



Møre og Romsdal
fylkeskommune

Vestnes kommune
Brugata 10
6390 VESTNES

Dykkar ref:	Dykkar dato:	Vår ref:	Vår saksbehandlar:	Vår dato:
20/04576	21.01.2022	7220/2022/REGULERINGSPLAN/1535	Ingeborg Forseth, 71 28 01 55	17.02.2022

Vestnes kommune - detaljregulering - reguleringsplan for Sjøgata 17 - gbnr 46/56 - offentlig ettersyn

Fylkeskommunen utgjør det regionalpolitiske nivået i det norske styringssystemet. Fylkestinget er øvste mynde.

Fylkeskommunen er på vegner av staten delegert forvaltingsmynde mellom anna innan samferdsel, kulturminnevern, vassressursforvaltning, naturressursforvaltning og friluftsliv, men har også viktige roller som pådrivar for regional utvikling og som tenesteleverandør innan kultur, utdanning, tannhelse og samferdsel.

[Fylkeskommunens planverk](#) er, saman med lover, forskrifter og retningslinjer styrande for korleis dei ulike rollene og oppgåvene blir samordna og løyste, også når vi er høyringspart i ulike saker.

Fylkeskommunen har ansvar for drift og gjennomføring av [regionalt planforum](#). Vi rår til at alle kommuneplanar blir lagt fram og drøfta der, før vedtak om offentlig ettersyn.

Saka gjeld detaljreguleringsplan for Sjøgata 17, gbnr 46/56 i Vestnes kommune som no ligg ute på offentlig ettersyn.

MERKNADER TIL PLANFORSLAGET

Planfaglege merknader

Det er positivt at det blir lagt til rette for auka busetnad innanfor Vestnes sentrum, og eit bustadprosjekt kan vere med på å nå mål om byliv med urbane kvalitetar og auka attraktivitet for området. Vestnes har i sitt framtidsbilete i kommuneplanens samfunnsdel uttalt at ein ønsker å legge til rette for tilgang til fjord og fjell, og i handlingsdelen er det vidare sagt at ein ønsker å fullføre sentrumsutviklingsprosjektet med ny reguleringsplan og utbygging av offentlege areal langs sjøfronten, i samarbeid med både private aktørar og fylkeskommunen.

Forslaget som ligg ute på offentlig ettersyn er i all hovudsak i samsvar med områdets formål, men om ein går inn og ser på overordna plan, så meiner vi at prosjektet kan vere med på å sette utilsikta premisser for den vidare utviklinga av området.



I plankartet for områderegulering for Vestnes sentrum er det tenkt eit bustadområde på område B6. Kartet definerer ei byggegrense mot sjø, og det er ikkje utenkeleg at det her kan kome gangareal for å sikre ålmenta tilgang til strandsona i sentrum. Ved å overskride denne formålsgrensa for bustad som forslaget legg opp til, vil dette vere med på å setje ein stoppar for ein slik gangpassasje og dermed tilgangen til fjorden.

Sjølv om området endrar formål frå blanda formål til bustadformål, seier fellesføresegnene til områdereguleringa at det skal vere utarbeidd ein parkeringsplan som viser kor mange og kva type bil- og sykkelparkeringsslassar som skal være opparbeidd med ferdig gjennomført tiltak. Vi kan ikkje sjå at det kjem fram av forslaget kor sykklar er tenkt parkert.

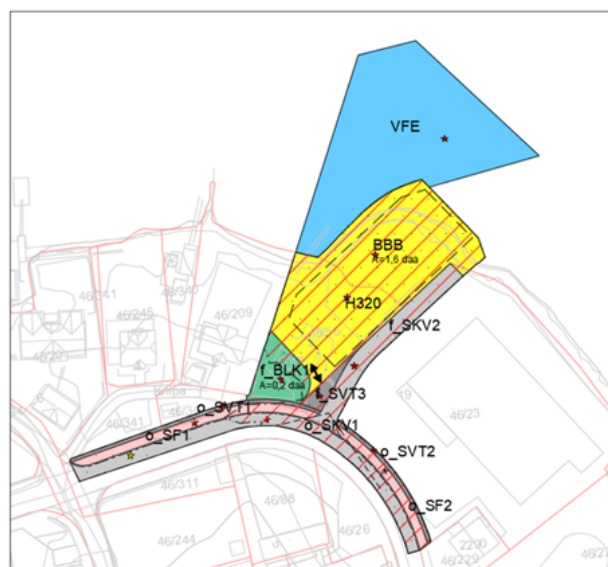
Barn og unge

Dei minste borna må jamfør plankartet krysse tilkomstvegen til parkeringa til bygget for å nå leikearealet, noko som er svært uheldig.

Vi meiner pil for tilkomst må bli flytta vekk frå leikeareal i plankartet. Reguleringsføresegnene bør fastsette at ein skal kunne nå leikearealet frå bueingane utan å måtte krysse trafikkareal. Ettersom det føreligg eit konkret utbyggingsprosjekt, så bør krav om utomhusplan sikrast i reguleringsføresegna. Trygg ferdsel mellom bueingane må i tilfelle bli fastsett i denne.

Vi meiner og at plasseringa av leikeplassen ikkje er optimal, då den ligg svært nær veg, med dei utfordringar det gir i høve til sikkerheit og støy. Kunne det vore ei løysning å flytta leikeplassen mot sjøside? Dette kunne også blitt ein fin stad for dei andre bebruarane å samlast.

Vi saknar dokumentasjon av soltilhøva på nærleikeplassen, det bør vere dokumentert at minst halvparten av arealet har sol kl 15.00 ved jamndøgn. Behovet for kvartalsleikeplassar må også drøftast og bli omtala. Vi minner i tillegg om at barn og unge har ein rett til å påverke planprosessen, og at ein bør dokumentere dette i planforslaget.



Illustrasjonen over er et utklipp av reguleringsplanen. Kilde: Ikon AS

Uteopphaldsareal

Utomhusplan må dokumentere tilstrekkeleg og eigna uteopphaldsareal utover leikearealet, jf. TEK17 § 8-3, rettleiing.

Planforslaget dokumenterer ikkje at det vil føreligge tilstrekkeleg og eigna uteopphaldsareal, verken i plankart eller illustrasjonar i planomtalen. Det er kritisk at ein i reguleringsføresegn § 3.1.1 d) legg opp til at balkongar skal reknast med som uteopphaldsareal, når dette, jf. rettleiar for grad av utnytting, berre gjeld areal som ikkje er overbygd. «...d) For hver boenhet skal det settes av minimum 30 m² uteopphaldsareal. Som uterom regnes balkonger, takterrasser og uteareal på terreng. Parkerings- og trafikkareal skal ikke regnes som uteareal. Uteområdene skal være mest mulig solfylte, og både takhager og uterom på terreng skal utformes slik at de er mest mulig sammenhengende...».

Illustrasjonen i planomtale av det konkrete byggeprosjektet viser her at balkong vil vere overbygd. Dette skal dermed ikkje reknast med. Vi meiner reguleringsføresegna må bli endra til å presisere at overbygd del av terrasse, balkong m.m. ikkje skal bli rekna med som uteareal.

Uteopphaldsareal må bli dokumentert. Dette kan eventuelt bli gjort i ein juridisk bindande utomhusplan. Det må her bli skilt mellom privat uteopphaldsareal for kvar enkelt bueining og felles uteopphaldsareal for alle bueiningane. Prosjektet som ligg til grunn for planarbeidet ser ikkje ut til å kunne bli utbygd utan at dette vil være i strid med plan- og bygningslova § 28-7, Teknisk forskrift § 8-3 og prinsippa for uteopphaldsareal og berekning av dette, jf. Rettleiar for grad av utnytting, til dømes vist i § 5-6. MUA. Prosjektet må difor bli endra i planomtalen.

Marine kulturminne

Uttale frå NTNU Vitenskapsmuseet:

"NTNU Vitenskapsmuseet har tidligere gjennomført en marinarkeologisk befarings i deler av planområdet, og vurderer dette som tilstrekkelig grunnlag for å avklare forholdet til kulturminner under vann.

NTNU Vitenskapsmuseet har dermed ingen anmerkninger til reguleringsplanen, slik den foreligger, men minner om meldeplikten. Dette medfører at dersom det oppdages kulturhistorisk materiale som kan være fredet eller vernet av loven her (keramikk, glass, vrakdelar etc.) må arbeidet straks stanses og fylkeskommunen eller NTNU Vitenskapsmuseet varsles jf. kulturminneloven § 14 tredje ledd jf. §§ 8 annet ledd, 13 første ledd første punktum og 13 annet ledd. Tiltakshaver plikter å underrette den som skal utføre arbeidet om dette, men står også selv ansvarlig for at det blir overholdt."

KONKLUSJON

Vi viser til merknadar ovanfor og ber om at dei blir vurdert i den vidare behandlinga av saka.

Med helsing

Johnny Loen
plansamordnar

Ingeborg Forseth
rådgivar

Dokumentet er elektronisk godkjent og krev derfor ikkje signatur

Fagsaksbehandlar

Marine kulturminne: Staale Normann, postmottak@ntnu.no

Kopi:
Statsforvaltaren i Møre og Romsdal
Statens vegvesen
Kystverket
NVE