

An aerial photograph of a coastal area. In the foreground, there's a dark blue body of water. A small peninsula or shoreline features several buildings, including a large white one with a dark roof and a smaller red one. A road curves around the peninsula. In the background, there's a green field and more trees. The text 'Brygga i Berfjord' and 'Planbeskrivelse' is overlaid in white.

Brygga i Berfjord

Planbeskrivelse

Del av GBN 46/4, Dønna kommune
Plan- ID 1827-2025002

Dato	01.12.25
<i>Revisjon</i>	<i>04.02.26 – gjerder mot beiteområde</i>
Eiendom	Del av 46/4, Dønna
Adresse	Berfjordveien 105 8820 Dønna
Forslagstiller	Per Kristian Nordøy e: per@ecomarin.com, t: 907 81 366
Plankonsulent	CK Nor Bygg AS Leif Erlend Hjelmen siv. øk./cand. merk. fin. e: leh@byggsoker.no, t: 4840 4634
Plannavn	Brygga i Berfjord
PlanID:	1827-2025002
Vedlegg	1_Plankart 2_Reguleringsbestemmelser 4_Naturmangfoldvurdering 5_VA-notat for plansak 6_VA-kart

Innhold

FØRSTE DEL	5
Innledning	5
Planens formål og planprosessen	5
Bakgrunn og hensikt	5
Planområdets beliggenhet og omfang	6
Planstatus og forhold til kommuneplan og regionale planer	8
Konsekvensutredning – vurdering av krav	10
Varsling og innkomne forhåndsuttalelser	10
Annonse, nettside og nabovarsel	10
Berørte	10
Statsforvalteren i Nordland	11
Nordland fylkeskommune	11
Mattilsynet	12
Samdiggi	12
Innkomne uttalelser og merknader etter førstegangshøring	13
Aktør n	13
Kommentar	13
Andre del	14
Planens innhold og utforming	14
Bebyggelse og anlegg - §12-5. Nr. 1	14
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur §12-5. Nr. 2	14
Grønnstruktur § 12-5. Nr. 3	14
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone 12-5. Nr. 3	15
Byggegrenser	15
Bebyggelsens utforming og plassering - landskapsmessige hensyn	15
Utnyttelsesgrad og byggehøyde	20
Vann, avløp og EL	20
Klimatilpasning og overvannshåndtering	20
Universell utforming	21
VIRKNINGER AV PLANEN	21
Kulturmiljø	21
Landskapsbilde	22
Naturmangfold	22
Barn og unge	23
Klimavirkninger av planen	23

Samfunnsnytte	23
Konklusjon.....	24
Tredje del	25
NVEs kartbaserte veileder til reguleringsplan.....	25
NVE 2019 veileder	27
Prosedyre, steg 1-3.....	28
Risiko og sårbarhetsvurdering (ROS).....	30
Innledning	30
Beskrivelse av planområdet	30
Identifisering av uønskede hendelser	30
Oppsummering av identifisert risiko.....	31
Tiltak for å redusere risiko.....	32
ROS-analysens innvirkning på plankart og bestemmelser	32

FØRSTE DEL

I første del presenteres planen og prosessen frem til forslaget, planens relasjon til kommunale og regionale planer, samt oppdatert vurdering av virkningen av Forskrift om konsekvensutredninger. Innkomne innspill og merknader gjennomgås.

Innledning

På vegne av Nordøy Brygge AS fremmes forslag til reguleringsplan for del av eiendom GBN 46/4 i Dønna kommune. Planen skal legge til rette for videreutvikling av eksisterende turist- og overnattingsvirksomhet, og vil styrke lokal verdiskaping i tråd med kommunens strategiske mål for reiseliv og næringsutvikling.

Det ble avholdt oppstartsmøte 22. september 2025, og planen ble kunngjort 2. oktober 2025 ved innrykk i avis, varsling til naboer via Altinn og på plankonsulentens hjemmeside. Offentlige instanser og interessenter fikk varsel per e-post.

Av disse kom Statsforvalteren i Nordland og Nordland Fylkeskommune med spesifikke innspill, Sametinget minnet om aktsomhet og meldeplikt i relasjon til kulturminneloven, mens Mattilsynet ikke hadde noen kommentar. Det kom ikke merknader eller innspill fra naboer.

Planens formål og planprosessen

Bakgrunn og hensikt

Nordøy Brygge AS driver «Brygga på Dønna». Her har man siden midten av 90-tallet tilbydd overnatting i rom og små leiligheter, samt at leid ut konferanse- og selskapslokaler til det private og offentlige. Driften skjer i et tidligere næringsbygg, hvor det før var lager og salteri knyttet til fiske, samt i andre mindre bygg på eiendommen. Virksomheten leier i tillegg ut til arbeidere som i perioder har arbeid på Dønna, f.eks. i tilknytning til anlegg, noe som er en viktig tjeneste i en øykommune.

Forslagstiller har de siste årene utviklet eiendommen til å bli en av områdets største bedrifter innenfor turisme og overnatting. Fasilitetene har i dag 7 leiligheter og 5 dobbeltrom, med en totalkapasitet på omtrent 50 overnattingsgjester. Anlegget har også flere konferanserom, kjøkken og uteområde som benytte ved kurs og festlige anledninger. Anlegget leies ut til turister om sommeren, konferanse på høst/vår og til arbeidere som jobber i området utenom turistsesong.

Planen legger til rette for bygging av:

- Resepsjonsbygg med glassfasade og museumsinnhold
- 7 små hytter med naturtilpasset design
- Badstue med utsikt mot sjøen
- Naust med mulighet for innredning av loft
- Ny permanent flytebrygge

Formålet er å skape et helhetlig tilbud for turisme, kurs og konferanser, samt overnatting for tilreisende arbeidere. Tiltakene vil bidra til å styrke Dønna som attraktiv destinasjon og understøtte lokal næringsutvikling. For å fange opp allsidigheten i driften foreslås det «åpne» formålet «Angitt

bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål». Avgrensningene for hva som tillates innenfor dette litt videre formålet reguleres i bestemmelsene.

I plankartet ligger det oppriss av den eksisterende bebyggelsen. Hensikten med disse rissene, som svarer til «mønelinje», «takkant» og lignende linjer fra kartverket, er å gi kontekst til planen. Planen angir hvilke nye bygg som kan bygges innenfor de ulike formålene, men begrenser ikke framtidige tiltak på den eksisterende bebyggelsen, slik som tilbygg, påbygg, fasadeendring, bruksendring og lignende.

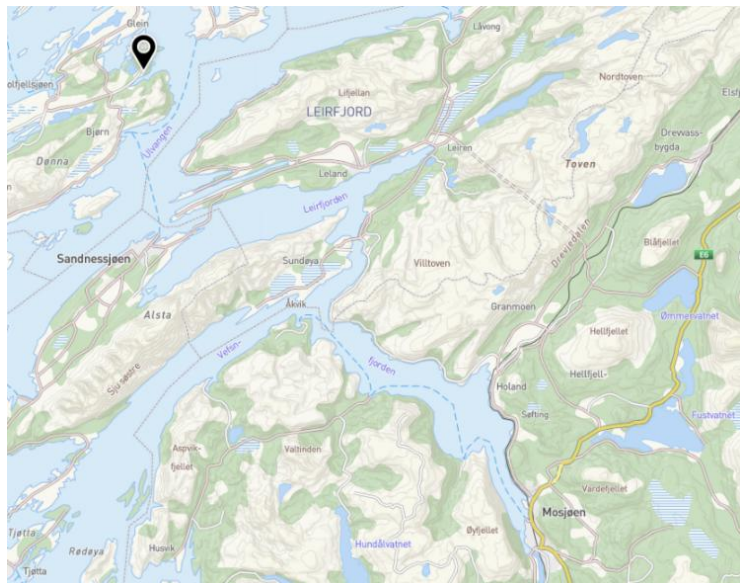
Planområdets beliggenhet og omfang

Planområdet befinner seg på Dønna, en stor øy rett nordvest for Sandnessjøen. Det er ikke fastlandsforbindelse til Dønna, men fergestrekningen fra Bjørn på Dønna til Sandnessjøen er bare på omtrent 8 km. Avstanden fra Bjørn til “Brygga» er ca. 7,5 km. Kommuneslettedet Solfjellsjøen ligger omtrent 10 km vest for planområdet. Avstand til nærmeste byer og hovedåre er angitt i tabellen under.

På tross at planområdet ligger på en øy uten fastlandsforbindelse, så er plasseringen svært bra ift. til virksomheten som foregår innenfor planområdet. Flere flyplasser og en togstasjon ligger innenfor kort avstand, slik at det er enkelt å komme seg til stedet for turister.



Illustrasjon 1: Markeringen på kartet viser hvor planområdet ligger. ferge fra Sandnessjøen til Bjørn. E6 og Mosjøen ligger øst for planom



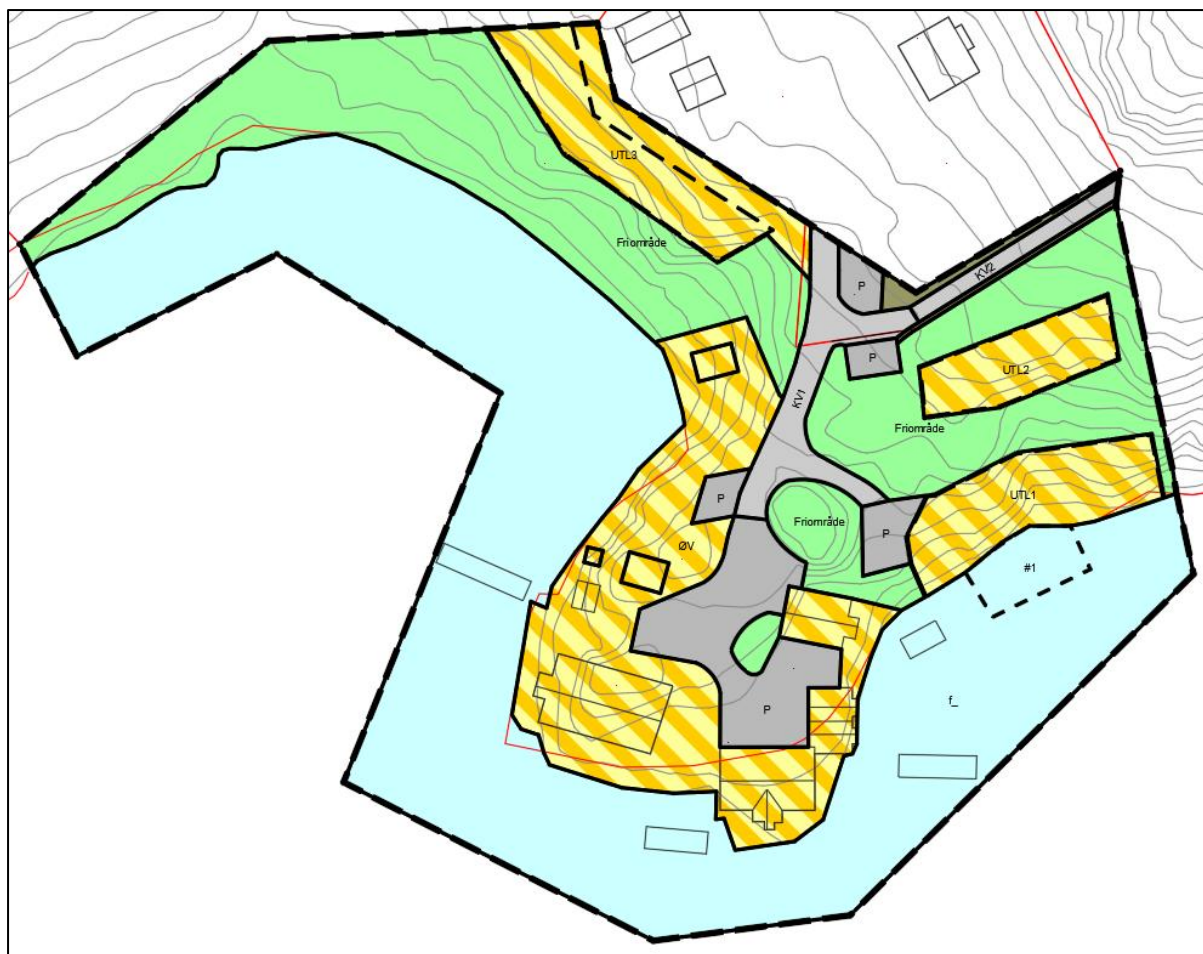
Illustrasjon 1: Markeringen på kartet viser hvor planområdet ligger. Det går ferge fra Sandnesjøen til Bjørn. E6 og Mosjøen ligger øst for planområdet.

Det er flere store offentlige virksomheter som ligger langs helgelandskysten slik som Brønnøysundregistrene, Statens innkrevingssentral, Helgelandssykehuset og

By/trafikkåre	Avstand fra Bjørn	Flyplass	Togstasjon
Sandnessjøen	8 km	Ja	-
E6	56 km	-	-
Mosjøen	69 km	Ja	Ja
Brønnøysund	97 km	Ja	-
Mo i Rana	115 km	Ja	Ja

kommunene. I tillegg kommer de private virksomhetene innfor særlig havbruk og mekanisk virksomhet. Dette er med på å gi grunnlag for konferansevirksomhet sammen med overnatting. I tillegg vil stedet understøtte kommunen ift. tilreisende arbeidere, og kunne stille lokaler til konfirmasjoner, bryllup for nærområdet.

Reguleringsplanens samlede areal er på 14,7 daa. Av disse arealene er 8,3 daa på land, og 6,4 daa i sjøen. For arealene i sjøen er det i hovedsak ikke planlagt tiltak utover utsetting av flytebrygge og evt. små justeringer i forkant av fremtidig naust. Arealene på land fordeler se på nye byggeområder, UTL1 – UTL3, med til sammen 1,5 daa og arealer som omfatter den eksisterende bebyggelse og arealene som vender mot Gongstøvikja, ca. 2 daa. Øvrige arealer er avsetninger for de veiene og parkeringsplassene som alt er bygget og som skal bygges (1.3 daa) og friområder med 3.5 daa.



Illustrasjon 2 Plankartet

Arealformål	Kode	Areal (daa)
Bebyggelse og anlegg (§12-5. Nr. 1)		
Angitt bebyggelse og anleggsformål ...	1900	3.5
Sum areal denne kategori:		3.5
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§12-5. Nr. 2)		
Kjøreveg	2011	0.4
Annen veggrunn - grøntareal	2019	0.1
Parkering	2080	0.8
Sum areal denne kategori:		1.3
Grønnstruktur Areal (§12-5. Nr. 3)		
Friområde	3040	3.5
Sum areal denne kategori:		3.5
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (§12-5. Nr. 6)		
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6001	6.4
Sum areal denne kategori:		6.4
Totalt alle kategorier:		14.7

Tabell 1 Arealfordeling innenfor formål

Planstatus og forhold til kommuneplan og regionale planer

«**Kommuneplanens arealdel for Dønna 2014-2018 med kystsonen**», med ikrafttredelsesdato 26.02.19, er arealene på land avsatt som LNFR-B14, Spredt boligbebyggelse. I B14 området (Berfjord) kan det bygges én ny bolig uten krav til reguleringsplan.

Arealene i sjø er avsatt til «Fiske», med områdenavn «KL». I bestemmelse 7.1 b) til arealdelen kommer det frem at tiltak skal hjemles i detaljreguleringsplan.

«**Kystplan Helgeland - Dønna kommune**», med ikrafttredelsesdato 03.09.19, gjelder for arealene i sjøen. Arealet er avsatt til Fiske, med områdenavn «LÅS». Bestemmelse 3.4 sier: «I gytefelt/viktige fiskefelt, kaste- låssettingsplasser og i aktive redskapsfelt skal det i vannsøyle eller bunn ikke tillates tiltak som kan skade eller ødelegge områdenes kartlagte funksjon.»

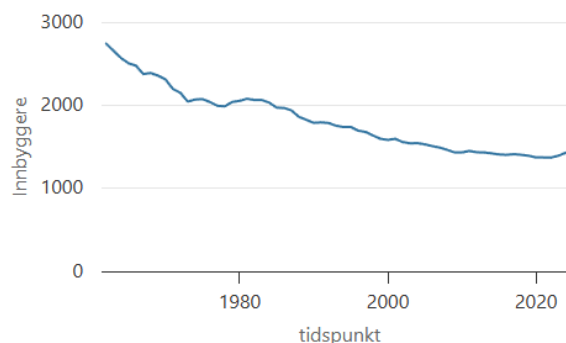
Pågående planarbeid

Det arbeides med ny arealdel for Dønna kommune. I denne foreslås området avsatt til Fritids og turistformål (1170), i tråd med slik driften har vært siste 30 år.

Fylkesplan for Nordland 2013-2025 inneholder arealpolitiske retningslinjer for by- og tettstedsutvikling, naturressurser, kulturminner og landskap, næringsutvikling, kystsonen, og klima og klimatilpasning. Disse retningslinjene er uttrykk for vesentlige regionale interesser i arealforvaltningen i Nordland.

Fylkesplanen retningslinjer retter seg primært mot kommuneplanleggingen. I det videre vurderes det om dette planforslaget er i strid med retningslinjene.

Folketall

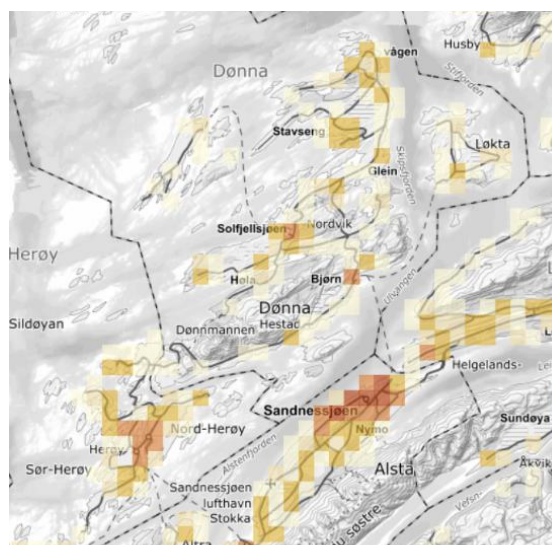


Illustrasjon 3: Befolkningsutviklingen i Dønna kommune.

By og tettstedsutvikling

«Byer og tettsteds funksjon som positive drivkrefter for Nordlandssamfunnet skal utvikles basert på stedets kvaliteter og lokale fortrinn.»

Planforslaget understøtter utviklingen av Dønna som kommune gjennom å vise frem kommunen som destinasjon og ved å støtte arbeidslivet. Kommunen har mistet nesten halve befolkningen siden begynnelsen på 60-tallet, men trenden kan se ut til å være snudd. Etablering av arbeidsplasser er helt sentralt for å lykkes som samfunn, og turisme kommer til å spille en viktig rolle for øysamfunnet i årene som kommer. Befolkningen på øya bor spredt, og er ikke stor nok til å rettferdiggjøre et godt kollektivtilbud. Befolkningen er konsentrert



Illustrasjon 4: SSBs «heat map» over befolkning innenfor en kvadratkilometer. Største tetthet på Dønna er Solfjellsjøen med ca. 250 innbyggere.

rundt Solfjellsjøen og Bjørn. Planområdet ligger med kort avstand til begge disse områdene.

Næringsutvikling

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

- d) Arealplanleggingen skal sikre ressursgrunnlaget for fiskeri, akvakultur, bergverk/mineraler, jordbruk, skogbruk, reindrift og andre utmarksnæringer.
- f) Arealplanleggingen skal sikre ressursgrunnlaget, herunder natur-, landskaps- og kulturverdier, for reiseliv.

«Brygga» er en etablert virksomhet plassert på et lite nes, hvor det allerede er bygget helt ut i vannkanten. Landarealene i planen utgjør bare 8,5 daa, og det er arealene «bak» dagens bebyggelse som skal bebygges. Det er ingen historikk med konflikt med fiskenæringen, og satsingen støtter grunnlaget for å ha reiseliv på Dønna.

Kystsonen

«I kystsonen skal det være en samordnet og helhetlig arealdisponering, der land og sjø ses i sammenheng»

- e) Funksjonell strandsone
- 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.
- g) Dersom kommunen finner å legge til rette for bruk i 100-metersbeltet / den funksjonelle strandsonen, skal sjørelaterte næringsetableringer prioriteres framfor andre tiltak.
- h) Strandsonen skal bevares som et attraktivt og tilgjengelig område for friluftsliv og naturopplevelse. Viktig naturmangfold skal ivaretas.
- i) Ved planlegging av ny fritidsbebyggelse skal også behovet for naust og flytebrygge vurderes, og ev. synliggjøres i plan. Lokalisering bør planlegges i sammenheng med eksisterende infrastruktur og bebyggelse.
- j) Arealplanlegging på alle nivå må sikre at akvakulturnæringen får tilstrekkelige og tilfredsstillende arealer til en bærekraftig produksjon.
- k) I gyte- og oppvekstområder for fisk skal det ikke igangsettes virksomhet som kan skade disse områdene. Hensynet til marint biologisk mangfold skal vektlegges i forvaltningen. Slike områder, samt viktige fiskeområder skal avsettes i kommuneplanen.

Planforslaget er i prinsippet i tråd med retningslinjene som gjelder Kystsonen.

Klima og klimatilpasning

«Arealforvaltningen i Nordland skal innarbeide tiltak og virkemidler for å redusere utslipp av klimagasser og styrke tilpasningsevnen til et endret klima.»

Forhold som går på klimatilpasninger er ivaretatt.

Konsekvensutredning – vurdering av krav

Hensikten med konsekvensutredninger er «er å sikre at hensynet til miljø og samfunn blir tatt i betraktning under forberedelsen av planer og tiltak, og når det tas stilling til om og på hvilke vilkår planer eller tiltak kan gjennomføres.»

Det ble konkludert med at det ikke var behov for konsekvensutredning da planinitiativet ble laget. I etterkant er det gjort en vurdering av naturmangfold (Vedlegg 04_Naturmangfoldvurdering). I vurderinger fremkommer det:

«Det er gjort en omfattende gjennomgang av eksisterende kunnskapsgrunnlag og vi kan i denne saken ikke se at tiltaket vil komme i konflikt med naturmangfold eller andre interesser.»

«Det er ingen konkrete holdepunkter for at det er risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet. Det foreligger ingen grunn til å tro at arter eller bestander som er truet eller marine naturtyper som er truet eller viktige kan bli negativt påvirket av det omsøkte tiltaket.»

Følgelig har det ikke kommet til informasjon som tilsier at det skal utarbeides en konsekvensutredning.

Varsling og inntakne forhåndsuttalelser

Annonse, nettside og nabovarsel

07. oktober 2025 ble planarbeidet kunngjort i Helgelands blad. Det ble opprettet landingsside for planarbeidet på plankonsulentens hjemmeside 2. oktober.: www.byggsoker.no/n_4_Oppstart-av-planarbeid-Brygga-i-Berfjord

Naboer i vid forstand ble varslet via Altinn. Det ble ikke sendt inn merknader eller innspill fra naboer. Hjemmelshaverne til disse eiendommene mottok varsel:

G.nr.	Br.nr
46	1, 2, 3, 5, 6, 9, 10, 11, 12, 13, 16, 17, 20
47	3



Berørte

I samråd med kommunen ble disse berørte identifisert:

Fylkeskommune, Statsforvalter, Kystverket, NVE, Mattilsynet, Samediggi, Røssåga/Toven Reinbeitedistrikt, Linea AS (El installasjoner), Helgeland Havn (Havne- og farvannsloven), Helgeland brann (adkomst utrykningskjøretøy), Nordland politidistrikt.

Av disse kom det innspill fra Statsforvalter og Fylkeskommune, Sametinget kom med en påminnelse, mens Mattilsynet opplyste at de ikke hadde noen kommentar.

I arbeidet med ROS-analysen kontaktet plankonsulenten i tillegg ambulansetjenesten og Helgeland Brann.

Statsforvalteren i Nordland

Naturmangfold

Det skal gjøres en vurdering av hvorvidt tiltak i planen vil kunne påvirke naturtypen og naturmangfold etter naturmangfoldlovens miljørettslige prinsipper §§ 8-12.

Vurdering av naturmangfold er gjort ifm. planarbeidet.

Forurensing

Henviser til Plan og bygningsloven § 27-2: «Før opprettelse eller endring av eiendom til bebyggelse eller oppføring av bygning blir godkjent, skal bortledning av avløpsvann være sikret og i samsvar med forurensningsloven».

Dette svares ut under innspillene fra fylkeskommunen. Det er utarbeidet et eget notat/konsept for avløp av VA/miljø-konsulent.

Samfunnssikkerhet og beredskap

Klimatilpasning – henvisning til veileder og framskrivninger for temperatur, nedbør og havnivåstigning.

Havnivåstigning er ivarettatt i bestemmelsene.

Nordland fylkeskommune

Arealpolitikk - Fylkesplan for Nordland 2013-2025

Temaet er drøftet under kapittelet «Planstatus og forhold til kommuneplan og regionale planer».

Kulturminner og kulturmiljø

Fylkeskommunen viser til at planforslaget ikke er i strid med nyere eller eldre verneverdige kulturminner.

Det legges inn en generell aktsomhetsbestemmelse i reguleringsbestemmelsene.

Vannforvaltning

«Planområdet ligger innenfor Nordland og Jan Mayen vannregion, og omfattes dermed av Regional plan for vannforvaltning 2022–2027. Forskriften skal ligge til grunn for planarbeidet.»

«Planarbeidet må gjøre rede for hvordan planen vil påvirke berørte vannforekomster, og hvilken betydning planen kan ha for oppnåelsen av miljømålene. Kunnskapsgrunnlaget må være tilstrekkelig for at kommunen skal kunne vurdere planforslaget opp mot vannforskriften § 12.»

Wiese Vann og Miljø AS har utarbeidet et notat/konsept for planområdet med utgangspunkt i merknaden fra Fylkeskommunen.

Naturmangfold

«Fylkeskommunen anbefaler likevel at det utarbeides en oppdatert naturmangfoldvurdering som del av planbeskrivelsen, i tråd med naturmangfoldlovens §§ 8–12.»

Vurdering av naturmangfold er gjort ifm. planarbeidet. Vurderingen ligger i vedlegg 4_Naturmangfoldvurdering.

Klima og klimatilpassing

«Nordland fylkeskommune anbefaler at klimatilpasning vurderes som en del av planbeskrivelsen, og at det innarbeides konkrete bestemmelser i reguleringsplanen som sikrer robusthet mot framtidige klimautfordringer. Dette kan omfatte krav til høydeplassering, overvannshåndtering, materialvalg og tiltak som reduserer sårbarhet for stormflo og erosjon. Klimahensyn bør også ses i sammenheng med naturmangfold og landskapstilpassing, for å sikre helhetlig og bærekraftig utvikling.»

Klimatilpassing behandles under Planens innhold og utforming.

Reindrift

«Fylkeskommunen gjør videre oppmerksom på at planområdet ligger innenfor Røssåga/Toven/Syv søstre reinbeitedistrikt, der det i Landbruksdirektoratets reindriftskart er registrert som årstidsbeite sein vinterland.»

«Fylkeskommunen minner om konsultasjonsplikten for kommuner og fylkeskommuner jf. samelovens § 4-4 i saker som er knyttet til naturgrunnlaget for samisk kultur, se også lovens kapittel 4.»

Kunngjøring gikk ut til Røssåga/Toven/Syv søstre reinbeitedistrikt og Samediggi.

Landskap og strandsone

«Fylkeskommunen oppfordrer forslagsstiller til å ivareta allmenn ferdselsrett i strandsonen og landskapshensyn når bebyggelse plasseres og planforslaget utformes.»

Forholdet behandles grundig i den helhetlige gjennomgangen under overskriften «Planens innhold og utforming».

Mattilsynet

«Mattilsynet har ingen kommentarer til oppstart av planarbeid reguleringsplan Brygga i Berfjord, Dønna kommune.»

Samdiggi

«Vi minner om aktsomhets- og meldeplikten etter kulturminneloven. Skulle det under anleggsarbeidet komme fram spor etter eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget omgående, jf. kulturminneloven § 8 annet ledd. Vi forutsetter at dette pålegget videreformidles til dem som skal utføre arbeidet.»

Det legges inn en generell aktsomhetsbestemmelse som svar på innspillet.

Landbruk

Forslag til reguleringsplan er forelagt kommunenes landbruksavdeling:

«Landbruksfaglig uttalelse i forbindelse med reguleringsplan for Brygga i Berfjord.

Området er i kommuneplanen avsatt til LNFR-formål. I henhold til gårdskart (AR5) har eiendom gnr/bnr. 46/4 totalt 8,7 dekar fulldyrket jord. Vedlagt plan viser at det fulldyrkede arealet på eiendommen ikke berøres av reguleringsforslaget.

Ifølge planbeskrivelsen er reguleringsplanens samlede areal 14,7 daa, hvorav 8,3 daa ligger på land.

Ifølge Kilden er det omtrent 4,5 dekar skog av middels bonitet og omtrent 1,5 dekar annet markslag på det regulerte området.

Det vurderes at skogen er av lav kvalitet. Området som omfattes av reguleringsplanen kan benyttes til beite, men arealet er av begrenset omfang og kvalitet. På denne bakgrunn vurderes det som forsvarlig at området reguleres til det omsøkte formålet.

Det er viktig at resterende utmarksarealer som ikke omfattes av reguleringsplanen skal benyttes som beiteområder for husdyr. For å sikre at beiting kan foregå helt inntil reguleringsplanens grenser anbefales det at det stilles vilkår om at tiltakshaver skal gjerde inn og vedlikeholde husdyrsikre gjerder rundt det regulerte området. Gjerdet må plasseres på en måte som ikke skaper driftsmessige utfordringer for bruk av omkringliggende beitearealer og annen jordbruksdrift.

Under disse forutsetningene vurderer landbruksforvaltningen at tiltaket kan aksepteres, og landbruk har ingen innvendinger til at planforslaget legges frem for politisk behandling.»

Det er allerede ført opp gjerder mot beiteområdene i dag. Det legges i tillegg inn bestemmelse om gjerder.

Innkomne uttalelser og merknader etter førstegangshøring

Aktør n

Innholdet i kommentaren oppsummert.

Kommentar

Beskrivelse av hvordan kommentaren behandles og hvilke endringer i planen som følger av kommentaren.

ANDRE DEL

I denne delen presenteres planen i detalj. Valg av formål beskrives og relateres til bestemmelsene. Rammene for bebyggelsens utforming og plassering illustreres. Planens virkninger gjennomgås.

Planens innhold og utforming

Hensikten med planen er å legge til rette for bygging av 7 små hytter, et resepsjonsbygg, et naust, en badstue og en flytebrygge. Videre skal planen gi rettslig grunnlag for å kunne leie ut rom, leiligheter og hytter for noe lengre perioder enn hva som forbindes med overnatting.

Planen skrives med utgangspunkt i Plan og Bygningsloven fra 2008 som en detaljregulering. Disse formålene og juridiske linjene brukes innenfor planområdet.

Bebyggelse og anlegg - §12-5. Nr. 1

Det benyttes underformålet «1900 – Angitt bebyggelse og anleggsformål med andre angitte hovedformål». I plankartet er det angitt feltnavnene UTL1, UTL2, UTL3 og ØV. Forkortelsene står for Utleie 1-3 og Øvrig virksomhet. Det er innenfor UTL1-3 hvor det tillates oppføring av nye hytter. Innenfor ØV tillates det oppføring av resepsjonsbygg, badstue og naust.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur §12-5. Nr. 2

Det benyttes underformålene Kjøreveg, Annen veggrunn – grøntareal og Parkering.

Kjøreveg er inndelt KV1 og KV2. KV1 består av det eksisterende vegnettet og det veiarealet som må bygges for å få bygget parkeringsplassene nord i planområdet. KV2 ligger på eiendom 46/1, og er allerede fradelt slik at det skal være mulig å etablere adkomst via planområdet og inn på bruket. Det legges ikke inn krav om opparbeidelse av KV2.

Helgeland Brann pekte på at det er smalt og relativt bratt ned til det laveste P-nivået. Derfor er veier og kryss dimensjonert slik at det skal være mulig å snu for en tungbil. Vi har mottatt veilederen fra redningstjenesten, og så langt vi ser oppfyller vi kravene i denne.

Parkering løses desentralt innenfor planområdet, men slik at det skal være rimelig kort vei til hyttene. Siden hyttene er små, avsettes det ikke mer enn én P-plass per hytte. Det er et uttalt mål å ikke regulere inn en 100% dekning av parkeringsplasser, da disse er arealkrevende og må være forholdsvis plane, noe som betyr nedbygging og terrengarbeider. Man ønsker i stor grad å bevare landskapet, og da vil 100% dekning være en uheldig. Det er imidlertid slik at man sjelden har 100% belegg, slik at behovet for parkeringsplasser for det meste av tiden vil være mer enn nok. Erfaringene er at særlig ved konferanser, så kommer deltagere i hver sin bil. Overskytende behov har da vært løst på naboeiendommer, etter avtale.

Grønnstruktur § 12-5. Nr. 3

Det benyttes underformålet «friområde» for de ubygde arealene, fordi man innenfor dette formålet kan drive med noe tilrettelegging. Det vil eksempelvis være behov for å tekke frem

VA-ledninger. Typisk slites bunnvegetasjonen raskt bort der besøkende går. Da er det en fordel å kunne bygge en enkle trapper eller stier for å forhindre fall, og ellers sørge for at det ikke dras inn jord og smuss i hyttene.



Illustrasjon 5: Fotoet viser en stentrapp i naturen. Spor etter en eldre sti vises også. Trappen gjør lite ut av seg, og er laget av et naturmateriale. Selv om trappen er et klart inngrep, vil det ofte være et vel verd tiltak.

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone 12-5.

Nr. 3

Arealene i planområdet som befinner seg i sjøen er avsatt til «bruk og vern». Det er i dag flytebrygger som ligger i forbindelse med kai innenfor formålet, i tillegg reguleres det inn mulighet for ytterligere en flytebrygge ved at det er lagt inne **bestemmelsesområde #1** vis-a-vis UTL1. Det skal også være mulig med tiltak i direkte forbindelse med naustet ut i sjøen, slik at man kan få dratt opp båter.

Byggegrenser

For UTL1-UTL3 er det regulert inn byggegrenser. Det legges i tillegg inn bestemmelse om at formålsgrensen mellom formål 1900 (Angitt bebyggelse) og 6001 (Bruk og vern) gjelder som byggegrense. Det tas med en presisering om trapper, stier og lignende ikke er omfattet av byggegrensene.

Bebyggelsens utforming og plassering- landskapsmessige hensyn

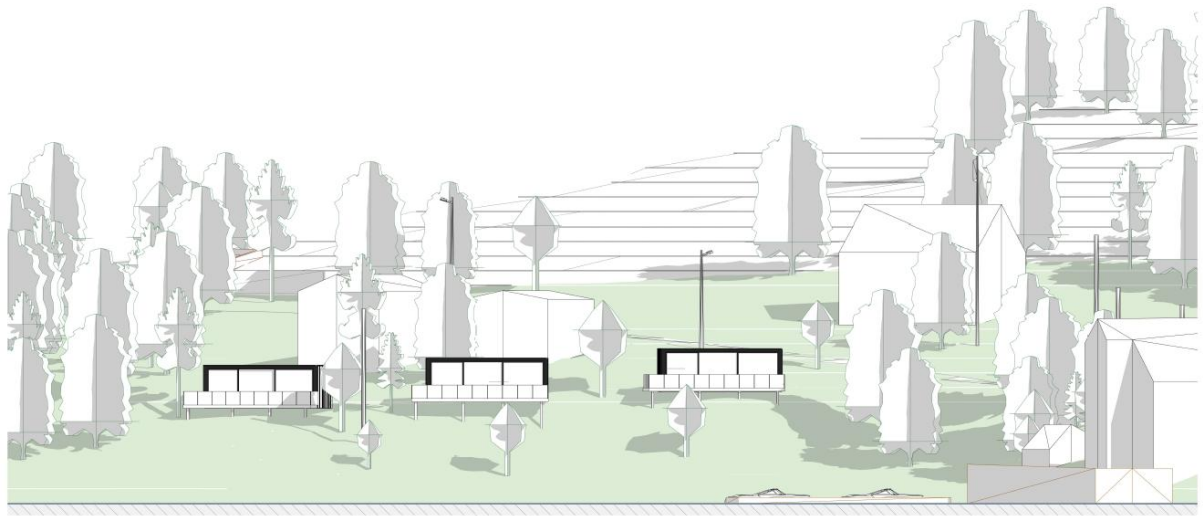
Til planforslaget er det utført relativt detaljert skisseprosjektering og det er i tillegg laget fotomontasjer basert på denne prosjekteringen. Som det fremkommer av bestemmelsene foreslås det at det kan bygges med flate tak, pulttak og saltak, mens illustrasjonene bare viser en hyttetype med flate tak. Det er følgelig volumene og plasseringene som er det som analyseres. Volumene og høydene er imidlertid i tråd med bestemmelsene, og har ligget til grunn for skrivingen av disse, og viser hvordan byggene kan settes ut i de ulike delområdene.



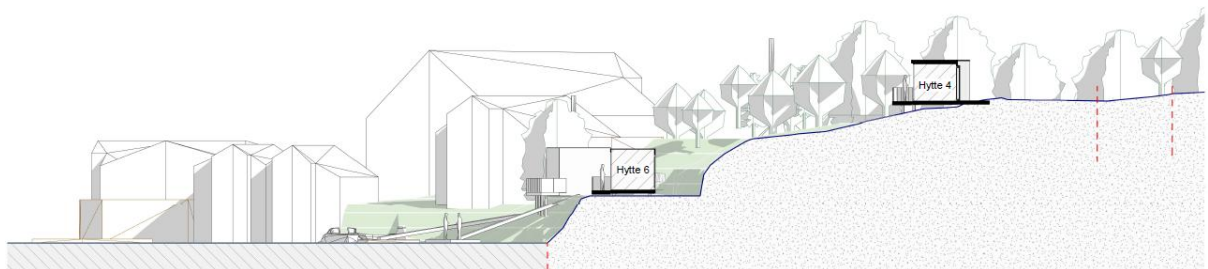
Illustrasjon 6: 3d perspektiv inn mot Gongstøvikja.



Illustrasjon 7 3d perspektiv inn fra vågen ved Kjiholmen.



Illustrasjon 8: Parallell projeksjon ved Gongstøvikja.



Illustrasjon 9: Terrengsnitt ved de østligste hyttene.



Illustrasjon 10 Foto sensommer 2025. Ubygd situasjon.



Illustrasjon 11 Fotomontasjen viser tre «generiske» hytter, naustet og resepsjonen



Illustrasjon 12 Foto sensommer 2025.



Illustrasjon 13 Fotomontasjen viser 4 nye hytter og ny flytebrygge.

Hyttene

Reguleringsplanen er skrevet med fabrikkbygde hytter i tankene. Styrken til produksjonsmetoden er at byggene typisk får bedre presisjon og kvalitet enn hva man klarer å oppnå ved plassbygging. Grunnen er at disse bygges i klimakontrollerte lokaler, slik at materialene ikke slår seg, samtidig som det brukes mer presise maskiner enn hva man har på byggeplass. Dette gir tettere og mer energieffektive bygg. Dimensjonene til et ferdig modulbygg vil begrenses av transport og veibredder. Disse hyttene er derfor ikke bredere enn 4 meter, og det er i planforslaget tatt utgangspunkt i hyttekropper på ca. 3,5 m utvendig bredde. En fordel med smal bygg er at de kan bygges i skrånede terreng uten særlige terrenginngrep. Det er i tillegg lagt inn krav til pelefundamentering for hyttene, slik at terrenginngrep må regnes som reversible. Når det skal detaljprosjekteres må det tas hensyn til framskrevet flomkote, 2,85 moh. Underkant av hyttene må legges med tilstrekkelig klaring.

Naustet

Naustet ser man for seg bør bygges slik at terreng tas opp i bygningskroppen, altså med en form for grunnmur i betong, med trehuset oppå. Naustet bør ikke legges over kote for stormflo, da det utfordrer hele funksjonen og blant annet vil kreve krananlegg. Tanken er at den delen av naustet som er uisolert, bygges slik at den tåler stormflo. I praksis vil det si en godt luftet konstruksjon, som kan spyles ren etter en flomhendelse.

Det er tatt høyde for at det kan bygges med knevegger, slik at andre etasje kan innredes. Etasjeskillet må legges over flomkote – 2,85 moh.

Det er tatt høyde for noe terrenginngrep i sonen nedfor naustet, slik at det kan ordnes med spill og opphal.



Illustrasjon 14: Stormflo i Øygarden 2017.

Resepsjonsbygget

Resepsjonsbygget er tenkt som et bygg med stort innslag av glass. Det er tenkt at bygget skal ha noe museumsinnhold, selv om det ikke formelt er tenkt som museum. Bygget er dimensjonert for å ha plass til en liten fiskebåt, og ellers nødvendige arealer til resepsjon. Bygget er delvis inspirert av båtmuseet på Kvarøy, som har en pen glassfasade og en båt på innsiden. Kvarøybygger er imidlertid en del større enn det bygget som det legges opp til i denne planen

Resepsjonsbygget skal bygges på relativt plan grunn, så her vil ordinær løsning med plate på mark være best.



Illustrasjon 15: Båtmuseet på Kvarøy.

Utnyttelsesgrad og byggehøyde

Hyttene

For hyttene måles høyder relativt til overkant gulv, fordi terrenghensynene blir ivare tatt med fundamenteringsmetoden og de smale bygningskroppene. Innfor hvert delfelt tillates det enten flatt tak, pulttak eller saltak, for å oppnå samhörighet i grupper.

Utnyttelsesgraden fastsettes som BRA, og den totale utnyttelsen er dermed regulert innenfor hvert delfelt UTL1-3 ut fra tillat regulert antall hytter og tillat BRA.

Naustet og resepsjonen

Siden naustet og resepsjonen får tradisjonell fundamentering, reguleres høyden ut fra gjennomsnittlig planert terreng. Naustet bygges med delvis sokkel, og det tas høyde for at loftet skal kunne innredes. Resepsjonen bygges med plate på mark.

Utnyttelsen fastsettes som BYA for disse to byggene. For naustet anses målene 4,6m x 7m som tilstrekkelige, og det rundes opp til 35 m².

For resepsjonen regnes 5m x 6,5m som tilstrekkelig, og det rundes av til 35 m² BYA.



Illustrasjon 16: Skisse av naust i Gångstøvikja



Illustrasjon 17: Skisse av resepsjonsbygg.

Vann, avløp og EL

For vann og avløp vises det til vedleggene 5 og 6, utarbeidet av Wiese vann og miljø. Det er startet opp en egen prosess med Lina AS, som ledningseier for EL.

Klimatilpasning og overvannshåndtering

Planen innarbeider tiltak for å møte framtidige klimautfordringer. Dette omfatter:

Høydeplassering av bygg for å sikre mot stormflo, basert på Kartverkets havnivåprognoser. Relevant flomkote, ifølge Statsforvalterens framskrivning, er 2,85 i et 200 års perspektiv. Det er for UTL1 og naustet hvor man må vise noe aktsomhet. I skisseprosjekteringen er hyttene lagt med overkant gulv på kote 3,60 og naustets overkant gulv for etasjeskille er på samme nivå.

Overvann skal ikke knyttes til kommunalt nett. Det er veldig beskjedne takflater, slik at det normalt vil være tilstrekkelig med å lede overvannet ut på marken. Ved flate tak, med parapet på fire sider, ledes takvannet ned på innsiden av bygget. Da skal takvannet ledes i rør ned i bakken, slik at det ikke dannes trekk i røret som går inni bygget. For pult- og saltak går takvannet ned i rør og kan fordøyes i sandfang. I utgangspunktet er det tilstrekkelig å lede det med utkast ut på mark.

Universell utforming

Kravet til universell utforming følger av TEK 17 §12-7 (7):

«I byggverk med krav om universell utforming, som har mange rom med samme funksjon, er det tilstrekkelig at 1/10 av rommene er universelt utformet i henhold til bestemmelser i forskriften. Dette gjelder likevel ikke der den forutsatte bruken tilsier at flere eller alle rom skal være universelt utformet.»

Veiledningen tydeliggjør hva som menes med «samme funksjon». «Eksempler på mange rom med samme funksjon kan være gjesterom i overnattingsbygg, for eksempel hotell, campinghytter og lignende, eller prøverom i butikker.»

Følgelig er det et krav at 10% rommene skal være universelt utformet. I arbeidet med planen var universell utforming tema. Det finnes alt rom som er tilrettelagt for rullestol i den eksisterende bebyggelsen, og utearealene er også godt tilrettelagte. Det ble derfor konkludert med at man legger til rette for at de 10 prosentene i den eksisterende bebyggelsen. I den forbindelsen må det derfor dokumenteres hvordan kravet skal oppnås, når det fremmes nye byggesaker. Hvis et rom er egnet, men ikke tilrettelagt, så bør man likevel kunne fremme byggesaken og få igangsettingstillatelse. Imidlertid må det være en forutsetning at universell utforming er på plass når det skal søkes om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Et eksempel på dette kunne være et rom eller leilighet hvor det må etableres en rampe for å få til trinnløst inngangsparti, eller hvor man trenger å sette inn en dør med større bredde.

For å ikke havne en situasjon hvor kravet ikke oppfylles, legges det inn i bestemmelsene at dokumentasjon må følge byggesakene og at brukstillatelse eller ferdigattest ikke kan utstedes før kravet er ivarettatt.

VIRKNINGER AV PLANEN

Kulturmiljø

Kulturminner og kulturmiljø defineres i Kulturminneloven §2. Første, andre og fjerde ledd sier:

«Med kulturminner menes alle spor etter menneskelig virksomhet i vårt fysiske miljø, herunder lokaliteter det knytter seg historiske hendelser, tro eller tradisjon til.

Med kulturmiljøer menes områder hvor kulturminner inngår som del av en større helhet eller sammenheng.

Etter denne lov er det kulturhistorisk eller arkitektonisk verdifulle kulturminner og kulturmiljøer som kan vernes. Ved vurdering av verneverdier kan det i tillegg legges vekt på viktige naturverdier knyttet til kulturminnene.»

Innenfor planområdet er det kun nyere bebyggelse. Hovedbygget ble oppført tidlig på 70-tallet, mens det meste av bryggeanlegg, hytter, naust og



Illustrasjon 18: «Brygga» liggende nederst på neset i Dalsvågjen.

leilighetsbygg, ble bygget mellom 2003 og 2013. Det er dermed ingen kulturminner som berøres. Man kjenner ikke til andre kulturminner innenfor planområdet.

Landskapsbilde

Dønna har en et «fjellmassiv» som ligger orientert sørvest – nordøst. Nordvest for fjellpartiet ligger en blanding av slettelandskaper og lavere men kupert terreng.

Planområdet ligger ned mot Dalsvågjen med Kulifjellet mot sørøst. Området er ellers halvkupert med sletter og mindre høyder. Vegetasjonen i området består av løvtrær og plantet granskog.



Illustrasjon 19 Fremtidig bebyggelse sett fra Gongstøvikja.

Den planlagte hyttebebyggelsen er på ett plan, med lave gesimshøyder. Naustet kan få to plan, men blir liggende delvis skjøvet inn i terrenget. Bebyggelsen som et hele blir liggende inn mot et bakenforliggende terreng, slik at det ikke oppstår silhuett. Det er lite bebyggelse innover Dalsvågjen, og det er omtrent én kilometer til nærmeste bebyggelse med fri siktlinje til «Brygga».



Illustrasjon 20: Dønna sett omtrent fra rett øst. «Dønnamannen» med sine 856 m ligger sør på øya.

Naturmangfold

Det vises til Naturmangfoldvurderingen laget av Aspecto. Planområdet er kartlagt med hensyn til naturmangfold, og vurderingen bygger på prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8–12. Det er registrert enkelte arter med rødlistestatus, blant annet storspove (EN), fiskemåke (VU), gråmåke (VU), granmeis (VU), tyvjo (VU) og hare (NT), samt flere vanlige arter og vegetasjonstyper. Vannforekomsten Dalsvågen har god økologisk tilstand, og tiltaket vurderes ikke å forringe denne.

Bunnen består av skjellsand og leire, og etablering av flytebrygge anses som et reversibelt tiltak uten vesentlig påvirkning på naturmangfoldet. Det foreligger ingen holdepunkter for at truede arter eller marine naturtyper vil bli negativt påvirket. Planen innebærer begrensede inngrep i vegetasjon, og friområder bevares i stor grad. Samlet vurdering er at tiltaket er miljømessig forsvarlig og at føre-var-prinsippet ikke kommer til anvendelse.

Barn og unge

Reguleringsplanen vil ha positiv virkning på barn og unge. Besøkende barn vil oppleve å bo tett på naturen, med mulighet til å leke på brygger og i fjæra, være med på fisketurer og fjellturer. Planen legger til rette for trygge leke- og oppholdsarealer, og adkomstveier og stier skal utformes slik at barn kan ferdes sikkert, med god oversikt for foresatte. Barn og unge får mulighet til varierte aktiviteter som friluftsliv, bading, fisking og utforsking av naturen, noe som gir både fysisk aktivitet og læring. Oppholdsområder og brygger gir rom for sosialt samvær og fellesskap, som styrker trivsel og inkludering. Krav til universell utforming sikrer at barn med nedsatt funksjonsevne også kan delta. Brygger og stier skal utformes med hensyn til sikkerhet.

Klimavirkninger av planen

Klimagassutslipp

Gjennomføring av planen vil medføre klimagassutslipp knyttet til oppføring av den nye bebyggelsen. Utslippene er hovedsakelig relatert til materialbruk, transport av varer og maskiner, samt energibruk i byggefasen. Omfanget vurderes som begrenset, da tiltakene er småskala og samlet bebygd areal er lavt. I tillegg er pelefundamentering skånsomt, da betongbruken er minimal.

Naturinngrep og karbonlagring

Planen medfører noe fjerning av vegetasjon i områder der bygg og stier etableres. Friområder og grønnsstruktur bevares i stor grad, og det tillates kun mindre terrenginngrep. Dette bidrar til å opprettholde karbonbinding og redusere klimagassutslipp fra nedbygging av natur.

Avbøtende tiltak

Bevaring av friområder og vegetasjon som regulert i bestemmelsene. Bruk av energieffektive løsninger og materialer med lavt karbonavtrykk. Dimensjonering av bygg for stormflo og bruk av naturbaserte løsninger for overvannshåndtering.

Samlet vurdering

Planen vurderes å ha begrensede negative virkninger for klima, da den omfatter småskala utbygging med lav utnyttelsesgrad og krav til terrengtilpasning. Positive tiltak som bevaring av grønnsstruktur og krav til klimatilpasning bidrar til å redusere risiko og utslipp.

Samfunnsnytte

Planen vil kunne gi positive effekter for lokalsamfunnet. Tiltaket styrker reiselivsnæringen ved å øke kapasiteten for besøkende, og dermed være med på å øke etterspørselen etter arbeidskraft. Med utvidelsen i kapasitet bør man også kunne se på en forlengelse av sesong og drift. Videre gir planen attraktive tilbud for både fastboende og besøkende, og understøtter kommunens mål om bærekraftig utvikling.

Konklusjon

Planforslaget er i tråd med foreslått avsatt areal i ny arealdel til kommuneplanen. Naturmangfold og samfunnssikkerhet blir ivaretatt. Landskap og natur hensyntas. Forslaget er dermed bærekraftig innenfor disse relevante og viktige parameterne.

Samfunnsøkonomisk har forslaget klare positive trekk. Det styrker en satsing som allerede er lønnsom, den understøtter lokalt næringsliv og samfunn, og den er med på å sette Dønna på kartet som destinasjon for turister.

TREDJE DEL

Tredje og siste del dreier seg om hvorvidt planområdet og områdene rundt har de fysiske egenskapene som kreves for at utbyggingen kan gjøres på en trygg måte. Dette belyses med NVEs kartbaserte veileder til reguleringsplan, samt prosedyren for å oppnå tilstrekkelig sikkerhet for områdeskred, beskrevet i 2019-veilederen til NVE. Avslutningsvis er det utarbeidet en ROS-analyse, og det er beskrevet hvordan denne analysen er ivaretatt i plankartet og bestemmelsene.

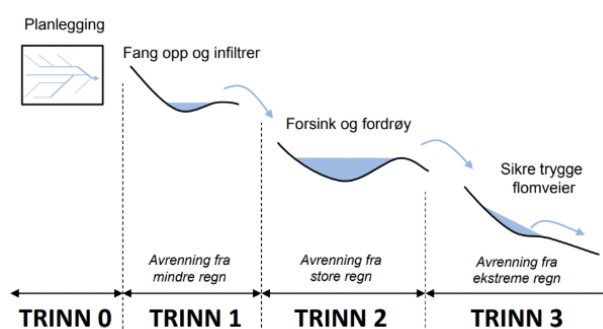
NVEs kartbaserte veileder til reguleringsplan

Reguleringsplaner må ivareta nasjonale og vesentlige regionale interesser knyttet til sikkerhet mot flom, erosjon, skred og overvann allmenne interesser i vassdrag og grunnvann anlegg for energiproduksjon og framføring av elektrisk kraft.

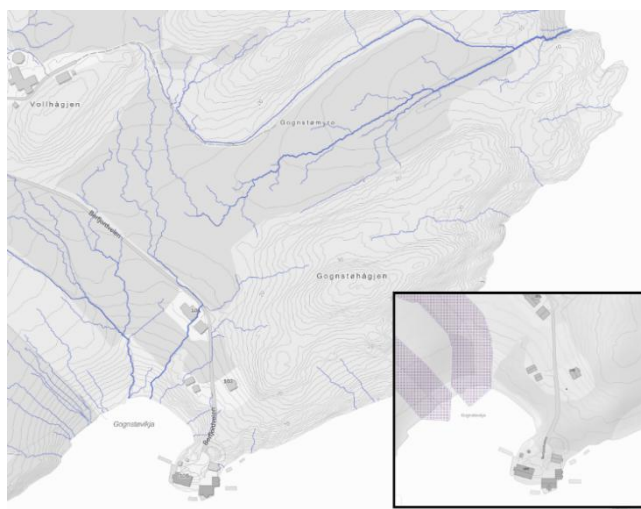
Tema 3 og 4, Overvann

Oversikten under viser aktuelle drenslinjer for området. En stor del av overvannet går fra Gognstadhågien mot øst eller ut på Gognstømyra i nordvest. Det er imidlertid en litt større drenslinje som følger grøftene langs Berfjordveien, og som krysser over veien ved Berfjordveien 101, og finner veien ned til Gognstøvikja. En annen større drenslinje kommer også ut i Gognstøvikja, litt lenger vest. Sistnevnte er gitt aktsomhetsområde i NVEs kart. Begge drenslinjene ligger med god avstand til de framtidige byggeområdene. En svakt tegnet drenslinje kan se ut til å ligge i nærheten av det vestligste byggeområdet. Ved gjennomføring av tiltak vil terrenget kunne leses nærmere, og det vil gjøres stedlig vurdering ift. evt. behov for lokal arrondering.

Når det kommer til 3-trinn strategien for overvann, så er det bare deler av denne som i praksis er relevant for planområdet. En hovedhensikt med 3-trinn strategien er å drøye overvann på eiendommer, slik at det enten infiltreres, eller bremses før det slippes inn på offentlige avløps og/eller overvannsledninger. Bakgrunnen er at man venter mer intens nedbør i forbindelse med klimaendringer. Det er et generelt problem i mange kommuner at overvannsledningene ikke er tilstrekkelig dimensjonert for nedbørstopper, eller også at overvannet går rett inn på avløpsledningene, noe som har ledet til at urensset avløpsvann har gått ut i sjø og vassdrag. Dette planområdet ligger ved havet, slik at ikke noe av overvannet vil belaste offentlige ledninger.



Illustrasjon 21: Skjematisk fremstilling av trinnene i overvannsplanlegging.



Illustrasjon 22: Drenslinjer i og utenfor planområdet.

Det tredje steget i strategien har imidlertid relevans. Dette punktet dreier seg om kraftige regnhendelser ikke skal gi materielle skader. Kartet med drenslinjer indikerer ikke vesentlig skadepotensiale. Området har jevnt fall mot sjøen, slik at det ikke er fare for oppstuvning. Drenslinjene ligger også med god avstand til fremtidig bebyggelse, eller kan enkelt legges utenom bebyggelse. Ekstremregn vil kunne vaske ut veier, men dette må regnes som forhold som tas som vedlikehold, og kan avbøtes alminnelig grøfting, mindre kulverter og veigradering etter behov.

Tema 5 og 6, Flom

Ingen aktuelle fremtidige tiltak ligger i aktsomhetsområde for flom.

Spesielt om stormflo

Statsforvalter og Fylkeskommune retter oppmerksomheten mot klima og klimatilpasning. Det er blant annet utarbeidet en tabell over fremtidige stormflonivåer for Nordlandskommunene. For Dønna angis 285 cm for en 200-års flom og 299 cm for en 1000-års flom. Dette samsvarer med kartverkets «Se havnivå i kart»

Det vurderes at bølgevirkning er svært begrenset, da det er korte åpne havstrek, og planområdet ligger inn i en fjord. Planen vil få bestemmelser om høydeplassering, hvor stormflo er hensyntatt.

Tema 7, Erosjon langs vassdrag

Tema utgår, ingen aktuelle vassdrag.

Tema 8-12, Skred i bratt terreng

Tema utgår, planområdet er ikke utsatt for skred som følge av bratt terreng.

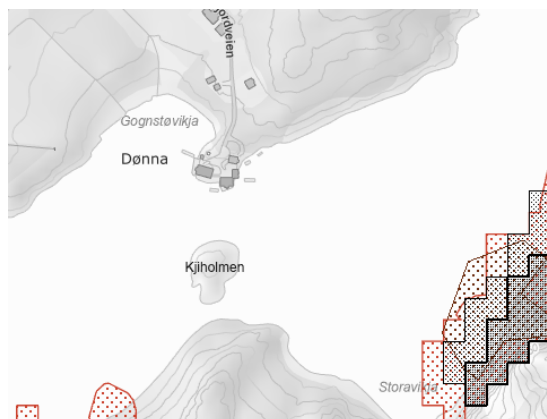
Tema 13-15, Kvikkleireskred/områdeskred

Området ligger ikke en kartlagt sone for kvikkleireskred.

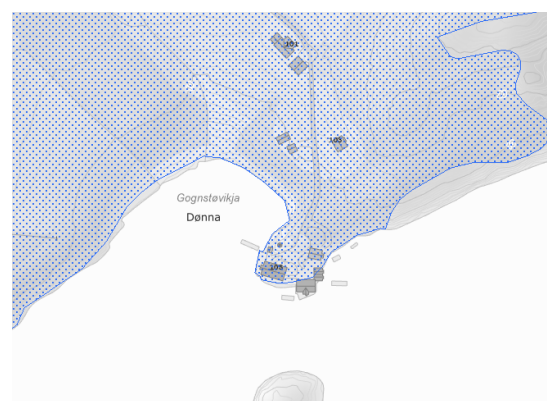
Området ligger i et område hvor det gjelder aktsomhet for kvikkleireskred. For slike områder har NVE utarbeidet en veileder i 2019. Veilederen inneholder en prosedyre med elleve trinn. Hvis prosedyren ikke kan avsluttes før trinn 4, skal en geoteknikker stå for geotekniske vurderinger. Prosedyren gjennomgås under avsnittet «NVE 2019 veileder»



Illustrasjon 23: 200-års stormflo basert på havnivåframskriving.



Illustrasjon 24: Planområdet er ikke skredutsatt som følge av bratt terreng.



Illustrasjon 25: «Kvikkleireskred aktsomhet»

Tema16, Vassdrag og grunnvann

Som vassdrag regnes alt stillestående eller rennende overflatevann med årssikker vannføring, med tilhørende bunn og bredder inntil høyeste vanlige flomvannstand.

Årssikker vannføring er definert som «vannføring som ved middeltemperatur over frysepunktet ikke tørker ut av naturlige årsaker oftere enn hvert tiende år i gjennomsnitt».

Det er avklart om «bekken» som renner ut i Gognstøvikja ikke er et vassdrag. Bekken tørker ut hver sommer etter noen få uker med tørke.

Veilederen konkluderer med at tema da ikke er relevant for plansaken.



Illustrasjon 26 Bekken som munner ut ved Gognstøvikja er ikke årssikker.

Tema 17, Vernede vassdrag

Tema utgår. Ingen treff på vernede vassdrag.

Tema 18 og 19, Energianlegg og energirelaterte kulturminner

Tema utgår. Ikke relevant i plansaken.

Tema 19, Energirelaterte kulturminner

Tema utgår. Ikke relevant i plansaken.

NVE 2019 veileder

Prosedyren for å oppnå tilstrekkelig sikkerhet for områdeskred er beskrevet i veilederens kapittel 3. Prosedyren kan grovt sett deles i to hoveddeler; Del 1, som omfatter steg 1-3, for innledende vurderinger og avgrensning av aktsomhetsområder for områdeskredfare, og del 2, som omfatter steg 4-11, for utredning av faresoner med tilhørende dokumentasjon. Steg 4-11, med tilhørende kvalitetssikring, krever geoteknisk kompetanse iht. kap. 3.1. Steg 5-11 er utdypet i kap. 4 Soneutredning.

Veilederen forslår slike leveranser:

Steg 1-3

Notat eller en rapport som oppsummerer de vurderingene som er gjort, som et vedlegg til ROS-analysen for planen/tiltaket (pbl § 4-3). Ligger tiltaket over marin grense vil en enkel forklaring i f.eks. ROS-analysen være tilstrekkelig.

Steg 4-11

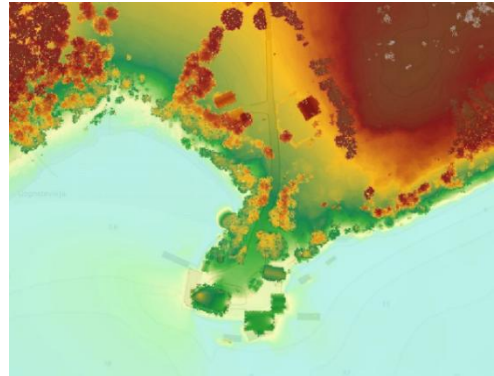
Geoteknisk notat(er) eller rapport(er) som dokumentasjon. Dette inkluderer alle grunnundersøkelser som vurderingene bygger på.

Prosedyre, steg 1-3

Innledende beskrivelse

Planområdet består av områdene ved stranden og neset i Gongståvikja opp til naboeiendommen. Terrenget stiger opp mot Gongstøhågen, som er et «høyereliggende» område relativt til planområdet.

Mange steder innenfor planområdet kommer fjellet frem i dagen. Områdene i viken er gjengrodd, men også her kan fjell ses blant annet der strømstolpen er forankret.



Illustrasjon 27: Høydedata fra lidarskanning.

Steg 1 - Undersøk om det finnes registrerte faresoner (kvikkleiresoner) i området

I undersøkelsene er NVEs «[Temakart Kvikkleireskredfare](#)» brukt. Det er ingen treff på kvikkleire innenfor eller i nærheten av planområdet.

Steg 2 - Avgrens områder med mulig marin leire

Temakartet viser at omtrent alle arealene under marin grense er medtatt. Marin grense ligger omtrent 100 meter over havet på Dønna. Unntaket er de arealene som under «Markslag» er definert med grunnforhold «Fjell i dagen». Øvrige arealer ligger som «jorddekt».

Planområdet ligger følgelig i sin helhet i område som er omfattet av skravur for aktsomhet.



Illustrasjon 28: Blå prikker: aktsomhet, det grå arealet: Fjell i dagen.

Veilederen oppgir at «ved påvist berg i dagen eller grunt til berg (< 2 m), er det ikke fare for at det vil utløses områdeskred.» For at området skal kunne «friskmeldes» skal det dokumenteres at det er fjell i dagen eller grunt til fjell i et område «som er representativt for hele byggeområdet/planområdet og områdene ovenfor».

Fotodokumentasjon – fjell i dagen

Området som svarer til UTL1 og UTL2

Fotoet viser tydelig fjell i ved vannet og i skråningen overfor.



Området som svarer til regulert bebyggelse for badstue og resepsjon

Tydelig fjell i dagen ned mot sjøen og på platået.



Området ved stranden

Også ved stranden ser man fjelli dagen. Blant annet er strømstolpen forankret i fjell.



Prosedyren avslutte etter trinn to. Det er synlig fjell i dagen på de relevante områdene, og det er ikke registrert fare for kvikkleireskred fra høyereliggende områder.

Risiko og sårbarhetsvurdering (ROS)

Innledning

Ros-analysen bygger på DSBs veileder fra 2017, kommunens helhetlige ROS analyse, forventinger fra Statsforvalter og fylkeskommune, tilgjengelig informasjon i offentlige kart samt vurderinger knyttet til den tiltenkte driften. *NVEs kartbaserte veileder for reguleringsplan og Prosedyre etter NVE veilederen fra 2019* ble gjennomgått i forgående avsnitt.

Beskrivelse av planområdet

Planområde ligger øst på Dønna, omtrent ni kilometer fra kommunesenteret Solfjellsjøen og 7,5 km fra Fergeleiet på Bjørn. Det er fergeforbindelse fra Sandnessjøen til Bjørn, på Dønna. Innenfor planområdet er det eksisterende bebyggelse med hovedhus og hytter og leiligheter. Det tilbys blant annet rom for overnatting, konferanser og arrangementer.

Identifisering av uønskede hendelser

Kommunens helhetlige ROS-analyse

Dønna har utarbeidet en Helhetlig risiko -og sårbarhetsanalyse for perioden 2024-2027. ROS-analysen identifiserer ulike farer. Relevante farer er satt i kursiv:

- *Ekstremvær*
- *Stormflo*
- IKT-svikt
- *Brann*
- *Vannforsyningsbrudd*
- Sikkerhetspolitiske kriser

Det er utarbeidet 14 hovedscenarier. Et flertall av scenarioene er knyttet til kommunes samfunnsoppgave, og har ikke direkte relevans.

1. *Ekstremvær med strømbrytning, stormflo* og skade på Dønna omsorgssenter
2. Grunnstøting i kommunalt farvann
3. *Brann* på Dønna omsorgssenter
4. *Trafikkulykke* med farlig gods på Solfjellsjøen
5. Atomforurensing som kommer sjøveien
6. Alvorlig voldshendelse ved Dønna barne- og ungdomsskole
7. IKT-system nede over lang tid
8. Pandemi
9. *Trafikkulykke* med skolebuss
10. Lyng- og skogbrann på Vandve
11. *Brudd på hovedvannledning*
12. Industribrann ved Fishbase på Bjørn
13. Kvikkleire- og jordskred på Bjørn
14. Sikkerhetspolitisk krise

Analysen oppgir at det er brannstasjon ved Solfjellsjøen og ambulanse stasjon på Bjørn.

Nordlands Fylkeskommune og Statsforvalteren i Nordland

«Nordland fylkeskommune anbefaler at klimatilpasning vurderes som en del av planbeskrivelsen, og at det innarbeides konkrete bestemmelser i reguleringsplanen som sikrer robusthet mot framtidige klimautfordringer.» «Fylkeskommunen viser til Kartverkets karttjeneste Se havnivå, som viser havnivå for henholdsvis 20-års og 1000-års stormflo nå og i år 2100.»

«Statsforvalteren har også utarbeidet tall for fremtidig temperatur, nedbør og havnivåstigning for ulike steder i Nordland. Disse tallene skal legges til grunn ved planlegging.»

Tenkte hendelser hvor det blir behov for slukkemannskap og/eller ambulanse

Et ungt par med fullpakket bil kommer til Brygga 7 juli 2026. De er på tur hele dagen, og kommer hjem ut på kvelden. De setter en elektrisk sparkesykkel til ladning inne i hytta. Batteriet begynner å brenne om natten. Røykvarsleren går og de overnattende våkner. Under forsøket på å slukke brannen med pulverapparat, får den ene av gjestene i seg en del røyk. Vedkommende tar seg ut gjennom rømningsvei.

8. mai 2027. Det holdes konfirmasjon på Brygga, med gjester i alle aldre. En av gjestene blir plutselig svimmel og får lammelser i den ene siden. Det ringes etter ambulanse, som kommer etter kort tid.

1. august 2031. En gutt på fire år går ned til brygga mens foreldre pakker inn i bilen. Redningsvesten er allerede pakket ned. Foreldrene legger ikke merke til at gutten er borte med det samme. Etter kort tid ser de at gutten har snublet og falt ut i vannet. Faren kaster seg raskt ut i vannet og får hentet gutten opp og starter med lunge og hjerteredning.

DSB veileder

Veilederen har i Vedlegg 5 eksempler på uønskede hendelser. Disse er gjennomgått, men er allerede fanget opp i forgående analyse.

Oppsummering av identifisert risiko

Hendelse	Sannsynlighets kategori	Konsekvens	Kommentar
1. Ekstremvær med strømbrydd	Middels 1-10% årlig sannsynlighet 1 gang i løpet av 10–100 år	Lav	Bebyggelse skal som et utgangspunkt tåle de naturlastene som er på den plassen hvor de skal stå, ut fra kravene i TEK 17. Strømbrydd kan håndteres med aggregat. Et langvarig strømbrydd kan gi materielle skader, f.eks. ved at ledninger og vannlåser fryser, eller at mat tiner. Imidlertid vil ikke det ikke være for liv eller helse.
2. Stormflo	Middels 1-10% årlig sannsynlighet 1 gang i løpet av 10–100 år	Lav	En stormflo vil kunne ha konsekvens for den eksisterende bebyggelsen, men ny bebyggelse vil ikke bli berørt da den ligger over flomkote. Hendelsen vil ikke medføre fare for liv eller helse, men vil kunne gi moderate materielle skader.
3. Brann	Middels 1-10% årlig sannsynlighet 1 gang i løpet av 10–100 år	Moderat	Responstid anslås å ligge mellom 15 og 20 minutter ifølge brannvesenet. Brannvesenet har mannskap på 16 mann, og har slukkebil. Ekstra slukkevan kan

			hentes fra sjøen. Snumulighet for tungbil tas med som tema. Brannøvelser, ledeveier, pulverapparater og koblete røykvarslere er virkemidler som reduserer faren for liv og helse. En brann kan imidlertid gi betydelige materielle skader og behov for omfattende saneringsarbeider.
4. Ulykke med personskade – drukning, røykskade, hjerneslag og lignende	Høy > 10% årlig sannsynlighet Ofte enn 1 gang i løpet av 10 år	Middels	Det er både ambulansebil- og båt på Bjørn. Utrykningstid fra Bjørn til Brygga er ca. 15 minutter. Det er ambulansehelikopter i Brønnøysund som bruker 25-30 minutter. Det er legevakt på Solfjellsjøen. Ved telefon til AMK avgjøres det hva slags ressurs som tildeles. Dekningen anses som svært god. Følgelig virker sjansen for dødsfall å være lav, men behandlingskrevende skader vil kunne oppstå.
5. Brudd på hovedvannledning	Middels 1-10% årlig sannsynlighet 1 gang i løpet av 10–100 år	Lav	Kan avbøtes ved lagring av drikkevann.

I arbeidet med ROS-analysen ble ambulansetjenesten og Brann og redningstjenesten for Ytre Helgeland kontakten.

Ambulansetjenesten oppgav at det er veldig god dekning i området. Det finnes ambulansebil og ambulansebåt på Bjørn. I tillegg er det ambulansehelikopter i Brønnøysund.

Ytre Helgeland Brann og Redning sendte over sin veileder «Retningslinjer for tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper». De opplyste at det er brannstasjon på vei inn til Solfjellsjøen, med god bemanning. Stasjonen har tankbil og slukkebil.

Veilederen har utformingskriterier for veibredder og lignende. Veilederen er gjennomgått, og det ser ut til at all krev møtes. Det er påsett av veibredder blir regulert inn med tilstrekkelig bredde, samt at det skal være mulig å snu innenfor planområdet.

Tiltak for å redusere risiko

Virksomheten er omfattet av flere lovverk, slik som brannforskriften. På hovedbygget er det allerede et nyere koblet varslingsanlegg. Det finnes brannkonsept og merkede rømningsveier. Det er rekkverk på en del av bryggene, stiger opp fra sjøen og livbøyer.

Nordøy Brygge har i forbindelse med planarbeidet gjort en «due diligence»- gjennomgang av aktuelle lovverk som regulerer virksomheten.

ROS-analysens innvirkning på plankart og bestemmelser

I bestemmelsene legges det inn krav om minste høyde for overkant gulv for hyttene. Veiene i kartet og snumulighet er dimensjonert etter veilederen fra Ytre Helgeland Brann og Redning.