

REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE I PLANSAKER

Jf. pbl § 12-8

Detaljregulering for Utsikten i Brennåsen

PlanID: 3083

Møtedato:	22.06.2021
Sted:	Digitalt

Møtedeltakere:

Tiltakshaver:	Zar Eiendom AS
Fagkyndig plankonsulent:	Kontaktperson hos plankonsulent: Stein Hamre Arkitektkontor AS ved Åsmund Rajala Strømnes ☒ Plankonsulent anses som fagkyndig, jf. pbl § 12-3 fjerde ledd ☐ 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: Monica Devik Rian Seksjonsleder kart og arealplan: Inger Blikra
Andre:	Roger Håkonsen, Zar eiendom Fredrik Lundestad, SHAAS

Planinitiativ mottatt, dato:	07.05.21
Arkivsaksnummer:	21/2074

Faktura skal sendes til:	Zar eiendom
--------------------------	-------------

1. Formålet med planen

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for bygging av leiligheter som er rettet mot voksne mennesker (merket BKS i planskissen), delvis flytting av lekeplass (f_BKL) og etablering av ny lekeplass (f_BKL1), samt omlegging av adkomstvei (f_SV1) til fremtidige boliger (BKS1 og BFS1 og 2).

Området hvor det planlegges å etablere seniorboliger er i dag ubebygd areal som er regulert til 3 eneboligtomter, samt lekeplass. For å få en bedre utnyttelse av arealene, samt en bedre organisering av området, ønskes det å flytte lekeplassen (på samme område). Størrelsen på lekeplassen reduseres, men skal være tilpasset en «småbarnslekeplass». Det er også planlagt å etablere en ny lekeplass i tillegg til den eksisterende.

Tiltakshaver ønsker også å endre regulert adkomstvei (f_SV1), som i liten grad tar hensyn til terrenget. Adkomsten skal i hovedsak benyttes av fremtidige boliger for å få en hensiktsmessig adkomst til området.

Planen skal gi rom for økt utnyttelse og tilpasset bruk gjennom å fortette innenfor eksisterende tomteavgrensninger.

Planen vil kunne gi en god organisering av boligområdet, og to lekeplasser som er tilpasset både små og store barn. Tilgrensende boligtomter tas med i planforslaget for å få en fornuftig avgrensning av planen.

Det drives nå arbeid med vei/vann i det området. Vi har sendt over enkelte skisser og traseer for dette (fra prosjektavdelingen). Planen bør helst innarbeides med planlagt løsning som nå bygges, hvis ikke må dette avklares med prosjekt ganske tidlig. Dette arbeidet skal ifølge planen være ferdigstilt i slutten av oktober 2021.

2. Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet

☐ PDF som viser planområdet er sendt inn sammen med planinitiativ

Område vist i planinitiativ og medsendt planskisse

☒ SOSI-fil av plangrense er sendt inn sammen med planinitiativ

Planområdet må justeres etter eventuelle prosjekterte endringer i forbindelse med arbeidet i området. Vi skal be prosjektavdelingen sende over datagrunnlag for ny veg- og vanntrasé.

☒ 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:

- Noe mer trafikk til området som følge av tiltak (seniorbolig o.l.)

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:
- Lite avvik i forhold til avgrensningen til overordnet plan (Kommunedelplan), men stemmer overens med gjeldende reguleringsplan der det stilles plankrav.
- ☒ planforslaget berører én eller flere gjeldende reguleringsplaner. Hvilke:
Plan 3071 – Brennåsen østre del.

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: **Ingenting om dette i planinitiativet**
- ☒ Uteoppholdsareal
 - ☒ Lekeplass og sti til storlekeplassen.
 - ☒ Kjøreveg
 - ☐ Gang-/sykkelveg eller fortau

- ☐ Trafikale forhold utenfor planområdet
- ☐ Vann- og avløpsnett
- ☐ Høyspentledninger
- ☒ Annet: parkering og adkomst, gjerde/hekk/grense mellom lekeplass og bebyggelse

Andre kommentarer:

- Ny plan må ivareta adkomst til dagens avløpspumpestasjon i planområdet og det må tas hensyn til kommunaltekniske ledningstraseer. Viser til innspill fra Kalstad på prosjektavdelingen. Det skal være minimum 4 m avstand fra kommunale ledninger til bygg og andre faste installasjoner. Dette gjelder også oppfylling. Hvis det er noe kommunal infrastruktur som kommer i konflikt med tiltaket, kan utbygger legge om og flytte kommunale vann og avløpsledninger for egen regning. Dette må da utføres i henhold til krav i VA-normen og være godkjent av Rana kommune.
- Brannsjef informerer om at det ikke er godt utbygd slukkevann lagt til området. Brannkum er plassert i terrenget og er dermed under snø ved vinterstid. Dette må avklares videre i prosessen og om arbeidet som gjøres der nå vil forbedre situasjonen.
- Busslomme flyttes vestover jf. tegning D-03 og avgrensning til plan justeres etter dette.

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:

Vi kan si på dette tidspunkt at byggehøyden, takform og farge må tilpasses omgivelsene og eksisterende bebyggelse.

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. Informert om dette.

☐ 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:

Her må det også nevnes noe om:

- Naturmangfold
- Virkning på barn og unge
- Trafikk
- Støy

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:

Hvilke utredninger må evt. utarbeides:

tema:

omfang:

ansvar:

Geoteknisk vurdering

Støyvurdering (viser til støyvurderinger gjort i gjeldende plan i området)

Solstudie for uteoppholdsarealer og for naboer

VAO-plan, etter VA-norm kap. 3A i henhold til Spesifikasjon – Innhold VAO-plan. Denne skal sendes til seksjon for vann og avløp for godkjenning.

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:

- Det er ikke godt utbygd slukkevann lagt til område (innspill fra Brannsjef)
Her må det avklares om dette endres som følge av arbeidet i området.
- ROS-analyse skal være med i planforslaget jf PBL §4-3

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:

Se adresseliste som ligger på kommunens nettside under arealplan. Denne listen er ikke fullstendig.

- Barnerepresentanten i utvalget for plansaker
- Funksjonshemmedes fellesorganisasjon Nordland
- Naturvernforbundet i Rana og omegn
- Rana Eldreråd
- Rana kommune, bydrift (samferdsel, park og idrett og vann og avløp), miljø, landbruk og eiendom.
- Rana trafiksikkerhetsutvalg
- Reinbeitedistriktet, Ildgruben
- Rana natur og ungdom
- norsk ornitologisk forening, rana lokallag

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

12.Prosser 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:

Eventuell befarig med naboer hvis naboene ønsker det. De nevner mulighetene for dette i varslingsbrevet.

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:

Må avklares

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:

Kartkontoret tilbyr å foreta målinger for å stedfeste situasjonen med forbedret nøyaktighet hvis dette er nødvendig. Dette kan være spesielt relevant hvis planen refererer til kartelementer (avstand til eksisterende bygninger etc.)

15. Dialogmøter mellom forslagsstiller og kommunen

- ☒ det er ikke aktuelt/ nødvendig med flere møter før innlevering av planforslaget
For å gå igjennom planforslag osv.
- ☒ forslagsstiller skal sende over et planforslag til gjennomsyn før det sendes formelt
- ☒ ved behov for et dialogmøte etter høring og offentlig ettersyn kan kommunen invitere forslagsstiller til dette

16. Fremdriftsplan for planarbeidet

- ☒ Forslagsstillers planlagte dato for varsling av oppstart: Før ferien i juli-august og forlenget varslingsfrist i ferietid.

☐ 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:

☐ 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 <u>minimum 3 uker</u> fra varsling. Blir lengre i ferietid.
☒ 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 / ambita
☒ 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> - 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.
Sender over VTF-autofil
 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 bestemmelsenenes 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 (skisser, plan og snitt)
 - terrenginngrep (som følge av veger og bygninger)

☒ Utomhusplan

Skal leveres i målestokk 1:200 eller annen avtalt målestokk. Se mal for regulerings- Bestemmelser. **Eldrebolig og lekeplasser**

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

23. Kart

- ☐ Det er behov for oppmålinger.
Hvilke? **Kan ta kontakt med oss.**

Plandata for tilgrensende planer bestilles hos plankontoret.

- ☐ Det anbefales oppmåling av plangrensen.

- ☒ 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

- ☒ 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

- ☒ 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 22.06.2021

Rev. 30.06.2021

Monica Devik Rian

referent

VEDLEGG: Planinitiativ datert 31.05.2021, ROS-sjekkliste datert 31.05.2021