



Arkivsak-dok. BYGG-20/00314-60
Saksbehandler Jan Rune Jacobsen

Utval

Møtedato

Utvalsak

Detaljreguleringsplan for Sjøgata 17

Kommunedirektøren si innstilling:

I medhald av PBL § 12-12 godkjenner kommunestyret detaljreguleringsplan for Sjøgata 17, med plandokument datert 22.05.2023.

Bakgrunn:

Sjøgata 17 er plassert mellom Rema og husklynga på Knipa. Eigedomen er omfatta av områdereguleringsplanen for Vestnes sentrum, som vart vedtatt februar 2017. Delar av Sjøgata 17 ligg i områdeplanen innanfor område B6. I reguleringsføresegnene til områdeplanen heiter det at «før tiltak i område B6 og B7 kan godkjennast, skal det ligge føre ein godkjent, detaljert reguleringsplan for det aktuelle området».

Det er Ikon Arkitekt & Ingeniør AS har på vegne av Hamo Utvikling AS utarbeidd forslaget til detaljreguleringsplan. Varsel om oppstart av arbeidet med detaljregulering vart gitt i juni 2021. Målet er å reise ei bustadblokk på 4 etasjar, der nedste etasjen i hovudsak er tenkt til parkering. Bustadane blir plassert i etasje 2, 3 og 4. Første gongs offentleg ettersyn vart vedtatt i januar 2022. Planforslaget vart endra og tilpassa innkomne merknadar og lagt ut til nytt offentleg ettersyn i februar 2023. Ved denne 2.gongs høyringa kom det inn 11 merknader som alle er referert og kommentert nedanfor.

Vurdering

Statsforvaltaren i Møre og Romsdal (SF) trekker motsegna dei hadde ved 1.gongs offentleg ettersyn, ettersom leikeplassen no er flytta vekk frå veg og tilkomst til parkeringsanlegget. Føresegnene er i tillegg supplert med funksjonskrav for leikeplassen. SF gjer elles merksam på at grensa for fyllingsfot er markert i plankartet. Planomtalen og føresegner er derimot uklar i høve denne grensa, da det er opna for at endeleg fyllingsfot kan avvike frå dette. SF rår til at ein avklarar sjøddjupna og utforming av fylling i plansaka, og ikkje utsett dette til seinare. Vidare gjer SF merksam på at det ikkje er pårekeleg å få løyve

til å fylle ut meir enn det som er vist i plankartet. SF rår difor til at dette blir tilstrekkeleg avklart før reguleringsplanen blir godkjent.

Kommunedirektøren er nøgd med at det er funne ei betre løysing for leikeplassen og at SF har trekt si motsegn. Merknaden om fyllingsfot i sjøen er tatt omsyn til ved at fyllingsfoten i plankartet no er justert etter faktisk målt sjødjupne

Møre og Romsdal fylkeskommune viser til at planfaglege merknader no er teke omsyn til og dei har heller ingen merknad til automatisk freda kulturminne på land. Presiserer at NTNUs uttale om marine kulturminne må takast inn i planføresegna. Vidare er fordelane med universell utforming presisert.

Kommunedirektøren registrerer at merknadane frå fylkeskommunen er tatt til følgje

Norges teknisk-naturvitenskapelige universitet (NTNU) viser til meldeplikta ved eventuelle funn av fornminne i sjø og har elles ingen merknader.

Kommunedirektøren viser til føresegnene pkt. 2i, der det er omtalt at NTNU kan kreve å gjennomføre ei marinarkeologisk synfaring

Molde og Romsdal Havn IKS har ingen merknader til det reviderte planforslaget.

Kommunedirektøren tek dette til vitande

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) har ei generell tilbakemelding om ansvaret ved planlegging og minner om at nødvendig omsyn til flaum- og skredfare, overvatn, etc. blir ivaretatt.

Kommunedirektøren tek meldinga til vitande.

Kystverket har ingen vesentlege merknader til planforslaget

Kommunedirektøren tek dette til vitande

Ålesundsregionens Interkommunale Miljøsekskap (ÅRIM) ønsker at det blir etablert moderne avfallsløysingar i Vestnes der det er grunnlag for dette. Generelt tilrår ÅRIM nedgravne avfallsbrønner for samarbeid over 30 bueiningar. Det er stilt ei rekke krav til tilkomst og utforming for renovasjonsbil.

Kommunedirektøren viser til føresegnene, som sikrar krav til avfallsløysing. Situasjonsplan illustrerer tenkt lokalisering av avfallsløysing.

Vestnes eldreråd og Vestnes funksjonshemmaråd krev at trafiksikringstiltak for mjuke trafikantar med sikker kryssing av veg blir prioritert.

Kommunedirektøren viser til situasjonsplanen, som illustrerer at kryssing av veg for mjuke trafikantar blir sikra med gangfelt. Dette er også følgd opp med eit rekkefølgekrav i føresegnene pkt. 5.2.d.

Jostein Bø viser til auka trafikk også av mjuke trafikantar og ber om at det blir innarbeidd ei rekkefølgeføresegn, som sikrar at fortau på nordsida av Sjøgata blir opparbeidd no.

Kommunedirektøren viser til at ein av praktiske grunnar ikkje har tatt med fortau på nordsida av Sjøgata i detaljreguleringsplanen for Sjøgata 17. Kommunedirektøren vil arbeide vidare med fortausløyisinga på nordsida av Sjøgata i samarbeid med grunneigarane. Dette med tanke på å kome fram til ei minneleg løysing, samtidig som det er eit naturleg mål at fortauet kan stå ferdig samtidig med utbygginga på Sjøgata 17.

Bjørg og Brian Gimmestad Smith

viser til møte og dialog med kommunen. I tillegg til areal som trengs til fortau og skjerming, har dei forstått at også fine bjørketrær og uthus må fjernast. Gjennomføring av fortausprosjektet vil komme tett på, med dei ulemper dette medfører i byggeperioden. Dei har sendt inn fleire merknader gjennom planprosessen, men meiner dei ikkje har fått tilstrekkeleg tilbakemelding på korleis desse blir tatt omsyn til. Etterlyser bedre dialog og informasjon fra utbygger. Tidligere har det vært klagd på at byggegrensa ligg berre 4 m fra eigedomene deira og at det innfor desse 4 m skal byggast veranda. I sum føler dei seg invadert fra alle kanter utan at det er avklart kva de vil sitte igjen med når alle har fått sitt. Om kommunen godkjenner denne planen kjem dei til å nytte advokat.

Kommunedirektøren viser til at prosjektet med fortau langs nordsida av Sjøgata er tatt ut av planen for Sjøgata 17, slik at planen ikkje omfattar areal på Gimmestad Smith sin eigedom. Sjå også kommentaren til Jostein Bø ovanfor. Gravearbeid for riving av hekk og anlegg av fortau/mur/støyskjerm medfører fare for at rotsystemet til næraste bjørka blir skada. Vidare er det fare for at uthuset av same grunn må midlertidig flyttast, for deretter bli sett på plass igjen når arbeida er ferdige. Dette må sjølvstendig gjerast av utbygger. Erstatning for tap og ulemper blir ei forhandlings sak med kommunen. Alt dette vil kommunedirektøren kome tilbake til seinare, i ei separat sak uavhengig av reguleringsplanen for Sjøgata 17.

I ettertid har det også vore bedre dialog mellom utbygger og grunneigar, der det m.a. er semje om at utbygger sett opp støyskjerm i grensa mellom eigedomane. Byggegrensa er i planen vist til 4 m frå eigedomsgrense. Avstandskravet gjeld først og fremst av branntekniske omsyn. TEK17 vil være gjeldande for balkongutspring og takutstikk utover byggegrense, og avgrensar desse til mindre enn 1 meter frå byggegrensa.

Oppsummering

Motsegn frå Statsforvaltaren er trekt og merknader generelt langt på veg tekne omsyn til, slik at det etter kommunedirektøren si vurdering ligg til rette for at revidert planforslag av 22.05.2023 kan vedtakast

Vedlegg

Detaljreguleringsplan Sjøgata 17 – 2.gongs offentleg ettersyn

Vedtak

Fråsegn til offentleg ettersyn av detaljreguleringsplan for Sjøgata 17 - Vestnes kommune - Møre og

Romsdal fylke

Sjøgata 17

Detaljreguleringsplan for Sjøgata 17 - nytt offentlig ettersyn - Uttale frå Molde og Romsdal Havn IKS

Marinarkeologisk uttalelse - Revidert detaljreguleringsplan - Sjøgata 17 - Vestnes kommune
Vestnes kommune - offentlig ettersyn - detaljregulering - reguleringsplan for Sjøgata 17 - gbnr 46_56 -
fråsegn 2. gongs offentlig ettersyn
Vestnes%20kommune%20-%20Detaljreguleringsplan%20for%20Sj%C3%B8gata%2017%20-
%20Fr%C3%A5segn%20til%202.gongs%20h%C3%B8yring
Innspel til melding om offentlig ettersyn – Detaljreguleringsplan for Sjøgata 17 - Frå Bingsa Gjenvinning
AS / ÅRIM
Innspel til melding om offentlig ettersyn – Detaljreguleringsplan for Sjøgata 17
Merknad til reguleringsforslag Sjøgata 17 - Frå Jostein Bø
Merknad til reguleringsforslag
Fortau foran 46_209 og 46_342 og plassering av bygg i 46_56
Saksprotokoll Råd for funksjonshemma 20.04.2023, Sak PS-623, Ev. uttale til detaljreguleringsplan for
Sjøgata 17
Saksprotokoll Vestnes eldreråd 20.04.2023, Sak PS-623, Ev. uttale til detaljreguleringsplan for Sjøgata 17
Merknadsmatrise
Planbeskrivelse[220523]
Planbestemmelse[220523]
ROS-analyse[220523]
L100 A1 Utomhusplan Sjøgata 17 og 19 RevC [AAJ220523]
Plankart[220523]

Særutskrift:

Etter adresseliste