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

Utval

Møtedato

Utvalsak

Gnr 46 bnr 56 - Sjøgata 17 - Forslag detaljreguleringsplan til offentlig ettersyn

Administrasjonssjefen si innstilling:

I medhald av Plan- og bygningslova § 12-10/11 godkjenner planutvalet at forslag til detaljreguleringsplan for gnr 46 bnr 56 – Sjøgata 17 blir lagt ut til offentlig ettersyn i samsvar med plankart av 20.12.2021 med planomtale og planføresegner datert 05.01.2022.

Saksopplysninger

Bakgrunn:

Ikon Arkitekt & Ingeniør AS har på vegne av Hamo Utvikling AS lagt fram forslag til detaljreguleringsplan for Sjøgata 17. Forslaget omfattar også fortau langs Sjøgata frå Knipa og mot Kaigata, slik at planforslaget legg til rette for nødvendig komplettering av tilbodet for mjuke trafikkantar. Samanhengande system med gangvegar er ei av hovudmålsettingane i områdeplanen for Vestnes sentrum.

Det nye planforslaget bygg såleis på gjeldande områdeplan for Vestnes sentrum og tilbakemeldingar gitt frå Vestnes kommune i referat frå oppstartsmøte (vedlagt). Oppstart av planprosessen er annonsert og aktuelle partar direkte tilskrivne. Det er mottatt 8 innspel till panarbeidet, jf. vedlegg.

Vurdering

Forslaget er i hovudsak i samsvar med gjeldande område reguleringsplan for Vestnes sentrum. Områdeplanen stiller krav til detaljregulering. Det nye planforslaget avvik frå områdeplanen på 3 punkt:

1. Etasjetalet er auka frå 3 til 4 på den delen av områdeplanen som heiter FKB4
2. Kombinert formål med næring i 1.etasje og bustader i øvrige etasjar endra til reint bustadformål
3. Byggelina mot sjø er overskriden på ei mindre strekning

Adm.sjefen presiserer at det er nettopp ei detaljreguleringsplan som skal avklare eventuelle avvik frå områdeplanen, som er meir «grovmaska». Endringane er etter adm.sjefen si vurdering ikkje vesentlege,

men både akseptable og påreknelege. I ettertid kan det vere vanskeleg å forklare kvifor områdeplanen legg til rette for 3 etasjar på FKB4 og 4 etasjar på B6, i staden for omvendt med ei avtrapping av etasjetalet mot sjøen. Dette kan ha samband med at det ved godkjenninga av Rema - bygget i si tid vart stilt krav om dimensjonering for 3 etasjar. Det avgjerande er likevel at 4 etasjar er akseptabelt og pårekneleg innafor eit sentrumsområde. Når det gjeld at formålet næring i 1.etasje blir endra til bustad, vurderer adm.sjefen dette også som akseptabelt, sidan denne tomte ligg i grenselandet mellom reine bustader og næringsområda. I tillegg er det ein gevinst at bilane blir «gøymt» på innandørs parkeringsplass. Avviket frå byggelina mot sjø er heller ikkje vurdert som vesentleg på ei etter måten kort strekning. Adm.sjefen vurderer dette heller ikkje som noko hinder for allmenne interesser, ettersom det verken tradisjonelt eller praktisk ligg til rette for ferdsel langs sjøen over etablerte private eigedomar mellom Rema og Knipa.

I dette området kjem nettopp tilrettelegginga for fortau som ei god og praktisk løysing.

Det svakaste punktet i planen er kanskje plasseringa av leikeplass for dei minste mot trafikkområda.

Med god inngjerding bør dette likevel vere akseptabelt i eit område der det er trangt om plassen. Det høyrer også med i det totale biletet at det er kort veg til turvegsystemet frå Gamlebrua/Knipa og vestover langs Flatevågen. Vidare svært kort avstand andre vegen til nyleg opparbeidd leikeplass og friområde på Kataholmen. Oppsummert meiner derfor adm.sjefen at alt ligg til rette for at planforslaget kan leggest ut til offentleg ettersyn.

Vedlegg

Referat oppstartkonferanse Sjøgata 17

Forslag til detaljreguleringsplan for Sjøgata 17_ planID 0161

Planbeskrivelse

VA-notat Sjøgata 17 [AAJ161221]

B100 A3 Situasjonsplan Sjøgata17 [AAJ101221]

Merknader sammenslått

Merknadsmatrise

Planbestemmelse

Plankart

ROS-analyse

20010-RIG01 Geoteknisk prosjekteringsrapport

Særutskrift: