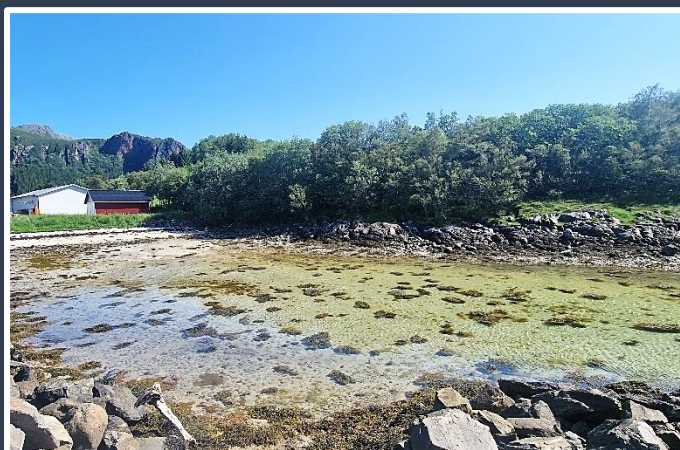


Versjon 1 – 17.01.2024

PLANPROGRAM

«TONNES SENTRUM»



Gnr. 47 Bnr. 101 – Tonnesveien 322,

Tilleggsarealer: 47/101, 47/41, 47/10, 47/10/9, 47/20, 47/36, 47/36/1, 47/79, 47/92 og 54/1

Forslagsstiller:

TONNES UTVIKLING AS v/ Tor-Helge Nordvang

Plankonsulent:

PRODECO AS v/ Tine Marie F. Valde


PRODECO

INNHOLDSFORTEGNELSE

1. ANSVARLIGE	3
2. INNLEDNING	3
2.1. BAKGRUNN	3
2.2. FORMÅLET MED PLANARBEIDET	3
2.3. PLANPROSESS SÅ LANGT, PLANPROGRAM OG BEHOV FOR KU	4
3. PLANSTATUS OG RAMMER FOR PLANARBEIDET	5
3.1. NASJONALE FØRINGER	5
3.2. REGIONALE FØRINGER	6
3.3. KOMMUNALE FØRINGER	7
4. PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD	10
4.1. LOKALITET	10
4.2. PLANAVGRENSNING OG STØRRELSE	11
4.3. DAGENS SITUASJON OG TILSTØTENDE AREALBRUK	11
4.4 GRUNNFORHOLD	13
4.5. NATURFARER	14
4.6. KULTURMINNER	16
4.7. NATUR-, FRILUFTS- OG LANDBRUKSINTERESSER	16
4.8. REINDRIFT	17
4.9. TEKNISK INFRASTRUKTUR	17
5. PLANLAGTE TILTAK	17
5.1. EIENDOMMER BERØRT AV DETALJREGULERINGEN	17
5.2. FORSLAG TIL PLANAVGRENSNING	17
5.3. PLANLAGTE BYGNINGER, ANLEGG OG ANDRE TILTAK	18
5.4. ADKOMST OG PARKERING	18
6. UTBYGGINGSVOLUM OG BYGGEHØYDE	18
6.1. GRAD AV UTNYTTING	18
6.2. BYGGEGRENSE/-LINJE	18
6.3. BYGGEHØYDE	18
6.4. Plassering av bygg	18
6.5. ESTETIKK	18
7. ALTERNATIV	18
7.1. NULL ALTERNATIVET/DAGENS SITUASJON	19
7.2. ALTERNATIV 1, FREMTIDIG SITUASJON (DETALJREGULERING)	19
8. UTREDNINGSTEMA	19
8.1. GENERELT	19
8.2. UTREDNINGSPROGRAM	20
9. ORGANISERING, PLANPROSESS OG FREMDRIFT	25
9.1. ORGANISERING AV ARBEIDET	25
9.2. PROSESS FOR PLANPROGRAM	25
9.3. PLANLAGT FRAMDRIFT	25

1. ANSVARLIGE

Fagkyndig	PRODECO AS Tine Marie Frostad Valde tine@prodeco.no 909 52 563	
Forslagsstiller	TONNES UTVIKLING AS Tor Helge Nordvang tor.helge.nordvang@stodibbygg.no 918 94 520	
Hjemmelshavere	Gnr./bnr./fnr.	Hjemmelshaver (evt. fester)
	47/101 47/41	Træna Gjestegård AS
	47/10 47/10/9	Oscar Hansen Bodil Hansen Eli Hansen
	47/20 47/36 47/36/1 47/79	Olga Kristine Arntzen " (fester: Tonnes Snekkeri AS)
	47/92	Tonnes Snekkeri
	54/1	Fv. 439 Tonnes-Eidhaugen Fylket v/vegsjef i Nordland

2. INNLEDNING

2.1. Bakgrunn

Prodeco AS er engasjert av Tonnes Utvikling AS for å gjennomføre planprosess og utarbeide detaljreguleringsplan med planprogram og konsekvensutredning for Tonnes sentrum, og omkringliggende areal. Detaljreguleringsplanen med konsekvensutredning skal utarbeides i samsvar med plan- og bygningsloven §12-3.

2.2. Formålet med planarbeidet

Detaljreguleringsplanen skal inneholde et næringsområde bestående av rorbuer/fritidsboliger for utleie og salg, leiligheter, båtutleie, havneanlegg, småbåtanlegg, molo og annen tjeneste- og næringsbebyggelse. I tillegg inngår et større friområde og friluftsområde i sjø.

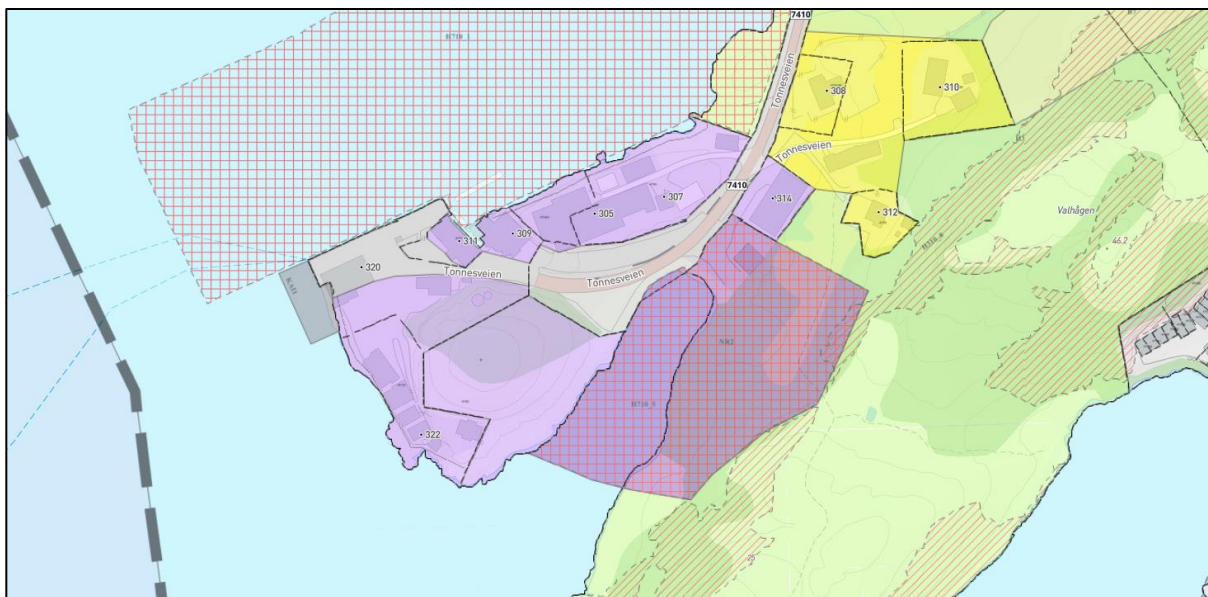
Planen vil ikke endre stedets karakter, men snarere forsterke den. En videre satsing på næring og turisme med sjø i fokus passer godt til stedet. Og nybygg av et mindre antall leiligheter er med på å skape et mer innholdsrikt sentrum, og økt fortetting. Med tiden vil det utvikles et mer aktivt og levende samlingspunkt på Tonnes.

I henhold til pkt. 3.1 i planbestemmelsene i kommunedelplanen for Tonnes stilles det plankrav for området Tonnes (område nr 4).

3.1 Plankrav

For områder avsatt til utbyggingsformål og hvor det er satt krav om reguleringsplan, må fradeling og arbeid/tiltak som krever byggetillatelse/byggemelding, ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan.

Med bakgrunn i plankravet så starter vi opp planarbeidet for å kunne utvikle området til næringsområde, med særskilt fokus på turismenæringen.



Figur 1: Utsnitt fra kommunedelplanen for Tonnes. Rød skravur viser områder med plankrav. Planområdet for «Tonnes sentrum» er vesentlig utvidet.

2.3. Planprosess så langt, planprogram og behov for KU

I oppstartsmøte med kommunen 27.06.23 ble det i samråd med kommunen først vurdert at planen ikke utløste krav om konsekvensutredning. I etterkant har vi nærmere gjennomgått alle planlagte formål, og vurdert at planen må behandles etter *Forskrift om konsekvensutredninger*. Nytt oppstartsmøte ble da avholdt 22.01.24.

I henhold til §6 b) i forskrift om konsekvensutredning skal reguleringsplaner med tiltak nevnt i vedlegg I alltid konsekvensutredes og ha planprogram og melding.

Vedlegg I

Nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan.

Reguleringsplanen vil inneha nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan. Dette utløser automatisk krav om konsekvensutredning og skal ha planprogram og melding.

I henhold til §8 a) i forskriften skal reguleringsplaner for tiltak nevnt i vedlegg II konsekvensutredes (uten planprogram og melding), om reguleringsplanen ikke er i tråd med overordnet plan.

Vedlegg II:

10.k) Bygging av erosjonsforebyggende kystanlegg og vannbygging til sjøs som kan medføre endringer av kysten, f.eks. diker, moloer, sjeteer og andre bygg til vern mot havet, bortsett fra vedlikehold og gjenoppbygging av slike anlegg.

Reguleringsplanen vil måtte inneholde en form for bølgebrytere, enten i form av betongpontong eller molo. Dette vil det videre planarbeidet avgjøre. I gjeldende kommuneplan er det ikke angitt noen moloformål. Det vurderes dithen at detaljreguleringsplanen også er konsekvensutredningspliktig etter §8a).

Planprogrammet skal redegjøre for formålet med planen, planprosessen, medvirkning, alternativ og behov for utredninger. Planprogrammet skal på høring i 6 uker, samtidig med ny kunngjøring av planarbeidet pga. utvidede plangrenser.

Konsekvensutredningen skal identifisere og beskrive faktorer som kan bli påvirket, og vurdere vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Konsekvensutredningen skal også beskrive de tiltak som er planlagt for å unngå, avgrense, istandsette og – dersom mulig, kompensere for vesentlige skadevirkninger for miljø og samfunn både i bygge- og driftsfasen.

3. PLANSTATUS OG RAMMER FOR PLANARBEIDET

Statlige planretningslinjer (SPR) brukes for å konkretisere de nasjonale forventningene til planleggingen og markere nasjonal politikk på viktige områder i planleggingen.

Statlige planretningslinjer kan gjelde for hele landet eller et geografisk avgrenset område og skal legges til grunn ved statlig, regional og kommunal planlegging; og enkeltvedtak som statlige, regionale og kommunale organer treffer.

3.1. Nasjonale føringer

- Statlige planretningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging (26.09.2014)
Hensikten med retningslinjene er å stimulere til, og bidra til reduksjon i klimagassutslipp, samt øke miljøvennlig energiomlegging. Klimatilpassing og utslippsreduksjoner skal ses i sammenheng der det er relevant. Det skal planlegges for løsninger som både reduserer utslipp, og reduserer risiko og sårbarhet som følge av klimaendringer.
Retningslinjen legger også føringer for reguleringsplanen ved vurdering av utnyttelsesgrad/byggehøyder og utforming og omfang av anlegg for transport.
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (20.09.1955)
Formålet med retningslinjen er å synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven. Retningslinjen skal gi kommunene bedre grunnlag for å innlemme og ivareta barn og unges interesser i sin løpende planlegging og byggesaksbehandling, og gi et grunnlag for å vurdere saker der barn og unges interesser kommer i konflikt med andre hensyn/interesser.
Vurdering av tema som berører barn- og unge skal inkluderes i planomtalen.
- Statlige planretningslinjer for klima- og energitilpassing (28.09.2018)
Kommunene, fylkeskommunene og staten skal gjennom planlegging av øvrig myndighets- og virksomhetsutøvelse stimulere til, og bidra til, reduksjon av klimagassutslipp, samt økt miljøvennlig energiomlegging. Planleggingen skal også bidra til at samfunnet forberedes på og tilpasses klimaendringene (klimatilpassing).
Retningslinjen legger føringer for reguleringsplanen ved vurdering av type og plassering av bygg og anlegg, og krav til utbyggingen når det gjelder energibruk, overvann osv.
- Rikspolitisk retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442
Retningslinjen skal legges til grunn ved arealplanlegging og behandling av enkeltsaker etter plan- og bygningsloven. Den gjelder både ved planlegging av ny støyende virksomhet og for arealbruk rundt eksisterende støyende virksomhet.
Retningslinjen vil komme til anvendelse ved vurdering av støy i anleggsfasen og driftsfasen, eventuelle tiltak reguleres.
- Nasjonal transportplan (NTP)
Stortingsmeldingen om Nasjonal Transportplan 2022-2033 er en plan for hvordan man de neste tolv årene skal arbeide i retning av det overordnede målet for transportsektoren, som er: Effektiv, miljøvennlig og trygt transportsystem i 2050. Transportplanen gir ramme for utvikling av

transportsystemet og -tilbudet i tolvårsperioden, med spesiell vekt på prioriteringer i de første seks årene.

Planarbeidet må se til NTP sitt langsiktige mål om et transportsystem som er sikkert, fremmer verdiskapning og bidrar til omstilling til lavutslippssamfunn. For næringslivet er transportsystemets kvalitet avgjørende for konkurransekraften.

- Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging

Formålet er å fremme en bærekraftig utvikling i hele landet med særskilt fokus på de fire områdene:

- Å skape et bærekraftig samfunn
- Å skape et økologisk bærekraftig samfunn gjennom blant annet en offensiv klimapolitikk og en forsvarlig ressursforvaltning
- Å skape et sosialt bærekraftig samfunn
- Å skape et trygt samfunn for alle

Føringene vil komme til anvendelse ved at planarbeidet må ha søkelys på blant annet bærekraft i både anleggsfasen og driftsfasen, klimavurderinger og trygge løsninger for alle trafikanter både i planområdet og influensområdet.

3.2. Regionale føringer

- Fylkesplan for Nordland 2013-2025

Fylkesplanen er den overordnede planen for samfunnsutvikling i Nordland. Planen skal gi fylkeskommunen, kommunale og regionale styresmakter, næringsliv, institusjoner og organisasjoner i fylket et prioriterings- og beslutningsgrunnlag. Planen skal også bidra til godt samarbeid og samhandling i fylket.

Dersom alle bidrar innenfor sine områder – med skaperevne, kunnskap og kompetanse, vil fellesskapet kunne være med på å oppfylle fylkesplanens visjoner:

- Et aktivt liv og et inkluderende samfunn
- Et attraktivt Nordland
- Et nyskapende Nordland

Fylkesplanen vil komme til anvendelse i vurdering av om prosjektet er med på å oppfylle de målene som er satt for fylket. Innledningsvis er det de tre målområdene som er nevnt over som anses som mest relevant i denne sammenhengen.

- Arealpolitikk i Nordland (kapittel 8 i Fylkesplan for Nordland 2013-2025)

Målet for arealforvaltningen i Nordland skal være bærekraftig og gi forutsigbare rammer for næringslivet og befolkningen. Forvaltningen skal skje på grunnlag av kunnskap og oppdaterte kommuneplaner. Hensynet til biologisk mangfold og naturens tåleevne skal ligge til grunn for all arealforvaltning. Arealbruken skal skje etter ei avveining mellom nærings-, friluftslivs- og miljøinteresser. Gjennom samordning av arealpolitikken skal Nordlands arealer forvaltes slik at natur- og kulturmiljøer, landskap og viktige kvaliteter i omgivelsene blir ivaretatt i hele fylket.

Aktuelle strategier:

- By og tettstedsutvikling
Byer og tettsteders funksjon som positive drivkrefter for Nordlandssamfunnet skal utvikles basert på stedets kvaliteter og lokale fortrinn
- Naturressurser, kulturminner og landskap

Ressursgrunnlaget i Nordland skal benyttes og forvaltes med god balanse mellom bruk og vern, slik at natur- og kulturmiljø, kulturminner, landskapskvaliteter og fornybare ressurser ivaretas for framtidige generasjoner.

- Næringsutvikling

Arealforvaltningen skal legge til rette for et mangfoldig næringsliv og nødvendig infrastruktur, og ha fokus på muligheter for vekst og verdiskaping på grunnlag av ressursgrunnlaget i fylket.

Som en del av konsekvensutredningen skal det beskrives hvordan målet for arealforvaltningen i Nordland ivaretas i den nye reguleringsplanen.

- Regional transportplan 2022-2033

RTP er et verktøy for å nå målene nedfelt i regional planstrategi for Nordland, og målene i planstrategien. RTP fokuserer særlig på å ta vare på naturen og redusere CO2-utslipp, luftforurensning og støy fra transportsektoren. Videre å gjøre byen, tettstedet og bygda tilgjengelig for flest mulig – uavhengig av bosted, helse, alder, funksjonsevne og sosioøkonomisk status. Det fokuseres også på et effektivt, trygt, pålitelig og helhetlig transportsystem for samfunns- og næringsliv, og som får mest mulig ut av ressursene.

Som en del av konsekvensutredningen skal det beskrives hvordan målene i regional transportplan ivaretas i den nye reguleringsplanen.

- Regional plan for klima og miljø – grønn omstilling i Nordland 2021-2030

Det å begrense klimaendringene og å utvikle bærekraftige samfunn er vår tids største utfordring, men det grønne skiftet innebærer også historiske muligheter til utvikling og det å skape nye arbeidsplasser.

Som en del av konsekvensutredningen skal det beskrives hvordan den nye reguleringsplanen ivaretar målene og strategiene i regional plan for klima og miljø.

- Regional plan for vannforvaltning i Nordland og Jan Mayen 2022-2027

Hovedmålsettingen med Regional plan for vannforvaltning i Nordland og Jan Mayen vannregion er å gi en enkel og oversiktlig framstilling av hvordan vannmiljøet og vannressursene i vannregionen skal forvaltes i et langsiktig perspektiv. Planen setter miljømål for alle vannforekomstene i fylket. Målene vil være styrende for videre forvaltning. Det er utarbeidet generelle retningslinjer for arealplanlegging etter plan- og bygningsloven og vannforskriften.

Hensyn til vannforekomster og sikring av drikkevannskilde skal beskrives og være tema i planarbeidet. Det skal gjøres synlig hvordan nye tiltak og inngrep kan påvirke vannforekomster, og om det er behov for forebyggende tiltak.

3.3. Kommunale føringer

Kommuneplanen sin samfunnsdel

Lurøy kommune vedtok 07.10.2015 samfunnsdelen av kommunedelplanen for perioden 2015-2027.

Visjonen for befolkningsutvikling og bosettingsmøter er å skape gode oppvekstvilkår for innbyggerne i Lurøy bygd på **kvalitet, trygghet og trivsel.**

Aktuelle mål:

- Lurøy kommune skal ha en boligplan for alle innbyggergrupper og som imøteser privat og offentlig sektors fremtidige behov. **Kvalitet** for alle.
- Lurøy skal være en god og **trygg** kommune å bo i for alle våre innbyggere.
- Nye boligtilbud bør fokusere på viktige **trivsels**faktorer. Nærhet til tjeneste - og aktivitetstilbud i kretsene vil stimulere tjenester og tilbud og øke attraktivitet på boligene.

Viktige strategier:

- Bolig - og bostedsutvikling gjennom arealdelen av kommuneplanen og boligpolitisk plan.
- Yte best mulig veiledning og bistand for etablerere og i byggerelaterte saker.
- Regulerte næringsareal benyttes til å fremme utvikling av nye og eksisterende virksomheter.
- Tilrettelegging av rekreasjonsareal prioriteres.
- Reguleringsplaner forankres i overordnede arealplaner.
- Arealplanen bør inneholde nødvendige strategier for arealutvikling i tråd med samfunnsplanens føringer.

Kommuneplanen sin arealdel

Gjeldende kommunedelplan «Kommunedelplan Tonnes» PLAN ID: 2014001 ble vedtatt 18.06.2014. I tråd med planens bestemmelser må det utarbeides en detaljreguleringsplan for området før fradeling og arbeid/tiltak som krever byggetillatelse/byggemelding kan skje.

I henhold til planbestemmelsene i kommunedelplanen er følgende viktig å merke seg:

3.1 Plankrav

For områder avsatt til utbyggingsformål og hvor det er satt krav om reguleringsplan, må fradeling og arbeid/tiltak som krever byggetillatelse/byggemelding, ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan.

7.1.3. Båndlagte områder, PBL § 11-8 d)

H710_5 NR2 Næringsbebyggelse

I soner båndlagt for regulering etter Plan- og bygningslovens § 11-8 d) er ingen arbeid og tiltak, som kan stride med det angitte båndleggingsformålet, er tillat.

3.3.3. Utbyggingsvolum, næringsbebyggelse

For nye næringsområder maks. utnyttelsesgrad for tomt er 60% BYA

3.4 Bebyggelse og anlegg - Næringsvirksomhet

[...] Næringsbebyggelse omfatter kontor, hotell og bevertning, industri, lager, samt øvrig næringsvirksomhet.

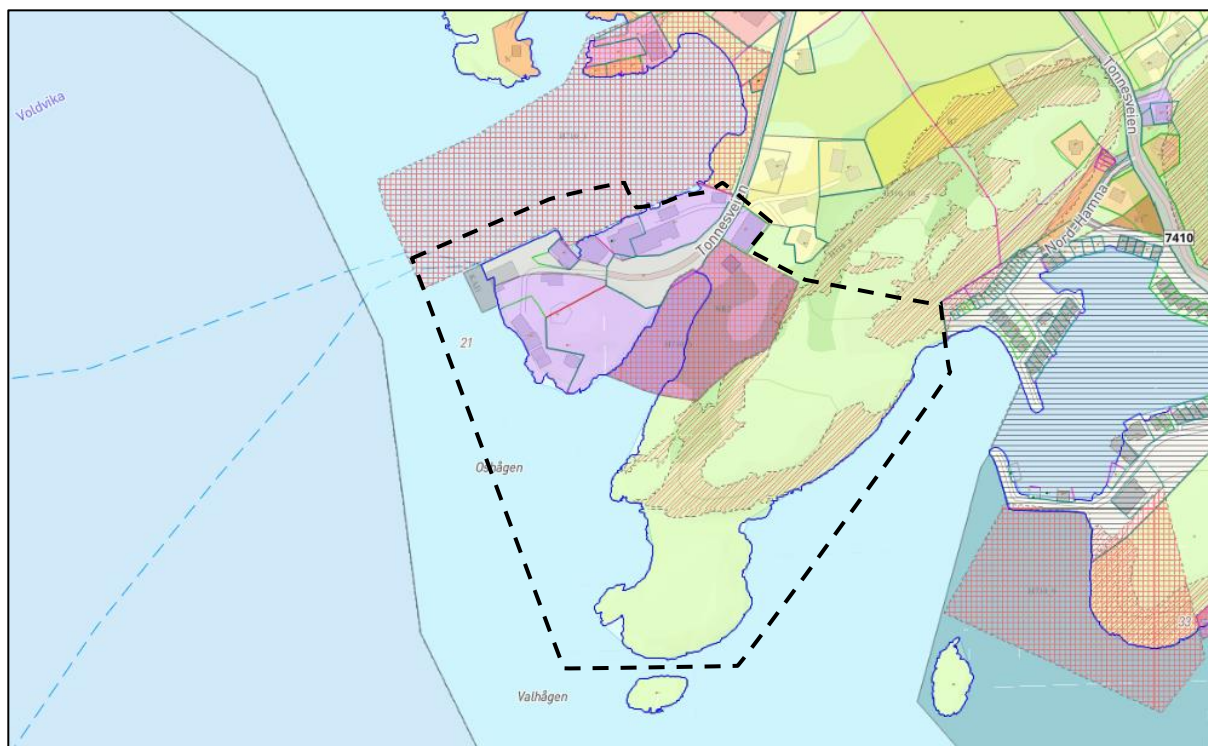
2.3 Forbudsgrense mot sjø (PBL § 11-11 punkt 5)

Det tillates å bygge nærmere en 50 m fra havet der det er angitt byggegrenser i plankartet og/eller planbestemmelser som tillater det. Forøvrig gjelder et byggeforbud på 50 m til sjø.

2.4.1. Byggegrense**2.4.1.1 Nye byggeområder****Næringsområder**

I alle næringsområder byggegrense settes lik formåls grensen.

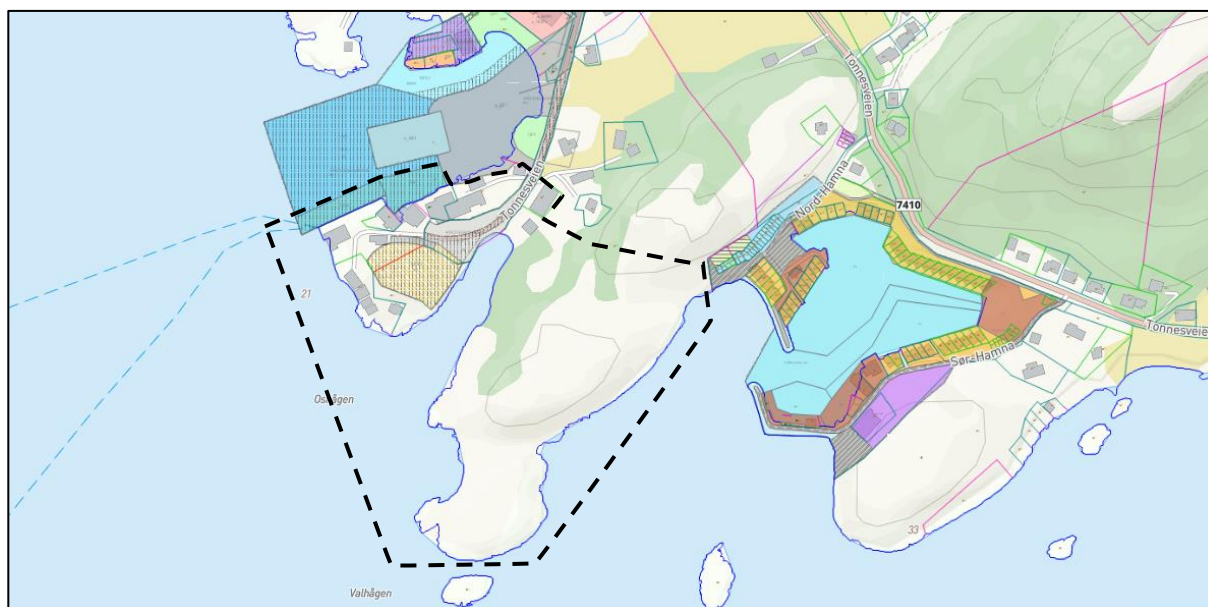
Disse punktene vil planarbeidet hensynta og følge. I tillegg vil andre generelle bestemmelser også gjelde innenfor reguleringsområdet.



Figur 2: Utsnitt kommunedelplan Tonnes. Planområdet vist i sort.

Gjeldende reguleringsplaner i området

Plangrensen overlapper med delvis med detaljreguleringsplan; Fv. 7410 Tonnes ferjeleie, ID 2019003. Ny avgrensning berører formålene *Havneområde i sjø, småbåthavn, kombinert bebyggelse og anleggsformål og veg*. Den kombinerte bebyggelse og også avsatt som midlertidig område for bygg og anlegg under utbygging av ferjekaien. Ferjekaien er nå under ferdigstillelse. Områdene i sjø vil hovedsakelig videreføres, det gjelder også vegen, mens område for kombinert bebyggelse vil omdisponeres til mer hensiktsmessige formål.



Figur 3: Utsnitt som viser omkringliggende reguleringsplaner. Planområdet vist i sort.

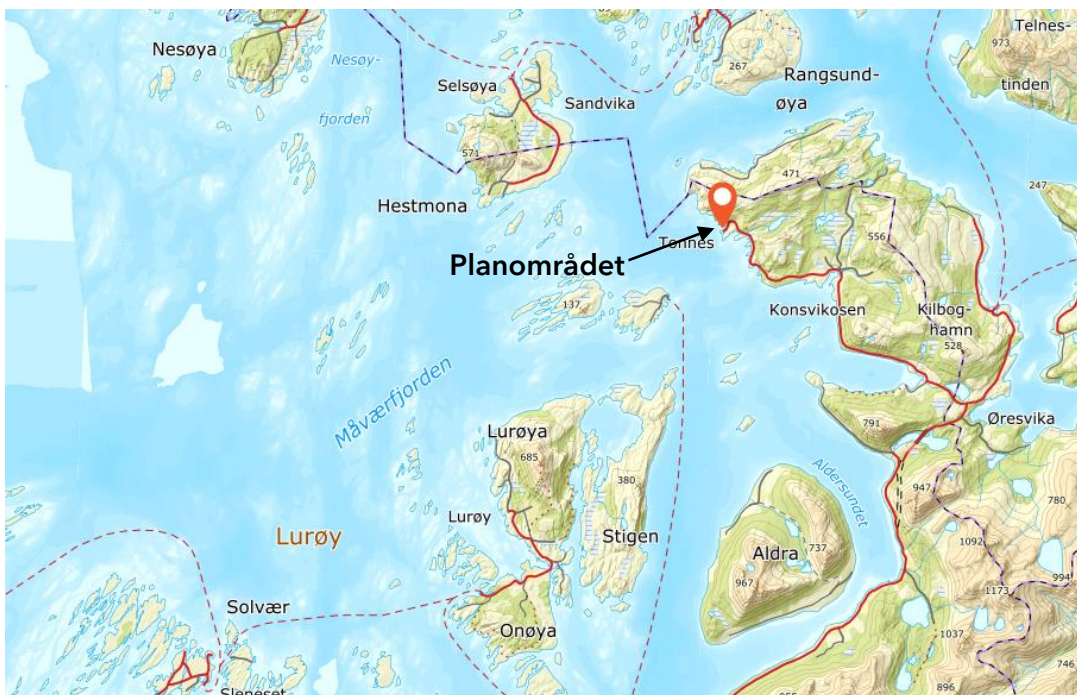
Planen grenser også inntil *Reguleringsplan Tonnes havn, ID; 1998002*, vedtatt 13.05.1998. Dette er gjort av den grunn å kunne sikre en gangforbindelse mellom de to områdene.

Konsekvensutredningen for ny detaljreguleringsplan må redegjør for avviket mellom arealformål i kommuneplan og eksisterende detaljreguleringsplan.

4. PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD

4.1. Lokalitet

Planområdet ligger i enden av Tonnesveien, sør-vest på Tonnes i Lurøy kommune. Området ligger inntil det nye fergeleie som er under utbygging og bebyggelsen innenfor planområdet kan kategoriseres som en del av «Tonnes sentrum». Planområdet strekker seg så både sørover og østover og knyttes sammen reguleringsplanen for Tonnes havn. Vedlagt planprogrammet er en situasjonsplan som viser planavgrensningen, samt følger SOSI-fil av plangrensene.



Figur 4: Oversiktskart Lurøy kommune.

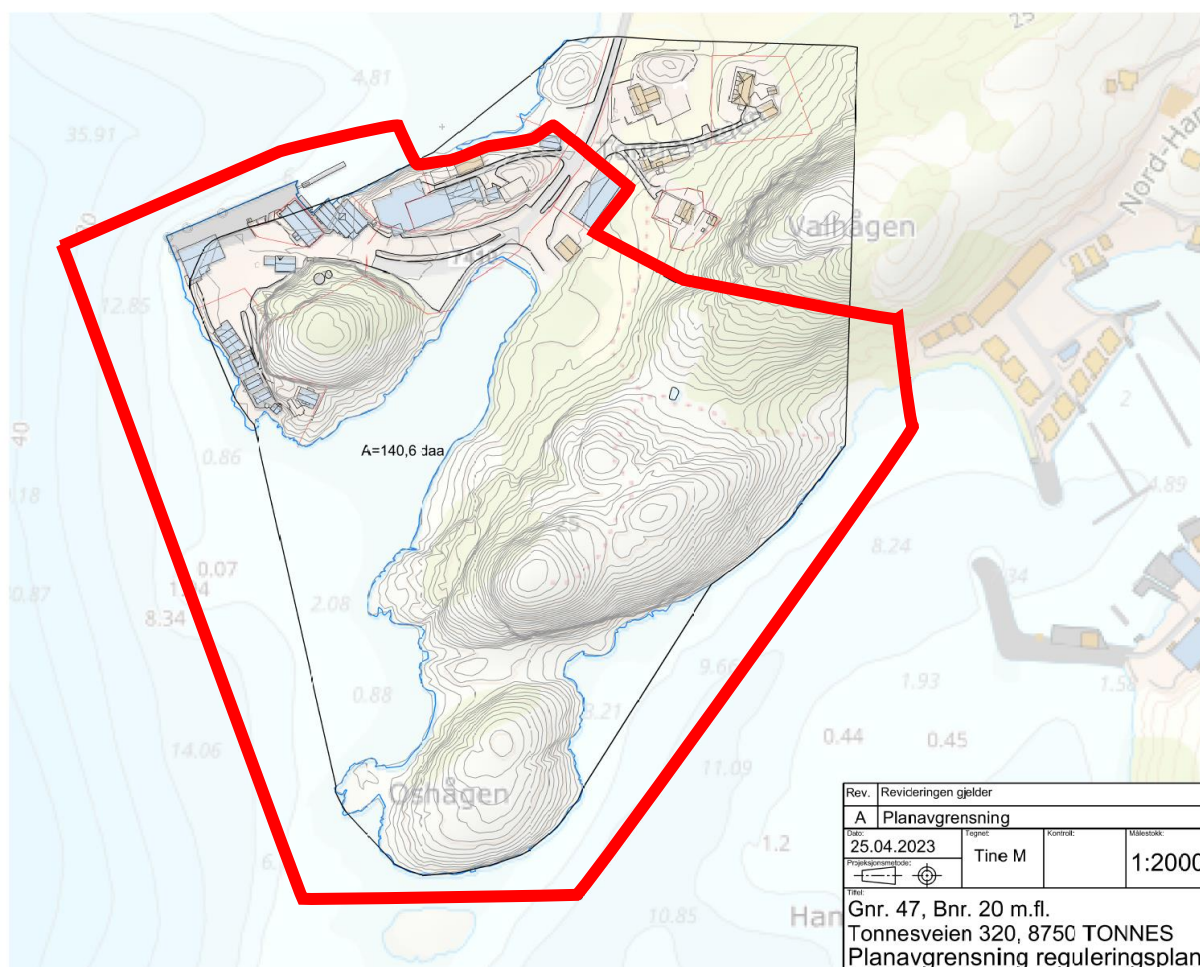


Figur 5: Kartutsnitt, med planområdet skissert med blått.

4.2. Planavgrensning og størrelse

Kartet under viser foreslått planavgrensning. Planområdet er på 140,6 dekar. Mot nord følger planavgrensningen den eksisterende planen; Fv. 7410 Tonnes ferjeleie, foruten om lengst mot nord-vest der følges formålsgrenser innenfor planen til ferjeleiet. Videre østover følger planen en kombinasjon av eiendomsgrenser og hva som er satt av til næringsområder i kommunedelplanen, og helt øst til Tonnes havn, hvor plangrensen avsluttes mot planen for Tonnes havn. Sør- og vestgrense ligger i sjø, med en gjennomsnittlig avstand fra land på ca. 20-30 meter.

Årsaken til at de store områdene med LNFR-formål tas med er å sikre disse områdene med å regulere de som friområder. Det gir også en mer helhetlig plansammenheng når planen kan kobles inntil andre reguleringsplaner.



Figur 6: Kartutsnitt av planavgrensningen.

4.3. Dagens situasjon og tilstøtende arealbruk

Området består i dag av både bebygde og ubebygde arealer. Planområdets nordre og vestre arealer på land er bebygde, mens det er ubebygde arealer mot øst og sør. Bebyggelsen består av en dagligvarebutikk, et snekkeri, et gjestgiveri med restaurant og rom- og orbuutleie. Ellers er det LNFR-område mot øst og sørøst. FV 7410 går inn i planområdet fra nord. I bukta midt i planområdet ligger en strand.

Det er generelt relativt sparsom vegetasjon. Friområdene mot sør og øst består av svaberg og kupert terreng, som stiger fra kote +0 ca. +35 meter på høyeste punkt. Ellers består store deler av planområdet av sjøareal.



Figur 7: Bilde fra sentralt i planområdet, sett mot vest. Bildet viser "Oscarbrygga"; en restaurant og overnattingssted.



Figur 8: Oversiktsbilde fra Google earth.



Figur 9: Bilde fra brygga på nordvestenden av planområdet, sett mot sørøst.

4.4 Grunnforhold

Ifølge kart på NGU.no består grunnen av bart fjell.

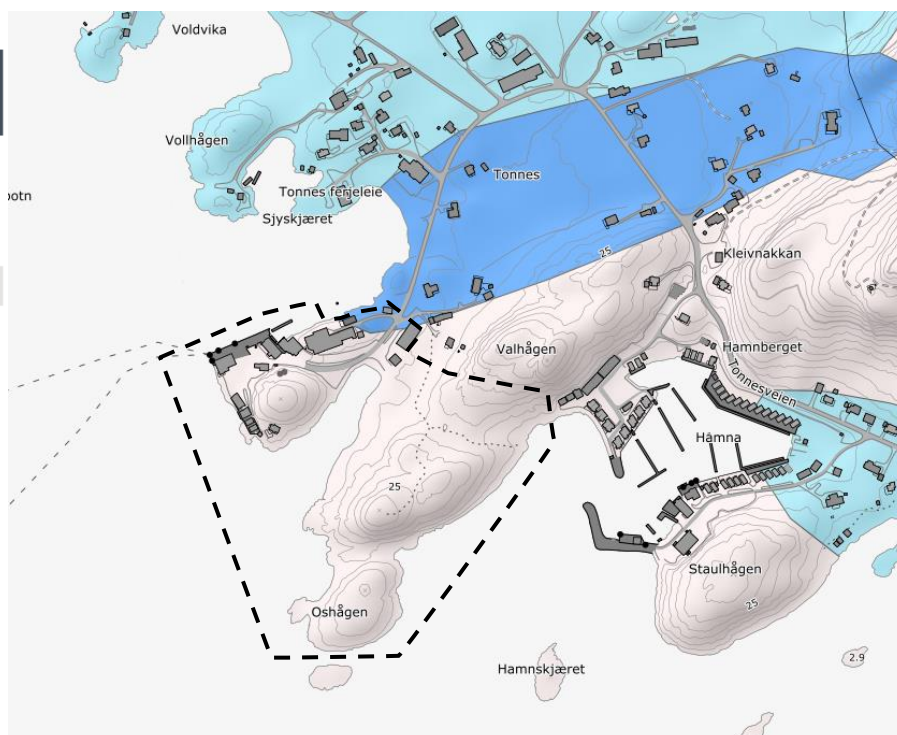
Tegnforklaring

Løsmasser, landsdekkende (oversikt)

⚠ Løsmassekartet er sammensatt av kartlegging av løsmasser i ulike målestokk. Kontrollér kvaliteten før bruk.

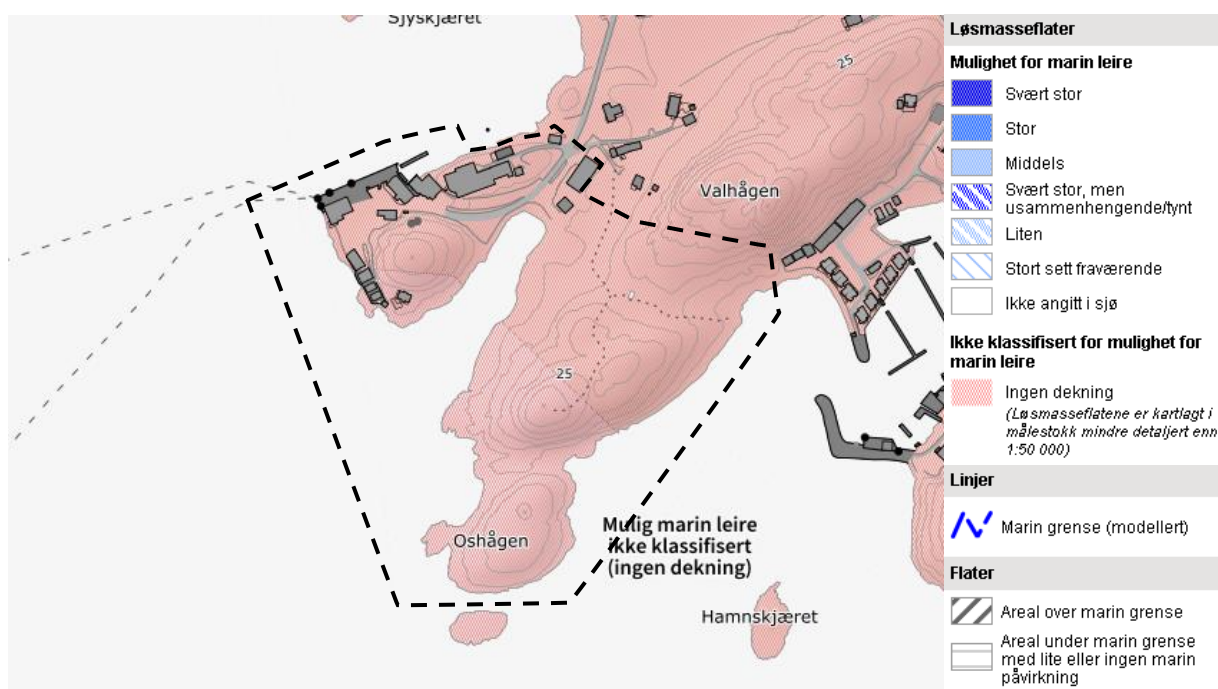
Løsmasseflater (oversikt)

- Morenemateriale, tykt dekke
- Avsmeltingsmorene
- Breev- og/eller bresjøavsetning, uspesifisert
- Hav- og fjordavsetning, tykt dekke
- Marin strandavsetning, tykt dekke
- Elve- og bekkeavsetning, uspesifisert
- Blokkhav
- Skredmateriale, tykt dekke/ur
- Torv og myr (organisk materiale)
- Bart fjell, stedvis tynt/usammenhengende løsmassedekke



Figur 10: Løsmassekart fra NGU

Området ligger under marin grense, men området er ikke klassifisert.



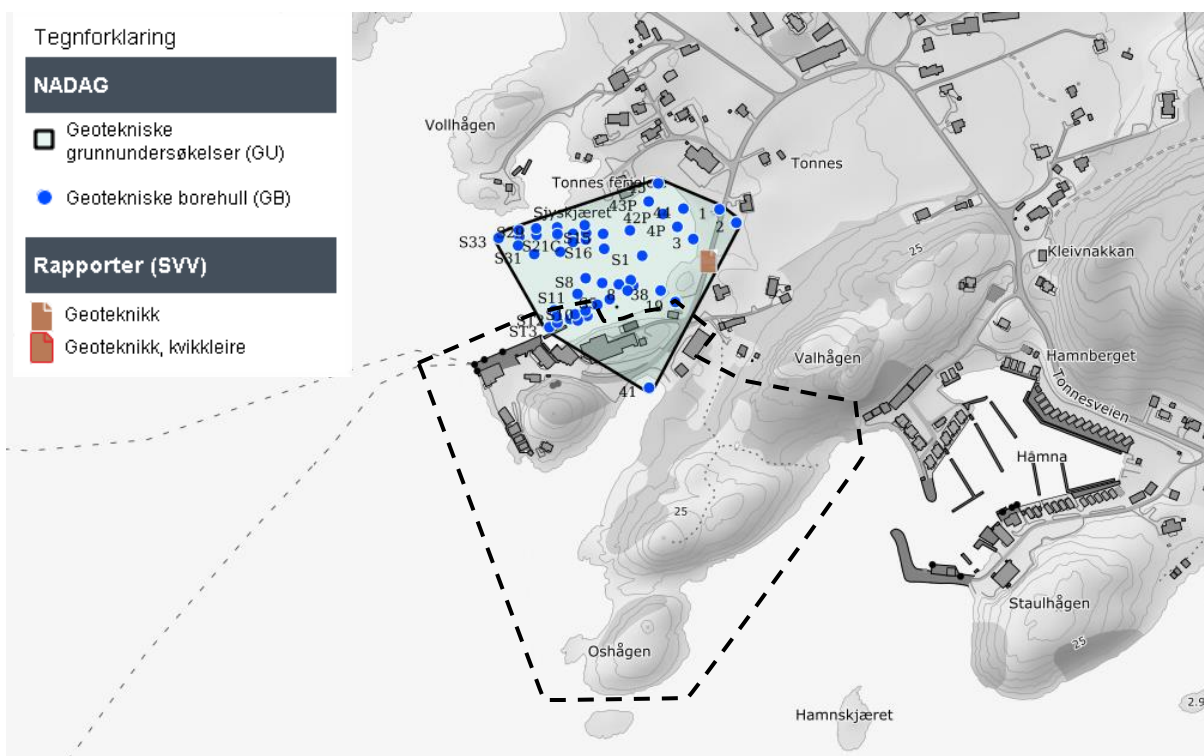
Figur 11: Ikke klassifisert for mulighet for marin leire. Kilde: NGU

I følge NGU sin nasjonale database for grunnundersøkelser (NADAG) er det utført grunnundersøkelser og geotekniske vurderinger i og i nærheten av planområdet. Dette er gjort av Statens vegvesen i forbindelse med utbygging av ny ferjekai på Tønnes. Det ble foretatt 58 borehull både på sjø og land. I sammendraget fra rapporten står det følgende:

«Det er fra sjøbunnen registret relativt løst til middels fast lagrede antatte sandmasser (skjellsand). For en god del av borhullene er det under disse sandmassene registret et lag med liten sonderingsmotstand, som vurderes til å være silt/leirmasser. Dette løser laget synes for det meste å ha en største mektighet på opp mot 1 meter. For en enkelt sondering er det imidlertid registrert en antatt mektighet for disse massene på ca. 2,5 meter. Tolkningen av de 2 trykksonderingene angir at disse antatte leirmassene kan være mulig sprøbruddsmateriale i henholdsvis 6 og 8 cm tykkelse. Ned mot bergoverflaten er det registret fastere antatte sand, grus og/eller morenemasser.»

Blant borepunktene så er det pkt. 41 som er mest relevant, da planen legger opp til tiltak i sjø her. Totalsondering her viser at det er sand ved dybde -2.7 m og berg ved -3.5.

Det vil uansett være nødvendig med ytterligere grunnundersøkelser i forbindelse med planarbeidet.



Figur 12: Borehull og grunnundersøkelser i området ifølge NADAG.

4.5. Naturfarer

NVEs databaser med aktsomhetsområder for flom, stormflo, snøskred, steinsprang, skred i bratt terreng, jord- og flomskred er sjekket ut.

På grunn av beliggenheten vil planområdet naturlig nok være rammet av havstigning og stormflo. Se under for kart som viser påvirkningen dette vil få på planområdet. Videre følger beregninger av sikkerhetsklasser med klimapåslag.

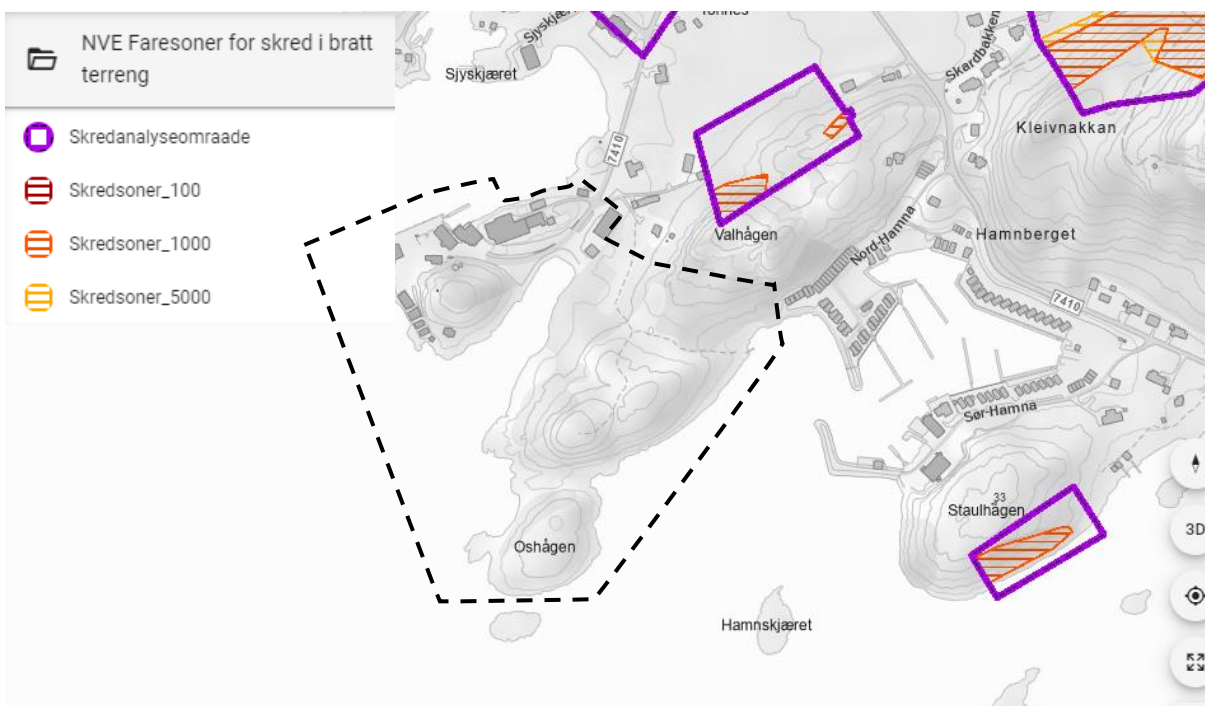


Figur 13: Aktivitetsområde for flom og havstigning. Stormflo 1000-års intervall.

Sikkerhetsklasse 1 (TEK10/17) med klimapåslag	266 cm over NN2000	Sikkerhetsklasse 2 (TEK10/17) med klimapåslag	288 cm over NN2000	Sikkerhetsklasse 3 (TEK10/17) med klimapåslag	302 cm over NN2000
---	---------------------------------	---	---------------------------------	---	---------------------------------

Figur 14: Sikkerhetsklasser for havstigning og stormflo for Tønnes, Lurøy kommune.

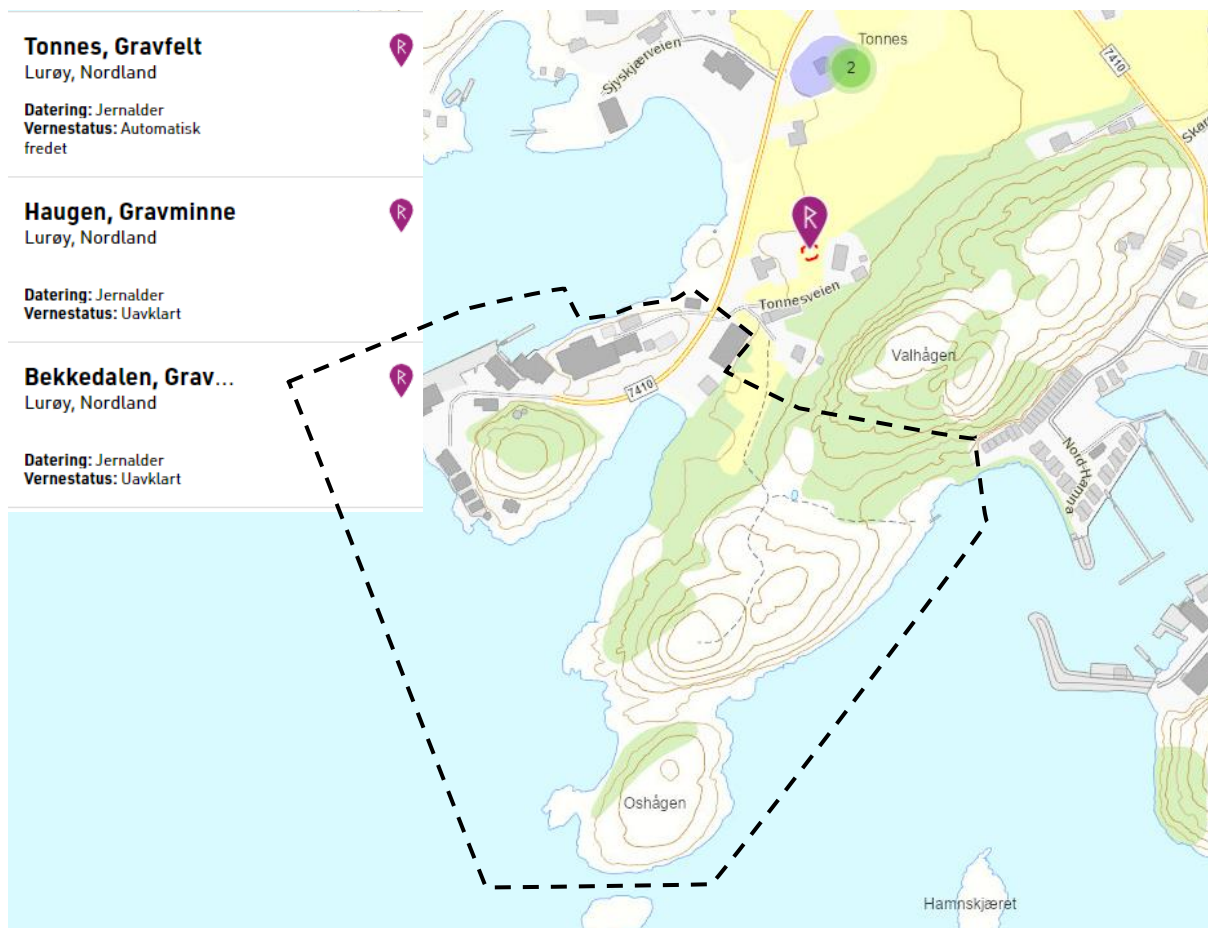
I forbindelse med kommunedelplan for Tønnes som ble utarbeidet i 2013 hadde NGI i oppdrag å vurdere og kartlegge skredfare på Tønnes. Dette var hovedsakelig med tanke på nye utbyggingsområder for bolig, fritidsbolig og industri.



Figur 15: NVEs faresoner for skred i bratt terreng, basert på undersøkelser og rapport fra NGI i 2013.

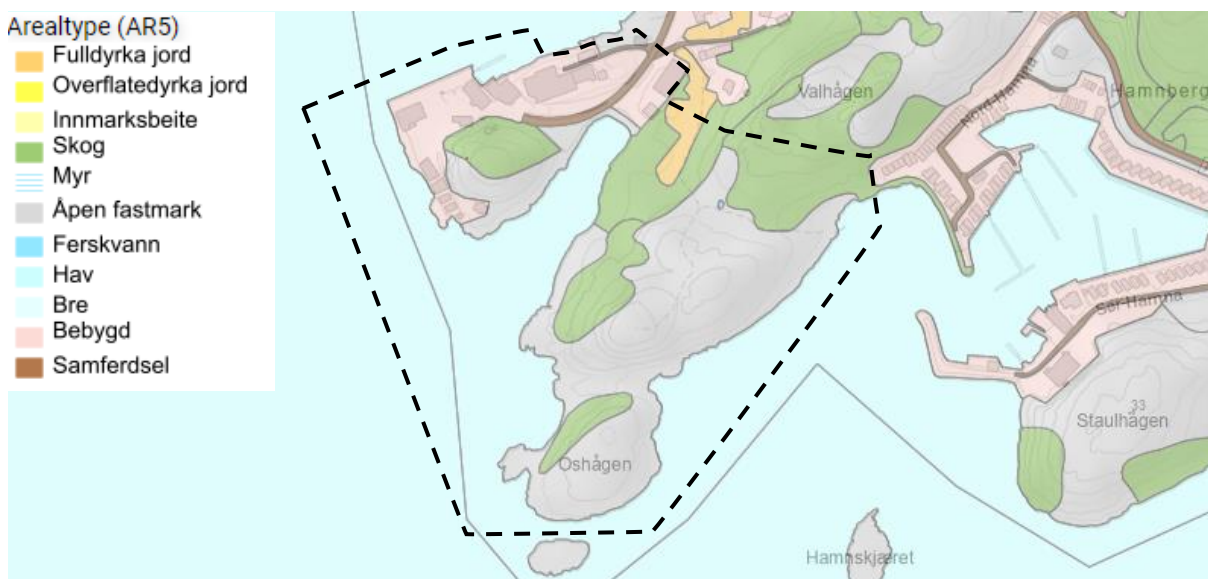
4.6. Kulturminner

I følge kulturminnesok.no er det ikke registret noen automatisk fredede kulturminner innenfor planområdet, men det ligger et automatisk fredet gravfelt fra jernalderen rundt 100 meter nord for planområdet. Det ligger også et gravminne og et annet gravfelt med uavklart vernestatus enda noen hundre meter mot nord.



4.7. Natur-, friluft- og landbruksinteresser

Det finnes hovedsakelig åpen fastmark innenfor planområdet. Øvrige arealer er registrert som hav, bebyggelse, skog, samferdsel og et mindre areal med fulldyrka jord.



Figur 16: Arealtyper

Med den bakgrunnen er det relativt lite natur- friluftsliv og landbruksinteresser innenfor planområdet. Og de landbruksinteressene som finnes med fulldyrka jord må bevares. Natur- og friluftinteressene begrenses til den i dag tilgjengelige strandsonen, og turtråkkene som leder opp til det høyeste punktet på neset.

4.8. Reindrift

Planområdet ligger i Hestmannen/Strandtindane reinbeitedistrikt. Planområdet ligger innenfor et årstidsbeite på nærmere 85.000 dekar, med følgende beskrivelse:

Kalvingsland og tidlig vårland, de deler av vårområdet som beites tidligst og hvor hoveddelen av simleflokken oppholder seg i kalvings- og pagningsperioden. Reservekalvingsland inkludert.

4.9. Teknisk infrastruktur

Det finnes et kommunalt VA-anlegg i området det er naturlig å koble seg på, både for vann og avløp. Det må likevel trolig det etableres private avløpssystem med slamavskillere før avløpsvannet slippes ut på den kommunale utslippsledningen i sjø. Dette krever søknad og godkjenning fra kommunen. Det vil trolig ikke være behov for en ny strømtrafo, men det er det netteier som må ta endelig avklaring på. Ved behov for ny trafokiosk tenkes denne plassert langs veien, helt nord i planområdet.

5. PLANLAGTE TILTAK

5.1. Eiendommer berørt av detaljreguleringen

Gnr. 47 Bnr. 101 – Tonnesveien 322

Tilleggsarealer: 47/101, 47/41, 47/10, 47/10/9, 47/20, 47/36, 47/36/1, 47/79, 47/92 og 54/1.

Planområdet består av til sammen 10 eiendommer, fordelt på 7 eiere, hvorav to av disse er festedeiendommer. I tillegg er det umatrikulert sjøareal. Tonnes Utvikling AS har vært i dialog med samtlige grunneiere, og det er gjort opsjonsavtaler. Tonnes Utvikling AS har inngått avtale om å kjøpe områdene så snart dette kan fradeles etter vedtatt reguleringsplan.

5.2. Forslag til planavgrensning



Figur 17: Planens avgrensning

5.3. Planlagte bygninger, anlegg og andre tiltak

Kommunedelplanen angir flere reguleringsformål; næringsbebyggelse, veg, kai, LNFR og bruk og vern av sjø og vassdrag. Det er planlagt å forholde seg i stor grad til disse, samt noen tilleggsendringer. For områder i sjø vil det reguleres for to moloer, flytebrygger og friområde i sjø. Kai-formålet utvides noe sørøst-over i samme linje for å kunne ta imot større båter i næringsvirksomhet. For næringsbebyggelse vil det delvis spesifiseres ytterligere som beverning, hotell/overnatting, forretning eller lager hvor dette er aktuelt, ellers benyttes kombinasjonsformål av disse.

I dag står det 5 rorbuer for utleie ytterst på odden, og disse tenkes å reguleres som hotell/overnatting. Planen skal også åpne opp for å utvide antall rorbuer/fritidsboliger, både på odden og i bukta. Det vil også reguleres for et leilighetsbygg. Vegareal og LNFR områder kommer til å bevares i størst mulig grad.

5.4. Adkomst og parkering

Adkomst til planområdet er via Fv. 439. *Regulert* vegbredde for adkomst til havneområdet vil være tilsvarende eiendomsgrenser for fylkesveg, ca. 15 meter, og med en vegbredde på 6 meter, eventuelt også et fortau om det videre planarbeidet ser dette nødvendig. Det vil sannsynligvis bli satt av et område for parkeringsplass, ellers vil det i hovedsak foregå på egen eiendom.

6. UTBYGGINGSVOLUM OG BYGGEHØYDE

6.1. Grad av utnyttning

For hovedformålet «næring» er %-BYA tenkt på opptil 60%. Det samme gjelder for konsentrert boligbebyggelse. Parkering og minste uteoppholdsareal skal inngå i de beregningene. Der hvor det legges opp til rorbuer/fritidsboliger og andre frittliggende, mindre bygg, vil det settes en maks grense på BRA pr enhet, trolig rundt 100 m².

6.2. Byggegrense/-linje

Byggelinje for næringsbebyggelse vil trolig følge formålsgrensene, i likhet med planbestemmelsene for gjeldende kommunedelplan. Ellers følges plan- og bygningsloven for avstandskrav mellom bygg og avstand til veg.

6.3. Byggehøyde

For å på sikt kunne skape et mer variert og innholdsrikt sentrum på Tonnes så tenkes det at varierende byggehøyder gir best dynamikk. Nybygg bør likevel ikke overskride fire etasjer. To etasjer vil dog være normen.

6.4. Plassering av bygg

Byggene må plasseres på min. kote +3,0 – basert på anbefalte tall fra DSB (Sikkerhetsklasse og returnivå av stormflo). Lager/næringsbygg trekkes så langt bak mot fjellskjæringen som mulig. Sjøhus/rorbu bør plasseres på en rekke.

6.5. Estetikk

I likhet med byggehøyde bør estetikken også være noe varierende for å skape et attraktivt og levende område. Likevel tenkes en slags rød tråd når det gjelder materialbruk og farger. Det bør etterstrebes en god plassering i terreng slik at ny bebyggelse, spesielt i bukta, blir minst mulig fremtredende.

7. ALTERNATIV

Et viktig element i arbeidet med planprogram og konsekvensutredning er å vurdere relevante og realistiske alternativ. Alternativsvurderinger kan både gjelde alternative områder for lokalisering av det aktuelle tiltaket, ulik plassering innenfor reguleringsområdet og alternative tiltak for å redusere ulempene av en foreslått utbygging.

7.1. Null alternativet/dagens situasjon

0-alternativet skal omtales og benyttes som sammenligningsgrunnlag for å få frem de ulike konsekvensene av tiltaket. Med 0-alternativet legger man til grunn at det aktuelle tiltaket ikke blir gjennomført som foreslått. En utredning/beskrivelse av 0-alternativet kan omfatte konsekvenser for utviklingen i området dersom tiltaket ikke blir gjennomført.

I dette tilfelle vil nullalternativet være at det aktuelle området blir liggende som det fremstår i dag, og brukes deretter.

Forslagsstiller har ikke alternative utbyggingsplaner for området, og har ikke alternative tomter heller.

7.2. Alternativ 1, fremtidig situasjon (detaljregulering)

Planområdet vil opparbeides som et sentrumsområde med variert bolig- og næringsbebyggelse. Alternativ 1 kan da sees på som en videreutvikling og forbedring av dagens situasjon.

Det planlegges næringsbygg, fritidsboliger for utleie og salg, leiligheter, oppgradering av kaifronter og flytebrygger. Blant samferdselsformål vil veger beholder, det vil tilrettelegges for parkering, og sikre stier og turveger østover mot Tonnes havn. Molo etableres for å gi bedre forhold i områdene innenfor.

Type og størrelser på bygninger er tenkt tilpasses og tilrettelegges slik det skaper variasjon i form, volum og farge, men uten å gå på kompromiss med uttrykket i sin helhet.

Bevaring av all opparbeidet, dyrkbar jord. Neset og videre utover mot Oshågen bevares som natur-/friluftsområde.

8. UTREDNINGSTEMA

8.1. Generelt

I planprogrammet er det satt søkelys på de problemstillinger og tema som er relevante når det gjelder å avgjøre om området er egnet for tiltaket, og de forhold som skal utredes nærmere før behandling av planforslaget.

Formålet er å sikre at forholdet til miljø og samfunn blir vurdert ved utarbeidelse av planen/vedtak og på hvilke vilkår tiltaket eventuelt kan gjennomføres.

Ønsket utbygging kan ikke gjennomføres før det er utarbeidet en detaljreguleringsplan. Som grunnlag for et reguleringsvedtak skal det blant annet utarbeides en planbeskrivelse.

Konsekvenser og avbøtende tiltak skal omtales enten i egen rapport eller som del av planbeskrivelsen. Tema som har egne rapporter, blir tatt inn i planbeskrivelsen med et sammendrag i et eget kapittel om konsekvensutredning.

I vurderingen av de planlagte tiltakene ser man på konsekvensene både i planområdet og i influensområdet dersom konsekvens omfatter mer enn bare planområdet. I tillegg beskrives eventuelle avbøtende tiltak og effekter av disse.

Hvert utredningstema er inndelt i tre underavsnitt:

Utredningstema	Aktuell problemstilling	Vurderinger	Fremgangsmåte <i>Planbeskrivelse/KU/ROS</i>
Aktuelt tema for utredning	Beskriver temaet sine hovedutfordringer.	Oversikt over forhold som tematisk er tenkt avklart. Hvilke vurderinger, kartlegginger og	Viser hvilken metode som er tenkt benyttet ved innhenting av opplysninger og fremstilling av temaet.

Utredningstema	Aktuell problemstilling	Vurderinger	Fremgangsmåte Planbeskrivelse/KU/ROS
		beskrivelser som må gjøres.	Og om dette er som en del av planbeskrivelsen eller som egen rapport/konsekvensutredning.

8.2. Utredningsprogram

I tabellen er det forslag til utredningstema som skal vurderes nærmere i planbeskrivelsen og konsekvensutredningen som skal følge detaljreguleringen. I kolonnen lengst til høyre er det omtalt hvilken fremgangsmåte som vil bli brukt for å utrede de ulike tema.

Vurderinger som skal gjøres som en del av planbeskrivelsen markeres med grønt kolonnen til høyre i tabellen under. KU-tema og andre tema hvor det må utarbeides egne rapporter/notat, som senere samles i KU-avsnittet i planbeskrivelsen, er markert med blått.

Natur-, klima- og miljøforhold

Utredningstema	Aktuell problemstilling	Vurderinger	Fremgangsmåte Planbeskrivelse/KU/ROS
Landbruk	Deler av området er i dag regulert til LNFR. Ikke noe aktivt jordbruk areal innenfor planområdet.	Evt, fjerning av LNFR områder må begrunnes godt.	Vurdering i planbeskrivelsen.
Landskapspåvirkning	Hvordan vil de visuelle omgivelsene bli berørt/endret? Hvordan vil fjerning av vegetasjon og planering av området påvirke synlighet for omlandet? Hvor synlig vil byggene bli?	Vurdere nye tiltak i forhold til omgivelsene. Det må lages en terrengmodell med volumstudie for å vurdere virkningene for nærområdet, samt fjernvirkninger.	Vurdering som egen konsekvensanalyse. Sammendrag i planbeskrivelsen. Illustrasjoner, kart og snitt som vedlegg.
Naturmangfold, inkl. vurderinger ihht. naturmangfoldloven	Hvilke konsekvenser har ny arealbruk for naturmiljøet, biologiske mangfold og vannressurser?	Konsekvenser vurderes basert på tilgjengelig data for kartlagte naturverdier i området.	Egen utredning i planbeskrivelsen. Bruk av Miljødirektoratet sin veileder M-1941 «konsekvenser for klima og miljø.»
Arter av forvaltningsinteresse	I desember 2020 ble det registrert to næringssøkende teister i sjøområdet innenfor planområdet. Teisten er kategorisert som nær truet (NT) i Norsk rødliste for arter.	Basert på tilgjengelig data for artsforekomster som er registrert innenfor og i nærheten av planområdet skal konsekvenser vurderes.	Egen utredning og vurdering i planbeskrivelsen.

Utredningstema	Aktuell problemstilling	Vurderinger	Fremgangsmåte <i>Planbeskrivelse/KU/ROS</i>
Grønnstruktur og friluftsjnteresser	Det skal tas hensyn til grønnstrukturer og friluftsjnteresser på Oshågen.	Beskrive og vurdere friluftsjnteresser i området. Drøfte virkningen av grønnstruktur mot bebyggelse.	Del av planbeskrivelsen.
Flom- og skredfare	Deler av området ligger innenfor et område som er utsatt for ras.	Konsekvensene må beskrives, og risikoreduserende tiltak må innføres i planen. Det må også redegjøres for hvilke eventuelle konsekvenser et skred kan ha på planområdet.	Raskart foreligger, og må innlemmes i plankart og -bestemmelser. Må også beskrives og vurderes i planbeskrivelsen. Del av ROS-analysen.
Klimaendringer	Hvordan skal fare for framtidig økning i nedbør og ekstremvær håndteres? Mer utbygging i nedbørsfelt kan føre til større avrenning av overflatevann.	Gjøre rede for håndtering av ekstremvær, spesielt overvann.	Kartlegging av eksisterende avrenningslinjer i og ved planområdet som grunnlag for planbeskrivelsen og ROS-analysen. Omtale og tiltak for overvannshåndtering, fremtidige flomveger og evt. andre klimatiltak vil inngå i VAO-plan.
Klimagassutslipp av arealbruksendring	Beregning av klimagassutslipp (CO ₂ -ekvivalenter) av arealbruksendringer.	Potensielle utslippstall kan beregnes ved hjelp av arealbruksendring-kalkulator fra Miljødirektoratet. Dette gjøres på bakgrunn av klassifisering av arealressursene (AR5).	Funn beskrives i planbeskrivelsen, og må vurderes opp mot 0-alternativet.
Havstigning og stormflo	Havstigning og stormflo kan påvirke bygninger i strandsonen.	Konsekvensene må beskrives, og risikoreduserende tiltak må innføres i planen. DSBs veileder «Håndtering av havnivåstigning i kommunal planlegging»	Det foreligger beregninger og sikkerhetsklasser som må innlemmes i plankart og -bestemmelser. Må også beskrives og vurderes i planbeskrivelsen. Del av ROS-analysen.

Utredningstema	Aktuell problemstilling	Vurderinger	Fremgangsmåte <i>Planbeskrivelse/KU/ROS</i>
Reinbeite	Området ligger innenfor Hestmannen/ Strandtindene reinbeitedistrikt.	Hestmannen/ Strandtindene reinbeitedistrikt må komme med en uttalelse.	Del av planbeskrivelsen. Eventuelle tiltak innlemmes i planbestemmelsen.
Massehåndtering	Vurdere omdisponering av masser til utbygging av området.	Gjøre rede for hvordan massene kan benyttes for å etterstrebe gode arealer, og samtidig unngå bort- og tilkjøring av masser.	Utregning av massebalanse inngår i planbeskrivelsen.
Kulturminner	Det er ikke registret noen automatisk fredede kulturminner innenfor planområdet, men det ligger et automatisk fredet gravfelt fra jernalderen under 100 meter unna.		Sørge for at ved eventuelle oppdagelser av nye kulturminner, blir disse ivaretatt gjennom krav til tiltak i planbestemmelsene.
Grunnforhold/ Geotekniske undersøkelser	Områdets beliggenhet nedenfor marin grense. Områdestabilitet/-setningsproblematikk.	Vurdere om grunnforhold er av en slik karakter at de medfører fare for tiltaket eller omgivelsene.	Egen rapport. Grunnundersøkelser og en geoteknisk utredning som vedlegg til planen. Sammendrag i planbeskrivelsen.
Strømningsforhold	Moloen vil gi endring i strømforhold	Ved å plassere ut strømningsmåler som måler dagens situasjon kan en vurdere endringer som følger av etablering av molo.	Egen rapport. Vurdering av endring i strømningsforhold blir som sammendrag i planbeskrivelsen. Eventuelle avbøtende tiltak tas med i planbestemmelsene.
Sedimentanalyse	Det kan finnes forurensninger i bunnsedimentene som kan utgjøre en miljøfare når en går i gang med tiltak i sjø.	Foreta sedimentprøver og sende de til analyse.	Egen rapport. Eventuelle funn må beskrives, og tiltak for å unngå spredning må innlemmes i planbestemmelsene.

Samfunnsforhold

Utredningstema	Aktuell problemstilling	Vurderinger	Fremgangsmåte <i>Planbeskrivelse/KU/ROS</i>
Støy	Hvilke områder er støyutsatte, og hvilke konsekvenser vil anleggsfasen og driftsfasen ha for nærområdene?	Vurdere aktiviteten og trafikk løsninger som foreslås etablert i området. Vurdere eventuelle konsekvenser for naboer.	Vurderes etter Rikspolitisk retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442. Beskrives i planbeskrivelsen. Eventuelle tiltak innarbeides i planbestemmelsen.
Samfunnssikkerhet, beredskap og ulykkesrisiko (ROS-analyse)	Kommunens beredskapskapasitet? Andre risiko- og sårbarhetsfaktorer?	Eventuelle områder med fare, risiko eller sårbarhet avmerkes i planen som hensynssone.	Del av ROS-analysen. Sammendrag i planbeskrivelsen
Barn og unges interesser og oppvekstvilkår	Hvordan vil barn og unges interesser og oppvekstvilkår berøres? Avstand og trygg adkomst til aktivitets og lekearealer i nærområdet. Avstand og trygg adkomst til skole/barnehage/ fritidsaktiviteter.	Vurdere i hvilken grad barn og unge berøres, og hvilke tiltak som kan gjennomføres for å styrke deres interesser. Eventuell vurdere behov for erstatningsarealer.	Del av konsekvensutredningen. Eventuelle tiltak implementeres i planbestemmelsene.
Sosial infrastruktur	Kapasitet på -og avstand til- skole, barnehage, helsesenter, eldreomsorg, butikker ol. Tilgang til offentlig transport.	Finnes det tilstrekkelig kapasitet på sosial infrastruktur?	Del av konsekvensutredningen.
Tilgjengelighet og universell utforming	Hvilke muligheter er det for alle å komme seg til uteområder og gangveger?	Vurdere tilgjengelighet ved å se på avstander, høydeforskjeller, materialer, mm.	Del av planbeskrivelsene. Eventuelle tiltak for å forbedre dagens situasjon, og sikre tilgjengelighet for fremtidig bebyggelse innlemmes i planbestemmelsene.

Utredningstema	Aktuell problemstilling	Vurderinger	Fremgangsmåte <i>Planbeskrivelse/KU/ROS</i>
Næringsliv	En mulighet til å kunne utvide driften av Oscarbrygga/lignende næringer ved å tilgjengeliggjøre nye næringsområder for utbygging er viktig for at næringslivet skal fortsette å ha sitt virke på Tonnes. Et blomstrende næringsliv innenfor planområdet kan også gi grobunn for andre bedrifter på Tonnes.	Må vurderes opp mot målene og strategiene til kommunen og fylket når det gjelder utvikling av næringsareal.	Del av konsekvensutredningen. Må vurdere dagens situasjon (0-alternativet) opp mot alternativ 1.

Transport og teknisk infrastruktur

Utredningstema	Aktuell problemstilling	Vurderinger	Fremgangsmåte <i>Planbeskrivelse/KU/ROS</i>
Trafikkforhold og - sikkerhet	Hvilken endring i trafikkbildet vil bli etter gjennomført tiltak? Trafikksikkerhet for mye trafikanter.	Vurdere trafiksikre adkomstmuligheter, også konsekvenser vedr. gangsti/-vei østover til Tonnes havn.	Beskrivelse i planbeskrivelsen. Tiltak innlemmes i planbestemmelsene.
Vann, avløp og overvann	Kapasitet på kommunalt vann- og avløpsnett. Inkluderer også brann-/slukkevann.	Det skal utarbeides en VAO-plan, som vurderer løsninger for vannforsyning, avløpssystem, utslipp og overvann.	Egen rapport. Det utarbeides egen VAO-plan som vedlegges plandokumentene. Sammendrag i planbeskrivelsen
Strømforsyning	Er det tilstrekkelig strømforsyning inn til planområdet?	Avklare energibehov, og eventuelt behov med ny høyspentforsyning inn til området. Vurdere behov for nettstasjoner, og eventuell plassering.	Del av planbeskrivelsen.
Renovasjon	Hvilke renovasjonsløsninger er der, og hvordan tenkes det løst for fremtiden?	Renovasjonsløsninger skal omtales.	Del av planbeskrivelsen

9. ORGANISERING, PLANPROSESS OG FREMDRIFT

9.1. Organisering av arbeidet

Tiltakshaver er Tonnes Utvikling AS. Prodeco AS er engasjert som plankonsulent.

9.2. Prosess for planprogram

Prodeco AS vil kunngjøre oppstart av planarbeidet for «Detaljregulering av Tonnes Sentrum», sammen med offentlig ettersyn/høring av planprogrammet. Etter høringsperioden skal planprogrammet fastsettes av et politisk utvalg jfr. §11-13 i plan- og bygningsloven. Det skal gjennomføres en planprosess som åpner for å få frem meninger om aktuelle planutfordringer og utredningsspørsmål. De berørte skal særskilt sikres mulighet for god dialog og reell medvirkning i de ulike fasene i planprosessen.

I tråd med plan- og bygningsloven §5-2 sendes planprogrammet ut til berørte parter og til statlige, fylkeskommunale og kommunale styresmakter. Høringsperioden for planprogram er minimum 6 uker. Lag, foreninger og offentlige styresmakter blir varslet med brev og kan komme med uttalelser til planprogrammet. Endelig planprogram fastsettes av kommunestyret (ev. delegert utvalg) på bakgrunn av framlagt planprogram og uttalelser til dette.

Ny kunngjøring av oppstart og planprogrammet blir annonsert på kommunen sin hjemmeside, via annonse i Rana Blad og Prodeco sin hjemmeside, slik at innbyggerne blir gjort kjent med planarbeidet og kan komme med innspill og uttalelser. Utarbeidelse av planforslag med plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse, samt konsekvensutredning, skal skje med bakgrunn i fastsatt planprogram. Forslag til reguleringsplan vil bli lagt ut til offentlig ettersyn i minimum 6 uker, og dette vil også bli kunngjort i Rana Blad og lagt ut på nettsidene til kommunen. Berørte parter og naboer varsles direkte.

9.3. Planlagt framdrift

Fremdriftsplanen tar utgangspunkt i at det blir gjennomført ett offentlig ettersyn av planprogrammet og ett offentlig ettersyn av forslag til detaljreguleringsplan. Dersom det er nødvendig med flere offentlige ettersyn, vil tidsplanen for endelig behandling av reguleringsplanen bli forskjøvet. Det må tas forbehold om eventuelle endringer i fremdriftsplanen også av andre årsaker.

Prosessnavn	Forventet fremdrift
Oppstartsmøte	27.06.2023
Nytt oppstartsmøte og gjennomgang av planprogram	22.01.2024
Varsling og planprogram	
<i>Varsling om oppstart planarbeid</i>	24.01.2024
<i>Høringsperiode planprogram</i>	6 uker
<i>Frist for innspill</i>	06.03.2024
Fastsetting av planprogram	
<i>Politisk behandling</i>	Mars 2024
Undersøkelser og konsekvensutredning utarbeides	Mars – Juni 2024
Innlevering og behandling planforslag med KU	Juni 2024
1. gangs politisk behandling av planforslaget	Juni 2024
Kunngjøring og offentlig ettersyn av planforslaget	Juli 2024
<i>Høringsperiode planforslag</i>	6 uker
<i>Merknadshåndtering/arbeidsmøter</i>	
<i>Evt. revidering av planforslaget</i>	
Planforslag med KU behandles i formannskapet	September 2024
Vedtatt av reguleringsplan og KU i kommunestyret	September 2024
Kunngjøring av vedtatt reguleringsplan	September 2024
<i>Klagefrist 3 uker</i>	