

Sluttbehandling av kommuneplanens arealdel 2023-2033 for Rana kommune

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Utvalg for miljø, plan og ressurs		01.06.2023
Formannskapet		06.06.2023
Kommunestyret		20.06.2023

Rådmannens innstilling

1. Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 11-15 vedtas «kommuneplanens arealdel 2023-2033.

Planforslaget består av:

- Arealplankartet (med angitte arealformål og hensynssoner), datert 22.05.2023
 - Planbestemmelser og retningslinjer, revidert 22.05.2023
 - Planbeskrivelse, revidert 22.05.2023
 - Konsekvensutredninger:
 - Konsekvensutredning, med enkel ROS-vurdering, revidert 22.05.2023
 - 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
 - Innspill og vurderinger fra Plura Valley – datert 21.05.2023
 - Notat - Områdestabilitet Visit Plura – datert 08.03.2023
 - Tiltaksanalyse for Jordbru i Plurdalen – datert 18.01.2023
 - Tiltaksanalyse for Vakkerlandet i Grønfjelldalen – datert 08.03.2023
2. Del av kommunedelplan for Mo og omegn (vedtatt 16.06.2014) oppheves ved vedtak av kommuneplanens arealdel 2023 – 2033.
 3. Endring av «detaljreguleringsplan 5002: Hytteområde ved Lille Rauvatnet – Lalia», «detaljreguleringsplan 5003: Hytteområde og caravanplass ved Jordbru» og «detaljreguleringsplan 6005: Kallvatnet øst» vedtas ved vedtak av kommuneplanens

arealdel 2023-2033.

4. Vedtaket er rettskraftig kun for de deler av planen det ikke er fremmet innsigelse til, jfr. plan- og bygningslovens §11-16. For de delene av planen det er fremmet innsigelse til, skal det gjennomføres mekling i henhold til §5-6.

Alle vedlegg til saken ligger tilgjengelig på kommunens nettside under:

<https://www.rana.kommune.no/vare-tjenester/bygg-brann-og-eiendom/reguleringsplaner/saksdokumenter/kommuneplanens-arealdel-2023-2033/>

Vedlegg som ligger ved saksframlegget:

- 1 Oversikt over alle innspill til planforslag for kommuneplanens arealdel 2023, kommentert av kommunens administrasjon
- 2 Innsigelse fra Statsforvalteren i Nordland med administrasjonens kommentarer

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.

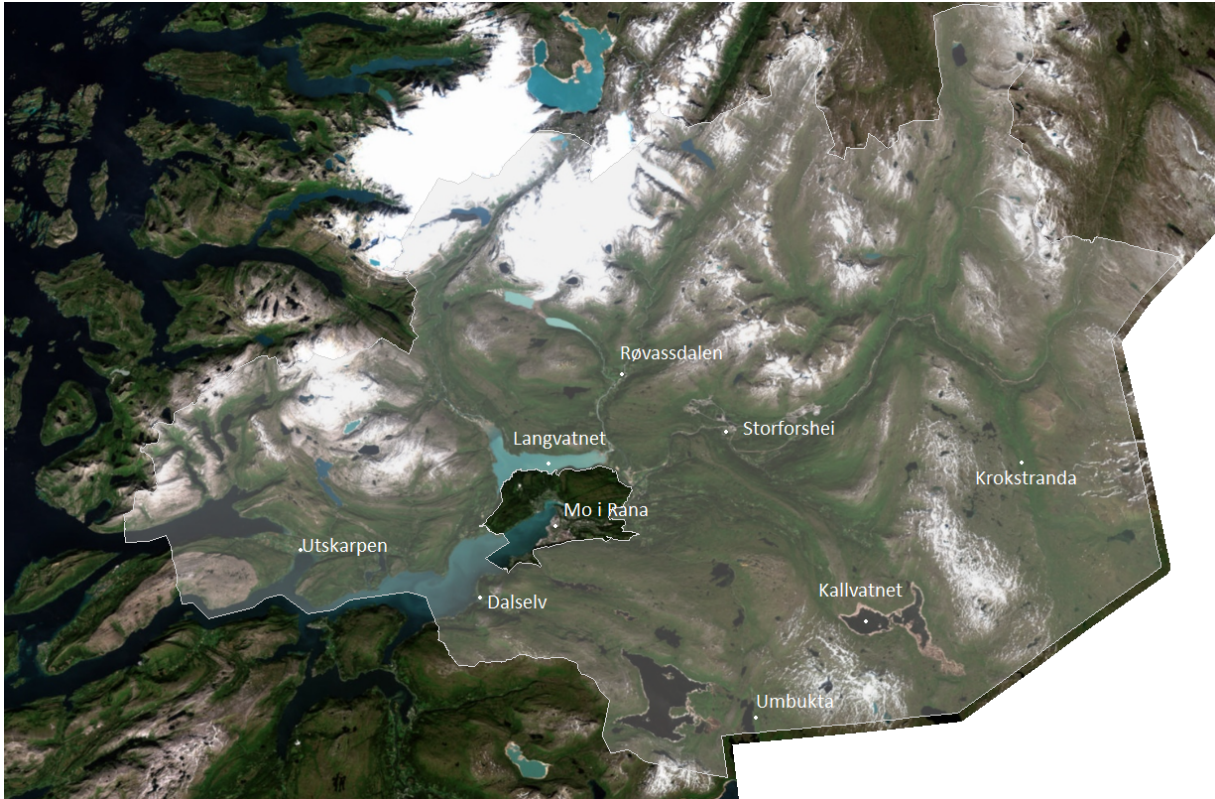
Kommuneplanens samfunnsdel skal si noe om utfordringer for den langsiktige samfunnsutviklingen i kommunen. Samfunnsdelen skal også belyse kommunens mål, strategier og prioriteringer for utviklingen i kommunen.

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.

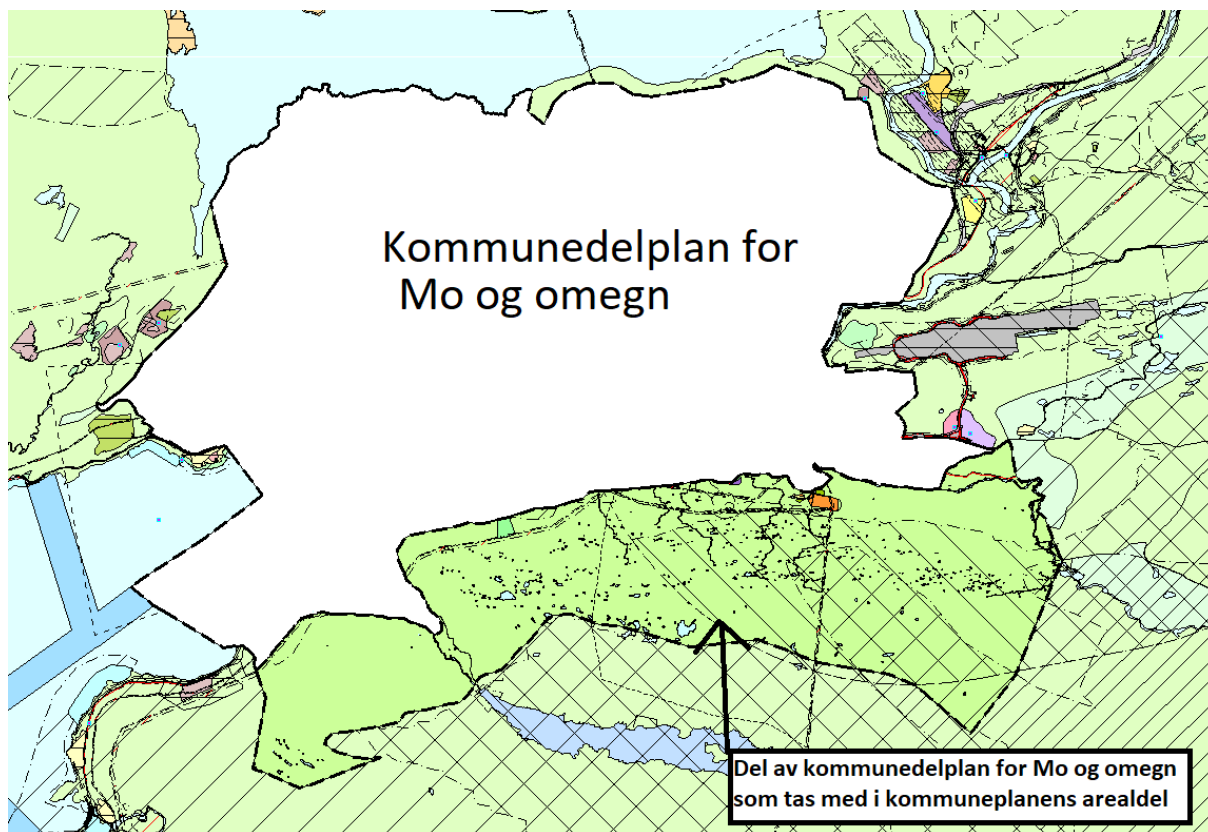
Planområdet

Avgrensningen til kommuneplanens arealdel er markert med grå farge i kartet (figur 1) nedenfor.



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

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). Utvidelsen vises i eget plankart og er vist i figur 2 nedenfor. Fordi disse planene er på likestilte plannivå, skal denne delen av kommunedelplan for Mo og omegn oppheves når kommuneplanens arealdel vedtas. Det er veldig uheldig å ha to overlappende planer på samme plannivå for samme areal. Innholdet i den delen av kommunedelplanen som innlemmes endres ikke utover reindriftssonene som legges på.



Figur 2: Området markert med skarpere farger og planomriss er den delen av kommunedelplan for Mo og omegn som tas med i kommuneplanens arealdel ved vedtak av planen.

Proessen fram til sluttbehandlingen

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 Plura Valley. 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. Planprogrammet ble vedtatt i MPR-utvalget den 16. mars 2023. Innspillene til planforslaget er oppsummert og behandlet i eget vedlegg tilgjengelig på kommunens nettside.

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 tydeligere føringer.

Planforslaget ble vedtatt lagt ut på høring og offentlig ettersyn i miljø-, plan og ressursutvalgets møte 16. mars 2023. Planforslaget ble sendt på høring til berørte parter og lagt ut til offentlig ettersyn fram til 28. april. Vi fikk inn 26 merknader til planforslaget, inkludert en innsigelse fra Statsforvalteren i Nordland. Merknadene er oppsummert og kommentert i vedlegg 1. Innsigelsen er kommentert i eget vedlegg 2.

Mens planforslaget var på høring, arrangerte vi et åpent folkemøte 29. mars. Der presenterte vi innholdet og prosessen bak planforslaget, og alle som ønsket å komme med spørsmål og innspill fikk sjansen til det. Vi har også hatt nye dialogmøter med Ildgruben reinbeitedistrikt og Plura Valley i høringsperioden, og vi har avklart spørsmål og uklarheter på telefon og epost med andre innbyggere og foreninger.

Innsigelse og prosessen videre

Vi mottok en innsigelse fra Statsforvalteren i Nordland 28. april. Denne innsigelsen sammenfattes i vedlegg 2 sammen med våre kommentarer.

En innsigelse innebærer at kommunen ikke har myndighet til å vedta planen med rettslig bindende virkning. Dette er et virkemiddel statlige fagmyndigheter har, dersom det er nødvendig for å ivareta nasjonale og vesentlige regionale interesser og andre vesentlige interesser innenfor deres ansvarsområde. Kommunestyret kan vedta de deler av planen det ikke er fremmet innsigelse til, og disse delene vil ha rettslig virkning fra kommunestyrets vedtak.

Vi har justert planforslaget på flere punkter for å etterkomme innsigelsen. Etter behandling i MPR, skal kommunen drøfte innsigelsen med Statsforvalteren for å se om justerte planforslaget er slik at innsigelsen kan trekkes. Dersom vi ikke kommer fram til en enighet med Statsforvalteren, må kommunen og Statsforvalteren foreta mekling. Hvis ikke denne meklingen fører fram, skal innsigelsessaken sendes til kommunal- og distriktsdepartementet. Departementet avgjør da om planen godkjennes eller ikke.

I henhold til regjeringens retningslinjer for innsigelse i plansaker, skal mekling som hovedregel skje mellom behandling i MPR-utvalget og kommunestyrets vedtak. Retningslinjene åpner imidlertid for at meklingen unntaksvis kan skje etter at kommunestyrevedtaket er gjort. Grunnet forpliktelser overfor reinbeitedistriktet for å få vedtatt ny kommuneplan der reindriftssonene inngår, kombinert med den litt spesielle situasjonen med kommende kommunevalg og mangel på kommunestyremøter mellom junimøtet og første møte for nytt kommunestyre i oktober, finner vi det riktig å benytte denne unntaksmuligheten. Planbehandlingen vil derfor følge oppsatt plan for behandling via MPR-utvalg og formannskap frem til kommunestyret i juni. Administrasjonen vil imidlertid kontakte statsforvalteren for dialog så snart vi har ferdigstilt alle dokumenter til den politiske behandlingen, så de kan vurdere om de kan trekke innsigelsen på bakgrunn av endringene som er gjort etter høringen.

Medvirkning

I innsigelsen stiller Statsforvalteren spørsmål ved om kommunen har lagt tilstrekkelig til rette for medvirkning i saken jf. plan- og bygningsloven § 5-1. De mener de har grunn til å tro at offentlige organer, privatpersoner og interessegrupper ikke har fått med seg at det er snakk om endringer som berører dem. Statsforvalteren forutsetter at kommunen vurderer om befolkningen og organisasjoner faktisk er blitt gjort oppmerksomme på hva planarbeidet dreier seg om.

Vi vurderer at lovens krav til varsling, høring og medvirkning er fulgt og at vi har lagt tilstrekkelig til rette for medvirkning.

Planoppstart med høring av planprogram og planforslag til offentlig ettersyn er kunngjort i avis (papir- og digitalavis) og på kommunens hjemmeside, på Rana bibliotek og på kommunens servicetorg. Informasjon om dette er også delt i sosiale medier.

Direkte berørte parter har blitt tilsendt brev med informasjon om oppstart og høring av planprogram, og høring av planforslaget. Alle dokumenter som tilhører planforslaget, er lagt tilgjengelig på kommunens nettsider og kart og informasjon om planforslaget er lagt til i kommunens kartinnsynsløsning og planregister.

I tillegg har vi informert om prosess og innhold i planforslaget og planarbeidet i dialogmøte med næringsforeningen og andre interessenter, samt avholdt et åpent folkemøte der vi har informert om planarbeidet og planforslaget og besvart spørsmålene befolkningen har hatt angående planarbeidet.

Vi har også avholdt separate møter med alle de som har ønsket det, hittil med Ildgruben reinbeitedistrikt, Plura Valley og Grønfjelldalen næringsforening.

Hva er blitt endret siden det offentlige ettersynet?

Etter det offentlige ettersynet har vi justert planforslaget noe for å imøtekomme innspill fra offentlige instanser og berørte parter, samt innsigelsen fra Statsforvalteren i Nordland. Endringene er kort oppsummert i punktlisten nedenfor:

- Vi har lagt til noen nye bestemmelser og justert noen av de foreslåtte bestemmelsene. Vi har også justert og omorganisert i noen av bestemmelsene fra gjeldende plan. Endringene er vist i vedlegg 12, som viser alle nye bestemmelser som er lagt til i denne revisjonen av kommuneplanens arealdel.
- Vi har fjernet bestemmelsen om at tilrettelegging for friluftsinnteresser skal skje på en slik måte at rein ikke forstyrres for å imøtekomme innsigelsen fra Statsforvalteren.
- Vi har fjernet bestemmelsen om at i eldre reguleringsplaner, der det ikke er angitt byggegrense innenfor de enkelte regulerte byggetomtene gjelder byggegrense 4 meter fra formålsgrense for hytte. Dette har vi gjort for å imøtekomme innsigelsen fra Statsforvalteren.
- Forslaget for dykkesenter og tilhørende anlegg i Plurdalen er betydelig endret. Se beskrivelse lenger ned i saksframlegget.

- Vi har justert språket og implementert de andre nevnte endringene inn i planbeskrivelsen.
- Vi har lagt til manglende kart over byggerestriksjoner for Røssvoll lufthavn. Dette er en feil som har hengt igjen siden vedtaket av planen i 2016. Kartet er ikke endret siden vedtaket i 2016.
- Vi har endret LNFR2 området i Grønfjelldalen. Endringen vises i figur 8.
- Vi har lagt inn område med plankrav for Innerhammeren. Dette er en videreføring fra Kommunedelplan for Mo og omegn som vi tar med nå som del av denne kommunedelplanen innlemmer i kommuneplanens arealdel.
- Vi har justert støysonen for Røssvoll lufthavn samt tilhørende bestemmelser etter innspill fra Avinor.
- Vi omorganisert feltnavnene på flere sikringssoner.
- Vi har lagt til manglende strekning av jernbanen mellom Steinbekkhaugen og Reinforsen etter innspill fra Bane NOR.
- Vi har endret to områder til jernbaneformål ved Nerdal og Polarsirkelsenteret. Områdene ligger innenfor eiendommen til Bane NOR og endringen gjør at formålet der samsvarer med gjeldende reguleringsplaner. Dette er justert etter innspill fra Bane NOR.
- Vi har justert formålsgrensene og senterlinje for vei omkring ny lufthavn slik at de samsvarer med de nye gjeldende reguleringsplanene i området.
- Vi har justert enkelte sikringssoner for nedbørsfelt og felt relatert til drikkevann og inntakskilder slik at de samsvarer med gjeldende soner.
- Vi har endret arealstatus på områder regulert som naturtyper fra framtidig til nåværende.
- Vi har lagt til bestemmelsesområde i Nerdal slik at det stemmer overens med planbestemmelsene.
- Vi har endret nummerering av LNFR2-områdene mellom 601 og 605.
- Vi har endret området rundt Statnett sitt transmisjonsnett fra faresone til båndleggingssone

Føringer for planarbeidet

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

Beskrivelse av planforslaget

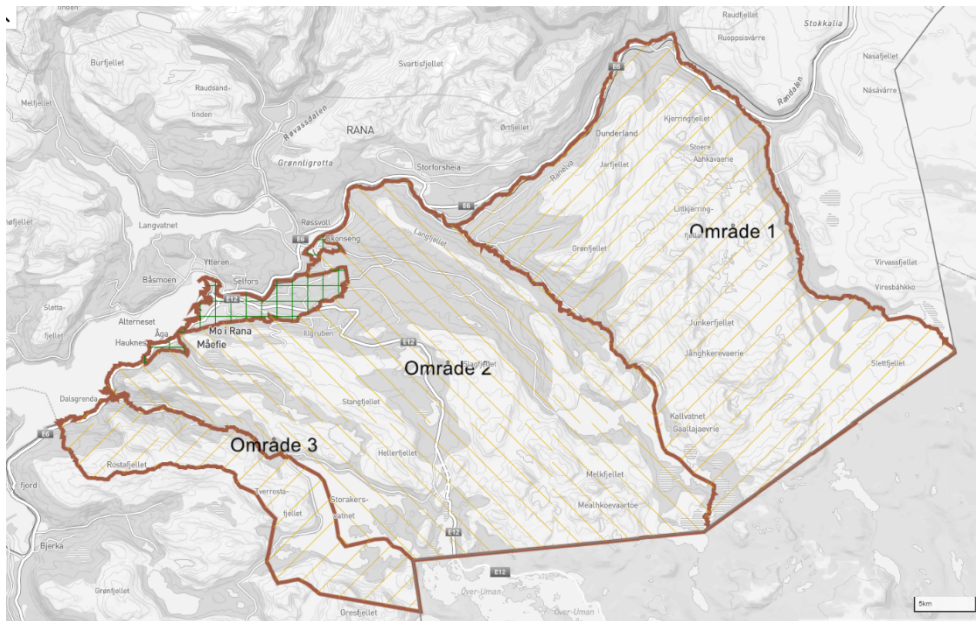
Reindrift

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 tillatt 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 3: 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 plasseringen skal sendes på høring til 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 bevegesdetektorer og blinkende lys ikke tillates.

Begrense videre spredning av bolig- og hyttebebyggelse

Vi har foreslått en generell bestemmelse om plassering av bebyggelse for å hindre ytterligere spredning av boliger og hytter. Dette er et av kravene fra reinbeitedistriktet fremmet som skal gi retningslinjer for reindriftssonene. Vi har valgt å legge til denne som en bestemmelse for alle arealformål i kommuneplanen. Bestemmelser har juridisk virkning i motsetning til retningslinjer, som er mer eller mindre veiledende. Bakgrunnen for at vi har gjort dette til en generell bestemmelse, er at vi ser fordeler med en mer gjennomtenkt plassering av nytt byggverk for å hindre ytterligere spredning av bebyggelse og nedbygging av naturen også for andre arealformål enn bare LNFR-områder.

Denne bestemmelsen vil bidra å sikre at ny bolig- og hyttebebyggelse skal plasseres i nærhet av eksisterende bebyggelse og ikke bidra til ytterligere spredning av bebyggelsen. Denne bestemmelsen ble først foreslått lagt til som en generell bestemmelse for alle LNFR-områdene i kommuneplanen, men nå er den altså flyttet opp til de generelle bestemmelsene, som gjelder for alle arealformål innenfor hele kommuneplanen.

Endring av reguleringsplaner

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 reguleringsplanene. Reinbeitedistriktet beskriver at det ikke er de regulerte hyttene i seg selv som skaper problemer for dem, men økningen i mennesker, aktivitet og motorferdsel hyttene vil føre med seg. 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

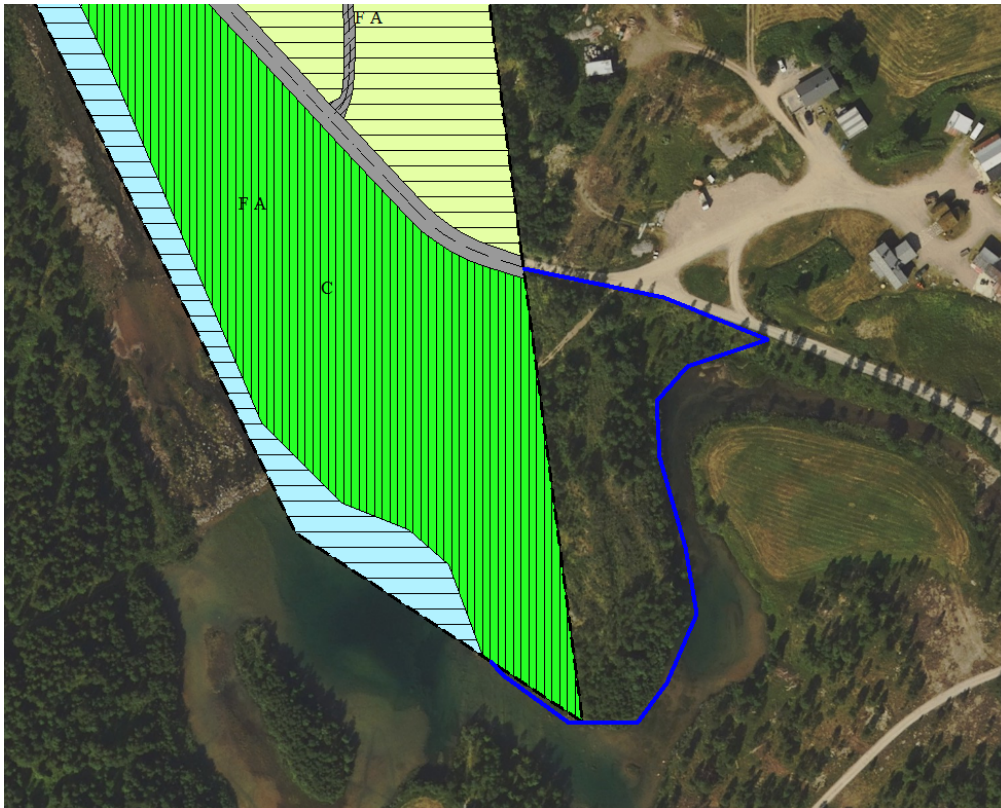
Vedlagte kart i vedlegg 14 viser plasseringen av de regulerte tomtene som skal tas ut.

Endring av reguleringsplanen ved Jordbru

Som følge av de foreslåtte endringene som står beskrevet i avsnittet om nytt område ved Jordbru lenger ned i saksframlegget, skal reguleringsplanen for hytteområde og caravanplass ved Jordbru (plan 5003) endres slik at plangrensen og formålsgrensen for campingplassen samsvarer med område avsatt til fritids- og turistformål i kommuneplanens arealdel. Figur 4 og vedlegg 16 viser hvor planområdet skal utvides. Samtidig skal de tre hyttetomtene (2, 3 og 4) tas ut. I tillegg skal vi justere planbestemmelsene for camping området slik det er tillatt med tiltakene som er beskrevet ovenfor. Annet enn dette skal detaljreguleringsplanen videreføres.

Vi vurderer utvidelsen som uproblematisk, da kommuneplanens bestemmelser for bevaring av kantsonen og byggegrense mot elv vil også gjelde her, slik at hensynet til elva, undervannsgrotta, reindriften og eksisterende vegetasjon bevares. Avgrensningen gjør at campingområdet får en mer naturlig avgrensning i forhold til elva og gårdstunet.

Vi kan la reguleringsplanen ligge uendret, siden lovverket sier at ved motstrid vil sist vedtatte plan gjelde (kommuneplanen). Vi synes denne løsningen vil være uheldig og egnet til å skape uklarheter og forvirring blant befolkningen om hva som faktisk gjelder.



Figur 4: Viser del av gjeldende detaljreguleringsplan ved Jordbrua. Planområdet og det regulerte campingområdet skal utvides som vist med blå linje.

Behandling av endringer i reguleringsplanene

Plan- og bygningsloven har tydelige regler for varsling, høring og vedtak av endringer av reguleringsplaner. Disse kravene er oppfylt ved den prosessen som er gjennomført i forbindelse med kommuneplanens arealdel, og det er tydelig opplyst i alle trinn i prosessen at endringene av reguleringsplanene vil være en del av vedtaket. En viktig forskjell på vedtak av kommuneplan og vedtak av reguleringsplan er at det er klageadgang på et reguleringsplanvedtak. Det vil derfor være klageadgang på de endringene som gjøres i disse reguleringsplanene. I kunngjøringen av vedtak blir det informert om denne klageadgangen til berørte parter.

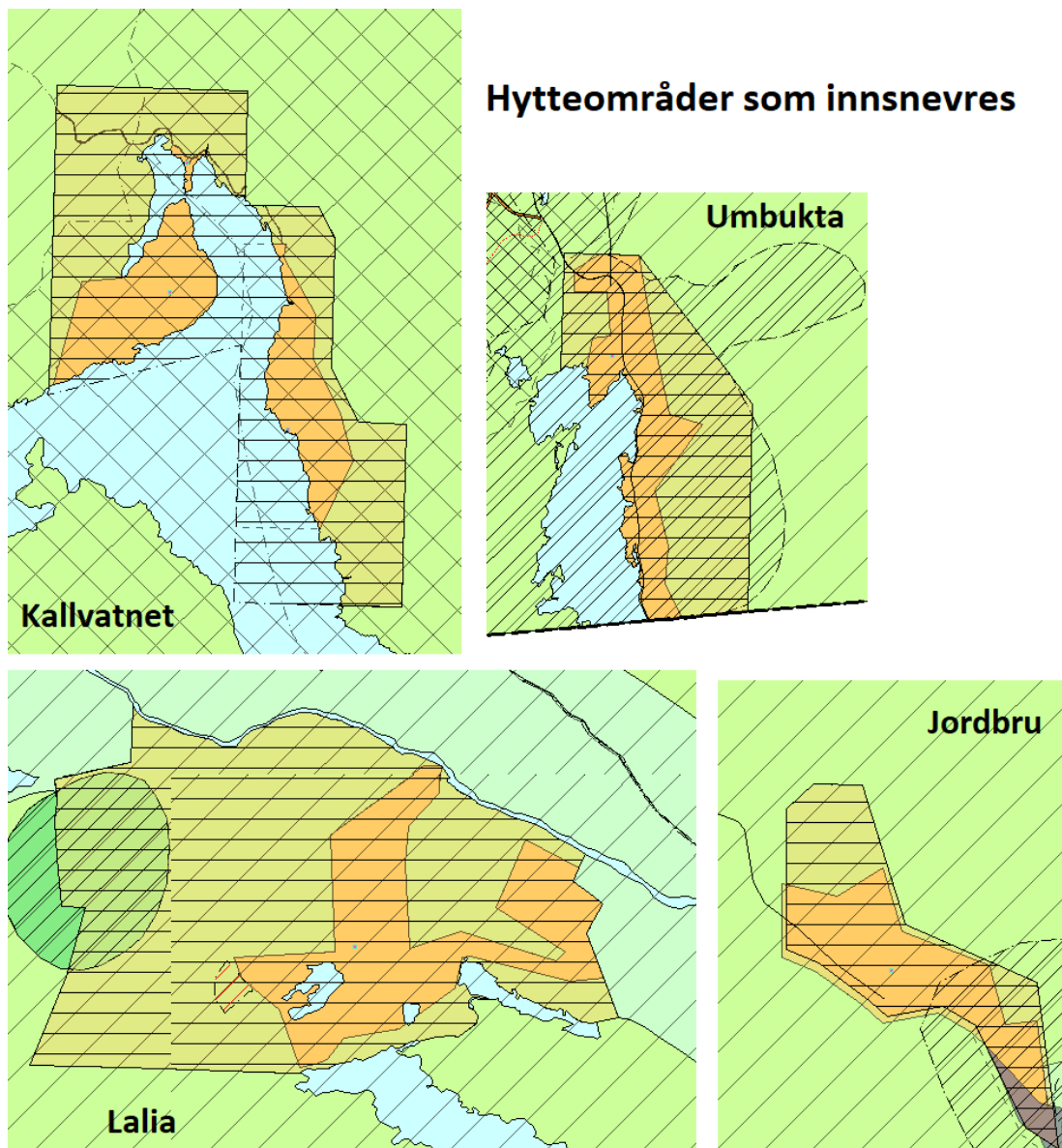
Hytteområder i kommuneplanen som skal endres

Framtidig område for fritidsbebyggelse i Høystakkliia tas ut av kommuneplanen. Dette området er vist som oransje område i figur 8. Dette er i henhold til krav lagt fra av Ildgruben reinbeitedistrikt. Kartet viser et utsnitt av gjeldende kommuneplan fra 2016.

I tillegg innsnevres områder regulert til fritidsbebyggelse for Kallvatnet, Umbukta, Jordbru og Lalia. Disse områdene vises i figur 5, der områdene som gjenstår vises med mørkere oransjefarge og omfanget på disse områdene i gjeldende kommuneplan vises med lysere oransjefarge.

Denne endringen er etter ønske fra Ildgruben reinbeitedistrikt, men også fordi denne foreslåtte arealinnskrenkningen gjenspeiler den faktiske situasjon i området. I Lalia skal 10 hyttetomter ut fra reguleringsplanen og dermed vil store deler av området gjenstå som LNFR1 i reguleringsplanen. For de andre hytteområdene er også disse omregulerte

områdene LNFR1 i reguleringsplanen, eller bestående av hyttetomter som skal tas ut. Vi anser det som mest fornuftig å omregulere disse områdene også til LNFR1 i kommuneplanen. Reindriftssonene og tiltakene, som følge av konsekvensutredningen for reinbeitedistriktet, innebærer at det ikke er ønskelig med flere hytter i disse områdene. Da er det heller ingen grunn til at områdene avsatt til fritidsbebyggelse skal ha en mye større utstrekning enn der det er regulert hyttetomter (formålsflatene i gjeldende plan strekker seg noen steder langt opp på fjellet).



Figur 5: Bildet viser omfanget av område for fritidsbebyggelse i gjeldende plan (lyse oransje) og i planforslag (mørke oransje).

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 og saunapark i Plurdalen. I tillegg har vi lagt ved to tiltaksanalyser for de nye områdene (inkludert to underdokumenter til den ene) og to konsekvensutredninger for temaet 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 kommune kart 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 tre ubebygde hyttetomter skal tas ut av detaljreguleringsplanen i det området. Hyttetomtene i dette området er problematiske for reindrifta og derfor er det en del av kravet, framsatt av Ildgruben reinbeitedistrikt, at disse ubebygde hyttetomtene skal tas ut. Som en slags «erstatning» foreslår vi å endre arealbruken ved Jordbrua til noe som er mindre problematisk for reindrifta og mer tilpasset områdets egenart og ressursgrunnlag.

Dagens situasjon i Plura

I dag består området av et gårdstun med hovedhus, kårbolig, driftsbygning, stabbur, vedskjøt, flere utengsla, garasje, scootergarasje og en fritidsbolig (se figur 6). Fram til 2006 var det sauehold på gården. Nedenfor er et oversiktsbilde av gårdstunet.



Figur 6: Bildet er tatt av Ina Santala Jordbru. F.v Dykkesenter, kårbolig, lounge, overnatting, hytte, garasje og stabbur (1760), vedskøt, hovedhus

Hovedhuset er opprinnelig fra 1800-tallet og står i dag tomt. Dette huset kan gjøres i stand for utleie eller gjesterom, slik at det kan etableres overnattingsmuligheter i eksisterende bygg.

Driftsbygningen består blant annet av et steinfjøs fra 1800-tallet og en nyere del fra 1980-tallet. Bygget bør oppgraderes for å kunne leve opp til dagens krav og regelverk.

Det har i lang tid vært reiselivsnæring på gården. Det ble drevet med fisketurisme og hytteutleie før Kallvatnet ble oppdemmet. I dag drives dykkersenteret ut fra tre sammenslåtte brakkerigger som ligger like ved hovedparkeringen og kårboligen. I dette senteret er det tørkerom, utstysrom, fyllestasjon og ansattes utstysrom samt utleieutstyr.

I tillegg har de lokaler for dykkebutikk, overnatting (6 dobbeltrom) og samlingslokale for dykkere og lokalbefolkningen i denne området.

Ved elva, vest for gårdstunet, ligger det i dag en regulert campingplass med mulighet for inntil 25 campingvogner (fastplasser) med tilhørende spikertelt og servicebygg.

I det vedlagte innspillet (vedlegg 6) står det mer om dagens situasjon og forhold ved gårdstunet og området rundt Jordbru.

Foreslått endring – dykkesenter og saunapark

Denne endringen er betydelig justert etter det offentlige ettersynet, for å imøtekomme innsigelsen fra Statsforvalteren. Endringen innebærer at det åpnes for etablering av et dykkesenter som tilleggsnæring for gården på Jordbru, med funksjoner både i eksisterende bygg og nybygg i tilknytning til gårdstunet, og på arealet som er regulert til campingplass i gjeldende reguleringsplan. Bestemmelsene for dykkesenteret står i punkt 2.5.5.

I området avsatt til fritids- og turistformål tillates etablert inntil 8 mindre bygg / hytter med funksjoner som badstuer, nordlyshytter og overnatting. Disse bygningene har tilknytning til dykkesenter som tilleggsnæring på gården, og kan ikke skilles ut som egne enheter. Det tillates også etablert et nedgangspunkt for prøvedykking som også kan tilrettelegges for bading. En av badstuene kan etableres i tilknytning til dette nedgangspunktet, mens øvrige bygninger må plasseres minimum 20 meter fra elvekanten.

Det tillates også etablert et nedgangspunkt på sørsiden av elva for dykking i Plura og undervannsgrottene, for å kanalisere ferdselen og unngå slitasje på kantvegetasjonen andre steder i området. Nedgangspunktet skal være tilgjengelig for allmennheten. Atkomst til dette skal være gangsti i terrenget fra eksisterende parkeringsplass. Grunnet dybdeforhold og tilfrysing kan ikke grotteinngangen nås fra nedgangspunktet på nordsiden av elva på vinterstid.

Eksisterende gårdstun legges til i planen med formålet LNFR2 i tillegg til et bestemmelsesområde som åpner opp for at det kan etableres et dykkesenter med blant annet inntil 30 overnattingsplasser i tilknytning til / på gårdstunet. Det tillates også etablert andre funksjoner som har tilknytning til driften av dykkesenteret med tilhørende overnattingsplasser. I hovedsak skal disse funksjonene etableres i eksisterende bygninger, men det tillates også i nødvendig grad oppført nye bygninger til dette. Nye bygninger skal ta hensyn til eksisterende, verneverdig bebyggelse på gården. Godkjent avløpsanlegg må etableres.

Vi vurderer at LNFR2 er riktig formål gårdstunet og for de planlagte tiltakene innenfor dette området. Dette er et eldre gårdstun der det i tillegg tillates etablert overnattingsplasser og næring som er på grensen mellom det som kan tillates innenfor landbruk og det som krever formål som tillater annen næring. Gården ønskes videreført som landbrukseiendom, men med åpning for en litt annen tilleggsnæring enn de tilleggsnæringene denne gården har hatt gjennom historien. Det er ikke ønskelig å endre formålet fra LNFR.

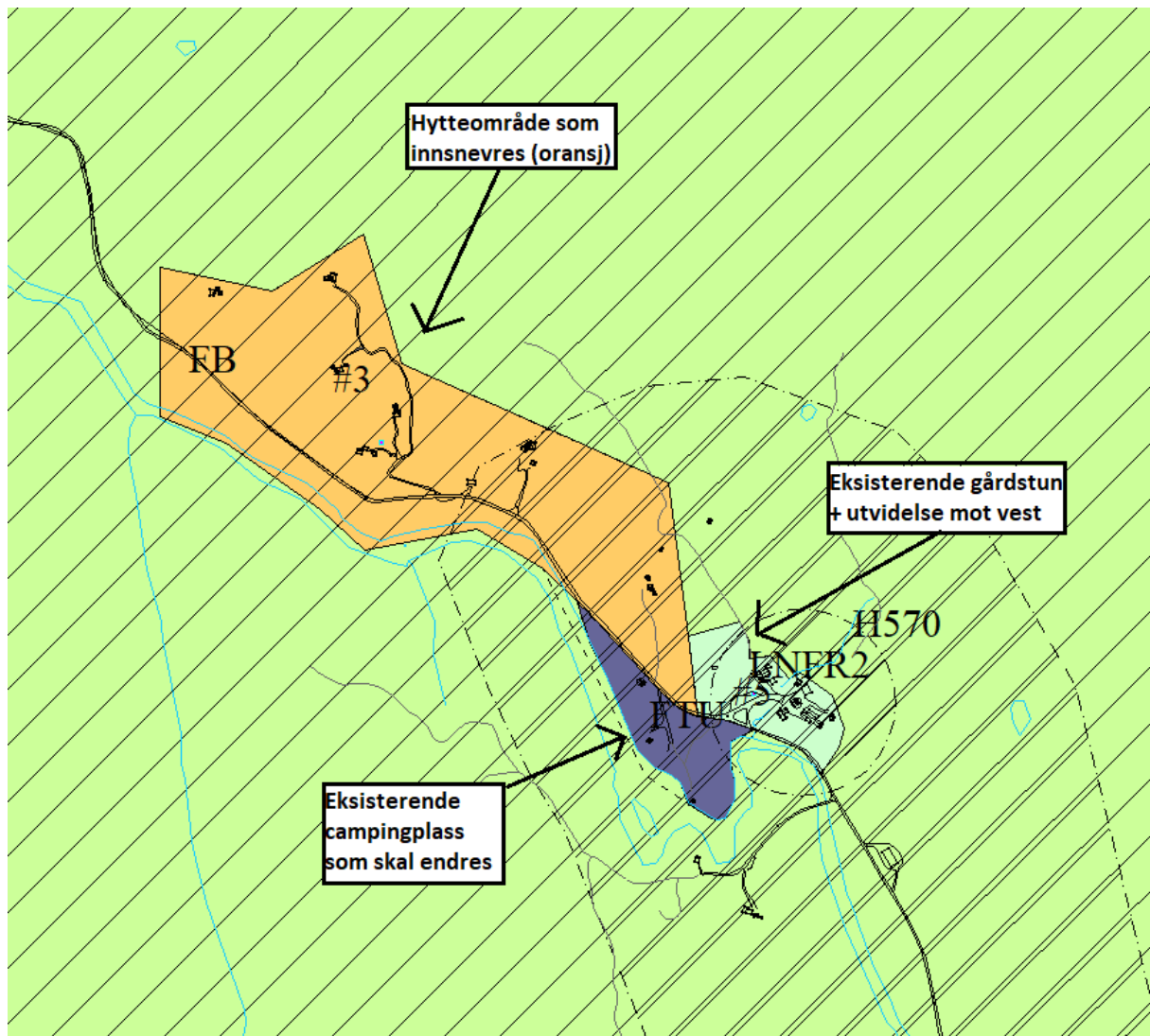
Revidert innspilldokument fra Plura Valley ligger som vedlegg 6. Følgende punkt fra innspillet er justert eller ikke lagt inn i planen:

- Område for installasjoner for kunst/kultur i kombinasjon med naturopplevelser tilrettelagt for alle (område 5) er ikke tatt inn i planen. Dette er et svært spesielt tiltak som er lite konkretisert, og vi finner det riktig at dette behandles som søknad om tiltak i LNFR-1 område når/hvis det blir aktuelt.
- Størrelsen/fotavtrykk på badstuer, nordlyshytter og overnattingshytter er redusert fra det som er foreslått i innspillet, men med åpning for økt størrelse ved tilrettelegging for personer med funksjonsnedsettelse.

- Område for nedgangspunkt for dykkere på sørsiden av elva, og stien i terrenget dit (omtalt som nytt område 4 i det reviderte innspillsdokumentet) er ikke lagt inn som egen formålsflate, men beskrevet som et element i tilretteleggingen for dykkersenteret. Vi mener en stabil trapp ned i vannet på nedgangspunktet og sti i terrenget er innenfor det det kan gis tillatelse til av tilrettelegging for friluftsliv innenfor LNFR-området, og at det dermed ikke er nødvendig å skille ut dette som eget formål i planen.

Plura Valley er informert om endringene.

Endringsforslaget er vist i vedlegg 17 og i figur 7 nedenfor, og konsekvensene av dette endringsforslaget er utredet i vedlegg 3 og nødvendige utredninger som bakgrunn for ønsket tiltak er tilgjengelig i vedlegg 6 og 7. Bestemmelsene for dykkersenteret og tilhørende funksjoner står i punkt 2.5.5 i planbestemmelsene.



Figur 7: Kartet viser foreslått endring ved Jordbrua i Plurdalen.

Virkninger av forslaget

Løsningen samlet for fritids- og turistformål og LNFR2 ved Jordbru er en erstatning for hyttetomtene som tas ut av detaljreguleringsplanen og dagens regulerte campingplass for 25 caravanplasser med tilhørende spikertelt og servicebygg. Dette er en løsning som er mindre problematisk for reindrifta og er mer tilpasset området egeart og ressursgrunnlag.

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 bevarer 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, ble det i 2017 registrert taksval i området, som er en art av nasjonal forvaltningsinteresse. Taksvalen vil ikke påvirkes av planlagte tiltak.

I gjeldende plan er det nå tillatt plassert inntil 25 campingvogner med tilhørende sanitæranlegg i området som er regulert til campingplass. Endringen av dette arealet innebærer derfor en mindre intensiv bruk av arealet enn det som er regulert i dag, og særlig ferdsele oppover i fjellet reduseres siden aktiviteten i større grad konsentreres rundt gårdstunet og pluragrotta. I kommuneplanen avsettes området 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.

Området ligger også innenfor en hensynssone for svært viktig friluftsområde. Tilgangen til friluftsområdene vil ikke bli endret. Vi har lagt til en bestemmelse om at det tillates etablert et nedgangspunkt til elva for dykking i Plura og undervannsgrottene. Dette nedgangspunktet skal også være tilgjengelig for allmennheten.

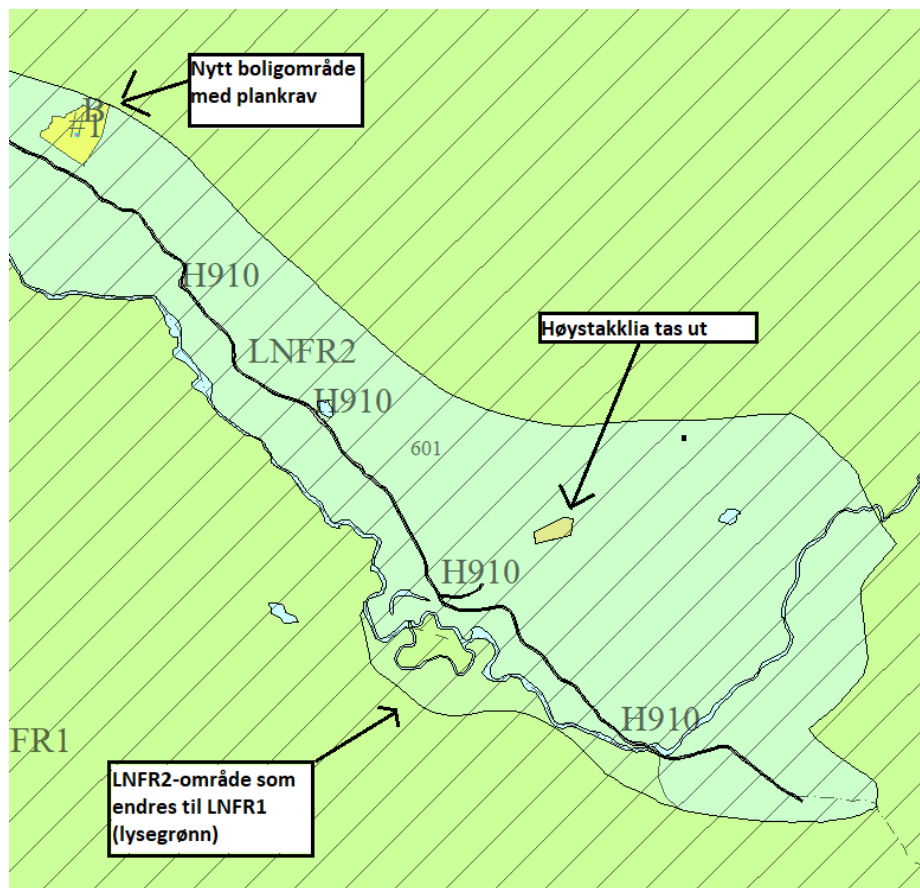
Endringsforslaget vil ikke øke trafikkmengden mye utover dagens situasjon. Det er i dag allerede lagt til rette for dykkeaktivitet i Pluragrotten. Situasjonen for området i dag forutsetter at dykkere må kjøre til og fra området, da det ikke er lagt til rette for overnatting eller mat og hvile mellom 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.

Det er tatt inn bestemmelser som sikrer kantsonen langs elva, og bestemmelser som sikrer allmennhetens tilgang både til friluftsområder og til elvekanten. Andre bestemmelser ivaretar hensynet til reindrifta, bevaring av natur og vegetasjon, hensynet til den eldre gårdsbebyggelsen, hensynet til påvist art av interesse, og sikring av vannmiljøet i Plura. I tiltaksanalysen er området sjekket ut mot 85 datasett, og i innspillet fra Plura Valley er sikkerhet mot naturfare nærmere vurdert på bakgrunn av tiltaksanalysen. Vurderingen kan oppsummeres slik:

- Flom – området er ikke i flomsone men i autogenerert aktsomhetsområde for flom. Vassdraget er regulert. Storflommen Sally i 2020 berørte ikke eksisterende bebyggelse eller områder det nå foreslås bebyggelse.
- Jord-og flomskred – autogenerert aktsomhetsområde kommer ned på dyrkamarka men ikke inn på områder det nå foreslås bebyggelse
- Snøskred – Autogenerert aktsomhetsområde (ut fra helningsvinkel på terreng) berører gårdstunet, men det er ikke registrert skredhendelser inn på tunet. Skråningen i området ovenfor tunet består av tett skog, og sikkerheten mot snøskred vurderes som ivaretatt så lenge skogen består. Generelle bestemmelser i kommuneplanen sier at flatehogst i aktsomhetsområder for snøskred ikke kan skje før sikkerheten for eksisterende bebyggelse er vurdert. Både løсне- og utløpsområdet tilhører gården, og grunneier har ingen planer om flatehogst i området.

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 Storvollen sør for Grønfjellåga i Grønfjelldalen. Som en slags arealerstatning for dette, foreslår vi da å legge inn et framtidig boligområde med plankrav ved Vakkerlandet lenger nordvest i Grønfjelldalen. Området er vist i figur 8 nedenfor.



Figur 3: 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 Høystakkliia.

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 på et overordnet nivå i vedlegg 3.

Området ligger innenfor aktsomhetsområde for flom og aktsomhetsområde for snø, jord- og flomskred. Dette, i tillegg til en rekke andre temaer, er forhold som må utredes og vurderes nærmere ved utarbeidelse av detaljreguleringsplan i området.

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 grensen mellom LNFR1 og 2 ved Stolvollen, sør for Grønfjellåga 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.

Ved høring og offentlig ettersyn hadde vi opprinnelig foreslått at et enda større område skulle endres fra LNFR2 til LNFR1, men etter en dialog med reinbeitedistriktet, har vi fått oppklart en misforståelse rundt distriktets ønsker og har endret avgrensningen til en løsning som også tar hensyn til gjeldende plan, bruken av området i dag og reindriften. Dermed blir da Rundmoen og Østerdal værende innenfor LNFR2 slik som i gjeldende plan.

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 lovlig etablerte 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 reindriften, innebære at det innføres noen nye arealformål med tilhørende bestemmelser for å synliggjøre og sikre de nye løsningene.

Vi har lagt inn noen større 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:

- Grønligrotta camping
- Yttervik camping
- Røssvoll camping
- Krokstrand camping og klatrepark

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.

Naturmangfoldloven

Ved denne rulleringen av kommuneplanens arealdel har vi ikke lagt til nye områder som går på bekostning av naturmangfoldet, men vi har foreslått to nye områder i planen, ett i Grønfjelldalen og ett ved Jordbru. Begge områdene er sjekket opp mot 85 datasett og konsekvensutredet på et overordnet nivå, der blant annet forholdet til naturmangfoldet er vurdert. Tiltaket ved Jordbrua er også utredet på et mer detaljert nivå i innspillet fra Plura Valley og notatet om områdestabilitet, som er vedlagt saken.

Ved forrige rullering av arealplanen i 2016 ble alle områder, som er registrert som nasjonalt viktige i Miljødirektoratets naturbase, lagt inn i plankartet som «naturområde- viktige naturtyper». Dette er videreført i denne rulleringen uten endringer.

I denne rulleringen har vi også lagt til flere bestemmelser som fremmer hensynet til naturmangfoldet på en del områder. For eksempel vil bestemmelsen om plassering av bolighus og hytter vil bidra til mindre spredning av bebyggelsen slik at mer av naturen og naturmangfoldet nært bebygde områder bevares på en bedre måte. Vi har også lagt til bestemmelser om at konsekvenser for blågrønne strukturer skal vurderes i alle plan- og byggesaker og at inngrep og tiltak i karbonrike arealer (myr og skog) skal i størst mulig grad unngås. Dette vil også ha en positiv innvirkning på hensynet til naturmangfoldet i kommunen.

Vi har lagt til grunn prinsippene i naturmangfoldlovens §§ 8 til 12 ved behandlingen av saken og vi anser kravene til vurderinger etter naturmangfoldloven som oppfylt.

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, i henhold til ny kunnskap eller vedtak fattet etter kommuneplanvedtaket i 2016:

Sikringssoner

- Vi har 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.
- Vi har 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

- Vi har 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

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

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

For de tre første punktene nedenfor er det blitt fattet vedtak etter naturmangfoldloven siden vedtak av kommuneplanens arealdel i 2017. Disse endringene er derfor en oppdatering av eksisterende forhold, ikke noe som faktisk endres som følge av vedtak av kommuneplanens arealdel:

- Vi har endret elvestrengene Tespa og Bjellåga, Glomdalen og områder ved Austerdalsvatnet til båndlagt nasjonalpark (Saltfjellet-Svartisen nasjonalpark).
- Vi har endret område ved Blakkådalen naturreservat til båndlagt naturreservat. Det er blitt utvidet nordover langs Blakkinga.
- Vi har endret Storlia naturreservat til nasjonalpark.
- Vi har 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.
- Vi har endret transmisjonsnettanlegget til Statnett (420 kV) fra faresone for høyspenningsanlegg til båndleggingssone etter energiloven.

Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde

- Vi har 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 LNFR-områder. Gjeldende plan krever at slike tiltak må dispensasjonsbehandles på lik linje med nye eiendommer og bygg. En konsekvens av dette er at respekten for dispensasjonsloververket svekkes. De nye bestemmelsene gjør at mange mindre tiltak på lovlig etablerte bygg kommer utenom en dispensasjonshandling. Disse bestemmelsene er konkretisert og innskrenket noe etter det offentlige ettersynet for å komme innsigelsen fra statsforvalteren noe i møte.

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 bygningsvolumer.

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 slik at 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)(200m² for bygg i ett plan). 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. Hyttestørrelsene skal også være tilpasset det landskapet og terrenget hyttene ligger i slik at naturen rundt ivaretas på best mulig måte. Mindre hytter setter mindre preg på landskapet. Hytteområder skal i utgangspunktet reguleres for, og da kan man bestemme en annen størrelse gjennom en reguleringsprosess etter en konkret vurdering av området.

Noen steder har vi også sett behovet for å legge til noen nye bestemmelser. De er listet opp i vedlegg 12 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. Begrensningene går mest ut på at plasseringen av ny bebyggelse må følge de generelle bestemmelsene i kommuneplanen. Det vil si at ny bebyggelse 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 lovlig etablerte bygg kan saksbehandles uten dispensasjonsbehandling.

23.05.2023

Florian Kindl
Avdelingssjef
Areal og miljø
arealplan

Inger Blikra
Seksjonsleder
seksjon for kart og