

Høring og offentlig ettersyn av plan 9024: detaljregulering for Kvalnes hytteområde

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Utvalg for miljø, plan og ressurs		

Kommunedirektørens innstilling

1. «Plan 9024: Detaljregulering for Kvalnes hytteområde», med plankart datert 06.05.2026, reguleringsbestemmelser datert 30.06.2026 og planbeskrivelse datert 30.06.2026, sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn, jf. plan- og bygningsloven § 12-10.
2. Bestemmelse om geoteknisk vurdering, som nevnt under «Planfaglige vurderinger», skal innarbeides i planforslaget, og er en del av høringen og det offentlige ettersynet.
3. «Plan 9021: Detaljregulering for Kvalnes, Sjona», vedtatt 24.03.2015, skal oppheves ved vedtak av ny plan.

Vedlegg:

- 1 Plan 9024 - Planbestemmelser 30-06-2026
- 2 Plan 9024 - Plankart 06-05-2026
- 3 Plan 9024 - Planbeskrivelse 30-06-2026

Vedlegg som er en del av saksframlegget, men som kun er tilgjengelig på kommunens nettside under «[saksdokumenter](#)»:

4. Plan 9024 - ROS-analyse 06-05-2026
5. Plan 9024 - Områdestabilitet 05-07-2024
6. Plan 9024 - Avtale mellom reinbeitedistrikt og grunneier 10-10-2025

7. Plan 9024 - Innspill fra Linea 07-07-2022
8. Plan 9024 - Innspill fra Linea 16-11-2022
9. Plan 9024 - Innspill fra Mattilsynet 26-07-2022
10. Plan 9024 - Innspill fra Nordland fylkeskommune 02-09-2022
11. Plan 9024 - Innspill fra NVE 15-08-2022
12. Plan 9024 - Innspill fra Sametinget 17-08-2022
13. Plan 9024 - Innspill fra Statens vegvesen 18-07-2022
14. Plan 9024 - Innspill fra Statsforvalteren i Nordland 07-09-2022
15. Plan 9024 - Planinitiativ Kvalnes 30-04-2022
16. Plan 9024 - Referat fra oppstartsmøte 27-04-2022

Sammendrag

Planforslaget handler om å videreføre hovedinnholdet i gjeldende reguleringsplan, med noen endringer av bebyggelsen. Eksisterende gårdstun foreslås omregulert til boligformål, og «kafébygget» til ei ny hyttetomt. To hyttetomter er tatt ut, og én er flyttet. I tillegg er størrelsene og utformingene av hyttetomtene endret. Adkomstveien til naustene, småbåthavnen og den tilhørende parkeringsplassen tas ut av planforslaget. Antall naust reduseres fra 24 til 6. I forhold til gjeldende reguleringsplan, legger planforslaget til rette for en løsning som er bedre tilpasset reinbeitedistriktets interesser, samt hensynet til naturmangfold, friluftslivet og strandsonen.

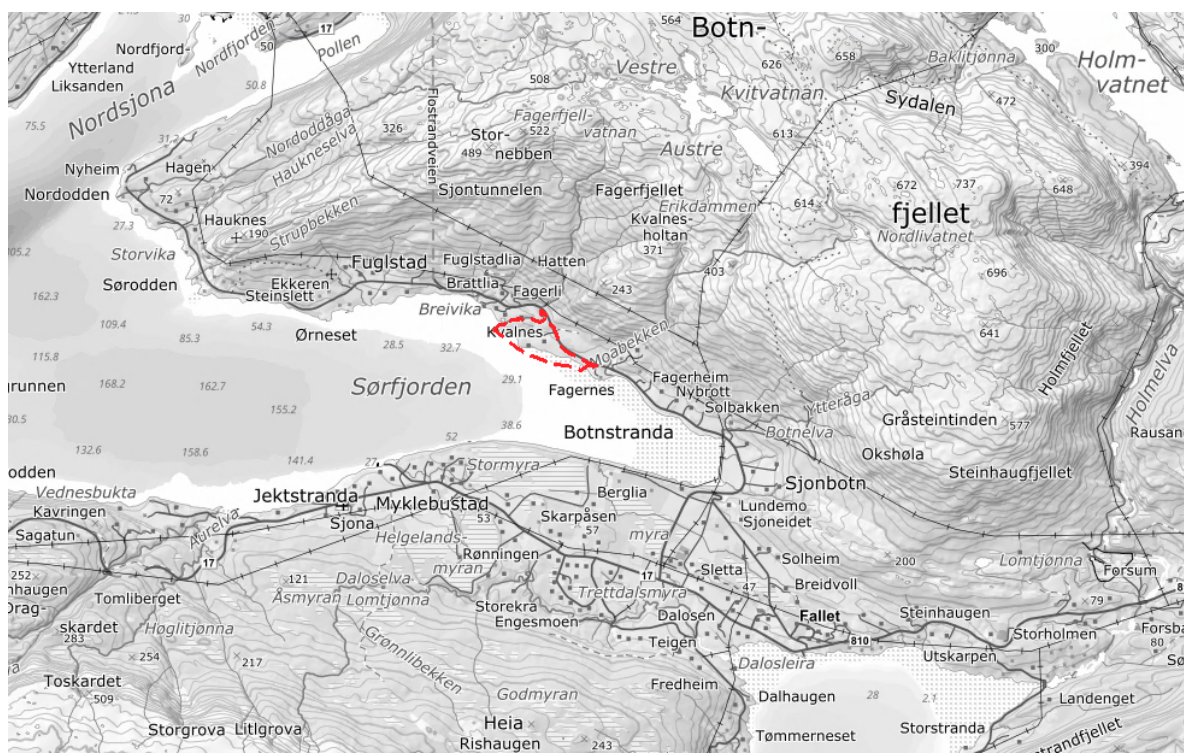
Bakgrunn og historikk

Bakgrunnen til endringen er blant annet et skifte i eierstrukturen. I tillegg er ønsket forslagsstiller å endre planforslaget for å forenkle salg og oppføring av planlagt fritidsbebyggelse, og å endre planen for å hensynta reindriften etter avtale med reinbeitedistriktet.

Forslagsstiller for planforslaget er ZAR Eiendom AS, med Asplan Viak AS som plankonsulent.

Planområdet og eierforhold

Planområdet ligger på Kvalnes i Sørfjorden, ved Sjona. Planområdet er vist med rød stiplet linje i kartet nedenfor.



Figur 1: Planområdet er vist med rødstiplet linje.

Planområdet omfatter følgende eiendommer:

Eiendom (gårds- og bruksnummer)	Eier
188/1	Tor Otto Kalås
188/4	Zar Eiendom AS
188/4/1	Zar Eiendom AS
190/5	Roald Skjønheim
304/1	Nordland Fylkeskommune

Alle planlagte hyttetomter, veier og naust, i tillegg til eksisterende gårdstun ligger innenfor eiendom 188/4. Hovedandelen av det regulerte jordbruksområdet ligger innenfor 188/1. Deler av fylkesveien Fv17, som ligger innenfor eiendom 304/1, inngår også i planområdet for å legge til rette for en adkomst til området. Små deler av eiendom 190/5 blir kun berørt hvor Trollåga (bekken nord i området) er innregulert. Festetomten 188/4/1 omfatter et eksisterende naust.

Dagens situasjon

I dag består eiendommen av berg, skog og landbruksområder, samt et våningshus med garasje og uthus, et kafébygg og et naust. Det er ikke aktivt gårdsdrift på eiendommen, men det er fulldyrka jord og innmarksbeite innenfor planområdet. Det er ikke offentlig VA i eller i nærheten av planområdet.



Figur 2: Bilde av planområdet fra nordvest for eksisterende gårdstun mot sørvest mot Sjøneset. Foto: Rana kommune, 2012

Vest i planområdet ligger også en badestrand. Fjorden ligger sør for området, og fylkesvegen ligger i nord. Langs fylkesvegen er det spredt bebyggelse, men med god avstand fra det nye hyttefeltet.

Planområdet er lettere kupert med en stigning fra fjorden og opp mot veien, samt en kolle vest i planområdet som strekker seg fra fjorden og opp mot fylkesvegen. Vegetasjonen er preget av blandingsskog med furu, bjørk og varmekjære trær i klynger med storvokste ospetrær innenfor deler av planområdet. Ellers er det svaberg som fortsetter som fjell i dagen vest i planområdet.

Planområdet ligger innenfor Hestmannen/Strandtindene reinbeitedistrikt. Det er ikke registrert beiteområder innenfor planområdet, men det går ei sentral flyttlei gjennom området.

Innenfor området eksisterer det også kulturminner hvor enkelte er fredet etter kulturminneloven.

Det står mer om dagens situasjon i planområdet i planbeskrivelsens kapittel 3.

Saksopplysninger

Rammer for planarbeidet

Planforslagets forhold til statlige og regionale føringer er vurdert og beskrevet i planbeskrivelsen kapittel 2. Det står mer om forholdet mellom planforslaget og overordnet plan under «planfaglige vurderinger» i dette saksframlegget.

Vurdering etter forskrift om konsekvensutredning

Planforslaget omfattes ikke av forskrift av konsekvensutredning. Tiltaket omfattes verken av vedlegg I eller II i forskriften. Det er derfor ikke krav om at det skal inngå en konsekvensutredning i dette planforslaget.

Planprosessen

Oppstartsmøtet for plansaken ble avholdt 19. april 2022, og forslagsstiller meldte oppstart 29. juni 2022 i Rana blad og per brev til berørte parter.

Kommunen har plikt til å konsultere representanter for berørte samiske interesser når det gjelder beslutninger som kan påvirke deres interesser direkte. Kommunen hadde derfor et konsultasjonsmøte med en representant fra Hestmann/Strandtind reinbeitedistrikt 07. mai 2025, i henhold til sameloven § 4-4. Formålet med konsultasjonen var å legge til rette for en dialog for å belyse partenes interesser, verdier og behov. Kommunen presenterte planforslaget for reinbeitedistriktet, og de fikk mulighet til å diskutere hvordan de blir berørt av planforslaget. Kommunen skrev et referat fra møtet, og det ligger vedlagt denne saken.

Etter konsultasjonsmøtet ble referatet videresendt til forslagsstiller slik at de kunne vurdere reindriftens interesser og eventuelt justere planforslaget. Forslagsstiller hadde deretter et eget møte med reinbeitedistriktet i løpet av høsten 2025, hvor de kom til enighet om hvordan planforslaget kan justeres for å bedre imøtekomme ønskene fra reinbeitedistriktet.

Kommunen mottok komplett planforslag 30. juni 2026 etter at planforslaget har blitt bearbeidet i tråd med våre tidligere tilbakemeldinger.

Innspill til planforslaget

Forslagsstiller mottok 8 innspill til planarbeidet. Innspillene er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i planbeskrivelsens kapittel 1.4 på side 6.

Kommunen stiller seg bak forslagsstillers vurderinger, med unntak av forslagsstillers svar til Sametinget. Her kommenterer forslagsstiller at de har tatt med Sametingets innspill som en egen bestemmelse i planforslaget. Innspillet handler om hvilken prosedyre og lovverk som

skal følges dersom det oppdages gjenstander eller levninger som viser eldre aktivitet i området. Dette har ikke forslagsstiller gjort.

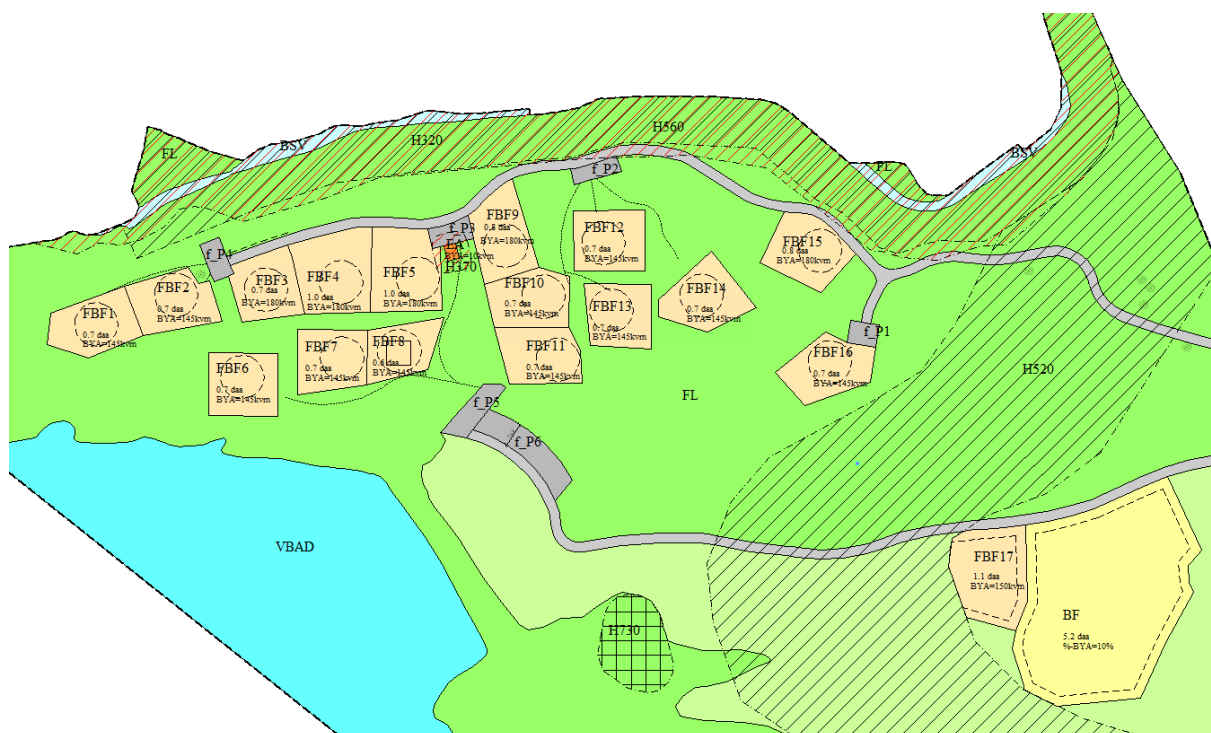
Vi vurderer likevel at dette ikke er nødvendig å ha med i bestemmelsene, fordi det er uheldig å ha referanser til spesifikke paragrafer i lovverk i bestemmelsene når lovverket kan endres. Dette kan vanskeliggjøre framtidig saksbehandling. Lovverket som Sametinget vil uansett gjelde, selv om det ikke inkluderes i disse bestemmelsene.

Beskrivelse av planforslaget, og endringer fra gjeldende plan

Dette planforslaget viderefører store deler av gjeldende reguleringsplan, «9021: detaljregulering for Kvalnes, Sjøna» (vedtatt 2015), med noen endringer når det gjelder hyttetomtene, naust, småbåtanlegg og eksisterende gårdstun.

Eksisterende våningshus, med garasje og uthus, omreguleres til boligformål med ei boligtomt på ca. 4,9 dekar.

Planforslaget legger til rette for 17 hyttetomter, inkludert eksisterende kafébygning. Plasseringene av hyttetomtene, som ligger på og rundt en kolle nord i planområdet, er omtrent som videreført fra gjeldende plan. Ei hyttetomt (FBF8) er plassert litt lenger nord enn i gjeldende plan. I tillegg er to hyttetomter (nr. 13 og 22 i gjeldende plan) fjernet med hensyn til henholdsvis samfunnssikkerhet og reindriften. Utformingen av hyttetomtene er regulert og tegnet i plankartet med størrelser mellom ca. 570- 1010 m².



Figur 3: Kartet er et utsnitt fra plankartet, og viser planlagte hyttetomter (FBF1-17), samferdselsanlegg og boligtomten (BF).

Eksisterende avkjørsel fra fv17 benyttes for all planlagt bebyggelse i området. Den ene internveien går til fritidsboligbebyggelsen, mens den andre går forbi boligarealet og FBF17 mot avsatt parkeringsplass f_P5 og f_P6. Det er avsatt flere områder for parkering i tillegg til at fritidseiendommer som grenser til vei (6 tomter) skal ha to biloppstillingsplasser for hver tomt. For fritidseiendommer som ikke grenser til vei skal bilparkering skje på nærmeste

opparbeidede parkeringsplass. Regulert parkeringsplass f_P6 skal være tilgjengelig for allmennheten med tanke på friluftsliv. Det angis et rekkefølgekrav for opparbeiding av f_P6 før det kan gis brukstillatelse for de fritidsboligene som ikke ligger inntil vei.

Det legges til rette for 6 naust, med møne- og gesimshøyde på henholdsvis 5 og 3 meter. Bestemmelser om utformingen av naustene er ellers videreført fra gjeldende plan.

I gjeldende plan 9021 er det regulert inn areal til småbåtanlegg på land og ut i sjøen. Det er også regulert inn adkomstvei ned til dette området samt en parkeringsplass. Dette videreføres ikke i nytt planforslag.

Hensynssone for flyttlei (H520) for reindriften, med tilhørende bestemmelser er videreført i dette planforslaget.

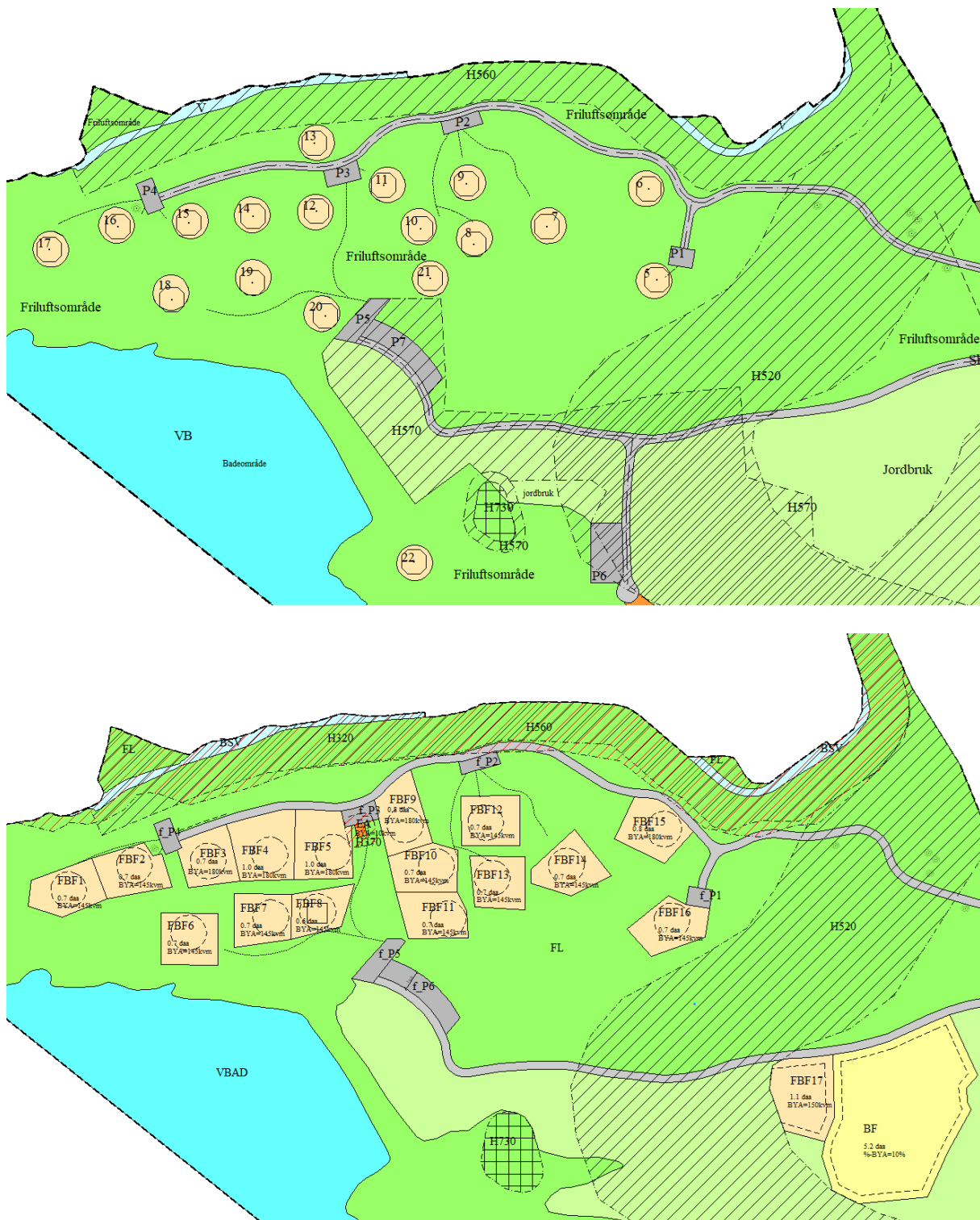
I tillegg til nevnte arealformål er det i planen avsatt formål til friluftsliv, landbruk, friluftsliv i sjø, badeområde og bruk og vern av sjø og vassdrag (Trollåga). Det tillates som hovedregel ikke tiltak i disse områdene, med unntak av mindre tiltak som leskur og lekeapparat og vedlikehold av naust.

For mer utfyllende informasjon om planforslaget, se planbeskrivelsen.

Planfaglige vurderinger

Bebyggelse, plassering og utforming

Utformingen av hyttetomtene er endret slik at de er regulert og tegnet i plankartet med størrelser mellom ca. 570- 1010 m². I gjeldende plan er plasseringen av hyttene med tilknyttede bygg kun vist som sirkel i plankartet med mulighet til å fradele hyttetomt inntil 750 m². Denne endringen er vist i kartene nedenfor dette avsnittet. Fordelen med denne endringen er at plasseringen nå er mer forutsigbar, og det er enklere å vurdere inngrepet og virkningene utformingen hyttetomtene har på naturen og miljøet rundt.



Figur 4: Øverste kart viser hvordan hyttetomtene er nummerert og plassert i gjeldende plan (9021). Det nederste kartet viser hvordan hyttetomtene er plassert og utformet i planforslaget.

Vi vurderer også at plasseringen av hyttetomtene er mer fornuftig når det gjelder topografi og avstand til friluftsområdet/badestranden. Hyttetomt FBF8 (nr. 20 i gjeldende plan) er flyttet nordover og lenger bort fra strandområdet. Tomten vil ligge høyere i terrenget og vil derfor også være mer synlig, men vi vurderer likevel at plasseringen er bedre. Dette er på grunn av at hyttetomten vil plasseres nærmere inntil andre hyttetomter, istedenfor at tomten blir liggende mer for seg selv nærmere stranden og parkeringen. Dette vil bedre

tilgjengeligheten til friluftsområdet og badestranden, og bidra til at området virker mindre privatisert.

Vi var i utgangspunktet kritisk til plasseringen og størrelsen til hyttetomt FBF17, ved eksisterende gårdstun. Dette var på bakgrunn av hensynet til reindriften og nærheten til flyttleien som går igjennom planområdet. Dette bygget er godkjent som kafé i dag, noe som vil kunne medføre en del trafikk og aktivitet av besøkende. En endring av bygget til ei hytte vil åpne opp for en annen type aktivitet. En kafé vil ha begrenset åpningstid og være mest aktuell å ha åpen på sommerstid. En hytte derimot, vil bli brukt oftere og også i den tidsperioden reinbeitedistriktet skal bruke flyttleia. I tillegg var vi kritiske til denne endringen på grunn av at i arbeidet med gjeldende plan ble det enighet om at hyttebebyggelsen skulle ligge på vestsiden av flyttleia. Dette var en lang og krevende prosess med innsigelse og mekling, hvor det ble kommet fram til en løsning som var akseptabel for reinbeitedistriktet. Nå har forslagsstiller og reinbeitedistriktet blitt enige om en justering av flere deler av planforslaget, noe som innebærer at reinbeitedistriktet er mer positive til at «kafébygget» endres til hytte. Vi har ingen innvendinger til dette.

Eksisterende våningshus/bolighus foreslås nå omregulert til en boligtomt på ca. 4,9 dekar. Boligtomten er relativt stor, men tillatt utnyttelsesgrad er til gjengjeld satt lavt (10%). Dette innebærer at potensialet for mer bebyggelse på tomten er liten, men nok til å romme eventuelle mindre justeringer av eksisterende bygg eller små tilbygg. Vi mener dette er en akseptabel løsning.

I dette planforslaget er det foreslått å redusere antallet naust som tillates innenfor området. I gjeldende plan tillates det 24 naust innenfor området som er regulert til dette, mens det i dette planforslaget er det tillatt med 6 naust. Dette er en del av avtalen forslagsstiller har inngått med reinbeitedistriktet. Naustområdet er lagt på et område som er mindre attraktivt for friluftslivet. I tillegg er det bestemmelser om byggehøyder og utforming av naustene som vil bidra til at de vil virke mindre ruvende i landskapet.

Landskapsvirkning

I forbindelse med arbeidet med gjeldende reguleringsplan (9021) ble hyttetomtene plassert slik at de skal holdes lavt i terrenget og bidra til at de skal tilpasses terrenget og landskapet. Plasseringene av hyttetomtene er hovedsakelig videreført i dette planforslaget, og det anser vi som positivt. Én hytteomt er flyttet lenger nord enn i gjeldende plan, og vil dermed være mer synlig i terrenget. På bakgrunn av hensynet til friluftsområdet og badestranden, mener vi likevel at denne løsningen er akseptabel.

Det er også bestemmelser som setter krav til byggehøyder, fargebruk og materialvalg av hyttene som også vil bidra til å minske synligheten av hyttene i landskapet.

FBF17 («kafébygget») vil være noe mer synlig og ruvende i landskapet, fordi denne hyttetomten har bestemmelser som tillater ei større hytte (BRA og byggehøyde). Hyttetomten ligger inntil eksisterende gårdstun, og dette vil bidra til at bebyggelsen er mer samlet og fjern- og nærvirkningen av hytten ikke blir like stor.

Infrastruktur

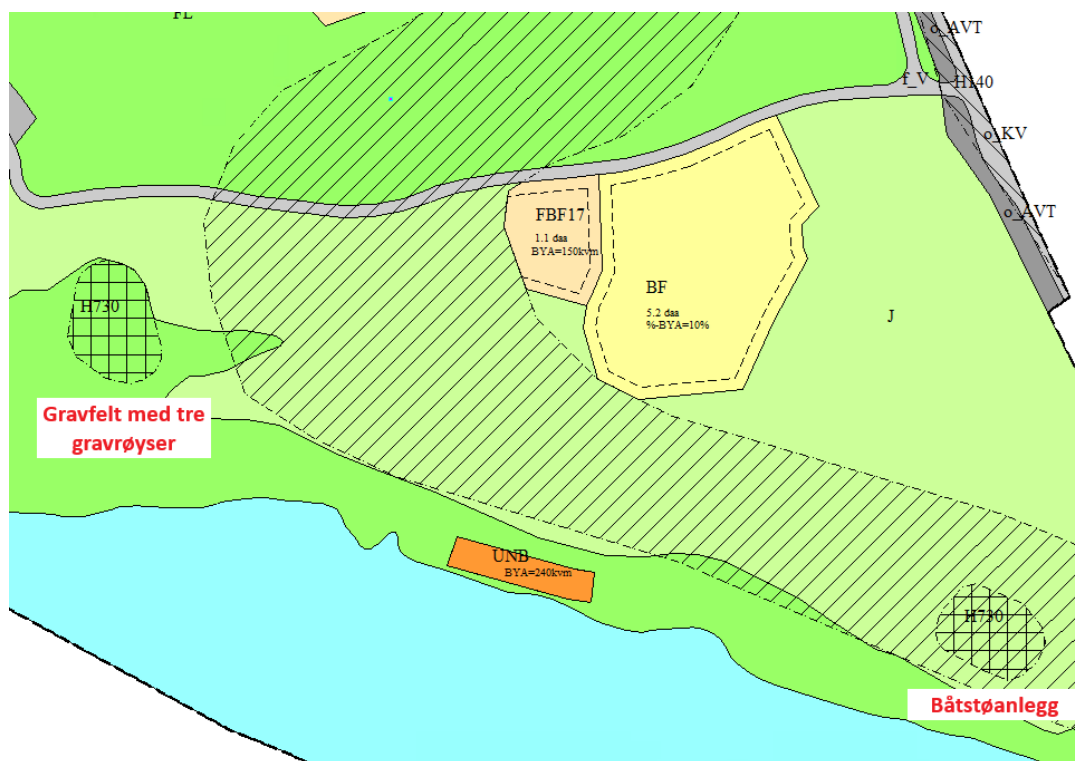
Veiene skal opparbeides på en mest mulig skånsom måte, og nødvendige inngrep skal tilsåes, beplantes i tillegg til at eksisterende vegetasjon skal bevares i størst mulig grad. I

tillegg er det egne bestemmelser om at byggingen av kjøreveien som ligger innenfor hensynssone for reindrift (flyttleien), skal skje på en slik måte at veien ikke er til hinder for flytting av rein. Det er også bestemmelser om at veien kan stenges ved behov, i forbindelse med flytting av rein. Vi vurderer at denne løsningen og de avbøtende tiltakene er fornuftige.

I planforslaget er det rekkefølgekrav om at det skal være gitt utslippstillatelse før fradeling av tomter, og at det skal etableres og settes i drift et avløpsanlegg og drikkevannsforsyning før det kan gis rammetillatelse, igangsettingstillatelse eller tillatelse etter ettrinnsøknad til etablering av hytter. Det legges til rette for en felles avløpsløsning for hyttene. Dette er vi positive til, fordi dette vil bidra til å bedre ivareta hensynet til vannmiljø, badestranden og minske naturinngrep i området.

Kulturminner og kulturmiljø

Nordland fylkeskommune var på befaring i området i forbindelse med arbeidet med gjeldende reguleringsplan i 2012. Det ble registrert to automatisk freda kulturminnelokaliteter. Det ene er et gravfelt (ID 159767) med tre gravrøyser fra jernalderen. Det andre området er et båtstøanlegg (ID 159758). Begge disse lokalitetene er sikret med en egen hensynssone (båndleggingssone etter kulturminneloven) med bestemmelser om at tiltak eller aktivitet i strid med kulturminneloven ikke er tillatt. Begge disse områdene er vist på kartet nedenfor.



Figur 5: Kartet er et utsnitt fra plankartet og viser to freda kulturminnelokaliteter med båndleggingssonen H730.

Våningshuset er anslått bygget mellom 1850-1874, og er SEFRAK-registrert. Bygningene i SEFRAK-registeret har i utgangspunktet ingen særskilte restriksjoner, men kulturminneloven krever at kommunen vurderer verneverdien før det godkjennes søknad om endring eller riving. Det er ikke planlagt endring av våningshuset som følge av dette planforslaget, og vi mener at en endring fra landbruksformål til boligformål ikke vil påvirke bygningen i noen vesentlig grad.

I gjeldende plan ligger det en egen hensynssone (H570 – bevaring kulturmiljø) over mesteparten av jordbruksarealet, med bestemmelser om at arealet ikke er avklart når det gjelder eventuelle fredete kulturminner under markoverflata, men at jordbruksdrift innenfor vanlig pløyedybde er tillatt. I tillegg er det bestemmelser om at mindre tiltak innen hensynssonen må redegjøres for særskilt og må godkjennes av regional kulturminnemyndighet (fylkeskommunen). Hensynssonen og bestemmelsen ble lagt inn i planen etter et innspill fra fylkeskommunen. I dette planforslaget er hensynssonen tatt bort, men den sistnevnte bestemmelsen er videreført innenfor formålene for jordbruk og friluft. Denne endringen er gjort på grunn av at bestemmelsen skal kunne ha juridisk virkning. Det er ikke mulig å gi bestemmelser til en hensynssone for bevaring av kulturmiljø etter plan- og bygningsloven, kun retningslinjer. Vi vurderer at denne endringen er fornuftig og ivaretar hensynet til eventuelle kulturminner innenfor jordbruks- og friluftsområdet.

Landbruksfaglige vurderinger

Dette planforslaget legger til rette for at mindre jordbruksareal går tapt til utbygging av vei og parkering, nå som småbåsanlegget med tilhørende vei og parkering er fjernet. I tillegg er antallet naust redusert, slik at trafikken til området blir mindre. Utstrekningen av jordbruksarealet er nå også mer tilpasset den kartlagte arealbruken (AR5).

Eksisterende gårdstun og «kafébygg» foreslås omregulert til boligformål og hytteformål i dette planforslaget. I boligtomten inngår eksisterende våningshus, garasje og uthus. Boligtomten og hyttetomten er tilpasset på en slik måte at minst mulig jordbruksareal omreguleres, og dette anser vi som positivt.

Det er uheldig at gårdstunet nå «skilles» fra jordbruksarealet, men i dag er det ikke aktiv gårdsdrift på eiendommen. Store deler av innmarka til gårdstunet er solgt og drives av andre, noe som bidrar til at grunnlaget for å drive gård ikke er til stede. Planforslaget legger også til rette for at jordbruksområdet skal bestå slik det er i dag.

Vi vurderer på bakgrunn av dette at å omregulere gårdstunet til bolig- og fritidsformål er uproblematisk. For å sikre at jordbruksområdet ikke kan nedbygges i større grad, er det inkludert bestemmelser om at det ikke tillates etablering av boligbebyggelse i jordbruksområdet, noe som mulig kan skje nå som det opprinnelige våningshuset adskilles fra jordbruksområdet.

Reindrift

I prosessen med gjeldende reguleringsplan ble det fremmet innsigelse av reindriftsforvaltningen i Nordland (nå underlagt Statsforvalteren). Bakgrunnen til innsigelsen var at planforslaget var til hinder for reindriften bruk av flyttleia og derfor i konflikt med reindriftslovens § 22. Etter mekling ble planforslaget justert i samsvar med det som ble avtalt i meklingen. Dette innebar blant annet at en hensynssone for flyttlei ble regulert inn, at hyttebebyggelsen ble konsentrert på vestsiden av flyttleia og at bestemmelsene i størst mulig grad skulle ta hensyn til reindriften. Innsigelsen ble deretter trukket og planen ble vedtatt.

På bakgrunn av reindriften interesser innenfor området og den tidligere historikken, inviterte vi reinbeitedistriktet til konsultasjonsmøte, slik som beskrevet under «Planprosessen» i dette saksframlegget. I konsultasjonsmøtet kom det frem hvilke konsekvenser det planforslaget som ble presentert på det tidspunktet vil ha for

reinbeitedistriktet. Etter konsultasjonsmøtet hadde forslagsstiller et eget møte med reinbeitedistriktet, hvor de kom fram til en akseptabel løsning som krevde en justert av planforslaget. Planforslaget er endret i tråd med denne avtalen som reinbeitedistriktet har akseptert. Avtalen mellom forslagsstiller og reinbeitedistriktet ligger vedlagt saken.

Planforslaget innebærer at hensynssonen for reindrift (flyttlei) med tilhørende bestemmelse videreføres fra gjeldende plan. I tillegg er bestemmelsene for utforming av vei med hensyn til reindriften videreført. Bestemmelsene om stenging av vei i forbindelse med flytting av rein og bruken av naust innenfor sommerperioden er også videreført.

Planforslaget ble justert i tråd med avtalen med reinbeitedistriktet slik at:

- småbåtanlegget med adkomstvei og parkering ble tatt ut av planforslaget
- antall naust ble redusert fra 24 til 6
- hyttetomten, som lå alene på Sjøneset (tidligere hyttetomt nr. 22), ble tatt ut

På bakgrunn av denne endringen ble reinbeitedistriktet mer positive til planforslaget og til at «kafébygget» endres til hytteformål. Vi er positive at forslagsstiller har endret planforslaget til å bedre ivareta hensynet til reindriften sine interesser i området.

Friluftsliv og strandsone

I prosessen med gjeldende reguleringsplan var Statsforvalteren kritisk til at flere av hyttetomtene ble lagt nært strandsonen, særlig nærmere sjøen enn 50 meter. Slik det er nå vil det fortsatt være hyttetomter som ligger nærmere sjøen enn 50 meter, men planforslaget er blitt justert slik at en av hyttetomtene som ligger innenfor strandsonen er tatt bort (nr. 22 i gjeldende plan), og én er flyttet litt lenger fra strandsonen (FBF8, tidligere nr. 20). Statsforvalteren var særlig kritisk til den førstnevnte hyttetomten, da den ligger plassert alene på et nes sør for badeområdet. I tillegg er småbåthavnen fjernet og antallet naust redusert med 18.

Vi mener at planforslaget har en løsning som bedre ivaretar hensynet til strandsonen enn gjeldende plan. Hensynet til strandsonen er viktig for å sikre hensynet til allmenn ferdsel, friluftslivet, landskapet og naturen. Vi er også positive til at planforslaget legger til rette for parkering nært badeområdet, som skal være tilgjengelig for allmennheten.

Barn og unges interesser

Vi mener barn og unges interesser er ivaretatt i planforslaget. Planforslaget bidrar til at strandsonen er mer tilgjengelig enn i gjeldende plan.

Grønnstruktur og naturmangfold

Planforslaget legger til rette for hyttetomter i varierende størrelser, og noen er større enn det som er tillatt i gjeldende plan. Dette innebærer at inngrepet som følge av hyttetomtene i friluftsområdet kan bli noe større enn i gjeldende plan. Likevel vil inngrepet bli begrenset av at bebyggelsen skal plasseres innenfor angitte byggegrenser, som er videreført fra gjeldende plan. I tillegg er småbåthavnen, flere naust og to hyttetomter tatt bort fra gjeldende plan. Den nye hyttetomten (FBF17) ved gårdstunet består av et allerede bebygd område. Samlet sett, vil dette planforslaget bidra til å minske inngrepet i naturen, friluftsområdet og strandsonen i forhold til gjeldende plan.

Det er også bestemmelser som sikrer at det ikke tillates oppført bygninger i grøntstrukturen, med unntak av installasjoner som er nødvendig for allmennhetens bruk av området og eksisterende naust. Eksisterende klynger av storvokste ospetrær er regulert inn i plankartet med bestemmelse om at disse skal bevares. Ved Trollåga er det regulert inn en hensynssone for bevaring av naturmiljø for å sikre at vegetasjonen langs elva skal ivaretas. Eksisterende vegetasjon eller i planområdet skal også bevares i størst mulig grad. Alle disse elementene er videreført fra gjeldende plan, og det anser vi som positivt.

Forslagsstiller har vurdert prinsippene §§ 8-12 i naturmangfoldsloven i planbeskrivelsens kapittel 5.3, og vi stiller oss bak denne vurderingen.

Vannmiljø

Vannforskriftens § 12 skal vurderes når det skal fattes enkeltvedtak om ny aktivitet eller nye inngrep i en vannforekomst som kan medføre at miljømålene ikke nås eller at tilstanden forringes

Planområdet har avrenning mot sjøen (resipienten 0362020201-2-C Sjona-indre). Forslagsstiller vurderer at resipienten er robust nok for den planlagte økte belastningen med primærrensing via felles slamavskiller for hyttetomtene. Sjødybden utenfor Kvalnes har godt fall slik at gråvann kan gravitere ut på et tilstrekkelig dyp som gir god innlagring og vannvolumet i Sørfjorden og Sjona er stort.

Vi vurderer at vannforskriftens § 12 ikke kommer til anvendelse ved dette tiltaket.

Risiko og sårbarhet

Forslagsstiller har utarbeidet en ROS-analyse for planforslaget. Det ble funnet at fare for stormflo i kombinasjon med havnivåstinging/tidevannsflom og mulig kvikkleireskred var relevant for planområdet.

Stormflo inntreffer når lavt lufttrykk og kraftig vind presser vannet inn mot kysten. Dersom stormflo inntreffer ved en springperiode, vil man få ekstra høy vannstand. På bakgrunn av dette er det et anbefalt tiltak i analysen at bygningskonstruksjoner under kote +2,1 over NN2000 må konstrueres slik at de tåler å stå under vann. Dette er tatt hensyn til i planforslaget.

Forslagsstiller har fått utarbeidet et notat om områdestabilitet i forbindelse med planforslaget. Utredningen konkluderer med at sikkerheten når det gjelder områdestabilitet ikke forverres for planlagte tiltak satt til tiltakskategori K0 og K1. For tiltak satt i tiltakskategori K3 konkluderer utredningen med at de ikke ligger innen mulig løsne- eller utløpsområde grunnet grunn- og terrengforhold og at det dermed ikke er fare for at nevnte tiltak kan utløse områdeskred eller at tiltakene kan bli truffet av skred utløst høyere opp i terrenget.

I gjeldende reguleringsplan finnes det bestemmelser som setter krav om geoteknisk vurdering før det kan tillates terrenginngrep eller bygge- og anleggstiltak. Dette er en bestemmelse som NVE var positive til og delvis foreslo selv. Denne bestemmelsen er nå tatt ut fra planforslaget, men vi vurderer at denne løsningen ikke er tilstrekkelig for å sikre hensynet til samfunnssikkerheten i området. Selv om det i den geotekniske vurderingen av dette planforslaget er kommet fram til at det ikke er fare for at planlagte tiltak vil forverre områdestabiliteten, mener vi at denne vurderingen ikke er tilstrekkelig. Dersom det i ettertid

søkes om endring av tiltak eller om andre tiltak innenfor planområdet, som ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred, er det viktig at det finnes bestemmelser som sikrer at hensynet til sikkerhet mot skred og naturpåkjenninger er ivaretatt. Vi har på bakgrunn av dette tatt med et punkt i innstillingen om at bestemmelsen om krav til geoteknisk vurdering skal innarbeidet i planforslaget og skal være en del av høringen og det offentlige ettersynet. Bestemmelsen er gjengitt nedenfor:

«Før det gis tillatelse til terrenginngrep eller bygge- og anleggstiltak, skal fagkyndig ha foretatt geotekniske undersøkelser med påfølgende vurdering for de aktuelle tiltak. For tiltak som er fundamentert på fjell og der dette klart kan påvises og dokumenteres, kan geoteknisk vurdering fra fagkyndig utelates.»

Vi anbefaler at bestemmelse om krav til geoteknisk vurdering innarbeidet i bestemmelsene. Sett bort i fra dette, vurderer vi ellers at risiko- og sårbarhet for planområdet er tilstrekkelig vurdert, og at avbøtende tiltak er tatt med i planforslaget på en tilstrekkelig måte.

Forholdet til gjeldende arealplaner

I kommuneplanens arealdel er planområdet avsatt til formål for fritidsbebyggelse med en hensynssone (H910) som innebærer at reguleringsplan (9021) fortsatt gjelder. Dette betyr at reguleringsplan gjelder foran kommuneplanen der det er motstrid mellom plankart og bestemmelser.

Planforslaget legger til rette for hytter, bolighus og naust som er større enn bestemmelsene i kommuneplanens arealdel når det gjelder tillatt utnyttelsesgrad og byggehøyde. I tillegg vil plasseringen av flere hyttetomter være nærmere strandlinjen enn 100-meters beltet langs sjø og verna vassdrag, som kommuneplanens arealdel har bestemmelser om. Planforslaget er ellers i tråd med føringene i arealdelen blant annet når det gjelder arealformål, bevaring av vegetasjon langs vassdrag og etablering av felles avløpsanlegg.

Gjeldende reguleringsplan «9021: Detaljregulering for Kvalnes, Sjøna» ble vedtatt i 2015. Hovedinnholdet i denne planen er videreført i planforslaget, med noen endringer knyttet til hyttetomtene, bolighuset og småbåthavnen. Bestemmelsene om utforming av hyttene er hovedsakelig uendret fra gjeldende reguleringsplan. Hensynssonene og bestemmelsene for både kulturminner og reindrift er også videreført i planforslaget.

Vi har inkludert et punkt i innstillingen om at gjeldende reguleringsplan skal oppheves ved vedtak av ny plan. Vedtak av ny plan fører ikke automatisk til at en eldre plan i samme område oppheves. I praksis vil det si at deler av den eldre planen fortsatt vil kunne gjelde. For å holde orden i planregisteret, og for å gjøre saksbehandlingen enklere og mer forutsigbar, ønsker vi å oppheve reguleringsplanen som «erstattes» av ny plan.

Hovedregelen er at oppheving av plan skal følge samme prosessregler som for utarbeiding av ny plan (jf. pbl. §§ 12 til 14). Dette er fordi et planvedtak bygger på en grundig faglig utredning, offentlig medvirkning og politisk prosess. Et planvedtak må derfor være forpliktende, og det må derfor også være begrensede muligheter for å fravike hovedtrekkene i planen uten en ny og tilsvarende prosess.

Samlet vurdering og konklusjon

Samlet sett vil konsekvensene av planforslaget være forbedret enn for gjeldende reguleringsplan. Planforslaget legger til rette for en arealbruk som bedre ivaretar hensynet til naturmangfoldet, friluftslivet, strandsonen og reindriften.

Planforslaget er noe i strid med overordnet plan når det gjelder utnyttelse og byggehøyder for boliger, hytter og naust, men på bakgrunn av at en del av bebyggelsen allerede eksisterer og at planforslaget er en forbedring fra gjeldende plan når det gjelder flere andre forhold, mener vi at dette er uproblematisk.

Vi anbefaler at planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

14.07.2026

seksjon for areal og utredning

Stig Roald Frammarsvik
kommunaldirektør for tekniske tjenester

Florian Kindl
avdelingssjef
avdeling for plan og forvaltning