

Referat fra oppstartsmøte i plansaker

Krav til referat fra oppstartsmøte er gitt i plan- og bygningsloven § 12-8 og i forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven § 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 Saltfjellveien 2 og 6

Plan ID: 4047

Møtedato: 27.03.2026

Sted: Rådhuset, møterom 3 etg, Mo i Rana.

Møtedeltakere:

- Tiltakshaver: Saltfjellveien AS v/Marius Reinsnes & Jonas Larsen
- Fagkyndig plankonsulent, jf. pbl. § 12-3 fjerde ledd:
Asplan Viak v/ Christina S. Joakimsen & Helge Lynghaug
 - ☒ Plankonsulent anses som fagkyndig
 - ☐ Plankonsulent anses ikke som tilstrekkelig fagkyndig, og seksjon for areal og utredning viser til retten om å be tiltakshaver finne en annen konsulent.
Begrunnelse:
- Kommunens planmyndighet:
 - Saksbehandler og kontaktperson: Robin Westgaard
 - Medsaksbehandler og referent: Monica Devik Rian
 - Seksjonsleder for areal og utredning: Inger Blikra

Planinitiativ mottatt: 04.02.2026

Arkivsaksnummer: 2025/20834

Fakturamottaker (Saltfjellveien AS v/Marius H.Reisnes. Saltfjellveien 8, 8613 Selfors. Org.nr. 926186523):

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

Planinitiativ med tilhørende vedlegg ble sendt på høring hos den interne planinitiativ gruppen i Rana kommune 10.02.2026. Det kom inn 4 innspill. Innspillene legges ved som vedlegg.

Innhold

Innhold	2
1 Formålet med planen	3
2 Planområdet, og om planforslaget vil få virkninger utenfor planområdet	3
3 Vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i så fall vil bli ivaretatt.....	4
4 Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid.....	5
5 Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak	5
6 Utbyggingsvolum og byggehøyde.....	8
7 Funksjonell og miljømessig kvalitet	8
8 Planforslagets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser	8
9 Vesentlige interesser som berøres av planforslaget	11
10 Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet	12
11 Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart ..	13
12 Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte.....	13
13 Felles behandling av plan- og byggesak etter pbl. § 12-15	13
14 Utbyggingsavtale pbl. kapittel 17.....	14
15 Framdriftsplan for planarbeidet.....	14
16 Hva kommunen skal bidra med underveis i planarbeidet	15
17 Konsultasjonsplikt etter sameloven § 4-4	15
18 Regionalt planforum.....	15
19 Kommunens foreløpige vurderinger og føringer	15
20 Generelle krav til plandokumentene.....	15
21 Krav til kunngjøring og varsel om planoppstart	16
22 Krav til innlevert planforslag	17
23 Kart	19
24 Byggesaken.....	20
25 Gebyr	20
26 Bekreftelser	20

1 Formålet med planen

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for lagerbebyggelse på arealer ved Ranelva, Selfors.

2 Planområdet, og om planforslaget vil få virkninger utenfor planområdet

☐ Kommunen er enig i avgrensningen til planområdet.

☒ Kommunen er ikke enig i avgrensningen til planområdet.

Eventuelle tilføyelser eller endringer:

Planavgrensningen bør justeres til å ta med området regulert som friluftsområde vest for foreslått planområde. Formålgrense mot vei (E6) vil være mer naturlig.

Forslagsstiller: Dette området tas med, og det skal sendes inn ny pdf av plangrense (planområdet) og ny SOSI-fil.

☒ 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:

Må sendes inn ny PDF-fil av planområdet. Holder kun med ny planavgrensning.

Det bør også inngå stedsnavn, veinavn og lignende på basiskartet, slik at mottakere lettere kan kjenne seg igjen.

Det er i etterkant av oppstartsmøtet kommet inn ny PDF-fil.

☒ 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:

Det må sendes inn ny SOSI-fil. Det holder med kun planavgrensning.

Det er i etterkant av oppstartsmøtet kommet inn ny SOSI-fil.

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

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

Statens vegvesen eiendom 300/1 – ligger så vidt innenfor planområdet i industriformålet.

Forslagsstiller: Dette skal tas med

Det er tatt med i revidert planinitiativ.

- ☒ 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 fall vil bli ivaretatt

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

Planforslaget utløser krav om konsekvensutredning iht. kuf § 8, og inngår som tiltak jf. vedlegg II, punkt 11. bokstav j). Næringsbygg som vil ligge i eller ved kantsone for Ranelva, nasjonalt laksevassdrag jf. kuf § 10 tredje ledd bokstav a.

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

- ☐ Kommunen er enig i forslagsstillers vurderinger av tema 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:

Det er ikke svart på hvilke tema og metode som skal inngå i konsekvensutredningen.

Kommunen mener at følgende tema må tilføyes:

- Naturmangfold
- Vannmiljø
- Landskap
- Virkninger som følge av klimaendringer, herunder risiko ved havnivåstigning, stormflo, flom og skred.
- Friluftsliv

Forslagsstiller: Vurderer at vannmiljø og landskap ikke trenger å være eget tema, men det må være tydelig hvordan avrenning vil påvirke vassdraget. Det vil være nok at dette er beskrevet i planbeskrivelsen. De velger heller å fokusere på naturmangfold i kantsonen.

Har dere noen foreløpige tanker om metode og nullalternativ?

Forslagsstiller: M-1941 skal brukes som metode for naturmangfold, friluftsliv.

Nullalternativet er dagens faktiske situasjon, uten dagens plangrunnlag.

I etterkant av oppstartsmøtet er det presisert i revidert planinitiativ at Asplan Viak vurderer at det er behov for konsekvensutredning av følgende tema iht. veileder M-1941:

Naturmangfold og Friluftsliv. Landskap og vannmiljø vurderes særskilt i planbeskrivelsen.

Det kan komme fram ny informasjon underveis i prosessen som gjør at kommunen kan komme med ytterligere krav til utredningstema.

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:

Kommunedelplan for Mo og omegn: Friområde

☒ Kommunen mener at følgende planer og retningslinjer, utover de som allerede er opplistet i planinitiativet, er relevant og må hensyntas i planarbeidet:

Minner om at det er flere bestemmelser/retningslinjer i pkt. 6.2 i kommunedelplan for Mo og omegn som dere må forholde dere til.

☒ 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 reguleringsplanene:

- 4024, Området øst for Selfors bru (vedtatt 23.08.1997) (deler av).
- 4033, E6 Selfors (vedtatt 06.10.1993) (deler av). (Gjelder også friområdet i gjeldende plan, ned mot elven, som ikke overlappes av ny plan).

5 Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

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

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

Reguleringsformål:

Lagerbebyggelse (7,9 dekar) i vestre del.

Industriell virksomhet i østre del, slik som i gjeldende regulering (3,6 dekar).

Grønndrag langs elven.

Vann og avløpsanlegg i vestre del.

Innspill fra eiendomsutvikling og prosjekt: En forutsetning at regulert tomt i tilknytning til eksisterende kommunalteknisk bygg helt vest i området skal matrikkelføres og overskjøtes Rana kommune uten kostnader for kommunen.

Forslagsstiller: Lager bestemmelse om adkomst til pumpestasjon. Dette skal ivaretas i planforslaget.

Bygningstyper, antall m2 næringsareal:

Planforslaget åpner opp for å kunne etablere 28 lagerenheter fordelt på 5 bygg.

Areal regulert til lager er på ca. 7885 m2.

Etablering av ca. 2125 m2 med bebyggelse innenfor formålet lager.

Adkomst:

Adkomst til planområdet blir via eksisterende avkjørsel til næringsbebyggelse i østre del av planområdet, Saltfjellveien 8, slik som i dag.

Det regnes ikke som sannsynlig at brukere av lager vil gå eller sykle til området.

Det er ikke lagt til rette for adkomst til området for myke trafikanter.

Det kan nok tenkes at noen vil velge å gå eller sykle til området av ulike grunner.

Så det bør sies noe om hvor folk kan velge og gå eller sykle, og hvordan det kan gjøres mest mulig trafikksikkert.

Forslagsstiller: Ok

Parkering:

Sannsynligheten for at brukere/eiere av lagerenhetene er i området samtidig er liten.

Det settes derfor krav om etablering av ½ parkeringsplass pr. enhet. Dette gir krav om 14 parkeringsplasser.

Det må begrunnes hvorfor denne type lager ikke har det samme behovet for parkering, slik som det egentlig kreves i kommunedelplan for Mo og omegn.

Kommunedelplanens bestemmelse 1.5 Parkering nr. 3.

Industri og lagerbebyggelse skal ha oppstillingsplass for 1 bil pr. 100 m2 gulvflate i bebyggelse.

Forslagsstiller: Ok

Terrenginngrep:

Det er gjort en utredning på flomfare som innebærer at området der planlagt bebyggelse skal stå, må løftes til min kote 7,20.

Viktig at terrenginngrep ikke forringer kantsonen sin funksjon, slik at den ivaretar viktige økologiske funksjoner, motvirker erosjon og tjener flomsikring og friluftslivet.

Forslagsstiller: Ok

Skal det gjøres andre terrenginngrep? Hogst?

Forslagsstiller: Tas skog hvor fyllingen skal være. Formålsgrensen vil styre terrenginngrep.

Vann- og avløpsnett, og overvann:

I dag føres overvann fra området direkte ut i Ranelva. Dette vil også være tilfelle etter utbygging av området. I VAO-planen, som er godkjent, legges det opp til takvann ledes ut i Ranelva. Det samme vil vann i forbindelse med snøsmelting gjøre.

☐ Innspill om kapasitet på vei og VA er innhentet fra kommunens driftsavdeling og overlevert til forslagsstiller.

☒ Vei og gateutforming er så langt i tråd med kommunaltekniske normer.

Eventuelle avvik:

Forutsetter ellers at planen legger til rette for god nok veibredde, snølagring og snumulighet på egen tomt.

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

Forslagsstiller vurderer foreløpig ingen rekkefølgekrav som aktuelle.

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

Eventuelle tilføyelser eller kommentarer:

Forslagsstiller: Adkomst til pumpestasjon må ivaretas gjennom utbyggingstiden også.

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:

Bygningene skal være relativt lave og vil ha takflate på 1-2 meter over bakenforliggende E6. Byggehøyden på lagerbyggene skal ikke overstige kote 14.

Areal regulert til lager er på ca. 7885 m². Etablering av ca. 2125 m² bebyggelse innenfor Formålet. Dette gir en utnyttings-grad på i overkant av 26%.

I forbindelse med utregning av u-grad for området benyttes 18 m² til hver parkeringsplass. Dette gir ca. 250 m².

7 Funksjonell og miljømessig kvalitet

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

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

Hvordan skal avfallshåndtering foregå?

Forslagsstiller: Foreløpig ikke planlagt for dette, da dette mest sannsynlig løses individuelt. Renovasjon skal fortsatt ivaretas for der det allerede er etablert næring. Forholdet til hvordan tiltaket vil påvirke eksisterende avfallsløsninger må også vurderes. Skal vurderes om det er behov for felles renovasjonsløsning.

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

☒ Kommunen er enig i forslagsstillers vurderinger av planforslagets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser. Eventuelle kommentarer:

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

Det vil ikke bli silhuettvirkning, men bygningene vil bli synlige gjennom vegetasjonen. Eksisterende vegetasjon bevares og vil skjerme området, både mot Selfors/Saltfjellveien og Ranelva. Områdene langs elva er vanskelig tilgjengelig for allmennheten.

Bør legges ved illustrasjoner som viser fjern- og nærvirkning.

Kantsone:

- Området mellom Ranelva og utbyggingsområdene reguleres til friområde. Området har en viktig effekt som buffersone mellom bebyggelse og elva.
- Bredden på området varierer mellom 12/13 meter til i overkant av 30 meter. Det er ved det kommunale vann- og avløpsanlegget og helt i øst ved eksisterende bebyggelse at området er smalest. I tillegg til et område i starten av lagerenhetene fra øst. Vi er av den oppfatning at funksjonene som kantsonen skal ha vil bli ivaretatt.

Viser til kommentaren vår angående terrenginngrep

Forslagsstiller: Krav om ivaretagelse av vegetasjon og kantvegetasjon må inngå i planforslaget, og skal sikre mot inngrep der, også i anleggsperioden. Egen hensynssone for dette skal vurderes.

Sikre vegetasjonen mellom tiltaket og E6 (ev. som vegetasjonsskjerm). Med bestemmelser som sikrer at funksjonen som skjerming opprettholdes.

Skal vurdere å legge til bestemmelser om at vedlikehold av kommunalt anlegg skal være tillatt.

Punkter som skal vurderes nærmere i den videre planprosessen;

Ombruk av materialer:

Den 1. Juli 2022 (overgangsperiode frem til 1. Juli 2023) ble det vedtatt endringer i byggt teknisk forskrift (TEK), byggesaksforskriften (SAK) og byggevareforskriften (DOK), blant annet med krav til ombrukskartlegginger. Bakgrunnen for endringen er at byggenæringen står for rundt 15% av klimagassutslippene i Norge, og er den største avfallskilden her i landet. Krav til tiltak for næringen er derfor viktig for at Norge skal nå klima- og miljømålene i Parisavtalen. Vi ønsker at det som er mulig å ta vare på av materialer fra eksisterende bygg skal bli tatt vare på og gjenbrukes i enten dette prosjektet, eller i andre prosjekter eller funksjoner. Vi ber dere også om å ha ombruk i tankene ved valg av materialer og løsninger senere i prosjektet.

Blågrønn struktur:

Det må vises til detaljert utomhusplan utformet av fagrådgivere for landskap som kan vise til et helhetlig grep for å ivareta prosjektets blågrønne struktur. Planene vil være essensiell for å ivareta en utfordrende overvannsproblematikk og skal tydeliggjøre prosjektenes tilnærming til løsning på egen grunn. Eksempler på blågrønne strukturer kan være: regnveier, regnbed, grønne tak og grønne vegger. En blågrønn profil vil kunne bidra til helhetlige nabolag med gode kantsoner og gi vesentlig bedre byrom.

Fornybare materialer:

Statsforvalteren i Nordland og Rana kommune stiller seg positive til en økt bruk av tre i nybygg, og mener at en bevisst og tydeliggjort bruk av tre som et helhetlig grep bør ligge til grunn som en ramme for prosjektene. Det er en økt tendens i tiden, på nasjonalt og regionalt nivå, å benytte fornybare materialer i større prosjekter. Bygg- og anleggsnæringen spiller en viktig rolle i det grønne skiftet og må bidra til å redusere bransjens klimaavtrykk med 40%. En overordnet strategi for byggets materialtekniske egenskaper- og fleksibilitet kan derfor gi bygningsmassen et bærekraftig kretsløp og en sirkulær økonomi utover prosjektets overskuelige tidsperspektiv. En reflektert bruk av materialer i prosjektene vil dessuten kunne åpne for alternative tekniske løsninger som kan påvirke prosjektets egenøkonomi, men også driftsøkonomi, helse og trivsel på sikt.

Eksisterende vegetasjon:

Områder inneholder varierende mengde med eksisterende vegetasjon. Men likevel så må det i alle planer gjøres en vurdering av stedets egenart og potensielle naturmangfold. Trær skaper trivsel og bidrar til bedre luft ved å samle opp svevestøv fra trafikken, som vil veie tungt i områder som har utfordringer knyttet opp mot grunnforhold, vannveier, trafikk, støy og luftkvalitet. Trær er viktige for å håndtere overvann og forhindre lokale oversvømmelser. Derfor ønsker kommunen at det som en del av den blågrønne helheten, så må planenes grøntstrukturer kartlegges og ved funn av enkelttrær på eiendommene så skal det gjøres en oppmåling av disse for en videre vurdering. Eventuelle eksisterende trær og annen vegetasjon kan tas vare på og flyttes annet sted innenfor planområdet. Store trær drenerer jorden, renser luften, ivaretar biologisk mangfold og gir byen sitt høyt verdsatte, grønne preg. Og med årstidsvariasjoner gir det farger og miljø til sine omgivelser.

Belysning:

Økt bruk av unødvendig belysning er en økende problemstilling som mange ikke er klar over. Dyr og organismer påvirkes av sollys og blir på samme måte påvirket av kunstig lys. Overdrevet bruk av lys kan derfor forstyrre dyr og organismer og true arts mangfoldet.

For å bidra til å redusere lysforurensing bør man forholde seg til 5 enkle prinsipper:

1. **Nytteverdi:** Før man installerer lys skal man tenke over nytteverdien. Trengs det i det hele tatt?
2. **Rettet:** Belysningen skal være rettet kun mot området som trenger det.
3. **Lave lysnivåer:** Bruk så lave lysnivåer som mulig og unngå blanding.
4. **Regulert:** Bruk lysstyringsutstyr som timer eller bevegelsesdetektorer for å sikre at lys er tilgjengelig når det er nødvendig, dempet når det er mulig, og slått av når det ikke trengs.
5. **Farge:** Begrens mengden blått/kaldt lys ved å bruke varm fargetemperatur på lyskilden.

Farger:

Vi vil oppfordre dere til å tenke nytt om fargebruk. Man må ta hensyn til menneskene som skal oppholde seg i byggene og i omgivelsene, og tenke på at det skal være et godt sted å være gjennom alle årstidene. Den norske naturen har det til felles at fargene forsvinner om vinteren og at lyset blir blått. Derfor trenger byrommet at vi tilfører varme farger som kontrast til det kjølige bylandskapet som oppstår ved en lite reflektert bruk av hvitt, sort og grått. En aktiv fargebruk vil gi en opplevelse av at omgivelsene våre er variert, og er til glede for alle som beveger seg i byen. Ved valg av farger kan man for eksempel samarbeide med ulike utøvere innenfor fagfelt som kunst og grafisk design. En helhetlig tilnærming til farger og form kan bidra til å skape begeistring og glede til gateløpet, forbispaserende og nærområdet.

9 Vesentlige interesser som berøres av planforslaget

- ☒ Kommunen er enig i forslagsstillers vurderinger av interesser som berøres og som særlig skal ivaretas i det videre planarbeidet.
- ☐ Kommunen er ikke enig i forslagsstillers vurderinger av interesser som berøres og som særlig skal ivaretas i det videre planarbeidet. Disse må tilføyes:

Friluftsliv, naturmangfold, næringsliv

- ☐ Kommunen er enig i tema, som ikke er en del av en eventuell konsekvensutredning, som skal vurderes og/eller utredes av fagkyndig:
- ☒ Kommunen er ikke enig i tema som skal vurderes og/eller utredes av fagkyndig.
Eventuelle tilføyes eller kommentarer:

Her er det i planinitiativet vist til «se innsendt planbeskrivelse».

Dette blir feil i prosessen. Dette blir det gyldige planinitiativet i denne planen, dersom noen skal gå tilbake i prosessen for å se på planinitiativet, så vil det være forvirrende at det står «se planbeskrivelse». Her må det sendes inn revidert planinitiativ som besvarer dette.

Forslagsstiller: OK

Kommunen mener at følgende utredninger må vurderes nærmere:

- Trafikkanalyse (nevnt en annen plass i planinitiativet)
Forslagsstiller: Må si noe om hvor folk kommer til å krysse og hvilke virkninger dette har. Skal vurdere alternative adkomster for myke trafikanter til området.

I etterkant av oppstartsmøtet er det innsendt revidert planinitiativ som sier at det skal gjøres utredninger av: Trafikkanalyse, områdestabilitet, flomfare.

☐ Kommunen er enig i forslagsstillers vurdering av tema det er behov for å innhente ny kunnskap om.

☒ Kommunen er ikke enig i forslagsstillers vurdering av tema det er behov for å innhente ny kunnskap om. Eventuelle tilføyelser eller kommentarer:

Samme som ovenfor. Må sendes inn justert planinitiativ som har besvarer dette.

I etterkant av oppstartsmøtet er det kommet inn revidert planinitiativ som sier:

- Områdestabilitet
 - Omfanget gjelder innmålinger i elvebunn og på land.
 - Metodikk iht. NVEs veileder 01/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred.
- Flomfare
 - Omfanget gjelder planlagt terrenginngrep og vurderes iht. sikkerhetsklasse F1.
 - Metodikk iht. NVEs veileder 03/2022 Sikkerhet mot flom og 01/2022 Flomberegninger.

Det kan komme fram ny informasjon underveis i prosessen som gjør at kommunen kan komme med ytterligere krav til utredninger.

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

☐ Utfylt risiko- og sårbarhetsanalyse er akseptabel.

☒ Utfylt risiko- og sårbarhetsanalyse er ikke akseptabel. Dette må tilføyes eller endres:
Vedlagt følger sjekkliste ROS.

Ved sist oppstartsmøte var det svart i ROS-sjekklisten at planområdet var utsatt for kvikkleire, flom, havnivåstigning og stormflo. Mens det nå er svart i innsendt ROS-sjekkliste at planområdet kun er utsatt for flom. Det selv om at øvre estimat for stormflo strekker seg godt inn i planområdet og at hele planområdet ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred og innenfor utløpssonen for kvikkleireområdet, Revelheia.

Dette begrunnes med at planlagt bebygd område ikke berøres av havnivåstigningen og stormflo, og at det er utarbeidet en geoteknisk vurdering som konkluderer med at området er trygt byggbart. Geoteknisk vurdering er ikke sendt inn med planinitiativet.

Dette fremstår som metodisk feil og i strid med plan- og bygningsloven. Når det avdekkes risiko innenfor planområdet, skal det i henhold til plan- og bygningsloven § 4-3 utarbeides en ROS-analyse. Det er da ikke tilstrekkelig å konkludere med at risikoen er eliminert basert på foreslåtte tiltak, uten at disse er vurdert i ROS-analysen.

Vi vurderer korrekt fremgangsmåte til å være at identifiserte farer fortsatt fremgår av ROS-sjekklisten, og ikke tones ned eller utelates. Deretter utarbeides det en ROS-analysen av de identifiserte farene. I ROS-analysen kan det vises til allerede gjennomførte utredninger og faglige vurderinger, der det er relevant.

Til slutt skal ROS-analysen danne grunnlaget for hvilke avbøtende tiltak som eventuelt skal settes inn. Disse tiltakene skal forankres i plankart og planbestemmelser, og gjennom hensynssoner der det er nødvendig.

Forslagsstiller: Det skal leveres en ROS-analyse, ikke en ROS-sjekkliste.

Flomfarevurderingen må vise til om tiltaket øker flomrisikoen andre plasser.

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

☒ Kommunen er enig i de foreslåtte varslingspartene.

Elveeierlaget.

Benytt kommunens adresseliste som utgangspunkt.

☐ Kommunen er ikke enig i de foreslåtte varslingspartene. Disse må tilføyes eller fjernes:

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

☒ Kommunen er enig i opplegget for samarbeid og medvirkning.

☐ Kommunen er ikke enig i opplegget for samarbeid og medvirkning. Dette 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 Framdriftsplan for planarbeidet

- ☒ Forslagsstillers planlagte tidsperiode (kvartal) for varsling av oppstart:
Allerede varslet
- ☐ Forslagsstillers planlagte tidsperiode (kvartal) for oversendelse av komplett planforslag: **Forslagsstiller: Skal prøve å levere det 2 uker før 4. mai (skrivefrist). Altså 17. april. Ønsker å få det behandlet før siste MPR før sommeren. Men er innforstått med at kommunen kan ikke love at saken blir fremmet da.**
- ☒ 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 kalenderen for politiske møter (og seksjon for areal og utredning sine skrivefrister/saksbehandlingstid). Kalenderen ligger tilgjengelig på kommunens nettside under [politikk](#).
- ☒ Forslagsstiller er informert om at høringsfristen for offentlig ettersyn er minimum 6 uker.
- ☒ Kommunen forventer å ha kontinuerlig dialog med tiltakshaver underveis i planarbeidet. Dette innebærer også å ha dialogmøter ved behov.
- ☒ Forslagsstiller er informert om sitt ansvar for å holde saksbehandler ved seksjon for areal og utredning informert om framdriften i planarbeidet. Hvis saksbehandler i løpet av en periode på 6 måneder (uten annen avtale) ikke har mottatt en detaljert og reell framdriftsplan, vil kommunen regne planarbeidet som stoppet og avslutte saken uten forvarsel. Denne beslutningen anses ikke som et enkeltvedtak og kan ikke påklages.

Framdriftsplanen skal minimum inneholde en kort beskrivelse av:

- hva forslagsstiller arbeider med nå
- hva som gjenstår før plandokumentene kan sendes til kommunen
- forventet tidspunkt for oversendelse

Tidspunktet forslagsstiller setter for oversendelse i framdriftsplanen er forpliktende og regnes som ny tidsfrist. Hvis ikke saksbehandler mottar plandokumentene innen denne fristen (uten annen avtale), vil saken avsluttes. Hensikten med kravet er at kommunen skal vite når det kan forventes å få noe tilsendt fra forslagsstiller, og for å sikre kontinuerlig dialog og et mer forutsigbart planarbeid.

16 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:

17 Konsultasjonsplikt etter sameloven § 4-4

Kommunen har plikt til å konsultere representanter for berørte samiske interesser i saker om tiltak og andre beslutninger som vil kunne påvirke samiske interesser direkte.

- ☐ Planforslaget berører samiske interesser og kommunen har konsultasjonsplikt
- ☒ Planforslaget berører ikke samiske interesser i den grad at kommunen har konsultasjonsplikt. Begrunnelse:

18 Regionalt planforum

Er det aktuelt å ta opp planforslaget i 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 gjøres:
Send inn nytt planinitiativ med justeringer. PDF og sosi-fil av ny planavgrensning.
Avtalt at det sendes inn før referatet sendes ut.
Revidert planinitiativ er kommet inn og kommunen anbefaler oppstart.
- ☐ 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. Universell utforming av digitale dokumenter er lovfestet i forskrift om universell utforming av IKT-løsninger.

- 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 dokumentene skal være universelt utformet i henhold til krav for å sikre lik og selvstendig tilgang til innholdet i dokumentene.

Kommunen forventer at forslagsstiller innarbeider vurderinger og eventuelle løsninger fra kommunens sjekklister og veiledere i plandokumentene:

- Lysveileder og veileder om blågrønne strukturer ligger på kommunens nettside under [bygg, brann og eiendom](#).
- Veileder for tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap ligger på kommunens nettside under [brann og feiing](#).
- Sjekkliste for utearealenes utforming ligger på kommunens nettside under [arealplaner](#).

21 Krav til kunngjøring og varsel om planoppstart

Forslagsstiller skal kunngjøre og varsle oppstart av planarbeidet (jf. pbl. § 12-8). Høring og offentlig ettersyn av planprogram skal normalt skje samtidig med varsling av planoppstart, jf. forskrift om konsekvensutredninger § 15.

- ☒ Utkast av varslet, med tilhørende vedlegg og SOSI-fil, og eventuelt forslag til planprogram, skal sendes til saksbehandler på seksjon for areal og utredning for gjennomlesning før oppstart kan varsles og kunngjøres.

Allerede varslet oppstart

Kunngjøringen og varslingen skal blant annet inneholde:

- en beskrivelse av formålet med planen
- en vurdering av konsekvensutredningsplikt
- en beskrivelse av hvilke utredningstema som skal inngå i en eventuell konsekvensutredning, beskrivelse av nullalternativet og hvilken metodikk de ulike temaene skal følge (dette gjelder planer med krav om konsekvensutredning, men som ikke skal ha planprogram)
- eventuell en kort beskrivelse av utredningstema som blir spesielt viktig i saken (gjelder saker som ikke har krav om konsekvensutredning)
- eventuell informasjon om oppheving av reguleringsplaner, jf. pbl. § 12-14.
- opplysning om frist for å komme med innspill
- et oversiktskart som tydelig viser planområdets beliggenhet og avgrensning. Hensikten med kartet er at det skal være lesbart og forståelig for alle slik at man umiddelbart ser hvor planområdet ligger
- planinitiativet og referatet fra oppstartsmøtet eller en lenke til hvor dokumentene ligger tilgjengelig på plankonsulentens nettside
- et eventuelt forslag til planprogram, eller informasjon om hvor det er tilgjengelig

Andre krav til varsling:

- Forslagsstiller skal oversende materiale til seksjon for areal og utredning, så fort som mulig etter varsel om oppstart er sendt ut til berørte parter. Saksbehandler skal publisere kunngjøring av varsel om planoppstart på kommunens nettside.

Varselet, med alle tilhørende vedlegg, skal sendes til kommunens postmottak på e-postadresse postmottak@rana.kommune.no med saksbehandler som kopimottaker, markert med saksnummer. 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.

- Forslagsstiller skal varsle i lokalavisa Rana Blad (både i papir- og e-avis) og gjennom elektroniske medier. Forslagsstiller har ansvar for at alle berørte grunneiere, festere, naboer, offentlige etater, myndigheter og andre interessenter varsles med brev.

Kommunen skal ikke motta brevet som berørt part i tillegg til oversendelsen det er krav om i punktet ovenfor. Saksbehandler har ansvar for å videresende varselet til berørte seksjoner og avdelinger internt i kommunen.

Informasjon om bestilling av naboliste finnes på kommunens nettside under [Bygg, brann og eiendom](#).

- Frist for innspill skal være minimum 3 uker fra varsling. Ved høring av planprogram skal fristen til å komme med innspill være minst 6 uker. På sommeren rundt fellesferien og andre fridager/høytider, bør denne fristen utvides.

22 Krav til innlevert planforslag

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

Faste krav til innholdet av planforslaget:

- Plankart skal leveres som PDF. 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. Digitalt

planmateriale skal godkjennes av kommunen før planforslaget kan regnes som komplett.

- Reguleringsbestemmelser skal oversendes i PDF- og word-format. Kommunens sist oppdaterte mal skal benyttes som utgangspunkt. Malen ligger tilgjengelig på kommunens nettside under [arealplaner](#).
- Planbeskrivelse med risiko- og sårbarhetsanalyse og eventuell konsekvensutredning 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 med forslagsstillers vurdering
- 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 eventuelt versjonsnummer. Kommunens mal skal benyttes. Malen ligger tilgjengelig på kommunens nettside under [arealplaner](#).
- Det skal gjennomføres sidemannskontroll av plandokumentene før de sendes til kommunen. Plandokumentene skal være korrekturleste og uten skrivefeil.

Andre krav til planforslaget:

☒ Forslagsstiller skal sende over planforslaget til gjennomsyn før det sendes formelt.

☒ Illustrasjonsplan, bilde, modell og/eller snitt som blant annet viser følgende:

☒ bygninger med maks tillatte utnyttelsesgrad og maks tillatte høyde

☒ veier

☒ terrenginngrep (som følge av veier og bygninger)

☐ sol- og skyggediagram

☐ annet:

☒ Lengde- og tverrprofiler av veier

De skal vise skjæringer og fyllinger, samt sporingskurver for dimensjonerende kjøretøy.

☒ Utomhusplan

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

Utomhusplanen(e) skal inneholde følgende:

- bebyggelsens plassering
- areal for uteopphold og lek (eks. bord, benker og lekeapparat)
- gang- og kjøremønstre
- parkering (bil, moped, sykkel og ev. andre transportmidler). Plasser for besøkende og bevegelseshemmede skal markeres
- varelevering

- snumulighet for bil på egen tomt og siktlinjer i avkjørsel
- forming av terrenget (gamle og nye høydekoter) og forstøtningsmurer
- areal med fast dekke eller grus
- belysning
- håndtering av overflatevann, inkludert flomveier
- plassering og utforming av avfallsanlegg
- areal for snølagring
- vegetasjon (eksisterende trær, busker, bed og lignende som skal ivaretas, og nye som skal beplantes)
- andre kvaliteter og elementer som har betydning for det regulerte formålet, prosjektet og omgivelsene

☒ Geoteknisk vurdering, grunnundersøkelser og/eller naturfareutredninger

Forslagsstiller må ved bestilling av grunnundersøkelser og naturfareutredninger også sørge for at fagkyndig leverer rapportene til registermyndigheten innen fristen, jf. pbl. § 2-4.

☒ 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](#).

23 Kart

☐ Det er behov for oppmålinger. Hvilke?

☐ Det anbefales oppmåling av plangrensen.

Innspill fra seksjon for areal og utredning: Uavklart grense mot elv

Informasjon om bestilling av plandata finnes på kommunens nettside under [Bygg, brann og eiendom](#).

24 Byggesaken

- ☒ Forslagsstiller er informert om at det før levering av byggesøknad er krav om et samordningsmøte med kommunens driftsavdeling for avklaringer om riggområde i anleggsfasen.

Dette er et krav fra samferdsel fordi utbyggere ofte har inngått avtale med entreprenører som har basert seg på å bruke kommunal gategrunn eller lignende som riggområde i det tilbudet de har gitt, og da er det nesten umulig å forklare dem at det ikke alltid er mulig.

25 Gebyr

- Det vil sendes ut faktura etter kommunens gebyrregulativ for saksbehandling etter plan- og bygningsloven.
- Det kan påløpe tilleggsgebyr etter gebyrregulativet dersom forslagsstiller leverer mangelfullt planmateriale.
- Dersom saken avsluttes etter 6 måneder (uten annen avtale) på grunn av manglende informasjon om fremdrift i planarbeidet fra forslagsstiller, vil det sendes ut faktura etter kommunens gebyrregulativ.
- Gjeldende gebyrregulativ finnes på kommunens nettside.

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 og lignende, vil kunne medføre krav om endring av prosjektet og endring av framdriften for prosjektet.

Mo i Rana, 27.03.2026

Robin Westgaard *saksbehandler*

Monica Devik Rian *referent*

Vedlegg:

- 1. Planinitiativ datert 04.02.2026**
- 2. ROS-sjekkliste datert 21.10.2025**
- 3. Kart med planområde**