

IREFERAT FRA OPPSTARTSMØTE I PLANSAKER

Jf. pbl § 12-8

Detaljregulering for Røssvollneset næringspark
PlanID: 5019

Møtedato:	09.05.2022
Sted:	Teams-møte

Møtedeltakere:

Tiltakshaver:	Rana næringspark AS v/Ulrich Bugge
Fagkyndig plankonsulent:	Kontaktperson hos plankonsulent: Tine Marie Frostad (Prodeco) <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: Guro Rørlien Hjerpbakk Seksjonsleder kart og arealplan: Inger Blikra
Andre:	

Planinitiativ mottatt, dato:	Første planinitiativ mottatt 24.04.2022. Endelig planinitiativ mottatt 10.05.2022.
Arkivsaksnummer:	2022/426
Faktura skal sendes til:	Rana næringspark AS C/O Haaland Holding, Postboks 1 Vika 8601 Mo i Rana

1. Formålet med planen

Formålet med planarbeidet er å utvikle en næringspark på Røssvollneset.

Skissert planområde er i dag regulert til friluftsområde i sjø/vassdrag, steinbrudd og masseuttak, jord- og skogbruk, LNFR, flyplass med administrasjonsbygg, flyplass/taxebane og veg.

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

Planområdet må justeres i vest og i sør, slik at det ikke blir liggende igjen rester av plan 5001. Dette gjelder områdene som per dags dato er regulert til friluftsområde i sjø/vassdrag. På sikt må det muligens gjøres tilsvarende justeringer i nordøst, slik at man forhindrer at det blir liggende igjen små rester av andre reguleringsplaner. I denne delen av planområdet er det usikre eiendomsgrenser, og det er først aktuelt å gjennomføre justeringen av plangrensen her etter at det er gjennomført oppmålinger av eiendomsgrensene. Denne problemstillingen må beskrives i varselet om oppstart.

- 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:

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:

Ikke samsvar med foreslåtte nye arealformål og arealformålene i kommuneplanens arealdel for store deler av planområdet. Dette gjelder områdene som er avsatt til LNFR og råstoffutvinning i kommuneplanens arealdel. I tillegg omfattes hele planområdet av H910, altså at gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde.

planforslaget berører én eller flere gjeldende reguleringsplaner. Hvilke:

- 5001: Røssvollheia
- 5016: Detaljregulering for E6 Fallheia - Sandheia - revidert.
- Muligens 5009: Mo i Rana lufthavn - Røssvoll

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
- Trafikale forhold utenfor planområdet
- Vann- og avløpsnett
- Høyspentledninger
- 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
- 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
- Det må etableres vegetasjonsskjerm langs ytterkanten av planområdet. Gjelder spesielt langs E6.
- kommunen er IKKE enig i forslagsstillers vurderinger av tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser. – Spesifiser:

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:

Geoteknisk vurdering
VAO-plan

omfang:

ansvar:

forslagsstiller
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

- Varlingsparter er ok
 varlingsparter er IKKE ok. Disse må tilføyes/ fjernes/ endres:

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: **Ingen konkret dato, men muligens før sommeren 2022.**
- Forslagsstillers planlagte dato for oversendelse av komplett planforslag: **Ikke bestemt enda, men muligens en gang i løpet av høsten 2022.**

Aktuelle datoer for behandling i MPR (men vi ønsker ikke å spikre en dato): **Ikke mulig å si pga. det er uavklart når det planlegges oppstart/innsending av første utkast til planforslag.**

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: **Ikke mulig å si pga. det er uavklart når det planlegges oppstart/innsending av første utkast til planforslag.**

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

Antatt tidspunkt for sluttbehandling av planen i ks: **Ikke mulig å si pga. det er uavklart når det planlegges oppstart/innsending av første utkast til planforslag.**

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 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 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 varslings 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:

Rammer for bestemmelsenes innhold og utforming finnes her:

<ol style="list-style-type: none"> 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: <ul style="list-style-type: none"> - Kopi av kunngjøringsannonse med dato. - Kopi av varslingsbrev med adresseliste. - Kopi av innkomne innspill. 5. Foretrukket format på planmaterialet (unntatt kart) er stående A4. 	<p>https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/reguleringsplanveileder/id2609532/sec10#id0331</p> <p>Informasjon om relevante temaer og innhold i planbeskrivelse finnes her: https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/reguleringsplanveileder/id2609532/sec6#id0108</p>
<p><u>Øvrige krav:</u></p>	
<p><input checked="" type="checkbox"/> Illustrasjonsplan/-bilder/-modell som blant annet viser følgende:</p> <ul style="list-style-type: none"> - bygninger med maks tillatte utnyttelsesgrad og maks tillatte høyde - vegger - terrenginngrep (som følge av vegger og bygninger) 	
<p><input type="checkbox"/> Utomhusplan Skal leveres i målestokk 1:200 eller annen avtalt målestokk. Se mal for reguleringsbestemmelser</p>	
<p><input type="checkbox"/> Lengde- og tverrprofiler av vegger (som også viser skjæringer og fyllinger, samt sporingskurver) for dimensjonerende kjøretøy</p>	

23. Kart

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

24. Byggesaken

<p><input checked="" type="checkbox"/> Forslagsstiller er informert om at det før levering av byggesøknad er krav om et samordningsmøte med kommunens driftsavdeling om forhold vedrørende riggområde i anleggsfasen.</p>

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 30.05.2022

Guro Rørlien Hjerpbakk
referent

VEDLEGG: Planinitiativ datert 10.05.2022