
Planbeskrivelse

Detaljregulering Veiholmen panorama



PLAN- OG DOKUMENTOPPLYSNINGER

Kommune:	Smøla kommune
Plannavn:	Veiholmen panorama
Planid:	1573 2021 0006
Gnr./bnr.:	52/97 og 52/449
Arealets størrelse:	47.5 daa
Gjeldende arealformål:	Boligformål
Forslag til nytt arealformål:	Frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse, (inkl. tilhørende lekeplass og veg), friområde
Forslagsstiller:	Veiholmen Eiendom AS
Plankonsulent:	Aksetøy Arkitektur AS

Versjoner:

Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet av	Kontroll
01	08.07.2022	Opprinnelig dokument	IC	KSS
02	12.04.2023	Justeringer etter høringsperioden: lekeplass, kulturminne, trafikk, naturområde, stormflo, mikrohus	IC	HMS

INNHALDSFORTEGNELSE

1. BAKGRUNN	4
1.1 Hensikten med planen	4
1.2 Organisering	4
2. PLANPROSESSEN	4
3. PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER	5
3.1 Overordnede planer	5
3.2 Gjeldende reguleringsplaner	6
3.3 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer	7
4. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET	7
4.1 Beliggenhet	7
4.2 Dagens arealbruk, stedets karakter og landskap	8
4.3 Kulturminner og kulturmiljø	8
4.4 Naturverdier	9
4.5 Rekreasjonsverdi	9
4.6 Landbruk	10
4.7 Trafikkforhold	10
4.8 Barns interesser	11
4.9 Teknisk infrastruktur	11
4.10 Grunnforhold	12
4.11 Støyforhold og luftforurensning	12
5. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET	13
5.1 Planlagt arealbruk	13
5.2 Bebyggelsens plassering og utforming	14
5.3 Parkering	14
5.4 Trafikkløsning	14
5.5 Teknisk infrastruktur	15
5.6 Uteoppholdsareal, lekeplasser og friområder	15
5.7 Kulturminner	16
5.8 Naturområde langs Innertjønna	16
6. VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET	17
6.1 Overordnet plan	17
6.2 Stedets karakter og landskap	17
6.3 Kulturminner	18
6.4 Naturmangfold	18
6.5 Rekreasjonsinteresser	18
6.6 Jordressurser	19
6.7 Trafikk	19
6.8 Barns interesser	19
6.9 Teknisk infrastruktur	19
6.10 ROS-analyse	20
6.11 Avveining av virkninger	20

1. BAKGRUNN

1.1. Hensikten med planen

Hensikten er å legge til rette for boligbebyggelse med tilhørende adkomstvei, parkering og uteoppholdsarealer. Det er etterspørsel etter boliger i området og tiltakshaver ønsker å tilrettelegge for flere boliger for å svare på denne etterspørselen.

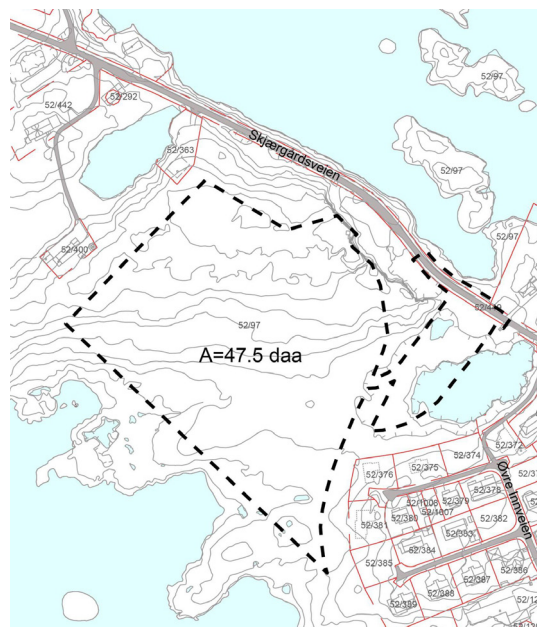
1.2. Organisering

Forslagsstiller og grunneier er Veiholmen Eiendom AS. Aksetøy Arkitektur AS er plankonsulent.

2. PLANPROSESSEN

Det er lagt opp til ordinær planprosess i henhold til Plan- og bygningsloven. Planforslaget er i tråd med overordnet plan og vurderes til å ha liten virkning på miljø og samfunn. Det er derfor ikke behov for planprogram og konsekvensutredning.

Varsel om oppstart ble kunngjort i Tidens krav 22.10.21. Brev ble samtidig sendt ut til statlige fagmyndigheter, naboer og øvrige berørte interesseorganisasjoner, etter adresseliste tilsendt fra Smøla kommune. Til planoppstart ble det gitt 4 innspill. Etter dialog med Smøla kommune og Møre og Romsdal fylkeskommune ble naboer og berørte fagmyndigheter varslet om endret planavgrensning 21.01.22. Dette grunnet endret løsning for adkomstvei (etableres fra øst i stedet for fra nord) og beslutning om å inkludere hele feltet avsatt til bolig i kommuneplanens arealdel (sørover). Til endret planavgrensning ble det gitt 2 innspill.



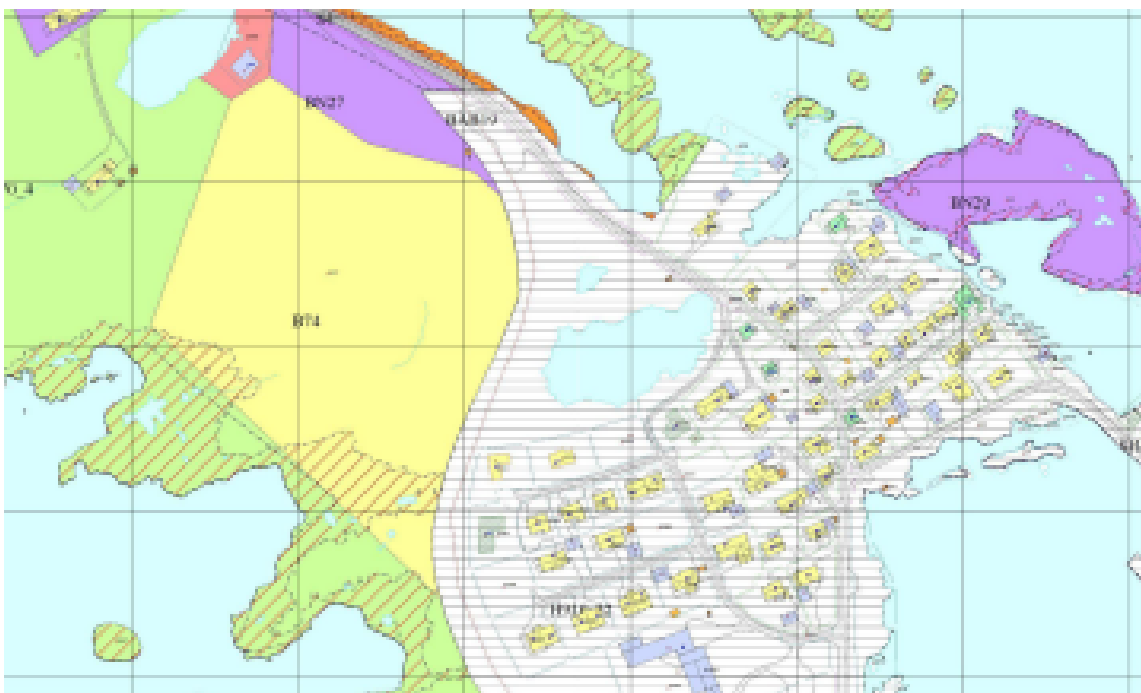
Endelig planområde, vist med stiplet linje

Planforslaget lå til høring og offentlig ettersyn fra 30.08.22 til 29.11.22. Etter merknader med innsigelse fra fylkeskommunen og statsforvalteren er planforslaget justert.

3. PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

3.1. Overordnede planer

Boligbebyggelsen planlegges innenfor areal avsatt til boligformål (felt B74) i gjeldende kommuneplan for Smøla 2020-2032, men formålsgrensen mot vest og nord rettes ut etter dialog med Smøla kommune. [Etter anbefaling fra Møre og Romsdal fylkeskommune er også deler av arealet til næringsvirksomhet inkludert i planområdet, for å sikre et kulturminne øst i felt BN27.](#)



Utsnitt fra kommuneplanens arealdel for Smøla 2020-2032.

Følgende bestemmelser og retningslinjer jf. punkt 2.1.1 i kommuneplanens arealdel (KPA) vil være førende for boligbebyggelsen innenfor planområdet:

- "Bebygd areal per tomt skal ikke overstige 40% BYA."
- "Det skal være minimum to parkeringsplasser per boenhet (garasje, carport eller biloppstillingsplass) på egen tomt." og "Garasje skal tilpasses bolig (høyde, takvinkel, materialvalg)."
- "Hver boenhet skal ha et sammenhengende minste uteoppholdsareal på minimum 150 m²." og "Arealkravet skal dekkes på tomta der bygningen ligger. Arealet skal være egnet til lek og opphold, og skal ikke være bebygd eller avsatt til kjøring, parkering eller annet formål. "
- "Lekeplassene/sandlekeplassene til bruk for barn i alderen 0 til 6 år skal finnes innen 50m fra boenhetene." og "Større nærlekeplasser for barn over 6 år skal finnes innen 150 m - 200 m fra bolig."

3.2. Gjeldende reguleringsplaner

Planområdet er omfattet av en eldre reguleringsplan for Inner Innveien (1968). Denne legger blant annet til rette for etablering av ny fylkesveg mellom planområdet og eksisterende boligområde i sørøst. Reguleringsplanen er videreført i kommuneplanens arealdel 2020-2032.



Reguleringsplan 157319860001 for Inner Innveien (1968).

Planforslaget vil omfatte nordlige deler regulert til friområde og trafikkområder, ettersom det må etableres ny veiforbindelse mellom arealet avsatt til bolig i KPA og fylkesvegen slik den ligger *i dag*. Merk imidlertid at planforslaget ikke vil være til hinder for at fylkesvegen på et senere tidspunkt kan legges om til ny trasé, som foreslått i planen for Inner Innveien og KPA.

3.3. Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

Følgende er førende for planarbeidet:

- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018)
- Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen (2021)
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995)
- Regional delplan for kulturminner (T-33/15).

4. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

4.1. Beliggenhet

Planområdet ligger på Innveien, ei øy på Veiholmen i Smøla kommune, og omfatter ca [47.5 daa](#).



4.2. Dagens arealbruk, stedets karakter og landskap

Planområdet er i dag ubebygget og kan karakteriseres som åpent og landlig. Det består hovedsakelig av åpen fastmark og noe innmarksbeite. Området har et typisk kystklima, og er omgitt av sjø i nord og sør, samt mindre tjern i øst og et vannreservoar i vest. Terrenget heller svakt mot sørvest og planområdet vender seg ut mot havet. Foruten en mindre skog i nordvest er området uten særlig høy vegetasjon.



Utsnitt fra Google Maps; planområdet sett fra fylkesveien i nordøst.

I nord ligger en eldre kystmeldestasjon på en forhøyning. Terrenget faller så bratt mot Skjærgårdsveien (fv. 6200). I sørøst grenser planområdet til et boligfelt med frittliggende bebyggelse.

4.3. Kulturminner og kulturmiljø

Møre og Romsdal fylkeskommune har gjennomført arkeologiske undersøkelser i hele planområdet da de så potensial for funn fra steinalderen, men det ble ikke gjort funn av automatisk fredete kulturminner.

Når det gjelder nyere tids kulturminner, ligger det en regionalt verneverdig kystmeldestasjon fra 1950 innenfor planområdet. Denne ligger i tilknytning vardeplassen Verkjen, som var et viktig seglmerke for fiskere på Veiholmen. I SEFRAX-registret ligger det også inne en tuft etter sommerfjøs fra 1800-tallet.



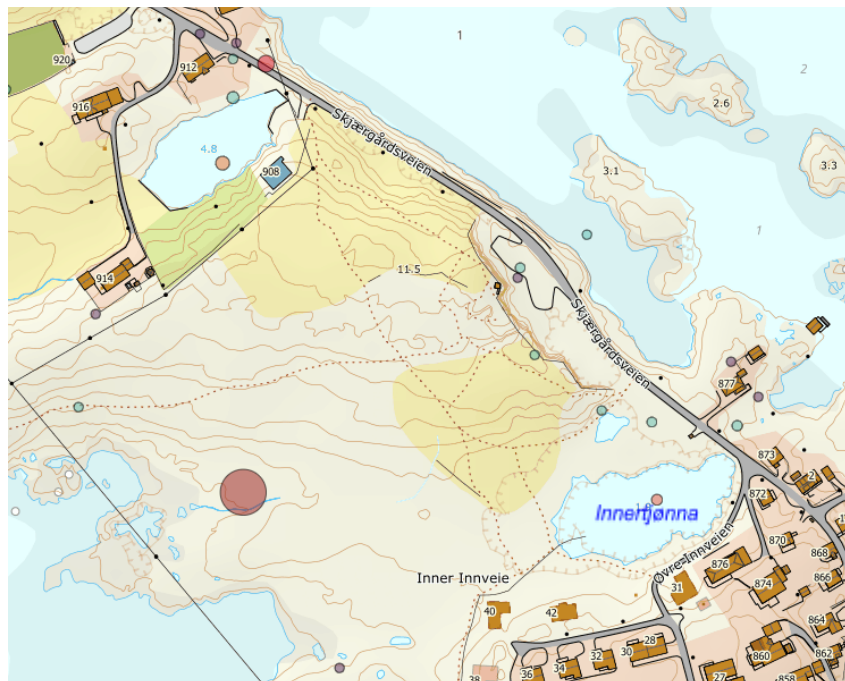
Kystmelderstasjonen og varden (t.v.), og registrert kulturminneområde (t.h) hentet fra NIBIOs Kilden.

4.4. Naturverdier

I artsdatabanken er det lagt inn observasjon av et titalls fuglearter med varierende grad av sårbarhet innenfor planområdet - fra kritisk truet til nært truet.

Lokaliseringspresisjonen er imidlertid lav (750m), og dermed kan observasjonene i realiteten omfatte hele Innveien.

I nærområdet er det registrert noen tilfeller av fremmedarten Rynkerose. Denne blir stadig vanligere, særlig i kyst- og fjordstrøk, men er vurdert til å ha svært høy risiko for norsk natur.



Utsnitt fra Artsdatabankens artskart: Lilla sirkler symboliserer forekomster av Rynkerose, mens rød sirkel representerer truede fuglearter. Blå sirkel viser registrerte livskraftige arter.

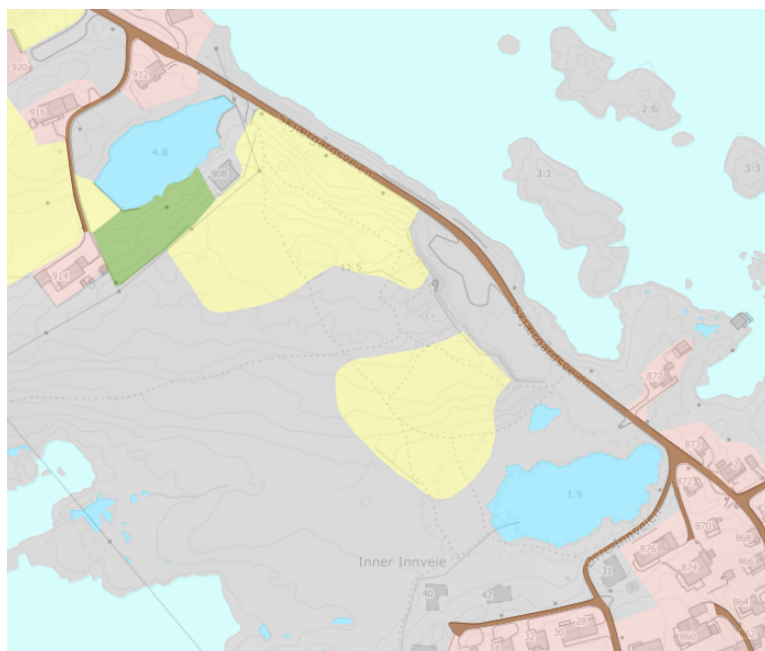
Sjøområdene i nordøst og sørvest er kategorisert som svært viktige marine naturtyper, med større tareskogforekomster og bløtbunnsområder i strandsonen. Tjernet Innertjønnå er registrert som en lokalt viktig naturtype; rik kulturlandskapssjø, med flyteblad-, langskudds- og sumpvegetasjon. Tjernet har i tillegg funksjon for vannfugl, og fysiske inngrep bør unngås.

4.5. Rekreasjonsverdi

Det går flere stier gjennom planområdet, blant annet fra sjøen i sørvest til kystmelderstasjonen og varden. I følge fylkeskommunen er det i kulturminneområdet også en uvanlig mengde store, grunne jettegryter synlige i dagen, som i bygdeboka for Veiholmen beskrives som et populært turmål.

4.6. Landbruk

Planområdet omfatter store flater med åpen fastmark og inneholder i tillegg noe med innmarksbeite. Innmarksbeite kan brukes til beiting, men kan ikke høstes maskinelt. Ifølge NIBIOs arealinformasjonskart er innmarksbeitet jorddekt og har en middels verdi. Planområdet inneholder videre ingen arealer med dyrkbar jord.



Utsnitt fra NIBIOs kartløsning; Innmarksbeite markert i gult, og åpen fastmark i grått.

4.7. Trafikkforhold

Det er ikke etablert interne veger eller avkjørsel til planområdet, slik situasjonen er i dag. Skjærgårdsveien, hovedaksen på Veiholmen, strekker seg forbi planområdet i nordøst. Her er det ikke etablert gang/sykkelveg eller fortau. Statens vegvesen har vurdert ÅDT til å være på 440, med 6% lange kjøretøy, og fartsgrensen går fra 50 til 30 km/t før tettbebyggelsen i øst. Det er ikke registrert noen trafikkulykker i tilknytning til planområdet. På hele øya er det registrert 4 ulykker, hvor den siste var i 1994.

På Innveien finnes det 2 bussholdeplasser, omtrent 250 øst og 650 meter vest for planområdet. Rute 831 går fra Veiholmen til Edøya ferjekai, via Hopen og langs østsiden av Smøla. På hverdager går bussen opptil syv ganger daglig, men tilbudet er lite på kveldstid og i helgene.

Det er få målpunkter for gående i nærområdet, annet enn i forbindelse med rekreasjon og barnehage, ettersom skolen ligger på Hopen og nærmeste butikk ligger på Været.

4.8. Barns interesser

Det er ikke kjent om barn benytter området til lek. Nærmeste barnehage ligger ytterst på Innveien, mens barne- og ungdomsskolen ligger i Hopen sentrum. Ved barnehagen finnes felles lekearealer, som det ellers er lite av på Innveien.

4.9. Teknisk infrastruktur

Som vist med grønn linje i kartet under går det en høyspentlinje i ytterkant av planområdet, og en nettstasjon er lokalisert i øst. Nettselskapet informerer om at det er tilstrekkelig kapasitet på høyspenten i området, men ikke på eksisterende trafo.

Det er ingen VA-infrastruktur i planområdet i dag, men det går en vannledning til kum ved Skjærgårdsveien 908, nordvest for planområdet, og videre ut til Været. Det er per i dag ok vanntilførsel til å forsyne eksisterende boliger på Veiholmen, men det dekker ikke kravene til brannvannsforsyning. I sørøst langs Øvre Innveien går det kommunalt avløpsnett, som leder ut i sjøen i nord. Spillvannsnettets har transportmessig tilfredsstillende kapasitet.



Teknisk infrastruktur i tilknytning til planområdet (ref NVE Atlas, Mellom AS og Smøla kommune).

4.10. Grunnforhold

Ifølge NGU har planområdet humusdekke/tynt torvdekke over berggrunn. Det er videre kategorisert som et område hvor det stort sett aldri forekommer marin leire. Selv om planområdet ligger under marin grense er det dermed ikke registrert med aktsomhet for verken kvikkleire eller ras.

4.11. Støyforhold og luftforurensning

Skjærgårdsveien har gul støysone. Boligbebyggelsen som foreslås i denne planen vil ligge skjermet for fra denne veien og vil dermed ikke være berørt av støy. Det er ingen indikasjoner på at området preges av luftforurensning.

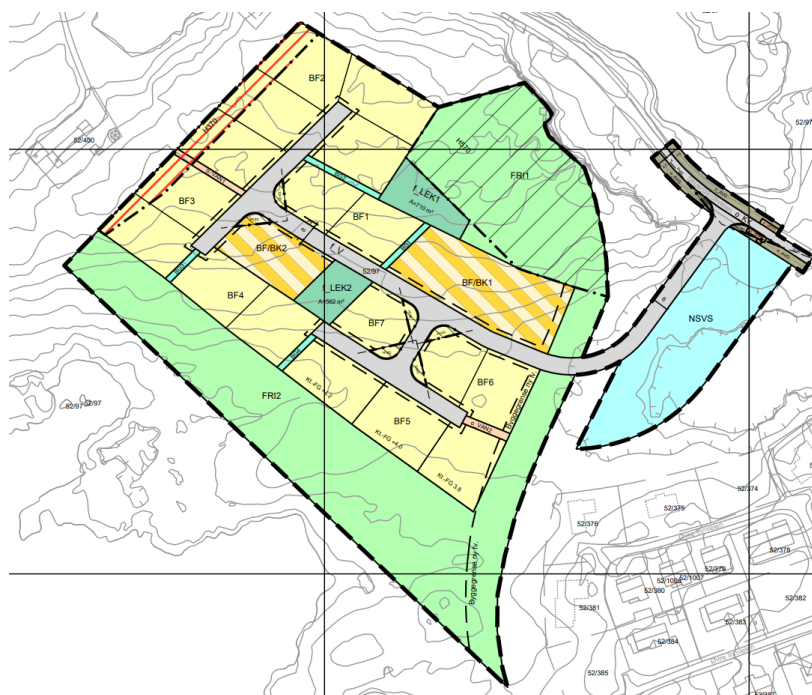


Kartutsnitt fra Statens vegvesens støykartlegging.

5. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

5.1. Planlagt arealbruk

§12-5 Nr. 1	Bebyggelse og anlegg	20.9 daa
1111	Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse	16.0 daa
1610	Lekeplass	1.3 daa
1800	Kombinert bebyggelse og anlegg	3.7 daa
§12-5 Nr. 2	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	5.2 daa
2010	Veg	4.0 daa
2011	Kjøreveg	0.4 daa
2019	Annen veggrunn - grøntareal	0.6 daa
2025	Holdeplass/plattform	0.1 daa
2026	Leskur/plattformtak	0.004 daa
2140	Vann- og avløpsnett	0.2 daa
§12-5 Nr. 3	Grønnstruktur	17.5 daa
3002	Blå/grønnstruktur	0.3 daa
3040	Friområde	17.2 daa
§12-5 Nr. 6	Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone	3.9 daa
6620	Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	3.9 daa



Utklipp fra plankart, rev. 23.03.23.

5.2. Bebyggelsens plassering og utforming

Det er planlagt boligbebyggelse innenfor areal avsatt til boligformål i kommuneplanen, dog med en utrettet formålsgrense mot vest og nord. 50 meters avstand til sjøen opprettholdes, samt en byggegrense på 30 m fra eventuelt ny trasé for fv. 6200.

På 17 tomter à ca. 800-1000 m² legges det opp til frittliggende småhusbebyggelse med hage, parkeringsplass og garasje. I tillegg åpnes det også for mer konsentrert småhusbebyggelse samt mikrohus i to felt. Dette vil gi fleksibilitet med variert boligtypologi for å kunne imøtekomme ulike behov og større mangfold. Inkludert eventuelle utleiedeler kan det etableres maks 36 boenheter innenfor planområdet. Dersom det etableres kun mikrohus i felt for kombinert frittliggende/konsentrert småhusbebyggelse vil maks antall boenheter være 40.

Bebyggelsen, inklusive garasjer, carporter, boder og gjerder skal utformes slik at den samlet får et harmonisk og variert uttrykk i volumoppbygging, farge- og materialvalg. Bebygd areal skal ikke overstige 40% BYA. Maksimal mønehøyde er 9 meter og gesims 8 meter over ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen, men boligene nærmest sjøen i sør begrenses til 6 meter mønehøyde og 5 meter gesims. Av hensyn til stormflo, havnivåstigning, bølgepåvirkning og avløp med selvføll settes laveste tillatte gulvhøyde til kote NN₂₀₀₀ +3,8.

5.3. Parkering

Alle boenheter vil få parkering på egen eiendom, enten garasje, carport eller biloppstillingsplass. Frittliggende småhus skal ha min. 2 p-plasser per boenhet, mens konsentrert småhusbebyggelse og mikrohus skal ha henholdsvis min. 1,5 og 1.

5.4. Trafikkløsning

Adkomst til planområdet planlegges fra øst og adkomstveien vil kobles på fv. 6200s nåværende trasé, samtidig som eventuell ny trasé fra reguleringsplan for Inner Innveien og KPA er hensyntatt.

Internt i planområdet skal det etableres ny vei, som gir både bil- og gangadkomst til bebyggelsen. Denne er utformet som en blindvei med en kjørebanebredde på min. 4m, tilsvarende enfelts veg med toveis trafikk, hvor avkjørsler fungerer som møteplasser. Da man må være forberedt på møtende trafikk holdes farten nede. Da det planlegges for lav fart innad i området, og internveien kommer til å ha begrenset biltrafikk, er det ikke vurdert som nødvendig å anlegge fortau. Videre ivaretas forbindelser gjennom området ved hjelp av grønnstruktur med snarveier for fotgjengere.

Det settes av venteareal for skolebarn i tilknytning til fylkesvegen, da kommunen informerer om at det er vanlig praksis at bussjåføren stopper der barna ønsker. Trafikkmengde og fartsgrense på fylkesvegen tilsier en løsning med kantstopp, og utenfor tettbygde områder der det ikke er fortau kan det ifølge Kollektivhåndboka benyttes en løsning med minikantstopp uten fortau. Denne løsningen er ikke en standard løsning, det er derfor søkt om fravik til Møre og Romsdal fylkeskommune. Søknaden ble godkjent den 22.02.23. Med sterkest vind, samt framtreddende vindretning fra sørvest, foreslås det etablering av leskur i tilknytning til HPP1. For HPP2 er det vurdert at det ikke er behov for leskur, da det hovedsakelig vil være snakk om avstigning her.

5.5. Teknisk infrastruktur

Vannforsyning sikres gjennom tilkobling til eksisterende kum i nordvest, og ny kommunal hovedledning legges gjennom planområdet langs internveien og i felt VAN1 og VAN2. Brannvann kan hentes fra sjøen, og det etableres brannkummer i feltet. Avløp kobles med selvfall på eksisterende kommunal spillvannsledning ved Øvre Innveien, og det etableres punktutslipp for overvann i friområdet i sør. VA-plan skal godkjennes av kommunen før tiltak iverksettes, og forslagsstiller er i dialog med Smøla kommune om en utbyggingsavtale, hvor kommunen overtar drift av VA-anlegget etter ferdigstilling.

For energitilførsel må det oppføres ny trafo for boligfeltet, og eksisterende nettstasjon byttes til en større. Kabler legges langs planlagt adkomstvei.

Oppsamlingsenheter for renovasjon plasseres innenfor hver enkelt tomt.

5.6. Uteoppholdsareal, lekeplasser og friområder

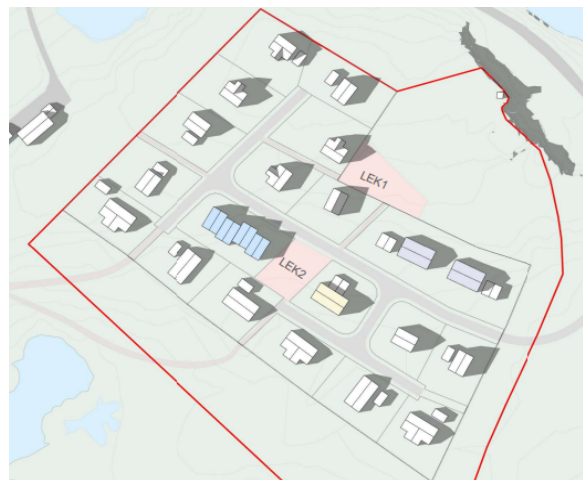
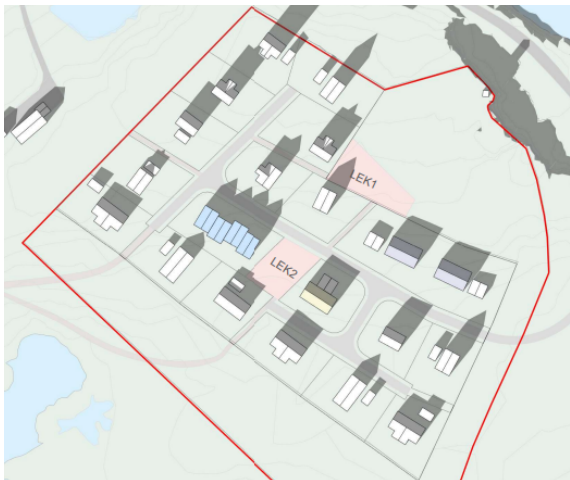
Hver boenhet skal ha et sammenhengende uteoppholdsareal på egen tomt tilsvarende minimum 150 m², med unntak av mikrohus hvor kravet er 75 m². Dette er tiltenkt lek og opphold, og skal ikke være bebygd eller benyttes til parkering eller lignende. I tillegg til uteoppholdsareal på egen tomt er det avsatt 1,2 daa til lekeareal fordelt på 2 lekeplasser (LEK1 og LEK2). Ved maksimalt antall boenheter gir dette omtrent 35 m² med lekeareal per boenhet. Arealene avsatt til lekeplass vurderes å være tilstrekkelig da de også er lokalisert i tilknytning til større friområder, som i tillegg til de etablerte lekearealene vil gi rom for fri lek (f.eks. aking og klatring på steiner og i jettegryter).

Lekeplassene vil være felles for boligbebyggelsen, og er store nok til at det kan tilrettelegges for både fysisk aktivitet og stillesittende aktiviteter, samt barnas lek alene og i grupper. Lekeplassene er tenkt kombinert for barn i alderen 0-6 år og de over 6 år, og skal tilrettelegges med ulike typer apparater for sambruk og

samhandling på tvers av aldre. Det stilles blant annet krav om sandkasse for de yngste, mer utfordrende lekeapparater for de større barna og møteplass med benker for de voksne. Krav til møblering sikres i bestemmelsene og lekeplassens utforming skal fremgå av en utomhusplan. Universell utforming skal ivaretas.

Begge lekeplassene ligger sentralt plassert i planområdet. Lekeplassenes plassering er valgt ut ifra hensyn til avstandskravet om 50 meter fra bolig og et mål om sammenhengende grønn akse som opprettholder en god kobling mellom lekeplassene og de større friområdene i nord og i sør. De fleste av boligtomtene ligger innenfor 50 meters rekkevidde. For enkelte tomter er avstanden noen lengre, men ikke mer enn 75 meter.

LEK1 i nord er naturlig skjermet for trafikk og støy, da det er ingen kjørbare veier eller kilder til støy i umiddelbar nærhet. LEK2 grenser til internveien i nord, men er ellers ikke utsatt for biltrafikk og støy. LEK2s plassering midt i feltet vil i tillegg bidra til at arealet vil kunne ligge noe i le for vær og vind bak bebyggelsen ut mot sjøen, men beplantning kan med fordel også brukes som skjerming. Arealene avsatt til lekeplass vil ha gode solforhold, som illustrert under og i vedlagte soldiagram.



Solforhold 18.mars kl. 15 (t.v), og 21.juni kl. 18 (t.h). Se vedlegg for utfyllende sol/skyggediagram.

5.7. Kulturminner

Kulturminneområdet rundt kystmelderstasjonen og varden er tenkt bevart i størst mulig grad, da dette området fungerer som et fint turmål for mange i området.

5.8. Naturområde langs Innertjønnå

For å sikre at den naturlige kantvegetasjonen til Innertjønnå bevares, reguleres et område mot adkomstveien til naturområde i sjø og vassdrag, etter ønske fra Statsforvalteren i Møre og Romsdal.

6. VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET

6.1. Overordnet plan

Planforslaget er i [all hovedsak](#) i tråd med kommuneplanens arealdel, og spesifiserer nærmere bruken av felt B74 avsatt til boligformål. [En liten del av næringsarealet BN27 reguleres imidlertid til friområde med hensynssone etter anbefaling fra Møre og Romsdal fylkeskommune, slik at et regionalt viktig kulturminne sikres.](#)

[Gjennom hensynssone angir KPA også at reguleringsplan 157319860001 Inner Innveien fortsatt skal gjelde. For å kunne etablere ny veiforbindelse mellom området avsatt til bolig i KPA, og fylkesvegen slik den ligger *i dag*, foreslår planen for Veiholmen panorama en ny løsning for veitraséen ved Innertjønna. Dette vil imidlertid ikke være til hinder for at fylkesvegen på et senere tidspunkt kan legges om til ny trasé, som foreslått i reguleringsplanen for Inner Innveien og KPA, \[da det er satt av plass til dette. Den nye løsningen tar bedre hensyn til den viktige kulturlandskapssjøen, og endrer ikke situasjonen for bosatte innenfor planen Inner Innveien.\]\(#\)](#)

6.2. Stedets karakter og landskap

Planforslaget fortetter i et åpent landskap og vil på denne måten bidra til at området endrer karakter. Da det foreslås småhusbebyggelse og store friområder, vil området fremdeles ivareta sitt åpne og luftige preg. [I begrensede områder hvor det også åpnes for konsentrert småhusbebyggelse vil man kunne få et tettere uttrykk.](#) Kystmelderstasjonen vil fremdeles være et fremtredende element nord i området, og en siktlinje fra sørvest mot kulturminnet er ivaretatt. Det nye bygningsmiljøet vil ikke hindre sikten mot sjøen for eksisterende boligområde i sørøst, og bebyggelsen holder generelt god avstand til strandsonen og kystmiljøet. [Da høyden til bebyggelsen nærmest sjøen i sør begrenses, vil også overgangen til boligfeltet framstå mykere mot strandsonen.](#) Terrenget i sørøst må heves 1-2 meter i forbindelse med etablering av selvfallsanlegg for avløp, men eventuell fyllingsfot mot sjøen skal slakkes ut slik at den faller naturlig inn i terrenget rundt.



Framtidig situasjon sett fra vest

6.3. Kulturminner

Registrerte kulturminner innenfor planområdet ivaretas i planforslaget. Det settes av et større areal til friområde, hvor kulturminnesonen i tillegg sikres av hensynssone med særlig hensyn til kulturmiljø.

6.4. Naturmangfold

Det er ikke registrert viktige naturtyper eller verdifull vegetasjon innad i planområdet, men det er observert flere rødlistede fugler på Innveien. Utbygging av området kan tenkes å påvirke disse fuglene negativt, men observasjonene er veldig upresise og det vil fremdeles være store arealer på Innveien som fuglene kan benytte. Områdene nærmest sjøen vil forbli uberørt og planen regulerer inn et større friområde.

Adkomstveien vil gå langs et lokalt viktig tjern, som allerede påvirkes av nærhet til boliger og veg. Adkomstveien er forsøkt plassert slik at man i størst mulig grad unngår fysiske inngrep og ytterligere påvirkning på Innertjønnna. Dette medfører at et mindre tjern litt lengre nord fylles igjen for å etablere adkomstvei, men dette er imidlertid ikke markert som viktig naturtype.

6.5. Rekreasjonsinteresser

Kystmelderstasjonen, varden og jettegrytene vil fremdeles være allment tilgjengelig, og det avsettes et større friområde i tilknytning til disse. Stiene som går gjennom planområdet i dag vil brytes opp i planen, men det legges inn flere snarveier for å opprettholde gode turforbindelser.

6.6. Jordressurser

Etablering av boligbebyggelse vil gå utover noe innmarksbeite. Samtidig ivaretas store deler av jordressursene gjennom arealformålet friområde.

6.7. Trafikk

Det må etableres ny avkjørsel fra fylkesveien, og siktforhold ivaretas gjennom sikringssone for frsikt. Ny adkomstveg er ikke til hinder for at fylkesvegen på et senere tidspunkt kan legges om til ny trasé langs planområdets østlige grense. Ved en eventuell omlegging vil adkomst til planområdet naturlig kunne knyttes til den nye traséen.

Utbyggingen vil ikke innebære en spesielt stor økning i trafikk, men det vil etableres ny internvei i området. [Det er ikke utslagsgivende for dimensjonering av vei eller avkjørsel at det åpnes også for konsentrert småhusbebyggelse i to felt.](#) Trafikk på adkomstveien er estimert til 132 kjøretøy per døgn. Planforslaget vil også medføre noe mer trafikk på fylkesvegnettet utenfor planområdet, på strekningen som benyttes av bosatte på Innveien og Været. Veien i området er smal, men relativt oversiktlig da det er flatt og åpent på Veiholmen.

[Det skal etableres egne venteareal for skolebuss ved avkjørselen til boligområdet i tråd med kollektivhåndboka V123.](#) Etablering av minikanstopp vil bidra til økt trafiksikkerhet for reisende med kollektivtransport, hvor reisende kan stå utenfor veibanen og vente på bussen. [Leskur på sørsiden av veien vil i tillegg skjerme reisende for vær og vind.](#) Samtidig ivaretas også tilgangen til eksisterende snarvei gjennom boligområdet i sørøst, mot holdeplassen *Innveien Indre* lengre sør.

6.8. Barns interesser

Boligene vil ligge i kort avstand fra barnehage, og planen legger opp til [to felles lekeplasser på til sammen 1272 kvm](#), med mulighet for variert lek og møter blant barn og unge. Dette vil tilføre området større verdi da det er få lekeplasser på Innveien i dag. [Etablering av egne venteareal for buss vil i tillegg øke trafiksikkerheten for skolebarn som reiser med skolebuss.](#)

6.9. Teknisk infrastruktur

Ny hovedvannledning gjennom planområdet vil erstatte dagens sjøledning som da kan kobles ut. Ny ledning etableres med større dimensjoner enn eksisterende, og kan bidra positivt til økt forsyningskapasitet og redusert trykktap. Planen vil ikke ha negativ innvirkning på slukkevannskapasiteten i området, da dette tas fra sjøen. Tilkobling til eksisterende avløpsnett vil heller ikke medføre kapasitetsproblemer.

Da det skal etableres egen trafo for boligfeltet påvirkes ikke strømkapasiteten i området.

6.10. ROS-analyse

Som en del av planforslaget er det utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse). Det ble ikke identifisert tema med uakseptabel risiko.

[Tidevannsflom/stormflo](#), radon, rekreasjonsområder og trafikkssikkerhet er viet spesiell oppmerksomhet og risikoreduserende tiltak er vurdert. For ytterligere informasjon henvises det til eget vedlegg.

6.11. Avveining av virkninger

Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel, men avviker noe fra tilgrensende reguleringsplan. De samlede negative virkningene vurderes som små. Sårbare fuglearter i nærområdet vil fremdeles få store arealer å ferdes på, og mye av innmarksbeitet bevares gjennom det planlagte friområdet. Utbyggingen vil svare på boliggetterspørselen, og tilfører lekeareal i området, samtidig som kulturminnene og det karakteristiske kystmiljøet/landskapet ivaretas.