

# SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Trond Skoglund  
Arkivsaksnr.: 18/248

Arkiv: PLANI 2018002

## Gnr. 19/3 - merknads- og sluttbehandling av reguleringsplan for hotell ved Svartisen

### Rådmannens innstilling

1. Asplan Viak AS, 1430 Ås har på vegne av forslagsstiller Miris Eiendom AS, 0190 Oslo utarbeidet forslag til detaljreguleringsplan for hotell på gnr. 19/3 ved Svartisen.
2. Formålet med planen er å legge til rette for utbygging av et hotellanlegg med tilhørende bryggeanlegg for ankomst med båt.
3. Reguleringsplanen har vært ute på høring i perioden 11. juni til 10. august 2018. Innkomne uttalelser er vurdert av Asplan Viak i eget vedlegg og Meløy kommune i saksframlegget.
4. Kommunestyret godkjenner forslaget til detaljreguleringsplan med bestemmelser i samsvar med plan- og bygningslovens § 12-12.
5. Forslagsstiller har i tråd med § 10 og vedlegg II i forskrift om konsekvensutredninger, foretatt konsekvensutredninger av tema landskap og friluftsliv.
6. Meløy kommune vurderer at reguleringsplanforslaget ikke strider mot naturmangfoldlovens § 7 og dens prinsipper i §§ 8 til 12.
7. Utbygger har aktsomhets- og meldeplikt etter kulturminnelovens § 8. Dersom utbygger støter på kulturminner under markarbeid, skal han stanse arbeidet og varsle Nordland fylkeskommune, Sametinget og Tromsø museum umiddelbart. Kommunen forutsetter at utbygger videreformidler dette pålegget til de som skal utføre markarbeidet.

### Oppsummering

Rådmannen anbefaler at kommunestyret godkjenner detaljreguleringsplan for hotell ved Svartisen i samsvar med plan- og bygningslovens § 12-12.

## Bakgrunn

Miris Eiendom AS, 0190 Oslo har engasjert Asplan Viak AS, 1430 Ås til å utarbeide en detaljreguleringsplan for et nytt hotell på gnr. 19/3 i Holandsfjorden. Planområdet er avsatt til utbyggingsområde for fritids- og turistformål «FT703 Svartisen opplevelsessenter» i kommunedelplan for Engenbreen, som ble vedtatt av kommunestyret i sak 115/13 den 19. desember 2013.

## Saksutredning

### Planstatus – kommunedelplan for Engenbreen

Kommunestyret i Meløy vedtok gjeldende kommunedelplan for Engenbreen den 19. desember 2013 i sak 115/13. I planen er det avsatt et landareal på 17 dekar og et sjøareal på 87 dekar til fritids- og turistformål «FT703 Svartisen opplevelsessenter» i strandsonen vest for Svartisen gård på gnr. 19/3. Kommunestyret stilte krav om reguleringsplan og konsekvensutredning.

### Planident

Detaljreguleringsplanen har planident 1837\_2018002 i Meløy kommunes planregister på [http://webhotel2.gisline.no/GISLINEWebplan\\_1837/](http://webhotel2.gisline.no/GISLINEWebplan_1837/).

### Formålet med planen

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for bygging av et hotell i strandområdet på gnr. 19/3 ved Svartisen.

### Planprosess

Plankonsulent Asplan Viak AS, 1430 Ås sendte planinitiativ til kommunen den 29. januar 2018, med forepørsel om et oppstartsmøte på vegne av forslagsstiller Miris Eiendom AS, 0190 Oslo. Oppstartsmøtet ble avholdt den 14. februar 2018. Oppstart av planarbeidet ble kunngjort 22. februar 2018. Berørte myndigheter/ instanser og hjemmelshavere har i samsvar med kommunens varslingsliste fått varsel om planoppstart.

Forslagsstiller har arrangert et åpent møte om planarbeidet på Ørnes hotell den 19. april 2018. Samme dag ble det avholdt eget møte mellom kommunen og planlegger. Planforslaget er presentert for regionale myndigheter i regionalt planforum i Bodø 14. juni 2018.

Asplan Viak AS leverte et forslag til detaljreguleringsplan til kommunen 2. mai 2018. Planforslaget ble førstegangsbehandlet i utvalget for Plan- og kommunalteknikk i sak 41/18 den 31. mai 2018 og lagt ut på offentlig høring i perioden 11. juni til 10. august 2018. Kommunen har mottatt ni uttalelser til planen.

### Endring av planområdet

I høringsforslaget til reguleringsplan er planområdet utvidet med 20 dekar sammenlignet med arealet som er avsatt til fritids- og turistformål (FT703) i kommunedelplan for

Engenbreen, se figur 1. I tillegg til arealet som utgjør FT703 er det tatt med en del av arealet avsatt til havn i nord, samt at dagens grusvei i øst er inkludert. Hotellbygningen er planlagt innenfor avgrensningen 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. Grusveien er tatt med i planområdet med tanke på mulige behov for terrengtilpasninger eller annet som berører denne. Arealet utgjør totalt 124 dekar, hvorav 24 dekar er landareal og 100 dekar er tilgrensende areal i sjø.



**Figur 1. Kartet viser forskjellen mellom FT703 slik det er avgrenset i kommunedelplan Engenbreen og planavgrensningen for reguleringsplanen. Arealet nord for FT703 er avsatt til havn i kommunedelplanen.**

### Planlagt arealbruk

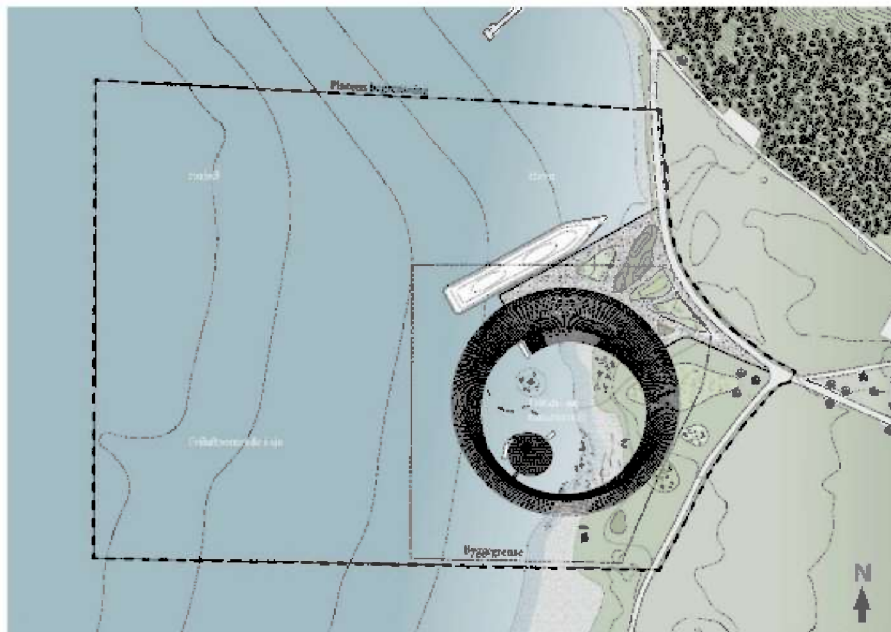
I planområdet vil forslagsstiller legge til rette for et hotellbygg, der maksimal byggehøyde ikke skal overstige 20 meter. Takflaten skal skråne jevn fra maksimalt 20 meter i nord til maksimalt 17 meter i sør. Fremtidig bebyggelse skal ikke overstige 15 000 m<sup>2</sup> BRA. Brygger, terrasser og gangarealer under bygningen er ikke medregnet i BRA. Av total BRA kan 500 m<sup>2</sup> 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, utstursutsalg eller utleie o.l. Bevertning og matservering inngår i fritids- og turistformålet og skal ikke inngå i forretningsandelen.

Snøhetta AS har utarbeidet en mulighetsstudie for et hotellanlegg på den aktuelle tomten ved Svartisen. Denne mulighetsstudien ligger til grunn for planforslaget. Bygget skal utformes som en sirkel. Ettersom bygget vil bli plassert i strandsonen er det stilt krav om 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.

Planforslaget legger til grunn at all transport til og fra hotellet skjer via båt med egen havn. Dersom fylkesvei 17 blir bygget forbi hotellet åpner dette en mulighet for en fremtidig atkomst til hotellet via denne veggen.

Planområdet er regulert til følgende arealformål:

- Bebyggelse og anlegg
  - Fritids- og turistformål BFT – 39,53 dekar
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
  - Vei SV
  - Havn SHA
- Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone
  - Farleder VF
  - Friluftsområde i sjø og vassdrag VFFV
- Hensynssoner
  - Faresone høyspentanlegg H370
  - Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven H710



Figur 2. Illustrasjonsplan som viser forslag til plassering av hotellbygg og kai i planområdet.

### Eiendomsforhold

Planarbeidet omfatter eiendommen gnr. 19/3. Hjemmelshaver er Steinar Johansen. Miris Eiendom AS har inngått kontrakt om kjøp av arealet der hotellbygget skal stå. Fradeling av arealet vil bli foretatt når reguleringsplanen er vedtatt.

### Høringsuttalelser

Planforslaget ble lagt ut på offentlig høring i perioden 11. juni til 10. august 2018, og kommunen har mottatt ni uttalelser til planen. Uttalelsene ble oversendt til Asplan Viak i

brev av 14. august, og firmaet har levert en vurdering av uttalelsene til kommunen i brev av 23. august, se vedlegg.

1. Statkraft Energi AS, datert 19. juni 2018:

Statkraft har ingen direkte merknader til planen, men finner det naturlig å påpeke at de har en del aktiviteter og anlegg i området rundt Engenbreen, som bør være kjent for andre aktører i området. I forbindelse med Svartisen kraftverk er det en rekke bekkeinntak rundt Engenbreen og på sørsida av Holandsfjorden. Generelt må en ta høyde for at alle regulerte bekker og elver til tider kan gå med uregulert flomvannføring. På østsida av Engenbreen kan det oppstå flomsituasjoner ved spyling av tunneler eller uønskede hendelser inne i tunnelsystemet. Dette kan skape svært rask økning i vannføringen mellom spyletunnelen og Engenbrevatnet. Av hensyn til sikkerheten bør aktører i området ikke legge opp til aktiviteter i det flomutsatte området. Statkraft påpeker også at de har rettigheter til bruk av kai ved Engen og veien på nordsida av vatnet, og at det ved store rehabiliteringsarbeider kan bli aktuelt å bruke disse til transport av anleggsutstyr.

Kommentar:

Uttalelsen tas til orientering, og informasjonen om Statkrafts virksomhet vil følge saken videre.

2. Norges vassdrags- og energidirektorat, datert 11. juli 2018:

NVE Atlas viser et aktsomhetsområde for skred som berører nordlige del av planområdet. Plandokumentene viser at det er foretatt skredfarevurderinger, som konkluderer med at planområdet tilfredsstillende oppfyller kravet til sikkerhet mot skred i bratt terreng. NVE vurderer skredfarevurderingen å være tilfredsstillende utført i samsvar med NVEs veileder 8/2014 Sikkerhet i bratt terreng.

NVE synes det er positivt at forslagsstiller har en bevisst holdning til vassdraget nordøst i planområdet, ved at det i planbestemmelsen 2.1.6 framkommer at bekken skal holdes åpen. NVE gjør oppmerksom på at en eventuell flytting eller omlegging av vassdrag må vurderes etter vannressurslovens bestemmelser.

NVE synes det er positivt at eksisterende kraftlinje øst i planområdet er ivaretatt ved at det er innarbeidet en hensynssone i plankartet med tilhørende bestemmelse 4.1.

NVE konkluderer med at deres tidligere innspill til varsel om planoppstart er tilfredsstillende ivaretatt i planforslaget og har ingen ytterligere merknader.

Kommentar:

Uttalelsen tas til orientering. En eventuell flytting av bekken vil bli vurdert i samsvar med vannressurslovens bestemmelser.

3. Statens vegvesen region nord, datert 11. juli 2018

Det fremkommer av planforslaget at atkomsten fra fylkesvei 17 skal løses i kommunedelplan for Engenbreen som er under revisjon. Statens vegvesen viser til sin uttalelse til offentlig ettersyn av kommunedelplanen datert 31. mai 2018.

Arealet til framtidig fylkesvei 17 gjennom planområdet er i plankartet regulert til hensynssone H710 – båndlegging for regulering. En slik båndlegging i påvente av vedtak etter plan - og bygningsloven eller andre lover er tidsbegrenset til fire år, men kan etter søknad til departementet forlenges med fire år. Planen ivaretar derfor ikke at arealet er sikret etter at båndleggingen opphører. Båndlegging som virkemiddel bør derfor vurderes på nytt. Slik vegvesenet vurderer det er det to alternativer til båndlegging:

- a) arealet avsettes til vegformål i planen eller
- b) arealet tas ut av planen og plangrensen legges mot plangrensen i kommunedelplan for Storvika – Reppen.

Statens vegvesen anbefaler alternativ b).

#### Kommentar:

Forslagsstiller skriver i sin kommentar til vegvesenets merknad at ettersom det kan bli aktuelt med tilpasninger av terrenget mot eksisterende grusveg, bør ikke dette arealet tas ut av planen. Forslagsstiller foreslår derfor at arealet blir regulert til veiformål som foreslått i vegvesenets alternativ a), med tilhørende ny bestemmelse i punkt 3.2.3 Veg (SV2):

*«SV2 inngår i vegkorridor for framtidig fylkesveg 17. Innenfor SV2 tillates ikke etablert varige konstruksjoner eller andre tiltak som er til hinder for etablering av framtidig fylkesveg 17. Frem til reguleringsplan for framtidig fylkesveg 17 foreligger, tillates tilpasning av eksisterende grusveg, samt opparbeidelse av arealet iht. punkt 3.1.7.»*

Punkt 4.2 «Båndlegging for regulering etter pbl H710 (§ 11-8 d)» blir slettet.

Endringene er innarbeidet i vedlagte plandokumenter.

#### 4. Direktoratet for mineralforvaltning (DMF), datert 18. juli 2018:

I følge kart fra Norges geologiske undersøkelser (NGU) ligger planområdet innenfor sand og grusressurs av morenerygger og elvedelta. Ressursen er vurdert til å ha liten betydning.

Ca. 1 km fra planområdet ligger det nedlagte massetaket Fonndalen der det er lokalisert en viktig sand- og grusressurs for hele Nordland fylke. Ut fra NGUs kartdatabase kan det også se ut som ressursen strekker seg lengre vest enn det som i dag er tatt ut. Den omsøkte reguleringsplanen opplyser om at det er planlagt fylling i sjø. Det er viktig at det opplyses om hva slags masser som skal benyttes til fylling og hvor de skal hentes eller tas ut fra. DMF fraråder at masser fra Fonndalen eller andre masser, som på grunn av sine spesifikke kvaliteter og egenskaper av stor betydning for samfunnet, blir benyttet som fyllmasser. DMF har ingen ytterligere kommentarer planen.

#### Kommentar:

Uttalelsen tas til orientering. Utfylling i sjø er søknadspliktig etter forurensningsloven og plan- og bygningsloven. Type masser og hvor de blir hentet fra vil være et tema i søknadsprosessen.

#### 5. Kystverket Nordland, datert 7. august 2018

I planforslaget er arealformålene havn, farled og friluftsområde i sjø anvendt. Kystverket mener at arealformålene havn og farled ivaretar sjøområdet i planen på en god måte og har ingen merknader til dette.

Kystverket Nordland ser at bestemmelsene åpner for etablering av en flytebrygge med inntil 30 båt plasser i arealet avsatt til friluftsområdet i sjø. I planforslaget blir dette derimot beskrevet som et areal for umotorisert ferdsel og friluftaktiviteter. Kystverket mener at en eventuell etablering av flytebrygge vil endre bruken av arealet vesentlig og at vedtatt plan bør være bevisst på hva dette arealet er egnet til. En flytebrygge med 30 båt plasser vil innebære et stort arealbeslag og medføre at den allmenne ferdselen og bruken av kajakk og andre friluftaktiviteter vil bli påvirket. Arealet vil da også endre bruk til småbåthavn. Kystverket mener det derfor kan være hensiktsmessig med et kombinasjonsformål, i stedet for at bestemmelsene åpner opp for en annen bruk enn det som er intensjonen til arealformålet friluftsområde i sjø.

Samtlige av arealformålene legger til rette for tiltak som er søknadspliktige etter havne- og farvannsloven § 27 andre ledd, som omhandler tiltak som kan påvirke sikkerheten og fremkommeligheten til sjøs. Dette vil si at etablering av hotell, kai, havneanlegg og flytebrygger er søknadspliktig etter nevnte lov og skal behandles av Kystverket Nordland.

#### Kommentar:

Når det gjelder Kystverkets merknad til etablering av flytebrygge i et regulert friluftsområde, har forslagsstiller vurdert at intensjonen bak bestemmelsen er å begrense flytebryggenes størrelse. Dersom bestemmelsene stiller krav til maks antall kvadratmeter fremfor antall båter, vil planen bli entydig og ikke åpne for motorisert ferdsel i friluftsområde i sjø. Forslagsstiller anbefaler derfor å endre bestemmelsen i punkt 3.3.2 til: «*Området skal være allment tilgjengelig. Det tillates anlagt flytebrygger med maksimal størrelse på 500 m<sup>2</sup>*». Forslagsstiller skriver videre i sin vurdering av Kystverkets merknad at samtlig formål vil bli omsøkt etter havne- og farvannsloven § 27, se vedlegg.

Endringene er innarbeidet i vedlagte plandokumenter.

#### 6. Visjon Fondal, datert 10. august 2018:

Visjon Fondals uttalelse inneholder omfattende kommentarer og vurderinger av tidligere innspill til reguleringprosessen, til prosessen for kommunedelplan Engenbreen og til den allerede vedtatte veitraseen for framtidig fylkesvei 17. Dette kan av plasshensyn ikke bli tatt med her. Hele uttalelsen er vedlagt saken.

Visjon Fondal viser til at det er behov for ny kraftforsyning for et nytt hotellanlegg, og peker på mulig sambruk med Visjon Fondal.

Visjon Fondal peker på viktigheten av vann- og avløpsløsninger og at dette blir behandlet på lik linje med andre byggetekniske elementer. De viser til professor ved NMBU, Petter Jensen, for råd om lokale- og naturbaserte løsninger. Visjon Fondal savner krav til alternative avløpsløsninger i planbestemmelsene.

Visjon Fondal viser til innspill fra NVE og krav om skredfaglig vurdering. De mener skredfaren kan unngås ved å flytte planområdet sørover mot elven. De viser også til innspill til planarbeidet fra Mats Engen, og ønsket om å plassere hotellbygget nærmere elva. Ved en slik plassering vil bygget bli mindre synlig og i mindre grad påvirke utsikten til Engenbreen fra kaianlegget på Engen og ved innseilingen i Holandsfjorden.

Kommentar:

Kraftforsyningen er ikke del av plansaken. Når det gjelder løsninger for vann- og avløp, så stiller planbestemmelsene krav til at det skal utarbeides teknisk plan ved søknad om rammetillatelse. Løsninger for vann- og avløp vil inngå i teknisk plan.

Plassering av hotellbygget er avklart i kommunedelplan for Engenbreen, som ble vedtatt av kommunestyret i 2013. Foreslått plassering er i tråd med arealformålet som er avsatt i kommunedelplanen.

7. Mats Albinus Engen, datert 10. august 2018:

Engen er grunneier på gnr. 19/1 og er bekymret over utsikten fra sin strandlinjen og kaiareal ved sjøen. Hotellet blir ruvende og sperrer store deler av utsikten fra strandlinjen når det kommer turister på land fra cruise og skyssbåten, samt de gjestebåtene som ligger ved bryggene. Engen driver med utleie av kaiarealer og har en gjestehavn med mange sommergjester som ligger der flere dager på rad. Engen er bekymret for næringsgrunnlaget sitt.

Engen opplyser at han har en nausttomt i området der hotellet skal ligge. Engen stiller spørsmål om hvordan det blir med infrastruktur i området ved Svartisen.

Kommentar:

Byggets plassering er avklart i kommunedelplan for Engenbreen, som er vedtatt av kommunestyret. Konsekvensene for landskap og friluftsliv er utredet og avbøtende tiltak er innarbeidet i planbestemmelsene. Når det gjelder Engens bekymring for næringsgrunnlaget sitt, så er ikke vurdering av konkurransesituasjonen en del av planarbeidet.

Forholdet til tinglyste rettigheter i planområdet er håndtert i prosessen med utbyggers kjøp av tomt på gnr. 19/3. Nærmere detaljering rundt infrastruktur vil være en del av den kommende prosjekteringen av tiltaket, se planbestemmelsenes punkt 2.2.1 og planbeskrivelsen kap. 5.11 og 6.7.

8. Nordland fylkeskommune, datert 13. august 2018:

Nordland fylkeskommune er tilfreds med at det er stilt juridisk bindende krav for å sikre god landskapstilpasning, høy estetisk kvalitet, og minimalt beslag i friområder i og utenfor strandsonen. Videre anser fylkeskommunen at betingelsene for å trekke innsigelsen til fritids- og turistformålet i kommunedelplan for Engenbreen er oppfylt, ved at det er utarbeidet konsekvensutredning av landskap som vurderer tiltaket opp mot områdets særlige verdi i regional og nasjonal sammenheng.

Fylkeskommunen mener det er avgjørende med en helhetlig tilnærming til utvikling i området og viser til satsingen på reiselivsutvikling i Meløy og prosjektplan fra 2018 som legger rammene for helhetlig og langsiktig utvikling av Svartisen, hvor blant annet Nasjonal turiststi Svartisen var definert som et delprosjekt.

Fylkeskommunen mener det er viktig å sikre at prosjektet har en sterk lokal forankring som kan bidra til lokal verdiskapning som kan bidra til å styrke den lokale nærings- og



samfunnsutviklingen, og gjennom dette redusere risikoen for at prosjektet medfører en privatisering av området.

Kommunen bør vurdere å inngå en utbyggingsavtale med tiltakshaver som sikrer bidrag til tilrettelegging og drift av turstier, felles infrastruktur, informasjonsmateriell mv.

Nordland fylkeskommune har merknad til planbestemmelsenes § 2.1.2, andre ledd som sier at tekniske bygg eller installasjoner fortrinnsvis skal være integrert i bebyggelse, kaianlegg eller lagt under bakken. For å sikre at bestemmelsen blir fulgt opp i størst mulig grad, ber fylkeskommunen at det blir stilt krav om at denne blir formulert på en tydeligere og mer forpliktende måte, for eksempel slik: «*Tekniske bygg eller installasjoner skal så langt som mulig integreres i bebyggelse, kaianlegget eller legges under bakken. Ved avvik fra bestemmelsen skal grunnlaget for dette dokumenteres i detaljprosjekteringen og teknisk plan*».

I forslag til bestemmelser, § 3.1.6 om materialbruk, fremgår det at bruk av stål og betong skal reduseres til et minimum. For å sikre at visjonen om et lavenergi-, eller plusshus ivaretas i størst mulig grad, mener fylkeskommunen kommunen bør forsikre seg om at bestemmelsen kan tas i bruk etter intensjonene. Nordland fylkeskommune ber derfor Meløy kommune vurdere å tydeliggjøre bestemmelsen, for eksempel gjennom å tilføye at nødvendig bruk av stål og betong, eller andre materialer med mye bunden energi, skal dokumenteres i byggesak.

Nordland fylkeskommune forutsetter at forholdet til vannforskriften § 12 blir vurdert ved en eventuell søknad om mudring eller utfylling i forbindelse med konstruksjon av anlegget.

Planforslaget og foreslått arealdisponering er ikke i konflikt med kjente verneverdige kulturminner. Fylkeskommunen er tilfreds med at tiltakshavers aktsomhets- og meldeplikt etter kulturminneloven er omtalt i planbestemmelsene.

#### Kommentar:

I tråd med merknaden fra Nordland fylkeskommune, har forslagsstiller endret planbestemmelsenes punkt 2.1.2 til: «*Tekniske bygg eller installasjoner skal så langt som mulig integreres i bebyggelse, kaianlegget eller legges under bakken. Ved avvik fra bestemmelsen skal grunnlaget for dette dokumenteres i detaljprosjekteringen og teknisk plan*».

I tråd med merknaden er planbestemmelsenes punkt 3.1.6 endret til: «*Bygget skal hovedsakelig konstrueres i tre og stein, med tre og glass som fasademateriale. Bruk av stål og betong skal reduseres til et minimum. Nødvendig bruk av stål og betong, eller andre materialer med mye bunden energi, skal dokumenteres i byggesaken*».

Endringene er innarbeidet i vedlagte plandokumenter.

Forholdet til vannforskriftens § 12 vil bli vurdert ved en eventuell søknad.

Øvrige innspill fra Nordland fylkeskommune er tatt til orientering.

### 9. Fiskeridirektoratet, datert 16. august 2018

I nærheten av planområdet ligger registrerte fiske- og rekefelt, men disse vil trolig ikke bli berørt av tiltaket. Et mindre fiskefelt like sør for planområdet kan bli noe berørt, men det er ikke kjent at det drives utstrakt fiske i dette området.

Utslipp av fine partikler til vann kan være skadelig for fisk. Utbyggingstiltak, inkludert mudring og dumping av mudder, kan innebære risiko for tap av gytehabitat og oppvekstområder for fiskeyngel. Det er viktig at nevnte gytefelt blir minst mulig berørt av tiltaket og at det iverksettes tiltak for å hindre partikkelspredning. Tiltak som berører sjøområder bør fortrinnsvis skje på høsten og tidlig vinter da det marine kystlivet er mest i ro. Fiskeridirektoratet ber om at det legges en konkret plan for avbøtende tiltak for å hindre spredning av små partikler og plast til sjø, i forbindelse med masseuttak og eventuell deponering.

#### Kommentar:

Høringsuttalelsen kom inn til kommunen 10 dager etter høringsfristen, uten at Fiskeridirektoratet har bedt om utsatt frist, slik vanlig praksis er.

I planbestemmelsene er det stilt krav til miljøoppfølgingsprogram ved søknad om rammetillatelse. I miljøoppfølgingsprogrammet kan det stilles krav til avbøtende tiltak som hindrer partikkelspredning i vann, herunder krav til gjennomføringstidspunkt for arbeider i sjøområder. Utfylling i sjø er søknadspiktig etter forurensningsloven og plan- og bygningsloven. Tiltak for å hindre partikkelspredning i sjø vil inngå i søknaden ved eventuell utfylling eller mudring i sjøområder.

Opplysningene om fiske- og rekefelt er tatt til orientering.

## **Vurdering**

### A. Konsekvensutredning.

Forslagsstiller har i tråd med kommunestyrets vedtak i sak 115/13 og vedlegg II og § 10 i forskrift om konsekvensutredninger vurdert at reguleringsplanen utløser krav om utredning for tema landskap og friluftsliv. I tråd med § 8 er det ikke krav om planprogram.

I tråd med utredningsprogrammet for planforslaget er det utarbeidet konsekvensutredning for tema landskap og tema friluftsliv. For begge tema er det utarbeidet egne rapporter som er vedlagt saken.

Forslagsstiller har i planbeskrivelsens kapittel 6 redegjort for konsekvensutredning av planforslaget. Samlet vurdering for tema landskap framgår i kapittel 6.2, der det er konkludert med at tiltaket vil medføre at landskapsverdiene vil bli «*noe forringet*». Avbøtende tiltak er innarbeidet i planbestemmelsene for å begrense negative konsekvenser for landskap.

Virkningene for tema friluftsliv er oppsummert i planbeskrivelsens kapittel 6.3, der det er konkludert med at tiltaket har «ingen/ubetydelig» til «noe negativ» konsekvens for friluftinteressene i utredningsområdet. I anleggsfasen vurderes konsekvensene å være noe mer negative, opp mot «betydelig». Det er anbefalt avbøtende tiltak for å begrense konsekvensene for friluftsliv.

I planbeskrivelsens kapittel 7 er det redegjort for virkningene av planforslaget.

#### Merknad/kommentar:

Forslagsstiller har i tråd med krav fra Meløy kommune og Nordland fylkeskommune foretatt konsekvensutredninger av tema landskap og tema friluftsliv. Metodikken i Statens vegvesens håndbok V712 er benyttet. Forslagsstiller har redegjort for konsekvensene av tiltaket og anbefalt avbøtende tiltak for å begrense virkningen.

#### B. Risiko- og sårbarhetsanalyse.

I samsvar med § 4-3 i plan- og bygningsloven er det gjennomført en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) for planområdet, se planbeskrivelsens punkt 7.10 og eget vedlegg.

I ROS-analysen er risiko og faremomenter i planområdet vurdert. I analysens kapittel 4 er aktuelle uønskede hendelser gjennomgått, samt at mulige tiltak for å redusere risikoen er identifisert. I alt er 5 ulike hendelser vurdert og identifisert; stormflo, brann, skred, flom og høyspent.

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 risikoreducerende tiltak i planforslaget, se planbestemmelsenes punkt 2.1.1.

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

Fare for jord-, flom- og snøskred er vurdert i en skredfaglig utredning som er lagt ved saken. Konklusjonen i rapporten er at planområdet tilfredsstiller lovverket sine krav til sikkerhet mot skred i de vurderte sikkerhetsklassene. Generelt i fjellsiden over planområdet er det grov og tett skog. Skogen reduserer sannsynligheten for utløsning av snøskred og løsmasseskred. Vurderingen er basert på terreng og vegetasjon som observert på befarig. Flatehogst av skogen i fjellsiden vil øke sannsynligheten for utløsning av snøskred og løsmasseskred, samt øke utløpslengder på steinsprang. I slike tilfeller bør det utføres en ny skredfarevurdering.

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).

Merknad/kommentar:

Planmyndigheten vurderer at kravet om risiko- og sårbarhetsanalyse i plan- og bygningslovens § 4-3 er ivaretatt.

C. Barn og unges interesser / universell utforming.

I samsvar med «*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 blir berørt i planområdet. Det er ingen tettbebyggelse, skoler, barnehager, idrettsanlegg eller andre områder spesielt tilrettelagt for barn og unge i nærheten av planområdet.

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

Kravene til universell utforming i byggteknisk forskrift (TEK17) vil ivareta nødvendige tilpasninger av tiltaket. Det er derfor ikke stilt ytterligere krav til universell utforming i planbestemmelsene.

Merknad/kommentar:

Etter planmyndighetens vurdering er hensynet til barn og unge og prinsippene om universell utforming ivaretatt i planarbeidet.

D. Naturmangfoldloven.

Ved offentlig beslutningstaking skal kommunen vurdere forhold etter naturmangfoldloven. Det er naturmangfoldlovens § 7 som krever dette gjennom ordlyden «*prinsippene i §§ 8 til 12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet, herunder når et forvaltningsorgan tildeler tilskudd, og ved forvaltning av fast eiendom. Vurderingen etter første punktum skal fremgå av beslutningen*». Nevnte paragrafer omfatter en vurdering som vil bli utført av kommunen på basis av kunnskapsgrunnlaget, føre-var-prinsippet, vurdering av økosystemtilnærming og samlet belastning, at kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver og bruk av miljøforsvarlige teknikker / driftsmetoder.

I planområdet er det ingen rødlistearter eller naturtyper som blir direkte berørt. Fugl og pattedyr vil være utsatt for forstyrrelser forårsaket av ferdsel i området, men her er det vurdert 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 blir utført så skånsomt som mulig og at det blir gjennomført avbøtende tiltak, er også disse konsekvensene vurdert 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.

#### Merknad/kommentar:

Planforslaget er vurdert i forhold til naturmangfoldloven. Kravene i naturmangfoldlovens §§ 8-12 er ansett som oppfylt for tiltaket, se vedlagte notat om naturmiljø for nærmere redegjørelse.

#### E. Vannforskriften.

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». 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 gjenopprettes 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 er stilt 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 bekkeliet 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.

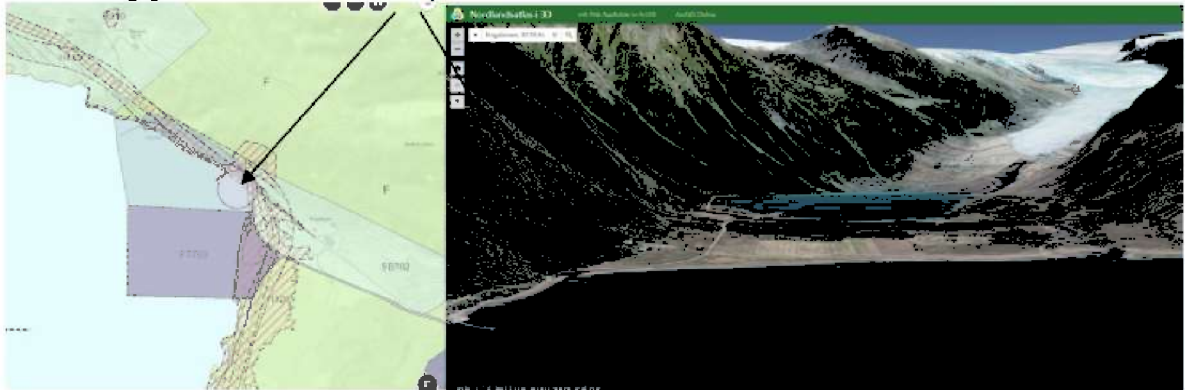
#### Merknad/kommentar:

Forslagsstiller har vurdert plantiltaket etter vannforskriftens § 12 og har foreslått oppfølgende og avbøtende tiltak i planbestemmelsenes §§ 2.1.6 og 2.2.3.

#### F. Alternativ lokalisering av planområdet

Fylkesmannen i Nordland har i sitt innspill til varsel om planoppstart, datert 26. mars 2018, bedt om at forslagsstiller vurderer alternativ plassering av hotellbygget lenger nord i strandområdet. Fylkesmannen skriver:

*«Som grunnlag for Fylkesmannens videre behandling anmoder vi om at planområdet utvides til å omfatte også eksisterende bryggeanlegg i nord, og at et framtidig hotell lokaliseres til området avgrenset med lilla sirkel på illustrasjonen nedenfor (vist med pil). Alternativt ser vi helst at det foretas en nærmere vurdering av fordeler og ulemper ved lokalisering her i forhold til i område angitt som FT703 i kommunedelplanen, spesielt med tanke på at hotellet i minst mulig grad skal endre landskapskarakteren i området».*



**Figur 3. Forslag til alternativ lokalisering fra Fylkesmannen i Nordland.**

Asplan Viak AS har redegjort for utfordringer knyttet til den alternative lokaliseringen i et eget notat, herunder drøftet de to lokaliseringenes påvirkning på landskapskarakteren i området. Asplan Viak påpeker at det er små forskjeller i landskapsvirkningen mellom de løsningene, at fylkesmannens løsning vil by på utfordringer når det gjelder det planlagte energikonseptet på hotellet, medføre konflikt med aktsomhetsområde for skred, samt at bygget vil komme nært opp til den planlagte veitraseen for ny fylkesvei og gi liten fleksibilitet i tilpasningen mellom bygg og veglinje.

Asplan Viak konkluderer med at:

*«En sammenlikning av planforslagets plassering av hotellbygget og alternativ plassering lenger nord, viser at det er marginale forskjeller mellom de to løsningene i hvordan landskapskarakteren berøres gjennom synlighet. En nordlig plassering vil medføre behov for betydelige endringer i det planlagte konseptet og byggets utforming for å tilpasses terreng og landskapsformen på tomten. Ut fra en totalvurdering av samtlige hensyn beskrevet over, vurderes plasseringen i planforslaget som mer hensiktsmessig enn en nordlig plassering».*

#### Merknad/kommentar:

Fylkesmannens forslag til alternativ lokalisering av hotellanlegg er utenfor arealet som er godkjent som fritids- og turistformål FT703 i kommunedelplan for Engenbreen. Det aktuelle arealet er avsatt til havneformål. Forslaget fra Fylkesmannen er dermed i strid med kommunedelplanen. Asplan Viak har gjort en vurdering av de to alternativene, og konkludert med at FT703 er mest hensiktsmessig.

Meløy kommune vurderer at Fylkesmannens forslag til alternativ tomt vil medføre ulemper for hotellprosjektet. Forslaget vil medføre at reguleringsplanarbeidet må starte på nytt med varsel om planoppstart for et nytt planområde, samt at utbygger må foreta en ny

prosjektering av hotellanlegget. Fylkesmannens forslag kan medføre utfordringer for framtidig utbygging av den nye fylkesveien. Etter kommunens vurdering bør hotellanlegget lokaliseres innenfor FT703, slik det opprinnelig er planlagt.

### Konklusjon:

Formålet med planen er å legge til rette for utbygging av et hotellanlegg ved sjøen på gnr. 19/3 i området ved Engenbreen i Holandsfjorden, med tilhørende bryggeanlegg for ankomst med båt.

Asplan Viak AS har utarbeidet plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse, samt utredet konsekvensene for landskap og friluftsliv i tråd med forskrift om konsekvensutredninger.

Meløy kommune har vurdert og kommentert alle innkomne høringsuttalelser i saksframlegget, se også Asplan Viaks vurderinger i eget vedlegg. Med bakgrunn i høringsuttalelsene har forslagsstiller foretatt følgende endringer i plankart og planbestemmelser:

1. Veiareal til framtidig fylkesvei 17 i planområdet er endret fra hensynssyne H710 – båndlegging for regulering til veiformål, med tilhørende bestemmelse i § 3.2.3 Veg (SV2): *«SV2 inngår i vegkorridor for framtidig fylkesveg 17. Innenfor SV2 tillates ikke etablert varige konstruksjoner eller andre tiltak som er til hinder for etablering av framtidig fylkesveg 17. Frem til reguleringsplan for framtidig fylkesveg 17 foreligger, tillates tilpasning av eksisterende grusveg, samt opparbeidelse av arealet iht. punkt 3.1.7».*  
§ 4.2 i planbestemmelsen: *«Båndlegging for regulering etter pbl H710 (§ 11-8 d)»* er slettet.
2. For å sikre at tekniske bygg eller installasjoner så langt som mulig blir integrert i bebyggelse, kaianlegg eller blir lagt under bakken, er planbestemmelsenes § 2.1.2 endret slik: *«Tekniske bygg eller installasjoner skal så langt som mulig integreres i bebyggelse, kaianlegget eller legges under bakken. Ved avvik fra bestemmelsen skal grunnlaget for dette dokumenteres i detaljprosjekteringen og teknisk plan».*
3. For å sikre at bruk av stål og betong blir redusert til et minimum og at visjonen om et lavenergi- eller plusshus blir ivaretatt i størst mulig grad, er § 3.1.6 i planbestemmelsene endret til: *«Bygget skal hovedsakelig konstrueres i tre og stein, med tre og glass som fasademateriale. Bruk av stål og betong skal reduseres til et minimum. Nødvendig bruk av stål og betong, eller andre materialer med mye bunden energi, skal dokumenteres i byggesaken».*
4. Forslagsstillers intensjon bak bestemmelsen § 3.3.2 er å begrense flytebryggenes størrelse. Dersom bestemmelsene stiller krav til maks antall kvadratmeter fremfor antall båter, vil planen bli entydig og ikke åpne for motorisert ferdsel i friluftsområde i sjø. Bestemmelsen i § 3.3.2 er derfor endret til: *«Området skal være allment tilgjengelig. Det tillates anlagt flytebrygger med maksimal størrelse på 500 m<sup>2</sup>».*

Endringene er innarbeidet i reviderte plandokumenter per 23. august 2018, som er lagt ved saken.

Rådmannen anbefaler at kommunestyret tar planforslaget opp til behandling og godkjenner detaljreguleringsplanen i samsvar med plan- og bygningslovens § 12-12.

## **Vedlegg**

Plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Konsekvensutredning for landskap

Konsekvensutredning for friluftsliv

Notat om naturmiljø

Notat – alternativ lokalisering av planområdet

Skredfarevurdering av reguleringsområdet

Høringsbrev fra Meløy kommune, datert 04.06.2018

Høringsuttalelse fra Statkraft Energi AS, datert 19.06.2018

Høringsuttalelse fra NVE, datert 11.07.2018

Høringsuttalelse fra Statens vegvesen, datert 11.07.2018

Høringsuttalelse fra Direktoratet for mineralforvaltning, datert 18.07.2018

Høringsuttalelse fra Kystverket, datert 07.08.2018

Høringsuttalelse fra Visjon Fondal, datert 10.08.2018

Høringsuttalelse fra Mats Albinus Engen, datert 10.08.2018

Høringsuttalelse fra Nordland fylkeskommune, datert 13.08.2018

Høringsuttalelse fra Fiskeridirektoratet, datert 16.08.2018

Asplan Viaks kommentarer til høringsuttalelsene, datert 23.08.2018

Hege Sørli

rådmann