

Til Vestnes kommune
Administrasjonssjefen
Rådhuset

Vestnes , 02.04.2020

OVERSENDING AV SAKSGRUNNLAG ETTER PLANOPPSTARTSHØYRING PRIVAT REGULERINGSENDRING. GNR.44,6 OG GNR.44,11 I REMMEMSBUKTA. UTLEGGING TIL OFFENTLEG ETTERSYN – PBL §12-10

PLANOMTALE

Grunneigarane av Gnr44,6 og Gnr.44,11, viser til reguleringsendringsvedtaket i planutvalssak 17/2015. Og sender saksgrunnlag til Vestnes kommune etter oppstartshøyringa. Og ber i tråd med PBL§11, om kvalitetsvurdering av vedlagt planinnhald og grunneigar/tiltakshavar sine vurderingar i saka.

Plansaka vart kunngjort med eit detaljert planendringskart og sendt på høyring direkte til naboar og aktuelle, offentlege myndigheiter, samt kunngjort i Vestnesavisa.

Fem særlege endringspunkt vart då konkretisert, gjeldande for planområdet.

- 1: Forslaget erstattar den regulerte T4-byggefeltvegen med ein endra og forlenga T2-byggefeltveg som også får renovasjonspunkt. Forslaget legg til rette for muleg vegtilknytting for Gnr.45,25.
- 2: Forslaget endrar byggegrensa mot riksvegen, i samsvar med gitte dispensasjonar i området.
- 3: Forslaget endrar byggefeltveg T2, mot vest ved Gnr.45,18, vekk frå Gnr.45,18 sin tomtegrunn.
- 4: Forslaget endrar tomteutnyttingsgraden i feltet til å kunne variere: BYA 20%-35%.
- 5: Forslaget endrar leikeplassarealet på Gnr.44,11 som gir ei ekstra tomt, men innfrir retningslinekrav

Grunneigarane vil peike på høyringskonklusjonen frå fylkeskommunen, om at denne konkrete, endringa av gjeldande reguleringsplan, kan gjennomførast som «ei mindre endring», dersom konkrete føresetnadspunkt blir innarbeidd i plandokumenta. Dette kan bety utlegging til offentleg ettersyn i tråd med PBL§12-10 etter at plankart (vedlegg 1) og reguleringsføresegner (vedlegg 2) no er endra/oppdert etter høyringa.

FAKTAGRUNNLAG

Gjeldande reguleringsplan frå 1994, (RV1 – planid0072), følgde av at riksvegen/E-39 fekk ny linjeføring høgare oppe i Remmemsbukta. Bustadane i området vart då delte. Oppsittarane ovanfor den nye riksvegen fekk tidleg realisert den nye reguleringsplanen og Vestnes kommune driftar no tilkomstvegane der. Som Vestnes kommune vart gjort kjend med i planutvalssak 17/2015, fekk ikkje Gnr,44,6 og 44,11 nok tilslutnad frå andre grunneigarar, til å få realisert byggefeltveg T4 i gjeldande reguleringsplan.

Saksprotokoll i Planutvalet-24.03.2015 -- Vedtak:

1. I medhald av PBL §§ 12-8 og 14 godkjenner planutvalet oppstart av arbeid med privat reguleringsendring for del av reguleringsplanen Rv.1 (planid.0072)
2. Planendringa skal i hovudsak avgrensast av E39 i vest (tidl. Rv1), Remmemsvegen i aust, gnr. 44 bnr. 11 i sør og gnr. 44 bnr. 6 samt regulert veg T2 i nord.

3. Endringa kan planleggast etter prinsippa skissert i brev av 28.01.2014, føresett at det blir oppnådd tenleg tilkomst til alle tomter, jf. Brev frå Vestnes kommune 26.06.2014.

Grunneigarane har sidan, arbeidd med den private reguleringsendringa. Dei vil sjølve koste reguleringa og den seinare infrastrukturen, i samråding og samarbeid med Vestnes kommune.

Med unntak av to stk felles private tilkomstvegar direkte til Remmingsvegen, så legg reguleringsplanen no til rette for to stk «kommunal standard byggefeltveg» med renovasjonssamlepunkt. Der Statens vegvesen si handbok «N100» blir lagt til grunn for utforminga av vegane i tråd med handboksavsnitt «B.6» som omtalar og definerer slike «andre bustadfeltvegar.»

PRIVAT UTBYGGINGSAVTALE MED VESTNES KOMMUNE

På dette grunnlaget ser grunneigarane fram til ein utbyggingsavtale med Vestnes kommune. (PBL §18).

Der kommunen etterkvart tek over driftsansvaret for veg og teknisk infrastruktur.

For Vestnes kommune inneber utbygginga framtidige driftsinntekter i form av nye tilknytingsavgifter, årsavgifter og årleg eigedomsskatt.

PLANKART - TIL OFFENTLEG ETTERSYN

Nytt plankart er endra og oppdatert i den forstand at imøtekomne planoppstartsinnspel har medført tilsvarande plankartendringar. Plankart til offentleg ettersyn, datert 31.03.2020:

(Vedlegg 1)

REGULERINGSFØRESEGNER – TIL OFFENTLEG ETTERSYN

Nye reguleringsføresegner er produsert og vedlagt saka. Der også imøtekomne planoppstartsinnspel er innarbeidd. Reguleringsføresegner til offentleg ettersyn:

(Vedlegg 2)

OFFENTLEGE PLANINNSPEL OG KRAV VED PLANOPPSTART

1: Vestnes kommune

Grunngjevinga for kunngjort planavgrensing for vegtilkomsten mot nord, er at Vestnes kommune i svarskriv av 15.11.2019, stadfesta at veg «T2» i gjeldande reguleringsplan er regulert som offentleg (kommunal) veg. Og at Vestnes kommune sin tidlegare lovnad til grunneigar av Gnr.45,7 står ved lag, om at delar av denne private vegstrekninga frå Remmingsvegen og vidare oppover, skal bli offentleg (kommunal) veg. Og at kommunen då vil koste utbetringar og asfalt opp til og med krysset ved no foreslått byggefeltveg (SKV-2).

2: Statens vegvesen (Vedlegg 3)

- Statens vegvesen ber om at handbok «N100» blir lagt til grunn for vegbygginga.
- Ber om at byggegrensa frå E-39, blir minst 25 meter (22,5m i oppstartsforslaget.) Krev ei støyvurdering av forholda på eigedomane som vender mot E-39, for å dokumentere og sikre oppfyljing av krava i T-1442 - med tanke på føresegnforeslått byggegrense.
- Ber om at reguleringsføresegnene blir oppdatert i tråd med ny PBL frå 2008.

***Alle krav er innfridd i framlegg til offentleg ettersyn
Sjå reguleringsføresegner og støyvurderingar - vedlegg 4***

3: Fylkesmannen i Møre og Romsdal (Vedlegg 5)

- Ber om at leikeplass og turveg får kvalitetskrav og rekkefølgjekrav om opparbeiding.
- ROS-analyser for samfunnstryggleik og klimatilpassing må gjerast for planområdet.

***Alle krav er innfridd i framlegg til offentleg ettersyn.
Sjå reguleringsføresegner og utfylte sjekklister til ROS-analyse - vedlegg 6***

4: Møre og Romsdal fylkeskommune (Vedlegg 7)

Som offentleg plansamordningsorgan konkluderer fylkeskommunen med at endring av gjeldande reguleringsplan kan bli gjennomført som «ei mindre endring», dersom følgjande punkt blir innarbeidd i plandokumenta:

- Rekkefølgjeføresegn som sikrar opparbeiding av turveg (GT-2) og leikearealet f_BLK-1, før det blir satt trafikk på intern køyreveg SKV-2 og opna for bruk av nye bustader innafor byggeområda BFS-3, BFS-4 og BFS-5.
- Føresegn og rekkefølgjeføresegn med krav om gjerde og hekk og tilhøyrande krav om opparbeiding, for å skilje turveg GT-2 og leikeareal f_BLK-1 frå private uteareal innafor byggeområde BFS-3, BFS-4 og BFS-5.
- Det offentlege stiller krav om arkeologisk registrering, jamfør kulturminnelova §9, og ber om at tiltakshavar tek kontakt og avtalar slik gjennomføring.

***Alle krav er innfridd i framlegg til offentleg ettersyn
Sjå reguleringsføresegner. (Arkeologisk registrering vil skje i medio mai 2020)***

PLANINNSPEL FRÅ NABOAR

1: Oppstartsinnspel frå Gnr. 44,51 (vedlegg 8)

- Huseigarar ønsker ikkje gang- og sykkelsti mot Gnr.44,51.

Dette ønsket er innfridd i plankartet. Jamfør framlegg til offentleg ettersyn

- Huseigarar er kritisk til kommunal trafikksikring langs Remmingsvegen

Innspelspunktet er ei planmistydning, men områdelevant. (Sjå svar i vedlegg 9)

2: Oppstartsinnspel frå Gnr.45,7 (vedlegg 10)

- Huseigarar set krav om maksimal byggehøgde på 7 meter frå eksisterande terreng på nabotomtene 5,6 og 7. (Ønsker også kommunestadfesting om overtaking av privat veg.)

Innspelet er innfridd. Jamfør reguleringsføresegnene i framlegg til offentleg ettersyn

3: Oppstartsinnspel frå Gnr.44,34 (vedlegg 11)

- Huseigarar set krav om maksimal byggehøgde på 7 meter frå eksisterande nivå. Og godtar ikkje meirkostnader for infrastrukturuomlegging (vann, kloakk, straum.)

Innspelet er innfridd. Jamfør reguleringsføresegnene i framlegg til offentleg ettersyn

4: Oppstartsinnspel frå Gnr.45,18 (vedlegg 12)

- Huseigarar krev ei omlegging av den foreslåtte byggefeltvegen, slik at fleire tomter får tilkomst via Gnr. 44,11.

Innspelet blir IKKJE tilrådd imøtekome. (Jamfør eiga utgreiing i vedlegg 13)

5: Oppstartsinnspel frå Gnr.44,34 og Gnr.45,18 (vedlegg 11 og 12)

- Ved planoppstart varsla Gnr.44,34 og Gnr.45,18 at dei – vest for deira eigedomar - krev gjerde/støttemur med tanke på innsynskjerming/støyskjerming samt tiltak mot støv og anna ulempe. Og delvis masseutskifting og andre dreneringstiltak mot tomt, sidan bustadfeltvegen kjem nær tomter/uteområde.»

Innspelet blir IKKJE tilrådd imøtekome. (Jamfør eiga utgreiing i vedlegg 14)

6: Oppstartsinnspelet frå Gnr.45,18 (vedlegg 12)

- **Ved planoppstart varslar Gnr.45,18 at ein krev «avbøtande tiltak» på nordsida av eigedomen for å begrense negative konsekvensar for eigedomen slik:**
- Krav om utskifting av vindu og ytterdør som kan dempe støy mot nord, då avstand til trafikk blir kort og huset ikkje er bygd med spesielle tiltak for å dempe støy. Samt sikre drenering ved parkering framom garasje og inngangsparti, for å hindre problem med vatn inn på eigedomen grunna høgdeforskjell. Sidan det er planlagt asfaltering på vegen er det også behov for ei løysing som ikkje fører til vanskar med overgang til grus inn mot eigedomen.

Innspelet blir IKKJE tilrådd imøtekome. (Jamfør eiga utgreiing i vedlegg 15)

7: Avbøtande tiltak i vegkryss/område rundt Gnr.45,18 og Gnr.45,82 (Jamfør vedlegg 15 og reguleringsføresegnene)

Som følgje av planoppstartinnspelet frå Gnr,45,18 og seinare samtalar med dei næraste naboane mot nord, vil grunneigar/tiltakshavar syte for «avbøtande vegkryss- og køyrevegtiltak» i området. For å minimalisere trafikkaukeulempe både for naboar og brukarar.

Ved å innlemme ei føresegn og ei rekkefølgeføresegn i reguleringsføresegnene slik:

- *Samstundes med vegbygging av (SKV-2) og (SKV-3) vil grunneigar/tiltakshavar sikre veg-tilleggsgrunn utanfor planområdet, og syte for å utvide vegkryss og køyrebane, nordover og austover i området mellom Gnr.45,7, 45,20, 45,82 og 45,18, i samarbeid og samråd med grunneigarane og Vestnes kommune. Tiltaket inneber flytting /jordkabling av eit stolpepunkt.*
- *Samstundes med vegbygging av (SKV-2) og (SKV-3) vil grunneigar/ tiltakshavar sikre veg-tilleggsgrunn utanfor planområdet, med tanke på utviding av vegbreidda vidare mot Remmemsvegen i samarbeid med grunneigarane og Vestnes kommune. Tiltaket inneber etablering av ein natursteinmur mellom vegen og Gnr.45,82, frå austre stolpepunkt og til innkørselen.*

8: Andre vedlegg:

Vedlegg 16: Lengdeprofil av offentleg køyreveg (SKV-2) og (SKV-3)

Vedlegg 17: Tverrprofil av offentleg køyreveg (SKV-2)

Vedlegg 18: Tverrprofil av offentleg køyreveg (SKV-3)

Sign

Sign

Remmetsbukta, 02.04.2020 Odd Jarle Talberg (44,6) Nils Reimer Eidhammer (44,11)