

REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE I PLANSAKER

Jf. pbl § 12-8

Kommunen skal utarbeide referat fra oppstartsmøtet. Referatet skal sendes til forslagsstilleren innen rimelig tid etter møtet. Dersom merknader til referatet ikke er mottatt innen fem dager etter oversendelse av referatet anses dette som endelig.

Referatet skal inneholde

- opplysninger om de temaene som ble drøftet i møtet, avklaringer og konklusjoner det ble enighet om
- vesentlige punkter det er uenighet om
- punkter som gjenstår å avklare

Dersom det i oppstartsmøte er uenighet om vesentlige punkter i det videre planarbeidet eller om planinitiativet stoppes, kan forslagsstilleren- **dersom planforslaget er i tråd med overordnet plan-** kreve spørsmålet forelagt kommunestyret eller et politisk utvalg som kommunestyret har delegert oppgaven til, til vurdering eller avgjørelse, jf. § 12-8 andre ledd. Vedtaket fra behandlingen **vedlegges referatet fra oppstartsmøtet.**

Detaljregulering for Brygga i Berfjord

PlanID: 2025002

Møtedato:	22.09.2025
Sted:	Kommunehuset, Solfjellsjøen

Møtedeltakere:

Tiltakshaver:	Per Kristian Norøy
Fagkyndig plankonsulent:	Kontaktperson hos plankonsulent: Leif Erlend Hjelman CK Nor Bygg AS ☒ Plankonsulent anses som fagkyndig, jf. pbl § 12-3 fjerde ledd ☐ Plankonsulent anses IKKE som tilstrekkelig fagkyndig, og seksjon for kart og arealplan påberoper seg derfor retten til å be tiltakshaver om å finne en annen konsulent. Begrunnelse:
Kommunens planmyndighet:	Saksbehandler og kontaktperson: Judit Dahl, judit.dahl@donna.kommune.no
Andre:	Tryggve Solfjell - Byggesak

Planinitiativ mottatt, dato:	17.09.2025
Arkivsaksnummer:	
Faktura skal sendes til:	Per Kristian Nordøy.

1. Formålet med planen

Nordøy Brygge AS har de siste årene utviklet eiendommen til en av områdets største bedrifter innenfor turisme og overnatting. 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. Planen skal bidra til regulering av området med oppførte bygg og fremtidig bebyggelse med omkringliggende område.

2. Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet

- ☒ PDF som viser planområdet er sendt inn sammen med planinitiativ
- ☒ SOSI-fil av plangrense er ikke sendt inn sammen med planinitiativ
- ☒ Dagens situasjon/ bruk av planområdet stemmer overens med innlevert planinitiativ
- ☒ Virkninger utenfor planområdet angitt i innlevert planinitiativ er ok

3. Vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger

- ☒ kommunen stiller seg bak forslagsstillers KU-vurderinger

Dersom kunnskapsgrunnlaget endrer seg, kan dette gi behovet for at konsekvensutredning gjøres gjeldende.

4. Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid

- ☐ planforslaget samsvarer med alle overordnede planer
- ☒ planforslaget samsvarer IKKE med overordnet/ gjeldende planer, spesifiser hvilken plan og hvilket formål/ tema:
Kommuneplanens arealdel 2018-2029. Der området er avsatt til LNFR-spredd bebyggelse. Kystplan Helgeland. Der sjøområdet er avsatt til fiske.

Det er satt i gang arbeid med ny arealdel. Planprogrammet ble vedtatt i kommunestyret i sak 90/2024 den 10.12.2024. Ny plan skal på høring i løpet av vinteren 25/26. Det er lagt inn innspillet for området, som er iht. til planarbeidet.

5. Forholdet til planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

☒ kommunen er enig i forslagsstillers vurd. av tiltenkt bebyggelse, anlegg og andre tiltak
Det planlegges for oppføring av 7-8 mindre hytter, resepsjonsbygg, badstue, naust, flytebrygge.

Det ble uttalt i møte at det er naturlig å starte med å bygge hytter i området sørøst for området nord utbygges.

☒ Aktuelle rekkefølgekrav er gjennomgått og så langt anbefalt tatt med i innlevert planforslag. Eventuelle tilføyelser:

☒ Kjøreveg/parkering

☒ Vann- og avløpsnett

☒ Annet: Sikres adkomst for utrykningskjøretøy

6. Utbyggingsvolum og byggehøyde

☒ kommunen er enig i forslagsstillers vurderinger av utbyggingsvolum og byggehøyde.
Viser til punkt D – utbyggingsvolum i planinitiativ.

7. Funksjonell og miljømessig kvalitet

☒ kommunen er enig i forslagsstillers vurderinger av tiltenkt funksjonell og miljømessig kvalitet punkt F – funksjonell og miljømessig kvalitet samt tiltakets virkning på, og tilpasning til landskap og omgivelser.

☒ Veg er så langt i tråd med kommunaltekniske normer. Veirett må sikres.

8. Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

☒ kommunen er enig i forslagsstillers vurderinger av tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser.

punkt F – tiltakets virkning på, og tilpasning til landskap og omgivelser.

9. Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Hvilke utredninger må evt. utarbeides:

tema:

Grunnforhold

Sikkerhet ved brann, utrykning og responstid

Stormflo

Ansvar:

Forslagstiller

10. Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet

- ☐ Utfylt ROS-analyse ok
 - ☐ Utfylt ROS-analyse IKKE ok.
- Det skal utarbeides ROS-analyse i planforslaget.

11. Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart

- ☒ Varslingsparter er ok
- Alle varslingsparter er gjennomgått og oppdatert

12. Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte

- ☒ Samarbeid og medvirkningsopplegg er ok

13. Felles behandling av plan- og byggesak etter pbl §12-15

- ☒ Felles behandling av plan- og byggesak er IKKE aktuelt

14. Hva skal kommunen bidra med underveis i planarbeidet

- ☒ Kommunen skal kun ha en saksbehandlerfunksjon samt svare på spørsmål underveis som er nødvendige for utarbeidingen av planen

15. Dialogmøter mellom forslagsstiller og kommunen

- ☒ forslagsstiller skal sende over et planforslag til gjennomsyn før det sendes formelt
- ☒ ved behov for et dialogmøte etter høring og offentlig ettersyn vil kommunen invitere forslagsstiller til dette

16. Fremdriftsplan for planarbeidet

- ☒ Forslagsstillers planlagte dato for varsling av oppstart: 29.09.25 – 05.10.25
- ☒ Forslagsstillers planlagte dato for oversendelse av komplett planforslag: 03.11.25 - 15.11.25.

Aktuelle datoer for behandling i Formannskapet (men vi ønsker ikke å spikre en dato):
01.12.2025

- ☒ Forslagsstiller er informert om saksgangen etter plan- og bygningsloven.
Saksbehandlingstid fra komplett planforslag er mottatt til første vedtak i saken er maksimalt 12 uker.
- ☒ Forslagsstiller er informert om kalender for politiske møter (og plankontorets

skrivefrister/ saksbehandlingstid). – *Kalender politiske møter kan sees på kommunenes hjemmeside – politikk/Møtekalender/utvalgsmøter.*

Alle saker må være innsendt senest 15 dager før Formannskapet skal ha møte.

☒ Forslagsstiller er informert om at høringsfristen for offentlig ettersyn er minimum 6 uker. Antatt tidspunkt for sluttbehandling av planen i Kommunestyret: *ikke avklart*

19. Er det aktuelt å bringe forslaget inn for regionalt planforum?

☒ Nei

20. Kommunens foreløpige vurderinger og føringer

Er det aktuelt å stoppe planinitiativet etter pbl §12-8 andre ledd?

☒ Anbefaler oppstart av planarbeid

21. Krav til kunngjøring og varsel om planoppstart

Forslagsstiller er gjort kjent med følgende:

- ☒ Forslagsstilleren skal kunngjøre og varsle oppstart av planarbeidet (jf. pbl § 12-8). Kunngjøringen og varslingen skal bla inneholde/ redegjøre for:
 - Oversiktskart som viser planområdets beliggenhet og avgrensning
 - Formålet med planen
 - Vurdering av KU-plikt
- Ha vedlagt planinitiativet og referatet fra oppstartsmøtet
- Det skal varsles i lokalavis (Helgelands Blad) og gjennom elektroniske medier. Grunneiere, naboer og berørte offentlige etater og andre berørte interessenter skal varsles med brev. Frist for innspill skal være minimum 3 uker fra varslings.

22. Krav til innlevert planforslag

Et planforslag skal tilfredsstille kravene til en reguleringsplan i pbl §12-1 og bestemmelsene i forskrift om kart, stedfestet informasjon, arealformål og kommunalt planregister (kart- og planforskriften) §§ 9 og 10.

Faste krav til innhold av planmateriale:

1. Plankart skal leveres som pdf i målestokk samt som SOSI-fil (versjon 4.5). Kommunens tittelfelt skal benyttes. Kommunens krav til plankart skal følges (se hjemmesiden)
2. Reguleringsbestemmelser skal oversendes i word-format, kommunens sist oppdaterte mal skal benyttes.
3. Planbeskrivelse med ROS-analyse og ev. KU. Skal leveres i word og pdf-format.
4. Videre skal materialet inneholde:
 - Kopi av kunngjøringsannonse med dato.

Veileder om reguleringsplanarbeid finnes her:

[Reguleringsplan - regjeringen.no](https://reguleringsplan-regjeringen.no)

Her finner dere maler for reguleringsbestemmelser og innhold i planbeskrivelsen.m.m.

- Kopi av varslingsbrev med adresseliste. - Kopi av innkomne innspill. 5. Foretrukket format på planmaterialet (unntatt kart) er stående A4.	
Øvrige krav:	
☒ Illustrasjonsplan/-bilder/-modell som blant annet viser følgende: - bygninger med maks tillatte utnyttelsesgrad og maks tillatte høyde - veger - terrenginngrep (som følge av veger og bygninger)	
☐ Utomhusplan Skal leveres i målestokk 1:200 eller annen avtalt målestokk. Se mal for reguleringsbestemmelser	
☐ Lengde- og tverrprofiler av veger (som også viser skjæringer og fyllinger, samt sporingskurver) for dimensjonerende kjøretøy	

23. Kart

☐ Det er behov for oppmålinger. Hvilke?	Plandata for tilgrensende planer bestilles hos plankontoret.
☐ Det anbefales oppmåling av plangrensen.	
☒ Digitalt planmateriale (se spesifikasjon ovenfor) skal godkjennes av kommunen før planforslaget kan regnes som komplett.	Nasjonale produktspesifikasjoner finnes her: Digital fremstilling av arealplan og planregister - regjeringen.no

24. Byggesaken

☐ Forslagsstiller er informert om at det før levering av byggesøknad er krav om et samordningsmøte med kommunens driftsavdeling om forhold vedrørende riggområde i anleggsfasen.

25. Gebyr

☒ Behandling av planforslaget vil bli ilagt gebyr etter kommunens betalingsregulativ for saksbehandling etter plan- og bygningsloven. Gebyr 2025 kr 3248,- ☒ Gjeldende gebyrregulativ finnes på kommunens hjemmeside: https://pub.framsikt.net/2025/d%C3%B8nna/bm-2025-op25-28vedtak#/generic/summary/feesmanagement/?scrollto=t-125&search=gebyr
--

26. Bekreftelser

Oppstartsmøtereferatet bygger på de opplysninger og planfaglige forhold som forelå på det tidspunktet oppstartsmøtet ble avholdt. Planfaglige tema og prioriterte utredningsbehov for planarbeidet er angitt så langt dette har vært mulig på grunnlag av tilgjengelige opplysninger gitt i planinitiativet og etter interne kommunale avklaringer.

Konklusjonene er derfor foreløpige og verken oppstartsmøtet eller referatet gir rettigheter i den senere saksbehandlingen. Det tas forbehold om endringer i rammebetingelser, i kommunens rutiner og politikk og at nye opplysninger kan føre til endrede faglige vurderinger. Naboprotester, protester fra beboerorganisasjoner, krav fra offentlige myndigheter m.m. vil kunne medføre krav om endring av prosjektet og endring av fremdriften for prosjektet.

Dønna 23.09.2025 rev 30.09.2029 etter revidert Planinitiativ

..Judit Dahl.....
referent

VEDLEGG: Planinitiativ datert 17.09.2025 rev. 28.09.2025