

Oppdragsgiver: Zar Eiendom as
Oppdragsnavn: 202152 Regulering Kvalnes
Oppdragsnummer: 634734-01
Utarbeidet av: Fredrik Lundestad og Åsmund Rajala Strømnes
Oppdragsleder: Åsmund Rajala Strømnes
Dato: 30.04.2022
Tilgjengelighet: Åpent

Planinitiativ Reguleringsplan for Kvalnes

1. Formålet med planen

Formål med planforslaget er å videreføre eksisterende regulering, med justering av tomtegrenser på de regulerte hyttetomtene, omregulere eksisterende våningshus til enebolig og omregulere «kafeen» hytteformål. Begge disse områdene er i dag regulert til landbruksformål. Ved planendringen vil det da bli totalt 19 fritidstomter og en boligtomt innenfor planområdet. I tillegg videreføre naustene, flytebryggen og hensynssonen ifm reindrift. Naustene skal skilles ut som egne enheter med tilhørighet til fritidsboligene. Planområdet omfatter eiendommen gnr. 188 bnr. 4. Planområdet omfatter også 188/1 og festegrunn 188/4/1.

2. Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet

Hvor ligger planområdet? Legg ved PDF av planområdet og SOSI-fil av plangrense.

- Planområdet ligger ved Flostrandveien (Riksvei 17) i Sørfjorden, nord for Utskarpen sentrum.



Kort beskrivelse av dagens situasjon / bruk av planområdet og nærliggende areal (blågrønne strukturer, grunnforhold, helningsgrad, solforhold, vegetasjon, topografi, geologiske ressurser, trafikkforhold, m.m.).

- Eiendommen består i dagen av berg, skog og landsbruksområde, samt et bolig / kaffebygg. Det ligger også en badestrand, sør-vest i planområdet.
- Friluftsområdet skal i stor grad beholdes og videreutvikles.
- Området ligger under marin grense slik at kvikkleire kan forekomme. Det er ikke gjort registreringer av kvikkleire i dette innenfor området.
- Området ligger slik til at det er gode solforhold på området. Sør for området ligger fjorden, og vegen (Flostrandveien) ligger i nord. I vest ligger det spredt bebyggelse, men med god avstand fra det nye hyttefeltet. I øst er det et landbruksområde.
- Området er lettere kupert med en stigning fra fjorden og opp mot veien, samt en kolle i vest i planområdet som strekker seg fra fjorden og opp mot Flostrandveien.
- Kjøreadkomst til eiendommen er fra Flostrandveien (R17).
- Det er registrert kulturminner på tomten. Disse skal tas hensyn til i utviklingen av området. I tillegg er det et SEFRAX-registrert hus innenfor planområdet. Anslått bygget mellom 1850-1874.
- Det er regulert inn i eksisterende plan en reinflyttingskorridor. Denne skal videreføres og hensyntas.
- Vi kan ikke se at planendringene har noen virkning utenfor planområdet.

3. Vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i så tilfelle vil kunne bli ivarettatt

Planen utløser ikke krav om konsekvensutredning etter forskrift om konsekvensutredninger. Vi kan ikke se at endringen av planen omfattes av konsekvensutredningsforskriften.

4. Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid

Hvordan forholder planinitiativet seg til følgende:

- «Kommuneplanens samfunnsdel 2017-2027». Vurder kapittel 7 om føringer for kommunens arealplanlegging punktvis:
 - Vektlegg hensynet til viktige landskaps- og naturverdier, og områder for friluftsliv og reindrift.
Friluftslivet i planområdet skal ivaretas gjennom tilgjengelige fellesområder som f.eks badestrand. I tillegg går det en Hensynssone ifm reindrift (K520 i eksisterende plan). Denne skal videreføres i planarbeidet.
 - Sikre naturressurser og unngå å bygge ned dyrka- / dyrkbar jord.
Store deler av innmarka til våningshuset er solgt. Dette gjør at grunnlaget for å drive gård ikke er til stede. Eksisterende landbruksområder skal bestå. Den gamle gården blir skilt ut som bolig og hytte, da den ikke har tilstrekkelig areal til å ha gårdsdrift.
 - Vektlegg høy estetisk og arkitektonisk kvalitet for bygninger og uteområder.
Settes krav til arkitektonisk redegjørelse i forbindelse med byggesak.
- «Kommuneplanen for Rana, arealdelen 2016-2028»
Området ligger innenfor kommuneplanen, og er avsatt fritidsbebyggelse.
- «Strategisk næringsplan for Rana 2014-2030»
Kan ikke se at planforslaget er i strid med denne planen. Fritidsboliger utenfor Mo vil kunne være med på å gjøre Mo i Rana mer attraktiv, som igjen vil kunne være med på å utvikle næringslivet i Utskarpen/Sjona.
- «Verneplan for Rana», vedtatt 25.06.02
Eiendommene er ikke omtalt i verneplanen.
- Ev. gjeldende reguleringsplan(er)
Gjeldene regulering for området er:
Detaljregulering for KVALNES, SJONA, planID 1833_9021
- Tilgrensende reguleringsplan(er)
Hytteområdet Vonstad – Fagerheim, planID 1833_9004

Aktuelle regionale eller statlige planretningslinjer og rikspolitiske retningslinjer:

- «Statlig planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen» (25.03.2011)
Ikke relevant.

Oppsummering:

☒ Planforslaget vil samsvare med alle overordnede planer med unntak om overordnede føringer for parkering og uteoppholdsareal.

☒ Planforslaget berører én eller flere gjeldende reguleringsplaner. Detaljregulering for KVALNES, SJONA, planID 1833_9021

Den nye planen vil erstatte plan 9021 – detaljregulering for Kvalnes, Sjøna

5. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Tanker om

- reguleringsformål
Fritidsboliger, bolig
Naust og flytebrygger
Landbruksareal, friluftsområde
Sjøareal
Veiformål
- eierforhold
privat.
- trafiksikkerhet, adkomst og parkering
Biladkomst langs Flostrandveien. Parkeringsmuligheter i gjeldene plan videreføres. Planforslaget legger opp til et parkeringskrav på 1 plasser pr fritidsbolig (bilparkering), og en felles parkeringsplass ved stranden. Parkeringsplass, ved stranden, for hytteeiere ved stranden skal også ta hensyn til parkeringsplass ment for allmenheten.
- infrastruktur (kjørevei, gang-/sykkelveg, vann, avløp, trafo, m.m.)
Det opparbeides nye veier ifm etablering av hyttefeltet, avklaring om kapasitet på vann og avløp i løpet av prosessen. Det samme gjelder tilgang til elektrisitet.

6. Utbyggingsvolum og byggehøyde

Tanker om:

- grad av utnytting (veileder) BYA, %-BYA, BRA, %-BRA
foreløpige vurderinger er å bruke % BYA.
- byggegrense/-linje
Byggegrenser.
- bebyggelsens høyde
Videreføres fra gjeldene plan, mønehøyde 5,5 meter og gesimshøyde 3,5 meter.

7. Funksjonell og miljømessig kvalitet

Tanker om:

- Bomiljø/bokvalitet
Fine områder for etablering av hyttetomter.
- Antall fritidsboliger, naust og flytebrygge
En ny hyttetomt og en ny boligtomt. Boligtomten er dagens våningshus på eiendommen.
- Boligen, det tidligere våningshuset tilknyttet gårdsdrift, har vært bebodd av familier tidligere – og det blir ingen endring. Boligen sokner til barnehage og barneskole i Utskarpen, og ligger noen kilometer unna Utskarpen sentrum.
- Reindrift
Reindrift var et viktig tema i forrige reguleringsprosess, og vil være det i denne prosessen også. Reinflyttingskorridoren som er aktiv, og går fra øst og strekker seg gjennom deler av planområdet, skal bevares og hensyntas. Det skal tas kontakt med den som er ansvarlig for reindriften og finne gode løsninger.

8. Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

Tanker om:

- Rekreasjonsbruk
Som i dag.
- Landbruk
De dyrkbare arealene videreføres i planen.
- kulturminner og kulturlandskap
I liten eller ingen grad, og kulturminnene skal bestå.
- naturmangfold (naturmangfoldloven §§ 8 til 12)
Egen sjekkliste gjennomgås.
- Reindrift
Det å etablere et hyttefelt så nært et reindriftsområde kan ha innvirkninger på forvaltningen. Løsningen i forrige plan var nøye vurdert, og i den nye planprosessen skal innspillene fra forrige runde veies tungt. De andre endringene i planen må også drøftes for reindriftsansvarlig og finne felles løsninger. Det skal tas kontakt med reindriftsutøver og

9. Vesentlige interesser som blir berørt av planinitiativet

Hvilke interesser blir vesentlig berørt, og på hvilken måte:

- friluftsliv
Planforslaget gjør ingen endringer på tilgjengeligheten til strandsonen.
- kulturminner
Det er registrert kulturminner på tomten, Kvalnes, Gravfelt og Kvalnes, Båstøanlegg. Disse er fredet, og skal tas hensyn til i utviklingen av området.
- naturressurser (landbruk, natur, vann, reindrift, m.m.)
I området er det hensynssoner for reindrift. Utvidelse av de allerede regulerte hyttetomtene kan vi ikke se har noen konsekvens for reindrift. Utvidelsen gjøres slik at de fleste hyttetomtene reguleres fram til vei. Dette gjør det mulig å kunne kjøre fram til hyttene, der dette er mulig pga terrengforhold. Alle disse hyttene ligger utenfor hensynssonene i planen som er knyttet opp mot reindrift.

Dagens våningshus foreslås regulert til bolig. Dette er en stadfesting av dagens bruk, selv om denne i dag ligger inne på areal regulert til landbruk og inngår i en landbruksseiendom, så er den i bruk som en enebolig. Landbruksarealene som denne eiendommen har i tilknytning til boligen har i de senere år blitt redusert. Nå er areal regulert til landbruk kun ca 23 daa. Dette gjør at å bruke området som en

selvstendig landbrukseiendom ikke realistisk. I de senere år har innmarka blitt leid ut til nabobruk. Våningshuset ligger utenfor hensynssone til reindrift. Vi kan ikke se at konfliktnivået endres ved at boligen og areal rundt denne reguleres til boligformål.

Tidligere eier av området fikk etablert en cafe/restaurant i et bygg på eiendommen. Dette bygget ligger også utenfor hensynssone til reindrift. Ny eier av området ønsker ikke å fortsette med denne virksomheten. Bygget i seg selv er godt egnet til å gjøre om til en fritidsbolig. I forhold til reindrift vil vi anta at det er mindre konflikt at det ligger en fritidsbolig nært hensynssonen enn en cafe/restaurant. Det må antas at det er mer trafikk til og fra et serveringssted i drift enn det er til en fritidsbolig. Dette gjør at konsekvensene for reindrift bør bli lavere ved omregulering til fritidsbolig.

10. Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet

Som en del av planbeskrivelsen skal det bli utarbeidet en ROS-sjekkliste. Denne skal følge planforslaget ved utlegging til offentlig ettersyn. De endringer som gjøres i planforslaget har liten eller ingen innvirkning på sjekkpunktene i sjekklisten.

Gi en foreløpig vurdering av hvilke tema i ROS-analysen som kan være relevante og hvordan disse kan bli ivaretatt/forebygget.

Ser ikke noen tema som innebærer stor risiko med tanke på sjekklista.

11. Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal blir varslet om planoppstart

- Rana kommune:
 - Bydrift (vann og avløp, samferdsel)
 - Barnerepresentanten i plansaker, Anita Vonstad
 - Kommunalt råd for personer med funksjonsnedsettelse
 - Seksjon for miljø, landbruk og eiendom
- Forum for natur og friluftsliv i Nordland
- NVE
- Naturvernforbundet i Rana og omegn
- Norsk ornitologisk forening rana lokallag
- Rana jeger- og fiskeforening
- Rana lokallag av fortidsminneforeningen
- Rana bonde og småbrukerlag
- Hestmannen/Strandtindene reinbeitedistrikt
- Ytre-Rana bondelag
- Utskarpen oppvekst og nærmiljøutvalg

- Reindriftsavdelingen er underordnet Statsforvalteren

12. Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte

Hvordan er samarbeid og medvirkning tenkt tilrettelagt?

- ☐ informasjonsmøte
- ☒ sosiale medier
- ☐ workshop
- ☒ ev. annen form for samarbeid og medvirkning?

De endringer som dette planforslaget legger opp til mener vi ikke får innvirkning en slik innvirkning at det krever egne særskilte vurderinger med tanke på reindrift. V vil kontakte reindriftsforvaltningen og distriktet særskilt for å be om et møte i forbindelse med varsel om planoppstart slik at vi får tidlig avklart hvordan disse stiller seg til endringene.

13. Felles behandling av plan- og byggesak etter plan- og bygningsloven § 12-15

☐ Vurderer forslagsstiller det som hensiktsmessig med felles behandling av plan- og byggesak?

Nei.