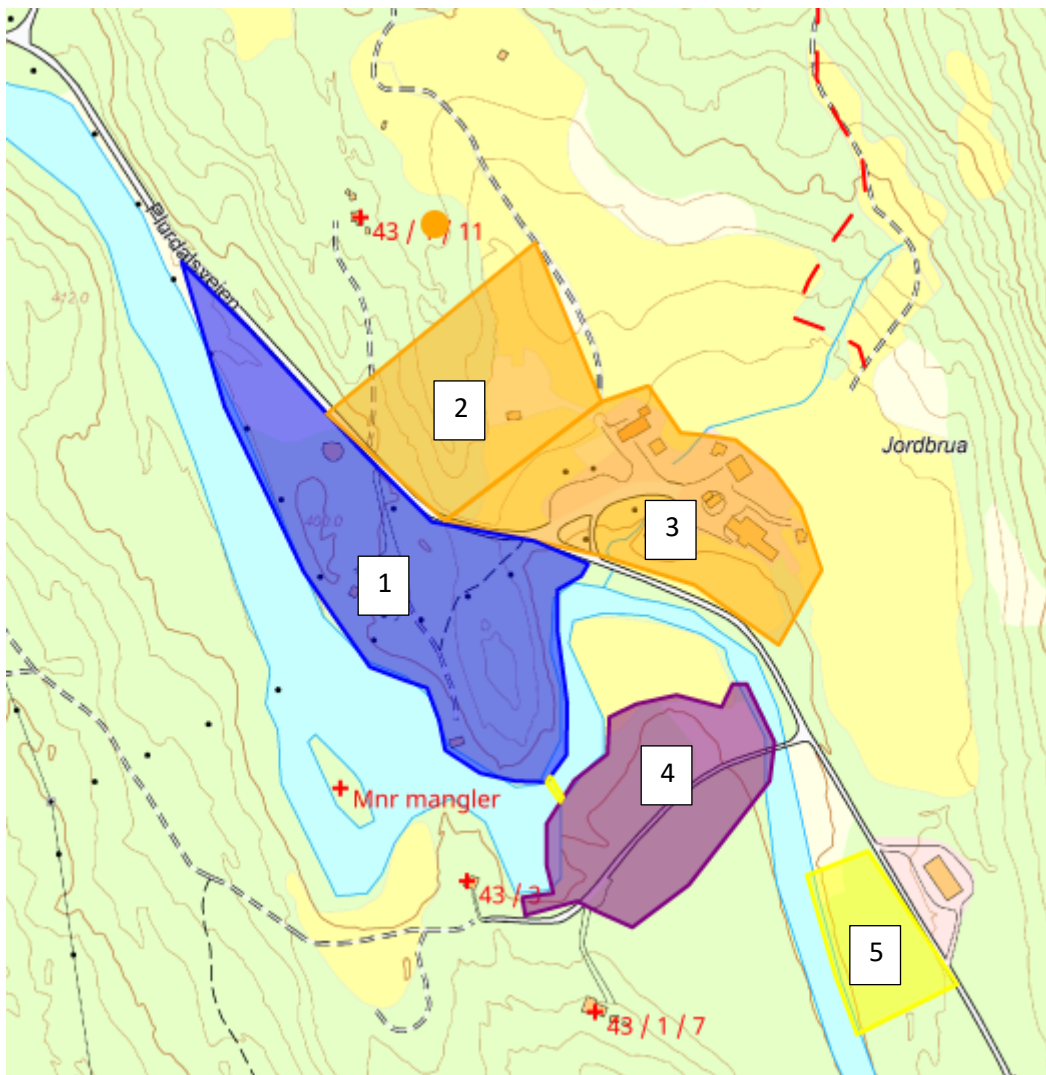


# Innspill til kommuneplanen, gårds og bruksnummer 43/1

## Konkrete innspill

For å kunne utvikle gården og destinasjonen Plura Valley er vi avhengig av å legge bedre til rette for besøkende hos oss. Vi har dermed planer om å videreutvikle tilbudet dagens tilbud, i tråd med tidligere annonserte planer. Det er planer om å bygge:

- Et dykkesenter (innenfor område 4)
- Hytter for overnatting (innenfor område 1 og 4)
- Saunapark (innenfor område 1)
- Legge til rette for framtidig bolighus og eller bygg for overnatting for ansatte (innenfor område 2 og 3)
- Legge til rette for annen virksomhet basert på gjestenes behov (innenfor område 3)
- Område for installasjoner for kunst / kultur i kombinasjon av naturopplevelser som er tilrettelagt for alle (innenfor område 5)
- Etablere en gangbru mellom område 1 og 4



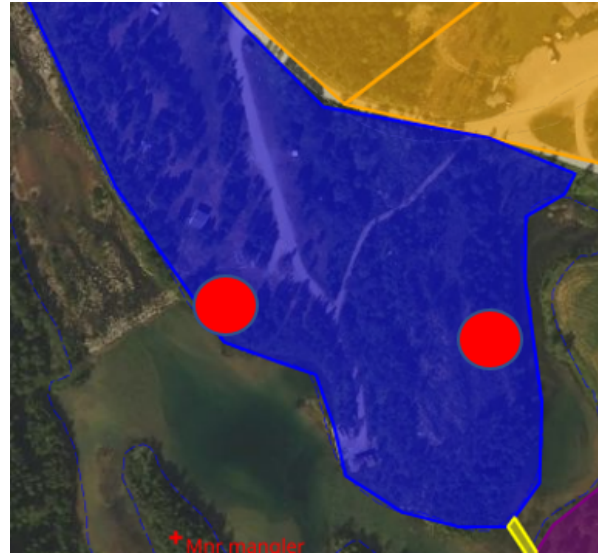
## Område 1

Store deler av område 1 er i dag regulert til campingplass med mulighet for inntil 25 campingvogner (fastplasser).

Dette er i praksis veldig likt hyttetomter. Vi har forstått at ordinære hytter ikke er ønskelig for reindriftsnæringa. Vi er derfor villig til å se på en endring av dagens planformål til noe som er mer i tråd med både reindriftas og gårdens behov.

Vi foreslår å erstatte de 25 oppstillingsplassene for campingvogn med en saunapark. Det som er ønskelig er at det innenfor dette området kan føres opp bygg som inneholder sauna med nødvendige fasiliteter som hører med til dette (skifterom/pauserom, bad med dusj og eventuelt toalett. Disse byggene må ha en grunnflate på ca 30 m<sup>2</sup>. På kartutsnittet til høyre er antatt lokalisering av to bygg markert med rød sirkel. I området ved sirkelen til venstre planlegges det ført opp en speilbadstue, slik at du kan sitte i badstua og ha utsikt over landskapet, men når du går ut er alle veggene speilkledte, slik at bygget «forsvinner» i landskapet. Ved sirkelen til høyre er det planer om å etablere Norges første «fjellbadstu», ei badstu hvor du er omgitt av bare fjell og du varmer opp steinen i rommet rundt deg. Foreløpige planer er å sprengne seg inn i fjellet for så å etablere en sauna der, dette er enda ikke prosjektert. Målet er at den kun skal være synlig som en «dør» i fjellet. Fasiliteter som garderobe og dusj planlegges etablert i nærheten. Byggene vil bygges i ett plan, men være lite synlig i landskapet. Saunaparken er en del av et helhetlig konsept, og vil ved ferdigstilling være den eneste av sitt slag i Norge.

Innenfor området er det også ønskelig å ha mulighet til å føre opp noen nordlys domer som skal benyttes av besøkende til overnatting. Disse skal ha et foravtrykk på < 35 m<sup>2</sup>.



Figur 1 Område 1

## Område 2

Innenfor område 2 er det ønskelig at det på sikt kan føres opp et bolighus. Vi har i dag ikke konkrete planer for dette, men vi ser at det vil være fornuftig å få tatt inn dette som en mulighet i kommuneplanen. For å kunne videreutvikle tilbudene vi har, ser vi at det er nødvendig å kunne tilby ansatt et sted å bo / overnatte. Et slikt bygg er det planer om å realisere i løpet av de nærmeste årene. Antatt grunnflate på et slikt bygg vil ligge mellom 75 – 150 m<sup>2</sup> og kunne føres opp i to etasjer.



Figur 2 Område 2

## Område 3

Gårdstunet ligger innenfor området 3. I tillegg til de byggene som er her, ser vi at det vil kunne bli behov på sikt å kunne føre opp et nytt bygg som kan brukes til overnatting for gjester eller på sikt kunne benyttes om et bolighus. I tillegg ønsker vi å få åpnet opp for at vi kan legge til rette for annen turismerelatert virksomhet basert på gjestenes og eller allmennhetens behov.



Figur 3 Område 3

#### Område 4

Innenfor område 4 er det ønskelig å føre opp et dykkersenter og noen hytter for overnatting til gjester.

Dykkersenteret planlegges oppført i området ved den røde avgrensningen. Fotavtrykket på dette bygget er på ca 530 m<sup>2</sup>. Bygget skal inneholde informasjonssenter om dykking i grotter.

Undervisningsrom for kursvirksomhet. For de som skal dykke i grotta så vil det være fasiliteter i bygget for å dekke dykkernes behov. Skifterom, tørkerom, lager, fyllestasjon, dykkebutikk. I dag gjøres dette innenfor området 3. Dykkerne fraktes så i bil ned til elva der inngangen til grottesystemet er. Det er også ønske om at bygget skal inneholde en restaurant/serveringslokale og lounge område for gjestene. Bygget planlegges med en byggehøyde på inntil 8 meter.

Innenfor den blå avgrensningen er det planer om å føre opp 4-6 hytter som skal benyttes av gjestene for overnatting. Disse vil ha et fotavtrykk på ca 35 m<sup>2</sup>. Minst en av hyttene blir tilrettelagt for mennesker med funksjonsnedsettelse og vil derfor ha et fotavtrykk på inntil 45 m<sup>2</sup> i tillegg til nødvendig rampe for rullestol. Byggehøyden skal ikke overstige 6 meter og føres opp i en etasje.

Den gule markeringen illustrerer en bru (hengebru). Denne vil gjøre det lettere å bevege seg rundt på området og mellom områdene uten å benytte kjøretøy.



Figur 4 Område 4

## Område 5

Innenfor dette område er det ikke planer om å føre opp bygg, men vi har planer og ønske om å kunne utvikle dette området til et opplevelsesområde. Da i form av kunst og kultur installasjoner. Dette kan være permanente installasjoner eller midlertidige. Området ønskes å kunne tilrettelegges for alle. Her ønsker vi å kunne søke på ordninger som «Artist in residence» og på så vis kombinere reiseliv, natur og kultur.



Figur 5 Område 5

## Kveldhaugen

I figuren til høyre er det vist en rød stiplet linje. Dette er eksisterende stisystem fra gården opp til Kveldhaugen. I gjeldene kommuneplan er hele tunet på gården omfattet av hensynsonen friluftsliv. Vi kan ikke skjønne hensikten med å legge en slik hensynsone over tunet. Vi vil derfor be om at denne sonen tas bort her. I tillegg til området 3 ber vi også om at hensynssonen tas bort fra områdene 1, 2, 4 og 5. Vi er av den oppfatning at hensynssonen bør omfatte stisystemer i området og Kveldhaugen.

## Områdene 1, 2, 3, 4 og 5

I forbindelse med oppstart av rulleringen av kommuneplanen har Rana kommune vedtatt at de tre ubebygde hyttetomtene i reguleringsplanen «Hytteområde og caravanplass ved Jordbru» ikke kan bebygges. Dette innebærer at vi har mistet mulighet for inntekt ved «salg» og festeavgift. Vi må derfor lete etter andre inntektskilder og tilleggsnæringer.

**Etter vårt skjønn vil de endringene vi foreslår være gunstige både for gården og for reindriftsnæringsa.**



## Nødvendige vurderinger og utredninger

### Sikkerhet mot naturfare

- **Geoteknikk/byggegrunn**

Vedlagt følger geoteknisk notat utarbeidet av Asplan Viak AS, datert 08.03.2023. Denne konkluderer med at området har tilstrekkelig sikkerhet i forhold til områdestabilitet.

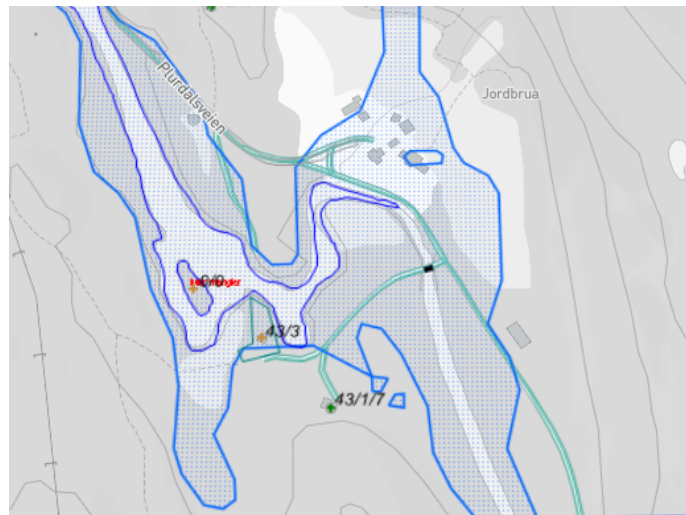
- **Flom**

I henhold til tiltaksanalyse er vi ikke i en flomsone, men i et aktsomhetsområde som er autogenerert ved alle vassdrag. Den første bebyggelsen på gårdstunet er datert tilbake til 1760. Flomfaren måtte da ha vært mye større siden Kallvassdammen ikke var bygd enda, og nedbøren fra fjellene rundt kom ut i Pluravassdraget. I dag begrenses vannførselen av at vannet samles opp i Kallvassdammen og føres med tunnell til Akersvatn.

I September 2020, når Stormen Sally kom med enorme mengder nedbør i vårt område, økte vannstanden med 1 meter i utløpet av Plura. Dette berørte ikke noen eksisterende bebyggelse og var heller ikke i nærheten av det området hvor vi ber om tillatelse til å bygge.

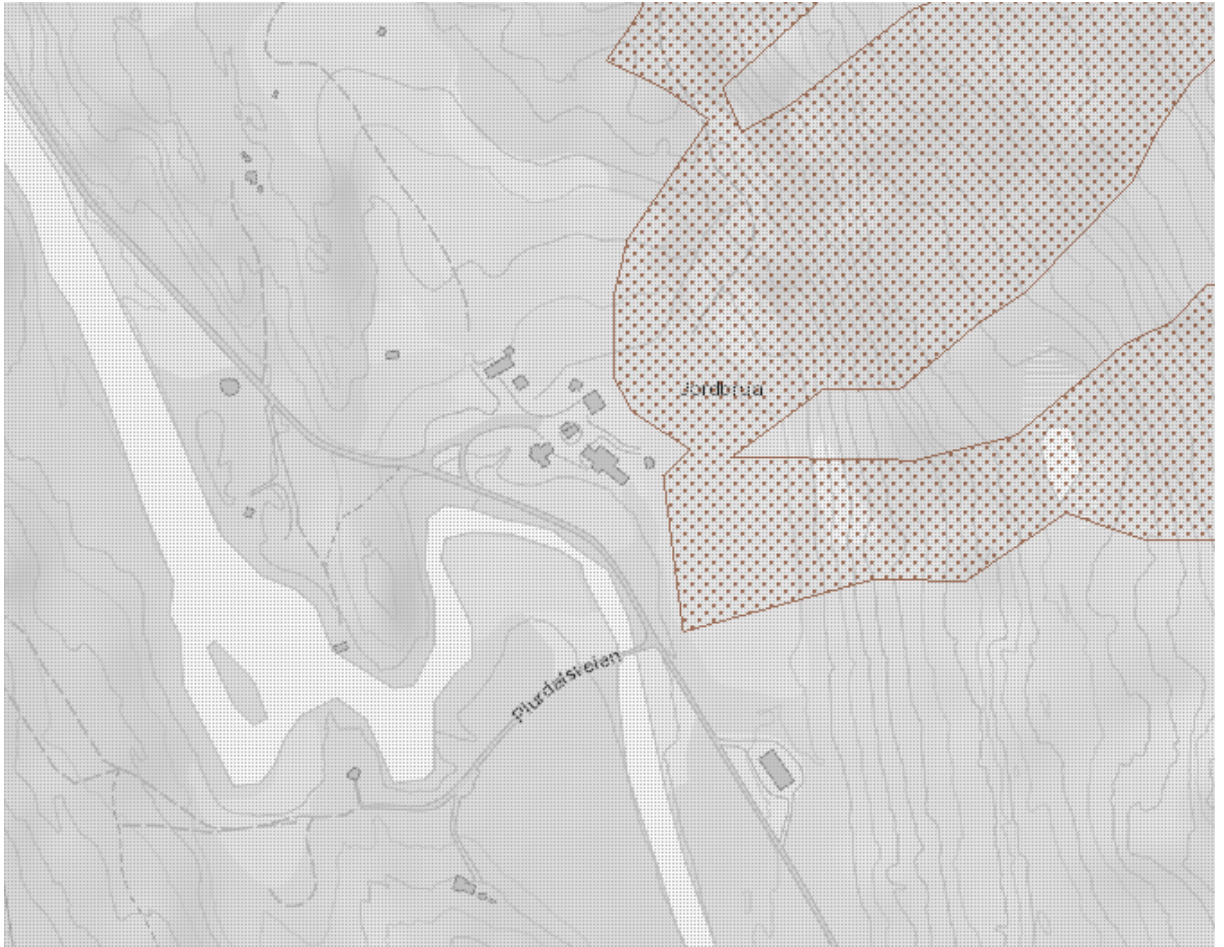
Ved et dambrudd vil det ikke være noe igjen av eksisterende bebyggelse. Dette gjelder forøvrig hele Plurdalen og store deler av Selfors (i henhold til Rana Kommunes ROS analyse). Sannsynligheten for «naturlig» dambrudd er svært liten, da dammen nylig er renovert.

Ved oppsetting av nye bygg vil vi få en fagkyndig til å beskrive hvordan vi kan bygge flomsikkert.



- **Skredfare**

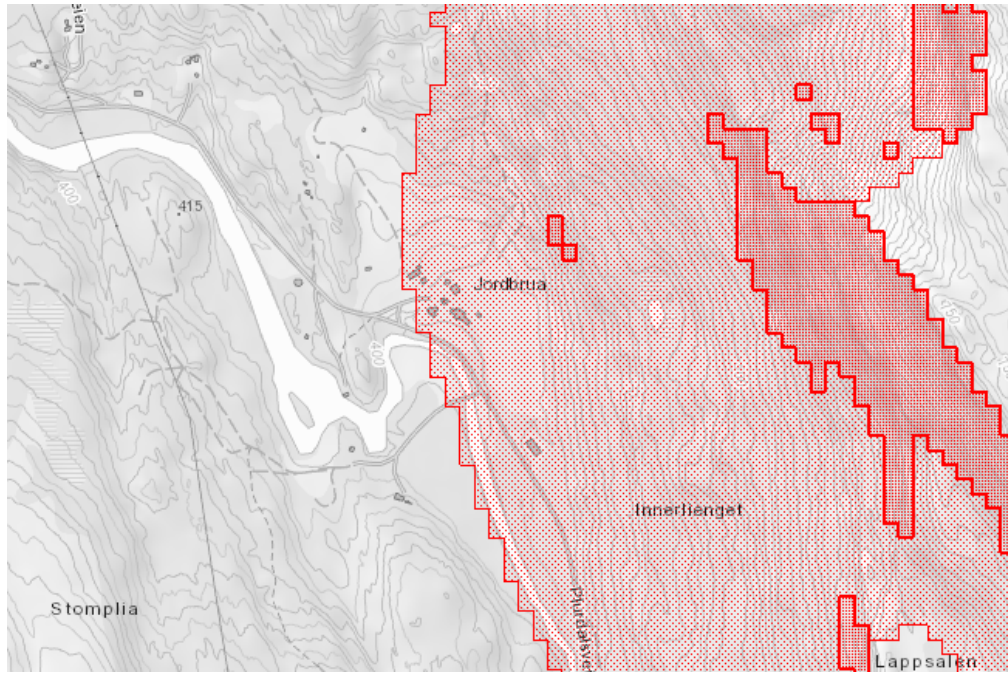
Aktsomhetsområde for jord og flomskred kommer ned på dyrkamark og ganske nært gårdstunet. På oversiden av dyrkamarka er det tett skog hele veien. Dette reduserer risikoen for jord og flomskred betraktelig. Vi planlegger ikke å sette opp noen nye bygninger i denne sonen, men anser risikoen for eksisterende bygningsmasse for liten.



Aktsomhetsområde for snøskred berører i følge kartet gårdstunet. Dette er kart generert ut fra helningsvinkel på terreng, ikke fra vurdering eller undersøkelser på stedet. Området som er markert består av tett skog, i stor grad granskog. **Se vedlagte bilde under fra skogen i området.** Det vil ikke bli utført flatehogst i området.

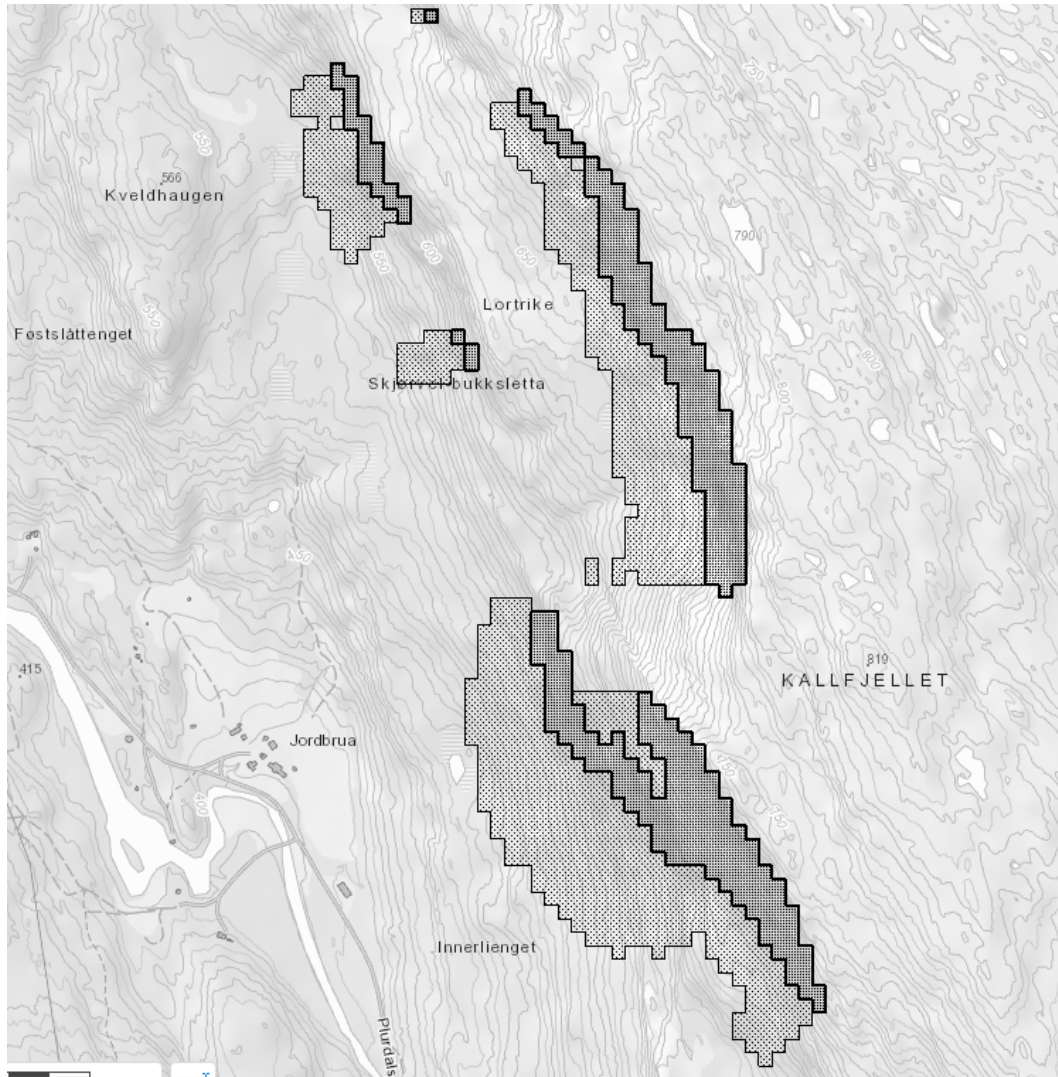
Vi vurderer området som trygt i forhold til skred. Eksisterende bygg vil bli benyttet til nye formål med utgangspunkt i bærekraftsperspektivet (bruke gammelt der det er mulig i stedet for å bygge nytt), før vi vurderer oppsetting av nye bygg.







Aktsomhetsområde for Steinsprang berører ikke planlagte tiltak.



### Hensynet til reindrift

Etter at kommunen gikk inn og gjorde avbøtende tiltak for reindriftnæringa har vi havnet i strengeste sone. Vi er eneste gårdsbruk i Rana (som jeg kunne finne) som har LNFR1 område på hele gården - også gårdstun og innmark.

Vår familie har eid gården i 6 generasjoner, og første bosetning på Jordbru er datert til 1738. Gården ligger 404 meter over havet, like under polarsirkelen. Dette betyr at snøen ofte enda ligger på åkeren rundt sankthans, sommeren er kort, kald og frosten kommer allerede i august.

Selv om gården er på 8000 mål er mesteparten av dette fjell. Vi har 73 daa innmark og den korte sesongen gjør at å leve av primærnæring jordbruk er så og si umulig. Familien har i alle år måttet spe på med tilleggsnæring – turisme, lofotfiske og annet arbeid for å overleve.

Vi overtok gården for 1,5 år siden, har investert alle sparepengene våre i tillegg til all tid de siste 5 årene på å bygge opp et grunnlag for å kunne ta over og videreføre gården. Med utgangspunkt i gårdens naturgitte forutsetninger – Plura grotta, Nord Europas største vannfylte grottesystem – har

vi utviklet en innovativ og bærekraftig reiselivsbedrift. Målgruppa er en smal nisje i det globale markedet, og gjestene som kommer blir i snitt 6 netter. Plura Valley (tidl. Visit Plura AS) sysselsetter i dag 3,5 årsverk og hadde i 2022 en omsetning på i overkant av 5 millioner kroner. Dette i et svært næringsfattig område. Vi har også fått landbruksmidler fra Innovasjon Norge for utvikling av denne innovative tilleggsnæringa.

Dagens reguleringsplan er utdatert. I vårt område er det behov for å gjøre tilpasninger slik at reindriften ivaretas på en bedre måte og det er i den anledning et uttrykt ønske om mindre hyttutbygging. Vi har i dag 3 hyttetomter som ikke er bebygd og en reguleringsplan som åpner for caravanplass med 25 faste oppstillingsplasser.

Vårt forslag er at dersom disse tas ut, ser vi det som rimelig at de erstattes med mindre problematiske tiltak som er akseptabel for reindriften.

---

Ubebygde regulerte hyttetomter med uheldig plassering for reindriften tas bort, og erstattes med et dykkersenter med bruk og plassering som er akseptabel for reindriften i tillegg til mindre gjestehytter ved senteret og overnattingstilbud inne på gårdstunet. Regulert campingplass for 25 vogner og spikertelt endres til campingmuligheter uten faste installasjoner, saunapark med 3 badstuer og mulighet for å sette opp 4-6 mindre gjestehytter med arkitektur i naturkonsept.

### **Påvirkning av reindrift**

Vi anser at forstyrrelsen av reindriften i området er svært lav. Hovedtyngden av vår aktivitet foregår under bakken og på gårdstunet. Dette er unikt i turistsammenheng. Vårt mål er å minimere påvirkninga på reindriften, og å ha en god dialog om hvordan næringene best mulig kan sameksistere.

Det er svært sjelden rein på gården og i det markerte området hvor vi ønsker å utvikle. I hovedsak har vi observert et par streifreiner på våren når de blir kastet ut av flokken, ellers svært få observasjoner gjennom de siste årene.

Vi ønsker å bygge opp alternative aktiviteter som gjør at vi holder turistene i lavlandet. En måte å gjøre dette er å etablere andre aktiviteter enn scooterkjøring og toppturer over skoggrensa. Dykking er vår hovedaktivitet, og med etablering av et dykkersenter like ved grotta får vi ned kjøringa mellom gårdstun og dykkested, det blir mindre trafikk og enklere logistikk for gjestene. Ellers ønsker vi å supplere med Norges eneste saunapark. Vi ønsker også å få på plass ei hengebru mellom dykkersenter og området med saunapark. Dette for å holde gjestene i lavlandet gjennom å gjøre det så attraktivt som mulig og samtidig redusere unødvendig kjøring.

---

### **Naturtyper og arter**

I naturbasen:

- Art av nasjonal forvaltningsinteresse: Taksvale.  
Taksvalen vil slik vi ser det ikke påvirkes av de planlagte tiltak.



Naturtype DN håndbok 13-Jordbugrotta – Sprutforsområdet. Svært viktig grotte, ligger også inne i kommuneplanens arealdel som hensynssone for bevaring av naturmiljø, og som arealformål naturområde. Byggetiltakene berører eller påvirker ikke dette, og aktiviteten vår er ikke i det skraverte området.

Dykkere som kommer til Plura overnatter i snitt 5 netter, og trenger alle tjenester. Selve sporten utøves på mest mulig skånsom måte for naturen. Størst slitasje er det på stien fra parkering og ned til vannskorpa, cirka 25 meter. Dykkerne går alltid samme sti opp og ned fra vannet, ved inngangspunkt har vi bygd en liten trapp i tre, for å unngå ytterligere skade på kantvegetasjon, som fort kunne oppstått ved at dykkere går i vannet fra flere ulike steder.

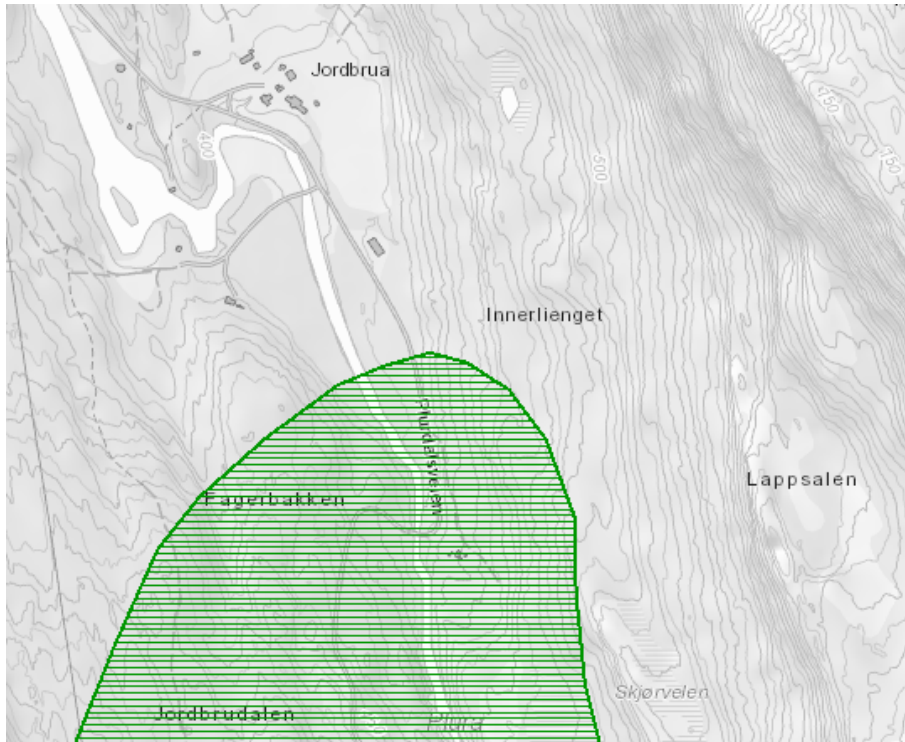
Alle dykkere som kommer må ha kurs i grottedykking. Vi har instruktører i verdenseliten som holder disse kursene, slik at kunnskapen er lett tilgjengelig. På kursene lærer dykkerne teknikker for å dykke trygt og påvirke naturen minst mulig. Det ligger en hovedline inne i grottesystemet, denne er kun festet med tau som er knyttet fast i stein og festet på skånsomt vis. Dette kan fjernes så og si uten å levne spor.

Alle dykkerne har på seg tørrdrakt, som beskytter både personen fra kaldt vann og miljøet fra påvirkning. Målet for en grottedykker er å være «midwater» gjennom hele dykket, altså ikke røre «tak eller gulv». Dette gjør dykking til en av de mest skånsomme aktivitetene med tanke på sporløs ferdsel.

Det finnes argumenter for at all aktivitet vil kunne være skadelig for naturen i en eller annen grad, men vår vurdering er at i dette tilfellet er påvirkningen minimal.

I grottens tørrkammer er det allerede åpninger til overflaten, og man kjenner brisen fra utsiden, selv om det ikke er naturlig lys i grotta. Dette gjør at grotta ikke er å anse som et «hermetisk lukket» økosystem. Grotta har i tillegg vært dykket i siden 1980-tallet.

All påvirkning fra mennesker gjør endringer i bakteriemangfoldet i grotta. Vi anser likevel at vår påvirkning er lav i forhold til andre turistgrotter og lignende aktivitet, dette fordi hoveddelen av aktiviteten vår foregår under vann.



### **Kulturminnevern**

Gården inngår i verneplan for Rana, og ligger også inne i kommuneplanens arealdel som hensynssone for bevaring av kulturmiljø.

De siste 10 årene har det vært gjort en stor innsats for å ivareta de eldste byggene på gården. Dette med hjelp av stor egeninnsats i kombinasjon med SMIL midler og kulturminnefondet. Bytting av råtne bjelker, kulturlandskapsdag, løyping av never, bytting av tak, nevertekkingskurs etc.

Siden gården ikke er drivverdig i primærnæring er det tilleggsnæringa som gjør at vi i fremtiden vil kunne ha ressurser til å ta vare på de gamle bygningene og kulturlandskapet i fremtida.

Nye tiltak på tunet utformes slik at de tar hensyn til kulturminnevernet og vi anser ikke at dykkersenteret vil få innvirkning på opplevelsen av gårdsbebyggelsen.

### **Landbruk/jordvern**

Dyrket eller dyrkbar jord blir ikke påvirket av tiltakene.

### **Friluftstinteresser**

Kartlagte friluftsområder. Jordbrua er registrert som svært viktig friluftsområde, og veien er registrert som viktig tur- og friluftsrute.

Økt tilrettelegging gjør at det er lettere for folk å benytte omkringliggende natur i friluftsyemed. Vi ønsker likevel å be om at gårdstunet tas ut av dette «særlig viktige friluftsområdet».

Kveldhaugen, utsiktspunkt nord for gårdstunet, omfattes ikke av hensynssonen friluftsliv i gjeldene kommuneplan. Fra punktet får man en fantastisk utsikt over dalen. Det går en sti fra gårdstunet og opp til Kveldhaugen. Vi er av den oppfatning at hensynssonen godt kunne vært utvidet til å også omfatte Kveldhaugen.

### **Trafikk**

Selv om reiselivsdestinasjonen Plura Vally driver helårsturisme er ikke trafikken opp og ned dalen stor. Mange av de som besøker oss oppholder seg bare i området de dagene de er her. Dette gjør at det kun er transport til og fra som belaster veisystemet.