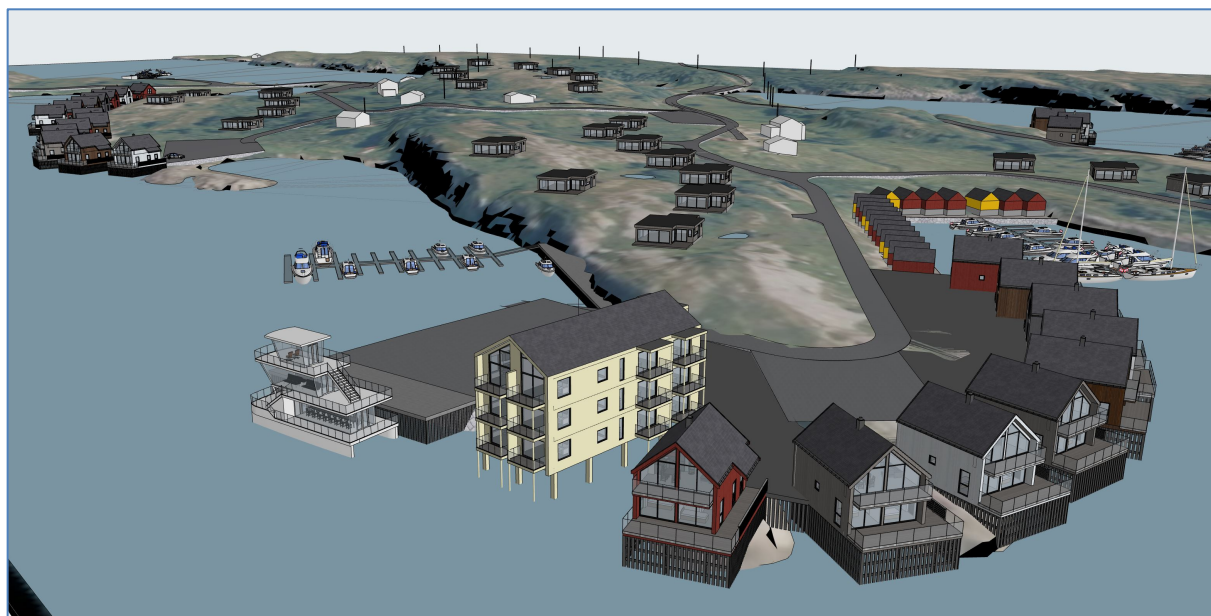


Planbeskrivelse med supplerende konsekvensvurdering

Buøya Kystferie

Planområde BKBF2 i gjeldende arealdel kommuneplan

Detaljregulering av område for næring,
fritidsbebyggelse, turisme -og fritidsformål.



Planid

1827 2020001

Eiendom

Gnr. 27 bnr.3

Adresse

Dønnaveien 556

Kommune

DØNNA

10.08.2023

Innhold

1. INNLEDNING	2
1.1 Bakgrunn og formål med planarbeidet	2
1.2 Forslagstiller, planansvarlig og eierforhold	2
2. PLANPROSESS	2
2.1 Historikk	2
2.2 Informasjon og medvirkning	3
2.3 Planprosess videre	3
3. OVERORDNEDE FØRINGER OG GJELDENE PLANER	3
3.1 Nasjonale føringer	3
3.2 Kommunale føringer	2
3.3 Status i forhold til kommuneplanens arealdel	4
4. PLANOMRÅDETS STATUS, BELIGGENHET OG AVGRENSNING.....	5/7
4.1 Beliggenhet og avgrensning	5
4.2 Natur og topografi	6
4.3 Dagens arealbruk	7
4.4 Trafikkforhold –adkomst og internttransport	7
4.5 Teknisk infrastruktur	7
4.6 Eiendomsforhold	7
5. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAG.....	7/16
5.1 Planlagt arealbruk	7/8
5.2 Reguleringsformål	7
5.3 Beskrivelse reguleringsformål og tiltak	9/12
5.4 Bebyggelsens plassering og utforming	12
5.5 Infrastruktur og tekniske anlegg	13
5.6 Eieform/utbyggingsavtale, anlegg.....	15
5.7 Terreng og naturinngrep.....	15
5.8 Rekkefølge.....	16
6. KONSEKVENSTREDNING	17/22
6.0 Innledning.....	17
6.1 Reindrift.....	17
6.2 Landskap, fjernvirkning og estetikk	18/19
6.3 Friluftsliv, oppvekstvilkår og folkehelse.....	20
6.4 Havnivåstigning	21
6.5 Næringsliv og sysselsetting.....	21/22
7. OPPSUMMERING OG KONKLUSJON.....	22
8. OM RISIKO-OG SÅRBARHETSANALYSE.....	22
9. VIDERE OPPFØLGING.....	23
10. VEDLEGG.....	23/37

1. INNLEDNING

1.1 Bakgrunn

Formålet med regulering er å tilrettelegge for et attraktivt område for ferie og fritidsbebyggelse med tilhørende nærings og servicefunksjoner. Det planlegges rundt 70 boenheter i frittliggende hytter, konsentrert rorbu/sjøhusbebyggelse og leilighetsbygg. Det skal videre tilrettelegges for næringsaktiviteter knyttet til lokale bedrifter og reiselivsnæring, overnatting, servering og utleie samt servicefunksjoner tilknyttet næringen. Reguleringsplan omfatter også opparbeidede arealer for fritidsaktiviteter og parsellhager i tillegg til områder for friluftsliv og rekreasjon.

1.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold

Kommune: **Dønna**

Tiltakshaver: **Helgeland Kyst as**

Stedsnavn: **Buøya, Dønna**

Eiendom: **Gnr. 27 bnr. 3**

Plankonsulent: **Thorsvik Plan, Dønna**

2. Planprosessen

2.1 Historikk

Prosjektet startet i 2011 hvor tiltakshaver ble invitert av Brønnøysund-gründeren Kjell Inge Johnsen til å være med på utviklingen av et reiselivsprosjekt på Buøya i Dønna kommune. Vi ble fascinert av mottatt informasjon samt ideen om en «ferieby».

Prosjektet var også linket opp mot regjeringas reiselivsstrategi og « Reiselivsstrategi for Nordland 2011-2015».

Kjell Inge Johnsen hadde også den 16.12.2011 inngått, opsjonsavtale om overnevnte formål med grunneier Gunnar Nils Mikalsen.

Det ble deretter avholdt et møte med Dønna kommune for drøfting av prosjektet.

På møtet deltok ordfører, rådmann, næringssjef for Dønna kommune, samt Kjell Inge Johnsen.

Til dette møtet var første utkast til utbygging framlagt.

Resultatet av møtet med Dønna Kommune og deres positivitet til prosjektet var avgjørende til at vi takket ja til samarbeid med initiativtageren.

Buøya-prosjektet ble behandlet i kommunestyret, og den positive innstillingen til Rådmannen ble enstemmig vedtatt den 13.11.2012.

I etterkant av kommunens beslutning, og i påvente av godkjenning av ny arealplan for Dønna, ble det gjort flere befaringer til Buøya. Hensikten var for å finne det vi mente var den beste måte å utnytte det store potensialet som området bød på, uten å gjøre store inngrep i det vakre landskapet.

Den 15.04 2014 ble Helgeland Kyst A/S stiftet. Selskapet hadde da som naturlig formål å videreutvikle ideen om et større feriested med både sjøhus, hytter, leilighetsbygg, samt en rekke mindre sjøboder for etablering av ulike næringsvirksomheter.

Hensikten med planen var å lage et ferie/turistanlegg som kunne by på et mangfold av fasiliteter med fokus på trivsel og sysselsetting for alle aldersgrupper.

Stedet ble også tenkt som et møtested for både ferierende på sjø, og langs veien.

Stedet skulle kunne ha matservering, overnatting og ulike opplevelser, som kajakkpadling, øyhopping fisking og andre opplevelser. I planen er det lagt stor vekt på både unge brukere av området, og de mer langferierende hytteeierne.

I oppstartmøte med Dønna kommune den 14.05.20 ble modell av området presentert som forslag til bebyggelse av Buøya. I møtet ble det også lagt føringer for det videre planarbeid.

I april 2021 ble reguleringsplanforslag behandlet og lagt ut til offentlig ettersyn/høring. Under høring ble det fra Statsforvalter fremmet 4 innsigelser. For å imøtekomme innsigelser og få en mer håndterbar plan besluttet tiltakshaver Helgeland Kyst as derfor, i nær dialog med Dønna kommune, å utarbeide et nytt forslag hvor tiltaksområdet ble vesentlig redusert og hvor det ikke skulle iverksettes større terrenginngrep i form av mudring/masseuttak.

2.2 Medvirkning og planprosess 14.05.20 – 27.05.21

Planprosessen følger plan- og bygningslovens krav om medvirkning. Aktuelle private og offentlige parter iht. parts- og naboliste mottatt fra Dønna kommune er tilskrevet pr. post/mail og gitt mulighet til uttalelse i forbindelse med oppstart av planprosessen. Adresseliste høringsinstanser og naboer er vedlagt dette dokument.

14.05.20	Oppstartmøte med Dønna kommune
31.08.20	Varsel til parter, naboer og høringsinstanser ihht. adresseliste
26.08.20	Annonsering planoppstart, Helgelands Blad
13.04.21	1.gangs behandling i planutvalg
13/4 -27/5	Høring

2.3 Planprosess videre

- | | | |
|--|----------|------|
| • Behandling av revidert planforslag, planutvalget (formannskap) | august | 2023 |
| • Utlegging av planforslag til offentlig ettersyn (6 uker) | aug/sept | 2023 |
| • Eventuelle endringer i planen etter offentlig ettersyn. | | |
| • Behandling av planutvalg | oktober | 2023 |
| • Stadfesting plan kommunestyret | desember | 2023 |
| • Oppstart av tiltak | apr/mai | 2024 |

3. Overordnede føringer og gjeldende planer

3.1 NASJONALE FØRINGER

- Plan og bygningsloven av 27.6.2008
- Vegloven av 21.6.1963 nr.23
- Lov om kulturminner av 9.6.1978 nr.50
- Miljøinformasjonsloven av 9.5.2003 nr.31
- Forurensningsloven av 13.3.1981
- Friluftsløven av 28.6.1957 nr. 16
- Folkehelsesloven av 24.6.2011
- Naturmangfoldloven 19.6. 2009
- Havne og farvannsloven av 17.4.2009
- RPR for å styrke barn og unges interesse i planleggingen
- RPR for samordnet areal- og transportplanlegging av 20.8.1993 nr.817
- RPR for universell utforming
- Forskrift om konsekvensutredninger, av 1.4.2005 nr. 276
- Forskrift om begrensnig av forurensning, av 1.6.2001 nr. 931
- Kart- og planforskriften, av 10.5.2004 nr.736
- Forskrift om gjenvinning og behandling av avfall, av 1.6.2004 nr. 930
- Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (T- 1442-2012)

3.2 KOMMUNALE FØRINGER

- Kommuneplan for Dønna arealdelen.

3.3 Overordnet plan – Arealdel Kommunedplan - føringer

Området som skal reguleres omfattes av kommuneplanens arealdel for Dønna (2018 - 2029). vedtatt 2019.

Planområdet er i kommuneplanens arealdel avsatt som område kombinerte formål, fritids- og turistformål/fritidsbebyggelse BFKB 2

Følgende bestemmelser og føringer for videre planarbeid er nedfelt i kommuneplanens arealdel:

Planbestemmelser

Kombinerte formål, fritids- og turistformål/fritidsbebyggelse, framtidig (BKBF1-2)

- a) *Formålet omfatter områder med kombinert bruk rettet mot turistnæringen, der deler skal etableres som privat ervervet fritidseiendom/fritidsbebyggelse.*
- b) *Tiltak i områdene kan ikke gjennomføres før det foreligger godkjent detaljreguleringsplan.*
- c) *Bestemmelsesområde # 1 viser areal innenfor BKBF2, hvor det for del av gnr. 27, bnr. 3 som er lokalisert øst for Buøyvalen kun tillates etablert nødvendig vei og teknisk infrastruktur.*
- d) *I detaljreguleringsplan for områdene skal følgende tema vurderes spesielt: - Reindrift - Landskap - Havnivåstigning - Friluftinteresser*
- e) *Det kreves for tiltak innenfor formålsområdene at det gjennomføres en felles planlegging av infrastruktur slik som adkomst, vann- og avløpsordninger, samt fremføring av elektrisitet, ev. internett/-fiber.*
- f) *Adkomst til områdene fra fylkesvei 809 må sikres før reguleringsplan kan vedtas. Reguleringsplan skal vise adkomst, og for området BKBF2 skal adkomst fra fylkesvei 809 inkl. avkjørsel fra fylkesveien omfattes av reguleringsplan.*
- g) *Utleie av hytter/rorbu og/eller leiligheter i områder som i reguleringsplan avsettes til utleieformål, tillates kun i tilknytning til eksisterende eller nye turistanlegg hvor utleievirksomhet foregår som en integrert del av turistanlegget.*
- h) *Etablerte utleieenheter kan på lengre sikt ikke utvikles til private hytter.*
- i) *Utleieenheter i områder avsatt til utleiehytter som ikke er integrert i turistanlegg, men som bygningsteknisk sett kan brukes til hytter og/eller leiligheter kan ikke seksjoneres eller på annen måte deles opp.*

Retningslinjer:

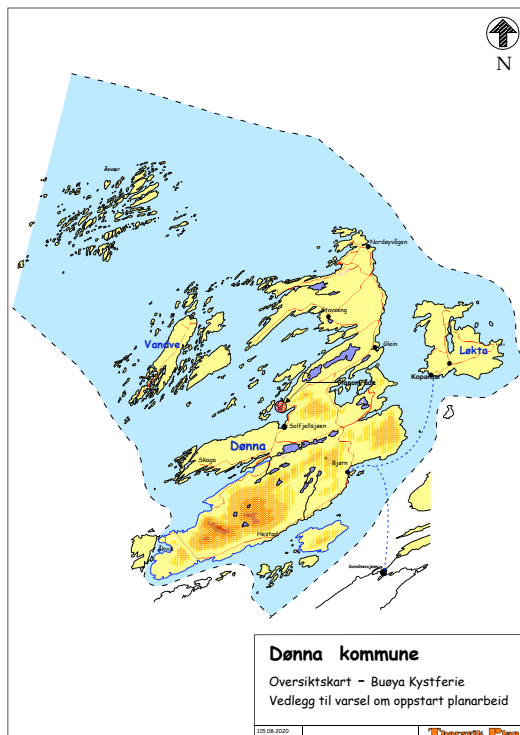
- I. *Formålet angir og beskriver områder for fritids- og turistanlegg, hotell, utleiehytter og sjø- anlegg som skal drives av private i en kommersiell sammenheng, samtidig som det for deler av områdene også kan etableres fritidsbebyggelse i privat eie.*
- II. *Statens vegvesen sine gjeldende håndbøker angir føringer som gjelder for utforming og dimensjonering av adkomstvei og avkjørsler.*

NB! Hva bestemmelse g, h og i angår er disse satt uten at tiltakshaver ble informert i planprosess og fikk først kjennskap til dette under oppstart av arbeid med reguleringsplan, og etter at arealplan var vedtatt. Disse bestemmelser er av en slik karakter at planene for områder trekkes hvis de skulle bli stående. Rådmannen i Dønna tok dette opp med Statsforvalter i Nordland (tidl. Fylkesmann) Det ble enighet om at problemstilling skulle avklares i sammenheng med utarbeiding av detaljregulering fremfor å reversere deler av kommuneplanprosess. Det vises til referat fra oppstartmøte/forhåndskonferanse 14.05.20 hvor dette forhold er tatt opp.

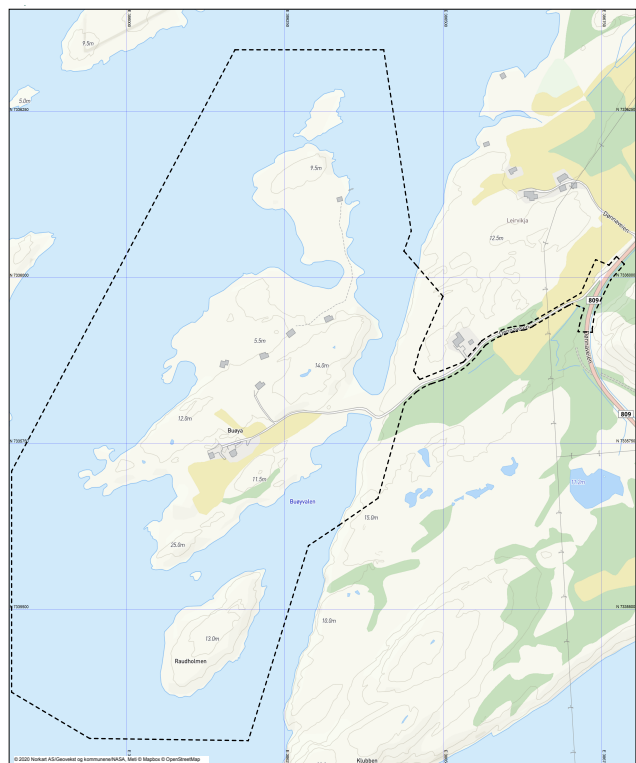
4. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

4.1 Planområdets beliggenhet og avgrensning.

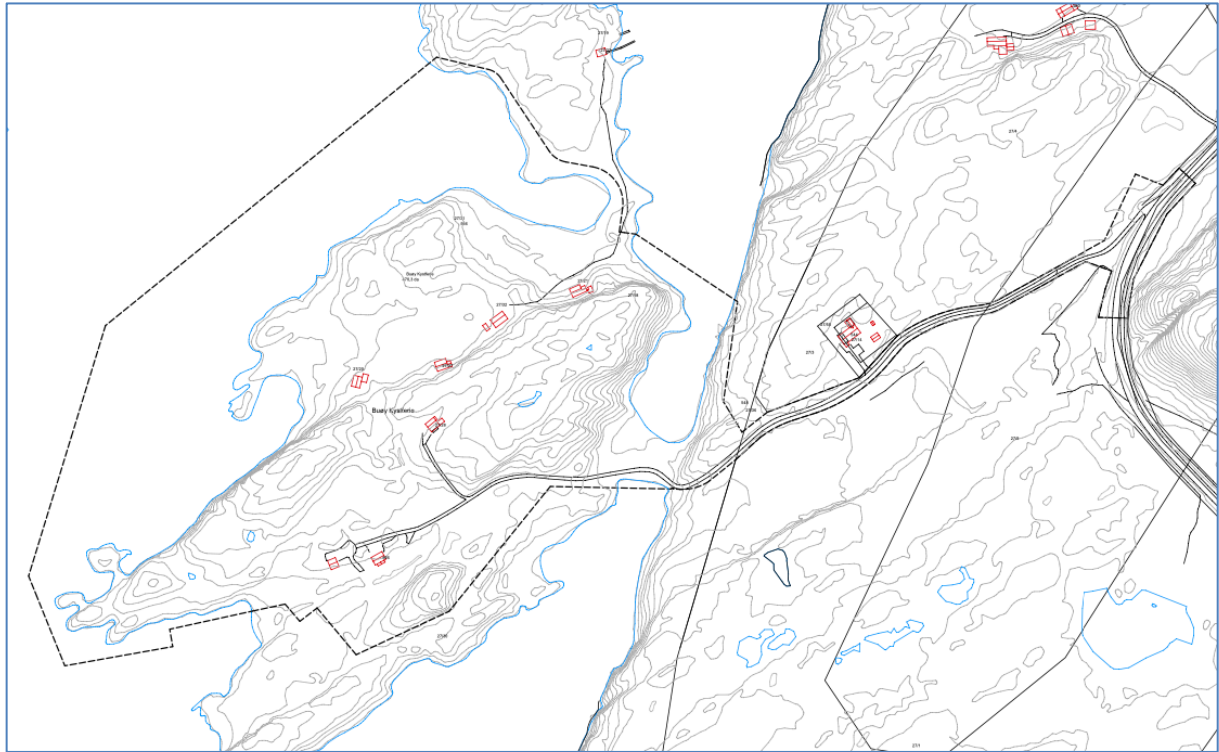
Planområdets beliggenhet er ca 2 km nord for kommunesenteret Solfjellsjøen. Området er lokalisert på en halvøy med opparbeidet adkomstvei på ca 500 m fram til fv.809



Planområdets beliggenhet - Oppstartsmelding



Planområdets avgrensning - Oppstartsmelding



Planområdets avgrensning -Revidert planforslag

4.2 Natur og topografi

Området ligger mot sjøen i området vest for fylkesvei 809 og omfatter Buøya og de ytre delene av Buøyvalen nord- vestover fra Klubben. nord for Solfjellsjøen. Området ligger som delvis åpent småkupert kystlandskap med noe spredt fritidsbebyggelse i de sentrale delene, samt noen naust. Noen mindre areal inkluderes i området som landbruksjord. De ytre delene av området består av bart fjell på eksponerte steder, og spredt rundt i området står en del bjørkeskog/kratt i klynge. Berggrunnen i området består av kyanittgranat-, og granatglimmerskifer, granitter og kalkspatmarmor i tverrgående bånd sør-vestover over valen over til Buøya. Området Buøya ligger nokså lavt til i forhold til terrenget rundt, og består av svaberg og langsgående bergrygger med vegetasjon og noe bebyggelse og jordbruksland i de flattere sentrale områdene på øya.



Bilde fra høyeste punkt i FBK 1 område sett mot vest

4.3 Dagens arealbruk

Arealet som planlegges regulert, er benevnt BKBF 2 kommuneplanens arealdel. Her er området satt av til framtidig fritidsbebyggelse, turist- og fritidsformål.

Området inneholder kulturminneverdier i form av 2 registrerte gravhauger. Dagens bruk er i hovedsak ferie - og fritidsformål, og det er innenfor området fradelt 8 fritidseiendommer. Av disse er 5 bebygde og i tillegg er bygninger på hovedeiendom i bruk som fritidsbolig.



Eksisterende bebyggelse - Tidligere våningshus på gnr.27/3

4.4 Trafikkforhold

Området har avkjørsel fra fv.809 med en smal tilførselsvei fram til planområdet samt en boligeiendom. Trafikk på denne veien er begrenset og er i hovedsak nyttet av eiere/brukere av de bebygde eiendommer.

4.5 Teknisk infrastruktur - vann, avløp, strøm

Det er etablert off.vannforsyning fram til området med en 32 mm ledning som i utgangspunktet var forsyning til tidligere småbruk på Buøya. Videre er området forsynt med strøm via stolper/luftspenn fra trafo ved fv.809. Det er ikke etablert avløpsløsninger i området.

4.6 Eiendomsforhold

Tiltaket foregår i hovedsak på tiltakshavers eiendom nr. 27, bnr. 3, mens store deler av adkomstvei går over gnr 27/4

Eiendommer som berøres av planforslag er bnr: 5,14,18,19,20, 21, 22, 27, 28, 30,31,32,36 og 55

5. Beskrivelse av planforslaget

5.1 Planlagt arealbruk.

Formålet med regulering

Fritids- og turistformål kombinert med fritidsbebyggelse og næringsformål er hovedformål for reguleringen. Det planlegges etablert boenheter i form av frittliggende hytter, konsentrert rorbu/sjøhusbebyggelse og leiligheter, overnattingsvirksomhet, sjøsenter og bryggeanlegg, sjøboder m/kaianlegg rettet mot næringsetablering.

Arealdisponering

Reguleringsforslag omfatter totalt et areal på 143 daa, Av dette er 53 daa avsatt til bebyggelse og anlegg (bygninger) og ca 4,8 daa til anlegg i sjø. Rundt 21 daa er regulert til samferdselsanlegg (adkomstvei, parkering, kai og tekniske anlegg)

Grønnstruktur og LNFR inngår med ca 40 daa og friluftsområder i sjø med totalt 48daa

Sjø om det planlegges relativt stor bygningsmasse vil tiltakshaver legge opp til en skånsom utbygging, med tanke på terrenginngrep, og et betydelig areal innenfor planområdet er avsatt til friluft og aktivitetsformål.

Totalt vil planlagt bygningsmasse ha et bruksareal (BRA) på ca. 8.000 m²

5.2 Reguleringsformål

Regulering av områdene legger til rette for:

Reguleringsformål (formålskode)	Areal(daa totalt)
---------------------------------	-------------------

Bebyggelse og anlegg

FBF - Fritidsbebyggelse – frittliggende (1121)	21,6
FTU – Fritids- og turistformål (1170)	11,3
SMS - Småbåtanlegg i sjø m/tilhørende strandsone (1588)	4,7
BUN – Naust/uthus (1589)	1,1
HA Parsellhage (1630)	3,6
KBA/N/T – Kombinert bebyggelse og anleggsformål (1800/1824)	10,2

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

KAI - Kai (2041)	0,3
KV_ - Kjøreveg (2011)	11
P/o_P -Parkering (2080)	5,0
AVT - Annen veggrunn- Tekniske anlegg (2018)	3,8
AVG - Annen veggrunn- grøntareal (20119)	0,2
SK - kombinert samferdsel/teknisk infrastruktur(2800)	1,0

Grønnstruktur

TD Turdrag (3030)	3,5
-------------------	-----

Landbruk, natur og frilufsformål samt reindrift

FL Friluftformål (5130)	35,6
-------------------------	------

Bruk og vern av sjø og vassdrag

VHS - Havneområde i sjø (6220)	4,1
VFS - Friluftsområde i sjø m/tilhørende strandsone (6720)	12,9
VFV – Friluftsområde i sjø (6710)	26,2

Hensynssoner (inngår i andre formål)

H370 Fareområde –høyspent	
H520 Hensyn reindrift	
H730 Båndlegging jfr. Lov om kulturminner	

5.3 Beskrivelse av reguleringsformålene og tiltak

Bebyggelse og anlegg

Fritidsbebyggelse - Frittliggende FBF (1121)

Omfatter områdene FBF 1,2 og 3 som er avsatt til frittliggende fritidsbebyggelse hvor også eksisterende fritidsbebyggelse inngår.

Antall enheter innenfor hvert område fremgår av reguleringsbestemmelser

Maks bebygd areal (%BYA) for er satt til 30 %

Fritids – og turistformål FTU (1170)

Omfatter områdene FTU 1 og 2 som er avsatt til ny rorbu/sjøhusbebyggelse hvor boenheter er undergitt utleieplikt. Dette blir avgrensede områder hvor bygninger står relativt tett og utnyttingsgrad er høy. All bebyggelse innenfor disse områder vil bli fundamentert med peler i sjø på fjell med minst mulig grad av terrenginngrep. Dette vil være boenheter både for salg og til utleie

Trafikkarealer, fellesområder, nødvendige servicebygg og areal for teknisk infrastruktur inngår i formålet. Antall enheter innenfor hvert område fremgår av reguleringsbestemmelser

Maks bebygd areal (%BYA) for er satt til 70 %

Småbåtanlegg i sjø m/tilhørende strandsone - SMS(1588)

Det er avsatt ett områder for områder for dette formål.

SMS

Område for småbåtanlegg med flytebryggeanlegg for, gjestebrygge, samt nødvendig infrastruktur og landanlegg. Det vil innenfor dette område tillates nødvendig mindre terrenginngrep knyttet til kai fronter og utsettingsrampe for båter.

Naust/uthus - BUN(1589)

Området ligger i direkte forlengelse av FBK2 og er tenkt nyttet til naust og båtgarasjer i rekke.. Det tillates at området opparbeides med utfylling på fjell mot sjø.

Parsellhage - HA (1630)

Formålsområdet har tidligere vært nyttet til landbruksformål (grasproduksjon) og planlegges avsatt til parsellhager for brukere/beboere i anlegget. Det tillates oppført mindre redskapsboder knyttet til bruken av området samt ev. levegger ol). Området kan inngjerdes. Området vil gi plass til 20 - 30 parsellhager med en antatt størrelse på rundt 50 m²

Kombinert bebyggelse og anleggsformål- KBA 1 - 3 og N/T(1800/1824)

Det er forutsatt investeringer i anlegg for næringsaktivitet innenfor reguleringsplanområdet.

Dette vil i første rekke være snakk om utleievirksomhet, overnatting,

event - og opplevelsesturisme, samt etablering av servicetilbud generert av basistilbud.

Næringsaktivitet er lokalisert innenfor 4 områder for kombinerte bygge og anleggsformål.

Trafikkarealer, fellesområder, og areal for teknisk infrastruktur inngår i formålet

KBA 1 (1120/1170/1300)

Område for fritidsbebyggelse og utleievirksomhet. Det kan innenfor området oppføres bygninger for fritidsbebyggelse/overnatting/utleie samt næringsaktivitet.

KBA 2 (1120/1170/1330)

Område for rorbuer, utleievirksomhet, kafe/servering samt service/tjenestetilbud (utleie sykkel/båt/kajakk etc)

KBA3 (1120/1170)

Område for rorbu/sjøhus samt utleievirksomhet/overnatting

N/T (1824)

Område for servicefunksjoner knyttet til fritidsaktivitet, reiseliv og maritime formål.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kai - SK (2041)

Aktivitet i området vil generere behov for båttransport i form av gjestetrafikk til/fra anlegget. Det vil derfor være behov for havnefasiliteter som kan ta imot litt større hurtigbåter. Det kan innenfor dette område etableres kai og flytebrygge, samt nødvendig tilhørende anlegg og bebyggelse.

Veier

o_KV1 (2011)

Planlagte utnyttning vil generere betydelig trafikkøkning sammenlignet med dagens situasjon. Det vil derfor måtte opparbeides ny adkomstvei til området. Denne vil følge eksisterende trace og omfatter også ny tilslutning til fv.809. Veg reguleres som offentlig vegformål. Tidspunkt for iverksetting framgår av rekkefølgebestemmelser. Videre vi

O_KV2/3KV

Det skal utarbeides en utbyggingsavtale mellom Dønna Kommune og Helgeland Kyst as som omfatter veier og vannforsyning i planområdet. Dette er nærmere beskrevet i pkt.5.5/5.6

Annen veggrunn tekniske anlegg- SVT(2018)

Omfatter areal for grøft og fyllinger, møteplasser

Parkering P og o_P(2080)

I FBF områder, område KBA 1 inngår parkeringsareal i formålet. For FBK områder, område BKB 2 og 3, samt for friluft, - tur og rekreasjonsområder er det avsatt egne parkeringsarealer.

o_P 1/ 2

Med tanke på at området vil bli et attraktivt rekreasjonsområde/turmål for lokalbefolkning og allmenheten, samt at vei fram til området skal karakter av offentlig vei er det satt av to områder til offentlig parkeringsplass,. Det forutsettes at det her skal gis plass til totalt 30 parkeringsplasser.

Grønnstruktur

Turdrag - TD(3030)

Fra parkeringsplass ved ankomst til anlegget og fram til nordøstspissen av Buøya er det lagt opp til at det skal være et naturlig sammenhengende areal for turaktiviteter med gangsti lang sjøen med ev.tilhørende rasteplasser.

Landbruk, natur og frilufsformål samt reindrift

Frilufsformål - FL (5130)

Dette er områder for tur/lek-og frilufsaktiviteter samt ubebygd areal innenfor FBF områder. Det tillates gjennomført mindre terrenginngrep samt anlegg/konstruksjoner for å bedre tilgjengelighet og legge til rette for aktiviteter som er knyttet til bruken av området. Det er innenfor området FL2 forminner(gravhauger) som må hensyntas.

Bruk og vern av sjø og vassdrag

Havneområde i sjø - HOS(6220)

Formål er i hovedsak manøver/trafikkareal for båttrafikk til småbåtanlegg og kaiområde. Innenfor områdene kan det etter søknad gis anledning til etablering av nødvendige fortøynings- og adkomstarealer .

Frilufsområde i sjø - FLV(6710)

Område for almen ferdsel, fiske og tradisjonell bruk, hvor det ikke planlegges spesifikke tiltak.

Frilufsområde i sjø m/tilhørende strandsone – FLVS (6720)

Det er avsatt ett områder med dette arealformål hvor formål i hovedsak er bading, frilufsaktiviteter og rekreasjon. Områder kan tilrettelegges for adkomst med tanke på universell utforming.. Det kan tillates mindre terrengmessige inngrep for å økte tilgjengelighet og brukervennlighet. Anlegg/installasjoner for aktiviteter knyttet til formålet kan tillates.

Hensynssoner (inngår i andre formål)

H 140 - Frisiktsone

Angir frisikt området i kryss mellom adkomstvei og fv.809

H 370 - Fareområde - høyspent

Hensynssone for høyspentlinje (luftspenn) over adkomstvei. Ledninger må sikres med doble oppheng i respektive høyspentmaster

H 370 - Hensynssone reindrift

Flyttelei for rein på vinterbeite går øst for tiltaksområdet og del av vei til planområde ligger I hensynssone.

H 730 - Bådlegging ihht. Lov om kulturminner

Sikringsone rundt 2 gravhauger. Arealformål er LNFR (5130 frilufsformål)

5.4. Bebyggelsens plassering og utforming

Byggegrenser

Byggegrenser sammenfaller med formålsgrenser hvor ikke grenser ikke framgår av plankart.

Bebyggelsens høyde

All bebyggelse som skal benyttes til boenheter/opphold skal legges på en høyde tilsvarende et terrengnivå på kote +3.5

Underordnede bygninger (redskapboder ol) og konstruksjoner kan etableres på terrengnivå kote +2.63

Bebyggelsens egenhøyde fremgår av reguleringsbestemmelser for det enkelte arealformål. Generelt vil bebyggelse i FBFområder være 1 etg. med pult/flatt tak, mens rorbu/sjøhusbebyggelse FTU områder, vil være 1 1/2 – 2. etg med tradisjonelt saltak. Innenfor BKB 1 planlegges 1 bygg som kan ha en mønehøyde på kote. + 18m

Grad av utnyttning

Utnytting av områder er angitt i % BYA. For området er det estimert en total utbyggingsramme (BRA) på ca 8.000 m²

Utnyttingsgrad for det enkelte område framgår av reguleringsbestemmelser samt i vedlagt tabell med oversikt over alle arealformål i planen.

Utforming

Generelt

Tiltakshaver ønsker i størst mulig grad at det skal legges til rette for alternative energiløsninger, primært solcelleanlegg. Det må derfor legges tilrette for for en viss fleksibilitet i utforming. Reguleringsbestemmelser forutsetter at det enkelte byggeområde skal fremstå helhetlig.

Fritidsboliger

Frittliggende fritidsboliger innenfor område FBF 1 og 3 skal oppføres i 1. etg. med flate tak. Plassering skal være tilpasset terrengformasjoner. Materialvalg skal primært være tre eller naturstein. Farger kan være varierende i nyanser fra lys eik til mørk brun. Bygninger på bart fjell kan ha nyanser i grått. Taktekke skal være med grå eller sort farge.

Rorbuer/sjøhus

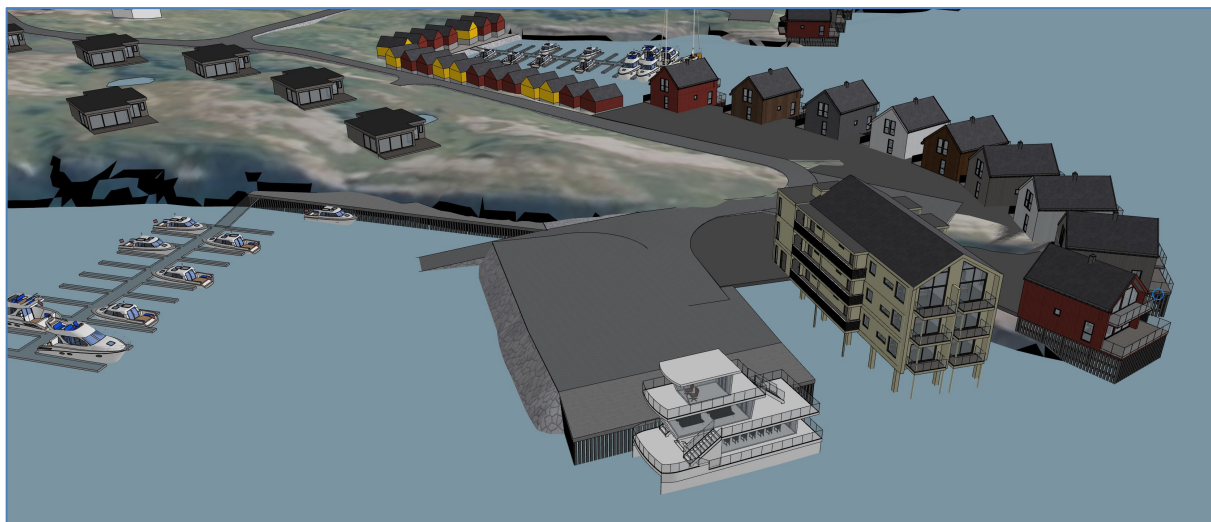
Denne bebyggelsen blir fundamentet på peler i sjø. Antatt størrelse vil variere fra 40 - 80 m² grunnflate og 1 1/2 – 2 etg. Dette vil ikke bli "tradisjonelle" rorbuer, men moderne bygg med mye glass i fasade mot sjø og med elementer fra sjøhusbebyggelse (form, takvinkel)



Perspektiv område FTU 1

Naust/båtgasjer

På naustområder skal naust bygges i rekke, Hver enhet er i bredde 4 m x lengde 8 m. Takvinkel skal være 36 grader og. Alle enheter skal være i tradisjonelle farger (rødt/oker), med sorte/grå taktekking i lik utførelse.



Perspektivskisse med skissert utbygging Buøytangen(FTU2/BKB2)

5.5. Infrastruktur og Teknisk anlegg

Generelt

Planlagt utbygging av området forutsetter at infrastruktur (vann, vei, elforsyning samt avløpsanlegg) må utbedres og bygges ut.

Veg

Adkomst og internttrafikk

Realisering av planforslag vil medføre betydelig trafikkøkning, sammenlignet med dagens situasjon, spesielt i sommerhalvåret. Eksisterende avkjørsel fra fv.809 og adkomstvei må bygges om og utbedres. I forhåndsuttalelse fra vegvesenet sies det et eksisterende avkjørselspunkt kan benyttes, men at denne må utformet som et kryss ihht. gjeldende normer.

Adkomstvei reguleres med 4 m kjørebane. Innenfor området etableres kjøreveier som vist på plankart med. Kjørebane for disse er 3 m.

El. forsyning/energiløsninger

El tilførsel til området må styrkes. De legges ny høyspentkabel fra linje ved fv.809 inn i planområdet og ny trafostasjon etableres. Strømforsyning må dimensjoneres også med tanke på framtidig behov.

Det legges også opp til utstrakt bruk av alternative energikilder primært solcelleløsninger.

Vann

Tilførsel

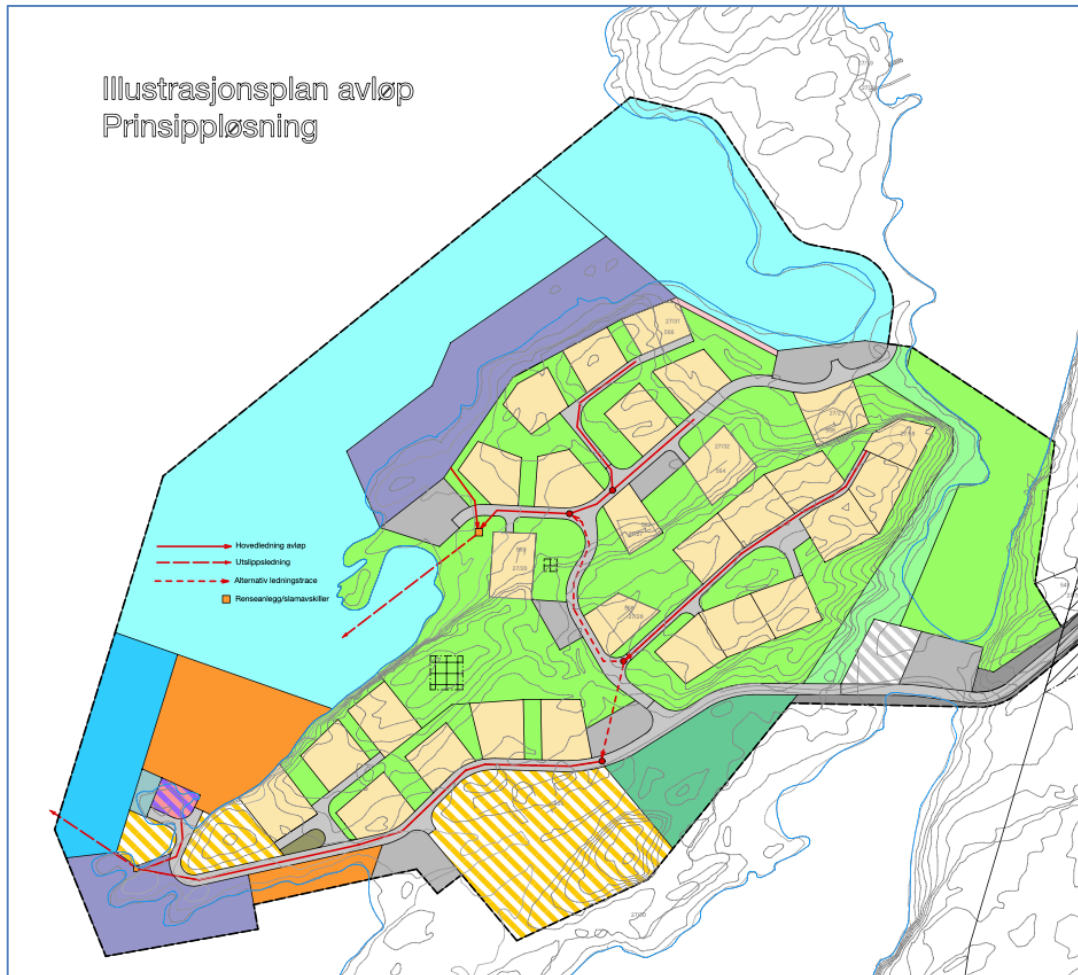
Pr idag er området forsynt med en 32 mm ledning noe i utgangspunktet som var forsyning til et tidligere bolighus. Det må legges ny vanntilførsel til området. Denne må ha tilstrekkelig kapasitet til forsyning av planlagte tiltak og framtidige behov. Dimensjonering av vannforsyning setter ikke krav til slukkevann.

Fordeling

Fra en fordelingskum sentralt i området må det etableres fordeling til de enkelte byggeområder.

Avløpsanlegg

Det planlegges etablert to mindre renseanlegg/slamavskillere med utslipp til resipient(sjø). Ledningsnett vil bli en kombinasjon av gravitasjons – og pumpeledninger. Bruk av pumpestasjoner/pumpeledninger og grunne ledninger vil være det mest mest skånsomme med tanke på naturinngrep,



Illustrasjonsplan avløp - Prinsipp

Renovasjon

Det må etableres et eget mottakspunkt med i tilknytning til planområdet. Denne foreslås plassert i kanten av område SK (2800) Det forutsettes benyttet anlegg med nedsenkede beholdere.

Beredskap - Brann og redning

Adkomst

Veier må ha tilstrekkelig bredde for utrykningskjøretøy

5.6 Eieform/utbyggingsavtale anlegg

Det er enighet mellom utbygger(Helgeland Kyst as) og Dønna kommune at det lages en utbyggingsavtale som skal vedtas samtidig med godkjenning av reguleringsplan.

I møte 27.01.2023 ble følgende hoveddrømme for avtale fastlagt.

Utbyggingsavtale skal omfatte:

- Bygging av nytt kryss ved Fv.809 og tilførselsvei til område vist som o_KV1
- Vei i område fra Buøyvalen fram til kaiområde, i plankart vist som o_KV2
- Etablering av to parkeringsområder o_P1 og o_P2
- Ny hovedvannforsyning 110 mm inn i planområde og fordeling fram til de enkelte utbyggingsområder: Abonnentledninger blir utbyggers ansvar.
-

Adkomstvei og parkering

Tiltakshaver er ansvarlig for opparbeiding iht. avtalte forutsetninger/normer. Dønna kommune overtar drifts – og vedlikeholdsansvar for vei og parkering når denne er ferdig. Det utformes en utbyggings

Vann – og avløpsanlegg

Fullt utbygd vil det kunne være ca 70 abonnenter tilknyttet vann-og avløpnettet. Intensjon for utbyggingsavtale legger til grunn at kommunen overtar vannforsyningsanlegg med drifts og vedlikeholdsansvar når dette er ferdigstilt. Det forutsettes da at anlegg utformes og bygges iht. de krav som kommunen stiller. Utbygging av hovedforsyning fram til området må ses i sammenheng med øvrig infrastruktur (vei/strøm)

Utbyggingsansvar og rekkefølge avklares i utbyggingsavtale.

Bygging og drift av avløpsanlegg vil være tiltakshavers/utbyggers ansvar. Kommunen organiserer slamtømming på lik linje med øvrige private avløpsanlegg.

Strøm

Netteier besørger framføring av høyspentkabel, trafo og nødvendige fordelingspunkter. Utbygging bør i den grad det er praktisk mulig ses i sammenheng med vegutbedring og vannforsyning.

5.7. Terreng og naturinngrep

Reguleringsplanen legger til rette for mange tiltak i form av ny bebyggelse og infrastruktur. Dette vil naturligvis endre området karakter i forhold til dagens situasjon.

Totalt er det planlagt 20 frittliggende boenheter og rundt 30 sjøhus/rorbuer og mulighet for leilighetsbygg med plass til rundt 20 leiligheter. I tillegg skal det tilrettelegges områder for reiselivsbasert næring, samt service -og aktivitetstilbud.

Tiltakshavers filosofi er at utbygging skal skje med minst mulig grad av naturinngrep som gir sår i terrenget. Det er likevel ikke mulig å gjennomføre planlagte tiltak uten å foreta fysiske tiltak i terrenget.

Veier og parkeringsarealer

Veiføringer er lagt slik at det vil bli minimalt med sprengningsarbeider.

Tilførselsvei fra fv.809 til planområdet legges i eksisterende trace og medfører mindre terrenginngrep. Tilførselsvei reguleres med 4 m veibredde(kjørebane), mens interne veier i feltet opparbeides med kjørebane 3 m

Alle områder for parkering opparbeides med fylling/planering innenfor relativt flate områder.

Traceer for vann,avløp strøm

Grøftetraceer skal legges slik at en i størst mulig grad unngår sprengning. Det tilstrebes utstrakt bruk av "grunne" grøfter/isolerte ledninger, og primært i vegtracere hvor dette er mulig. Distribusjon av strøm skal utelukkende skje med jordkabel.

Sprengningsarbeider/masseuttak

Det vil ikke bli foretatt uttak av fjellmasser utover arbeider i forbindelse med veibygging, grøftearbeider og mindre tiltak knyttet til fundamentering bygninger.

Mudring/fyllinger

Det skal ikke foretas mudring eller utdyping av sjøområder. Det tillates mindre utfyllinger innenfor enkelte formålsområder. Dette vil være fyllingsfronter på fjell.

5.8. Rekkefølge

Generelt

Før tiltak innenfor det enkelt utbyggingsområde kan tas i bruk skal; veg, vann/elforsyning samt avløpsanlegg for det angjeldende område være ferdigstilt og godkjent. I den grad det er formålstjenlig legges ledningsanlegg i fellesgrøfter primært i vei. Det forutsettes at alle større anleggsarbeider med infrastruktur fram til, og i det enkelte felt er ferdigstilt før det gis brukstillatelse for tiltak.

Infrastruktur

- 1 Utvidelse/endring av eksisterende avkjøring fra fv.809
- 2 Bygging/utbedring av tilførselsevei fra fv809 til Buøyvalen
-Etablering av ny hovedvannforsyning,
- Ny strømforsyning
- 3 Etablering av avløpsanlegg, vann,vei og strøm til det enkelte felt.

Utbyggingsrekkefølge – byggeområder

De første områdene som bygges ut er områder for frittliggende fritidsboliger. Områder for fritids og turistformål (FTU) vil bli igangsatt når en gitt andel av det enkelte felt er solgt. Disse vil bli realisert av tiltakshaver eller andre utbyggere og her vil etterspørsel/marked være bestemmende for utbyggingsrekkefølge. Dette vil også gjelde KBA områder.

Det er ikke mulig på nåværende tidspunkt å gi en detaljert rekkefølge med unntak av FBF områder og infrastruktur, men en ser for seg følgende rekkefølge:

1. FBF 1
2. FBF 3
3. FTU 2

6. SUPPLERENDE KONSEKVENsutREDNING OG ROS - ANALYSE

6.0 Innledning

Det er i kommuneplanprosess foretatt konsekvensutredning og ROS -analyse. Dønna kommune har i oppstartsmøte lagt til grunn at foreliggende dokumenter vil være gjeldende for dette planarbeid. Statsforvalter har imidlertid stilt krav om at det utarbeides en egen ROS-analyse. Det er videre i bestemmelser til kommuneplanens arealdel er stilt følgende krav:

4.9 Kombinerte formål, fritids- og turistformål/fritidsbebyggelse, framtidig (BKBF1-2).

d) I detaljreguleringsplan for områdene skal følgende tema vurderes spesielt:

- Reindrift
- Landskap
- Havnivåstigning
- Friluftsjnteresser

Vi har i tillegg valgt å foreta utfyllende vurdering av samfunnsmessige konsekvenser herunder næringsliv og sysselsetting

6. 1 Reindrift

Hvilke effekter vil gjennomføring av plantiltak ha for reindriftnæringa

I Dønna kommune har Røssåga/Toven reinbeitedistrikt beiterettigheter.

Beitedistriktet har tidligere uttrykt bekymring for at vinterbeite er en knapphetsressurs. Reindriftskart for Nordland og kommuneplanens arealdel viser områder for vinterbeite samt flytteleier for rein.

Bortsett fra at deler av adkomstvei ligger i trekklei for rein vil ikke planlagte tiltak fysisk berøre reindriftsinteresser.

Økt trafikk til og fra området vil kunne være et tema, men med tanke på oppholdstid og samtidighet anser tiltakshaver ikke at dette skulle føre til konflikter.

Grense for tiltak ble også endret gjennom kommuneplanprosessen, slik at det nå ikke er gjøres inngrep øst for Buøyvalen med unntak av utbedring avkjørsel og adkomstvei.

Konsekvens

Liten, negativ

Avbøtende tiltak

Ingen

6.2 Landskap, fjernvirkning og estetikk

Hvordan påvirkes det visuelle inntrykk av de planlagte tiltak.

Det skal redegjøres for landskapsvirkningene av tiltaket, og det skal vurderes hvilke avbøtende tiltak som kan iverksettes for å redusere eventuelle negative effekter, i forhold til landskapsopplevelsen.

I forhold til opprinnelig planforslag er tiltaksområdet betydelig redusert og er omtrentlig halvert i forhold til første planforslag.

Opparbeiding av planområdet forutsetter uansett betydelige tiltak i form av ny bebyggelse og infrastruktur i forhold til nåsituasjonen, og vil naturlig i stor grad endre områdets karakter. Arbeidet med planene for området har imidlertid gått over flere år, området er i kommuneplanens arealdel godkjent for bruk til planlagte formål og omfang av tiltak er kjent, om ikke i detalj.

Det er ikke mulig å gjennomføre planens intensjoner og skape et mer urbant miljø uten å foreta omfattende fysiske tiltak, som igjen medfører delvis endret inntrykk av området.

Disse forhold må anses å være akseptert gjennom tidligere planprosess som har ført fram til dagens status som BKBF 2.

Landskap/terreng

Visjonen er å etablere et attraktivt område for fritidsbebyggelse, og reiselivs basert næring på Buøya. Dette vil som tidligere nevnt betinge en god del bebyggelse, og vil forandre inntrykket av området. Tiltakshaver har gjennom 3-D modell og animasjon av området samt med endel illustrasjoner og perspektivskisser, forsøkt å visualisere hvordan området vil fremstå ferdig utbygd.

Tiltakshavers filosofi er å bevare terreng i den grad det er mulig og samtidig realisere visjonen bak prosjektet på en formålstjenlig måte.

Det er ikke planlagt større terrenginngrep i form av masseuttak eller mudringer. All bebyggelse i strandsone, unntatt naustbebyggelse, skal fundamenteres med peler på fjell. Videre er VA anlegg planlagt med grunne ledninger for å minske terrenginngrep.

Bebyggelse

Fritidsbebyggelse- FBF områder

Det er avsatt 3 områder for frittliggende fritidsbebyggelse med tilsammen 20 boenheter.

I to av områdene er det eksisterende bebyggelse med 1 fritidsbolig i område FBF 3, og 4 fritidsboliger i område FBF1. I område FBF2 er det 1 fradelt tomt.

Maks BRA for ny bebyggelse er satt til 140m². Dette gir en utnyttingsgrad for FBF områder på under 10%.

Ny bebyggelse i de «høyere deler» av område FBF 1 og 3 er forutsatt å ha flate tak og maks høyde 3,5 m over ferdig terreng for å minske ev. siluettvirkning.

I resterende del av disse områder og i område FBF 2 kan bebyggelse oppføres med saltak i likhet med eksisterende bebyggelse. Landskapet i ubebygd del av tomter/områder skal bevares slik det er og skal ikke opparbeides.

Fritidsbebyggelse - FTU områder

Det er avsatt to områder for konsentrert bebyggelse med tilsammen 28 boenheter.

FBK 1 med 20 enheter mens det i FBK 2 er planlagt 8. Dette er sjøhus/rorbubebyggelse i 1 ½ - 2 etg. i trad.bryggestil med bratt saltak. Bebyggelse skal fundamenteres på peler på fjell og det skal ikke foretas større terrenginngrep i områdene. Maks byggehøyde er satt til kote ± 11.0 (bebyggelse legges på – 3.5 m.o.h)

Kombinerte bygge og anleggsformål KBA og N/T

Dette er arealer avsatt til reiselivsbasert næring, service og tjenesteyting/overnatting. Tre av områdene KBA2 og KBA3 samt N/T er mindre arealer som er lokalisert på vestspissen av Buøya. Sammen med område FBK 3 vil disse når de er utbygd framstå som ett sammenhengende byggeområde.

Område KBA1 ligger ca 150 lenger østover og omfatter det som er igjen av boligbebyggelse på eiendommen. Arealet er relativt flatt, er åpent mot vest mens det er skjermet av lave åser mot sør og nord.

Maks byggehøyde i disse områder vil med unntak av KBA2, være kote \pm 11.0 mens det for område KBA 2 tillates oppført bygg med inntil 4 etg. og byggehøyde kote \pm 18.0

Fjernvirkning og estetikk

Opplevelse av landskap og bebyggelse er basert på en nå-situasjon.

En må derfor ved slike vurderinger ha kunnskap om hvordan den aktuelle naturtype vil kunne endres gitt ei naturlig eller menneskeskapt endring.

Det åpne kystlandskap vi kjenner, er i stor grad blitt til gjennom menneskeskapt aktivitet i form av hogst, næringsaktivitet og beiting gjennom mange hundre år.

Klimaendringer og fravær av beitedyr har på relativt kort tid ført til gjengroing, stadig høyere vegetasjon og dermed stor endring av landskapet. Dette er ei utvikling som akselerer og som må hensyntas i vurderinger av tiltak.

Øylandskapet her var fram 1950/60 årene åpent og nakent med lav kratt/buskvekst i skjermede områder, og innslag av bjørkeskog langs enkelte åser og fjell. Store deler av utmarken var brukt til beite for storfe og sau. I strandsonen var det i all hovedsak ingen vegetasjon i form av tre- eller buskvekster, kun einer og lyng samt gress og plantevekster.

Fra midten av 1950 årene og fram til rundt 1970 skjedde det store strukturelle endringer i landbruket kombinert med en markant befolkningsnedgang. Dette resulterte i mindre bruk av utmarksarealer og i kombinasjon med en omfattende skogplanting (sitkagran) ble landskapet i løpet av en 20 års periode gradvis endret.

Sannsynlig utvikling er at denne trend fortsetter og forsterkes pga. global temperaturstigning.

Vi har sett fra tilsvarende byggeområder på Dønna der det på utbyggingstidspunkt var relativt nakent og bebyggelse eksponert, mens idag skjuler vegetasjonen bebyggelsen i mye større grad, noe som visert at opplevelse av samme tiltak vil kunne være tidsbestemt.

Ankommer en Buøya via adkomstveien vil en knapt se noe av planlagt bebyggelse før en er inne i selve planområdet. På avstand fra og fra høyere punkter i omkringliggende landskap vil bebyggelse være mer eksponert. Sett fra sjøen vil også bebyggelse spesielt i strandsonen være eksponert, men først når en er nær. Buøya er omkranset av øyer og holmer som også fra sjøsiden vil dempe og skjule synsinntrykket av bebyggelsen. Det høyere bakgrunnslandskap på landsiden gjør også at siluettvirkning ikke blir framtrædende

Opplevelse av bygge-og anleggstiltak

Ethvert tiltak i form av terrenginngrep, veier eller bygg vil på en eller annen måte forandre opplevelsen av et landskap, og i en periode oppfattes som «fremmedelementer».

Over tid vil dette endres og det «nye» landskapet vil da oppleves som «naturlig» og kjent. Hvordan dette oppfattes vil være subjektive vurderinger. God planlegging og bruk av 3 -D verktøy vil være viktig for å innpasse og utforme bebyggelse i samspill med landskapet.

Konsekvens

Liten negativ

Avbøtende tiltak

Helhetlig planlegging av bebyggelse og arkitektonisk utforming og fargevalg

6.3 Friluftsliv, unges oppvekstvilkår og folkehelse

Hvordan vil tiltak påvirke bruken som friluftsområde, og vil plangjennomføring påvirke oppvekstvilkår og folkehelse

Vi har valgt å se disse temaer under ett for de de griper inn i hverandre og fordi det her er snakk om et betydelig tiltak, i et grisgrendt område i et lite lokalsamfunn.

Planområdet ligger i strandsonen og krever derfor spesiell oppmerksomhet, fordi det ligger sterke nasjonale føringer og aktsomhet vedrørende tiltak i denne sonen. Allmenhetens tilgang til sjøen står meget sterkt og må derfor vektlegges, spesielt i områder som blir mye brukt, eller er av særskilt karakter.

Buøya og Raudholmen har totalt 3,7 km strandlinje. Planlagt bebyggelse vil til en viss grad «privatisere» ca 300m av funksjonell strandlinje

Det er ikke registrerte friluftslivsverdier innenfor formålsområdet, men både planområdet og områdene rundt (Klubben) benyttes sporadisk til nærtur -og rekreasjon.

Gjennomføring av plan vil ha innvirkning på bruken av området. Dette innebærer både negative og positive konsekvenser.

Ny bebyggelse og spesielt fritidsboliger vil alltid medføre begrensninger i allmenhetens bruk og ferdsel, men samtidig vil etablering av bedre adkomstveier, parkeringsmuligheter og tilrettelagte arealer medføre at flere vil ta et område i bruk.

Det er da viktig å finne en balanse i arealdisponering som hensyntar ulike interesser og behov.

Planforslaget slik det foreligger tar slike hensyn og det er en god balanse mellom utbyggingsinteresser og friluftslivsinteresser. Området vil etter utbygging fremstå som et attraktivt, tur- og rekreasjonsområde både for beboere, besøkende og lokalbefolkning. Det vil også kunne skapes nye tilbud som følge av næringsetableringer innen service og reiselivsbransjen.

Tiltaket vil oppleves som positivt, og i en kommune med befolkningsnedgang vil slike etableringer kunne skape optimisme og trivsel.

Negativt

- privatisering av områder
- mer trafikk
- støy pga aktiviteter

Positivt

- Tilrettelagte arealer for rekreasjon
- bedre adkomst og parkering
- lettere adgang til sjø

Konsekvens

Positiv +

Avbøtende tiltak

Tilrettelegging for aktivitet

6. 4 Havnivåstigning og bølgepåvirkning

Global oppvarming vil føre til is i polområder smelter og at verdenshavene stiger og på sikt vil utgjøre en trussel mot lavtliggende bebyggelse og infrastruktur langs kysten.

Statsforvalteren i Nordland har utarbeidet en tabell med oversikt over prognosert havnivåstigning

Kommune	Sted	Returnivå stormflo NN2000 (cm)		
		20 år	200 år	1000 år
Dønna	Solfjellsjøen	263	285	299

Bruk av framskrivinger av havnivå for planleggingsformål

Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) gir råd til kommuner og andre om hvordan havnivåendring og stormflo skal håndteres i planleggingsarbeid. Tabellen gir de kommunevise tallene for sikkerhetsklasser med klimapåslag som DSB anbefaler å rundes av til nærmeste 10 cm før bruk i planlegging.

Sikkerhetsklasse 1 (TEK17) med klimapåslag 263 cm over NN2000

Sikkerhetsklasse 2 (TEK17) med klimapåslag 285 cm over NN2000

Sikkerhetsklasse 3 (TEK17) med klimapåslag 298 cm over NN2000

(Dette er de samme verdier som finnes i DSBs veileder Havnivåstigning og stormflo - samfunnssikkerhet i kommunal planlegging (2016), ferdig regnet om i forhold til NN2000.)

Det er i reguleringsplan forutsatt at all bebyggelse for beboelse og opphold skal ligge på min kote +3.5 dvs ihht Sikkerklasse 3 (TEK 17)

ROS- analyse konkluderer med at byggeområder i strandsonen er lite eksponert for bølgepåvirkning og at risiko for skader er små.

Konsekvens

Liten negativ -

Avbøtende tiltak

Bebyggelse legges ihht. sikkerhetsklasse 3

6.5 Næringsliv og sysselsetting

Hvilke virkninger for virksomheten og samfunnet, vil en kunne oppnå ved gjennomføring av planlagte tiltak.

Gjennomføring av planen vil kunne gi store ringvirkninger både til lokalsamfunnet og regionen. Et anlegg i den størrelsesorden som skissert vil bety en periodisk "befolkningstilvekst" på anslagsvis 150 - 200 personer.

Tiltaket vil skape økt behov for tjenester og tilbud innenfor områder som, transport, servicenæringer, varehandel og kultur/fritidstilbud.
I gjennomføringsfasen vil lokalt næringsliv kunne bli tilført en betydelig oppdragsmengde i form av bygge og anleggskontrakter, noe som igjen vil medføre økt sysselsetting og kompetanseoppbygging.
Et såpass stort anlegg på et konsentrert område vil også kunne legge grunnlag for nye servicetilbud spesielt innenfor reiseliv.

Sysselsettingseffekt i driftsfasen vil på nåværende tidspunkt være vanskelig å kvantifisere så lenge en ikke vet hvilke service/tjenestetilbud som kan bli etablert i tilknytning til området. Den mest åpenbare effekt vil nok være økt omsetning innenfor varehandel, transport og reiselivsbedrifter. Et økt antall besøkende og deltidsinnbyggere som anslått vil styrke eksisterende næringsliv og gi rom for utvidelse og nye etableringer.

En realisering av tiltaket som planlagt vil også innenfor offentlig sektor gi positive ringvirkninger. Det planlegges totalt 60 - 80 boenheter noe som vil bety betydelige inntekter for Dønna kommune i form av eiendomsskatt og kommunale avgifter.
Dette er prissatte konsekvenser, men vi har ikke vurdert størrelse/omfang av disse,

Konsekvens

Middels positiv

7. OPPSUMMERING OG KONKLUSJON

Virkningene av foreslåtte planforslag er beskrevet og vurdert i konsekvensutredningen fra kommuneplanens arealdel samt supplerende konsekvensvurdering i dette dokument.
Oppsummering av de tema som er behandlet i den supplerende vurdering og ROS- analyse kan oppsummeres slik:

Tema	Konsekvens
Reindrift	Ubetydelig (0)
Landskap/fjernvirkning	Liten negativ (-1)
Havnivåstigning	Liten negativ (-1)
Friluftsliv	Middels positiv(+)
Næringsliv og sysselsetting	Middels positiv(+)

Med bakgrunn i konklusjonene for disse tema, anbefales det at det legges til rette for gjennomføring av planforslag.

8. RISIKO - OG SÅRBARHETSANALYSE

ROS-analysen innebærer kartlegging av sannsynligheten for uønskede hendelser som kan inntreffe. Analysen er en vurdering av potensielle farer for mennesker, miljø, økonomiske verdier og viktige samfunnsfunksjoner.

ROS- analyse inngår i kommuneplanens konsekvensutredning som er vedlagt.
Det er utarbeidet en egen ROS- analyse på plannivå.

9. VIDERE OPPFØLGING

Etter at planen har vært ute på høring vil innspill og merknader bli vurdert. På bakgrunn av disse vil det så bli avklart om plan og bestemmelser må endres eller omarbeides. Ved større endringer/innsigelser må planen legges ut til ny høring.

Er det ikke innkommet vesentlige merknader, vil planen bli fremmet med tanke på endelig godkjenning.

Når planen er vedtatt og plantiltak skal iverksettes, må nødvendig tillatelser og godkjenninger, ihht. gjeldende lovverk, være innvilget.

10. Vedlegg

Separate vedlegg

1. Plankart pdf
2. Plankart SOSI
3. Forslag til planbestemmelser
4. ROS – analyse
5. Rapport feltkartlegging biologisk mangfold
6. Konsekvensutredning - Risiko -og sårbarhetsanalyse BFKB 2 (Kommuneplan

Vedlegg i dokument

7. Referat oppstartsmøte
8. Oppstartsmelding
9. Innspill oppstart m/kommentarer
10. Adresseliste oppstartsmelding
11. Illustrasjoner, perspektivskisser

Vedlegg 7 – Referat oppstartsmøte

REFERAT OPPSTARTSMØTE – BUØYA (gnr 27 bnr 3).

Dato: 14.05. 2020 Deltagere:

Fra utbygger: Reidar Flemming Olsen (tiltakshaver), Gunnar Mikalsen (grunneier), Odd Thorsvik (konsulent, tiltakshaver).

Fra Dønna kommune: Nils Jenssen (ordfører), Tor Henning Jørgensen (rådmann), Tryggve Solfjell (avdelingsingeniør byggesak), Linda Bamberg (avdelingsingeniør kommunaltekniske anlegg).

I møtet presenterte tiltakshaver sine planer for området. Slik Dønna kommune oppfatter den fremstilte modellen er dette innenfor den arealbruk som kartdelen til kommuneplanens arealdel gir rom for.

KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Oppstartsmøtet gjelder området merket BKBF 2 i kommuneplanens arealdel. Her er området satt av til planlagt turist og fritidsformål.

Imidlertid ligger det en utfordring i bestemmelser/retningslinjer til kommuneplanens arealdel. I punkt 4.9., fra bokstav g) og ut står det følgende;

g) Utleie av hytter/rorbu og/eller leiligheter i områder som i reguleringsplan avsettes til utleieformål, tillates kun i tilknytning til eksisterende eller nye turistanlegg hvor utleievirksomhet foregår som en integrert del av turistanlegget.

h) Etablerte utleieenheter kan på lengre sikt ikke utvikles til private hytter.

i) Utleieenheter i områder avsatt til utleiehytter som ikke er integrert i turistanlegg, men sombygningsteknisk sett kan brukes til hytter og/eller leiligheter kan ikke seksjoneres eller på annen måte deles opp.

Retningslinjer:

I

Formålet angir og beskriver områder for fritids- og turistanlegg, hotell, utleiehytter og sjøanlegg som skal drives av private i en kommersiell sammenheng, samtidig som det for deler av områdene også kan etableres fritidsbebyggelse i privat eie.

II

Statens vegvesen sine gjeldende håndbøker angir føringer som gjelder for utforming og dimensjonering av adkomstvei og avkjørslser.

Denne formuleringen er ikke overens med det innspillet som tiltakshaver ga til arbeidet med å utvikle kommuneplanens arealdel. I ettertid kan det virke som at kommunens kvalitetssikring av teksten, til arealdelen, har sviktet på dette punktet. Problemstillingen ble diskutert med Fylkesmannen i Nordland sommeren 2019, og det ble enighet om at utfordringen løses i forbindelse med utvikling av reguleringsplan for området.

SAMFERDSEL

Avkjøringen fra fylkesveien er allerede i dag lite tilfredsstillende. Den må legges om, og løsningen må være på plass før reguleringsplanen kan vedtas. Utbygger har ansvaret for at dette bringes i orden.

Internt i området ble det presentert en lett utbygging av internt veinett, med flere felles parkeringsplasser. Det vil være mulig å kjøre frem til boenhetene, men parkeringen skal skje på tilviste områder.

VANN, AVLØP, KRAFT

I forbindelse med utviklingen av reguleringsplanen vil det også bli sett på løsninger for kommunaltekniske anlegg og kraftforsyning. Utbygger legger vekt på en skånsom utbygging, og det vil derfor være naturlig å søke etter muligheter for å legge infrastruktur i vei – eventuelt tildekket på overflaten. Foreløpig er tanken at det lages egne avløpsordninger for hvert enkelt felt i området.

Dønna kommune har ingen motforestillinger mot slike løsninger. Kommunen ber om å bli holdt informert om hvilke løsninger som velges, og forventet kapasitetsbehov. Dette for å kunne innarbeide investeringene i kommunens årsbudsjett og økonomiplan.

KONSEKVENsutredninger, Risiko og Sårbarhetsanalyser

Konsekvensutredningene til området finnes i planbeskrivelsen til kommuneplanens arealdel – fra side 260 til side 264. Risiko- og sårbarhetsanalysen er beskrevet på sidene 264 og 265. Samlet vurdering, avbøtende tiltak og eventuelle alternativer er å lese fra side 266 til 267.

Dønna kommune har ingen ytterligere kommentarer og innspill til konsekvensutredninger og avbøtende tiltak enn det som er beskrevet på disse sidene. I den videre planprosessen forventes det at de kommentarer fra eksterne myndigheter, som kom under arbeidet med kommuneplanens arealdel, blir hensyntatt.

Vedlegg 8 -oppstartsmelding



Parter ihht. adresseliste fra Dønna kommune

Dato
28.08.2020

Buøy Kystferie, Dønna kommune

Varsel om oppstart planarbeid detaljreguleringsplan på gnr 27, bnr.3

I medhold av plan og bygningslovens § 12-1, §12-8 og §12-14 blir det med dette varslet om igangsettelse av privat reguleringsplan for nevnte eiendommer.

Planområdet

Arealet som planlegges regulert, er benevnt BKBF 2 kommuneplanens arealdel. Her er området satt av til framtidig turist- og fritidsformål.

Planforslag vil berøre følgende eiendommer (bnr):

3, 4,5,14,18,19,20, 21, 22, 27, 28, 30,31,32,36 og 55

Planområdet er totalt ca 470 daa (hvorav ca.140 daa. tenkes utbygd)

Området ligger mot sjøen i området vest for Fylkesvei 809 og omfatter Buøya og de ytre delene av Buøyvalen nord- vestover fra Klubben. nord for Solfjellsjøen.

Området ligger som delvis åpent kystlandskap med noe spredt fritidsbebyggelse i de sentrale delene, samt noen naust. En boligtomt er etablert langs områdets nord-østre avgrensning langs adkomstveien som går videre på en fylling over valen innover i området fra fylkesveien. Noen mindre areal inkluderes i området som driverdig landbruksjord. De ytre delene av området består av bart fjell på eksponerte steder, og spredt rundt i området står en del bjørkeskog i klynge. På Buøya ligger noen få spredte smådammer, og i sør-øst grenser området til deler av det myrpregede området som i hovedsak omfattes av naboformålet i sør. Området inneholder kulturminneverdier .

Dagens bruk er i hovedsak ferie - og fritidsformål, og det er innenfor området etablert 8 -10 fritidseiendommer

Formålet med regulering

Fritids- og turistformål kombinert med fritidsbebyggelse er hovedformål for reguleringen. Det planlegges etablert fritidsboliger, overnattingsvirksomhet, sjøsenter, leilighetsbygg, bryggeanlegg, hytter, sjøboder m/kaianlegg rettet mot nærings-etablering.

Arealdisponering

Innspillet beskriver tiltak som går på etablering av etablissement for ferie- og fritidsaktivitet rettet mot alle typer brukergrupper. Tiltaksområdet anslås å utgjøre et areal på ca. 150 daa. med etablering av et bruksareal (BRA) på ca. 8000- 12000 m². Det er planer om å legge til rette med detaljreguleringsplan som hjemler fritidsbebyggelse som fast eiendom, mulighet for utleie av feriehus, leiligheter, sjøsenter med overnatting og bryggeanlegg rettet mot båtturister og sjøliv. I ett område kan det være aktuelt med bebyggelse i flere etasjer.

Sjøl om det planlegges relativt stor bygningsmasse vil tiltakshaver legge opp til en skånsom utbygging, med tanke på terrengingrep, og et betydelig areal innefor planområdet skal avsettes til tur/friluftformål.

Adkomst

Området har adkomst med privat vei inn i område. Planlagte tiltak vil medføre betydelig økt trafikk i forhold til dagens situasjon. Det er i kommuneplanens arealdel planbestemmelser stilt krav om at adkomstvei og avkjørsel fra Fv.809 inngår i reguleringsplan.

Anlegg i sjø

Området som er avsatt i sjø er i hovedsak tenkt avsatt til friluftsområde sjø, trafikkareal, og etablering av kai/anlegg for småbåter.

Konsekvensutredning og planprogram

Tiltaket er konsekvensutredet gjennom kommuneplanprosessen og planmyndighet har i forhåndskonferanse/oppstartsmøte konkludert med at det ikke vil bli stilt krav om ytterligere utredning, med mindre det gjennom planprosessen fremkommer forhold som betinger nye eller utfyllende vurderinger.

Forslagsstiller og planansvarlig

Tiltakshaver er Helgeland Kyst AS, v/Reidar Flemming Olsen
Thorsvik Plan er utførende konsulent for planleggingen.

Informasjon og medvirkning

Varsel om oppstart av planarbeid er gjort gjennom annonse i Helgelands Blad. Alle berørte parter, naboer og høringsinstanser ihht. adresseliste fra Dønna kommune, får tilsendt denne oppstartsmelding som brev eller mail. Det vil bli avholdt et informasjonsmøte før planen sendes kommunen til første gangs behandling. Hensikten med møtet blir å informere lokalsamfunnet om planen og motta innspill fra innbyggere og berørte parter.

Merknader til oppstartsmelding

Merknader og innspill som har virkning eller interesse for planarbeidet sendes fortrinnsvis elektronisk til:

Epostadresse : othorsvik@gmail.com

Brev sendes: **Thorsvik Plan, Ole Rølvaags vei 44, 8820 Dønna.**

Alle mottatte dokumenter, merknader og innspill blir registrert og oversendt kommunen sammen med planforslag.

Frist for merknader og innspill er satt til 28.09.2020

Videre saksgang

Etter at meldingsfristen er ute vil planforslag bli utarbeidet for deretter å bli sendt Dønna kommune for saksbehandling.

Etter første gangs behandling i kommunen blir planen lagt ut til offentlig ettersyn. Det vil da bli anledning til å komme med merknader/innspill til planforslaget før videre behandling.

Thorsvik Plan

Odd Thorsvik

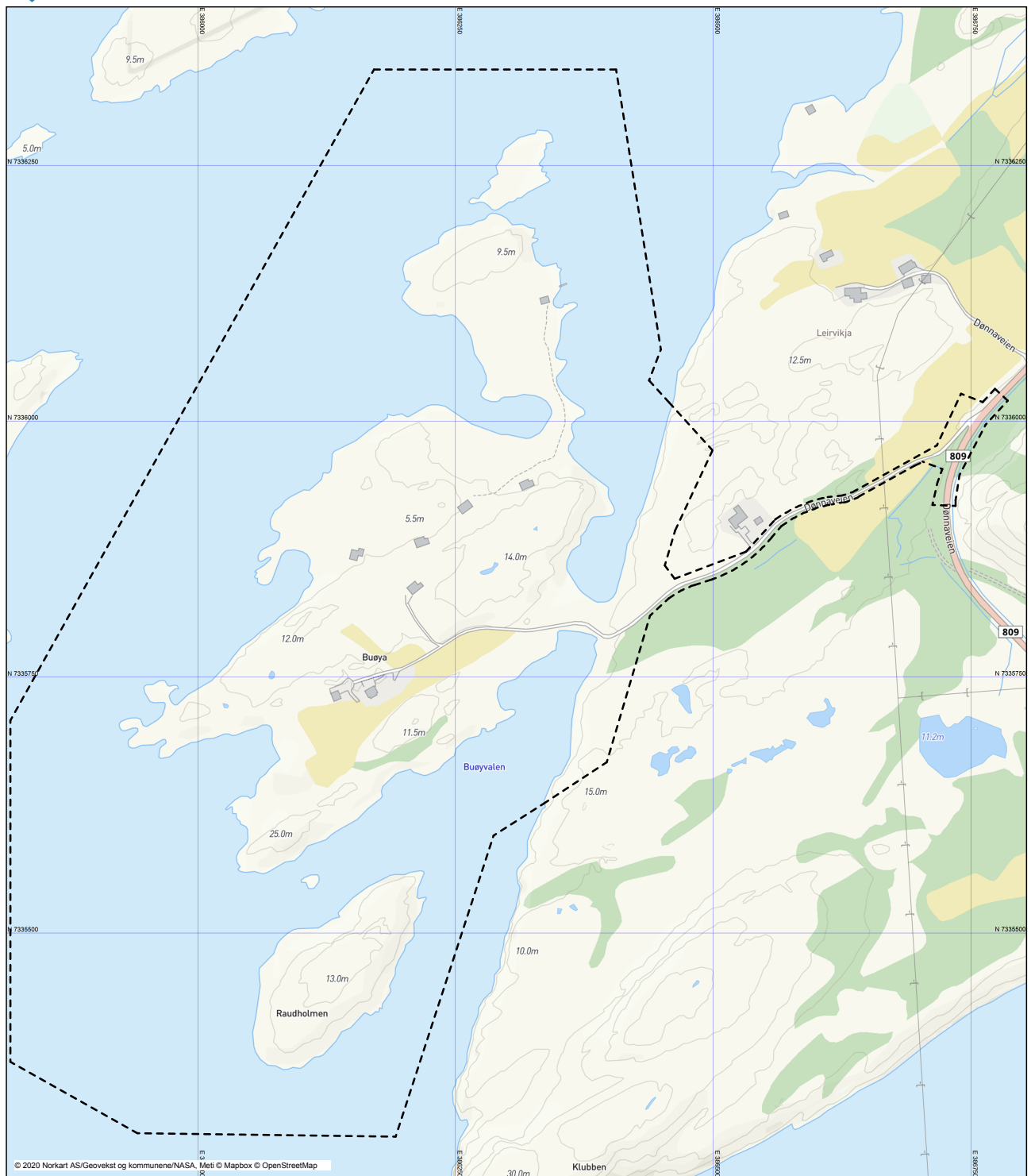
Dgl.leder

Vedlegg

- Oversiktskart Dønna
- Kart over planområde med avgrensning

Buøya Kystferie – Planoppstart detaljregulering

Avgrensning planområde – Vedlegg til oppstartsmelding



Buøya Kystferie – Detaljregulering Innspill med kommentarer i forbindelse med oppstart planarbeid

Oppstart planarbeid ble annonsert i Helgelands Blad 26 august 2020. Berørte parter, naboer og høringsinstanser ble varslet med oppstartsmelding via brev/epost utsendt 31.08.20

Adresseliste for varsling er vedlagt. Frist for innspill ble satt til 28.09.20

Det ble mottatt i alt 9 innspill til planoppstart. Disse er :

- Statsforvalteren(tidl.Fylkesmannen) i Nordland
- Nordland Fylkeskommune - Plan og Miljø
- Nordland Fylkeskommune – Kulturminner
- NVE
- Kystverket
- Nordland Fylkes Fiskarlag
- Fiskeridirektoratet
- Direktoratet for Mineralforvaltning
- Sametinget

Fylkesmannen i Nordland

Statsforvalter har følgende merknader/innspill

”Strandsonen på Buøya fremstår i stor grad som attraktive friluftsområder, og deler av øya er også kartlagt som viktig friluftsområde i den regionale kartleggingen som er gjennomført av friluftsområder, jf. naturbase-ID [FK00009816](#). Det er derfor vesentlig at allmennhetens tilgang til friluftsliv i områdene her opprettholdes, spesielt i strandsonen langs sjøen. Dette inkluderer også atkomsten til selve Buøya fra «landsiden».”

Kommentar

Disse forhold er ivaretatt i planen i form av områder for tur-og friluftsliv, lek og aktiviteter. Adkomst blir også vesentlig bedret med ny adkomstvei og avsatte parkeringsområder.

”Det er videre grunn til å anta at det kan være botaniske verdier knyttet til den nordlige delen av øya, som bl.a. består av strandberg og er dekt av et bånd med kalkspatmarmor. Disse områdene, sammen med store deler av strandområdene ellers, fremstår videre som funksjonell strandsone som fortrinnsvis bør holdes fri for nye inngrep.”

Kommentar

Strekningen fra Buøyvalen langs strandsonen fram til nord-øst spissen av Buøya er avsatt til turdrag og friluftsområde i sjø. Som det også framgår av etterfølgende kommentarer er det nærmest umulig å unngå tiltak i strandsonen hvis denne planen skal gjennomføres.

”Som det går fram av oversendelsen er det noen ferskvannsdammer på Buøya. Disse kan ha et naturmangfold som gir egenverdi. I tillegg har slike dammer verdi for sjøfugl som trenger ferskvatn for å vaske fjærdrakten.

Vi forventer videre at ferskvannsdammene ikke ødelegges. Bebyggelse og tiltak rundt disse dammene bør videre ligge i så stor avstand at dammenes funksjon for sjøfuglene ikke svekkes .”

Kommentar

I oppstartmelding var deler av teksten hentet fra kommuneplanen som også omhandler område BKBF1. Innenfor dette området er det flere større dammer/småtjern og mindre myrområder. På Buøya er det tre mindre dammer som er vist på kart. Kun en av disse har en utstrekning på mer enn 10 m. Disse dammene skal ikke berøres av tiltak.

”Som grunnlag for fastsetting av byggegrense mot sjøen bør det foretas en kartlegging av den funksjonelle strandsonen, jf. veileder om dette som er tilgjengelig på hjemmesiden til Nordland fylkeskommune. I den grad det skal planlegges tiltak som berører de kalkrike områdene bør det foretas en særskilt botanisk kartlegging av disse. Som påpekt ovenfor forventer vi imidlertid at denne delen av den funksjonelle strandsonen bevares intakt. ”

Kommentar

*Området BKBF2 er i kommuneplanens arealdel godkjent utlagt til de formål som fremkommer i forslag til reguleringsplan. Det var i kommuneplan skissert ei utbygging av en ”ferie/fritidslandsby” med et bebygd areal på ca 12.000m² (BRA)
Det vil ikke være mulig å gjennomføre ei utbygging som planlagt uten å berøre strandsonen. Tiltakshaver ønsker imidlertid i minst mulig grad å gjøre terrenginngrep Ved at all rorbu/sjøhusbebyggelse skal fundamenteres på peler og at et ikke skal foretas uttak av fjell i disse områder. Videre får almenheten gjennom denne planen betydelig enklere tilgang til området gjennom ny adkomstvei, parkering og tilrettelagte stier/rasteplasser.*

Nordland Fylkeskommune – Plan og Miljø

Merknader

”Forholdet til regionale interesser Gjeldende [Fylkesplan for Nordland](#), kapittel 8. Arealpolitikk i Nordland, inneholder klare mål for arealpolitikken i perioden. Vi ber om at det tas hensyn til disse i planarbeidet og viser spesielt til *kap. 8.3 Naturressurser, kulturminner og landskap* som bl.a. sier:

a) Landskap som kulturelt, miljømessig og sosialt element, skal være en integrert del av arealplanleggingen. Det skal tas hensyn både til helhetlige landskapsrom og landskapselementer.

I *kap. 8.8 Kystsonen* heter det bl.a: *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.*

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 synliggjøres i plan. Lokalisering bør planlegges i sammenheng med eksisterende infrastruktur og bebyggelse.”

Kommentar

Tiltakshaver mener at disse forhold er ivaretatt i den grad det er mulig med tanke på gjennomføring av planlagte tiltak.

Havnivåstigning, landskap og nærliggende havområder

”Planområdet er omkranset av hav og store deler ligger utsatt til ved en eventuell havnivåstigning, jf. Kartverkets kartportal om [Framtidig havnivå](#). Vi ber om at det tas hensyn til dette ved plassering av bygninger og anlegg. Dette gjelder ikke minst adkomsten til selve Buøya.”

Kommentar

Disse forhold er ivaretatt. All bebyggelse legges ihht. TEK. 17. Sikkerhetsklasse 3

Dyrkbare arealer

”Det er registrert dyrkbare arealer av middels verdi på Buøya (Nibio). Vi ber om at man i planleggingen i størst mulig grad prøver å unngå faste installasjoner her.”

Kommentar

Dette vil i stor grad bli ivaretatt ved at en vesentlig del av dyrkbar/dyrket mark er avsatt til parselhager.

Friluftsområder

”Deler av planområdet, nærmere bestemt vestre og nordlige deler, nær sjøen, er kartlagt som et viktig friluftsområde. En bør i størst mulig grad unngå fysiske inngrep i dette området og sikre allmennhetens adgang til strandsonen. Vi viser ellers til pkt. 3.13 i kommuneplanens bestemmelser om byggegrense langs sjø og vassdrag der det framgår at denne er 100 m dersom intet annet er vedtatt.”

Kommentar

Almenhetens tilgang og bruk av området vil bli vesentlig styrket hvis planlagte tiltak gjennomføres. Sett i forhold til den skisserte utbygging vil synlige naturinngrep være små og i stor grad reversible

Kulturminner

Kulturminner i Nordland sender innspill til planoppstart i eget brev.

Fylkesveg

”Når planforslaget blir lagt frem til høring, vil vår vurdering i hovedsak være trafikale konsekvenser som følge av tiltaket og trafikksikkerhet.

Vi har gått gjennom saksdokumentene, og har følgende kommentar til planarbeidet:

- . Planforslaget skal legge til rette for vegtilknytning, samt fritids- og turistformål kombinert med fritidsbebyggelse. Derfor er det viktig at planforslaget viser avkjørsel/kryss og areal som blir omfattet av frisiktlinje og hensynssone på plankartet.*
- . For dimensjonering av avkjørsel/kryss viser vi til våre håndbøker N100, «Veg og gateutforming», og V121, «Geometrisk utforming av veg- og gatekryss». Dimensjonerende kjøretøy må velges ut fra vegens funksjon og trafikkmengde.*
- . Geometriske krav må være oppfylt både horisontalt og vertikalt plan.*
- . Det må være satt rekkefølgekrav til opparbeidelse av avkjørsel/kryss før utbygging av området. Det kan også være aktuelt med andre rekkefølgekrav, særlig hvis det vises i planarbeidet at det blir behov for utbedring av fylkesvegen.*
- . Det er viktig at planforslaget viser gode trafikale løsninger for myke trafikanter.”*

Kommentar

Spørsmål om ny avkjørsel er tatt opp som en egen sak med Nordland Fylkeskommune.

I epost datert 18.06.20 skriver saksbehandler:

”Vi tenker at dagens tilknytningspunkt og avkjøring fra fylkesvegen kan brukes videre i planene. Planen om ca 100 boenheter i dette området vil medføre en betydelig trafikkøkning, og det vil bli stilt krav for å ivareta trafikksikkerheten og framkommeligheten i dette området. Adkomsten må utformes som et vegkryss, da bruken er betydelig større enn ved etablering av avkjørsel. Se i våre håndbøker for mer informasjon. Sikten i et vegkryss skal måles 10 meter inn fra hvitstripen.”

*Det er satt rekkefølgekrav med hensyn til opparbeidning av ny avkjørsel/kryss
Siktlinjer framgår av reguleringsforslag, men det må tas målinger på stedet for å*

konstantere om det er tilstrekkelig siktlengde i sørlig retning uten å måtte foreta terrenginngrep (utvidelse av skjæring).

Referat fra oppstartsmøtet

"Referat fra oppstartsmøtet følger ikke saken. Fylkeskommunen ber om at dette gjøres i senere saker, fordi det gir partene et bedre grunnlag for å vurdere planene. Referatet bør legges ved når denne saken legges ut til offentlig ettersyn."

Kommentar

Referat fra oppstartsmøte ble dessverre ikke vedlagt varsel om oppstart. Dette tas til etterretning og vedlegges nå.

På generelt grunnlag vil fylkeskommunen bemerke at:

- I. Fylkeskommunen forventer at kommunene legger FNs bærekraftsmål til grunn for samfunns- og arealplanleggingen, i tråd med nasjonale forventninger.*
- II. Det bør tas hensyn til fremtidige klimaendringer i planlegging og utbygging. Dette er spesielt viktig ved utbygging, plassering og dimensjonering av viktig infrastruktur.*
- III. Det skal legges vekt på sårbarhet for klimaendringer i kommunenes ROS-analyser.*
- IV. Nasjonal politikk pålegger kommunen å legge til rette for alle grupper. Interessene til personer med funksjonsnedsettelse må ivaretas.*
- V. Fylkeskommunen ber om at bygninger og tiltak oppføres med tanke på fremtidige klimaendringer, reduksjon av energibehov og utslipp av klimagasser. Alternative energikilder bør alltid vurderes.*
- VI. Barn og unge må ivaretas i planleggingen. Planleggingen bør vektlegge sikring av områder der barn og unges ferdsel og tilstedeværelse kan utgjøre en særlig risiko for liv og helse.*
- VII. Ny bebyggelse og rom mellom bebyggelsen må vise hensyn til de estetiske forhold, jfr. plan- og bygningsloven § 1-1.*
- VIII. Planprosessen skal legge opp til medvirkning i tråd med bestemmelsene i plan- og bygningsloven. Det vil si at berørte parter i området må trekkes aktivt inn i prosessen.*
- IX. Vi viser til naturmangfoldlovens § 7 som gir prinsipper for hvordan offentlige beslutninger skal tas, jf. naturmangfoldloven §§ 8 – 12. "*

Kommentar

Tas til etterretning

Nordland Fylkeskommune – Kulturminner

Innspill

Avdelingen påpeker at det finnes flere registrerte kulturminner i området og har bebudet en befaring. Det anmerkes videre at ikke kan egengodkjennes før forholdet til automatisk fredete kulturminner er avklart.

Kommentar

Tas til etterretning

Norges Vassdrag – og Energidirektorat (NVE)

Merknader

NVE kommenterer at referat fra oppstartmøte ikke er var vedlagt og påpeker at samfunnsikkerhet og beredskap, herunder geotekniske vurderinger burde være vært belyst.

Det påpekes videre faremomenter ved utfylling i sjø og at geotekniske forhold bør være tilstrekkelig vurdert når planforslag legges ut til offentlig ettersyn. Det henvises til flere kvikkleireskred/hendelser i Trøndelag forbundet med fylling/utmudring.

Kommentar

Referat fra oppstartsmøte ble dessverre ikke vedlagt varsel om oppstart. Dette tas til etterretning og vedlegges nå. NVE påpeker viktige momenter som bør avklares under oppstartsmøte/forhåndskonferanse(samfunnsikkerhet, beredskap, geotekniske vurderinger) Dette videreformidles til Dønna kommune som et nødvendig punkt i framtidige oppstartsmøter.

Det er utarbeidet en oversikt med kartskisse som viser omfang av større terrengmessige inngrep i form av evt. mudring og utfylling i sjø. Større i denne sammenheng er 2 -10.000 m³. Det gjeldende planområde i sjø/strandsone består i hovedsak av relativt flate grunnvannsområder med kalksandavsetninger

Generelt

- *All planlagt utfylling, unntatt en mulig mindre steinmolo, er enten på land eller i strandsone.*
- *Ingen bebyggelse skal fundamenteres på fyllinger som ikke ligger på fjell eller på stabile løsmasser.*
- *Det er ikke bakenforliggende løsmasseavsetninger på land som skulle gli ut ved et evt. undervanskred.*
- *De mudringer som er skissert er begrenset i utstrekning ned til en dybde av maks 1.5 -2 m under llv.*

Sannsynlighet for utglidning/undervanskred vurderes til å være svært liten med tanke på de tiltak som tenkes gjennomført, og med den undervannstopografi som er i området.

Det er i reguleringsbestemmelser stilt krav om geotekniske undersøkelser, dokumentasjon på grunnforhold før utfylling eller mudring i sjø kan tillates.

Kystverket

Ingen spesielle merknader til planarbeidet. Vil komme tilbake med ev innspill under høring.

Nordland Fylkes Fiskarlag

Ingen merknader til planarbeidet, men påpeker at det settes inn avbøtende tiltak ved ev. mudring/oppfylling i sjø for å hindre såredning av finstoff/partikler som kan vær til skade for marint miljø.

Kommentar

Tas til etterretning

Fiskeridirektoratet

Påpeker de samme momenter som NFF, og råder til at tiltak i sjø utføres på høst og tidlig vinter.

Kommentar

Tas til etterretning

Direktoratet for Mineralforvaltning

Ingen merknader til planarbeidet.

Sametinget

Ingen spesielle merknader til planarbeidet.

Vedlegg 10 - Adresseliste

Reguleringsplan Buøya Kystferie

Adresseliste oppstartsmelding

Høringsinstanser ihht. liste fra Dønna kommune

Helgelandskraft, sone 6, Postboks 702, 8654 Mosjøen
NVE, Region Midt-Norge, Abels gate 9, 7030 Trondheim
Bergvesenet, Ladebekken 50, 7066 Trondheim
Fylkesmannen i Nordland, Moloveien 10, 8002 BODØ
Fiskeridirektoratet, region Nordland. Pb.185, Sentrum, 5804 BERGEN
Kystverket Nordland, Pb.1502, 6025 ÅLESUND
Nordland Fylkeskommune, Prinsens gt.100, 8002 BODØ
NTNU -Vitenskapsmuseet, Erling. Skakkes gt. 47 A, 7491 TRONDHEIM
Sametinget, Postboks 3, 9735 KARASJOK
Helgeland Museum, Sjøgata 23 E, 8656 MOSJØEN
Nordland Fylkes Fiskarlag, Tollbugata 8, 8006 BODØ
Røssåga/Toven Beitedistrikt v/Helge Anti, Bryggfjelldal, 8646 KORGEN
Dønna kommune, landbrukskontoret
Dønna kommune, teknisk drift
Dønna kommune, barne- og ungdomsrepresentant
Dønna kommune, ungdomsrådet
Dønna kommune, eldrerådet
Dønna kommune, kommunalt råd for funksjonshemmede

Naboer ihht. liste fra Dønna kommune

Hermansen, Stian, Dønnaveien 313, 8820 DØNNA
Mikalsen Gunnar Nils, ÖSTERFORSE 206, SE-882 91 LÅNGSELE, SVERIGE
Leirvik, Solveig, DØNNAVEIEN 580, 8820 DØNNA
Johansen, Kaj Frode, POSTBOKS 8, 8827 DØNNA
Kjellevoid, Helga, POSTBOKS 8, 8827 DØNNA
Bamberg, Randi Synøve, POSTBOKS 66, 8827 DØNNA
Lorentzen, Helge Martin, POSTBOKS 66, 8827 DØNNA
Bjørgvik, Stein, MÅSEVEGEN 11, 8665 MOSJØEN
Einrem, Maja Finsås, BRINKEN 1B, 8661 MOSJØEN
Grane, Thomas Aleksander, THOMAS ALEKSANDER, BRINKEN 1 B, 8661 MOSJØEN Mikalsen, Benn-
Anders, ØVRE FAGERÅSEN 28, 8624 MO I RANA
Mikalsen, Trond-Morten, VEI 232, 48 E, 9170 LONGYEARBYEN
Pedersen, Per Einar, KLEIVA 16, 1534 MOSS
Nilsskog, Per Arnfinn, NILS SKANDFERS VEG 35 , 8665 MOSJØEN
Breimo, Solfrid Lindsetmo, O T OLSENS GATE 5, 8657 MOSJØEN