



Reguleringsplan med KU: SINGSHOLMEN OG MOLOEN

Gnr. 52, Bnr. 6, 87 og 419

Planid: 1573-20180002

PLANBESKRIVELSE:

19.11.2019

Revisjon: 13.01.2020

Revisjon: 20.03.2020

BESTEMMELSER:

19.11.2019

Revisjon: 11.01.2020

Revisjon: 16.03.2020

Tiltakshaver:

Seabed AS

Ansvarlig Planlegger:

IKON Arkitekt og Ingeniør AS
v/Anne Marie E. Valderaune
Tlf: 95 07 88 17



Innholdsfortegnelse

1.0	Innledende Opplysninger og Formålet med Reguleringen	3
1.1	Gjeldende planer	3
2.0	Planoppstart	5
2.1	Planfaglige krav og føringer gitt av planmyndighet	5
2.2	Melding og kunngjøring om igangsatt regulering med planprogram	5
2.3	Innspill og innkommende merknader til meldt planoppstart	6
3.0	Dagens arealbruk	12
4.0	Reguleringsplanen	13
4.1	Generelt	13
4.2	Endring av planavgrensning og plannavn	13
4.3	Bebyggelsen	13
4.4	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	14
4.5	Landbruk-, natur og friluftsmål samt reindrift	14
4.6	Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandssone	14
4.7	Reguleringsformål	15
5.0	Virkninger av planforslaget	16
5.1	Overordnede planer	16
5.2	Landskap	16
5.3	Stedets karakter	16
5.4	Kulturminner og kulturmiljø	17
5.5	Forholdet til kravene i kap II Naturmangfoldloven	17
5.6	Rekreasjonsinteresser/rekreasjonsbruk	18
5.7	Trafikkforhold	18
5.8	Barns interesser	20
5.9	Sosial infrastruktur	20
5.10	Universell tilgjengelighet	21
5.11	Strømforsyning – Energibehov/energibruk	21
5.12	Jordressurser/landbruk	21
5.13	Teknisk infrastruktur	21
5.14	Grunnforhold	22
5.15	Forurensing og miljøaspektet	22
5.16	Havnivåstigning og stormflo	22
5.17	Økonomiske konsekvenser for kommunen	23
5.18	Konsekvenser for næringsinteresser	23
6.0	Avveining av virkninger	24

VEDLEGG

- Planbestemmelser dat. 19.11.2019, revidert 16.03.2020
- Plankart dat. 19.11.2019, revidert 11.01.2020
- ROS-analyse – Singsholmen og Moloen, dat. 16.10.2019, revidert 20.03.2020
- Konsekvensanalyse (KU) - Kulturminner og Kulturmiljø: Singsholmen og Moloen, dat. 17.11.2019
- Konsekvensutredning kulturmiljø – verdikart, dat. 04.11.2019
- Notat, Moloen landskapshotell – innspill fra arkitekt, oktober 2019
- Notat, Beredskap, dat. 14.10.2019
- Notat, Parkering, dat. 15.10.2019

1.0 Innledende Opplysninger og Formålet med Reguleringen

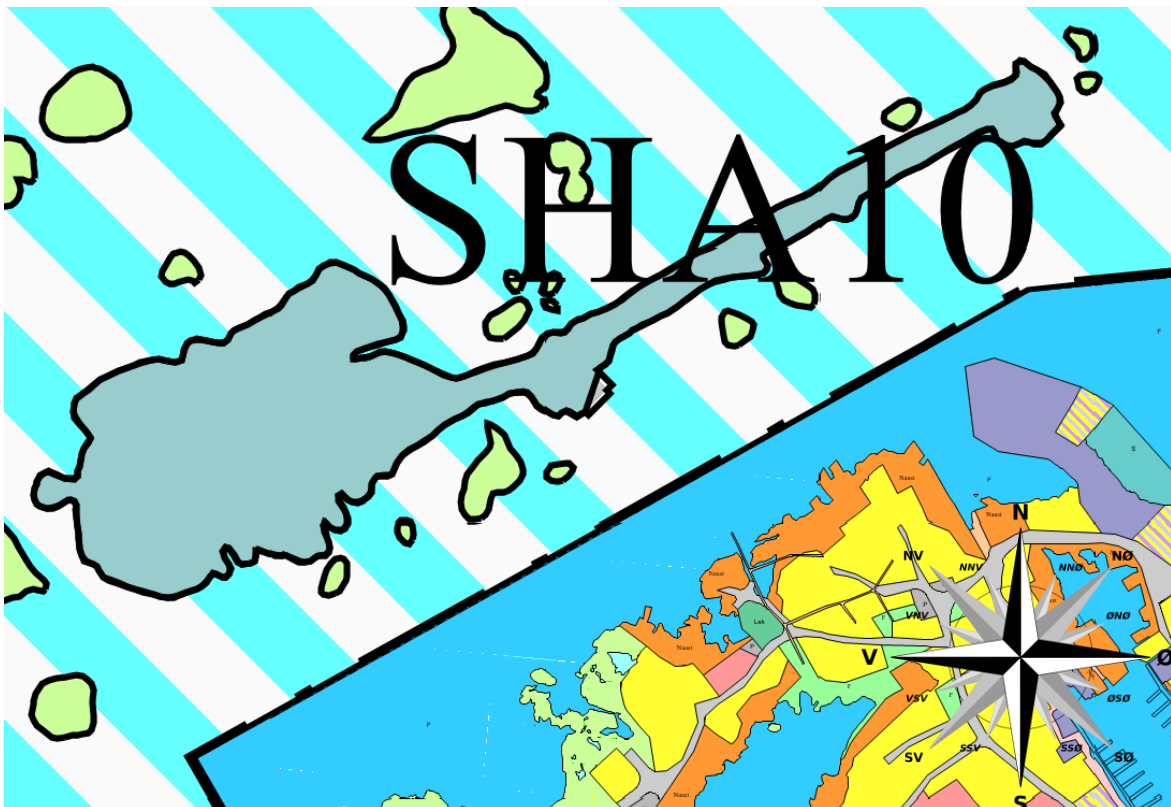
Reguleringsplanen omfatter eiendommene: Gnr. 52, Bnr. 6,87 og 419 og er lokalisert på Veiholmen, nord i Smøla kommune.

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.

1.1 Gjeldende planer

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

Smøla kommune er i sluttprosedyrene i rullering av ny kommuneplan for Smøla kommune 2018 – 2030. Arealer i tilknytning til Været vil ved rullering av KPA tas ut fra plan, da Områderegulering Været vil være gjeldende.



Figur 1: Gjeldende områdeplan for Været og Sjøområdeplan med gjeldende KPA

Planområdets arealer på Singsholmen med tilhørende molo inngår ikke i Områdeplan for været. Singsholmen er i både gjeldende KPA (2007-2019) og i KPA (2018-2030) som ligger til behandling, avsatt til moloformål.

Område som omfattes av planavgrensningen for reguleringen Singsholmen og moloen inkluderer hele Singsholmen med tilhørende sjøareal og holmer.

Selv om det er manglende vedtak i ny KPA, som tar ut arealer på Veiholmen fra kommuneplanens arealdel, vil Områdereguleringen Været være gjeldende av hensyn til mulig adkomstløsninger.

Bestemmelser som følger av gjeldende Kommuneplan for Smøla 2007 – 2019

- Rullering av reguleringsplan for Været må ikke svekke vernet av fiskeværbebyggelsen

Føringer som følger av Kommuneplan for Smøla kommune 2018 – 2030

- Været er tatt ut som område i ny KPA, da Områderegulering er gjeldende
- Arealer i sjø utenfor været følger Sjøområdeplan for Smøla kommune

Føringer som følge av Sjøområdeplan for Smøla kommune

- Sjøarealer i tilknytning til Singsholmen er i overordnet Sjøområdeplan avsatt til havneformål
- Sjøarealer i tilknytning til været er ikke inkludert i Sjøområdeplan, da disse dekkes av Områderegulering været

Føringer som følge av Kommuneplan 2007-2019 Samfunnsdel

Smøla kommune har i motsetning til den generelle trenden i fylket med en jevn befolkningsvekst hatt en jevn nedgang i folketallet siden mellomkrigsårene. De siste par årene har kommunen likevel opplevd en stans i folketallsnedgangen. I kommunens gjeldende samfunnsdel er det et sterkt fokus på at næringsutvikling og etablering av arbeidsplasser vil være avgjørende for å skape et stabilt samfunn, hvor opprettholdelse av folketallet er avgjørende.

- Smølas skjærgård og de mange øyene trekkes frem som godt egnet for friluftsliv, jakt og turisme. Reiselivsnæringen vil i stor grad satse på å bearbeide de naturgitte betingelsene
- Reiselivsnæringen er en voksende næring på Smøla og kommunen anser at reiselivsnæringen fremdeles har store utviklingspotensialer

Målsetning i kommuneplanens samfunnsdel

- Smøla skal i 2020 ha et stabilt, variert og verdiskapende næringsliv på naturens premisser
- Videreutvikle natur og kulturbasert reiseliv

Statlige og Regionale Planretningslinjer

Planforslaget forholder seg til følgende statlige- og regionale planretningslinjer:

- Statlige og regionale planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
- Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen
- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging i kommunene
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen
- Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging
- Regional delplan for kulturminner av regional og nasjonal verdi

2.0 Planoppstart

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

2.1 Planfaglige krav og føringer 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
 - o Godkjent VA-plan før byggetiltak
 - o Parkeringsplasser må ha tilstrekkelig kapasitet
- Krav om godkjent teknisk plan (Veg, vann og avløp)
- Tiltak forutsetter utbygging/utbedring av kommunalteknisk anlegg

2.2 Melding og kunngjøring om igangsatt regulering med planprogram

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.

Frist for merknader/innspill til planoppstart ble satt til den 11.03.2019

Smøla kommune
Melding oppstart regulering Singsholmen, Moloen og deler av Været



Iht. Plan- og bygningsloven § 12-8 gis det melding om oppstart regulering for Singsholmen, Moloen og deler av Været.

Reguleringen skal legge til rette for bevertning, overnatting og velvære-/kultur-/naturopplevelsestilbud

For ytterligere informasjon om planarbeidet, se www.ikon.as

Uttalelse til det forestående planarbeidet sendes til IKON Arkitekt og Ingeniør AS, Hauggata 12-14, 6509 Kristiansund N **innen 11.03.2019.**

Spørsmål kan rettes til:
 Anne Marie E. Valderaune,
 Tlf: 95 07 88 17 - E-post: anne@ikon.as



Figur 2: Kunngjøringsannonse i Tidens Krav. På trykk lørdag 09.02.2019

2.3 Innspill og innkommende merknader til meldt planoppstart

Under meldingsperioden mottok IKON Arkitekt og Ingeniør AS, på vegne av tiltakshaver, totalt 9 merknader og innspill til planoppstart. 2 av innspillene/merknadene kom fra berørte naboer og 7 fra berørte sektormyndigheter og organisasjoner.

Hvem	Merknad/innspill	Tiltakshavers kommentar
Kristiansund Brann- og redningstjeneste	<u>E-post dat. 13.02.2019:</u> Kristiansund Brann- og redningstjeneste har følgende punkter som vil vurderes ved endelig godkjenning av planforslag: - Slukkevannmengde (ferskvann) og trykk. Dimensjonering til springing. - Flere slukkevannuttak på holmen med tanke på vindretninger. Baseres utvendig slokking på sjøvann, bør pumpe installeres. - Båtslip/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/anbulansebåt - Oppstillingsplass til utrykningskjøretøy på «fastlandet». Går ut fra at p-plass dimensjoneres for minimum to lastebiler, i tillegg til nødvendig plass til personbiler.	Tilstrekkelig tilgang og løsning for slukkevann sikres iht. overordnet VA-løsning beskrevet i kap.5.13 <i>Teknisk infrastruktur</i>. 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.
Kystverket	<u>Brev dat. 21.02.2019:</u> 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 forvaltninga v 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.	Molofunksjon er sikret i plan. Virkninger av endret bruk av Singsholmen er redegjort og vurdert i plabeskrivelse og ROS-analyse. Vurderinger omkring samfunnssikkerhet og forurensningsfare knyttet til ulykker/uhell er ivaretatt i ROS-analysen.

	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-analyse skal også omfatte vurdering i tilknytning til stormflo og ekstrem sjøgang og hvordan disse vil påvirke nyetableringene og omgivelsene.	
Nabo GID 52/55	<u>Brev dat. 21.02.2019:</u> 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 ivarettatt. 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 hotellvirksomheten 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.	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 allmuen. Parkering i tilknytning til hoteldriften skal løses utenfor Været.
Møre og Romsdal fylkeskommune	<u>Brev dat. 06.03.2019:</u> 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: <i>«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.»</i>	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

	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 bruksendringen 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.	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.
--	--	---

	<i>Fylkeskommunen har ingen merknader til planlagt bruksendring til Olsennaustet, da Olsennaustet ikke omfattes av verneplanen og bruksendring vil sikre bygningen på en god måte.»</i> 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 befaringsareal av berørte sjøarealer.	
Fylkesmannen i Møre og Romsdal	<u>Brev dat. 07.02.2019:</u> Tiltaket samsvarer ikke med overordnet plan. Fylkesmannen viser ellers til merknader gitt i tilbakemeldinger til dispensasjonssøknad gitt i brev dat. 05.06.2018: <i>«Fylkesmannen er i utgangspunktet positiv til tiltaket som sikrer videre bevaring av Rødvingbrygga. Anbefaler en reguleringsprosess for å blant annet sikre god medvirkning.</i> <i>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.</i> <i>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.</i> <i>Fylkesmannen savner en vurdering av slokkevann og kapasitet i ROS-analyse.</i> <i>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.»</i>	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 ivarettatt i ROS og overordnet VA-løsning i kap. 5.13 Løsninger for personsikkerhet er ivarettatt i ROS- og plan. Det skal etableres en sikkerhetsline ala Via Ferrata, som fysisk tiltak for å sikre personsikkerheten. Sikkerhetslinen skal gå mellom hotellbygg og fotoskjul-konstruksjoner, som også skal fungere som tilrettelagte rømningsområder.
Statens Vegvesen	<u>Brev dat. 08.03.2019:</u> 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.	Arealer på været er tatt ut av plan. Parkering til hotellvirksomheten løses utenfor været.

NVE (Norges Vassdrags- og Energidirektorat)	<u>Brev dat. 11.03.2019:</u> Ved oppstart og planarbeid anbefaler NVE bruk av veiledere og verktøy utarbeidet av NVE. Dersom planforslag 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.	Hensyn til stormflo er sikret i plan. Tiltak berører ellers ikke interesseområder hos NVE.
Nabo: GID 52/12	<u>Brev dat. 11.03.2019:</u> 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. Tilkost 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.	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.

	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.	
NTNU Vitenskapsmuseet	<u>Brev dat. 14.03.2019:</u> 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 offentliggjøring, av hensyn til kostnader. Om ønskelig, er det mulig å gjennomføre marinarkeologiske 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.	Tiltak i sjø er vist i plankart.
Veiholmen velforening	<u>Brev dat. 13.03.2019:</u> Singsholmen og Bakkaklakken er et viktig frilufts- 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.	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 flytebryggeanlegg 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.

3.0 Dagens arealbruk



Figur 3: 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, sør for molo. Moloen skjermer Veiholmen og det gamle fiskeværet mot ytre bølgepåkjenninger.

4.0 Reguleringsplanen

4.1 Generelt

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

Feltet vil inneholde:

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

4.2 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».

4.3 Bebyggelsen

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.

Ved bruk av store glassflater skal glassflater sikres mot sammenstøt og fall iht. gjeldende teknisk forskrift (per dags dato TEK17 § 12-17) om vindu og andre glassfelt. Sikring ved bruk av personsikkerhetsrute opp til gitt høyde reduserer både faren for at ruten knuser med at glassflater skal tåle en gitt motstand. I tillegg vil bruk av personsikkerhetsrute minimere fare for personskader på eventuelle bruddflater på glasset ved at det oppstår et ufarlig brudd.

Tiltakshaver ønsker å jobbe med en lyssetting av Rødvingbrygga, slik at den også vil være synlig når det er mørkt.

4.4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Adkomst og parkering

Det er ingen vegtilknytning 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, fortrinnsvis på Hottranklakken.

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

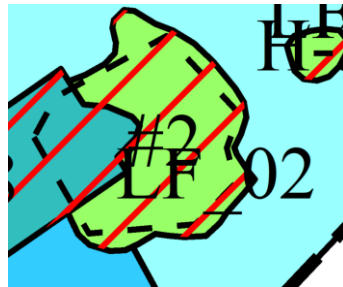
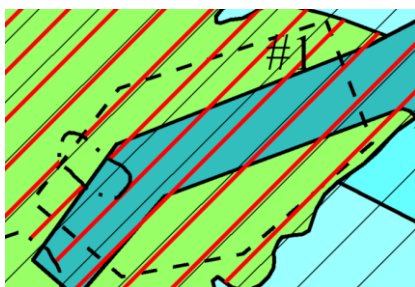
Innenfor arealformål VFE_02 avsettes det arealer til kai/molo i tilknytning til eksisterende molo og planlagt anløpsområde mot LF_02 i nordøst. Kai/Molo etableres oppå grunne i tilknytning til eksisterende Molofot.

4.5 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 **dimensjoneres iht. forskrift om tilfluktsrom for dimensjonering av areal §§ 14 og 15 med dimensjonerende grunnlag på 0,6 m² per person. Fotoskjul skal også oppføres i robuste materialer og dimensjoneres for å tåle stormflo og bølger opp til kote 4,3 meter.**

Fotoskjulenes plassering fremgår av bestemmelsesområde #1 og #2 i plankart.



Figur 4: Tenkt plassering av fotoskjul innenfor bestemmelsesområde #1 og #2

4.6 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 etc.

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_02I. 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 flytebryggeanlegg 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.

4.7 Reguleringsformål

Området foreslås regulert til:

Planloven § 12-5:

1. Bebyggelse og anlegg
 - Hotell/overnatting
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
 - Molo
 - Kai/Molo
5. Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift
 - Friluftsområde
6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone
 - Badeområde
 - Naturområde i sjø og vassdrag
 - Ferdsel

Planloven § 12-6:

- Hensynssone – Bevaring naturmiljø
- Faresone - Flom

5.0 Virkninger av planforslaget

5.1 Overordnede planer

For Singsholmen vil deler av arealformål molo i overordnet plan videreføres for selve moloanlegget. Arealer tilknyttet eiendommen GID 52/87 – Rødvingbrygga, vil reguleres til hotell/overnatting. Resterende arealer på Singsholmen vil omreguleres til friluftsområde.

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 (FOR2018-06-21-854) §§ 10 og 8. For ytterligere informasjon, se kapittel 1.1 *Gjeldende planer*.

5.2 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 punktplassering 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 adkomstmulighet til Singsholmen i forbindelse med dårlig vær. Videre vil det også etableres en brygge for anløp av gjester i tilknytning til Rødvingsbrygga.

5.3 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 kap. 4. Dette gjør at Rødvingbrygga også vil være synlig fra Været, også på nattestid. 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.

5.4 Kulturminner og kulturmiljø

Planområdet ligger like utenfor det gamle fiskeværet på Veiholmen. Det gamle fiskeværet 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.

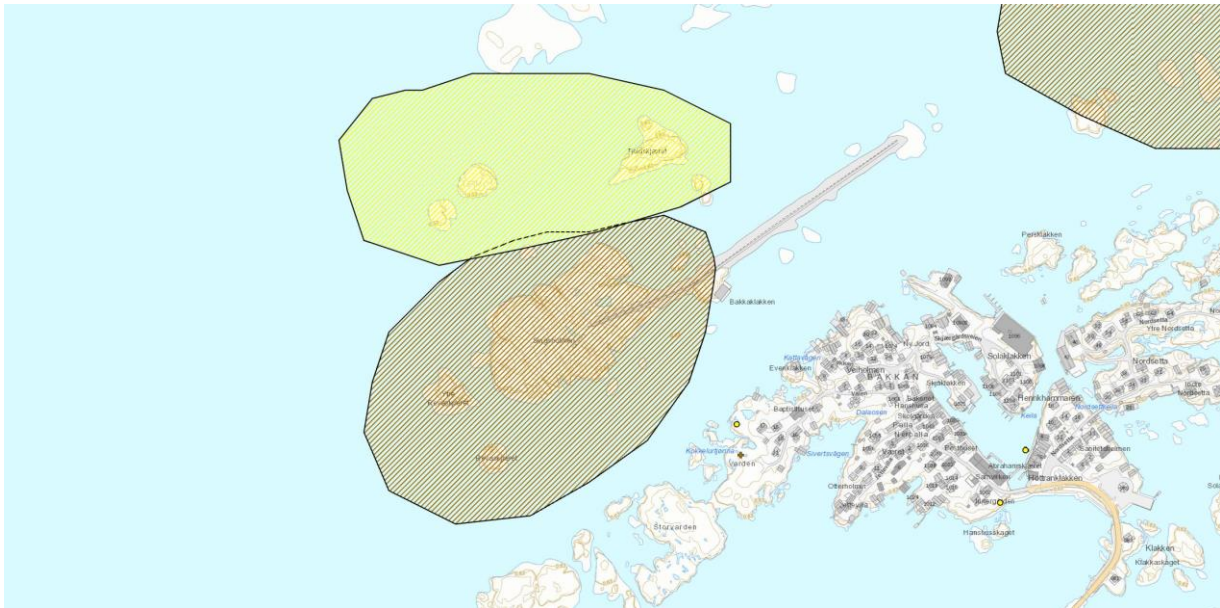
Fylkeskommunen har gitt tydelige signaler til Smøla kommune og tiltakshaver at fylket likevel anser Singsholmen, moloen og Rødvingbrygga som en viktig del av bygningsmiljøet på Været.

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 området kulturminneverdier, vises det til KU-rapport: Konsekvensanalyse for Kulturminne og Kulturmiljø, dat. 17.11.2019.

5.5 Forholdet til kravene i kap II Naturmangfoldloven

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



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

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)*.

5.6 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 allmuens 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.

5.7 Trafikkforhold

Det er i dag stor turisttrafikk inn til Veiholmen og det gamle fiskevær. Med smale veier, stor andel av gateparkering og lite tilrettelagte fotgjengerfelt, er det utfordrende situasjoner for fastboende og myke trafikanter. Den trafikale situasjonen på Veiholmen er særlig presset under høysesongen, da det er store tilstrømninger av turister. Dagens trafikale situasjon er også et problem som Smøla kommune ønsker å finne alternative løsninger for.

Med etablering av hotell/overnatting på Singsholmen, ønsker tiltakshaver å tilrettelegge for en helårsbasert turistvirksomhet. En helårsbasert turistvirksomhet på Singsholmen vil medføre økt trafikk til Veiholmen, både innenfor og utenfor turistsesongen.

Det er ønskelig at hotellets parkeringsplasser legges utenfor det gamle fiskeværrets trange gater.

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 fiskeværret, 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 allerede opparbeidete sanitæranlegg med 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. Barnehagetomten

Det er også muligheter for utvidelse av parkeringsplass på den gamle barnehage tomten ved Veidholmen skole. 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 manglende sanitæranlegg samt avstanden til Været.

Også under utbyggingsfase vil byggematerialer og arbeidere transporteres med båt.

5.8 Barns interesser

5.9 Sosial infrastruktur

20

5.10 Universell tilgjengelighet

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

5.11 Strømforsyning – Energibehov/energibruk

Det er ikke etablert strømforsyning til området i dag. Tiltakshaver vil undersøke muligheten for benyttelse av solcelleløsninger for å dekke energibehovet med benyttelse av solenergi.

Strømforsyning vil eventuelt kunne skje fra Nordmøre Energiverk via strømkabel over Singssundet. Det bør etableres felles trase med VA-ledninger. Egned trasé for strømforsyning og VA-ledninger avklares i byggesak.

5.12 Jordressurser/landbruk

Landbruksinteresser vil ikke bli berørt av tiltak.

5.13 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 Singssundet 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 sløkkevann 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 sløkkeanlegg bør inngå i bedriftens drifts- og beredskapsplan, jfr. rekkefølgebestemmelse.

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 Singsundet 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.

5.14 Grunnforhold

Planområdet er ikke dekket av NGUs kartdatabaser. Flyfoto over planområdet viser derimot at planområdet består av arealer med bart fjell og stedvis tynt dekke. Grunnforholdene vurderes derfor til å være stabile fjellgrunn på land.

Det er ikke registrert radon innenfor planområdet. Sannsynligheten for forekomst av radon er iht. NGUs databaser for radon, moderat til lav.

5.15 Forurensing og miljøaspektet

Forurensing

Det har ikke tidligere foregått aktiviteter i området som kan ha generert forurensning innenfor planområdet.

Ved allerede etablert småbåthavn, er det per i dag anløp av båter. Ved økt aktivitet fra havneanlegget med transport til og fra Singsholmen, vil det generere en økt risiko for akutte og uforutsette forurensing.

Om mulig skal farlig gods tas opp av forurenser. Kristiansund brannvesen, som ansvarlig organ for forurensningsberedskap skal raskt kontaktes for vurdering av situasjon og tiltak. Om det vurderes som nødvendig vil Kristiansund brannvesen iverksette lokalt beredskap med lenser og andre verktøy for oppsamling og hindring av spredning av utslipp.

Miljøsertifisering:

Prosjektet ønsker å ha en offensiv tilnærming til miljøsertifiseringsordninger som f.eks. miljøfyrtårn, som gjør bærekraft konkret og lønnsomt. Slike sertifiseringsordninger vil gi prosjektet konkurransefortrinn innen reiselivsnæringen, ettersom viktige tiltak kan hensyntas allerede i planleggingsfasen.

5.16 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 havnivåstigning. 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.

5.17 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Det er et stort behov for å løse trafikk- og parkeringssituasjonen på Veiholmen og inne på selve fiskeværret. Smøla kommune er i gang med utarbeidelse av en løsning for parkeringsplass utenfor værret, som skal avlaste trafikksituasjonen for fastboende på Veiholmen. Det legges opp til at hotell-/overnattingsvirksomheten på Singsholmen skal benytte seg av denne parkeringen for å holde bilparken på Veiholmen i tilknytning til virksomhetens aktiviteter nede. Da dagens trafikksituasjon på Veiholmen allerede krever en løsning som reduserer turisttrafikken inne på værret, er det også av kommunal og politisk interesse å etablere en egnet parkeringsplass utenfor Værret. Tiltakshaver ønsker å gå i dialog med kommunen om en snarlig løsning av parkeringsplasser.

Realisering av planlagte reiselivs- og opplevelsestilbud vil tiltrekke seg besøkende og gi nye arbeidsplasser og potensielt økte skatteinntekter for kommunen.

Tiltaket vil utgjøre et viktig tilbud under prosjektet *Naturarv Smøla*.

5.18 Konsekvenser for næringsinteresser

Planlagt reiselivs- og opplevelsesvirksomhet på Singsholmen og Moloen vil representere en nyskapning innenfor denne næringen på Smøla. Tiltaket har en satsning på helårsbasert turistaktivitet og da også innenfor firma-konferanser etc. Større bredde innenfor overnattingstilbud, økt turisme og aktivitet utenfor dagens turistsesong på Veiholmen er noe som vil gagne den øvrige næringsvirksomheten på Veiholmen og Smøla.

6.0 Avveining av virkninger

Det er gjort gjennomgående vurderinger av plantiltakets innvirkninger på interesseområder innenfor planområdet og planområdets nærområde. Med grunnlag i de vurderinger som er gjort i kapittel 5 samt i vedlagt ROS-analyse og Konsekvensutredning, konkluderes det med at summen av fordelene som følger av den planlagte utviklingen og reguleringen er større enn ulempene.

20.03.2020

Anne Marie E. Valderaune
Arealplanlegger

IKON Arkitekt og Ingeniør AS