

REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE I PLANSAKER

Jf. pbl § 12-8

Kommunen skal utarbeide referat fra oppstartsmøtet. Referatet skal sendes til forslagsstilleren innen rimelig tid etter møtet. Dersom merknader til referatet ikke er mottatt innen 5 dager etter oversendelse av referatet anses dette som endelig.

Referatet skal inneholde

- opplysninger om de temaene som ble drøftet i møtet, avklaringer og konklusjoner det ble enighet om
- vesentlige punkter det er uenighet om
- punkter som gjenstår å avklare

Dersom det i oppstartsmøte er uenigheter om vesentlige punkter i det videre planarbeidet eller om planinitiativet stoppes, kan forslagsstilleren, dersom forslaget er i tråd med overordnet plan, kreve spørsmålet forelagt kommunestyret eller et politisk utvalg som kommunestyret har delegert oppgaven til, til vurdering eller avgjørelse, jf. § 12-8 andre ledd. Vedtaket fra behandlingen **vedlegges referatet fra oppstartsmøtet.**

Innsendt planinitiativ er benyttet som underlagsdokument til referatet. I tilfeller hvor beskrivelsen i planinitiativet er dekkende for punktet i referatet, og det ikke har vært uenighet eller behov for avklaring i forbindelse med det aktuelle punktet, vil det ikke kommenteres nærmere i referatet. I disse slike tilfeller henvises leser til planinitiativ.

Detaljregulering for Saga og Revelneset

PlanID: 3079

Møtedato:	21.05.2019
Sted:	Rådhuset, arbeidsrom areal og miljø, 3 et.

Møtedeltakere:

Tiltakshaver:	Eiendomsaga AS v/Reidar Hågensen
Fagkyndig plankonsulent:	Kontaktperson hos plankonsulent: Tine Marie Frostad <input checked="" type="checkbox"/> Plankonsulent anses som fagkyndig, jf. pbl § 12-3 fjerde ledd <input type="checkbox"/> Plankonsulent anses IKKE som tilstrekkelig fagkyndig, og seksjon for kart og arealplan påberoper seg derfor retten til å be tiltakshaver om å finne en annen konsulent. Begrunnelse:

Kommunens planmyndighet:	Saksbehandler og kontaktperson: Monica Devik Rian Seksjonsleder kart og arealplan: Inger Blikra
Andre:	Pål-André Pedersen, Prodeco AS Eivind Tverå, Eiendomsaga AS Hanne Marit Mikalsen, seksjon for kart og arealplan Magnhild Heidi Aabø, seksjon for kart og arealplan

Planinitiativ mottatt:	05.03.2019
Arkivsaksnummer:	19/893
Faktura skal sendes til:	Eiendomsaga AS

1. Formålet med planen

Formålet med reguleringsplanen er å etablere 2 stk. 4-mannsboliger, inkl. uteoppholdsareal og parkering. Planen er i tråd med overordnet plan, men det kreves en ny regulering for å kunne øke utnyttelsesgraden for området. Det vil reguleres inn felles avkjørsel for begge tomtene. Avkjørsel, ny bebyggelse, parkering og uteområder bør alt sees på i fellesskap, og det kan da også være hensiktsmessig at eiendommene slås sammen til én.

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/ 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:

Andre kommentarer:

Planavgrensningen må endres slik at friområdet tas med. Dette er med hensyn til kommunens ønske om å få planen inn i reguleringsområdet for Gruben (3000), hvor Tverråga er brukt som skille. Ny avgrensning sendes forslagsstiller på en SOSI-fil.

3. Vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger

- kommunen stiller seg bak forslagsstillers KU-vurderinger
 kommunen stiller seg IKKE bak forslagsstillers KU-vurderinger. Begrunnelse:

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

- planforslaget samsvarer med alle overordnede planer
 planforslaget samsvarer IKKE med overordnet/ -ede planer, spesifiser hvilken plan og hvilket formål/ tema:

- planforslaget berører én eller flere gjeldende reguleringsplaner. Hvilke:

2069, Ny E6 Tverråneset-Albogen
3003, Gruben

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:

Uteoppholdsareal

Lekeplass

Kjøreveg

Gang-/sykkelveg eller fortau **undergang bru og g/s-vei i vest av plan**

Trafikale forhold utenfor planområdet

Vann- og avløpsnett

Høyspentledninger

Annet: **Bevare friområdet som i dag. Skjerm langs snuplass og vei, med hensyn til bl.a trafikkfarlige situasjoner og støy.**

Avstander til kollektivtrafikk, skole m.m. bør ikke skrives i luftlinje.

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:

I følge KDP Mo og omegn (2013-2023) skal småhusbebyggelsen (eneboliger, to- og firemannsboliger, kjedehus og rekkehus) ha minimum en garasje plass + en biloppstillingsplass (kan være foran garasjen hvis det er plass på egen tomt).

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
 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:

Andre kommentarer:

Ny planavgrensning vil inkludere friområde. Viktig at friområdet blir bevart som i dag.

Eksisterende vegetasjon og andre gode kvaliteter med tomten må bevares i størst mulig grad. Vegetasjon er en viktig kvalitet pga. estetiske årsaker, men også når det gjelder infiltrasjon av vann, støvsamling og til en viss grad også støydemping.

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:
Sol/skygge-studie	uteoppholdsareal	forslagsstiller
Støyutredning		forslagsstiller
Geoteknisk vurdering		forslagsstiller

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:

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 trafikksikkerhetsutvalg](#)
[Ikke Mo fjernvarme \(sa feil i møtet\)](#)
[Mo industripark](#)
[Opplysningsvesenets fond](#)
[Naturvernforbundet rana og omegn](#)

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

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

- Samarbeid og medvirkningsopplegg ok
- Samarbeid og medvirkningsopplegg IKKE ok. Følgende må tilføyes/ endres:

13. Felles behandling av plan- og byggesak etter pbl §12-15

- Felles behandling av plan- og byggesak er IKKE aktuelt
- Felles behandling av plan- og byggesak er aktuelt. Spesifiser:

14. Hva skal kommunen bidra med underveis i planarbeidet

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

15. Dialogmøter mellom forslagsstiller og kommunen

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

16. Fremdriftsplan for planarbeidet

- Forslagsstillers planlagte dato for varsling av oppstart: innen 2-3 uker
- 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:

[Hvis anbefalinger nevnt i dette møtereferatet tas med videre i utarbeidelsen av planforslaget.](#)

- 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 minimum 3 uker fra varslings.

- Referat fra oppstartsmøtet skal sendes til regionale myndigheter ved varsel om planoppstart.

Før varsel om oppstart skal forslagsstiller innhente skriftlig erklæring fra kommunens driftsavdeling om tilstrekkelig kapasitet på vei og VA.

Forslagsstiller skal oversende materiale til plankontoret for varsling på kommunens nettside.

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

Forslagsstiller er informert om kommunens klart språk-prosjekt og oppfordret til å tilpasse sine dokumenter (og illustrasjoner) til leserne/ mottakerne

Klart språk i Rana kommune:

- Tilpass teksten til leseren, uansett hvem du skriver for.
- Leserne skal finne det de trenger, forstå det de finner, kunne bruke det de finner og gjøre det de skal

22. Krav til innlevert planforslag

Et planforslag skal tilfredsstillere kravene til en reguleringsplan i pbl §12-1 og bestemmelsene i forskrift om kart, stedfestet informasjon, arealformål og kommunalt planregister (kart- og planforskriften) §§ 9 og 10.

Faste krav til innhold av planmateriale:

1. Plankart skal leveres som pdf i målestokk samt som SOSI-fil (versjon 4.5). Kommunens tittelfelt skal benyttes. Kommunens krav til plankart skal følges (se hjemmesiden)
2. Reguleringsbestemmelser skal oversendes i word-format, kommunens sist oppdaterte mal skal benyttes.
3. Planbeskrivelse med ROS-analyse og ev. KU. Skal leveres i word og pdf-format.
4. Videre skal materialet inneholde:
 - Kopi av kunngjøringsannonse med dato.
 - Kopi av varslingsbrev med adresseliste.
 - Kopi av innkomne innspill.
5. Foretrukket format på planmaterialet (unntatt kart) er stående A4.

Rammer for bestemmelsenes innhold og utforming finnes her:
www.regjeringen.no/nb/dep/md/dok/v/eiledninger/2011/reguleringsplanveiled/6-bestemmelser/63-bestemmelsenes-innhold.html?id=622426

Sjekkliste for detaljert planbeskrivelse finnes her:
www.regjeringen.no/nb/dep/md/dok/v/eiledninger/2011/reguleringsplanveiled/er/sjekkliste-for-planbeskrivelse-detaljert.html?id=629554

Øvrige krav:

- Illustrasjonsplan/-bilder/-modell som blant annet viser følgende:
- bygninger med maks tillatte utnyttelsesgrad og maks tillatte høyde
 - veger
 - terrenginngrep (som følge av veger og bygninger)

IKKE ET KRAV, MEN RELEVANTE ILLUSTRASJONER ANBEFALES INNLEVERT

Utomhusplan

Skal leveres i målestokk 1:200 eller annen avtalt målestokk. Se mal for reguleringsbestemmelser

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

23. Kart

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Det er behov for oppmålinger.
Hvilke? | Plandata for tilgrensende planer bestilles hos plankontoret. |
| <input type="checkbox"/> Det anbefales oppmåling av plangrensen. | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Digitalt planmateriale (se spesifikasjon ovenfor) skal godkjennes av kommunen før planforslaget kan regnes som komplett. | Nasjonale produktspesifikasjoner finnes her:
www.regjeringen.no/nb/dep/md/tema/planlegging_plan- og_bygningsloven/kart--og-planforskriften-.html?id=570324 |

24. Byggesaken

- 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 21.05.2019

..Monica Devik Rian.....
referent

VEDLEGG:

Planinitiativ datert 14.02.19 (mottatt 05.03.2019)

Avgrensning av planområdet (SOSI-fil)

Trafikktellinger (Svenskveien, kryss ved Hammergeien)