

ETS Eiendom AS

► Detaljregulering for Skipåsen Hyttefelt

PlanID 2022001

Planbeskrivelse

Oppdragsnr.: 52202490 Dokumentnr.: 01 Versjon: E03 Dato: 2024-05-08



Oppdragsgiver: ETS Eiendom AS
Oppdragsgivers kontaktperson: Erik Thom Skaret
Rådgiver: Norconsult AS, Strandgata 24, NO-8656 Mosjøen
Oppdragsleder: Wibeke Johansen
Fagansvarlig: Wibeke Johansen
Andre nøkkelpersoner: Lars Krogtoft - regulering
Marthe Veie – landskap
Marcus Hagen – geoteknikk
Joakim Kvelland Berntsen – geoteknikk/ingeniørgeolog

Forsidebilde: Illustrasjon planområdet, Norconsult Norge AS

E03	2024-05-08	Endret etter tilbakemelding fra kommunen	LarKro	WibJo	LarKro
E02	2024-02-09	Førstegangsbehandling - Dønna kommune	LarKro	WibJo	LarKro
D01	2024-02-09	Gjennomgang hos forslagstiller	LarKro	WibJo	LarKro
Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

Innhold

1	Bakgrunn	5
1.1	Hensikt og hovedutfordringer med planarbeidet	5
1.2	Beliggenhet	5
1.3	Planavgrensning	5
1.4	Eiendomsforhold	5
1.5	Forslagsstiller og plankonsulent	6
1.6	Medvirkning og planprosess	6
2	Planstatus og rammebetingelser	7
2.1	Statlige retningslinjer	7
2.2	Regionale overordna planer	7
2.3	Kommunale planer og føringer	8
2.4	Tidligere vedtak i saken	8
2.5	Vurdering av behov for konsekvensutredning	8
2.6	Tilgrensede planer	9
2.7	Forholdet til gjeldende planer	9
2.8	Oppstartsmøte og innspill oppstart	9
3	Beskrivelse av eksisterende forhold i planområdet	10
3.1	Berørte eiendommer	10
3.2	Beliggenhet og størrelse på planområdet	10
3.3	Dagens bruk og tilstøtende arealbruk	10
3.4	Landskap og klima	10
3.4.1	<i>Topografi</i>	10
3.4.2	<i>Lokalklima</i>	11
3.5	Kulturminner	12
3.6	Reindriftsinteresser	12
3.7	Naturverdier	13
3.8	Rekreasjonsverdi og friluftsliv	14
3.9	Trafikkforhold	15
3.10	Teknisk infrastruktur	15
3.11	Grunnforhold - områdestabilitet	16
4	Beskrivelse av planforslaget	17
4.1	Planlagt arealbruk	17
4.2	Plankart	17
4.3	Planlagt bebyggelse og landskapsvirkning	18
4.4	Parkering og trafikk	18
4.5	Tilknytning til infrastruktur	18

4.6	Rekreasjon og friluftsliv	19
4.7	Småbåthavn	19
4.8	Universell utforming	19
4.9	Kulturminner og historisk bruk	19
4.10	Visuelle kvaliteter	19
4.11	Risiko og sårbarhet	20
5	Virkninger av planforslaget	21
5.1	Landskapsvirkning og siktlinjer	21
5.2	Kulturminner og -miljøer	21
5.3	Friluftsliv og folkehelse	21
5.4	Grunnforhold og områdestabilitet	22
5.5	Naturverdier, biologisk mangfold mm	23
5.6	Trafikkforhold	23
5.7	Barn og unges interesser	24
5.8	Jordressurser/jordvern	25
5.9	Reindrift	25
5.10	Vann, avløp og annen teknisk infrastruktur	25
5.11	Klimaendringer – havnivåstigning, stormflo	25
5.12	Vannmiljø	25
6	Vedlegg	27

1 Bakgrunn

1.1 Hensikt og hovedutfordringer med planarbeidet

Hensikten med planarbeidet er å oppdatere eksisterende reguleringsplaner slik at oppgradering på infrastruktur som veg, vann og avløp skal kunne tillates. I tillegg skal planen legge til rette for atkomst og parkering for hytteeiendommene og området rundt småbåthavna. Reguleringsplanen tillater også fortetting av eksisterende hyttefelt, med ytterligere 25 fritidseiendommer og forslaget tillater totalt 43 fritidseiendommer.

De største utfordringene med planarbeidet er atkomstløsning, landskapstilpasning og fortetting med kvalitet. Videre er ansvarsforholdet mellom hytteiere, grunneiere og småbåthavna forsøkt løst gjennom planarbeidet, og forslagstiller forsøker gjennom planforslaget å hjemle tiltak allerede etablert.

1.2 Beliggenhet

Planområdet ligger helt nord i Dønna kommune i et område som domineres av fritidsbebyggelse og noe landbruk. Sørøyveien krysser planområdet.

1.3 Planavgrensning

Planområdet tar med seg eksisterende hyttefelt både vest og øst for Sørøyveien, samt småbåthavn med molo og klubbhus.

Bildet viser plangrensens utstrekning. Plangrensen er ikke blitt endret etter varsel om planoppstart.

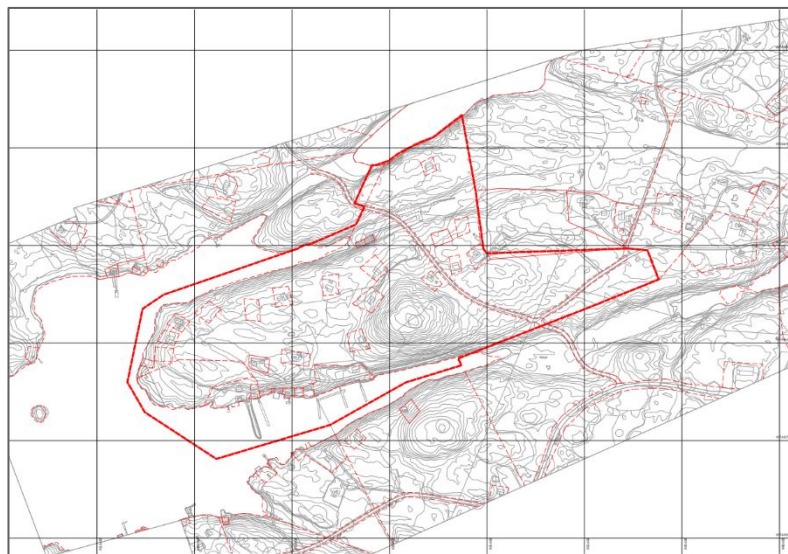
1.4 Eiendomsforhold

Det er relativt sammensatte eiendomsforhold innenfor planområdet med flere eiere med ulik bruk og interesse.

Erik Thom Skaret er grunneier på hovedeiendommen gnr. 11/15. Hyttetomtene som allerede er etablert og fraskilt eies av privatpersoner, se tabell med gårds- og bruksnummer i kapittel 3.1.

Nord-Dønna småbåtforening eier arealene ved småbåthavna, samt klubbhus og del atkomstveien, gnr. 11/267. Det er en større eiendom sørvest i planområdet, gnr. 11/81 som eies av Per Kristian Nordøy.

Det går en kommunal veg gjennom planområdet og en privat veg til småbåthavna og moloen.



Figur 1 Plangrense - tykk rød strek, og eiendomsgrenser - svak rød strek

1.5 Forslagsstiller og plankonsulent

Forslagsstiller - ETS Eiendom AS

Kontaktpersoner:

Erik T. Skaret eirikskaret@gmail.com

Viggo Hoff viggo@hoffeiendom.no

Fagkyndig plankonsulent - Norconsult Norge AS

Kontaktpersoner:

Arealplanlegger Wibeke Johansen wibeke.johansen@norconsult.com

Arealplanlegger Lars Erik M. Krogtuft lars.erik.myrholt.krogtuft@norconsult.com

1.6 Medvirkning og planprosess

Forslagsstiller varslet igangsetting av planprosess i slutten av juni 2022, med høringsfrist 10. august 2022. Forslagsstiller hadde da allerede vært i kontakt med båtforeninga og mange av grunneierne. Det ble avholdt oppstartsmøte med Dønna kommune 9. juni 2022.

VELKOMMEN TIL INFORMASJONSMØTE

Reguleringsplan for Skipåsen Hyttefelt
2023 /2024

Initiativtaker Eirik Skaret / ETS Eiendom
as

Det har gjennom planprosessen vært avholdt møter med småbåtforeninga og representanter for hytteforeninga.

Det har vært dialog med kommunen angående behov for geotekniske vurderinger og avklaringer angående avløpsløsning.

Forslagsstiller inviterte berørte i planområdet til orientering-møte 2. desember 2023 med presentasjon av utkast til reguleringsplan, orientering om planprosess, krav om VA-løsninger, samt gjennomgang av kostnader og ansvar for den enkelte. Prosjektet forteller om godt oppmøte.

Fremdriftsplan

Aktivitet	Tidsrom
Første gangs behandling - Dønna kommune	Mai 2024
Offentlig ettersyn - høring	Juni – juli 2024
Folkemøte	Juni 2024
Revisjon planforslag	August 2024
Andregangs behandling og endelig vedtak – Dønna kommune	September - oktober 2024

2 Planstatus og rammebetingelser

2.1 Statlige retningslinjer

Aktuelle statlige retningslinjer:

- Statlig planretningslinjer for samordnet bolig- areal og transportplanlegging
- Statlig planretningslinjer for klima- og energiplanlegging i kommunene
- Rikspolitisk retningslinje for behandling av støy i planlegging
- Flom og skredfare i arealplaner, NVE
- Vannforskriften
- Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning i strandsonen
- FNs bærekraftsmål

2.2 Regionale overordna planer

Fylkesplanen for Nordland 2013-2025

Man har gjennomgått de regionale arealpolitiske retningslinjene og plukket ut relevante og viktige retningslinjer for dette planarbeidet:

- Naturressurser, kulturminner og landskap
 - Landskap som kulturelt, miljømessig og sosialt element skal være en integrert del av arealplanleggingen. Det skal tas hensyn både til helhetlige landskapsrom og landskapselementer.
 - Viktige friluftsområder, lokalt og regionalt, skal sikres som ressurs og grunnlag for å ivareta de unike mulighetene Nordland har som aktivitets- og opplevelsesarena.
 - Nybygging av boliger og fritidsbebyggelse bør skje i form av foretting av eksisterende områder fremfor å ta i bruk nye områder innenfor LNF-områder. Hytter/fritidsbebyggelse skal lokaliseres i gangavstand til vinterbrøytet veg.
- Kystsonen
 - Planlegging i sjø og på land må ses i sammenheng, og avklare ferdsel, farleder, fiske, akvakultur og natur- og friluftsområder.
 - Den funksjonelle strandsonen bør være kartlagt som grunnlag for planlegging av tiltak i sjønære områder.
 - Strandsonen skal bevares som et attraktivt og tilgjengelig område for friluftsliv og naturopplevelse. Viktig naturmangfold skal ivaretas.
 - Ved planlegging av ny fritidsbebyggelse skal også behovet for naust og flytebrygge vurderes, og ev. synliggjøres i plan. Lokalisering bør planlegges i sammenheng med eksisterende infrastruktur og bebyggelse.
- Klima og klimatilpasning
 - For å tilpasse seg økt havnivå bør kommunene heve nedre byggegrense mot sjøen der det ligger til rette for det.
 - Ved planlegging av boliger og fritidsboliger oppfordres kommunene til å vurdere plassering, utforming og størrelse slik at energibehovet er lavet mulig.

Øvrige regionale planer:

Regional plan for vannforvaltning for Nordland og Jan Mayen 2022-2027

Regional folkehelseplan Nordland 2018-2025

Regional plan for friluftsliv

2.3 Kommunale planer og føringer

Planområdet er omfattet av kommuneplanens arealdel i Dønna. Deler av området er avsatt til spredt boligbebyggelse, LNFR og fritidsbebyggelse. Resterende areal har detaljeringszone *reguleringsplan skal fortsatt gjelde*, reguleringsplanen som fortsatt gjelder er *Skipåsen hyttefelt*.

Reguleringsplan *Skipåsen hyttefelt* har en detaljert regulering av hytte-tomter, parkering og vegareal. Faktisk situasjon fraviker en del fra planen.

Kommuneplanens rammer for fritidsbebyggelse sier blant annet at det skal være 2 parkeringsplasser per hytte, det tillates inntil 200m² bebygd areal og at ny bebyggelse skal harmonere seg imellom og med eksisterende bebyggelse.

For øvrig gjelder kommuneplanens samfunnsdel, kommunens planstrategi og andre overordna del- og temaplaner.

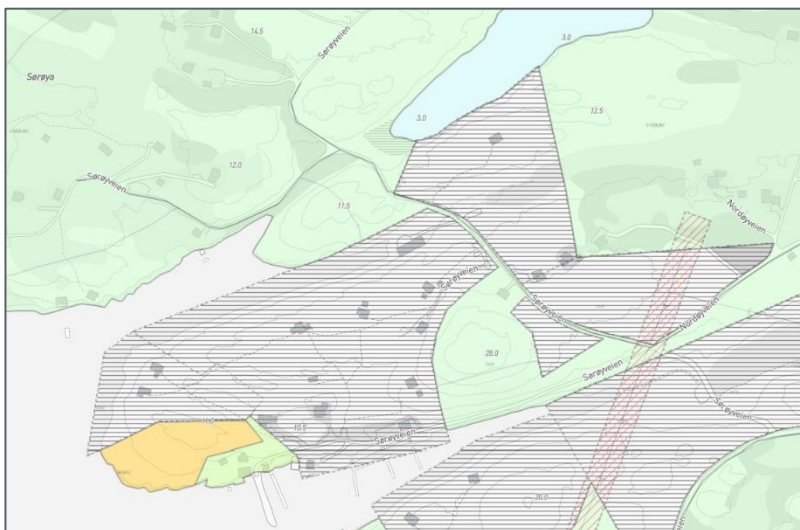
2.4 Tidligere vedtak i saken

Det er ikke gjort vedtak i saken etter oppstart av planarbeidet. Det tidligere vedtatt et midlertidig bygge- og deleforbud i området i påvente av ny reguleringsplan:

Det settes et midlertidig forbud mot tiltak etter PBL § 13 for Skipåsen hyttefelt til en detaljregulering er vedtatt..

2.5 Vurdering av behov for konsekvensutredning

Plan- og bygningsloven § 4-2 slår fast at det skal utarbeides konsekvensutredning for alle reguleringsplaner som kan å vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Forskrift om konsekvensutredning gir føringer for hvilke planer som kan ha slike konsekvenser. Planarbeidet er vurdert opp imot forskriftens krav.



Figur 2 Kommuneplanens arealdel

Vi anser tiltaket å være i tråd med overordnet plan – kommuneplanens arealdel Dønna fra 2019. Området er avsatt til fritidsbebyggelse der reguleringsplan fortsatt skal gjelde.

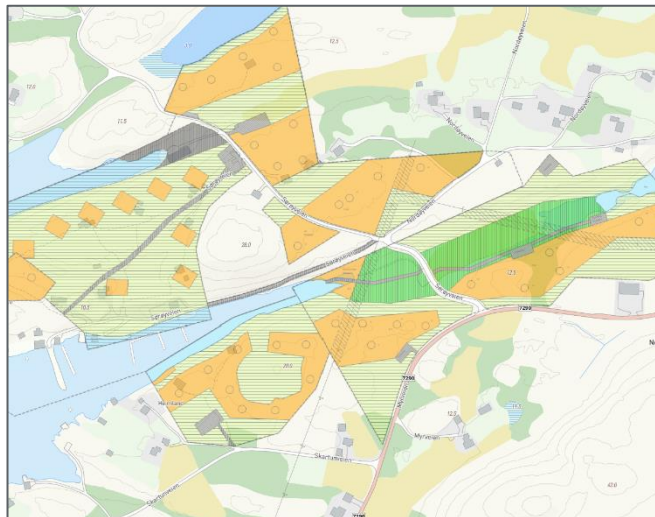
2.6 Tilgrensede planer

Følgende planer grenser til planområdet:

- Nordøyvalen (Plan ID 1025)
- Valhaugen hytteområde (Plan ID 1016)

2.7 Forholdet til gjeldende planer

Planforslaget bygger på, rydder opp og videreutvikler eksisterende og gjeldende reguleringsplaner. Prinsippet om grønne områder, grønndrag og friluftsliv videreføres. Planforslaget legger videre opp til en fortetting i forhold til dagens regulering, noe som er i tråd med intensjonen i fylkesplanen.



Figur 3 Oversiktskart tilgrensa planer

2.8 Oppstartsmøte og innspill oppstart

Oppstartsmøte ble avholdt 09.06.2022. Det ble konkludert med at det anbefales oppstart av planarbeid, planarbeidet er vurdert å ikke falle inn under forskrift om konsekvensutredning.

Viktige tema som ble tatt opp under oppstartsmøtet:

- Rettigheter i sjøområder ved småbåthavna
- Reinbeite for Røssåga/Toven reinbeitedistrikt
- Ev. forurensning i grunnen
- VA må planlegges tilrettelagt i hele området. Felles løsning for vann og avløp
- Overvannshåndtering
- Frisiktslinjer
- Medvirkning
- Plangrensen skal sammenfalle med eksisterende regulering og eller følge eiendomsgrensene, eller formåls grensen i overordnet eller tilstøtende plan.
- Det er ønskelig med arbeidsmøter underveis

Referat fra oppstartsmøtet ligger vedlagt planbeskrivelsen. Oppsummering av innkomne innspill ved oppstart med forslagsstillers kommentar finnes og som vedlegg.

3 Beskrivelse av eksisterende forhold i planområdet

3.1 Berørte eiendommer

Følgende eiendommer blir berørt av planforslaget

• 11/15 • 11/16 • 11/81 • 11/296 • 11/64 • 11/306 • 11/340 • 11/246	• 11/283 • 11/267 • 11/276 • 11/275 • 11/268 • 11/328 • 11/308 • 11/279	• 11/307 • 11/300 • 11/235 • 11/240 • 11/248 • 11/266 • 11/277 • 11/312	• 11/311 • 11/305 • 11/301 • 11/318 • 11/340 • 11/236 • 11/237
---	---	---	--

3.2 Beliggenhet og størrelse på planområdet

Planområdet ligger helt nord på Dønna. Odden som planområdet består av preges av hyttebebyggelse, småbåthavn, boligeiendom og mindre tekniske inngrep. Områdene rundt preges av fritidsbebyggelse og spredt boligbebyggelse og noe gårdsdrift. Planområdet er 182 daa.

3.3 Dagens bruk og tilstøtende arealbruk

Området brukes i dag som hyttefelt og småbåthavn, noe som er tenkt videreført. Det i dag 18 fritids-eiendommer, hvorav 13 er bebygd, innenfor planområdet. Tilstøtende arealbruk er i stor grad hyttefelt, men også gårdsbruk, boliger og eldre boliger omgjort til fritidsboliger.

3.4 Landskap og klima

3.4.1 Topografi

Planområdet er en odde med en kolle/høydedrag. Skrinn vegetasjon med berg i dagen, svaberg og typisk kystskog. Landskapet er delvis kupert og preges av typisk og representativt kystlandskap.

Som man kan se av grafen nedenfor er landskapet relativt flatt, der den største høyden er Skipåsen 28 meter over havet. Øvrig del av planområdet ligger rundt 10 meter over havet. Profilen viser også hvordan terrenget kuperer seg.



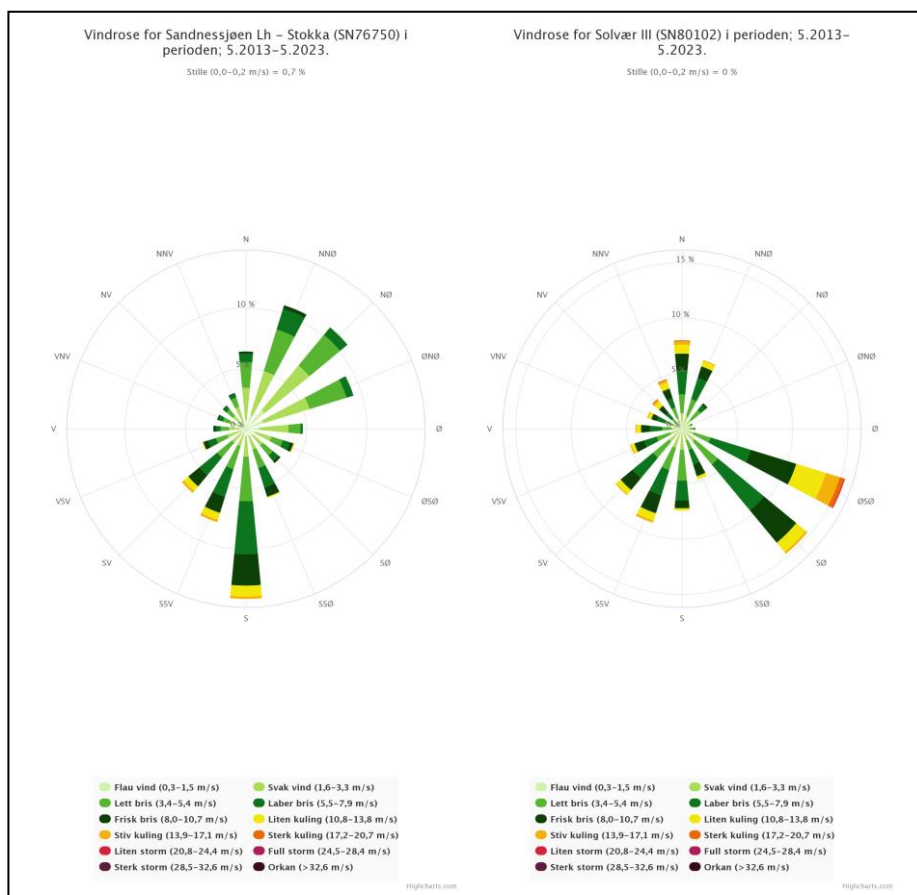
Figur 4 Høydeprofil planområdet

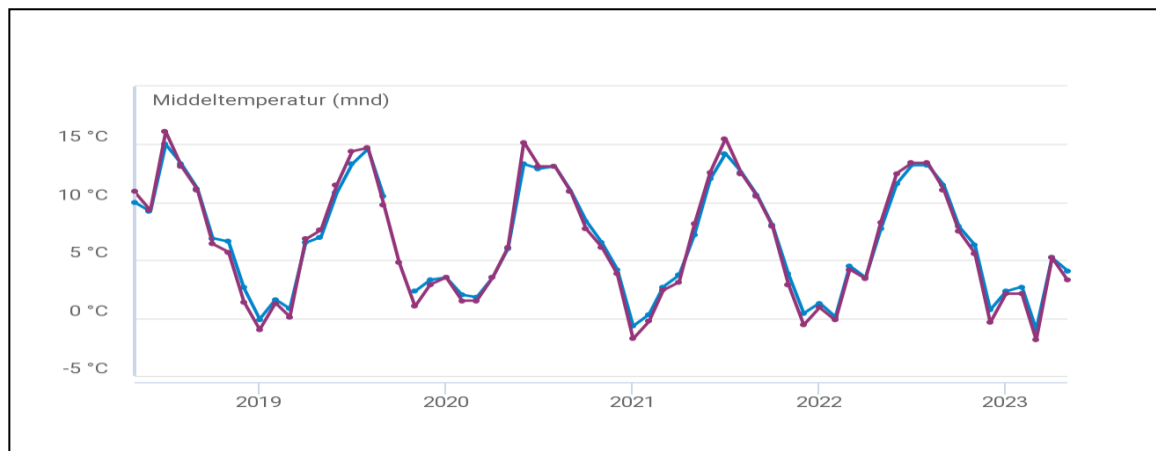
3.4.2 Lokalklima

Da området ligger i et relativt flatt område ut mot åpent hav er det utsatt for vind og vær. Grafene til venstre viser dominerende vindretninger på Stokka lufthavn (venstre) og Sleneset (høyre) de siste ti årene.

Som grafene viser er det tydelig at det er de sydlige vindretningene som dominerer. Disse målingene er overførbare til Skipåsen.

Tabellen under viser middeltemperaturen for henholdsvis Stokka lufthavn og Sleneset. Det man kan lese ut fra dette er at det er relativt milde somre og vintre, med lite frost.





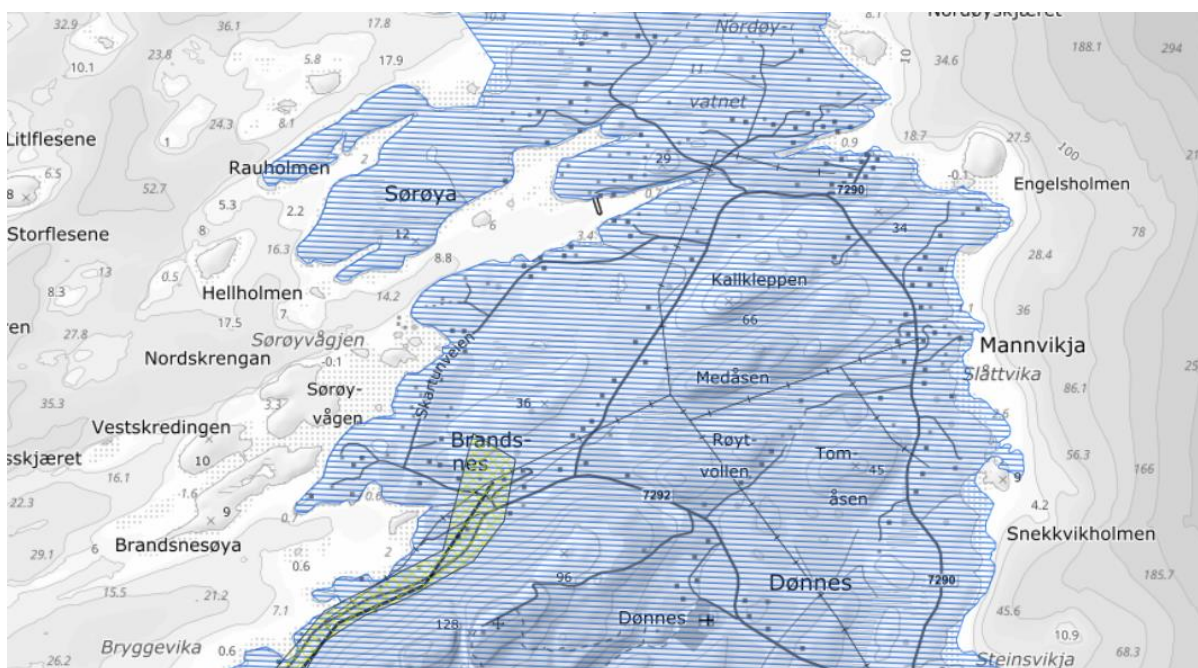
Figur 5 Lokalklimadata

3.5 Kulturminner

Sørøyveien 18 er et eldre nordlandshus. Bygningen er registrert i SEFRAK-registeret som rød trekant. Dette betyr at bygningen er såpass gammel (fra før 1850) at det er meldeplikt ved rivning eller endring av bygg, samt at verneverdien av bygningen må vurderes før søknad om endring eller rivning kan godkjennes, jf. Kulturminnelovens § 25.

Det er registrert flere automatisk freda kulturminner på Nord-Dønna, men ingen av disse innenfor planområdet.

3.6 Reindriftsinteresser



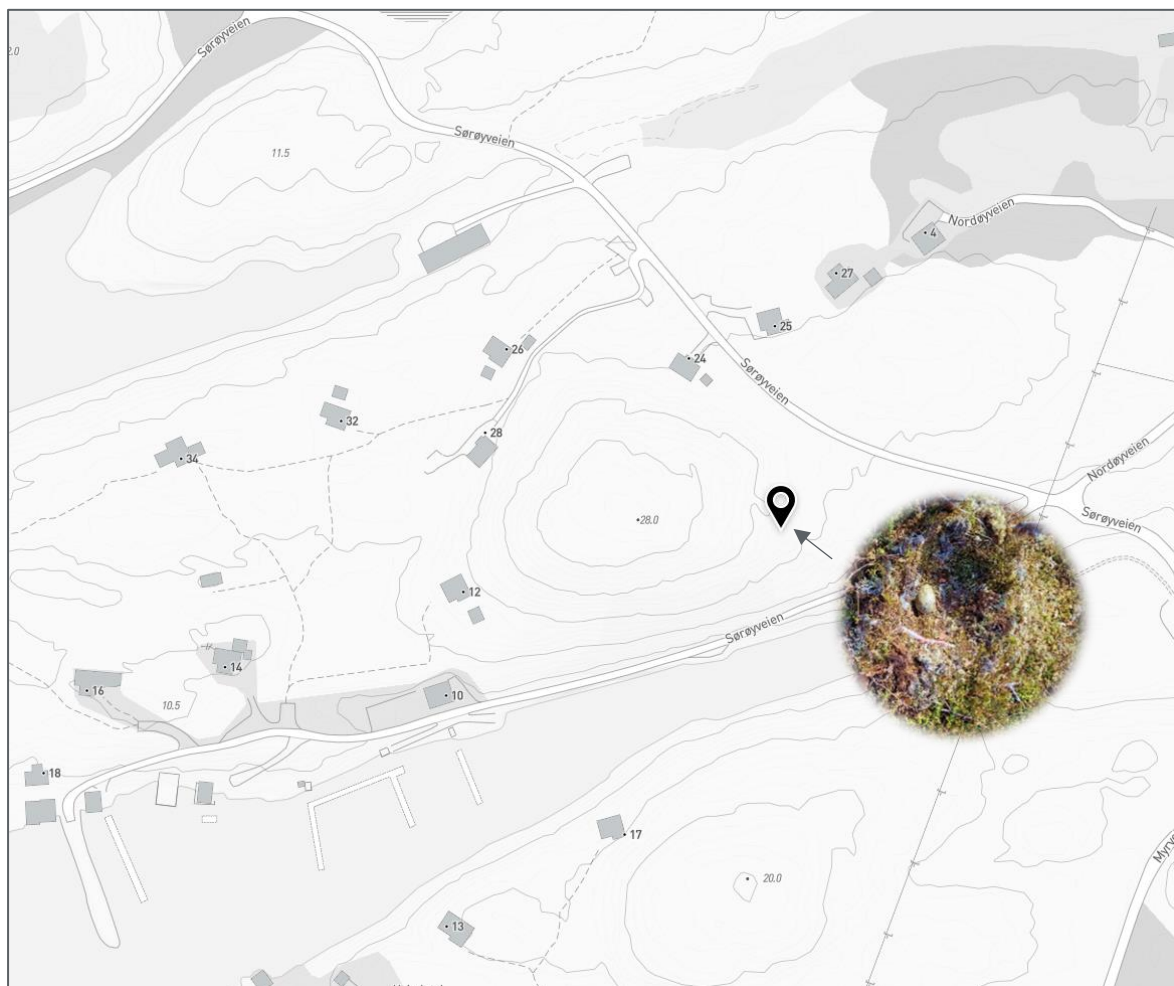
[Kilden - reindrift \(nibio.no\)](https://nibio.no)

Dønna hører inn under Røssåga/Toven reinbeitedistrikt. Planområdet - og nærmest alt av areal i kommunen - er angitt som vinterbeite.

Det finnes ei trekk- og flyttlei rett nord om Dønnesfjellet, ved Brandsnes, ca. 1,35 km i luftlinje sør om Skipåsen.

3.7 Naturverdier

Området har et rikt fugleliv og det er registrert flere rødlista arter innenfor planområdet, både beitende og hekkende. Nordøyvatnet utpeker seg som særskilt viktig da det er observert blant annet spover, måker, Tjeld, Rødstilk – mulig hekkende. Ved befaring av området ble det observert fiskemåkereir med egg, det er derfor nærliggende å anta at hele planområdet generelt må anses som et viktig område for fugleliv.



Figur 6 Observasjon av hekkende fiskemåke

3.8 Rekreasjonsverdi og friluftsliv

Planområdet brukes lite til rekreasjon av andre enn hyttebeboerne. Høydedraget Skipåsen utgjør et fint turmål for hyttebeboere og lokalbefolkningen. Videre er strandsonen rundt planområdet lite tilgjengelig grunnet terrengets helning, men helt vest i planområdet er strandsonen relativt lett tilgjengelig med svaberg som kan fungere som et viktig rekreasjonsområde.

Som man kan se av kartet til høyre er området mot sørvest, ytterst på odden, registrert som den mest tilgjengelige strandsonen. Området her preges av «snille» svaberg som er attraktivt for rekreasjon og opphold langs sjøen.



Figur 7 Tilgjengelig strandsone

Figur 8 Bilde fra området med mest tilgjengelig strandsone



3.9 Trafikkforhold

Området preges av lite biltrafikk. Det går en kommunal veg gjennom planområdet.

Det er en privat veg til småbåtanlegget, moloen, fritidsboligene innenfor planområdet og til parkering for hytter.

Trafikkmengden anses å være liten. Det er satt opp innkjøring- og parkering forbudt-skilt av hyttebeboere. Dette tyder på konflikt mellom ulike brukere av vegen. Størstedelen av vegen eies av Eirik Thom Skaret, forbi båtforeningas klubbhus eies vegen av båtforeninga.

3.10 Teknisk infrastruktur

Det er tilgang til strøm i planområdet. Renovasjon skjer via hytterenovasjon på et større felles område utenfor planområdet som deles av flere hyttefelt.

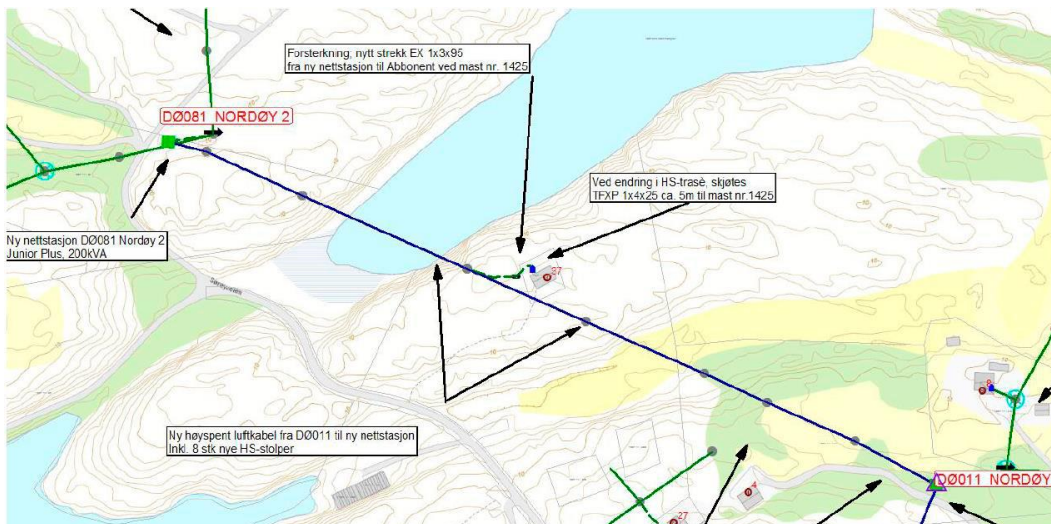
Info fra Dønna kommune: *Private avløp med slamavskiller: 13 stk. slamavskiller/minirensesanlegg er registrert innenfor planområdet:*



Det ligger en kommunal vannpost på feltet vest for den kommunale veggen.
Kart fra kommunen som viser vannledning til og i området:



Linea AS planlegger etablering av ny nettstasjon like utenfor planområdet og etablering av ny høyspentlinje på Nordøya, nord i planområdet:



3.11 Grunnforhold - områdestabilitet

Norconsult Norge AS har gjennomført geoteknisk vurdering av planområdet, se vedlegg 5. Planområdet preges i all hovedsak av fjell i dagen og grunt jordsmonn. Det er noen våtmarker og myrdrag.

4 Beskrivelse av planforslaget

4.1 Planlagt arealbruk

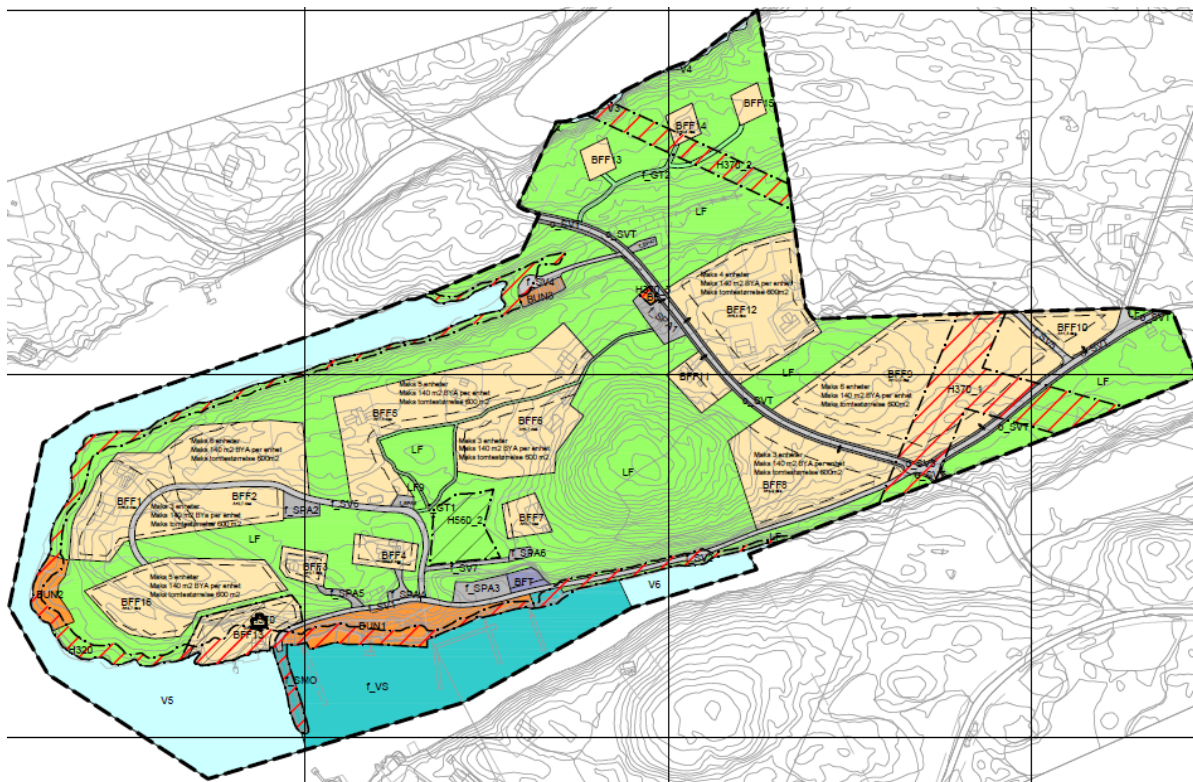
Reguleringsformål:

- Fritidsbebyggelse
- Uthus/naust/badehus
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag
- Fritids- og turistformål
- Friluftsmål
- Molo
- Småbåthavn
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Veg
- Parkering

Hensynssoner:

- Flomfare
- Faresone høyspent
- Bevaring naturmiljø
- Bevaring kulturmiljø

4.2 Plankart



Figur 9 Utsnitt plankart

4.3 Planlagt bebyggelse og landskapsvirkning

Reguleringsplanen regulerer eksisterende hytter og hyttetomter, i tillegg legger den opp til en fortetting. Det er lagt opp til en fortetting på 14 nye fritidseiendommer utover det som er regulert i gjeldende plan. Ved Nordøyvatnet er det vist 5 hytter i gjeldende reguleringsplan, mens nytt planforslag har med seg tre enheter.

Det totale volumet med fritidsboliger innenfor planområdet vil bli 43 fritidseiendommer – det inkluderer da eksisterende, allerede fradelte eiendommer og foreslåtte nye hytter.

Bebyggelsen er regulert slik at man i størst mulig grad skåner selve kollen Skipåsen for utbygging, mens det reguleres noen nye enheter i foten av kollen. Videre er det gjort et bevisst valg på at det skal være et tydelig grøntdrag fra sjøen og gjennom landskapet opp mot Skipåsen. Det er også lagt vekt på at det skal være åpninger opp mot Skipåsen både fra vest, nord og øst og dette sikres i plankartet. Fra sør er Skipåsen relativt utilgjengelig grunnet terrenget.

Strandsonen utover dette området er lite tilgjengelig grunnet terrenget.

I nord ved Nordøyvatnet har man valgt å ta ut to av fem hyttetomter som er regulerte i gjeldende plan. Dette vil skåne landskapsbildet da dette området ligger på et høydedrag, i tillegg begrenser man menneskelig aktivitet i nærheten av vannet. Det er registrert flere rødlista mulig hekkende fugler i og ved Nordøyvatnet.

Utnyttelsen av fritidseiendommene er relativt lav. Det legges opp til utnyttelse på 140 m² BYA per tomt og tomtestørrelsen kan ikke være større enn 600m². Hyttene kan ha en maks mønehøyde på 6,5 meter, samt krav om skånsom fargebruk.

I plankartet er det ikke regulert inn nye enkelttomter, men større felt med begrensninger på antall enheter. Dette gjør at man i større grad kan tilpasse plasseringa av hyttene til terrenget.

4.4 Parkering og trafikk

Det legges opp til ny vegløsning fra dagens parkering ved småbåthavna og ca. 200 meter inn i området mot vest. Dette gjør det enklere for hytteeierne som ligger lengst unna dagens parkering. Vegen skal være gruset og maksimal bredde er satt til 3,5 meter. Parkering skal skje i innregulerte lommer langs veien, og det legges opp til 1 parkeringsplass per hytte. Gjesteparkering skal skje på fellesparkering ved Sørøyveien.

En slik løsning vil rydde i dagens situasjon, med stort press på parkeringsplasser rundt småbåthavna. Småbåtforeninga opplever i dag at brukere av hyttene benytter seg av foreningas parkeringsplasser, det er derfor hensiktsmessig å legge opp til flere og bedre parkeringsmuligheter gjennom ny reguleringsplan.

Ny veg skal være åpen for allmennheten og skal kunne brukes av alle som turveg. Det kan tillates bom over veg SV1, det skal da skiltes åpent for gående og syklende.

Det legges opp til ny avkjørsel fra kommunal veg til nye hyttetomter innenfor felt BFF8, BFF9, BFF11 og BFF12.

Parkering til øvrige hytter skal skje i området f_SPA1 i plankartet, som er lik dagens parkeringsløsning.

4.5 Tilknytning til infrastruktur

Det er i dag lagt opp til vann og strøm i hyttefeltet, dette vil videreføres. Det kreves ingen nye større inngrep for å koble nye hyttetomter til strøm og vann. Renovasjon løses slik som i dag på felles hytter renovasjon utenfor planområdet.

Det legges opp til nye felles slamavskillere innenfor planområdet. Disse skal lokaliseres hensiktsmessig med tanke på felles bruk. Prosjektering og plassering av slamavskillere vil skje ved utbygging av feltet, i henhold til avløpsplan godkjent av Dønna kommune. Plassering av slamavskillere kan tillates innenfor utbyggingsområdene og samferdselsområdene. Enhetene skal graves ned og arealet revegeteres og settes i stand.

Linea/Helgeland Kraft planlegger ny høyspent gjennom planområdet. Dette er ivarettatt i plankartet med ny hensynssone, men nøyaktig plassering av ny trase er ikke stedfestet. Dette betyr at det kan være noe avvik mellom regulert plankart og endelig situasjon.

4.6 Rekreasjon og friluftsliv

For at området skal være et attraktivt hytteområde er det viktig at det legges til rette for rekreasjon og friluftsliv. Kollen Skipåsen forblir urørt slik som i dag, det er regulert inn grønne passasjer opp til Skipåsen slik at turvegene dit ikke skal privatiseres. Videre legges det opp til at ny kjøreveg skal være åpen for allmennheten og kunne brukes til turveg. Det er regulert inn en grønn passasje fra Skipåsen og ned til strandsonen. Gjennom bestemmelsene tillates det etablert felles gapahuk/bålplass i friluftsområdene.

Planens bestemmelser sier at både private veger og moloen skal være åpen for allmennheten for rekreasjonsformål. Det kan altså ikke stenges for gående og syklende på hverken molo eller privat veger.

4.7 Småbåthavn

Molo er regulert som den er bygd. Etableringen av molo skjedde rundt årtusenskiftet og det foreligger tillatelse fra både Dønna kommune og Kystverket. Reguleringsplanen legger ikke opp til noen ytterligere tiltak eller utvidelser av moloen. Planen bestemmer at moloen skal være allment tilgjengelig og det tillates oppgrusing av sti på moloens rygg. Det tillates ikke kjøring på molo, utover nødvendig kjøring i forbindelse med drift av småbåtanlegget.

Det reguleres også inn formål til småbåthavn der det i dag er etablert. Det legges ikke opp til noen ytterligere utvidelser av småbåthavna.

Ved båtutslippet reguleres det inn areal til formålet. Dette er ikke en utvidelse av dagens bruk og det tillates ikke ytterligere inngrep/andre inngrep enn normalt vedlikehold.

4.8 Universell utforming

Planforslaget legger ikke opp til noen nye offentlige arealer som skal være særskilt universelt utformet. Det tillates oppgruset sti fra parkering til hyttene (turveg), det settes ikke inn særskilte krav om at disse må være universelt utformet.

4.9 Kulturminner og historisk bruk

Fritidstomta sørvest i planområdet, Sørøyveien 18, reguleres med hensynssone bevaring kulturmiljø, samt tykk strek rundt hovedhuset. Dette med bakgrunn i at bygget er et eldre nordlandshus som er registrert som meldepliktig i SEFRAK-registeret. Selv om SEFRAK-registeret allerede innehar et vern av bygningen vil regulert vern styrke ivaretagelse av kulturminnet.

4.10 Visuelle kvaliteter

Det er gjort avveininger for plassering av bygg for å skape best mulige visuelle kvaliteter. Hytter kan ikke være høyere enn 6,5 meter, det er satt krav om saltak eller pulttak og i tillegg er det satt krav om at tak ikke skal ha reflekterende flater. Områdene nærmest sjøen er i tillegg regulert slik at mønet skal orienteres mot

sørvest. Dette skaper en struktur som gir en bedre landskapsmessig tilpasning enn med langsida mot sørvest. Illustrasjonsplanen skal være førende for plassering av fritidsboliger.

Det er også i bestemmelsene gjort grep for å unngå større plattinger, leegger o.l. som kan ha en negativ visuell effekt i landskapsbildet.

4.11 Risiko og sårbarhet

Alt i alt viser ROS-analysen at det er få risikoer knyttet til utførelsen av dette planforslaget. Det er noen områder som er vurdert til gul, men gjennom tiltaksvurderinga viser man at tiltak kan gjøres for å bedre situasjonen. Planbestemmelsene følger opp dette slik at man reduserer risikoen til et minimum.

5 Virkninger av planforslaget

5.1 Landskapsvirkning og siktlinjer

Utbyggingsområdene er regulert slik at man i størst mulig grad skåner selve kollen Skipåsen for utbygging. Videre er det gjort et bevisst valg på at det skal være et tydelig grøntdrag fra sjøen og gjennom landskapet opp mot Skipåsen. Det er også lagt vekt på at det skal være åpninger opp mot Skipåsen både fra vest, nord og øst og dette sikres i plankartet. Fra sør er Skipåsen relativt utilgjengelig grunnet terrenget.



Figur 1-5: Planforslaget sett ovenfra fra vest.

Illustrasjon fra fagrapport for landskap

5.2 Kulturminner og -miljøer

Planforslaget legger ikke opp til å endre eller negativt påvirke kulturminner i området. Det er ikke registrert noen kulturminner innenfor nye arealer satt av til utbygging. Det er et eldre nordlandshus innenfor planområdet, dette har fått styrket vern gjennom reguleringsplanen med blant annet hensynssone og markert kulturminne som skal bevares.

5.3 Friluftsliv og folkehelse

Planforslaget legger opp til at de viktigste og mest tilgjengelige strandsonene skal bevares. Dette gjelder da særlig området sørvest i planområdet. Her er det i dag lett tilgjengelige svaberg og det området som i størst grad er en reell tilgjengelig strandsoner. Det er tillates tre hytter som vender mot dette området. Dette kan være med på å privatisere strandsonen her, som et tilsvarende på dette er det valgt å trekke hyttene tett inntil den naturlige skjæringa i landskapet, slik at man skaper et landskapsrom som i mindre grad vil oppleves privat.

Det er også regulert inn grøntdrag ned til strandsonen som sikrer at det skal være mulig og oppleves naturlig å bevege seg ned til strandsonen.

De fleste andre områdene mot sjø er bratte, har store høydeforskjeller og fungerer derfor i liten grad som tilgjengelig strandsoner. Dette gjør det spesielt viktig å beholde den fungerende strandsonen mot sørvest. Dette er derfor regulert grønt med en buffer mot nye fritidseiendommer og et grønt felt som leder ned mot sjøen.

Kollen Skipåsen bevares som ubebygd og planen sikrer flere åpne veier inn mot høydedraget. Dette for å ikke privatisere utsiktspunktet og dermed også et viktig rekreasjonsområde for nærmiljøet.

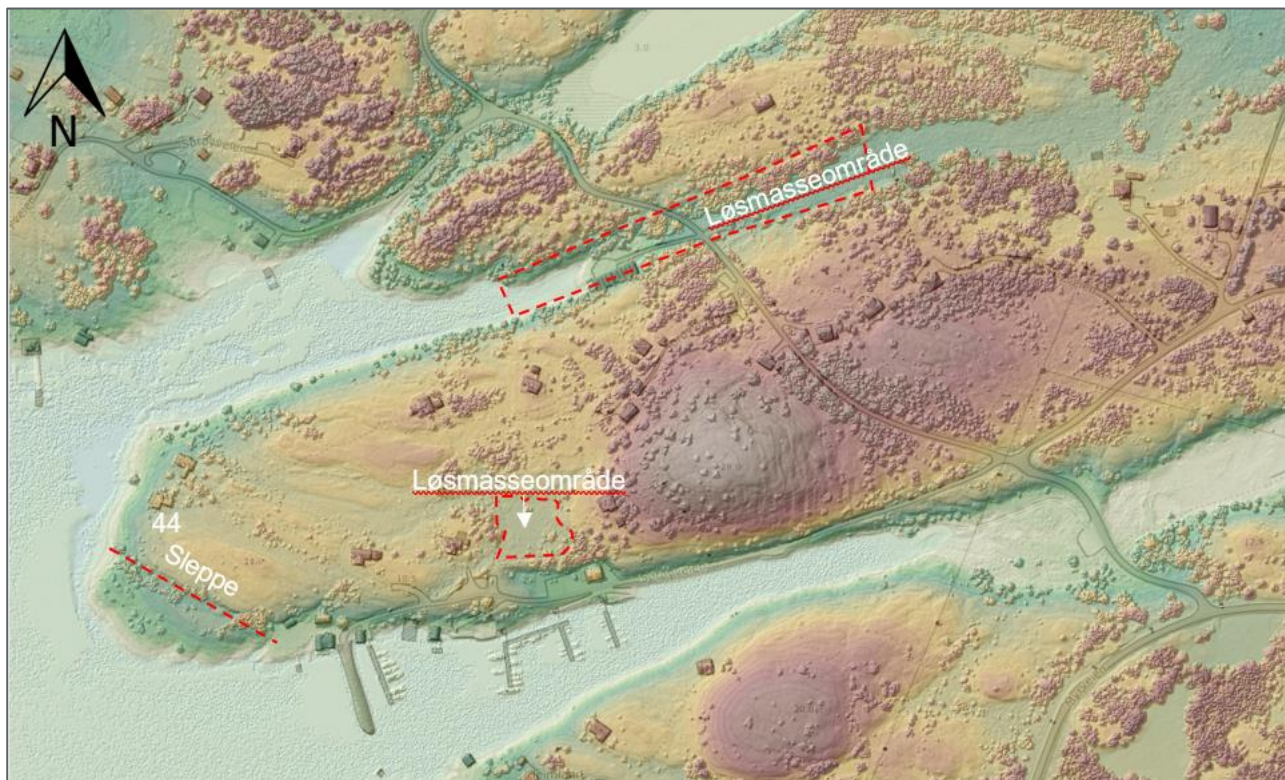
Planforslaget legger for øvrig ikke opp til tiltak som vil kunne påvirke helsens fordeling i befolkningen negativt.

5.4 Grunnforhold og områdestabilitet

Observasjoner gjort av satellittbilder, flyfoto og fra befaringsbilder viser flere bergblotninger spredt utover planområdet. Der hvor det ikke observeres berg i dagen direkte antas det, basert på nærliggende bergblotninger og terreng, at det er grunt til berg (< 2 m). Unntaket ligger i de to markerte løsmasseområdene hvor løsmassemengden kan være større enn 2 meter. Disse områdene anses som uproblematiske på grunn av at nærliggende berg avgrenser løsmassene og forhindrer potensielle skred.

Jf. Vedlagte geotekniske notat vil det ikke være noen negative konsekvenser på grunnforhold og områdestabilitet som følge av tiltakene reguleringsplanen åpner opp for.

På bakgrunn av områdestabilitetsvurderinga har man bevisst unngått å legge til rette for utbygging i løsmasseområdene. Naustrekka som allerede ligger innenfor løsmasseområdet i nord reguleres inn for å underbygge dagens bruk. Det tillates ikke nye tiltak i området. Ved oppføring av nye naust som følge av brann, forfall e.l. må det gjøres en geoteknisk vurdering.



Figur 10 Kart over løsmasseområder

5.5 Naturverdier, biologisk mangfold mm

Området er i dag allerede påvirket av menneskelig aktivitet. Fortetting av eksisterende hytteområder har en positiv effekt i form av at man kan ta unna utbyggingspresset uten å nødvendigvis åpne nye urørte områder til utbygging.

Planforslaget tar med seg arealer som ivaretar myrdragene innenfor planområdet og setter bestemmelser som begrenser mulighetene til tiltak og inngrep innenfor disse områdene. Økt menneskelig aktivitet i området kan ha negativ effekt på biomangfoldet innenfor planområdet. Det er blant annet observert hekkende fiskemåke innenfor området, økt menneskelig aktivitet kan fortrenge hekkende fugl. Flere av fugleartene som i dag hekker i området er rødlista og er av en særdeles sentral forvaltningsinteresse.

Man har også valgt å ta ut to av fem hyttetomter nord i planområdet som grenser til Nordøyvatnet. Dette vil begrense den menneskelige aktiviteten i et område som er registrert som et viktig område for fugl.

Vi mener at ved fortetting av allerede eksisterende hyttefelt vil man skåne andre områder for hyttebygging. Dette er i tråd med fylkeskommunens strategi for utbygging av fritidsboliger som sier *Nybygging av boliger og fritidsbebyggelse bør skje i form av fortetting av eksisterende områder fremfor å ta i bruk nye områder innenfor LNF-områder.*

5.6 Trafikkforhold

Det er i dag lite trafikk i området, ved å øke antallet fritidsboliger vil man naturligvis øke trafikkmengden. Det er likevel i en slik skala at det vurderes å ikke har noen spesielle negative konsekvenser.

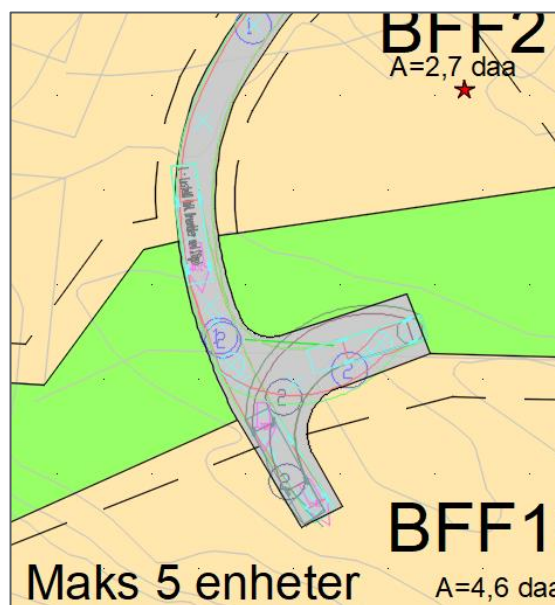
Vegen til en stor andel av hyttene går i dag forbi småbåtforeningas klubbhus, dette kan skape farlige situasjoner og uheldige interessekonflikter. I opprinnelig reguleringsplan er det regulert inn veg fra andre siden av området, slik at småbåthavna ikke ville blitt berørt av hyttetrafikken. Slik hyttene er etablert i senere tid er det ikke mulig å etablere vegen slik den er regulert i opprinnelig plan, det ville skapt store skjæringer i Skipåsen. Det er derfor foreslått at det legges opp til tilkomst slik som i dag, med en privat veg inn i hytteområdet fra sør (småbåtområdet). Videre vil parkeringa i nord og gangveiene videreføres i ny plan.

Hyttene vest i planområdet vil kunne kjøre nærmere eiendommene sine, mens andre vil måtte benytte dagens parkeringsplass ved kommunal veg og bruke gangvei inn til hyttene.

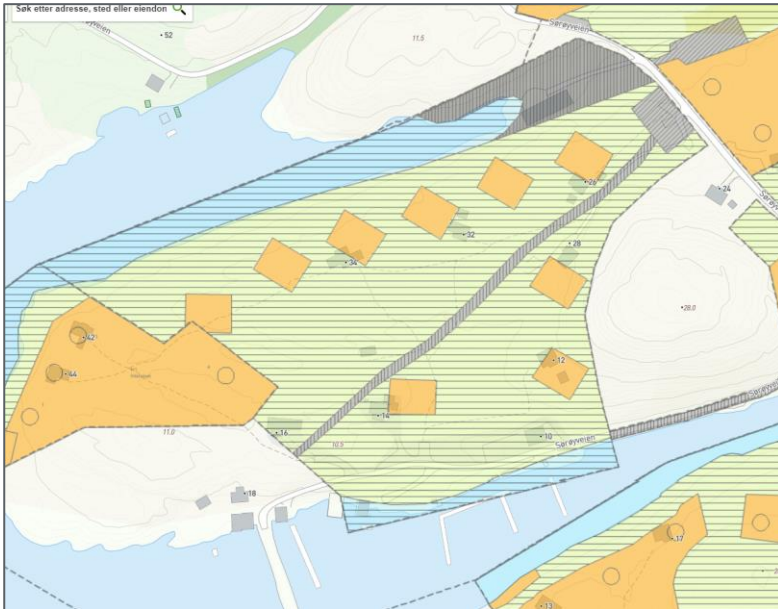
Det er lagt opp til snuhammer i enden av ny veg. Denne skal være dimensjonert for lastebil (slambil). Figur 11 viser sporing til lastebil i snuhammeren.

Småbåtforeninga får et større område regulert til parkering. Dette vil ta unna foreningas parkeringsbehov og hindre at det kjøres unødig rundt hyttene.

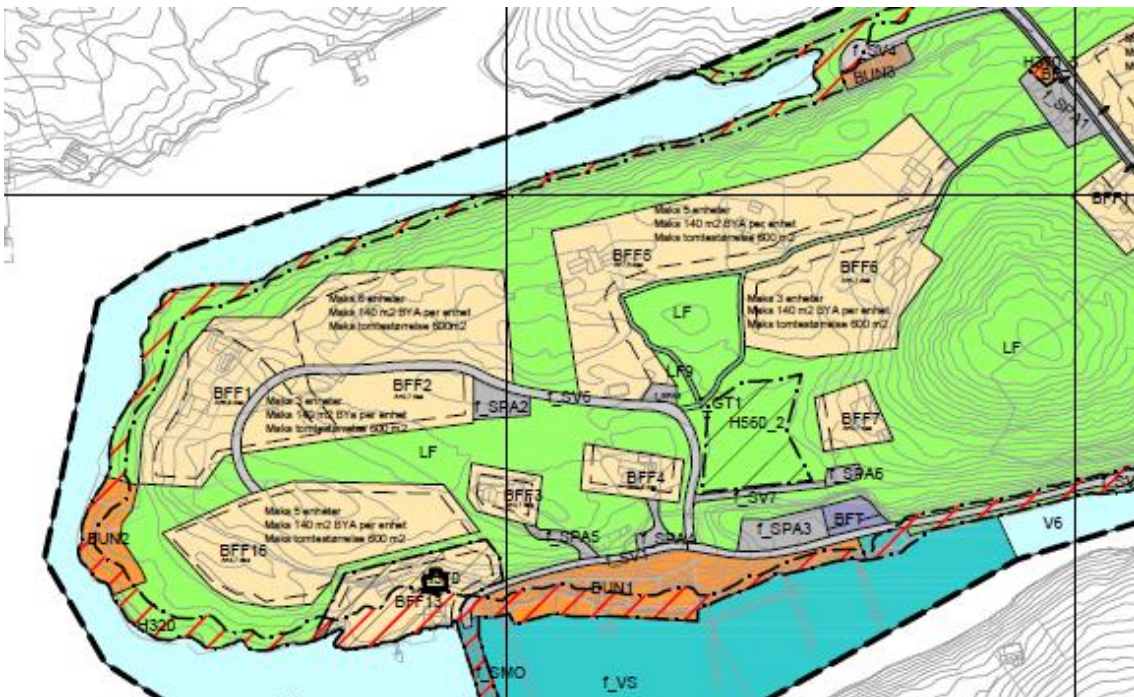
Videre er det lagt opp til at gjester skal parkere ved hovedparkeringa i nord og spasere inn i området. Dette for å unngå unødig kjøring inne i hyttefeltet og begrense trafikken forbi småbåtforeningas område.



Figur 11 snuhammer med sporing



Figur 12 Gjeldende regulert vegsituasjon, ikke opparbeidet



Figur 13 forslag til nytt plankart med veg- og turvegløsning

5.7 Barn og unges interesser

Tiltakene som åpnes gjennom denne reguleringsplanen er vurdert å ikke påvirke barn og unges interesser og oppvekstvilkår. Det er ingen interessepunkt som skole, barnehage eller lignende i nærliggende område. Hytteområdet ellers vil være tilgjengelig for andre enn hyttebeboerne og dertil ingen forringelse av eventuelt

bruk av området for barn og unge. Skipåsen som høydedrag vil fortsatt ivaretas som et grønt- og turområde underlagt allemannsretten.

5.8 Jordressurser/jordvern

Det svært lite areal registrert som dyrka mark, det er omtrent 2 daa registret som fulldyrka mark. Dette arealet er regulert til LNFR. Jordvern ivaretas derfor gjennom denne reguleringsplanen. Det vil ikke være mulig å sette opp gjerde rundt hytteeiendommene, dette blant annet for å ivareta beiteinteresser i området.

5.9 Reindrift

Planområdet er angitt som vinterbeite for rein. Ny reguleringsplan legger opp til fortetting av eksisterende hyttefelt, og er slik med på å demme opp for at uberørte områder tas i bruk til utbygging. Reguleringsplanen tillater ikke inngjerding av hyttene, dette for å ivareta beiteinteressen i området.

5.10 Vann, avløp og annen teknisk infrastruktur

Hyttene er i dag koblet til kommunalt vann og flere av hyttene har septiktank, andre utedo. Flere av hytteeierne ønsker å kunne etablere septik og vannklosett. Det vil lettere kunne gjennomføres om ny veg inn i området opparbeides. Planen i seg selv legger ingen begrensinger for vann- og avløpsløsning for den enkelte annet enn at det må foreligge avløpsplan for hyttefeltet - godkjent av Dønna kommune - før tiltak kan omsøkes.

Ny veg i feltet vil gjøre det lettere for hytteeierne å oppgradere tekniske infrastruktur, samt lettere for nye hytter å kunne koble seg på både vann og avløp. Vegen vil også gjøre det enklere for ev. tømning da man kommer nærmere hentepunkt.

5.11 Klimaendringer – havnivåstigning, stormflo

Stormflo med klimapåslag er lagt til grunn for faresonen for flom. Det legges ikke opp til noen nye tiltak innenfor faresonen, men det bestemmes at nye bygg med varig opphold skal etableres over kote + 3. Det er i dag allerede etablert bygg og molo innenfor stormflosonen, reguleringsplanen vil ikke ha tilbakevirkende kraft sånn at disse tiltakene må fjernes.

5.12 Vannmiljø

Vannforskriftens §12 skal vurderes når det fattes enkeltvedtak som tillater ny aktivitet eller nye inngrep som medfører forringelse i tilstanden til vannforekomsten eller at miljømålet for vannforekomsten ikke nås. Det gjelder også når det utarbeides planer etter plan- og bygningsloven. Dette gjelder primært ny aktivitet eller nye inngrep i en vannforekomst som kan medføre at miljømålene ikke nås eller at tilstanden forringes.

Aktuelle område inngår vannforekomst Nordåsværfjorden-Tomfjorden. Den økologiske tilstanden er vurdert til å være svært god, kjemisk tilstanden er vurdert til god og det er vurdert til å være ingen risiko forbundet med miljømålene i dette området. Miljøtilstanden er samlet vurdert til å være god. Det er riktignok et stort område, og det kan forekomme lokale forskjeller.

Reguleringsplanen tillater ikke nye inngrep i sjø utover allerede etablerte tiltak. Det er i dag ikke regulert areal til småbåthavn eller molo, til tross for at både moloen og småbåthavna er omsøkt og godkjent.

Planforslaget legger opp til fortetting av et eksisterende hyttefelt, anleggs- og driftsperioden vil normalt ikke medføre varig forringelse av resipienten eller endre risikoen for å nå miljømålene i resipienten. Det anbefales at utslipp av gråvann fra fritidseiendommene ikke slippes i arealene innenfor moloen. Dette sikres i bestemmelsene.

Når det gjelder arealene som reguleres til molo og småbåthavn legges det gjennom reguleringsplanen ikke opp til økt bruk eller utvidelse av småbåthavna. Båttutsettet reguleres inn med bestemmelser som begrenser bruken kun til båttutsett, det tillates ikke vedlikeholdsarbeider på båt som kan medføre avrenning til sjø.

Det er dermed vurdert til at et båttutsett ikke vil påvirke resipienten ytterligere negativt.

6 Vedlegg

Vedlegg 1 - Varsel om oppstart

Vedlegg 2 – Referat fra oppstartsmøte

Vedlegg 3 – Oppsummering innspill og merknader

Vedlegg 4 – Fagrapport landskap

Vedlegg 5 – Geoteknisk vurdering

Vedlegg 6 – ROS-analyse

Vedlegg 7 – Plankart datert 9.2.2004

Vedlegg 8 – Planbestemmelser datert 9.2.2024

Vedlegg 9 – Illustrasjonsplan datert 24.1.2024