Norconsult

Planinitiativ mottatt, dato:	26.08.2019
Arkivsaksnummer:	19/2777

Faktura skal sendes til:	Helge.karstensen@glor.as
--------------------------	--

1. Formålet med planen

Hensikten med planen er å tilrettelegge for en boligblokk i 4 etasjer med tilbaketrukket 5. etasje og parkeringsanlegg i kjeller.

Kommunen startet med punkt 20, med en tydelig melding om at kommunen **ikke** anbefaler å gå videre med planarbeidet slik tiltaket er beskrevet i planinitiativet. Naboeiendommen (Vallagården) inngår i verneplanen og er nylig regulert til bevaring. Bebyggelse på tilgrensende tomter må tilpasse seg den verneverdige bebyggelsen.

Tiltakshaver fikk valget mellom å avslutte møtet og dermed også plansaken, eller å gå videre med en reguleringsplan for eiendommen som tar hensyn til den verneverdige Vallagården. Tiltakshaver valgte det siste.

Alle kommentarer videre i referatet er gitt med det som utgangspunkt at det skal reguleres for en bebyggelse som tilpasser seg Vallagården i høyde, volum og formspråk.

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

- 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: [Planområdet gjelder Vallagården som er vernet. Dette gir noen føringer for hva som kan tillates på denne tomten.](#)

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. Begrunnelse:

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 berører én eller flere gjeldende reguleringsplaner. Hvilke:

5. Forholdet til planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

kommunen er enig i forslagsstillers vurd. av tiltenkt bebyggelse, anlegg og andre tiltak
 kommunen er IKKE enig i forslagsstillers vurderinger. – Spesifiser:

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

- Uteoppholdsareal/ parkering
- Lekeplass
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg eller fortau
- Trafikale forhold utenfor planområdet
- Vann- og avløpsnett
- Høyspentledninger
- Annet: Fjernvarme

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:

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: Kommunen sender denne til forslagstiller.
- Veg og gateutforming er så langt i tråd med kommunaltekniske normer. Eventuelle avvik:

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: [Se tidligere kommentar om tilpasning til Valla gården.](#)

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: Valla gården.

Hvilke utredninger må evt. utarbeides:

tema:

omfang:

ansvar:

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

- Utfylt ROS-analyse ok
- Utfylt ROS-analyse IKKE ok. Dette må tilføyes/ endres:

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

- Varslingsparter er ok
- varslingsparter er IKKE ok. Disse må tilføyes/ fjernes/ endres:

Noen spesielt viktige parter (som kanskje må gis spesiell oppmerksomhet/ dialog/ møter)?

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/ 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. 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
 ved behov for et dialogmøte etter høring og offentlig ettersyn vil kommunen invitere forslagsstiller til dette

16. Fremdriftsplan for planarbeidet

- Forslagsstillers planlagte dato for varsling av 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.

Antatt tidspunkt for sluttbehandling av planen i ks:

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
 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: [Se merknad om Valla gården.](#)

- 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.
- 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.

<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. - Leserene 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 tilfredsstillende 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:

<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
 - veger
 - terrenginngrep (som følge av veger og bygninger)
- Illustrasjoner som viser prosjektet i sammen med Valla gården.

Utomhusplan

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

bestemmelser
<input checked="" type="checkbox"/> Lengde- og tverrprofiler av veger (som også viser skjæringer og fyllinger, samt sporingskurver) for dimensjonerende kjøretøy

23. Kart	
<input type="checkbox"/> Det er behov for oppmålinger. Hvilke?	Plandata for tilgrensende planer bestilles hos plankontoret.
<input type="checkbox"/> Det anbefales oppmåling av plangrensen.	
<input type="checkbox"/> 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
<input checked="" type="checkbox"/> 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
<input checked="" type="checkbox"/> Behandling av planforslaget vil bli ilagt gebyr etter kommunens betalingsregulativ for saksbehandling etter plan- og bygningsloven.
<input checked="" type="checkbox"/> Gjeldende gebyrregulativ finnes på kommunens hjemmeside, og forslagsstiller er gjort kjent med dette.

26. Bekreftelser
<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Mo i Rana 01.10.2019</p>

.....
referent: Bjørn Eirik Normann Moe

VEDLEGG: Planinitiativ datert.23.08.2019.