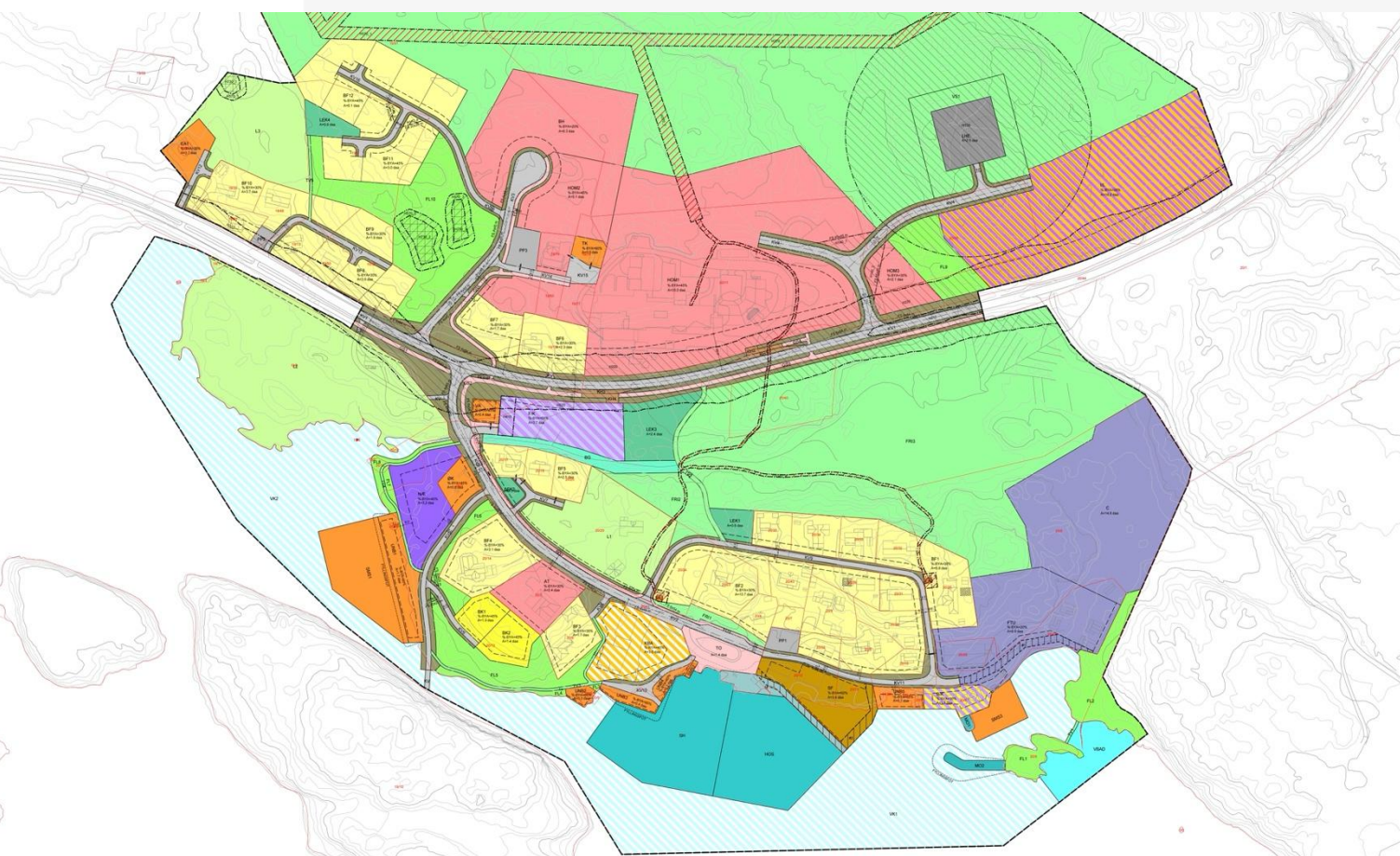


PLAN ID.: 1573 2021 0008
GNR.: 20 BNR.: 29 med flere

Detaljregulering Straumen tettsted



TILTAKSHAVER: Smøla kommune

PLANLEGGER: Ikon Arkitekt & Ingeniør AS

Revisjon:	Dato:	Bakgrunn:	Utarbeidet av:
00	22.06.2026	Detaljregulering - Planforslag	Ida H. Skorge Marius Iversen Ingar Iversen

Tiltakshaver:	Planlegger:
Smøla kommune v/Tom Reidar Høibjerg Tlf: : 908 18 909 E-post: tom.hoibjerg@smola.kommune.no	Ikon Arkitekt & Ingeniør AS v/ Marius Iversen Tlf: 95 12 96 11 E-post: marius@ikon.as

Innhold

1	Bakgrunn.....	5
1.1	Hensikt med planen	5
1.2	Forslagsstiller, plankonsulent, eierforhold	5
1.3	Tidligere utredninger og vedtak i saken.....	5
1.4	Utbyggingsavtaler.....	6
1.5	Krav om konsekvensutredning	6
2	Planprosessen	7
2.1	Medvirkningsprosess.....	7
2.2	Varsel om planoppstart.....	7
2.3	Justering av plangrense	8
3	Planstatus og rammebetingelser	9
3.1	Overordnede planer	9
3.2	Gjeldende reguleringsplaner	10
3.3	Tilgrensende planer.....	11
3.4	Statlige planretningslinjer/rammer/føringer	11
4	Planområdet – eksisterende forhold	12
4.1	Beliggenhet	12
4.2	Historikk	12
4.3	Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk	13
4.4	Stedets karakter	13
4.5	Landskap	13
4.6	Kulturminner og kulturmiljø	13
4.7	Naturverdier.....	14
4.8	Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder.....	16
4.9	Landbruk	16
4.10	Trafikkforhold.....	16
4.11	Barns interesser.....	17
4.12	Sosial infrastruktur	17
4.13	Universell tilgjengelighet.....	17
4.14	Teknisk infrastruktur	17
4.15	Grunnforhold.....	17
4.16	Støyforhold.....	19
4.17	Luftforurensning.....	19
4.18	Næring	19

5	Risiko- og sårbarhetsanalyse	20
5.1	Avdekket risiko	21
5.2	Risiko før og etter plan	23
5.3	Avbøtende tiltak	23
6	Beskrivelse av planforslaget	24
6.1	Planlagt arealbruk	24
6.2	Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål	25
6.2.1	Bebyggelse og anlegg	25
6.2.2	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	29
6.2.3	Grønnstruktur	31
6.2.4	Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift	31
6.2.5	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	32
6.3	Bebyggelsens plassering og utforming	32
6.4	Parkering	33
6.5	Universell utforming	33
6.6	Uteoppholdsareal	33
6.7	Kollektivtilbud	34
6.8	Plan for avfallshenting	34
6.9	Kulturminner	34
7	Virkninger/konsekvenser av planforslaget	35
7.1	Overordnet planer	35
7.2	Landskap og stedets karakter	35
7.3	Støy	35
7.4	Kulturminner og kulturmiljø, evt. verneverdi	35
7.5	Forhold til kravene i kap. II i Naturmangfoldloven	35
7.6	Klimatilpassing	37
7.7	Rekreasjonsinteresser/rekreasjonsbruk	38
7.8	Trafikkforhold	38
7.9	Barns interesser	38
7.10	Sosial infrastruktur	38
7.11	Energibehov - energiforbruk	39
7.12	Miljøoppfølging	39
7.13	Jordressurser/landbruk	39
7.14	Teknisk infrastruktur	39
7.15	Økonomiske konsekvenser for kommunen	40
7.16	Konsekvenser for næringsinteresser	40
7.17	Interessemotsetninger	40
7.18	Avveining av virkninger	40

7.19	Rekkefølgebestemmelser	40
8	Innkomne innspill	41
8.1	Sammendrag av merknader	41

1 Bakgrunn

1.1 Hensikt med planen

Det er gjennomført utbygginger innenfor Straumenområdet og fylkesvegen som avviker fra gjeldende reguleringsplan for Straumen, og det foreligger planer om nye utbygginger som avviker fra gjeldende reguleringsplan. Kommunen har derfor igangsatt arbeid med utarbeidelse av ny reguleringsplan for et større område på tettstedet Straumen som også inkluderer gjeldende reguleringsplan. Reguleringen skal tilpasses eksisterende utbygging i området og avklare videre utvikling og tiltak i forhold til foreliggende planer, ønsker og behov, og gjennomført risiko- og sårbarhetsanalyse.

Reguleringen skal legge til rette for at Straumen skal være et trygt og godt bo- og leveområde, tjenestesenter i den sørlige delen av kommunen, og helse-, pleie- og omsorgssenter for hele kommunen.

1.2 Forslagsstiller, plankonsulent, eierforhold

Forslagsstiller: Smøla kommune

Plankonsulent: Ikon Arkitekt & Ingeniør AS.

Smøla kommune eier store deler av området. Fylket eier grunn til fylkesveg og gang- og sykkelveg. Øvrige landarealer eies av private.

1.3 Tidligere utredninger og vedtak i saken

Det har vært arbeidet med flere enkeltstående utviklingsprosjekter for Straumen de siste årene. Det har blant annet blitt gjort forsøk på å plassere en dagligvarebutikk i området, i tilknytning til fylkesveg 669 «Østsideveien». Smøla kommune har også gjennomført flere utredninger om utvikling av pleie-, omsorgs- og helsesenteret. Følgende arbeid legger føringer for arbeidet med denne reguleringsplanen:

- Mulighetsstudie for nordre del av Straumen, ON arkitekter og ingeniører AS (2022)
- Vedtak om bygging av nye omsorgsboliger Straumen (Sak 19/00628)
- Vedtak om plassering av ny barnehage på Innsmøla (Sak 33/23)

I 2025 ble pleie-, omsorgs- og helsesenteret utvidet med nye omsorgsleiligheter mot vest. I forbindelse med denne utbyggingen ble det også opparbeidet en ny adkomstvei fra fylkesvegen til området ved omsorgsleilighetene. I det samme området har Smøla kommune vedtatt å plassere den nye barnehaget for Innsmøla.

1.4 Utbyggingsavtaler

Det foreligger ingen utbyggingsavtaler mellom offentlige- og private i planområdet i dag. Både kommunen, Møre og Romsdal fylkeskommune og private er eiere og utbyggere av bygg- og anlegg innenfor området. Det kan være aktuelt å inngå utbyggingsavtaler ved gjennomføring av tiltak.

1.5 Krav om konsekvensutredning

Planmyndighet Smøla kommune og plankonsulent vurderer at reguleringen ikke utløser krav om planprogram eller konsekvensutredninger. Planforslaget skal i hovedsak følge kommuneplanens arealdel (KPA), gjeldende reguleringsplaner og overordnede retningslinjer. Reguleringen omfatter planjusteringer og tilpasninger for å samsvare med dagens situasjon og fremtidige løsninger og behov.

2 Planprosessen

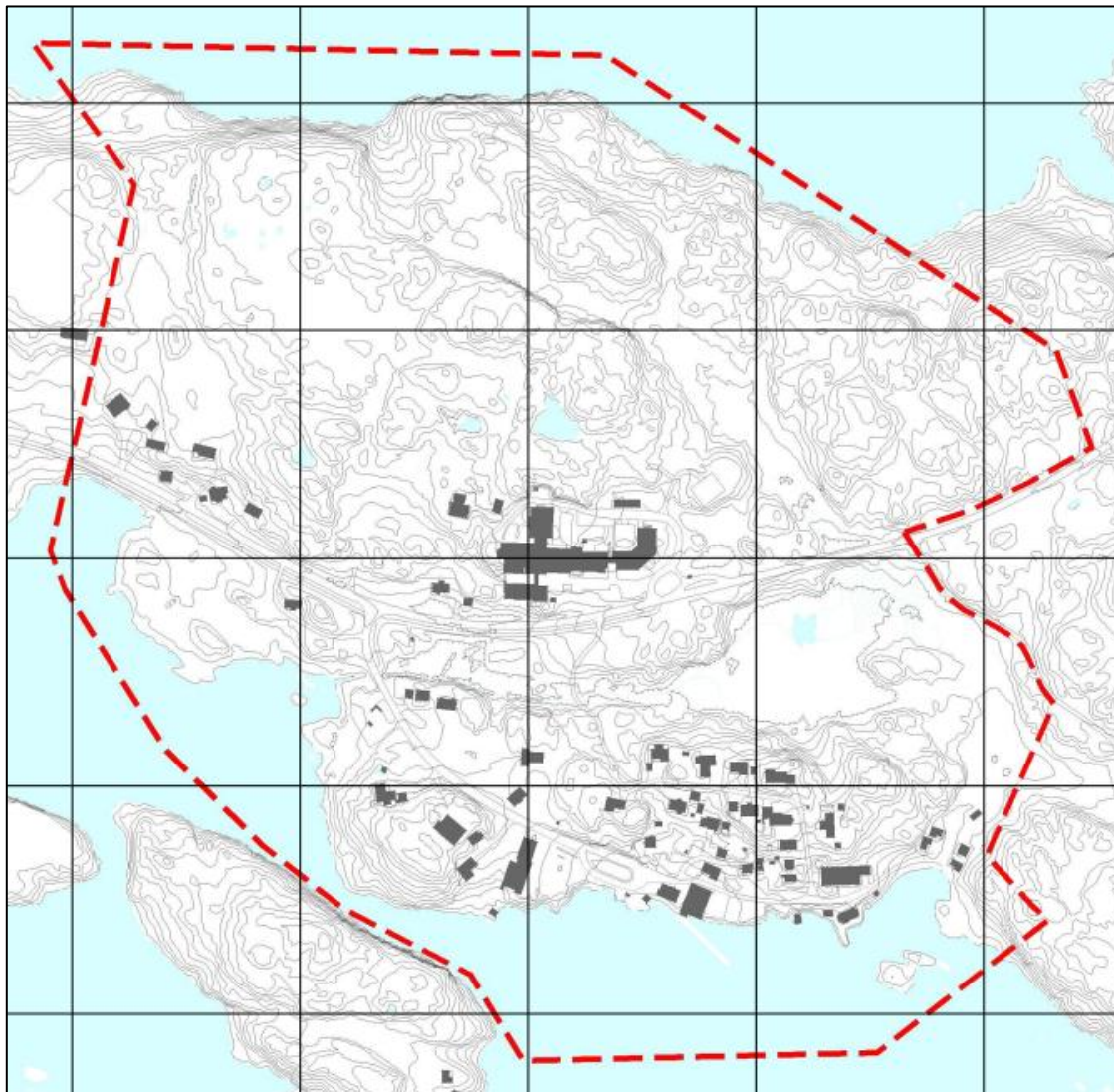
2.1 Medvirkningsprosess

Planprosessen følger ordinær løsning for medvirkningsprosesser jf. plan og bygningsloven § 12-8, med kunngjøring og melding om planoppstart til berørte offentlige organer og andre interessenter.

Det ble avholdt folkemøte 25.08.2023 i perioden *melding om planoppstart*. Folkemøtet hadde god oppslutning og engasjement. Referat foreligger fra folkemøte, og innspill er gjengitt i oppsummering i vedlegg «Innspill/merknader til planoppstart».

2.2 Varsel om planoppstart

Det ble gjennomført oppstartsmøte med Smøla kommune 17.04.2023. Planoppstart ble meldt til naboer og berørte myndigheter per brev datert 05.07.2023. Varsel om oppstart ble kunngjort i avisen Tidens Krav. Frist for innspill var satt til 01.09.2023.



Figur 1: Planavgrensningen ved varsel om oppstart (Ikon AS).

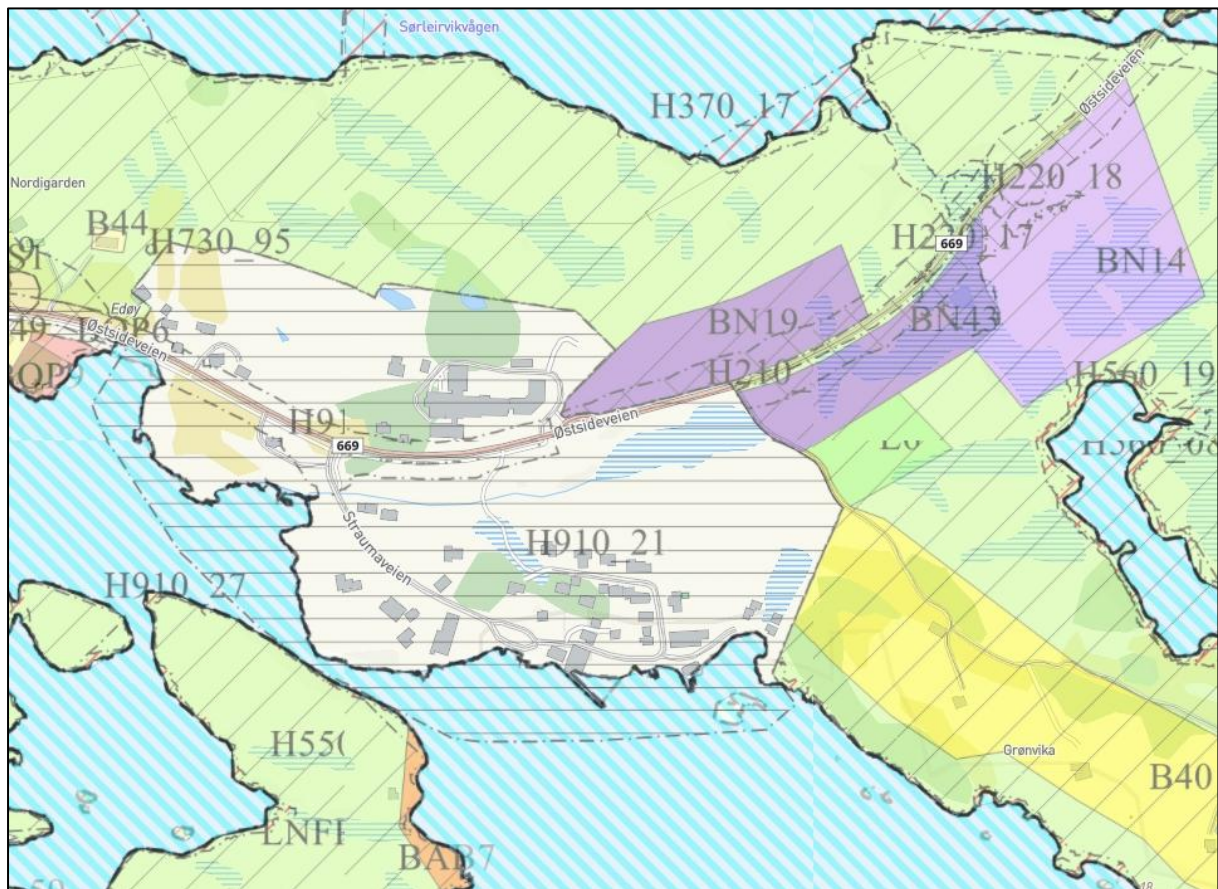
2.3 Justering av plangrense

Planavgrensning er blitt justert noe siden varslet planoppstart. Plangrensen ble justert i forhold til eiendomsgrensa til gbnr. 19/58, og for å tilpasses til terrenget i sør-øst.

3 Planstatus og rammebetingelser

3.1 Overordnede planer

Kommuneplanens arealdel for Smøla for perioden 2020–2032 ble vedtatt av kommunestyret 10.12.2020. I planen ble det vedtatt at gjeldende reguleringsplan på Straumen fortsatt skal gjelde innenfor planområdet. I tillegg ble det avsatt noen nye områder for bolig, næring og landbruk- natur og friluft. Det avsatte næringsområdet BN19 som ligger nord for Østsideveien og øst for sykehjemmet, ligger innenfor planavgrensningen.



Figur 2: Kartutsnitt fra gjeldende kommuneplanens arealdel 2020-2032 (KPA) (kilde: Smøla kommune).

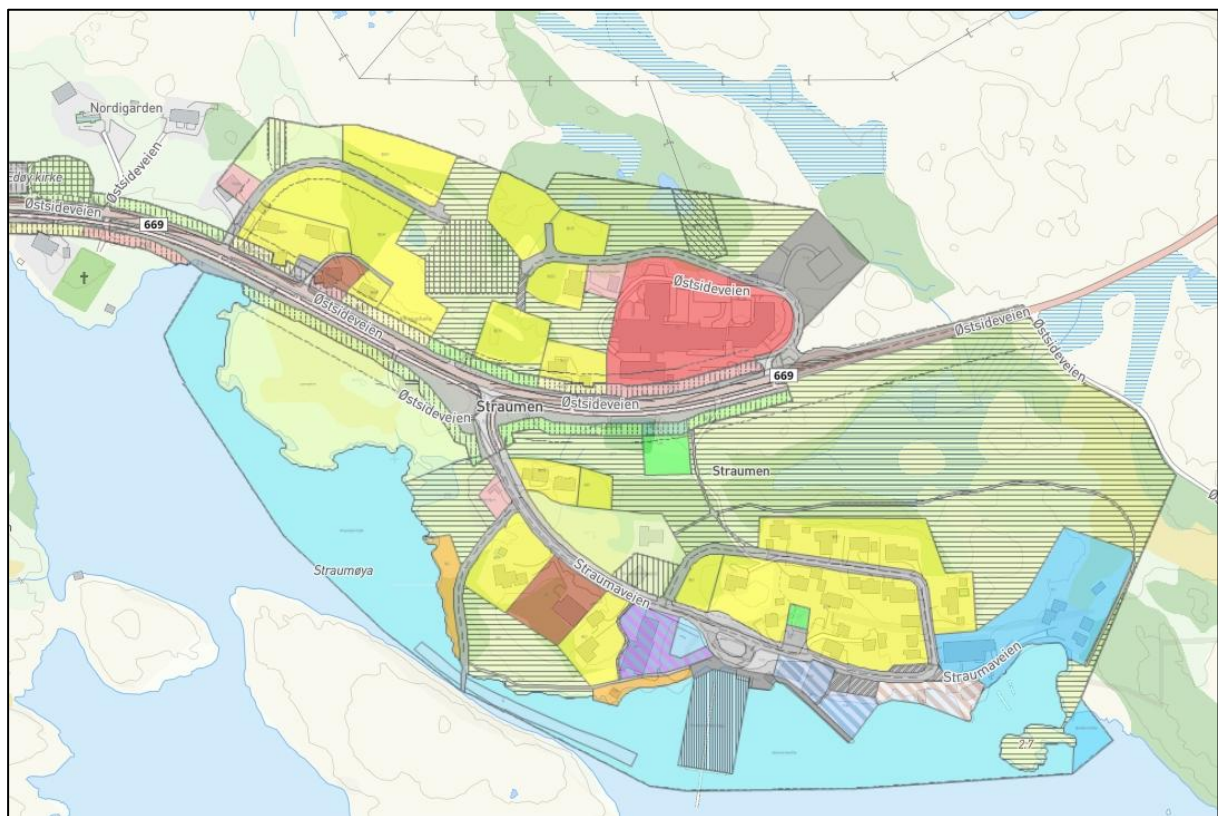
Jf. kommuneplanens beskrivelse, har Smøla kommune mål om å legge til rette for fortsatt utvikling av næringslivet, samfunnsutvikling og bolyst, infrastruktur og kommunikasjon, helse- og omsorgstilbud, oppvekst, og kommunen som organisasjon og tjenesteyter. En videreutvikling og fortetting av tettstedet Straumen samsvarer godt med kommunens målsetting.

Det er også vedtatt en interkommunal sjøområdeplan for Smøla kommune. I planen er sjøområdene utenfor Straumen avsatt til kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone.

I forslag til kommuneplanens samfunnsdel 2024–2036, trekkes fullføring av omsorgsboligprosjektet, med boliger for funksjonshemmede og eldre på Straumen frem. Det samme gjelder tilrettelegging for spredte bygdesentre. Tilrettelegging av boligområder, dagligvarehandel, nærmiljøanlegg, og nærhet til barnehage, trekkes frem som viktige mål for bygdesentrene.

3.2 Gjeldende reguleringsplaner

Det foreligger en reguleringsplan for området, vedtatt 24.06.2004 (planID: 20050004). I tillegg foreligger det en reguleringsplan for fylkesvei 669 på strekningen Straumen-Øygarden, vedtatt 14.02.2013 (planID: 20110005). Nytt planforslag for Straumen tettsted vil erstatte gjeldende reguleringsplan for Straumen, og deler av gjeldende reguleringsplan for fylkesvei 669.



Figur 3: Kartutsnitt som viser gjeldende reguleringsplan for Straumen og for Fv669 (kilde: Smøla kommune)

3.3 Tilgrensende planer

Følgende planer grenser til planområdet:

- Kommuneplanens arealdel, KPA
- Interkommunal sjøarealplan for Nordmøre
- Fv 669 Straumen Øygarden (PlanID: 20110005)

3.4 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

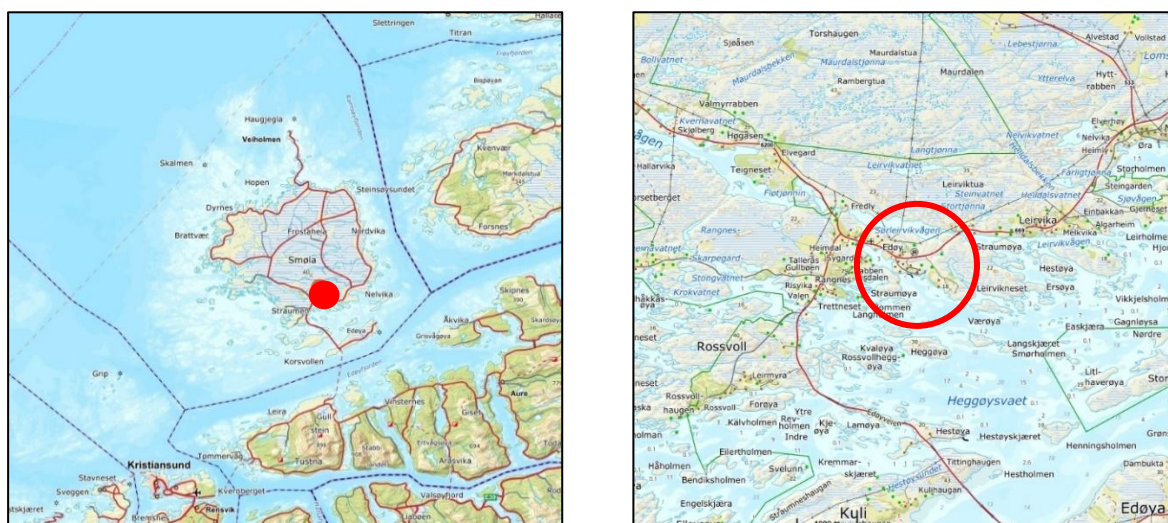
Aktuelle statlige føringer:

- Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027
- Klima- og energiplanlegging og klimatilpasning 2018
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
- Klima- og miljødepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/21
- Rundskriv T-1/08 om barn og planlegging
- Håndbok N100 - Veg- og gateutforming
- Håndbok V121 - Geometrisk utforming av veg- og gatekryss

4 Planområdet – eksisterende forhold

4.1 Beliggenhet

Planområdet ligger ved Straumen i Smøla kommune, på den sørlige delen av fast-Smøla. Området er sentralt plassert, som første tettsted etter knutepunktet for ferge og hurtigbåt på Edøy. Planområdet grenser mot Sørleirvikvågen i nord, Østsideveien mot Grønvika i øst, sjøområde i sør, og mot eiendommen Nordigarden i vest. Planområdet strekker seg over ca. 0,58 km².



Figur 4: Oversiktskart over Smøla og planområdet. Beliggenheten til planområdet er vist med rød prikk/sirkel (kilde: Norgeskart).

4.2 Historikk

Straumen har gjennom årene vært et sentralt sted i kommunen med lokalisering av boliger og kontor for leger, sogneprest, kommunale tjenestemenn, Smøla sykestue, Smøla sykehjem, Smøla pensjonærhjem, rutebåt/fergekai, Smøla Billag/Nordmøre Trafikkselskap og offentlig og privat service.

Etter at kommunesenteret ble lokalisert til Hopen, og veiforbindelse opprettet til Edøya med trafikkknutepunkt for ferge- og hurtigbåt, har en del aktiviteter og virksomheter blitt flyttet ut av Straumenområdet. I henhold til kommuneplanen skal pleie-, omsorgs- og helsesenteret fortsatt være lokalisert på Straumen, med legeskyss-/ambulansebåt stasjonert i Straumen havn. Disse virksomheter representerer arbeidsplasser og aktiviteter som utgjør et viktig grunnlag for den videre utviklingen av Straumen, sammen med de øvrige eksisterende og mulig nye virksomheter i sentret og nærområdet.

Klimamessige forhold, kort vei til trafikk-knutepunktet på Edøya og arbeidsplasser på Smøla, nærhet til helse- og omsorgstjenester, barnehage og dagligvare, bilservice og småbåthavn gjør Straumenområdet til et godt boområde.

4.3 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Området Øygarden – Straumen er preget av spredt bebyggelse, teiger med landbruksmark og naturområder med småskog, lyng og berg. Mot Straumen havn er det noe tettere bebyggelse med boliger, næringsbebyggelse, fritidsbebyggelse, småbåtanlegg, kaianlegg, nærmiljøanlegg og fellesområder. Smøla Helse- og omsorgssenter som offentlig bygg liggende utenom den fortettede bebyggelsen. Infrastruktur i området utgjør fylkesveg, kommunal veg og gang og sykkelveier.

4.4 Stedets karakter

Området bærer preg av å være et lokalsenter med offentlige bygninger, spredt og konsentrert boligbebyggelse, privat service- og næringsvirksomhet, forsamlingshus og havneområde med kaier, småbåt-/gjestehavn og samlingssted for bygda. Planområdet deles av Fylkesveg 669 Østsideveien som går gjennom tettstedet, med kryss til kommunal veg ned til Straumen havn. Havna ligger 300 meter nedenfor Østsideveien.

Boligbebyggelsen består av eneboliger, med noe utleievirksomhet. Konsentrert boligbebyggelse ligger ned mot Straumen havn, med utsikt mot sjøen og fjellene i sør.

Havna ligger godt skjermet mot vestlige og nordlige vindretninger, og har gode sjødybder og seilingsleder fra Edøyfjorden, Trondheimsleia og leden rundt Smøla.

4.5 Landskap

Straumen ligger sørvendt og lunt på innsiden av Smøla, med gode solforhold og utsikt mot sjøområdet og de karakteristiske Tustnafjellene. Området ligger som en avlang «halvøy» med et høydedrag i øst- vestlig retning mot Sør-Leirvikvågen. Terrenget er småkupert, med fjell i dagen på høydene, og myr og lyngmark, eller dyrka mark, i lavbrekkene og i skråninger/flate partier mot sjøen. Det renner en bekk i øst-vest retning i dalen sør for Østsideveien, nedenfor sykehjemmet. Det meste av landbruksarealene ligger sørvendt mot sjøen.

Straumen er en naturlig havn, godt skjermet mot vest. Havnen ligger innenfor Straumøya, og med Straumen og Grønvika mot nord. Et grunt sund binder Øygardsvågen til Straumen havneområde.

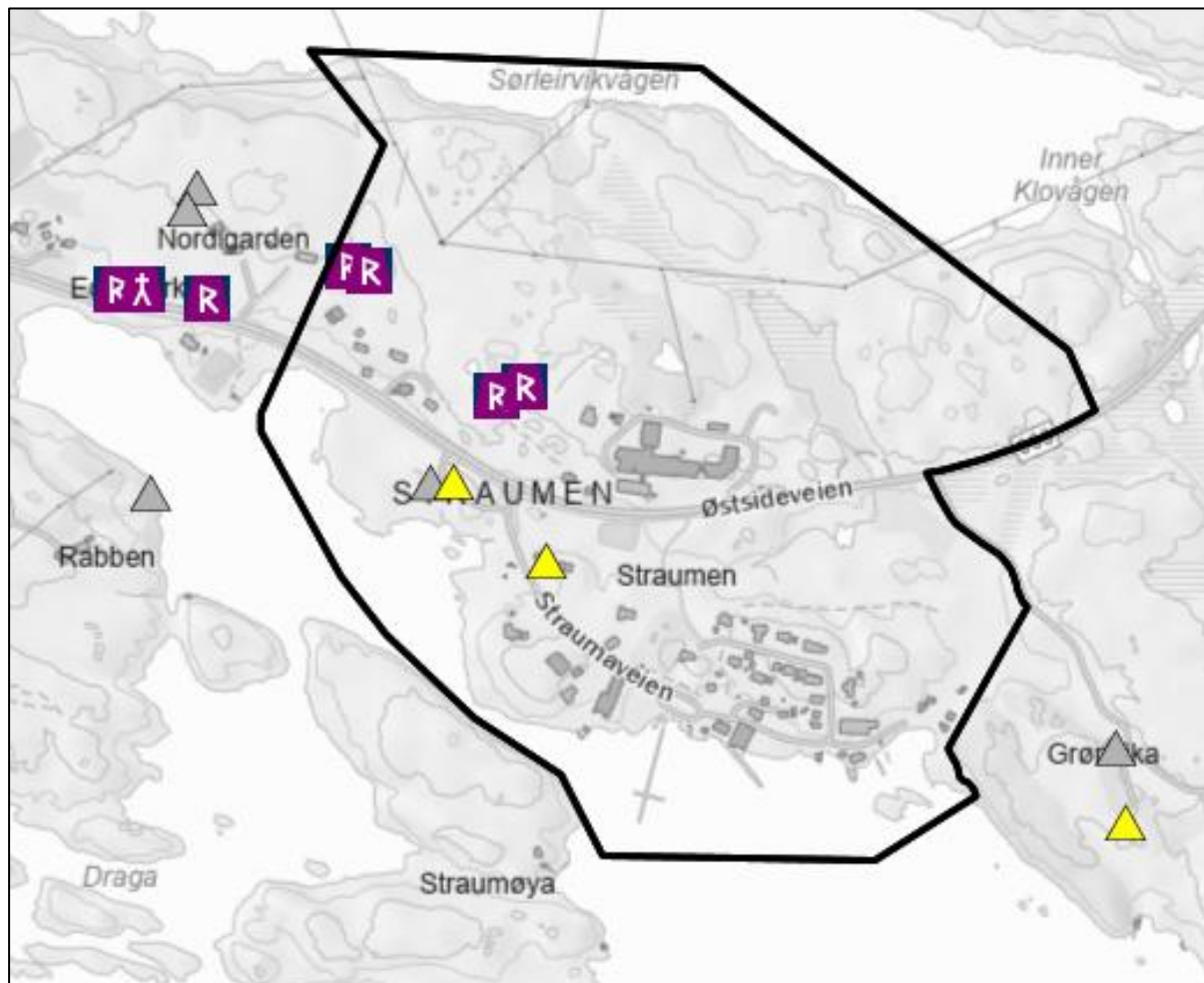
4.6 Kulturminner og kulturmiljø

Møre og Romsdal fylkeskommune gjennomførte i 2004 arkeologisk registrering ved Straumenområdet. Det ble gjort funn i områder på dyrka mark, like nord for Straumenkrysset. Disse områdene er sikra med hensynssoner i gjeldende reguleringsplan:

- 113257 – R2, Bosetning-aktivitetsområde
- 113256 – R1, Bosetning-aktivitetsområde
- 113259 – R4, Bosetning-aktivitetsområde
- 113258 – R3, Bosetning-aktivitetsområde

Fylkeskommunen har vurdert potensiale for funn i planforslagets utvidete planområde, og gjennomførte nye undersøkelser i forbindelse med denne planprosessen. Det ble ikke påvist nye funn av automatisk freda kulturminner innenfor området.

Innenfor planområdet ligger det to eksisterende SEFRAK-registrerte bygninger. Det gjelder våningshuset på eiendommen 19/2 og eneboligen på eiendommen 20/17.



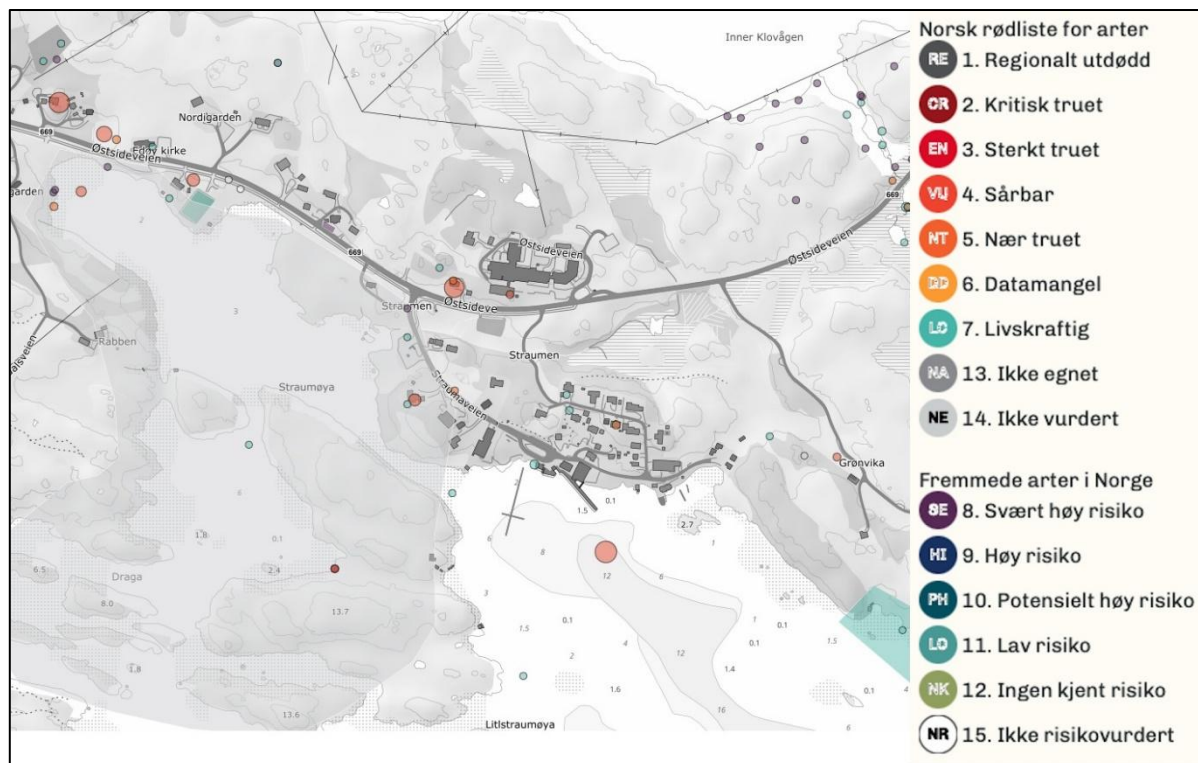
Figur 5: Kartet viser kulturminnelokaliteter og SEFRAK-registrerte bygninger i området. Planavgrensningen vises med sort linje (kilde: Riksantikvaren).

4.7 Naturverdier

I henhold til Miljødirektoratets naturbase er det registrert verdifulle naturtyper innenfor eller i umiddelbar nærhet til planområdet. Hele området ligger innenfor det verdifulle kulturlandskapsområdet «Sør-Smøla».

Mot nord er det videre registrert større areal med kystlynghei, benevnt «Sørleiriviksvågen 1». Lokaliteten er oppgitt med moderat kvalitet, dårlig tilstand og stort naturmangfold. Lokaliteten har et areal på 267 daa.

Innenfor planområdet er det også registrert flere observasjoner av arter, både på Norsk rødliste og på liste over fremmede arter. Utklipp fra artsdatabanken er vist nedenfor. Det er gjort flere observasjoner av grønnfink innenfor planområdet, som er klassifisert som sårbar (VU). Det er også observert gråspurv og småspove, som er klassifisert som nær truet (NT).



Figur 6: Kart som viser registreringer av arter på Norsk rødliste, og liste over fremmede arter. Symbolforklaring fra artsdatabanken er vist på høyre side. (kilde: Artsdatabanken).

I området hvor planforslaget legger til rette for næringsområde, nord for Østsideveien, er det i Miljødirektoratets nye kart over naturskog i Norge registrert naturskog. Det vil si skog etablert før 1940, og som ikke er flatehogd. Venstre bilde i Figur 7 viser det aktuelle området hvor det er registrert naturskog. Samtidig tilsier ortofoto fra 1975 til høyre i Figur 7 at det ikke fantes naturskog i området slik som venstre bilde viser. Dette kan ha sammenheng med at tjenesten er ny, og at det per i dag jobbes med å forbedre og utvikle kartene.



Figur 7: Registrering av naturskog (venstre) og ortofoto fra 1975 (høyre) (kilde: Miljødirektoratet og norgebilder.no).

4.8 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder

Straumen har variert landskap og natur, både innenfor landområdet og i sjøområdene. Området innbyr til uteaktivitet både på land og sjø. Private veger, tidligere landbruksveger, opptråkkede stier og anlagte gangveger benyttes til turgåing, ikke minst av beboere på pensjonærhjemmet.

Opparbeidet ballslette ved fylkesvegen benyttes hyppig. I småbåthavnen og i havneområdet er det fine forhold for sjøaktiviteter. Møtestedet Dampen med sittegrupper og grillsted innbyr til samling og aktivitet for alle aldersgrupper.

4.9 Landbruk

Det drives landbruk i form av grovforproduksjon på dyrka mark på eiendom 19/2. Det har tidligere vært landbruksdrift knyttet til enkelte andre teiger, men driften er i dag opphørt. Det foregår ikke beiting innenfor planområdet.

4.10 Trafikkforhold

Fylkesveg 669 «Østsideveien» går gjennom planområdet. Veien har en årsdøgntrafikk (ÅDT) på 776 kjøretøy. Hovedtrafikken mellom kommunesenteret Hopen og fastlandsknutepunktet Edøy passerer denne strekningen.

Langs fylkesveien er det gang- og sykkelveg gjennom planområdet, som ender mot øst ved avkjørselen til helse- og omsorgssenteret. Busstopp er etablert i øst, ved avkjørsel til helse- og omsorgssenteret. Det er også etablert busstopp ved Straumen havn.

Det er registrert 4 trafikkulykker langs fylkesveien. Dette omfatter lettere utforkjørsel og påkjørsel mellom biler, nestenkollisjon mellom biler og nestenpåkørsel av fotgjenger ved kryssing av kjørevei (vegkart.atlas.vegvesen.no).

Den kommunale vegen Straumaveien går fra krysset med fylkesvegen, gjennom kaiområdet på Straumen, og videre til boligfelt og Smøla feriesenter. Gang og sykkelveger er påbegynt langs Straumaveien fra fylkesvegen, men er ikke videreført til havneområdet slik gjeldende reguleringsplan viser.

4.11 Barns interesser

En ballslette ligger sentralt i planområdet, ved fylkesvegen. Regulert lekeplass ved havneområdet er ikke etablert.

4.12 Sosial infrastruktur

Det er 24 km til felles barne- og ungdomsskole for kommunen, som ligger ved kommunesenteret på Hopen. Reisetid med skolebuss er ca. 35 min. Dagens barnehage ligger 2,5 km fra Straumen, men det er vedtatt å bygge ny barnehage innenfor planområdet for Straumen tettsted.

4.13 Universell tilgjengelighet

Området har tilfredsstillende universell tilgjengelighet og utforming i det flate og åpne landskapet, men mangler sammenhengende gode og sikre bevegelsestraseer for gående og syklende. En god og sammenhengende universell utforming innenfor hele planområdet kan oppnås med relativt små kostnader.

4.14 Teknisk infrastruktur

Planområdet er forsynt med drikkevann av god kvalitet fra det kommunale vannverket. Det er etablert et nytt vannmagasin med tilhørende trykkforsterkning ved Straumen. Anlegget gir god forsyningssikkerhet for drikkevann og tilfredsstillende slokkevannskapasitet for eksisterende og planlagt bebyggelse innenfor planområdet.

Det er utbygd kommunalt kloakkanlegg innenfor planområdet som nye bygg kan knyttes til.

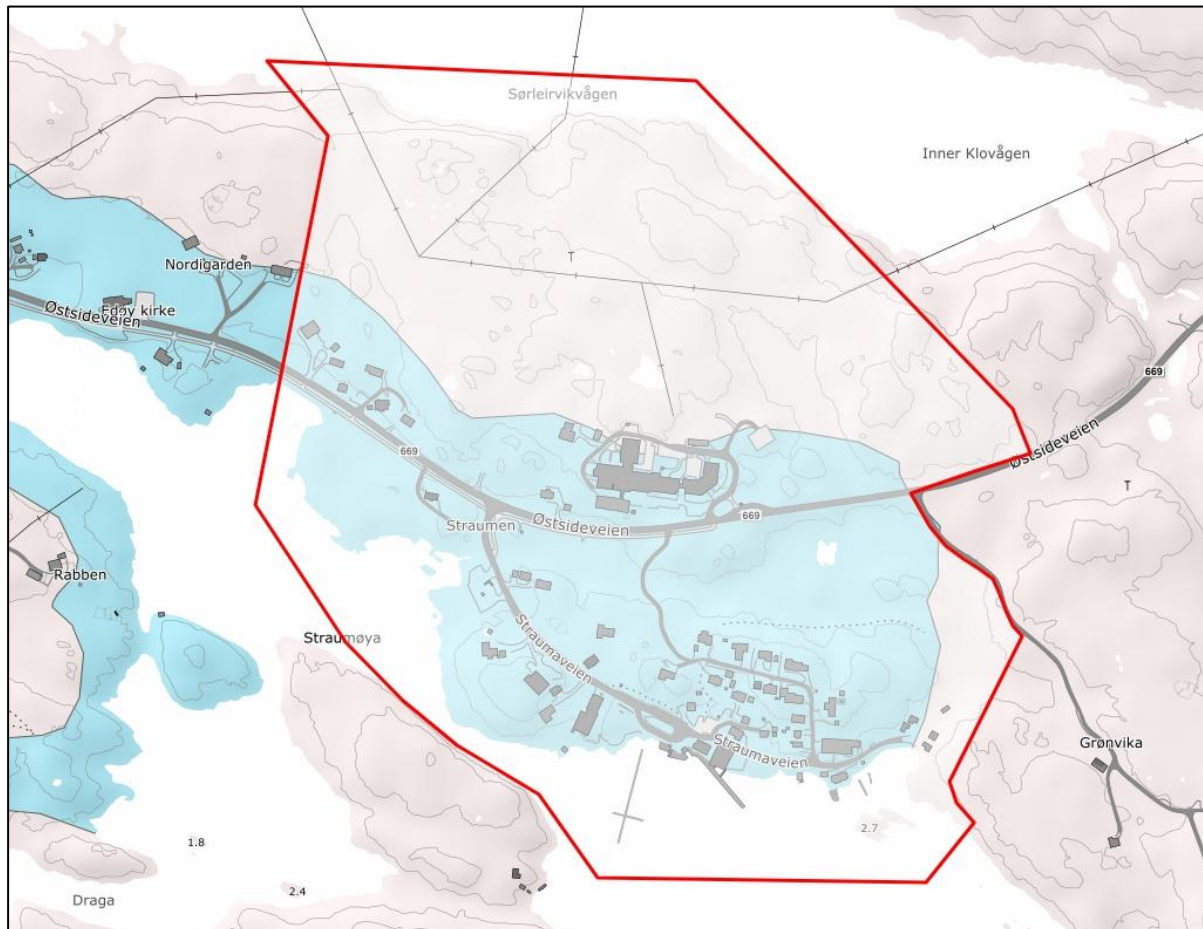
Innenfor planområdet er det etablert miljøstasjon med tilhørende renovasjonsfunksjoner og tømmepunkt for slambil.

Strømforsyningsnettet og strømforsyningskapasiteten er god. Større nettstasjon ligger innenfor planområdet.

4.15 Grunnforhold

Ifølge NGUs løsmassekart er det registrert hav-, fjord- og strandavsetning som usammenhengende eller tynt dekke (0,5 meter) over berggrunnen i området. Det er ikke registrert marin avsetning.

Prøvegravinger i området for adkomstveg til de nye omsorgsboligene ved Smøla sykehjem viste noen områder med tynt lag av marin leire over berg. Disse områdene ligger grunlendt til, i lommer mellom fjellrygger. Det er ikke fare for områdeskred som følge av fjellformasjonene, og lokalt kan utfordringen løses ved at områdene masseutskiftes til fjell.

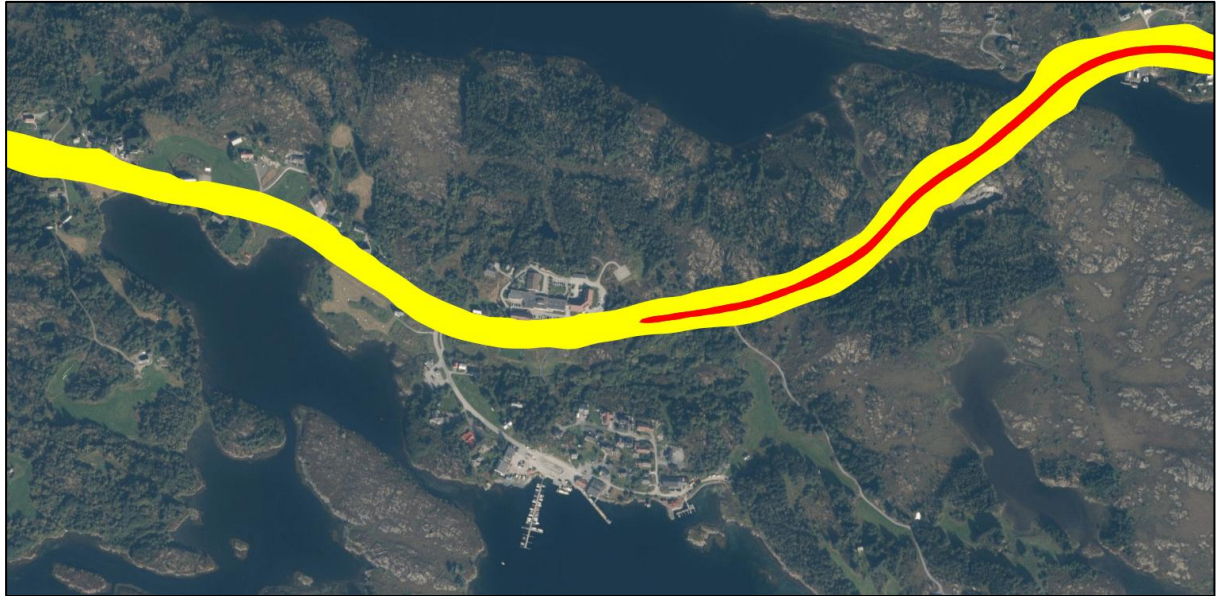


Figur 8: Løsmassekart som viser områder med bart fjell (grått) og områder med hav-, fjord- og strandavsetning, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen. Rød linje viser planavgrensningen (kilde: Norges geologiske undersøkelse).

Berggrunn består hovedsakelig av dypbergarten Gabbro, med innslag av bergarten Dioritt i vest-østgående årer. Nordlig del av området består av et tynt humus-/torvdekke mellom fjell i dagen.

4.16 Støyforhold

Langs fylkesveien er det gul støysone (55-59 dB) innenfor planområdet, og rød støysone (65-69 dB) videre østover.



Figur 9: Støyvarselskart viser en prognose på fremtidig støynivå fra trafikk på Fv669. Rød og gul sone viser områder der støvfølsom bebyggelse bør unngås (kilde: Statens Vegvesen).

Havneområdet har noe støy fra båtmotorer, hovedsakelig fra fritidsbåter ved flytebryggeanlegg og i åpent havneområde. Litt større båter ligger inn mot kai som skjermer mot bebyggelsen. Havnen benyttes sjeldent av større, støyende båter. Det genereres noe støy fra maskinstasjon og verksted som ligger ved havne- og torgområde.

4.17 Luftforurensning

Det er ingen virksomheter i området som genererer luftforurensning.

4.18 Næring

Det er flere lettere næringsvirksomheter innenfor planområdet.

5 Risiko- og sårbarhetsanalyse

Gjennomført risiko- og sårbarhetsanalyse fremgår av rapport «ROS-analyse til detaljregulering Straumen tettsted» datert 22.06.2026. Analysen har avdekket risiko som ligger i gul sone, og som vil kreve avbøtende tiltak, eller der behovet for tiltak må vurderes/drøftes nærmere. Det er ikke avdekket risiko i rød sone. Risiko fremgår i matrise nedenfor.

Forklaring matrise.

Grønt felt: Liten risiko, som regel ikke nødvendig med risikoreduserende tiltak så lenge lov og forskrift er oppfylt. Rimelighetsvurdering.

Gult felt: Middels risiko, risiko-reduserende tiltak må vurderes ut fra kostnad i forhold til nytte.

Rødt felt: Høy risiko, avbøtende tiltak er nødvendig.

Tiltak som reduserer sannsynlighet vurderes først. Hvis dette ikke gir effekt eller er mulig, vurderes tiltak som begrenser konsekvensene.

Sannsynlighet

Svært sannsynlig					
Meget sannsynlig		Trafikkstøy fra fylkesveg			
Sannsynlig		- Havnivåstigning - Vindutsatt - Lyng-/gressbrann - Automatisk fredede kulturminner/miljøer - Støy i anleggsfasen - Støv/forurensning i anleggsfasen	- Trafikksikkerhet generelt langs fylkesveg mht. kjøretøy og myke trafikanter - Utrykningstid brannvesen	Ulykke eldre, myke trafikanter	
Mindre sannsynlig					
Lite sannsynlig					
	Ufarlig	En viss fare	Kritisk	Farlig	Katastrofalt

Konsekvenser

5.1 Avdekket risiko

Ulykke med gående – trafiksikkerhet langs fylkesveien

Fylkesveg 669 deler planområdet i en nordlig og en sørlig del. Langs vegen ligger boliger, helse- og omsorgssenter, planlagt barnehage, bussholdeplasser, sentrumsfunksjoner og øvrige service- og rekreasjonstilbud. Dette medfører at mange gående og syklende i alle aldersgrupper har behov for å krysse fylkesvegen og ferdes langs denne.

I forbindelse med utbyggingen av nye omsorgsboliger vest for helse- og omsorgssenteret er det etablert ny gang- og sykkeveg fram til området. Det er samtidig etablert et nytt trafiksikkert krysningspunkt over fylkesvegen ved den nye avkjørselen til omsorgsboligene. Krysningspunktet er utstyrt med vegbelysning i samsvar med gjeldene krav og har gitt en vesentlig forbedring av trafiksikkerheten for gående og syklende.

En særlig utsatt brukergruppe er beboere og besøkende ved Smøla helse- og omsorgssenter. Mange av disse har redusert gangfunksjon, orienteringsevne eller reaksjonsevne, og er derfor mer sårbare i trafikken. Det etablerte krysningspunktet gir en god forbindelse til den vestlige delen av helse- og omsorgssenteret, men er mindre hensiktsmessig for brukere med målpunkt i den østlige delen av området. Det er derfor fortsatt behov for å vurdere tiltak som gir en trygg og naturlig kryssing av fylkesvegen også for denne delen av planområdet.

Videre er fortau langs Straumaveien ikke etablert slik gjeldende reguleringsplan viser. Planlagt økning i bosetting og aktivitet innenfor planområdet, sammen med forventet trafikkvekst på fylkesvegen, vil kunne øke risikoen for trafikkulykker med myke trafikanter dersom nødvendige trafiksikkerhetstiltak ikke gjennomføres.

Planforslaget må derfor avklare tekniske løsninger og fastsette nødvendige krav i planbestemmelsene for å sikre en tilfredsstillende trafiksikkerhet innenfor planområdet. Tiltak bør blant annet omfatte:

- Tilrettelagte/sikre krysningspunkter på fylkesveien
- Gode og sikre kryss/avkjørslar
- Kollektivholdeplasser og trafikknutepunkt
- Forlengelse av gang- og sykkelveger

Utrykningstid brannvesen

Utrykningstiden fra hovedbrannstasjonen på Sætran til Smøla helse- og omsorgssenter er lengre enn anbefalt innsatstid for denne typen bebyggelse. Helse- og omsorgssenteret består i hovedsak av bygninger oppført etter eldre byggeforskrifter, og deler av bygningsmassen har derfor et lavere brannteknisk sikkerhetsnivå enn det som kreves for nye bygg.

Planforslaget må legge til rette for god tilgjengelighet for brannbiler gjennom regulering av vegsystem og adkomst. Ved framtidige tiltak innenfor helse- og omsorgssenteret skal krav til brannsikkerhet, rømning og tilgjengelighet for rednings- og slokkeinnsats ivaretas i henhold

til gjeldende regelverk. Tiltakene vurderes å redusere konsekvensene av lang utrykningstid og bidra til et tilfredsstillende sikkerhetsnivå ved framtidige tiltak innenfor området.

Trafikkstøy fra fylkesveg

Kjøretrafikk på fylkesvegen genererer trafikkstøy mot bebyggelsen og oppholdsområder, og støynivå er over grenseverdier fastsatt i veileder T-1442/2021 mot deler av eksisterende bebyggelse.

Planen må drøfte støyforhold fra vegtrafikkstøy, og fastsette krav i planbestemmelsene som sikrer at støykrav gitt i T-1442/2021 ikke overskrides mot bebyggelse og uteoppholdsområder.

Havnivåstigning og stormflo

Byggeområde mot Straumen havn ligger mot åpent sjøområde, og bebyggelse må hensynta fremtidig havnivåstigning og stormflo. Planbestemmelsene skal fastsette laveste tillatte gulvnivå iht. DSB sin veileder «havnivåstigning og høye vannstander i samfunnsplanlegging» (2024) for å sikre at ny bebyggelse og anlegg i sjøen plasseres og sikres tilstrekkelig for både havnivåstigning, stormflo og bølgepåvirkning.

Vindutsatt

Smøla og planområdet er eksponert for framherskende kraftige vinder fra vestlig og nordlig retning mot norskekysten. Planen må ta hensyn til forventede kraftige vinder i årene framover, og avklare om krav til bebyggelse, uteområder og anlegg i sjøen skal tas inn i planbestemmelsene.

Lyng- og gressbrann

Planområdet ligger i et område med småskog, lyngmark og arealer med tørt gress som i perioder kan være utsatt for lyng- og gressbrann. Ved tørke og sterk vind kan en slik brann spre seg raskt og utgjøre en fare for bebyggelse og tekniske anlegg.

Planforslaget bør legge til rette for en arealbruk som reduserer risikoen for spredning av lyng- og gressbrann. Dette omfatter blant annet hensiktsmessig plassering av ny bebyggelse, tilfredsstillende adkomst for brannbiler og tilstrekkelig slokkevannsforsyning.

Automatisk fredede kulturminner – kulturmiljøer

Fire automatisk freda kulturminner med båndleggings- og hensynsoner er inntatt i gjeldende reguleringsplan, og formålene videreføres i ny plan. Det er ikke registrert nye kulturminner innenfor de nye områdene i planen.

Støy i anleggsfasen

Støygrenser mot nabobebyggelse og uteområder i bygge- og anleggsfaser er fastsatt i T-1442/2021. Det tas inn i planbestemmelsene krav som sikrer at støykrav gitt i T-1442/2021 ikke overskrides.

Støv/forurensning i anleggsperioden

T-1442/2021 skal være retningsgivende mht. støvflukt under anleggsperioden. Krav tas inn i planbestemmelsene.

5.2 Risiko før og etter plan

Reguleringen viderefører deler av dagens arealbruk og legger til rette for ny bebyggelse og nye virksomheter i området. Det planlegges ikke etablering av virksomheter som i seg selv medfører en vesentlig økt risiko innenfor planområdet.

Trafikksikkerhet langs fylkesveg 669 utgjør den viktigste identifiserte risikoen innenfor planområdet. Planforslaget legger til rette for økt aktivitet og flere målpunkter, noe som kan øke eksponeringen for trafikkulykker dersom nødvendige trafikksikkerhetstiltak ikke gjennomføres. Gjennom plankart og planbestemmelser skal det sikres tiltak som reduserer denne risikoen.

Planen vil også sikre nødvendige avbøtende tiltak for øvrige risikoforhold beskrevet i ROS-analysen, slik at risikoen holdes på et samfunns- og miljømessig akseptabelt nivå.

5.3 Avbøtende tiltak

Avbøtende tiltak:

- **Ulykke med gående langs fylkesveg:** Avbøtende tiltak drøftes i planen og tas inn på plankart og i planbestemmelser.
- **Trafikksikkerhet langs fylkesvei:** Avklare regulering/løsninger sikre krysningspunkter, sikre kryss/avkjørsler, kollektivholdeplasser, forlengelse gang-/sykkelveger – etablering fortau
- **Utrykningstid brannvesen:** Avklare tiltak og krav i planbestemmelser om økt sikkerhet for rømning og brannforebygging i Smøla pleie- og omsorgssenter samordnet med brannvesenets organisering/utrykningstid.
- **Trafikkstøy fra fylkesvei:** Avklare tiltak og krav i planbestemmelser knytt til kjøreveier, bebyggelse og uteområder.
- **Vindutsatt:** Vindforhold vurderes ivaretatt gjennom byggtekniske krav i TEK17 samt planens krav til utforming av bebyggelse, uteoppholdsarealer og sjørelaterte anlegg.
- **Automatisk fredede kulturminner:** Ta inn krav i planbestemmelser om aktsomhet under bygge- og anleggsarbeider.
- **Støy og støv/forurensning i anleggsfasen:** Tiltak for å begrense støy og støv/forurensning i anleggsperioden, samt krav iht. T-1442/2021, sikres i planbestemmelser
- **Havnivåstigning og stormflo:** Laveste tillate gulvnivå fastsettes i planbestemmelsene med grunnlag i DSBs veileder Havnivåstigning og høye vannstander i samfunnsplanlegging (2024). Kravene skal sikre ny bebyggelse mot havnivåstigning og stormflo.

6 Beskrivelse av planforslaget

6.1 Planlagt arealbruk

Arealformål			
SOSI-kode	§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	Forkortelse	Areal (daa)
1111	Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	BF	50,6
1112	Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	BK	2,4
1130	Sentrumsformål	SF	3,4
1161	Barnehage	BH	8,3
1168	Helse-/omsorgsinstitusjon	HOM	40,2
1169	Annen offentlig eller privat tjenesteyting	AT	2,4
1170	Fritids- og turistformål	FTU	8,9
1173	Campingplass	C	14,8
1300	Næringsbebyggelse	NÆ	3,2
1510	Energianlegg	EA	1,2
1540	Vann- og avløpsanlegg	VA	0,4
1560	Øvrige kommunaltekniske anlegg	ØK	0,8
1570	Telekommunikasjonsanlegg	TK	0,5
1588	Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilh. strandsone	SMS	5,2
1589	Uthus/Naust/badehus	UNB	3,5
1610	Lekeplass	LEK	4,2
1800	Kombinert bebyggelse og anleggsformål	KBA	3,6
1804	Bolig/Kontor	B/K	1,0
1810	Forretning/kontor	F/K	3,7
1826	Industri/Lager	I/L	18,2
Sum areal denne kategori:			176,7
SOSI-kode	§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Forkortelse	Areal (daa)
2011	Kjøreveg	KV	17,5
2012	Fortau	FO	1,1
2013	Torg	TO	1,4
2015	Gang-/sykkelveg	GS	2,6
2019	Annen veggrunn – grøntareal	AVG	17,2
2034	Landingsplass for helikopter o.a.	LHE	2,5
2040	Havn	H	1,0
2044	Molo	MO	0,5
2073	Kollektivholdeplass	KH	0,6
2082	Parkeringsplasser	PP	1,4
Sum areal denne kategori:			45,8

SOSI-kode	§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur	Forkortelse	Areal (daa)
3002	Blågrønnstruktur	BG	1,5
3031	Turveg	TV	1,4
3040	Friområde	FRI	200,9
3060	Vegetasjonsskjerm	VS	4,0
Sum areal denne kategori:			207,8
SOSI-kode	§12-5. Nr. 5- Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift	Forkortelse	Areal (daa)
5110	Landbruksformål	L	31,5
5130	Friluftsmål	FL	21,0
Sum areal denne kategori:			52,5
SOSI-kode	§12-5. Nr. 6- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	Forkortelse	Areal (daa)
6220	Havneområde i sjø	HOS	6,8
6230	Småbåthavn	SH	7,4
6770	Badeområde	VBAD	2,4
6800	Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone	VK	82,9
Sum areal denne kategori:			99,5
Totalt alle kategorier:			582,3

6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

6.2.1 Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse (BF)

Det tilrettelegges for at det kan oppføres flere eneboliger og tomannsboliger innenfor eksisterende boligområder. I tillegg avsettes områdene BF7, BF9, BF11 og BF12 til nye boligområder.

Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse (BK)

Innenfor BK1 og BK2 tilrettelegges det for oppføring av terrassehus eller mindre leilighetsbygg. Området er tidligere regulert til friluftsområde.

Sentrumsformål (SF)

Ved havneområdet foreslås det å regulere arealer til sentrumsformål. Dette er arealer som kan og bør utvikles med en blanding av ulike formål som forretninger, kontorer, boliger og andre tilbud rettet mot publikum. For eksempel handel, apotek, kafé, kiosk, kontor, og lignende. Øvrige etasjer kan inneholde leiligheter, tilpasset mennesker i ulike livsfaser. Området er i hovedsak avsatt til forretning/kontor i eksisterende plan. Sentrumsformål er valgt fordi det gir rom for fleksibilitet i arealbruken, og åpner for å kombinere ulike formål.

Barnehage (BH)

Innenfor tidligere regulert boligfelt og friluftsområde avsettes det område til oppføring av ny barnehage for indre del av Smøla, med tilhørende uteoppholdsareal. Denne skal erstatte dagens barnehage. Den nye plasseringen vil ha nærhet til både boliger og store friområder.

Helse-/omsorgsinstitusjon (HOM)

Innenfor område vist som HOM er det planlagt en utvidelse av helse- og omsorgssenteret på Straumen, og oppføring av omsorgsboliger. Den nye bebyggelsen, infrastruktur og kommunikasjon med området rundt skal derfor inkluderes i planen. Deler av området som utvides er tidligere regulert til boligformål og friluftformål.

Annen offentlig eller privat tjenesteyting (AT)

Innenfor AT reguleres det for annen offentlig eller privat tjenesteyting, og legger til rette for at bygningen fortsatt kan benyttes som samfunnshus/ungdomshus. Området er i gjeldende reguleringsplan regulert til allmennnyttig formål.

Fritids- og turistformål (FTU)

Det foregår i dag drift og utleie av ferieleiligheter innenfor felt FTU. Feltet er i gjeldende reguleringsplan regulert til herberger/bevertningssteder, samt til friluftformål. Deler av feltet som foreslås utvidet består av arealer for fulldyrka jord og innmarksbeite, som ikke benyttes til dyrking eller beite i dag, men som har blitt brukt som teltplass. Utvidelsen som foreslås innebærer tiltak knyttet til fritids- og turistformål – som utleiehytter, samt fellesområder, aktiviteter og infrastruktur relatert til dette.

Campingplass - C

I tilknytning til felt FTU, reguleres dette området til campingplass. Sammen med FTU har utvidelsen til hensikt å bidra til å imøtekomme den økende turismen til Smøla og tilrettelegge for nye arealer til næringen – et behov som vektlegges i kommuneplanens arealdel. Arealet er i dag udyrket, og etablering av campingplass medfører lavt inngrep sammenlignet med andre former for arealbruk og bebyggelse. Ved å etablere campingplasser kan dette videre bidra til økt lokal omsetning i næringslivet, som butikker og lignende.

Næringsbebyggelse - NÆ

Dette området, tidligere regulert til friluftsområde på land og delvis miljøstasjon, reguleres til næringsbebyggelse for å frigjøre arealer ved havna som brukes til utendørs lagring og verkstedvirksomhet. Feltet skal fungere som driftssentral for anleggsvirksomhet, og er et viktig grep som bidrar til at havneområdet kan fremstå mer attraktivt med tanke på opphold og rekreasjon. For å sikre fortsatt ferdsel og en sammenhengende gangforbindelse ved sjøen, skal det tilrettelegges for etablering av turvei ved vannkanten.

Energianlegg - EA

Formålet videreføres da dette er områder hvor det i dag eksisterer nettstasjoner og trafostasjon.

Vann- og avløpsanlegg - VA

Innenfor dette området tilrettelegges det for etablering av vannmagasin/utjevningsbasseng for Smøla vannverk.

Øvrige kommunaltekniske anlegg - ØK

Området ØK er avsatt til øvrige kommunaltekniske anlegg. Innenfor området videreføres eksisterende miljøstasjon og etablert tømme punkt for slambil. Formålet sikrer arealer for renovasjon- og kommunaltekniske funksjoner.

Telekommunikasjonsanlegg - TK

Formålet videreføres og omfatter eksisterende mast med driftsbygg for telekommunikasjonsanlegg.

Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone – SMS

For å tilrettelegge for et sammenhengende og levende kyst- og båtmiljø på Straumen, reguleres det flere områder hvor det tillates oppføring av brygger og flytebrygger. Dette er områder som i gjeldende reguleringsplan er regulert til havneområder.

Uthus/Naust/Badehus – UNB

Et annet grep for å styrke kyst- og båtmiljøet, er regulering av naustområder. I disse områdene tilrettelegges det for oppføring av naustbebyggelse i tradisjonell byggestil. Området UNB4 forbeholdes småbåtlaget, slik at det kan føres opp fellesnaust eller servicebygg tilknyttet gjestehavn.

Områder rundt naust skal regnes som utmark, og det skal være mulig å ferdes til fots foran og mellom enkeltnaust og naustgrupper.

Lekeplass - LEK

LEK1 er lokalisert vest for BF1, i tilknytning til adkomstveien KV9 som forbinder boligområdene BF1 og BF2. Lekeplassen har et areal på om lag 750 m² og skal opparbeides som nærlekeplass for variert lek og opphold. Området er tidligere regulert til friluftsmål.

Innenfor torgområdet TO og friområdet FRI1 skal det også etableres mindre leke- og aktivitetselementer, som supplement til LEK1. Dette bidrar til å skape attraktive møteplasser for barn og familier, samtidig som områdene får økt verdi som oppholds- og rekreasjonsområder.

LEK2 etableres som nærlekeplass for felt BF3-5 og BK1-2. Området er tidligere regulert til LNFR-formål.

LEK3 videreføres fra gjeldende plan, men formålsgrensen justeres noe i forhold til opparbeidet helsesti. Området kan fungere som kvartalslekeplass med fotballslette, benker og lekeapparat.

LEK4 skal fungere som nærlekeplass for nye og eksisterende boliger i felt BF6-12. Området er tidligere regulert til boligformål.

Nærlekeklassene skal minimum inneholde to lekeapparater, benk og noe fast dekke.

Kombinert bebyggelse og anleggsformål (KBA)

Feltet er tidligere regulert til kontor/industri og bensinstasjon. Med ny regulering åpnes det opp for mulig boligbygging i fremtiden, samtidig som dagens verksteddrift og bensinstasjon kan fortsette. Planbestemmelsene stiller krav til utendørs lagring av maskiner og utstyr, for å bidra til økt attraktivitet i havneområdet.

Bolig/kontor (B/K)

Feltet er tidligere regulert til naust/rorbu. Det er i senere år gitt dispensasjon til, og bygget en enebolig på adressen Straumaveien 39. En omregulering til bolig/kontor innebærer at adressen fortsatt kan benyttes til boligformål, samtidig som det åpner for at grunneier i fremtiden kan benytte deler av tomta til kontor.

Forretning/kontor (F/K)

Feltet er tidligere regulert til friluftsområde på land. Ved å regulere for forretning/kontor, muliggjøres næringsutvikling langs fylkesvegen. Feltet skal inneholde publikumsrettet virksomhet, som kontor, dagligvarehandel eller annen detaljhandel.

Industri/Lager (I/L)

Området vist som I/L er regulert til næringsvirksomhet i kommuneplanens arealdel. Innenfor dette området åpner reguleringen for bebyggelse for industri og lager. Feltet har en sentral plassering langs fylkesvegen, og anses derfor som godt egnet til formålet.

Utbygging og drift av industri- og lagerområdet må ses i sammenheng med tilgrensende helikopterlandingsplass.

6.2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreveg (KV)

Regulerte kjøreveger er merket KV1-16 i plankart. Reguleringen legger til grunn en fartsgrense på 60 km/t for fylkesvegen, 50 km/t for øvrige hovedveger, og 30 km/t for boligfeltveger. Regulerte vegbredder fremgår av plankart. Det er beregnet frisiktsoner for kryss og avkjørsler i henhold til anbefalingene i håndbok N100, med dimensjoner som angitt i plankart.

I forbindelse med utvidelse av helse- og omsorgssenteret, samt etablering av ny barnehage, reguleres det for to adkomster fra fylkesvegen. KV3 vil betjene vestlig del av området, og KV4 vil betjene østlig del. Det blir ikke tillatt med gjennomkjøring mellom disse to veiene.

KV4 rettes opp og utformes for å sikre god fremkommelighet for utrykningskjøretøy og større kjøretøy. Avkjørselen fra fylkesvegen foreslås flyttet mot øst for å frigjøre utbyggingsareal øst for legesenteret. Veien vil også fungere som avkjørsel til regulert industri- og lagerområde øst for helse- og omsorgssenteret, og til ny helikopterlandingsplass.

For å bedre trafiksikkerheten ved Dampen-området legger reguleringsplanen til rette for at dagens avkjørsel mot eiendommene ved Straumaveien nord for havneområdet stenges. Eiendommene får ny adkomst øst for Straumen hovedgård, via kjøreveg KV9, og unngår dermed gjennomkjøring via Dampen. I tillegg opptar kjøreveier, snuplass og parkeringer en del arealer som i stedet kan fungere for opphold og rekreasjon for folk.

For å legge til rette for en fremtidig forbedring av trafiksikkerheten i havneområdet er det regulert en justert veglinje ved næringsbygget på eiendom gnr. 20 bnr. 10 (Straumaveien 37). Dagens vegsituasjon er preget av begrenset sikt og et skarpt hjørne tett inntil kjørevegen, noe som gir en mindre oversiktlig trafiksituasjon for kjørende, syklende og gående. Planforslaget legger derfor til rette for at vegen på sikt kan rettes ut dersom det blir aktuelt å gjennomføre større tiltak på den aktuelle eiendommen.

Planen stiller ikke krav om at eksisterende bygning eller veganlegg må endres. Det er ikke fastsatt rekkefølgebestemmelser som utløser ombygging av vegen, og planforslaget legger derfor ikke begrensninger på dagens bruk av bygningen eller virksomhetene som holder til der. Eksisterende bebyggelse kan fortsatt benyttes og vedlikeholdes som i dag.

Den regulerte byggegrensen vil først få betydning dersom det på et senere tidspunkt blir aktuelt med nybygg eller større ombygginger på eiendommen. I slike tilfeller må ny bebyggelse plasseres innenfor de byggegrensene som fremgår av plankartet. På denne måte sikrer planen mulighet for en framtidig forbedring av trafiksikkerheten, samtidig som dagens virksomheter og aktiviteter kan videreføres.

Fortau (FO)

Regulerte fortau er merket FO1-4 i plankartet. Fortauene skal skilles fra kjørevegen med kantstein, og skal opparbeides med minimum 2,5 meter bredde.

Torg (TO)

En tilrettelegging for fremtidig omstrukturering av havneområdet gir mulighet for å etablere et attraktivt torg, vist som TO i plankartet. Torget skal bidra til å bevare og videreutvikle fellesområdet, og styrke forbindelsen til sjøen. Torget skal opparbeides med fokus på opphold og aktivitet, og med mulighet for ulike arrangementer. Området er i gjeldende reguleringsplan regulert som kjøreveg og gatetun.

Gang-/sykkelveg (GS)

Regulerte fortau er merket GS1-5 i plankartet. Deler av traseene er eksisterende gang- og sykkelveier, og reguleringsplanen legger til grunn at disse videreføres med dagens plassering. Østlig del av GS3 og GS4 er nye gang- og sykkelveier, som opparbeides samtidig med ny avkjørsel til KV4. GS5 er bygget ut i forbindelse med byggingen av nye omsorgsleiligheter.

Annen veggrunn – grøntareal (AVG)

Område vist som AVG er vegareal/grøftareal til kjøreveg. Arealene kan benyttes til teknisk infrastrukturanlegg, snøopplag, nødvendige skjæringer, støttemurer og lignende.

Landingsplass for helikopter o.a (LHE)

Eksisterende helikopterlandingsplass foreslås flyttet mot nordøst, for å unngå konflikt mellom landingsplassens sikkerhetssone og arealer avsatt til helse- og omsorgsinstitusjon. Den nye landingsplassen etableres på et lokalt høybrekk uten omliggende terrenghindre, og med gode inn- og utflygningsforhold. Adkomst sikres via kommunal veg KV4.

Det tillates etablert landingsplattform og øvrig infrastruktur tilknyttet formålet.

Havn (H)

Området vist som H i plankart reguleres for tiltak i forbindelse med drift og vedlikehold av kai. Den fungerer også som havn for ambulansebåten. Området er tidligere regulert til havneområde landdelen.

Molo (MO)

I område vist som MO i plankartet tillates det etablering av molo for å gi ly for småbåtanlegget i bukta ved Smøla feriesenter.

Kollektivholdeplass (KH)

Områder vist som KH i plankartet er holdeplasser for buss. Holdeplassene er lokalisert med hensyn til nærhet til barnehage, helse- og omsorgssenter, og til helsestien som går ned til havneområdet.

Parkeringsplasser (PP)

Området vist som PP1-3 i plankartet er avsatt til parkeringsplasser. PP1 og PP2 er videreføring av private parkeringsplasser i gjeldende reguleringsplan, mens PP3 er ny offentlig parkeringsplass i tilknytning til nye omsorgsboliger og barnehage.

6.2.3 Grønnstruktur

Blågrønnstruktur (BG)

For å bevare bekkeløpet som renner ut i sjøen, reguleres det for blågrønnstruktur vist som BG i plankartet. Feltet skal sikre at bekken så langt som mulig holdes åpen, bevaring av eksisterende vegetasjon og at området ikke bebygges.

Turveg (TV)

Ved å regulere turveger, vist som TV1-5 i plankartet, er hensikten å sikre sammenhengende gangforbindelser langs sjøkanten, mellom boligfelt og lekeplass, og å tilrettelegge for nærturer.

Friområde (FRI)

Regulerte friområder har til hensikt å fremme friluftsliv og rekreasjon for alle. Innenfor felt FRI3 og FRI4 tillates det aktiviteter og mindre tiltak, som minigolf, gapahuk, bål plass, grillplass, benker, lekeapparater, utendørs trimapparater, grillplasser og lignende – i henhold til mulighetsstudie gjennomført av On arkitekter og ingeniører i 2022.

På fellesområder og lekeplasser skal det sikres universell utforming. Reguleringen legger til rette for en variasjon i tilretteleggingsgrad av stier og konsentrerte aktivitetsområder som respekterer og ivaretar landskapet, samt naturverdier. Dette kan omfatte alt fra universelt utformede turveger til enklere turstier.

Vegetasjonsskjerm - VS

Områder regulert som vegetasjonsskjerm, vist som VS i plankartet, har til hensikt å skjerme mot rotorvind fra helikopterlandingsplass ved helse- og omsorgssenteret. Videre krav til feltet er fastsatt i bestemmelser.

6.2.4 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift

Landbruksformål (L)

I område regulert til landbruksformål, vist som L1 i plankartet, tillates det tiltak i forbindelse med bevaring, drift og videreutvikling av Straumen hovedgård (bnr. 20/29). Det bør tilstrebes bevaring/gjenskaping av våningshusets opprinnelige fasade og uttrykk.

I L2 videreføres arealmålet fra tidligere reguleringsplan og det tillates tiltak i forbindelse med landbruksdrift.

L3 er eksisterende landbruksformål, og målet justeres noe i planforslag. Det tillates tiltak i forbindelse med landbruksdrift.

Friluftsmål (FL)

Regulerte friluftsområder, vist som FL1-10 i plankartet, har som formål å ivareta grøntdrag og allmenn ferdsel. Dette er områder som i hovedsak fra før er avsatt til friluftsområder. I disse områdene kan det etableres enkle turstier, og mindre tiltak som grillplasser, benker, gapahuk og lignende.

6.2.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Havneområde i sjø (HOS)

Området er tidligere regulert til havneområde. Reguleringen innebærer at det avsettes et definert område med bestemmelser som skal sikre fri tilkomst til havna.

Småbåthavn (SH)

I felt SH kan det etableres flytebrygger med tilhørende installasjoner, i tilknytning til det eksisterende småbåtanlegget. Området er tidligere regulert til privat småbåtanlegg.

Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone (VK)

Regulering av sjøområdene til kombinerte forhold i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone er i henhold til interkommunal sjøområdeplan for Nordmøre. Innenfor formålet skal både miljø- og naturverdier, samt allmenne interesser tas vare på. Innenfor formålet skal det derfor ikke gjennomføres tiltak som hindrer ferdsel i sjø eller langs strandsonen. Videre kan kanalen mellom Øygarden og havneområdet på Straumen mudres for å bedre seilingsforhold gjennom kanalen. Mudring av kanalen er et nødvendig tiltak dersom småbåtanlegg (SMS1) og naustområde (UNB1) skal realiseres.

Badeområde (VBAD)

I felt VBAD videreføres eksisterende arealformål som badeområde. Det tillates enkel rydding av strandsonen.

6.3 Bebyggelsens plassering og utforming

Bebyggelsens plassering og utforming, grad av utnyttning, og byggehøyder er fastsatt i plankart og planbestemmelser. Foreslått bebyggelse vil bidra til fortetting av tettstedet og til mer variert bygningstypologi. Tillatte byggehøyder tilpasses øvrig bebyggelse, utsiktsakser, terreng og høydedrag. Foreslått naustområde skal følge strandlinjen.

Langs fylkesveg 669 reguleres byggegrensen til 20 meter fra senterlinje vei for eksisterende boligtomter, og 30 meter for nye boligtomter. Eksisterende bebyggelse er plassert ca. 20 meter fra vegens senterlinje.

For å oppnå en hensiktsmessig utnyttelse av forretning- og kontorområdet F/K er også byggegrensen mot dette området satt til 20 meter fra senterlinje fylkesveg. Det er opparbeidet gang- og sykkelveg på denne siden av fylkesvegen, og ny bebyggelse innenfor dette området vil ikke være til hinder for fri sikt langs fylkesvegen.

6.4 Parkering

Det skal i henhold til kommuneplanen være minimum to parkeringsplasser per boenhet (garasje, carport eller biloppstillingsplass) på egen tomt. Denne bestemmelse videreføres i ny reguleringsplan.

Det skal være minimum én parkeringsplass per 100 m²-BRA for forretning, handel og kontor, og minimum én parkeringsplass per 200 m²-BRA for industri, verksted, lager og engros. For øvrige bebyggelsesområder fastsettes det ikke et spesifikt krav til antallet parkeringsplasser, da dette vil avhenge av hvilke funksjoner som etableres innenfor de ulike områdene.

Arealer for trafikk, varelevering og parkering skal i størst mulig grad samlokaliseres til én side av et bebyggelsesområde.

6.5 Universell utforming

Krav til universell utforming for ny bebyggelse sikres i gjeldende teknisk forskrift (TEK 17). Innenfor planområdet ligger pleie-, omsorgs- og helsesenteret for Smøla kommune. Det er derfor spesielt viktig at områdets ferdselsårer tilrettelegges for god fremkommelighet, og at allment tilgjengelige uteområder gis universell utforming.

Det er generelt små høydeforskjeller innenfor planområdet, og det ligger med det godt til rette for universell adkomst til områder og bygg. Offentlige utearealer, gang- og sykkelveier, og fortau, skal være universelt utformet slik at dekke, bredder og stigningsforhold gjør det mulig å komme seg frem med rullestol, barnevogn eller lignende.

Det skal anlegges tilstrekkelig antall parkeringsplasser for forflytningshemmede i tilknytning til bygg for publikum. Disse plassene skal plasseres slik at de gir kortest mulig gangadkomst til bygningenes hovedadkomst, ha tilfredsstillende belysning, og være tydelig skiltet og merket, jf. byggteknisk forskrift § 8-8.

6.6 Uteoppholdsareal

I henhold til kommuneplanens arealdel 2020–2032 skal hver boenhet innenfor BF-områdene ha et sammenhengende minste uteoppholdsareal på minimum 150 m². Arealkravet sikres dekket på tomter der boenheten ligger, gjennom fastsettelse av områdets utnyttingsgrad.

Innenfor områdene BK, SF og KBA tillates det oppført flermannsboliger og leiligheter i kombinasjon med annen type bebyggelse. Innenfor disse områdene skal hver boenhet sikres minimum 50 m² uteoppholdsareal på egen tomt. Uteoppholdsarealet kan inngå i fellesareal for alle boenhetene innenfor et formålsområde.

I tillegg er det avsatt arealer for tre nærlekeplasser og én kvartalslekeplass innenfor planområdet, og det er god tilgang til offentlige friområder som innbyr til fri lek både nord og sør for fylkesvegen.

6.7 Kollektivtilbud

Det er i dag etablert en bussholdeplass nede på Straumen-området, ved Dampen. I ny plan åpnes det for at denne holdeplassen kan erstattes av to nye bussholdeplasser langs fylkesvegen, som ligger ved pleie-, omsorgs- og helsesenteret.

Ved å etablere nye holdeplasser langs fylkesvegen frigjøres arealer ved havneområdet for opparbeidelse av et torg med fokus på opphold og aktivitet. Bussene slipper samtidig å kjøre av fylkesvegen for å komme til holdeplassen for Straumen.

Boligområdene ved Straumen sikres god tilgang til de nye holdeplassene gjennom gang- og sykkelvegnettet, fortau og opparbeidet helsesti (TV2).

6.8 Plan for avfallshenting

For frittliggende boligområder (BF) og konsentrerte boligområder (BK) løses avfallshenting innenfor den enkelt boligtomt. For øvrige byggeområder avklares renovasjonsløsning for det enkelte byggeområdet, eller for den enkelte virksomhet, i samråd med valgt renovasjonsfirma, basert på virksomhetens behov. Planbestemmelser fastsetter videre krav til at renovasjonsløsningene som velges ikke skal være skjemmende, og lagring av avfall slik at det ikke spres til nærliggende områder.

6.9 Kulturminner

Innenfor planområdet finnes det fire fredete kulturminner, hvor bevaringsformål videreføres i plan. Utover dette er det gjennomført feltarkeologisk registrering på land, uten at det er avdekket nye funn av automatisk fredete kulturminner.

7 Virkninger/konsekvenser av planforslaget

7.1 Overordnet planer

Planforslaget bygger på gjeldende reguleringsplan for Straumen, og er i tråd med kommuneplanens arealdel for perioden 2020-2032. Bruken av sjøområdene er i tråd med interkommunal sjøområdeplan for Nordmøre.

7.2 Landskap og stedets karakter

Planforslaget vil i liten grad medføre landskapsmessige endringer ved havneområdet, sør for fylkesvegen. I havneområdet videreføres i all hovedsak bebyggelsesstrukturen slik den er, men vegstrukturen strammes opp for å bedre trafiksikkerheten. Mot sjøen åpnes det for noe mer naustbebyggelse, og nybygg innenfor områdene SF og KBA kan virke inn på landskapsbildet og stedets karakter.

Ved krysset mellom fylkesvegen og Straumaveien vil landskapet og stedets karakter endres som følge av planforslaget. Det åpnes for å fortette dette området, som i dag fremstår som et grøntområde. Både på øst- og vestsiden av Straumaveien legges det til rette for nye nærings-, forretnings- og kontorområder. Disse områdene er flate, og ligger på nivå med fylkesvegen. Opparbeidelse vil medføre terrenginngrep med små fyllinger og skjæringer.

Nord for fylkesvegen åpnes det for noe mer boligbebyggelse, utvidelse av pleie-, omsorgs- og helsesenteret, og et nytt industri- og lagerområde. Også i dette området vil landskapet og stedets karakter endres som følge av planforslaget. Ny bebyggelse vil tilpasses terrenget, men opparbeidelse av industri- og lagerområdet vil medføre større terrengarbeider med planering. Det legges til grunn at nødvendige skjæringer og fyllinger utføres på en skånsom måte, og at arealene revegeteres med stedlig vegetasjon der det er mulig.

7.3 Støy

Langs fylkesvegen er det avdekket gul og rød støysone som berører byggeområder for boliger. I planens bestemmelser fastsettes det derfor krav til avbøtende tiltak der det er nødvendig, som sikrer tilfredsstillende støynivå på private uteoppholdsareal under 55 dB, og som gir tilfredsstillende innendørs støynivå. Det er også satt inn byggegrenser i plankart som sikrer at ny bebyggelse oppføres utenfor gul støysone.

7.4 Kulturminner og kulturmiljø, evt. verneverdi

Planforslaget kommer ikke i konflikt med automatisk fredede kulturminner.

7.5 Forhold til kravene i kap. II i Naturmangfoldloven

Det er i forbindelse med planarbeidet gjennomgått offentlige tilgjengelige databaser med informasjon om naturmangfold.

Planområdet ligger delvis innenfor et område hvor det er registrert kystlynghei. Dette området har navn «Sørleirviksvågen 1», og lokaliteten er oppgitt med moderat kvalitet, dårlig tilstand og stort naturmangfold. Lokalitetens totale areal er 267 daa.

Kystlynghei har ifølge Miljødirektoratet sin opprinnelse fra steinalderbøndernes virke, med rydding av urskog for å skape lyngheier slik at husdyrene kunne gå på lyngbeite hele året. Kystlynghei er derfor en av de eldste kulturlandskapene vi har, og Norge har et særlig ansvar for forvaltningen av kystlyngheien.

I planforslaget er det vist nye byggeområder som ligger helt eller delvis innenfor området med kystlynghei. Områdene som påvirkes av planforslaget er vist på figur 9. En full utbygging i henhold til planforslaget vil redusere arealet av kystlynghei med ca. 45 daa. Dette utgjør 15% av lokalitetens totale areal.



*Figur 10: viser utbredelse av kystlynghei nord for fylkesvegen, og hvilken del av dette området som i planforslaget reguleres til byggeområder. Mørkere skravur angir områder som påvirkes av planforslaget.
(Kilde: Naturbase kart)*

Planområdet omfattes ikke av verneplan for Smøla, som har som hovedformål å bevare et utvalg av de store natur- og kulturlandskapsverdiene på Smøla. Herunder ligger bevaring av verneverdier knyttet til kystlynghei.

Plassering og utforming av industri- og lagerområdet mot øst ble konsekvensutredet ved utarbeidelse av kommuneplanens arealdel, og de øvrige arealene samsvarer i stor grad med avsatte byggeområder i gjeldende reguleringsplan for Straumen. Nye byggeområder som utvider inngrepssonen i kystlynghei avgrenses til nordlig del av boligområdet BF12 og barnehagetomten BH, samt område for helikopterlandeplass LHE. Disse områdene utgjør et areal på ca. 15 daa.

Planforslaget vil lokalt gi store negative konsekvenser for kystlyngheien innenfor de avsatte byggeområdene i plan. Her vil arealene bygges ned, og kystlyngheien vil forsvinne. Områdene med kystlynghei strekker seg ut over planområdet, og over store arealer nord for Straumen. Planforslaget berører en svært liten del av dette området, og de negative konsekvensene av tiltaket sett opp mot arealene med kystlynghei som helhet vurderes som små.

Basert på kjent kunnskap om arts mangfold, kan vi ikke se at planforslaget vil gi større negative konsekvenser for dyre- og fugleliv i området.

7.6 Klimatilpassing

Planområdet ligger delvis i tilknytning til sjø, og ny bebyggelse og anlegg må derfor ta hensyn til framtidige havnivåendringer og høye vannstander. Fastsetting av laveste tillatte gulvnivå er gjort med grunnlag i DSBs veileder *Havnivåstigning og høye vannstander i samfunnsplanlegging* (2024) og Kartverkets tjeneste *Se havnivå i kart*.

For byggverk i sikkerhetsklasse F2 og F3 er det lagt til grunn framtidig havnivåstigning fram mot år 2100, i tråd med anbefalingene fra DSB. Dette omfatter blant annet boliger og bygg med viktige samfunnsfunksjoner. Laveste tillatte gulvnivå er derfor satt til henholdsvis kote +2,7 og +2,8 (NN2000) for sikkerhetsklasse F2 og F3.

For byggverk i sikkerhetsklasse F1 er laveste tillatte gulvnivå satt til kote +1,8 (NN2000). Dette omfatter byggverk som naust, boder og andre mindre bygninger uten varig personopphold. Fastsettingen er i samsvar med DSBs anbefaling om å legge stormflo med 20-års gjentakintervall til grunn, uten tillegg for forventet havnivåstigning fram mot år 2100.

Straumen havneområde ligger skjermet fra de mest utsatte vind- og bølgeretningene. Området kan likevel bli påvirket av mindre bølger ved vind fra sørøst. Bølgepåvirkningen vurderes som begrenset, og det er derfor ikke lagt til grunn særskilte tillegg for bølgeoppskylling ved fastsetting av gulvnivåene.

Planforslaget vurderes å være godt tilpasset framtidige klimaendringer knyttet til havnivåstigning og stormflo. Kravene til laveste gulvnivå i planbestemmelsene gir tilfredsstillende sikkerhet for ny bebyggelse og anlegg innenfor planområdet.

7.7 Rekreasjonsinteresser/rekreasjonsbruk

Planforslaget sikrer større sammenhengende fri- og friluftsområder, som kan tilrettelegges for rekreasjonsbruk. Planforslaget legger med det til rette for at rekreasjons- og friluftsmuligheter kan styrkes, som igjen kan bidra positivt til folkehelsen.

7.8 Trafikkforhold

Planforslaget stedfester i all hovedsak etablert veinett i området. Det foreslås enkelte endringer av veitraseer og avkjørslar som vil forbedre trafikksikkerheten, samtidig som det settes av arealer for opparbeidelse av fortau, gang- og sykkelvei. Opparbeidelse av trafikkarealer er sikret i planens rekkefølgebestemmelser.

Opparbeidelse av ny adkomstvei KV9 til det kommunale boligfeltet på Straumen, vil medføre redusert trafikk ved torg- og havneområdet. Dette tiltaket vil være viktig for å kunne tilrettelegge torgområdet for aktiv bruk.

7.9 Barns interesser

Innenfor planområdet settes det av arealer for en ny barnehage, tre nærlekeplasser og en kvartalslekeplass. Torgområdet TO og friområdet FRI1 skal også tilrettelegges med mindre aktivitetselementer som styrker områdenes funksjon som møte- og oppholdsplasser, og det settes av store offentlige arealer til friområder, som innbyr til fri lek. Barns interesser er med det godt sikret innenfor planområdet, slik at Straumen tettsted skal være en attraktiv boplass for barnefamilier.

7.10 Sosial infrastruktur

Utvidelse av sykehjemmet, etablering av ny barnehage, og utbygging av nytt næringsareal vil kunne bidra til økt sysselsetting, og økt antall arbeidsplasser i Smøla kommune. Økt antall arbeidsplasser vil medføre økt inntekt for kommunen, som vil komme samfunnet til gode.

Videre tilrettelegger planforslaget for etablering av 15 - 20 nye eneboliger, og 20 – 30 nye boenheter/leiligheter. Et slikt variert botilbud er viktig for at både yngre barnefamilier, godt etablerte familier og eldre kan bosette seg innenfor området. Nærheten til både barnehage og pleie-, omsorgs- og helsesenter gjør området attraktivt for beboere i alle aldersgrupper.

Ved pleie-, helse- og omsorgssenteret tilrettelegges det for bygging av aldersboliger. Den eksisterende helikopterlandingsplassen vil også flyttes slik at sikkerhetssonen ikke berører arealer avsatt til helse- og omsorgsinstitusjon. Løsningen bidrar til å redusere konflikter mellom beredskapsfunksjoner og områder som benyttes av sårbare brukergrupper.

Den nye barnehagen som er vedtatt plassert innenfor planområdet blir nærmeste barnehage, og vil øke kapasitetsdekningen til kommunen. Nye Smøla barne- og ungdomsskole ligger på Hopen, ca. 22 km fra planområdet.

7.11 Energibehov - energiforbruk

Bygninger for helse- og omsorgsformål, barnehage, kontor- og næringsbygg bruker store mengder energi, og NVE oppgir at disse bygningstypene sammen med boliger står for nærmere halvparten av det årlige strømforbruket i Norge.

Byggteknisk forskrift (TEK17) stiller energikrav til nye bygninger. Dette er minimumskrav som skal oppfylles for alle nybygg, og som også blir gjeldende for denne planen. Det stilles ikke skjerpede krav til energieffektivitet ut over kravene i byggteknisk forskrift, men utbyggere oppfordres til å se på alternative energikilder i forbindelse med nye byggesøknader.

Planbestemmelsene åpner for at solceller eller solfangere kan installeres på tak, og benyttes som oppvarmingskilde for bygg.

7.12 Miljøoppfølging

Planforslaget tilrettelegger for utfylling i sjøen for å muliggjøre utvidelse av næringsareal, friluftsområder, og etablering av turvei langs strandsona.

Ved uttak av jordmasser/matjord i byggeområder, setter planbestemmelser krav til at det skal innhentes status over eventuelle forekomster av planteskadegjørere, og treffes nødvendige tiltak for å ikke spre planteskadegjørere.

7.13 Jordressurser/landbruk

Landbruksarealet vist som L2 i plankartet består av fulldyrka jord og innmarksbeite, og er sikret mot nedbygging i planbestemmelsene. Planforslaget berører ellers ikke områder med dyrkamark eller dyrkbare arealer som i dag er i drift.

Det er ikke drift på landbruksarealene som i denne planen omdisponeres til campingplass.

Landbruksinteresser vurderes som ivaretatt i plan.

7.14 Teknisk infrastruktur

Det er etablert nytt vannmagasin med trykkforsterkning ved Straumen som gir god forsyningskapasitet og tilfredsstillende slokkevannskapasitet for eksisterende og planlagt bebyggelse. Ved videre utbygging etter denne planen må ledningsnett utvides og oppgraderes for å sikre tilstrekkelig vannforsyning og slokkevannskapasitet frem til de ulike utbyggingsområdene.

Planen vil også utløse behov for en del ny infrastruktur knyttet til nye boligområder, barnehagetomt og tomt for aldersboliger.

Planen sikrer videre drift og utvikling av eksisterende renovasjonsanlegg og tømme punkt for slambil på eiendom gnr. 20, bnr. 1.

7.15 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planforslaget sikrer utbyggingsarealer for offentlige bygg og tjenester, og flere av veiene med tilliggende fortau, gang- og sykkelvei er kommunale. En realisering av reguleringsplanen vil derfor medføre utgifter for kommunen.

7.16 Konsekvenser for næringsinteresser

Økt tilgang på næringsarealer og boligtomter for utbygging anses som utelukkende positivt for næringsaktørene i Smøla kommune.

7.17 Interesse motsetninger

Det er ikke avdekket tungtveiende interesse motsetninger som taler mot plantiltaket.

7.18 Avveining av virkninger

Planforslaget legger til rette for en videre utvikling av Straumen tettsted. Boligstrukturen og byggehøyder vil i hovedsak følge eksisterende bebyggelsesstruktur, med eneboliger og tomannsboliger. Det legges også til rette for at det kan bygges leiligheter, noe som ivaretar behovet for ulike boligtyper i ulike livsfaser. Videre legges det til rette for at det kan etableres flere ulike tjenester, forretninger og tilbud i planområdet. Dette anses som positivt med tanke på både arbeidsplasser, næringsutvikling, turisme, trivsel, gange, og verdiskaping.

Det legges også opp til at det kan etableres mindre tiltak i friområder som fremmer friluftsliv, og regulerte turveier vil gi mulighet for nærturer for alle deler av befolkningen.

Planforslaget innebærer videre en forbedring av trafikksituasjonen nede ved havneområdet, med en oppstramming av veistrukturen, og et større torgområde og kai tiltenkt opphold og aktiviteter.

Relokaliseringen av helikopterlandingsplassen vurderes også som en forbedring med tanke på både beredskap, tilgjengelighet og hensynet til helse- og omsorgsfunksjonene i området.

De negative konsekvensene av planforslaget knytter seg i hovedsak til tap av kystlynghei.

Sett i forhold til dagens situasjon, vurderes de positive virkningene av tiltaket som klart større enn de negative.

7.19 Rekkefølgebestemmelser

Rekkefølgebestemmelsene sikrer følgende tiltak før det gis brukstillatelse til nye boliger:

- Opparbeidelse av infrastruktur, herunder oppgradering av VA-nett til området
- Opparbeidelse av lekeplass og uteoppholdsarealer
- Plan til anleggsperioden med tilhørende støykrav
- Sikring mot uønskede arter i massetransport
- Opparbeidelse av renovasjonsanlegg

8 Innkomne innspill

8.1 Sammendrag av merknader

Sammendrag av merknader fra varsel om planoppstart er presentert som vedlegg:
Merknadsmatrise.