
Arkivsak-dok. BYGG-20/00314-39
Saksbehandler Jan Rune Jacobsen

Utval

Møtedato

Utvalsak

Detaljreguleringsplan Sjøgata 17 – 2.gongs offentlig ettersyn

Kommunedirektøren si innstilling:

I medhald av Plan og bygningslova § 12-10/11 godkjenner planutvalet at forslag til detaljreguleringsplan for Sjøgata 17 blir lagt ut til 2.gongs offentlig ettersyn i samsvar med revidert plankart, planbeskrivelse og ROS av 01.02.2023 og reviderte planføresegner datert 31.01.2023.

Saksopplysninger

Bakgrunn:

Planutvalet godkjente den 19.01.22 at forslag til detaljreguleringsplan for gnr 46 bnr 56 – Sjøgata 17 blei lagt ut til offentlig ettersyn. Det er mottatt 11 innspel ved 1.gongs offentlig ettersyn. Innspela med kommentar frå kommunedirektøren og frå plankonsulenten er oppsummert og vedlagt i dokumentet «Merknadsmatrise»

Det er Ikon Arkitekt & Ingeniør AS, på vegne av Hamo Utvikling AS, som har utarbeidd forslaget til detaljreguleringsplan for Sjøgata 17. Forslaget er i hovudsak i samsvar med gjeldande områdeplan for Vestnes sentrum.

Områdeplanen stiller krav til detaljregulering. Planforslaget avvik frå områdeplanen på 3 punkt:

1. Etasjetalet er auka frå 3 til 4 på den delen av områdeplanen som heiter FKB4. Dette utgjer knapt halve 4.etasjen.
2. Kombinert formål med næring i 1.etasje og bustader i øvrige etasjar endra til parkeringskjellar i 1. etasje og bustader i øvrige etasjar.
3. Byggegrensa mot sjø er overskriden på ei mindre strekning.

Som følge av innspela ved 1. gongs offentlig ettersyn, inneheld revidert planforslag i hovudsak følgjande endringar:

1. I samråd med kommunedirektøren er plangrensa endra slik at fortau langs Sjøgata i stor grad er tatt ut. Dette er ikkje fordi ein prioriterer ned fortausløyisinga, men fordi ein vurderer at det vil bli ein tidkrevande prosess å drøfte og finne minnelege løysingar med naboar/grunneigarar.
2. Leikearealet er flytta til vestsida av bygget, som er betre skjerma og fortsatt solrikt. Det blir gjort plass til ferdsel rundt planlagt bygg også på sjøsida. Krav til leikeplassen er sikra i føresegn.
3. Tiltakshavar har inngått minneleg avtale (vegrett) med Vestnes Handelsbygg (grunneigar REMA) og ny tilkomst til Sjøgata 17 er endra i samsvar med avtalen
4. Tryggleikskrav til parkeringskjellar er sikra i planføresegner
5. Renovasjonshandtering og sykkelparkering er ivaretatt
6. Utomhusplan er utarbeidd

Vurdering

Kommunedirektøren held fast ved vurderinga frå forrige behandling og presiserer at det er nettopp ei detaljreguleringsplan som skal avklare eventuelle avvik frå områdeplanen, som er meir «grovmaska». Endringane i høve områdeplanen er etter kommunedirektøren si vurdering ikkje store, men både akseptable og pårekelege. 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 samanheng 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 pårekeleg innafor eit sentrumsområde. Når det gjeld at formålet næring i 1.etasje blir endra til parkeringskjellar, vurderer kommunedirektøren 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 byggegrensa mot sjø er heller ikkje vurdert som vesentleg på ei etter måten kort strekning. Kommunedirektøren vurderer ikkje dette som noko hinder for allmenne interesser, ettersom planen legg opp til at ein kan bevege seg rundt bygget på sjøsida (f.eks. til leikeplassen) og sidan det verken tradisjonelt eller praktisk ligg til rette for ferdsel vidare langs sjøen over etablerte naboeigedomar vestover frå Sjøgata 17 mot Knipa.

Når det gjeld fortau på nord-sida og REMA-sida av Sjøgata vurderer kommunedirektøren fortsatt dette som nødvendig, men ei kompleks oppgåve som vil ta tid - og såleis ikkje bør vere eit rekkefølgekrav som hindrar eller forseinkar utbygging på Sjøgata 17.

Fortausløyisinga vil kommunedirektøren og politisk nivå (ad hoc utvikling) uansett arbeide med parallelt, som ein del av sentrumsutviklingsprosjektet og i samarbeid med m.a. fylkeskommunen og grunneigarar. Også ev. gangfelt over Sjøgata vil bli vurdert i denne samanheng, slik at ein til slutt får komplettert tilhøva for mjuke trafikkantar, som er ein del av hovudmålsettingane i områdereguleringsplanen for Vestnes sentrum.

Kommunedirektøren vurderer den nye plasseringa av leikeplassen som klart betre, med gode solforhold og skjerma mot både trafikk og muleg støy frå Sjøgata. Viser også til den nye kommunale leikeplassen på Kataholmen (avstand 150m), det store friområdet/badeplassen på Hagneset (1km), samt Idrettsparken og inngangen til det store friluftsområdet i Kråkvika (500m), som eksempel på attraktive og lett tilgjengelege ressursar for både Sjøgata 17 og andre sentrumsbustader.

Kommunedirektøren viser elles til «merknadsmatrisen» og rår pga dei nye endringane til at revidert planforslag blir sendt ut på eit nytt offentleg ettersyn.

Vedlegg

annonse Sjøgata 17 o e

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

Høringsuttalelse - Detaljreguleringsplan for Sjøgata 17 - gnr 46 bnr 56 mfl. i Vestnes sentrum - Vestnes kommune - Møre og Romsdal fylke

NVE sin uttale - Offentleg ettersyn - Detaljregulering for Sjøgata 17 i Vestnes sentrum

Vestnes kommune - detaljregulering - reguleringsplan for Sjøgata 17 - gbnr 46_56 - offentlig ettersyn
Saksprotokoll Eldrerådet, 15022022, Sak PS-3/22, Ev. uttale til detaljreguleringsplan for Sjøgata 17 på Vestnes

Saksprotokoll Funksjonshemma, 15022022, Sak PS-3/22, Ev. uttale til detaljreguleringsplan for Sjøgata 17 på Vestnes

Merknader til forslag detaljreguleringsplan for gnr 46 bnr 56 Sjøgata 17 - Frå Bjørg Gimmestad Smith og Brian Robertson Smith

Merknader til forslag detaljreguleringsplan for gnr 46 bnr 56 - Sjøgata 17 - Bjørg og Brian Smith med fleire

Merknader til forslag detaljreguleringsplan for gnr 46 bnr 56 - Sjøgata 17 - Sindre Sivertsen med fleire
Merknader Sjøgata 17

Merknader vedrørende detaljreguleringsplan for Sjøgata 17 på Vestnes (sak 6_22 den 19_01_2022)

Merknader ved høring vedrørende detaljreguleringsplan for Sjøgata 17

Vestnes kommune. Eigedom 46_56. Fråsegn til høyring av detaljreguleringsplan for Sjøgata 17.

Uttale til forslag til detaljreguleringsplan for Sjøgata 17 - Statens vegvesen

20010-RIG01 Geoteknisk prosjekteringsrapport

Skann221212_14_55_54

VA-notat Sjøgata 17 [AAJ161221]

Merknadsmatrise[110123]

L100 A1 Utomhusplan Sjøgata 17 og 19 RevB AAJ310123

Planbestemmelse

Plankart_010223

Planbeskrivelse

ROS-analyse

Særutskrift:

Etter adresseliste