

REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE I PLANSAKER

Jf. pbl § 12-8

Kommentarer fra kommunen er skrevet i [blå farge](#)

Detaljregulering for Kvalnes hytteområde

PlanID: 9024

Møtedato:	19.04.2022
Sted:	Teams

Møtedeltakere:

Tiltakshaver:	Zar eiendom as/Roger Håkonsen
Fagkyndig plankonsulent:	Kontaktperson hos plankonsulent: 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 viser til retten om å be tiltakshaver finne en annen konsulent. Begrunnelse:
Kommunens planmyndighet:	Saksbehandler og kontaktperson: Monica Devik Rian Seksjonsleder kart og arealplan: Inger Blikra
Andre:	Rolf Andreas Pettersen, seksjon for miljø, landbruk og eiendom Fredrik Lundestad

Planinitiativ mottatt, dato:	10.03.2022 (ny dato på revidert planinitiativ)
Arkivsaksnummer:	2022/424
Faktura skal sendes til:	Zar eiendom

1. Formålet med planen

Formål med planforslaget er å videreføre eksisterende regulering, med justering av tomtegrenser på de regulerte hyttetomtene, omregulere eksisterende våningshus til enebolig og omregulere «kafeen» hytteformål. Begge disse områdene er i dag regulert til landbruksformål. Ved planendringen vil det da bli totalt 19 fritidstomter og en boligtomt innenfor planområdet. I tillegg videreføre naustene og flytebryggen. Naustene skal skilles ut som egne enheter med tilhørighet til fritidsboligene. Planområdet omfatter eiendommen gnr. 188 bnr. 4. [Planområdet omfatter også 188/1 og festegrunn 188/4/1.](#)

2. Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet

- ☐ PDF som viser planområdet er sendt inn sammen med planinitiativ
- ☒ SOSI-fil av plangrense er sendt inn sammen med planinitiativ

- ☐ Dagens situasjon/ bruk av planområdet stemmer overens med innlevert planinitiativ
- ☒ Det er nødvendig å tilføye følgende vedr. dagens situasjon eller bruk:
 - [Reindrift](#)
 - [Litt mer om friluftsliv](#)
 - [Det er et SEFRAK-registrert hus innenfor planområdet. Anslått bygget mellom 1850-1874](#)

- ☐ Virkninger utenfor planområdet angitt i innlevert planinitiativ er ok
- ☒ Virkningene utenfor planområdet er mer omfattende enn det som framkom i planinitiativet. Dette gjelder følgende:

[Dette er ikke med i planinitiativet. Revidert planinitiativ skal inneholde en kort redegjørelse for virkningene utenfor planområdet.](#)

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:

[Vurderingen om tiltaket fanges opp av forskriften er litt for tynn. Her må det skrives litt mer spesielt mtp. §8 og § 10 \(punkt b i tredje ledd\).](#)

4. Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid

- ☒ Planforslaget samsvarer med alle overordnede planer
- ☐ Planforslaget samsvarer ikke med overordnede planer, spesifiser hvilken plan og hvilket formål/tema:

☒ Planforslaget berører én eller flere gjeldende reguleringsplaner. Hvilke:

Vil erstatte plan 9021 – detaljregulering for Kvalnes, Sjøna

5. Forholdet til planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

☐ Kommunen er enig i forslagsstillers vurdering(er) av tiltenkt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

☒ Kommunen er ikke enig i forslagsstillers vurderinger. Spesifiser:

Kjøring til hver hyttetomt vurderer vi som uaktuelt. Dette med hensyn til reindrift og for å redusere terrenginngrep. Kan være aktuelt med lignende ordning som i eksisterende plan, hvor enkelte tomter kan tillates parkering hvis de ligger nært nok vei. Her må man også være obs på at parkering/biloppstillingsplass medregnes i BYA for hyttetomten.

Parkeringsplass, ved stranden, for hytteeiere ved stranden må også ta hensyn til parkeringsplass ment for allmenheten.

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

☐ Uteoppholdsareal

☐ Lekeplass

☒ Kjøreveg

☐ Gang-/sykkelveg eller fortau

☐ Trafikale forhold utenfor planområdet

☒ Vann- og avløpsnett

☒ Høyspentledninger/*strøm*

☐ Annet:

6. Utbyggingsvolum og byggehøyde

☒ Kommunen er enig i forslagsstillers vurderinger av utbyggingsvolum og byggehøyde

☐ Kommunen er ikke enig i forslagsstillers vurderinger av utbyggingsvolum og byggehøyde. Spesifiser:

7. Funksjonell og miljømessig kvalitet

☒ Kommunen er enig i forslagsstillers vurderinger av tiltenkt funksjonell og miljømessig kvalitet, men se kommentarer nedenfor.

☐ Kommunen er ikke enig i forslagsstillers vurderinger av tiltenkt funksjonell og miljømessig kvalitet. Spesifiser:

Si noe om boligtomt under bomiljø/bokvalitet. Dette var tidligere et våningshus tilknyttet gårdsdrift.

☐ «Sjekkliste for utearealenes utforming» er gjennomgått og utlevert til forslagsstiller. Denne ligger også på kommunes hjemmeside

☒ Vei 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:

Temaet «reindrift» må være med her

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:

Hensynet til reindriften går utover den regulerte hensynssonen for flyttleien. Dermed er det også viktig at det stilles krav til hvordan vei, hytter, parkering mm. utformes. Dette mener vi ikke er forenelig med kjøring og parkering fram til hyttene.

Hvilke utredninger må ev. bli utarbeidet:

Tema

Omfang

Ansvar

Se pkt. 23

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

☐ Utfylt ROS-analyse er ok

☒ Utfylt ROS-analyse er ikke ok. Dette må tilføyes eller endres:

Det ligger aktsomhetsområder for jord- og flomskred nord ved elva og veien.

Det ligger også et aktsomhetsområde for flom langsmed elva Trollåga, nordvest i planområdet

Det er registrert skredhendelser i nærheten av planområdet ved veien.

- Snøskred i 2015 (uspesifisert) NVE skredhendelser

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:

- Rana kommune:
 - Bydrift (vann og avløp, samferdsel)
 - Barnerepresentanten i plansaker, Anita Vonstad
 - Kommunalt råd for personer med funksjonsnedsettelse
 - Seksjon for miljø, landbruk og eiendom
- Forum for natur og friluftsliv i Nordland
- NVE
- Naturvernforbundet i Rana og omegn
- Norsk ornitologisk forening rana lokallag
- Rana jeger- og fiskeforening
- Rana lokallag av fortidsminneforeningen
- Rana bonde og småbrukerlag
- Hestmannen/Strandtindene reinbeitedistrikt
- Ytre-Rana bondelag
- Utskarpen oppvekst og nærmiljøutvalg
- Reindriftsavdelingen er underordnet Statsforvalteren

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

- ☒ Samarbeid og medvirkningsopplegg - ok
☐ Samarbeid og medvirkningsopplegg - ikke ok. Følgende må tilføyes 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. Hva skal kommunen bidra med underveis i planarbeidet

- ☒ Kommunen skal kun ha en saksbehandlerfunksjon, samt svare på spørsmål underveis som er nødvendige for utarbeidingen av planen
☐ Kommunen skal bidra aktivt underveis i planarbeidet med følgende:

15. Dialogmøter mellom forslagsstiller og kommunen

- ☐ Det er ikke aktuelt eller nødvendig med flere møter før innlevering av planforslaget
☒ Forslagsstiller skal sende over et planforslag til gjennomsyn før det sendes formelt
☐ Ved behov for et dialogmøte etter høring og offentlig ettersyn vil kommunen invitere forslagsstiller til dette

16. Fremdriftsplan for planarbeidet

- ☒ Forslagsstillers planlagte dato for varslingsoppstart: [avhenger av tidspunktet for møtet med reindrift. Informer kommunen om fremdrift angående dette. Kanskje kommunen blir med.](#)
☒ Forslagsstillers planlagte dato for oversendelse av komplett planforslag: [høsten](#)

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 seksjon for kart og arealplans skrivefrister/saksbehandlingstid).

Antatt høringsperiode:

☒ Forslagsstiller er informert om at høringsfristen for offentlig ettersyn er minimum 6 uker.

Antatt tidspunkt for sluttbehandling av planen i kommunestyret:

☒ 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 bl.a. inneholde / redegjøre for:

- Oversiktskart som viser planområdet beliggenhet og avgrensning
- Formålet med planen
- Vurdering av KU-plikt
- Ha vedlagt planinitiativet og referatet fra oppstartsmøtet eller opplyse om hvor det er tilgjengelig.

Det skal varsles i lokalavis (Rana Blad) og gjennom elektroniske medier. Grunneiere, naboer og berørte offentlige etater og andre berørte interessenter skal varsles med brev.

Frist for innspill skal være minimum 3 uker fra varsling.

☒ Referat fra oppstartsmøtet skal sendes til regionale myndigheter ved varsel om planoppstart.
☐ Før varsel om oppstart skal forslagsstiller innhente skriftlig erklæring fra kommunens driftsavdeling om tilstrekkelig kapasitet på vei og VA.
☒ Forslagsstiller skal oversende materiale til plankontoret for varsling på kommunens nettside.
☒ Forslagsstiller er gjort kjent med bestilling av naboliste på e-torg
☒ Forslagsstiller er informert om kommunens klart språk-prosjekt og oppfordret til å tilpasse sine dokumenter (og illustrasjoner) til leserne/mottakerne. Klart språk i Rana kommune: - Tilpass teksten til leseren, uansett hvem du skriver for. - Leserne skal finne det de trenger, forstå det de finner, kunne bruke det de finner og gjøre det de skal

22. Krav til innlevert planforslag

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

Faste krav til innhold av planmateriale:

1. Plankart skal leveres som PDF i målestokk samt som SOSI-fil (med rett produktspesifikasjon). Kommunens tittelfelt skal benyttes.
Krav til plankart skal følges.
[Sender over Mal for tittelfelt](#)
2. Reguleringsbestemmelser skal oversendes i word-format, kommunens sist oppdaterte mal skal benyttes.
3. Planbeskrivelse med ROS-analyse og ev. KU. Skal leveres i word og pdf-format.
4. Videre skal materialet inneholde:
 - Kopi av kunngjøringsannonse med dato.
 - Kopi av varslingsbrev med adresseliste.
 - Kopi av innkomne innspill.
5. Foretrukket format på planmaterialet (unntatt kart) er stående A4.

Rammer for bestemmelsenes innhold og utforming finnes her:
<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/reguleringsplanveileder/id2609532/sec10#id0331>

Informasjon om relevante temaer og innhold i planbeskrivelse finnes her:
<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/reguleringsplanveileder/id2609532/sec6#id0108>

Øvrige krav:

- ☐ Illustrasjonsplan/-bilder/-modell som blant annet viser følgende:
- bygninger med maks tillatte utnyttelsesgrad og maks tillatte høyde
 - veier

- terrenginngrep (som følge av veier og bygninger) - sol- og skyggediagram
☐ Utomhusplan Skal leveres i målestokk 1:200 eller annen avtalt målestokk. Se mal for regulerings-Bestemmelser.
☐ Lengde- og tverrprofiler av veier (som også viser skjæringer og fyllinger, samt sporingskurver) for dimensjonerende kjøretøy.
☒ Geoteknisk vurdering Forslagsstiller må ved bestilling av geoteknisk vurdering også sørge for at geoteknisk fagkyndig leverer rapporten til NADAG (nasjonal database for grunnundersøkelser).

23. Kart

☐ Det er behov for oppmålinger. Hvilke?	Plandata for tilgrensende planer bestilles på e-torg. https://rana.e-torg.no/
☐ 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 19.04.2022

Monica Devik Rian
referent

VEDLEGG:

Planinitiativ må oppdateres