

Reipå Knuseri AS

Detaljregulering for fritidsbebyggelse med småbåthavn og molo på Reipå

Plan-id: 2015007

Planbeskrivelse

Vedtatt av Meløy kommunestyre i sak 51/18 den 27.09.2018

Meløy kommune



Oppdragsnr.: 5172145 Dokumentnr.: Versjon: 1
2018-09-27

Oppdragsgiver Reipå Knuseri AS
Oppdragsgivers kontaktperson: Frank Svengård
Rådgiver: Norconsult AS (tidligere rådgiver Uno design & arkitektur as)
Oppdragsleder: Roar Olufsen
Fagansvarlig: Soia Rahasindrainy
Andre nøkkelpersoner: Marit Lunde

1	2018-04-06	Planbeskrivelse for detaljregulering for Reipå havn	SOFRA	MALUN	SOFRA
Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

Sammendrag

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for bygging av fritidsboliger med teknisk infrastruktur, småbåthavn og molo, samt å legge til rette for at fjære- og sjøområdet fortsatt skal være tilgjengelig for allmennheten.

Det er gjort miljøundersøkelser av sjøbunnsedimenter (utført av Multiconsult). Resultatene viser at miljøtilstanden til de undersøkte sjøbunnsedimentene kan klassifiseres som god.

Det er også utført grunnundersøkelser i sjøen ifm. planlegging av moloen samt en geoteknisk vurdering av fyllingen (utført av Multiconsult). Resultatene viser at det ikke er påvist sprøbruddsmateriale og stabiliteten (både områdestabilitet og lokalstabilitet) vurderes som tilfredsstillende.

Videre har Reipå Knuseri AS foretatt prøvegraving av løsmassene i planområdet og gjort en visuell analyse av prøvene. Ut fra dette og tidligere erfaringer i tilstøtende områder vurderes fare for kvikkleire å være svært liten.

Planforslaget vurderes å være et viktig bidrag for å imøtekomme behov for båtplasser og å være et positivt bidrag til stedsutviklingen på Reipå.

I planforslaget er det gjort et forsøk på å fortette og utnytte arealene effektivt, samtidig er det lagt vekt på allmennhetens tilgjengelighet til fjærområdet og sjøen.

Bebyggelse planlegges med tanke på god terrengtilpasning og moloen/småbåthavna vil bli utformet på en tiltalende måte.

Innhold

1	Bakgrunn	7
1.1	Hensikten med planen	7
1.2	Forslagstiller, plankonsulent	7
1.3	Eierforhold	7
1.4	Tidligere vedtak i saken	7
1.5	Krav om konsekvensutredninger	7
2	Planprosess	8
2.1	Medvirkningsprosess	8
2.2	Møter og andre deltakere	8
2.3	Innspill til planen	8
3	Planstatus og rammebetingelser	18
3.1	Overordnede planer	18
3.2	Gjeldende reguleringsplaner	18
3.3	Tilgrensende planer	19
3.4	Temaplaner	19
3.5	Statlige og regionale planretningslinjer	19
4	Beskrivelse av planområdet – Eksisterende forhold	20
4.1	Beliggenhet	20
4.2	Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk	20
4.3	Stedets karakter	20
4.4	Landskap	21
4.5	Kulturminner og kulturell verdi	21
4.6	Naturverdier	21
4.7	Rekreasjonsverdi/bruk	23
4.8	Landbruk	24
4.9	Trafikale forhold	24
4.10	Barns interesser	24
4.11	Sosial infrastruktur	25
4.12	Universell tilgjengelighet	25
4.13	Teknisk infrastruktur	25
	4.13.1Vann og avløp	25
	4.13.2Energiforsyning/EL-tilknytning	25
4.14	Grunnforhold	25
4.15	Støy	25
4.16	Luftforurensning	25

5	Beskrivelse av planforslaget	26
5.1	Analyser og utredninger	26
5.2	Planlagt arealbruk	26
5.3	Bebyggelsens plassering og utforming	27
5.4	Uteoppholdsareal	29
5.5	Sol/skygge	29
5.6	Parkering	29
5.7	Trafikkløsning	29
5.8	Kollektivtrafikk	29
5.9	Tilknytning til teknisk infrastruktur	29
5.9.1	Vann og avløp	29
5.9.2	Energiforsyning	30
5.10	Plan for avfallshåndtering	30
5.11	Planlagte offentlige anlegg	30
5.12	Kulturminner	30
5.13	Naturmiljø	30
5.14	Sosial infrastruktur	30
5.15	Universell utforming	30
5.16	Miljøoppfølging	30
5.17	Grunnforhold	31
5.18	Støy	31
5.19	Vindforhold	31
5.20	Risiko- og sårbarhet	31
5.21	Rekkefølgebestemmelser	33
6	Virkninger/konsekvenser av planforslaget	34
6.1	Overordnede planer	34
6.2	Stedets karakter	34
6.3	Landskap	34
6.4	Natur- og kulturverdier	34
6.4.1	Naturverdier	34
6.4.2	Kulturverdier	35
6.5	Landbruksfaglige vurderinger	35
6.6	Trafikale forhold	35
6.7	Teknisk infrastruktur	35
6.8	Rekreasjon og uteoppholdsarealer	35
6.9	Bomiljø/bokvalitet	35
6.10	Barns interesser	36
6.11	Sosial infrastruktur	36
6.12	Universell tilgjengelighet	36

6.13	ROS	36
6.14	Økonomiske konsekvenser for kommunen	36
6.15	Interessemotsetninger	36
6.16	Avveininger av virkninger	36
7	Avsluttende kommentar	37

Vedlegg:

- Oppstartsvarsel
- Innkommende innspill ifm. oppstartvarsel
- Uttalelse fra NFK som omhandler kulturminner
- Befaringsrapport fra Tromsø Museum– kulturminner i sjø
- Rapport miljøundersøkelser av sjøbunnsedimenter (Multiconsult)
- Datarapport grunnundersøkelser (Multiconsult)
- Notat geoteknisk rapportering (Multiconsult)

1 Bakgrunn

1.1 Hensikten med planen

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for bygging av fritidsboliger med teknisk infrastruktur, småbåthavn og molo, samt å legge til rette for at fjære- og sjøområdet fortsatt skal være tilgjengelig for allmennheten.

1.2 Forslagstiller, plankonsulent

Forslagsstiller:

Reipå Knuseri
Reipåveien 245
8146 Reipå

Plankonsulent (overtok etter oppstartsfasen):

Norconsult AS
Postboks 234
8001 Bodø

Arkitekt og tidligere plankonsulent (engasjert ifm. oppstart av planarbeidet)

Uno design og arkitektur AS
Storgata 28
8001 Bodø

1.3 Eierforhold

Planområdet består av eiendom med gnr. 67 bnr. 312 og gnr 92 bnr 1 (fylkesveien) samt tilstøtende sjøareal.

1.4 Tidligere vedtak i saken

Det foreligger ingen tidligere vedtak i saken.

1.5 Krav om konsekvensutredninger

Planforslaget er vurdert etter tidligere forskrift om konsekvensutredninger av 2014 og vurderes ikke å omfattes av § 2 (planer som alltid skal behandles etter forskriften). Planforslaget vurderes imidlertid å omfattes av § 3 bokstav d (detaljreguleringer på inntil 15 daa som innebærer endringer av kommuneplan) da det bl.a. åpnes for utbygging av fritidsboliger på deler av området avsatt til småbåthavn og sjøareal. Planforslaget er derfor vurdert etter vedlegg III, og følgelig er bokstav e) «naturområder som er særlig viktige for utøvelse av friluftsliv» relevant da deler av fjæra innenfor planområdet er registrert som «viktig» friluftsområde. Men pga. at friluftsområdet har lav bruksfrekvens og lite potensiale utover dagens bruk er temaet utøving av friluftsliv ikke konsekvensutredet, men er likevel omtalt særskilt i planbeskrivelsen.

2 Planprosess

2.1 Medvirkningsprosess

Varsel om planoppstart ble annonsert i Avisa Nordland den 29.08.2015 samt på kommunens nettsider. Berørte parter (både offentlige og private) ble varslet ved brev den 28.08.2015.

2.2 Møter og andre deltakere

Oppstartsmøte med Meløy kommune ble avholdt den 25.06.2015.

Det ble også avholdt avklaringsmøte og arbeidsmøte med kommunen underveis i planprosessen.

2.3 Innspill til planen

Innkommende innspill er oppsummert og kommentert i tabellen nedenfor.

Person/etat	Dato	Innspill	Kommentarer
Nordland fylkeskommune (NFK)	09.10.2015	<u>Planfaglig</u> NFK viser til mål for arealpolitikken i gjeldende fylkesplan for Nordland, spesielt til punkt 8.5 Kystsonen og ber om at disse blir hensyntatt.	Tas til følge.
		På generelt grunnlag bes det tatt hensyn til: <ul style="list-style-type: none">- Fremtidige klimaendringer- Energibehov- Universell utforming/tilgjengelighet for alle- Barn og unges interesser- Medvirkning- Naturmangfoldloven- Vannforskriften med forvaltningsplan <u>Kulturminnefaglig</u> NFK vurderer det som svært sannsynlig at det kan finnes fredete, arkeologiske	Tas til følge. Det ble bestilt befaringsnov. 2015, men befaringsen ble aldri gjennomført. NFK har

		<p>kulturminner innenfor det aktuelle planområdet. Det er også behov for å vurdere størrelsen på en inngripsfri sone (hensynssone c) omkring det førhistoriske naustområdet (Askeladden-id 67287) for å sikre opplevelsen av dette i landskapet. NFK bemerket derfor at det ville bli nødvendig med nærmere befarings på stedet før endelige uttalelse.</p> <p><u>Innspill av 16.01.2018</u></p> <p>Sikringssone omkring det førhistoriske naustområdet id 67287 er en del av det fredete kulturminnet. Den delen av sikringssonen som ligger innenfor planområdet (gnr 67 bnr 2) må markeres med hensynssone. I tillegg bør det settes av en inngripsfri buffer vest for kulturminnet for å sikre opplevelsen av kulturminnet i landskapet.</p> <p>Tromsø Museum har i sin befaringsrapport antydnet et område med mulige spor etter tufter i nordøstre del av planområdet. Det kan være snakk om spor etter en husmannsplass fra nyere tid som, i så fall ikke har noe formelt vern. Det er nødvendig å avklare statusen til dette mulige kulturminnet ifm. offentlig ettersyn av planforslaget.</p>	<p>imidlertid kommet med et innspill i brev datert 16.01.2018 basert på gjennomgang av ortofoto, Google Maps, Tromsø Museums befaringsrapport, egne topografiske arkiv og bygdeboka. Sammendrag av innspillet fremgår av kolonnen til venstre.</p> <p>Eiendom med gnr 67 bnr 2 er tatt ut av planområdet. Revidert planområde berører verken sikringssonen eller foreslått buffer vest for kulturminnet.</p> <p>Omtalt område ligger i nordøstre del av revidert planområde. Innspillet tas til følge.</p>
<p>Fylkesmannen i Nordland</p>	<p>06.10.2015</p>	<p>Fylkesmannen viser til at planområdet på land er avsatt til fritidsbebyggelse og arealet i sjø er avsatt som småbåthavn. Sjøhus/fritidsboliger på moloen vil derfor være i strid med arealformålet småbåthavn, og Fylkesmannen forutsetter at en i det videre planarbeidet legger dette til grunn.</p>	<p>Tas til følge, jf. kap. 1.5.</p>

		<p>Noe av arealet på land er ved friluftslivskartleggingen registrert som svært viktig nærturterreng. Store deler av arealet er angitt som viktig leke- og rekreasjonsområde. Fylkesmannen forutsetter at det i planarbeidet tas hensyn til friluftslivsinteressene, ved at fritidsbebyggelsen på land trekkes så langt bort fra sjøen som mulig.</p> <p>Friluftslivsinteressene tilsier også at det ikke bør etableres fritidsbebyggelse/sjøhus på moloen. Slik bebyggelse vil virke privatiserende på området mellom sjøen og planlagt fritidsbebyggelse på land, herunder fjæra som benyttes av skole og barnehage. Fylkesmannen er ut fra dette kritisk til at det etableres fritidsbebyggelse på moloen.</p> <p>Det er lagt en hensynssone H320 (faresone – flom) over deler av planområdet (fjærområdet) og Fylkesmannen viser til punkt 3.4 i bestemmelsene til kommuneplanen. Det er ikke tillatt med bebyggelse uten at det iverksettes skadeforebyggende tiltak.</p> <p><u>Etablering av småbåthavn</u></p> <p>Fylkesmannen har ikke kjennskap til hvorvidt det her planlegges etablert et anlegg for småbåter av mer allmenn karakter, eller om bruken skal være knyttet til planlagte fritidsbebyggelse.</p>	<p>Det legges til rette for at fjærområdet fortsatt skal være tilgjengelig for allmennheten. Det reguleres inn et friområde med bredde på min. 4 m langs fjæra og det skal sørges for gjennomgående gangforbindelse langs fjæra gjennom hele planområdet.</p> <p>De deler av moloen hvor fritidsboligene tenkes bygd reguleres til fritidsbebyggelse, mens resterende del reguleres til gangvei/-areal. Denne delen og fjærområdet (jf. kommentar ovenfor) skal være tilrettelagt og tilgjengelig for allmennheten.</p> <p>Det fremgår av kommuneplanen (planbeskrivelsen) at kommunens vurdering når det gjelder områder hvor det kan være fare for storm/springflo (herunder FB201/planområdet) er at det ikke skal bygges lavere enn høydekote 3,0 m over havet, unntatt naust. I planforslaget er det foreslått å ikke legge gulvhøyde lavere enn 4,0 m over havet.</p> <p>Det planlegges etablert et anlegg for småbåter av mer allmenn karakter.</p>
--	--	--	--

	<p>Når det gjelder etablering av småbåthavn, har undersøkelser vist at forurensning er et problem mange steder, både i grunnen på land og i sjøbunnen utenfor. For å sikre at forurensning blir ivaretatt oppfordrer Fylkesmannen til at følgende tas inn i reguleringsplanen: <i>«I tilknytning til småbåthavna skal det etableres et område for oppsamling og håndtering av avfall fra båtpuss og andre typer aktiviteter i havna som kan medføre utslipp av miljøskadelige stoffer (jf. plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 2 og 3). Farlig avfall skal oppbevares i egnede beholdere som skal være merket med type innhold. Beholdere skal kunne låses når de ikke er i bruk og skal stå under tak og være sikret mot avsig og lekkasje. Spyleplass for båter skal ha fast dekke (betong/asfalt) med fall mot drenerende grøft. I grøfta skal det etableres oppsamlings-/rensesystem for å skille ut malingsrester og miljøgifter fra spylevannet, før det slippes ut i resipienten».</i></p> <p>Mudring av sedimenter og dumping av masser er regulert etter både plan- og bygningsloven og forurensningslovverket. Det må derfor alltid søkes spesifikt om tillatelse til mudring og dumping. Vi forutsetter at det i planarbeidet tas stilling til hva det vil være behov for når det gjelder mudring/dumping/utfylling.</p> <p>Arealplaner på høring blir gjort tilgjengelige på internett i «Nordlandsatlas». Fylkesmannen ber om at denne plans sosifil, kart som pdf og lenke til plandokument blir sendt til plannordland@kartverket.no ved</p>	<p>Det tenkes ikke åpnet for verken vedlikehold eller rengjøring av båter, heller ikke spyling i planområdet. Dette er tatt inn i bestemmelsene, jf. § 2.8.</p> <p>Det planlegges ikke mudring i sjø, kun fylling av molo. Det er imidlertid i bestemmelsenes § 2.8 tatt med at ved evt. mudring i sjø skal det innhentes tillatelse fra forurensningsmyndighet.</p> <p>Tas til følge.</p>
--	---	--

		<p>utleggelse av planen til offentlig ettersyn.</p> <p>Nordland er deltager i et forsøk om samordning av statlige innsigelser til kommunale planer. Forsøket innebærer at Fylkesmannen har ansvar for å samordne, fremme og avskjære innsigelser til kommunale planer på vegne av de statlige innsigelsesmyndighetene. Fylkesmannen ber derfor om at kommunene setter av tid til dialog med berørte statlige myndigheter i konfliktfylte saker før saken sendes på offentlig ettersyn.</p>	<p>I dette planarbeidet vurderes det ikke som nødvendig med særskilt dialog med statlige myndigheter.</p>
Sametinget	22.09.2015	<p>Sametinget kjenner ikke til at det er registrert automatisk fredete samiske kulturminner i det omsøkte området. Sametinget har derfor ingen spesielle kulturminnefaglige merknader til planforslaget på det nåværende tidspunktet men ber om at aktsomhets- og meldeplikten innarbeides i bestemmelsene.</p> <p>Sametinget gjør oppmerksom på at like øst for det omsøkte området er det registrert et større felt med automatisk fredete nausttufter. Det vises i denne forbindelse til egen uttalelse fra Nordland fylkeskommune.</p> <p>Da tiltaket også omfatter inngrep i sjø viser Sametinget til egen uttalelse fra Tromsø Museum - Marinarkeologisk avdeling.</p>	<p>Aktsomhets- og meldeplikten er innarbeidet i bestemmelsene, jf § 2.9.</p> <p>-</p> <p>-</p>
Tromsø Museum – Universitetsmuseet	06.10.2015	<p>Tromsø Museum vil mest sannsynlig måtte varsle marinarkeologisk befaring av tiltaksområdet og ber om oversendelse av detaljopplysninger angående tiltak som planlegges i sjø.</p>	<p>Det ble gjennomført marinarkeologisk forundersøkelse den 21. juli 2016. Undersøkelsen har ikke påvist automatisk vernet kulturminner eller andre funn av kulturhistorisk interesse i sjø. Tromsø Museum har</p>

			derfor ingen merknader til reguleringsplanforslaget eller planlagt tiltak i sjø. Rapporten i sin helhet er lagt ved planforslaget.
Kystverket	05.10.2015	<p>Av de oversendte dokumentene fremkommer det at det kan bli aktuelt med etablering av faste installasjoner (moloer) som skal anlegges på sjøgrunn. Det bør i denne sammenheng gjennomføres grunn- eller andre undersøkelser for å kartlegge eventuelle negative konsekvenser en utbygging vil kunne gi. Eksempler kan være fare for utrasing, endrete strømforhold, endret sandvandring eller lignende. Dersom en ser i ortofoto for området fremkommer det at Kystverkets anlegg rett vest for den planlagte havna har medført en oppsamling av sand på vestsiden av hovedmoloen.</p> <p>Videre bør en være oppmerksom på at elva øst for det planlagte havneområdet tilfører en del ferskvann som kan skape isproblematikk i havna.</p> <p>Moloen er planlagt i et område med relativt dårlig dybde og det må påregnes mudring for å oppnå tilstrekkelig dybde i havna og innseilingen.</p> <p>Dersom det blir behov for navigasjonsinstallasjoner må dette godkjennes av Kystverket etter havne- og farvannsloven og bekostes av tiltakshaver.</p> <p>Om nødvendig kan Kystverket også pålegge tiltakshaver at det skal etableres navigasjonsinstallasjoner som følge av tiltaket.</p>	<p>Det er gjennomført grunnundersøkelser ifm. prosjektering av moloen og rapporten konkluderer med at det ikke er påvist sprøbruddsmateriale. Stabiliteten vurderes som tilfredsstillende. Strømforholdene vil bli ivaretatt ved at det etableres to rør gjennom fyllingen slik at vannet kan strømme gjennom og for å hindre at sand bygger seg opp. Det skal tas spesielt hensyn til endrete strømforhold og gjennomstrømmingen ved utforming av moloen, jf. § 7.2 i bestemmelsene.</p> <p>Det planlegges lagt 2 store rør gjennom moloen som vil bidra til å øke gjennomstrømmingen av vann og dermed minske faren for isdannelse i havna.</p> <p>I utgangspunktet planlegges det ikke mudring ifm. anlegg av småbåthavna.</p> <p>Det planlegges ikke navigasjonsinstallasjoner i planområdet.</p> <p>Tas til etterretning.</p>

		Kystverket har ut fra havne- og farvannsmessige synspunkt i denne omgang ingen spesielle merknader til oppstart av reguleringsplanarbeidet og vil komme tilbake til behandling av saken i forhold til havne- og farvannsloven når forslaget til reguleringen foreligger.	Tas til etterretning.
Fiskeridirektoratet	17.09.2015	<p>I Meløy kommune er sjøområdene utenfor Reipå et av de største og viktigste gytefelt for torsk. Selve etableringen av molo antas likevel ikke å påvirke gyteområdet eller bruken av dette som fiskeområde.</p> <p>Fiskeridirektoratet vil imidlertid tilråde at selve arbeidet med utfylling og ev. sprenging i sjø blir lagt til et tidsrom utenom gytetiden og at det eventuelt gjennomføres avbøtende tiltak for å hindre fiskedød som følge av steinstøv (finmasser) i sjøen.</p>	- Det er tatt inn i bestemmelsene (jf. § 2.9) at mudringsarbeid og arbeidet med utfylling i sjø skal skje utenom gytetesong. Det skal, ved behov, foretas avbøtende tiltak for å redusere spredning av steinstøv/finmasser i sjøen.
Statens vegvesen (SVV)	15.09.2015	<p>Planområdet ligger opp mot fv. 458 som har fartsgrense 60 km/t på denne strekningen. Felles atkomst fra fv. 458 må planlegges iht. vegnormalen. Utforming av atkomsten og målsatte frisiktsoner må fremgå av reguleringsplanen. Parkering og gjesteparkering forutsettes lagt utenfor fylkesveien og i god avstand fra denne, slik at det ikke blir til hinder for drift og vedlikehold av veien og framtidige utbedringsbehov.</p> <p>Veilovens byggegrense fra fylkesveien er 50 m fra midten av veien. Byggegrense nærmere enn dette kan avtales med SVV.</p>	<p>Ivaretatt. Parkeringsarealet er regulert inn min. 3,5 m fra veikanten (fylkesveien).</p> <p>Byggegrensen er foreslått lagt 15 m fra veikant. Dette er konferert med SVV.</p>

		Forslag til reguleringsplan bør derfor sendes SVV på forhåndshøring før den sendes på offentlig høring.	Dette er gjort. Merknader ifm. forhåndshøring er innarbeidet i planforslaget.
Kari og Bjørn Bruvold	31.08.2015	<p>Bruvold bemerker at i utløpet av elva Reipå, har flere vadefugler tilholdssted både sommer og vinter. Bruvold er bekymret for at bebyggelse i strandsonen så nært utløpet, og en molo med oppmudring vil forstyrre og forringe disse fuglenes mat tilgang og oppholdssted. Elg og rein beiter også mye her på vinterstid. Bruvold ber om at forholdene for fugle- og dyrelivet i området vurderes nøye og at dette må konsekvensutredes.</p> <p>Fisken i Reipå vassdraget som vandrer fra havet, opp og ned elva til Markvatnet har sin vandringsrute langs land utenfor fjæra der planområdet i sjøen er satt. Bruvold er bekymret for at en utbygging i sjøen vil forstyrre denne vandringen. Planlagt tiltak vil også vanskeliggjøre dorgefiske. Med utgangspunkt i ovennevnte bes det foretatt en konsekvensutredning.</p> <p>Planlagt molo vil påvirke straumforholdene, og kan skape problemer for utgraving og flytting av sedimenter slik en opplevde ved eksisterende molo ved Reipå hamn. Straum og bølgeforholdene er enda kraftigere i planområdet. Det bes om at en i en konsekvensutredning utreder disse forholdene.</p> <p>Meløy kommune har en hovedavløpsledning liggende ut i sjøen som grenser til planområdet. Denne ligger langt ut i sjøen, og har til tider blitt tettet igjen av sand som straumen</p>	<p>Planområdet er sjekket opp mot tilgjengelige registreringer og databaser bl.a. når det gjelder viktige dyrearter, herunder rein, jf. kap. 4.6. Med utgangspunkt i registreringene vurderes planlagt tiltak ikke å føre til vesentlig forringelse av verken plante- eller dyrelivet i området.</p> <p>Planområdet er sjekket opp mot tilgjengelige registreringer og databaser når det gjelder fiskeriinteresser, jf. kap. 4.6. Det vises også til uttalelsen fra Fiskeridirektoratet. Med utgangspunkt i registreringene og uttalelsen fra Fiskeridirektoratet vurderes ikke planlagt utbygging å komme i konflikt med fiskeriinteresser.</p> <p>Det skal tas spesielt hensyn til endrete strømforhold og gjennomstrømmingen ved utforming av moloen. Jf. bestemmelsenes § 7.2.</p> <p>Det vises til kommentarer ovenfor.</p>

		<p>bygger opp i området slik at kloakk kommer opp fra en kum i strandsonen inne på land. Straumforholdene kan også gjøre at kloakken fra dette avløpet føres med straumen og blir fanget opp inne i denne planlagte moloen, og skape problemer med lukt og forurensning.</p> <p>Hovedavløpet fra Meløy kommune har i flere år forurenset sjøbunnen i planområdet. Er området forurenset, må bunnen miljømudres før utdyping.</p> <p>Under sanden i planområdet er det leire. Bruvold ber om at det blir tatt prøveboringer for å få undersøkt bunnforholdene, så en ikke opplever setninger og utglidning av masser under fylling av molo og utdypingsmudring.</p> <p>Bruvold ber om at planlagte sjøhus planlegges i en etasje, og så lave som mulig for å hindre tap av utsikten fra det ferdig regulerte boligfeltet BO205, som ligger rett ovenfor planområdet.</p> <p>Siden det nå planlegges bygging både ovenfor og nedenfor den allerede sterkt trafikkerte fylkesveien, ber Bruvold om at kommunen setter en klausul, om at gangvei fra Reipå byggefelt forlenges fram til området før evt. utbygging i strandsonen.</p> <p>På Reipå har en i dag allerede etablert fiskerihavn og småbåthavn. Hvis denne havna er for trang, mener Bruvold og mange han har vært i kontakt med, at det må være fordelaktig, og samfunnsmessig økonomisk for stedet Reipå, og miljøet i</p>	<p>Det er gjort miljøundersøkelser av sjøbunnsedimenter ifm. planarbeidet. Analyseresultatene viser at miljøtilstanden til de undersøkte sjøbunnsedimentene kan klassifiseres som god.</p> <p>Resultater fra gjennomførte grunnundersøkelser viser at stabiliteten av sjøbunnen er god, jf. kap. 5.1.</p> <p>Terrengtet på BO205 er såpass stigende at sjøhusene ikke vil skjermes noe særlig for utsikt, kun møner med en viss avstand.</p> <p>Planlagt utbygging tilrettelegger ikke for boliger men fritidsboliger og vil dermed ikke generere like mye gangtrafikk. Fjæreamrådet gjennom planområdet skal fortsatt kunne brukes av allmennheten til utfartsområde.</p> <p>I gjeldende kommuneplan er sjøarealer i planområdet avsatt til småbåthavn. Planforslaget er derfor i tråd med intensjonen kommuneplanen. Eksisterende havn er i utgangspunktet en fiskerihavn og fritidsbåtene bruker</p>
--	--	--	---

		<p>strandsonen, at eksisterende havn heller planlegges utvidet og tilrettelagt med sjøhus og plass for småbåter.</p> <p>I planområdet er det fra gammelt av kjent at det har vært virksomhet helt fra steinaldertid. På nabotomten gnr. 67 bnr. 23, 84 og 127, er det registrert fredede fornminner. Bruvold ber om at planområdet før utbygging befares, og at det blir gjort prøvegravinger for å få sjekket at det ikke blir ødelagt gamle fornminner av antikvarisk verdi.</p>	<p>plassene i denne havna midlertidig. Det vil være fordelaktig å ha en egen, permanent havn for fritidsbåter slik at plassene i fiskerihavnen frigjøres til næringslivet.</p> <p>Det vises til innspill fra NFK og Tromsø Museum ovenfor og kommentarer til disse.</p>
Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)	14.10.2015	<p>Planområdet består av strandavsetninger. Det er normalt ikke ved strandavsetninger at man finner de store leirområdene, men det kan ligge hav- og fjordavsetninger under som kan inneholde marin leire. Dersom det planlegges ny bebyggelse og/eller utfyllinger på arealer med marin leire må det gjøres en vurdering av om grunn- og terrengforholdene er slik at det kan være fare for kvikkleireskred. I områder med marin leire med terrenghelning større enn 1:20 eller raviner/søkk i terrenget er det spesielt grunn til å vurdere fare for kvikkleireskred nærmere. Plandokumentene skal på en tydelig måte vise hvordan fare for kvikkleireskred er vurdert og tatt hensyn til.</p>	<p>Reipå Knuseri AS har foretatt prøvegravning av løsmassene i planområdet og gjort en visuell analyse av prøvene. Ifm. dette ble det ikke gjort funn av kvikkleire, selv om terrenghelning er større enn 1:20. Men det er tatt inn i bestemmelsene at det skal legges ved dokumentasjon på at grunnen har tilstrekkelig stabilitet i forhold til omsøkt tiltak (gjelder utbygging på land).</p>

3 Planstatus og rammebetingelser

3.1 Overordnede planer

Kommunedelplan for Reipå øst

I kommunedelplan for Reipå øst er nordre del av planområdet avsatt til fremtidig fritidsbebyggelse (jf. oransje farge i figur nedenfor), fremtidig småbåthavn (jf. mørkeblå farge i figur nedenfor) og bruk og vern av sjø og vassdrag (jf. lysblå farge i figur nedenfor). En mindre del av fylkesveien er tatt med og denne er avsatt til veg i kommunedelplanen (jf. grå farge i figur nedenfor). Langs fjæra er det lagt en hensynssone – faresone/flomsone (jf. rød skravur i figur nedenfor).

Det er krav om utarbeiding av reguleringsplan før igangsetting av tiltak.



Figur 1: Utsnitt av gjeldende kommunedelplan. Planavgrensning vist med sort, stiplet linje. Kartgrunnlag: Meløy kommunes kartportal. Bearbeidet av Norconsult.

3.2 Gjeldende reguleringsplaner

Planområdet er uregulert.

3.3 Tilgrensende planer

Det foreligger ingen reguleringsplaner som grenser inntil planområdet, men det er vedtatt en områdereguleringsplan for området som ligger nord for fylkesveien (boligfelt B205). Reguleringsplanen ble vedtatt i 2012 og har plan ID 2011002.

3.4 Temaplaner

Det foreligger ikke temaplaner som er relevante for planarbeidet.

3.5 Statlige og regionale planretningslinjer

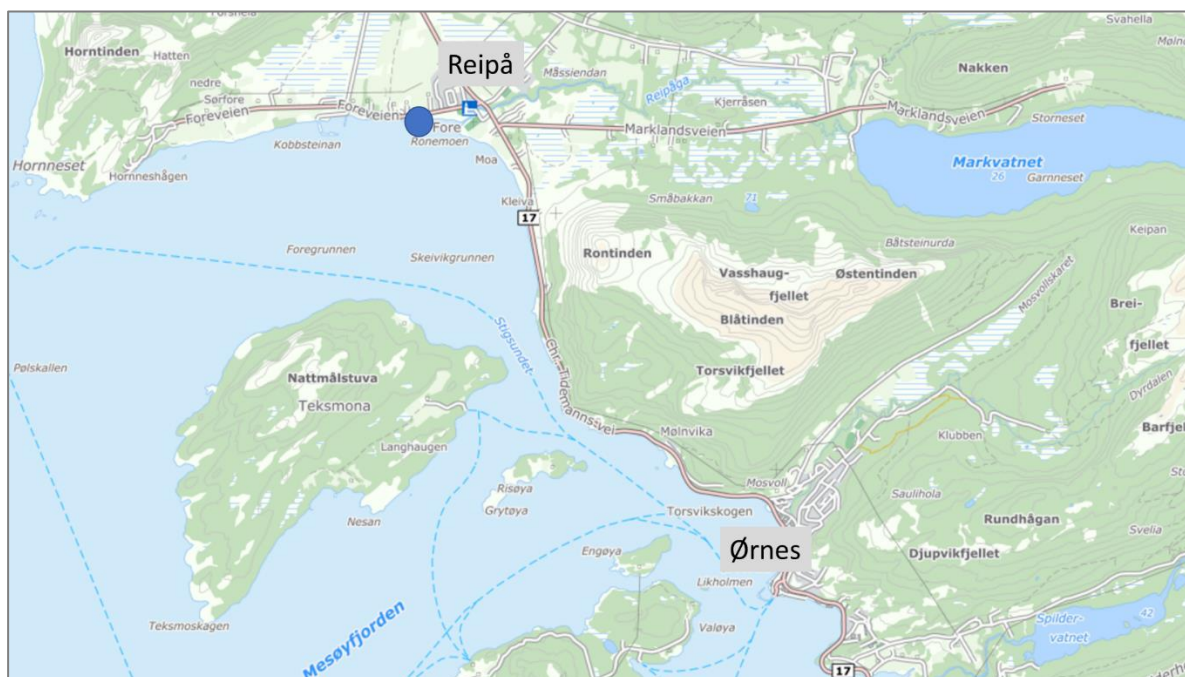
Det er foretatt en samlet vurdering av tiltaket mot statlige retningslinjer, rammer og føringer og funnet at tiltaket ikke er i strid med disse. Relevante retningslinjer/rammer/føringer i forbindelse med planforslaget er listet opp nedenfor:

- Fylkesplan for Nordland 2013-2025
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig, areal- og transportplanlegging (2013)
- Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (2012)
- Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (2012)
- Naturmangfoldloven (2012)
- Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen (2009)
- Rikspolitiske retningslinjer for universell utforming (2008)
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barns og unges interesser i planleggingen (1995)

4 Beskrivelse av planområdet – Eksisterende forhold

4.1 Beliggenhet

Planområdet som er på ca. 31,5 daa ligger på Reipå, ca. 6,5 km nord for Ørnes sentrum og ca. 650 m fra Reipå Havn vest.



Figur 2: Beliggenhet. Planområdets beliggenhet vist med blå sirkel. Kartgrunnlag: Meløy kommunes kartportal. Bearbeidet av Norconsult.

4.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Planområdet er en del av et større fjære-/strandområde og består av vegetasjon, til dels noe trær og steinfjære. Det står noen gamle naust og nausttuffer i planområdet og tilstøtende strandområder.

Planområdet og tilstøtende områder brukes som utfartsområde og til friluftsmål.

4.3 Stedets karakter

Strandområder på nedsiden av fylkesveien er delvis bebygd med naust. Områder på nordsiden av fylkesveien består for det meste av bebyggelse og landbruksareal. Bebyggelsen mot nordvest består for det meste av boliger og er mer spredt mens bebyggelsen mot nordøst er mer konsentrert og «sentrumspreget». Reipå fiskerihavn ligger ca. 650 m (i luftlinje) vest for planområdet.

Eksisterende boligbebyggelse har for det meste tradisjonelt preg med saltak.

4.4 Landskap

Planområdet ligger i landlige og naturskjønne omgivelser i lavlandet nært sjøen.

Planområdet ligger i en sørvendt helning fra ca. kote 0 til ca. kote 6/7. Terrenget skrår videre oppnordover.

Planområdet har generelt gode solforhold og god utsikt.

De sterkeste vindretningene i området er nordvest og sørvest. Vind fra nordvest blir dempet av Hornneset mens vind fra sørvest blir dempet av Gåsvær. Planområdet ligger lengst inn i fjorden og er derfor mer «beskyttet».

4.5 Kulturminner og kulturell verdi

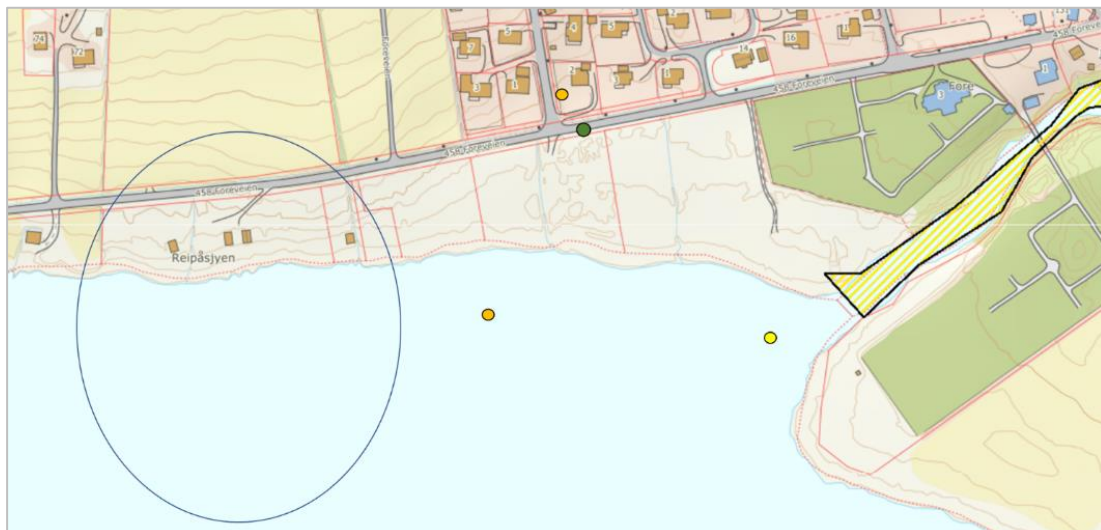
Det er ikke registrert kulturminner eller -miljø i planområdet.

Umiddelbar øst for planområdet ligger det imidlertid et felt med fredete nausttuffer med tilhørende inngripsfri sone.

I forbindelse med utarbeiding av reguleringsplan for området på nordsiden av fylkesveien (nord for planområdet) ble det også registrert kulturminner.

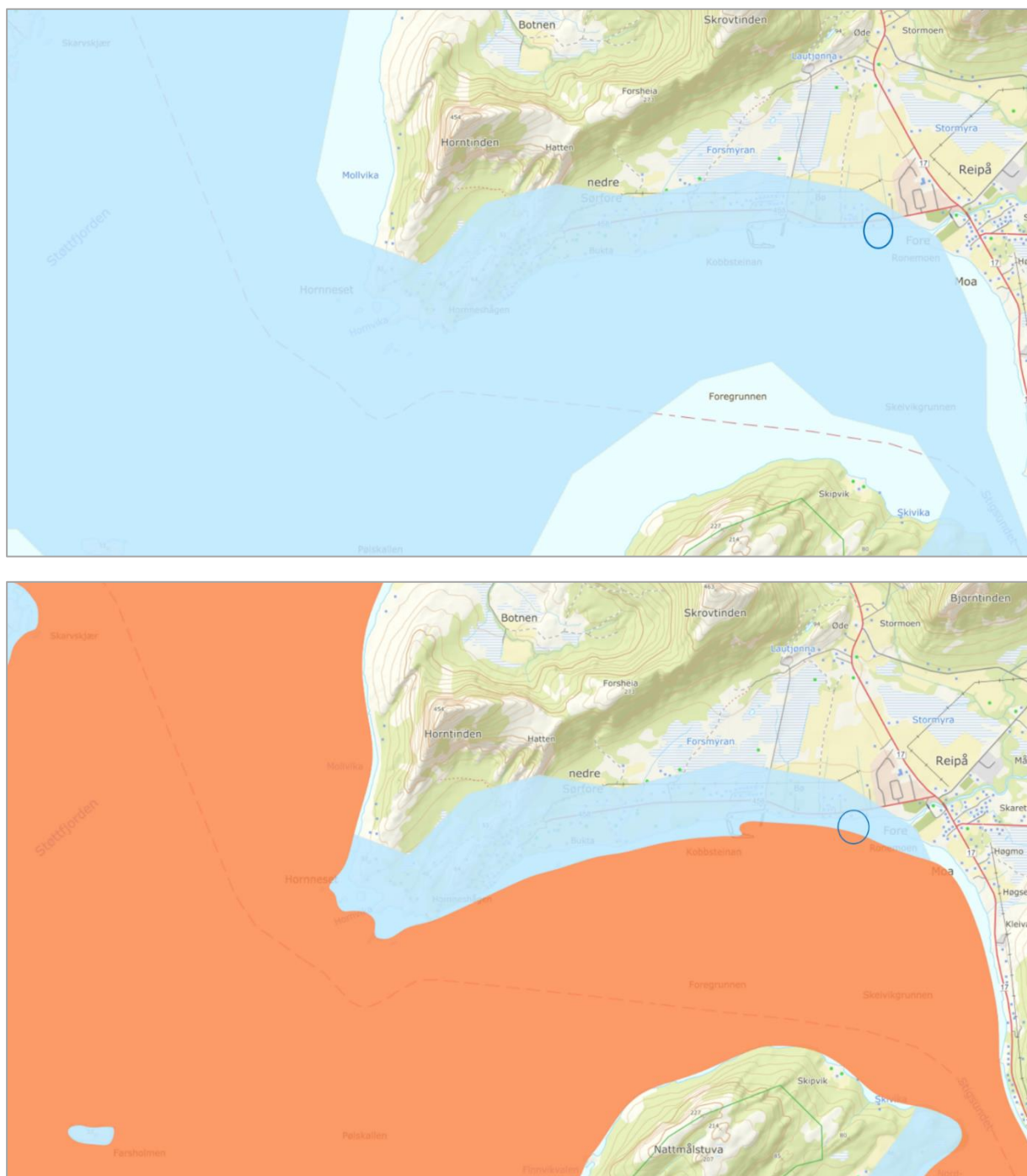
4.6 Naturverdier

Det er ikke registrert viktige naturverdier i planområdet. I følge Miljødirektoratets naturbasekart er det derimot, vest for planområdet, registrert ansvarsarter: havstarr og svartbak (vist med henholdsvis oransje og gul sirkler i figur nedenfor), elvemusling (vist med gul skraver i figur nedenfor) samt fremmede arter (vist med grønn sirkel i figur nedenfor).



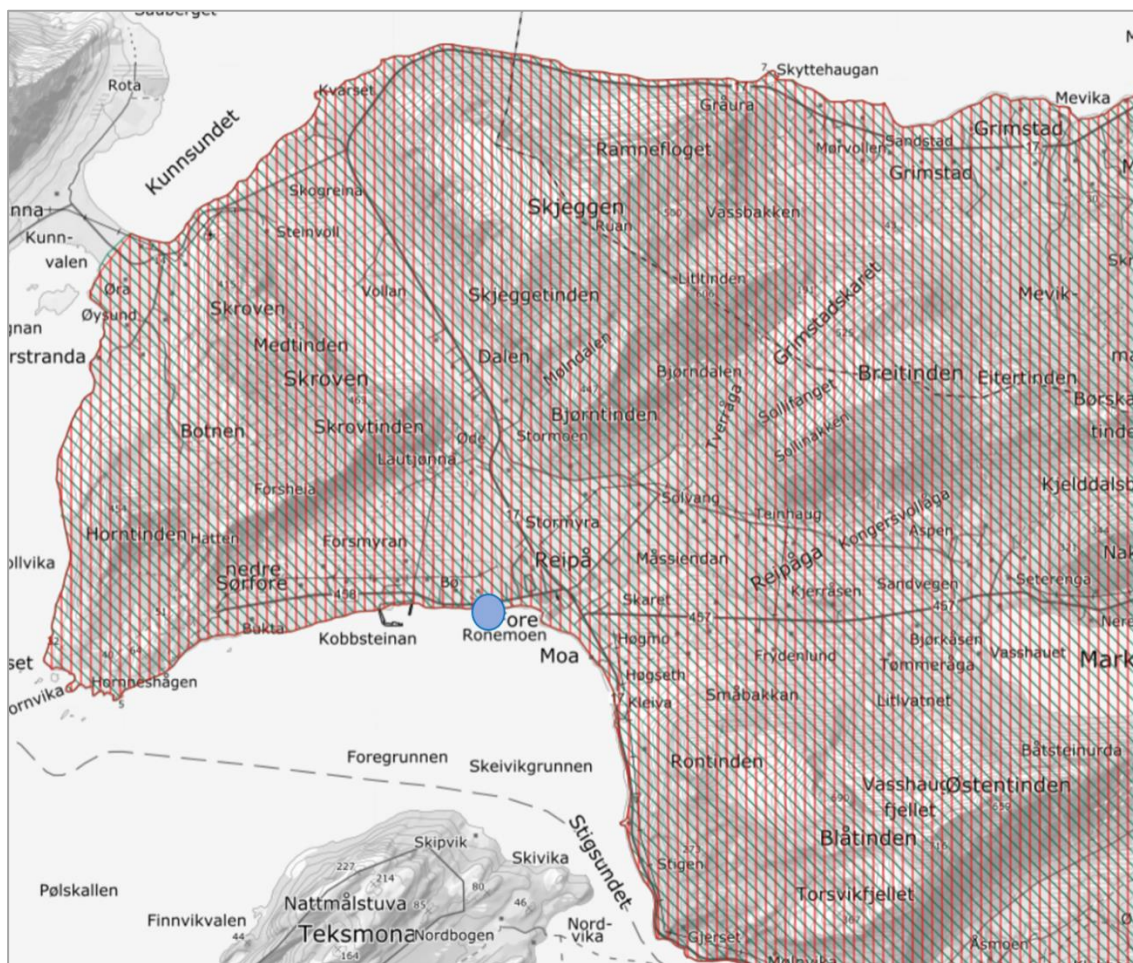
Figur 3: Naturverdier. Planområdets beliggenhet vist med blå sirkel. Kartgrunnlag: Naturbase.no. Bearbeidet av Norconsult.

Sjøarealene sør for planområdet er på lik linje med mesteparten av Støttfjorden registrert som utbrederelsområde og beiteområde for en rekke fiskearter (jf. lys blått område vist i første figur nedenfor) samt gyteområde for kysttorsk (jf. oransje område vist i siste figur nedenfor).



Figur 4: Fiskeriinteresser. Øverst: Utbredelsesområde og beiteområde for en rekke fiskearter (lysblå farge). Nederst: gyteområde for kysttorsk (oransje farge). Planområdets beliggenhet vist med blå sirkel. Kartgrunnlag: Naturbase.no. Bearbeidet av Norconsult.

Planområdet er, på lik linje med mesteparten av Meløy kommune registrert som vår- og sommerbeite for rein.

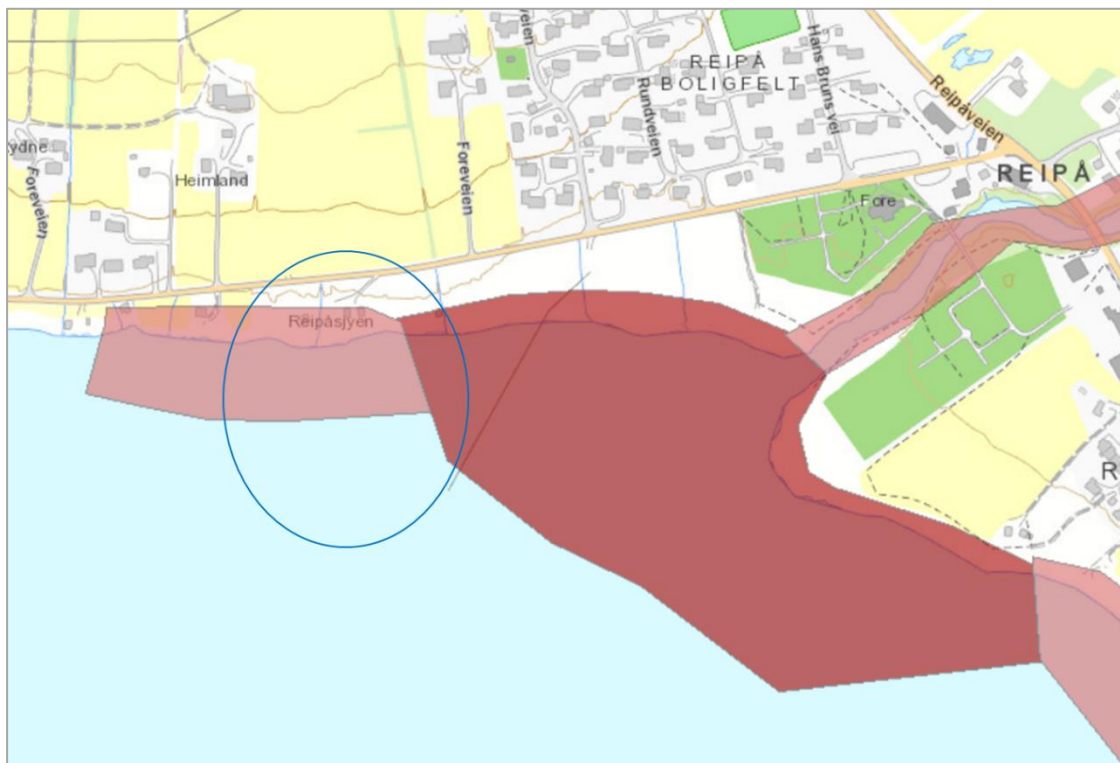


Figur 5: Reindrift. Rød og grønn skravur: vår- og sommerbeite. Planområdet beliggenhet vist med blå sirkel. Kartgrunnlag: Kilden. Bearbeidet av Norconsult.

4.7 Rekreasjonsverdi/bruk

I følge naturbase.no er det registrert leke- og rekreasjonsområde med verdi «viktig» på deler av planområdet (jf. lys rosa farge i figur nedenfor).

Området er beskrevet som «Fjære som brukes av skole/barnehage. Fine steiner til å hoppe/løpe på». Bruken av dette friluftsområdet er ifølge kartleggingen overveiende lokal og med lav bruksfrekvens. Friluftsområdet har opplevelseskvaliteter som ligger i gjennomsnittet og vurderes å ha lav symbolverdi. Friluftsområdet vurderes imidlertid å egne seg til andre aktiviteter som det ikke finnes like gode alternative områdene til. Områdets begrensede størrelse gir lite potensiale utover dagens bruk, men tilgjengeligheten er god. Friluftsområdet er ikke inngrepsfritt da det allerede står noen naust og ruiner i strandområdene.



Figur 6: Rekreasjonsverdi. Lys rosa: verdi «viktig». Mørk rosa: verdi «svært viktig». Planområdet beliggenhet vist med blå sirkel. Kartgrunnlag: Naturbase.no. Bearbeidet av Norconsult.

4.8 Landbruk

Planområdet har ingen landbruksverdi. Området vest og nord for planområdet er derimot registrert som fulldyrka jord.

4.9 Trafikale forhold

Planområdet grenser til fylkesvei 458 mot nord. Eksisterende naust i planområdet har atkomst fra fylkesveien.

Fylkesveien i den aktuelle strekningen har en bredde på ca. 5 m og har ikke fortau. Veien har en ÅDT på 200 (tall fra 2016) og har en fartsgrense 60 km/t. Fylkesveien ender ca. 2,5 km vest for planområdet.

Det ligger bussholdeplasser både ved krysset Reipåvein (Fv 17) X Foreveien (Fv 458), ca. 600 m (i luftlinje) øst for planområdet og ved eksisterende småbåthavn, ca. 700 m (i luftlinje) vest for planområdet.

4.10 Barns interesser

Deler av planområdet inngår i et større friluftsområde som er registrert som viktig friluftsområde. Friluftsområdet er bl.a. brukt av skole og barnehage.

4.11 Sosial infrastruktur

Nærmeste butikker og bensinstasjon ligger ca. 700 m (i luftlinje) øst for planområdet.

4.12 Universell tilgjengelighet

Det naturlige terrenget i planområdet er forholdsvis bratt og legger ikke til rette for universell tilgjengelighet uten bearbeiding. Fjærområdet derimot er forholdsvis flatt.

4.13 Teknisk infrastruktur

4.13.1 Vann og avløp

Eksisterende bebyggelse i området er tilkoblet kommunalt VA-nett. Vannledningen ligger langs nordsiden av fylkesveien. Det opplyses fra kommunen at det sannsynligvis vil kunne bli behov for å oppgradere vannledningen på sikt, da det planlegges utbygging av flere boligfeltet i området.

Avløpsledningen ligger langs Lyngveien (som ligger på andre siden av fylkesveien og er atkomst til eksisterende boligfelt nordøst for planområdet) og krysser fylkesveien, før den munner ut i sjøen.

4.13.2 Energiforsyning/EL-tilknytning

Området er tilknyttet offentlig strømforsyning.

4.14 Grunnforhold

Berggrunn i planområdet og tilstøtende områder består av diorittisk til granittisk gneis migmatitt, mens løsmassene består av marin strandavsetning.

Det er foretatt grunnundersøkelser i sjøen og prøvene indikerer ingen fare for kvikkleire. Områdestabiliteten vurderes som tilfredsstillende, jf. kap. 5.1.

På landsiden er det også foretatt prøvegraving og gjort en visuell vurdering av prøvene, og det konkluderes med at det ikke skal være fare for kvikkleire, jf. kap. 5.1.

4.15 Støy

Fylkesveien som grenser til planområdet i nord er en blindvei. Veien betjener kun tilstøtende boligfeltet og genererer lite trafikk på den aktuelle strekningen. Veien vurderes å generere lite trafikkstøy.

4.16 Luftforurensning

Planområdet er så langt man kjenner til, ikke utsatt for luftforurensning utover akseptable grenseverdier.

5 Beskrivelse av planforslaget

5.1 Analyser og utredninger

I forbindelse med planlegging av moloen er det gjort miljøundersøkelser av sjøbunnsedimenter (utført av Multiconsult). Miljøundersøkelsene omfatter prøvetaking av sjøbunnsedimenter i området som vil bli berørt av utfyllingen. Analyseresultatene viser at de undersøkte sjøbunnsedimentene ikke har påvist forurensning over tilstandsklasse II, dvs. miljøtilstanden til de undersøkte sjøbunnsedimentene kan klassifiseres som god.

Det er også utført grunnundersøkelser i sjøen ifm. planlegging av moloen samt en geoteknisk vurdering av fyllingen (utført av Multiconsult). Resultatene viser at det ikke er påvist sprøbruddsmateriale og stabiliteten (både områdestabilitet og lokalstabilitet) vurderes som tilfredsstillende.

Det har blitt gjort endringer i prosjektering av moloen. Dette gjelder bl.a. lengde og plassering av moloen, plassering av hus og høyde (kote topp) på moloen. Det opplyses fra Multiconsult at tidligere vurdering og funn, jf. rapport fra Multiconsult, dokumentkode: 713798-RIG-NOT-001, fortsatt gjelder for det reviderte grunnlaget, dvs. dette planforslaget.

Rapporter fra miljøundersøkelser og grunnundersøkelser samt geoteknisk vurdering er lagt ved planforslaget i sin helhet.

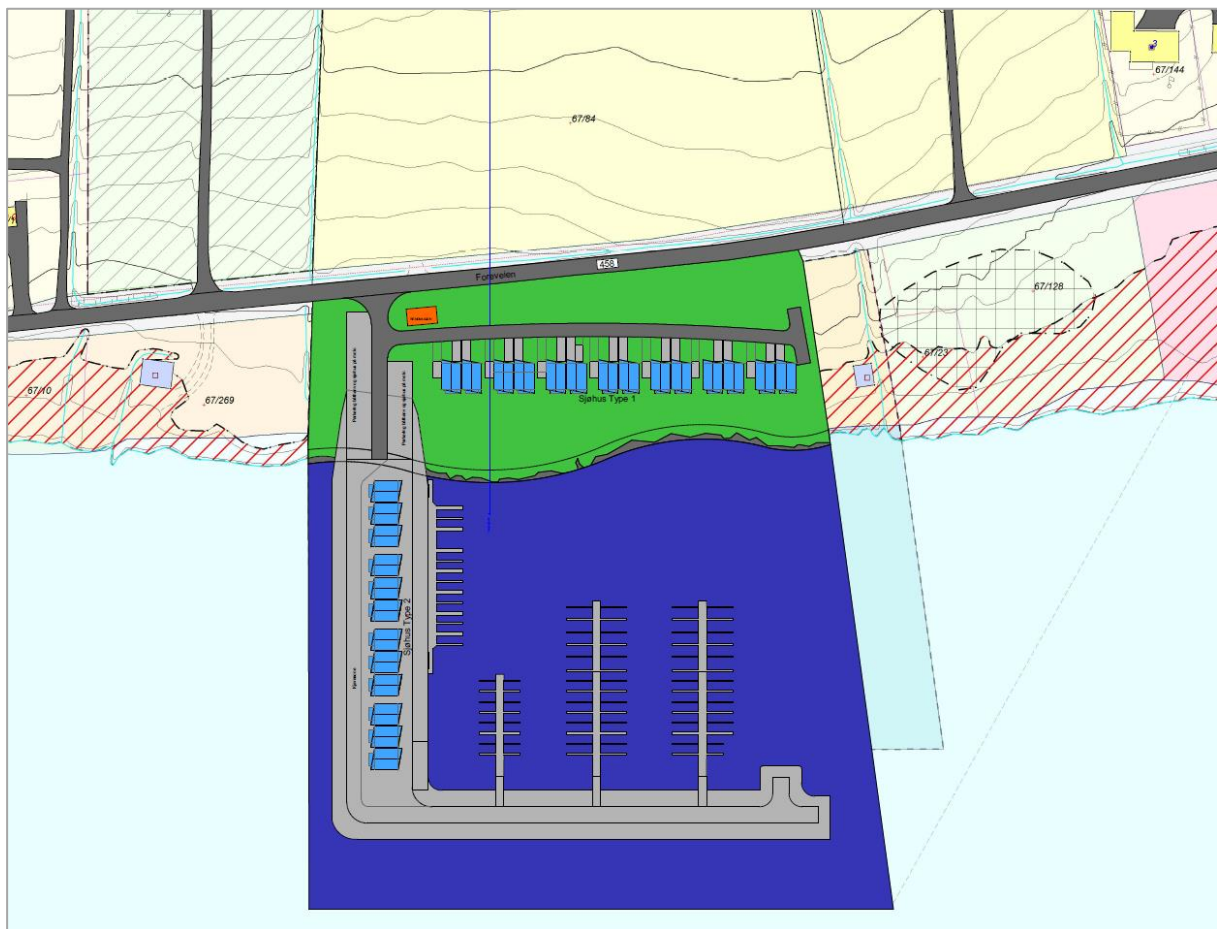
Videre har Reipå Knuseri AS foretatt prøvegraving av løsmassene i planområdet og gjort en visuell analyse av prøvene. Ut fra dette og tidligere erfaringer i tilstøtende områder vurderes fare for kvikkleire å være svært liten.

5.2 Planlagt arealbruk

I planområdet tenkes det lagt til rette for fritidsboliger med tilhørende teknisk infrastruktur, herunder atkomst og parkering, samt molo og småbåthavn. Videre er det regulert inn grønnstruktur og sti (illustrasjon) langs fjæra og gangvei på moloen.

Planområdet er regulert til følgende arealformål:

- Bebyggelse og anlegg
 - Fritidsbebyggelse
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
 - Vei
 - Parkeringsplasser (på grunnen)
 - Gangveg/gangareal/gågate
 - Annen veggrunn – teknisk anlegg
- Grønnstruktur
 - Friområde
- Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone
 - Småbåthavn
 - Friluftsområde
- Hensynssone
 - Sikringssone – Frisikt
 - Infrastruktursone – Krav vedrørende infrastruktur



Figur 7: Situasjonsplan. Utarbeidet av Uno Design & arkitektur as.

5.3 Bebyggelsens plassering og utforming

Til sammen tenkes det bygd 26 fritidsboliger i planområdet. 14 på land og 12 på moloen. Fritidsboligene tenkes ført opp med mønehøyde inntil 6 m og gesimshøyde inntil 8 m, dvs. inntil 2 etasjer. Maks tillatt utnyttingsgrad (%-BYA) er satt til 35 % (gjelder planlagt bebyggelse på land) og 45 % (gjelder planlagt bebyggelse på moloen). Maks tillatt bebygd areal, BYA, for hver fritidsbolig skal være lik 60 m².

Planlagt fritidsbebyggelse på land tenkes plassert lengst mulig unna fjæra slik at denne fortsatt skal være åpen for allmennferdsel. Byggegrense mot fylkesveien (fra veikanten) er satt 15 m fra veikant.

Planlagt fritidsbebyggelse på moloen planlagt plassert mot øst og vil bli etablert på kun første del av moloen. Vestre del av moloen (gjelder første del) og sørlige del vil være åpen for allmenn ferdsel.

Moloen planlegges anlagt langs vestre og sørlige del av småbåthavna og vil få en bredde på 20 m (vestre del) og 5 m (sørlige del) i toppen. Moloen skal opparbeides etter kriterier anbefalt i notat fra Multiconsult. Toppen av moloen planlegges lagt på ca. kote 3,5.

Småbåthavna har kapasitet til ca. 77 båt plasser.



Figur 8: Perspektiver. Øverst: sett nordfra. Midten: sett sørvest fra. Nederst: sett sørøst fra. Utarbeidet av Uno design & arkitektur as.

5.4 Uteoppholdsareal

Hver fritidsbebyggelse vil få en egen privat sone i form av balkong.

Fjærområdet/stranda samt moloen vil også være lett tilgjengelig.

5.5 Sol/skygge

Det er mulighet for solrike steder for alle fritidsboligene til alle døgnetts tider.

5.6 Parkering

Det skal settes av oppstillingsplass for én bil per fritidsbolig i tilknytning til fritidsboliger på land. For planlagt fritidsbebyggelse på moloen skal det opparbeides én parkeringsplass per fritidsbolig på felles parkeringsareal i nordvestre del av planområdet (i område benevnt f_PP2).

Videre skal det opparbeides parkeringsplasser som skal være felles for de som leier båtplasser i småbåthavna i område benevnt f_PP1.

Minimum 5 % av parkeringsplassene i område benevnt f_PP1 skal være tilrettelagt for personer med nedsettelsesfunksjon. Parkeringsområdet skal utformet iht. veinormalen.

5.7 Trafikkløsning

Planområdet vil få atkomst fra fylkesveien mot nord. Innregulert plassering og utforming av påkobling mot fylkesveien er i henhold til krav i veinormaler. Siktlinjene og sikttekanten er også regulert inn.

Det vil bli anlagt internvei til fritidsboligene på land gjennom parkeringsområdet og videre østover gjennom FR1 (utbyggingsområde på land).

Det åpnes ikke for biltrafikk videre ut på molen med unntak av nyttetraffic og utrykningskjøretøy.

5.8 Kollektivtrafikk

Planområdet ligger i gåavstand fra bussholdeplasser og vil derfor kunne føre til økning i bruken av kollektivtrafikk, noe som anses positivt. Men pga. at det legges til rette for fritidsbebyggelse og ikke boliger er det større sannsynlighet for at bil brukes fremfor buss.

5.9 Tilknytning til teknisk infrastruktur

5.9.1 Vann og avløp

Planlagt bebyggelse vil bli påkoblet kommunalt VA-nett. Ifm. påkobling til avløpsnettet vil det bli etablert pumpestasjon i planområdet.

5.9.2 Energiforsyning

Energibehovet i planområdet er planlagt dekket med elektrisitet. Det må søkes på vanlig måte for oppkobling mot strømmettet.

5.10 Plan for avfallshåndtering

Det skal legges til rette for areal til avfallshåndtering innenfor område benevnt FR1 (utbyggingsområde på land) som er felles for hele planområdet. Eksakt plassering av utstyr for avfallshåndtering skal ved søknad om rammetillatelse vises i situasjonsplanen.

5.11 Planlagte offentlige anlegg

En kjenner ikke til at det er planlagt nye offentlige anlegg i umiddelbar nærhet av planområdet.

5.12 Kulturminner

Kulturmyndigheter har undersøkt og vurdert planområdet område ift. kulturminner. Det konkluderes med at planområdet (både på land og i sjø) har ingen automatisk vernet kulturminner eller funn av kulturhistorisk betydning.

Status til de omtalte tuftene i planområdet (jf. innspill fra NFK og Tromsø Museum) vil bli avklart ifm. offentlig ettersynet.

5.13 Naturmiljø

Planlagt tiltak, både på land og i sjø, vurderes ikke å få negative innvirkninger på viktige naturverdier.

5.14 Sosial infrastruktur

Planlagt utbygging vil kunne føre til økt bruk av lokale butikker og andre lokale tjenester/service, noe som anses som positivt.

5.15 Universell utforming

Byggteknisk forskrift (TEK) skal gjelde for utforming av planområdet.

5.16 Miljøoppfølging

Planprosessen har ikke avdekket behov for miljøoppfølging.

5.17 Grunnforhold

Det skal, ifm. utbygging på land og ved søknad om igangsettingstillatelse foreligge dokumentasjon på at grunnen har tilstrekkelig stabilitet i forhold til omsøkt tiltak.

Ved mudring i sjø skal det innhentes tillatelse fra forurensningsmyndighet.

5.18 Støy

Planområdet grenser til fylkesveien mot nord, men veien er ikke tungt trafikkert. Det er imidlertid tatt inn i bestemmelsene at retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging skal legges til grunn for utforming av bebyggelsen innenfor planområdet.

Småbåthavna vil kunne generere noe støy. Det er tatt inn i bestemmelsene at det, ved søknad om rammetillatelse, skal foreligge dokumentasjon på at støykravene oppfylles.

5.19 Vindforhold

Planområdet, verken land- eller sjødelen er spesielt vindutsatt.

5.20 Risiko- og sårbarhet

Emne	Forhold eller uønsket hendelse	Vurdering	
		Nei	Merknad
Naturgitte forhold	Er området utsatt for snø- eller steinskred?	x	
	Er området geoteknisk ustabil/er det fare for utglidning?	x	Jf. kap. 5.1. Det skal ved søknad om igangsettingstillatelse foreligge dokumentasjon på at grunnen har tilstrekkelig stabilitet ift. omsøkt tiltak.
	Er området utsatt for springflo/flom i sjø/vann?	x	En kjenner ikke til at området er spesielt utsatt for springflo/flom i sjø. Det vil bli anlagt molo for å beskytte småbåthavna. Det er også satt krav om at laveste gulvhøyde skal ligge minimum i kote +4,0.
	Er området utsatt for flom i elv eller bekk/lukket bekk?	x	
	Er det radon i grunnen?		Det er lovpålagt krav om radonsperre i alle nye bygninger hvor det oppholder seg mennesker.
	Annet (spesifiser)?	x	

Infrastruktur	Vil utilsiktede/ukontrollerte hendelser som kan inntreffe på nærliggende transportårer, utgjøre en risiko for området?		
	<ul style="list-style-type: none"> Hendelser på veg 	X	
	<ul style="list-style-type: none"> Hendelser på jernbane 	X	
	<ul style="list-style-type: none"> Hendelser på sjø/vann/elv 	X	
	<ul style="list-style-type: none"> Hendelser i luften 	X	
	Vil utilsiktede/ukontrollerte hendelser som kan inntreffe på nærliggende virksomheter (industriforetak etc.) utgjøre en risiko for området?		
	<ul style="list-style-type: none"> Utslipp av giftige gasser/væsker 	X	
	<ul style="list-style-type: none"> Utslipp av eksplosjonsfarlig/brennbare væsker/gasser 	X	
	Medfører bortfall av tilgang på følgende tjenester spesielle ulemper for området?		
	<ul style="list-style-type: none"> Elektrisitet 	X	
	<ul style="list-style-type: none"> Teletjenester 	X	
	<ul style="list-style-type: none"> Vannforsyning 	X	
	<ul style="list-style-type: none"> Renovasjon/spillvann 	X	
	Dersom det går høyspentlinjer ved/gjennom området:		
	<ul style="list-style-type: none"> Påvirkes området av magnetiske felt fra kraftlinjer? 	X	
	<ul style="list-style-type: none"> Er det spesiell klatrefare i forbindelse med master? 	X	
	Er det spesielle farer forbundet med bruk av transportnett for gående, syklende og kjørende innenfor området?		
	<ul style="list-style-type: none"> Til skole/barnehage 	X	
	<ul style="list-style-type: none"> Til nærmiljøanlegg (idrett etc.) 	X	
	<ul style="list-style-type: none"> Til forretning 	X	
<ul style="list-style-type: none"> Til busstopp 	X		

	Brannberedskap		
	<ul style="list-style-type: none"> Omfatter området spesielt farlige anlegg? 	x	
	<ul style="list-style-type: none"> Har området tilstrekkelig brannvannforsyning (mengde og trykk)? 		Dokumenteres ifm. søknad om igangsettingstillatelse, fj. § 8.2.
	<ul style="list-style-type: none"> Har området bare en mulig adkomstrute for brannbil? 		Planområdet har atkomst fra fylkesvei 458.
Tidligere bruk	Er området påvirket/forurenset fra tidligere virksomhet?		
	<ul style="list-style-type: none"> Gruver: åpne sjakter, steintipper etc. 	x	
	<ul style="list-style-type: none"> Militære anlegg: fjellanlegg, piggtrådsperringer etc. 	x	
	<ul style="list-style-type: none"> Industrivirksomhet, herunder avfallsdeponering 	x	
	<ul style="list-style-type: none"> Annet (spesifiser) 	x	
Omgivelser	Er det regulerte vannmagasiner i nærheten, med spesiell fare for usikker is?	x	
	Finnes det naturlige terrengformasjoner som utgjør spesiell fare (stup etc.)?	x	
	Annet (spesifiser)	x	
Ulovlig virksomhet	Sabotasje og terrorhandlinger		
	<ul style="list-style-type: none"> Er tiltaket i seg selv et sabotasje-/terrormål? 	x	
	<ul style="list-style-type: none"> Finnes det potensielle sabotasje-/terrormål i nærheten? 	x	

5.21 Rekkefølgebestemmelser

Det er innarbeidet rekkefølgebestemmelser tilknyttet følgende forhold:

- Situasjonsplan
- Støy
- Teknisk infrastruktur
- Grunnforhold (landdelen)
- Småbåthavn

6 Virkninger/konsekvenser av planforslaget

6.1 Overordnede planer

Planforslaget er i tråd med kommunedelplanen, med unntak av tilrettelegging for fritidsbebyggelse (omregulering) i områder avsatt til «småbåthavn» og «Bruk og vern av sjø og vassdrag». Arealet som er avsatt til «småbåthavn» er også utvidet i planforslaget.

Det er stor mangel på både midlertidige og faste båt plasser for fritidsbåter på Reipå. Utvidelsen av småbåthavnarealet ift. det som er avsatt i kommuneplanens arealdel er ment å imøtekomme dette behovet, og anses dermed som et positivt tiltak. Utvidelsen vurderes ikke å få store negative konsekvenser for verken natur, miljø eller omgivelsene.

Utbygging av moloen er nødvendig for å sikre småbåthavna og forenelig med intensjon om å legge til rette for småbåthavn i planområdet. Tilrettelegging for fritidsbebyggelse på deler av moloen vurderes som arealeffektivt. For å unngå privatisering av moloen er det regulert inn gangvei med bredde på min. 4 m på de deler av moloen som ikke skal bebygges.

Selv om planforslaget legger til rette for bebyggelse både på land og på moloen vil fjæreamrådet og sjøområdet fortsatt være tilgjengelig for allmennheten.

6.2 Stedets karakter

Planlagt bebyggelse vil få et moderne preg og skal gis en god utforming med høy arkitektonisk kvalitet som reflekterer sin egen tid. Bebyggelsen vil likevel passe inn på stedet og i omgivelsene. Moloens skråninger vil steinsettes/plastres på en estetisk tiltalende måte.

6.3 Landskap

Det er ønskelig å plassere bebyggelsen slik at man unngår større inngrep i terrenget enn nødvendig. Krav mhp. terrengtilpasning er innarbeidet i bestemmelsene.

6.4 Natur- og kulturverdier

6.4.1 Naturverdier

Det er ikke registrert verken verdifulle naturtyper eller artsforekomster i planområdet. Det foreligger heller ingen kjente registreringer av biologisk mangfold, men ut fra vurderinger av eksisterende terreng og vegetasjon er det lite som tilsier at det vil være funn. Det er derfor ikke gjort noen videre undersøkelser for å øke kunnskapsnivået eller vurdert tiltak i forhold til føre-var prinsippet, jf. naturmangfoldlovens §§ 8 og 9. Planlagt utbygging vurderes ikke å påføre nye eller fremtidige belastninger på eksisterende naturmangfold. Vurderinger i henhold til naturmangfoldloven §§ 10, 11 og 12 er av den grunn ikke tatt ytterligere stilling til. Planforslagets virkninger for naturmangfoldloven vurderes å være små.

6.4.2 Kulturverdier

Med utgangspunkt i eksisterende kunnskapsgrunnlag vurderes planforslaget ikke å være i strid med kjente kulturminner.

Status til de omtalte tuftene (jf. innspill fra NFK og Tromsø Museum) vil bli avklart ifm. offentlig ettersyn.

6.5 Landbruksfaglige vurderinger

Planlagt utbygging vil ikke få negative innvirkninger på landbruket.

6.6 Trafikale forhold

Planlagt utbygging vil føre til økt biltrafikk, men forventet økt trafikk antas ikke å gi utviklingsproblemer.

Det nye krysset slik den er plassert og utformet er i tråd med veinormalen.

Parkeringsarealet er plassert i tilknytning til avkjørselen for å minimere biltrafikk videre inn til planområdet.

Moloen skal holdes fri for biltrafikk. Kun utrykningskjøretøy og annen nyttetransport kan kjøre på moloen.

6.7 Teknisk infrastruktur

Påkobling til EL-nett og kommunalt VA-nett vurderes ikke å være problematisk. Det vil bli utarbeidet VA-plan som skal godkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse gis.

6.8 Rekreasjon og uteoppholdsarealer

Fjæreområdet er regulert til friområde og skal være tilgjengelig for allmennheten. Det skal legges til rette for at det skal være mulig å gå tur langs fjæra, gjennom planområdet.

Videre legges det til rette for at moloen skal være tilgjengelig for allmenn ferdsel og opphold.

6.9 Bomiljø/bokvalitet

Alle fritidsboliger vil få hver sitt private uteoppholdsareal i form av balkong, i tillegg til allment tilgjengelig friområder.

Solforholdene vil variere avhengig av plassering av fritidsboligene, men solforholdene generelt anses å være tilfredsstillende. Alle fritidsboligene vil få fin utsikt.

6.10 Barns interesser

I følge friluftskartleggingen er fjærområdet bl.a. brukt av barn og unge. Fjærområdet med brede på min 4 m er regulert til friområde og vil være tilgjengelig for allmennheten.

6.11 Sosial infrastruktur

Planforslaget vil ikke få negative innvirkninger på verken barnehage- eller skolekapasitet.

6.12 Universell tilgjengelighet

Byggeteknisk forskrift (TEK) skal gjelde for utforming av planområdet.

6.13 ROS

Ifm. søknad om igangsettingstillatelse skal det legges ved dokumentasjon på brannvannsdekning og på at grunnen har tilstrekkelig stabilitet ift. omsøkt tiltak (gjelder landdelen).

Det er også i bestemmelsene satt krav om at lavest gulvhøyde skal ligge på kote 4,0.

6.14 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planlagt utbygging vil kunne medføre økte inntekter for Meløy kommune i form av skatter og avgifter.

6.15 Interesse motsetninger

Det har blitt påpekt fra flere hold, herunder fra Fylkesmannen, at fjærområdet er et viktig friluftsområde. Dette er ivaretatt i planforslaget ved at fjærområdet, med bredde på min. 4 m er regulert til friområde og skal være åpent for allmenn ferdsel. Ved utforming av parkeringsområdet skal det også tas hensyn til gjennomgående og fri ferdsel gjennom planområdet. Moloen skal være åpen for allmennheten.

6.16 Avveininger av virkninger

Med grunnlag i de vurderinger som er gjort ovenfor vil planforslaget etter forslagstillers vurdering i liten grad medføre negative konsekvenser for miljø og samfunn.

7 Avsluttende kommentar

Planforslaget vurderes å være et viktig bidrag for å imøtekomme behov for båtplasser og å være et positivt bidrag til stedsutviklingen på Reipå.

I planforslaget er det gjort et forsøk på å fortette og utnytte arealene effektivt, samtidig er det lagt vekt på allmennhetens tilgjengelighet til fjærområdet og sjøen.

Bebyggelsen planlegges med tanke på god terrengtilpasning og moloen/småbåthavna vil bli utformet på en tiltalende måte.