



Vestnes Kommune

Brugata 10
6390 Vestnes

Sendt: postmottak@vestnes.kommune.no

Hønefoss, 09.03.2022

DETALJREGULERINGSPLAN FOR SJØGATA 17. MERKNADER VED HØRING.

1.0 Innledning

Det vises til offentlig ettersyn at forslag til detaljreguleringsplan for Sjøgata 17, med frist for merknader 10. mars 2022.

Vestnes Handelsbygg AS («VH») eier av naboeiendommen gbnr. 46/23, og våre merknader følger nedenfor. Merknadene er sendt rettidig.

2.0 Merknader

2.1 Generelt

VH er i utgangspunktet ikke imot utvikling av tilgrensende eiendom (gbnr 45/56) men mener forslaget til detaljregulering som er lagt på høring medfører et vesentlig inngrep i vår næringsseiendom (gbnr. 46/23). Inngrep som vil kraftig redusere næringsgrunnlaget på vår eiendom vesentlig. VH motsetter seg i utgangspunktet tiltak som vil medføre redusert parkering på vår eiendom, noe denne utbyggingen vil føre til.

Av referatet fra oppstartsmøtet refereres det til at det legges opp til felles avkjørsel for gbnr. 45/56 og gbnr. 46/23 i samsvar med gjeldende områdeplan, og at dette rår til nært og godt samarbeid med grunneier av 46/23 angående trafikk- og parkeringsløsning. Til orientering kan det informeres om at det ikke har vært henvendelser/dialog fra/med forslagstiller vedrørende løsninger for adkomst m.m.

VH er derfor svært usikker på hvordan forholdene til næringsseiendommen er sikret ivaretatt.

2.2 Avvik fra krav om kombinert formål

Som nevnt ved tidligere merknad mener VH at fravikelse av kravet om næring i 1. etasje og antall etasjer vil kunne gi presedens for øvrige områder.

2.3 Mangelfulle rekkefølgekrav

Planforslagets bestemmelser gir ingen rekkefølgekrav for trafikal infrastruktur, adkomst m.m. Av innspill til varslet planoppstart har Statens vegvesen satt krav om at det stilles rekkefølgekrav til nødvendige trafikale tiltak.

Gitt at alle foreslåtte infrastrukturtiltak skal opprettholdes, må rekkefølgekravene endres. VH vil kommentere dette ytterligere under enkelte punkt nedenfor, men endringer kan oppsummeres i:

- ✓ Før rammetillatelse:
 - Dokumentert rett til adkomst over gbnr. 46/23.
 - Omforent situasjonsplan for kryssløsning fra Sjøgata.
- ✓ Før igangsetting:
 - Etablering av o_SF1.
 - Etablering av o_SF2. (gitt at krav om etablering opprettholdes. Se vår merknad i punkt 2.7 nedenfor.
 - Etablering av adkomst fra Sjøgata.

2.4 Adkomst

Adkomst for gbnr. 46/23 må opprettholdes slik som i dag, med dagens bredde. Dette for å skape god nok sikt og trafikkflyt på området. 2 biler må kunne stå side om side for adkomst til og fra butikk.

Planen har mangelfull utredning og regulering av adkomst fra Sjøgata. Det foreligger ingen beskrivelse eller situasjonsplan for utforming av krysset eller hvordan dagens adkomst til gbnr. 46/23 er tenkt ivaretatt.

Etablering av krysset er ikke et rekkefølgekrav etter foreslåtte bestemmelser. Det må settes som rekkefølgekrav at situasjonsplan for kryssløsning er utarbeidet og omforent med gbnr. 46/23 før rammetillatelse kan gis og at ny adkomst er etablert før igangsettingstillatelse.

Fra VH sin side så påpekes det at det ikke foreligger noen tinglyst veirett for gbnr. 46/56 over gbnr. 46/23 i dag. Adkomst til planlagt boligutbygging slik planforslaget legger opp til krever avtale med gbnr. 46/23, alternativt ekspropriasjon.

2.5 f_SKV2

Kjørevegen f_SKV2 er etter foreslåtte bestemmelser «felles kjøreveg for boliger i delfelt BBB og naboeiendommen (gnr/bnr 46/23) øst for planområdet.»

Planforslaget gir ingen beskrivelse av hvordan boligfeltet BBB har tenkt til å benytte kjøreveien utover tilkomst til området mellom boligblokk og f_BLK1. Dette må avklares og VH tar forbehold om ytterligere merknader.

f_SKV2 gjør et svært kritisk inngrep på vår eiendom og vil medføre tap av et vesentlig antall parkeringsplasser, og VH er i utgangspunktet derfor mot etablering av veien. Plankartet eller planbestemmelsene åpner ikke for adkomster fra f_SKV2 til gbnr. 46/23.

Av plankartet fremgår byggegrense for BBB mot f_SKV2, men avstand fra byggegrense til vei fremkommer ikke i reguleringsbestemmelsene eller av kartet slik VH kan se.

VH mener at f_SKV2 ikke bør etableres før det er avklart om det vil bli utbygging på område B6 i gjeldende områdeplan, og om det med det er behov for veien. Dette med bakgrunn i det inngrep den gjør på vår eiendom.

2.6 f_SVT3

Området f_SVT3 er lagt til grunn som manøvringsareal og mulig parkeringsareal for området BBB.

VH vil bemerke at området f_SVT3 i sin helhet ligger inne på gbnr. 46/23, at det brukes til inn- og utkjøring til Rema i dag og at det ikke foreligger noen privatrettslig bruk av dette arealet.

Området f_SVT3 vil medføre endring av faktisk bruk i dag. VH krever at all manøvrering, parkering, renovasjon, brann og redning skjer inne på gbnr. 46/56. Det kan ikke legges til grunn tillatelse for slike operasjoner/anlegg på vår eiendom.

2.7 Gangvei o_SF2

Prinsipielt mener VH at o_SF2 må utgå. Dette med bakgrunn i at VH mener myke trafikanter er ivaretatt gjennom allerede eksisterende fortau på andre siden av Sjøgata og at etablering av o_SF2 vil medføre et uforholdsmessig inngrep på vår eiendom ved at vi mister et vesentlig antall parkeringsplasser.

Etablering av gangvei o_SF2 og veggrunn o_SVT2 vil alene trolig medføre tap av ca. 15 plasser. Ved etablering av f_SKV2 vil dette medføre et tap av ytterligere ca. 18 plasser. Samlet vil infrastrukturiltakene kunne medføre tap av 32 p-plasser.

Ettersom hurtigbåten har blitt avviklet, er behovet for fortau som foreslått for o_SF2 redusert kraftig. Myke trafikanter kan benytte overgang ved busslommen til andre siden og bevege seg vestover og krysse veien nedenfor hotellet/ Knipa.

Foreslått regulering av o_SF2 og avgrensning av planområdet stopper brått i grensen til gbnr. 45/229. Dette underbygger urimeligheten av etableringen av o_SF2, ved at vår eiendom påføres tap av kritisk areal til et fortau som ikke fører noe sted.

For det tilfellet at Vestnes kommune opprettholder o_SF2 så må etablering av fortauet inngå som en rekkefølgebestemmelse for igangsetting av foreslått tiltak på området BBB. Planområdet må med det utvides.

En realisering av o_SF2 og o_SVT2 betinger også privatrettslig enighet mellom utbygger og VH, hvor VH får dekket de økonomiske tap og ulemper vi påføres ved etableringen. Alternativt må arealet eksproprieres. Det kan nevnes at driften i bygget tilsier en verdi pr plass på ca. NOK 1 mill. i året.

2.8 o_SKV1

Gjeldende områdeplan legger opp til en vegbredde på 6,5 meter. Foreslått detaljregulering legger til grunn at dagens bredde på 7 meter opprettholdes. Dette vil ved etablering av fortau og veigrunn på gbnr. 46/23 innebære et inngrep på vår eiendom utover det områdereguleringen legger opp til. VH motsetter seg dette og mener veibredde ikke må være bredere enn det som er lagt til grunn i områdeplanen.

2.9 Reduksjon av areal avsatt til boligbebyggelse (BBB)

I forslag til detaljregulering er f_SKV2 regulert ca. frem til grensen mellom gbnr. 46/23 og sjøen, mens resterende areal i planen er regulert til boligbebyggelse.

For det tilfellet at f_SKV2 skal opprettholdes regulert som fremtidig mulig tilkomst til eventuelt fremtidig utviklingsareal for område B6 i gjeldende områdeplan, må veiareal i detaljplanen fremføres helt til sjøen. Dette innebærer at areal regulert til boligbebyggelse må reduseres tilsvarende.

2.10 Byggegrense

Det er i planbeskrivelse og planbestemmelser lagt til grunn en tillatt mønehøyde på kote 18,5 meter over NN2000, og et bygg på 4 etasjer.

Av bestemmelsene punkt 2 bokstav b kan bebyggelse plasseres innenfor byggegrense i plankartet, dog slik at utstikk kan strekke seg inntil 2 meter utover byggegrense gitt 3 meter fra bakkeplan.

Av plankart datert 1. juni 2021 synes byggegrense for området BBB å være lagt tilnærmet i eiendomsgrensen mellom gbnr. 46/56 og 46/23.

Det har ikke vært dialog med VH rundt dette og VH vil motsette seg en byggegrense nærmere enn bestemmelsene som gjelder etter pbl. § 29-4. Byggegrense må ikke være til hinder for fremtidig utbygging på gbnr. 46/23. Slik VH tolker plankartet settes byggegrensen vesentlig nærmere enn det som tillates etter § 29-4. Dette må endres i plankartet og i reguleringsbestemmelsene.

Skal kravet etter pbl. § 29-4 kunne fravikes betinger det avtale med VH, slik avtale foreligger p.t. ikke.

Det må legges til grunn at all tekniske installasjoner, renovasjon, brann- og redning m.m. samt manøvrering knyttet til dette ivaretas på egen eiendom. Dette må legges til i reguleringsbestemmelsene.

2.11 Lekeplass BLK2

VH stiller spørsmål til plassering av lekeplass og om trafikksikkerheten vil bli ivaretatt i tilstrekkelig grad.

3.0 Oppsummering

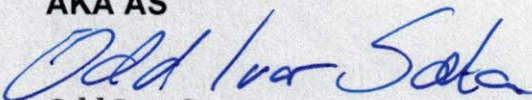
Forslaget slik det foreligger vil gjøre vesentlige inngrep på gbnr. 46/23. Videre betinger realisering av tiltaket enighet mellom forslagsstiller og VH for rett til tilkomst og erverv av areal.

VH mener at forslaget må revideres i tråd med ovennevnte merknader og at forslaget deretter bør sendes på ny høring. Dette gjelder særlig forholdene vedrørende byggegrense, regulert boligareal, atkomstsituasjon og rekkefølgebestemmelser.

Dersom forholdene ikke korrigeres og avklares med VH, mener VH at det ikke foreligger grunnlag for politisk vedtak av planforslaget bl.a. ved at saken ikke er tilstrekkelig opplyst.

Med vennlig hilsen

AKA AS



Odd Ivar Sæta

Prosjektansvarlig

Telefon: 970 75 260

E-post: odd.ivar@aka.no