

Fylkesmannen i Møre og Romsdal, Fylkeshuset, 6400 Molde  
Møre og Romsdal Fylkeskommune, Fylkeshuset, 6400 Molde  
NTNU Vitenskapsmuseet,  
Fiskeridirektoratet, Pb 185 Sentrum, 5804 Bergen  
Nordvestnett, Kyrkjevegen 12, 6240 Ørskog  
Telenor, Servicesenter for nettutbygging, Pb 7150, 5020 Bergen  
Vestnes kommune, Planavdelinga, Rådhuset, 6390 Vestnes  
Kristiansund og Nordmøre Havnevesen, Astrupsgate 9, 6509 Kristiansund  
Kystverket, Pb 1502, 6025 Ålesund  
Naboer i henhold til naboliste

Deres dato:

Deres ref.:

Vår ref.: AMV

Dato: 07.12.16

## **1535 VESTNES KOMMUNE**

### **Melding om oppstart reguleringsplan for Boligområde på Livneset**

**Gnr. 45, bnr. 66 og 124**

**Plan ID: 0146**

Grunneier/tiltakshaver: Vestnes Energi AS, Remmingsvegen 7, 6390 VESTNES  
Planlegger: IKON Arkitekt & Ingeniør AS

#### **Bakgrunn**

Planområdet ligger sentralt til på Livneset sør for Hellandsbukta, og utgjør en del av kommunesenteret for Vestnes kommune.

Vestnes kommune er i ferd med å ferdigstille og vedta ny reguleringsplan for kommunesenteret, Helland sentrum. Den nye reguleringsplanen skal samle alle planbitene fra 1990-tallets sentrumsplan til en helhetlig plan, og samtidig tilrettelegge for utviklingen av Helland til et attraktivt sentrumsområde.

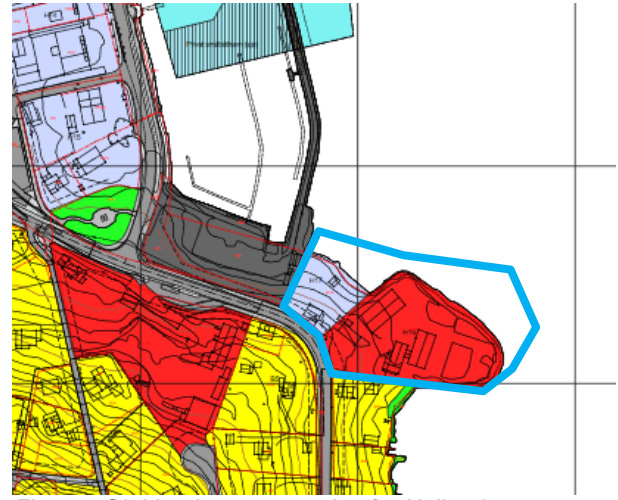
Den nye sentrumsplan åpner opp for nye utviklingsmuligheter. Planforslagets intensjoner er å utvikle Livneset til et attraktivt boligområde innenfor rammene som den nye reguleringsplanen for Helland sentrum setter.

Livneset har et stort potensiale som fremtidig boligområde hvor det kan skapes et spesielt, annerledes og attraktivt område, som setter Vestnes på kartet. Den umiddelbare nærheten til fjorden, gode solforhold, nærhet til sentrumsfunksjonene og den planlagte Sjøfronten er elementer som styrker Livneset som et attraktivt boligområde.

## Kommuneplanens arealdel (KPA)



Figur 1: Gjeldende kommuneplan for Vestnes kommune 2015 – 2025. Planområdet er avmerket med rød sirkel.



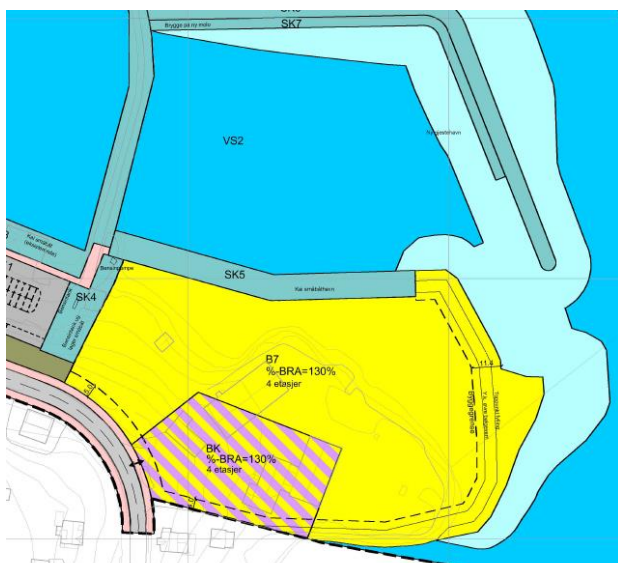
Figur 2: Gjeldende sentrumsplan for Helland sentrum. Planområdets planavgrensning er markert med blå linje.

Figur 1 viser at planområdet inngår i kommuneplanens arealdel (KPA) som et detaljeringsområde hvor reguleringsplan skal fortsatt gjelde.

I gjeldende sentrumsplan, vist i figur 2, er planområdet avsatt til offentlig bebyggelse (rød sone) og forretning-/industriformål (lilla sone). Planforslaget er derfor ikke i tråd med gjeldende plan.

Planbeskrivelsen for KPA 2015 – 2025 angir følgende intensjoner for kommunesenteret:

«Kommuneplanarbeidet har som mål å legge til rette for fortsatt utvikling av kommunesenteret på eit konsentrert område, der det også blir lagt til rette for å utvide sentrumsarealet gjennom utfylling av sjøareal. Konkret blir dette løyst gjennom egen reguleringsplan. [...] Det er også ein intensjon å fortsette det gode samarbeidet med fylkeskommunen om tettstadsutvikling på Helland fram til prosessen er fullført.»



Figur 3: illustrerer den nye sentrumplanens arealformål for planområdet.

I 2013 satte Vestnes kommune, i samarbeid med Møre og Romsdal fylkeskommune, viktige stikkord for hvordan Helland kan fremstå som et attraktivt tettsted i framtida. Noen av de viktige stikkordene var: trivsel, sjøfronten som aktivum, arkitektonisk uttrykk, møteplasser, attraktive bo-områder, universell utforming og bærekraft.

I ny sentrumsplan er planområdet avsatt med arealformål for utvikling av boliger, strandsone, kaianlegg samt kombinasjonen av boliger og kontor. I tillegg tilrettelegges det for utfylling i sjø.

Ett av ti hovedgrep i den nye sentrumsplanen tilrettelegger for: «[t]rygge nettverk for gående og syklende, en sammenhengende sjøpromenade fra Livneset i sør til broene i nord.» Den nye

sentrumsplanen ønsker også å legge til rette for å utvikle boliger innenfor planområdet, Livneset.

Med unntak av arealformål bolig/kontor, samsvarer planforslaget med den nye sentrumsplanen.

### **Vurdering av krav om konsekvensutredning og planprogram**

Forslagsstiller har vurdert om reguleringen utløser krav til konsekvensutredning iht. Forskrift om konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven FOR 2014-12-19-1726. Formålet med bestemmelsene om konsekvensutredninger (KU) er å sikre at hensynet til miljø og samfunn blir tatt i betraktning, under forberedelser av planer og når det tas stilling til både vilkår til plan og om planen kan gjennomføres.

Plantiltaket utløser ingen behov for konsekvensutredning iht. forskrift om konsekvensutredning, da plantiltak allerede er utredet på høyere plannivå.

Plantiltakets virkninger på nærområdet, samt for samfunn og miljø vil bli redegjort og utredet i planforslagets planbeskrivelse og tilhørende ROS-analyse.

### **Oppstartmøte**

Oppstartmøte ble avholdt 27.10.2016. Referat fra oppstartmøte er vedlagt.

Av referatet framgår planfaglige tema/prioriterte utredningsbehov for reguleringen:

- Tiltakshaver bør ha tidlig dialog med naboer i nord og sør.
- Tilkost må skje mot kommunal veg i vest og plassering optimaliseres mtp. sikt.
- Krav om renovasjonsteknisk plan som del av detaljeringsplanen.
- Reguleringen må ta stilling til om intern veg skal være privat/felles eller kommunal.
- Laveste høyde på ferdig gulv over havnivå er ca. kote 3
- Konsekvensutredning etter forskrifta er vurdert som ikke nødvendig.
- Aktuelle utbyggingssavtaler må være på plass før byggestart.

### **Tillatelse til planoppstart**

Planforslaget ble fremmet i planutvalgsmøte den 08.11.2016, med arkivsaknr.: 2016/1385.

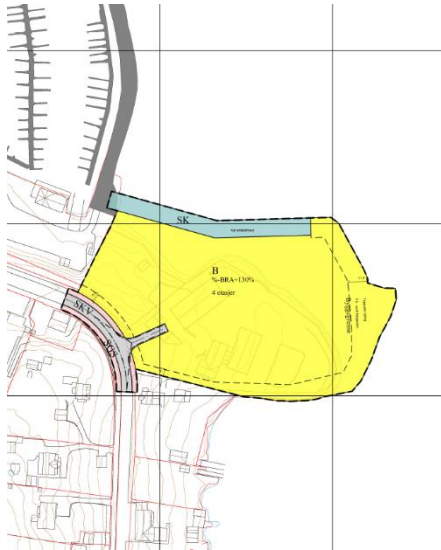
Oppstart av reguleringsarbeid for boligområde på Livneset ble enstemmig vedtatt, i medhold av PBL § 12-8.

Planutvalget satte følgende føringer for planarbeidet:

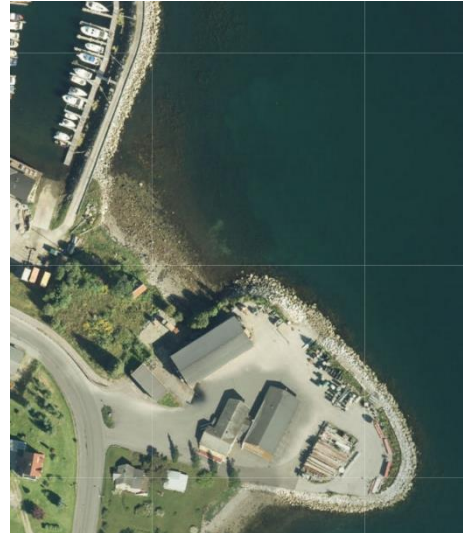
- Selv om ny regulering for Vestnes sentrum ikke er endelig vedtatt, finner planutvalget det rett å legge foreslåtte rammer i den nye reguleringsplanen til grunn for detaljreguleringa.
- Planutvalget viser til den nye reguleringsplanen og ønsker at det legges til rette for en så stor utnyttelse av rammene som mulig.

### **Reguleringen**

Selve planområdet utgjør et areal på ca. 14 da, hvorav planområdets landareal utgjør ca. 9 da. Planlagt utfylling i sjø i bukta mot nord utgjør ca. 5 da. Et areal på ca. 8,5 da er mer eller mindre opparbeidet.



Figur 4: Arealformål i planforslag



Figur 5: Dagens arealbruk

Planen skal utarbeides som detaljreguleringsplan iht. plan- og bygningsloven § 12-3, hvor detaljeringen vil begrenses til rammenivå. Fastsettelse av

- arealformål
- utnyttelsesgrad
- veg- og parkeringsforhold
- løsning av gang- og sykkelveg
- møteplasser/grøntområder
- lekeplass
- nivåer for byggeområde
- bygningshøyder og byggegrenser
- utfylling i sjø
- anlegg for kai og småbåthavn/friluftsområde i sjø og vassdrag
- prinsipper for vann- og avløpsløsninger

er viktige forhold som skal avklares i planen.

Reguleringsplanen vil etter kommunens anmodning tilrettelegge for en full utnyttelse av den nye sentrumplanens rammer med tilhørende utfyllinger i sjø selv om det faktiske tiltak ikke vil medføre en full utnyttelse av de regulerte arealene, i første omgang.

Planforslaget for Livneset ønsker å bygge videre på den nye sentrumplanens tanker med etablering av gode og spennende uteområder med forskjellige aktiviteter som vil gi et økt aktivitetstilbud rundt sentrum. Planforslaget vil også beholde den nye sentrumplanens planlagte gang- og sykkelveg som gir gode turmuligheter for både beboerne på Livneset og byens innbyggere. Plantiltakets løsning for parkeringsbehov for personbil vil bli nærmere utredet i planbeskrivelsen.

### Veg

Adkomst til planområdet skjer fra den kommunale vegen Remmingsvegen, vest for planområdet. Remmingsvegen kobles til Fv160 ved etablert rundkjøring ca. 150 m nord for planområdet og kobles til E39 ved Brauta, ca. 620 m sør for planområdet.

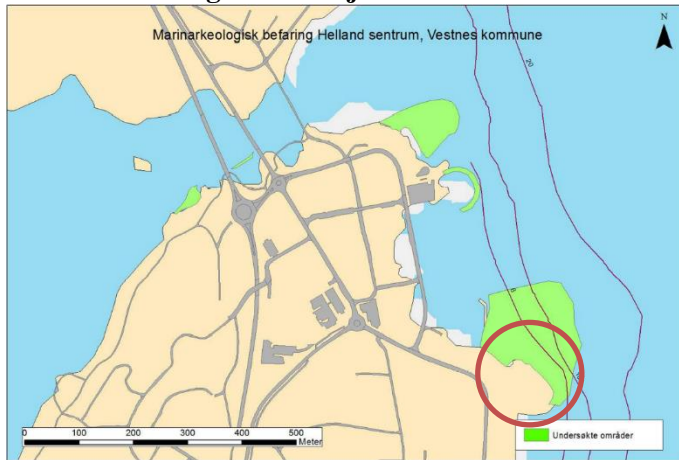
Plassering av adkomstveg vil optimaliseres mtp. sikt, og vil avklares nærmere i planforslagets beskrivelse.

### VA-anlegg

Planområdet vil kobles på det kommunale avløpsnett i vest eller nord. Vannforsyningen skjer fra Vestnes Vassverk.

Det vil utarbeides en egen VA-plan som fremlegges parallelt med reguleringsplanen. VA-plan vil avklare nødvendige VA-løsninger og potensielle behov for lokal pumpestasjon.

### Kulturminner og kulturmiljø



Figur 6: Viser områdene for gjennomført marinarkeologisk registrering i forbindelse med kommunens nye sentrumsplan for Helland. Planområdets lokalisering er vist med rød sirkel.

NTNU – Vitenskapsmuseet er ansvarlig for de maritime kulturminnene i regionen, og har i forbindelse med kommunens utarbeidelse av den nye sentrumsplanen gjennomført en marinarkeologisk befaring av planområdet.

Hensikten med befaringen var å kartlegge områdets potensiale for funn og samtidig registrere og dokumentere eventuelle funn av kulturminner under vann som er fredet eller vernet etter kulturminneloven.

Figur 6 viser at det er gjennomført marinarkeologisk registreringer for sjø- og havneområdene som tilknyttes planforslagets nedslagsfelt for Livneset.

Under befaringen ble det ikke påvist funn av automatisk fredet eller vernet kulturminner under vann. Plantiltaket vil derfor ikke komme i konflikt med marinarkeologisk interesser.

Iht. Riksantikvarens databaser og Miljødirektoratets databaser for offentlig forvaltning, viser ingen funn av arkeologiske kulturminner eller annen form for fredet eller vernet kulturminner innenfor eller i umiddelbar nærhet til planområdet. Planområdet er heller ikke lokalisert i nærheten til SEFRAK-registrerte bebyggelse som må vises spesielt hensyn til i utviklingen av planområdet.

Forslagsstiller anser med dette at hensynet til Vestnes kommunens kulturminner er ivaretatt i plan.

### Miljøfaglig vurdering

Hverken Miljødirektoratets databaser, naturbase, eller artsdatabanken viser at planområdet vil komme i direkte berøring av viktige naturtyper og arter av forvaltningsinteresse. Planlagt tiltak vil av den grunn ikke komme i direkte konflikt med det biologiske mangfoldet i området.

Planområdets arealer på land er i dag fult utbygd, og berører derfor ikke jordbruksarealer eller potensielle jordbruksarealer.

### Rekreasjon og friluft

Med direkte tilknytning til Tresfjorden, har planområdet god tilgang til og et stort potensiale for utvikling av rekreasjon og aktiviteter i tilknytning til fjorden. Plantiltaket vil styrket planområdets tilknytning til sjøen med tilrettelegging for etablering av kai/småbåtanlegg samt friluftsområde i sjø og vassdrag.

Sammen med god tilknytning til sjøen, har planområdet god tilgang til Kråkneset og Kråkvika, som er nasjonalt sikra friluftsområder, ca. 900 – 1100 m fra planområdet i luftlinje.

Med opparbeidelse av gang- og sykkelnett fra planområdet og som knyttes til sentrum, vil planområdet i tillegg til friluftaktiviteter, få god tilgang på en urban rekreasjon med de servicetilbud som følger med sentrum- og de sentrumsnære funksjonene.

### **Virkninger av planforslaget**

Virkninger av reguleringen på natur, miljø og samfunn vil bli nærmere utredet i planbeskrivelsen. Ut fra kjent kunnskap medfører ikke reguleringen konflikter i forhold til kultur- og naturverdier.

Følgende særskilte tema vil bli nærmere vurdert/avklart:

- Gang- og sykkelveg
- Leke- og møteplass
- Parkeringsløsning
- Friluftsområde i sjø- og vassdrag

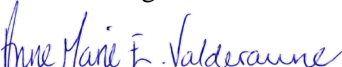
Planen skal utgjøre planbeskrivelse med ROS-analyse, reguleringsbestemmelser og reguleringsplankart.

**Eventuelle merknader/innspill til planarbeidet sendes til**  
**IKON Arkitekt & Ingeniør AS**  
**Industriveien 5**  
**7072 HEIMDAL**

**innen 06.01.2017.**

Spørsmål rettes til Anne Marie E. Valderaune på E-postadresse: [anne@ikon.as](mailto:anne@ikon.as) eller telefon: 950 78 817.

Med vennlig hilsen

  
Anne Marie E. Valderaune  
Arealplanlegger

IKON Arkitekt & Ingeniør AS

Vedlegg:

- Naboliste
- Referat fra oppstartsmøte 23.11.16
- Skisse reguleringsplan 07.12.16