

Oppdragsgjevar: **Sentrums-Gården AS**
Oppdragsnr.: **52106716** Dokumentnr.: **001**

Til: Knut-Einar Grønsberg
Frå: Johannes Henrik Myrmel
Dato 2021-12-01

► Detaljreguleringsplan for del av Kvartal 36, gbnr. 202/4 i Kinn kommune

Innleiing

I samsvar med forskrift om konsekvensutgreiingar av juni 2017, § 4 skal forslagsstillar til ein reguleringsplan sjølv vurdere om planen fell innanfor forskrifta sitt saklege verkeområde, omtalt i §§ 6, 7 og 8 i forskrifta. På bakgrunn av opplysningane gitt av forslagsstillar skal ansvarleg mynde (Kinn kommune) ta stilling til om planarbeidet fell innanfor verkeområdet til forskrifta. Konklusjonen til ansvarleg mynde skal grunngjevast.

Forlagsstillar for dette planarbeidet er Sentrums-Gården AS. Vurderinga er utarbeidd av Norconsult AS for forlagsstillar.

Planområdet og tiltak planen skal legge til rette for

Formålet med planarbeidet er regulering av gnr. 202, bnr. 4 og 81. Areal er planlagt regulert til blanda sentrumsformål (rp1130) og samferdsleanlegg. Planarbeidet femnar om eigedommane gnr. 202, bnr. 4 og 81, samt delar av gnr. 202, bnr. 153, 172, 220, 275, 366 og 438. Planområdet er på 2,9 daa og er lokalisert i sentrum (kvartal K36). Planområdet er utvida til å femne om delar av Strandgata og Sarsparken. Formålet med utvidinga er å ta i vare omsynet til tilkomst frå Strandgata til kvartal 36, samt å sikre samanhengande fotgjengersamband mot eksisterande samband i Sarsparken.



Figur 1: Kartet syner lokalisering av planområdet. Området er markert med svart stipla linje og raud skravur og femnar om gnr. 202, bnr. 4 og 81, samt delar av gnr. 202, bnr. 153, 172, 220, 275, 366 og 438.

Eksisterande bygningsmasse er bygg som har vore nytta til forretning, kontor og bustad. Innanfor eigedomane er det 7 biloppstillingsplassar.

Oppdragsgiver: Sentrums-Gården AS
Oppdragsnr.: 52106716 Dokumentnr. 001

Planen skal innanfor gnr. 202, bnr. 4 og 81 legge til rette for rehabilitering/bruksendring av ca. 1.500 m² og tilbygg/påbygg på vel 1.200 m², der talet på etasjar vert auka frå 4 til 6 etasjar. Femte og sjette etasje er tilbaketrekte. I tillegg kjem eksisterande underetasje. Fyrste etasje skal nyttast til forretning, medan 2 – 6 etasje skal nyttast til bustad. Førebelse planar syner 21 bueiningar.

Tilhøve til planar

Arealet er lokalisert innanfor det definerte sentrumsområdet i kommunedelplanen for Florø sentrum, i kvartal K36. Gjennom føresegnene er det krav om detaljreguleringsplan.

Planarbeidet er føresett tilpassa kommunale føringar og samordna med anna overordna plan- og utgreiingsarbeid som pågår i sentrum.

Gjennom planarbeidet vil det verte søkt fråvik frå føringane i kommunedelplanen for sentrum, for følgjande:

- å auke tal etasjar frå 4 til 6, samt underetasje.
- å bryte opp bygningsmassen mot Strandgata med utkraga bygningsdelar i 2, 3, og 4. etasje.

Det kan i tillegg vere naudsynt å leggje opp til fråvik frå andre krav i føresegnene, for å ta i vare omsynet til effektiv utnytting av arealet.

Planframlegget og verkeområdet til forskrift om KU

Forskrifta om konsekvensutgreiingar skil mellom planar og tiltak som alltid skal konsekvensutgreiast (§ 6), og planar og tiltak som skal vurderast nærmare (§ 8). Tiltak etter § 6 skal alltid utgreiast. Det er i tillegg krav om planprogram. Tiltak etter § 8 skal konsekvensutgreiast dersom planen eller tiltak som planen legg til rette for kjem i konflikt med eit eller fleire av kriteria i § 10 i forskrifta. Det er ikkje krav om planprogram for planar som fell innanfor verkeområdet til § 10 i forskrifta om konsekvensutgreiingar.

I samsvar med vedlegg I, punkt 30 skal utviding eller endring som nemnt i vedlegg I handsamast etter føresegnene i forskrifta, dersom utvidinga eller endringa i seg sjølv overstig kriteriet i vedlegget. Planarbeidet er avgrensa og vert ikkje fanga opp av vedlegg I.

Detaljreguleringsplanen legg til rette for «Utviklingsprosjekter for by- og tettstedsområder». Det er tiltak som fell innanfor vedlegg II, punkt 10, bokstav b i forskrifta. Av vedlegg II, punkt 13 går det fram at òg utviding av tiltak i vedlegg II fell innanfor verkeområdet, dersom planen kan få vesentlege verknader. For å vurdere om planarbeidet kan få vesentlege verknader, skal den vurderast etter dei særskilde kriteria i forskrift om konsekvensutgreiingar. Planarbeidet vert vidare vurdert i høve kriteria i § 10 i forskrifta.

Vurdering i høve kriteria i § 10 i forskrifta om konsekvensutgreiingar

I vurderinga av om planen kan få vesentlege verknader, skal det takast omsyn til eigenskapar ved planen eller tiltaket, lokalisering, samt påverknad på omgjevningane. I tillegg skal det sjåast på eigenskapane ved verknadene.

I den påfølgjande vurderinga av planarbeidet sitt tilhøve til kriteria, er det gjennomgåande nytta «planområdet». Det betyr planområdet med ei tilhøyrande buffersone som i praksis vil vere influensområdet.

Eigenskapar ved planen og tiltaket som planen opnar for

Planområdet er lokalisert i sentrum og femnar om del av kvartal K36 mellom Strandgata og Markegata. Området femnar om ein mindre del som vender seg mot Strandgata og delar av Sarsparken.

Oppdragsgiver: Sentrums-Gården AS
Oppdragsnr.: 52106716 Dokumentnr. 001

Eksisterende bygningsmasse femnar om bygg som har vore nytta til forretning, kontor og bustad, samt 7 oppstillingsplassar for bil.

Planarbeidet har primært til formål å legge til rette for rehabilitering/bruksendring av ca. 1.500 m² og tilbygg/påbygg på vel 1.200 m², der talet på etasjar vert auka frå 4 etasjar til 6 etasjar, der 5. og 6. etasje er tilbaketrekte. I tillegg kjem eksisterande underetasje. Fyrste etasje skal nyttast til forretning, medan 2 – 6 skal nyttast til bustad. Førebelse planar syner 21 bueiningar.

Planarbeidet legg ikkje beslag på nye naturressursar og føreset ikkje omdisponering av landbruksareal.

Det ligg ikkje føre planar om etablering av funksjonar innanfor området som skapar utfordringar i høve avfall, forureining eller risiko for alvorlege ulykker og/eller katastrofar.

Påverknad på omgjevnadene

Underpunkta for vurdering av påverknad gjev i liten grad presise kriterium, og det er dermed trong for bruk av skjønn. I vurderinga reknar vi med at terskelen for å rekne følgjer som er nemnt i forskrifta som «vesentlege» er forholdsvis høg, og at reguleringsplanar med «normalt» konflikt- og kompleksitetsnivå ikkje fell inn under det saklege verkeområdet for utgreiings- og handsamingsreglane i forskrifta om konsekvensutgreiingar.

Vurderinga er basert på informasjon som er henta frå nasjonale databasar med stadfesta informasjon. Det har ikkje kome fram informasjon gjennom vurderinga som har gjort det naudsynt å drøfte særskilte problemstillingar med regionale- og statlege styresmakter.

Fleire av underpunkta kan vere relevante.

I § 10 står det at det skal gjerast ei vurdering av om planen kan føre til eller komme i konflikt med (forskrifta sin ordlyd er rykka inn og angitt med kursiv skrift).

pkt. a)

verneområder etter naturmangfoldloven kapittel V eller markaloven § 11, utvalgte naturtyper (naturmangfoldloven kapittel VI), prioriterte arter, vernede vassdrag, nasjonale laksefjorder og laksevassdrag, objekter, områder og kulturmiljø fredet etter kulturminneloven

Det er gjennomført tiltak på tomta. Verken området eller tilgrensande område er verna. Det ligg ikkje føre informasjon om at det er registrert utvalde naturtypar eller prioriterte artar i eller ved området.

I nasjonale databasar er det ikkje gjort registreringar av kulturminne eller objekt i området som er freda.

pkt. b)

truede arter eller naturtyper, verdifulle landskap, verdifulle kulturminner og kulturmiljøer, nasjonalt eller regionalt viktige mineralressurser, områder med stor betydning for samisk utmarksnæring eller reindrift og områder som er særlig viktige for friluftsliv

Byggetomta er i stor grad utbygd med forretning/kontor. Det ligg ikkje føre informasjon om registrerte kulturminne i området som er tekne vare på. By i vest som i kulturminnesøk er registrert som *kommunalt verneverdig*, er reve og erstatta med nytt bygg. Omsynet til kulturminne er føresett teke i vare i samsvar med dei ordinære handsamingsrutinane for slike saker i plan- og bygningslova, samt kulturminnelova.

Oppdragsgiver: Sentrums-Gården AS
Oppdragsnr.: 52106716 Dokumentnr. 001

pkt. c)

statlige planretningslinjer, statlige planbestemmelser eller regionale planbestemmelser gitt i medhold av plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71 eller rikspolitiske bestemmelser eller rikspolitiske retningslinjer gitt i medhold av plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77.

Tiltak planen legg til rette for byggjer opp om mål i rikspolitiske retningslinjer for areal og transport og statlege planretningslinjer om arealbruk. Det er lagt til grunn at arbeidet difor ikkje kjem i konflikt med rikspolitiske retningslinjer statlege/regionale planføresegner og statlege planretningslinjer.

pkt. f)

konsekvenser for befolkningens helse, for eksempel som følge av vann- eller luftforurensning

Planen vil ikkje legge til rette for nye tiltak som vil kunne få vesentlege konsekvensar for helse.

pkt. g)

vesentlig forurensning eller klimagassutslipp

Det er ikkje registrert ureina massar i grunnen. Ut frå aktiviteten som har føregått innanfor planområdet, kan ein ikkje sjå vekk frå at det er ureina massar i grunnen. Myndigheitskrav tek i vare omsynet til ev. utfordringar i og ved området.

pkt. h)

risiko for alvorlige ulykker som en følge av naturfarer som ras, skred eller flom

Området er lokalisert under marin grense. Området er i det vesentlege bygd ut. Grunntilhøva er føresett ivareteke gjennom den ordinære detaljprosjekteringa av tiltak.

Dei andre punkta i § 10 i forskrifta gjeld kriterium som ikkje er vurderte til å vere relevante for planområdet.

Konklusjon

Det ligg ikkje føre informasjon som indikerer at planarbeidet får vesentlege verknader, iht. forskrifta.

Vår samla vurdering vert ut frå ovannemnde, at planområdet er eit område der dei særskilde utgreiings og handsamingsreglane for konsekvensutgreiingar ikkje gjer seg gjeldande.

Det utelukka ikkje at kommunen eller andre mynde kan stille bestemte krav til forslagsstillar om utgreiing og liknande for å få saka tilstrekkeleg opplyst før den vert lagt fram til handsaming.

J02	2021-12-01	For bruk.	JfoHM	AnMGj	JoHM
A01	2021-09-20	Til intern bruk - disposisjon og innhald i dei ulike kapittel.	JoHM		
Versjon	Dato	Omtale	Utarbeidd	Fagkontrollert	Godkjent

Dette dokumentet er utarbeidd av Norconsult AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandlar. Opphavsretten tilhøyrar Norconsult AS. Dokumentet må berre nyttast til det formål som går fram i oppdragsavtalen, og må ikkje kopierast eller gjerast tilgjengeleg på annan måte eller i større utstrekning enn formålet tilseier.