

**KUNNGJØRING - OPPSTART DETALJREGULERING FOR
SAGA BRYGGE, GNR 44 BNR 35 OG 81,
VESTNES KOMMUNE**

Jf. plan- og bygningslova, §12-8 gjøres det kjent at det er startet opp arbeid med detaljregulering for Sage Brygge, gnr 44 bnr 35 og 81, Vestnes kommune.

Planområdet er i dag uregulert, og i kommuneplanen er området avsatt til boligbebyggelse, nåværende og næringsformål. Sjøarealet er omfattet av «Interkommunal plan for Romsdalsfjorden».

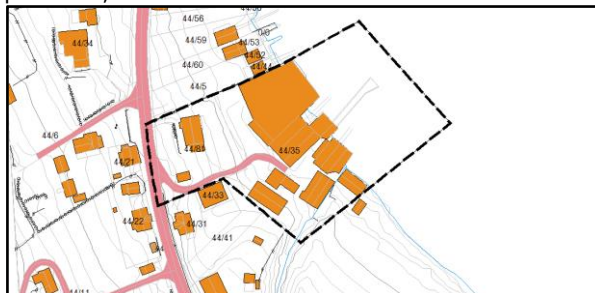
Formålet med planen er å tilrettelegge området for utbygging med boligformål. Eksisterende bolig innenfor gbnr 44/81 skal videreføres. I tillegg skal det tilrettelegges for etablering av eneboliger og tomannsboliger med tilhørende lekeareal. Tilrettelegging for trafiksikker vegadkomst til området blir tema i forbindelse med planarbeidet. I tillegg er det planlagt å utvide arealet langs sjøen, enten ved utfylling eller ved etablering av bryggekonstruksjon på påler. Langs sjøen vil det bli tilrettelagt for kyststi eller gangbrygge for allmennheten.

Plangrensen er vist i kartutsnitt. Mindre justeringer i plangrensen kan komme som følge av innspill til planarbeidet.

Planendringen er vurdert iht. forskrift om konsekvensutredninger (KU), og er vurdert til ikke å være KU-pliktig. Kommunen stiller seg bak vurderingen.

Oppstartsmøte ble gjennomført med kommunen 23.10.23. Berørte naboer og gjenboere varsles direkte i eget brev. Oppstartsmeldingen kan sees på websidene www.proess.no og www.vestnes.kommune.no.

Planarbeidet utføres av proESS AS på vegne av grunneier. Kommentarer/innspill til det igangsatte planarbeidet skal være skriftlig (fortrinnsvis e-post: post@proess.no) og rettes til proESS AS, innen 31.01.24.



www.proess.no
proESS AS
Brusdalsvegen 20
6011 ÅLESUND
post@proess.no

proESS

Til offentlige instanser, naboer, gjenboere

Ålesund: 18.12.23

VARSEL OM OPPSTART DETALJREGULERING FOR SAGA BRYGGE, GNR 44 BNR 35 OG 81, VESTNES KOMMUNE

Jf. plan- og bygningslova, §12-8 gjøres det kjent at det er startet opp arbeid med detaljregulering for Sage Brygge, gnr 44 bnr 35 og 81, Vestnes kommune.

Planområdet er i dag uregulert, og i kommuneplanen er området avsatt til boligbebyggelse, nåværende og næringsformål. Sjøarealet er omfattet av «Interkommunal plan for Romsdalsfjorden».

Formålet med planen er å tilrettelegge området for utbygging med boligformål. Eksisterende bolig innenfor gbnr 44/81 skal videreføres. I tillegg skal det tilrettelegges for etablering av eneboliger og tomannsboliger med tilhørende lekeareal. Tilrettelegging for trafiksikker vegadkomst til området blir tema i forbindelse med planarbeidet. I tillegg er det planlagt å utvide arealet langs sjøen, enten ved utfylling eller ved etablering av bryggekonstruksjon på påler. Langs sjøen vil det bli tilrettelagt for kyststi eller gangbrygge for allmennheten.


Plangrensen er vist i kartutsnitt. Mindre justeringer i plangrensen kan komme som følge av innspill til planarbeidet.

Planendringen er vurdert iht. forskrift om konsekvensutredninger (KU), og er vurdert til ikke å være KU-pliktig. Kommunen stiller seg bak vurderingen.

Oppstartsmøte ble gjennomført med kommunen 23.10.23. Berørte naboer og gjenboere varsles direkte i eget brev. Oppstartsmeldingen kan sees på websidene www.proess.no og www.vestnes.kommune.no

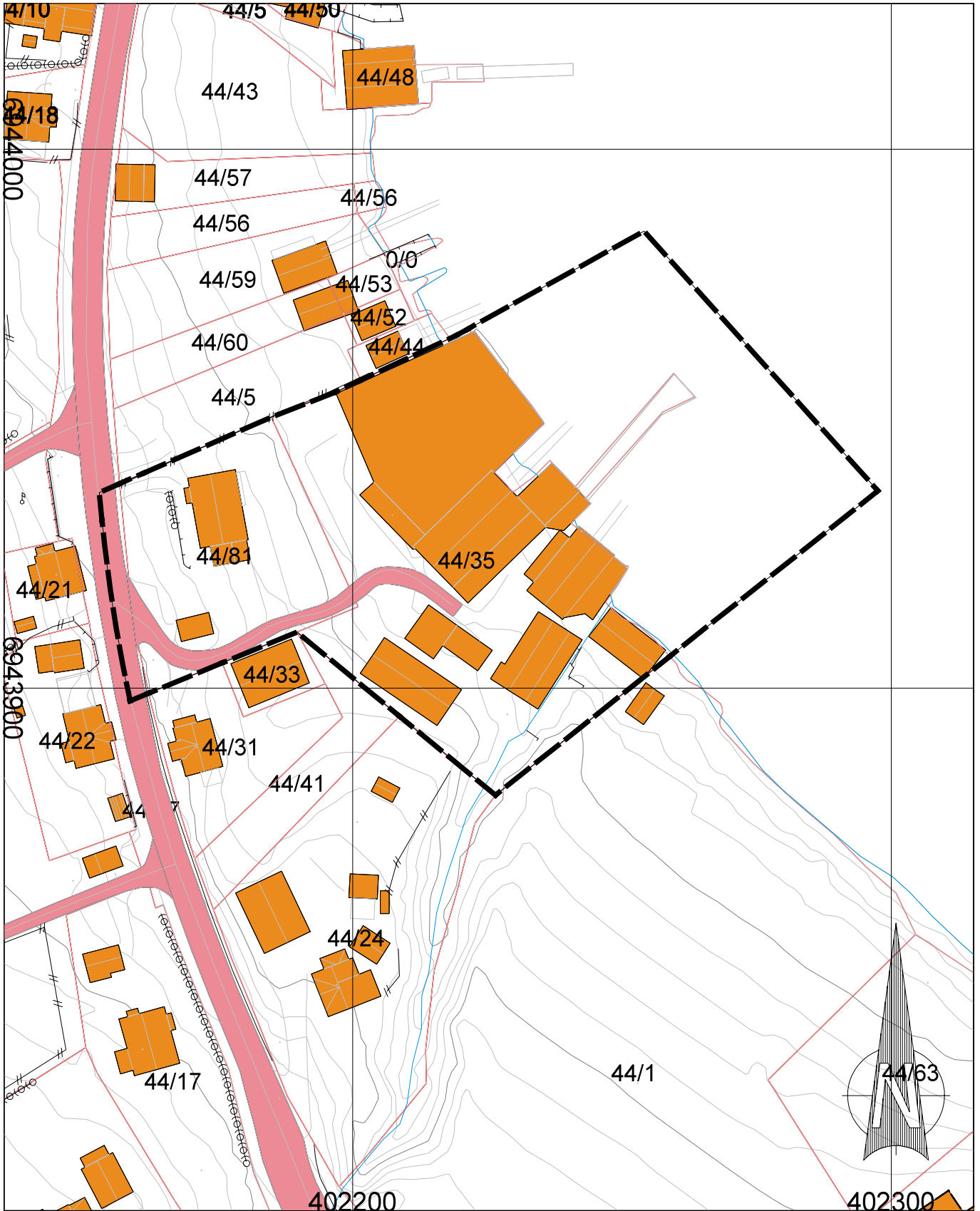
Planarbeidet utføres av proESS AS på vegne av grunneier. Kommentarer/innspill til det igangsatte planarbeidet skal være skriftlig (fortrinnsvis e-post: post@proess.no) og rettes til proESS AS, innen 31.01.24.

Med vennlig hilsen
Maria Havnegjerde Skylstad



proESS AS

Vedlegg: A: Kart som viser planavgrensning ift. grunnkart.
 B: Kart som viser planavgrensning ift. gjeldende reguleringsplan og
 kommunedelplan
 C: Kart som viser planavgrensning ift. ortofoto og oversiktskart
 D: Referat oppstartsmøte



OPPSTARTMELDING
 DETALJREGULERING FOR SAGA BRYGGE
 GNR 44 BNR 35 OG 81, VESTNES KOMMUNE

SAGA BRYGGE - VESTNES KOMMUNE

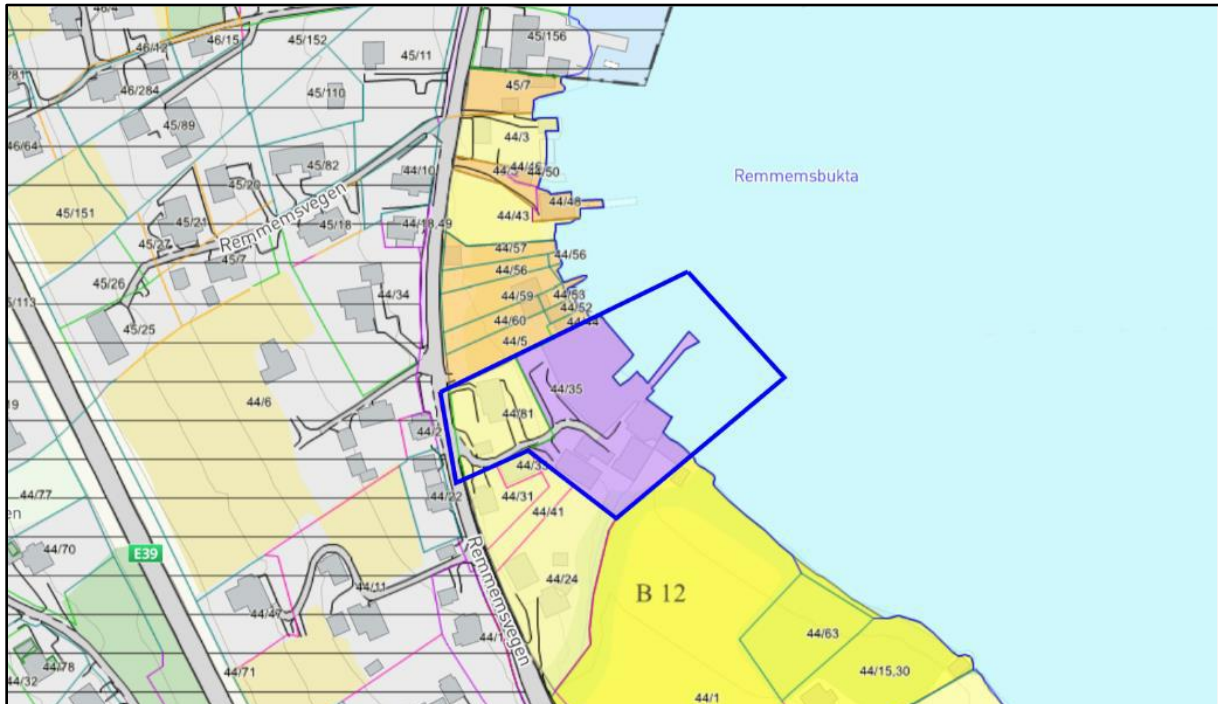
Dato 08/11/23	Konstr./tegnert mhs	Godkjent	Målestokk 1:1000
EUREF89 - SONE 32		NN 2000 høyder	
OPPSTARTMELDING			
Henvisning:		Beregning:	



Erstatning for: Erstattet av:

903

VEDLEGG B



Figur 1 Planområdet er vist med blå linje i gjeldende kommuneplan.



Figur 2 Planområdet er vist med blå linje i kart som viser omkringliggende reguleringsplaner. Kartillustrasjonen viser at planområdet er uregulert.



Figur 1 Planområdet er vist med stiplet linje i ortofoto.



Figur 2 Planområdet er avmerket med blå linje i oversiktskart.



Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Dykkar ref.	Vår ref.	Saksbehandlar	Dato
	PLAN-23/00224-7	Tonje Viksjø Baltzersen +47 47903847	06.12.2023

Gnr 44 bnr 35 m.fl. - Referat oppstartsmøte reguleringsplan - Saga Brygge

Eigedom (gnr/bnr/fnr/snr):	44 / 35 / 0 / 0
Plankonsulent	PROESS AS
Forslagsstiller	Nils Arild Hoegseth

Vedlagt følger referat fra oppstartsmøte 23.10.2023

Med helsing

Tonje Viksjø Baltzersen
Ingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent

Vedlegg:
Gnr 44 bnr 35 m.fl. - Referat oppstartsmøte reguleringsplan - Saga Brygge

Mottakere:
PROESS AS (1)
Nils Arild Hoegseth

Referat oppstartsmøte

Planens namn: Saga Brygge

Innhald

Gnr 44 bnr 35 m.fl. - Referat oppstartsmøte reguleringsplan - Saga Brygge	1
Referat oppstartsmøte	2
1 Generelle opplysningar.....	3
2 Formålet med planarbeidet.....	4
3 Forslagsstillar si presentasjon.....	4
4 Overordna planar og føringar for planarbeidet:.....	4
5 Planavgrensing	5
6 Rapportar og rettleiingar	5
7 Vurdering etter forskrift om konsekvensutgreiing	5
8 Kommunens vurdering av viktige planfaglege tema	6
9 Openheit og medverknad	7
10 Bestillingsskjema for kartgrunnlag	8
11 Gjennomføring	8
12 Oppstart av planarbeidet.....	8
13 Komplette planforslag – innhald og materiell	9
14 Framdrift.....	9
15 Gebyr	9
16 Stadfesting.....	10

1 Generelle opplysningar

Arbeidstitel (adresse/stadnamn): Saga Brygge	
Plantype: <input type="checkbox"/> Områdereguleringsplan (Pbl §12-2) <input checked="" type="checkbox"/> Detaljreguleringsplan (Pbl § 12-3) <input type="checkbox"/> Endring av reguleringsplan, forenkla prosess. (Pbl §12-14) Gjeldande plan:	
Eiendom (gnr./bnr.):	gnr 44 bnr 35 og 81
Adresse:	Remmingsvegen 59 og 61
Forslagsstillar:	Saga Brygge Vestnes AS
Fakturaadresse:	Bakneset 60, 6392 Vikebukta
Plankonsulent:	ProESS AS
e-post:	post@proESS.no
Tlf.:	40 61 46 66
Saksnr: PLAN-23/00224	PlanID: 1535_0173
Kommunens saksbehandlar: Jan Rune Jacobsen	
Tlf :	951 04 369
E-post:	jan.rune.jacobsen@vestnes.kommune.no
Møtestad: Rådhuset, Vestnes Kommune	Møtedato: 23.10.2023
Deltakare:	
Frå tiltakshavar:	Frå kommunen:
Nils A. Hoegseth, Saga Brygge AS	Jan Rune Jacobsen, planansvarleg
Sindre Øen, PPlankonsulent	Torgeir Utgård, byggesaksansvarleg
Steinar Aasgaard, Elementpartner	Tonje Viksjø Baltzersen, arealplanleggar
Dato for godkjent referat:	06.12.2023

2 Formålet med planarbeidet

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for utbygging av området med nye einebustader og tomannsbustader. Eksisterande bustad innanfor gbnr 44/81 skal vidareførast. Betre tilgjengelegheita til sjø for ålmenta.

3 Forslagsstillar si presentasjon

- 1) Etablering av 4 eller 5 moderne einebustader pluss 2 eller 3 tilsvarande tomannsbustader.
- 2) Etablering av leikeplass innanfor området.
- 3) Etablering av kyststi på evt. gangbrygge for ålmenta mellom sjøen og bustadane
- 4) Utviding av arealet mot sjøen enten ved utfylling i sjø, eller ved etablering av areal på bryggekonstruksjon på pålar.
- 5) Vidareføring av eksisterande brygge og tilrettelegging for båtplassar/småbåthavn.
- 6) Etablering av enkle bygningskonstruksjonar på kyststien, for eksempel med sitteplassar. Konstruksjonane skal være opne og ha ei takform som samsvarer med eksisterande naust nord for planområdet.
- 7) Liten omlegging av bekken er planlagt, slik at den etter omlegging vil følgje plangrensa i sør.
- 8) Justering av kryss mellom tilkomstveg og kommunal veg og oppgradering av tilkomstveg for betre trafiksikkerheita.
- 9) Det kan bli ei mindre justering av plangrensa

4 Overordna planar og føringar for planarbeidet:

Planen omfattast av følgjande gjeldande planar:

- Kommuneplanens arealdel 2015-2025 NasjonalplanID:1535_A004
- Kommunedelplan:
- Områdeplan:
- Detaljreguleringsplan:
- Statleg plan, Regional plan m.m:

Pågåande planarbeid i området:

- Det er ikkje pågåande planarbeid i området
- Det er pågåande planarbeid i området

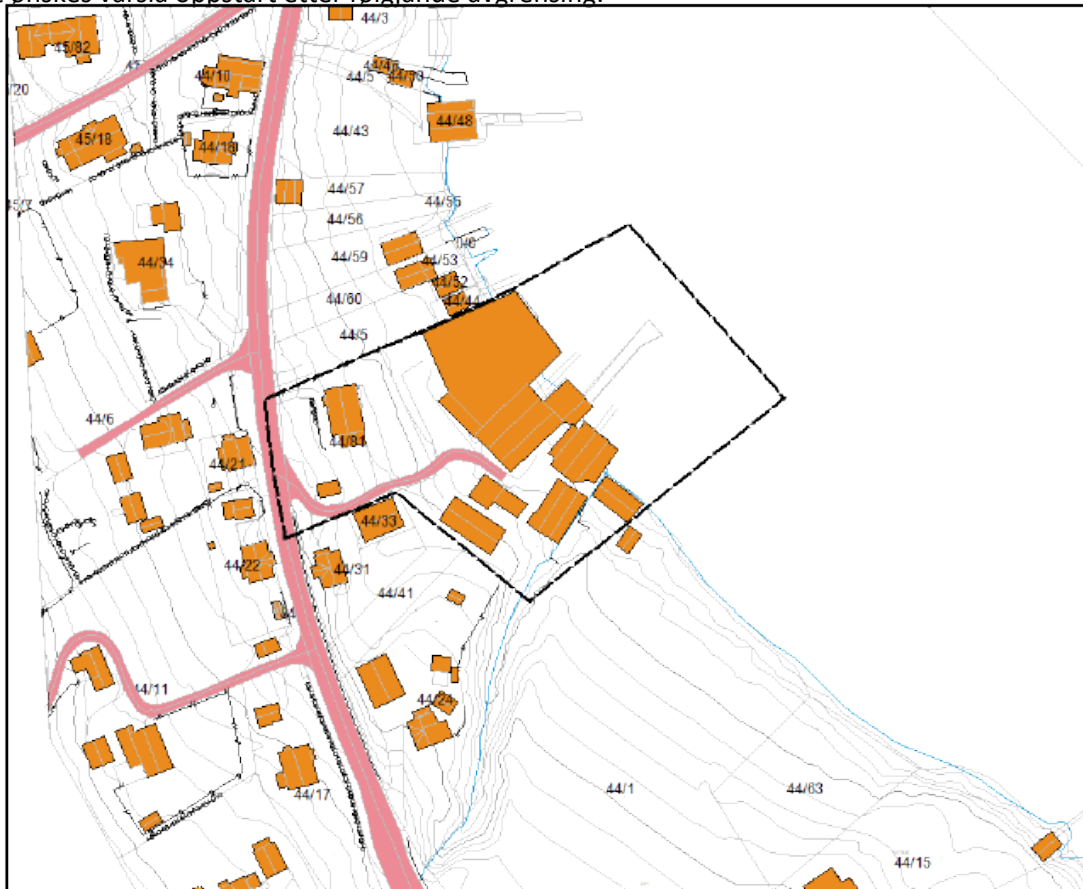
Merknader: Rullering av kommuneplanens arealdel

Tilgrensande planar:

1535_0072 RV1 Remmem – Vestnes Kyrkje (1994) – eldre reguleringsplan

5 Planavgrensing

Det ønskes varsla oppstart etter følgjande avgrensing:



- Planen vil erstatte følgjande planar heilt eller delvis:
- Planen ligg i eit området som ikkje er regulert
- Kommunen vurderer at planen bør omfatte følgjande tilleggsareal:

6 Rapportar og rettleingar

Sjå www.planlegging.no

7 Vurdering etter forskrift om konsekvensutgreiing

Tiltakshavar, eller tiltakshavar sin plankonsulent, skal skriftleg gjere greie for korleis dei sjølv vurderer tiltaket opp mot KU-forskrifta. Deretter skal planavdelinga i Vestnes kommune som ansvarleg mynde, tidlegast mogleg, og innan kunngjering om oppstart av planarbeidet ta ei avgjerd på om det føreligg krav om konsekvensutgreiing, jf. KU-forskrifta § 5.

Tiltakshavar si vurdering:

- Tiltaket krev konsekvensutgreiing, jf. PBL § 4-2 og KU-forskrifta § 2 til 5
- Tiltaket krev planprogram, jf. PBL § 4-1 og KU-forskrifta § 2 til 5
- Tiltaket krev ikkje planprogram eller konsekvensutgreiing

Grunngjeving:

- For denne planen vurderes det at planområdet har en total størrelse på 8.0 dekar og dermed er mindre enn arealkravet som bør gi utredningsplikt.
- Videre så vurderes det at ingen viktige naturverdier eller andre registrerte verdier er plassert innenfor eller i nærheten av planområdet.
- Det vurderes også at planområdet pr i dag er bebygget med flere større næringsbygg som ikke lenger er i bruk og som kun vil være en byrde til vedlikehold hvis de blir stående.
- Videre så viser illustrasjoner av fremtidig bebyggelse at regulering av området som planlagt vil føre til at området får en mindre tett utbygging enn gjeldende situasjon pr i dag, og området vil etter utbygging oppleves som åpnere enn i dagens situasjon.
- Det vurderes også at nærområdet i stor grad består av boligbebyggelse, eller er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanen, og at det vil være bedre for omgivelsene å etablere boligbebyggelse her, enn å videreføre næringsdrift eller oppføre nye næringsbygg innenfor området.
- Et poeng er også at området pr definisjon allerede er et utbyggingsområde, og i praksis ikke vil være et nytt byggeareal. Det er dermed kun byggeformålet som vil bli nytt.

Jfr. veiledning til KU forskriften - [Konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven \(regjeringen.no\)](http://konsekvensutredninger.for.planer.etter.plan-og.bygningsloven.regjeringen.no) side 40

Kommunens kommentar:

Kommunen stiller seg bak tiltakshavarens vurdering.

8 Kommunens vurdering av viktige planfaglege tema

Opplistinga er førebels og ikkje nødvendigvis uttømmende, jf pbl §§ 1-1, 3-1 og 4-3 m fl.

Tema:	Merknader
<input checked="" type="checkbox"/> Arealbruk og utnytting	Utnyttingsgrad og plassering av bustader må vurderast med omsyn på solforhold og terreng og sørge for at alle bueiningar vil bli oppfatta som attraktive.
<input type="checkbox"/> Landskap, estetikk og stadutvikling	
<input type="checkbox"/> Universell utforming	
<input checked="" type="checkbox"/> Miljøvern faglege forhold	Ved ein eventuell utfylling i sjø må miljøpåverkingar vurderast.
<input checked="" type="checkbox"/> Sikkerheit, beredskap (ROS-analyse)	Plasseringa av byggegrense mot sjø må vurderast. Likeså kotehøgde ferdig golv av omsyn til havnivåstigning, stormflo og bølgepåslag. Grunnforholda må vurderast for å avklare trygg byggegrunn.
<input type="checkbox"/> Verneinteresser	
<input type="checkbox"/> Jordvern, Landbruk og Naturressursar	
<input checked="" type="checkbox"/> Barn og unges interesser	Tiltakshavar kan og ta inn offentleg friområde på 45/109 i vurderinga av områdeleikeplass.
<input type="checkbox"/> Sosial infrastruktur	

<input checked="" type="checkbox"/> Teknisk infrastruktur	Området må bli tilknytt kommunalt avløpsnett og etablering av privat avløpspumpe må påreknast. Planen må innehalde ein renovasjonsteknisk plan som viser korleis avfallshandteringa skal føregå. Vi tilrår tidleg kontakt med Attvin (tidlegare Årim).
<input checked="" type="checkbox"/> Veg- og vegtekniske forhold/trafiksikkerheit/trafikkavvikling	Det kan vere ei utfordring å få til tilfredsstillande stigning opp til kommunevegen. Plassering av veg, parkering, garasje etc. må vurderast nærmare for å få til ei god løysing. Vurdér heving av vegarealet.
<input type="checkbox"/> Juridiske og økonomiske vurderingar	
<input type="checkbox"/> Naturmangfaldlova	
<input checked="" type="checkbox"/> Friluftsliv	Planen bør vise korleis tilkomst/sti for ferdsel i strandsona/anlagd kyststi kan løysast.

9 Openheit og medverknad

Openheit og medverknad i planlegging er ein viktig premiss i plan- og bygningslovgivinga (bl.a. gjennom § 5-1 og de enkelte prosessføresegner), og enkeltpersonar og grupper skal gis anledning til å delta aktivt i planprosessen. Kommunen skal sjå til at dette blir gjort også i planprosessar som utførast av private forslagsstillarar.

Forslagsstillar tar sikte på å gjennomføre følgande medverknadsaktivitetar i forhold til naboar og offentlege myndigheiter (ikkje kommunen):

Kven:	Korleis:	Når:
Statsforvaltaren, Fylkeskommunen, NVE, Statens vegvesen, Nordvestnett, Årim, Vestnes Vassverk	e-post, kunngjering avis, kommunens og plankonsulentens nettside	Oppstart
Naboar og gjenbuarar	Brev, kunngjering avis, kommunens og plankonsulentens nettside	Oppstart
Remmemsvik badeplass velforening	Brev, kunngjering avis, kommunens og plankonsulentens nettside	Oppstart

Forslagsstillar og kommunen bør ha en løpande dialog gjennom planprosessen, med et konstruktivt samarbeid mellom plankonsulent og kommunen før endeleg planforslag oversendast. Kommunen kan gje tilbakemelding på utkast i prosessen.

Møter avtalast etter behov. Det kan være dialogmøter, synfaring eller telefon-/epostkontakt.

10 Bestillingskjema for kartgrunnlag

Tiltakshavar, plankonsulent ønsker tilsendt følgjande kartgrunnlag og informasjon
Kartgrunnlag
<input type="checkbox"/> FKB (bygg, bygningsmessige anlegg, veg, høgdekurver, vann, naturinfo, EL, AR5)
<input type="checkbox"/> Matrikkel (eigedomsgrenser, gards- og bruksnummer, adresser, tiltak)
<input type="checkbox"/> Temadata (vatn- og avløp, kulturminner etc.)
<input type="checkbox"/> Utsnitt av kommuneplanens arealdel i sosi med tilhøyrande føresegner
<input type="checkbox"/> Gjeldande eller tilgrensande reguleringsplanar i sosi med tilhøyrande føresegner
Annan info:
<input type="checkbox"/> Adresseliste til registrerte grunneigarar, festarar og andre rettigheitshavarar
<input type="checkbox"/> Adresseliste til offentleg mynde
<input type="checkbox"/> Adresseliste til relevante råd, lag og foreiningar
<input type="checkbox"/> Ortofoto eller andre relevante kjelder der det føreligg
<input type="checkbox"/> Kommunen sine gebyr for plansaker
<input type="checkbox"/> Møtetidspunkt til planutvalet og kommunestyret
<input type="checkbox"/> Anna, spesifiser:

11 Gjennomføring

Aktuelle rekkefølgekrav:	Merknader
<input type="checkbox"/> Tiltaket føreset utbygging/utbetring av kommunaltekniske anlegg	
<input type="checkbox"/> Tiltaket føreset utbygging/utbetring av anna infrastruktur/anlegg	
<input type="checkbox"/> Tiltaket vil truleg utløyse krav om Utbyggingsavtale	

12 Oppstart av planarbeidet

<input checked="" type="checkbox"/> Anbefaler oppstart av reguleringsarbeidet
<input type="checkbox"/> Anbefaler ikkje oppstart av planarbeidet
<input type="checkbox"/> Reguleringsspørsmålet bør behandlast i planutvalet før varsling

13 Komplette planforslag – innhald og materiell

Plankart:	Skal leverast i PDF og SOSI. Det er ein føresetnad at plankart med teiknforklaring er i samsvar med «Forskrift om kart, stedfestet informasjon, arealplan og kommunalt planregister», og «Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister» del 1 og del 2. SOSI-fila skal være i til ei kvar tid siste SOSI-versjon, og det skal leggjast ved rapport frå SOSI-kontroll. Koordinatsystem skal være EUREF89 UTM SONE 32 og høgdegrunnlag skal være NN2000.
Regulerings føresegner:	Skal leverast i Word format (docx), dette for at mindre endringar skal kunne gjerast av kommunen.
Planomtale:	Skal leverast i Word format (docx), dette for at mindre endringar skal kunne gjerast av kommunen.
ROS-analyse:	Skal ligge ved planomtalen som vedlegg (avkryssingsskjema frå Statsforvaltaren i Møre og Romsdal er tilstrekkeleg i mindre saker). Punkt som det vert kryssa av for skal kommenterast under eit eige punkt i planomtalen, saman med forslag til avbøtande tiltak der det er relevant. Dersom dette ikkje vert gjort, vert det sett på som ein mangel med planforslaget.
Anna:	Kopi av annonse "igangsett regulering" påført dato Kopi av varslingsbrev Varslingsliste Dokumentasjon av samråds- og medverknadsprosess Liste over innsendte merknader med plankonsulents kommentarar Konsekvensutgreiing i PDF-format der det er eit krav Støyvurdering i PDF-format i saker der dette er eit krav frå Statsforvaltaren Rapport frå arkeologisk registrering i PDF-format i saker der dette er eit krav frå fylkeskommunen Anna relevant dokumentasjon i PDF-format som er relevant for behandling av saka

Digital framstilling skal godkjennast av kommunen før planforslaget kan reknast som komplett

14 Framdrift

Plankonsulents planlagde dato for varslingsbrev:	13.12.2023
Plankonsulents planlagde dato for oversending av komplett planforslag (med dokumentasjonskrav/utgreiingar) til kommunen:	våren 2024
Planavgrensinga skal godkjennast av kommunen før planarbeidet kunngjerast. Annonsetekst, varslingsbrev, varslingsliste og evt. planprogram avklarast med saksbehandlar før utsending.	

15 Gebyr

Behandling av planforslaget vil bli ilagt gebyr etter kommunens [gebyrregulativ](#) for saksbehandling etter plan- og bygningsloven.

16 Stadfesting

Oppstartsmøtereferatet bygger på dei opplysningar og planfaglege forhold som låg føre på det tidspunktet oppstartsmøtet ble heldt. Planfaglege tema og prioriterte utredningsbehov for planarbeidet er angitt så langt dette har vært mogleg på grunnlag av tilgjengelege opplysningar gitt i planinitiativet og etter interne kommunale avklaringar.

Konklusjonane er derfor foreløpige og verken oppstartsmøtet eller referatet gir rettigheter i den seinare saksbehandlinga. Det takast atterhald om endringar i rammevilkåra, i kommunens rutinar og politikk og at nye opplysningar kan føre til endra faglege vurderingar. Naboprotestar, protester frå organisasjonar, krav frå offentlege myndigheiter m.m. vil kunne medføre krav om endring av prosjektet og endring av framdrifta for prosjektet.

Dersom avtalte innsending ikkje er mottatt i samsvar til avtalt framdrift, utan at det er avtalt nytt tidspunkt for innsending, kan kommunen anse saka som uaktuell og etter en periode avslutte saka.

Planforslaget utarbeidast av fagkyndige.