

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 Holmen vest

Plan ID: 8083

Møtedato: 20.03.2026

Sted: Rådhuset, Mo i Rana

Møtedeltakere:

- Tiltakshaver: IHA invest v/ Runar Knudsen & Corponor v/Bernt Hargaut
- Fagkyndig plankonsulent, jf. pbl. § 12-3 fjerde ledd:
Norconsult v/ Tuva Daae, Trude Fridtjofsen og Tom Reidar Thomasli
 - 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/referent: Trine Jamtli
 - Seksjonsleder for areal og utredning: Inger Blikra
- Andre:
 - Dag-Arnfinn Nilsen, Eiendomsutvikling og prosjekt (kommunen som grunneier)

Planinitiativ mottatt: 14.01.2026

Arkivsaksnummer: 2026/340

Fakturamottaker: Vesterålgata 24 AS, postboks 710, 8001 Bodø, 989653911

- 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

Vi mottok 5 innspill. Disse fra:

- Eiendomsutvikling og prosjekt
- Seksjon for vann og avløp
- Vannområdekoordinator
- Seksjon for samferdsel
- Seksjon for areal og utredning

Innspillene legges ved som vedlegg.

Innhold

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

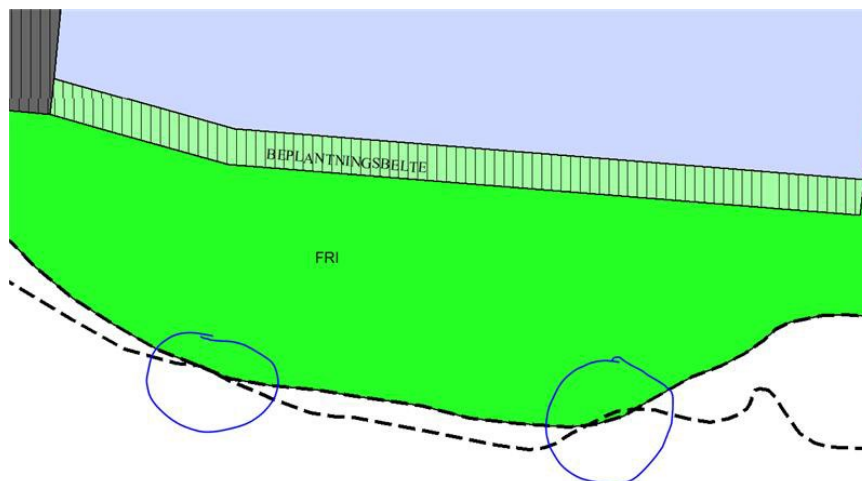
1 Formålet med planen

- Formålet med detaljreguleringen er å endre planen, slik at den blir i tråd med eksisterende forretningsbygg og opparbeidede utomhusarealer (med mindre tilpasninger).
- Forslagsstiller ønsker å videreføre gjeldende regulering med stor fleksibilitet for bruk av bygget.
- Planen skal tilrettelegge for dagligvarehandel i deler av eksisterende forretningsbygning, med tilhørende parkering og varelevering. I tillegg til dagligvare skal det tilrettelegges for annen detaljhandel, plasskrevende handel, restaurant, tjenesteyting (treningscenter) og kontorer.

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:

Et par steder foreslått planavgrensning bør justeres bedre til terrenget og gjeldende reguleringsplan, slik at det ikke blir igjen noen snipper fra gjeldende reguleringsplan (8041).



- 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:

Det må sendes inn PDF-fil av ny plangrense.

Det bør også legges til informasjon om papirstørrelse og stedsnavn/veinavn på plankartet, slik at det er lettere å kjenne seg i igjen i området.

Forslagsstiller: Justeres i tråd med tilbakemelding og ettersendes.

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 SOSI-fil av ny plangrense. Legg også inn planid: 8083.

Forslagsstiller: Justeres i tråd med tilbakemelding og ettersendes.

Dagens situasjon og bruk av planområdet stemmer overens med innlevert planinitiativ

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

- Den marine naturtypen «bløtbunnsområder i strandsonen» ligger innenfor planområdet.
- Deler av Engasjyen naturreservat ligger innenfor planområdet.

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. Planen utløser ikke krav om konsekvensutredning etter forskrift om konsekvensutredninger.

Kommunen ikke enig i forslagsstillers vurderinger av forskrift om konsekvensutredning. Begrunnelse:

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 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:

I hovedtrekk vil planforslaget være i tråd med kommunedelplanen.

Planforslaget innebærer en justering av gjeldende plan for å tilpasse formåls grensene til den eksisterende situasjonen.

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

Minner om hensynssonen for friluftsliv og Engasjyen naturreservat i kommunedelplan for Mo og omegn.

- 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 reguleringsplanen:

8041, Ytteren senter (deler av)

For å kunne oppheve disse reguleringsplanene, eller deler av dem, må opphevingsprosessen følge samme løp som dette planforslaget. Informasjon om oppheving av reguleringsplan må derfor inngå i kunngjøring og varsel om oppstart.

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:

Planforslaget vil i hovedtrekk videreføre gjeldende plan, og eksisterende bygning skal gjenbrukes til formål i tråd med gjeldende plan.

Hvilke reguleringsformål skal videreføres? Felles parkering? Privat småbåtanlegg? Friområde? Forretning? Beplantningsbelte? Kjørevei?

Forslagsstiller: Planen er å få det regulert mer sånn som det er opparbeidet. Vil se på justeringer av parkeringsareal mot Nesnaveien, tilbakeføring av friområde ned mot sjøen i sørvest. Kanskje erstatte beplantningsbelte med skjermvegg, benker etc. Enda litt uklart. Ønsker å sperre av vei mot Holmenveien, men ivareta gangtrafikken. Også må den framtidige brua mot Mjølan ivaretas. Formålet beplantningsbelte blir borte, og erstattes med skjerming.

Behold formål «beplantningsbelte» mot Holmenveien.

Viktig med småbåtutsett på denne siden av byen, men trenger ikke formålet «småbåthavn».

Forslagsstiller: Den regulerte småbåthavnen vil muligens endres til båtutsett.

Planforslaget legger ikke opp til ny bebyggelse utover et par mindre tilbygg innenfor bygningens fasadeliv. Deler av eksisterende bygg i vest planlegges revet og fasadene på bygningen skal rehabiliteres.

Har dere tall på hvor mange kvm bygg som vil stå igjen?

Forslagsstiller: Nytt bygg vil bli noe mindre enn det var. Ny BRA = 2824 m2 i 1 etg.

Butikk/lager = 1300 m2.

Antall kvm på bygg vil være direkte avgjørende for parkeringsdekningen i reguleringen. KDP sier 1 p-plass per 50 m2 golvflate bebyggelse for detaljhandel. Etter hva som er innsendt, så har jeg i illustrasjon 6. i planinitiativet telt opp at det er planlagt 40 parkeringsplasser? Derav 5 HCP. Stemmer det?

Forslagsstiller: Ny BRA 2824,8 m2 i 1. etg. Ny BRA 1598,3 m2 i 2.etg. I sum gir det 4423,1 m2, noe som stiller krav til 88,5/89 parkeringsplasser. Parkering skal ivareta KDP og småbåtmanøvrering. Parkeringen vil justeres i tråd med opparbeiding i nærheten av småbåthavn.

Hvor og hvordan skal varelevering skje? Samme plass som Skeidar?

Forslagsstiller: Tenkte først varelevering rundt bygget, noe som er uheldig. Blir heller å gå for løsning med rygging, slik som vareleveringen var hos Skeidar.

Det er også ønskelig å opprettholde muligheten til å kjøre rundt bygget bl.a. med tanke på nødetater.

Vi er i utgangspunktet skeptisk til dette. Da det kan gå utover trafiksikkerheten at det kan kjøres rundt bygget som en rundkjøring. Vil også føre til mer trafikk rundt varemottaket som allerede må forholde seg til biler på parkeringsplassene.

Trafikkanalysen må vise noe om dette.

Forslagsstiller: Trafikkutredning er igangsatt. Bygget må kunne nås fra alle områder, grunnet drift og nødetater, men kan løses med bom for å unngå «villkjøring».

Innspill fra seksjon fra samferdsel:

Det er viktig at det etableres gode løsninger for parkering ved en slik regulering, og at det sikres gode løsninger for myke trafikanter med tanke på trafiksikkerhet.

Blir det tilstrekkelig med manøvreringsareal for alle funksjoner og kjøretyper? Og tilstrekkelig med parkeringsplasser for både båtforeningen/båtutsettet og de tenkte funksjonene?

Forslagsstiller: Manøvrering må ivaretas i parkeringsarealet. Det vises sporingskurve av løsning for både varelevering og båtmanøvrering.

De som skal sette ut båter er ikke like profesjonelle alltid og trenger godt med plass. Brukes til kajakkutsett også.

Innspill fra eiendomsutvikling og prosjekt:

Planforslaget må vise hvordan båtforeningen sin festetomt blir ivaretatt. Der utsetting av båter skal være mulig med de areal som er nødvendig for manøvrering av bil med henger og evt. parkering.

Forslagsstiller: Kontaktperson Ronald Utland, har sendt krav om avgiftsparkering.

Kontrakt går ut i 2027. Hvis kommunen vil sikre seg areal for den kommende brua, så vil de ikke selge. Planløsningen må vise hvordan det blir. Hensynssone for dette eller eget formål? Mer gunstig for kommunen at de slipper drift: Hvordan løses dette? Bruksrett og tinglysning? Drift, vedlikehold.

Ny kontrakt må utformes i tråd med dagens norm og forslag til foreliggende situasjonsplan. Må få formålsgrenser som tydeliggjør grensene. Fellesareal må eies i fellesskap. Næringsareal får dere kjøpt etter kontrakt er gått ut. Må lande planløsning før bruksrett og tinglysning ses på.

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

Vei og gateutforming er så langt i tråd med kommunaltekniske normer.
Eventuelle avvik:

Forutsetter at det følger kommunaltekniske normer

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

Rekkefølgekrav vil gjelde opparbeiding av utomhusarealer, som skjerming mot friområde, gang-/sykkeladkomst til planområdet, opparbeiding av parkeringsplasser, opparbeiding av markert sone foran bygningen mot nord, og eventuelle nye overvannsløsninger.

uteoppholdsareal

lekeplass

kjørevei

parkering og sykkelparkering

gang-/sykkelvei eller fortau

trafikale forhold utenfor planområdet

vann- og avløpsnett

høyspentledninger

utbyggingsrekkefølge

støytiltak

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:

- Eksisterende bebyggelse utgjør mer enn tillatt utnyttingsgrad. Planforslaget må tillate den utnyttingsgraden som bygningen vil utgjøre av justert formål i tillegg til nødvendig parkering. **Har dere sett for dere en konkret utnyttelsesgrad?**
Forslagsstiller: Må ses på, på nytt, hvis næringstomten utvides. Må være plass til planlagt bygningsmasse + parkering.
- Eksisterende bygning avviker litt fra høydebestemmelsene i gjeldende plan, og nye planbestemmelser vil ivareta faktisk byggehøyde oppgitt i kotehøyde.
- Bygget er satt opp i byggegrensen mot Nesnaveien.

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:

Planforslaget innebærer å tilrettelegge utomhusarealene bedre for å ivareta både trafiksikker adkomst, parkering og varelevering, blågrønne strukturer, naturreservatet, tilknytning av gang-/sykkelbru over til Mjølan, tursti langs Ranelva, parkering og småbåtutsett.

Ut fra figur 6. illustrasjon av planlagt situasjon i planinitiativet. Så ser det ut til at det meste av beplantningsbeltet fra gjeldende plan er tatt ut av planforslaget.

Her er det viktig at dere gjør en vurdering om at tiltaket får samme skjermingseffekt uten beplantningsbeltet. Det må argumenteres for hvorfor dette blir en bedre løsning.

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:

Innspill fra vannområdekoordinator:

Positivt at planforslaget skal ivareta både Engasjyen naturreservat og grøntdrag langs elva og at planen må ha med løsninger for overvannshåndtering som ivaretar vannmiljø. Det påpekes også at kantsone langs vassdrag har mange viktige funksjoner og det er spesielt viktig at det beholdes en kantsone mot vassdraget. Også er det litt informasjon om Engasjyen naturreservat, og at det ikke bør legges opp til økt båttrafikk i området. Innspillet legges ved i sin helhet.

For å imøtekomme kommunale planer om en fremtidig gang-/sykkelbro mellom Mjølan og Ytteren, skal planen også sette av et areal for påkobling mot bru og trygg adkomst til eksisterende gang-/sykkelvei. På denne måten vil planen kunne ha en betydning for fremtidig mobilitet mellom Ytteren og sentrum.

Hvor er dette arealet tiltenkt?

Forslagsstiller: Tatt utgangspunkt i en rapport som ble gjort for noen år siden. Litt uklart plassering på begge sider av elven. Litt mer mot øst, mot moloen. Kommer i konflikt med båttrafikk. Bør rettes mot gangfelt og holdes unna båttrafikken. Viktig med kobling mot kyststi og sykkelforbindelse. Formål friområde.

Skissen var veldig uferdig. Parkering må hensyntas i denne forbindelse.

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 byggeteknisk 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.

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.

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.

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, renses luften, ivaretar biologisk mangfold og gir byen sitt høyt verdsette, grønne preg. Og med årstidsvariasjoner gir det farger og miljø til sine omgivelser.

Sosiale forhold:

I planleggingen av et nytt prosjekt er det viktig å aktivt jobbe for å skape gode og attraktive møteplasser der naboer kan møtes i en uformell setting. Tilrettelegging for slike møteplasser bidrar til å skape et godt fellesskap og bolyst.

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 artsmangfoldet.

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:

Forslagsstillers vurdering er at ingen interesser blir vesentlig berørt av planforslaget. Planforslaget skal ivareta trafikksikkerhet for myke trafikanter og sambruk av adkomst og parkering mellom forretning og båtforeningen.

Muligheten for å koble på gang-/sykkelbru mellom Ytteren og Mjølan, og fremtidig tursti langs Ranelva.

Kommunen er enig i tema, som ikke er en del av en eventuell konsekvensutredning, som skal vurderes og/eller utredes av fagkyndig: [Trafikk](#)

Kommunen er ikke enig i tema som skal vurderes og/eller utredes av fagkyndig. Eventuelle tilføyelser eller kommentarer:

Kommunen er enig i forslagsstillers vurdering av tema det er behov for å innhente ny kunnskap om: [Trafikkanalyse](#)

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

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.

[Overvann, flomfare i vassdrag, kvikkleireskred, stormflo i kombinasjon med havnivåstigning](#)

Utfylt ROS-sjekkliste ser ok ut. Men legg til bølgepåvirkning på stormflo i kombinasjon med havnivåstigning.

Forslagsstiller: Ok.

Utfylt risiko- og sårbarhetsanalyse er ikke akseptabel. Dette må tilføyes eller endres:

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

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

Benytt kommunens adresseliste som utgangspunkt.

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:

Forslagsstiller har planlagt møte med båtforeningen og kommunen som grunneier i tillegg til medvirkning etter lovpålagte krav.

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:

Forslagsstiller vurderer det ikke som aktuelt med felles behandling av plan- og byggesak.

14 Utbyggingsavtale pbl. kapittel 17

- Utbyggingsavtale er ikke aktuelt.
- Utbyggingsavtale er aktuelt.

Forslagsstiller vurderer at det ikke er behov for utbyggingsavtale

15 Framdriftsplan for planarbeidet

Forslagsstillers planlagte tidsperiode (kvartal) for varsling av oppstart:

Q1 2026

Forslagsstillers planlagte tidsperiode (kvartal) for oversendelse av komplett planforslag:

Q2 2026

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:
- Kommunen anbefaler ikke oppstart av planarbeid med følgende begrunnelse:

Planseksjonen mener tomten er for liten for den planlagte virksomheten, og mener det kan bli vanskelig å finne en løsning som i tilstrekkelig grad sikrer:

- Mulighet til fremtidig gang- og sykkelbru til Mjølanodden som kan bli et viktig element for å øke andelen aktiv transport og løse trafikkutfordringene på fylkesveien
- Hensynet til strandsonen og ferdsel og opphold langs denne
- Trafikksikkerhet for myke trafikanter
- Tilstrekkelig manøvreringsareal for alle funksjoner og kjøretøytyper
- Tilstrekkelig med parkeringsplasser for både båtforeningen/båtutsettet og de tenkte funksjonene

Forslagsstiller mener de kan løse alt dette på en tilfredsstillende måte. Vi har foreløpig ikke sett skisser der alle elementene er løst, men basert på forslagsstillers påstand om og tro på at dette kan løses, velger vi å ikke stoppe planinitiativet nå.

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.

Vi bør ha dette til gjennomsyn dersom planforslaget utløser krav om konsekvensutredning, uten planprogram, og i de tilfellene planforslaget vil oppheve deler av andre reguleringsplaner.

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 planområdet 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 tilfredsstillere 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 kjøremønster
- 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](#).

Innspill fra seksjon for vann og avløp:

Vil gjøre oppmerksom på at det må sendes inn en VAO-plan for godkjenning til oss før eventuelt utførelse av fysiske tiltak.

23 Kart

- Det er behov for oppmålinger. Hvilke?
- Det anbefales oppmåling av plangrensen.

Innspill fra seksjon for areal og utredning:

- Noen uklare grenser mot elvegrensen.

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, 20.03.2026

Robin Westgaard *saksbehandler*

Trine Jamtli *referent*

Vedlegg:

1. **Planinitiativ datert 12.01.2026**
2. **ROS-sjekkliste**
3. **Kart med planområde 07.01.2026**