

Rullering av kommuneplanens arealdel 2023-2033. Høring og offentlig ettersyn av planforslag

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Utvalg for miljø, plan og ressurs		16.03.2023

Rådmannens innstilling

1. Planforslaget for «kommuneplanens arealdel 2023 – 2033» sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn jf. plan- og bygningsloven § 11-14.

Planforslaget består av:

- Arealplankartet (med angitte arealformål og hensynssoner), datert 12.03.2023
 - Planbestemmelser og retningslinjer, revidert 12.03.2023
 - Planbeskrivelse, revidert 12.03.2023
 - Konsekvensutredning, med enkel ROS-vurdering, revidert 12.03.2023
 - Delutredning: Ny storflyplass i Rana. Konsekvensutredning for reindrift, datert 15.05.2008
 - Ny flyplass ved Mo i Rana – oppdatert vurdering av konsekvenser for reindriftsnæringen, datert 04.09.2022
2. Del av kommunedelplan for Mo og omegn (vedtatt 16.06.2014) oppheves ved vedtak av kommuneplanens arealdel 2023 – 2033.
 3. Høring av forslag til endring av «detaljreguleringsplan 5002: Hytteområde ved Lille Rauvatnet – Lalia», «detaljreguleringsplan 5003: Hytteområde og caravanplass ved Jordbru» og «detaljreguleringsplan 6005: Kallvatnet øst» inngår i høring av planforslaget til kommuneplanens arealdel. Endringene av detaljreguleringsplanene vedtas ved vedtak av kommuneplanens arealdel 2023-2033.

Vedlegg

- 1 Bestemmelser og retningslinjer - revidert 2023
- 2 Planbeskrivelse, revidert 2023
- 3 Konsekvensutredning med ROS - revidert 2023
- 4 1. Skamdalen Dalselv
- 5 2. Vestre del av Mofjellet
- 6 3. Flyplassen Hauan
- 7 5.1 Røssvoll
- 8 5.2 Plurdalen, Grønfjelldalen
- 9 6.2 Krokstrand
- 10 6.3 Storforshei
- 11 9. Sjona Utskarpen
- 12 KA2023 Plankart med tegnforklaring
- 13 KA2023 Plankart uten tegnforklaring
- 14 KA2023 Tegnforklaring for alle kart
- 15 Plankart med hensynssoner reindrift
- 16 Plankart med sikringssoner for nedslagsfelt drikkevann
- 17 Hyttetomter som skal tas ut av detaljreguleringsplaner
- 18 Oversikt over innspill til planforslag, kommentert av kommunens administrasjon
- 19 Oversikt over alle nye bestemmelser lagt til ved begrenset rullering av kommuneplanens arealdel 2023
- 20 Innspill til rullering av kommunedelplan - Visit Plura
- 21 Notat - Områdestabilitet Visit Plura

Vedlegg som er tilgjengelig på kommunens nettside

<https://www.rana.kommune.no/vare-tjenester/bygg-brann-og-eiendom/reguleringsplaner/saksdokumenter/> :

- Alle innspill til planarbeidet i sin helhet
- Planprogram

Saksopplysninger

Bakgrunn og formål med planarbeidet

Formålet med planarbeidet er å følge opp første punkt vedtaket gjort i kommunestyret 13.12.2022 om å gjennomføre en begrenset rullering av kommuneplanens arealdel for å innarbeide avbøtende tiltak for reindriftsnæringen.

Vedtak i sak 141/2022 i møte 13.12.2022:

1. Kommunestyret vedtar nye saksbehandlingsregler knyttet til nytt kommunalt temakart for reindrift. Saksbehandlingsreglene er et tillegg til bestemmelsene og retningslinjene i kommuneplanens arealdel, og er et avbøtende tiltak for Ildgruben reinbeitedistrikt ved etablering av ny flyplass. Saksbehandlingsreglene skal tas inn som bestemmelser i kommuneplanens arealdel ved rullering.

Rullering av kommuneplanens arealdel gjennomføres som en begrenset rullering med innlegging av soner med tilhørende bestemmelser for reindrift, og oppdatering av bestemmelser for bebyggelse i LNFR-områdene. Arbeidet igangsettes umiddelbart, og planarbeidet startes opp i løpet av 1. kvartal 2023

Forløpet til hva som utløste behovet for begrenset rullering av kommuneplanens arealdel står på side 4 i det vedlagte planprogrammet. I planprogrammet finner du også informasjon om erfaringene fra gjeldende arealdel av kommuneplan og viktige føringer til planarbeidet.

Hva er en kommuneplan?

Kommuneplanen er styrende for kommunens arealer og utviklingen av disse. Kommuneplanen består av en samfunnsdel og en arealdel, som til sammen er et grunnlag for all kommunal planlegging.

Kommuneplanens samfunnsdel skal si noe om utfordringer for den langsiktige samfunnsutviklingen i kommunen. Samfunnsdelen skal også belyse kommunens mål, strategier og prioriteringer for utviklingen i kommunen.

Kommuneplanens arealdel skal si noe om sammenhengen mellom arealbruken i kommunen og framtidig samfunnsutvikling. Arealdelen setter rammer for hvordan arealene i kommunene skal brukes, hvilke nye tiltak og ny arealbruk som skal tillates.

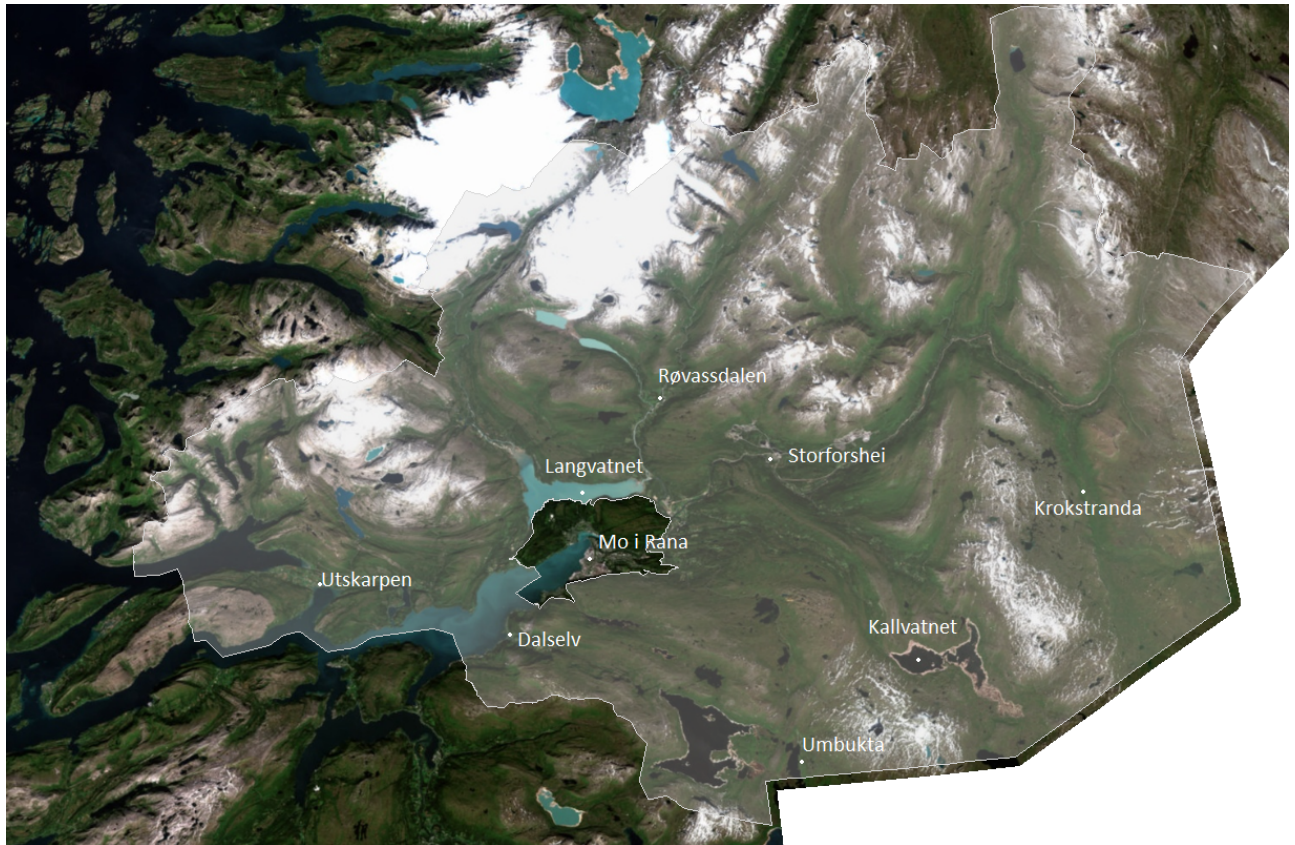
Kommuneplanens arealdel består av plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse. Plankartet skal vise arealbruken ved hjelp av arealformålsområder og hensynssoner. Planbestemmelsene skal utdype og klargjøre vilkårene for bruk og vern av arealene. Planbeskrivelsen skal beskrive formålet med planen, hovedinnhold og virkninger.

Planområdet

Avgrensningen til kommuneplanens arealdel er markert med grå farge i kartet nedenfor.

Rundt Mo i Rana er det kommunedelplan for Mo og omegn som gjelder.

Avgrensningen til kommuneplanen utvides til å ta med ca. 40 km² av kommunedelplan for Mo og omegn (vedtatt 2014).



Figur 1: Kartet viser utstrekningen til kommuneplanens arealdel med hvit farge.

Prosess

Oppstart av begrenset rullering av kommuneplanens arealdel med forslag til planprogram ble behandlet og vedtatt i utvalgt for miljø, plan og ressurs 26. januar 2023. Varsel om oppstart og forslag til planprogram ble sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn dagen etter, 27.01.2023. Fristen til å komme med innspill til planprogrammet var 10. mars.

I løpet av tiden planprogrammet lå ute til høring, hadde vi møter med viktige parter, inkludert Ildgruben reinbeitedistrikt, Grønnfjelldal næringsforening og Visit Plura. Vi har også informert om planarbeidet på et dialogmøte som ble arrangert av kommunen i samarbeid med næringsforeningen 21. februar 2023. På dette møtet deltok flere næringsinteresser og bedrifter fra Mo i Rana.

Det kom inn 35 innspill til planarbeidet, og 10 merknader til planprogrammet. Innspillene til planforslaget er oppsummert og behandlet i vedlegg 18.

De fleste av innspillene er fra grunneiere i Plurdalen og Grønnfjelldalen samt hytteforeninger innenfor reindriftssonene. Innholdet i innspillene går hovedsakelig ut på bekymringer i forhold til hvordan de avbøtende tiltakene vil innvirke på gårdsdriften og muligheten til å drive med tilleggsnæringer og tilrettelegge for friluftsmuligheter. Her har vi svart med at

planforslaget ikke legger noen nye begrensninger på gårdsdrift eller muligheten til å sette opp driftsbygninger utover det som allerede står i gjeldende plan. Når det gjelder tilleggsnæringer, begrenses dette av gjeldende arealformål og lovverk.

Når det gjelder bekymringen om at den foreslåtte planendringen vil ha negative innvirkninger på grunneieres muligheter til å drive tilleggsnæring, har vi svart med at det er bygge- og deleforbud i området fra før, så det er ikke noe nytt i denne rulleringen. Det er gitt tydeligere bestemmelser for plassering av byggverk og anlegg og hvilke hensyn som skal tas ved inngrep. I utgangspunktet ingen endringer av hva som er tillatt av tilleggsnæringer. Vi foreslår ingen vesentlige endringer, men gir kun tydeligere føringer.

Planen sier at tilrettelegging for friluftsliv ikke skal forstyrre reindriften, men har ellers ingen andre begrensninger enn det som følger av vanlige begrensninger på fysiske inngrep i naturen.

Prosessen videre

Planforslaget skal utarbeides og behandles i tråd med vedtatt planprogram. Planforslaget skal deretter sendes på høring og legges til offentlig ettersyn i minst 6 uker. I løpet av høringsperioden skal vi avholde et åpent møte hvor alle som ønsker det, kan komme for å høre mer om planarbeidet og få mulighet til å stille spørsmål.

Etter høringen av planforslaget, skal vi vurdere høringsuttalelsene og bearbeide planforslaget og levere et planforslag som er klar for sluttbehandling i løpet av juni 2023.

Føringer for planarbeidet

Føringene for planarbeidet er beskrevet i planbeskrivelsens kapittel to og i planprogrammets kapittel to.

Utkast til planforslag

Reindrift

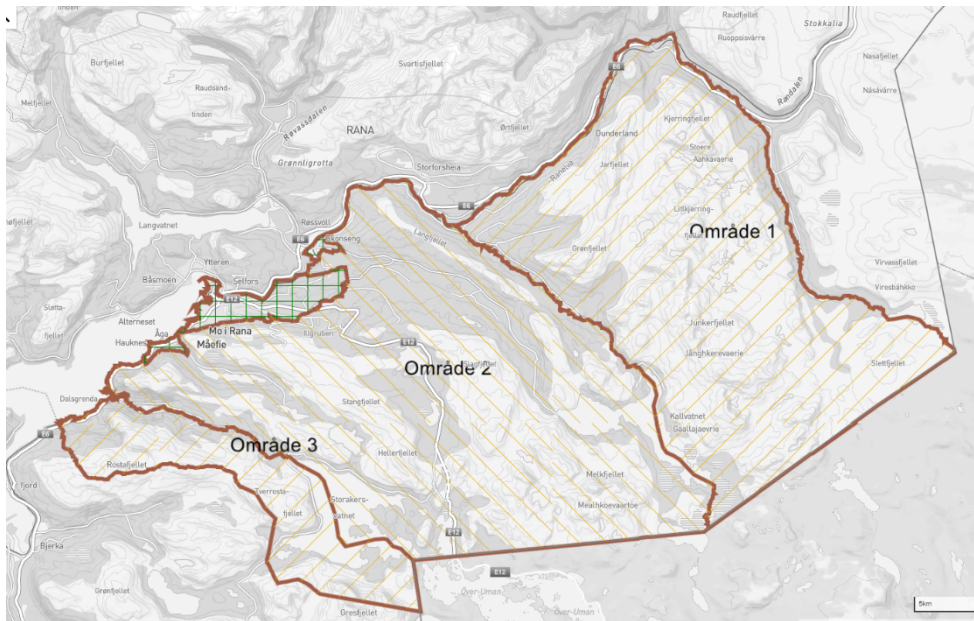
Denne rulleringen av kommuneplanens arealdel er begrenset til temaet reindrift. I møte 13.12.2022 vedtok kommunestyret at soner med tilhørende bestemmelser for reindrift skal innarbeides i kommuneplanens arealdel.

Bestemmelsene for reindrift, som er nevnt i avsnittet ovenfor, er saksbehandlingsreglene som er tilknyttet det mye temakartet for reindrift, hvor Ildgruben reinbeitedistrikt har definert tre soner med ulike krav, i tillegg til de generelle bestemmelsene, som gjelder for hele distriktet.

Sonene er lagt til i planen som tre ulike hensynssoner for reindrift med retningslinjer om tillatt og ikke tillat bruk innenfor sonene. Sonene har retningslinjer, ikke bestemmelser. Dette er fordi det ikke er hjemmel i plan- og bygningsloven til å legge bestemmelser til

hensynssoner med særlig hensyn til reindrift. Enkelte hensyn i retningslinjene blir likevel sikret som generelle bestemmelser for alle eller for noen arealformål innenfor planen.

Sonene er vist på kartet nedenfor:



Figur 2: Kartet viser de tre reindriftssonene. Området som er skravert med grønn farge er innenfor Ildgruben reinbeitedistrikt, men dette området inngår ikke i hensynssonene

Sone 1

Innenfor sone 1 tillates det ikke bygging av nye fritidsboliger, foreningshytter eller utleiehytter annet enn de hyttene som kommuneplanen tillater i bestemmelsene for LNFR-2. Bestemmelsene (under 5.3.2) lister opp antall nye boligbygg, hytter og naust som tillates innenfor hvert LNFR-2 felt. Disse LNFR-2 feltene er nummerert og vist i plankartet. Det aksepteres vanlig utnyttelse til jord- og skogbruk. Boligbygging i nærheten av eksisterende bebyggelse kan tillates.

Bygging av nødvendig husvære tilknyttet reindriften og annen utmarksnæring kan tillates, i tråd med LNFR-formålet.

Tillatte hytter skal plasseres nært eksisterende hytter og vinteråpnet vei og godkjennes av reinbeitedistriktet. Boligbygging kan tillates i nærheten av eksisterende husklynger eller husrekker, slik at de ikke bidrar til videre spredning av bebyggelsen.

Det kan også fremmes reguleringsplanforslag for de tre områdene avsatt til framtidig bebyggelse i Grønfjelldalen.

Sone 2

Innenfor sone 2 tillates det ingen dispensasjoner unntatt for boligbygging i nærheten av eksisterende bebyggelse. Det betyr at nye boliger skal falle naturlig inn i eksisterende husklynger eller husrekker, og ikke bidra til ytterligere spredning av bebyggelsen. Kommunen skal ha en streng praksis innenfor LNFR-områder til bygging og deling. Det tillates vanlig utnyttelse til jord- og skogbruk.

Sone 3

Det tillates ingen dispensasjoner unntatt for boligbygging i nærheten av eksisterende bebyggelse. Det betyr at nye boliger skal falle naturlig inn i eksisterende husklynger eller husrekker, og ikke bidra til ytterligere spredning av bebyggelsen.

Lysbruk

I tillegg til disse sonene, har vi lagt til reinbeitedistriktets krav om begrensning av lysbruk i de generelle bestemmelsene. Denne bestemmelsen er delt i to deler, en mer generell bestemmelse som vil gjelde for alle arealformål i kommuneplanen, og en bestemmelse om lysbruk for hytter. Hensikten med disse bestemmelsene er å begrense lysbruken til bruk av kun nødvendig og funksjonsrettet lys. Bestemmelsen for lysbruk på hytter er noe strengere fordi reindriftsnæringen har uttrykt at dette er et problem de har i forbindelse med reindrift, særlig i forbindelse med reinflytting. Bestemmelsen om lysbruk for hytter sier at utebelysning skal være avslått når ingen oppholder seg i hytta og at bevegelsesdetektorer og blinkende lys ikke tillates.

Begrense videre spredning av bolig- og hyttebebyggelse

Vi har foreslått en bestemmelse for LNFR-områdene om plassering av bebyggelse for å hindre ytterligere spredning av boliger og hytter. Dette er et av kravene fra reinbeitedistriktet. Hensikten med denne bestemmelsen er å sikre at ny bolig- og hyttebebyggelse skal plasseres i nærhet av eksisterende bebyggelse og ikke bidra til ytterligere spredning av bebyggelsen.

Hyttetomter som tas ut av reguleringsplanene

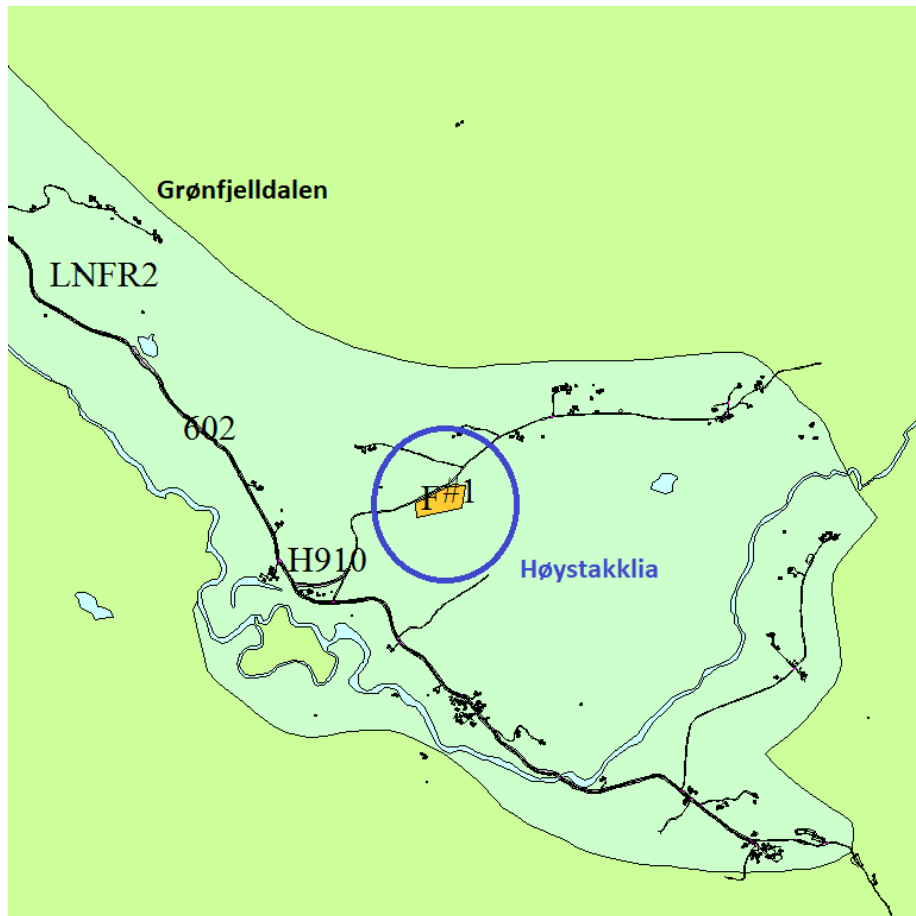
Ildgruben reinbeitedistrikt har også lagt fram krav om at hyttetomter i detaljreguleringsplanene ved Lalia, østsiden av Kallvatnet og Jordbrua, som ikke er fradelt og ikke er bebygd når kommuneplanen vedtas, skal tas ut av de gjeldende detaljreguleringsplanene. Tomtene som skal tas ut av reguleringsplanene er opplistet i tabellen nedenfor:

Oversikt over regulerte ubebygde tomter som skal tas ut av reguleringsplan		
Navn på reguleringsplan	Antall tomter	Hvilke tomter
Hytteområde ved Lille Rauvatnet - Lalia	10	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 22, 23 og 24.
Hytteområde og caravanplass ved Jordbru	3	2, 3, og 4
Kallvatnet øst	3	31, 42 og 50

Vedlagte kart i vedlegg 17 viser plasseringen av de regulerte tomtene som skal tas ut.

I detaljreguleringsplanen ved Jordbru ligger tomt 11 feilplassert. Når nevnte hyttetomter skal tas ut der, skal også tomt 11 flyttes til riktig sted.

Framtidig område for fritidsbebyggelse i Høystakklia tas ut av kommuneplanen. Dette området er vist som oransje område innenfor den blå sirkelen i figur 3 nedenfor. Dette er i henhold til krav lagt fra av Ildgruben reinbeitedistrikt. Kartet viser et utsnitt av gjeldende kommuneplan fra 2016.



Figur 3: Kartet viser hvor Høystakklia ligger som framtidig hyttebebyggelse i Grønfjelldalen

Planbeskrivelse og konsekvensutredning

Kommuneplanen skal ha en planbeskrivelse som beskriver planens formål, hovedinnhold og virkninger. Den skal angi hvilke vurderinger som har ført fram til den foreslåtte planen, og hvilke rammebetingelser planen bygger på. Når det tilrettelegges for nye områder til utbyggingsformål eller vesentlig endret arealbruk i eksisterende byggeområder, skal planbeskrivelsen inneholde en konsekvensutredning. Konsekvensutredningen skal gi en særskilt beskrivelse og vurdering av planens virkninger for miljø og samfunn i tråd med kravene i forskrift om konsekvensutredninger og på bakgrunn av fastsatt planprogram.

Vedlagt planbeskrivelse er en revidert versjon av planbeskrivelsen som ligger ved gjeldende kommuneplan fra 2016. Vurderingen gjort i utarbeidelse av gjeldende kommuneplan ligger fortsatt i planbeskrivelsen i tillegg til nye føringer, temaer og problemstillinger som er en del av den nye revisjonen.

For kommuneplanens arealdel skal konsekvensutredningen bare omfatte de delene av planen som fastsetter rammer for framtidig utbygging og som samtidig innebærer endringer av den gjeldende planen.

Konsekvensutredningen fra gjeldende kommuneplanen er oppdatert og vedlagt. Vi har lagt til og konsekvensutredet for to nye forslag; boligområde i Grønfjelldalen og dykkersenter i Plurdalen. I tillegg har vi lagt ved to konsekvensutredninger for reindrift. Den ene konsekvensutredningen er utarbeidet i forbindelse med kommunedelplanen for polarsirkelen lufthavn i 2008. Den andre er en ny tilleggsutredning om konsekvensene for Ildgruben reinbeitedistrikt i forbindelse med etablering av ny flyplass.

Vi har vurdert at det ikke er behov for ytterligere utredninger i forbindelse med denne begrensede rulleringen av kommuneplanens arealdel. Dette fremgår også av det fastsatte planprogrammet, og det kom ikke merknader til dette under høringen.

Plankart

Plankartet skal vise hovedtrekkene i arealbruken og de arealformålene og hensynssonene med tilhørende bestemmelser som fastlegges i planen. Alle arealer skal angis med arealformål, mens hensynssoner angis etter behov.

Mesteparten av kommunens arealer er formål for landbruk-, natur- og friluftsområder, samt reindrift (LNFR). Utgangspunktet er at LNFR-områder ikke er byggeområder, og at det kun skal tillates bebyggelse direkte knyttet til landbruk, natur, friluftsliv og reindrift, men lovverket åpner for å tillate spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse i LNFR-områder med betingelse om at bebyggelsens omfang, lokalisering og formål er nærmere angitt i planen. Disse formålene omtales henholdsvis som LNFR1 og LNFR2.

Plankartet er oppdatert etter gjeldende krav og forskrifter. Gjennom dette planarbeidet har vi innført noen nye områder, hensynssoner og gjort endringer av enkelte eksisterende formål og soner.

Et plankart som viser hele kommuneplanen, er vedlagt planforslaget. I tillegg har vi vedlagt flere kartutsnitt med mindre målestokk for sentrale områder og områder med flest endringer siden gjeldende kommuneplan fra 2016. I tillegg har vi vedlagt flere tematiske kart som viser utvalgte hensynssoner oppå arealformålene, da et fullstendig plankart ha mange hensynssoner oppå hverandre og vil være vanskelig å lese.

Plankartet og annen informasjon om planen skal også bli tilgjengelig i kommunens planregister, på kommunekart og nordlandatlas. Her får alle mulighet til å se detaljert plankart for kommuneplanen.

Nye områder som legges til i kommuneplanen

Vi foreslår å legge til to nye områder i kommuneplanen. Den ene er et område uten plankrav i Plurdalen ved Jordbrua, og det andre er i Grønfjelldalen ved Vakkerlandet. Sistnevnte foreslår vi å sette av til framtidig boligformål med plankrav.

Begge forslagene innebærer løsninger som er mindre problematiske for reindrifta enn slik kommuneplanen er dag.

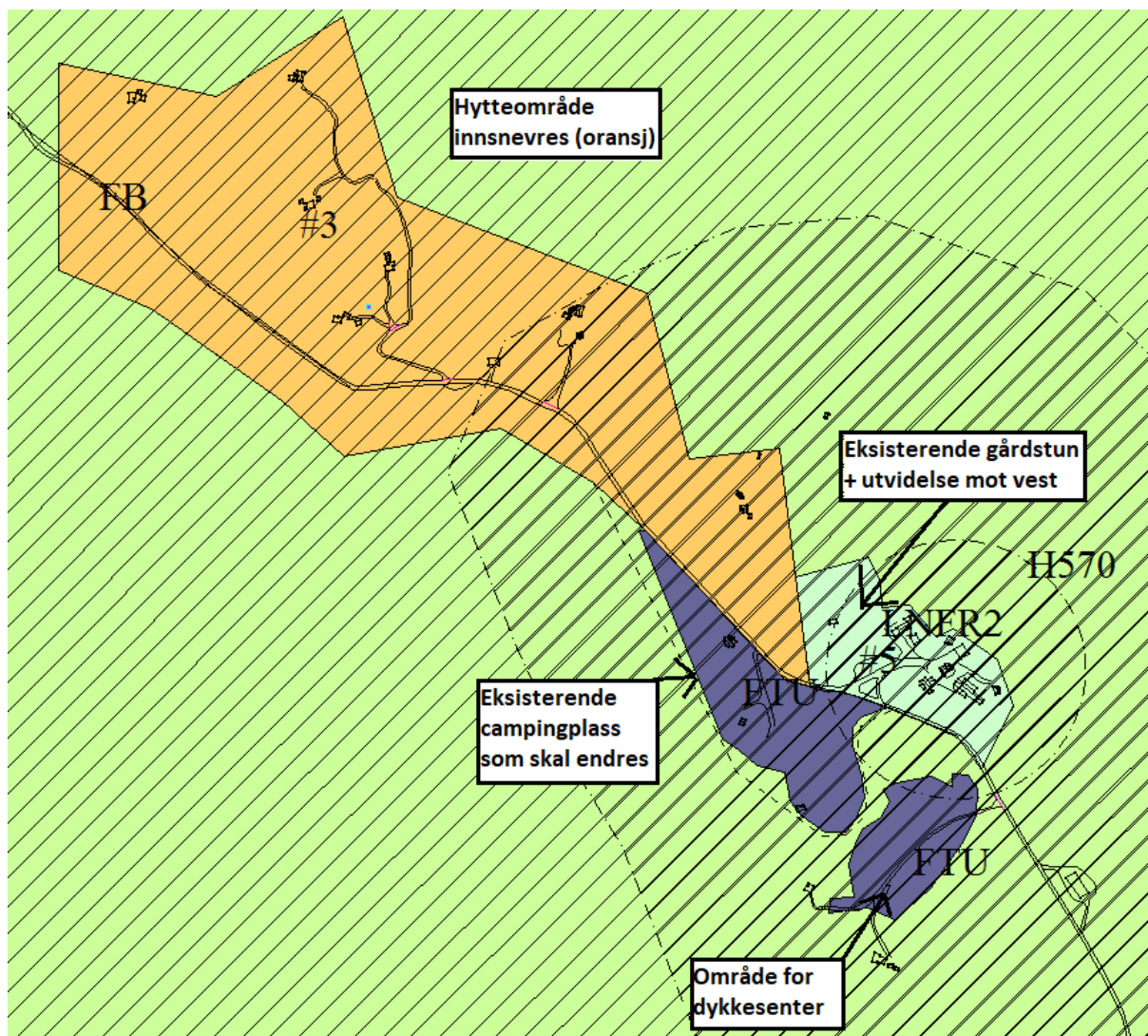
Nytt område ved Jordbru i Plurdalen

Somt nevnt tidligere i saksframlegget, skal hytteområdet ved Jordbrua innskrenkes og fire ubebygde hyttetomter skal tas ut av detaljreguleringsplanen i det området. Hyttetomtene i dette området er problematiske for reindrifta og derfor er en del av kravet, framsatt av Ildgruben reinbeitedistrikt, at disse ubebygde hyttetomtene skal tas ut. Som en erstatning foreslår vi å endre arealbruken ved Jordbrua til noe som er mindre problematisk for reindrifta og mer tilpasset området egenart og ressursgrunnlag.

Endringen innebærer at det avsettes areal på ca. 16,4 daa til fritids- og turistformål ved inngangen til Pluragrotta. Bakgrunnen for dette er et innspill fra Ina Santala Jordbru (Visit Plura), som ønsker et areal for å sette opp et dykkesenter med inntil fire mindre bygninger (inntil 25 m² BYA) for overnatting for dykkere i hytter i tilknytning til senteret. Vi har foreslått en egen bestemmelse tilknyttet dykkesenter – Plura. Denne bestemmelsen setter krav til utformingen av dykkersenteret. Bestemmelsen står under punkt 2.5.5.

Etter innspill fra Ina Santala Jordbru, foreslår vi også å legge inn eksisterende gårdstun med formålet LNFR2 med et bestemmelsesområde som åpner opp for at det kan etableres inntil 30 overnattingsplasser i tilknytning til/på eksisterende gårdstun. Det tillates også etablert andre funksjoner som har tilknytning til driften av dykkersenteret med tilhørende overnattingsplasser. Nye bygninger for overnatting skal ta hensyn til eksisterende, verneverdig bebyggelse på gården. Her må også godkjent avløpsanlegg etableres.

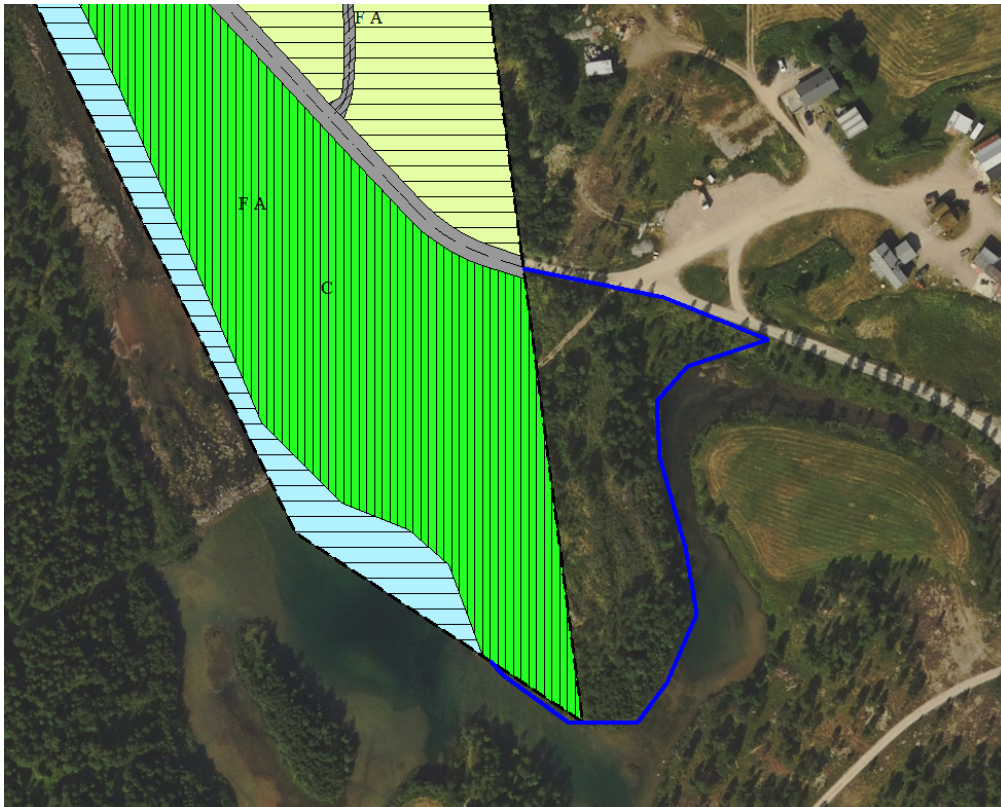
Endringsforslaget er vist i figur 4 nedenfor og konsekvensene av dette endringsforslaget er utredet i vedlegg 3 og nødvendige utredninger som bakgrunn for ønsket tiltak er tilgjengelig i vedlegg 20 og 21.



Figur 4: Kartet viser foreslått endring ved Jordbrua i Plurdalen.

Som en del av endringen foreslår vi også å endre arealet som i dag er regulert til campingplass slik at det tillates saunapark med inntil 6 nordlyshytter og 3 badstuer og med mulighet for sporadisk camping uten faste installasjoner. Dette er en endring som må gjøres i gjeldende detaljreguleringsplan for «hytteområde og caravanplass ved Jordbrua». Planområdet og formålet for «campingplass» må utvides som vist med blå linje i figur 5. I tillegg må bestemmelsene for «campingplassen» endres slik at tiltak som beskrevet i forrige avsnitt kan tillates.

I gjeldende plan er det nå tillatt plassert inntil 25 campingvogner med tilhørende sanitæranlegg i dette området. Endringen av dette arealet innebærer derfor en mindre intensiv bruk av arealet enn det som er regulert i dag. I kommuneplanen skal samme område avsettes til fritids- og turistformål, slik at detaljreguleringsplan og overordnet plan samsvarer. Med unntak av campingområdet og de fire hyttetomtene som skal tas ut, skal detaljreguleringsplanen videreføres.



Figur 5: Viser del av gjeldende detaljreguleringsplan ved Jordbrua. Planområdet og det regulerte campingområdet skal utvides som vist med blå linje.

Endringsforslaget vil bidra til å redusere arealinngrepene oppover i fjellet og heller erstatte dette med økt aktivitet ved et allerede eksisterende gårdstun. Reindriftsinteressene blir bedre ivaretatt og forslaget vil bidra positivt til lokal reiselivsatsning og sikre næringsgrunnlag for videre bosetting på gårdstunet. Dette kan også bidra til at verneverdig gårdsbygg bevares bedre.

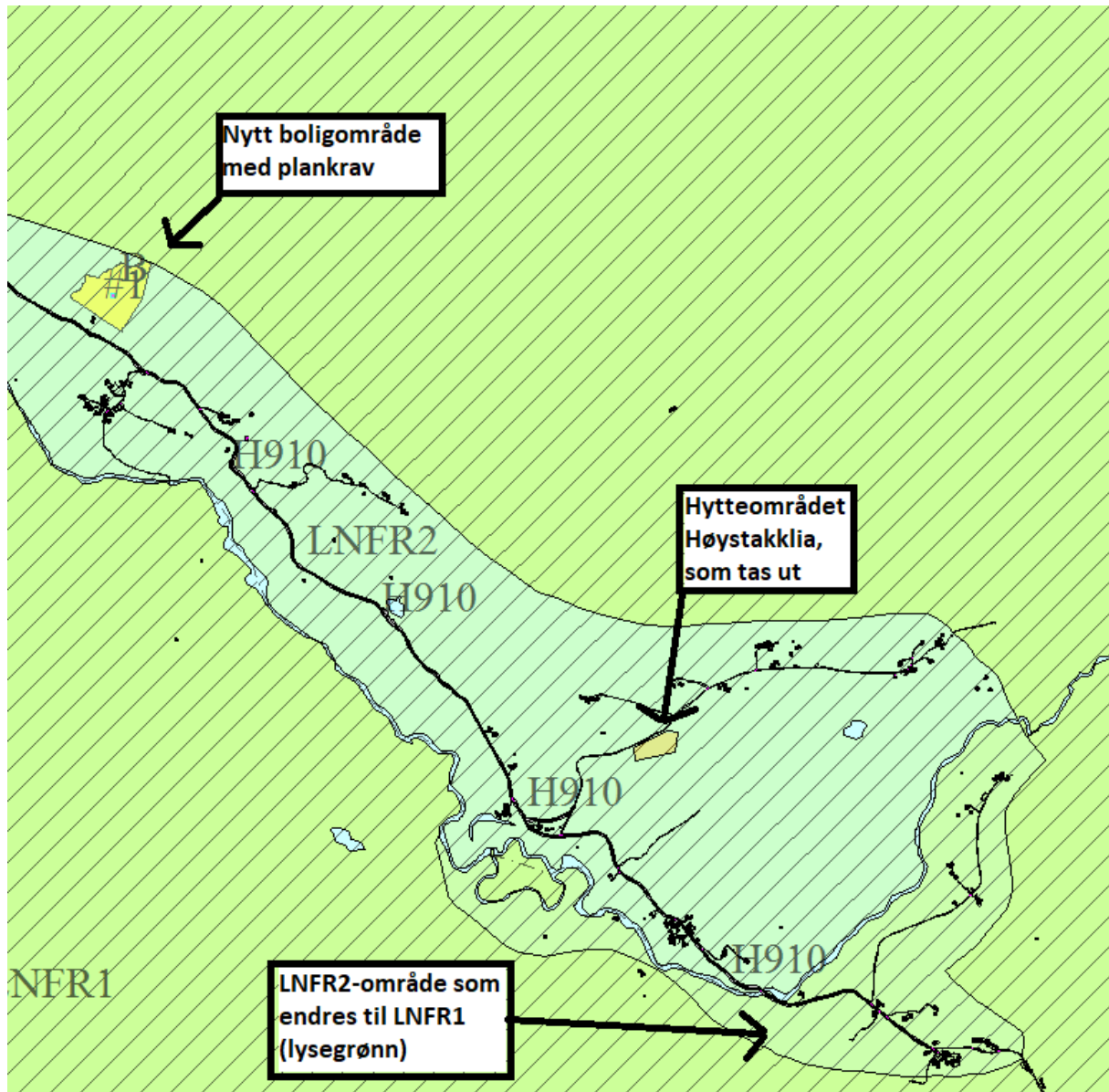
Endringsforslaget vil få minimale konsekvenser for forurensning, støy, vannmiljø og naturmangfold. I nærheten av planområdet ligger Jordbrugrotta og sprutforsområdet, som er registrert som ei svært viktig karstgrotte. Dette området inngår i kommuneplanen som formål for naturområde og hensynssone for bevaring av naturmiljø. Endringsforslaget ved Jordbrua vil ikke påvirke dette området. Når det gjelder naturmangfold, er det registrert taksval i området, som er en art av nasjonal forvaltningsinteresse. Taksvalen vil ikke påvirkes av planlagte tiltak.

Området ligger også innenfor en hensynssone for svært viktig friluftsområde. Endringsforslaget vil hovedsakelig bidra positivt til friluftsområdet fordi det innebærer en økt tilrettelegging for folk som ønsker å benytte området.

Endringsforslaget vil ikke øke trafikkmengden mye utover dagens situasjon. Det er i dag allerede lagt til rette for dykkeaktivitet i Pluragrotten. Situasjonen for området i dag forutsetter at dykkere må kjøre til og fra området, da det ikke er lagt til rette for overnatting eller mat og hvile mellom dykkerøktene i området i dag. Endringsforslaget legger opp til overnatting på stedet, og vil på dette viset redusere trafikken av dykkere som bruker området jevnlig.

Vakkerlandet i Grønfjelldalen

I Grønfjelldalen skal det framtidige hytteområdet Høystakklia tas ut av kommuneplanen, etter krav fra Ildgruben reinbeitedistrikt. I tillegg har vi innsnevret formål for LNFR2 ved Østerdal lenger sørøst i Grønfjelldalen. Som erstatning for dette, foreslår vi å legge inn et framtidig boligområde med plankrav ved Vakkerlandet lenger nordvest i Grønfjelldalen. Området er vist i figur 6 nedenfor.



Figur 6: Kartet viser Grønfjelldalen, hvor nytt boligområde (gult felt) legges til med plankrav, hvor hytteområde Høystakklia (oransje felt), som skal tas ut, ligger og hvor mye av LNFR2 området som omreguleres til LNFR1.

Bakgrunnen for dette er et innspill fra Grønfjelldal næringsforening. De ønsker å legge til rette for et økotun på Vakkerlandet i Kroglia med inntil 10 boliger. Boliger i dette området vil være betydelig mindre problematisk for reindrifta enn hytteområdet i Høystakklia.

I gjeldende plan er dette området avsatt til LNFR-2 formål og ligger nært eksisterende bebyggelse. Styrking av eksisterende bosetting i bygda vil bidra til å skape et enda mer

livskraftig nærmiljø. Endringsforslaget vil få minimale konsekvenser for forurensning, støy, vannmiljø og naturmangfold. Tilrettelegging for boliger ved Vakkerlandet vil derimot føre til økt bilbruk, da arbeidsplasser og andre tjenester ikke er i gangavstand, samt at området har dårlig kollektivtilbud. Dette endringsforslaget er konsekvensutredet i vedlegg 3.

Grønfjelldalen næringsforening skriver i innspillet til planarbeidet at de ikke ønsker at LNFR2-området i dalen skal reduseres, da de nye retningslinjene uansett vil sikre at det tas tilstrekkelig hensyn til reinbeitedistriktets behov. I planforslaget har vi likevel valgt å justere den østre delen LNFR2-området i dalen for å imøtekomme behov framlagt av reinbeitedistriktet. Dette LNFR2-området blir erstattet med LNFR1, som setter strengere føringer for ny bebyggelse. Dette vil bidra til å hindre mer bebyggelse, utenom det som er tillatt i arealformålets bestemmelser, i områder som er viktig for reindriften.

Eksisterende områder som legges til i kommuneplanen

Vi har også gjort opprydding som en del arbeidet med planen. Dette innebærer blant annet at vi har lagt til flere eksisterende bygg, felt og områder i kommuneplanen slik at de er skilt ut som egne arealformål. I gjeldende kommuneplan har disse områdene ligget innenfor formålet for LNFR1, som de i utgangspunktet er i strid mot. I dette planforslaget har vi derfor lagt inn flere av disse områdene som eksisterende byggeområder og knyttet bestemmelser til disse som sier at vesentlig utvidelse eller endring av drift krever at det skal utarbeides en reguleringsplan. I noen tilfeller vil det å finne løsninger som i større grad hensyntar reindrifta, innebære at det innføres noen nye arealformål med tilhørende bestemmelser for å synliggjøre og sikre de nye løsningene.

Vi har lagt inn eksisterende hytteområder som LNFR2. Vi har lagt inn eksisterende skytebaner inn under formål for idrettsanlegg. De er beskrevet som SKB i plankartet. Vi har lagt eksisterende campingplasser som formål for fritids- og turistformål (FTU). Vi har også lagt til eksisterende kirker og kirkegårder inn som formål for tjenesteyting (T). I tillegg så har lagt inn krigsfangeleiren i Dunderlandsdalen som hensynssone for bevaring av kulturminner. Områdene som er lagt til er listet opp nedenfor:

Eksisterende skytebaner som er lagt til:

- Altern skytterlag ved Inntaksmoen nord for Alterneset
- Røvassdalen skytterlag ved Røssvoll
- Skonseng skiskytteranlegg
- Mangholmheia skytesenter
- Dunderlandsdalen skytterlag, ved Nevernes
- Bjøllånes skytterlag

Eksisterende campingplasser som er lagt til:

- Grønligrøtta camping
- Yttervik camping
- Røssvoll camping

Eksisterende kirker og kirkegårder som er lagt til:

- Straumen kirkegård

- Utskarpen kirkegård
- Sjona kirkegård

Eksisterende hyttefelt som er lagt til:

- Hyttefeltet på Reinfjellet og ved Raudvatnet
- Hyttefeltet ved Tverrvatnet
- Hyttefeltet ved Nevertjønnlia
- Hyttefeltene ved Medtibecken og Kåtabekken ved vestsiden av Kallvatnet
- Hyttefeltet ved Litlumlia

Annet:

- Krigsfangeleir i Dunderlandsdalen

Spredt bebyggelse i LNFR2

Som nevnt under «eksisterende områder som legges til i kommuneplanen», har vi lagt til eksisterende hyttefelt som LNFR2 områder. Innenfor disse nye feltene er det ikke tillatt med flere hytter enn det allerede er der fra før. Dette står i en tabell i bestemmelsene under punkt 5.3.2.

Denne tabellen viser plassering og omfang av tillatt bebyggelse for feltene som er regulert som LNFR2. Denne tabellen er gjennomgått slik at bebyggelsen/tomtene som er blitt tillatt i perioden mellom vedtak av gjeldende plan og nå, er trukket fra det som var tillatt i gjeldende plan. Dette medfører at det ikke tillates ny bebyggelse i flere av disse områdene. For Grønfjelldalen har vi foreslått å legge til 6 tillatt ny boligbebyggelse og fem tillatt ny fritidsbebyggelse, som er de opprinnelige tallene for dette LNFR2 området. Dette er avklart med Ildgruben reinbeitedistrikt.

Hensynssoner

Hensynssoner skal vise viktige hensyn og interesser uavhengig av hvilket arealformål som gjelder i et område. Hensynssoner kan være knyttet til naturgitte eller lovregulerte forhold som gir direkte begrensninger for arealbruken, eller til krav til kvalitet og utforming gitt i bestemmelser til hensynssonene. Bestemmelser og retningslinjer til hensynssonene er ment å sikre at disse blir ivaretatt i etterfølgende detaljplanlegging og ved behandling av enkeltsaker.

Det finnes seks ulike typer hensynssoner:

- sikrings-, støy- og faresoner
- sone med særlig krav til infrastruktur
- sone med særlig hensyn til landbruk, reindrift, friluftsliv, grønstruktur, landskap, eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø
- sone for båndlegging i påvente av vedtak etter pbl. eller andre lover
- sone med krav om felles planlegging for flere eiendommer
- sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde

Grunnlagsdataene for de ulike hensynssonene er hentet fra flere nasjonale databaser, blant annet NVE atlas, nordlandsatlas, miljødirektoratets naturbase og kilden.

I dette planforslaget har vi gjort følgende endringer for hensynssonene:

Sikringssoner

- justert flere eksisterende hensynssoner for nedbørsfelt og sikringssoner for drikkevannskilder og inntaksområder. Vi har også endret og lagt til nye bestemmelser for disse områdene. Bestemmelsene står i vedlegg 1 under punkt 7.1.1
- lagt til noen nye hensynssoner for brønnområde og tilhørende nedbørsfelt for disse. Vi har også endret og lagt til nye bestemmelser for disse områdene. Bestemmelsene står i vedlegg 1 under punkt 7.1.1

Faresoner

- lagt til to nye faresoner for flom ved Nevernes og Nevermoen og justert tilhørende bestemmelse. Disse sonene er kartlagt av NVE

Soner med særlig hensyn til landbruk, reindrift, friluftsliv, grønnstruktur, landskap, eller bevaring av natur eller kulturmiljø

- lagt til en bestemmelse tilknyttet eksisterende hensynssone for bevaring av naturmiljø
- lagt til tre hensynssoner for reindrift med tilhørende retningslinjer

Soner for båndlegging etter vedtak eller i påvente av vedtak etter pbl. eller andre lover:

- endret elvestrengene Tespa og Bjellåga, Glomdalen og områder ved Austerdalsvatnet til båndlagt nasjonalpark (Saltfjellet-Svartisen nasjonalpark)
- endret område ved Blakkådalen naturreservat til båndlagt naturreservat. Det er blitt utvidet nordover langs Blakkinga
- endret Storlia naturreservat til nasjonalpark
- fjernet båndleggingssonen for vindkraftanlegg på Sjonfjellet. Denne båndleggingen er tidsbegrenset til 4 år og det er ikke blitt søkt om forlengelse. Vi tar det ut fordi det, etter plan- og bygningsloven, ikke er anledning til å båndlegge området på nytt med samme formål. Denne tolkningen er avklart med departementet og Statsforvalteren.

Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde:

- oppdatert og utvidet flere soner hvor gjeldende reguleringsplaner fortsatt skal gjelde. Det er blitt vedtatt flere reguleringsplaner siden forrige rullering av kommuneplan. Det finnes en oversikt over disse planene i planbeskrivelsens siste side.

Opprydding og endringer i bestemmelsene

Bestemmelsene og retningslinjene for kommuneplanens arealdel er nå oppusset til Rana kommunes nye profil. Dokumentene har fått ny forside med en innholdsfortegnelse. Dette vil gjøre det enklere for leserne å finne fram i dokumentene. En konsekvens av dette er at dokumentene er blitt lengre enn før. Den økte lengden skyldes også at vi har omstrukturert dokumentet og ryddet i språket, og lagt inn luft mellom avsnitt for å gjøre dokumentet lettere å lese.

I tillegg til de nye endringene vi har gjort, har vi også ryddet og oppdatert bestemmelsene og retningslinjene til kommuneplanen. Kommuneplanen fra 2016 har vært gjeldende i sju år, og i løpet av disse årene har vi gjort oss noen erfaringer om hva som har fungert og ikke. I revisjonen av planarbeidet har vi derfor justert en rekke forhold som tar sikte på å forenkle byggesaksbehandlingen. Dette innebærer blant annet å legge inn en bestemmelse som gir mulighet for mindre tiltak og endringer på eksisterende godkjente bygg og anlegg som ligger innenfor LNFR1. Gjeldende plan krever at slike tiltak må dispensasjonsbehandles på lik linje med nye eiendommer og bygg. En konsekvens av dette er at respekten for dispensasjonsloverket svekkes. De nye bestemmelsene gjør at mange mindre tiltak kommer utenom en dispensasjonbehandling.

Planforslaget innebærer også at en rekke bestemmelser tydeliggjøres, omstruktureres og omorganiseres. Vi har flyttet noen av bestemmelsene til «generelle bestemmelser» som skal gjelde for alle formål i kommuneplanen. Dette gjelder for eksempel bestemmelse om tomtestørrelse og byggehøyde for hytter.

Vi har også endret flere retningslinjer til bestemmelser, som har større juridisk slagkraft og vil bidra til å tydeliggjøre kjørereglene for saksbehandling. Dette gjelder for eksempel estetisk utforming av boligbebyggelse og utformingskrav til naust ved vann eller vassdrag.

Vi har også justert enkelte bestemmelser så de samsvarer bedre med dagens normaler og beregningsregler. Vi har justert opp tillatt utnyttingsgrad for boligtomter fra 25 til 30%, tatt bort begrensningen på garasjestørrelse (BRA) slik at størrelsen på garasje/uthus må vurderes ut fra et begrunnet behov i den enkelte saken, justert tillatt boligstørrelse fra 250 m² BRA (bruksareal) til 150 m² BYA (bebygd areal). BYA, kombinert med høydebegrensninger, er bedre egnet enn BRA til å begrense volum på bygg. BYA er det arealet i m² som bygninger, biloppstillingsplasser, overbygde åpne areal og konstruksjoner over bakken (under 5 meter) opptar av terrenget. 150 m² BYA trenger derfor ikke nødvendigvis å være mindre enn 250 BRA.

Når det gjelder tillatt størrelse på hytter, har vi justert bestemmelsene slik at de samsvarer med gjeldende detaljreguleringsplaner for hytteområdene i Rana. Bakgrunnen for dette er at det vil være både ulogisk og svært uheldig om det tillates større hytter i LNFR1 og LNFR2 områder enn det gjøres i regulerte hyttefelt.

Noen steder har vi også sett behovet for å legge til noen nye bestemmelser. De er listet opp i vedlegg 19 under tilhørende kapitler i bestemmelsene.

Vurdering og anbefaling

Planforslagets samlede virkninger er relativt minimale. Planforslaget har en betydelig positiv virkning for reindriftsnæringen, da endringen på sikt vil bidra til mindre spredning av bolig- og hyttebebyggelse i LNFR-områder, og bidra til å begrense lysbruk i store deler av kommunen, ikke bare LNFR-områder. Dette er også en positiv virkning for natur og naturmangfold, siden planforslaget setter strengere føringer for plassering av ny bebyggelse. Planforslaget vil også gi tydeligere føringer for praktisering av dispensasjoner og føre til en mer forutsigbar arealutvikling i distriktsområdene.

Planforslaget vil sette noen begrensninger for bebyggelse i LNFR1 og LNFR2. Begrensningene går mest ut på at plasseringen av ny bebyggelse må følge de generelle bestemmelsene i kommuneplanen. Det vil si at ny bolig- og hyttebebyggelse må plasseres nært eksisterende bebyggelse, og ikke bidra til ytterligere spredning av bebyggelsen.

Planforslaget vil også sette strengere begrensninger for hyttebygging innenfor reindriftssone 1, som ligger over nordsiden av Grønfjelldalen til og med Virrvassdalen. Her skal det ikke legges til rette for mer hyttebebyggelse enn det som kommuneplanen tillater i dag. Oversikten over hva som tillates hvor, står i bestemmelsene i tabellen under punkt 5.3.2.

Planforslaget skal gjøre det enda mer tydelig at utvikling som ikke er i tråd med kommuneplanen, må skje gjennom nye planprosesser og ikke tilfeldige dispensasjoner i enkeltsaker. Det er allerede i gjeldende kommuneplan et bygge- og deleforbud i LNFR1 områdene, dette vil ikke endres i planforslaget. Men planforslaget vil bidra til at mindre tiltak på eksisterende og lovlige bygg kan saksbehandles uten dispensasjonsbehandling.

13.03.2023

Florian Kindl
Avdelingssjef
Areal og miljø
arealplan

Inger Blikra
Seksjonsleder
seksjon for kart og