

**SAKSUTSKRIFT**

Arkivsak-dok. 19/01061-34  
Saksbehandler Tom Reidar Høibjerg

**Sluttbehandling. Detaljreguleringsplan for Steinsøyneet**

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Smøla formannskap	08.02.2022	5/22
2 Smøla kommunestyre	03.03.2022	11/22

**Smøla formannskap har behandlet saken i møte 08.02.2022 sak 5/22****Møtebehandling**

Ordfører Svein Roksvåg orienterte om saken og innledet til behandlingen.

**Votering**

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

**Smøla formanskaps vedtak**

Detaljregulering for Steinsøyneet, planid. 1573-20190001 med tilhørende reguleringsbestemmelser vedtas. Hjemmel: Plan- og bygningsloven § 12-12. Begrunnelse: Kommunedirektøren vurderer de samlede negative virkningene som små. Tiltaket medfører små inngrep i natur, landskap og kulturmiljø. Det legges til rette for en utbygging som lar gjestene være tett på naturen. Tiltaket har potensiale til å bli et godt og annerledes reiselivstilbud i en næring som er i vekst på Smøla. Tilbakemeldinger, merknader og vilkår fra eksterne høringsinstanser synes for kommunedirektøren å være fulgt av plankonsulent IKON Arkitekt & Ingeniør AS

**Smøla kommunestyre har behandlet saken i møte 03.03.2022 sak 11/22****Møtebehandling**

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

**Votering**

Formannskapetets tilrådning ble enstemmig vedtatt.

### Smøla kommunestyres vedtak

Detaljregulering for Steinsøyneset, planid. 1573-20190001 med tilhørende reguleringsbestemmelser vedtas. Hjemmel: Plan- og bygningsloven § 12-12. Begrunnelse: Kommunedirektøren vurderer de samlede negative virkningene som små. Tiltaket medfører små inngrep i natur, landskap og kulturmiljø. Det legges til rette for en utbygging som lar gjestene være tett på naturen. Tiltaket har potensiale til å bli et godt og annerledes reiselivstilbud i en næring som er i vekst på Smøla. Tilbakemeldinger, merknader og vilkår fra eksterne høringsinstanser synes for kommunedirektøren å være fulgt av plankonsulent IKON Arkitekt & Ingeniør AS

---

### Sluttbehandling. Detaljreguleringsplan for Steinsøyneset

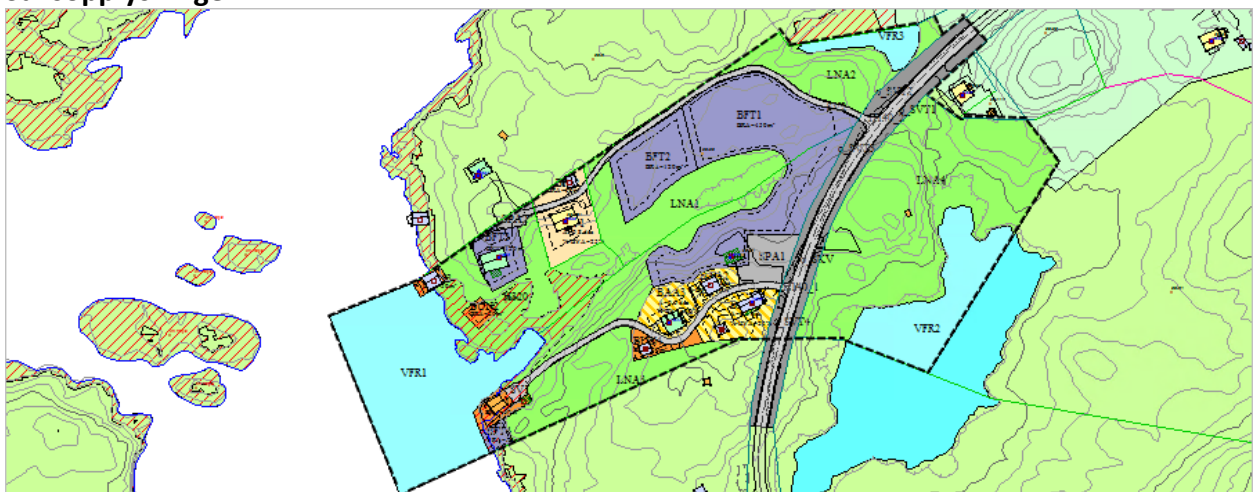
#### Kommunedirektørens innstilling

Detaljregulering for Steinsøyneset, planid. 1573-20190001 med tilhørende reguleringsbestemmelser vedtas. Hjemmel: Plan- og bygningsloven § 12-12.

Begrunnelse:

Kommunedirektøren vurderer de samlede negative virkningene som små. Tiltaket medfører små inngrep i natur, landskap og kulturmiljø. Det legges til rette for en utbygging som lar gjestene være tett på naturen. Tiltaket har potensiale til å bli et godt og annerledes reiselivstilbud i en næring som er i vekst på Smøla. Tilbakemeldinger, merknader og vilkår fra eksterne høringsinstanser synes for kommunedirektøren å være fulgt av plankonsulent IKON Arkitekt & Ingeniør AS

### Saksopplysninger

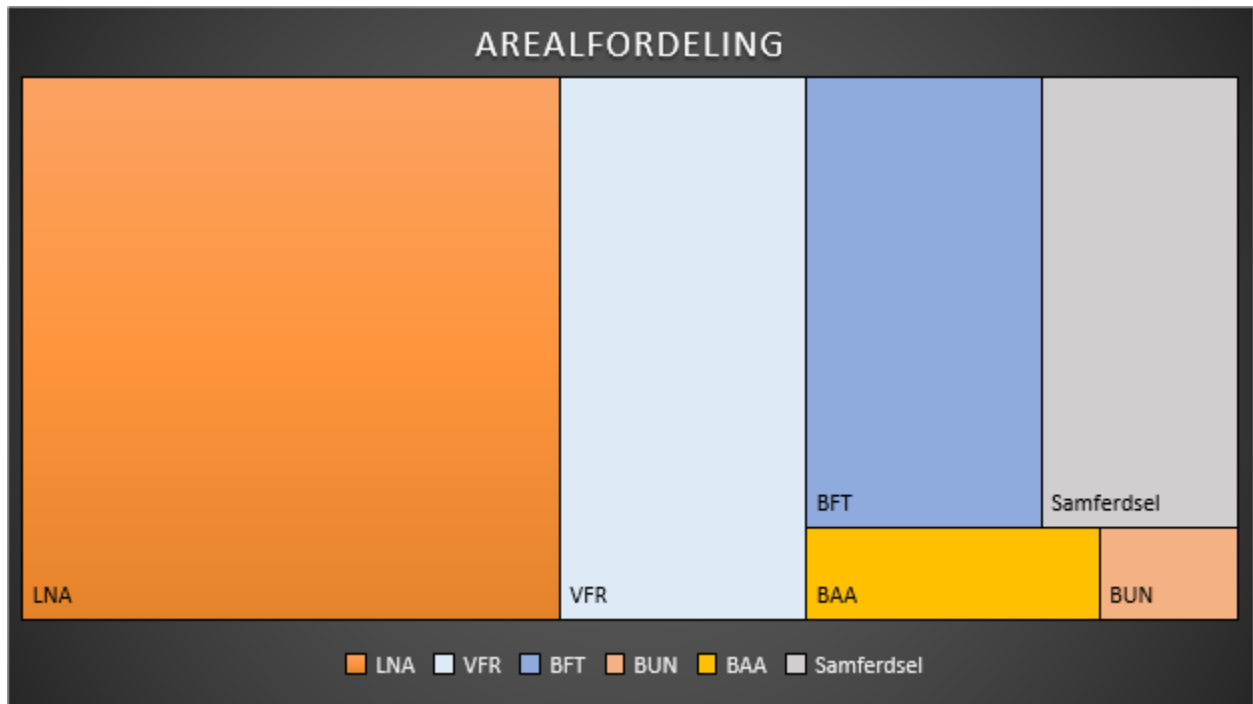


Figur 1 Planid.: 1573-2019-0001

#### Planforslaget

Forslag til detaljregulering for Steinsøyneset er produsert av plankonsulent IKON Arkitekt & Ingeniør AS. Bestiller/forslagsstiller er Stenøsnes Eiendom AS.

Reguleringsplanen utgjør et samlet areal på ca. 43.427 m<sup>2</sup>. Av dette utgjør ca 8.807 m<sup>2</sup> sjø og vassdrag (VFR1-3). Områder avsatt til landbruks-, natur- og friluftsmål (LNA1-4) utgjør ca. 19.174 m<sup>2</sup>. Område avsatt til fritids- og turistformål (BFT1-4) utgjør ca. 6.971 m<sup>2</sup>. Områder avsatt til uthus og naust (BUN1-4) utgjør til sammen ca. 839 m<sup>2</sup>. Areal avsatt til kombinert formål (BAA1-3), dvs. lokaler for gårdsutsalg, bevertning og forsamlingslokaler, fritidsbolig mv. utgjør et samlet areal på ca. 1.760 m<sup>2</sup>. Areal avsatt til samferdsel (SPA, SV) utgjør ca. 5.876 m<sup>2</sup>. Illustrert grafisk er fordeling av formålsfargene slik:



Figur 2 Arealfordeling

Planens omfang berører direkte følgende eiendommer og eiere:

39/21	Stensønes Eiendom AS
39/30	Stensønes Utvikling AS
39/26	Stensønes Utvikling AS
39/101	Magnus Chr. Valkner

Nærliggende naboer til planen som blir indirekte, i liten eller større grad, berørt:

39/2	Terje Hunnestad
39/18	Joar Blækkan
39/63	Line Therese Roksvåg
39/1	John K. Stensønes

Bakgrunn, beskrivelse av området, beskrivelse av planforslaget samt virkninger/konsekvenser av planforslaget fremgår av vedlagt planbeskrivelse.

#### Hensikt med reguleringen

Hensikten med planen fremgår av planbeskrivelsen kap.1.1. Plankonsulenten skriver følgende:

*Området planlegges utviklet til frittliggende bolig- og fritidsbebyggelse, privat tjenesteyting, fritids- og turistformål, småbåtanlegg på land og i sjø, uteoppholdsareal, samferdselsanlegg, teknisk infrastruktur, grønstruktur og friluftsområde. Planen skal danne grunnlaget for utvikling av varierende næringsaktivitet og reiselivstilbud innenfor planområdet.*

### Forhold til overordnede planer

I dag omfattes området av bestemmelsene i kommuneplanens arealdel. Formålsfargen for område er satt av til LNFR formål. Som det fremgår av fig.2 videreføres stor del av nåværende LNFR område til naturformål (LNA) og dernest utgjør vannarealet i reguleringsplanen (sjø og vassdrag, VFR) nest største areal. Planforslaget kan ikke sies å være i tråd med overordna plan. Arbeidet med denne regulerings-planen startet opp samtidig som kommunen arbeidet med ny kommuneplan. Arealformålet LNFR for området ble videreført også i den nye kommuneplanen. Reguleringsområdet omfattes ikke av plankrav nevnt i kap. 1.3 i den nye kommuneplanen.

### Førstegangs behandling

Planforslaget ble førstegangsbehandlet den 16.03.2021 sak 10/21. Smøla formannskap vedtok å fremme saken og sende den på høring og legge den ut til offentlig ettersyn.

Planomfanget er økt noe i den sist mottatte planen. For å imøtekomme krav fra veimyndighetene har man tatt med noe mer areal av fylkesveien for å få med komplette siktlinjer i veikryssa. Størrelse på området "BUN2" er økt og videreført ned til strandlinja etter ønske fra Valkner. Videre har man økt parkeringsarealet "SPA1" slik at man bl.a. imøtekommer krav fra veimyndighetene om at søppel-containerer flyttes over veien. For øvrig er det foretatt en mindre justering av formålet "BUN4" (uthus) i den eldre planen endret denne til "BFF2" (fritidsbebyggelse). I tillegg er det foretatt noen justering av byggegrense mot fylkesveien, i tråd med de krav veimyndighetene har satt.

Når det gjelder planbestemmelsene så har man i den reviderte utgaven foretatt en del endringer. Det blir for omfattende å gå i detalj, men som oppsummering er det foretatt totalt 29 endringer, herunder 13 erstatninger, 3 innsetninger og 13 slettinger. Antall sider er uendret.

### Lovhjemler

I henhold til Plan- og bygningslovens § 12-12, legges saken frem for kommunestyret til vedtak.

### **Vurdering**

Fylkeskommunen varslet innsigelse i saken. Se vedlegg nr.4. Innsigelsen omfattet følgende forhold:

- *meir fullstendig vurdering av trafikktryggleiken sett i samanheng med bruken planframlegget legg til rette for.*
- *byggegrense målt frå vegens senterlinje er 15 m, inkludert også i BAA1.*
- *innarbeiding av rekkefølgekrav om utbetring av køyretilkomst SV1 og SV2 i samsvar med gjeldande tekniske krav skal vere gjort i samband med oppstart av utbygginga i området.*
- *innarbeiding av rekkefølgekrav for stenging av avkøyrsla aust for fylkesvegen.*
- *dokumentert stoppsikt langs fylkesvegen.*
- *vurdering av støy.*

IKON Arkitekt & Ingeniør leverte justerte dokumenter 11.11.2021. Smøla kommune tok kontakt med fylkeskommunen den 19.11.2021 hvor vi ba om at varsel om innsigelse ble trukket (vedlegg 15). Fylkeskommunen trekker sin varsel om innsigelse i brev mottatt 22.12.2021 (vedlegg 17). Så langt vi kan se er krav fra fylkeskommunen fulgt opp.

Fylkeskommunen setter bl.a. følgende vilkår for å trekke innsigelsen:

*Renovasjonsdunkar med ramme/rampe må blir flytta/fjerna omgåande.*

IKON Arkitekt & Ingeniør svarer:

Følgende justeringer er gjort:

- (...)
- Det er i tillegg innarbeidet en bestemmelse om at renovasjonsløsning kan etableres i tilknytning til parkeringsplass SPA1. Dette går fram av bestemmelse 3.2 d)

I neste avsnitt skriver IKON Arkitekt & Ingeniør følgende:

*Når det gjelder fjerning av dagens løsning for renovasjon, så vurderer jeg dette som en egen sak som ikke er knyttet direkte til reguleringsplanen. Dette forholdet er derfor ikke nærmere omtalt i planen, men som nevnt over har vi planbestemmelsene sikret hvor den fremtidige løsningen skal plasseres.*

I praksis innebærer dette at kommunen muligens bør sette som vilkår, i denne saken eller i en kommende byggesak, vilkår om at renovasjonsdunker skal flyttes til området SPA1.

For øvrig vises det til de svarbrev (vedlegg 1-7) som har kommet fra eksterne høringsinstanser samt IKONs behandling/håndtering av disse, jamfør vedlegg 9 og 10

## Vedlegg

21. Sluttdokument - Plankart
1. Svar planoppstart - NVE
2. Svar planoppstart - Statens Vegvesen
3. Svar planoppstart - Statsforvalteren
4. Svar planoppstart - Fylkeskommunen
5. Svar planoppstart - Nabo
6. Svar planoppstart - NTNU Viten
7. Svar planoppstart - IKON\_rettelse
8. Foreløpig svar ut
9. Oppsummering av innspill 10.01.2020
10. Tilbakemelding og merknader
11. Risiko- og sårbarhetsanalyse
12. Kart avkjørsel sør
13. Kart avkjørsel nord
14. Merknader og justeringer - IKON
15. Forespørsel om tilbaketrekking
16. Svar - NTNU Viten
17. Tilbaketrekking av innsigelse
18. Sluttdokument - epost
19. Sluttdokument - Planbeskrivelse
20. Sluttdokument - Planbestemmelser

RETT UTSKRIFT

DATO 7.mars.2022