
Arkivsak-dok. PLAN-20/00011-17
Saksbehandler Jan Rune Jacobsen

Utval

Møtedato

Utvalsak

Reguleringsplan Vike sentrum

Administrasjonssjefen si innstilling:

I medhald av PBL § 12-12 godkjenner kommunestyret forslag til detaljreguleringsplan for Vike sentrum med plankart av 04.02.2021, planomtale av 26.01.2021 og føresegner av 17.02.2021.

Saksopplysninger

Bakgrunn:

Planutvalet vedtok den 10.01 2017 å starte opp arbeid med ny detaljreguleringsplan for Vikebukta sentrum i kommunal regi. Gjeldande reguleringsplan for Vike sentrum er over 30 år gamal, medan reg.planen for Tresfjordbrua er av nyare dato. Bruplanen har m.a. ikkje har 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. påreknede krav til arkeologiske undersøkingar, som kan vere tidkrevjande. Målet med reguleringsarbeidet er såleis å oppdatere gamle planer 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.

Planforslag vart lagt ut til offentleg ettersyn 23.05.18 med følgjande hovudtrekk:

- Reguleringsplanen vidarefører arealformål til kombinert bruk forretning/bustad frå den gamle planen og opnar også for småskala turisme
- Det er lagt til rette for strandpromenade, som kan gjere det muleg i framtida å vandre langs strandsona på samanhengande tursti mellom Vike Båt og Bad i sør mot Vike skule i nord.
- Planen legg vekt på variert bustadbygging og gjev rom for 6 nye bustadtomter på områda BFS 2 og 3, samt at det er forslått 4 mindre areal for meir konsentrerte og fjordnære bustader.
- Ny veg og parkeringsplass til kyrkja er vist i sør, mellom BFS 1 og Sagvegen. Det er også foreslått eit grøntdrag/bufferområde rundt kyrkjeområdet.

Etter høyringspeioden har vi registrert over 20 merknader/innspeil, m.a. motsegner frå Fylkesmannen og fylkeskommunen. Reviderte plandokument, der mange av merknadane var teke omsyn til, vart såleis lagt ut til 2.gongs offentleg ettersyn 24.01.19. Det kom då 11 innspel, mellom anna at FM opprettheldt

sine motsegner, samtidig som MRFK fortsatt kravde arkeologiske registreringar. Oversikt over innspela med adm.sjefen sine kommentarar er vedlagt.

Vestnes kommune var då kome i ein situasjon der FM reiser motsegn mot bustadområdet på arealet nord for kyrkja, samtidig som MRFK krev arkeologiske registreringar av same arealet. Ein reguleringsplan kan ikkje godkjennast før slike registreringar er gjort og ev. funn frigitt av kulturvernmyndigheitene. Dette har vore ein låk situasjon, ettersom adm.sjefen ikkje har sett hensikt i arkeologien, med mindre FM opphevar motsegna mot bustadområdet. Det er ikkje noko poeng i å endevende området viss FM uansett har motsegn mot å bruke arealet til anna enn landbruksformål.

Grunneigaren har sjølv bidratt til å løyse dette, ved å foreslå at arealet rundt tunet på garden, som ligg på andre sida av E136, blir tilbakeført til landbruksareal. Dette arealet er vist som bustadareal i kommuneplanens arealdel og kan altså ved revisjon av kommuneplanen bli omgjort til landbruksareal, som kompensasjon for at ein får ta i bruk arealet ved kyrkja til bustadområde. Revisjon av kommuneplanens arealdel er planlagt oppstarta no i 2021.

FM kan vere med på dette forslaget, men krev då at arealet rundt tunet må detaljregulerast i planen for Vikebukta sentrum som landbruksareal. Det kan synes som FM ikkje stolar på at grunneigar og kommune vil tilbakeføre dette arealet frå bustadformål til landbruk ved revisjon av kommuneplanens arealdel, fordi det reint teoretisk kan godkjennast bustadtiltak her i perioden inntil kommuneplanens arealdel er revidert. Som om ikkje dette er nok, vil detaljregulering av landbruksareal opne ein heimel for MRFK til å krevje arkeologiske registreringar også på dette arealet, med dertil høyrande kostnader. Vi har ikkje fått budsjett-tal på dette enda, men for arealet nord for kyrkja var budsjettet på nærare 200 000.- .

Etter dette bad formannskapet om at ordføraren tok kontakt med FM og MRFK for om muleg å løyse floken knytt til motsegner og arkeologi. Så kom både coronaen og «mannefall» på planavdelinga som medverka til stillstand i vidare framdrift. Først i november 2020 vart saka teke opp at av adm.sjefen, som på ny kontakta MRFK. Nytt forslag til løysing frå MRFK kom den 25.11.2020. Med bakgrunn i dette har adm.sjefen fått utarbeidd reviderte plandokument: Plankart datert 04.02.21, planomtale og føresegner datert 26.01.2021. Siste reviderte plandokument er oversendt til Statsforvaltaren med bønn om endeleg å trekke motsegnene. Vi har fått svar frå fylkeskommunen at endringane er greitt frå deira si side, medan Statsforvaltaren opprettheld motsegn mot støy. Etter å ha utarbeidd revidert støyrapport og eit par justeringsrundar med forslaget til føresegner, melder Statsforvaltaren at dei no kan trekke motsegna. Det ligg såleis an til at endeleg behandling av planforslaget kan gjennomførast.

Adm.sjefen gjer merksam på at utbygging i området med registrerte kulturminne ikkje kan skje før kulturminnestyresmaktene har gitt dispensasjon frå kulturminnelova. Villkåra for slik dispensasjon kan bli uforholdsmessige, dersom tiltakshavar blir pålagt utgifter til arkeologiske utgravingar. Dette må avklarast gjennom forhandlingar med fylkeskommunen.

Historikk:

11.01.2017	Melding om oppstart av reguleringsplanarbeidet med bakgrunn for saka
04.07.2017	Vestnes kommune ber FM om ikkje å reise motsegn
08.09.2017	Brev frå FM: Fastheld varsel om motsegn (innsigelse)
11.05.2018	Medverknadsmøte på Bårdsplassen
23.05.2018	Planutvalet vedtar å legge planforslag ut til 1.gongs offentleg ettersyn
06.11.2018	Planutvalet vurderer vidare framdrift etter motsegner frå FM og MRFK
19.12.2018	Revidert plankart
07.01.2019	Reviderte føresegner
12.02.2019	Planutvalet vedtar 2. gongs offentleg ettersyn med revidert planforslag
29.03.2019	MRFK trekker sine motsegner, men minner om arkeologiske registreringar

01.04.2019	FM opprettheld motsegner knytt til landbruksinteresser og trafikkstøy
26.08.2019	MRFK varslar arkeologisk registrering også på regulert landbruksareal
27.08.2019	Vestnes kommune argumenterer for at dette ikkje er nødvendig
09.09.2019	MRFK viser til Riksantikvaren og kan ikkje fire på krava
26.09.2019	VK ber om møte med FM og MRFK for om muleg å kunne løyse opp i floken
01.10.2019	FM ser ikkje hensikta med møte og skisserer at kommunen har 2 val
17.10.2019	Støyrapport mottatt frå Norconsult
11.11.2019	Formannskapet ber ordførar kontakte FM og MRFK for å få løyst floken
20.03.2020	Første forslag til løysing frå MRFK ved arkeolog Dahle.
17.04.2020	VK får oversendt rapport frå dei arkeologiske registreringane, som vart gjort i 2019.
10.11.2020	Ny kontakt/dialog oppretta med MRFK med tanke på å finne ei løysing
25.11.2020	Formell tilbakemelding frå MRFK med nytt forslag til løysing
26.01.2021	Reviderte plandokument oversendt både FM og MRFK
26.01.2021	MRFK svarar at dette ser greitt utifrå deira si side.
11.02.2021	Statsforvaltaren opprettheld motsegn mot støy?
16.02.2021	Planutvalet dermed kan ikkje behandle saka og sender den tilbake til adm.sjefen
12.02.2021	VK bestiller revidert støyrapport frå Norconsult, som kjem på plass 24.02.2021
24.02.2021	Revidert støyrapport og reviderte føresegner oversendt Statsforvaltaren
08.03.2021	Statsforvaltaren melder at dei kan trekke motsegn, mot ei lita endring i føresegner
16.03.2021	Planutvalet får saka på nytt, med nødvendige endringar
25.03.2021	Kommunestyret godkjenner planen?
XX.YY.2021	Før utbygging: Forhandling med MRFK om vilkår for dispensasjon frå kulturminnelova

Vurdering

I den siste revisjonen av plandokumenta er det lagt inn støysoner i samsvar med revidert støyrapport.. Vidare er lagt inn ei bandleggingsområde, som varettek registrert kulturminne på gnr 36 bnr 4. Dette som grunnlag for at Statsforvaltaren kan trekke sine motsegner og at arkeologien blir ivaretatt slik kulturvernemyndigheita krev. Det må seinare avklarast på kva vilkår området med bandleggingssone kan nyttast til bustadområde.

Det er i tillegg gjort ein del mindre justeringar etter innspel frå grunneigarar. Merknader til den føreslegne strandpromenaden er ikkje imøtekomne, ettersom dette er eit av hovudelementa i planen med tanke på gjere Vikebukta enda meir attraktiv som buområde i framtida. Endringane er ikkje av ein slik karakter at adm.sjefen finn det nødvendig med eit nytt offentleg ettersyn. Med dei siste endringane i plandokumenta, meiner adm.sjefen at saka no etter 4 år er lagt til rette for endeleg vedtak.

Vedlegg

Vikebukta sentrum - forslag til løysing - tilbakemelding frå Møre og Romsdal fylkeskommune
 Ark rapport - utdrag.pdf
 Vike sentrum-innspel 2 gongs.docx
 Vike sentrum - Planomtale rev 26.01.21.docx
 Arealtebell Vikebukta - 04.02.21.pdf
 Vike sentrum - plankart 04.02.21.pdf
 SV_ Reguleringsplan Vike sentrum.msg
 Støyrapport detaljregulering Vikebukta rev.02_24022021.pdf
 Vike sentrum-føresegner rev 17.02.21

Særutskrift:

Etter adresseliste