

DETALJREGULERINGSPLAN FOR VIKE SENTRUM

PLANOMTALE

11.05.2018
Rev. 11.11.2019
Rev. 26.01.2021
Rev. 17.02.2021
Rev. 26.04.2021
Rev. 10.06.2021



Planområdet fotografert 5.mai 2018

BAKGRUNN OG MÅL MED PLANARBEIDET

Vestnes kommune, ved planutvalet, vedtok i januar 2017 å starte arbeid med ny reguleringsplan for Vikebukt sentrum, frå Sagvegen i sør til Bårdsplassen i nord.

Målet med reguleringsarbeidet var å oppdatere gamle planer på strekninga, m.a. ved å legge til rette for fleire bustader og gode allmenne løysingar som strandpromenade, betre tilkomst og parkering ved kyrkja og ny bruk av det tidlegare ferjekaiarealet.

Gjeldande reguleringsplan for Vike sentrum er frå 1989 og er på fleire område utgått på dato.

Reguleringsplanen for Tresfjordbrua er av nyare dato, men har ikkje løyst framtidig arealbruk på gnr.36 bnr.4 nord for kyrkja. I samband med reguleringsarbeidet for Tresfjordbrua vart det sagt at ein skulle kome tilbake til dette, slik at ikkje bruplanlegginga vart seinka. Dette pga. påreknelege krav til arkeologiske undersøkingar, som kan vere tidkrevjande.

Det har i ettertid også kome ønske om å legge til rette betre tilkomstveg og meir parkering ved Vike Kyrkje.

Summen av desse utfordringane gjer at Vestnes kommune gjennom denne planen vurderer arealbruken på heile strekninga under eitt. Ny plan erstattar derfor heile planen for Vike sentrum frå 1989, (planid. 53), samt ein mindre del av planen for Tresfjordbrua (planid.90), som dekker området vest for E136 mellom Sagvegen og COOP-butikken.

PLANPROSESSEN

03.01.2017	Spørsmål om regulering frå private grunneigarar.
10.01.2017	Planutvalet vedtar i sak 6/2017 at planarbeidet kan settast i gang.
11.01.2017	Annonserer oppstart og varslar høyringsinstansar
01.03.2017	Mottatt 14 innspel til oppstartsvarselet.
07.05.2018	Medverknadsmøte i regi av Vike Vel på Bårdsplassen
23.05.2018	Planutvalet vedtar å legge planforslaget ut til 1.gongs offentleg ettersyn
12.02.2019	Planutvalet legg revidert planforslag ut til 2.gongs offentleg ettersyn
29.03.2019	Fylkeskommunen presiserer at planen ikkje kan godkjennast før arkeologi er gjennomført og ev. funn tilstrekkeleg teke omsyn til.
01.04.2019	Fylkesmannen opprettheld motsegn knytt til trafikkstøy og landbruk.
23.09.2019	Støyfagleg utgreiing frå Norconsult ligg føre
11.11.2019	Formannskapet ber ordførar ta kontakt med Fylkesmannen og fylkeskommune for om muleg få lempa på krav/motsegner
17.04.2020	Arkeologisk rapport ligg føre
11.11.2020	Etter lang pause blir saka tatt opp igjen, med mål om fullføring 2021
26.01.2021	Reviderte plandokument oversendt fylkeskommune og statsforvaltar
26.01.2021	OK frå fylkeskommunen
11.02.2021	Statsforvaltaren opprettheld motsegn vedkomande trafikkstøy
17.02.2021	Ny revisjon av plandokumenta sendt Statsforvaltaren
24.02.2021	Revidert støyrapport ligg føre og blir sendt same veg
08.03.2021	Tilbakemelding frå Statsforvaltaren
25.03.2021	Planforslaget lagt fram for kommunestyret, som sendt planen tilbake med beskjed om å ta ut nordre del av turvegen
27.04.2021	Reviderte plandokument sendt på ny, avgrensa høyring
16.06.2021	Ny avgrensa høyring etter innspel frå den førre
Haust 2021	Endeleg vedtak i kommunestyret



Søndre del av planområdet og utsikt mot sør innover Tresfjorden

PLANSTATUS

Kommuneplanen:

I rullert arealdel til kommuneplanen, vedtatt 01.10.2015, er gjeldande reguleringsplanar for området vidareført, men desse er som tidlegare omtalt no vurdert modne for oppdatering.

Reguleringsplanar:

Søndre del av gjeldande reguleringsplan for Vike sentrum (planid.0053) er tidlegare erstatta av planen for Tresfjordbrua. Dette gjeld området frå Sagvegen og nordover mot butikken. Denne planen har ikkje løyst ønsket om ny tilkomst og meir parkering ved kyrkja og heller ikkje tatt stilling til framtidig arealbruk av jordbruksrestareal på gnr. 36 bnr. 2 og 4.

Resterande (nordleg) del av reguleringsplan for Vike sentrum viser mellom anna arealformål til hurtigbåtkai/ferjekai og 3 kombinerte område (H1, H2, H3) til forretningar/kontor, der ein mindre del kan nyttast til bustad. Ferje- eller hurtigbåtkai er ikkje lenger aktuelt. I det kombinerte området er det aktuelt å legge større vekt på bustaddelen.



Gjeldande reguleringsplan Vike sentrum

Andre planar:

Kommunedelplan for Romsdalsfjorden dekker sjøområda i planen, utan at det ligg an til konflikhtar mellom planane.

Andre interesser:

- Friluftsliv: Den 150 m lange strekninga med friområde langs sjøen nedanfor kyrkja, er vidareført i nytt planforslag og kombinert med turveg langs stranda bak nausta. I tillegg er det forslått fleire mindre friområde i nordenden av planområdet (GF 2, 3 og 4).
- Allmenne interesser: Planforslaget gjer strandsona meir tilgjengeleg, ved tilrettelegging for tursti. Den overordna tanken er å legge til rette for vandring langs strandsona mellom Vike sentrum og det nye store friluftsområdet ved Tresfjordbrua (sør for planområdet).
- Strandsona: Blir også mindre privatisert i høve den gamle reguleringsplanen for området. Av ca. 700 m med strandline i planen utgjer ca. 250 meter friområde og offentlig kai. Ca. 250 meter er naustområde og småbåtanlegg, medan berre om lag 150 m er andre byggeområde som bustader, fritidsbustader el.l.
- Landbruksinteressene i området er avgrensa til restareala på gnr. 36 bnr. 2 (ca. 3 daa) og bnr. 4 (ca. 10 daa) og er ikkje vurdert som dei mest aktuelle areala for framtidig jordbruk. Det er derfor vurdert at andre samfunnsinteresser veg tyngre og at landbruksmessig tap i praksis er marginalt. Likevel er dette tapet kompensert ved at tilsvarende bustadareal på gnr. 36 bnr. 4 (Ytre Vike) aust for E 136 blir regulert til landbruksareal (L2). Dette arealet er vist som bustadareal i kommuneplanens arealdel. Aktuelt areal er vist i utsnitt frå kommuneplanens arealdel nedanfor med oransje farge.



Utsnitt frå kommuneplanens arealdel

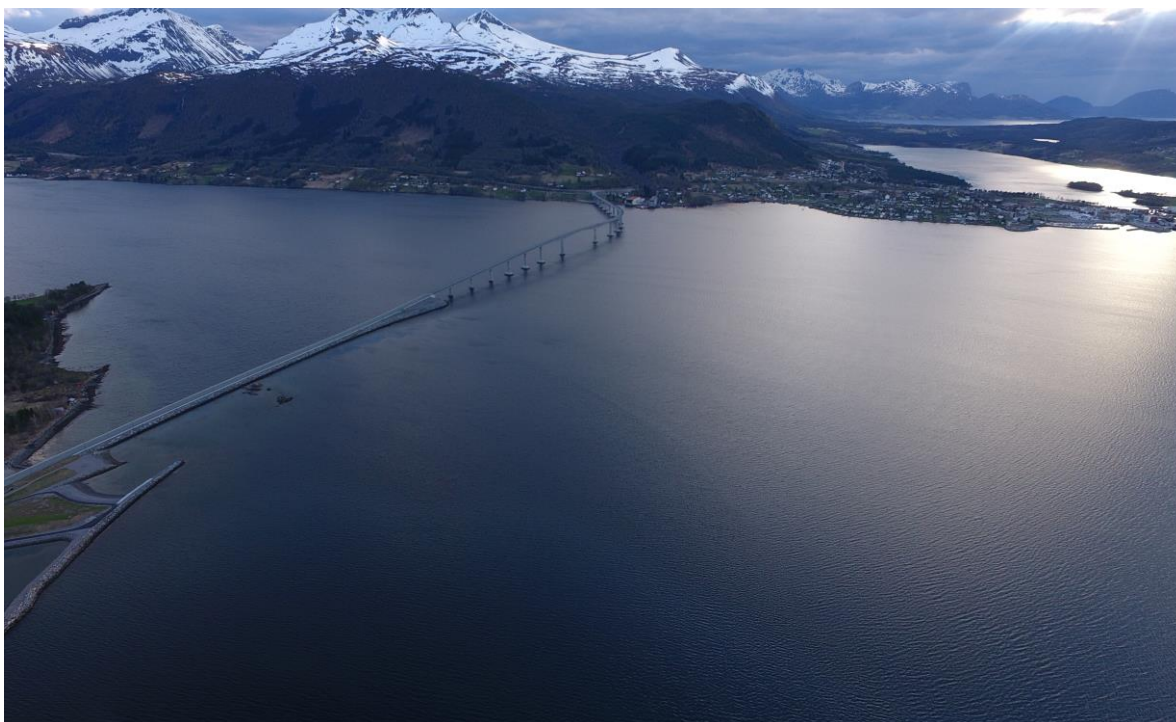
- Kulturminne: Arkeologiske registreringar er gjort i m.a. i områda BFS2 og BKS1. Det er gjort funn av 19 automatisk freda kulturminne, tilhøyrande same lokalitet med ID 263366. Lokaliteten er vist med bandleggingssone (RpBo #1) i plankartet. Inngrep eller byggetiltak i dette området kan såleis ikkje gjerast utan avklaring med kulturvernmyndigheita **at arkeologisk utgraving er gjennomført.**
- Naturmangfaldlova: Det er i Vestnes kommune gjort naturmangfaldsregistreringar i fleire omgangar. Resultata av desse er tatt inn i Miljødirektoratet sin Naturbase. Av denne basen går det ikkje fram at det er registrert område innanfor kategorien *viktige naturtypar*. Like ved kyrkja er ei registrering av alm, som er kategorisert som ein sårbar art.
- Barn og unge: Reguleringsplanen legg opp til variert og samanhengande grøntstruktur, med god tilgang til omkringliggande naturområde. Det er regulert 6 område eigna for leik, plassert i kort avstand frå dei nye bustadområda. Reguleringsføresegnene stiller krav til opparbeiding av desse. Turstien er eit aktivum for folk i alle aldrar og gir mulegheit for vandring mellom Vike sentrum og badeplassen og det store friluftsområdet ved småbåthamna. I tillegg er idrettsanlegg både ved Gjermundnes VGS og Vestnes Idrettspark tilgjengeleg i sykkelavstand. Forslaget vil såleis tilfredsstille krava for å sikre barn- og unge gode oppvekstforhold. I tillegg til leikeplassar sikrar planen eit friluftsområde ved sjøen (kyrkja), som også kan vere eit alternativt aktivitetsområde. Tilgang til skog/fjell på andre sida av E136 er sikra ved fleire undergangar for mjuke trafikantar. Nærleik til både sjø og skog/fjell kompletterer tilgangen av utandørs aktivitets- og rekreasjonsområde.



Utsikt nordover mot Gjermundnes og Sekken. Vike skule ca midt på

[illegible]

6



Tresfjordbrua og utsikt mot Helland, Flatevågen og vidare vestover

ROS-analyse

Nedanfor har ein brukt Fylkesmannen i Møre og Romsdal si sjekkliste som grunnlag for ei risiko- og sårbarheitsanalyse. Som grunnlag for avkryssinga har ein lagt lokalkunnskap, ulike databasar som går fram av Fylkesmannen i Møre og Romsdal si GisLink-løysing og NVE sitt aktsemdskart for skredfare, inkl. NGI sitt farekart for snø- og steinskred.

I planområdet, er det etter NGU's lausmassedatabase marine strandavsetnader. Området er mykje utbygd frå før utan at det er avdekka ustabile massar. Ein legg såleis til grunn at det ikkje er nødvendig å innarbeide særlege omsyn til slike eventualitetar i planen.

Av sjekklista går det elles fram at det ikkje ligg føre særlege fare eller risikofaktorar, eller andre sårbare forhold i området som planen må ta særleg omsyn til.

Andre sårbare naturforhold:

Som nemnt ovanfor er det ikkje registrert område av definert utvalde naturtypar verken innanfor utbyggingsområdet, planområdet eller i nærleiken av desse. Det er med unntak av alma ved kyrkja heller ikkje gjort registreringar av prioriterte enkeltartar i området. Med bakgrunn i lokalkunnskap og synfaringar vurderer ein at det ikkje er behov for vidare undersøkingar eller innarbeiding av omsyn overfor særlege sårbare artar eller naturtypar.

I sjekklista er det kryssa av for at området er sårbart for ekstremvêr/stormflo medrekna ei ev. havnivåstigning som følgje av endra klima. Dette gjeld sjølvsgt strandsona. Føresegnene tek omsyn til dette ved krav om trygg plassering av nye bustader, fritidsbustader og naust. Oppsummert er det vurdert at området ikkje er spesielt sårbart for dei tiltaka reguleringsplanen gjev rom for.

Sjekkliste for vurdering av risiko og sårbarheit i saker etter plan- og bygningslova

Utarbeidd av Fylkesmannen i Møre og Romsdal.

Emne		Er det knytt uakseptabel risiko til følgjande forhold?	Nei	Ja
Naturgitte forhold	a	Er området utsett for snø-, jord-, steinskred eller større fjellskred?	X	
	b	Er det fare for flodbølger som følgje av fjellskred i vatn/sjø?	X	
	c	Er det fare for utgliding av området (ustabile grunnforhold)?	X	
	d	Er området utsett for flaum eller flaumskred, også når ein tek omsyn til auka nedbør som følgje moglege av klimaendringar?	X	
	e	Er skogbrann/lyngbrann i området til fare for bustader/hus?	X	
	f	Er området sårbart for ekstremvær/stormflo medrekna ei ev. havnivåstigning som følgje av endra klima?		x
	g	Treng det takast særskilte omsyn til radon?	X	
	i	Anna (Spesifiser)?		
Omgivnad	a	Er det regulerte vassmagasin med spesiell fare for usikker is i nærleiken?	X	
	b	Er det terrengformasjonar som utgjør spesiell fare (stup etc.)?	X	
	c	Vil tiltaket (utbygging/drenering) kunne føre til overfløyming i lågare-liggande område?	X	
	d	Anna(spesifiser)?		
Verksemds-risiko	a	Omfattar tiltaket spesielt farlege anlegg?	X	
	b	Vil utilsikta/ukontrollerte hendingar i nærliggande verksemdar (industriføretak etc.), utgjere ein risiko?	X	
Brann/ulykkes-beredskap	a	Har området tilstrekkelig sløkkjevassforsyning (mengde og trykk)?		X
	b	Har området gode tilkomststruter for utrykningskjøretøy?		X
Infrastruktur	a	Er det kjende ulykkespunkt på transportnettet i området?	X	
	b	Vil utilsikta/ukontrollerte hendingar som kan inntreffe på nærliggande transportårer inkl. sjø- og luftfart utgjere ein risiko for området?	X	
	c	Er det transport av farleg gods til/gjennom området?	X	
Kraftforsyning	a	Er området påverka av magnetfelt frå høgspenninger?	X	
	b	Er det spesiell klatrefare i høgspenningmaster?	X	
	c	Vil tiltaket endre (styrke/svekke) forsyningstryggleiken i området?	X	
Vassforsyning	a	Er det tilstrekkeleg vassforsyning i området?		x
	b	Ligg tiltaket i eller nær nedslagsfeltet for drikkevatt, og kan dette utgjere ein risiko for vassforsyninga?	X	
Sårbare objekt	a	Medfører bortfall av følgjande tenester spesielle ulemper for området: - elektrisitet ? - teletenester? - vassforsyning? - renovasjon/spillvatt?	X	
	b	Er det spesielle brannobjekt i området?	X	
	c	Er det omsorgs- eller oppvekstinstitusjonar i området?	X	
Er området påverka/forureina frå tidlegare bruk	a	Gruver: opne sjakter, steintippar etc.?	X	
	b	Militære anlegg: fjellanlegg, piggrådsperringar etc.?	X	
	c	Industriverksemd som t.d. avfallsdeponering?	X	
	d	Anna (spesifiser)?		
Ulovleg verksemd	a	Er tiltaket i seg sjølv eit sabotasje-/terrormål?	X	
	b	Finst det potensielle sabotasje-/terrormål i nærleiken?	X	

Vurdert av Vestnes kommune, v/planansvarleg Jan Rune Jacobsen, 06.02.2018

PLANEN OG VERKNADER AV DENNE

Hovudinnhaldet i reguleringsplanen kan oppsummerast slik:

- Reguleringsplanen vidarefører delvis arealformål til kombinert bruk forretning/bustad frå den gamle planen og opnar også for småskala næring/turisme
- Det er delvis lagt til rette for tursti, som gjer det muleg å gå langs strandsona samanhengande mellom Vike Båt og Bad i sør mot Vike sentrum i nord.
- Friområdet ved fjorden/kyrkja er vidareført, likeins naustområda N1- N5. 6 nye leikeareal er lagt inn i tilknytning til nye bustadområde.
- Planen legg stor vekt på variert bustadbygging og gjev m.a. rom sentral plassering av både nye einebustader og fleirmannsbustader.
- Det er forslått 5 mindre areal for meir konsentrert og fjordnær bustadbygging.
- Ny veg og parkeringsplass til kyrkja er vist i sør, mellom BFS 1 og Sagvegen. Det er også foreslått eit grøntdrag/bufferområde rundt kyrkjeområdet.
- På tidlegare oppstillingsplass for ferja, er det foreslått parkering for pendlarar.

Verknader:

- Reguleringsplanen, plankart og føresegner, er på denne måten i samsvar med intensjonane bak oppdatering av planverket for Vikebukst sentrum.
- Ein av intensjonane er at det skal skje ei utbygging av bustadtomter med tilhøyrande vegar i privat regi. Av bustadområda er berre BKS4 i offentleg eige.
- Støyfagleg utgreiing er gjennomført og før det blir gitt igangsettingsløyve for støyfølsame tiltak i gul støysone, skal tilfredsstillande støynivå dokumenterast i samsvar med støyfagleg utgreiing frå Norconsult, rev. 22.02.21.
- Ny veg til kyrkja og vegen til offentlege kaionrådet er tenkt som kommunal veg.
- Turstien er tenkt som attraksjon og trivselsmoment i bygda. Å vandre langs strandsona med nærkontakt til sjø gir opplevings- og rekreasjonsverdiverdi, som ikkje kan målast i kroner. Stien ligg mest på privat areal og må sikrast gjennom minnelege avtalar mellom grunneigarar og kommunen. Kompensasjon for ev. ulemper må løysast i slike avtalar.
- Det er lagt til rette for småskala turisme i på gnr. 36 bnr. 52, ved eksist. serveringsstad.
- Nye tomter styrkar mulegheitane for sentral bustadbygging på Vike, med gangavstand til butikk, skule, barnehage og busstransport. Det er venta at Vike vil få auka attraktivitet og blir eit sentralt bustadområde i kommunen, både som følgje av kvalitetar som god utsikt, solrik beliggenheit og sidan Tresfjordbrua etter kvart blir utan bompengar.
- Leikeplassar for dei minste borna er plassert med kort avstand frå alle bustadområda. Større leike- og rekreasjonsområde er tilgjengeleg både sør og nord for planområdet.
- Tilrettelegging for fleire bustader sentralt på Vike kan også styrke driftsgrunnlaget butikken og ytterlegare styrke vekstgrunnlaget for skule og barnehage.
- Utbygging etter denne planen vil saman med nye tomter på Bakneset legg til rette for eit mangfald av mulegheiter til bustadetablering og vekst og utvikling på Vike.
- Ein konsekvens av planen er at eit areal på om lag 13 daa frå gnr. 36 bnr. 2 og 4 utgår som dyrkbar mark. Areal ligg inneklemt i sentrumsområdet på ei relativt smal stripe mellom E136 og fjorden og er vurdert som viktigare for bustadbygging enn framtidig landbruk. Tapet av dyrka mark blir kompensert ved at tilsvarande bustadareal på motsett side av E136 blir regulert til landbruksformål.
- Registrerte automatisk freda kulturminne i (RpBo #1) må **arkeologisk utgravast** frigjevast ved å søke dispensasjon frå kulturminnelova, før tiltak i dette området kan settast i gang.

Vedlegg: Plankart og planføresegner
Oppstartsvarel, annonse
Oppsummeringar av innspel
Støyfagleg utgreiing
Arkeologisk rapport

AREALTABELL:

Arealformål	
§12-5. Nr. 1 - Bygninger og anlegg	Areal (daa)
1111 - Bustader-friliggjande-småhus (6)	17,1
1112 - Bustader-konsentrert-småhus (5)	8,7
1120 - Fritidsbusetnad	0,9
1122 - Fritidsbusetnad-konsentrert (5)	5,1
1170 - Fritids- og turistformål	0,7
1542 - Avløpsanlegg	0,5
1550 - Renovasjonsanlegg (2)	0,2
1587 - Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (3)	4,6
1610 - Lekkeplass (6)	1,6
1700 - Grav- og urnelund	5,2
1801 - Bustad/forretning	2,0
1900 - Angitt bygge- og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål	1,8
Sum areal denne kategori:	48,4
§12-5. Nr. 2 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (daa)
2010 - Veg (2)	0,2
2011 - Køyreveg (9)	7,4
2012 - Fortau (5)	1,4
2019 - Annan veggrunn - grøntareal (17)	3,8
2041 - Kal (2)	1,0
2082 - Parkeringsplassar (5)	1,6
Sum areal denne kategori:	15,4
§12-5. Nr. 3 – Grøntstruktur	Areal (daa)
3020 - Naturområde (2)	5,6
3031 - Turveg (3)	0,5
3040 - Friområde (4)	3,8
3050 - Park	0,3
Sum areal denne kategori:	10,2
§12-5. Nr. 5 – Landbruks-, natur- og friluftformål og reindrift	Areal (daa)
5100 - LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gardstilknytt næringsverksemd basert på ressursgrunlaget på garden (2)	17,6
Sum areal denne kategori:	17,6
§12-5. Nr. 6 – Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone	Areal (daa)
6720 - Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	36,9
Sum areal denne kategori:	36,9
Totalt alle kategorier: 128,4	