

## Sluttbehandling av gjenstående del av kommuneplanens arealdel 2023-2033 som er knyttet til dykkersenteret ved Jordbru/Plura

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Utvalg for miljø, plan og ressurs	19/24	30.05.2024
Kommunestyret		18.06.2024

### Kommunedirektørens innstilling

1. Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 11-15 vedtas gjenstående del av kommuneplanens arealdel 2023-2033 som er knyttet til dykkersenteret ved Jordbru/Plura.

Planforslaget består av:

- Arealplankartet av Jordbru, revidert 05.12.2023
- Planbestemmelser og retningslinjer, revidert 07.05.2024
- Planbeskrivelse, revidert 20.12.2023
- Konsekvensutredninger:
  - o Konsekvensutredning, med enkel ROS-vurdering, revidert 20.12.2023
  - o Innspill og vurderinger fra Plura Valley, revidert 07.11.2023
  - o Skredvurdering Plura Valley, datert 11.09.2023
  - o Flomvurdering Plura Valley, datert 11.09.2023

2. Det vedtas en endring av reguleringsplan 5003: hytteområde og caravanplass ved Jordbru, som vist på vedlagt plankart datert 07.05.2024 og tilhørende reguleringsbestemmelser revidert 07.05.2023.

Endringen innebærer at:

- plangrensen og formålet for «campingplass» utvides til å samsvare med fritids- og turistformålet i kommuneplanens arealdel
- bestemmelsene for campingplassen/caravanplassen § 4 erstattes slik at de samsvarer med bestemmelse 2.5.5 om dykkersenter og saunapark i kommuneplanens arealdel 2023-2033

## **Vedlegg**

- 1 Plankart - utsnitt av Jordbru med tegnforklaring rev 05.12.2023
- 2 Bestemmelser og retningslinjer med uthevinger
- 3 Planbeskrivelse med uthevinger og vedlegg
- 4 Ny vurdering av innsigelser fra Statsforvalteren
- 5 Kartutsnitt med endring av reguleringsplan 5003

**Dokumenter som tilhører saksframlegget, men som kun er tilgjengelig på kommunens nettside under lenken: <https://www.rana.kommune.no/vare-tjenester/bygg-brann-og-eiendom/arealplaner/saksdokumenter/kommuneplanens-arealdel-2023-2033/>**

- Konsekvensutredning med ROS, med uthevinger
- Innspill fra Plura Valley – 07.11.2023
- Skredvurdering Plura Valley
- Flomvurdering Plura Valley
- NVEs uttalelse til begrenset offentlig ettersyn av kommuneplanens arealdel, 23.10.2023
- Bestemmelser for reguleringsplan 5003, revidert 08.05.2024

## Saksopplysninger

### Formålet med ny sluttbehandling av deler av planen

Det er endringene av kommuneplanens arealdel som er knyttet til dykkersenteret ved Jordbru/Plura som skal behandles i denne sluttbehandlingen. Resten av kommuneplanens arealdel ble vedtatt 21. juni 2023 og skal ikke behandles som en del av denne saken.

Kommuneplanens arealdel 2023-2033 ble vedtatt med innsigelser til 5 punkter. Det vil si at planen etter kommunestyrevedtaket har rettslig bindende virkning, med unntak av de delene det er innsigelse på.

Både før planen ble behandlet i kommunestyret og i ettertid av vedtaket, har vi bearbeidet planen og hatt dialog med Statsforvalteren for forsøkte å løse innsigelsen. For at ett av punktene i innsigelsen kunne trekkes, måtte vi endre planen på en slik måte at den nå må behandles på nytt slik at også denne delen av planen kan vedtas med rettsvirkning. Dette punktet handler om dykkersenteret ved Jordbru. Endringene knyttet til flere av de andre punktene i innsigelsen ble allerede behandlet i sluttbehandlingen av kommuneplanens arealdel i fjor sommer og trenger derfor ikke å behandles i denne saken.

I denne saken legger vi også fram hvordan vi skal gå fram for å prøve å løse det som gjenstår av innsigelsen fra Statsforvalteren i Nordland.

I tillegg skal endringene av reguleringsplan 5003 behandles i denne saken, da dette er direkte knyttet til endringene av området ved Jordbru i kommuneplanens arealdel.

### Innsigelsen og prosessen etter kommunestyrets vedtak av planen

Under høringsen og det offentlige ettersynet av kommuneplanens arealdel 2023-2033 mottok vi en innsigelse til planforslaget fra Statsforvalteren i Nordland. De hadde innsigelse til 5 punkter om:

1. mangelfull risiko- og sårbarhetsanalyse for nye utbyggingsområder i Grønnefjelldalen (Vakkerlandet) og dykkersenteret Plura ved Jordbru
2. at det gis en generell bestemmelse om plassering av bolig- og fritidsbebyggelse innenfor LNFR-områdene og en bestemmelse som åpner opp for at mindre tiltak på eksisterende, lovlig oppsatte bygg eller anlegg kan tillates
3. bestemmelse knyttet til tilrettelegging for friluftsliv og rekreasjon i LNFR-områder som sier at tilrettelegging for friluftsinnteresser skal skje på en slik måte at rein ikke forstyrres
4. bestemmelsen som angir byggegrense mot sjø og vassdrag for eldre reguleringsplaner der det ikke er fastsatt byggegrense i reguleringsplanen
5. endringene i arealformål knyttet til dykkersenter Plura, både fritids- og turistformålene og LNFR-spreid

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 likevel vedta de deler av planen det ikke er fremmet innsigelse til, og disse delene vil ha rettslig virkning fra kommunestyrets vedtak.

Før kommuneplanens arealdel ble sluttbehandlet i kommunestyret, hadde vi justert planforslaget for å prøve å imøtekomme punktene i innsigelsen, og sendt det på begrenset høring til Statsforvalteren med anmodning om at de trakk innsigelsen. Statsforvalteren hadde enda ikke gitt oss et svar da den delen av kommuneplanens arealdel det ikke var fremmet innsigelse til, ble vedtatt i kommunestyremøtet 21. juni 2023.

Svaret kom to dager etter behandlingen. I dette svaret skrev Statsforvalteren at punkt 3 og 4 i innsigelsen er trukket. Punkt 2 ble delvis trukket, men gjensto når det gjelder bestemmelsen gjør at mindre tiltak på eksisterende, lovlig oppsatte bygg eller anlegg kan tillates. Når det gjelder punkt 1 i innsigelsen, så skrev de at innsigelsen knyttet til nytt utbyggingsområde i Grønnfjelldalen er trukket, men at innsigelsen fortsatt besto for dykkersenteret ved Jordbru. De skrev at innsigelsen på dette punktet vil bestå inntil NVE vurderer området som tilstrekkelig avklart med tanke på sikkerhet mot flom og skred. Punkt 5 i innsigelsen var heller ikke trukket.

Vi justerte den delen av planforslaget som omhandlet dykkersenteret ved Jordbru for å prøve å imøtekomme punkt 1 og 5 i innsigelsen. Disse endringene er omtalt lenger ned i saksframlegget. Plura Valley bestilte flom- og skredfarevurdering av området, og vi sendte disse inn til NVE og fikk bekreftet av at de anser sikkerheten mot flom og skred som tilstrekkelig utredet og ivaretatt.

I desember 2023 sendte vi nok en gang et justert planforslag på begrenset høring til Statsforvalteren med anmodning om at de trekker innsigelsen på de gjenstående punktene. I april 2024 fikk vi svaret fra Statsforvalteren. De skrev i svaret at innsigelsen til punkt 1 og 5 er trukket. Det vil si det kun gjenstår innsigelse på punkt 2, og det handler om bestemmelsen som åpner opp for at mindre tiltak på eksisterende, lovlig oppsatte bygg eller anlegg kan tillates.

### **Den gjenstående innsigelsen**

Vi har ikke justert planforslaget slik at resten av innsigelsen i punkt 2 kunne bli trukket. Bakgrunnen for dette er at det blir vanskelig å justere disse bestemmelsene uten at hensikten med dem blir borte.

I kommuneplanens arealdel har vi foreslått en bestemmelse for LNFR (landbruks-, natur- og friluftsområder samt reindrift) om at mindre tiltak på eksisterende, lovlig oppsatte bygg eller anlegg kan tillates hvis tiltaket:

- er innenfor rammen av arbeid som kan tillates innenfor § 20-4 og § 20-5 i plan- og bygningsloven
- ikke endrer den bruken som allerede er lovlig etablert
- holder seg innenfor rammen som gis i de generelle bestemmelsene i punkt 1.1 – 1.14.

Statsforvalteren mener at denne bestemmelsen åpner opp for tiltak som ikke er tilknyttet stedbunden næring innenfor LNFR1-områder, noe som ikke er tillatt i dagens lovverk. LNFR er arealer der det kun er tillatt å oppføre bygninger eller iverksette tiltak som er nødvendige for drift av næringsmessig landbruk. Det vil si jordbruk, skogbruk eller reindrift, herunder

gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag. Annen bebyggelse er derfor ikke tillatt innenfor LNFR-formålet uten planendring eller dispensasjon fra LNFR1-formålet.

Statsforvalteren mener at denne bestemmelsen må tas ut av planen. De mener at enkelt områder med bebyggelse heller må legges inn i planen som LNFR2-formål. Innenfor LNFR2, i motsetning til LNFR1, kan det tillates et begrenset antall spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse som ikke trenger å være en del av landbruks- eller reindriften.

Vi ønsker denne bestemmelsen for å forenkle saksbehandlingen av mindre tiltak innenfor LNFR1-områdene våre og for å unngå full dispensasjonsbehandling av mindre tiltak på bygg som allerede er godkjent og lovlig bygd. Slike mindre tiltak kan for eksempel være fasadeendringer eller mindre endringer av inngangsparti. I dag vil slike mindre endringer kreve full dispensasjonsbehandling, som ofte inkluderer høring og behandling av saken hos andre offentlige instanser, noe vi mener er en feil bruk av både kommunale, regionale og nasjonale saksbehandlingsressurser i tillegg til innbyggernes økonomiske ressurser.

Vi mener også at vi kan styrke respekten for planbestemmelser og dispensasjonsregelverket ved å ha denne bestemmelsen. Når behandlingskravet for mindre justeringer på en eksisterende og lovlig oppført bygning likestilles med behandlingskravet for helt nye og kontroversielle fradelinger og etableringer, svekkes respekten for regelverket og dispensasjonshjemmelen. De store vurderingene av både særlige grunner og hensynet bak bestemmelsen skal være gjort da det ble gitt tillatelse til byggverket i første omgang, og det skal ikke være nødvendig å gjenta dette for hvert eneste mindre tiltak på bygget i generasjoner fremover.

Dessuten mener vi at det er lite hensiktsmessig og vil bli svært omfattende og ressurskrevende å skulle avsette hver enkelt boligtomt innenfor LNFR1 til LNFR2 formål, slik som Statsforvalteren foreslår. Rana kommune dekker et areal på ca. 4500 km<sup>2</sup>, og ca. 3957 km<sup>2</sup> er avsatt til LNFR1 område i kommuneplanens arealdel. Omtrent 10% av befolkningen i Rana kommune bor innenfor arealer avsatt til LNFR1-formål.

### **Proessen videre med den gjenstående innsigelsen**

Kommunen og vedkommende myndighet som har levert innsigelsen må der det er mulig forsøke å bli enige om en løsning slik at innsigelsen kan trekkes. Likevel kan enkelte konflikter være vanskelig å bli enige om, da det kan være klare interessemotsetninger. Da skal saken behandles i mekling.

Formålet med meklingen er å forsøke å løse plankonflikter mellom kommunen og vedkommende myndighet som har levert innsigelsen. Meklingen skal normalt foretas av Statsforvalteren, selv der Statsforvalteren selv har fremmet innsigelsen, med nødvendig bistand fra fylkeskommunen.

Dersom kommunen og Statsforvalteren ikke kommer til enighet, skal saken sendes til kommunal- og distriktsdepartementet for endelig avgjørelse. Departementet avgjør om innsigelsen skal tas til følge eller ikke. De kan også gjøre endringer i kommuneplanens

arealdel dersom det er nødvendig. Vedtaket fra departementet kan ikke påklages, og ved dette vedtaket blir kommuneplanen bindende.

### **Dagens situasjon ved Jordbru/Plura i Plurdalen**

I dag består området av et gårdstun med hovedhus fra 1800-tallet, kårbolig, driftsbygning, stabbur, vedskjul, flere utengsla, garasje, scooterarasje og en fritidsbolig.

Fram til 2006 var det sauehold på gården. Det har i lang tid vært reiselivsnæring på gården. Det ble drevet med fisketurisme og hytteutleie før Kallvatnet ble oppdemmet.

I dag drives det et dykkersenter ut fra tre sammenslåtte brakkerigger som ligger like ved hovedparkeringen og kårboligen.

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

Området utenom hyttefeltet og den regulerte campingplassen er i kommuneplanens arealdel vedtatt i 2016 regulert til LNFR1. Rundt gården ligger det også en hensynssone for bevaring av kulturmiljø (H570) og en hensynssone for friluftsliv (H530). Disse hensynssonene skal videreføres. Campingplassen er regulert plan 5003. Dette er vist i figur 1.

### **Kort beskrivelse av endringen ved Jordbru/Plura**

Gårdstunet legges til som LNFR2-formål og det tillates 6 nye bygg i forbindelse med dykkersenteret, hvorav 4 allerede står der i dag. Campingplassen endres til fritids- og turistformål og det tillates etablert inntil 8 mindre bygg/hytter med funksjoner som sauna, nordlyshytter og overnatting. Disse bygningene skal ha tilknytning til dykkersenteret.

Endringen og virkningene av den er mer detaljert beskrevet i planbeskrivelsen fra side 16.

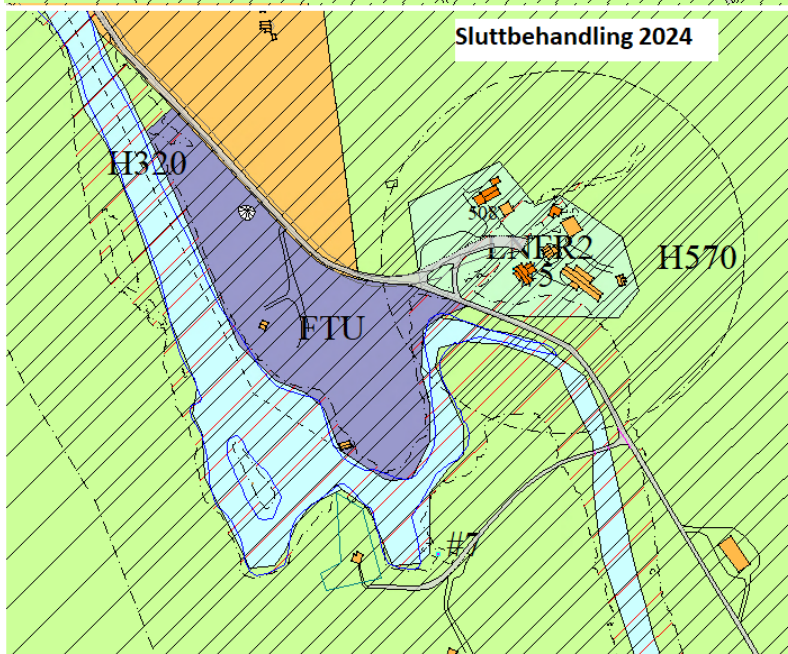
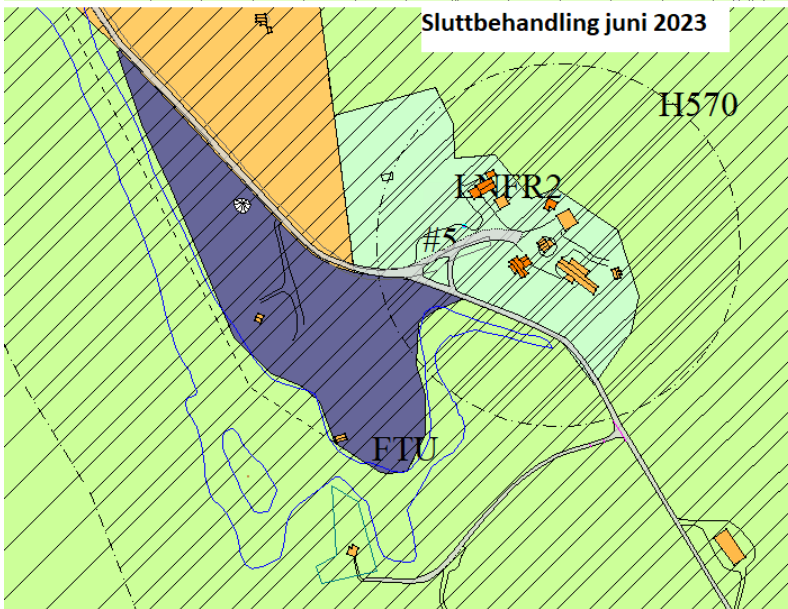
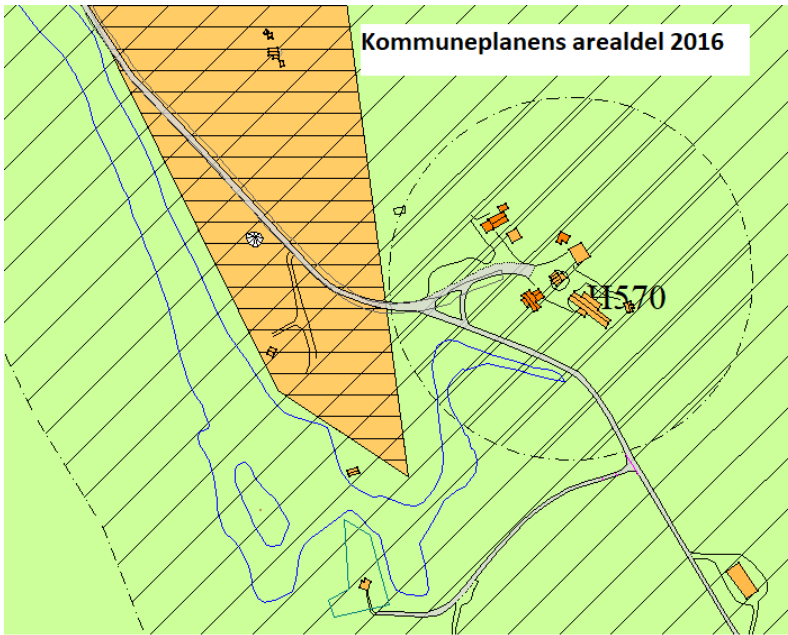
### **Endringer av planforslaget etter sluttbehandlingen i juni 2023**

Endringene knyttet til punkt 2, 3 og 4 i innsigelsen ble allerede behandlet i sluttbehandlingen av kommuneplanens arealdel i fjor sommer. Endringene av kommuneplanens arealdel som nå er til behandling handler om dykkersenteret ved Jordbru/Plura (punkt 1 og 5 i innsigelsen).

Vi har omarbeidet planen slik at rammene for utbyggingen på gårdstunet og «campingplassen» på andre siden av veien fra gårdstunet er mer tydelige og detaljerte. Alle endringene som er gjort er opplistet nedenfor og vist i figur 1:

- Vi har lagt ved en skredvurdering og en flomvurdering som konkluderer med området tilfredsstillende lovverket sitt krav til sikkerhet. NVE og Statsforvalteren vurderer med dette at sikkerheten mot flom og skred er tilstrekkelig utredet og ivaretatt.

- Som følge av flomvurderingen av Jordbru/Plura, har vi også lagt til en faresone for flom i området. Nye bygninger skal plasseres utenfor faresone for flom med unntak av to spesifikke bygg. Disse to byggene er nærmere beskrevet i bestemmelsene og vist plassering av i planbeskrivelsen.
- Innspillet fra Plura Valley, som ligger som vedlegg i saken og til planbeskrivelsen, er revidert og beskriver nå mer konkret den planlagte utbyggingen og virkningene det har på området og omgivelsene.
- Vi har også revidert planbeskrivelsen slik at området og planlagt utbygging ved Jordbru er bedre beskrevet og vurdert, samt at virkningene av endringene er bedre beskrevet.
- Den overordnede konsekvensutredningen er også oppdatert med konklusjonene fra flom- og skredfarevurderingene.
- Vi har lagt til nye bestemmelser om antall nye bygg som er tillatt å sette opp innenfor gårdstunet (LNFR2). I tillegg oppgir bestemmelsen tillatt størrelse (grunnflateareal) og byggehøyde på disse byggene. Formålet, som avgrenser hvor de nye byggene kan plasseres på gårdstunet er forminsket med 13490 m<sup>2</sup>.
- Vi har også endret bestemmelsen for hvor mange tillatte overnattingsplasser som skal være i tilknytning til dykkersenteret innenfor gårdstunet. Denne bestemmelsen er knyttet til et bestemmelsesområde i plankartet (#5) som samsvarer med LNFR2-formålet. I planforslaget som ble sluttbehandlet i fjor sommer, var det foreslått 30 overnattingsplasser. I dette nye forslaget, er det tillatt med inntil 25 overnattingsplasser, hvorav 10 av dem kan etableres i ny bebyggelse. De resterende overnattingsplassene skal etableres i godkjent eksisterende bebyggelse.
- Vi har justert bestemmelsen om de mindre byggene som er tillatt innenfor området avsatt til fritids- og turistformål. Den er justert slik at byggene, som skal være tilrettelagt for personer med funksjonsnedsettelse, kan ha en delvis overbygget terrasse/platting.
- Vi har også endret bestemmelsene slik at det er mer tydelig de generelle bestemmelsene for LNFR2 også vil gjelde for LNFR2 ved Plura. Vi har også flyttet enkelte bestemmelser mellom de som er felles for både gårdstunet og campingplassen og de som er kun for gårdstunet eller campingplassen. F.eks. «bygningene skal plasseres skånsomt i terrenget» er flyttet fra bestemmelsene til campingplassen opp til fellesbestemmelsene. Og «utforming av byggene må ta hensyn til den verneverdige bebyggelsen» er flyttet fra fellesbestemmelsene til bestemmelsene for gårdstunet.
- Vi har lagt til et eget bestemmelsesområde (#7) som tydeliggjør hvor nedgangspunktet på sørsiden av elva skal være, og endret bestemmelsen slik at det tillates etablert ei trapp ned til vannkanten.
- Vi har også justert fritids- og turistformålet og bestemmelsesområde #3 slik at de samsvarer bedre med grensene i eksisterende reguleringsplan i området.
- I tillegg har vi gjort noen andre endringer av plankartet i området: elveløpet til Plura er lagt inn med eget formål og veien innover området er vist med ei samferdselslinje.



Figur 1: Det øverste kartet viser hvordan Jordbru så ut i kommuneplanens arealdel vedtatt i 2016. Det midterste kartet viser hvordan Jordbru var foreslått endret når kommuneplanens arealdel ble behandlet i juni 2023. Det nederste bildet viser hvordan Jordbru er forestått i ny endring i dag.



## **Endring av reguleringsplan 5003: Hytteområde og caravanplass ved Jordbru**

For at planlagt utbygging kan gjøres på «campingplassen» ved Jordbru, må også reguleringsplanen i området endres.

Reguleringsplanen ble delvis endret ved vedtaket av kommuneplanens arealdel i fjor sommer, da tre hyttetomter ble tatt ut av planen. På grunn av innsigelsen fra Statsforvalteren kunne ikke resten av de foreslåtte endringene av reguleringsplanen vedtas da. Derfor skal endringene av denne reguleringsplanen behandles nå samtidig med siste delen av kommuneplanens arealdel.

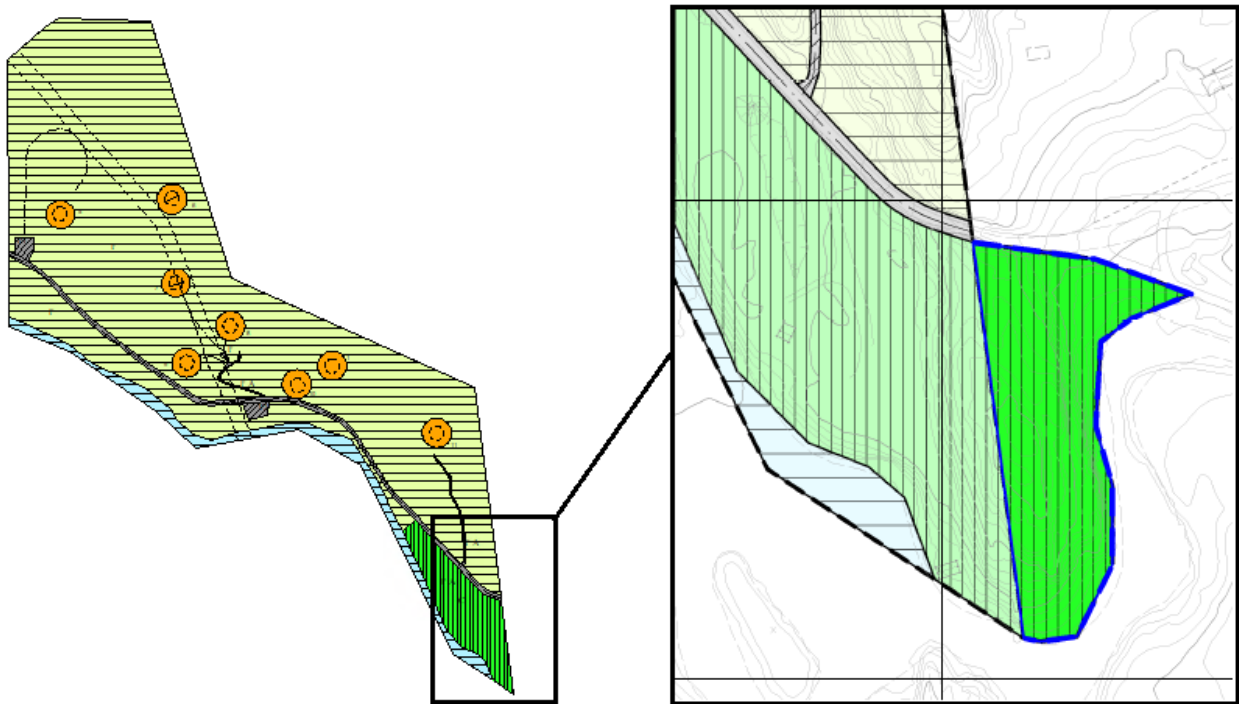
### **Endringene innebærer at:**

- Formål for «campingplass» utvides til å samsvare med fritids- og turistformålet i kommuneplanens arealdel. Plangrensen flyttes også til å samsvare med formålsgrensen. Dette er vist i figur 2.
- Bestemmelsene for campingplassen/caravanplassen § 4 erstattes med følgende:
  - Innenfor arealet avsatt til campingplass tillates etablert inntil 8 mindre bygg/hytter med funksjoner tilknyttet dykkersenteret ved Jordbru (saunapark/badstuer, nordlyshytter/ overnattingshytter og lignende) hver med grunnflate inntil 25 m<sup>2</sup>. I tillegg kan det lages terrasse/platting på inntil 10 m<sup>2</sup> bygget sammen med hver hytte. Disse bygningene kan ikke skilles ut som egne enheter.

Ved tilrettelegging for personer med funksjonsnedsettelse, kan inntil 3 av bygningene ha grunnflate på inntil BYA 35 m<sup>2</sup> og ha en delvis overbygget terrasse/platting på inntil 15 m<sup>2</sup> i tillegg til nødvendige ramper for rullestol. Atkomsten til disse skal være gangstier i terrenget.

Gesims- og mønehøyde skal ikke overskride henholdsvis 3,4 og 6,2 meter målt fra gjennomsnittlig terreng.

Bygningene skal plasseres minimum 20 meter fra elvekant. En av badstuene tillates etablert innenfor faresone for flom, nærmere elvekanten, i tilknytning til et nedgangspunkt for prøvedykking for nybegynnere og for testing av utstyr. Nedgangspunktet kan også tilrettelegges for bading.



Figur 2: Reguleringsplan 5003 (venstre) utvides som vist til høyre. Planen utvides med samme formål "campingplass".

I gjeldende reguleringsplan er det tillatt med inntil 25 campingvogner med tilhørende tilbygg/spikertelt. I tillegg er det også tillatt med toalett/sanitæranlegg på området.

Vi vurderer endringen og utvidelsen av reguleringsplanen som uproblematisk. Endringen av dette arealet vil gi en mindre intensiv bruk av arealet enn slik det er regulert i dag. Kommuneplanens bestemmelser for bevaring av kantsonen og byggegrense mot elv vil også gjelde her, slik at hensynet til elva, undervannsgrotta, reindriften og eksisterende vegetasjon vil bevares. Avgrensningen gjør også at campingområdet får en mer naturlig avgrensning i forhold til elva og gårdstunet slik det er i dag.

Strengt tatt kan vi la reguleringsplanen ligge uendret, siden loverket sier at ved motstrid vil sist vedtatte plan gjelde (kommuneplanen). Vi synes likevel at det vil være nødvendig å gjøre denne endringen. Å ikke endre reguleringsplanen vil være uheldig og egnet til å skape uklarheter og forvirring blant befolkningen om hva som faktisk gjelder i området.

### **Oppsummering, vurdering og anbefaling**

Det er kun endringene knyttet til dykkersenteret ved Jordbru/Plura som skal behandles i denne saken. Resten av kommuneplanens arealdel er allerede vedtatt med rettsvirkning i kommunestyremøte 21.06.2023.

Endringene ved Jordbru må behandles på nytt fordi dette ikke kunne vedtas samtidig som resten av kommuneplanens arealdel i fjor og fordi vi har gjort endringer av dette området

siden forrige behandling. Endringene kunne ikke vedtas i fjor sommer på grunn av innsigelsen fra Statsforvalteren. Nå som innsigelsen på dette punktet endelig er trukket, kan saken behandles nytt slik at også denne delen av kommuneplanen kan være rettslig bindende. Det gjenstående punktet i innsigelsen skal behandles i et eget løp som innebærer mekling med Statsforvalteren i Nordland.

Ifølge retningslinjene for innsigelse i plansaker etter plan- og bygningsloven H-2/14, skal planen legges ut til nytt offentlig ettersyn før et nytt kommunestyrevedtak kan treffes dersom det er gjort vesentlige endringer av planforslaget. Vi vurderer at dette ikke er nødvendig fordi planen er mer konkretisert og begrensende enn tidligere, og dermed mindre ytterliggående enn det som har vært på høring tidligere i planprosessen. Dessuten har den berørte parten fått de nye endringene på høring og deltatt direkte i prosessen.

Løsningen samlet for fritids- og turistformål og LNFR2 ved Jordbru er en erstatning for hyttetomtene som ble tatt ut av reguleringsplan 5003, i tillegg at til den regulerte campingplassen for 25 caravanplasser med tilhørende spikertelt og servicebygg endres. Dette er en løsning som er mindre problematisk for reindrifta og er mer tilpasset områdets egenart og ressursgrunnlag.

Denne endringen fører til en mindre totalbelastning av området og vil bidra til å redusere arealinngrepene oppover i fjellet og heller erstatte dette med at aktiviteten konsentreres innenfor eksisterende gårdstun. Reindriftsinteressene blir bedre ivaretatt og forslaget vil bidra positivt til lokal reiselivsatsning og sikre næringsgrunnlag for videre bosetting på gårdstunet.

Seksjon for kart og arealplan anbefaler at gjenstående del av kommuneplanens arealdel 2023-2033, som er knyttet til dykkersenteret ved Jordbru, vedtas.

08.05.2024

seksjon for kart og arealplan

Stig Roald Frammarsvik  
kommunaldirektør for tekniske tjenester

Florian Kindl  
avdelingsleder  
avdeling for areal og miljø