



Arkivsak-dok.	21/00949-82
Saksbehandler	Mahsa Akrami

Saksgang	Møtedato
Smøla formannskap	01.09.2026

Saksframlegg

Førstegangsbehandling - Detaljreguleringsplan for Straumen

Kommunedirektørens innstilling:

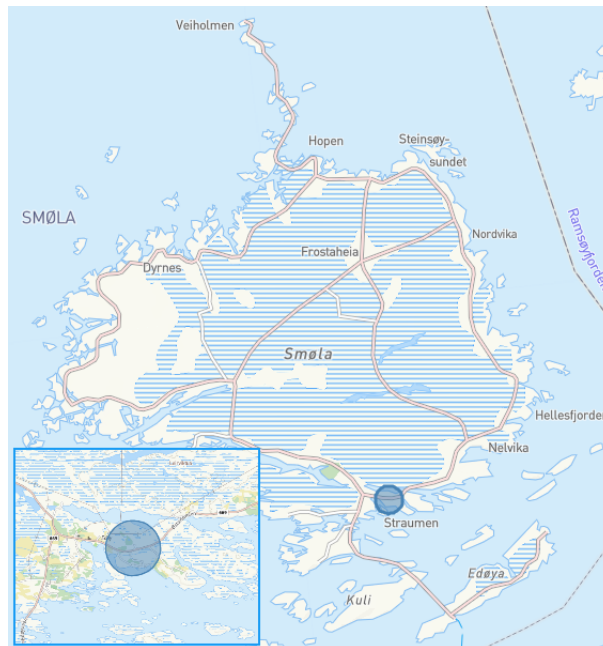
Smøla formannskap vedtar å legge forslag til detaljregulering for Straumen tettsted (planID 1573 2021 0008) ut til høring og offentlig ettersyn i henhold til plan- og bygningsloven § 12-10.

Saksopplysninger

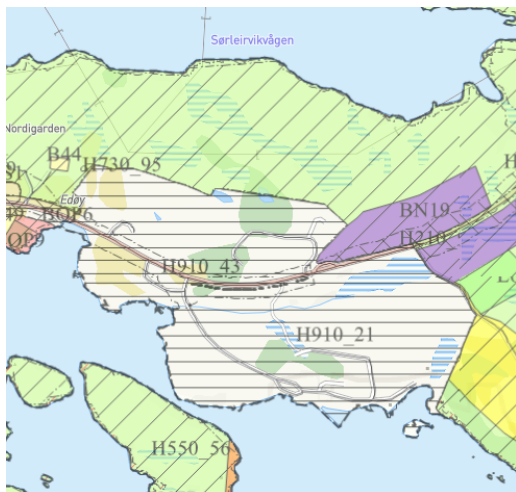
Denne saken gjelder førstegangsbehandling av forslag til detaljregulering for Straumen tettsted, planID 1573 2021 0008. Planforslaget er utarbeidet av Ikon Arkitekt & Ingeniør AS på vegne av Smøla kommune. Planområdet omfatter om lag 582 daa ved Straumen på den sørlige delen av Smøla, og inkluderer blant annet eksisterende boligområder, helse- og omsorgssenter, havneområde, småbåtanlegg, friluftsområder, samferdselsarealer og arealer for videre tettstedsutvikling.

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for videre utvikling av Straumen som et trygt og godt bo- og leveområde, tjenestesenter for sørlige del av kommunen og helse-, pleie- og omsorgssenter for hele kommunen. Planen skal samtidig tilpasse reguleringssituasjonen til gjennomførte tiltak og avklare videre utvikling av boliger, barnehage, helse- og omsorgsfunksjoner, næring, samferdsel, grønnstruktur og havneområdet.

Planforslaget erstatter gjeldende reguleringsplan for Straumen (planID: 20050004) og deler av reguleringsplan for fylkesveg 669 Straumen–Øygarden (planID: 20110005).



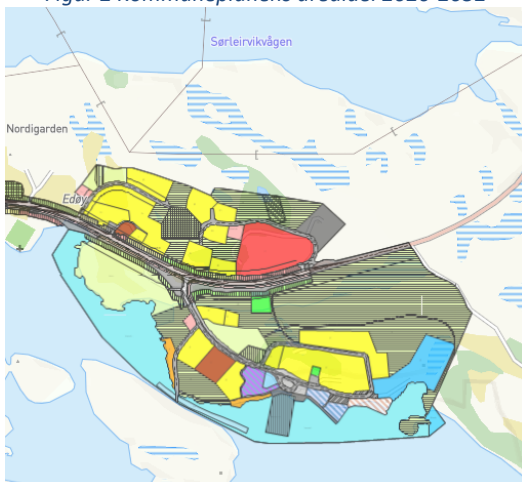
Figur 1 Planområdets beliggenhet på Straumen, markert med blå sirkel



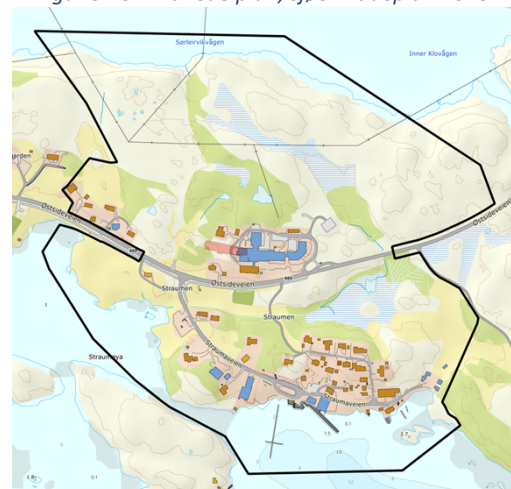
Figur 2 Kommuneplanens arealdel 2020-2032



Figur 3 Kommunedelplan, sjøområdeplan 2018



Figur 4 Gjeldende reguleringsplaner for Straumen



Figur 5 Planomfang

Forhold til overordnede planer

I kommuneplanens arealdel 2020-2032 er deler av planområdet avsatt til næring (BN19) og landbruks-, natur- og friluftsformål (LNF), mens resten av planområdet i hovedsak er avsatt til å videreføre gjeldende reguleringsplan for Straumen. Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealformål for næringsarealet, og legger til rette for videreutvikling av Straumen som kommunedelsenter gjennom boligbebyggelse, barnehage, næringsarealer, helikopterlandingsplass, infrastruktur og felles uteområder.

Planforslaget innebærer avvik fra kommuneplanens arealdel ved at deler av LNF-området foreslås omdisponert til utbyggingsformål, herunder boligformål, barnehage og helikopterlandingsplass. Deler av dette arealet er registrert som utvalgt naturtype kystlynghei, og tap av kystlynghei vurderes som en negativ konsekvens. Samtidig reguleres en stor del av det aktuelle LNF-arealet til friområde, FRI4, noe som bidrar til å ivareta grøntstruktur og begrense naturinngrepet. Det fremgår av planbeskrivelsen at full utbygging vil redusere kystlyngheiens areal med om lag 15 prosent av lokalitetens totale areal.

Administrasjonen vurderer at avviket fra LNF-formålet kan aksepteres etter en samlet avveining av hensynet til natur- og grøntstruktur opp mot behovet for en helhetlig utvikling av Straumen som kommunedelsenter. Det er lagt særlig vekt på planområdets sentrale beliggenhet, nærhet til eksisterende bebyggelse, infrastruktur, tjenestetilbud og arbeidsplasser, samt at planforslaget bygger opp under prinsippene om fortetting og effektiv arealbruk framfor spredt utbygging. Selv om omdisponeringen medfører tap av utvalgt naturtype, vurderes inngrepet som begrenset i omfang sett opp mot planens samlede samfunnsmessige nytte og de avbøtende grepene som er innarbeidet i planforslaget. Avviket fra kommuneplanens arealformål bør likevel inngå som et særskilt vurderingstema i høringen.

Planforslaget vurderes å følge opp kommuneplanens samfunnsdel 2024–2036, ved at det bidrar til å styrke Straumen som lokalsenter og legger til rette for boliger, tjenestetilbud og lokal næringsutvikling. Områdets sentrale beliggenhet, med nærhet til eksisterende infrastruktur, kollektivtilbud, arbeidsplasser og offentlige funksjoner, gjør det egnet for fortetting og videreutvikling i tråd med prinsippene om samordnet areal- og transportplanlegging.

Planforslaget berører sjøarealer, og vurderes å være i samsvar med Interkommunal sjøarealplan for Nordmøre, hvor arealene er avsatt til kombinerte formål i sjø og vassdrag. Ny detaljregulering vil erstatte gjeldende reguleringsplan for Straumen fra 2004 og deler av reguleringsplan for fv. 669 fra 2013.

Planprosessen

Det ble gjennomført oppstartsmøte med kommunen 17.04.2023. Varsel om planoppstart ble sendt til naboer og berørte myndigheter i brev datert 05.07.2023. Frist for innspill var satt til 01.09.2023. Det ble også gjennomført folkemøte 25.08.2023, hvor det kom flere innspill fra lokalsamfunnet om blant annet trafiksikkerhet, møteplasser, havneområdet, boligtilbud og behov for tjenester.

Ved varsel om oppstart kom det inn 15 merknader/innspill, hvorav 7 fra offentlige myndigheter og 7 fra organisasjoner, firmaer, grunneiere og naboer. Hovedinnholdet i merknader er oppsummert nedenfor.

- Statsforvalteren, 23.08.23
Pekte på hensynet til medvirkning, barn og unge, universell utforming, naturverdier, fugleliv og allmenn tilgang til strandsonen. Ingen merknad til kravet om konsekvensutredning.
- Møre og Romsdal Fylkeskommunen, 13.09.23

Pekte på utvikling av Straumen som lokalsenter, trafikkssikkerhet på fylkesvegen, kollektivtilbud, parkering, støy og kulturminner. Fylkeskommunen ba om videreføring av hensynssoner og arkeologiske registreringer.

- Statens vegvesen, 11.08.23

Pekte på behov for å ivareta trafikkssikkerhet, fremkommelighet og løsninger for klima- og miljøvennlige transportformer langs fv. 669.

- NVE, 29.08.23

Viste til at kommunen må vurdere om planen berører nasjonale eller regionale interesser innenfor NVEs fagområder.

- Kystverket, 01.09.23

Hadde ingen merknader til varsel om oppstart.

- Mattilsynet Region midt

Ba om at drikkevann, VA-løsninger, slokkevannskapasitet og hensyn til planteskadegjørere vurderes i planarbeidet.

- Nordmøre interkommunale brann- og redningstjeneste, NIBR

Viste til behov for god adkomst, oppstillingsplasser og slokkevann for rednings- og slokkemannskap.

- Innsmøla vel

Pekte på behov for bedre gang- og sykkelforbindelser, trafikkssikkerhet, leke- og aktivitetsarealer og bedre fasiliteter ved Dampen.

- Straumen småbåthavn

Det foreligger ikke eget skriftlig innspill utover deltakelse på folkemøte.

- Mo maskin og transport AS, GID 20/12

Ønsket utvidelse av naustområde, utfylling i sjø, boligbygging og mer næringsareal ved miljøstasjonen.

- Svein Rangnes

Ønsket utvidelse av planområdet mot sjø, bedre parkering og fasiliteter ved Dampen, samt mer næringsareal langs fylkesvegen.

- Alf Inge Jenssen, GID 19/79

Merknaden gjaldt bekymring for plassering av planlagt utvidelse av helse- og omsorgssenteret nær eksisterende bolig, med hensyn til utsikt, lysforhold og konsekvenser for boligeiendommen.

- JG Service og Eiendom AS

Ønsket endret arealbruk ved havneområdet til blant annet næring, utleieboliger/hybler, lager, rorbu og leiligheter.

- Straumen gjeste- og Småbåthavn

Pekte på behov for mer sjøareal, molo, naust, parkering, sanitæranlegg og videreutvikling av Dampen og gjestehavna.

- Referat folkemøte, 24.08.23

Innspillene gjaldt blant annet trafikkssikkerhet, gang- og sykkelveger, parkering ved havna, Dampen, variert boligtilbud, arbeidsplasser og utvikling av Straumen som lokalsenter.

- Ægir AS, 18.09.2025 og Straumen gjeste- og småbåthavn, brev 07.10.2025 og e-post 09.10.2025

Innspillene gjelder forslaget om å rette ut kommunal veg KV11 ved havneområdet, og mulige konsekvenser for eksisterende bygg som benyttes av småbåtlaget. Det uttrykkes bekymring for

at en framtidig utvidelse/omlegging av vegen kan berøre lokalene småbåtlaget bruker, og det etterlyses forutsigbarhet for videre bruk, utleie og drift.

Plankonsulenten har presisert at planforslaget ikke stiller rekkefølgekrav om opparbeidelse av KV11, og at dagens bruk av eiendommen kan fortsette. Planen fastsetter likevel ny byggegrense mot vegen, som vil være førende ved eventuelle framtidige større byggetiltak. Planbeskrivelsen er supplert med nærmere omtale av dette forholdet.

Alle innkomne merknader er gjennomgått og vurdert av plankonsulent, og er kommentert i vedlagt merknadsmatrise. Kommunen vurderer at hovedtemaene i merknadene er tilstrekkelig fulgt opp i planforslaget, og at eventuelle uavklarte forhold kan vurderes videre gjennom høring og offentlig ettersyn.

Kort beskrivelse av planforslaget

Planforslaget legger til rette for en videreutvikling av Straumen som lokalsenter, gjennom følgende hovedgrep:

- Nye boligområder og mindre utvidelser av eksisterende boligområder (BF1–BF12, BK1–BK2), som gir rom for 15–20 nye eneboliger og 20–30 nye boenheter/leiligheter.
- Utvidelse av pleie-, omsorgs- og helsesenteret (HOM1–HOM3) og etablering av nye aldersboliger.
- Ny barnehagetomt (BH) for indre del av Smøla.
- Nytt industri-/lagerområde (I/L) nord for fylkesvegen, nytt forretnings-/kontorareal (F/K) langs fylkesveien, samt sentrumsformål (SF) og kombinert bolig/næring (KBA) ved havneområdet.
- Utvidelse av fritids- og turistformål (FTU) med utleiehytter, samt nytt campingfelt (C).
- Omstrukturering av veg- og trafikksystemet, herunder ny adkomst (KV4, KV5, KV6, KV9, KV13, KV16) til boligfeltet, stenging av avkjørsel ved Dampen, og etablering av nytt torg (TO).
- Flytting av helikopterlandingsplass (LHE)
- Fire lekeplasser (LEK1–4), flere friområder (FRI1–4) og turveger (TV1–5), samt naust- og småbåtanlegg (UNB, SMS, SH).

Vurdering

Avvik fra overordnede planer

Planforslaget er i hovedsak i samsvar med overordnede mål om å styrke Straumen som bo-, tjeneste- og lokalsenter, men det innebærer et avvik fra kommuneplanens arealdel ved at deler av et areal avsatt til LNF-formål foreslås omdisponert til utbyggingsformål. Avviket gjelder særlig arealer til boligformål, barnehage og helikopterlandingsplass i randsonen av eksisterende tettsted. Deler av dette arealet er registrert som utvalgt naturtype kystlynghei, hvor planforslaget berører om lag 15 % av den registrerte lokaliteten.

Straumen er et kommunedelsenter og et viktig lokalt tyngdepunkt på Smøla. Å samle offentlige nøkkeltjenester som helse- og omsorgssenter, ny barnehage, helikopterlandingsplass og varierte boligtyper innenfor en kompakt tettstedsstruktur vil kunne gi positive samordnings- og synergieffekter. Dette kan bidra til å redusere transportbehovet, sikre effektiv bruk av eksisterende teknisk infrastruktur og bygge opp under føringene i kommuneplanens samfunnsdel.

For å begrense virkningen av arealomdisponeringen reguleres tilstøtende LNF-areal på om lag 150 daa til friområde (FRI4). Dette bidrar til å sikre hoveddelen av kystlyngheien mot framtidig utbygging, samtidig som området kan brukes til friluftsliv og rekreasjon.

Kommunen har vurdert alternative lokaliseringer for de aktuelle formålene opp mot hensynet til naturmangfold og arealøkonomi. Administrasjonen vurderer at en lokalisering i tilknytning til eksisterende tettstedsstruktur gir lavere samlet arealforbruk og bedre utnyttelse av eksisterende infrastruktur enn en mer spredt utbygging. Det er lagt vekt på at inngrepet er avgrenset i omfang, at det skjer i tilknytning til eksisterende tettstedsstruktur, og at planforslaget samtidig sikrer betydelige arealer til friområde og grønnstruktur. Siden avviket berører en utvalgt naturtype, bør forholdet likevel løftes tydelig fram som et særskilt vurderingstema i høringen og vurderes nærmere før sluttbehandling.

Arealbruk og tettstedsutvikling

Planforslaget legger til rette for videreutvikling av Straumen som lokalt bo-, tjeneste- og møtepunkt på den sørlige delen av Smøla. Eksisterende funksjoner som boliger, helse- og omsorgssenter, havn, småbåtanlegg og nærmiljøområder videreføres, samtidig som det åpnes for ny barnehage, nye boligområder, sentrumsformål, forretning/kontor og næringsvirksomhet. Dette vurderes å være i tråd med kommuneplanens mål om å styrke bygdesentrene og legge til rette for bolyst, tjenestetilbud og lokal næringsutvikling.

Utviklingen er i hovedsak konsentrert til områder med eksisterende bebyggelse og infrastruktur, noe som gir en effektiv utnyttelse av etablerte tekniske og samfunnsmessige strukturer. Det tilrettelegges for nye boliger innenfor BF11 og BF12, samt konsentrert småhusbebyggelse i BK1 og BK2. Samtidig sikrer planen gode sammenhenger mellom boliger, offentlige tjenester, gang- og sykkelforbindelser, kollektivtilbud og møteplasser. Havneområdet videreutvikles som et attraktivt fellesområde gjennom regulering av torg, turveger, naust, småbåtanlegg og friområder.

Samlet vurderes planforslaget å gi en god balanse mellom boligutvikling, offentlige funksjoner, næringsaktivitet og bevaring av viktige fri- og rekreasjonsområder. Planen legger dermed til rette for en helhetlig og langsiktig utvikling av Straumen som lokalt tettsted og tjenestesenter.

Barn- og unges interesse

Planforslaget legger til rette for et godt oppvekstmiljø gjennom etablering av ny barnehage, flere lekeplasser og store arealer avsatt til friområder og grønnstruktur. Barnehagen vil styrke tjenestetilbudet for barnefamilier i Straumen og gi nærhet mellom boligområder, lek- og aktivitetsarealer og daglige tjenester. Det reguleres tre nærlekeplasser og en kvartalslekeplass med ballslette, samtidig som torgområdet og friområdet ved havna skal tilrettelegges med mindre leke- og aktivitetselementer. Planen sikrer også gode forbindelser mellom boligområdene, lekeplassene og friområdene gjennom gang- og sykkelveger, fortau og turveger.

Planforslaget vurderes å gi gode muligheter for lek, aktivitet og sosialt samvær for barn og unge. Tilgangen til både organiserte og uorganiserte utearealer, kombinert med trafiksikre forbindelser og nærhet til sentrale funksjoner, bidrar til å styrke oppvekstkvalitetene i Straumen og gjøre området attraktivt for barnefamilier.

Kommunedirektøren vurderer at hensynet til barn og unge er tilfredsstillende ivaretatt gjennom gode leke- og oppholdsarealer, trafiksikre forbindelser og nærhet til barnehage, friområder og øvrige nærmiljøfunksjoner.

Folkehelse, universell utforming og sosial bærekraft

Planforslaget legger til rette for et inkluderende og tilgjengelig lokalsamfunn gjennom krav til universell utforming av offentlige uteområder, gang- og sykkelveger, fortau, helse- og omsorgsbygg og deler av boligbebyggelsen. Områdets relativt flate terreng gir gode forutsetninger for tilgjengelige løsninger, og planbestemmelsene sikrer at både bygg og utearealer utformes med vekt på god tilgjengelighet.

Planen vurderes også å ha positive virkninger for folkehelsen ved å sikre nærhet til friområder, turveger, lekeplasser og møteplasser, samt ved å legge til rette for gange og sykling mellom boliger, servicefunksjoner, barnehage, kollektivtilbud og helse- og omsorgssenter. Videre åpner planen for et variert boligtilbud med eneboliger, småhusbebyggelse, leiligheter og aldersboliger. Dette legger til rette for ulike aldersgrupper og livsfaser, og bidrar til sosiale bærekraft gjennom et levende og inkluderende lokalsamfunn på Straumen.

Grønnstruktur, friområder og uteoppholdsarealer

Planforslaget sikrer store arealer til friområder, grønnstruktur og friluftsmål, og gir gode muligheter for rekreasjon og opphold i tilknytning til både sjøen og naturområdene rundt Straumen. Turveger og gangforbindelser bidrar til å knytte sammen boligområder, friområder, havneområdet og øvrige sentrale funksjoner i tettstedet.

Det legges videre til rette for lekeplasser, aktivitetsområder og møteplasser, samtidig som friområdene kan tilrettelegges med blant annet turstier, benker og grillplasser. Dette styrker mulighetene for nærrekreasjon og friluftsliv for ulike brukergrupper.

Det vurderes at planforslaget ivaretar hensynet til grønnstruktur og friluftsinnteresser på en god måte, og bidrar til å styrke Straumen som et attraktivt bosted og nærmiljø.

Jordbruksareal og arealomdisponering

Store deler av eksisterende jordbruksarealer videreføres som landbruksformål i planforslaget (L1-3). Det foreslås samtidig enkelte arealendringer fra tidligere regulerte friluftsområder og innmarksbeiter til utbyggingsformål.

For campingplass (C) omdisponeres arealer som består av fulldyrka jord, innmarksbeite og tidligere regulert friluftsområde. Arealene er ikke i aktiv landbruksdrift i dag, og deler av området har over tid vært benyttet i tilknytning til eksisterende turistvirksomhet ved Smøla Feriesenter. Planforslaget legger til rette for videreutvikling av eksisterende reiselivsvirksomhet og vil kunne styrke reiselivstilbudet på Straumen.

For næringsbebyggelse (NÆ) og forretning/kontor (F/K) omdisponeres arealer som består av innmarksbeite og tidligere regulerte friluftsområder. Områdene ligger sentralt i tilknytning til eksisterende bebyggelse og fylkesveg 669. Formålene skal legge til rette for næringsvirksomhet, handel og tjenesteyting, og bidrar til en mer hensiktsmessig arealutnyttelse og styrking av Straumen som lokalsenter. Jordverninteressene vurderes samlet sett som ivaretatt på en forsvarlig måte.

Trafikk, trafikksikkerhet og parkering

Trafikksikkerhet er et sentralt tema i planforslaget, særlig fordi fylkesveg 669 deler planområdet og knytter sammen boligområder, helse- og omsorgssenter, planlagt barnehage, kollektivholdeplasser og havneområdet. ROS-analysen peker på trafikksikkerhet for gående og syklende som et av de viktigste risikoforholdene i planområdet.

Planforslaget legger til rette for forbedrede trafikkforhold gjennom nye og oppgraderte gang- og sykkelveger, fortau, krysningspunkter, frisktsoner og justerte avkjørsler. Det er også avsatt areal til kollektivholdeplasser og etablert løsninger som skal bidra til tryggere ferdsel for myke trafikanter. Dette er i tråd med kommuneplanens føringer om at trafikksikre snarveier, gang- og sykkelforbindelser og trygg adkomst til leke- og oppholdsarealer skal vektlegges i planleggingen.

Ved havneområdet legger planforslaget opp til en omstrukturering av veg- og trafikkarealene. Dette skal bidra til bedre trafikk sikkerhet, redusert gjennomkjøring og mer areal til opphold, aktivitet og ferdsel. Grepet vurderes som positivt, da havneområdet har funksjon både som trafikkareal, møteplass og rekreasjonsområde. Kommuneplanens arealdel legger også til grunn at arealer for trafikk, varelevering og parkering i størst mulig grad skal samlokaliseres, og at det skal sikres trygg og universelt utformet adkomst for myke trafikanter til sentrumsfunksjoner og kollektivtilbud.

Parkeringskravene er fastsatt i planbestemmelsene og er differensiert etter arealformål og bruk. For frittliggende småhusbebyggelse videreføres kravet om to parkeringsplasser per boenhet, i samsvar med kommuneplanens arealdel. For konsentrert småhusbebyggelse, barnehage, forretning/kontor sentrumsformål, kombinert bebyggelse og næringsarealer er det fastsatt egne krav til bil- og sykkelparkering, tilpasset områdenes funksjon og lokalisering i tettstedet. For barnehagen er det i tillegg fastsatt krav til parkering for ansatte, foresatte/besøkende og sykkel, noe som vurderes som viktig for å sikre en funksjonell og trafikk sikker løsning ved levering og henting. Det stilles også krav om at minimum 10 % av parkeringsplassene i tilknytning til bygg for publikum skal være utformet og reservert for bevegelsehemmede. Samlet vurderes parkeringsløsningen som tilfredsstillende og tilpasset planområdets karakter og utbyggingsformål.

Kommunedirektøren vurderer at planforslaget gir en mer trafikk sikker og funksjonell trafikkavvikling enn dagens situasjon, og at hensynet til trafikk, trafikk sikkerhet og parkering er tilfredsstillende ivaretatt gjennom planløsningene og tilhørende bestemmelser.

Støy

Fylkesveg 669 går gjennom planområdet og er den viktigste kilden til støy. Støysonekart fra Statens vegvesen viser at deler av eksisterende og planlagt bebyggelse langs fylkesvegen ligger innenfor gul støysone. Trafikkstøy er derfor identifisert som et risikoforhold i ROS-analysen, med behov for avbøtende tiltak ved etablering av ny bebyggelse.

Planforslaget legger opp til at støyhensyn i hovedsak ivaretas gjennom arealdisponering og krav i reguleringsbestemmelsene. Nye boliger innenfor gul støysone skal ha tilgang til en stille side og uteoppholdsareal med støynivå innenfor anbefalte grenseverdier. Det stilles videre krav om at minst ett soverom skal vende mot stille side, og at nye boenheter skal utformes slik at kravene i T-1442/2021 om støy i arealplanleggingen oppfylles.

Det vurderes at planforslaget har tilstrekkelige bestemmelser for å sikre gode bokvaliteter og tilfredsstillende uteoppholdsarealer til tross for påvirkning fra vegtrafikk. Eventuelle behov for nærmere dokumentasjon og fasadetiltak vil kunne avklares i forbindelse med byggesaksbehandlingen. Kommunedirektøren vurderer at støyforholdene er tilfredsstillende ivaretatt gjennom plankart og planbestemmelser.

Forurensning

Det er ikke registrert kjente kilder til forurensning innenfor planområdet, og ROS-analysen viser ingen særskilt risiko knyttet til forurensning. Planforslaget legger heller ikke til rette for virksomheter som forventes å medføre vesentlig forurensning.

Planen åpner likevel for utfylling i sjø, mudring og enkelte terrenginngrep. Gjennom bestemmelsene 6.1 a–c stilles det krav om miljøgeologiske undersøkelser og nødvendige tillatelser før tiltak kan gjennomføres. Dersom det påvises forurensede masser, skal disse håndteres etter godkjent tiltaksplan. Videre stiller planbestemmelsene krav til håndtering av støv og støv i anleggsfasen, og T-1442/2021 skal legges til grunn for å begrense ulemper for omgivelsene i anleggsperioden.

Kommunedirektøren vurderer at hensynet til forurensning er tilfredsstillende ivaretatt gjennom ROS-analysen og planbestemmelsene.

Tekniske infrastruktur

Planområdet har i dag god tilgang til teknisk infrastruktur, og er tilknyttet kommunalt vann- og avløpsanlegg, renovasjonsløsninger og strømforsyning. Det er etablert nytt vannmagasin med trykkforsterkning ved Straumen, som gir tilfredsstillende kapasitet både for eksisterende bebyggelse og planlagt utvikling i området.

Planforslaget legger til rette for videre utvikling av vegnett, gang- og sykkelveger, vann- og avløpsanlegg og annen teknisk infrastruktur i takt med utbyggingen. Det er stilt krav om at nødvendig teknisk infrastruktur skal være opparbeidet før ny bebyggelse tas i bruk, herunder veg, vann- og avløpsanlegg, parkering og vegbelysning.

Det vurderes at planområdet har gode forutsetninger for videre utbygging, og at teknisk infrastruktur er tilfredsstillende ivaretatt gjennom plankart, planbestemmelser og rekkefølgekrav.

Helikopterlandingsplass

Planforslaget legger til rette for flytting av eksisterende helikopterlandingsplass til et område nordøst for helse- og omsorgssenteret. Flyttingen er begrunnet med at dagens sikkerhetssone kommer i konflikt med arealer avsatt til helse- og omsorgsformål. Den nye lokaliseringen gir bedre sikkerhetsmessige forutsetninger ved å redusere konflikter mellom rotorvind, sikkerhetssoner og omkringliggende helse- og omsorgsfunksjoner, samtidig som landingsplassen opprettholder sin viktige funksjon for beredskap og helse- og omsorgstjenestene. Adkomst til landingsplassen er sikret gjennom regulert vegsystem, og planen åpner for etablering av tiltak som vegetasjonsskjermer og andre avskjermende løsninger for å redusere virkningen av rotorvind mot nærliggende arealer.

Det vurderes at løsningen er i tråd med Justis- og beredskapsdepartementets informasjonsfolder for AW101 SAR Queen, hvor det legges vekt på tilstrekkelige sikkerhetssoner, hensyn til rotorvind og nødvendige lokale sikkerhetstiltak ved etablering av landingsplasser. Kommunedirektøren vurderer at helikopterlandingsplassen er tilfredsstillende ivaretatt i planforslaget.

Kulturminner og kulturmiljø

Innenfor planområdet finnes det fire fredete kulturminner. Det er gjennomført arkeologiske undersøkelser i planområdet i 2024 (jf. arkeologisk fagrapport datert 2025). Det ble ikke påvist nye automatisk fredete kulturminner innenfor de nye områdene i planen. I uttalelse datert 11.07.2025 har fylkeskommunen ingen merknader til nye områder i planen, men stiller krav om at kjente kulturminner reguleres til hensynssoner (H570 og H730) med bestemmelser som sikrer bevaring.

Kommunedirektøren vurderer at hensynet til automatisk fredete kulturminner og kulturmiljø er tilfredsstillende ivaretatt gjennom regulering til hensynssoner med tilhørende bevaringsbestemmelser.

Havnivåstigning og stormflo

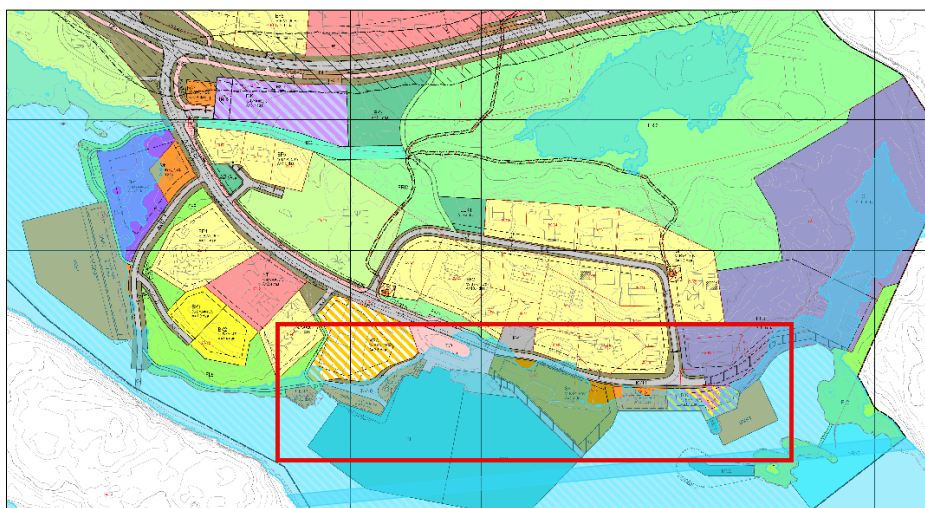
Planområdet omfatter arealer langs Straumen havn og sjønære byggeområder som vil kunne bli påvirket av framtidig havnivåstigning, stormflo og bølgepåvirkning.

Kommuneplanens arealdel stiller krav om minimum planeringshøyde for bebyggelse innenfor hensynssone for flomfare, differensiert etter sikkerhetsklasse:

- Sikkerhetsklasse F1: minimum 2,5 m.o.h.
- Sikkerhetsklasse F2: minimum 2,7 m.o.h.
- Sikkerhetsklasse F3: minimum 2,8 m.o.h.

I planforslaget er laveste tillatte gulvnivå for sikkerhetsklasse F2 og F3 fastsatt i samsvar med kommuneplanens minstekrav. For sikkerhetsklasse F1 er gulvnivå satt noe lavere enn kommuneplanens krav, til kote +1,8 (NN2000). Dette gjelder imidlertid kun byggverk som naust og lignende uten varig personopphold, der konsekvensen ved en eventuell oversvømmelse vurderes som liten.

Tema er vurdert i planens ROS-analyse og satt i gul risikosone, hvor krav til laveste gulvnivå er identifisert som nødvendig avbøtende tiltak og tatt inn som bindende planbestemmelse (§ 2.5). Planbestemmelsene ivaretar dermed kravene i teknisk forskrift (TEK17) § 7-2 og er i tråd med DSBs veileder for håndtering av havnivåstigning og stormflo. Kommunedirektøren vurderer at de fastsatte sikkerhetsnivåene gir tilstrekkelig beskyttelse mot fremtidig havnivåstigning og stormflo, og at hensynet til klimatilpasning er tilfredsstillende ivaretatt i planforslaget.



Figur 6 Stormflo, intervall 200 års stormflo

Naturmangfold

Det er gjennomført vurderinger av naturmangfoldet med grunnlag i tilgjengelig kunnskap fra Naturbase, Artskart og andre offentlige databaser. Planforslaget viser nye byggeområder som helt eller delvis ligger innenfor et område med kystlynghei (ID: NINFP1810019310). Kystlynghei er en utvalgt naturtype etter naturmangfoldloven og er klassifisert som sterkt truet (EN) på Norsk rødliste for naturtyper. Lokaliteten har et totalareal på 267 daa, og lokalitetskvaliteten er vurdert som moderat, med dårlig tilstand og stort naturmangfold.

Full utbygging i henhold til planen vil medføre nedbygging av ca. 45 daa. kystlynghei, tilsvarende om lag 15 % av den registrerte lokaliteten. Nye byggeområder som utvider inngrepssonen i kystlynghei avgrenses til nordlig del av boligområdet BF12 og barnehagetomten BH, samt område for helikopterlandeplass LHE. Disse områdene utgjør et areal på ca. 15 daa.

Planforslaget medfører nedbygging av deler av registrert kystlynghei og vil derfor ha en lokal negativ virkning på naturmangfoldet. Samtidig legger planen til rette for fortetting og videreutvikling av Straumen tettsted i tråd med kommuneplanens mål om å styrke Straumen som bo-, tjeneste- og omsorgssenter. Kommunedirektøren vurderer at den samlede belastningen på naturmangfoldet er akseptabel sett opp mot planens samfunnsmessige gevinster og kommunens overordnede arealstrategi. Avveiningen mellom naturhensyn og utbyggingsinteressene vurderes som forsvarlig og i samsvar med naturmangfoldloven §§ 8-12.

Naturmangfoldlovens prinsipper §§ 8–12

Etter naturmangfoldloven § 7 skal prinsippene i §§ 8–12 legges til grunn ved offentlige beslutninger som berører naturmangfold.

§ 8 – Kunnskapsgrunnlaget

I henhold til kunnskapskravet i naturmangfoldloven § 8 vurderes kunnskapsgrunnlaget som tilstrekkelig til å fatte beslutning, og det bygger på:

- Naturtypekartlegging i Miljødirektoratets naturbase, herunder kystlynghei
- Registrering av rødlistearter i Artsdatabanken (grønnfink VU, gråspurv og småspove NT)
- Miljødirektoratets kart over naturskog, sammenholdt med ortofoto fra 1975

§ 9 – Føre-var-prinsippet

- Det er kjent og avklart at tiltaket vil medføre et lokalt tap av kystlynghei
- Usikkerhet knyttet til registrert naturskog, da eldre ortofoto ikke understøtter funnet
- Avbøtende tiltak er sikret i planbestemmelsene

Føre-var-prinsippet anses ivaretatt gjennom reguleringsbestemmelsene, som blant annet stiller krav om aktsomhet ved bygge- og anleggsarbeid og tiltak mot spredning av planteskadegjørere ved masseuttak. Usikkerheten om naturskog vurderes ikke som så stor at den tilsier endret arealbruk, ettersom lokalisering og utforming av næringsområdet allerede er konsekvensutredet gjennom kommuneplanens arealdel.

§ 10 – Økosystemtilnærming og samlet belastning

Tapet av kystlynghei innebærer en lokal svekkelse av naturtypen, men:

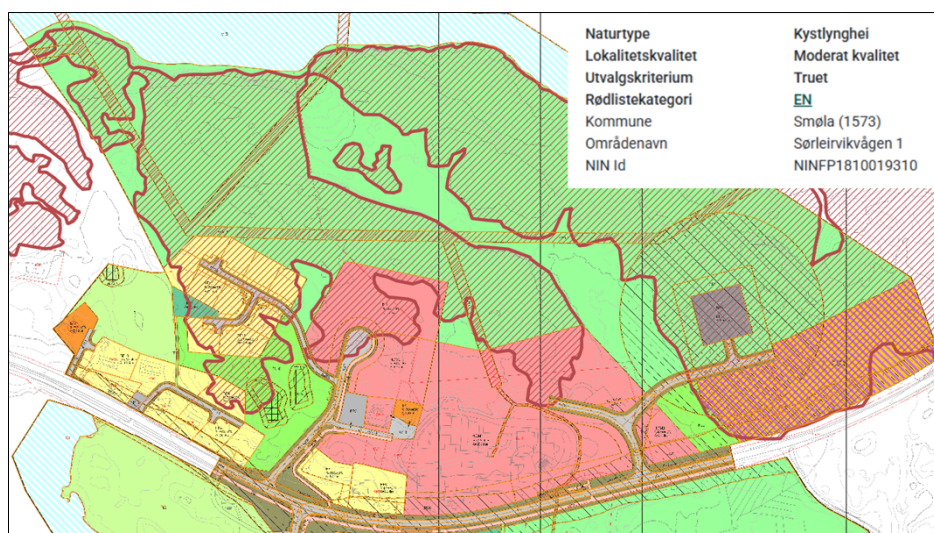
- Naturtypen forekommer i stor utstrekning også utenfor det planlagte utbyggingsområdet, og det berørte arealet (ca. 45 daa) utgjør om lag 15 % av den samlede lokaliteten.
- Lokaliteten er registrert med moderat kvalitet og dårlig tilstand.
- De nye inngrepene i kystlyngheien er avgrenset til mindre arealer i tilknytning til barnehagetomt, boligformål og ny helikopterlandingsplass.
- Resten av området innenfor lokaliteten bevares som friluftsmål og friområde, og videreføres som ubebygd.
- Øvrig arealbruk viderefører eksisterende formål og er tidligere konsekvensutredet i kommuneplanens arealdel.

§ 11 – Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver

Eventuelle kostnader knyttet til avbøtende tiltak, nødvendige undersøkelser eller håndtering av naturverdier forutsettes dekket av tiltakshaver (kommunen) gjennom den videre gjennomføringen av planen.

§ 12 – Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder.

Planbestemmelsene legger til grunn at utbygging og terrenginngrep skal gjennomføres på en måte som begrenser skade på naturmangfoldet og omkringliggende arealer. Det vurderes at prinsippet om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder er ivaretatt.



Figur 7 Kystlynghei, svært stor verdi Kilde: Miljødirektoratet

Klimagassregnskap

Det er utarbeidet klimagassberegning for planområdet ved bruk av NIBIOs kalkulator for arealbruksendringer, som beregner klimagasseffekten av planforslaget sammenlignet med dagens arealbruk (se vedlegg for full analyse og beregningsgrunnlag).

Resultatene er oppsummert i tabellen under:

Tabell 1 Beregning av utslipp og opptak fra arealbruk og arealbruksendringer, Kilde: NIBIO

	Dekar	Tonn CO2-ekv. 5 år	Tonn CO2-ekv. 20 år	Tonn CO2-ekv. 75 år
Estimert utslipp per i dag	470,3	179	717	2 690
Estimert utslipp som følge planen	470,1	1 372	2 141	3 739
Estimert samlet effekt av tiltaket	470,3	1 193	1 424	1 049

Planforslaget medfører en økning i klimagassutslipp sammenlignet med dagens situasjon. Dette skyldes i hovedsak at arealer med karbonbindende egenskaper - som dyrket mark, skog, beite og myr - delvis omdisponeres til bebyggelse og infrastruktur. At den samlede negative effekten er noe lavere i et 75-årsperspektiv enn etter 20 år, skyldes at arealene som forblir uendret, vil fortsette å binde karbon over tid. Dette kan over tid motvirke deler av de initiale utslippene fra selve nedbyggingen.

Utslippsoøkningen må imidlertid veies opp mot planens overordnede formål. Planforslaget legger i all hovedsak til rette for fortetting og videreutvikling av et allerede etablert tettsted. Det tilrettelegges for kritiske samfunnsfunksjoner knyttet til helse- og omsorgssenteret og etablering av ny barnehage, samt

sentrums- og næringsarealer som styrker Straumen som et bærekraftig tjenestesenter i tråd med kommuneplanens samfunnsdel.

Fortetting på et eksisterende tettsted gir normalt lavere samlede klimagassutslipp enn en tilsvarende utbygging i et nytt, ubebygget område. Sentraliseringen vil bidra til redusert transportbehov på sikt, noe som over tid kan dempe klimagassutslippene fra biltrafikk og øvrig mobilitet i området. I tillegg åpner planen for installasjon av solceller og solfangere på tak, noe som vil bidra til å redusere de energirelaterte utslippene fra den nye bebyggelsen.

Planforslaget medfører økte klimagassutslipp som følge av arealbruksendringer. Kommunedirektøren vurderer likevel at utslippene kan aksepteres etter en samlet avveining mot planens samfunnsnytte og målsettingen om tettstedsutvikling, forutsatt at det gjennomføres utslippsreduserende tiltak i gjennomføringsfasen. Slike tiltak kan blant annet være bruk av klimavennlige anleggsmaskiner, optimalisert og bærekraftig massehåndtering, energieffektive bygg og god tilrettelegging for lavutslippsmobilitet.

Konsekvensutredning

Detaljreguleringsplanen for Straumen vurderes å være et tiltak som omfattes av KU-forskriften § 8 bokstav a, ettersom den faller inn under vedlegg II og dermed skal vurderes etter forskriftens § 10 for å avklare om tiltaket kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn.

Planområdet berører om lag 15 prosent av en registrert lokalitet med kystlynghei. Den delen av lokaliteten som foreslås bygget ned er registrert med dårlig tilstand, blant annet som følge av opphørt skjøtsel, gjengroing og forekomst av fremmede arter. Utbyggingen vil medføre et lokalt tap av kystlynghei, men størstedelen av lokaliteten blir ikke berørt av planforslaget. Det samlede naturtapet vurderes å være begrenset. Planen legger samtidig til rette for fortetting og korte avstander mellom boligområder, planlagt barnehage og helse- og omsorgssenteret. Dette anses som et viktig grep i tråd med overordnede mål om effektiv arealbruk og redusert transportbehov.

Planforslaget vurderes ikke å medføre vesentlige virkninger for miljø eller samfunn at det utløser krav om konsekvensutredning etter KU-forskriften. Naturmangfoldlovens prinsipper i §§ 8–12 vurderes ivarettatt gjennom planforslaget og den videre saksbehandlingen. Dersom nye opplysninger om naturverdier eller påvirkninger fremkommer i høringsfasen, skal det foretas supplerende vurderinger før videre behandling. For øvrige deler av planområdet vurderes forslaget å være i tråd med overordnet plan og gjeldende reguleringsplan.

Risiko og sårbarhet (ROS)

Det er utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) for detaljregulering Straumen tettsted som en del av planarbeidet, i tråd med plan- og bygningsloven § 4-3 og DSBs veileder. Analysen vurderer både naturgitte og menneskeskapte hendelser innenfor planområdet.

ROS-analysen identifiserer ingen risikoområder i rød kategori. De mest sentrale risikoforholdene ligger i gul kategori og omfatter trafiksikkerhet langs fylkesveg 669, trafikkstøy, havnivåstigning og stormflo, lyng- og gressbrann, samt utrykningstid for brannvesen. Trafiksikkerheten og ulykkesrisikoen for myke trafikanter håndteres gjennom regulering av et sammenhengende gang- og sykkelvegnett, universelt utformede kollektivholdeplasser, fortau og sikre krysningspunkter. Trafikkstøy fra fylkesveien samt forhold i anleggsfasen (støy og støv) håndteres i tråd med retningslinje T-1442/2021. Risiko for stormflo og framtidig havnivåstigning fram mot år 2100 er ivarettatt ved at planbestemmelsene setter krav til laveste tillatte gulvnivå på kote +2,7 og +2,8 for byggverk i sikkerhetsklasse F2 og F3, og kote +1,8 for F1. Risikoen knyttet til lang utrykningstid og lyng-/gressbrann reduseres gjennom sikring av tilstrekkelig

slokkevannsforsyning, gode adkomst- og oppstillingsplasser for brannbiler, samt tilpassede krav til brannsikkerhet og rømning ved institusjoner.

Sårbarhet som følge av planområdets eksponering for fremherskende sørvestlige og nordvestlige vinder ivaretas gjennom krav om at vindforhold skal hensyntas ved utforming av bygninger, uteoppholdsarealer og lekeområder. Automatisk fredede kulturminner videreføres med egne hensynssoner.

ROS-analysen viser at planforslaget er gjennomførbart og håndterbart, forutsatt at identifiserte tiltak gjennomføres i riktig rekkefølge. Risikoforholdene følges opp gjennom plankart, planbestemmelser og krav i byggesak, og rekkefølgebestemmelser sikrer at nødvendige tiltak er på plass før områdene tas i bruk.

Konklusjon

Planforslaget for detaljregulering av Straumen tettsted vurderes å gi et godt og helhetlig grunnlag for videre utvikling av Straumen som bo- og leveområde, lokalt tjenestesenter og helse-, pleie- og omsorgssenter for kommunen. Planen legger til rette for nye boliger, barnehage, videreutvikling av helse- og omsorgsfunksjoner, næringsarealer, havneområde, møteplasser, grønnstruktur og nødvendig teknisk infrastruktur. Dette vurderes å støtte opp under kommunens mål om bolyst, tjenesteutvikling, lokal næringsutvikling og styrking av bygdesentre.

Planforslaget innebærer samtidig enkelte arealmessige endringer sammenlignet med kommuneplanens arealdel og gjeldende reguleringsplaner. Den viktigste negative konsekvensen er knyttet til omdisponering av deler av LNF-areal og nedbygging av registrert kystlynghei, som er en utvalgt naturtype. Full utbygging er opplyst å kunne berøre om lag 45 daa kystlynghei, tilsvarende om lag 15 prosent av den registrerte lokaliteten. Selv om omdisponeringen medfører tap av utvalgt naturtype, vurderes inngrepet som begrenset i omfang sett opp mot planens samlede samfunnsmessige nytte. Det er samtidig lagt vekt på at inngrepsområdet er avgrenset, og at store deler av de berørte grøntarealene sikres som friområde.

Planforslaget vurderes å ivareta sentrale tema som barn og unge, trafikkisikkerhet, støy, stormflo og havnivåstigning, kulturminner, teknisk infrastruktur, universell utforming og beredskap på en tilfredsstillende måte gjennom plankart, bestemmelser og rekkefølgekrav. ROS-analysen viser ingen risikoforhold i rød kategori, og identifiserte risikoforhold vurderes som håndterbare gjennom foreslåtte tiltak.

Kommunedirektøren vurderer samlet sett at planforslaget er tilstrekkelig utredet og at fordelene ved å legge til rette for videre utvikling av Straumen som bo-, tjeneste- og omsorgssenter er større enn de identifiserte ulempene. De mest sentrale utfordringene er knyttet til omdisponering av LNF-areal og tap av kystlynghei. Disse forholdene bør belyses særskilt gjennom høringen før endelig behandling. Kommunedirektøren anbefaler derfor at planforslaget legges ut til høring og offentlig ettersyn etter plan- og bygningsloven § 12-10.

Vedlegg

A20-10 Mulighetsstudie Friområde

Merknadsmatrise sept. 2023 Ilv

Smøla kommune - detaljregulering - reguleringsplan Straumen tettsted - Oversending av arkeologisk fagrapport

Midtgård, S. 2025 - Arkeologisk fagrapport - Reguleringsplan Straumen tettstad
R01 - Straumen tettsted
R02 - Straumen tettsted
Planbeskrivelse Straumen tettsted
Planbestemmelse Straumen tettsted
ROS-analyse Straumen tettsted
Klimagassregnskap