

SAKSUTSKRIFT

Arkivsak-dok. 19/00365-14
Saksbehandler Liliana Ramsing

Planforslag til offentlig ettersyn og høring - 1. gangsbehandling - Reguleringsplan for Singsholmen og Moloen

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Smøla formannskap	11.02.2020	9/20

Smøla formannskap har behandlet saken i møte 11.02.2020 sak 9/20

Møtebehandling**Votering**

Rådmannens innstilling/fastsatte vilkår ble enstemmig vedtatt.

Smøla formanskaps vedtak

I medhold av plan- og bygningslovens § 5-2 og § 12-10 legges planforslag av reguleringsplan for Singsholmen og Moloen, planid: 1573-20180002, ut på høring og første gangs offentlig ettersyn med forbehold om at det foretas følgende endringer/tilpasninger i planforslaget før utlegging:

1. Plankart:

- En flatt sted, egnet for landingsplass for helikopter, må vises på plankartet som hensynsone.
- Bygglinje for den eksisterende bygningen og det planlagte hotellet må vises på plankartet.
- Plassering av fotoskjul bør synliggjøres i plankartet. Videre bør man i bestemmelsene ha en ordlyd om fotoskjul, f.eks. størrelse, bruk, form og plassering.

2. Henviser til følgende tekst i ROS-analyse, side 12:

«Videre anbefales det at når det går ut ekstremvær-varsel til Smøla kommune som krever at de hever sin beredskap, bør kommunen varsle hotellet. Hotellet må da iverksette tiltak iht. bedriftens beredskapsplan og varsle mannskapet på båten som skal bistå i en eventuell evakuering. Ved et slikt varsel vil det kunne være naturlig å orientere gjestene, samt gjennomføre en orientering om hvordan evakuering er tenkt gjennomført. Informasjon om evakuering bør også være tilgjengelig på rommene i likhet med brosjyrer en finner på fly, hurtigbåter og liknende. Kommunen må vurdere om det ved spesielle tilfeller vil være aktuelt å evakuere hele holmen etter et førevar-prinsipp.»

- Smøla kommune har ikke det direkte ansvaret overfor private virksomheter. Teksten ovenfor må fjernes.

- Ved ekstremværsel må aktivitetene på Singsholmen tilpasses eller eventuelt bli stengt.
- Evalueringen av slik fare/farlige omstendigheter er en privat vurdering på stedet, og teksten i ROS-analysen og de tilhørende dokumentene må vise disse framover og drøfte dem.

3. ROS-analysen må følge opp tilbakemeldingen fra Fylkesmannen som skriver: «Det er heller ikke uttalt hvordan Rødvingbrygga, som står på kote 2,5, skal sikres mot stormflo og havnivåstigning.»

4. Planbestemmelsene må si noe om grønnstruktur/friluftsmål, avløpsforurensning og universell utforming. Planbestemmelsene må være i samsvar med plankartet.

5. Henviser til planbestemmelser, kapittel 5.1 *Særlig hensyn til naturmiljø eller kulturmiljø (§ 11-8 c) (H-560)*.

- Begge ordene *ærfuglens* og *svartbakens* bør fjernes, resten beholdes. Bestanden av disse fuglene vil være i bevegelse og evt. ikke lenger oppholde seg på Singsholmen, som en følge av utbygging og turisme. Andre fuglearter, f. eks. terner, kan ta over området. Derfor bør man ikke nevne fuglearten.

6. Henviser til planbestemmelser, kapittel 7.1.4 *Sikkerhet*. Teksten må erstattes med følgende: «Sammen med anmodning om ferdigattest for Rødvingbrygga samt øvrig hotellbygg bak denne, skal beredskaps-planen leveres.»

7. Det må være en bedre beskrivelse av de ønsket bevarte materialene av Rødvingbrygga i planbeskrivelsen.

8. I planbeskrivelsen bør man vurdere sikkerhet ifm. planlegging av de store nye transparente overflatene/glassflatene.

Plankartet og de tilhørende dokumentene må justeres i samsvar med ovenstående endringer før utlegging til offentlig ettersyn. Fristen er satt t.o.m. 28.02.2020.

Planforslag til offentlig ettersyn og høring - 1.gangsbehandling - Reguleringsplan for Singsholmen og Moloen

Rådmannens innstilling/fastsatte vilkår

I medhold av plan- og bygningslovens § 5-2 og § 12-10 legges planforslag av reguleringsplan for Singsholmen og Moloen, planid: 1573-20180002, ut på høring og første gangs offentlig ettersyn med forbehold om at det foretas følgende endringer/tilpasninger i planforslaget før utlegging:

1. Plankart:

- En flatt sted, egnet for landingsplass for helikopter, må vises på plankartet som hensynsone.
- Bygglinje for den eksisterende bygningen og det planlagte hotellet må vises på plankartet.
- Plassering av fotoskjul bør synliggjøres i plankartet. Videre bør man i bestemmelsene ha en ordlyd om fotoskjul, f.eks. størrelse, bruk, form og plassering.

2. Henviser til følgende tekst i ROS-analyse, side 12:

«Videre anbefales det at når det går ut ekstremvær-varsel til Smøla kommune som krever at de hever sin beredskap, bør kommunen varsle hotellet. Hotellet må da iverksette tiltak iht. bedriftens beredskapsplan og varsle mannskapet på båten som skal bistå i en eventuell evakuering. Ved et slikt varsel vil det kunne være naturlig å orientere gjestene, samt gjennomføre en orientering om hvordan evakuering er tenkt gjennomført. Informasjon om evakuering bør også være tilgjengelig på rommene i likhet med brosjyrer en finner på fly, hurtigbåter og liknende. Kommunen må vurdere om det ved spesielle tilfeller vil være aktuelt å evakuere hele holmen etter et førevar-prinsipp.»

- Smøla kommune har ikke det direkte ansvaret overfor private virksomheter. Teksten ovenfor må fjernes.
- Ved ekstremværvarsel må aktivitetene på Singsholmen tilpasses eller eventuelt bli stengt.
- Evalueringen av slik fare/farlige omstendigheter er en privat vurdering på stedet, og teksten i ROS-analysen og de tilhørende dokumentene må vise disse framover og drøfte dem.

3. ROS-analysen må følge opp tilbakemeldingen fra Fylkesmannen som skriver: «Det er heller ikke uttalt hvordan Rødvingbrygga, som står på kote 2,5, skal sikres mot stormflo og havnivåstigning.»

4. Planbestemmelsene må si noe om grønnstruktur/friluftsmål, avløpsforurensning og universell utforming. Planbestemmelsene må være i samsvar med plankartet.

5. Henviser til planbestemmelser, kapittel 5.1 Særlig hensyn til naturmiljø eller kulturmiljø (§ 11-8 c) (H-560).

- Begge ordene *ærfuglens* og *svartbakens* bør fjernes, resten beholdes. Bestanden av disse fuglene vil være i bevegelse og evt. ikke lenger oppholde seg på Singsholmen, som en følge av utbygging og turisme. Andre fuglearter, f. eks. terner, kan ta over området. Derfor bør man ikke nevne fuglearten.

6. Henviser til planbestemmelser, kapittel 7.1.4 Sikkerhet. Teksten må erstattes med følgende: «Sammen med anmodning om ferdigattest for Rødvingbrygga samt øvrig hotellbygg bak denne, skal beredskaps-planen leveres.»

7. Det må være en bedre beskrivelse av de ønsket bevarte materialene av Rødvingbrygga i planbeskrivelsen.

8. I planbeskrivelsen bør man vurdere sikkerhet ifm. planlegging av de store nye transparente overflatene/glassflatene.

Plankartet og de tilhørende dokumentene må justeres i samsvar med ovenstående endringer før utlegging til offentlig ettersyn. Fristen er satt t.o.m. 28.02.2020.

Saksopplysninger

Planområdet og dagens arealbruk



Figur 1: Flyfoto fra Norgebilder (2017) med meldt planområdet innenfor rød linje.

Eiendommen GID 52/87, Bakkaklakken, ble opprettet i 1923, og det ble satt opp ei brygge for saltfiskmottak og et uthus/sjøhus øst for bryggen. Bryggen og sjøhuset har opp gjennom årene blitt benyttet til mottak og bearbeiding av fisk og tare, og anlegg for oppbevaring av sjøbruk. Rundt 1930 ble det anlagt molo på Singsholmen og skjærene østover fra holmen.

Uthuset/sjøhuset er i dag fjernet og bryggen har ikke hatt noen særlig funksjon de siste 20 årene.

Flyfoto viser situasjon anno 2017 for Været, moloen og Singsholmen på Veiholmen. Været er preget av en tett bebyggelsesstruktur med mindre eneboliger, samt småbåthavn og næringsareal i øst. På Singsholmen står det i dag en større brygge (Rødvingbrygga), sør for molo. Moloen skjærer Veiholmen og det gamle fiskeværet mot ytre bølgepåkjenninger.

Eiendomsforhold

Tiltakshaver Seabed AS er eier av eiendommen gnr. 52, bnr. 87 ved moloen på Singsholmen nord for Været på Veiholmen. På eiendommen står Rødvingbrygga, oppført ca. 1927 som saltfiskmottak.

I 2015/2016 erverver tiltakshaver Olsennaustet og Olsenpensjonat på Været, og gjennomfører restaurering og ombygging av bygningene hvor hovedhuset er tilrettelagt for pensjonat/bed and breakfast og naustet blir et flerbruksbygg. Bevertning, overnatting og velvære-/kultur-/naturopplevelsestilbud er i gang fra 2017, i tett samarbeide med lokale og nasjonale opplevelses og reiselivsaktører.

Hensikten med planen

Det er nå ønskelig å sikre arealformål i tilknytning til virksomheten på Været, samt kunne legge til rette tilbud- og aktivitet innenfor spesielt naturbasert opplevelse ute på moloen og i tilknytning til Rødvingbrygga på Bakkaklakken. Dette planlegges å skje i sammenheng med prosjektet «Naturarv Smøla», et prosjekt som utvikles i et tett samarbeid mellom kommunen og private aktører.

Tiltakshaver Seabed AS har i samarbeid med arkitektfirma Biotope utviklet et konsept for videre bruk av Rødvingbrygga i tilknytning til bevertning, hotell/overnatting og velvære-/kultur-/naturopplevelsestilbud på Singsholmen og moloen. I tillegg skal det tilrettelegges for etablering av små fotoskjul på Singsholmen og Moloens østende.

Tiltaket omfatter restaurering og bruksendring av bestående bygning, Rødvingbrygga, og tilbygg for overnatting med 10 sengerom på eiendommen GID 52/87. Resterende arealer på Singsholmen vil omreguleres til friluftsområde. For Singsholmen vil deler av arealformål molo i overordnet plan videreføres for selve moloanlegget.

I tillegg omfatter tiltaket noen små spredte bygninger/skjul beregnet for naturopplevelser, samt tiltak for blant annet tilrettelegging av overnatting, bevertning og turistformål på deler av Været på Veiholmen.

Smøla kommune er grunneier på Singsholmen og øyer/skjær som moloen ligger på. Staten v/ Kystverket har rettigheter knytt til moloen. Nødvendige grunneiertillatelser for etablering av planlagte aktiviteter og bygg må innhentes fra grunn- og rettighetshaverne.

Sjøarealer i tilknytning til Singsholmen vil også avvike fra overordnet plan, da det blant annet vil avsettes arealer til badeområde, hvor formål i overordnet plan er avsatt til havneformål. Sjøarealer

innenfor områdeplan for Været er avsatt til ferdsel, og vil i all hovedsak videreføres i detaljregulering. Grunnet detaljreguleringens avvik fra overordnet plan har Smøla kommune stilt krav til at det gjennomføres en konsekvensanalyse av særskilte tema i planprosessen iht. forskrift om konsekvensutredning §§ 10 og 8.

Saksbehandling av planforslaget

Oppstartsmøte med planfaglig, tiltakshaver og planmyndighet ble avholdt den 23.01.2019.

På vegne av tiltakshaver, Seabed AS, meldte IKON Arkitekt og Ingeniør AS om planoppstart for Singsholmen og deler av Været. Melding om planoppstart ble utsendt per brev til naboer, offentlige instanser og berørte interesser den 06.02.2019 og kunngjort i Tidens Krav lørdag 09.02.2019. I tillegg ble meldingsbrev med tilhørende dokumentasjon tilgjengeliggjort på IKON sine hjemmesider:

www.ikon.as

og Smøla kommunes hjemmesider. Fristen for merknader/innspill til planoppstart ble satt til den 11.03.2019.

Planfaglige krav og føringer/retningslinjer gitt av planmyndighet

Under avholdt oppstartsmøte stilte Smøla kommune følgende krav til det videre planarbeidet for Singsholmen, Moloen og deler av Været:

- Det skal utarbeides konsekvensutredning av tiltak – KU skal gjennomføres uten planprogram jf. forskriftens §§ 8 og 10.
- Gitte rekkefølgekrav til planbestemmelser:
- Godkjent VA-plan før byggetiltak.
- Parkeringsplasser må ha tilstrekkelig kapasitet.
- Krav om godkjent teknisk plan (vei, vann og avløp).
- Tiltak forutsetter utbygging/utbedring av kommunalteknisk anlegg.

Virkninger av planforslaget

Overordnede planer. Gjeldende planer

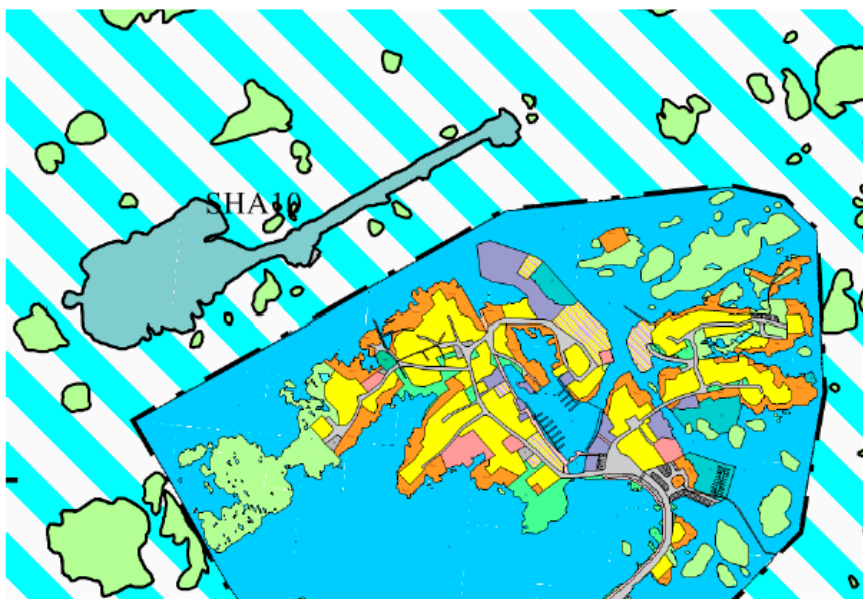
Type:	ID:	Navn:
Kommuneplan	20070007	Kommuneplanen for Smøla 2007-2019
Kommunedelplan	20160004	Sjøområdeplan Smøla kommune
Kommuneplan-forslag	20180001	Kommuneplanens arealdel 2018-2030
Kommuneplan	0008/07	Kommuneplan 2007-2019
Samfunnsdel		
Områdereguleringsplan	20080002	Områderegulering Været

Området Singsholmen og molo er i kommuneplanens arealdel 2007-2019 avsatt til havnformålsområde under viktige ledd i kommunikasjonssystemet. Området er allerede utbygd med moloanlegg og brygge med kai.

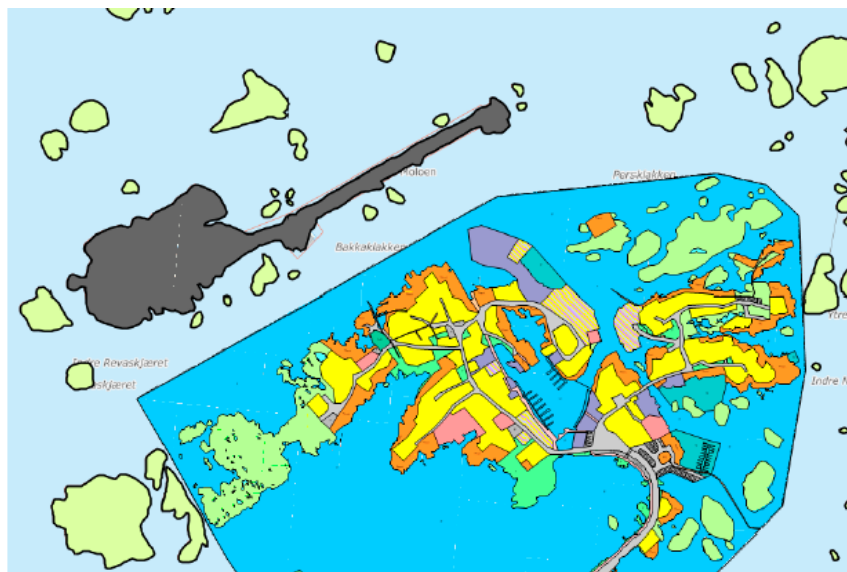
Reguleringsplan viker delvis fra arealformål avsatt i overordnet plan og omfattes av arealformål listet opp i Vedlegg I. Smøla kommune har derfor stilt krav om at det skal utarbeides en konsekvensutredning for tiltak. Konsekvensutredningen skal iht. Smøla kommunes krav, utføres uten fastsettelse av planprogram iht. forskriftens §§ 8 og 10.

Smøla kommune er i slutfasen med sitt arbeid i forbindelse med rullering av ny kommuneplanens arealdel 2018-2030. Arealer i tilknytning til Været vil ved rullering av KPA tas ut fra planen, da område-regulering Været vil være gjeldende.

Planområdets arealer på Singsholmen med tilhørende molo inngår ikke i områdeplanen for Været. Singsholmen er i både gjeldende KPA 2007-2019 og i KPA 2018-2030 (som er under behandling) avsatt til havnarealformål. Område som omfattes av planavgrensningen for reguleringen Singsholmen og moloen inkluderer hele Singsholmen med tilhørende sjøareal og holmer. Selv om det mangler vedtak i den nye kommuneplanens arealdel 2018-2030, som tar arealer på Veiholmen ut fra kommuneplanen, vil område-reguleringen Været være gjeldende med hensyn til mulige adkomstløsninger.



Figur 2: I den kommuneplanens arealdel 2018 – 2030 (1.gangshøring), er Singsholmen med tilhørende molo avsatt til havnarealformål (SHA10).

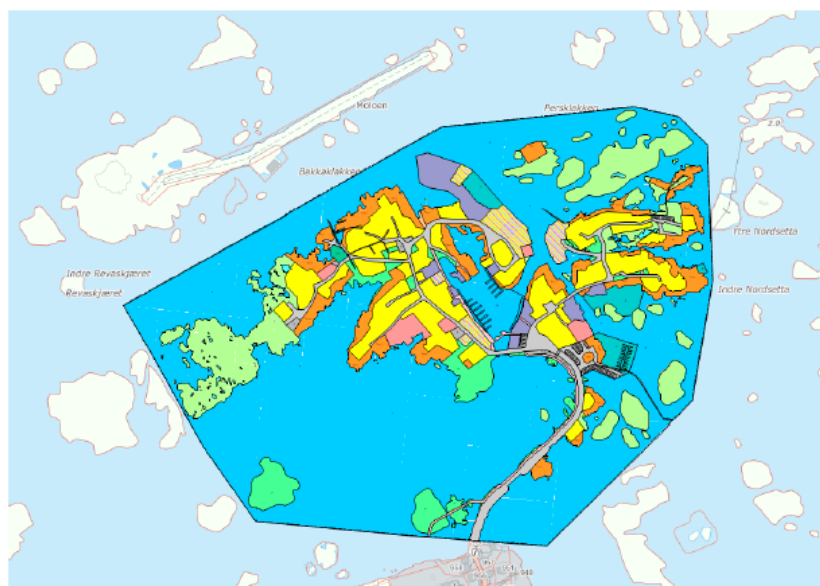


Figur 3: Gjeldende områdeplanen for Været og Sjømrådeplanen med gjeldende KPA. I den gjeldende kommuneplanens arealdel 2007-2019 er Singsholmen med tilhørende molo avsatt til havnarealformål.

Viktige ledd i kommunikasjonssystemet (PBL § 20-4, 1.ledd nr.6)

- Havn - nåværende
- Viktige ledd i kommunikasjonssystemet - nåværende

Områderegulering Været



Figur 4: Områderegulering Været - Veiholmen.

Områdereguleringen for Været, plan ID: 1573 20080002, er vedtatt 28.05.2015.

Foreslått planavgrensning inkluderer også deler av områdereguleringen for Været og går inn Kattavågen og inkluderer arealer sørøst for vågen med Olsennaustet Røbekkhuset.

Berørte arealer er i områdereguleringen for Været avsatt til ferdsel i sjø, vei, parkering, lek, naust, bolig-bebyggelse og friområde.

Planlagt reguleringsformål for detaljregulering for Singsholmen og deler av Været er ikke i samsvar med overordnet plan.

Generelt

Planområdet utgjør et areal på ca.110,2 daa, og utarbeides som detaljregulering med konsekvensutredning. Feltet vil inneholde:

- Hotell/overnatting daa	areal ca.	3,1
- Molo daa	areal ca.	10,6
- Kai/Molo daa	areal ca.	0,2
- Friluftsområde daa	areal ca.	25,2
- Badeområde daa	areal ca.	2,1
- Naturområde i sjø og vassdrag daa	areal ca.	57,1
- Ferdsel daa	areal ca.	11,9

Endring av planavgrensning og plannavn

Tiltakshaver har, som følge av tilbakemeldinger på meldt planoppstart, valgt å trekke arealer inne på Været ut fra reguleringsplan. Reguleringsplan har derfor endret plannavn fra «Singsholmen, moloen og deler av Været» til «Singsholmen og moloen».

Landskap

Planområdet er lokalisert på Singsholmen i tilknytning til Fiskeværet Veiholmen, og preges av et flatt og lavtliggende landskap. Veiholmen består av et sammenhengende øylandskap, bestående av tett bebyggelse, helt nord i Smøla kommune.

Singsholmen, karakteriseres også av en ca. 440 m lang molo som strekker seg øst fra Singsholmen, over holmer og skjær. Den lange moloen like utenfor og parallelt med bebyggelsen på Været markerer en sikring mot storhavet, og gir trygg seilingsled og havneområder innenfor.

Planlagt nybygg på Singsholmen vil plasseres på påler i bakkant av eksisterende brygge. Utbyggingen vil derfor gi minimalistiske terrenginngrep på holmen, da byggets fotavtrykk på bakken vil begrenses til punkt plassering av pålene og dermed ikke kreve sprengning og fyllinger for å tilpasse terrenget til bygget.

På moloens sørøstliggende side vil det etableres en ny flytebrygge/brygge, for å gi en alternativ adkomst-mulighet til Singsholmen i forbindelse med dårlig vær. Videre vil det også etableres en brygge for anløp av gjester i tilknytning til Rødvingbrygga.

Stedets karakter

Singsholmen og Været på Veiholmen karakteriseres av to ulike kvaliteter. Singsholmen karakteriseres av moloens horisontale linjeføring og Rødvingbryggas dominerende størrelse som bryter med det horisontale. Sett fra de nord-vestlige områdene fra Været, fremstår Rødvingbrygga med dette som et fondmotiv for været.

Det gamle fiskeværet på Veiholmen karakteriseres av den tette trehusbebyggelsen med åpne rom mellom bebyggelsen, samt tilhørende vegkonstruksjoner med broer som kobler Fiskeværet til Smøla.

Planlagt nybygg på Singsholmen vil utføres med et arkitektonisk uttrykk som gjenspeiler vår tids arkitektur og teknologi, bestående av rette linjer og søylekonstruksjoner. Med denne utformingen vil bygningen fungere som en kontrast til småhusbebyggelsen på Fiskeværet og Rødvingbrygga på Singsholmen. Den arkitektoniske stilen på nybygget bryter med tradisjonell byggeskikk for kystbebyggelse. Bygningens horisontale orientering vil jobbe med å forsterke moloens horisontale karakter, hvor bruk av materialer og farger vil være et uttrykk for vår tids arkitektur. Nybyggets fasade mot Rødvingbrygga vil utformes med nøytrale fargenyanser som skal gjenspeile fargene i sjøen og himmelen i alle slags typer vær. På denne måten ønsker arkitekt i Biotope å fremme Rødvingbrygga med å lage en nøytral bakgrunn. Taket på nybygget kan tilrettelegges for rekreasjonsområde, dog slik at det ikke blir synlige installasjoner fra Været.

Videre ønsker tiltakshaver å jobbe med å forsiktig lyssette Rødvingbrygga, uteområde og vannspeilene som beskrevet i kapittel 4. Dette gjør at Rødvingbrygga også vil være synlig fra Været, også på nattetid. I tillegg vil deler av uteområdet og vannspeilet bli belyst for gjester som tilbringer kvelden på Singsholmen og moloen. Det er viktig at lyssetting iht. kystverkets retningslinjer, slik at belysning ikke forstyrrer seilingsleden.

Bryggas rolle som fondmotiv kan med riktig og god lyssetting, forsterkes også når det er mørkt.

Moloen Landskapshotell (BH)

Rødvingbrygga skal settes i stand og gis nye funksjoner i tilknytning til hotellvirksomheten. Bak eksisterende brygge er det planlagt oppført et nybygg på ca. 40 x 10 meter. Nybygget skal oppføres på påler bak Rødvingbrygga.

Reguleringsplan avsetter også områder for etablering av nybygg på holmene to av holmene sør for molo og øst for Rødvingbrygga (BH_02 og BH_03). Adkomst til disse vil løses via gangbru fra molo til utbyggingsområde. Arkitektonisk utforming skal samsvare med det arkitektoniske uttrykket til nybygget bak Rødvingbrygga. Bygningskonstruksjon kan med fordel settes på påler eller lignende konstruksjoner.

Ny bebyggelse skal ha lik orientering som Rødvingbrygga og eksisterende bebyggelse på Været.

Landbruk-, natur og friluftsmål samt reindrift

Friluftsområde (LF)

Holmene på hver side av molo, sammen med flere mindre holmer i tilknytning til Singsholmen settes av til friluftsområde. På hver ende av molo er det avsatt bestemmelsesområder innenfor regulerte friluftsområder. I bestemmelsesområdene skal det tillates å sette opp små fotoskjul. Fotoskjulene skal samtidig som å gi turister ly for være og vind, fungere som mulige evakueringspunkt for hotellet i nødsituasjoner. Grunnet evakueringsfunksjon, skal fotoskjulene oppføres i robuste materialer og dimensjoneres for å tåle stormflo og bølger opp til kote 4,3 meter.

Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandssone

Badeområde (VB)

Innenfor arealer i sjø, øst og vest for Rødvingbrygga settes av til Badeområde i sjø. Tiltak i sjø og i tilknytning til strandssone, som fremmer bruken av arealet til gitt formål, skal være tillatt. Dette gjelder også flytende badstu, stupebrett og badestige osv.

Innenfor formålsområde ønsker tiltakshaver en forsiktig lyssetting av vannspeilet.

Naturområde i sjø og vassdrag (NV)

Arealformål videreføres fra overordnet plan. Innenfor arealformål forventes det friferdsel av småbåttrafikk lik dagens situasjon.

Innenfor formålsområde i arealene mellom Singsholmen mot nord og de nærmeste holmene/skjærene, ønsker tiltakshaver å benytte seg av en forsiktig lyssetting av vannspeilet. Lyssettingen vil gi visuelle kvaliteter fra rom med nordvendte vindusflater. Samtidig vil ikke belysningen være synlig fra Været.

Ferdsel (VFE_01 og VFE_02)

Det er avsatt arealer for ferdsel i sjø i tilknytning til arealformål for hotell/overnatting samt i tilknytning til molo og friluftsområde LF_02. Innenfor arealformål legges hovedferdselen for å frakte turister fra Været og over til Singsholmen og Moloen.

Innenfor arealformål skal det etableres kai, brygge, flytebrygge eller annen tilsvarende konstruksjon, for å sikre anløpsområder. Opparbeidelse av anløpsområder vil medføre etablering av moringer innenfor arealformål VFE_01 og VFE_02. Etablering av kai/brygge/flytebryggeanlegg innenfor VFE_01 skal legges i tilknytning til BH_01. Innenfor VFE_02 vil brygge/flytebrygge legges mellom SK/Molo og LF_02.

Tilrettelegging av to anløpsområder er for å sikre at hotellet vil være tilgjengelig for beredskap, også i dårlig vær og tung sjø. Planlagt flytebryggaanlegg øst på molo er ytterligere skjermet for dominerende bølge- og vindretninger.

Det skal sikres trappefri landgang innenfor minst én av anløpsområdene.

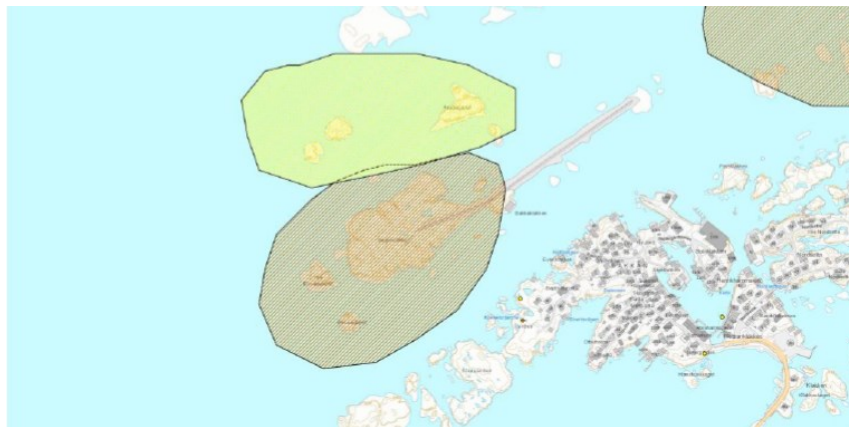
Innenfor arealformål skal det også etableres gangbru mellom arealformål BH_02 og BH_03 samt gangbru mellom molo og BH_02/-03.

Forholdet til kravene i kapitel II Naturmangfoldloven

Kapittel II, § 4, uttrykker mål om å ivareta mangfoldet av naturtyper innenfor deres naturlige utbredelses-område og med det artsmangfoldet og de økologiske prosessene som kjennetegner den enkelte natur-type. Målet er også at økosystemers funksjoner, struktur og produktivitet ivaretas så langt det anses rimelig.

Singsholmen inngår iht. Miljødirektoratets databaser i et større hekkeområde for ærfuglen og svartbaken. Ærfuglen og Svartbaken regnes som arter av stor forvaltningsinteresse. I tillegg inngår arealer i tilknytning til Tjeldskjæret, ca. 150 meter fra Rødvingbrygga på Singsholmen, i hekkeområde for makrellternen.

Makrellternen regnes som en truet art i Norge. Berørte områder er i plan avsatt til hensynssone *Bevaring av naturmiljø (H-560)*.



Figur 5: Registrerte hekkeområder for truede arter og arter av stor forvaltningsinteresse. Kilde: GISlink.no

Rekreasjonsinteresser/rekreasjonsbruk

Singsholmen benyttes i dag i en viss grad til friluftsliv. Vest for bryggen ligger en vik med sandbunn som benyttes til bading og rekreasjon i godt sommervær.

Arealer i tilknytning til nybyggets vinduer mot nord, vil trolig oppleves privatiserende, dersom det ikke gjennomføres arkitektoniske tiltak for å motvirke dette (innsyn til soverom). Utover dette ønsker tiltakshaver at allmennheten i tillegg til hotellets gjester skal ønske å bruke området og de fasiliteter som rødvingbrygga vil by på, til rekreasjon. Med etablering av brygge/flytebryggeanlegg/fortøyningsmuligheter vil tiltakshaver øke innbyggernes tilgjengelighet til Singsholmen og moloen for rekreasjon. Etablering av fotoskjul i friluftsområdet på Singsholmen, vil også øke muligheten for å bruke området til ulike typer rekreasjon.

Kulturminner og kulturmiljø

Planområdet ligger like utenfor det gamle fiskeværret på Veiholmen. Det gamle fiskeværret inngår i en egen verneplan, fastsatt i områdeplanen for Veiholmen. Planområdet med Singsholmen og Moloen inngår ikke i Smøla kommunes fastsatte verneplan, eller Møre og Romsdal fylkeskommunes delplan for kulturminner.

Fylkeskommunen har gitt tydelige signaler til Smøla kommune og tiltakshaver at fylket likevel anser Singsholmen, moloen og Rødvingbrygga som en viktig del av bygningsmiljøet på Været.

Ikon AS har på vegne av Seabed AS utarbeidet en egen konsekvensutredning som vurderer tiltakets konsekvens for Rødvingbrygga og moloen som et kulturminne samt som en del av et større bygningsmiljø/kystmiljø.

Konsekvensutredning for kulturminner og kulturmiljø viser at tiltak innenfor planområdet ikke har innvirkning på kulturminneverdiene i bygningsmiljøene inne på Været, da tiltak ikke medfører fysiske endringer i bygningsmiljøene på Været. Rødvingbrygga som enkeltminne, inngår ikke i et større bygningsmiljø. Med tiltak vil Rødvingbrygga settes i stand og sikres for ettertiden og fremdeles kunne fremstå som et fondmotiv sett fra Været, da ny bebyggelse vil legges bak og et stykke mot Øst for Rødvingbrygga. Regulerte takhøyder på maks kote 9 meter og 7,5 meter vil heller ikke utfordre Rødvingbryggas dominerende silhuettvirkning på Moloen ettersom Rødvingbrygga fremdeles vil være det høyeste punktet på Singsholmen med topp møne på kote 10,3 meter. For ytterligere informasjon om tiltakets innvirkning på områdets kulturminneverdier, vises det til KU-rapport: Konsekvensanalyse for Kulturminne og Kulturmiljø, dat. 17.11.2019.

Barns interesser

Barnefamilier er ikke innenfor tenkt målgruppe for landskapshotellet. Det vil derfor ikke være behov for særskilt tilretteleggelse av lekearealer i tilknytning til hotelldriften på Singsholmen. Arealer som allerede i dag brukes av innbygger (også av barnefamilier) til bading og rekreasjon skal bevares, og eventuelt i større grad tilrettelegges for bruk.

Sosial infrastruktur

Planlagt hotell/overnatting på Singsholmen satser på kvalitet fremfor kvantitet og retter seg derfor mot en betalingssterk kundegruppe. Hotellets satsning mot målgruppe, og tilbud om spesielle opplevelser mot røffere værforhold og rikt fugleliv, vil legge grunnlag for helårsdrift av hotellet. Helårsdrift og aktivitet vil være viktig for lønnsomheten og sysselsettingen innenfor reiselivet på Veiholmen og i Smøla kommune.

Universell tilgjengelighet

Universell utforming skal sikres ved trappefri landgang ved inn- og utfart fra Singsholmen og Veiholmen.

Trafikkforhold. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Adkomst og parkering

Det er ingen veitilknytning til planområdet. Parkering vil derfor løses utenfor planområdet og hotellgjester sammen med betjeningen vil fraktes til og fra planområdet med båt eller på andre hensiktsmessige måter.

Eksisterende vegnett og parkeringer innenfor Været er svært trangt og presset, da særlig i turistsesongen. Tiltakshaver ønsker i samråd med Smøla kommune å finne en god parkeringsløsning utenfor Været. Parkeringsplass bør ha god tilgjengelighet til videre båttransport. Hotellets gjester skal benytte seg av parkeringsmuligheter som etableres utenfor Været.

Molo

Avsatte arealer for molo sikrer videreførelse av moloens funksjon. Moloformålet er tilgjengelig via sjø fra begge sider, slik at fremtidig vedlikehold er sikret.

Kai/Molo

Innenfor arealformål VFE_02 avsettes det arealer til kai/molo i tilknytning til eksisterende molo og planlagt anløpsområde mot LF_02 i nordøst. Kai/Molo etableres oppå grunne i tilknytning til eksisterende Molofot.

Dersom det regnes full dekning på hotellet, med tilhørende arbeidspersonell, vil hotellvirksomheten ha behov for en dekningsgrad på minimum 12 parkeringsplasser. I tillegg er det ønskelig at parkeringsplasser skal ha tilgang til flytebrygge for å enkelt kunne frakte hotellets gjester fra parkeringsplass og ut til Singsholmen med båt.

Ikon AS legger frem følgende tre mulige alternativer for å løse parkeringsbehovet utenfor Været, som aktuelle:

1. Hotranklakken

Ved ytterkanten av det gamle fiskeværer, på Hotranklakken, kan eksisterende parkeringsplass ved Hotranklakken utvides for å gi en større parkeringsdekning. Iht. overordnet plan og gjennomstrømninger i sjø, er utvidelsesmulighetene på Hotranklakken noe begrenset. Fordelen med Hotranklakken som fremtidig parkeringsløsning er sittebenker under tak hvor man kan sitte og vente på skyss. Hotranklakken er samtidig i umiddelbar nærhet til småbåthavna med etablert flytebrygge og landgang med universell utforming for enkel og hensiktsmessig å skyss gjester over til Singsholmen og moloen.

2. Veiholmen barnehage

Det er også muligheter for utvidelse av parkeringsplass på den tomten i tilknytting til barnehagen. Parkeringsløsning her vil kreve mer logistikk i tilknytning til å skyss hotellgjestene over til Singsholmen, via småbåthavna da det ikke vil være mulig å få gjestene over i båt ved parkeringsplass.

3. Værken

Et tredje alternativ vil være å benytte det gamle bruddet «Værken» til parkering. Allerede oppgruset arealer gir en parkeringsdekning til ca. 30 biler. Sjødybde i tilstøtende strandarealer gjør det også mulig å tilrettelegge for flytebrygge i tilknytning til parkeringsarealer, for båttransport av hotellgjester. Ulempen med å legge gjesteparkeringen til Værken er avstanden til Været.

Teknisk infrastruktur. Vann- og avløpsanlegg

Vannforsyning - brannvann

Vannforsyningen til Veiholmen og Været skjer fra Smøla Vannverk med god og betryggende kvalitet. Forsyningskapasiteten er tilstrekkelig med hensyn til drikke- og forbruksvann, men brannvannskapasiteten er dårlig.

Vannforsyningen til bebyggelsen på Singsholmen planlegges etablert via 63 mm sjøledning over Singsundet med tilknytning til vannverkets hovedledning på Bakkan. Behov for lokal hydrofortank på Singsholmen for å sikre tilstrekkelig vanntrykk kan være nødvendig, dette utredes nærmere i VA-plan.

Større mengder slokkevann må skaffes fra sjøvann. For å legge til rette for tidliginnsats ved brann bør virksomheten etablere lokal brannpumpe for sjøvann og brannslanger ved bebyggelsen på Singsholmen. Rutiner for øving og bruk av lokalt slokkeanlegg bør inngå i bedriftens drifts- og beredskapsplan, jfr. rekke-følgebestemmelse.

Ved evt. krav om sprinkleranlegg i hotellbebyggelse kan tilstrekkelig mengde sprinklervann sikres ved å etablere sprinklervanntank med pumpe på Singsholmen i tillegg til forsyningen fra nettet. Alternativt kan benyttes sjøvannsbasert sprinkleranlegg.

Brannkonsept (sikkerhet ved brann) for bebyggelsen og aktiviteten skal iht. TEK17 og brannloven utarbeides i tilknytning til søknad om byggetillatelse og bruksendring. Brannkonseptet vil fastsette nødvendige tekniske og administrative krav til sikring av personell og bebyggelse.

Kloakk

Flere løsninger for kloakkering vil være mulige:

- Pumpe urensset kloakk til slamavskiller på været
- Lokal slamavskiller med lokalt utslipp.

Løsning med pumping av urensset kloakk via ledning over Singssundet til enkel eller felles slamavskiller på Været legges til grunn. Slamavskiller på Været plasseres slik at den enkelt kan nås med tømmebil, og med tilknytning til felles kloakkledning/kommunalt anlegg med godkjent utslipp til sjø. Løsning vil inngå i VA-plan for Singsholmen.

Havnivåstigning og stormflo

Det foreligger en vurdering av stormflo med havnivåstigning, utarbeidet av Multiconsult, i forbindelse med utarbeidelse av områdeplanen for Veiholmen. Multiconsults rapport for bølge- og havnivåstigning tar utgangspunkt i sikkerhetsklasse F2. Denne sikkerhetsklassen omfattes av hotell og boliger og vil derfor være dimensjonerende for Singsholmen også. Vurderingene som er utført er for selve været. Samtaler med lokalbefolkningen tilsier at vurderingene også er overførbare til Singsholmen.

Sannsynlig oppskyllingshøyde i strandlinjen, iht. Multiconsults vurderinger, er 4,3 meter. Dersom ny bygning i tilknytning til hotellvirksomheten prosjekteres til å ligge under kote 4,3 iht. sikkerhetsklasse F2, må bygningen dimensjoneres/utføres for å tåle å delvis ligge under vann. Rødvingbrygga på Singsholmen, ligger i dag under kote 4,3. Nye funksjoner som skal legges til brygga, må derfor tilpasses forventet havnivå -stigning. Første etasje på Rødvingbrygga må med dette utformes slik at den tåler å til dels stå under vann. For ytterligere informasjon vedrørende forventet havnivåstigning vises det til vedlagt ROS-analyse.

Innkommende innspill/merknader og innsigelser til kunngjort planoppstart:

Under meldingsperioden mottok IKON Arkitekt og Ingeniør AS, på vegne av tiltakshaver, totalt 10 merknader og innspill til planoppstart. To av innspillene/merknadene kom fra berørte naboer og 8 fra berørte sektormyndigheter og organisasjoner.

1. Kristiansund Brann- og redningstjeneste, melding sendt vis e-post, datert 13.02.2019

Kristiansund Brann- og redningstjeneste har følgende punkter som vil vurderes ved endelig godkjenning av planforslag:

- *Slukkevannmengde (ferskvann) og trykk. Dimensjonering til springing.*
- *Flere slukkevannsuttak på holmen med tanke på vindretninger. Baseres utvendig slokking på sjøvann, bør pumpe installeres.*

- Båtslipp/kran i nærhet for utsetting av båt fra brannvesenet. Alternativt må nevnte flåte være tilgjengelig for redningsmannskap 24/7 uten væreforbehold.
- Begrensinger og ekstra risiko for brannmannskapene med tanke på vind og bølger.
- Tilkomst på holmen med tanke på brannbåt/ambulansebåt.
- Oppstillingsplass til utrykningskjøretøy på «fastlandet». Går ut fra at P-plass dimensjoneres for minimum to lastebiler, i tillegg til nødvendig plass til personbiler.

Tiltakshavers kommenter

- Tilstrekkelig tilgang og løsning for slukkevann sikres iht. overordnet VA-løsning beskrevet i kapittel 5.13 Teknisk infrastruktur.
- Det etableres to muligheter for anløp til Singsholmen og moloen. Anløp nr. 2 er i le for fremherskende vind- og bølgeretninger.
- Oppstillingsplass for brannbiler skal være tilgjengelig på avsatte bussholdeplasser ved Hottranklakken /båthavna.

Rådmannens vurdering

De mottatte merknadene i uttalelsene fra Kristiansund Brann- og redningstjeneste er tilstrekkelig bearbeidet av forslagsstiller.

2. Kystverket, brev datert 21.02.2019

Arealer i sjø er i Sjøområdeplan for Nordmøre nedfelt som kombinerte arealer under hovedfanen Bruk og vern av sjø og vassdrag, og forventes videreført i kommende KPA.

Plantiltak har vesentlige virkninger for statlige anlegg, installasjoner og ansvarsforhold. Reguleringen må innrette seg til statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen (FOR-2011-03-25-335). Planen må innrettes slik at intensjonen bak tidligere overordnet plan beholdes og at den samfunnsmessige påvirkningen følger de spor kommuneplanens arealdel legger til rette for.

Konsekvensutredningen må svare ut virkningen av endret bruksorientering på Singsholmen.

Kystverket varsler mulig innsigelse dersom nevnte nasjonale og regionale interesser ikke ivaretas i plan. Det er viktig at plantiltaket etablerer et fundament for etablering av hotell/overnatting i tilknytning til et samferdselsanlegg. Kystverket rår til at det benyttes kombinasjonsformål og bestemmelser for å sikre en god kombinasjonsløsning for å sikre Singsholmens eksisterende formål i fremtidig arealformål.

Tiltak, bygninger og etableringer i sjø krever egne tillatelser iht. havne- og farvannslovens § 28, da området tiltakene foreslås etablert i, er del av den statlige fiskerihavnen på Veiholmen.

Kystverket ber generelt om at det blir tatt hensyn til trygge og farbare sjøareal. Kystverkets interesser er hovedsakelig å ivareta sikker fremkommelighet på sjø samt ivareta intensjonen med statens investeringer. Eventuelle planformål på tvers av kystverkets forvaltningsinteresser på dette området vil gi innsigelse til plan.

Vurderinger omkring samfunnssikkerhet og forurensningsfare knyttet til ulykker/uhell i de tilstøtende sjøområdene med påfølgende konsekvenser for næringsinteresser, samfunn og natur skal utredes i ROS-analyse. En analyse må vise endret arealbruks innvirkning på omgivelsene samt hvordan omgivelsene vil påvirke arealbruken i planområdet. ROS-analysen skal også omfatte vurdering i tilknytning til stormflo og ekstrem sjøgang og hvordan disse vil påvirke nyetableringene og omgivelsene.

Tiltakshavers kommenter

- Molofunksjon er sikret i plan.
- Virkninger av endret bruk av Singsholmen er redegjort og vurdert i planbeskrivelse og ROS-analyse.
- Vurderinger omkring samfunnssikkerhet og forurensningsfare knyttet til ulykker/uhell er ivaretatt i ROS-analysen.

Rådmannens vurdering

De mottatte merknadene i uttalelsene fra Kystverket er tilstrekkelig bearbeidet av forslagsstiller.

3. Nabo GID 52/55, brev datert 21.02.2019

Viktig at tiltak ikke går på bekostning av allemannsretten på Moloen og Singsholmen. Det er viktig for fastboende, og ivaretakere av kystkulturarven at friheten som følger med å bo ute i havgapet blir ivaretatt.

De siste årene har det blitt økende trafikk over Været. Det er trangt om plassen med smale veger og biler som står på kryss og tvers. Parkeringssituasjonen gjør det vanskelig for folk å ferdes og biler å komme frem. Fastboende har i dag problemer med å få parkert egne biler og dagens trafikksituasjon oppleves som både belastende og utrygg, særlig i sommersesongen. Ber om at parkering i tilknytning til hotell-virksomheten legges utenom Været, for å unngå økt trafikk i et allerede smalt og kaotisk trafikkbilde. Viser til Hottranklakken som er anvist til parkering for å hindre at alle dagsturistene parkerer langs gatene i Været.

Tiltakshavers kommenter

- Allemannsretten sikres i plan ved avsatte friluftsområder. Med etablering av to mulige anløpsmuligheter på Singsholmen, vil Singsholmen og moloen i større grad være tilgjengelig for innbyggerne.
- Parkering i tilknytning til hoteldriften skal løses utenfor Været.

Rådmannens vurdering

- De mottatte merknadene i uttalelsene fra nabo GID 52/55 er tilstrekkelig bearbeidet av forslagsstiller.
- Allemannsretten støttes gjennom friluftsloven (LOV-1957-06-28-16 med de siste endringene fra 01.01. 2018).

4. Møre og Romsdal fylkeskommune, brev datert 06.03.2019

Fylkeskommunen viser til de kulturfaglige innspillene gitt Smøla kommune den 01.06.2018 i forbindelse med tidligere dispensasjonssøknad i samme sak. Fylkeskommunen står fast ved de kulturfaglige innspillene som ble gitt den 01.06.2018: «Fylkeskommunen viser til tidligere kontakt med eier av brygge angående tilskudd til istandsetting av pilarene og kaia på brygga. Fylkeskommunen var også da åpne for en bruksendring av brygga, som vil medføre bygningsmessige endringer og eventuelt tilbygg, for å greie å bevare en bygning som ikke lengre tjener sin opprinnelige funksjon.

Selv om fylkeskommunen er innforstått med at bruksendringer gir bygningsmessige endringer, anser ikke fylkeskommunen mottatt utkast for løsning som modent for realitetsbehandling og hadde ønsket å kunne gi flere uformelle innspill til utforming, før prosessen ble formalisert.

Hele moloen (Singsholmen) og holmene ut til Hauggjegla fyr inngår i regional delplan for kulturminner som ble vedtatt i fylkestinget i 2015, og definert som regionalt verdifullt. Den regionale kulturminneverdien på området gjør at videre utvikling på og rundt Bakkaklakken må skje med bevaring av dette kulturmiljøet som premiss. Verneverdien gjelder ikke bare selve brygga, men også hvordan nye tiltak vil virke inn på det tradisjonelle kulturmiljøet. Fylkeskommunen anser det derfor som nødvendig å behandle og vurdere bruks-enderingen og ombygginga av brygga samt nybygget samla som ett prosjekt.

Kulturvernperspektivet innebærer at omfanget av utbygging vil være gjeldende. Med hensyn til vernet av kulturmiljøet anser fylkeskommunen det som at ti dobbeltrom å kunne være ei øvrig akseptabel ramme for utbygging.

Rødvingbrygga er et blikkfang og landemerke sett fra Været. Fylkeskommunen anser det viktig som at brygga fremdeles vil være den dominerende bygningen i dette bildet. Normalt vil fylkeskommunen råde til at nybygg i situasjoner som dette tar opp i seg hovedformen til den eksisterende, tradisjonelle bebyggelsen. Fylkeskommunen er likevel ikke avvisende til at et nytt bygg får en selvstendig form med egen karakter, men synes fremlagt forslag får en dominerende plass i det samlede bildet. Fylkeskommunen foreslår at en også vurderer å løse rombehovet med flere mindre bygninger, fremfor det store ny-/ tilbygget. Noe som vil være en bedre løsning for kulturmiljøet. Fylkeskommunen skisser bla. opp en løsning med et selvstendig nybygg inne på berget nord for brygga, hvor det tidligere har stått et sjøhus/ trandamperi, så lange størrelse og volum er underordnet Rødvingbrygga. Fylkeskommunen er positiv til tenkt bruk av materialer og fargevalg på tilbygg, men ønsker at tilbygget får en mykere form – mer tilpasset et fysisk uttrykk for vær- og vindpåkjenningene i området. Iht. skisserte endringer på Rødvingbryggas konstruksjon og eksteriør, oppfordrer fylkeskommunen til tett dialog i utforming av både nytt og gammelt bygg.

Fylkeskommunen har ingen merknader til planlagt bruksendring til Olsennaustet, da Olsennaustet ikke omfattes av verneplanen og bruksendring vil sikre bygningen på en god måte.»

Reguleringens arealer på Veiholmen må drøfte forholdet til gjeldende reguleringsplan.

NTNU Vitenskapsmuseet varsler om marine kulturminner. Fylkeskommunen rår derfor til en avklaring med museet angående mulig befarung av berørte sjøarealer.

Tiltakshavers kommenter

- *Singsholmen inngår ikke i en vernesone, eller i vernelistene for Møre og Romsdals regionale delplan for kulturminner. Singsholmen og Molo inngår heller ikke som en del av Riksantikvarens fredningsvedtak av Hauggjegla fyr.*
- *Det er gjennomført en egen KU for kulturminnetema, som vurderer det samlede tiltaket og dets virkning på kulturminneverdier innenfor planområdet og influensområde.*
- *Det er gjennomført møte med fylkeskommunen, IKON og arkitekt i Biotope. Nybyggets arkitektur tilpasses iht. de tilbakemeldinger fylkeskommunen kom med under møtet, se vedlagt notat fra arkitekt.*
- *Arealer på Været er tatt ut av plan.*
- *Berørte sjøareal er synliggjort i kart.*

Rådmannens vurdering

De mottatte merknadene i uttalelsene fra Møre og Romsdal fylkeskommune er tilstrekkelig bearbeidet av forslagsstiller.

5. Fylkesmannen i Møre og Romsdal, brev datert 07.02.2019

Tiltaket samsvarer ikke med overordnet plan. Fylkesmannen viser ellers til merknader gitt i tilbakemeldinger til dispensasjonssøknad gitt i brev dat. 05.06.2018: «Fylkesmannen er i utgangspunktet positiv til tiltaket som sikrer videre bevaring av Rødvingbrygga.

Anbefaler en reguleringsprosess for å blant annet sikre god medvirkning.

Singsholmen og skjærene rundt er registrert som lokalt viktige yngelområder for ærefugl (NT) Hotellplanene vil ikke være i direkte konflikt med hekkeområdene, men vil skape mer ferdsel på holmen.

Fugler skal ikke forstyrres i hekketiden. Det er viktig at tiltakshaver regulerer ferdselen slik at det blir tatt nødvendig hensyn til hekketiden.

Fylkesmannen er kritisk til plassering av bygg på kote 3,1 iht. stormflo og havnivåstigning, da foreliggende rapporter setter kote 4,3 som minimum for bygg innenfor sikkerhetsklasse F2. Det er heller ikke uttalt hvordan Rødvingbrygga, som står på kote 2,5, skal sikres mot stormflo og havnivåstigning.

Fylkesmannen savner en vurdering av slokkevann og kapasitet i ROS-analyse. Av hensyn til besøkendes trygghet, mener fylkesmannen at dette først og fremst skal sikres gjennom fysiske tiltak, deretter ved rutiner og drift. Videre må hotellet ha en beredskapsplan som jevnlig øves inn og oppdateres.»

Tiltakshavers kommenter

- Registrerte yngelområder for ærefugl er sikret i plan med hensynssone og egne bestemmelser.
- Bygningskonstruksjonene konstrueres til å tåle å stå under vann. Nybygget settes også opp på påler, slik at «normale» stormbølger kan gå under bygningskonstruksjonen.
- Slokkevannskapasitet er ivaretatt i ROS og overordnet VA-løsning i kapittel 5.13.
- Løsninger for personsikkerhet er ivaretatt i ROS- og plan.
- Det skal etableres en sikkerhetsline a la Via Ferrata, som fysisk tiltak for å sikre personsikkerheten. Sikkerhetslinen skal gå mellom hotellbygg og fotoskjul-konstruksjoner, som også skal fungere som tilrettelagte rømningsområder.

Rådmannens vurdering

De mottatte merknadene i uttalelsene fra Møre og Romsdal fylkeskommune er tilstrekkelig bearbeidet av forslagsstiller.

Det settes krav til følgende:

- Plassering av fotoskjul bør synliggjøres i plankartet. Videre bør man i bestemmelsene ha en ordlyd om fotoskjul, f.eks. størrelse, bruk, form og plassering.
- ROS-analysen må følge opp tilbakemeldingen fra Fylkesmannen angående Rødvingbrygga, som skal sikres mot stormflo og havnivåstigning.

6. Statens Vegvesen, brev datert 08.03.2019

Statens vegvesen er positive til krav om godkjenning av parkeringsareal før igangsettelse. Dimensjonene til vegsystemet bør vurderes ut fra forventet trafikk. Innenfor området bør det også legges til rette for myke trafikanter på en god og trafiksikker måte.

Tiltakshavers kommenter

Arealer på Været er tatt ut av plan. Parkering til hotellvirksomheten løses utenfor Været.

Rådmannens vurdering

Den mottatte merknaden i uttalelsene fra Statens Vegvesen er tilstrekkelig bearbeidet av forslagsstiller.

7. NVE (Norges Vassdrags- og Energidirektorat), brev datert 11.03.2019

Ved oppstart og planarbeid anbefaler NVE bruk av veiledere og verktøy utarbeidet av NVE. Dersom plan-forslag berører NVEs saksområder innenfor flom-, erosjon- og skredfare eller allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann og anlegg for energiproduksjon, skal NVE ha tilsendt planen ved offentlig ettersyn. Plandokumentene må tydelig vise hvordan de ulike interessene er vurdert og innarbeidet i planen.

Tiltakshavers kommenter

Hensyn til stormflo er sikret i plan. Tiltak berører ellers ikke interesseområder hos NVE.

Rådmannens vurdering

De mottatte merknadene i uttalelsene fra NVE (Norges Vassdrags- og Energidirektorat) er tilstrekkelig bearbeidet av forslagsstiller.

8. Nabo GID 52/12, brev datert 11.03.2019

Mener avsatt areal for hotellformål er uforholdsmessig stort i forhold til eksisterende eiendom det er tenkt å bygge hotell på. Formålsendring fra friområde og havn til hotellvirksomhet vil endre fremtiden til Moloen betraktelig. Det kan åpne opp for andre uønskede tiltak som utbygging av rorbuer i samme område.

Reagerer på at det foreslås bygg i strandsonen, når det fra sentrale myndigheter er gitt flere signaler om at den liberale praksisen rundt bygging i strandsone må legges om.

Moloen er i dag et friområde. Ved etablering av hotell vil man i større grad kvie seg for å gå i land, dersom man ikke er betalende gjest.

Moloen er verneverdig, og står for en alternativ fortelling om Norge som nasjon. En kollektiv investering da fiskeriene hadde gode utsikter og hele landet skulle tas i bruk. Moloen er en del av fortellingen om hva Veiholmen er og kan innlemmes i en større nasjonal fortelling.

Den eksisterende naturkvaliteten på Veiholmen og Moloen gir et attraktivt landskapsbilde med hav og himmel, hvor moloen med utsynet bak er et yndet fotoobjekt for turistene. Den lange linjen og overblikket man får over moloen vil med tiltak endres drastisk.

Endringer i og rundt Kattavågen vil også gi en betraktelig endret karakter av området. Dette er i utgangspunktet kommunens og dermed innbyggernes eiendommer som man fraskriver seg til én aktør. Her vil man kunne åpne opp for kommersielle aktiviteter som i utgangspunktet ikke er ønsket. Å fylle igjen deler av vågen ved Evenklakken for å lage parkeringsplasser er i seg selv et stort inngrep, som går imot den allmenne konsensus om at parkering skal skje utenfor været. Tilkomst og kjøreveger er heller ikke dimensjonert i forhold til økende trafikk.

Oppføring av et moderne bygg som i utgangspunktet har strenge verneverdige interesser og fasadeforskrifter, setter et sterkt signal og presedens. Kommunikasjon mellom kommune og innbyggere på Været er allerede i dag ganske anstrengt i forhold til hva som tillates oppført eller ikke.

Nabo stiller seg også kritisk til bruk av illustrasjon på planlagt hotellbygg, og hvorvidt den gir et korrekt bilde på hva som faktisk vil komme og hvordan den reelle visuelle virkningen vil være. Trekker frem Munchmuseet i Oslo som et eksempel på forskjellen mellom illustrasjoner og ferdig bygg. Nabo frykter for at nybygg vil være mer dominerende, fremtredende og større enn hva illustrasjoner gir inntrykk av.

Nabo stiller seg positiv til tiltak som er gjort på Olsens Pensjonat og Røbekkhuset, som gir sengeplasser til feriegjester i sommersesongen.

Tiltakshavers kommenter

- *Formålsområder er mer finmasket til sammenligning med meldte arealer.*
- *Det er avsatt arealer til friluftsområder som skal sikre den frie ferdselen på Singsholmen og moloen. Arealet vil også gjøres mer tilgjengelig for allmuen med etablering av to anløpsmuligheter på område, som gjør det enklere å komme i land.*
- *Arealer inne på Været er tatt ut av plan.*
- *Det er gjennomført en egen konsekvensutredning for berørte verneverdier for moloen.*

Rådmannens vurdering

De mottatte merknadene i uttalelsene fra Nabo GID 52/12 er tilstrekkelig bearbeidet av forslagsstiller.

9. NTNU Vitenskapsmuseet, brev datert 14.03.2019

Dersom reguleringsplanen åpner for inngrep i sjø i form av mudring eller annen graving, utfylling, moringer eller annet må det påregnes at NTNU Vitenskapsmuseet kan komme til å kreve en marinarkeologisk befaring på stedet. Krav om befaring vil være avhengig av planens endelige art og omfang. Erfaring viser at det vil være hensiktsmessig å avvente eventuelle marinarkeologisk befaring til planforslag ligger til 1.gangs offentligettersyn, av hensyn til kostnader. Om ønskelig, er det mulig å gjennomføre marin-arkeologiske undersøkelser på et tidligere stadium.

Vitenskapsmuseet ber om at tiltak i sjø representerer reelle behov og at tiltakene med materialbruk og dimensjoner blir nøye beskrevet, samt kommer tydelig frem i kartmaterialet.

Tiltakshavers kommenter

Tiltak i sjø er vist i plankart.

Rådmannens vurdering

- Tiltak i sjø er bedre vist i det reviderte mottatte plankartet, datert 11.01.2020.
- I planbestemmelsene eller lignende, bør det fremgå at NTNU Vitenskapsmuseet er høringsinstans i forbindelse med tiltak i sjø. Tiltak i sjø kan f. eks. være flytebrygge, kai, molo osv.

10. Veiholmen velforening, brev datert 13.03.2019

Singsholmen og Bakkaklakken er et viktig friluftsliv- og rekreasjonsområde for fastboende og turister. Moloen brukes også som badeplass. Tiltak må derfor ikke være til hinder for fortsatt fri ferdsel på moloen. Planbestemmelser må sikre allmennheten fri ferdsel til moloen og Singsholmen.

Velforeningen mener at minst mulig kommunal grunn reguleres til hotell- og turistformål.

Utenom brygga og hotellbygget bør det ikke åpnes opp for større bygg enn eventuelle mindre fotoskjul eller lignende.

Velforeninga er bekymret for den trafikale situasjonen. Trafikken gjennom Været bør reduseres heller enn å tilrettelegges for økning. Minimalt med trafikk vil oppleves som positivt for både turister og fastboende.

Naustarealet øst for Olsennaustet er allerede regulert. Velforeningen stiller spørsmålsteget ved hensikten med å inkludere dette arealet i ny plan.

Tiltakshavers kommenter

- Allmennhetens tilgang til Singsholmen og molo sikres i offentlig formål på både ferdselsområde i sjø, friluftsområde og regulert molo. Allmennhetens tilgang til arealet bedres ved etablering av flytebrygge-anlegg som forenkler landgang til molo og Singsholmen.
- Avsatte areal til hotell og overnatting er redusert. Nybygg innenfor arealformål BH_02 og BH_03 vil være i mindre dimensjoner enn brygga og nybygget bak brygga.
- Trafikk til Været søkes regulert utenfor selve Været. Tiltak skal derfor ikke medføre økt trafikk inn til selve Været.
- Meldt arealer på Været er tatt ut av plan.

Rådmannens vurdering

De mottatte merknadene i uttalelsene fra Veiholmen velforening er tilstrekkelig bearbeidet av forslags-stiller.

- Allemannsretten støttes gjennom friluftslivsloven (LOV-1957-06-28-16 med de siste endringene fra 01.01. 2018).

Vurdering

Redigering av planforslaget ble gjort iht. innkommende høringsuttalelser og i dialog med forvaltnings-myndigheter og ivaretar nødvendige hensyn.

Rådmannen anbefaler at planforslaget legges ut på høring og første gangs offentlig ettersyn.

Vedlegg

Planbeskrivelse_Rev_13012020
Bestemmelser_Rev_11012020
ROS_analyse_rev_11012020
Plankart_11012020
KU_Konsekvensanalyse_Kulturminne_Kulturmiljø_17112019
Moloen_Landskapshotell_innspill_fra_arkitekt

Oppstartsmøtet_reguleringsplan_Singsholmen_Moloen_Været _23012019
Kystverkets _uttalelse _21022019
Fylkeskommunes _uttalelser _06032019
Statens vegvesens _uttalelse _08032019
Fylkesmannens _uttalelse _07032019
Innspill_fra_Hilde_Rognskog_08032019
Melding_om_planoppstart_Singsholmen_Moloen_06022019

RETT UTSKRIFT
DATO 13.februar.2020