

**SAKSUTSKRIFT**

Arkivsak-dok. 21/00896-47  
Saksbehandler Tom Reidar Høibjerg

**Sluttbehandling av detaljregulering for Veiholmen panorama**

| Saksgang           | Møtedato   | Saknr |
|--------------------|------------|-------|
| Smøla formannskap  | 15.06.2023 | 49/23 |
| Smøla kommunestyre | 15.06.2023 | 38/23 |

**Smøla formannskap har behandlet saken i møte 15.06.2023 sak 49/23****Møtebehandling**

Kommunedirektør Birgit I. Eckhoff orienterte om saken og innledet til behandlingen.

**Votering**

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

**Smøla formanskaps vedtak**

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas detaljregulering for Veiholmen panorama med tilhørende reguleringsbestemmelser. Mindre deler av planid. 19860001 (figur 2, markert med rød farge, nr.3) overstyres med dette vedtaket.

**Vilkår:**

Vedtatt reguleringsplan gir ingen føringer for kommunen med henhold til etablering og fremføring av vann-, avløps- og overvannsledninger. Tiltakshaver må påregne anleggsbidrag etter § 2-3 i lokal forskrift for vann og kloakkavgifter, for fremføring VA ledning til området.

Det skal inngås en gjennomføringsavtale med vegmyndighetene (fylkeskommunen). Basert på antall brukere av den nye adkomsten og etablering av holdeplass langs fv 6200, stilles det krav om en gjennomføringsavtale med fylkeskommunen. Dette er en privatrettslig avtale som ikke kan inkluderes i reguleringsplanen. Gjennomføringsavtalen skal inngås etter at planen er godkjent, men før tiltakene settes i gang. Her vil også dekning på holdeplass/venteområde bli avklart. Det bør gå frem av planbeskrivelsen at en slik avtale inngås (kan ikke inkluderes i bestemmelsene).

**Begrunnelse:**

Statsforvalteren hadde innsigelse med henhold til lekeplassene BG4 og BG5 som man mente hadde en dårlig plassering og utforming i henhold til Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging. Den reviderte planen viser større lekeplasser som er bedre plassert i boligområdet. Statsforvalteren trekker derfor tilbake innsigelsen til reguleringsplanen. Fylkeskommunen noterer seg at alle

planfaglige forhold som ble påpekt tidligere og som dannet grunnlag for den faglige innsigelsen er nå rettet opp. Denne delen av innsigelsen kan nå betraktes som trukket tilbake. Hensynet til trafiksikkerhet var grunnlaget for fire separate punkter i den tidligere innsigelsen. Dette er nå rettet opp og innsigelse er også her trukket tilbake. Hensynssonen H\_570 er utvidet for å inkludere også kystmeldestasjonen. Fylkeskommunen har ingen merknader til geometrien i sonen. Formuleringen i bestemmelsen er også endret. På grunnlag av dette trekkes innsigelsen begrunnet i kulturvernshensyn. Innsigelsen på tema «Barn og unge» var begrunnet i at lekeformålet var plassert på et område som ikke var egnet for dette formålet basert på utformingen. Det er nå opprettet to lekeområder i planen, begge med tilstrekkelig størrelse, utforming og plassering for å dekke behovene i boligområdet. Det er også sikret tilgang til og mellom områdene, samt mellom lekeområdene og friluftsområdet i utkanten. Fylkeskommunen har derfor trukket innsigelsen også på dette punktet.

---

## **Smøla kommunestyre har behandlet saken i møte 15.06.2023 sak 38/23**

### **Møtebehandling**

Ordfører Svein Roksvåg (Sp) orienterte om saken og innledet til behandlingen.

### **Votering**

Formannskapetets tilrådning ble enstemmig vedtatt.

### **Smøla kommunestyres vedtak**

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas detaljregulering for Veiholmen panorama med tilhørende reguleringsbestemmelser. Mindre deler av planid. 19860001 (figur 2, markert med rød farge, nr.3) overstyres med dette vedtaket.

#### **Vilkår:**

Vedtatt reguleringsplan gir ingen føringer for kommunen med henhold til etablering og fremføring av vann-, avløps- og overvannsledninger. Tiltakshaver må påregne anleggsbidrag etter § 2-3 i lokal forskrift for vann og kloakkavgifter, for fremføring VA ledning til området.

Det skal inngås en gjennomføringsavtale med vegmyndighetene (fylkeskommunen). Basert på antall brukere av den nye adkomsten og etablering av holdeplass langs fv 6200, stilles det krav om en gjennomføringsavtale med fylkeskommunen. Dette er en privatrettslig avtale som ikke kan inkluderes i reguleringsplanen. Gjennomføringsavtalen skal inngås etter at planen er godkjent, men før tiltakene settes i gang. Her vil også dekning på holdeplass/venteområde bli avklart. Det bør gå frem av planbeskrivelsen at en slik avtale inngås (kan ikke inkluderes i bestemmelsene).

#### **Begrunnelse:**

Statsforvalteren hadde innsigelse med henhold til lekeplassene BG4 og BG5 som man mente hadde en dårlig plassering og utforming i henhold til Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging. Den reviderte planen viser større lekeplasser som er bedre plassert i boligområdet. Statsforvalteren trekker derfor tilbake innsigelsen til reguleringsplanen. Fylkeskommunen noterer seg at alle planfaglige forhold som ble påpekt tidligere og som dannet grunnlag for den faglige innsigelsen er nå

rettet opp. Denne delen av innsigelsen kan nå betraktes som trukket tilbake. Hensynet til trafikksikkerhet var grunnlaget for fire separate punkter i den tidligere innsigelsen. Dette er nå rettet opp og innsigelse er også her trukket tilbake. Hensynssonen H\_570 er utvidet for å inkludere også kystmeldestasjonen. Fylkeskommunen har ingen merknader til geometrien i sonen. Formuleringen i bestemmelsen er også endret. På grunnlag av dette trekkes innsigelsen begrunnet i kulturvernshensyn. Innsigelsen på tema «Barn og unge» var begrunnet i at lekeformålet var plassert på et område som ikke var egnet for dette formålet basert på utforming. Det er nå opprettet to lekeområder i planen, begge med tilstrekkelig størrelse, utforming og plassering for å dekke behovene i boligområdet. Det er også sikret tilgang til og mellom områdene, samt mellom lekeområdene og friluftsområdet i utkanten. Fylkeskommunen har derfor trukket innsigelsen også på dette punktet.

---

## Sluttbehandling av detaljregulering for Veiholmen panorama

### Kommunedirektørens innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas detaljregulering for Veiholmen panorama med tilhørende reguleringsbestemmelser. Mindre deler av planid. 19860001 (figur 2, markert med rød farge, nr.3) overstyres med dette vedtaket.

#### Vilkår:

Vedtatt reguleringsplan gir ingen føringer for kommunen med henhold til etablering og fremføring av vann-, avløps- og overvannsledninger. Tiltakshaver må påregne anleggsbidrag etter § 2-3 i lokal forskrift for vann og kloakkavgifter, for fremføring VA ledning til området.

Det skal inngås en gjennomføringsavtale med vegmyndighetene (fylkeskommunen). Basert på antall brukere av den nye adkomsten og etablering av holdeplass langs fv 6200, stilles det krav om en gjennomføringsavtale med fylkeskommunen. Dette er en privatretslig avtale som ikke kan inkluderes i reguleringsplanen. Gjennomføringsavtalen skal inngås etter at planen er godkjent, men før tiltakene settes i gang. Her vil også dekning på holdeplass/venteområde bli avklart. Det bør gå frem av planbeskrivelsen at en slik avtale inngås (kan ikke inkluderes i bestemmelsene).

#### Begrunnelse:

Statsforvalteren hadde innsigelse med henhold til lekeplassene BG4 og BG5 som man mente hadde en dårlig plassering og utforming i henhold til Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging. Den reviderte planen viser større lekeplasser som er bedre plassert i boligområdet. Statsforvalteren trekker derfor tilbake innsigelsen til reguleringsplanen. Fylkeskommunen noterer seg at alle planfaglige forhold som ble påpekt tidligere og som dannet grunnlag for den faglige innsigelsen er nå rettet opp. Denne delen av innsigelsen kan nå betraktes som trukket tilbake. Hensynet til trafiksikkerhet var grunnlaget for fire separate punkter i den tidligere innsigelsen. Dette er nå rettet opp og innsigelse er også her trukket tilbake. Hensynssonen H\_570 er utvidet for å inkludere også kystmeldestasjonen. Fylkeskommunen har ingen merknader til geometrien i sonen. Formuleringen i bestemmelsen er også endret. På grunnlag av dette trekkes innsigelsen begrunnet i kulturvernshensyn. Innsigelsen på tema «Barn og unge» var begrunnet i at lekeformålet var plassert på et område som ikke var egnet for dette formålet basert på utformingen. Det er nå opprettet to lekeområder i planen, begge med tilstrekkelig størrelse, utforming og plassering for å dekke behovene i boligområdet. Det er også sikret tilgang til og mellom områdene, samt mellom lekeområdene og friluftsområdet i utkanten. Fylkeskommunen har derfor trukket innsigelsen også på dette punktet.

### Saksopplysninger

Plannavn: Veiholmen panorama

Planid: 1573-2021-0006

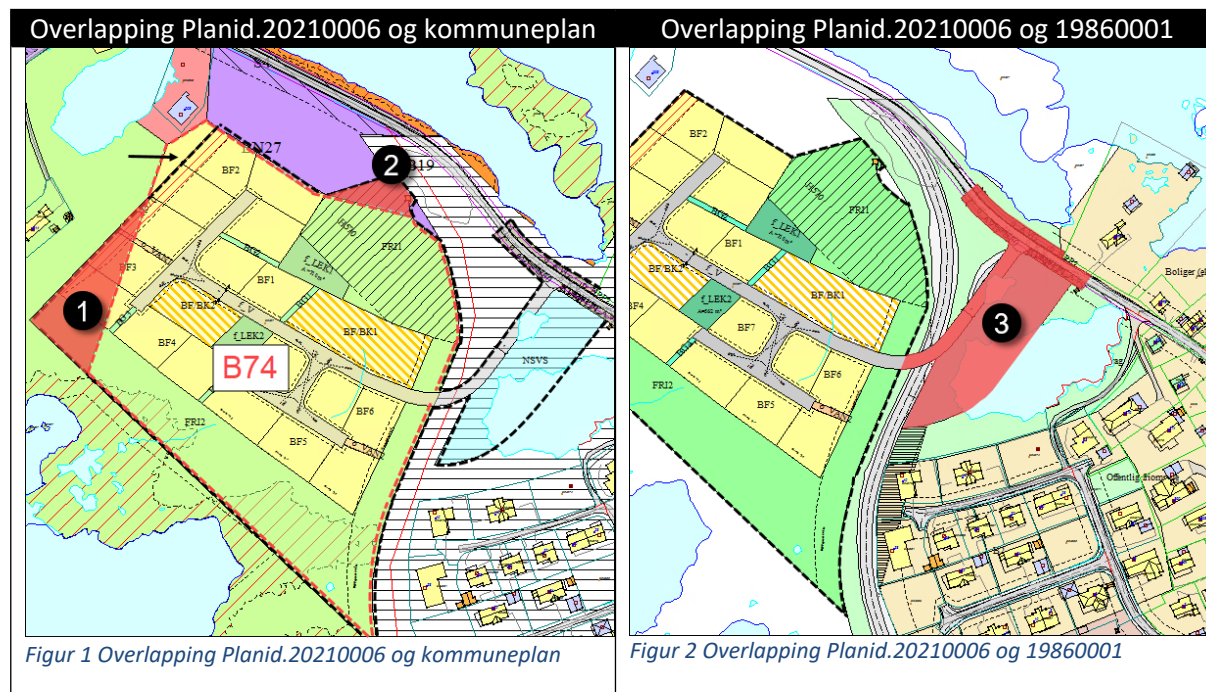
Forslagsstiller: Veiholmen Eiendom AS

Plankonsulent: Akseteøy Arkitektur AS

Planområdets størrelse: Omfanget av planområdet har økt fra 42,8 daa til 47,5 daa som følge av diverse krav og innsigelser.

Arealformål: Frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse, (inkl. tilhørende lekeplass og veg), friområde.

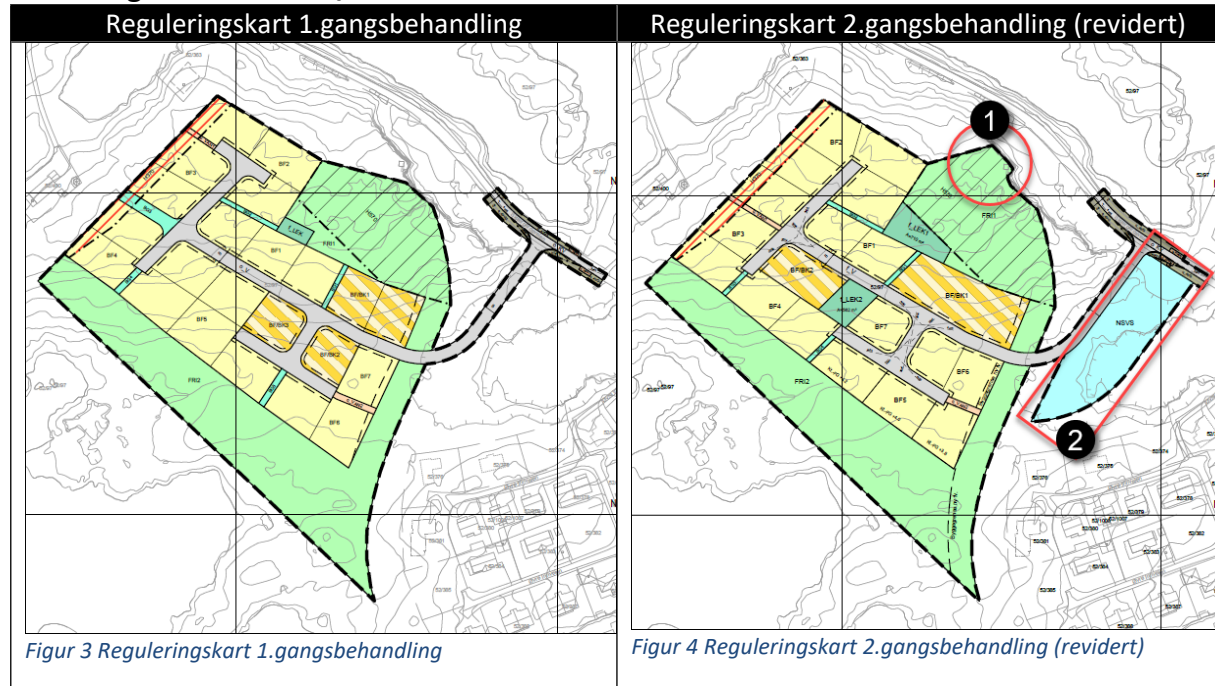
Formålet med planen: Hensikten er å legge til rette for boligutbygging med tilhørende adkomstvei, parkering og utendørs oppholdsområder. Det er etterspørsel etter boliger i området, og tiltakshaveren ønsker å imøtekomme denne etterspørselen ved å tilrettelegge for flere boliger. Boligutbyggingen er planlagt innenfor området som er avsatt til boligformål (felt B74) i gjeldende kommuneplan for Smøla 2020-2032. Etter anbefaling fra Møre og Romsdal fylkeskommune er også deler av næringsområdet inkludert i planområdet for å ivareta et kulturminne i øst (felt BN27).



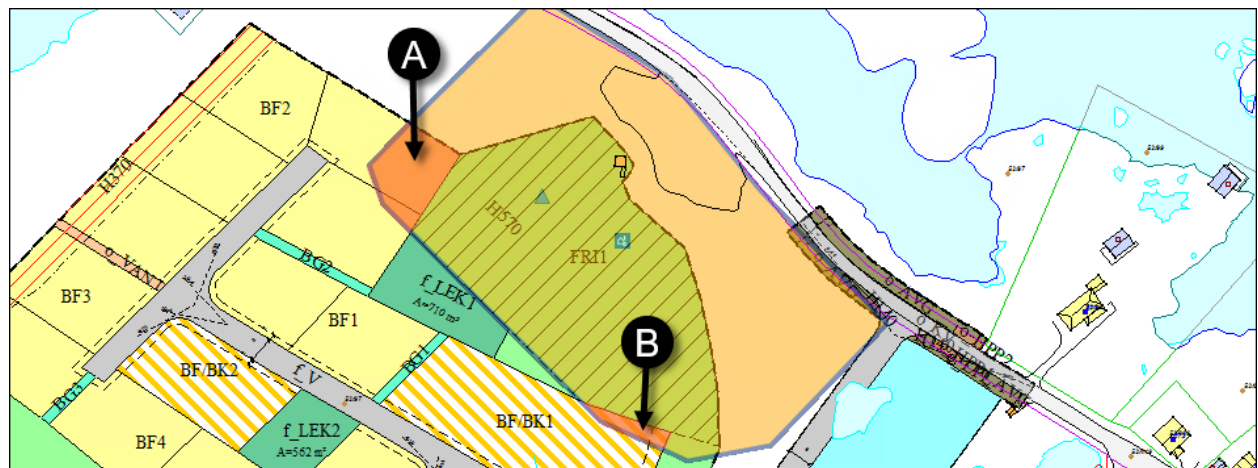
Figur 1. Planforslaget (sort stiplet linje) overlapper hele B74 området i kommuneplanens arealdel (rød stiplet linje) som er avsatt til boligformål. Planforslaget omfatter i tillegg en mindre del av LNF området markert som nr.1 samt en enda mindre del (nr.2) avsatt til næringsformål i kommuneplanen. Et mindre areal avsatt til boligformål i kommuneplanen er ikke med i reguleringsplanen (se sort pil).

Figur 2. Planforslaget (sort stiplet linje) overlapper også deler av planid. 19860001 markert med rød farge (nr.3)

## Vurdering – kulturminne/vern



For å imøtekomme krav fra kulturminnemyndighetene utvides FRI1 og hensynssone H570 som vist i fig.4 nr.1. Nærliggende tjern har en lokalt viktig naturtype: Rik Kulturlandskapssjø (ID: BN00016762). For å beskytte arealer mot dette tjernet har man etablert et verneområde: NSVS (Naturområde i sjø og vass-drag med tilhørende strandsone). Som en konsekvens av dette har omfanget av planområdet økt fra 42,8 daa til 47,5 daa.



*Figur 5 Regional verneverdi område.*

I siste brev til eksterne myndigheter har kommunen påpekt at halvparten av en boligtomt i BF2 området (pkt.A i figur 5) ligger fortsatt inne i et regionalt verneverdi område, forsvarsanlegg. Dette området er ikke registrert som hensynssone H570 i planforslaget. Fylkeskommunen har ikke krevd endring.

### Kommunedirektørens konklusjon:

Med bakgrunn i det siste svaret fra fylkeskommunen der man trekker sine innsigelser, kommer det ikke fram av svaret at hensynssonen H570 må utvides. Det konkluderes derfor med at selv om halvparten av en boligtomt (BF2 område) omfattes av regionalt verdig område, så vil ikke dette ha noen praktisk betydning for utbygging på denne tomt.

## Vurdering - Friområde

Det vises til planbestemmelsens § 6.2 *Friområde (FRI1-FRI2)*. Kommunen finner følgende setning noe betenkelig:

*(...) Det kan tilrettelegges adkomst gjennom områdene slik at allmennhetens ferdsel i henhold til frilufsloven blir ivaretatt, samt adkomst til f\_LEK1*

Begrepet «adkomst» benyttes ofte i sammenheng med adkomstvei, innkjøring med videre. I § 5.1 er begrepet knyttet opp imot ord som «fv. 6200» og «kjøreadkomst». For friområder vil det ikke være relevant å godkjenne en veg (i og for seg også en gang- og sykkelveg med standard bredde). Ordet «adkomst» burde derfor vært skiftet ut med et mer adekvat ord for eksempel sti, gangsti, sti for gående, strandpromenade, gangbane etc. Tilsvarende utfordring ser man også i § 9.2.

Kommunedirektørens konklusjon:

Det foreligger ingen oppfølging fra eksterne myndigheter på denne merknaden. Problemstillingen blir derfor kun relevant på et senere tidspunkt når en adkomst ønskes etablert.

## Vurdering – «Brukstillatelse»

Det vises til planbestemmelsens § 9.2 *Før brukstillatelse*. Kommunedirektøren finner ordlyden i paragrafen uheldig. Brukstillatelse er det samme som ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Av denne paragrafen er det mye som skal være på plass når en ferdigattest gis. Den første som da bygger i området vil få et stort ansvar med henhold til ferdigattest/midlertidig brukstillatelse. Samtidig erfarer vi at mange ferdigattester leveres først lenge etter at bygget er innflyttet, - dog ikke tråd med lovverk. Vi mener derfor § 9.2 bør fjernes og all tekst legges inn i § 9.1 (Rekefølgebestemmelser). Man burde muligens ha setninger som: «Nødvendige tekniske anlegg og infrastruktur, herunder VA, el og samferdselsareal, skal være opparbeidet i tilstrekkelig grad primært før igangsettingstillatelse. Det kan ikke gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest før nødvendige tekniske anlegg og infrastruktur til bygningen er opparbeidet.» I samme paragraf benyttes begrepet «i tilstrekkelig grad». Vi stiller også spørsmålet; Hva forstås med «i tilstrekkelig grad»? Slikt begrep innebærer bruk av skjønn.

Kommunedirektørens konklusjon:

Kommunedirektøren finner det ikke tilstrekkelig viktig at ordlyden i § 9.2 (Før brukstillatelse) må flyttes inn i § 9.1 (Før igangsettingstillatelse). Problemstillingen blir kun relevant i forbindelse med den første byggesøknaden i området.

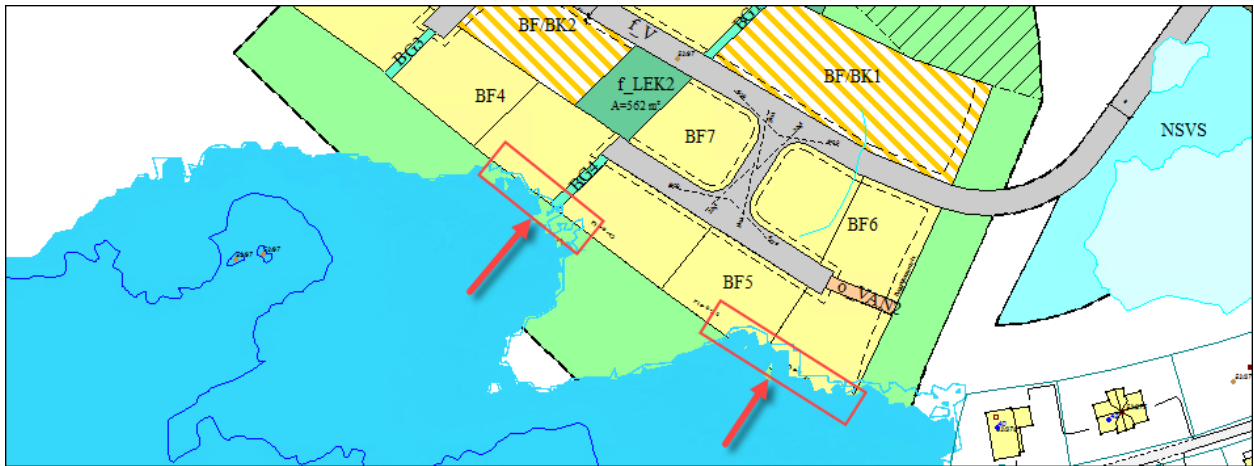
## Vurdering – stormflo og bølger

Forskning viser at havnivået langs Europas kyster har økt med en betydelig hastighet i de siste tiårene, og at dette stigningstempoet forventes å øke i fremtiden. Nye data fra den sjette hovedrapporten fra FNs klimapanel (IPCC Sixth Assessment Report - AR6), som ble utgitt i 2021, viser også at havnivået vil fortsette å stige globalt, og at økningen vil akselerere i løpet av dette århundret. Derfor vil det være viktig å oppdatere og justere dagens fremskrivninger av havnivå også for Norge.

Vi noterer oss at § 4.1.2 åpner for at man kan bygge så langt angitt byggegrense tillater og at lavest tillatte gulvhøyde er kote NN2000 +3.8. Høyden er basert på den redegjørelsen IKON har utført. Når det gjelder stormflohøyde så baserer IKON seg på statlige godkjente verdier. Disse verdiene er i noen



europaiske miljøer vurderte som konservative verdier. Etter det kommunen kjenner til vil det på innværende eller neste år, foreligge nye justerte data på stormflo. Det vil være liten sannsynlighet for verdiene vil bli justert ned. Når det gjelder bølgepåvirkning støtter IKON seg bl.a. til Multiconsult sin rapport for Været. Rapporten til Multiconsult er 9 år gammel. Videre er vi litt usikre på om tallene fra Veiholmen er direkte overførbare til Innveien.



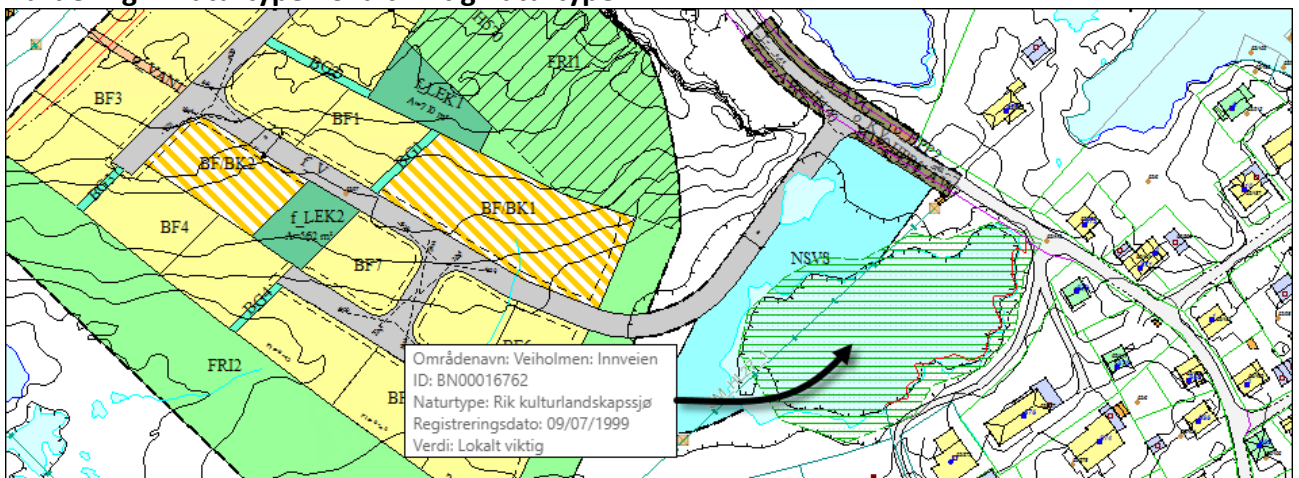
Figur 6 Stormflo, intervall 200 års stormflo

Paragraf 3.3 Terrengtilpasning, sier at det skal ikke etableres fyllinger med høyere fyllingsfront målt vertikalt enn 1,2 meter og at fyllingsfot mot sjø skal slakkes ut, slik at den faller naturlig inn i terrenget rundt. Med en samtidighet av høy stormflo, sterk vind samt vindretning og med det kunnskapsnivået vi i dag har, så er vi av den oppfatning at bestemmelsen for boligområdene BF4 og BF5 sannsynlig vis ikke vil være god nok med henhold til sikkerhet. Usikkerhet er imidlertid fremdeles så stor at det for kommunen ikke foreligger tilstrekkelig grunnlag, på egenhånd, å kreve tomtene i område BF4 og 5 flyttet lengre vekk fra sjøen, - med mindre eksterne myndigheter er av samme oppfatning.

Kommunedirektørens konklusjon:

Kommunen har ikke mottatt merknader eller tilbakemelding på overnevnte synspunkt fra eksterne myndigheter. Problemstillingen blir derfor kun relevant i forbindelse med byggesøknaden i på disse tomtene.

### Vurdering - Naturtype: lokalt viktig naturtype

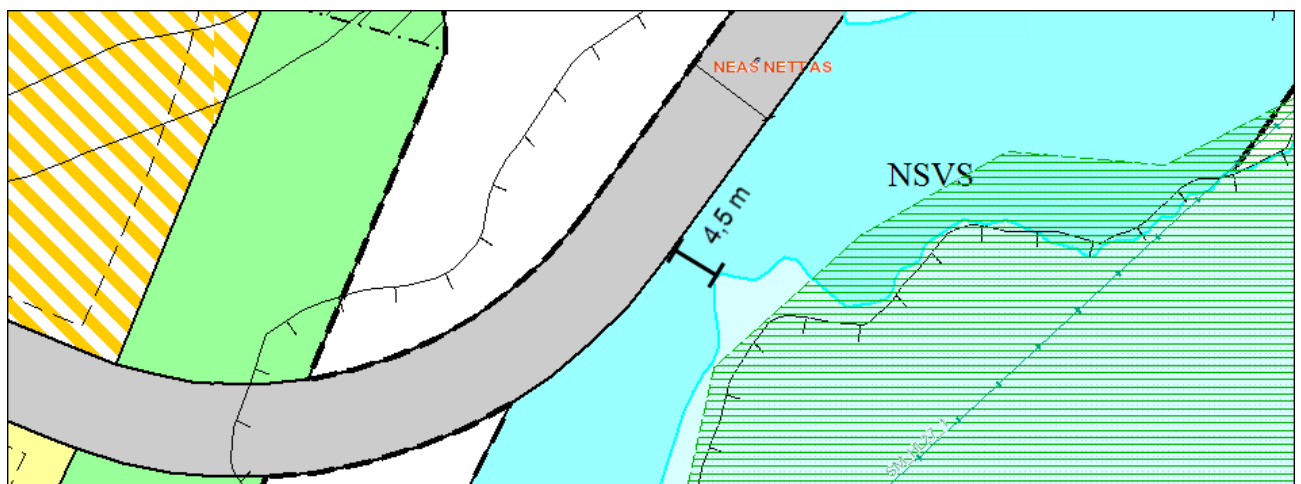


Figur 7 Innertjønna, lokalt viktig naturtype

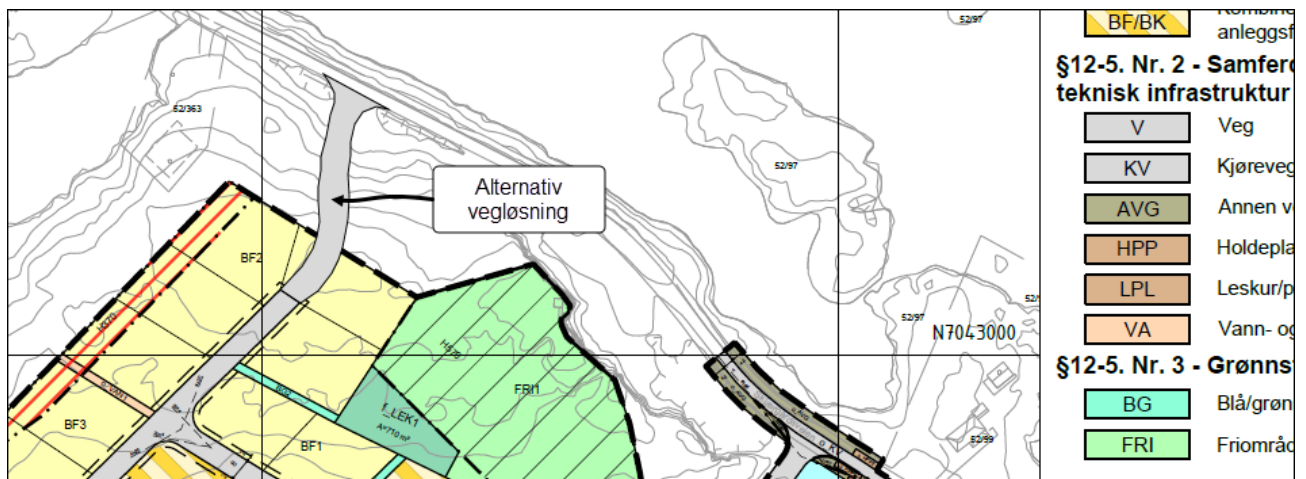


Nytt avsnitt i § 2 AVGRENSNING OG AREALFORMÅL er tilført:  
Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (pbl § 12-5 nr. 6)  
Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone NSVS

*Innenfor feltet skal Innertjønns naturlige kantvegetasjon bevares for å sikre naturmiljøet i og rundt tjernet. Tiltak som kan skade vegetasjonen eller tjernet tillates ikke. Eksisterende kantvegetasjon skal beskyttes i bygge-/ anleggsperioden.*



Som det fremgår av figur 8 vil planlagt vei ligge 4,5 fra Innertjønna. Innertjønns naturlige kantvegetasjon skal bevares. I den anledning har man i den reviderte bestemmelsen tatt med at tiltak som kan skade vegetasjonen eller tjernet ikke tillates og at den skal beskyttes i bygge-/ anleggsperioden. Kommunen mener at som en følge av veiens nærhet til Innertjønna så øker man sannsynligheten for utilsikta hendelser som vil gå på bekostning av naturtypens kvalitet. Den beste løsningen ville vært å plassere veien et annet sted eller atskillig lengre vekk av Innertjønna.



side 9 av 11

Et minimum mener vi må være at man i rekkefølgebestemmelsene, som et første punkt, har en ordlyd om at eksisterende kantvegetasjon langs med Innertjønna skal beskyttes før adkomstveg inn i område etableres. Dersom dette området er myrlendt eller tilsvarende, så vil det være behov for å fjerne disse massene slik at adkomstvegen får et solid bærelag. Med en avstand på 4,5 meter tjønna mener vi dette kan bli en utfordring. En alternativ vegløsning vist i fig.9 kunne løst denne utfordringen.

Ser man på bilder fra området der alternativ atkomstveg ville møte fylkesvegen (figur 10), så mener vi terrengforholdene tilsier at dette er gjennomførbart.



Figur 10 Området for alternativ vegløsning. Kilde: Google

Kommunedirektørens konklusjon:

Kommunen kan ikke kreve at veg flyttes til tross for nevnte usikkerhet i forhold til Innertjønna, ettersom det på sørøst siden av tjønna ligger en veg som ligger nærmere. Etter kommunedirektørens vurdering har Smøla kommune ikke tilstrekkelig grunnlag på egenhånd kreve vegen flyttet. Eksterne myndigheter har heller ikke uttalt seg om dette i de siste tilbakemeldingene.

### Vurdering - gjennomføringsavtale

I innsigelsesbrevet fra fylkeskommunen datert den 21.11.2022, krever vegmyndigheten at det inngås gjennomføringsavtale. Gjennomføringsavtalen er knyttet til kanstopp, venteareal for skolebuss med videre. I brev datert 08.05.2023 trekker fylkeskommunen innsigelsene med opprettholder krav om gjennomføringsavtale.

Kommunedirektørens konklusjon:

Kravet settes som vilkår i dette vedtaket.

## **Vedlegg**

052/097 - Oversending av arkeologisk rapport  
21\_00896 - Revidert planforslag for Veiholmen panorama etter høring, offentlig ettersyn og innsigelser  
02 - Planbestemmelser, rev. 23.03.23  
04 - ROS-analyse, rev. 15.03.23  
05 - Sol- og skyggediagram  
06 - Redegjørelse havnivåstigning og bølgepåvirkning  
03 - Planbeskrivelse, rev. 12.04.23  
08 - Behandlet fravikssøknad minikantstopp  
07 - Veiplan  
10 - Merknadsmatrise med oppsummering og kommentarer  
09 - Innkomne merknader til høring og offentlig ettersyn  
07 - Veinotat  
052/097 og 052/449 - Trekking av innsigelse  
052/097 og 449 - Uttalelse til avgrensa ettersyn  
Plankart, rev. 23.03 240446\_1\_1  
VA-kart 228690\_1\_1

RETT UTSKRIFT  
DATO 19.juni.2023