

Arkivsak-dok. PLAN-21/00364-29
Saksbehandler Tom Reidar Høibjerg

Saksgang

Møtedato

Saksframlegg

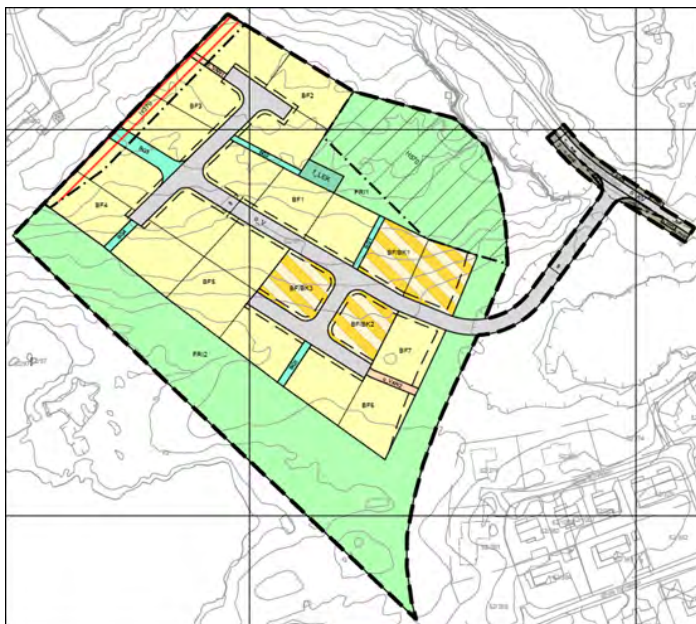
Detaljregulering for Veiholmen Panorama, behandling før høring og utlegging til offentlig ettersyn.

Kommunedirektørens innstilling:

Med bakgrunn i fremlagt dokumentasjon og vurdering anbefaler kommunedirektøren at planforslaget detaljregulering for Veiholmen panorama, planid 1573-2021-0006, sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Hjemmel: pbl §§ 5-2 og 12-3

Saksopplysninger



Figur 1 Forslag til ny reguleringsplan ved Inner Innveien

Nordvest for Inner Innveien søkes det regulert et boligområde bestående av 18 tomter til boligbebyggelse/frittliggende småhusbebyggelse samt 4 tomter til kombinert bebyggelse og anleggsformål.

Plannavn: Veiholmen panorama
Planid: 1573-2021-0006
Størrelse på reguleringsfeltet: 42,8 daa
Forslagsstiller: Veiholmen Eiendom AS
Plankonsulent: Akseteøy Arkitektur AS

Plankonsulenten skriver at hensikten med planen er å legge til rette for boligbebyggelse med tilhørende adkomstvei, parkering og uteoppholdsarealer. Det er etterspørsel etter boliger i området og tiltakshaver ønsker å tilrettelegge for flere

boliger for å svare på denne etterspørselen. Plankonsulent Aksetøy Arkitektur AS konkluderer med at det ikke er behov for planprogram og konsekvensutredning.

Boligbebyggelsen planlegges innenfor areal som i all hovedsak er avsatt til boligformål (felt B74) i gjeldende kommuneplan for Smøla 2020-2032. Ny plan grenser til og overlapper noe reguleringsplanen for Inner Innveien som ble godkjent i 1986.

Planlagt arealbruk

§12-5 Nr. 1	Bebyggelse og anlegg	19.9 daa
1111	Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse	16.3 daa
1610	Lekeplass	0.2 daa
1800	Kombinert bebyggelse og anlegg	3.4 daa
§12-5 Nr. 2	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	5.2 daa
2010	Veg	4.1 daa
2011	Kjøreveg	0.4 daa
2025	Holdeplass/plattform	0.04 daa
2140	Vann- og avløpsnett	0.2 daa
§12-5 Nr. 3	Grønnstruktur	17.7 daa
3002	Blå/grønnstruktur	0.7 daa
3040	Frømråde	17.0 daa

Figur 2 Planlagt arealbruk

Det er planlagt boligbebyggelse fordelt på 22 tomter hver på 800-1000 m². Det legges hovedsakelig opp til eneboligbebyggelse med hage, parkeringsplass og garasje, men det åpnes også for mer konsentrert småhusbebyggelse på enkelte tomter i nordøst. Bebyggelsen, inklusive garasjer, carporter, boder og gjerder skal utformes slik at den samlet får et harmonisk og variert uttrykk i volumoppbygging, farge- og materialvalg. Bebygd areal pr. tomt skal ikke overstige 40% BYA.

Plankonsulenten skriver at det vil være nødvendig med en midlertidig dispensasjon fra den eldre reguleringsplanen for Inner Innveien i øst, for å kunne løse avkjørsel og adkomstveg som planlagt.

Forkortelser

Pbl = Plan- og bygningsloven

KPA = Kommuneplanens arealdel

KU = Konsekvensvurdering

BYA = Bebygd areal

Daa = Dekar

LNFR = Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift

TEK17 = Byggeteknisk forskrift

DSB = Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap

NN2000 = NN2000 er et nasjonalt norsk høydesystem. Navnet er en forkortelse for Normalnull 2000.

Vurdering – krav til KU

Formålet med Forskrift om konsekvensutredninger er å sikre at hensynet til miljø og samfunn blir tatt i betraktning under forberedelsen av planer og tiltak, og når det tas stilling til om og på hvilke vilkår planer eller tiltak kan gjennomføres.

Vedlegg 1 i Forskrift om konsekvensutredninger

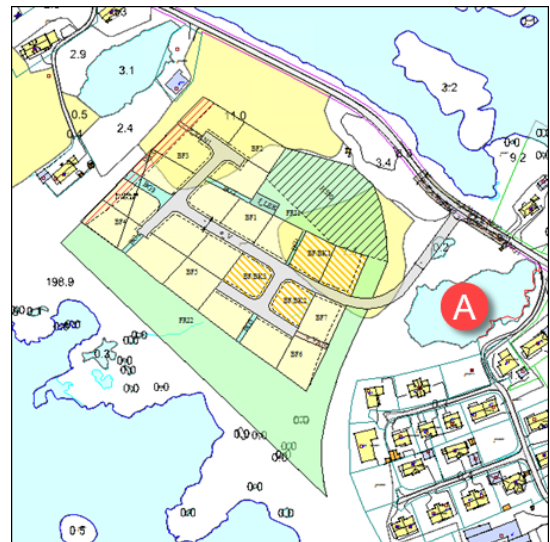
Av vedlegget fremgår det av pkt.25 at nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan skal konsekvensutredes. Omtrent 3,3% av fremlagt planforslag er ikke i samsvar med overordnet plan.

Vedlegg 2 i Forskrift om konsekvensutredninger

Dersom en reguleringsplan kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn vurdert etter § 10 så skal planen konsekvensutredes. Reguleringsområde beslaglegger ca. 6,5 dekar med innmarksbeite. Friområde er ikke en del av regnestykket.

Nærliggende tjern (pkt. A, fig.3) er registrert som lokalt viktig kulturlandskapssjø. Det vil være lite trolig at tjernet vil bli vesentlig påvirket.

Kommunen kan ikke se at truede arter eller naturtyper blir påvirket i negativ retning. Kommunen har eget avsnitt om kulturminner.



Figur 3 Innmarksbeite

Kommunedirektørens merknad:

Etter en samlet vurdering kan kommunedirektøren ikke se behov for KU og/eller planprogram.

Vurdering - ROS analyse

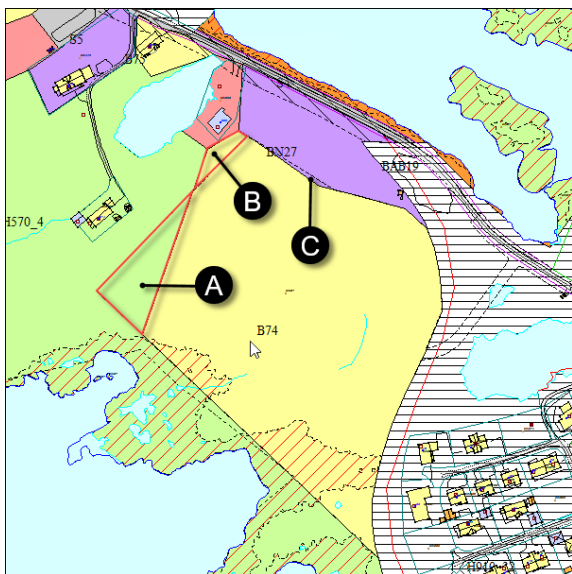
Radongass er omtalt i ROS analysen. I henhold til tilgjengelige kart er området registrert usikkert med henhold radonsikkerhet. Det fremgår imidlertid av de samme kart at nærliggende Vattholmen, Skinnstakholmen og Ranværestuva har moderat til lav aktsomhet. Alle nye bygninger skal ha radonforebyggende tiltak. Byggteknisk forskrift (TEK17) stiller krav til at alle nye bygninger som er beregnet for varig opphold, skal oppføres med radonforebyggende tiltak. I tillegg stiller forskriften krav om at nybygg skal ha et radonnivå i inneluft under 200 Bq/m³. Dersom tiltakshaver kan dokumentere at det ikke er radongass på byggetomta så gjelder ikke krava. Kommunen gjør også oppmerksom på at tilkjørte avrettingsmasser også kan utgjøre en fare dersom disse massen er tatt ut fra område med radonproblemer.

Helårsboliger bør ikke ha elektromagnetisk stråling som overstiger 0,4 microtesla. Det er krav til utredning dersom denne verdien overskrides. Nær en 22 kV ledning oppnås som regel et magnetfelt nivå under 0,4 µT når boligen ligger 10–20 meter fra nærmeste line. Det er i reguleringskartet satt en hensynsone på 20 meter for tomtene vest i reguleringsfeltet.

Kommunedirektørens merknad:

Kommunedirektøren tar fremlagt ROS-analyse til etterretning.

Vurdering – gjeldende planverk



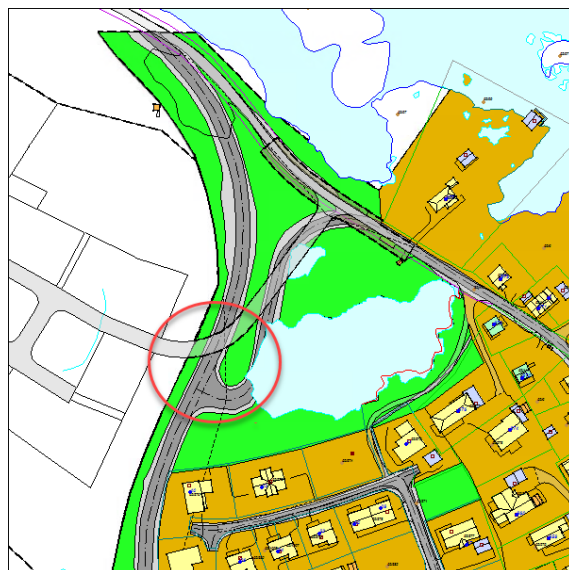
Figur 4 Kommuneplanens arealdel

Planavgrensningen følger ikke fullstendig B74-området som er avsatt til boligformål. Planforslaget tar med seg et mindre LNFR område (pkt. A, fig.3) i en størrelse på ca. 2420 m². Et mindre areal avsatt til boligformål (pkt. B, fig.3) i en størrelse på ca. 491 m² tas ikke med i forslaget. Videre omfatter avgrensningen et mindre næringsareal (BN27) på ca. 109 m² (Se pkt. C, fig.3).

Smøla kommune mener det er unødvendig små «øyer» som dette blir værende igjen, men finner det samtidig ikke problematisk. I området pkt. A settes det av ca. 1036 m² til friområde ned mot sjøen. I praksis innebærer dette at LNFR området man ønsker å innlemme består av 43% friområde. Med bakgrunn i dette finner kommune det uproblematisk at deler av LNFR området blir en del av ny plan.

Det er ellers verdt å nevne at 17 daa av reguleringsområdet B74 settes av til friområde. Dette friområdet er plassert ned mot sjøen samt mot reguleringsfeltet Inner Innveien. Friområdet plassert ned mot sjøen vil være viktig med henhold til stormflo problematikken. Friområdet i nordøst omfatter et kulturminne område.

Foreslått atkomst til reguleringsfeltet er ikke i tråd med reguleringsplanen for Inner Innveien som det fremgår av fig.4. På sikt må man endre på veikrysset dersom planlagt vei for Inner Innveien blir realisert. Problemstillingen har også vært et tema i formøtene med veimyndighetene. Det fremgår av planbeskrivelsen at ny adkomstveg ikke er til hinder for at fylkes-vegen på et senere tidspunkt kan legges om til ny trasé langs planområdets østlige grense. Ved en eventuell omlegging vil adkomst til planområdet naturlig kunne knyttes til den nye traséen. Med 22-30 boliger lagt til grunn, og 3.5 turer per bolig er det estimert en trafikk på adkomstveien omtrent 100 kjøretøy per døgn.



Figur 5 Veikryss ny og eldre plan.

Plankonsulentene skriver at intern vei inn i planområdet etableres som både bil- og gangadkomst. Veien inn er utformet som en blindvei, og arealet avsatt til vei inkluderer en vegbredde på minimum 4 meter, i tillegg til grøft. Veg utformingen vil følge "Håndbok N100 Veg og gateutforming" samt ReMidts veileder til renovasjonsteknisk planlegging.

Det fremgår videre av planbeskrivelsen at plankartet er utformet slik at forbindelser gjennom området ivaretas ved bruk av arealformål som vegareal og grønnstruktur med snarveier. Det settes også av venteareal for skolebarn i tilknytning til fylkesvegen, ettersom det er vanlig praksis på Smøla at bussjåføren stopper der barna ønsker. Samtidig ivaretas eksisterende sti og snarvei gjennom boligområdet i sørøst mot holdeplassen Innveien Indre. Kommunen noterer seg vedlagt redegjørelse for adkomstvei.



Figur 6 Hastighet og veikryss

kystmeldestasjoner i 1950. I vårt fylke er tre slike anlegg bevart. Et av disse ligger på Smøla:

I planområdet ligger det et teknisk/industrielt minne. Minnet består av forsvarsverk-installasjon mer spesifikt; kystmeldestasjon. Anlegget var operativt på 1950-tallet. Området er registrert som nasjonalt verneverdig. Et verneverdig anlegg eller kulturmiljø har gjennomgått en kulturhistorisk vurdering og er identifisert som verneverdig av fylkeskommunen. Kulturminnet er nevnt i Regional delplan for kulturminner av regional og nasjonal verdi.

Omtrent 493 m² av dette området ønskes regulert til boligformål (pkt.1, fig.6). Og omtrent 110 m² av dette området ønskes regulert til kombinert formål (pkt.2, fig.6).

Plankonsulenten ble i epost 13.07.2022 forespurrt om dette var drøftet i innleverte dokumenter. Konsulenten svarer at det i planbeskrivelsen er forklart at området er tenkt bevart i størst mulig grad. Tomtene som berører kulturminneområdet ligger helt i ytterkanten, og et stort område rundt kystmelderstasjonen blir fremdeles ivaretatt. Til sammenligning vil eventuell ny trasé for fv. 6200 påvirke kulturminneområdet i mye større grad.

Kommunedirektørens merknad:

Det kan være grunn til å anta at fylkeskommunen her vil ha merknad til saken.

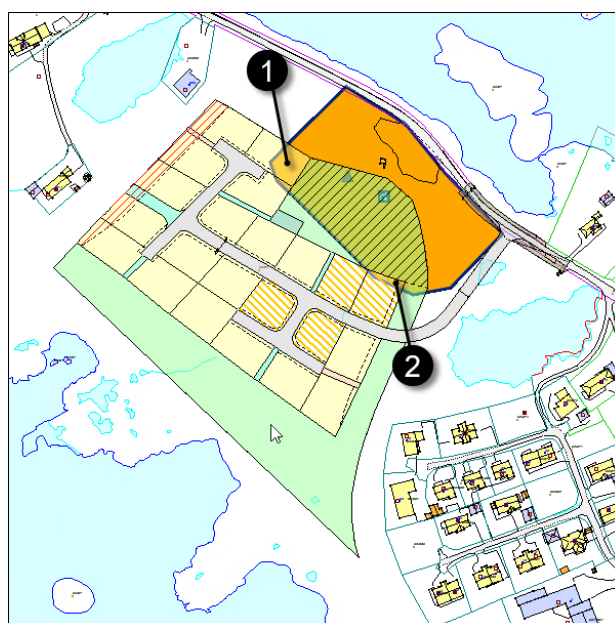
Kommunedirektørens merknad:

Fartsbegrensningen gjennom Inner Innveien er på 30 km/t. Der man ser for seg atkomstveien skal kobles på fylkesveien har en hastighet på 50 km/t. Det ville trolig vært ønskelig at skiltet med 50 km/t ble flyttet i retning Veiholmen slik fig.5 viser.

Veien i området er smal men er relativt oversiktlig. Kommunen bør muligens vurdere en utbyggingsavtale etter plan- og bygningsloven kap.17, slik at kommunen får sikret seg at tiltaks-haver tar kostnadene for tilrettelegging av areal beregnet for av- og påstigning fra buss.

Vurdering – kulturminne

Den andre verdenskrigen ble etterfulgt av “den kalde krigen” og forsvaret etablerte et nettverk av



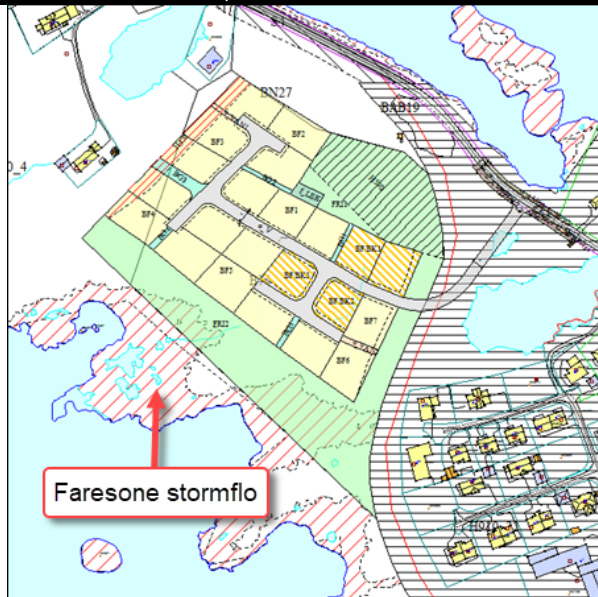
Figur 7 Kulturminneområde

Vurdering – stormflo/hensynssone

Det fremgår av pbl § 28-1 at grunn bare kan bebygges og eiendom opprettes dersom det er tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold. Byggverk hvor konsekvensen av en flom er særlig stor, skal ikke plasseres i flomutsatt område. Videre står det at for grunn som ikke er tilstrekkelig sikker, skal kommunen om nødvendig nedlegge forbud mot opprettelse av eiendom eller oppføring av byggverk.

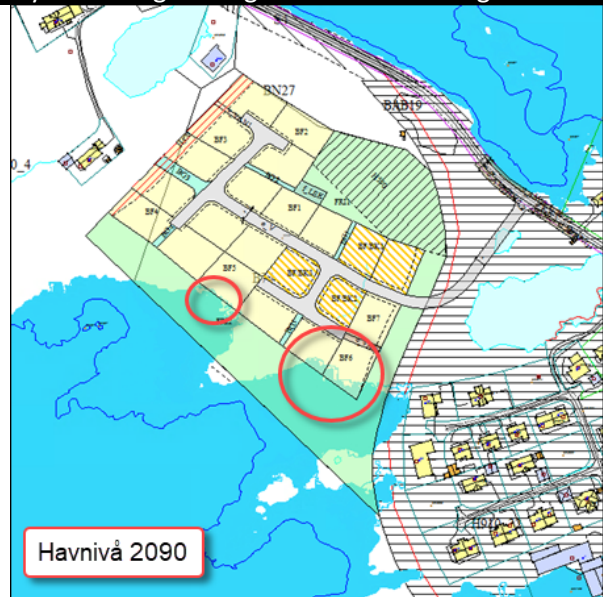
Sikkerhetskravene kan oppnås enten ved å plassere byggverket utenfor området der sannsynligheten for flom er mindre enn minstekravet i forskriften, eller ved å sikre det mot oversvømmelse, eller ved å dimensjonere og konstruere bygget slik at det tåler belastningene og skader unngås. Der det er praktisk mulig bør en velge det første alternativet.

Faresone stormflo, KPA 2020-2032



Figur 8 Stormflo, eldre data

Nyeste datagrunnlaget for vannstand og stormflo



Figur 9 Stormflo, nyere data

I TEK17 § 7.2 (2) står det at byggverk i flomutsatt område skal ha fastsatt en sikkerhetsklasse. I dette tilfeller vil samtlige bygg i reguleringsfeltet ligge i sikkerhetsklasse F2. Største nominelle årlige sannsynlighet for bygg i sikkerhetsklasse F2 er 1/200. DSB gir råd til kommuner om hvordan havnivåendring og stormflo skal håndteres i planleggingsarbeid. Basert på det nyeste datagrunnlaget for vannstand og stormflo vil fremtidig havnivå ved stormflo være 270 cm over NN2000. Havnivåstigningen for Smøla kommune vil i 2090 stige 73 cm. Valg av året 2090 er anbefalt framskrivningstidspunkt av havnivå for planlegging satt av DSB.

Smøla kommune har oppfordret plankonsulenten på dette forholdet. Plankonsulenten skriver: «Plankartet er laget med utgangspunkt i faresone for flom fra KPA, som ikke berører tomtene, men det ser ut til at dette ikke sammenfaller med kartutsnittet av havnivåstigning. Merk også at terrenget for de berørte tomtene er tenkt hevet +/- 1m for å oppnå selvfall for spillvannsanlegg (se VA-plan), noe som vil være positivt mtp. havnivåstigning». Se for øvrig kap. 4.2 i vedlagt rammeplan for vann- og avløp. Her fremgår det at tomtene BF5_5, BF6_1 og BF6_2 som ligger helt sør i boligfeltet, må heves noe over dagens terreng for å oppnå tilstrekkelig overhøyde til spillvannsledning.

Kommunedirektørens merknad:

Faresone stormflo i KPA er basert på eldre data grunnlag og det er slått fast at plankonsulenten har basert seg på disse. Kommunedirektøren mener derfor at fremlagt plan har svakheter med henhold til

havnivåstigning og stormflo når det verken i plankart eller planbestemmelse har avgrensning eller føringer for hvordan havnivåstigningen skal håndteres på de nærmeste tomtene mot sjøen.

Vurdering – byggegrense mot sjø

Det fremgår av KPA § 1.7 (byggegrenser mot sjø og vassdrag) pkt.5 følgende bestemmelse:

«For nye detaljreguleringsplaner skal inntegnet byggegrense i plan gjelde som byggegrense mot sjø. Merket i plankart som BA 2 (Bebyggelse og anlegg). Ved eventuell motstrid gjelder disse reguleringsplanene foran kommuneplanens arealdel». I en tolkningsuttalelse fra Kommunaldepartementet fra 2019 har man uttalt at byggegrensen i planen må være fastsatt på en klar og entydig måte, for at kravene til byggegrense i § 1-8 tredje ledd skal være oppfylt. Departementet kan ikke se at inntegnede tomtegrenser vil kunne forstås som byggegrense mot sjøen. Smøla kommune har i den anledning tatt kontakt med plankonsulenten og forslår en tilleggssetning i § 4.1.5:

Nåværende ordlyd

§ 4.1.5 Bebyggelsens plassering

Bebyggelsen skal plasseres innenfor angitte byggegrenser. Der byggegrenser ikke er vist gjelder byggeforskriftens krav om avstand til nabogrense og nabobebyggelse.

Forslag til ny ordlyd (se kursiv)

§ 4.1.5 Bebyggelsens plassering

Bebyggelsen skal plasseres innenfor angitte byggegrenser. Der byggegrenser ikke er vist gjelder byggeforskriftens krav om avstand til nabogrense og nabobebyggelse.

Arealformåls grensene for BF1-Bf7 og BF/BK1-BF/BK3 mot sjøarealer, gjelder også som byggegrense mot sjø.

Vurdering - mønehøyde

I fremlagt forslag til reguleringsbestemmelsen har man ikke satt føringer for hvilken taktyper som kan godkjennes. I realiteten betyr dette at man aksepterer alle former for taktyper i dette reguleringsfeltet.

Kommunedirektøren mener dette må tydeliggjøres i § 4.1.3. Her sier ordlyden *«Bebyggelsens mønehøyde skal ikke overstige 9 meter over ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen»*. I praksis innebærer dette at man kun har høyderegel for saltak, valmetak og andre tak med møne. Men man har ingen høydebegrensning på flate tak (ettersom flate tak ikke har møne, kun gesims). Og, hvis intensjonen er at man skal få lov til å sette opp hva som helst av taktyper, så må man også ha høyderegel også for flate tak og herunder gesimshøyde. Smøla kommune har sendt problemstillingen videre til plankonsulenten som skriver: *«Bestemmelse om gesimshøyde max 8m over planert terrengs gjennomsnittsnivå legges til»*.

Nåværende ordlyd

§ 4.1.3 Høyde på bebyggelse

Bebyggelsens mønehøyde skal ikke overstige 9 meter over ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Forslag til ny ordlyd (se kursiv)

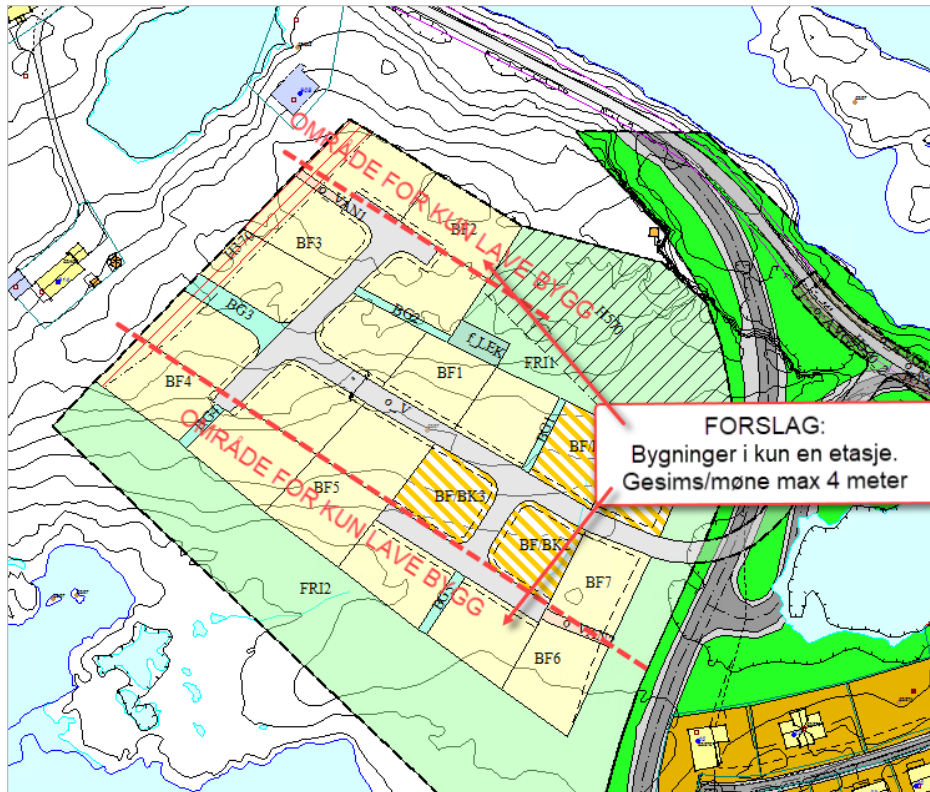
§ 4.1.3 Høyde på bebyggelse

Bebyggelsens mønehøyde skal ikke overstige 9 meter *og gesimshøyde 8 meter*, over ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Vurdering – differensiert takhøyde

Smøla kommune har også tatt til ordet for at ulike tomter bør ha ulike takhøyder. Til plankonsulent skriver kommunen:

Nåværende bestemmelse § 4.1.3 tillater inntil 9 meter høy mønehøyde. Den skiller ikke på hvilken tomter som kan ha denne høyden. Hva innebærer så dette i praksis? Vi kan da garantere at de 6 første tomtene som blir solgt og bebygd er de tomtene nærmest sjøen. Og med en mønehøyde på 9 meter, så mister øvrige tomter innenfor (langs med intern vei) sjøutsikt. Disse tomtene vil da bli langt vanskeligere å få solgt. Kart nedenfor illustrer vårt forslag.



Figur 10 Forslag til differensierete takhøyder.

Plankonsulent svarer:

«Forslagsstiller ønsker ikke å sette ytterligere begrensninger på byggehøyde for tomtene nærmest sjøen. Veiholmen Eiendom vil forsøke å unngå situasjonen du beskriver ved å legge ut tomtene for salg til ulike tidspunkt. Tomtene er også av stor størrelse og ved klok plassering av bebyggelsen kan god utsikt likevel sikres».

Kommunedirektørens merknad:

Kommunedirektøren mener tilbakemeldingen er utfordrende fordi utsikt til sjøen vil være svært viktig for mange.

Dersom man har som mål å selge de første boligtomter midt i reguleringsfeltet så kan man komme i en situasjon hvor salget kan gå tregt. Videre vil selger også kunne få et press på å selge tomter nærmere sjøen. Vi har sett flere eksempler på dette. En tredje utfordring vil være klage på tap av utsikt og sol; Dersom midtre del først bebygges ut først og deretter strandlinjetomtene i en møne høyde på 9 meter, så er man garantert klager.

Når plankonsulenten skriver «...ved klok plassering av bebyggelsen kan god utsikt likevel sikres» så flytter man problemstillingen over til kommunen som må ta stilling til byggplasseringen.

Plan- og bygningsloven er en ja-lov. Dette innebærer at tiltakshaver som et generelt utgangspunkt har rettskrav på å få innvilget søknad om tiltak som er i tråd med regelverket, herunder også plan. Dette omtales gjerne som utbyggingsretten.

Pbl § 29-4 gir kommunen hjemmel til å avslå foreslått plassering samt kreve en annen plassering. Begrunnelsen for slik endret plassering vil i mange tilfeller være betydelige ulemper for naboeiendommer. Men det er kun i tilfeller der det objektivt sett kan konstateres betydelig ulempe for naboeiendommer eller omkringliggende miljø at kommunen kan utøve "kan"-skjønnet. I praksis skal det mye til for at naboer i tettbygd strøk blir hørt med protest eller klage over tap av utsikt eller reduksjon i solforhold. Byggverks plassering, høyde og avstand fra nabogrense er utdypet i rundskriv H-8/15.

Vurdering – vann- og avløp

Bestemmelsens § 5.4 andre ledd setter en byggegrense på minimum 4 meter fra vann- og avløpsledninger på hver side. Slamavskillere kan etter nærmere godkjenning fra kommunen føres opp innenfor alle formål med unntak av f_LEK, også utenfor regulerte byggegrenser.

Det er fremlagt rammeplan for vann- og avløp. Hensikten med planen er å belyse utfordringer og forutsetninger for valg av vannforsyning, avløps- og overvannsløsning for boligfeltet, samt å redegjøre for dagens situasjon for VA-anlegg i området. Man for seg at eksisterende 125 mm vannledning som går i sjøen mellom Inner Innveien, nord for Værken og frem til pumpestasjon blir sanert og at ny vannledning på 180 mm følger veitraseen igjennom boligfeltet frem til pumpestasjonen. For Veiholmen Panorama legges preakseptert ytelse for småhusbebyggelse til grunn noe som betyr en vannforsyning på minst 1200 liter per minutt. Dette gir dimensjonerende vannføring på 20 l/s. Kapasiteten frem til boligfeltet i dag anslås til å være maks. 8-10 l/s, og tilfredsstiller således ikke de preaksepterte ytelsene til slokkevannsforsyning i VTEK17.

Man ser for seg to utløp for overvann fra reguleringsfeltet; enn på 200 mm i vestre del av reguleringsfeltet og en på 250 mm i øst.

Spillvannsledning tilkobles kommunal avløpsledning i kum ved Øvre Innveien 42, hvor eksisterende kum ligger på kote +2,06 (bunn kum). Tomtene BF5_5, BF6_1 og BF6_2 som ligger helt sør i boligfeltet, må heves noe over dagens terreng for å oppnå tilstrekkelig overhøyde til spillvannsledning. Kommunen viser til tidligere vurdering i saken angående mønehøyde og differensiert takhøyde og problemstilling tap av sjøutsikt.

Avløpsløsningen baseres på mekanisk rensing, primærrensing, i form av private slamavskillere på hver enkelt boligtomt. I en slamavskiller kombineres forbehandling, forsedimentering og slamlagring i en og samme tank, med typisk størrelse 4 m³ for eneboliger. Renset avløpsvann ledes via spillvannsanlegget frem til eksisterende kommunalt avløpsanlegg ved Inner Innveien, og videre til utslipp i sjø nord for boligfeltet

Kommunedirektørens merknad:

Kommunedirektøren tar fremlagt rammeplan for vann, avløp og overvann til etterretning.

Kommunedirektøren konkluderer

De merknader kommunedirektøren har til de ulike temaene er ikke av en slik karakter at man finner grunnlag for å ta flere runder med regulanten. Kommunedirektøren foreslår derfor at detalj-reguleringsplanen for Veiholmen Panorama sendes til formannskapet for vedtak og at planen deretter sendes ut på høring og offentlig ettersyn.

Vedlegg

053/097 - Tilbakemelding etter arkeologisk registrering

Foto

Foto

Foto

Komplett planforslag, Veiholmen panorama

13 - Kontrollfil fra SOSI-kontroll.TXT

02 - Planbestemmelser.pdf

04 - ROS-analyse.pdf

05 - Illustrasjonsmateriale.pdf

03 - Planbeskrivelse.pdf

08 - Redegjørelse for adkomstvei.pdf

07 - VA-kart.pdf

06 - Rammeplan VA.pdf

01 - Plankart.pdf

09 - Tilbakemelding etter arkeologisk registrering.pdf

12 - Sammendrag av innspill med kommentarer.pdf

10 - Kunngjøringsannonse og varselbrev.pdf

11 - Innkomne innspill til planoppstart og endret planavgrensning.pdf