

REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE I PLANSAKER

Jf. pbl § 12-8

Oppstartsmøtet er ikke gjennomført som fysisk møte, grunnet smittevernregler under pågående pandemi. I tråd med kommunens nye rutine for gjennomføring av lovpålagte møter i perioder der fysiske møter frarådes eller forbys, blir først innsendt planinitiativ gjennomgått internt i kommunen. Deretter skrives en tilbakemelding til forslagstiller etter samme oppsett som et ordinært møtereferat. Ved behov kan referatet sendes flere runder mellom partene før det anses som endelig. Hvis en av partene anser det som hensiktsmessig for å avklare noe av innholdet, kan det avholdes et fjernmøte over teams.

Tilbakemeldingen inneholder ikke en gjengivelse av det som står i planinitiativet, men

- Opplysninger kommunen mener mangler eller ikke er enig i
- Punkter som gjenstår å avklare
- Tema som må utredes i tillegg til det som fremgår av planinitiativet

Innsendt planinitiativ er derfor å anse som en del av tilbakemeldingen/referatet.

Dersom merknader til referatet ikke er mottatt innen fem dager etter oversendelse av referatet anses dette som endelig.

Kommentarer i grønn farge: Fra kommunens saksbehandler

Kommentarer i blå farge: Fra fagkyndig plankonsulent på vegne av tiltakshaver

Detaljregulering for Svenskveien 195

PlanID: 3078

Parter:

| | |
|--------------------------|---|
| Tiltakshaver: | Comfort Building AS |
| Fagkyndig plankonsulent: | <p>Kontaktperson hos plankonsulent: Sima Rådgivning v/ Karl-Johan Lenningsvik</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 påberoper seg derfor retten til å be tiltakshaver om å finne en annen konsulent. Begrunnelse:</p> |

| | |
|--------------------------|--|
| Kommunens planmyndighet: | Saksbehandler og kontaktperson: Monica Devik Rian Seksjonsleder kart og arealplan: Inger Blikra |
|--------------------------|--|

| | |
|------------------------------|---|
| Planinitiativ mottatt, dato: | <p>Det ble først holdt et oppstartsmøte for planforslaget 18.02.2019. Planinitiativ i saken ble da levert 04.01.2019. 15.04.2020 mottok vi en e-post der vi ble informert om endring av planforslag. Det ble vurdert slik at endringen ikke krevde nytt oppstartsmøte før varsling.</p> <p>Få dager senere (05.05.20) mottok vi en e-post der det kom fram at tiltakshaver ønsket å fremme et annet justert planforslag enn det som ble varslet tidligere. Dette planforslaget ble derimot vurdert slik at det krevdes et nytt oppstartsmøte.</p> <p>Nytt justert planforslag tar delvis utgangspunkt i første planinitiativ, med unntak av det som erstattes av endringene skissert i notatet «Justeringer av planforslag – Svenskveien 195» som ligger vedlagt.</p> |
| Arkivsaksnummer: | 2019/64 |
| Faktura skal sendes til: | Fylles ut av forslagsstiller |

1. Formålet med planen

Formålet med planen er å legge til rette for 8-10 leiligheter på tomt 22/257 på Gruben. Det planlegges tre etasjer der 3. etasje skal være inntrukket og kjelleretasjen delvis nedgravd. Parkering skal foregå i kjelleretasjen og uteoppholdsarealene skal ligge mot sør og vest.

2. Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet

- PDF som viser planområdet er sendt inn sammen med planinitiativ (første gang)
- SOSI-fil av plangrense er sendt inn sammen med planinitiativ (første gang)

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:

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:

3006 – Gruben – Strekingen skolealleen Rv 772/storgata

3044 - E12 – del øst (naboplan)

5. 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:

- Byggegrenser bør tilpasses regulert løsning, men må også ta hensyn til dagens situasjon med vei og nabobebyggelse.
- Vi anser det som positivt at planforslaget legger opp til en løsning som skal være tilpasset beboere med utvidet behov, men da må planforslaget gi gode parkeringsmuligheter for dette. Det er vist 4 HCP, men de er ikke iht. det som er anbefalt i Håndbok N100. I tillegg må det være trinnfri adkomst til heis fra bakkeplan.

Vi ser at vi har tegnet for smale HC-parkeringsplasser. Vi tegner om til 2 parkeringsplasser for HC som er 4,5m i henhold til krav. Det kan også enkelt etableres dør inn til løfteplattform fra terreng.

- Det bør vurderes å anlegge en felles terrasse på bakkeplan. Det vil bidra til å gi beboere et variert uteareal som også kan bli mer tilpasset tiltenkt målgruppe. Her er det viktig at den plasseres og utformes slik at den oppfattes som et fellesareal og ikke privat.

Vi vil ta med felles uteoppholdareal i utomhusplan som er under utarbeiding.

- Utomhusplan leveres i målestokk 200 og i riktig nord/sør retning og må vise forhold som stilt i krav (Kommunedelplan for Mo og omegn).
- Arkitekten velger farger ut fra en kald fargeskala som går igjen i mange større bygg, og som bidrar til å understreke blokk-typologien. Ved bruk av annen farge vil volumet redusere sitt uttrykk og dermed harmonere bedre med områdets øvrige typologi. Rent overordnet så vil farge- og materialbruk kunne tydeliggjøre og/eller redusere volumet det representerer, og i dette tilfellet vil en tydelig trekledning med en varm fargebruk tilpasse seg og underordne seg den eksisterende situasjonen.

Vi har foreslått malt hvitt treverk, sorte vinduer og dører og natur tre. Dette er klassisk og tidløs farge- og materialbruk som brukes på både små og store bygg. Vi mener forslaget fungerer godt både i seg selv og i omgivelsene bygget står i. Et hovedvolum i ubehandlet treverk i kombinasjon med sorte detaljer og malt (koksgrå) kledning i takoverdekte områder vil nok også fungere godt (selv om det er et nytt element i området) og det er noe som vi absolutt kan vurdere i den videre prosjekteringen.

- I innlevert planforslag (justert) skrives det at de midterste leilighetene vil få dårligere dagslysforhold enn de andre, hvis ombygd til fireromsleiligheter. Dette bør løses på en god måte slik at disse leilighetene blir av like god kvalitet som ellers.

Lysforhold i alle leiligheter er meget gode og tilfredsstillende i forhold til dagslys krav. vi har sett spesifikt på leilighetene i midten og kontrollert disse med lysberegning. Leilighetene i plan1 i midten er planlagt som tre-romsleiligheter (med to soverom).

- Uteoppholdsareal må skjermes/avgrenses fra vei. Dette må vises i utomhusplanen.

- Muligheter for lekeapparater må vurderes i planleggingen av uteoppholdsareal, da det er begrenset med lekeplasser i nærområdet.
- Høy utnyttelsesgrad (BYA) kan være aktuelt dersom det legges opp gode, sammenhengende og brukervennlige uteoppholdsareal på regulert tomt og hvis bebyggelsen plasseres slik at ulempene for naboene blir minst mulig.
- Bevaring av trerekke nord på tomt på sikres i bestemmelsene
- Overvann på tomta må gjøres rede for, da det er mye harde flater (gårds plass, tak etc). Det skal leveres plan for overvannshåndtering i utomhusplan eller egen plan, avhengig av omfang. De innleverte illustrasjonene viser en lite utnyttet arealflate på taket. Her bør det vurderes en løsning for å fordrøye vann.
- Det må tas hensyn til at valgt energikilde eventuelt kan forårsake støy for beboere og naboer. Med dette menes anlegg for varme/varmepumpe etc. Mange leilighetskompleks og større bygninger har varmeanlegg som genererer mye støy. Det er viktig å ta hensyn til denne problemstillingen, særlig når slike bygg tenkes oppført i boligområder.

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:

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:

- Byggehøyden som foreslås (11,5 meter over gjennomsnittlig terrengnivå) er for høyt i forhold til omkringliggende bebyggelse. Det må utarbeides en løsning hvor:
 - Kjeller er helt nedgravd/skjult for å redusere byggehøyden
 - Det må planlegges for en annen løsning enn flatt tak for å minimere kontrasten mellom planlagt bygg og nabobebyggelsen. Det må henvises til områders øvrige typologi/takformer.

- Byggehøyden må henvises til i form av kotehøyde for at byggehøyden blir mer forutsigbar i forhold til omgivelsene og nabobebyggelse.

7. Funksjonell og miljømessig kvalitet

kommunen er enig i forslagsstillers vurderinger av tiltenkt funksjonell og miljømessig kvalitet (første gang)

kommunen er IKKE enig i forslagsstillers vurderinger av tiltenkt funksjonell og miljømessig kvalitet. – Spesifiser:

Kommentar:

I utforming av leiligheter bør det fokuseres på tilrettelegging og tilgjengelighetskravet i TEK17. Dette bør også bindes i bestemmelsene. Hvilke leiligheter det er aktuelt for, skal fremkomme i plan/planbeskrivelsen/reguleringsbestemmelsene. I tillegg ønsker kommunen variasjon i leilighetsutformingen.

Det legges ikke opp til universell utforming, men å følge krav til tilgjengelighet i henhold til TEK17. Leilighetene er tilsynelatende ganske like i planløsning. Men det er fleksibilitet og variasjon. 4 av leilighetene er utformet slik at det er mulig å ha to eller tre soverom. 2 leiligheter har to soverom med mulighet for eget rom for kontor, og 2 leiligheter har to store soverom (ett med eget bad) og ett lite soverom - samt loftstue.

«Sjekkliste for utearealenes utforming» er gjennomgått og utlevert til forslagsstiller. Denne ligger også på kommunes hjemmeside. Vi ber forslagstiller om å ta hensyn til den.

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:

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: (første gang)

Virkning for barn og unge, spesielt med tanke på eventuell snarvei, uteoppholdsareal som kan tilrettelegges for barn.

Plante og dyreliv. Vegetasjon er oppholdssted for smådyr og insekter.

Hvilke utredninger må evt. utarbeides:

| tema: | omfang: | ansvar: |
|---|---------|---------|
| • Solstudier av uteoppholdsareal og skyggevirking av bygg ift. nabobebyggelsen | | |
| • Støyutredning (gater på begge sider av planområde og eventuelle avbøtende tiltak må innarbeides i planen) | | |
| • Geoteknisk vurdering | | |

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

- Utfylt ROS-analyse ok (første gang)
- 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:
[Blir varslet etter at dette møtereferatet er ferdigstilt](#)
- Forslagsstillers planlagte dato for oversendelse av komplett planforslag:
[September 2020](#)
- 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:

At punkter nevnt i dette referatet tas til følge

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 planområdet 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 er gjort kjent med bestilling av naboliste på infoland.no

- 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 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)
- fasadeillustrasjoner, terrengsnitt og 3D modeller som viser bygg i forhold til terreng og eksisterende bebyggelse

Utomhusplan

Skal leveres i målestokk 1:200 eller annen avtalt målestokk. Se mal for reguleringsbestemmelser. **Og i nord-sør retning.**

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? <input type="checkbox"/> Det anbefales oppmåling av plangrensen. | Plandata for tilgrensende planer bestilles hos seksjon for kart og arealplan. |
| <input checked="" 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. Forbehold |
|--|
| <p>Oppstartsmøtereferatet bygger på de opplysninger og planfaglige forhold som forelå på det tidspunktet planinitiativet ble mottatt. 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 referatet gir ingen 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.</p> <p>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 18.06.2020</p> <p>Monica Devik Rian <i>referent</i></p> |

VEDLEGG:

- Planinitiativ datert 04.01.19
- Planområde, kart
- Sjekkliste ROS-vurdering
- 202008 Comfort Svenskveien 195_inntrukket etasje (illustrasjoner)
- Notat med oversikt over justering av planforslag