

Brygga i Berfjord

Initiativ til reguleringsplan
del av GBN 46/4
Dønna kommune

17.09.25
Rev. 28.09.25

ck
Nor Bygg

Dato	17.09.25, rev. 28.09.25
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
Forslag til plannavn PlanID:	Brygga i Berfjord 1827-2025002
Vedlegg	Plankart Plankart med innlagt dronefoto

Innhold

Innledning	4
A - formålet med planen	4
B - Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet	4
C - Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak	5
D - Utbyggingsvolum og byggehøyder	6
F - funksjonell og miljømessig kvalitet	7
F - tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser	7
G - forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid	8
H - vesentlige interesser som berøres av planinitiativet	8
I - hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet	8
J - hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart	9
K - prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte	9
L - vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt	9
Vurdering av «Vesentlige virkninger for miljø eller samfunn»	10
Konklusjon	11
Revisjon av initiativ etter oppstartsmøte	11
Framdriftsplan	12

Innledning

På vegne av forslagsstiller fremmes et privat initiativ til regulering av del av gårds og bruksnummer 46/4 i Dønna kommune. I det følgende beskrives planen med utgangspunkt i kravene i forskriften.

A - formålet med planen

Nordøy Brygge AS har de siste årene utviklet eiendommen til 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.

Nordøy Brygge ønsker nå å øke kapasiteten, samt å starte på en modernisering av anlegget for å kunne ta imot flere gjester, legge grunnlaget for bedre bemanning og tilpasse produktet til å møte kravene i dagens og fremtidens marked.

Innfor planområdet ønsker vi å legge til rette for bygging av:

- Bygning som tjener som resepsjon
- 7-8 hytter av typen som ofte beskrives som «hotellrom i naturen».
- Badstue
- Naust
- Permanent plassert flytebrygge

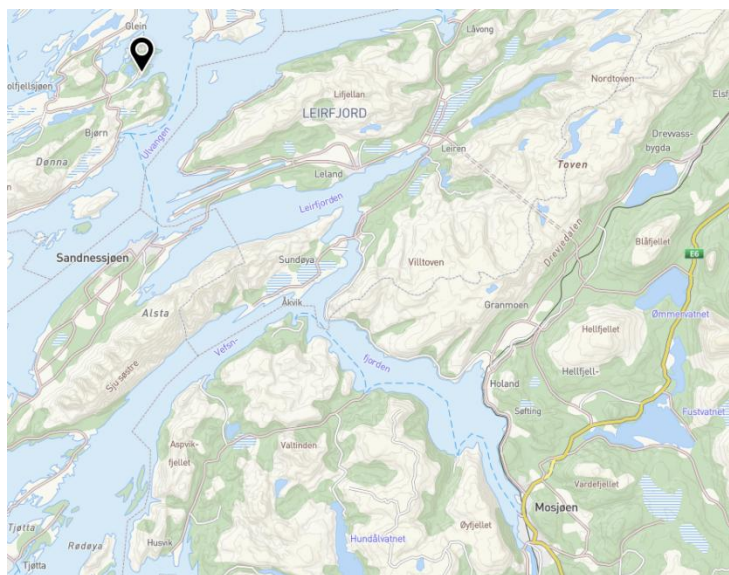
B - Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet

Planområdet ligger en kort kjøretur fra fergeleiet på Bjørn på Dønna, på nordsiden av Dalsvågjen. Europavei 6 ligger omtrent 65 km unna, og nærmeste by med egen flyplass, Mosjøen, ligger bare 75 km unna.

Planområdet utgjør den delen av eiendom 46/4 som består av området ved stranden i Gangstøvikja, neset med dagens brygge og hovedhus, og arealene frem til eiendom 46/1.

Det foreslåtte planområdet er på 14,7 daa:

- arealer i sjø utgjør 6,4 daa
- vei og parkeringsarealer (hovedsakelig eksisterende) 1,3 daa



- bebyggelse og anlegg, inkludert dagens bebygde arealer - 3,5 daa.
- Naturområder 3,5 daa.

Trafikkforhold

Utvidelsen med 7-8 hytter generer ikke mye trafikk. Veinettet er godt bygget ut, med nødvendige møteplasser på veistykket fra fylkesvei 809.

Teknisk infrastruktur

Det meste av teknisk infrastruktur er på plass og dimensjonert ift. utvidelsen:

I juni 2025 ble det gitt utslippstillatelse for 10 PE, tilsvarende 5 hytteenheter. Dette anlegget vil kunne håndtere en del av utvidelsen. Det vil utarbeides en egen VA-plan til reguleringsplanen.

Kapasitet i el-nettet avklares med netteier Linea. Det går høyspent ledning langs Berfjordveien.

Folkehelse

Planen har ikke negativ virkning på folkehelsen.

Barns interesser

Barns interesser er ikke berørt.

Konsekvenser for næringsinteresser

Satsingen er viktig for destinasjonen i seg selv, og er positiv for samfunnet på Dønna ved at den understøtter kommunen som turistdestinasjon, samt at det er viktig å kunne tilby tilreisende arbeidere overnattingsmuligheter i anleggsperioder og lignende.

Interessemotsetninger

Brygga har vært drevet som overnattingsted siden midten av 90-tallet. Området ligger diskret til, lavere enn omkringliggende bebyggelse, uten «gjenboere». Man ser derfor få interesse motsetninger i forhold til naboer.

Områdene i sjøen er avsatt til fiske, og man må i planprosessen se om det er interesse motsetninger knyttet til dette formålet. Det opplyses imidlertid at driften så langt har skjedd uten konflikt.



C - Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

7 eller 8 mindre hytter

Resepsjonsbygg

Badstue

Naust

Ny permanent flytebrygge

D - Utbyggingsvolum og byggehøyder

Hyttene Her ser man for seg hytter ikke ulik den som nylig ble oppført på eiendommen. Dette er nedtonede bygg, som ofte kjennetegnes av flate tak med lav gesimshøyde (ca. tre meter fra underkant bygg til overkant parapet)., tradisjonell materialbruk, men med et moderne formspråk. Hyttene er på ett plan, har smale kropper på 3-4 meter bredde, slik at de kan settes ut i de fleste terreng uten større inngrep, og de har ofte et bruksareal på 15-30 kvm. Hyttene bygges ofte på peler, slik at byggingen av slike hytter ikke utgjør et særlig permanent inngrep. Siden hyttene ikke står på et støpt dekke, brukes såkalte Elvestadrør, isolerte vannrør med varmekabel.	
Resepsjonsbygg med museumsinnhold Resepsjonsbygget ser man for seg skal ha mer tradisjonell utforming, med saltak og takutstikk, men med gode glassflater. Bygget skal i tillegg til å være resepsjon, fortelle om kommunens kystkultur og stedets historie.	
Badstue Et mindre bygg, gjerne i stil med hyttene. Fotavtrykk på ca. 2,5 x 2,5 meter.	
Naust Et mindre bygg, trolig innenfor 3,5 og 4,5 meter. Bygget reguleres inn ifm. at det ligger en naustrett i Gognstøvikja.	

Flytebrygge

En permanent tverrstilt flytebrygge, som skal legges øst for neset. Bryggen vil være mindre enn målene 3 x 12 m. Ved å ligge parallelt med land, vil båter kunne legges på innsiden, og få noe skydd fra vind og sjø.

F - funksjonell og miljømessig kvalitet

Parkering

Det er ikke ønskelig med overdekning når det kommer til antall parkeringsplasser, fordi bygging av parkeringsplasser er inngripende i terrenget og fjerner mye vegetasjon. Man legger derfor opp til en parkeringsdekning på 80-100 % ift. antall rom/leiligheter. Det vil lages private avtaler med naboer for å håndtere «topper» som kan oppstå ifm. kurs og konferanser, som det bare er noen få av i løpet av et år. Parkeringene legges ikke sentralt, men heller på passende områder, hvor de kan opparbeides uten videre fylling eller skjæring, og hvor det er en rimelig gangavstand til hyttene.

Blå-grønn faktor

Det er et ønske om å bevare vegetasjonen i områdene hvor det skal bygges hytter, og avgrense omfanget av stier. Da området ligger rett ved sjøen, er ikke overvannshåndtering problematisk.

Kvaliteter i prosjektet

Besøkende vil få oppleve å bo tett på sjøen. Det er de færreste forunt å leve slik, så opplevelsen av sjøen med fugleliv og unike sanseintrykk med lyder og dufter, i tillegg til et variert landskap, er viktige kvaliteter.

Videre ser man at det arkitektoniske grepet med de nye hyttemodellene, som har gode vindusflater som ikke er vender mot hverandre, gjør at folk får naturen tett på samtidig med at de opplever privatliv inne i hyttene. Hyttene har ellers en høy teknisk standard, noe som gir et godt inneklima, og det er kompakte og gjennomtenkte løsninger i hyttene – slik at det sammenlagte opplevelsen blir god.

F - tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

Kulturmiljø

Oppslag mot offentlige kart gir ingen treff for eiendommen på kulturminner eller lignende.

Landskapsbilde

Hyttene

Det er valgt ut egnede områder hvor hyttene skal settes ut. Smale bygningskropper tilser at man kan unngå større terrenginngrep her. Hvis man velger å bygge med peler, er det i prinsippet kun traséer for vann og avløp og stier som utgjør inngrepene. Dette kan i prinsippet planlegges slik at VA-trasé legges under stiene. I mange tilfeller kommer hyttene ferdige, og heises ned på ferdig nivellerte peler. Hyttenes beskjedne omfang, med gesimshøyder på omkring 3,20 m fra terreng, laget parallelt med kotene, gjør at byggene faller fint inn i landskapet.

Parkering

Det er valgt ut områder hvor bygging av parkering kan gjøres med minimale inngrep, enten på allerede flate areal i tilknytning til dagens veier, eller på allerede eksisterende parkeringsarealer.

G - forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid

Kommuneplan

Eiendommen omfattes av «Kommuneplanens arealdel for Dønna 2014-2018 med kystsone», ikraftsatt 26.02.2019. I kommuneplanen er eiendommen avsatt til LNFR – spredt boligbebyggelse. Kommunen arbeider imidlertid med ny arealdel, og her foreslås arealet avsatt til XXX.

Deler av planområdet er avsatt til Fiske, med områdenavn KL (Fiske, kaste- låssettingsplass – nåværende).

Områdeplan

Planområdet inngår delvis i «Kystplan Helgeland - Dønna kommune». Områdene i sjøen er avsatt til «Fiske», områdenavn LÅS.

Tilknyttet bestemmelse 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.»

Kommentar

Man oppfatter ikke at det er noe konfliktpotensial mellom forslaget og fiskeriet, basert på de erfaringene man har i dag.

Reguleringsplan

Eiendommen er ikke regulert.

H - vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

- Fylkeskommune
- Statsforvalter
- Kystverket
- NVE
- Mattilsynet
- Samiske interesser
- Røssåga/Toven Reinbeitedistrikt
- Linea AS (EI intallasjoner)
- Helgeland Havn (Havne- og farvannsloven)
- Helgeland brann (adkomst utrykningskjøretøy)
- Nordland politidistrikt

I - hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet

I en planprosess vil det bli utarbeidet en ROS-analyse. Aktuelle tema er:

Kvikkleire

Planområdet ligger innenfor aktsomhet for kvikkleireskred. Aktsomhetsområdene er ikke ensbetydende med kvikkleire, men er generert algoritmisk i områdene under marin grense. Det er synlig fjell i dagen flere steder, slik at det neppe er fare for områdeskred. Dette vil det bli redegjort nærmere i planprosessen.

Andre aktuelle tema er sikkerhet ved brann, utrykning og responstid, stormflo.

J - hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart

I tillegg til interesser under H, så skal naboer/gjenboere og brukere av privat felles vei varsles.

K - prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte

Berørte naboer og gjenboere, samt aktuelle offentlige myndigheter skal varsles ifm. varsel om oppstart av planarbeid. Varslingsliste vil bli utarbeidet i samråd med kommunen, og da vil det også avklares om det er noen lag/foreninger som kan være aktuelle å varsle. Berørte parter vil varsles direkte. I tillegg vil varsel om oppstart kunngjøres i lokal avis.

L - vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt.

Etter § 4 i forskrift om konsekvensutredning (KU) skal forslagsstiller vurdere om planforslaget faller inn under kriteriene for KU. Dette skal igjen verifiseres av ansvarlig myndighet. Forslagsstiller har utdelegert til plankonsulenten å foreta de påkrevde vurderingene. Det gjøres også en vurdering av om forslaget får «vesentlig virkning for miljø og samfunn» etter samme forskrift.

Kravet til konsekvensutredning følger av §§ 6, 7 og 8 i «Forskrift om konsekvensutredninger». Planforslaget regulering av del av eiendom GBN 46/4, Dønna.

§ 1. Formål

Formålet med forskriften 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.

Forskriften har i Vedlegg I listet opp «Planer etter plan- og bygningsloven og tiltak etter annet lovverk som alltid skal ha planprogram eller melding og konsekvensutredning». Tiltakene/planen er ikke nevnt her.

Forskriften har i Vedlegg II listet opp «Planer etter plan- og bygningsloven og tiltak etter annet lovverk som skal vurderes nærmere». Punkt 12 i denne listen Turisme og fritid, som har underpunkt c) Feriebyer, hotellkomplekser utenfor bymessige områder og tilknyttet utbygging. Innholdsmessig framstår det som at c) er rettet inn mot planer av en del større omfang enn denne, i det den nevner *feriebyer og hotellkomplekser*. Vi legger likevel litt forsiktighet til grunn og vurder ifm. initiativet at planen er omfattet av 12.

Vurdering av tiltakene/planen mot paragrafene 6, 7 og 8.

For private forslag knyttes i §6 til vedlegg I gjennom bokstav b) som sier «reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven for tiltak i vedlegg I.».

Paragraf 7 Knyttes opp til planer etter annet lovverk en plan og bygningsloven eller hvor fagdepartementene er ansvarlig myndighet.

Paragraf 8 omhandler planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. Denne sier:

«Følgende planer og tiltak skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger etter § 10, men ikke ha planprogram eller melding:

- a. reguleringsplaner for tiltak i vedlegg II. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen.»

Det kan argumenteres for at Vedlegg II, 12, sikter til noe av betydelig større omfang, men vi gjør likevel en vurdering mot § 10 i forskrift om konsekvensutredning.

§ 10. Kriterier for vurderingen av om en plan eller et tiltak kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn

I vurderingen av om en plan eller et tiltak kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, skal det ses hen til *egenskaper ved planen eller tiltaket*, jf. annet ledd og *planen eller tiltakets lokalisering og påvirkning på omgivelsene*, jf. tredje ledd. Det skal også i nødvendig grad ses hen til *egenskaper ved virkninger* nevnt i fjerde ledd.

Vurdering av «Vesentlige virkninger for miljø eller samfunn»

Med utgangspunkt i forskriften om konsekvensutredning her vi også gjort vurdering ut fra §10 under.

Annet ledd – Egenskaper ved planen

- | | |
|---|--|
| a. størrelse, planområde og utforming | Utvidelsen er liten i areal |
| b. bruken av naturressurser, særlig arealer, jord, mineralressurser, vann og biologiske ressurser | Liten bruk. |
| c. avfallsproduksjon og utslipp | Lite. |
| d. risiko for alvorlige ulykker og/eller katastrofer. | Ingen spesiell risiko knyttet til ulykker eller katastrofer. |

§10 Tredje ledd: «Vurdering av om planen eller tiltaket kan medføre eller komme i konflikt med:»

Verneområder	Nei
Utvalgte naturtyper	Ikke registrert
Prioriterte arter	Nei, observert gråmåke
Vernede vassdrag	Nei
Nasjonale laksefjorder og laksevassdrag	Nei
Områder og kulturmiljø fredet etter Kulturminneloven	Nei
Truede arter eller naturtyper	Gytefelt torsk, ventelig nei
Verdifulle landskap	“Relativt åpent fjordlandskap”, ingen påvirkning
Verdifulle kulturminner og kulturmiljøer	Nei
Nasjonalt eller regionalt viktige mineralressurser	Ingen registrerte forekomster
Områder med stor betydning for samisk	Skravur for vinterbeite. Ikke observert rein på

utmarksnæring eller reindrift	eiendommen siste 60 år.
Områder som er særlig viktige for friluftsliv	Ikke vernet, skal kartlegges.
Statlige planretningslinjer, statlige planbestemmelser eller regionale planbestemmelser eller rikspolitiske bestemmelser eller rikspolitiske retningslinjer.	Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen. Ligger i sone 3: I områder hvor alt tilgjengelig utbyggingsareal ligger innenfor 100-metersbeltet, og alternativ plassering av tiltak dermed ikke er mulig, vil kommunen ha videre adgang til å vurdere ny utbygging i strandsonen. Vurderingen vil være avhengig av hva slags type tiltak det gjelder og hvilke andre interesser som gjør seg gjeldende i områder. Vurdert nei.
Større omdisponering av områder avsatt til landbruks-, natur- og friluftsmål, samt reindrift eller områder som er regulert til landbruk og som er av stor betydning for landbruksvirksomhet.	Nei
Økt belastning i områder der fastsatte miljøkvalitetsstandarder er overskredet.	Nei
Konsekvenser for befolkningens helse	Nei
Vesentlig forurensning eller klimagassutslipp	Nei
Risiko for alvorlige ulykker som en følge av naturfarer som ras, skred eller flom.	Nei

Konklusjon

Forskriften virker å være rettet inn mot tiltak/planer av større omfang enn det som foreslås i denne planen. I tillegg viser en gjennomgang av §10 i forskriften at det ikke er konflikt med aktuelle temaene i paragrafen. Kunnskapsgrunnlaget er de offentlige kartene, og lokalkunnskap. Vi er imidlertid interessert i kommunens vurdering. Det kan være aktuelt med nærmere undersøkelser.

Revisjon av initiativ etter oppstartsmøte

Plannavn

Plannavnet ble endret til Brygga i Berfjord.

Vesentlige interesser

Initiativet ble oppdatert med understående som «vesentlige interesser»:

Linea AS (El intallasjoner)

Helgeland Havn (Havne- og farvannsloven)

Helgeland brann (adkomst utrykningskjøretøy)

Nordland politidistrikt
Røssåga/Toven Reinbeitedistrikt

Samarbeid og medvirkning

Endret fra naboer i vid forstand til naboer og gjenboere og brukere av privat felles vei.

Framdriftsplan

Aktivitet/hendelse	Uke	Dato
Kunngjøring	40	29.09.25 – 05.10.25
Kunngjøring løper ut	43	20.10.25 - 26.10.25
Oversendelse av planforslag	45-46	03.11.25 - 15.11.25
Møte i formannskapet	49	01.12.25
Møte i kommunestyret	50	09.12.25
Offentlig ettersyn	51	15.12.25 – 21.12.25
Utløp offentlig ettersyn	5 - 6	26.01.26 – 08.2.26