

Innspill/merknader ved offentlig ettersyn

Plannavn	Detaljregulering Sjøgata 17
Plan-ID	0161
Saksnummer (IKON)	1095
Datert/revidert	23.08.2022/11.01.2023

Ved offentlig ettersyn for Detaljregulering Sjøgata 17 ble det sendt inn totalt 11 merknader til planforslaget.

	Avsender	Oppsummering av innspill/merknad	Kommunens anbefalinger	Kommentar
1	Vestnes Handelsbygg AS (VH)	<p>Generelt VH motsetter seg tiltak som vil gi redusert parkering på deres eiendom. Er kritisk til avvik fra krav om næring i 1.etasje og viser til potensiell presedens i andre prosjekter.</p> <p>Rekkefølgekrav må endres slik at dokumentert veirett over gnr 46/23 og omforent kryssløsning er på plass før rammetillatelse. Fortau i begge retninger og kryss må være på plass før igangsettingstillatelse for boligblokka.</p> <p>Felles veg f_SKV2 gir tap av parkeringsplasser og åpner ikke for tilkomst til gnr 36/23.</p> <p>Avstand fra byggegrense BBB til vei er ikke angitt. VH mener at f_SKV2 ikke</p>	<p>Nødvendig med dialog mellom AKA/Sjøgata17/Vestnes kommune for om muleg kome fram til omforente løysingar eller kompromiss som kan byggast inn i revidert planforslag.</p>	<p>Tiltak utenfor tiltakshavers eiendom gjelder mindre justeringer iht. krav fra Vestnes kommune. Det er stilt krav til detaljregulering som følge av avvik fra områderegulering. Dette hindrer presedens i den videre behandlingen av områdereguleringen og fremtidige avvik.</p> <p>Veirett til planområdet er nå avklart med VH og avtaledokument er vedlagt. Regulert fortau er for å sikre tilstrekkelig areal. Vestnes kommune var tydelige i oppstartsmøte på at de ikke kom til å stille rekkefølgekrav om opparbeidelse.</p>

		<p>bør etableres før det er avklart om det blir utbygging på B6 iht gjeldende områdeplan.</p> <p>Krever at all manøvrering, parkering, renovasjon osv. skjer på gnr. 46/56 og ikke på gnr. 46/23. Mener også at o_SF2 bør utgå pga. tap av parkeringsplasser og at det ikke gir mening da o_SF2 stopper i grensa mot 46/229.</p> <p>Byggegrensa for BBB ser ut til å være lagt i grensa mot gnr. 46/23, som er uakseptabelt og til hinder for fremtidig utnyttelse av 46/23.</p> <p>Stiller spørsmålstegn til sikkerheten ved plassering av lekeplass mellom Sjøgata og adkomstveien til BBB.</p>		<p>Forslagstiller er enige med VH i vurderingen av etablering av f_SKV2 iht. områderegulering før utbygging av felt B6 er avklart. Vegen er derfor redusert i justert planforslag, til å kun omfatte vegstrekning som er nødvendig for å betjene område BBB.</p> <p>Tekniske installasjoner, renovasjon med mer vil løses på egen eiendom. Flytting av lekeplassen gjør også at nødvendige trafikkareal kan løses inne på område BBB.</p> <p>Byggegrensen hindrer at det plasseres bygg som kan blokkere for forlengelse av f_SKV2. Vi har satt av dette området til bolig for å kunne etablere en gangpassasje rundt bygget.</p> <p>Lekeplassene er flyttet til vestsiden av BBB og er nå mer skjermet for trafikk.</p>
2	Frode Gjelstenli (GID 46/229)	<p>Flere boliger skaper mer trafikk i et allerede uoversiktlig område.</p> <p>Ønsker en løsning der allerede etablerte beboere og næringer ikke taper arealer og/eller parkeringsplasser, for at kommende aktører skal profitere, basert på unntak og dispensasjoner.</p>	<p>Vurderer det som meir trafikktrygt med fortau begge sider. Dette er også i samsvar med gjeldende områdereguleringsplan, inkludert målsetting om samanhengande system for mjuke trafikkantar. Planforslaget er i hovudsak i</p>	<p>Tiltak med etablering av flere boliger er i samsvar med overordnet plan.</p> <p>Detaljreguleringsplan for Sjøgata 17 forholder seg til normale planprosedyrer og regulerer iht. overordnet plan. Tiltak iht. detaljreguleringsplan for Sjøgata 17,</p>

		Nok med fortau på en side av Sjøgata	samsvar med gjeldende plan, som legg opp til utvikling av bustadområde på Hellandsneset, med tilkomst felles med REMA. (Sjøgata 17 og B6)	vil derfor ikke være basert på unntak og dispensasjoner. Deler av fortau er tatt ut av plan. Viser ellers til overordnet plan, som fastsetter fortau på begge sider.
3	Björg og Brian Smith (GID 46/209 og 46/342)	Godtar ikke inngrep i egen eiendom eller at mur og hekk blir fjernet. Hekk og mur fungerer som nødvendig skjerming for innsyn, støv og støy. Vil ha større avstand til den nye boligblokken iht. det nye byggets høyde. Plassering av boligblokken vil gi negativ skyggeeffekt, innsyn og mulig bråk fra lekeplass. Varsler erstatningskrav ved verdiforringelse av eiendommen.	Vurderer det som meir trafikktrygt med fortau begge sider. Dette er i samsvar med gjeldende områderegeringsplan, inkludert målsetting om samanhengande system for mjuke trafikkantar. Nødvendig med dialog for å prøve å finne løysing som kan akseptast av alle partar.	Regulert fortau forholder seg til overordnet plan. Regulert fortau er imidlertid redusert i reguleringsplan, slik at eiendom 46/342 blir mindre berørt. Reetablering av hekk og mur ved utbygging av fortau, sikres i planbestemmelsene. Lekeplass er flyttet og vil ikke lengre ligge mot inngangsparti til eiendom 46/209. Avstand iht. boligblokkens høyde gjelder hvis annet ikke er regulert. Det vil stilles særlige krav til brannprosjektering, da avstandskrav er av hensyn til brannsikkerhet.
4	Smith og Sivertsen m/fl naboer (totalt 25 naboer)	For lite avstand mellom sjøkant og boligblokk iht. mulige ukontrollerte hendelser med fartøy, jf. merknad fra Kystverket. Protesterer mot mer enn 2. etasjer jf. avstand til nabogrense, som skal være halvparten av byggehøyden. Negativt med hensyn til skygge, tap av utsikt, innsyn til private hager og mulig festbråk fra balkonger.	Se kommentar under pkt. 2 og 3.	Viser til ROS-analysens pkt. 30 hvor Kystverkets merknad iht. ukontrollerte hendelser med fartøy er svart ut. Kravet om avstand til eiendomsgrense er først og fremst knyttet til brannsikkerhet. På grunn av byggets størrelse og høyde vil det jf teknisk forskrift stilles særlig krav til brannprosjektering.

		<p>Blokka blir dominerende i landskapet og bryter med det visuelle inntrykket det er lagt opp til å skape for dette området og sjøfronten i sentrum.</p> <p>Etablering av fortau og fjerning av hekk medfører ulemper med støy, støv og innsyn. Etterlyser gangfelt fra Knipa mot Coop-bygget.</p>		<p>I kvartalet på andre siden av Sjøgata (Sjøgata 20, ca. 35 meter fra planområdet) er det allerede etablert en boligblokk med 4 etasjer. Anser derfor som at prosjektet ikke bryter med det visuelle inntrykket i området. Planforslag forholder seg til overordnet plan iht. utnyttelsesgrad.</p> <p>Regulert fortau er redusert. Reetablering av hekk og mur ved etablering av fortau er sikret i planbestemmelsene.</p>
5	Eldrerådet og Rådet for funksjonshemmede	Fremhever viktigheten med sammenhengende fortau og ber om at gangfelt og tilrettelegging for HC-parkering blir vurdert.	Innspelet bør følges opp fra kommunen når det gjelder gangfelt og utbygging når det gjelder HC-parkering.	Se kommunens kommentar ang. sammenhengende gangfelt. Krav om HC-parkeringer sikres i planbestemmelsene
6	NVE	Har ikke utfyllende merknader om grunnforhold eller mulige virkninger av fjellskred.	Ingen	Ingen
7	Kystverket	Har ingen avgjørende merknader, men anbefaler at avstand mellom boligbygget og sjøen blir sikret med fastkai eller tilstrekkelig støyfylling med tanke på sikring mot drivende fartøy eller utilsiktede hendelser på sjøen.	Innspelet fra KV bør følges opp.	Viser til ROS-analyse pkt. 30, hvor avstand til Biled og trafikkdata på fartøy viser at det vil være lite sannsynlig for at drivende fartøy skal komme mot planområdet. Iht. ROS-analysen vil det ikke være nødvendig med ytterligere tiltak.

8	Molde og Romsdal Havn	Ingen merknader utover at tiltaket som kan påvirke tryggheten i sjøområdet er søknadspiktig etter lov om havner og farvann.	Innspill blir tatt til vitande	Innspill blir tatt til orientering
9	Møre og Romsdal fylkeskommune	Generelt positiv, men viser til at nybygget bryter med formåls grensen mot sjø. Det kan sette stopper for fremtidige gangarealer langs sjøen. Etterlyser parkeringsplan, som også viser sykkelparkering. Negativt at barn må krysse tilkomstvei for å nå lekearealet. Anbefaler å flytte lekeplass mot sjøsiden, samt dokumentere gode nok solforhold. Krav om utomhusplan bør sikres i planbestemmelser og illustreres. Behov for kvartalslekeplass bør drøftes/omtales.	Vi ser ingen dramatik i at nybygget kan sette stopp for ev. gangareal langs sjøen, sidan dette likevel er urealistisk lenger vest av omsyn til etablerte bustadeigedomar. Plan for parkering med sykkelparkering bør lagast, likeins utomhusplan. Leikeplassen bør vurderast flytta, ettersom den i planforslaget ikkje er optimalt plassert. Behov for kvartalsleikeplass må omtalast. Viser til leikeplass på Kataholmen og Idrettsparken, samt det store friområdet på Hagneset.	Viser til kommunens kommentar ang. gangarealer mot sjø. Viser til utomhusplan Sjøgata 17 og 19 som illustrerer parkeringsplasser og sykkelparkering på bakkeplan. I tillegg er det god plass til 15 parkeringsplasser og 1 HC-parkering i parkeringskjeller. Lekeplass er flyttet iht. tilbakemeldinger og krav om utomhusplan er sikret i planbestemmelser.
10	Statsforvalteren i Møre og Romsdal	Parkeringskjeller må tilfredsstillе sikkerhetskriteria til F2-tiltak og bygges deretter. Savner vurdering av arealbehov for håndtering av overvann. Fylkeskommunen tilrår støyfaglig utredning og har innsigelse til planforslag frem til støyforhold for lekeplass er avklart. Statsforvalteren råder til at leikeplassen blir flyttet mot sjøen. Dette pga. ugunstig plassering mellom Sjøgata og adkomstvei. Planbestemmelser må kreve minimum to ulike lekeapparat.	Rår kort og godt til å følge opp alle innspel og motsegn frå Statsforvaltaren	Sikkerhetskrev til parkeringskjeller er sikret i planbestemmelser. Planområdet har kort vei til resipienten, da det grenser mot sjø. Viser til ROS-analyse og planbestemmelser som sikrer krav til håndtering av overvann mot naboeiendom i rammeplan for VA. Lekeplass er flyttet mot sjøen iht. anbefalinger. Dette øker sikkerheten til lekeplass og bygningene skjermer i større grad for støy mot leikeplassen.

		Statsforvalteren anbefaler rekkefølgekrav for bygging av fortau.		<p>Krav til lekeplassen er sikret i planbestemmelser.</p> <p>Regulert fortau skal sikre tilstrekkelig areal. Kommunen har i oppstartsmøte signalisert om at de ikke vil stille rekkefølgekrav til opparbeidelse. Derfor stilles det heller ikke rekkefølgekrav i planbestemmelser.</p>
11	Statens vegvesen	Forventer at kommunen tar tak i merknadene om lekeplass, adkomst og renovasjon. Savner en bedre begrunnelse for hvorfor lekeplass ikke har fått en annen og mer trafiksikker plassering. Anbefaler at avkjørsel til BBB blir trukket lengre nord og at renovasjon blir planlagt slik at rygging og manøvrering f_SKV2 blir unngått. Oppfordrer til rekkefølgekrav om utbedring av krysset i samsvar med plankartet. Sykkelparkering må sikres i plan.	Sjå kommentar pkt. 9 vedk. leikeplass og sykkelparkering. Avkjørsel lenger nord ugunstig av omsyn til parkering REMA. Renovasjonsteknisk plan må lagast inkludert «manøvrering». Krysset må ha kapasitet til samtidig inn-/utkøyring. Rekkefølgekrav kurant i den grad krysset må endrast.	<p>Lekeplass er flyttet iht. merknader.</p> <p>Viser til kommunens kommentar ang. plassering av avkjørsel til BBB. Planbestemmelser sikrer sykkelparkering samt plassering av renovasjon tilknyttet adkomstvei. Opparbeidelse av f_SKV2 er sikret i rekkefølgekrav.</p>