

Reguleringsplan for hotell ved Svartisen

Planbeskrivelse



DOKUMENTINFORMASJON

Oppdragsgiver: MIRIS Eiendom AS
Rapporttittel: Planbeskrivelse
Utgave/dato: 1/ 27.09.2018
Filnavn:
Arkiv ID
Oppdrag: 617328-01–Reguleringsplan for hotell ved Svartisen
Oppdragsleder: Cornelia Solheim
Avdeling: Plan
Fag: Reguleringsplan
Skrevet av: Åsmund Stendahl og Cornelia Solheim
Kvalitetskontroll: Per Christian Stokke
Asplan Viak AS www.asplanviak.no

FORORD

MIRIS Eiendom AS har engasjert Snøhetta for å gjennomføre forprosjekt for etablering av hotell ved Engenbreen i Meløy kommune. Asplan Viak har vært engasjert som fagkyndig for å utarbeide reguleringsplan for utbyggingsområdet. MIRIS Eiendom AS er forslagsstiller for reguleringsplanen.

Cornelia Solheim har vært oppdragsleder for Asplan Viak, mens Åsmund Stendahl har vært fagmedarbeider.

Oslo, 05.10.2018

Cornelia Solheim

Oppdragsleder

Per Christian Stokke

Kvalitetssikrer

INNHOLDSFORTEGNELSE

1	Bakgrunn.....	6
1.1	Hensikten med planen.....	6
1.2	Nøkkelopplysninger.....	6
1.3	Tidligere vedtak i saken.....	7
1.4	Krav om konsekvensutredning	7
2	Planprosessen	10
2.1	Planinitiativ og oppstartsmøte	10
2.2	Kunngjøring og varslings.....	10
2.3	Møter	10
2.4	Merknader til varsel om planoppstart.....	11
3	Planstatus og rammebetingelser	17
3.1	Fylkeskommunale planer	17
3.2	Kommunale planer	17
3.3	Gjeldende reguleringsplaner	18
3.4	Tilgrensende planer.....	18
3.5	Temaplaner	19
3.6	Statlige planretningslinjer/rammer/føringer	20
4	Beskrivelse av planområdet	21
4.1	Beliggenhet	21
4.2	Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk	21
4.3	Landskap	21
4.4	Naturmiljø.....	22
4.5	Kulturverdier.....	24
4.6	Vannmiljø	26
4.7	Naturressurser	27
4.8	Friluftsliv.....	28
4.9	Tilgjengelighet og trafikkforhold	29
4.10	Næring	29
4.11	Teknisk infrastruktur	29
4.12	Grunnforhold	29

4.13	Støyforhold.....	30
4.14	Risiko og sårbarhet	30
5	Beskrivelse av planforslaget.....	32
5.1	Mulighetsstudie	32
5.2	Illustrasjonsplan	34
5.3	Planområdet.....	34
5.4	Planforslaget	35
5.5	Reguleringsformål	35
5.6	Bebyggelsens plassering og utforming	37
5.7	Atkomst og tilgjengelighet.....	38
5.8	Teknisk infrastruktur	38
5.9	Sikkerhet mot naturpåkjenninger.....	38
5.10	Uteområder og miljø.....	39
5.11	Hensynssoner	39
5.12	Rekkefølgebestemmelser.....	40
6	Konsekvensutredning.....	41
6.1	Metode.....	41
6.2	Landskap	41
6.3	Friluftsliv.....	45
7	Virkninger av planforslaget	47
7.1	Naturmiljø.....	47
7.2	Kulturminner og kulturmiljø.....	47
7.3	Forurensning	47
7.4	Vannmiljø	48
7.5	Naturressurser	48
7.6	Samisk natur- og kulturgrunnlag.....	48
7.7	Tilgjengelighet og trafikkforhold.....	48
7.8	Energiforbruk og energiløsninger	49
7.9	Barn og unges interesser	49
7.10	Risiko- og sårbarhetsanalyse	49
8	Referanser	50

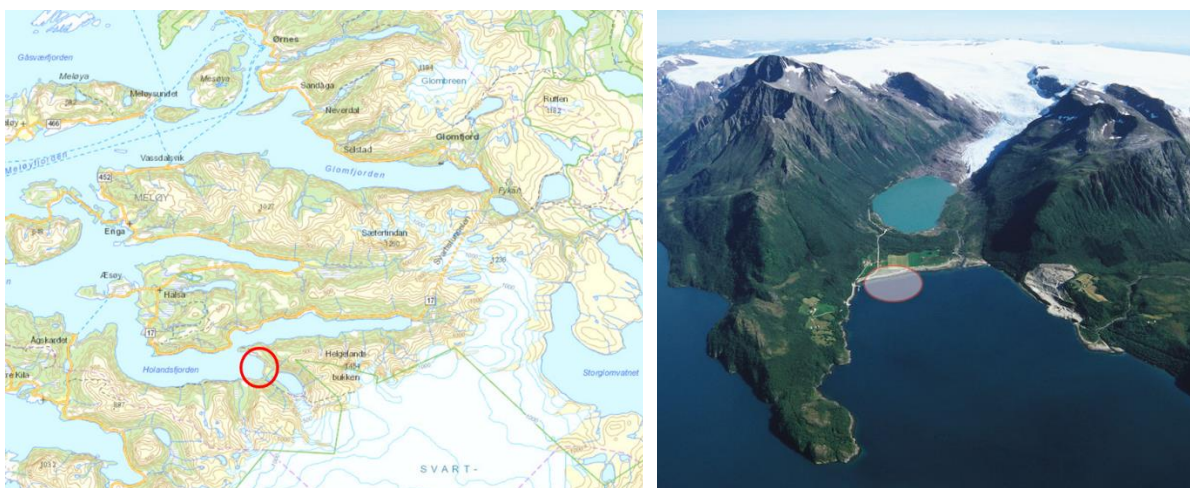
VEDLEGG

1. Plankart
2. Planbestemmelser
3. Uttalelser til varsel om planoppstart
4. Risiko- og sårbarhetsanalyse
5. Konsekvensutredning landskap
6. Konsekvensutredning friluftsliv
7. Notat naturmiljø
8. Skredfaglig utredning
9. Notat Alternativ lokalisering av planområdet

1 Bakgrunn

1.1 Hensikten med planen

Hensikten med detaljreguleringen er å legge til rette for utbygging av et hotellanlegg ved Engenbreen i Meløy kommune, med tilhørende bryggeanlegg for ankomst med båt, se figur 1. Tiltaket vil utgjøre en satsing på utvikling av turisme og næringsliv.



Figur 1 Arealet ved Holandsfjorden i Meløy kommune som omfattes av planforslaget.

1.2 Nøkkelopplysninger

Forslagsstiller:

MIRIS eiendom AS v/ Trine Bratt Stølsnes
Dronning Eufemias gate 16
0190 Oslo
Tlf: 918 28 569
E-post: trine.bratt.stolsnes@miris.no

Fagkyndig:

Asplan Viak AS v/ Cornelia Solheim
Moerveien 5
1430 ÅS
Tlf: 906 25 086
E-post: cornelia.solheim@asplanviak.no

Eieropplysninger:

MIRIS Eiendom AS eier tomten som reguleres.

Arealstørrelse – planområde:

Formål

Formål	Areal
Fritids- og turistformål:	35,67 dekar
Havn:	16,39 dekar
Veg SV1	1,26 dekar
Veg SV2	5,55 dekar
Farleder:	23,14 dekar
Friluftsområde i sjø og vassdrag:	41,82 dekar
Hensynssone H370:	3,34 dekar
Planområdet totalt:	123,83 dekar

Utnyttelse:

Total BRA= 15 000 m²

1.3 Tidligere vedtak i saken

Det foreligger ingen tidligere vedtak i detaljreguleringssaken.

Planområdet ble i 2013 vedtatt til fritids- og turistformål i Kommuneplan for Meløy 2013-2025. Kommuneplanens arealdel avsetter 17 dekar landareal mellom dagens veg og sjøen til fritids- og turistformål, samt et tilliggende havneområde i sjø på 87 dekar, med feltkode FT703.

I Kommunedelplan for Engenbreen, også vedtatt i 2013, videreføres arealbruken for FT703 tilsvarende som i kommuneplanens arealdel. Kommunedelplanen er under revisjon, men i dette arbeidet inngår ikke endringer av FT703. Planforslaget er sett i sammenheng med revisjonen av kommunedelplanen.

1.4 Krav om konsekvensutredning

I henhold til Forskrift om konsekvensutredninger (KU-forskriften) skal planer og tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn konsekvensutredes. Etter § 1 skal forslagstillere vurdere om planforslaget faller inn under kriteriene for konsekvensutredning. Dette skal igjen verifiseres av planmyndigheten. For reguleringsplaner skal dette skje før varsel og kunngjøring om oppstart av planarbeidet etter plan- og bygningsloven § 12-8. Vurdering av utredningskravet ble avklart med Meløy kommune i oppstartsmøtet for planarbeidet.

Forskriftens vedlegg I angir tiltak som alltid skal konsekvensutredes, mens vedlegg II angir tiltak der det skal vurderes nærmere om tiltaket utløser krav om konsekvensutredning. I vedlegg I er det punkt 24, «*Næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål med et bruksareal på mer enn 15 000 m² (mindre tiltak omfattes av vedlegg II nr. 11 j)*», som ville vært aktuelt for tiltaket. Anlegget er planlagt med bruksareal (BRA) mindre enn 15 000 m² og omfattes derfor ikke av vedlegg I. Hotellanlegget omfattes av to punkt i vedlegg II, 11 j: «*Næringsbygg, herunder kjøpesentre som ikke inngår i pkt. 10 b, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål*» og 12 c: «*Feriebyer, hotellkomplekser utenfor bymessige områder og tilknyttet utbygging*».

For reguleringsplaner for tiltak i vedlegg II sier forskriften at disse skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger etter § 10, men ikke ha planprogram eller melding (§ 8). Ettersom arealbruken, dvs. fritids- og turistformål, er avklart i kommuneplanen, er det forutsatt at dette ikke er et forhold som alene utløser krav om konsekvensutredning. Videre er det vurdert at det ikke er egenskaper ved tiltaket som alene utløser krav, jf. § 10 annet ledd. Vurdering av om tiltakets lokalisering og påvirkning på omgivelsene kommer i konflikt med vesentlige miljø- eller samfunnsmessige forhold, er derfor vurdert etter § 10 tredje ledd, som vist i tabell 1.

Tabell 1 Vurdering av tiltaket etter KU-forskriftens § 10 tredje ledd.

Punkt i § 10 tredje ledd	Kommentar	Vurdering
a) verneområder etter naturmangfoldloven kapittel V eller markaloven § 11, utvalgte naturtyper (naturmangfoldloven kapittel VI), prioriterte arter, vernede vassdrag, nasjonale laksefjorder og laksevassdrag, objekter, områder og kulturmiljø fredet etter kulturminneloven	Tiltaket berører ikke verneområder, utvalgte naturtyper, prioriterte arter eller fredede kulturmiljø/kulturminner. (Kilde: Naturbase, Artskart).	Utløser ikke KU-krav. I planbeskrivelsen vil eksisterende kunnskap om disse forholdene gjengis.
b) truede arter eller naturtyper, verdifulle landskap, verdifulle kulturminner og kulturmiljøer, nasjonalt eller regionalt viktige mineralressurser, områder med stor betydning for samisk utmarksnæring eller reindrift og områder som er særlig viktige for friluftsliv	Tiltaket berører ikke truede arter eller naturtyper (Kilde: Naturbase, Artskart). Av øvrige forhold nevnt i dette punktet berører tiltaket verdifullt landskap og område som er særlig viktig for friluftsliv.	Utløser KU-krav for tema landskap og friluftsliv. Øvrige tema i dette punktet vil bli gjort rede for i planbeskrivelsen, basert på eksisterende kunnskap.
c) statlige planretningslinjer, statlige planbestemmelser eller regionale planbestemmelser gitt i medhold av plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71 eller rikspolitiske bestemmelser eller rikspolitiske retningslinjer gitt i medhold av plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77.	Tiltaket er ikke i strid med statlige og regionale planretningslinjer eller planbestemmelser.	Utløser ikke KU-krav. Forholdet til relevante retningslinjer og bestemmelser vil bli omtalt i planbeskrivelsen.
d) større omdisponering av områder avsatt til landbruks-, natur- og friluftsmål, samt reindrift eller områder som er regulert til landbruk og som er av stor betydning for landbruksvirksomhet	Arealbruken er avklart i overordnet plan og medfører derfor ikke større omdisponering.	Utløser ikke KU-krav. I planbeskrivelsen vil det redegjøres nærmere for arealbruk i og nær planområdet.
e) økt belastning i områder der fastsatte miljøkvalitetsstandarder er overskredet	Fastsatte miljøkvalitetsstandarder er ikke overskredet i området.	Utløser ikke KU-krav.
f) konsekvenser for befolkningens helse, for eksempel som følge av vann- eller luftforurensning	Tiltaket har ikke negative konsekvenser for befolkningens helse.	Utløser ikke KU-krav.
g) vesentlig forurensning eller klimagassutslipp	Tiltaket medfører ikke vesentlig forurensning eller klimagassutslipp.	Utløser ikke KU-krav. Tema vil bli omtalt i planbeskrivelsen sammen med øvrig generell miljøpåvirkning.
h) risiko for alvorlige ulykker som en følge av naturfare som ras, skred eller flom.	Tiltaket ligger ikke i et område som er særskilt utsatt for naturfare, men slike hendelser kan forekomme.	Utløser ikke KU-krav. Det utarbeides en risiko- og sårbarhetsanalyse, jf. pbl § 4-3, samt en skredfaglig vurdering.

I forbindelse med offentlig ettersyn av Kommuneplan 2013-2025 ble det fremmet innsigelse fra Fylkesmannen i Nordland og Nordland fylkeskommune til omdisponeringen av arealet som omfattes av planinitiativet (FT703). Begrunnelsene for fylkesmannens innsigelse var at arealformålet var i konflikt med områdets egenart og landskapsverdi, samt at området i svært liten grad er bebygd i dag. Nordland fylkeskommune fremmet innsigelse grunnet landskaphensyn, der det ble presisert at landskapsrommet ved Engenbreen har meget høy regional/nasjonal verdi. Etter mekling ble innsigelsene trukket og arealdisponeringen ble vedtatt som foreslått. Fylkeskommunen trakk innsigelsen under forutsetning av at det ville bli stilt krav til konsekvensutredning av landskap ved regulering.

I bestemmelsene i Kommuneplan 2013-2025 og i Kommunedelplan for Engenbreen stilles krav til konsekvensutredning ved regulering av «FT703 Svartisen opplevelsessenter», med henvisning til kommunestyrets vedtak i sak 115/13. Av protokollen for denne saken fremkommer følgende i punkt 3. f):

«I forhold til Nordland fylkeskommunes betingelse for å trekke innsigelsen til FT703 Svartisen opplevelsessenter, satt i brev av 10.12.2013, stilles det krav om at det skal utarbeides konsekvensutredning for FT703, basert på tema som omfatter tiltakets visuelle virkning på landskapet og vurdering opp mot området som særlig verdifullt i regional og

nasjonal sammenheng. Herunder skal det utarbeides fotomontasjer og 3D modell som dokumenterer tiltakets visuelle virkning på landskapet. Avbøtende tiltak må vurderes.»

Med bakgrunn i det som er beskrevet over, anses ikke planen å utløse krav om planprogram iht. Plan- og bygningsloven og Forskrift om konsekvensutredninger. Når det gjelder krav om konsekvensutredning vurderes det ut fra tiltakets lokalisering og påvirkning at dette kun utløses for tema landskap og friluftsliv. Denne vurderingen er i henhold til Nordland fylkeskommunes betingelse for å trekke innsigelsen, samt kommunestyrets vedtak i sak 115/13.

I samråd med Meløy kommune er følgende utredningsprogram lagt til grunn for planforslaget, jf. planinitiativ og referat fra oppstartsmøte:

1. Konsekvensutredning i egen rapport basert på metode i Statens vegvesens håndbok V712, herunder vurdering av avbøtende tiltak:
 - *Landskap*
 - *Friluftsliv*

2. Overordnede konsekvensvurderinger i planbeskrivelsen:
 - *Naturmangfold*
 - *Kulturminner og kulturmiljø*
 - *Forurensning*
 - *Vannmiljø*
 - *Naturressurser*
 - *Samisk natur- og kulturgrunnlag*
 - *Transportbehov, energiforbruk og energiløsninger*
 - *Beredskap og ulykkesrisiko*
 - *Virkninger som følge av klimaendringer, herunder risiko ved havnivåstigning, stormflo, flom og skred*
 - *Barn og unges oppvekstvilkår.*

2 Planprosessen

2.1 Planinitiativ og oppstartsmøte

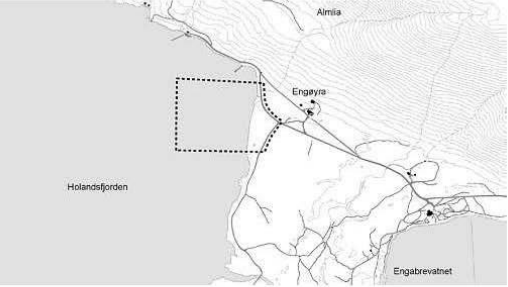
Planinitiativ ble oversendt Meløy kommune 29.01.2018. Dokumentet ble gjennomgått i oppstartsmøte med kommunen 14.02.2018.

2.2 Kunngjøring og varsling

Igangsetting av planarbeidet ble kunngjort 22.02.2018 med annonse i Avisa Nordland, se figur 2. Grunneiere og andre rettighetshavere ble varslet ved brev datert 19.02.2018.

OPPSTART AV PLANARBEID


I henhold til Plan- og bygningslovens § 12-8 varsles det om igangsetting av arbeidet med detaljregulering for hotellanlegg ved Engenbreen i Meløy kommune. Reguleringen er i tråd med overordnet plan ved at planområdet utgjøres av areal avsatt til fritids- og turistformål (FI 703) i Kommunedelplan for Engenbreen, med et mindre tilleggsareal. Planområdet utgjør totalt ca. 127 dekar, hvorav ca. 24 dekar er landareal i strandsonen og ca. 103 dekar er tilgrensende areal i sjø. I samråd med Meløy kommunen er det vurdert at reguleringsplanen ikke utløser krav om konsekvensutredning iht. Forskrift om konsekvensutredninger, men tema landskap og friluftsliv skal konsekvensutredes. Øvrige tema omtales på overordnet nivå i planbeskrivelsen.



Formålet med detaljreguleringen er å legge til rette for utbygging av hotell med tilhørende havn. Forslagsstiller er Miris Eiendom og plankonsulent er Asplan Viak. Grunneiere, naboer og offentlige instanser er varslet med brev.

Innspill til planarbeidet sendes elektronisk til comelia.solheim@asplanviak.no eller til Asplan Viak AS v/ Cornelia Solheim, Moerveien 5, 1430 ÅS, **innen 23. mars 2018**. Alle dokumenter i plansaken, herunder planinitiativ og referat fra oppstartsmøte, er tilgjengelig på Meløy kommunes nettsider: <https://www.meloy.kommune.no/svart>.

Dersom du har spørsmål om reguleringsplanen, ta kontakt med plankonsulent Cornelia Solheim, e-post: comelia.solheim@asplanviak.no, tlf.: 906 25 086.



Figur 2 Kunngjøringsannonse i Avisa Nordland 22.02.2018.

2.3 Møter

Følgende møter er avholdt så langt i planprosessen:

- Åpent informasjonsmøte på Ørnes hotell 19.04.2018
- Kart- og bestemmelsesmøte med Meløy kommune 19.04.2018
- Dialogmøte med Nordland fylkeskommune 19.04.2018

2.4 Merknader til varsel om planoppstart

Høringsfristen til planvarselet utløp 23.03.2018 og det kom inn til sammen 11 innspill/merknader som er oppsummert og kommentert i tabellen under. Samtlige uttalelser er vedlagt planbeskrivelsen, jf. vedlegg 3.

Sammendrag av uttalelse	Forslagsstillers kommentar
1 Statens vegvesen (SVV)	
<p>1. Bemerket at planområdet ikke har tilknytning til offentlig veg og at vedtatt trasé for ny fv. 17 Storvik-Reppen ligger innenfor varslet område, med lite rom for justeringer av traseen. Ny fv. 17 er derfor en viktig premiss som videre planlegging må tilpasses.</p> <p>2. Det minnes om generell byggegrense på 50 m fra midten av veg og anmodes om at byggegrense fra fremtidig veg avklares med vegeier før videre detaljprosjektering.</p> <p>3. I reguleringsplanen må det vises atkomst til kai og hotell fra ny fv. 17, utformet iht. N100.</p> <p>4. SVV må involveres i prosessen og få oversendt omforent planforslag før offentlig ettersyn.</p> <p>5. I planen må det redegjøres for hvor båter til hotellet skal komme fra.</p> <p>6. SVV forutsetter at tiltaket vil medføre en økning i bil- og båtutgifter fra dagens fv. 17 til området og dette vil kreve et større og bedre tilrettelagt kaianlegg og flere parkeringsplasser enn den midlertidige løsningen som er i dag. SVV mener at det må sikres opparbeidelse av parkeringsløsning med tilstrekkelig kapasitet på nordsiden av fjorden gjennom rekkefølgebestemmelse om at nytt hotell ikke kan tas i bruk før slik løsning er utbygd. Meløy kommune anmodes om å være pådriver for dette.</p>	<p>1. Ny fv. 17 er innarbeidet i planforslaget som en båndleggingssone (H710) i plankartet med tilhørende planbestemmelse, jf. planbestemmelsenes punkt 4.2.</p> <p>2. Femti meters byggegrense mot ny fv. 17 er beregnet ut fra en skissert veglinje og inntegnet i plankartet. jf. planbestemmelsenes punkt 3.1.2.</p> <p>3. Ny fv. 17 skal detaljplanlegges i en fremtidig reguleringsplan. Det er uklart når en slik regulering vil foreligge. Fordi fylkesvegen ikke er detaljert planlagt kan ikke avkjørsel inngå i planforslaget for hotellet. Gjennom planarbeidet er det sjekket ut at det er mulig å etablere en fremtidig avkjørsel og parkering til hotellanlegget, som vil kunne innarbeides i en kommende reguleringsplan for fylkesvegen.</p> <p>4. SVV har vært involvert i prosessen gjennom dialog og oversendelse av informasjon.</p> <p>5. Det redegjøres for transport til/fra hotellet i planbeskrivelsen, jf. planbeskrivelsen kap. 8.7.</p> <p>6. Planlegging og opparbeidelse av nytt kaianlegg på nordsiden av Holandsfjorden blir ivaretatt i planprosessen for Kommunedelplan for Engenbreen.</p>
2 Nordland fylkeskommune (NFK)	
<p>1. NFK ber om at det tas hensyn til Fylkesplan for Nordland, kap. 8 Arealpolitikk i Nordland, med særskilt henvisning til pkt. 8.3 a), c) og l), pkt. 8.4 f), samt pkt. 8.5 f), h) og l). Disse punktene påpeker bl.a. at landskaps- og friluftsverdier skal hensyntas, samt at vannkvalitet og ressursgrunnlag må ivaretas. Videre at utbygging i strandsone krever særlig fokus på tilpasning av tiltaket, bevaring av tilgjengelighet for allmennheten, ivaretagelse av naturmangfold og sikring av ville stammer av laks, ørret og røye.</p> <p>2. NFK forventer at betingelsene fastsatt gjennom kommunedelplanen følges opp.</p> <p>3. NFK påpeker at tiltaket vil kunne påvirke to landskapsområder med nasjonal (Engabreen) og regional (fjordlandskapet Holandsfjorden) betydning. Videre berører planområdet to svært viktige friluftsområder (Engen-Reindalsvik-Slettnes og</p>	<p>1. Hensynene som påpekes er ivaretatt i planforslaget, jf. konsekvensutredning landskap og friluftsliv og planbestemmelsenes punkt 2.1.3, 2.1.6, 2.2.3, 3.1.7, 3.3.2 og planbeskrivelsen kap. 7 og 8.</p> <p>2. Betingelser i kommunedelplanen blir fulgt opp.</p> <p>3. Det er utarbeidet konsekvensutredninger for landskap og friluftsliv og avbøtende tiltak er innarbeidet i planbestemmelsene, jf. planbestemmelsenes punkt 2.1.2, 2.1.3, 3.1.2, 3.1.4, 3.1.5, 3.1.6, 3.1.7, 3.1.10, 3.3.2.</p>

Sammendrag av uttalelse	Forslagsstillers kommentar
<p>Turstien langs Engabrevvatnet). I den forbindelse mener NFK at det er svært viktig å fastsette klare og entydige bestemmelser knyttet til omfang, materialvalg, fargebruk, samt allmenhetens tilgang og ferdsel.</p>	
<p>4. Videre mener NFK at det bør innarbeides rekkefølgekrav og bestemmelser knyttet til støy, frakt/transport og opprydding/istandsetting i forbindelse med anleggsperiode.</p>	<p>4. Krav og hensyn i anleggsperioden vil bli ivaretatt i miljøoppfølgingsprogrammet, jf. planbestemmelsenes punkt 2.2.3.</p>
<p>5. NFK gjør oppmerksom på at tiltaket berører en munningsfredningssone.</p>	<p>5. Tas til orientering.</p>
<p>6. NFK anser det som positivt at tiltaket er ment å være energipositivt, med fokus på reduksjon av utslipp og tilpasning til klima, med henvisning til fylkesplanens kap. 8.6 pkt. c) (faresoner og konsekvenser av endret klima) og e) (energibruk og miljøvennlige energiløsninger).</p>	<p>6. Tas til orientering.</p>
<p>7. NFK påpeker at deler av området er avmerket som faresone flom og at mulige konsekvenser må belyses i planarbeidet, samt avbøtende tiltak vurderes.</p>	<p>7. Vurderinger knyttet til flom inngår i Risiko- og sårbarhetsanalysen og avbøtende tiltak er innarbeidet i planen, jf. planbestemmelsenes punkt 2.1.1 og planbeskrivelsen kap. 5.14, 6.8 og 8.10.</p>
<p>8. NFK anbefaler at transport- og energibehov tas inn som tema i konsekvensutredningen, knyttet til transport av varer/ansatte/besøkende, samt transport av materialer/ansatte i anleggsperioden. Eventuelle behov knyttet til infrastruktur må vurderes, samt at konsekvenser for miljø og samfunn må belyses.</p>	<p>8. Forholdet er omtalt i planbeskrivelsen, jf. planbeskrivelsen kap. 8.7 og 8.8.</p>
<p>9. Med bakgrunn i områdets vesentlige regionale interesser knyttet til friluftsliv og landskap imøteser NFK god dialog i planarbeidet, blant annet gjennom å invitere tiltakshaver og Meløy kommune til å presentere arbeidet i regionalt planforum.</p>	<p>9. Det er avholdt dialogmøte med NFK 19. april 2018. Planforslaget vil presenteres i planforum 14. juni 2018.</p>
<p>10. NFK ber om at følgende kunnskapsgrunnlag inngår i konsekvensutredningen av friluftsliv og landskap: rapporter og kartgrunnlag fra prosjektet «Landskapskartlegging av Nordland» og friluftslivskartleggingen.</p>	<p>10. Kunnskapsgrunnlaget er lagt til grunn for konsekvensutredning friluftsliv og landskap.</p>
<p>11. NFK ber om at det innhentes informasjon om miljømål, risiko- og påvirkningsanalyse for vannforekomstene som blir eller kan bli berørt av tiltaket, samt at det tas hensyn til dette i videre planlegging. Det vises i den forbindelse til «Regional plan for vannforvaltning i vannregion Nordland og Jan Mayen 2016-2021» og vann-nett portalen. NFK bemerker at tiltaket må vurderes iht. vannforskriften § 12, med henvisning til aktuell veiledning.</p>	<p>11. Dette er omtalt i planbeskrivelsen, jf. planbeskrivelsen kap. 5.6 og 8.4.</p>
<p>12. NFK anmoder om at plankart (varslet planområde, planforslag og vedtatt plan) med sosi-koder oversendes for publisering i Nordlandsatlas.</p>	<p>12. Oversendes samtidig som plandokumentene oversendes Meløy kommune.</p>
<p>13. På generelt grunnlag bemerker NFK at: - Ny bebyggelse og rom mellom bebyggelsen må vise hensyn til de estetiske forhold, jfr. plan- og bygningsloven § 1-1. - Det bør tas hensyn til fremtidige klimaendringer i planlegging og utbygging. Dette er spesielt viktig</p>	<p>13. Samtlige punkt er fulgt opp i planforslaget.</p>

Sammendrag av uttalelse	Forslagsstillers kommentar
<p>ved utbygging, plassering og dimensjonering av viktig infrastruktur. Det skal legges vekt på sårbarhet for klimaendringer i kommunenes ROS-analyser.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fylkeskommunen ber om at bygninger og tiltak oppføres med tanke på fremtidige klimaendringer, reduksjon av energibehov og utslipp av klimagasser. Alternative energikilder bør alltid vurderes. - Vi viser til vannforskriften § 12, og ber kommunen legge opp til en arealforvaltning som sikrer god vannkvalitet. - Planprosessen skal legge opp til medvirkning i tråd med bestemmelsene i plan- og bygningsloven. Det vil si at berørte parter i området må trekkes aktivt inn i prosessen. - Nasjonal politikk pålegger kommunen å legge til rette for alle grupper. - Vi viser til naturmangfoldlovens § 7 som gir prinsipper for hvordan offentlige beslutninger skal tas, jf. naturmangfoldloven §§ 8 – 12. <p>14. NFK kjenner ikke til at planene er i konflikt med verneverdige kulturminner som de har forvaltningsansvar for og viser til innspill fra Tromsø museum.</p>	<p>14. Tas til orientering.</p>
<p>3 Fylkesmannen i Nordland (FMN)</p>	
<p>1. FMN viser til at de i forbindelse med sin innsigelse til kommunedelplan for Engenbreen fremmet forslag om plassering av tiltaket lenger nord, ved flytebrygge/småbåthavn, enn det som er vedtatt. FMN anmoder derfor om at planområdet utvides til å omfatte bryggeanlegget i nord og at et fremtidig hotell lokaliseres inntil dette, angitt i uttalelsen med inntegning på kart. Alternativet til dette er at det gjøres en nærmere vurdering (visualisering) av denne plasseringen og den som er foreslått i varselet med tanke på konsekvenser for landskapskarakteren. I den forbindelse vises til naturmangfoldloven kap. II.</p> <p>2. FMN påpeker at lokalisering av reiselivsbygget fremstår som usikker fordi planene for massetaket i Fonndalen og det midlertidige kaianlegget i Holandsvika er uavklart. Det anmodes om at det vurderes å avvente videre planarbeid til disse forholdene er avklarte og at dette skjer i forbindelse med pågående revisjon av kommunedelplan for Engenbreen.</p> <p>3. FMN uttaler at det bør vurderes behov for sedimentundersøkelser dersom det planlegges mudring eller utfylling i sjø. Det vises til veileder M350.</p> <p>4. FMN oppfordrer til at planforslaget oversendes i SOSI-format til plannordland@kartverket.no.</p> <p>5. FMN viser til at de har ansvar for samordning av innsigelser fra regionale statsetater. De ber om at kommunen setter av tid til dialog med berørte statlige myndigheter før saken sendes på offentlig ettersyn, i den grad det dreier seg om arealkonflikter.</p>	<p>1. Plasseringen er i henhold til vedtatt kommunedelplan og er utredet og vist med visualiseringer i konsekvensutredning landskap. I utredningen fremkommer det også en synlighetsanalyse av vedtatt plassering. Det er utarbeidet et notat vedlagt planbeskrivelsen, som redegjør for en plassering av hotellbygget lenger nord (vedlegg 9). Redegjørelsen viser at det er flere forhold som kompliserer en slik plassering samtidig som påvirkningen av landskapet i liten grad vil endres. En nordlig plassering er derfor ikke anbefalt.</p> <p>2. Prosessen med detaljreguleringen og revisjon av kommunedelplanen samordnes gjennom tett dialog med Meløy kommune. I planforslaget for kommunedelplanen er det foreslått at det tidligere masseuttaket opprettholdes som LNFR, samt at det opparbeides nytt kaianlegg for skyssbåten lenger øst enn det midlertidige som benyttes i dag.</p> <p>3. Behovet for sedimentundersøkelser vil bli vurdert i den kommende prosjekteringen av tiltaket.</p> <p>4. Oversendes samtidig som plandokumentene oversendes Meløy kommune.</p> <p>5. Tas til etterretning.</p>

Sammendrag av uttalelse	Forslagsstillers kommentar
4 Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)	
<p>1. NVE påpeker at en mindre del av planområdet i nord berøres av aktsomhetssone for jord-, snø- og flomskred. Dette må vurderes nærmere før planen kan vedtas, basert på tilstrekkelig faglig kompetanse. Det vises til NVEs veileder 8/2014.</p> <p>2. NVE bemerker at type løsmasser i sjøarealene må undersøkes nærmere før utfylling eller andre tiltak i sjø iverksettes. Dersom det er marine avsetninger, ber NVE om at deres veileder 7/2014 legges til grunn for arbeidet.</p> <p>3. NVE ber om at det i videre planarbeidet vises en bevisst holdning til vassdraget nordøst i planområdet, både med tanke på vassdragsmiljø og sikkerhet, herunder bevaring av kantsone.</p> <p>4. NVE bemerker at det må tas hensyn til eksisterende kraftlinje øst i planområdet.</p> <p>5. NVE anbefaler bruk av diverse veiledere og verktøy med henvisninger i uttalelsen.</p>	<p>1. Det skal gjennomføres en skredfaglig vurdering og denne vil foreligge før planen fremmes for vedtak i kommunen. Arbeidet gjøres iht. NVEs veileder 8/2014.</p> <p>2. Det vil bli utført grunnundersøkelser våren/sommeren 2018.</p> <p>3. Vassdraget renner i dag i rør under grusvegen og videre i grus/sand ut i sjøen. Det er ingen kantsone med vegetasjon langs denne delen av bekken. Av planbestemmelsene punkt 2.1.6 fremkommer at bekken skal holdes åpen og legges om hvis nødvendig.</p> <p>4. Kraftlinjen er ivaretatt ved innarbeidelse av hensynssone i plankartet (H370) med tilhørende bestemmelse punkt 4.1.</p> <p>5. Aktuelle veileder og verktøy vil bli lagt til grunn i planprosessen.</p>
5 Tromsø museum (TM)	
<p>1. TM har ingen merknader til planforslaget basert på at de anser at tiltaket vil bli såpass begrenset i omfang at sannsynligheten for konflikt med eventuelle kulturminner under vann er liten. Det opplyses videre at gjeldende sjøareal ikke er kjent for utbredt eldre marin aktivitet.</p> <p>2. TM minner om at dersom man i forbindelse med tiltaket kommer over automatisk vernede kulturminner eller funn av kulturhistorisk betydning skal arbeidet stanses og TM varsles iht. kulturminneloven § 8.2, 2. ledd.</p>	<p>1. Tas til orientering.</p> <p>2. Tas til orientering.</p>
6 Meløy Energi Nett AS (MEN)	
<p>1. MEN uttaler at de ut fra mottatte dokumenter ikke kan se at etableringen kommer i direkte konflikt med deres anlegg, men påpeker at de har en 22 kV luftlinje som krysser like øst for bygget. MEN antar at det vil være i utbyggers interesse å legge denne i kabel.</p> <p>2. MEN bemerker at linjen vil kunne utgjøre en sikkerhetsrisiko i byggefase og at entreprenør vil kunne få høydebegrensning ved eventuell bruk av tårnkran.</p> <p>3. MEN påpeker at linjen vil kunne ha et svært uheldig visuelt inntrykk.</p> <p>4. MEN påpeker at det ikke eksisterer strømforsyning i området med nødvendig kapasitet som byggestrøm.</p> <p>5. For strømforsyning til bygg bemerker MEN at utbygger må ta inn kostnader ved etablering av ny strømforsyning.</p>	<p>1. Dette forholdet vil bli avklart i den kommende prosjekteringen av tiltaket, jf. planbestemmelsenes punkt 2.2.1 og planbeskrivelsen kap. 5.11 og 6.7.</p> <p>2. Tas til orientering.</p> <p>3. Tas til orientering.</p> <p>4. Dette forholdet vil bli avklart i den kommende prosjekteringen av tiltaket, jf. planbestemmelsenes punkt 2.2.1 og planbeskrivelsen kap. 5.11 og 6.7.</p> <p>5. Dette forholdet vil bli avklart i den kommende prosjekteringen av tiltaket, jf. planbestemmelsenes punkt 2.2.1 og planbeskrivelsen kap. 5.11 og 6.7.</p>

Sammendrag av uttalelse	Forslagsstillers kommentar
<p>6. MEN ber om at de holdes løpende orientert i forkant slik at de i samarbeid med utbygger kan planlegge ny strømforsyning med riktig dimensjon. Dette må være på plass tidlig slik at det også sikres byggestrøm. Løsningen bør i den grad det er mulig koordineres med samtidig kabling av luftlinje</p>	<p>6. Forslagsstiller er i dialog med MEN og løsninger vil bli vurdert i den kommende prosjekteringen av tiltaket.</p>
<p>7 Salten brann IKS (SB)</p>	
<p>1. SB konstaterer at nødetafer må komme til området enten via båt eller helikopter. Brannvesenet i Meløy er i dag ikke dimensjonert for å håndtere hotellplanene og dette vil kunne få konsekvenser for organisering/utstyrsbehov.</p> <p>2. Infrastruktur som etableres for å drifte hotellet må vurderes tilpasset til også å være en ressurs under hendelser.</p> <p>3. SB ber om at de får Risiko- og sårbarhetsanalysen (ROS) tilsendt.</p> <p>4. I ROS-analysen bør forslagsstiller fastsette mål for brannsikkerheten, foreslå tiltak for å redusere risikoen til et akseptabelt nivå, vise at planene tilfredsstiller målene for sikkerhet, vurdere forhold som begrenser risiko og spredning av brann, samt kommentere byggets tilgjengelighet for innsats og ulike forhold som øker brannsikkerheten for øvrig.</p> <p>5. SB opplyser at brannvesenet vil kunne stille deltidsmannskaper og bil til kai fra nærmeste brannstasjon på Halså, men er deretter avhengig av tilgjengelig transport videre til planområdet. SB orienterer om at de har en ordning hvor mannskaper bringes med redningshelikopter stasjonert i Bodø. Dette ikke er en del av normalberedskapen for brann, men er beregnet for redningsinnsats.</p>	<p>1. Tas til orientering.</p> <p>2. Dette vil bli vurdert ved kommende detaljprosjektering av hotellbygget.</p> <p>3. ROS-analysen oversendes i forbindelse med offentlig ettersyn av planen.</p> <p>4. Dette er omtalt i ROS-analysen og vil bli vurdert ved kommende detaljprosjektering av hotellbygget.</p> <p>5. Tas til orientering.</p>
<p>8 Fonndalens venner v/John Howard Bottolfsen</p>	
<p>Fonndalens venner stiller seg svært positive til prosjektet og bemerker at det vil være i tråd med utviklingen av øvrig reiselivsvirksomhet i området. Videre etterlyses planvedtak rundt masseuttaket som de anser som uforenlig med bærekraftig arealforvaltning ved Engenbreen.</p>	<p>Tas til orientering.</p>
<p>9 Engen gård v/Bjørghild Engen og Asle Furjord</p>	
<p>1. Eierne/driverne av Engen gård er skeptiske til tiltaket ut fra innvirkningen på området idyll og særegenhet, basert på størrelse, form og plassering av bygget, samt de mange gjestene som vil ankomme. Engen/Furjord bemerker at en plassering nærmere elva vil gjøre hotellet mindre synlig fra fjorden. Nåværende plassering vil gjøre bygningen mer ruvende pga. åpent landskap i bakkant, samt at det vil ligge rett foran der de fleste reisende kommer på land (Engen kaia).</p> <p>2. Det bemerkes at det vil kreve en stor investering for å få realisert hotellet. Dersom det viser seg at det ikke er drivverdig, vil det være svært uheldig med et stort, tomt og skjemmende bygg med den planlagte plasseringen. Bygget bør derfor plasseres nærmere elva.</p> <p>3. Det påpekes at det foreligger tinglyste dokumenter der det fremkommer at gårdene i</p>	<p>1. Byggets plassering er avklart i kommunedelplanen. Det er utarbeidet konsekvensutredninger for landskap og friluftsliv og avbøtende tiltak er innarbeidet i planbestemmelsene, jf. planbestemmelsenes punkt 2.1.2, 2.1.3, 3.1.2, 3.1.4, 3.1.5, 3.1.6, 3.1.7, 3.1.10, 3.3.2.</p> <p>2. Vurdering av lønnsomhet i prosjektet er ikke en del av planarbeidet.</p> <p>3. Forholdet til tinglyste rettigheter i planområdet er håndtert i tomtekjøpsprosessen.</p>

Sammendrag av uttalelse	Forslagsstillers kommentar
Engen har rett til tomt for et båthus el.l. i planområdet.	
10 Einar Svartis	
Eier av gnr/bnr 19/4 og 19/32 i Engen uttaler at bygningen er plassert fremskutt og har et dominerende utseende. En bedre plassering ville vært ved Engebrevatnet. Bygningen og aktiviteten rundt vil forringe idyllen og kvalitetene i området. Videre bemerkes at besøkende kommer hit for å oppleve isbreen og at et hotell i fjæra vil virke irriterende.	Byggets plassering er avklart i kommunedelplanen. Det er utarbeidet konsekvensutredninger for landskap og friluftsliv og avbøtende tiltak er innarbeidet i planbestemmelsene, jf. planbestemmelsenes punkt 2.1.2, 2.1.3, 3.1.2, 3.1.4, 3.1.5, 3.1.6, 3.1.7, 3.1.10, 3.3.2.
11 Mats Engen	
1. Eier av gnr/bnr 19/1 uttrykker bekymring for utsikten fra egen strandlinje og kaianlegg ut fra at hotellet vil bli ruvende og sperrer utsikten for de som kommer i land.	1. Byggets plassering er avklart i kommunedelplanen. Det er utarbeidet konsekvensutredninger for landskap og friluftsliv og avbøtende tiltak er innarbeidet i planbestemmelsene, jf. planbestemmelsenes punkt 2.1.2, 2.1.3, 3.1.2, 3.1.4, 3.1.5, 3.1.6, 3.1.7, 3.1.10, 3.3.2.
2. Det uttrykkes bekymring for næringsgrunnlaget for deres utleie av kaiarealer og gjestehavn.	2. Vurdering av konkurransesituasjonen er ikke en del av planarbeidet.
3. Det opplyses at M. Engen har en nausttomt i planområdet.	3. Forholdet til tinglyste rettigheter i planområdet er håndtert i tomtkjøpsprosessen.
4. Det etterspørres vegrett eller bruksrett til veg i området.	4. Dette er fulgt opp i planforslaget, jf. planbestemmelsene punkt 3.2.2.
5. Det stilles spørsmål ved om hotellets brygge vil bli i konkurranse med deres kaianlegg i Engen.	5. Vurdering av konkurransesituasjonen er ikke en del av planarbeidet.
6. Det stilles spørsmål om infrastruktur utenom hotellet.	6. Nærmere detaljering rundt infrastruktur vil være en del av den kommende prosjekteringen av tiltaket, jf. planbestemmelsenes punkt 2.2.1 og planbeskrivelsen kap. 5.11 og 6.7.
7. Det etterspørres eventuelle planer om samarbeid mellom driverne av hotellet og øvrige aktører på Svartisen.	7. Samarbeid mellom aktører i området kan være hensiktsmessig, men er et forhold som må avklares uavhengig av plansaken.

3 Planstatus og rammebetingelser

3.1 Fylkeskommunale planer

3.1.1 Fylkesplan for Nordland 2013-2025

I fylkesplanen fremkommer fylkeskommunens politikk for arealforvaltning, der særlig relevante punkter for planforslaget fra de arealpolitiske retningslinjene er:

- *Punkt 8.1: Arealforvaltningen i Nordland skal være bærekraftig og gi forutsigbare rammer for næringslivet og befolkningen. 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.*
- *Punkt 8.3:*
 - a) *Landskap som kulturelt, miljømessig og sosialt element, skal være en integrert del av arealplanleggingen. Det skal tas hensyn både til helhetlige landskapsrom og landskapselementer.*
 - c) *Viktige friluftslivsområder, lokalt og regionalt, skal sikres som ressurs og grunnlag for å ivareta de unike mulighetene Nordland har som aktivitets- og opplevelsesarena.*
- *Punkt 8.4: 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.*
- *Punkt 8.5:*
 - f) *Dersom kommunen finner å legge til rette for bruk i 100-metersbeltet/den funksjonelle strandsonen, skal det stilles krav som sikrer god landskapstilpasning, høy estetisk og arkitektonisk kvalitet, og allmennhetens tilgang og ferdsel.*
- *Punkt 8.6: Arealforvaltningen i Nordland skal innarbeide tiltak og virkemidler for å redusere utslipp av klimagasser og styrke tilpasningsevnen til et endret klima.*

Fylkesplan for Nordland er lagt til grunn for planarbeidet.

3.2 Kommunale planer

3.2.1 Kommuneplan for Meløy 2013-2025 – vedtatt 19.12.2013

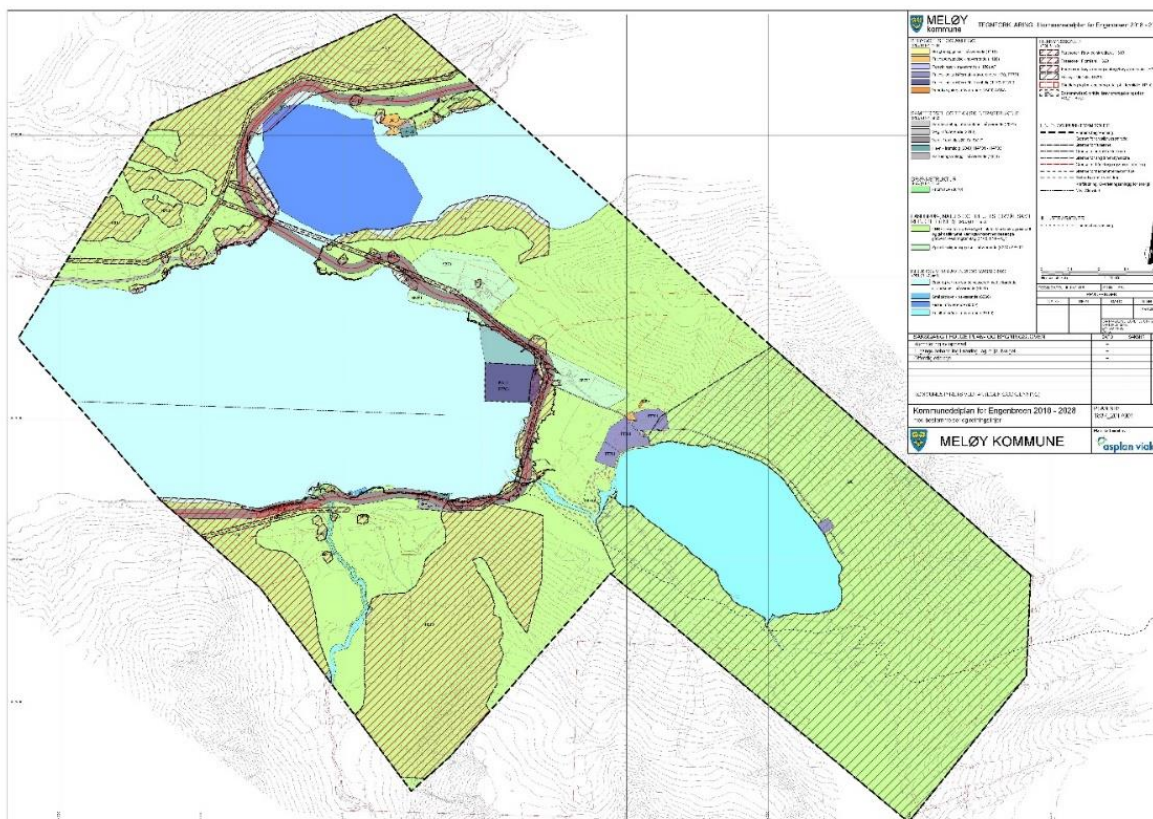
Kommuneplanens arealdel avsetter 17 dekar landareal mellom dagens veg og sjøen til fritids- og turistformål, samt et tilliggende havneområde i sjø på 87 dekar, med feltkode FT703 i plankartet. I bestemmelsene stilles krav om reguleringsplan og konsekvensutredning for FT703. Arealet berører hensynssone flomfare (H320) i strandsonen.

Planforslaget er i henhold til kommuneplanen.

3.2.2 Kommunedelplan for Engenbreen – vedtatt 19.12.2013, under revisjon

I kommunedelplanen videreføres arealbruken for FT703 tilsvarende som i kommuneplanens arealdel, se figur 3. Kommunedelplanen er under revisjon, men i dette arbeidet inngår ikke endringer av FT703, jf. planprogram vedtatt 14.09.2017 og planforslag for Engenbreen sendt på offentlig ettersyn våren 2018. Planarbeidet skal bidra til å videreutvikle Svartisen som reiselivsprodukt. Vedtatt trasé for fv. 17 er innarbeidet i kommunedelplanen.

Planforslaget er i henhold til kommunedelplanen.



Figur 3 Plankart for kommunedelplan for Engenbreen – versjon til offentlig ettersyn.

3.2.3 Kommunedelplan for fv. 17 Storvik – Reppen – vedtatt 19.05.2016

Kommunedelplanen avsetter et 70 meter bredt vegareal øst for tomten, og overlapper med deler av landarealet avsatt til fritids- og turistformål (om lag 4 dekar). Vegen skal planlegges som nasjonal hovedveg med standardklasse H2, jf. Statens vegvesens håndbok N100. Ny fv. 17 Storvik - Reppen er ikke prioritert i Nasjonal transportplan og kan ikke bygges før det foreligger en detaljreguleringsplan. Endelig planavgrensning og plassering av veglinjen skal fastsettes i reguleringsplanen.

Planforslaget er tilpasset kommunedelplanen og kan gjennomføres uten å komme i konflikt med ny fv. 17 forbi området.

3.3 Gjeldende reguleringsplaner

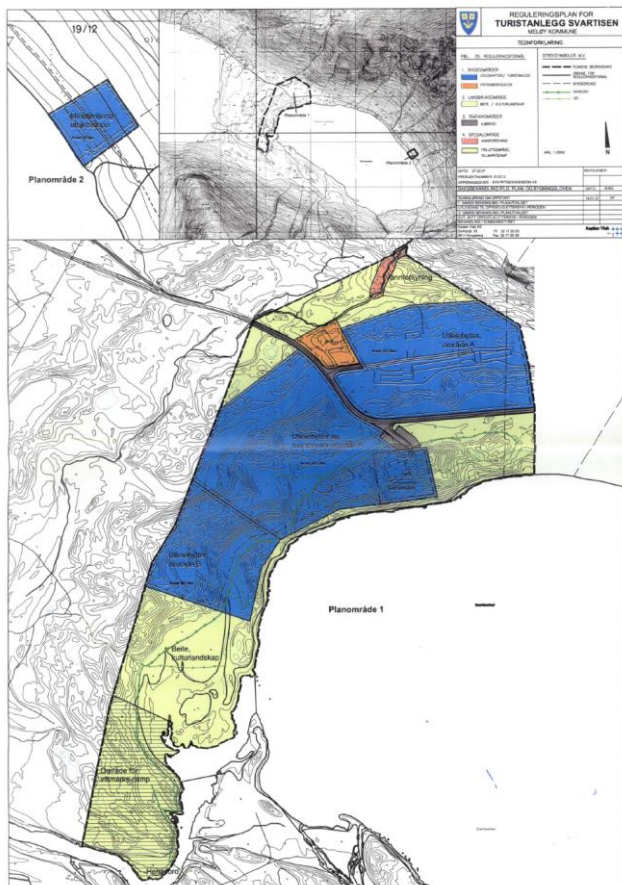
Planområdet er uregulert.

3.4 Tilgrensende planer

3.4.1 Reguleringsplan for Svartisen turistsenter – vedtatt 31.01.2008

Planen angir arealbruk for et område ved Engabrevatnet/Svartisvatnet, se figur 4. I planen inngår areal med reguleringsformål byggeområder (utleiehytter/turistanlegg), landbruksområde (fritidsbebyggelse, beite/kulturlandskap), trafikkområder (kjøreveg) og spesialområde (vannforsyning, friluftsområde/villmarkscamp).

Hotellanlegget vil ikke komme i konflikt med eller på andre måter berøre reguleringsplan for turistsenteret.



Figur 4 Plankart for Svartisen turistcenter.

3.5 Temaplaner

3.5.1 Reiselivsstrategi for Meløy – vedtatt 01.10.2015

Arbeidene med reiselivsstrategien har understreket at Svartisen er avgjørende for å sette Meløy på det nasjonale reiselivskartet. Denne attraksjonen skaper i dag store økonomiske ringvirkninger for reiselivsbedrifter i kommunen og regionen. Et hovedmål for reiselivsutviklingen i Meløy er at Svartisen skal utvikles som et signaturprodukt for reiselivet i Nordland og Nord-Norge.

Utbygging av hotellanlegget følger opp intensjonene i strategien ved å utvikle en reiselivsdestinasjon ved Svartisen.

3.5.2 Kommunedelplan for fysisk aktivitet og naturopplevelser 2017-2020 – vedtatt 09.02.2017

Meløy kommunes «Kommunedelplan for fysisk aktivitet og naturopplevelser 2017-2020» ble vedtatt av kommunestyret 9. februar 2017. Målsetningen med planen er følgende: «I Meløy kommune har alle grupper i befolkningen, i eget nærmiljø eller i kommunen forøvrig, gode muligheter til allsidig fysisk aktivitet og naturopplevelser.»

Planforslaget er ikke i konflikt med intensjonene i planen.

3.6 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

3.6.1 Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen og Plan- og bygningslovens § 1-8.

Iht. plan- og bygningslovens (PBL) §1-8 gjelder et generelt byggeforbud i 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag. I 100-metersbeltet skal det tas særlige hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre interesser. Byggeforbudet er fulgt opp i statlige planretningslinjer for forvaltning av strandsonen langs sjøen, som stadfester at intensjonen i PBL § 1-8 er at kommunene skal avklare framtidig arealbruk i strandsonen gjennom sin planlegging, først og fremst i kommuneplanen.

Planområdet ligger i strandsonen, med arealbruken er avklart i kommuneplanen.

4 Beskrivelse av planområdet

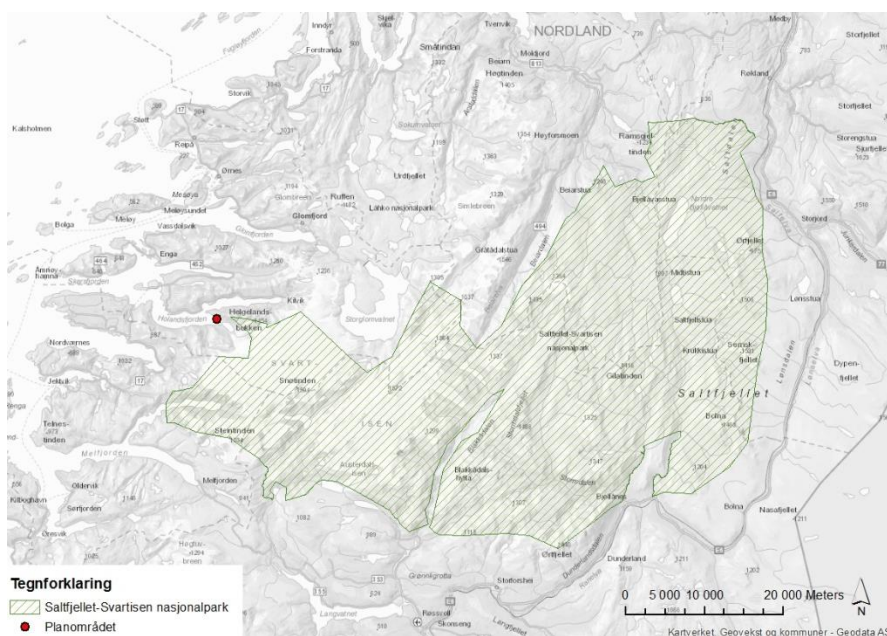
Som en del av planarbeidet er det utarbeidet egne rapporter for temaene landskap og friluftsliv, samt et eget notat for naturmiljø. Disse er vedlagt planbeskrivelsen og inneholder utfyllende beskrivelser av dagens situasjon for disse temaene (vedlegg 5, 6 og 7).

4.1 Beliggenhet

Planområdet ligger innerst i Holandsfjorden i Meløy kommune. Det er ikke vegtilknytning til planområdet og all atkomst skjer i dag med båt fra fjorden, hovedsakelig via skyssebåt i sommersesongen.

4.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Planområdet er i dag et naturområde i strandsonen som ikke er opparbeidet for bruk. Tilgrensende arealer består av dyrket mark og beitemark tilknyttet gårdsbruket øst for planområdet. Områdene i tilknytning til Engenbreen er viktige friluftsområder. Saltfjellet-Svartisen nasjonalpark ligger øst for planområdet, se figur 5.



Figur 5 Kart over Saltfjellet-Svartisen nasjonalpark.

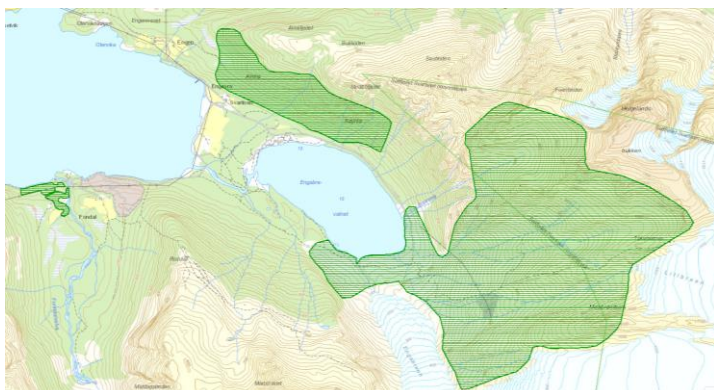
4.3 Landskap

Planområdet ligger mellom mektige alpine fjell som strekker seg opp mot 1500 meters høyde. Det er det utpregede fjordtrauet mellom massive fjell som i størst grad preger landskapskarakteren. Landskapsrommet i Holandsfjorden har en stor skala, tydelig avgrenset av omkringliggende fjell.

Engenbreen er et viktig element i landskapsrommet, og ligger som et fondmotiv sørøst for planområdet. Langs den smeltende iskanten etterlater breen karakteristisk skurt fjell uten vegetasjon. Engabrevatnet demmes opp av en randmorene, den såkalte 1750-morenen. Landskapet preges av flere yngre avsetninger som er dannet under mindre stans i breens tilbaketrekning. Engabrevatnet ligger i en forsenkning i terrenget bak randmorenen.

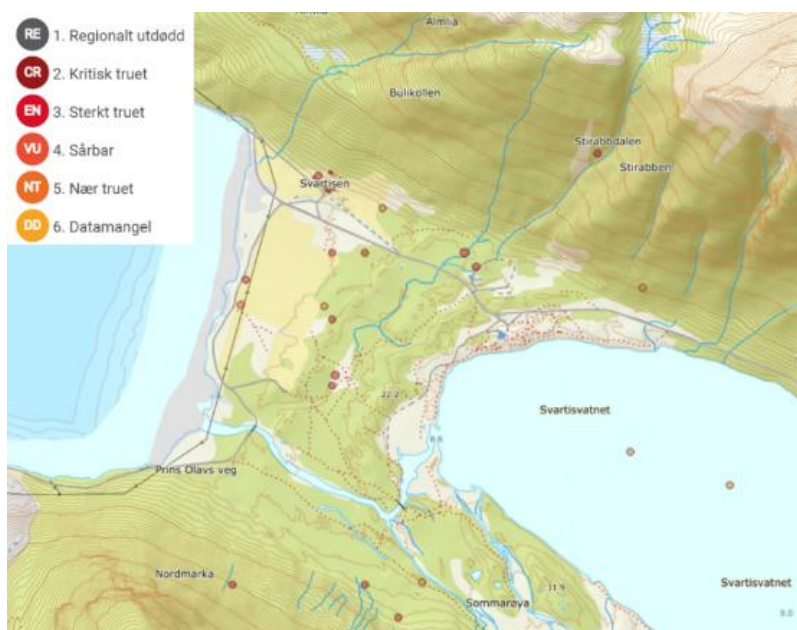
Arealene på flaten nærmere fjorden består av kultur- og beitemark tilhørende et gårdsbruk som ligger inn mot den bratte fjellsiden øst for planområdet. I nedre del av fjellsidene mot Holandsfjorden, ligger spredte gårdsbruk med noe dyrket mark. For øvrig er fjellsidene preget av løvskog med noe innslag av plantet granskog.

ligger to lokaliteter med naturtype regnskog, én med verdi svært viktig: Fonndal V (BN00088368) og én med verdi viktig: Fonndal S (BN00088364). Området fra bredden av Engabrevatnet og opp til Svartisen, Engabrevatnet-Helgelandsbukken, er naturtype sørvendte berg og rasmarker med verdi viktig (BN00046035).



Figur 8 Viktige naturtyper som er registrert i nærheten av planområdet. Kilde: Naturbase.

I selve planområdet er det ikke registrert noen rødlistearter. I figur 9 vises utsnitt fra Artskart med alle registreringer av rødlistearter i nærheten av planområdet. Disse rødlisteartene omfatter planter, fugler og rovdyr i kategoriene sterkt truet (EN), sårbar (VU) og nær truet (NT). Nærmere gjennomgang av de enkelte artene finnes i naturmiljønotatet (vedlegg 7).

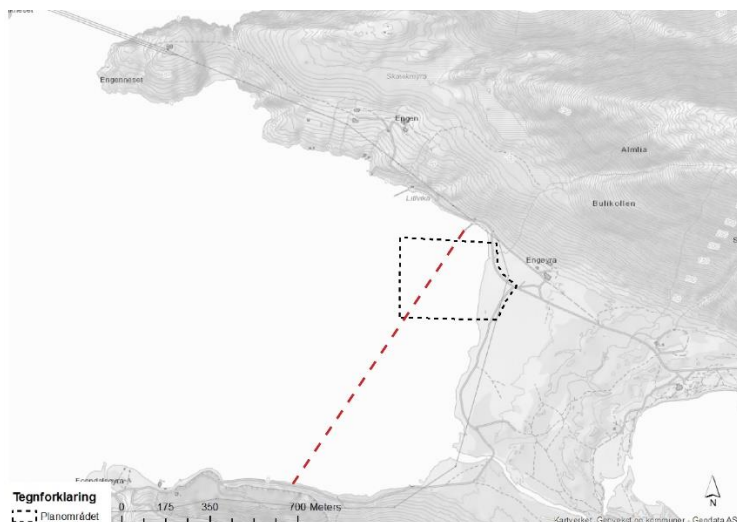


Figur 9 Utsnitt som viser alle registrerte rødlistearter i nærheten av planområdet. Alle funn er arter i kategori EN, VU eller NT. Kilde: Artskart.

I følge Naturbase og Artskart er det ikke registrert fremmede arter i eller i nærheten av planområdet. Det anses å være lav risiko for forekomst av slike arter, da området har liten grad av menneskelig påvirkning. Erfaringsmessig er hyppigheten av fremmede arter størst der hvor det har vært tilførsel av masser, som ved veg og bane, samt i tilknytning til hager eller andre beplantede areal.

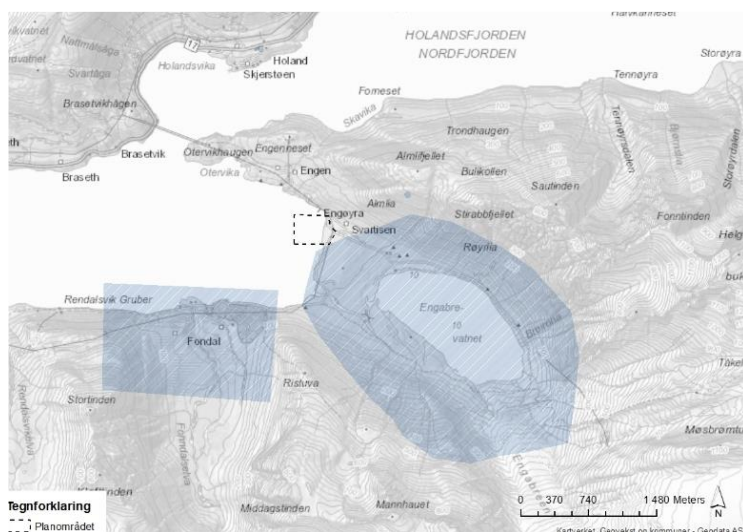
Det er ingen lakseførende bekker eller elver i planområdet. Engabreelva munner ut i Holandsfjorden sør for planområdet. Engabrevassdraget er en lakseførende strekning og inngår i Lakseregisteret. Fjordarealene utenfor vassdragets utløp utgjør en munningsfredningszone, se figur 10. Planområdet ligger delvis innenfor denne sonen. I sonen er det restriksjoner for fiske, nærmere angitt i § 7 i «Forskrift for Nordland fylke om

fiske i vassdrag med anadrome laksefisk og fiske utenfor elvemunninger og kraftverksutløp, samt nedsenkning av garn ved fiske i sjøen, Nordland».



Figur 10 Munningsfredningssonen i sjøen utenfor utløpet av Engabreenelva, vist med rød stiplede linje. Kilde: Nordlandsatlas

Kartapplikasjonen geologisk arv til Norges Geologiske Undersøkelser (NGU) viser registrerte geologiske lokaliteter som kan ha interesse. Planområdet grenser til et areal med slik geologisk verdi, geosted Engadalen/Engabreen, se figur 11.

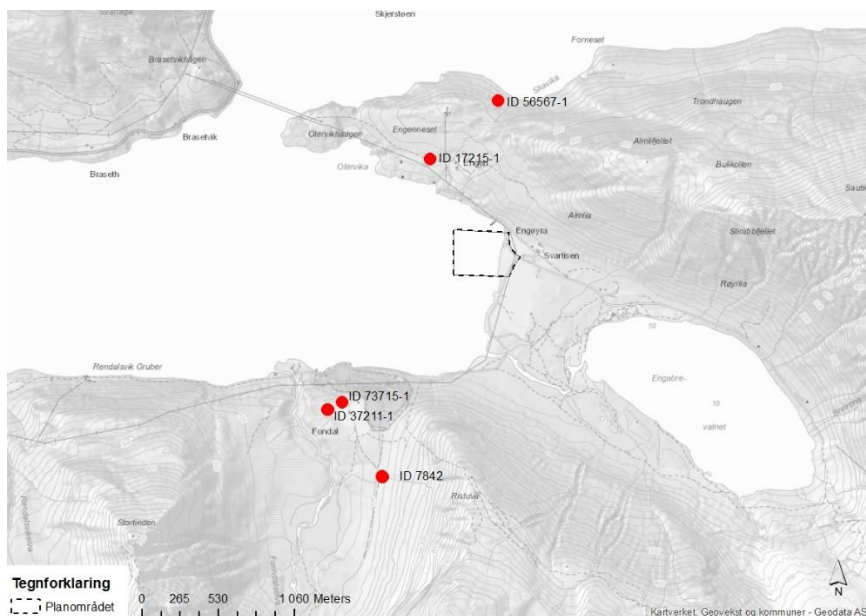


Figur 11 Kart som viser avgrensning av geologiske lokaliteter med betydning som geologisk arv (blå skravur). Kilde: NGU

4.5 Kulturverdier

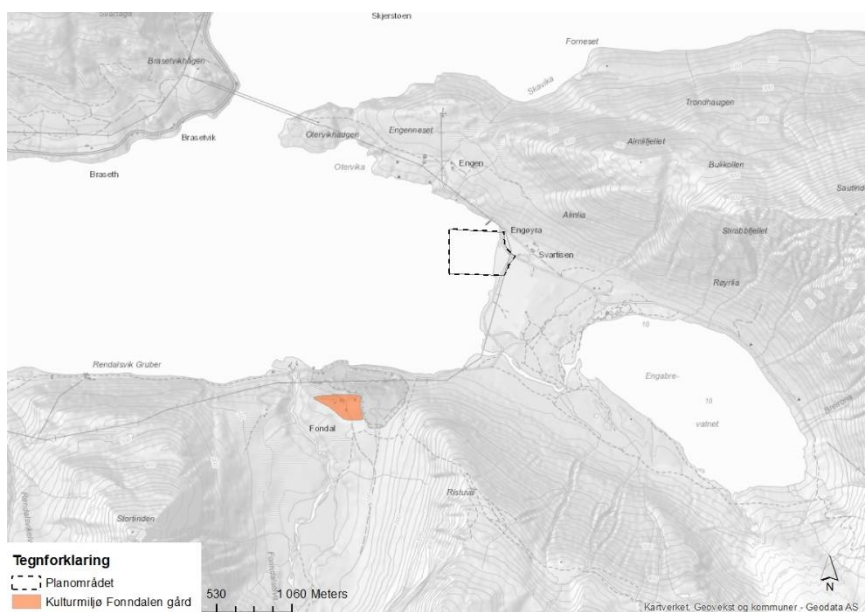
Det er innhentet informasjon fra Askeladden, nasjonal database for kulturminner. Denne databasen viser primært automatisk fredete kulturminner, vedtaksfredete kulturminner, forskriftsfredete kulturminner, samiske kulturminner eldre enn 100 år, og kulturminner under vann. Kulturminner fra nyere tid (ikke fredete) og kulturminner med uavklart vernestatus, samt lokaliteter hvor kulturminner er fjernet, er også vist. Askeladden inneholder også SEFRAK-registeret (Sekretariatet For Registrering Av faste Kulturminner).

Det er ikke registrert kulturminner i planområdet. I figur 12 vises registrerte kulturminner i nærheten av planområdet. Alle registreringene er av enkeltfunn, med unntak av i Fondalen, der det er registrert en fangstlokalitet (ID 7842).



Figur 12 Registrerte kulturminner i nærheten av planområdet. Kilde: Askeladden.

Det finnes ett registrert kulturmiljø i nærheten av planområdet, Fonndalen gård (ID 87463), se figur 13. Fonndalen gård med bygninger, hagen og dyrket innmark er vedtaksfredet. Formålet med fredningen er å: «*bevare et bygningshistorisk og kulturhistorisk verdifullt bygningsmiljø som et typisk eksempel på nordlandsgårdens bolighus. Videre er formålet å bevare et anlegg som har hatt en sentral funksjon som pensjonat for fotturister i den bakenforliggende fjellheimen og på Svartisen.*»



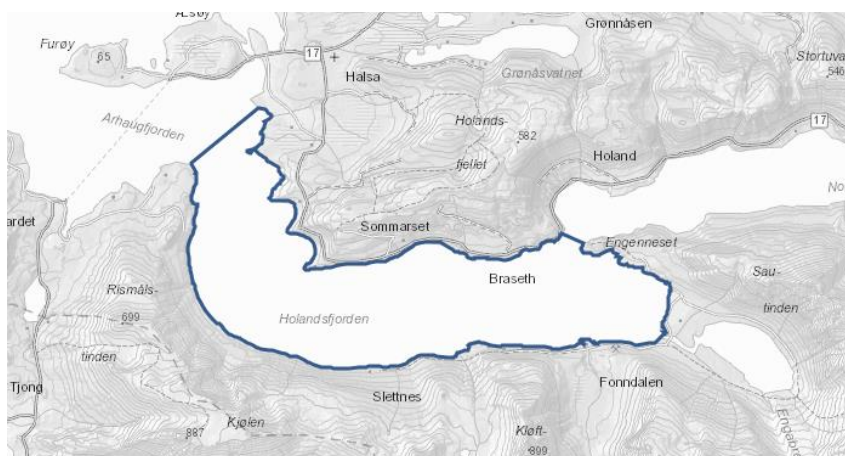
Figur 13 Registrerte kulturmiljø i nærheten av planområdet. Kilde: Askeladden.

Erfaringer viser at steinalderlokaliteter ligger i strandsonene langs hav og fjorder, eller i høyfjellet i tilknytning til større vann og vassdrag, samt langs daler og vassdrag som har fungert som ferdselsårer fra kystregionen til høyfjellet. På grunn av ismeltingen etter siste istid var havnivået høyere enn det er i dag, og bosetningsspor fra steinalder vil ligge på høyde med datidens strandlinje. I det gjeldende område lå strandlinjen i eldre steinalder mellom 30 og 80 moh og i yngre steinalder mellom 20-30 m over dagens havnivå (Asplan Viak 2011). Det vil si at mellom ca. 20-80 moh kan det være potensial for funn av steinalderboplasser. Planområdet ligger i sin helhet lavere enn dette.

4.6 Vanmiljø

Planområdet inngår i vannområde «Sør-Salten» i «Regional plan for vannforvaltning i vannregion Nordland og Jan Mayen (2016-2021)». Vannområdet berører kommunene Meløy, Gildeskål, Beiarn og deler av Rødøy. Vannområdet strekker seg fra Svartisen i sør til Sandhornøya i nord, og inkluderer vassdrag som har sitt utløp i Glomfjorden, Holandsfjorden og Beiarfjorden.

Planforslaget berører vannforekomst Holandsfjorden (0362040400-2-C), se figur 14. Denne forekomsten har økologisk tilstand «moderat» og kjemisk tilstand «ukjent». Påvirkninger er diffus avrenning og utslipp fra fiskeoppdrett (liten grad), samt hydromorfologisk endring ved overføring av vann (stor grad). Miljømålene er økologisk tilstand «god» og kjemisk tilstand «god».



Figur 14 Vannforekomst Holandsfjorden. Kilde: vann-nett.no.

Det renner en liten bekk nord i planområdet, se figur 15. Bekken er lagt i rør under grusvegen og renner videre over stranden og ut i fjorden. Det er ingen kantvegetasjon langs bekken i den delen som går gjennom planområdet. Denne bekken er ikke omtalt i den regionale planen eller vist som vannforekomst i vann-nett.

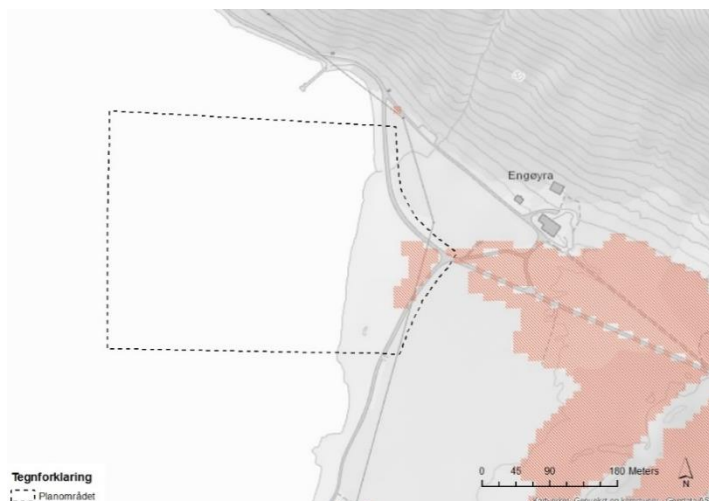


Figur 15 Bekkens utløp fra røret under grusvegen, sett fra planområdet. Foto: Asplan Viak

4.7 Naturressurser

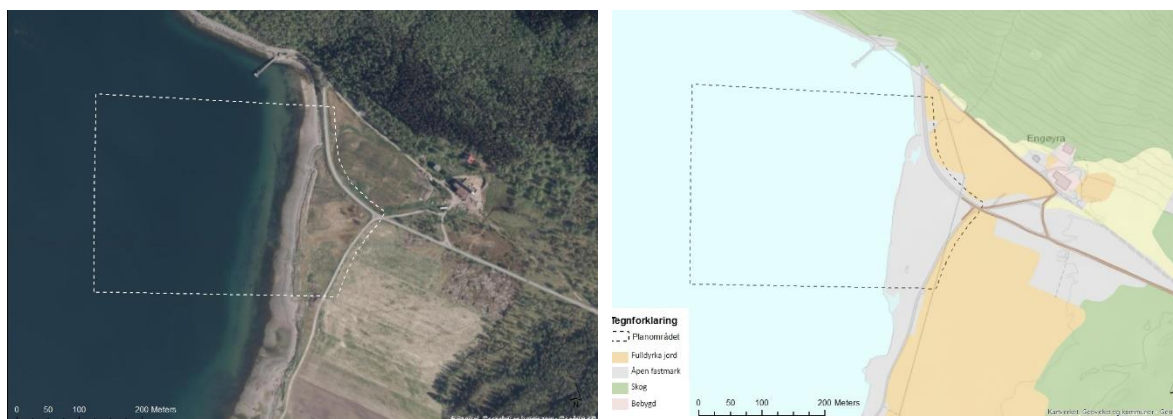
Jord- og skogbruk

Innenfor planområdet er det ingen jord- eller skogbruksareal, men en mindre del helt i øst er registrert som dyrkbar jord i NIBIOs kartdatabase, se figur 16.



Figur 16 Helt øst i planområdet er et areal med verdiklasse middels for dyrkbar jord. Kilde: <https://kilden.nibio.no/>

Gårdsbruket som ligger øst for planområdet er i aktiv drift med både dyrka mark og beite i områdene mellom grusvegen og skogsområdet, se figur 17. Selve planområdet er åpen fastmark.



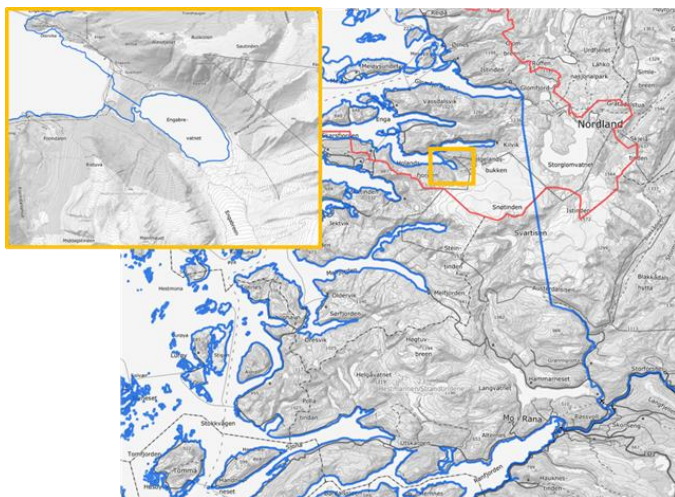
Figur 17 Gårdsbruk med arealer med dyrka mark og sauebeite, øst for planområdet. Selve planområdet er åpen fastmark. Kilde arealtype: <https://kilden.nibio.no/>. Foto: Snøhetta.

Fiskeri og havbruk

Fiskeri- og oppdrett er viktig i Meløy kommune og det er blant annet anlegg i Holandsfjorden utenfor Rendalsvika, ca. 4 km vest for planområdet. Anlegget berøres ikke av tiltaket.

Reindrift

Planområdet grenser til reinbeiteområde/reinbeitedistrikt «23 Hestmannen/Strandtindene», se figur 18. Sørsiden av Holandsfjorden disponeres til høstbeite fra Slettnes til elvemunningen for elva som drenerer Engabrevatnet, men verken planområdet eller de mest nærliggende arealene benyttes til reindrift (Asplan Viak 2011).



Figur 18 Blå linje viser avgrensning av Reinbeitedistrikt 23 Hestmannen/Strandtindene. Avgrensningen ved planområdet er vist i lite utsnitt, se oransje ramme. Kilde: <https://kilden.nibio.no/>.

4.8 Friluftsliv

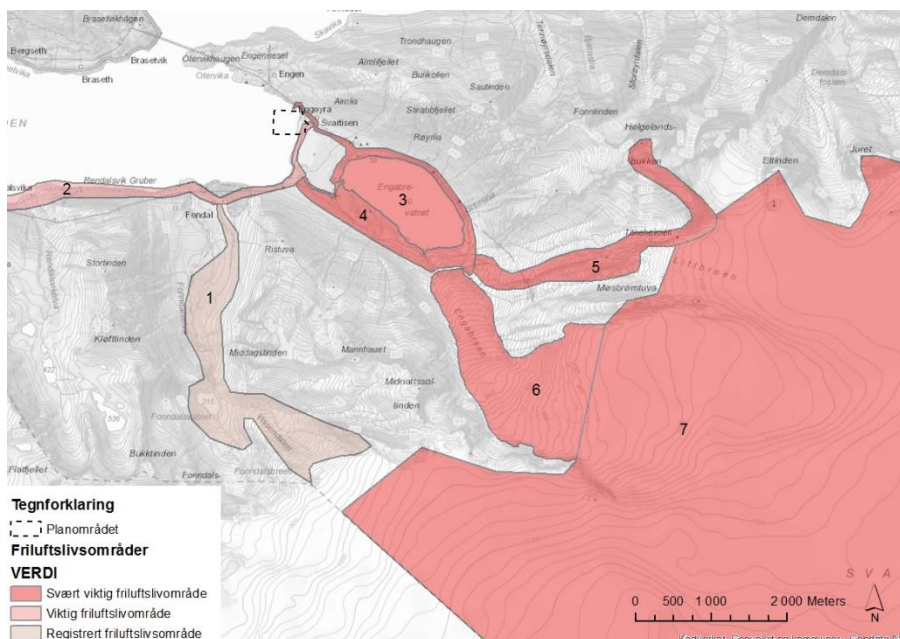
Engenbreen er en kjent og mye besøkt turistattraksjon. Utredningsområdet er relativt uberørt og gir grunnlag for større naturopplevelser. Brevandring på Engenbreen og turstien fra Engabrevatnet til Bodø og Omegns Turistforenings hytte Tåkeheimen (1073 moh), er hovedattraksjoner. Videre er området en mulig atkomst til Saltfjellet-Svartisen nasjonalpark, der nærmeste del av parkgrensen ligger om lag 1,7 km nordøst for planområdet.

Utredningen tar utgangspunkt i verddivurderinger utført av Meløy kommune. I utredningsområdet er det syv kartlagte og verdsatte friluftsområder, som vist i figur 19:

- 1 *Fonndalen-Vissendalen* med verdi «registrert»
- 2 *Engen-Reindalsvik-Slettnes* med verdi «viktig»
- 3 *Engenbrevassdraget* med verdi «svært viktig»
- 4 *Tursti langs Engabrevatnet* med verdi «svært viktig»
- 5 *Engen-Tåkeheimen-Helgelandsbukken* med verdi «svært viktig»
- 6 *Engenbreen* med verdi «svært viktig»
- 7 *Svartisen* med verdi «svært viktig»

Av disse ligger en mindre del av 2 *Engen-Reindalsvik-Slettnes* innenfor planområdet.

Nærmere redegjørelse for verdsettingen av det enkelte området fremkommer i konsekvensutredningen (vedlegg 6).



Figur 19 Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder i tiltakets influensområde. Kilde: Naturbase

4.9 Tilgjengelighet og trafikkforhold

Planområdet har ikke vegforbindelse utover interne grusveger. Det går en grusveg forbi planområdet fra Fonnaldalen til kaia på Engen, samt fra planområdet til enden av Engabrevatnet.

I dag er det faste avganger med skyssbåt til området fra kaia ved fv. 17 nord i Holandsfjorden. Skyssbåtkaia drives med midlertidig tillatelse ettersom kaianlegget ligger i et skredfarlig område. Som en del av revisjonen av Kommunedelplan for Engenbreen planlegges ny kai lenger øst, der det etableres en løsning med parkeringsplasser og snumuligheter for buss. Eksisterende kai opprettholdes, men kun med mulighet for varetransport.

I tillegg til skyssbåten ankommer besøkende til området med private småbåter, fra hurtigruta og cruiseskip.

4.10 Næring

Eksisterende næringsvirksomhet i området drives kun i sommersesongen og er koblet mot turisme. Brestua og Engen gård tilbyr overnatting/servering, og det drives utleie av båtplasser på Engen kai. Flere aktører tilbyr fjellturer og brevandring på Engenbreen og Svartisen. Tilgjengelighet til området er i dag en begrensning for utviklingen av dagens næringsvirksomhet og dersom denne bedres, vil det bety muligheter for vekst.

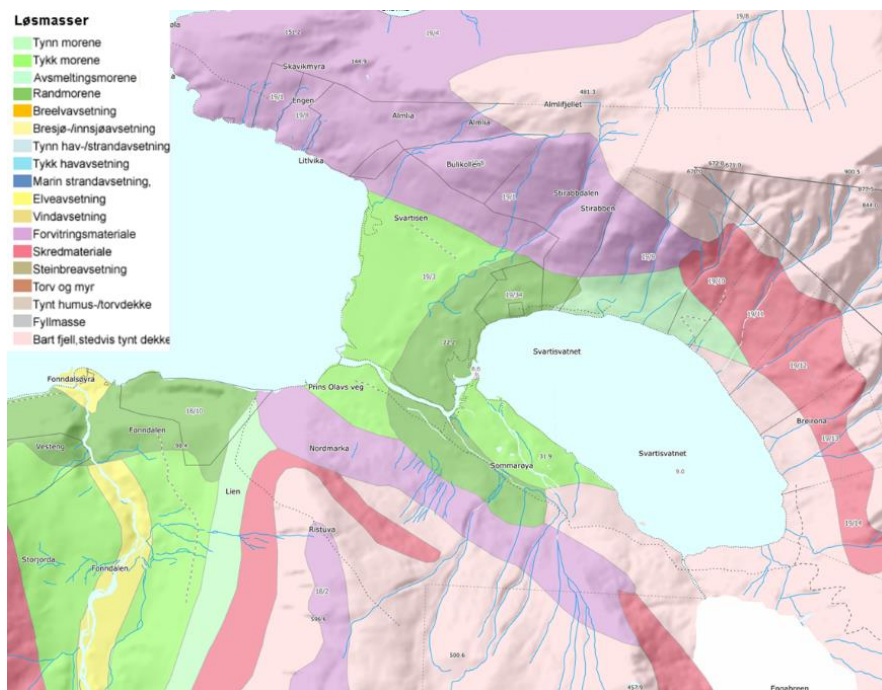
4.11 Teknisk infrastruktur

Det er ikke vann- og avløpsnett i eller nær planområdet. En 22 kV luftlinje krysser helt øst i planområdet.

4.12 Grunnforhold

I henhold til NGUs løsmassekart består landområdet av morenemateriale, se figur 20. Grunnforholdene i sjøen fremkommer ikke av kartet. Det vil i de fleste tilfeller normalt være samme type løsmasser i sjøarealene utenfor, men dette må undersøkes nærmere før utfylling eller andre tiltak i sjø. Det er ingen kjente forekomster av kvikkleire i eller nær planområdet.

Det skal gjennomføres grunnundersøkelser vår/sommer 2018. Basert på resultatene av grunnundersøkelsene må alle tiltak i grunnen vurderes nærmere, herunder fundamentering av hotellbygget og kaia både på land og i sjø. Skulle det vise seg at sjøarealene består av marine avsetninger må dette følges opp særskilt med tanke på eventuelle behov for sikring mot kvikkleireskred.



Figur 20 Løsmassene i landarealet i planområdet består av tykt morenemateriale. Kilde: NGU

4.13 Støyforhold

Det er ingen støykilder i eller nær planområdet.

4.14 Risiko og sårbarhet

For nærmere beskrivelse av risiko og sårbarhet i planområdet vises til risiko- og sårbarhetsanalysen (vedlegg 4).

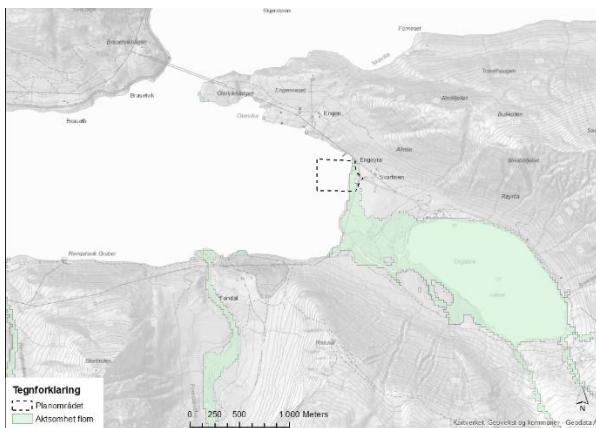
Utbyggingstomten ligger i sin helhet under kote +3 og tiltaket er derfor utsatt for stormflo, bølger og havnivåstigning. Deler av området er vist som aktsomhetssone flom i NVEs aktsomhetsskart og er avsatt som hensynssone flom i kommuneplanen, se figur 21.

Nord for planområdet er det en bratt fjellside der det er fare for jord- og flomskred, samt snøskred. Den nordøstlige delen av planområdet ligger i utløpssonen for potensielle skred og arealet er derfor vist som aktsomhetssone skred i NVEs aktsomhetsskart, se figur 22-24.

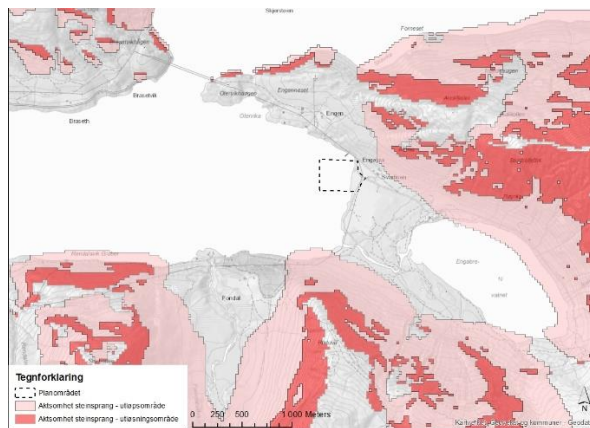
På grunn av at bygget fundamenteres delvis ute i fjorden, kan isdannelse påvirke konstruksjonen.

Det at det ikke er vegforbindelse til planområdet, innebærer at nødetater må ankomme med båt eller helikopter. Forlenget responstid kan derfor være en utfordring som må belyses.

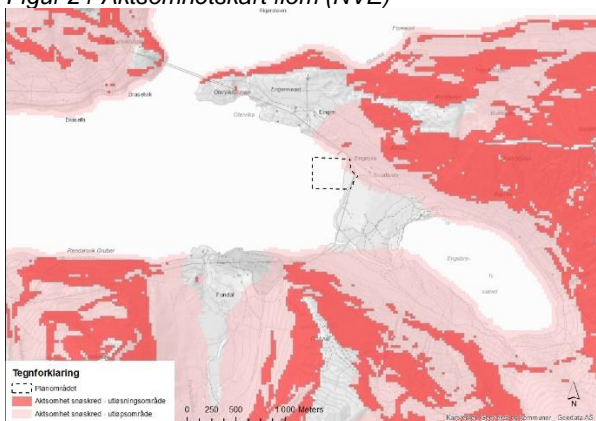
I den østlige delen av planområdet går en 22 kV luftlinje. Kraftledningen er ikke i direkte konflikt med bygget, men vil krysse over uteområdene og eksisterende grusveg.



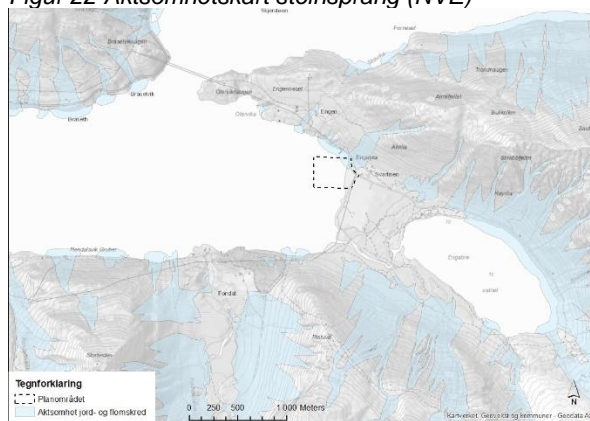
Figur 21 Aksomhetskart flom (NVE)



Figur 22 Aksomhetskart steinsprang (NVE)



Figur 23 Aksomhetskart snøskred (NVE)

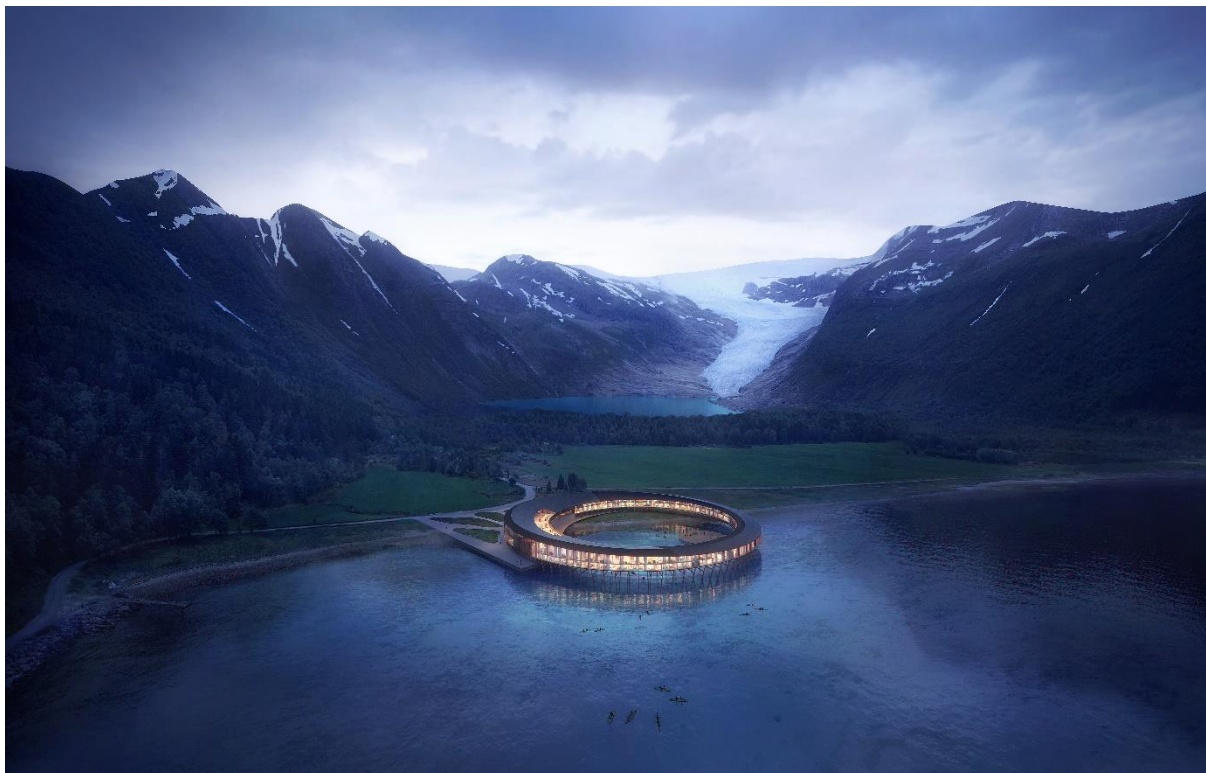


Figur 24 Aksomhetskart jord- og flomskred (NVE)

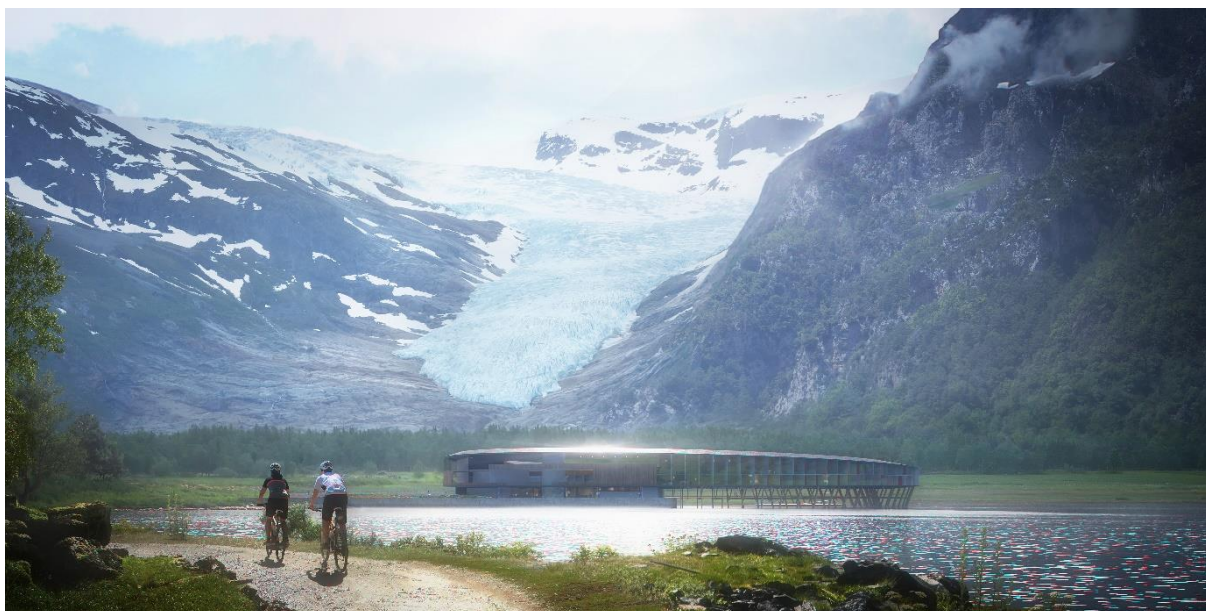
5 Beskrivelse av planforslaget

5.1 Mulighetsstudie

Snøhetta AS har utarbeidet en mulighetsstudie for et hotellanlegg på den aktuelle tomten ved Svartisen, se figur 25 og 26. Denne mulighetsstudien ligger til grunn for planforslaget.



Figur 25 Illustrasjon av hotellet Svart fra mulighetsstudien. Copyright: Snøhetta/Pamplerozes.



Figur 26 Hotellbygget sett mot Engenbreen fra kaia på Engen. Illustrasjon: Snøhetta/Plomprozes.

5.1.1 Funksjonell og miljømessig kvalitet

I mulighetsstudien er hotellet planlagt som et plusshus, som skal produsere mer fornybar energi enn det forbruker til drift, oppføring og avhending av bygget, inkludert bunden energi i alle materialer. En bærende idé for prosjektet er en skånsom behandling av naturverdier og landskapet, som er selve grunnlaget for reiselivsnæringen i området.

5.1.2 Samling av funksjoner

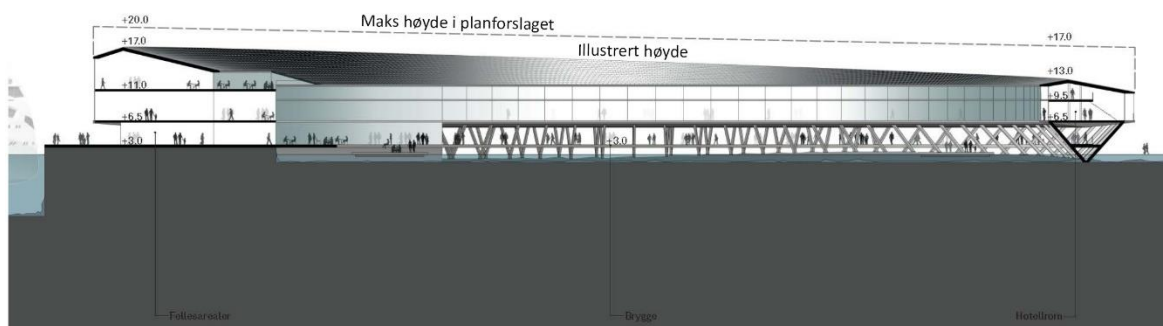
Ved utvikling av prosjektet er det lagt vekt på å samle funksjoner i et kompakt anlegg for å redusere virkningene på omgivelsene.

Under det sirkelformede bygget etableres et trebelagt gangareal på kote +3, som også fungerer som brygge, slik at hotellgjestene får enkel tilgang til vannet. Ved å etablere et slikt gangareal under bygningskroppen reduseres arealbeslaget og påvirkningen av omgivelsene.

Atkomst til hotellanlegget vil skje via egen brygge som etableres tett inntil bebyggelsen. Nærhet mellom bygg og kai sikrer effektive og korte ganglinjer for de som ankommer. Brygga legges ved byggets nordside.

5.1.3 Videre detaljering

Mulighetsstudien fastsetter et utbyggingskonsept som vil detaljeres gjennom et forprosjekt. I forprosjektet vil alle forutsetninger knyttet til teknisk infrastruktur, bygningsdetaljer og anleggsgjennomføring avdekkes. Det er derfor noe avvik mellom illustrasjoner og bestemmelser i planforslaget, for å gi rom for eventuelle endringer som følger av en tverrfaglig prosjektering. Et eksempel på et slikt avvik er byggehøyder der planforslaget åpner for maksimale byggehøyder utover det som er illustrert i mulighetsstudien, se figur 27.



Figur 27 Illustrasjon som viser forskjell mellom illustrert bebyggelse og maksimale byggehøyder i planbestemmelsene. Illustrasjon: Snøhetta.

5.2 Illustrasjonsplan

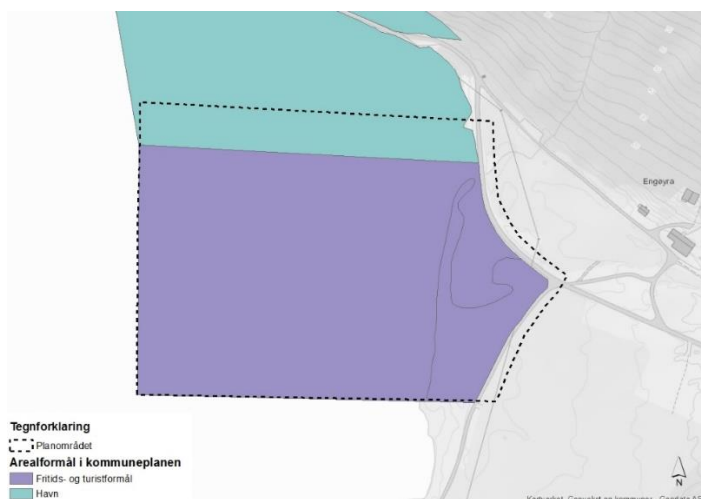
I figur 28 vises illustrasjonsplan basert på mulighetsstudien.



Figur 28 Illustrasjonsplan som viser forslag til plassering av hotellbygg og kai i planområdet. Illustrasjon: Snøhetta.

5.3 Planområdet

Planområdet er utvidet med 20 dekar sammenlignet med arealet som er avsatt til fritids- og turistformål (FT703) i kommuneplanen, se figur 29. I tillegg til arealet som utgjør FT703 er det tatt med en del av arealet avsatt til havn i nord, samt at dagens grusveg i øst er inkludert. Arealet utgjør totalt ca. 124 dekar, hvorav ca. 24 dekar er landareal og ca. 100 dekar er tilgrensende areal i sjø. Hotellbygningen er planlagt innenfor avgrænsningen av FT703, men det er tatt med noe mer areal i nord for å sikre fleksibilitet i detaljplanleggingen av bryggeanlegget tilknyttet hotellet. I utgangspunktet skal båten legge til med kort avstand fra hotellet, men den videre planleggingen vil avklare hva som er praktisk mulig å få til. Grusvegen er tatt med i planområdet med tanke på mulige behov for terrengtilpasninger eller annet som berører denne.



Figur 29 Kartet viser forskjellen mellom FT703 slik det er avgrænset i kommunedelplanen og planavgrænsningen for reguleringsplanen. Arealet nord for FT703 er avsatt til havn i kommuneplanen.

5.5.2 Havn

Havneformålet omfatter kaianlegg for båten som skal betjene hotellet, samt nødvendige ilandstigningsarealer for passasjerer og varelevering. Formålet omfatter arealer både på land og i sjø. Havnen er lokalisert i nær tilknytning til hotellet for å sikre kort avstand og god tilgjengelighet mellom båten og hotellinggangen.

Kaianlegget er lagt til nordsiden av bygget for ikke å skygge for solcellepanelene på byggets tak. Den høyeste delen av bygningen vender mot kaianlegget, og hotellets betjeningsfunksjoner som trenger direkte tilgang til båten, er lagt til denne siden av bygget. Byggehøyden kan dermed avta mot sør, som gir gunstig innstråling til takflaten. Et vellykket energikonsept forutsetter derfor at kaianlegget ligger nord for bygget.

Det er en intensjon ved planforslaget at hotellbygget skal få stå alene og ikke forstyrres av andre konstruksjoner. Kaianlegget skal derfor opparbeides uten forstyrrende elementer eller tekniske installasjoner som kraner o.l. Detaljer knyttet til båten som skal betjene hotellet er ikke avklart, men det er en intensjon at den skal være miljøvennlig i drift og gå på elektrisitet, hydrogen eller lignende. Det kan derfor bli aktuelt med enkelte installasjoner knyttet til lading eller fylling av drivstoff. Slike anlegg bør fortrinnsvis legges under bakken/kaien, jf. bestemmelsenes punkt 2.1.2. Ved avvik fra denne bestemmelsen skal grunnlaget for dette dokumenteres i detaljprosjekteringen og teknisk plan.

5.5.3 Veg

SV1

Vegformålet SV1 eksisterende grusveg forbi utbyggingstomten. Det er ikke planlagt tiltak på vegen, men den inngår i planforslaget dersom detaljprosjektering viser at det er nødvendig med eventuelle tilpasninger.

Vegen skal være privat. Det må inngås avtale om drift og vedlikehold av vegen mellom brukerne av vegen, jf. planbestemmelsenes punkt 3.2.2.

Hensikten med bestemmelsen i punkt 3.2.2, er å sikre at den regulerte delen av vegen kan benyttes på tilsvarende måte som den øvrige delen av vegnettet, både når det gjelder ferdsel til eiendommer og som del av turvegnettet. Dette gjelder både i anleggsfasen og etter at hotellet er åpnet.

SV2

SV2 omfatter arealet som er avsatt som vegformål i kommunedelplan for fv. 17 Storvik – Reppen. Arealet er videreført som vegformål i planforslaget med krav om at det ikke oppføres varige konstruksjoner eller andre tiltak som er til hinder for etablering av framtidig fylkesveg 17. Arealet kan inngå i en eventuell fremtidig reguleringsplan for fylkesvegen.

Frem til en reguleringsplan for framtidig fylkesveg 17 avklarer bruken av arealet, tillates tilpasninger av eksisterende grusveg og eventuell opparbeidelse av arealet mellom grusvegen og bebyggelsen. Arealbruken styres av bestemmelsenes punkt 3.2.3 Krav til den ubebygde delen av tomten.

5.5.4 Farled

Formålet farled ligger i sin helhet i sjøen og er avmerket i plankartet for å sikre at båten til hotellet får fri tilgang til havnen og tilstrekkelig manøvreringsareal ved inn- og utkjøring.

Farled er trafikkareal som må holdes fri for faste installasjoner. Oppankring eller varige opplag tillates ikke, jf. planbestemmelsenes punkt 3.3.1.

5.5.5 Friluftsområde i sjø og vassdrag

Friluftsområde i sjø og vassdrag omfatter sjøarealene utenfor hotellbygget. Arealene skal være tilgjengelige for allmennheten og vil ligge i tilknytning til bryggeanlegget under bygningen. Friluftsområdet i sjø kan benyttes til umotoriserte vannsportaktiviteter som kajakkpadling, bading o.l. En intensjon bak inndelingen av arealformål i sjø har vært å skille motorisert og umotorisert ferdsel, og slik sikre tilgjengelighet til trygge sjøarealer for besøkende ved hotellet.

Det tillates etablert flytebrygger innenfor arealformålet med maksimal størrelse på 500 m².

5.6 Bebyggelsens plassering og utforming

5.6.1 Byggehøyder

I planforslaget reguleres et bygg med tak som skråner svakt fra nord til sør. Maksimal byggehøyde skal ikke overstige 20 m. Takoppbygg tillates ikke. Takflaten skal skråne jevnt fra maksimalt 20 meter i nord til maksimalt 17 meter i sør, jf. punkt 3.1.4 i planbestemmelsene.

5.6.2 Grad av utnytting

Fremtidig bebyggelse skal ikke overstige 15 000 m² BRA. Brygger, terrasser og gangarealer under bygningen skal ikke medregnes i BRA.

Av total BRA kan 500 m² benyttes til forretningsvirksomhet dersom denne fremstår som en naturlig del av virksomheten. I denne sammenheng vil dette eksempelvis omfatte utsalg av varer med lokal tilknytning, suvenirer, utstyrsutsalg eller utleie o.l. Bevertning og matservering inngår i fritids- og turistformålet og skal ikke inngå i forretningsandelen.

5.6.3 Plassering av bebyggelse

Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet. Avsatt byggegrense gir rom for eventuelle justeringer som følger av videre detaljprosjektering.

Mot øst samsvarer byggegrensen med sonen som båndlegger arealet for fremtidig regulering og bygging av ny fv. 17. I planforslaget er det tatt høyde for en byggegrense 50 m fra midten av en fremtidig fylkesveg.

5.6.4 Krav til utforming

I planbestemmelsenenes punkt 3.1.5 og 3.1.6 stilles krav til utforming og materialbruk.

Bygget skal utformes som en sirkel. Ettersom bygget skal plasseres i strandsonen stilles krav til at bygget skal fundamenteres slik at det gir minst mulig belastning for landskaps- og naturverdier. Det stilles krav til at minst 50 % av bebyggelsen skal fundamenteres på påler for å sikre innstråling under bygget som gir lys til dyre- og planteliv. Fundamentering på påler gir hotellbygget et transparent uttrykk og er vurdert som et avbøtende tiltak i konsekvensutredningen for landskap.

For å begrense bebyggelsens synlighet skal det fortrinnsvis benyttes naturmaterialer som tre og stein, både i konstruksjonen og i fasadematerialer. En stor andel glass i fasadene sikrer at bygget får et transparent uttrykk. Fargebruk skal tilpasses stedlige forhold. Det tillates etablert solceller på taket.

For å redusere bruk av materialer med mye bunden energi stilles krav til at bruken av stål og betong skal reduseres til et minimum. Ettersom bygget ikke er detaljprosjektert kan ikke andelen stål og betong tallfestes. Bestemmelsen viser imidlertid en tydelig intensjon om bruk

av miljøvennlige materialer, og det stilles krav til at nødvendig bruk av stål og betong, eller andre materialer med mye bunden energi, skal dokumenteres i byggesak.

5.6.5 Parkering

Det tillates etablert inntil 10 parkeringsplasser inne i hotellbygget. Parkeringsplassene skal ivareta behovet for oppstilling av kjøretøy som skal benyttes til av- og pålessing av båten, samt transport av passasjerer til og fra Engenbreen. Opparbeidelse av utendørs parkeringsplasser tillates ikke.

5.7 Atkomst og tilgjengelighet

5.7.1 Atkomst

Planforslaget legger til grunn at all transport til og fra hotellet skjer via båt med egen havn. Dersom fv. 17 blir bygget forbi hotellet åpner dette en mulighet for en fremtidig atkomst til hotellet via denne vegen. I forbindelse med planforslaget er det skissert en mulig avkjørsel og parkering til hotellanlegget. Nærmere detaljering av dette må avklares i planarbeidet for fv. 17.

5.7.2 Tilgjengelighet

Det stilles krav til at hotellanlegget, uteområder og strandsonen skal være tilgjengelig for alle. Det tillates ikke gjerder, skilt eller andre installasjoner som reduserer allmennhetens tilgang til området eller som virker privatiserende. Det tillates oppført rekkverk der dette er påkrevet iht. sikkerhetskrav i teknisk forskrift.

Kravene til universell utforming i teknisk forskrift ivaretar nødvendige tilpasninger av tiltaket. Det stilles derfor ikke ytterligere krav til universell utforming i planbestemmelsene.

5.8 Teknisk infrastruktur

Endelig løsning for avløp, vann- og strømforsyning er ikke avklart ved utarbeidelse av reguleringsplanen. Prosessen med å vurdere alternative løsninger er i gang, men må avklares i den videre prosjekteringen. Intensjonen er at løsningene skal være klimavennlige og oppfylle kriteriene for et powerhouse.

Planbestemmelsene stiller krav til at det skal utarbeides plan for teknisk infrastruktur ved søknad om rammetillatelse. I planen skal det redegjøres for vannforsyning, overvann, separat avløp, renovasjon, elforsyning, mv.

Løsning for separat avløpsanlegg skal være godkjent iht. forskrift om separate avløpsanlegg og forurensningsforskriften. Løsning for el-forsyning skal avklares med Meløy Energi Nett AS. Teknisk plan skal utformes i samsvar med gjeldende normkrav og være godkjent av Meløy kommune før igangsettingstillatelse for nye tiltak kan gis innenfor planområdet.

5.9 Sikkerhet mot naturpåkjenninger

I risiko- og sårbarhetsanalysen som er gjennomført for reguleringsplanen er risikoelementer i planområdet vurdert. Ettersom planområdet ligger i strandsonen er det særlig relevant å innarbeide krav som sikrer tiltaket mot hendelser som stormflo og bølger. Nivået for stormflohendelser og havnivåstigning er beregnet iht. DSBs veileder «Havnivåstigning og stormflo» for tiltak i sikkerhetsklasse 2, jf. TEK 17. For Meløy kommune gir dette et nivå tilsvarende kote +3. For å redusere faren for oversvømmelse er det derfor ikke tillatt å etablere bebyggelse med kjeller, og det er ikke tillatt å etablere rom for varig opphold under kote +3.

Kombinasjon av stormflo og bølger kan utsette bebyggelsens nedre etasjer for påkjenninger. Det stilles derfor krav til at alle konstruksjoner, tekniske installasjoner og infrastruktur under kote +6 skal bygges slik at de tidvis tåler oversvømmelse av sjøvann.

Ettersom tiltaket ligger delvis i vann kan det oppstå isdannelse som påvirker konstruksjonen. Dette er et forhold som ivaretas i TEK 17 i byggesaken.

Tiltaket ligger innenfor NVEs aktsomhetssone for skred. Tiltaket ligger i sikkerhetsklasse 3 (S3), som betyr at svært sjeldne hendelser (5000-års hendelser) skal utelukkes. Dette innebærer at det må utarbeides en skredfaglig vurdering, blant annet basert på feltundersøkelser i barmarksesongen. Den skredfaglige vurderingen vil foreligge før vedtak av planen. Dersom den skredfaglige vurderingen viser at det er nødvendig å etablere sikringstiltak mot skred, vil dette innarbeides i planbestemmelsene i samråd med NVE.

5.10 Uteområder og miljø

5.10.1 Overvannshåndtering

Planbestemmelsene stiller krav til at overvann skal håndteres åpent og lokalt. Ved søknad om rammetillatelse skal det dokumenteres hvordan takvann og regnvann skal håndteres. Ettersom hotellet ligger i strandsonen vil avrenning fra tak og andre overflater sannsynligvis ledes til sjøen, men dersom deler av vannet skal infiltreres i grunnen, skal dette også dokumenteres.

5.10.2 Bekk gjennom planområdet

Det renner en bekk gjennom planområdet som er lagt i rør under eksisterende grusveg. Bekken kan komme i konflikt med havneanlegget. I planbestemmelsene stilles krav om at bekken skal holdes åpen og legges om dersom det viser seg nødvendig.

5.10.3 Kulturminner og aktsomhetsplikt

Planbestemmelsene stiller krav til at anleggsarbeider straks må stanses dersom det skulle avdekkes mulige kulturminner. Tiltakshaver er ansvarlig for at myndighetene for kulturminnevern i Nordland Fylkeskommune, Tromsø Museum og Sametinget blir varslet omgående, jf. kulturminnelovens § 8, 2. ledd.

5.10.4 Miljøoppfølgingsprogram

For å sikre og dokumentere prosjektets miljøkvalitet skal det utarbeides et miljøoppfølgingsprogram som skal foreligge ved søknad om rammetillatelse. Miljøoppfølgingsprogrammet skal utarbeides i henhold til Norsk standard NS3466:2009.

5.10.5 Landskapsplan

Ved søknad om rammetillatelse skal det vedlegges en landskapsplan som viser hvordan den ubebygde delen av tomte skal opparbeides. Landskapsplanen skal utarbeides i målestokk 1:200. Planens innhold er definert i planbestemmelsenes punkt 2.2.2.

5.11 Hensynssoner

I kommuneplanen er det avsatt hensynssone for flom innenfor planområdet. Stormflo og bølger har vært et sentralt tema i risiko- og sårbarhetsanalysen, og ivaretas gjennom krav som er innarbeidet i planbestemmelsene. Hensynssone flom er derfor ikke innarbeidet i plankartet.

5.11.1 Hensynssone høyspent

Arealer under eksisterende høyspentledning avsettes som hensynssone H370. Dersom det skal utføres arbeider innenfor hensynssoner skal det innhentes tillatelse fra linjeeier (Meløy Energi Nett AS).

5.12 Rekkefølgebestemmelser

For å sikre at uteoppholdsarealer, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur er opparbeidet når hotellet tas i bruk, stilles det krav om at nevnte anlegg skal være ferdigstilt før det gis midlertidig brukstillatelse for hotellet. Uteoppholdsareal skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent landskapsplan. Videre skal samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur være opparbeidet i samsvar med teknisk plan.

6 Konsekvensutredning

I henhold til utredningsprogrammet for planforslaget er det utarbeidet konsekvensutredning av tema landskap og tema friluftsliv. For begge tema er det utarbeidet egne rapporter som er vedlagt planbeskrivelsen (vedlegg 5 og 6). I dette kapitlet gis en oppsummering av konsekvensvurderingene.

6.1 Metode

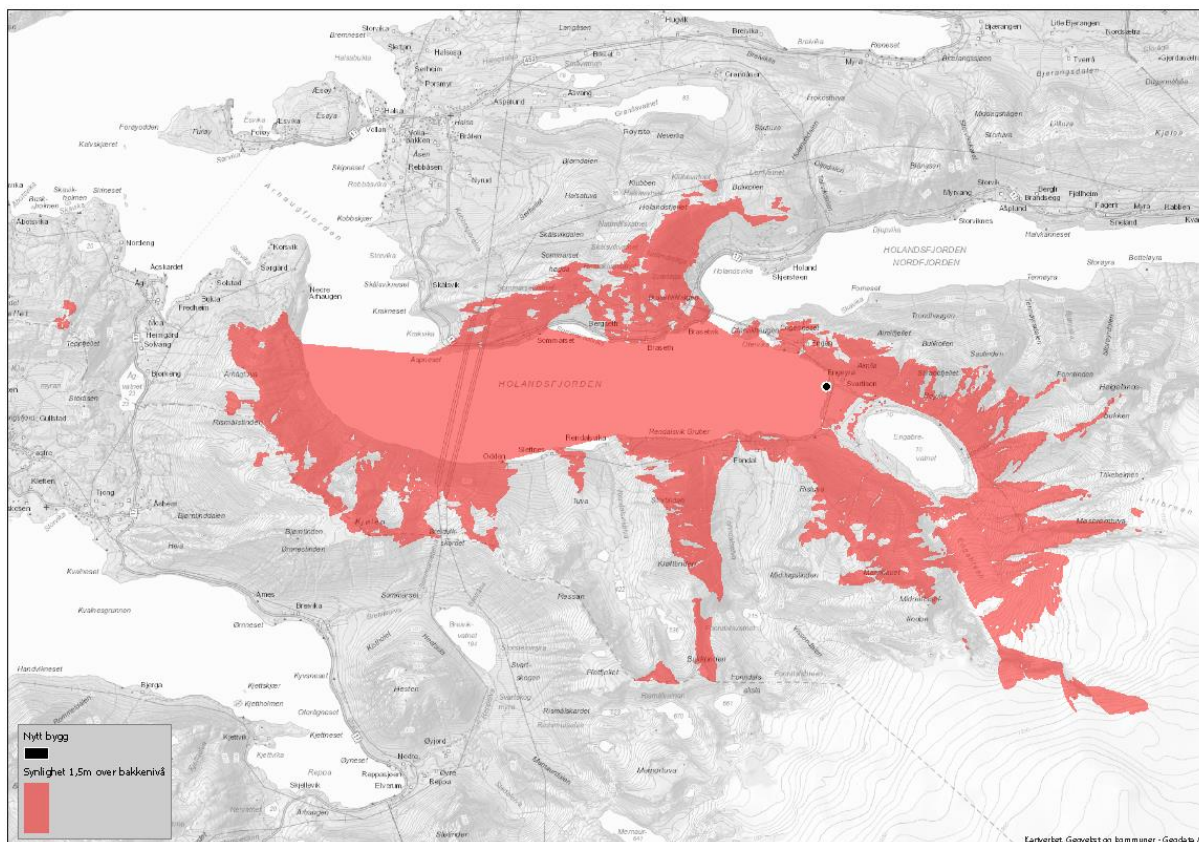
Metodikken i Statens vegvesens håndbok V712 er benyttet i konsekvensutredningene. For nærmere redegjørelse for metoden henvises det til konsekvensutredning for landskap og friluftsliv.

6.2 Landskap

Påvirkning

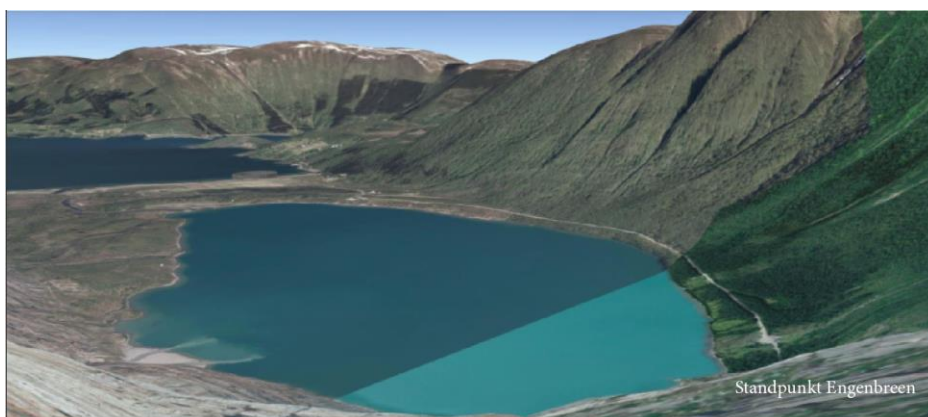
Landskapets fysiske forutsetninger, som den romlige skalaen og et utpreget fjortrau mellom mektige fjell, gjør området mindre sårbart for inngrep enn de høye landskapsverdiene skulle tilsi. Det store og åpne landskapsrommet medvirker imidlertid til at hotellanlegget vil være synlig fra store arealer. Synlighetsanalysen viser at hele hotellbygget vil kunne sees fra Holandsfjorden og fra deler av fjellsidene som vender mot fjordrommet, se figur 31.

Hotellbygget vil være synlig fra deler av fv. 17 på nordsiden av Holandsfjorden, blant annet fra rasteplassen på Brasetneset. Hotellanlegget vil ikke være synlig fra områdene rundt Engabrevatnet, fordi randmorenen som demmer opp vannet og skogsvegetasjonen mellom Engabrevatnet og Holandsfjorden, skjuler tiltaket.



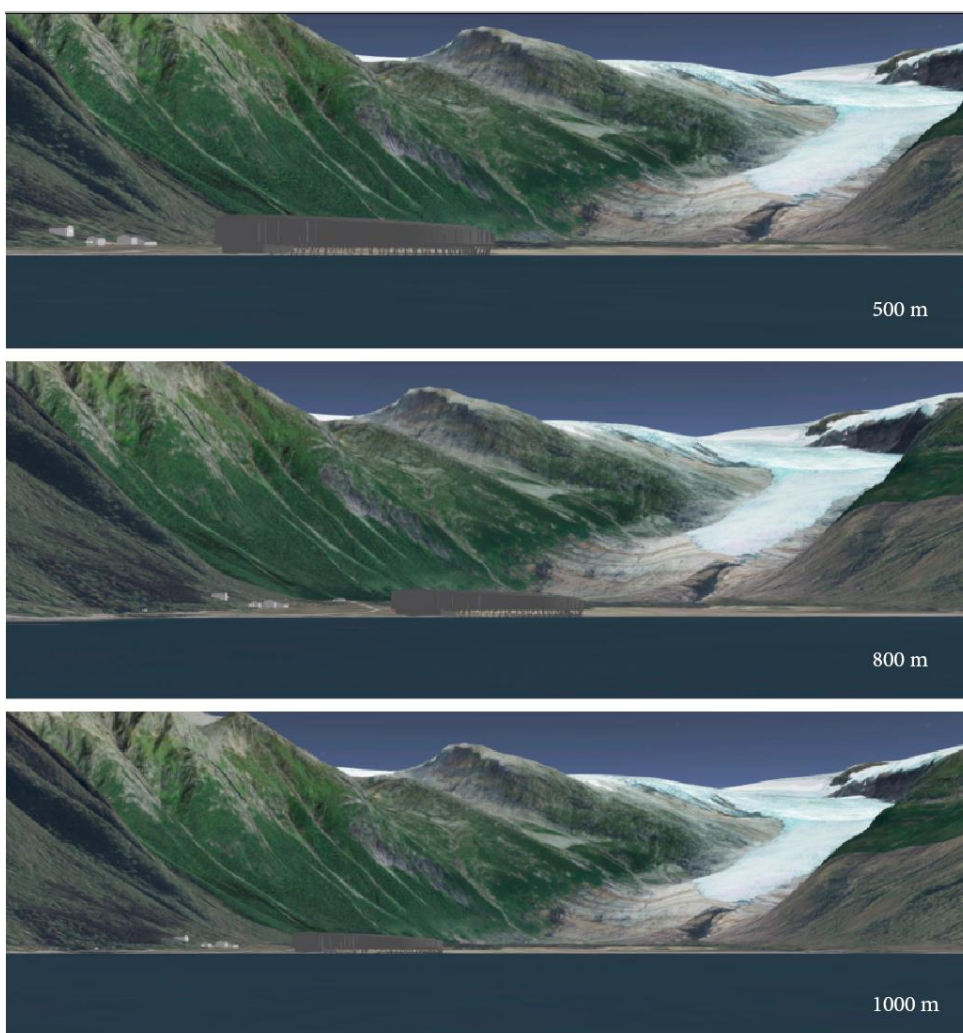
Figur 31 Synlighetsanalyse basert på en terrengmodell bygget opp av et rutenett på 10x10 m. Analysen indikerer fra hvilke områder bygget vil være synlig.

Når hotellet betraktes fra lengre avstander vil det oppleves som et element i et større landskap og påvirker i mindre grad den totale landskapskarakteren. Etersom bygget er lokalisert i strandsonen ligger det lavt i terrenget og vil i mange situasjoner betraktes ovenfra, se figur 32. Uheldige silhuettvirkninger unngås.



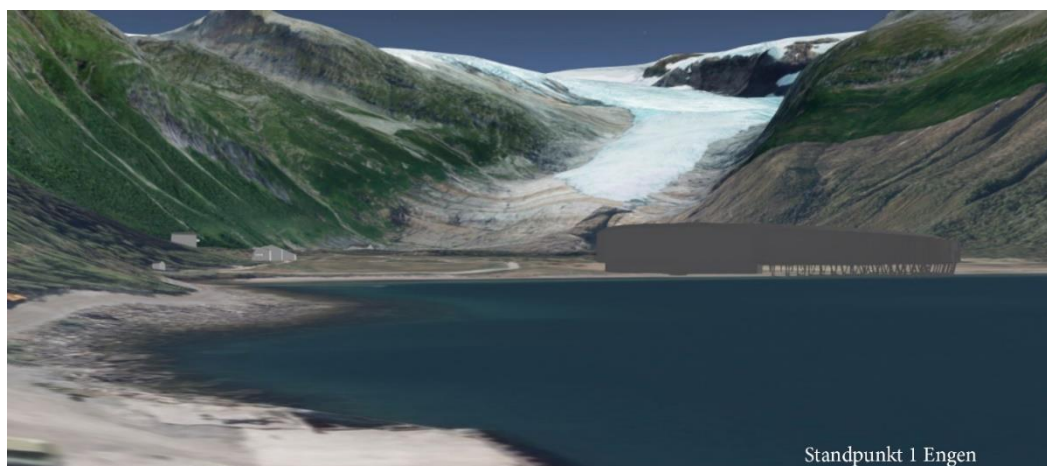
Figur 32 Tiltaket sett fra iskanten ved Engenbreen.

Hotellbyggets påvirkning på landskapskarakteren vil være størst i de nære omgivelsene rundt bygget, anslått til innenfor en radius på rundt 800 m, se figur 33.



Figur 33 Vurdering av nærvirkningszone. Betraktningsavstander på 500, 800 og 1000 m.

Fra standpunkt på kaia på Engen, som brukes ved atkomst til området, vil hotellbygget ligge i synsfeltet mot Engenbreen, men uten at det skjærer for utsikten til breen, se figur 34. Ved vurdering av nærvirkninger vil den arkitektoniske utformingen ha betydning. Bygget er godt forankret i landskapet, med referanser til lokal byggeskikk og materialbruk, samtidig som bygget har en karakter og et uttrykk som harmonerer med en sterk og tydelig landskapskarakter. Ved vurdering av påvirkning i de nære omgivelsene er det tillagt vekt at planforslaget stiller krav til utforming og materialbruk, som sikrer de viktigste formelementene ved bygget.



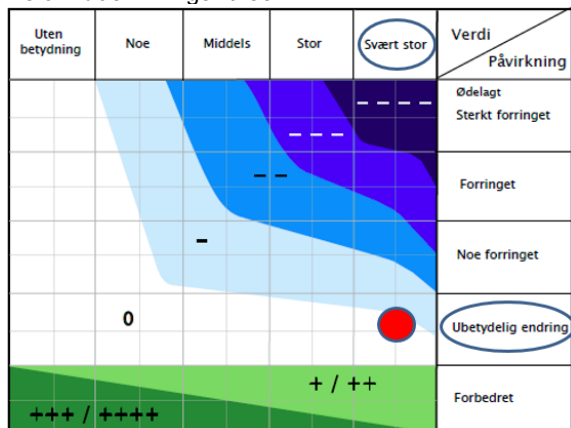
Figur 34 Hotellbygget sett fra kaia på Engen.

Konsekvensvurdering

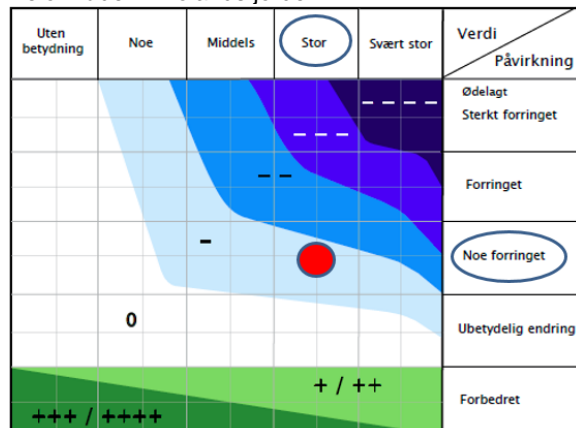
For delområde 1 Engenbreen, og 3 Ijølen, Midnattsoltinden, Helgelandsbukken og Holandsfjellet, vil hotellet betraktes på lang avstand og påvirkningen av landskapet vil være for liten til at landskapskarakteren endres. Konsekvensen i disse delområdene er derfor satt til ingen eller ubetydelig konsekvens for landskapskarakteren, se figur 35.

For delområde 2 Holandsfjorden, vil påvirkningen på landskapet være knyttet til de nære omgivelsene, og det er i disse områdene at bygget kan påvirke synsinntrykket i den grad at landskapskarakteren endres. Konsekvensen i disse delområdene er derfor satt til noe forringet/noe negativ konsekvens for landskapet, se figur 35.

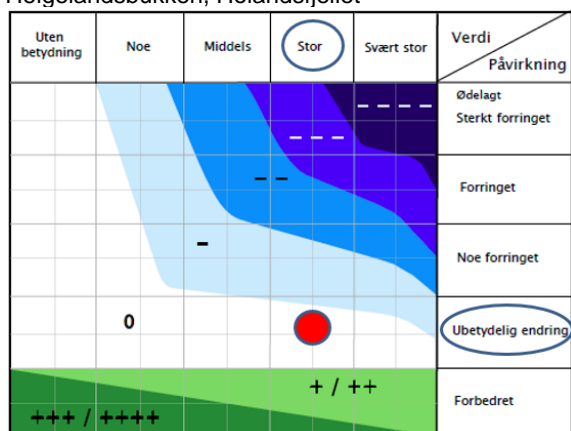
Delområde 1: Engenbreen



Delområde 2: Holandsfjorden



Delområde 3: Ijølen, Midnattsol-tinden, Helgelandsbukken, Holandsfjellet



Figur 35 Oppsummering av konsekvensvurderinger for delområde 1-3.

Tabell 2 Sammenstilling av konsekvensvurderingen for delområdene i utredningen.

Delområde	Konsekvensvurdering
Engenbreen	Ingen/ubetydelig
Holandsfjorden	Noe forringet/negativ
Ijølen, Midnattsoltinden, Helgelandsbukken og Holandsfjellet	Ingen/ubetydelig
Samlet vurdering	Noe forringet

Avbøtende tiltak

Følgende avbøtende tiltak er innarbeidet i planbestemmelsene for å begrense negative konsekvenser for landskap:

- Sensorstyrt belysning som demper lyskilder når anlegget eller deler av hotellet ikke er i bruk.
- Krav til at bygget utformes som en sirkel, jf. mulighetsstudien.
- Begrensninger for byggehøyden, som også ivaretar den skrånende takflaten.
- Hotellbygget bør stå mest mulig alene. Andre konstruksjoner og tekniske installasjoner bør begrenses.
- Krav til bruk av naturmaterialer og farger tilpasset stedlige forhold.
- Krav til fundamentering på påler for å redusere et massivt inntrykk av bebyggelsen, jf. mulighetsstudien.

6.3 Friluftsliv

Påvirkning

Tilgjengeligheten til områdene rundt Engenbreen øker ved at det blir hyppigere båtavganger til/fra området. Opplevelseskvaliteten vil kunne bli noe forringet som følge av et nytt inngrep og økt grad av forstyrrelser. Samtidig vil et hotell kunne gjøre det mer attraktivt for enkelte å besøke området.

Samlet vurderes tiltakets påvirkning på friluftinteressene i utredningsområdet å utgjøre en ubetydelig endring.

I anleggsfasen vil tiltaket ha større påvirkning enn i driftsfasen, men tidsperioden vil være begrenset til rundt 2 år. Det vil være betydelige forstyrrelser både visuelt og støymessig i denne perioden. Dette vil påvirke opplevelseskvaliteten i de områdene der anlegget er synlig/hørbart. Av sikkerhetsmessige årsaker kan det også bli behov for å begrense allmennhetens ferdsel. Dette vil imidlertid avgrenses til arealene i umiddelbar nærhet til byggeområdet og antas å ikke berøre atkomsten til friluftsområdene, forutsatt at grusvegene holdes åpne og legges om hvis nødvendig.

Konsekvensvurdering

Ut fra samlet verdivurdering «svært viktig» og samlet vurdering av påvirkning som «ubetydelig endring», blir konsekvensvurderingen for tiltaket at det har «ingen/ubetydelig» til «noe negativ» konsekvens for friluftinteressene i utredningsområdet, se figur 36. I anleggsfasen vurderes konsekvensene å være noe mer negative, opp mot «betydelig».

Uten betydning	Noe	Middels	Stor	Svært stor	Verdi / Påvirkning
					Ødelagt
					Sterkt forringet
					Forringet
					Noe forringet
	0				Ubetydelig endring
					Forbedret
					+++ / +++++

Figur 36 Konsekvensmatrise for friluftsliv der konsekvensen av tiltaket er vurdert å havne mellom ingen/ubetydelig og noe negativ konsekvens.

Den negative påvirkningen av opplevelsesverdiene vurderes å være langt større ved utbygging av ny fylkesveg enn ved utbygging av hotellanlegget. Vegutbyggingen vil dessuten medføre at friluftsområde *Engen-Reindalsvik-Slettnes (ID FK00000772)* blir totalt forringet fordi grusvegen ligger innenfor planlagt vegkorridor. Det må derfor tas med i betraktningen at dersom det forutsettes at fv. 17 er bygget, vil hotellanlegget i mindre grad bidra til en negativ påvirkning av friluftslivet enn det som fremkommer i denne utredningen.

Avbøtende tiltak

Følgende avbøtende tiltak anbefales for å begrense konsekvensene for friluftsliv:

- Styre ferdsel gjennom merking av stier, skilt og sperringer, på en måte som ikke i seg selv utgjør en visuell forurensning.
- Informasjon om naturverdiene og skånsom ferdsel kan formidles gjennom hotellets generelle informasjonsmateriell, ved oppslag eller informasjonstavler.
- Tilstrekkelig antall toalettfasiliteter og avfallsbeholdere sentralt plassert i tilknytning til allerede etablert bebyggelse.
- Fokus på opprettholdelse av turveger i anleggsperioden (innarbeidet i bestemmelsene). Dersom det er praktisk mulig, bør anleggsarbeidene foregå utenom sommersesongen.

7 Virkninger av planforslaget

I henhold til utredningsprogrammet redegjøres det for virkninger av planforslaget for følgende tema:

- Naturmiljø
- Kulturminner og kulturmiljø
- Forurensning
- Vannmiljø
- Naturressurser
- Samisk natur og kulturgrunnlag
- Tilgjengelighet og trafikkforhold
- Energiforbruk og energiløsninger
- Barn og unges interesser
- Risiko- og sårbarhetsanalyse

7.1 Naturmiljø

I konsekvensutredningen av Kommuneplan 2013-2025 for Meløy kommune, ble disponeringen av planområdet til fritids- og turistformål (FT703) vurdert til å ha små negative konsekvenser for naturmiljø. Ingen rødlistearter eller naturtyper berøres direkte. Fugl og pattedyr vil være utsatt for forstyrrelser forårsaket av ferdsel i området, men det vurderes at dette ikke vil få konsekvenser for artenes utbredelse. Inngrep i sjøbunnen i Holandsfjorden vil berøre naturmiljøet her, men konsekvensene vil i all hovedsak begrense seg til anleggsperioden. Forutsatt at inngrepene utføres så skånsomt som mulig og at det gjennomføres avbøtende tiltak, vurderes også disse konsekvensene som svært begrenset og uten varig skade.

Et generelt avbøtende tiltak for å sikre bevaring av naturmiljø, vil være at hotellet bidrar til å formidle informasjon om verdiene i området og hvordan hotellets gjester kan unngå å gjøre skade på disse. Saltfjellet-Svartisen nasjonalpark med tilgrensende verneområder bør få et særskilt fokus.

Kravene i naturmangfoldloven §§ 8-12 anses som oppfylt for tiltaket, jf. naturmiljønotatet for nærmere redegjørelse av dette.

7.2 Kulturminner og kulturmiljø

Basert på foreliggende kunnskap og uttalelser til varsel fra Tromsø museum og Nordland fylkeskommune, vurderes det at planforslaget ikke berører kjente kulturminner eller kulturmiljø.

7.3 Forurensning

I planbestemmelsene stilles krav til utarbeidelse av teknisk plan, der det skal redegjøres for vannforsyning, separat avløpsanlegg, renovasjon, el-forsyning, mv. Avløpsanlegget skal være godkjent iht. forskrift om separate avløpsanlegg og forurensningsforskriften. Kravene i bestemmelsene vil, sammen med gjeldende regelverk, sikre at tiltaket ikke utgjør forurensningsfare.

Eventuell forurensningsfare i anleggsfase og tiltak for å unngå dette, skal være en del av miljøoppfølgingsprogrammet som det stilles krav om i bestemmelsenes punkt 2.2.3.

7.4 Vannmiljø

Tiltaket medfører inngrep i vannforekomst Holandsfjorden gjennom fundamentering av hotellbygget i vann, samt eventuelt behov for utfylling eller mudring i forbindelse med kai og båttrafikk. Vannforskriften § 12 kommer til anvendelse i tilfeller hvor ny virksomhet enten medfører at «miljømålene i § 4 - § 6 ikke nås» eller «at tilstanden forringes» (Klima- og miljødepartementet 2015). Med forringelse menes at man går fra én tilstandsklasse til en dårligere tilstandsklasse. Videre må det være snakk om at påvirkningen har en viss varighet. Kortvarige endringer der tilstanden gjenoprettes etter kort tid uten tiltak, som for eksempel ved bygningsarbeider, regnes ikke som en «forringelse».

Inngrepene i sjøbunnen i Holandsfjorden ved bygging av hotell og kai antas å kun gi kortvarig påvirkning gjennom spredning av sedimenter. Redegjørelse rundt risiko og avbøtende tiltak må være en del av miljøoppfølgingsprogrammet som det stilles krav om i bestemmelsenes punkt 2.2.3.

Videre berører tiltaket den lille bekken nord i planområdet, da denne krysser planområdet der kaien skal etableres. I og med at denne ikke er detaljplanlagt er det usikkert om bekeleiet kan gå åpent der det går i dag eller ikke. I planbestemmelsene punkt 2.1.6 fremkommer at bekken som går gjennom planområdet skal holdes åpen og hvis nødvendig, legges om. Virkningene vil derfor være svært begrenset. Avbøtende tiltak må være en del av miljøoppfølgingsprogrammet som det stilles krav om i bestemmelsenes punkt 2.2.3.

7.5 Naturressurser

Planforslaget medfører beslag av et mindre areal med dyrkbar jord. Arealet er imidlertid lite egnet for oppdyrking, særlig fordi det avgrenses fra øvrige jordbruksareal av en grusveg og fordi det ligger lavt og er utsatt for oversvømmelse. Ut over dette har ikke planforslaget konsekvenser for naturressurser. Ved oppstart av anleggsarbeidene bør det vurderes om den dyrkbare jorda kan mellomlagres og gjenbrukes i de deler av planområdet som skal beplantes.

7.6 Samisk natur- og kulturgrunnlag

Det har vært utstrakt samisk bosetting på Helgeland, men det er lite igjen av den samiske kulturen i Rødøy/ Meløy, både når det gjelder kulturminner og andre kulturbærende elementer (Asplan Viak 2011). Planforslaget berører ingen kjente forhold for samisk natur- og kulturgrunnlag.

7.7 Tilgjengelighet og trafikkforhold

Både i byggefase og driftsfase baseres planforslaget på atkomst med båt. Dersom fv. 17 etableres gjennom området vil det være mulig å etablere en avkjøring og bilparkering for hotellet. Dette har imidlertid ikke vært en forutsetning for planforslaget.

I hotellplanene forutsettes det at det bygges en egen båt tilpasset hotellets behov. Denne båten skal i utgangspunktet stå for transport av gjester, varer, avfall osv. Hovedrute vil være fra Bodø havn. En ny fast båt rute med helårsdrift vil øke tilgjengeligheten til området ved Engenbreen. Imidlertid vil det også kunne være aktuelt at gjester kommer med skyssbåten i sommersesongen. Skyssbåtkaien nord i Holandsfjorden, eller andre kaier i området, kan eventuelt også benyttes for båter tilknyttet driften av hotellet. For å ivareta miljøambisjonene i prosjektet vil det arbeides for at hotellets båt går på miljøvennlig drivstoff.

Tilsvarende som i driftsfase vil det i anleggsfasen også forutsettes at transport skjer med båt fra Bodø, eventuelt andre kaier i nærheten av planområdet.

Som følge av hotellutbyggingen vil båttransporten øke mellom Bodø og området ved Engenbreen, samt i Holandsfjorden. Økningen antas ikke å komme i konflikt med øvrig båttrafikk i fjorden.

7.8 Energiforbruk og energiløsninger

Strømkapasiteten i området er ikke tilstrekkelig for en utbygging av dette omfanget. Det må derfor påregnes å etablere ny strømforsyning til området.

Alternative energiløsninger som solceller, har vært et viktig premiss ved utformingen av hotellbygget. Planbestemmelsene stiller krav til at alternative energikilder skal vurderes, og det åpnes for å etablere solcellepaneler på taket. Det åpnes også for å bore energibrønner dersom dette skulle bli aktuelt. Endelige energiløsninger vil avklares ved videre detaljering og skal redegjøres for ved søknad om rammetillatelse (teknisk plan). Det stilles krav til sensorstyrt belysning. Dette vil ha betydning for lysforurensning mot omgivelsene, men er også et virkemiddel for å redusere det totale strømforbruket.

7.9 Barn og unges interesser

I henhold til «Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging» skal barn og unge sikres et oppvekstmiljø som gir trygghet mot fysiske og psykiske skadevirkninger, og som har de fysiske, sosiale og kulturelle kvaliteter som til enhver tid er i samsvar med eksisterende kunnskap om barn og unges behov. Konsekvenser for barn og unges interesser skal vurderes og beskrives i ethvert planarbeid. Ingen nærmiljøområder eller andre areal med særskilt interesse for barn og unge berøres. Det er ingen tettbebyggelse, skoler, barnehager, idrettsanlegg eller andre områder spesielt tilrettelagt for barn og unge i nærheten av planområdet.

7.10 Risiko- og sårbarhetsanalyse

I ROS-analysen er risiko og faremomenter i planområdet vurdert. I analysens kapittel 4 gjennomgås aktuelle uønskede hendelser, samt at det identifiseres mulige tiltak for å redusere risikoen. I alt er det identifisert 5 ulike hendelser som vurderes.

Stormflo, bølger og havnivåstigning

Risiko- og sårbarhetsanalysen viser at problemstillinger knyttet til stormflo, bølger og havnivåstigning ikke utgjør en større fare for liv og helse eller samfunnsviktige funksjoner. Imidlertid er dette forhold som vil kunne få konsekvenser for drift av hotellet, samt at det kan forårsake materielle skader. Det er derfor innarbeidet risikoreduserende tiltak i planforslaget, jf. planbestemmelsenes punkt 2.1.1.

Brann

Ved gjennomføring av risikoreduserende tiltak i byggesaken, og eventuelt oppgradering av brannberedskapen i kommunen, anses risikoen å kunne reduseres til et akseptabelt nivå.

Skred

Fare for jord- og flomskred, samt snøskred, skal vurderes gjennom en skredfaglig utredning som vil foreligge før vedtak av reguleringsplanen. Denne vil avdekke om skred utgjør en reell fare i planområdet, samt ut fra dette gi anbefalinger om et eventuelt behov for risikoreduserende tiltak.

Flom og høyspent

Flom er ikke vurdert som en aktuell uønsket hendelse ettersom risikoen er lav og aktuelle tiltak er innarbeidet i planbestemmelsene.

Høyspent er ikke vurdert som en aktuell uønsket hendelse ettersom risikoen er lav og aktuelle tiltak følger av annet regelverk (byggherreforskriften).

8 Referanser

Asplan Viak 2011. Konsekvensutredning for Fv 17 Storvika - Reppen Sluttrapport

Direktoratet for naturforvaltning 2007. Kartlegging av naturtyper - Verdisetting av biologisk mangfold. DN-håndbok 13

Klima- og miljødepartementet 2015. Veiledning til bruk av vannforskriften § 12

Statens vegvesen 2018. Konsekvensanalyser. Håndbok V712