

# Planbeskrivelse

## Detaljregulering for Kvalnes hytteområde

PlanID 9024



## Dokumentinformasjon

Oppdragsgiver: ZAR Eiendom AS  
 Tittel på rapport: Planbeskrivelse  
 Oppdragsnavn: 202152 Regulering Kvalnes  
 Oppdragsnummer: 634734-01  
 Utarbeidet av: Christina S. Joakimsen  
 Oppdragsleder: Helge Lynghaug  
 Tilgjengelighet: Åpen

|      |               |                                      |    |     |
|------|---------------|--------------------------------------|----|-----|
| 06   | 30. juni 2026 | Korrigert iht. innspill fra kommunen | CJ | HL  |
| 05   | 19. mai 2026  | Innsending mai 2026                  | CJ | HL  |
| 04   | 17. des. 2025 | Innsending des. 2025                 | HL | ÅRS |
| 03   | 02. mai 2025  | Innsending mai 2025                  | HL | ÅRS |
| 02   | 21. nov. 2024 | Innsending nov. 2024                 | HL | SW  |
| 01   | 17. jan. 2024 | Innsending jan. 2024                 | HL | SW  |
| Vers | Dato          | Beskrivelse                          | PL | KS  |

# Innholdsfortegnelse

|                                                                  |    |
|------------------------------------------------------------------|----|
| 1. Bakgrunn                                                      | 4  |
| 1.1. Forslagsstiller, plankonsulent, eierforhold                 | 4  |
| 1.2. Hensikten med planen                                        | 4  |
| 1.3. Krav om konsekvensutredning                                 | 5  |
| 1.4. Planprosessen                                               | 5  |
| 2. Planstatus og rammebetingelser                                | 14 |
| 2.1. Statlige planretningslinjer/rammer/føringer                 | 14 |
| 2.2. Regionale planer                                            | 14 |
| 2.3. Overordna kommunale planer                                  | 14 |
| 2.4. Gjeldende reguleringsplaner                                 | 16 |
| 2.5. Andre kommunale planer og strategier                        | 17 |
| 3. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold              | 18 |
| 3.1. Beliggenhet, avgrensning og størrelse på planområdet        | 18 |
| 3.2. Stedets karakter, dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk | 19 |
| 3.3. Kulturminner og kulturmiljø                                 | 19 |
| 3.4. Naturverdier                                                | 19 |
| 3.5. Vannforekomst                                               | 20 |
| 3.6. Friluftsliv                                                 | 20 |
| 3.7. Reindrift                                                   | 21 |
| 3.8. Landbruk                                                    | 21 |
| 3.9. Trafikk                                                     | 21 |
| 3.10. Teknisk infrastruktur                                      | 21 |
| 3.11. Naturfare                                                  | 22 |
| 4. Beskrivelse av planen                                         | 23 |
| 4.1. Bebyggelsens plassering og utforming                        | 24 |
| 4.2. Tilknytning til infrastruktur                               | 28 |
| 4.3. Trafikkløsning                                              | 29 |
| 4.4. Planlagte offentlige anlegg                                 | 29 |
| 4.5. Avbøtende tiltak                                            | 29 |

|                                                   |           |
|---------------------------------------------------|-----------|
| 4.6. Hensynssoner                                 | 30        |
| 4.7. Rekkefølgekrav                               | 30        |
| 4.8. Formål tatt ut av planforslaget              | 30        |
| 4.9. Avvik fra føringer i kommuneplanens arealdel | 31        |
| <b>5. Virkninger av planen</b>                    | <b>33</b> |
| 5.1. Kulturminner og kulturmiljø                  | 33        |
| 5.2. Vannmiljø                                    | 34        |
| 5.3. Friluftsliv og strandsone                    | 34        |
| 5.4. Landbruk/jordressurser                       | 39        |
| 5.5. Reindrift                                    | 39        |
| 5.6. Risiko og sårbarhet                          | 39        |
| 5.7. Oppsummering                                 | 40        |
| <b>6. Vedlegg</b>                                 | <b>42</b> |

# 1. Bakgrunn

## 1.1. Forslagsstiller, plankonsulent, eierforhold

Forslagsstiller: ZAR-Eiendom AS

Plankonsulent: Asplan Viak AS

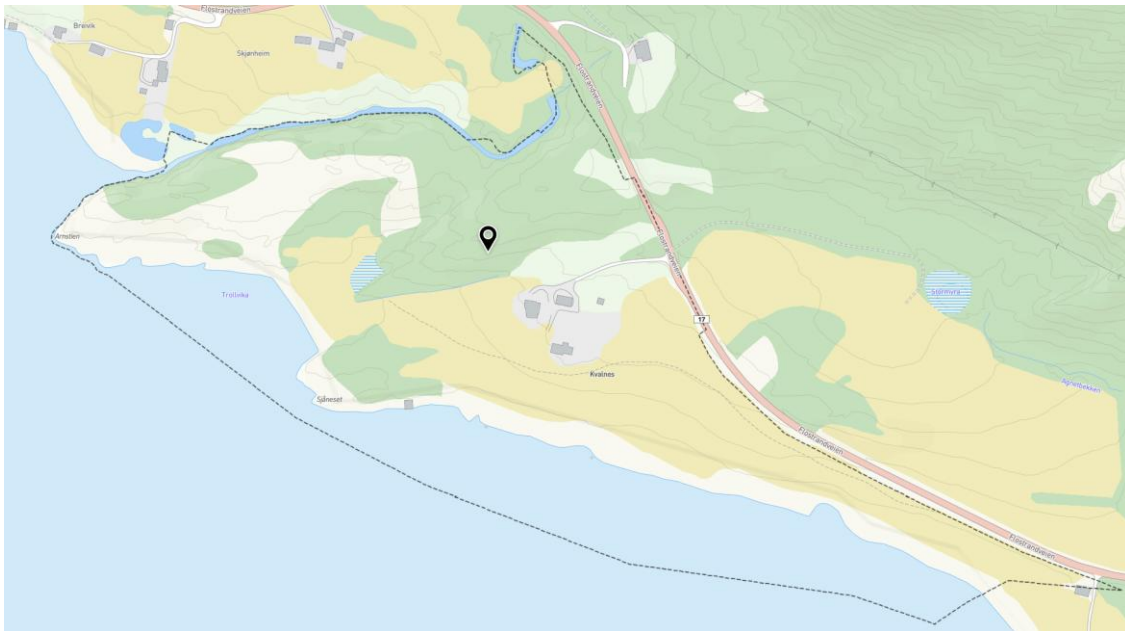
Planområdet omfatter eiendommen gbnr. 188/4. Planområdet omfatter også 188/1, festegrunn 188/4/1, samt deler av 304/1 (fv17).

| GBNR.   | Eier                          |
|---------|-------------------------------|
| 188/4   | ZAR-Eiendom AS                |
| 188/4/1 | ZAR-Eiendom AS                |
| 188/1   | Tor Otto Kalås                |
| 304/1   | Nordland fylkeskommune (fv17) |

## 1.2. Hensikten med planen

Formål med planforslaget er å videreføre eksisterende regulering, med justering av tomtegrenser på de regulerte hyttetomtene og omregulere «kaféen» til fritidsbolig. Kaféen er i dag regulert til landbruksformål. Ved planendringen vil planen legge til rette for totalt 17 fritidsboliger innenfor planområdet. Tomtene blir nå renummerert i forhold til gjeldende regulering til FBF1-16 og den tidligere kaféen får benevnelse FBF17. Bebyggelsen på gårdstunet og arealene der foreslås regulert som en boligtomt.

Adkomstveien til naustene, og flytebryggen samt parkeringen til disse tas ut av planforslaget. I tillegg så reduseres antall naust fra 24 til 6. Hyttetomt merket nr. 22 i plan 9021 tas også ut. Endringene nede ved sjøen gjøres etter avtale med Hestmann/Strandtind reinbeitedistrikt. Naustene skal skilles ut som egne enheter med tilhørighet til fritidsboligene.



Figur 1: Oversikt over planområdet med avgrensning

### 1.3. Krav om konsekvensutredning

Tiltak iht. planforslaget omfattes ikke av vedlegg I eller II i forskrift om konsekvensutredning (kuf). Planforslaget utløser dermed ikke krav om konsekvensutredning iht. kuf. §§ 6 eller 8.

### 1.4. Planprosessen

Kommunen mottok planinitiativ den 10. mars 2022 (revidert 30.04.2022). Oppstartsmøte ble avholdt 19. april 2022. I dialog med kommunen ble det avklart at planforslaget ikke omfattes av forskrift om konsekvensutredning.



Figur 2: Kvalnes sett fra Sjonhagenveien. Foto: Helge Lynghaug/Asplan Viak AS

### Varsel om oppstart

Annonse med varsel om planoppstart ble annonsert i Rana blad 01.07.22. Varselbrev ble sendt ut 29.06.22. Frist for å komme med innspill var satt til 15.08.22. Oppstart av planarbeid var også annonsert på vår hjemmeside [www.asplanviak.no](http://www.asplanviak.no). Vi har mottatt 8 innspill, hvorav to fra Linea. Disse gjennomgås og kommenteres under.

| Innspill/utdrag                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Kommentarer                                                                                                                                                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Linea Trafo, 07.07.2022</b><br><br>Linea har etter energiloven områdekonsesjon i aktuelle kommune. Dette innebærer at vi etablerer og drifter strømnettet i kommunen (høyspent og lavspent fordelingsnett). I tillegg har Linea anlegg som er etablert etter anleggskonsesjon innenfor kommunen.<br><br>Deres innspill omhandler at det i planområdet må tas høyde for de anlegg som det er nødvendig for Linea å etablere og drifte, og følgende utdrag tas med:<br><br>Det må ikke gjøres inngrep i terrenget som medfører endring av overdekningen over kabler eller oppfylling av terrenget som medfører redusert høyde opp til luftledningsanlegg. | <br><br><br><br><br><br><br><br><br><br>Det skal ikke gjøres inngrep uten gravemelding.<br><br><br><br><br><br><br><br><br><br>Spenningsnivå tas ikke med i planen. |



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Spenningsnivået for ledningsanleggene må <i>ikke</i> påføres i planen, herunder plankartet.</p> <p>Det er viktig å synliggjøre byggegrenser mot nettstasjoner i reguleringsbestemmelsene. Følgende må spesifikt ivaretas i plan med bestemmelser:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nettstasjoner tillates oppført også utenfor regulerte byggegrenser og kommer i tillegg til tillat utnyttelsesgrad</li> <li>- Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrense og at det generelt er 5 m byggegrense rundt nettstasjoner</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <p>Det reguleres inne eget areal til trafo etter nytt innspill fra Linea, se under.</p>                                                                                                                                                                                                 |
| <p><b>Linea, Trafo 16.11.2022</b></p> <p>Vi ber om at det blir avsatt tomt og regulert inn til formålet nettstasjon.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <p>Tomt reguleres inn som ønsket ved parkeringsplass f_P3.</p>                                                                                                                                                                                                                          |
| <p><b>Statens vegvesen, 17.07.2022</b></p> <p>Statens vegvesen har investert store summer i nasjonale turistveger, som er av stor verdi for bla. turismenæringen. Skjemmende tiltak, stor og skjemmende bygningsmasse og ødeleggende terrenginngrep er eksempler som vi ikke ønsker inntil turistvegen. Dette kan i ytterste konsekvens medføre at statusen som turistveg blir fjernet. I Rana kommune er det snakk om strekningen Helgelandskysten. Det er viktig at Rana kommune er sitt ansvar bevisst i arbeidet med denne strekningen. Det er dermed også viktig at det tas hensyn til denne strekningen i planarbeidet. For generelle spørsmål om nasjonale turistveier, kan dere gjerne ta kontakt med Statens vegvesen via kontaklinformasjon på nasjonalteturstveger.no.</p> <p>Oppstartsvarelet og referatet til oppstartsmøte viser ellers at våre interesser er ivaretatt.</p> <p>Statens vegvesen bidrar gjerne med trafikkdata, ulykkedata eller lignende dersom dere ønsker det i planprosessen. Vi viser også til vår kartbaserte innsynsløsning vegkart.no som gir innsyn i data fra NVDB.</p> <p>Statens vegvesen har ingen flere innspill så langt og ser frem til å motta en mer detaljert reguleringsplan for videre behandling.</p> | <p>Vi kan ikke se at tiltakene som hjemles i denne planen skulle komme i konflikt med fylkesveien som en nasjonal turistvei.</p> <p>Merknaden tas til orientering. Vi kan ikke se at informasjon som ligger i de dataene som det vises til vil få noen virkninger på planforslaget.</p> |



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Sametinget, 17.08.2022</b></p> <p>Etter vår vurdering av beliggenhet og ellers kjente forhold kan vi ikke se at det er fare for at tiltaket kommer i konflikt med automatisk fredete samiske kulturminner. Sametinget har derfor ingen spesielle merknader til planforslaget.</p> <p>Skulle det likevel under arbeid i marken komme fram gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget omgående, jf. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml.) § 8 annet ledd. Vi forutsetter at dette pålegg formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <p>Tar med dette som ordlyd i bestemmelsene.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <p><b>Statsforvalteren i Nordland, 07.09.2022</b></p> <p><b>Planstatus</b> Planområdet er i sin helhet regulert og fordelt på de formål som framgår av reguleringsbestemmelsene. Det kommer ikke klart fram av oppstartmeldingen hvor våningshuset og kafeen er plassert, men vi antar at de nevnte bygningene inngår som en del av tunet på landbrukseiendommen.</p> <p><b>Jordbruk</b> Kvalnes hyttefelt er etablert på en landbrukseiendom og deler av området er avsatt til landbruksformål. Ved revidering av reguleringsplanen må hensynet til jordverninteressene ivaretas og regelverket for eventuell fradeling av eksisterende bygningsmasse på landbrukseiendommen vurderes i henhold til jordloven.</p> <p><b>Reindrift</b> Området ligger innenfor Hestmannen/Strandtindene reinbeitedistrikt. Da gjeldende reguleringsplan ble utarbeidet, ble den gjenstand for en omfattende prosess. Det går ei sentral flyttlei gjennom planområdet. Statsforvalteren forutsetter at reindriftas interesser ivaretas i planprosessen. Det må ikke gjøres endringer verken i plankart eller planbestemmelser som svekker hensynssonen for flytting av rein gjennom området. Flyttleier har et særlig vern etter reindriftingslovens § 22, og det er ikke lov å iverksette tiltak som hindrer bruk av flyttleiene.</p> <p>Øvrige deler av uttalelsen viser til klimaveiledning, digitale plankart og samordning av statlige innsigelser.</p> | <p>Planstatus: Statsforvalterens antagelse er korrekt. Vi vil beskrive tilsvarende forhold grundigere i fremtidige saker.</p> <p>Jordbruk: Jordlovsvurdering må gjøres av kommunen. Utover selve fradelingen av bebyggelsen på tunet opprettholdes formål jordbruk der det har vært dyrkamark, slik det var i gjeldende regulering.</p> <p>Reindrift: Det har vært dialog med reinbeitedistriktet, se egen avtale. Dette innebærer at småbåtanlegg tas ut av planen. Naustene reduseres fra 24 til 6 stk. Adkomstvei og parkering til dette tas ut av planforslaget. Regulert hyttetomt nr 22 tas også ut av planen.</p> <p>Øvrige deler av uttalelsen tas til etterretning. Vi kjenner ikke til forhold som gjør Kvalnes spesifikt mer utsatt knyttet til klimaendringer. Sjøna er kjent for hardt vær, og det antas at dette vil fortsatt være tilfellet fremtiden.</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>NVE, 15.08.2022</b></p> <p>NVEs konkrete innspill<br/>Grunnforhold/geoteknikk Ifølge NGUs løsmassekart (vist i NVE Atlas) består området av marine avsetninger i form av hav- og fjordavsetninger, både tynt og tykt dekke.</p> <p>Planavgrensningen med høydekoter viser at mye av terrenget i området er bratt.</p> <p>Det er viktig at det i forbindelse med det kommende reguleringsplanarbeidet utarbeides en geoteknisk vurdering gjennomført av fagkyndig i form av et notat/rapport. Det er viktig at det i geoteknisk vurdering entydig konkluderes med at planlagte tiltak oppfyller kravene til sikker byggegrunn jf. pbl. § 28-1 og krav til sikkerhet mot skred jf. TEK17 kap.7 og at NVEs kvikkleireveileder 1/2019 legges til grunn. Dersom geoteknisk vurdering avdekker behov for risikoreduserende tiltak for å oppnå tilstrekkelig sikkerhet, må disse tas inn i selve reguleringsplanen (plankart og bestemmelser)</p> <p>Øvrig uttalelse er standard uttalelse fra NVE med henvisning til nettbasert veiledning.</p> | <p>Områdene det er planlagt ny fritidsbebyggelse i ligger på fjellrygger med tynn overdekning av løsmasser.</p> <p>Vi har tatt innspillet til følge og det foreligger nå geoteknisk vurdering.</p> |
| <p><b>Mattilsynet, 26.07.2022</b></p> <p>Når det planlegges utlegging av nye bolig- (herunder fritidsboliger) eller industriområder, eller fortetting innenfor eksisterende bebyggelsesområder, må en vurdere muligheten for å knytte disse til eksisterende vannforsyningssystemer i nærheten, eller om nødvendig til nytt fellesanlegg. Vi minner om at nye fellesanlegg skal være eid av kommunen når de er av en viss størrelse, som bestemt i lov om vass- og avløpsanlegg. Kommunen kan etter søknad gi tillatelse til annet eierskap ved etablering av nye vannforsyninger/anlegg, disse skal da organiseres som andelslag eid av brukerne. Kommunen avgjør om det ellers skal stilles særlige vilkår for tillatelsen. Dersom det besluttes å etablere et nytt felles vannforsyningssystem, er det nødvendig med prøvetaking av vannet fra kilden. Prøvetakingen må ha tilstrekkelig varighet og omfang, for å dokumentere kildens vannkvalitet og vurdere</p>                                                                           | <p>Innspillet tas til etterretning. Det er ikke tilgang på offentlig vann i området. Felles vannanlegg vurderes i byggeprosessen.</p>                                                              |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>vannets egnethet som drikkevann. Deretter fastsettes eventuell vannbehandling, før planmyndigheten tillater etablering av vannforsyning og deretter oppføring av bygninger. Mattilsynet kan veilede nærmere om dette. Det skal søkes om plangodkjenning av etablerings- og driftsplaner for et evt nytt vannforsyningssystem hos Mattilsynet hvis den maksimale drikkevannsproduksjonen skal dimensjoneres til å bli minst 10 m<sup>3</sup> per døgn. Vannverket skal registreres hos Mattilsynet. Vannforsyninger som leverer vann til minst to abonnenter skal uansett størrelse registreres, selv om det ikke utløses krav om plangodkjenning. Vann og avløp skal være ferdig etablert, og har sikker levering av tilstrekkelige mengder vann av drikkevannskvalitet, før boliger, fritidsboliger m.v. tas i bruk, jf plan- og bygningsloven § 27-1.</p>                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <p><b>Nordland fylkeskommune, 02.09.2022</b></p> <p>Nfk viser til Fylkesplan for Nordland punktene 8.3, 8.5 og 8.6</p> <p>Videre vises det til potensielle utfordringer knyttet til vannmiljø, naturfare, strandsone, reindrift, klimautfordringer og kulturminner.</p> <p>Utfylt ROS-analyse er ikke tilfredsstillende ifølge referat fra oppstartsmøte. Kommunen gjør oppmerksom på at det ligger aktsomhetsområder for jord- og flomskred nord ved elva og veien.</p> <p>Det ligger også et aktsomhetsområde for flom langs elva Trollåga, nordvest i planområdet.</p> <p>Med hensyn til skred og flom for området viser NFK til at Norsk klimaservicesenter har utarbeidet en klimaprofil for Nordland. Denne gir et kortfattet sammendrag av dagens klima, forventede klimaendringer og klimautfordringer. Klimaprofilen er et supplement til klimahjelperen. NFK viser også til klimatilpasning.no, se havnivå i kart og NVEs nettsider.</p> <p>Strandsone<br/>NFK viser til veiledning om temaet på fylkeskommunens nettsider og veileder utarbeidet av</p> | <p>Planforslaget er en endring av en eksisterende vedtatt plan for Kvalnes.</p> <p>Opprinnelig plan ivaretar eller har avklart forhold knyttet til flyttled for reindrift, strandsone og kjente kulturminner i området. Ny plan bygger på det samme rammeverket, og endringene er etter det vi kan se en forbedring for reindrift.</p> <p>Når det kommer til vannforvaltning, åpner ny regulering for etablering av felles renseanlegg, noe som forhindre vannforurensning.</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <p>fylkeskommunen for funksjonell strandsone og byggegrense i 100-metersbeltet.</p> <p>Vannforvaltning<br/>Gjennom regional plan for vannforvaltning i henhold til EUs vannforskrift, er det vedtatt miljømål for vannforekomstene i planområdet. Det generelle miljømålet er at alle vannforekomster skal ha god økologisk tilstand innen 2027. Fylkeskommunen ber kommunen hente inn og ta hensyn til informasjon om risiko- og påvirkningsanalyse for vannforekomster som kan bli berørt av planleggingen. Informasjon om vannforekomster finnes på vann-nett portal. For mer informasjon om den regionale planen, vannområdene i fylket og videre veiledning, vises til vannportalens regionale side og den nasjonale vannportalen siden.</p> <p>Kulturminner og kulturmiljø<br/>I forbindelse med utarbeidelse av eksisterende plan utførte fylkeskommunen arkeologisk registreringsarbeidet i planområdet. I gjeldende plan anses derfor bygge- og tiltaksområder som avklart i henhold til kulturminnelovens § 9 (om undersøkelsesplikt). Alt dyrkbart areal er imidlertid ikke avklart og omfattes derfor av hensynssone H570. Justeringer av tomtegrenser i området med hytter har vi ingen merknader til. Det fremgår ikke, så langt vi kan se, hvor ny hyttetomt er planlagt og gjør oppmerksom på de registrerte, fredete kulturminnene i planområdet. Vi forutsetter at den nye hyttetomta ikke plasseres nært disse.</p> <p>Kulturminner i Nordland vil gi endelig uttalelse når planen legges ut til offentlig ettersyn.</p> |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|



Figur 3: Utsyn vestover fra FBF14: Foto: Helge Lynghaug/ Asplan Viak AS



Figur 4: Bilde tatt nordøstover fra strandsonen ved ytre del av Trollavika. Foto: Helge Lynghaug/ Asplan Viak AS

### Konsultasjoner

Rana kommune hadde et møte i reinbeitedistriktet i mai i 2025, definert som et konsultasjonsmøte. Møte ble avholdt for å informere om planene for området. Planforslaget som ble presentert innebar å beholde småbåtanlegget og antall naust, parkering og adkomstvei til dette området. Det ble også informert om at kafeen skulle reguleres til fritidsbolig. Gitt disse opplysningene så var representanten for reinbeitedistriktet imot planforslaget som ble presentert av kommunen.

Grunneier har i løpet av høsten 2025 hatt dialog med reinbeitedistriktet for å komme fram til en planendring som begge partene kunne akseptere. Vedlagt planbeskrivelsen følger signert avtale mellom reinbeitedistriktet og grunneier.

## 2. Planstatus og rammebetingelser

### 2.1. Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

- Statlig planretningslinje for klima og energi
- Statlig planretningslinje for arealbruk og mobilitet
- Statlig planretningslinje for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen

### 2.2. Regionale planer

Gjennom regional planstrategi har Nordland fylkeskommune opphevet en del tidligere relevante regionale planer. Regional plan for Nordland gjelder fortsatt inntil den skal bli erstattet av regional plan for arealforvaltning. Regional plan for Nordland har arealpolitiske retningslinjer. Aktuelle tema i dette området er være naturens tåleevne, samiske interesser, strandsone og friluftsliv.

Nytt planforslag gir endringer i forhold til det opprinnelige plangrunnlaget. Det legges til rette for mindre arealbeslag til utbygging. Det forutsettes i den nye planen at det skal etableres felles avløpsløsning, noe som vurderes som positivt for vannmiljø sammenlignet med den gjeldende situasjonen.

Vi kan ikke se at planforslaget er i strid med regional politikk.

### 2.3. Overordna kommunale planer

#### Kommuneplanens arealdel

Under vises utsnitt av gjeldende kommuneplan for Rana (vedtatt 21.06.2023, plan ID KA2023), samt gjeldende reguleringsplan for området. Planområdet i kommuneplanens arealdel viser til at det er reguleringsplanen som er gjeldende, der reguleringsplanen navngitt «Detaljregulering for Kvalnes, Sjona» (datert 23.03.2015, plan ID 9021) omfatter følgende reguleringsformål:

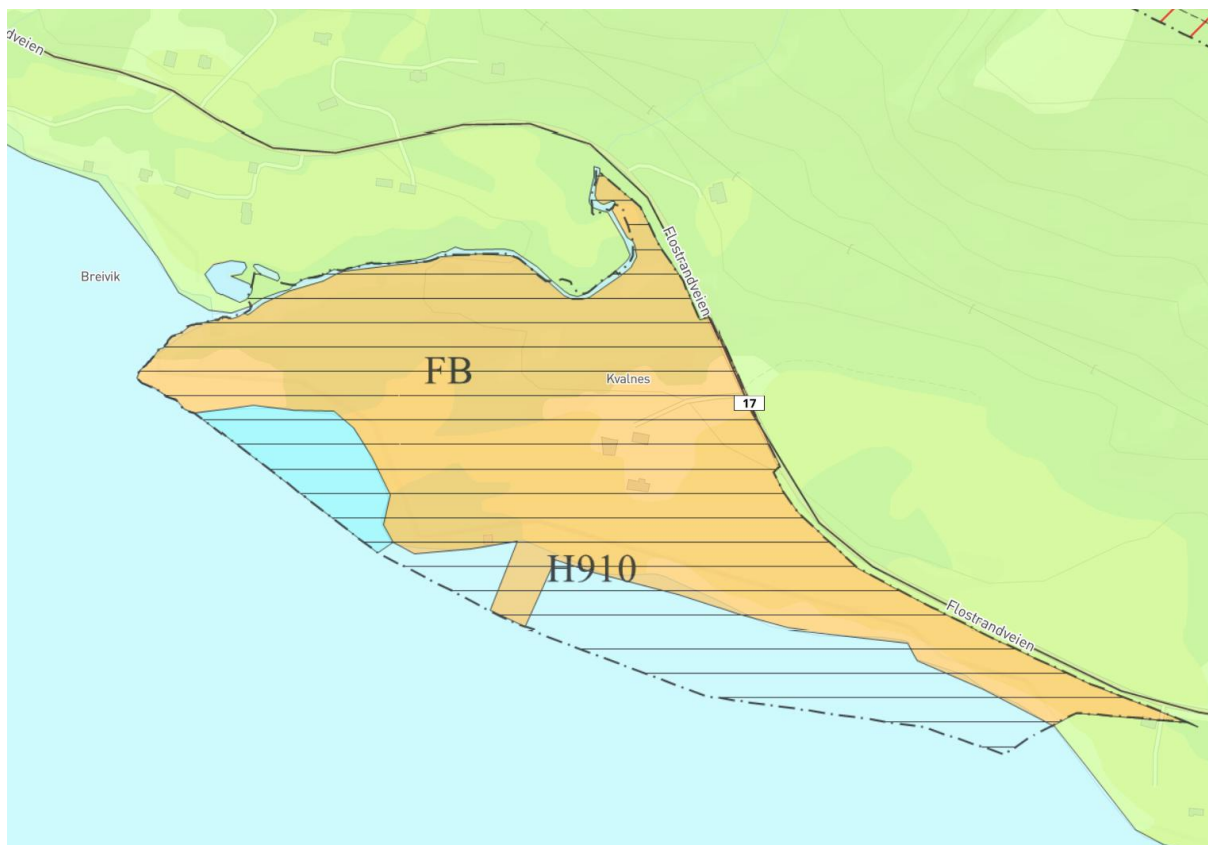
*Bebyggelse og anlegg: fritidsbebyggelse, småbåtanlegg i sjø og vassdrag, Naust, samferdsel og teknisk infrastruktur, kjørevei, annen veigrunn og parkering.*

*Landbruks-, natur- og friluftsområde samt reindrift: jordbruk og friluftsmål,*



Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone: bru og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, friluftsområde i sjø og vassdrag og badeområde.

Hensynssoner: friskt, hensyn reindrift, bevaring naturmiljø, bevaring kulturmiljø og båndlegging etter lov om kulturminner.



Figur 5 Utsnitt av gjeldene kommuneplan H910 er hensynssone, reguleringsplan som fortsatt skal gjelde. Kilde: kommunekart.com

### Kommuneplanens samfunnsdel (2024-2036)

Samfunnsdelen har føringer for arealplanlegging i kommunen gjennom konkrete føringer i arealstrategiene. Arealstrategiene er hovedsakelig ment til bruk ved revisjon av kommuneplanens arealdel, men skal samtidig også være føringer for all arealplanlegging iht. pbl.

Planforslaget tar hensyn til og følger opp følgende arealstrategier:

|                                                                                     |                                                                                                            |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Høy estetisk og arkitektonisk kvalitet for bygninger og uteområder skal vektlegges. | Det er angitt krav til utforming av fritidsbebyggelsen, for at bebyggelsen skal harmonere med omgivelsene. |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Hensynet til landskaps- og naturverdier, og områder for friluftsliv og reindrift skal vektlegges, og kulturminner skal ivaretas. | Planforslaget tar hensyn til både <ul style="list-style-type: none"> <li>- friluftsliv - parkeringsformål til besøkende</li> <li>- reindrift - hensynssone for flyttlei og fjerning av flere formål sammenlignet med plan 9021</li> <li>- kulturminner – fjernet fritidsformål nært automatisk freda kulturminne, og hensynssoner tilknyttet kulturminner.</li> </ul> |
| Naturgrunnlaget for samisk kultur og næringsutvikling skal vektlegges.                                                           | Hensynssone for flyttlei og fjerning av flere formål sammenlignet med plan 9021, iht. dialog og skriftlig avtale med reinbeitedistriktet.                                                                                                                                                                                                                             |
| Naturressurser skal ivaretas, og dyrka/dyrkbar jord skal sikres mot nedbygging.                                                  | Dyrka/dyrkbar mark avsettes til jordbruksformål og skal i utgangspunktet ikke tillatte tiltak i grunnen.                                                                                                                                                                                                                                                              |

## 2.4. Gjeldende reguleringsplaner

Gjeldende regulering fra 2015 tilrettelegger for punktfradeling av tomter til fritidsboliger, markert med sirkulære formålsområder. Bruk av naustene i området er begrenset av reindriftsinteressen knyttet til flyttleien som går gjennom planområdet fra nord mot øst.

Viktige problemstillinger i forrige planprosess har vært forholdet til reindrifta og flyttlei. Vi registrerer inntegnet flyttlei fra nord og mot sørøst, samt inngående bestemmelser om brukstid av naustområdet. Begge deler videreføres uendret i nytt planforslag.

Videre ser vi at området har viktige kulturminner. Disse er markert med hensynssoner. Dette gjelder både gravhauger og kulturlandskapet. Også dette videreføres i nytt planforslag.

Den nye planen vil erstatte plan 9021 fra 2015. Overordnet så vil den nye planen videreføre store deler av plan 9021. Den største endringen er at småbåtanlegget tas ut av planen. Adkomst vei og parkering til dette området tas også ut. Antall naust reduseres kraftig. Kafébygget reguleres til fritidsbolig og gårdsbebyggelsen og deler av gårdstunet reguleres til bolig.

Tilgrensende reguleringsplan er Hytteområdet Vonstad – Fagerheim, plan ID 1833\_9004.



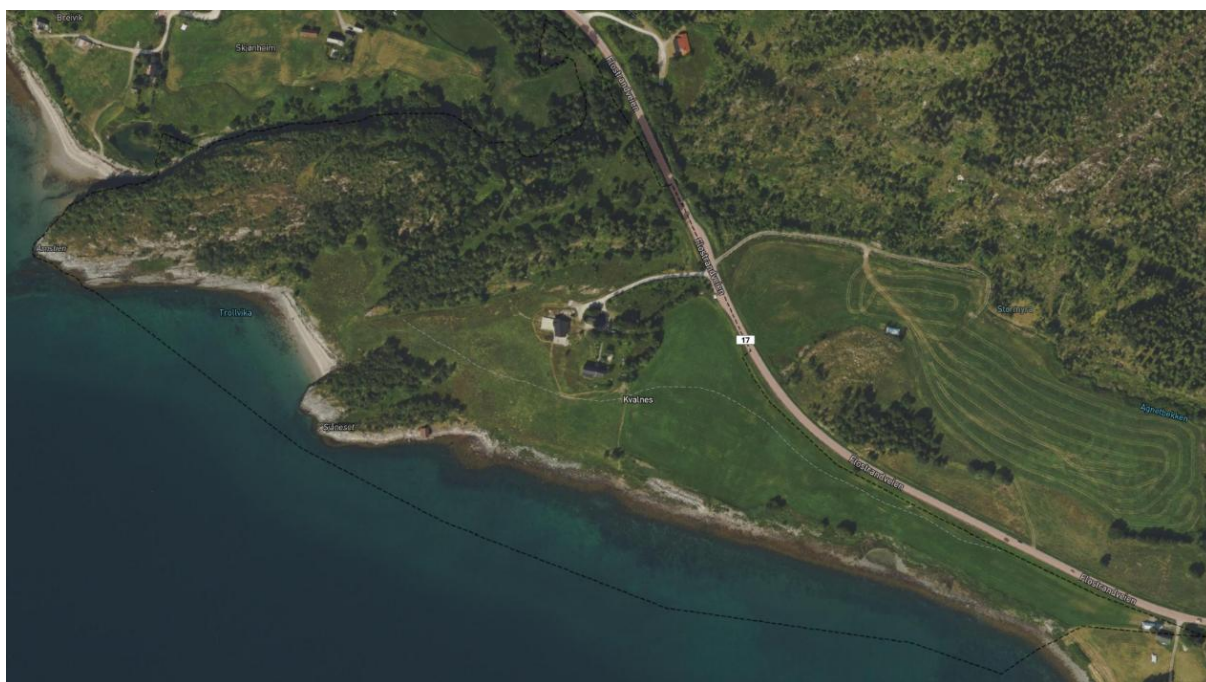
Kommunedelplan for naturmangfold: Har ikke særlig føringer for dette området. Endringens virkninger er vurdert under vurderingen etter naturmangfoldlovens.

## Planbeskrivelse - Planbeskrivelse

### 3. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

#### 3.1. Beliggenhet, avgrensning og størrelse på planområdet

Planområdet er lokalisert ved Flostrandveien (fv17) i Sørfjorden, Sjona nord for Utskarpen i Rana kommune. I dag består eiendommen av berg, skog og landbruksområder, samt et våningshus (bolig) og et kafébygg. 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. Innenfor området eksisterer det også kulturminner hvor enkelte er fredet etter kulturminneloven.



Figur 7: Flyfoto av planområdet

### 3.2. Stedets karakter, dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Gjeldende reguleringsplan 9021 er ikke realisert. Bebyggelse innenfor planområdet består av enebolig/våningshus, garasje og fjøs i tilknytning til tidligere gårdsdrift, i tillegg til ett naust. Utover dette består området av landbruksjord og naturområder.

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.

### 3.3. Kulturminner og kulturmiljø

Planområdet ble befart ifm. gjeldende reguleringsplan 9021 av Nordland fylkeskommune, 25.-26. september 2012. Det ble registrert to automatisk freda kulturminnelokaliteter, jf. Riksantikvarens database *Askeladden*:

- ID 159758. Båstøanlegg
- ID 159767. Gravfelt med tre gravrøyser

Våningshuset er SEFRAK-registrert.

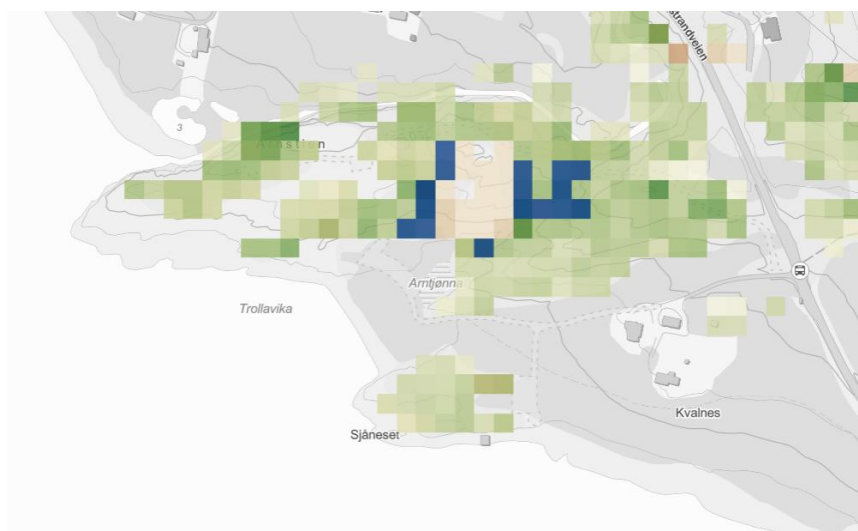
### 3.4. Naturverdier

Det er registrert følgende verdsatte arter innenfor planområdet:

- Fiskemåke – sårbar (VU)
- Sjørørre – sårbar (VU)
- Horndykker – sårbar (VU)
- Stær – nær truet (NT)
- Siland – livskraftig (LC)

Hele planområdet ligger innenfor forvaltningsområde for rowilt (gaupe).

Deler av planområdet omfattes av naturbase kartlag *Naturskog v1*, se figur under. Kartsettet består av tre kartlag som gir kunnskap om mulige skogarealer med naturskog etter ulike definisjoner: «Skog etablert før 1940, ikke flatehogd» (blå områder), «Naturskogs-sannsynlighet» (grønne gradienter) og «Naturskogs-nærhet» (gul gradient). Kartene, slik de nå foreligger, har en akseptabel presisjon som del av et kunnskapsgrunnlag, men de bør ikke brukes alene som grunnlag for forvaltningsbeslutninger iht. miljødirektoratet.



Figur 8. Potensial for naturskog.

Det finnes klynger av storvokste ospetrær innenfor planområdet. Eksisterende klynger av storvokste ospetrær skal i størst mulig grad bevares. Fritidsboliger og nødvendige inngrep (inkludert veibygging) skal plasseres slik at det ikke blir nødvendig å felle eksisterende ospetrær. De mest markante ospeklyngene er markert i plankartet som trær som skal bevares, men bestemmelsen gjelder også ospetrær som ikke er spesielt avmerket i plankartet.

### 3.5. Vannforekomst

Planområdet har avrenning mot resipienten 0362020201-2-C Sjona-indre. Av [www.vannnett.no](http://www.vannnett.no) oppgis den å være påvirket av brevann fra kraftproduksjon innerst i Sjona. Det vises høye verdier av fosfor, som er årsak til at resipienten er satt til moderat for økologisk tilstand. Utslipp fra akvakultur og hydromorfologiske endringer ved overføring av vann fra vannkraft har påvirkning på Sjona-indre. Kjemisk tilstand er ikke kartlagt.

### 3.6. Friluftsliv

Det er ikke registrerte friluftslivsområder av verdi gjennom friluftslivskartleggingen. I planområdet er det flotte muligheter for friluft aktiviteter både sommer og vinter. Turmulighetene er mange, bl.a. fjellturer og aktiviteter knyttet til sjøen. Stranda i Trollavika, samt fornminner i området gjør området godt egnet som mål for eksempelvis dagsturer.

Området ved Trollavika/stranda og sørover inngår derimot i eksisterende innmark, og har begrenset mulighet for ferdsel og opphold iht. friluftsloven.



### 3.7. Reindrift

Planområdet ligger innenfor Hestmannen/Strandtindene reinbeitedistrikt. Det er ikke registrert beiteområder innenfor planområdet, men det går ei sentral flyttlei gjennom. Denne er ivaretatt i gjeldende reguleringsplan.

### 3.8. Landbruk

Det er ikke aktivt gårdsdrift på eiendommen, men det er fulldyrka jord og innmarksbeite innenfor planområdet.

### 3.9. Trafikk

Planområdet ligger langs fv17 ca. 40 km fra Mo i Rana sentrum. Fartsgrensen er 80 km/t. Kjøreadkomst til bebyggelsen er direkte fra fylkesvegen.

### 3.10. Teknisk infrastruktur

#### Vannforsyning og avløp

Det er ikke offentlig VA i eller i nærheten av planområdet opplyser kommunen. Våningshus og kafe på fjøstomta (formål BF og FBF17) har i dag vannforsyning fra brønn. Begge bygninger er tilkoblet felles slamavskiller med utslipp til sjø.

#### Grunnvannspotensiale

I NGUs kartgrunnlag er en fjellbrønn/grunnvannsborehull registrert i nærheten, ved Flostrandveien 164. En annen nærliggende brønn ligger i Sjonbotn ved Flostrandveien 76. I og i nærheten til planområdet finnes det ifølge NGUs kartgrunnlag ikke større grunnvannsforekomster i løsmasser. Det er derfor mest aktuelt å vurdere grunnvann i fjell.

Det er dessverre nesten umulig å oppgi nedbørsfeltet til en fjellbrønn, ettersom det er vanskelig å skaffe data om utbredelse, retning og fall av vannførende sprekker og vannets strømningshastighet i sprekken. Man kommer derfor ikke forbi prøveboringer for å vurdere både kapasitet og vannkvalitet.



### 3.11. Naturfare

Marin grense i området ligger på ca. kote +113 m. Planområdet ligger mellom kote +0 m og +32 m. Planområdet ligger dermed under marin grense. NVE-Atlas angir at planområdet ligger innen aktsomhetsområde for kvikkleireskred. Det er ikke registrert noen faresone ved eller i umiddelbar nærhet av planområdet. Det er synlig berg i dagen i nordlig del av planområdet. Ved strandlinjen er det løsmassedekke nord og sør for Sjøneset i sørlig del.

Planområdet ligger inntil Trollåga og aktsomhetsområde for flom tilknyttet denne. Nedre del av planområdet vil påvirkes av øvre estimat for stormflo år 2100.

En mindre del av planområdet ligger innenfor aktsomhetsområde for snøskred og jord-/flomskred.

## 4. Beskrivelse av planen

Planforslaget er en endring av eksisterende detaljregulering for Kvalnes fra 2015 med planID 9021. Hovedprinsippene bak plan 9021 videreføres. Noen endringer gjøres ut fra ny eierstruktur, samt for å forenkle salg og oppføring av planlagt fritidsbebyggelse og avtale med reinbeitedistriktet. Gårdstunet reguleres som en boligtomt og tidligere fjøs til fritidsbolig.



Figur 9. Plankart.

Tabell 1 Oversikt over planens formål

| FORMÅL                                     | FELTNAVN   |
|--------------------------------------------|------------|
| <b>Bebyggelse og anlegg</b>                |            |
| Boligbebyggelse - frittliggende småhusbeb. | BF (1111)  |
| Fritidsbebyggelse - frittliggende          | FBF (1121) |
| Energianlegg                               | EA (1510)  |
| Uthus/naust/badehus                        | BUN (1589) |
|                                            |            |
| <b>Samferdsel og teknisk infrastruktur</b> |            |

|                                                           |             |
|-----------------------------------------------------------|-------------|
| Veg                                                       | V (2010)    |
| Kjøreveg                                                  | SKV (2011)  |
| Annen veggrunn – tekniske anlegg                          | AVT (2018)  |
| Parkering                                                 | P (2080)    |
|                                                           |             |
| <b>LNFR</b>                                               |             |
| Jordbruk                                                  | J (5111)    |
| Friluftsmål                                               | FL (5130)   |
|                                                           |             |
| <b>Bruk og vern av sjø og vassdrag, m/tilh. strands.</b>  |             |
| Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone | BSV (6001)  |
| Friluftsområde i sjø og vassdrag                          | FLV (6710)  |
| Badeområde                                                | VBAD (6770) |

## 4.1. Bebyggelsens plassering og utforming

### 4.1.1. Boligbebyggelse- frittliggende småhusbebyggelse, BF

Eksisterende gårdstun med våningshus og tilhørende bygninger (med unntak av tidligere fjøs) avsettes til boligformål. Tomta som reguleres til bolig er på ca. 4,9 daa. Det reguleres en u-grad på tomte som ikke skal overstige 10 % BYA. Øvrig bebyggelse på tunet kan brukes til uthus og/eller garasjer.



Figur 10 Opprinnelig gårdstun. Kafébygning til venstre og SEFRAK-registrert våningshus til høyre. Foto: Helge Lynghaug/ Asplan Viak AS

#### 4.1.2. Frittliggende fritidsboliger, FBF

##### FBF1-16

I planen legges det til rette for 16 fritidsboliger nord i planområdet rundt og på en kolle. Plasseringen av tomtene er i stor grad beholdt sammenlignet med plan 9021. Unntaket er FBF8 som er trukket noe lengre opp i terrenget/unna strandsonen, og tomten (nr. 13 i gjeldende plan) beliggende nord for den øverste internveien er fjernet for å unngå flomproblematikk.

Eiendommenes størrelse varierer fra 0,6-1 daa, men de fleste ligger på 0,7 daa. Samtlige tomter har identisk størrelse på byggegrensen.

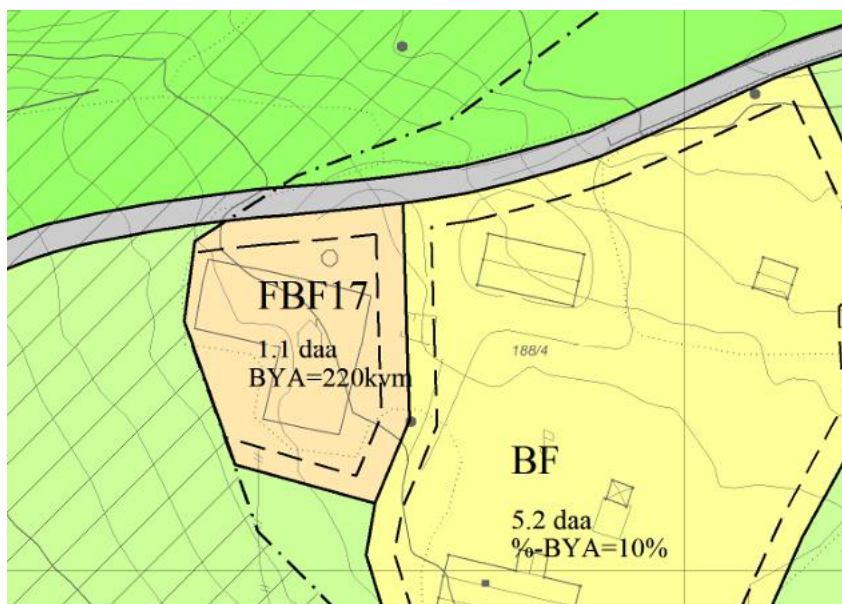
Utnyttelsesgraden videreføres i stor grad fra plan 9021. Det åpnes for en u-grad på 145 m<sup>2</sup> på de tomtene som ligger slik til at det ikke legges til rette for parkering på tomte. For de tomtene som ligger slik til at det vil være naturlig at det etableres parkering på tomte så er u-graden på 180 m<sup>2</sup>, som er i tråd med plan 9021. Det skal legges til rette for 2 parkeringsplasser pr tomt. En plass utgjør 18 m<sup>2</sup>.

Bestemmelser om utforming er videreført fra plan 9021. Her er det angitt bestemmelser som gjør at tiltakene harmonerer med omgivelsene og ikke blir for ruvende. Byggehøyder er satt til maksimalt 5,5 m. og 3,5 m. for hhv. møne og gesims.

**FBF17**

Tidligere eier av området påbegynte arbeid med å etablere en kafé/restaurant i et nytt bygg på eiendommen. Bygget er ført opp på en gammel fjøsmur. Denne ble aldri satt i drift. Ny eier av området ønsker å gjøre om dette bygget til en fritidsbolig. Bygget i seg selv er godt egnet som fritidsbolig. Bygningen er 135 m<sup>2</sup>, og skilles ut som fritidsbebyggelse på egen tomt. Gesims-/ og mønehøyder settes til 6 og 9 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Det må her hensyntas at bygningen er oppført på en etablert fjøsmur som kafé, og har en annen størrelse og utforming enn en tradisjonell fritidsbolig. Arealet av fjøsmuren er i overkant av 300 m<sup>2</sup>, men ny BYA settes til 150 m<sup>2</sup>, noe som vil muliggjøre oppføring av ny, større fritidsbolig i tråd med planen skulle noe tilkomme eksisterende bygg. Bestemmelsene hjemler også eksisterende påbegynt bebyggelse på fjøsmuren. Reinbeitedistriktet er positiv til endring fra kafe til fritidsbolig.

Arealformålet er avgrenset av hensynssonene H520, reindrift og jordbruksformål, se figur under.



Figur 11. FBF17, formål følger hensynssone

#### 4.1.3. Naust

I plan 9021 er det åpnet for bygging av 24 naust. I dette planforslaget er antallet redusert til 6 naust. I plan 9021 er det ikke fastsatte byggehøyder, nye høyder fastsettes til 3 meter gesims- og 5 meter mønehøyde over gjennomsnittlig planert terreng.

I plan 9021 var det avsatt egen adkomstvei og parkering for småbåtanlegget og et større naustområde som ikke er videreført i dette planforslaget. Brukere av naustene vil kunne

bruke parkeringsplass f\_P6 for adkomst, mens det tillates etablert sti til naustområdet. Ved utsett av båter forutsettes det at det benyttes nærliggende brygger og områder.

#### 4.1.4. Energianlegg

Linea har spilt inn konkret lokalisering av tomt til trafo. Denne er lagt inn i planforslaget i tilknytning til parkeringsplassen f\_P3. Det er gitt egne bestemmelser til dette området. Det er også regulert inn faresone rundt dette formålet.

#### 4.1.5. Samferdselsanlegg

To områder har fått nye formål for å illustrere det som i opprinnelig plan la til grunn, ut fra at dette vil være mer presis og riktig formålsbruk. Dette gjelder:

- a) Internvegnettet har fått formål «Veg» (f\_V) i stedet for «kjøreveg». Vegformålet er et mer generelt, overordnet formål og inkluderer egentlig alle deler av veikroppen, herunder også grøftearealer og skjæringer. Dette er i tråd med hvordan internveinettet i planområdet er planlagt, der det var presisert i bestemmelsene at innen veiformålet på 4 meter, skal eksempelvis grøftearealer være innpasset.
- b) Formål er oppdatert for annen veggrunn langs fv17. Området er i plan 9021 merket AVT- Annen veggrunn – tekniske arealer, men formålet som er brukt er «annen veggrunn- grøntareal». Formålet oppdateres til tekniske arealer, da grøntareal innebærer en intensjon om parkmessig opparbeidelse. I tillegg er offentlig eierform angitt.

Eierform: Vi har valgt å foreslå at de interne veiarealene (f\_V) og parkeringsområdene (f\_P1-6) blir felles for fritidsboligene, boligtomten og grunneiendommen 188/4. Noe av planområdet har blitt solgt til tilgrensende grunneier som har slått det sammen med dennes egen eiendom 188/1, og dette faller da utenom fellesbestemmelsen. Det bemerkes at tilgang til dette stykket er sikret i sørøstlig ende.

#### 4.1.6. Parkering

Det er avsatt flere områder for parkering i tillegg til at fritidseiendommer som grenser til vei skal ha to biloppstillingsplasser for hver tomt. For fritidseiendommer som ikke grenser til vei skal bilparkering skje på nærmeste opparbeidede parkeringsplass. Det tillates ikke garasjer.



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.

#### 4.1.7. Øvrige formål

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. Det tillates etablert sti til naust (UNB) over jordbruksformålet. Det tillates ikke etablert ny boligbebyggelse innenfor jordbruksformålet.

## 4.2. Tilknytning til infrastruktur

### EL-anlegg

Det er avsatt et område til trafo (formål EA) ifm. fritidsbebyggelsen, iht. innspill fra Linea.

### Vann, avløp og overvann

Det anbefales prøveboring i fjellbrønn for å vurdere om det er tilstrekkelig kapasitet til å dekke vannbehovet til planlagte utbyggingstiltak. Kvaliteten på vannet bør også undersøkes mht. drikkebarhet og evt. behov for rensetiltak.

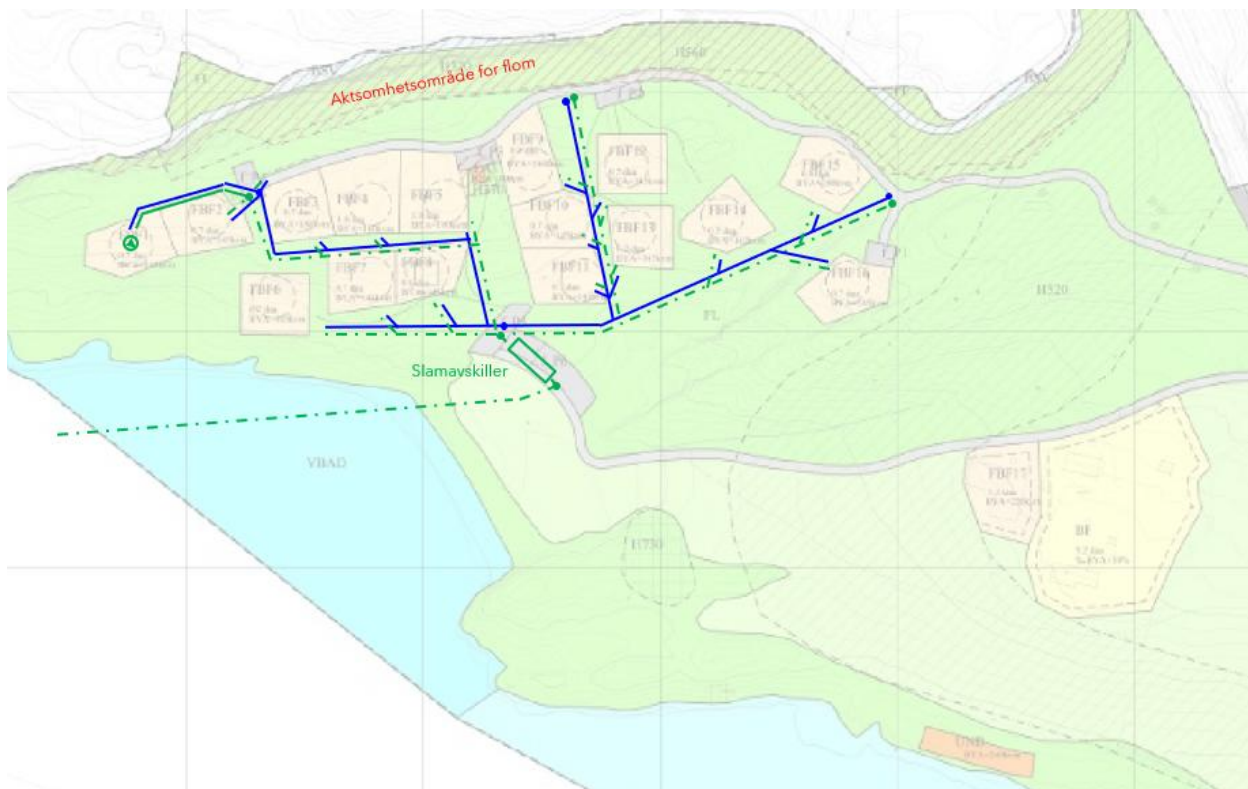
Avløp løses gjennom slamavskiller som kan lokaliseres ifm. parkeringsarealer f\_P6.

Kvalnes ligger utenfor tettsted og brannvesenets tankvogn kan være angrepspunkt for slokkevann. Trollåga vurderes som kilde for slokkevann.

Avrenning fra overvann ledes i stor grad til Arntjønna før det renner ut i sjøen.

Nedslagsfeltenes størrelse er begrenset, avstanden til sjø kort og en stor andel av planområdet skal opprettholdes som naturterreng. Det vurderes derfor at overvann i stor grad kan håndteres åpent og lokalt. Ny internvei sør for Arntjønna bør etableres med stikkrenne slik at avrenningsmønsteret opprettholdes også etter utbygging. Planlagt bebyggelse og infrastruktur ligger utenfor aktsomhetsområdet for flom.





Figur 12: Løsningsforslag for vannforsyning og avløp

### 4.3. Trafikkløsning

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\_P6 ment til bruk for allmennheten.

### 4.4. Planlagte offentlige anlegg

Deler av fylkesveien med annen veggrunn er angitt med offentlig formål o\_KV og o\_AVT.

### 4.5. Avbøtende tiltak

ROS-analysen avdekket at naustbebyggelse vil påvirkes av havnivåstigning/stormflo. Det er gitt bestemmelser om at bygningskonstruksjon under høydekote +2.1 over NN2000 må konstrueres for å tåle å stå under vann.

## 4.6. Hensynssoner

For alle hensynssonene, herunder; sikringssone (h140), reindrift (h520), bevaring naturmiljø (h560) og båndlagt kulturminne (h730), vil bestemmelser i plan 9021 videreføres uendret.

Hensynssone h570 er ikke videreført fra plan 9021, da hensynssonen ikke kan angi bestemmelser – kun retningslinjer. Bestemmelsene knyttet til hensynssona i plan 9021 er ivaretatt gjennom bestemmelser til jordbruksformålet. Dette ivaretar hensynet til kulturminner som tiltenkt i plan 9021, og iht. innspill fra NFK til oppstart om at arealene for dyrka/dyrkbar mark ikke er avklart etter kulturminneloven. Likelydende bestemmelse er gitt for dyrka/dyrkbar mark innenfor friluftsførmålet.

## 4.7. Rekkefølgekrav

For å sikre at interesser knyttet til friluftsliv og behov for parkering ivaretas i planen, angis det rekkefølgekrav om at parkeringsplass f\_P6 må etableres før brukstillatelse for fritidsbebyggelse som ikke ligger inntil vei.

Rekkefølgekrav iht. avløp er angitt etter krav fra kommunen.

## 4.8. Formål tatt ut av planforslaget

I 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 merket P6 i plan 9021. Disse videreføres ikke i nytt planforslag. I tillegg er ett formål til fritidsbolig (tomt 20) tatt ut av planen.

Under vises plan 9021 for dette området samt planforslaget.



Figur 13. Plan 9021 til venstre, planforslag til høyre

## 4.9. Avvik fra føringer i kommuneplanens arealdel

Gjeldende bebyggelse er benyttet som utgangspunkt for bestemmelser knyttet til BF og FBF17. I boligformålet er det angitt +1 m. i byggehøyder for bolighusets møne og gesims sammenlignet med KPA. Garasje/uthus gis høydebestemmelser med utgangspunkt i KPA. Bolighuset gis BYA på +10 m<sup>2</sup>. BYA settes til 110 m<sup>2</sup> for eksisterende garasje.

FBF17 omfatter tidligere fjøsbygning. Eksisterende fjøsmur kan videreføres men tillates ikke gjenoppbygd. Samlet BYA er maksimalt 220 m<sup>2</sup>, møne- og gesimshøyde er hhv. 9 og 8 m., og overskrider føringer i gjeldende KPA.

Bestemmelser knyttet til størrelse og utforming av fritidsbebyggelse FBF1-16 videreføres fra plan 9021. Det er derimot angitt maksimal BRA i reguleringsplanen og BYA i KPA, og de kan ikke umiddelbart sammenlignes:

|              | Planforslag (BRA)  | KPA (BYA)                                         |
|--------------|--------------------|---------------------------------------------------|
| Fritidsbolig | 100 m <sup>2</sup> | Inntil 90 m <sup>2</sup> (inkludert uthus)<br>BYA |
| Uthus        | 25 m <sup>2</sup>  | 20 m <sup>2</sup> BYA                             |

Med utgangspunkt i høydebestemmelsene og BRA, vil ikke fotavtrykket til tiltakene i vesentlig grad overskride BYA-bestemmelsene i KPA.

Høydebestemmelsene i planforslaget er derimot lavere enn føringer i KPA:

|             | Planforslag | KPA    |
|-------------|-------------|--------|
| Mønehøyde   | 5,5 m.      | 6,2 m. |
| Gesimshøyde | 3,5 m.      | 3,4 m, |

Uthus kan i planforslaget, i motsetning til føringer i KPA, ha annekshfunksjon, men beboelsesdelen skal ikke overstige 14 m<sup>2</sup>.

Bestemmelser knyttet til naust er også videreført fra plan 9021. BRA er gitt +8 m<sup>2</sup> og takvinkel +5 grader sammenlignet med føringer i KPA. Mønehøyde er gitt +1,5 m. for å legge til rette for båter med noe størrelse.

## 5. Virkninger av planen

Ved vurdering av virkningene for planforslaget ses det både på virkninger som følge av planforslaget opp mot dagens situasjon, men også endringer sammenlignet med gjeldende plan 9021. Kort oppsummert videreføres hovedtrekkene i plan 9021, samtidig som flere arealformål tilknyttet strandsonen ikke videreføres.

For at et tema skal være bli negativt berørt i interessevurderingen må disse endringene gi en merkbar endring sammenlignet med den vedtatte plansituasjonen.

### 5.1. Kulturminner og kulturmiljø

Det er registrert kulturminner i planområdet: et gravfelt og et båtstø-anlegg. Disse er fredet, og skal tas hensyn til i utviklingen av området. I tillegg er boligen SEFRAK-registrert. Bygningen er anslått bygget mellom 1850-1874.

Planforslaget og planlagt utbygging vil ikke få direkte påvirkning på kulturminnene. De automatisk freda kulturminnene angis med hensynssone h730 – båndlagt kulturminne.

Utbyggingsområdene ble ifm. utarbeiding av plan 9021 arkeologisk befart, og er avklart iht. kulturminneloven § 9. Areal for dyrka/dyrkbar mark er ikke avklart iht. kulturminneloven, jf. Nordland fylkeskommune sitt innspill til oppstart av denne plan. Det angis derfor bestemmelse tilknyttet jordbruksformålet, at ev. tiltak i grunnen relatert til landbruksdrift må avklares med regional kulturminnemyndighet.

Skulle det under arbeid i marken komme fram gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Nordland fylkeskommune og Sametinget omgående, jf. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (klml.) § 8 annet ledd. Dette pålegg skal formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.



Figur 14. Gravhaug. Foto: Helge Lynghaug/Asplan Viak AS

## 5.2. Vannmiljø

Sjødybden utenfor Kvalnes har godt fall slik at gråvann kan gravitere ut på et tilstrekkelig dyp som gir god innlagring. Strømningsforholdene er ikke kjent. Vannvolumet i Sørfjorden og Sjona er stort.

Det vurderes at Sjona-indre er robust nok for en økt belastning på 80 PE med primærrensing via felles slamavskiller for de 16 fritidsboligene.

## 5.3. Naturmangfold, §§ 8-12

| § 8 KUNNSKAPSGRUNNLAGET                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | JA | NEI |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|-----|
| <i>"Offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet skal så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger. Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet.</i> |    |     |
| <i>Myndighetene skal videre legge vekt på kunnskap som er basert på generasjoners erfaringer gjennom bruk og samspill med naturen,</i>                                                                                                                                                                                                                       |    |     |



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |   |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|--|
| herunder slik samisk bruk, og som kan bidra til bærekraftig bruk og vern av naturmangfoldet.”                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |   |  |
| Sjekket ut:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |   |  |
| <p>Arter (<a href="http://www.artsdatabanken.no">www.artsdatabanken.no</a>)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Det er registrert følgende verdsatte arter innenfor planområdet: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Fiskemåke – sårbar (VU)</li> <li>- Sjørørre – sårbar (VU)</li> <li>- Horndykker – sårbar (VU)</li> <li>- Stær – nær truet (NT)</li> <li>- Siland – livskraftig (LC)</li> </ul> </li> <li>Hele planområdet ligger innenfor forvaltningsområde for rowilt (gaupe).</li> </ul> | X |  |
| <p>Verna vassdrag (<a href="http://www.nve.no">www.nve.no</a>, vann og vassdrag).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Ikke aktuelt.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | X |  |
| <p>Verneområder (<a href="http://www.naturbase.no">www.naturbase.no</a>).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Ikke aktuelt.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | X |  |
| <p>Viktige kulturlandskapsområder (<a href="http://www.naturbase.no">www.naturbase.no</a>)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Ikke aktuelt.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | X |  |
| <p>Naturtyper (<a href="http://www.naturbase.no">www.naturbase.no</a>)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Deler av planområdet omfattes av naturbase kartlag Naturskog v1.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | X |  |
| <p>Miljøregistreringer i skog – MIS (<a href="http://kilden.nibio.no">kilden.nibio.no</a>)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Ingen registreringer</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | X |  |
| <p>Kulturminner (<a href="http://www.askeladden.ra.no">www.askeladden.ra.no</a>)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Det er registrert to automatisk freda kulturmiljø innenfor planområdet, og området er befart.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                         | X |  |
| <p>Andre utredninger/rapporter.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Ikke aktuelt.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | X |  |
| Er kunnskapen vurdert som god nok? Hvis NEI, bruk § 9 “FØRE VAR”                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | X |  |



| § 9 "FØRE VAR"                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | JA | NEI |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|-----|
| <i>"Når det treffes en beslutning uten at det foreligger tilstrekkelig kunnskap om hvilke virkninger den kan ha for naturmiljøet, skal det tas sikte på å unngå mulig vesentlig skade på naturmangfoldet. Foreligger en risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet, skal ikke mangel på kunnskap brukes som begrunnelse for å utsette eller unnlate å treffe forvaltningstiltak".</i> |    |     |
| Fare for irreversibel skade på naturmangfoldet                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |    | X   |
| Fare for alvorlig skade på naturmangfoldet                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |    | X   |
| Viser "Føre var" behov for handleplikt?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |    | X   |

| § 10 SAMLET BELASTNING                                                                                                          | JA | NEI |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|-----|
| <i>"En påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastning som økosystemet er eller vil bli utsatt for".</i> |    |     |
| Vil planforslaget i sum føre til for stor belastning på økosystemet                                                             |    | X   |

| § 11 KOSTNADER VED MILJØFORRINGELSE                                                                                                                                                         | JA | NEI |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|-----|
| <i>"Tiltakshaveren skal dekke kostnadene ved å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet som tiltaket volder, dersom dette ikke er urimelig ut fra tiltakets og skadens karakter".</i> |    |     |
| Tiltakshaver dekker merkostnader for å unngå miljøforringelse                                                                                                                               | X  |     |

| § 12 MILJØFORSVARLIGE TEKNIKKER OG DRIFTSMETODER                                                                                                                                                                                                                                                      | JA | NEI |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|-----|
| <i>"For å unngå eller begrense skader på naturmangfoldet skal det tas utgangspunkt i slike driftsmetoder og slik teknikk og lokalisering som, ut fra en samlet vurdering av tidligere, nåværende og fremtidig bruk av mangfoldet og økonomiske forhold, gir de beste samfunnsmessige resultater".</i> |    |     |

|                                                                                                                                                                                |  |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| Er byggemetoden, byggteknikken, driftsmetoden miljøforsvarlig?<br><i>Ikke aktuelt da prosessen ikke er kommet langt nok til å si noe om dette.</i>                             |  |  |
| Finnes det alternative driftsmetoder eller teknikker for gjennomføring av tiltaket/planen?<br><i>Ikke aktuelt da prosessen ikke er kommet langt nok til å si noe om dette.</i> |  |  |
| Bør det stilles vilkår om alternative driftsmetoder eller teknikker?<br><i>Ikke aktuelt da prosessen ikke er kommet langt nok til å si noe om dette.</i>                       |  |  |

## 5.4. Friluftsliv og strandsone

Trollavika ligger på privat eiendom og i innmark. Av friluftsløven § 9 første ledd fremkommer det at rasting, solbading, overnatting o.l. ikke kan gjøres i innmark uten eierens eller brukerens samtykke. Dvs. at 150 metersregelen for telting i utmark ikke gjør seg gjeldende i dette tilfellet.

Verken i plan 9021 eller nytt planforslag planlegges det bebyggelse eller tiltak som hindrer allmenn ferdsel i område. Fritidsboligene vil beslaglegge noe areal, men tilgang til Trollavika og stranda vil ikke forringes. Allmennhetens tilgang til området sikres gjennom tilgang til internvei og parkeringsplass ved Trollavika. Uttak av fritidsbolig 22 fra tidligere plan, fjerning av mulighet for etablering av småbåtanlegg samt at naustområde reduseres bedrer situasjonen for friluftslivet sammenlignet med gjeldende regulering og vil gi uendret virkning sammenlignet med dagens situasjon.

Badestranda vil ikke få negative miljøpåvirkninger som følge av utslipp til sjø fra slamavskiller. Utslippsledning kan bli visuelt synlig og dermed en psykologisk barriere, men det vil ikke ha påvirkning på vannkvaliteten.



Figur 15. FBF16 markert med pinne til venstre for midten av bildet. Landskap typisk i for området. Foto: Helge Lynghaug/ Asplan Viak AS



Figur 16: Badestrand i Trollavika. Foto: Helge Lynghaug/ Asplan Viak AS

## 5.5. Landbruk/jordressurser

Planforslaget vil ikke vesentlig hindre eller forringe tilgang til og bruk av eksisterende landbruksjord innenfor planområdet. Areal med fulldyrka jord avsettes til jordbruksformål i planen, og det tillates etablert en sti ned til naustområdet.

## 5.6. Reindrift

Hele planområdet er registrert som flyttlei og planforslaget vil kunne få negative konsekvenser for reindriften og være begrensende ved flytting av rein. I plan 9021 ble det etter dialog med reinbeitedistriktet tegnet inn en hensynssone med et mer nyansert bilde av flyttleien, og bestemmelser som angir at det ikke tillates tiltak som hindrer flytting av rein og at falne eller felte trær skal ryddes og fjernes.

Bestemmelsene fra plan 9021 videreføres, og nytt planforslag vil ikke forverre situasjonen sammenlignet med plan 9021. Småbåtanlegg, parkering og adkomstvei til naust/småbåtanlegg er ikke videreført med hensyn til reindriften og vil gjøre flytting av rein mindre konfliktfyllt.

## 5.7. Barn og unge

Planforslaget legger ikke til rette for ny boligbebyggelse innenfor planområdet, og reguleringsplanen retter seg hovedsakelig mot utvikling av fritidsboliger.

Reguleringsplanen utløser ikke krav om lekeplass. I KPA er det angitt at minimum uteoppholdsareal skal tilsvare 20% av boligens BRA. Arealformål for boligbebyggelse (BF) er på 5,2 daa med BYA på 10 %, og innehar store nok arealer for uteopphold. Det vurderes at planforslaget ivaretar barn og unges interesser og gir ingen negative virkninger sammenlignet med dagens situasjon.

## 5.8. Risiko og sårbarhet

Med utgangspunkt i reguleringsplanforslag for Kvalnes hytteområde er det gjennomført en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse). Analysen er utført i tråd med DSB sin veileder Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging (DSB, april 2017) og etterkommer plan- og bygningslovens krav om ROS-analyser ved all planlegging (jf. plan- og bygningsloven §4-3). Se eget vedlegg.

Følgende mulige uønskede hendelser er identifisert:

- havnivåstigning/stormflo
- kvikkleireskred

|   | Uønsket hendelse         | Risiko        |            |                       | Forslag til risikoreduserende tiltak                                                                 |
|---|--------------------------|---------------|------------|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|   |                          | Liv/<br>helse | Stabilitet | Materielle<br>verdier |                                                                                                      |
| 1 | Havnivåstigning/stormflo |               |            |                       | Bygningskonstruksjoner under kote +2,1 over NN2000 må konstrueres slik at de tåler å stå under vann. |
| 2 | Kvikkleireskred          |               |            |                       | Ikke behov for risikoreduserende tiltak.                                                             |

## 5.9. Oppsummering

Dette planforslaget tar utgangspunkt i gjeldende regulering der det gjøres noen endringer. Vedtatt arealbruk, som i stor grad videreføres, er hjemlet i plan 9021. Planforslaget regulerer dermed ikke areal som er avsatt til LNFR men areal der arealbruken allerede er avklart/vedtatt.

Planforslaget forbedrer regulert situasjon i betydelig grad, og gir færre negative virkninger enn plan 9021. Reindrift er ivaretatt ved at flere utbyggingsformål som lå i tilknytning til flyttlei er fjernet fra planen, kulturminnevernet er bedre ivaretatt gjennom bestemmelser og det er allmenn tilgang til strandsonen gjennom parkeringsareal med rekkefølgekrav. Vann- og avløp er beskrevet tydeligere og bedre ivaretatt i nytt planforslag, og sikret gjennom rekkefølgebestemmelser.

Eksisterende bebyggelse opprettholdes og videreføres i planforslaget.





*Figur 17: Sjona sett fra Kvalnes. Foto: Helge Lynghaug/Asplan Viak AS*



## 6. Vedlegg

Plankart

Planbestemmelser

ROS-analyse

Fagnotat områdestabilitet

Avtale mellom reinbeitedistrikt og grunneier

