

Kinn kommune
Planavdelinga
post@kinn.kommune.no

Deres ref.:

Vår ref.:
2025063-jbs/vbk

Florø
04.06.2025

Planinitiativ i samband med forslag til reguleringsplan for gbnr 25/26 på Solheim, Kinn kommune.

I samband med privat forslag til reguleringsplan for gbnr 25/26, vert det fremma planinitiativ for planarbeidet, samstundes med førespurnad om oppstartsmøte etter plan- og bygningslova (pbl) §12-8 første ledd andre punktum, jfr. Forskrift om handsaming av privat forslag til detaljregulering (handsamingsforskrifta).

Tiltakshavar for detaljreguleringa **Trygve Ullaland**.
Plankonsulent er **iVest Consult AS**.

Nedanfor følgjer ei omtale for premissane for planarbeidet, i samsvar med Handsamingsforskrifta §1. Då planarbeidet er i ei tidleg startfase, er omtala ikkje på eit detaljert nivå, men er gitt ut frå det omfang vi antar at planarbeidet vil føre med seg, jfr. og merknadene i forskrifta vedr. §1 andre ledd.

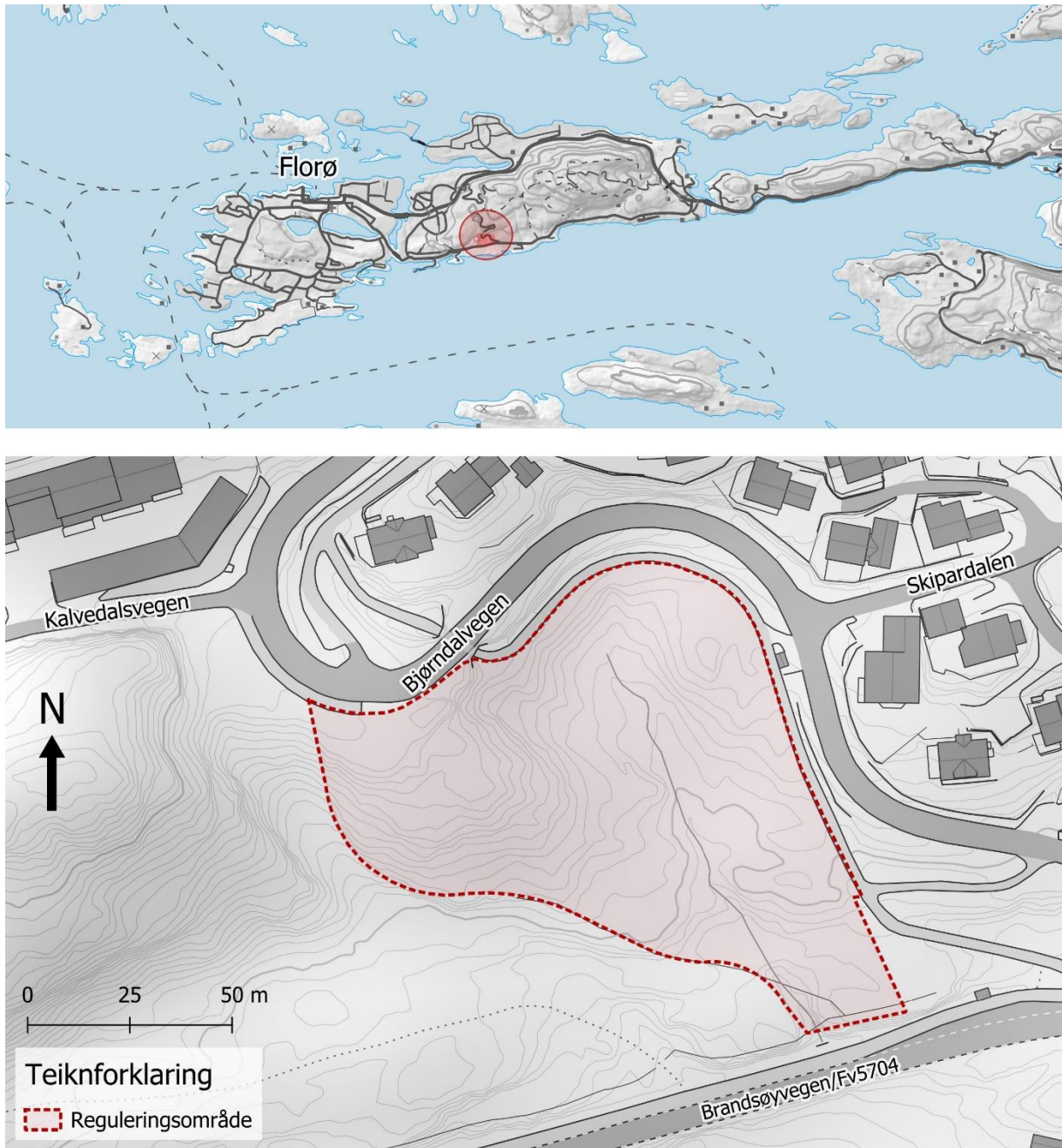
a) Formål med planen og planlagde tiltak

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for utvikling av eit nytt bustadfelt på Solheim, på sørsida av Botnaholten. Det aktuelle området er avsett til bustadfelt i kommunedelplanen for Florelandet – Brandsøy, felt B18.

Planarbeidet har som formål å legge til rette for forskjellige typar av bustader, i form av einebustader, fleirmannsbustader, rekkehus og kjedehus.

b) Planområdet og eventuell verknad utanfor planområdet

Planområdet ligg sentralt i Florø, Kinn Kommune (*Figur 1*). Området utgjør omlag 8.3 daa og vil fremst omfatte gbnr 25/26. I tillegg vil planområde inkludere areal for tilkopling i Bjørndalsvegen, evt. frå Brandsøyvegen/fv5704 i sør. Aktuelt areal vil då kunne omfatte areal innanfor gbnr. 25/2, evt. 24/1. Planområdet grensar til Brandsøyvegen (Fv 5704) i sør og Bjørndalsvegen- og bustadområde i nord og aust. I vest er område avgrensa av LNF område.



Figur 1: Lokalisering av planområdet. (iVest Consult)

c) Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Ved å legge til rette for variert utbyggingsform vil ein kunne planlegge betre for bustadutvikling med mangfaldig bustadstruktur som legg til rette for at ulike grupper menneskjer kan bo i same område, i tillegg til at dei kan bli buande i same nærmiljø gjennom fleire livsfasar.

I konsekvensutgreiinga til KDP står det at *«Arealet er til dels skrått og har ein viss stigning i tilkomstvegen, og vil difor vere vanskeleg å opparbeide med universell utforming i heile feltet»*. Tilkomst til aktuelt område er ikkje fastsett i overordna plan, og det vert såleis lagt til rette for at tilkomstveg kan løysast på detaljreguleringsplannivå i planarbeidet. Tilkomst vil då også kunne vurderast i samanheng med arealdisponering og optimal løysing for bustader innanfor området, noko som vil styrke kvaliteten på reguleringsplanen og bustadfeltets utbygging.

I planarbeidet vil vegingeniør kunne vurdere løysing for tilkomst der det kan leggjast særleg vekt på tilkopling til eksisterande infrastruktur, siktilhøve, stigningsforhold og tilgjenge for mjuke trafikantar, samt god terrengtilpassing i landskap og terreng.

Tilkomst og sikring av mjuke trafikantar vil vere viktig tema i oppstartsmøte.

d) Utbyggingsvolum og byggehøgder:

Føremålet med planarbeidet er å legge til rette for eit variert tilbod av bustader, som kan omfatte einebustader, fleirmannsbustader, rekkehus og kjedehus, med gode bukvalitetar og bumiljø i tilknytning til etablert bustadområde med allereie eksisterande og opparbeidd infrastruktur.

For å kunne oppnå ei meir effektiv arealbruk og møte behovet for fleire bustader innanfor området, vil det vere aktuelt å kunne etablere bustadbygg i 3 etasjar over parkeringsløysing i kjellar innanfor delar av området. Kupert terreng og stor terrengskilnad frå nord mot sør i området, samt etablerte terrengmurar i tilknytning til Bjørndalsvegen, legg til rette for å kunne etablere konsentrert utbygging og planlagd bygningsvolum innanfor området, utan at dette gjev negativ konsekvens for omgjevnadane.

Utnyttingsgrad er tenkt sett til 45% BYA, og med maks byggehøgde til gesims 11 meter. Der planlagt utbygginga utfordrar høgder og utnyttingsgrad i KDP, skal planarbeidet vise særskilt vurdering av dette.

Utnyttingsgrad og utbyggingsvolum vil vere nokre av fleire viktige tema i oppstartsmøte.

e) Funksjonell og miljømessig kvalitet:

Planområdet ligg i ei sørvendt skråning med gode solforhold, og har ei attraktiv plassering i nærleik til skule, barnehage og fine turtområder. Dette gjer området særleg godt eigna for bustadutvikling.

Torvmyrane skule og barnehage ligg berre 400 meter unna, noko som gjer området praktisk for familiar med born. Den nærmaste daglegvarebutikken er Eurospar Krokane, som ligg ca. 900 meter frå området, langs fv5. Her finn ein også ei bensinstasjon og frisør.

Området har god tilgang til kollektivtransport, med to busshaldeplassar like utanfor planområdet. Det er også anlagt ny gang- og sykkelveg som sikrar trygg og enkel tilgang både til Florø sentrum, skule- og barnehage, idrettsanlegg, butikkar, og andre delar av byen.

Planområdet har kort veg til flotte friluftsområder. Brandsøyåsen, 290 moh., byr på fin turterreng og spektakulær 360-graders utsikt frå toppen. I tillegg ligg Fagerdalen i nærleiken, med ein lyssett sti som gjer det mogleg med turar også i dei mørke årstidene.

Det er kort veg til både badeplass ved Krokane camping og småbåthamn ved Fureholmen.

Sjøen ligg om lag 250 meter sør frå planområdet, noko som gjev nærleik til kystmiljøet og moglegheit til sjørelaterte aktivitetar, samtidig som området ligg skjerma frå direkte påverknad frå sjø og ver (Figur 2).

Vurdering knytt til Barn- og unges interesser vil bli lagt stor vekt på i det vidare planarbeidet, der krav og føringar i overordna plan (kommunal, regional- og nasjonal) er tenkt hensynstatt.



Figur 2: Illustrasjon av nærområdet (iVest Consult)

f) Tiltaket sin verknad på, og tilpassing til, landskap og omgjevnader:

Området rundt Solheim er eit allereie godt etablert bustadområde og planlagde tiltak med etablering av bustader vil vere i samsvar med omkringliggjande situasjon.

I planarbeidet vil det bli lagt vekt på god arkitektur og funksjonelle løysingar. Estetisk utforming av bygga og materialbruk vil vere viktige tema i planarbeidet.

Det er ikkje registrert spesielt viktige naturtypar eller raudlisteartar innanfor planområdet. Området ligg utanfor kartlagt hjortetråkk (*Figur 3*).

I planarbeidet vil tiltaket sin verknad på landskap og omkringliggjande omgjevnadar bli vurdert.

I vest er området avgrensa av LNF-område. Vest for planområdet er del av LNF-området avsett med omsynssone *Bevaring naturmiljø* (H560_1) (*Figur 4*). Denne er utanfor planområdet og vil ikkje bli påverka av planarbeidet.



Figur 3: Dei tre korridorane som vert nytta av hjorten for å kome til beiteområder på Krokane gard, Nybømarka og Storåsen/Ullalandsmarka i vest. Alle er føreslegne stengt i ny kommunedelplan. (Rapport_ Hjorten sin bruk av florelandet 540522)

g) Forholdet til kommuneplan, evt. Gjeldande reguleringsplanar og pågåande planarbeid:

I gjeldande kommuneplan, *Kommunedelplan Florelandet Brandsøy 16.06.2022 Arealdele*, er arealet avsett til *Framtidig Bustadbygging (B18)* (Figur 4). Fylkesvegen og sørlege deler av reguleringsområdet vil vere innanfor omsynssone for *støy, gul støysone (H220_1)*.

Søre del av området er berørt av restriksjonssone for infrastruktur H410_1 som er eksisterande hovudvassleidningsnett til kommunen. Denne vil bli tatt omsyn til i planarbeidet.

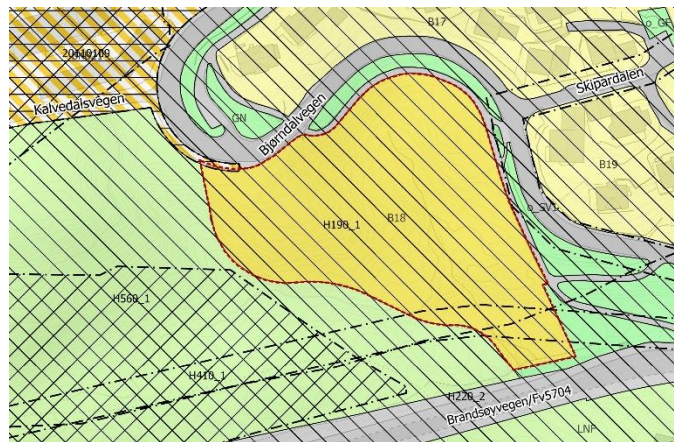
Området ligg innafor omsynssone *Restriksjonssone lufthamn (H190_1)*.

I KDP blir det for området B18 opna for etablering av fleirmannsbustad/rekkehus med krav om utarbeiding av reguleringsplan. Utnyttingsgrad er 35% BYA, og maks gesimshøgde 9 m. Det er krav om at bygg og uteoppfallsareal har tilfredsstillande støyforhold i høve Fv5704.

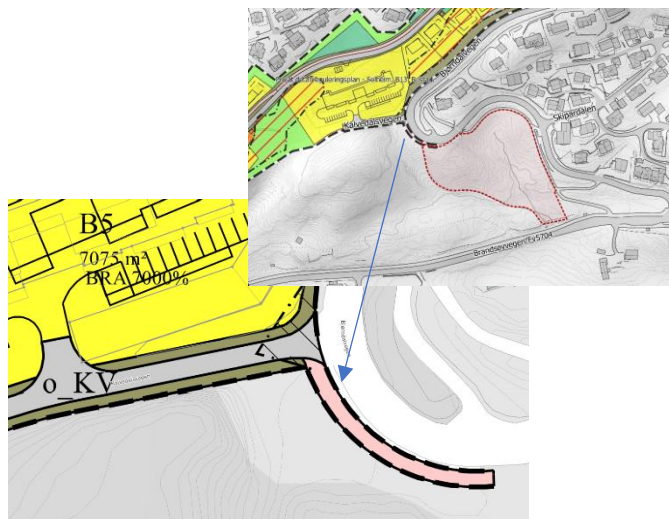
Det er ikkje kjennskap til at det er pågåande arbeid med reguleringsplanar i området.

Området grensar til «*privat detaljreguleringsplan – Solheim, B13 Bustad*» i nordvest (Figur 5).

Planområdet er i berøring med en liten del av den tilgrensande reguleringsplanen, regulert som *o_F Fortau*.



Figur 4: Kommuneplanen, hvor planområdet er avsatt til B16 (framtidig boligbebyggelse) (iVest Consult)



Figur 5: «privat detaljreguleringsplan – Solheim, B13 Bustad» nordvest for planområdet. (iVest Consult)

h) Vesentlege interesser som kan verte berørt av planinitiativet:

Det er ikkje registrert kulturminne eller viktige naturvernområde innanfor planområdet.



Figur 6: Bilde viser området sett fra Fv5704. Området er i dag preget av vill vegetasjon med mykje trær- og busker, og fjell i dagen. (googlestreetview)

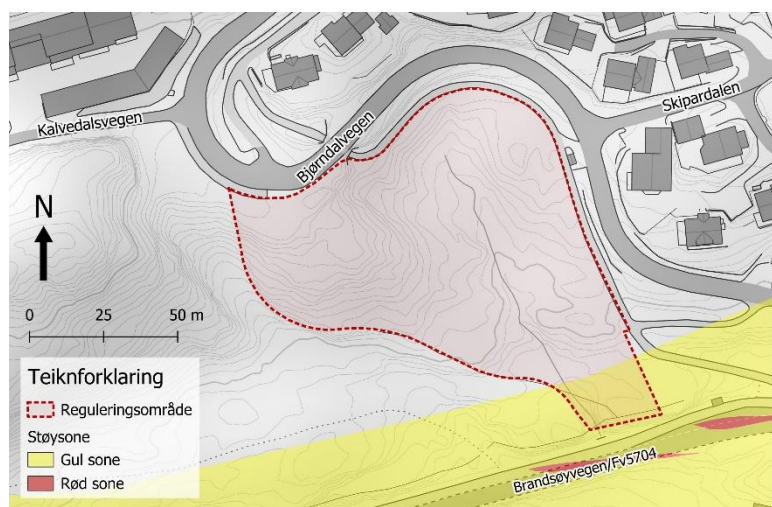
i) Korleis samfunnstryggleik er tenkt tatt ivare, mellom anna gjennom å forebygge risiko og sårbarheit:

I planarbeidet vil det bli utarbeidd ROS- analyse, med forslag til avbøtande tiltak for uønskte hendingar som kjem ut med høg risiko.

Sørlegaste del ligg innfor aktsemdsområde for kvikkleireskred, det er synt til fjell i dagen langs Brandsøyvegen og andre plassar innanfor planområdet (*Figur 6*). Sikker byggegrunn er tema som vil bli vurdert i ROS- analysen.

Sørleg del av planområdet ligg innanfor *gul støysone* (H220_1) (*Figur 7*). Dette er tema som vil inngå i ROS- analysen i vidare planarbeid.

Det er ikkje registeret andre naturfarar som til dømes steinsprang, skred, flaum e.l. i området. Det renn ein mindre bekk gjennom området. Denne går i kulvert under fv5704 og i kisteveite gjennom området sør for fv5704, og vidare ut i sjø i Krokevågen. Bekk er ikkje registrert i NEVINA. Flaumfare, overvatn og andre naturfare er tema som vil bli vurdert i ROS- analysen.



Figur 7: Støysone fra Brandsøyvegen. (iVest Consult)

j) Kva berørte offentlege organer og andre interesserte vert varsla om planoppstart:

Aktuelle offentlege fagmynde vil vere; Statsforvaltar, fylkeskommunen, NVE, vegvesenet og kommunen (teknisk, representantar born & unge/eldre/universell utforming/funksjonshemma). Andre interesser vil være naboar.

k) Prosessar for samarbeid og medverknad (fagmynde, grunneigarar/naboar/andre)

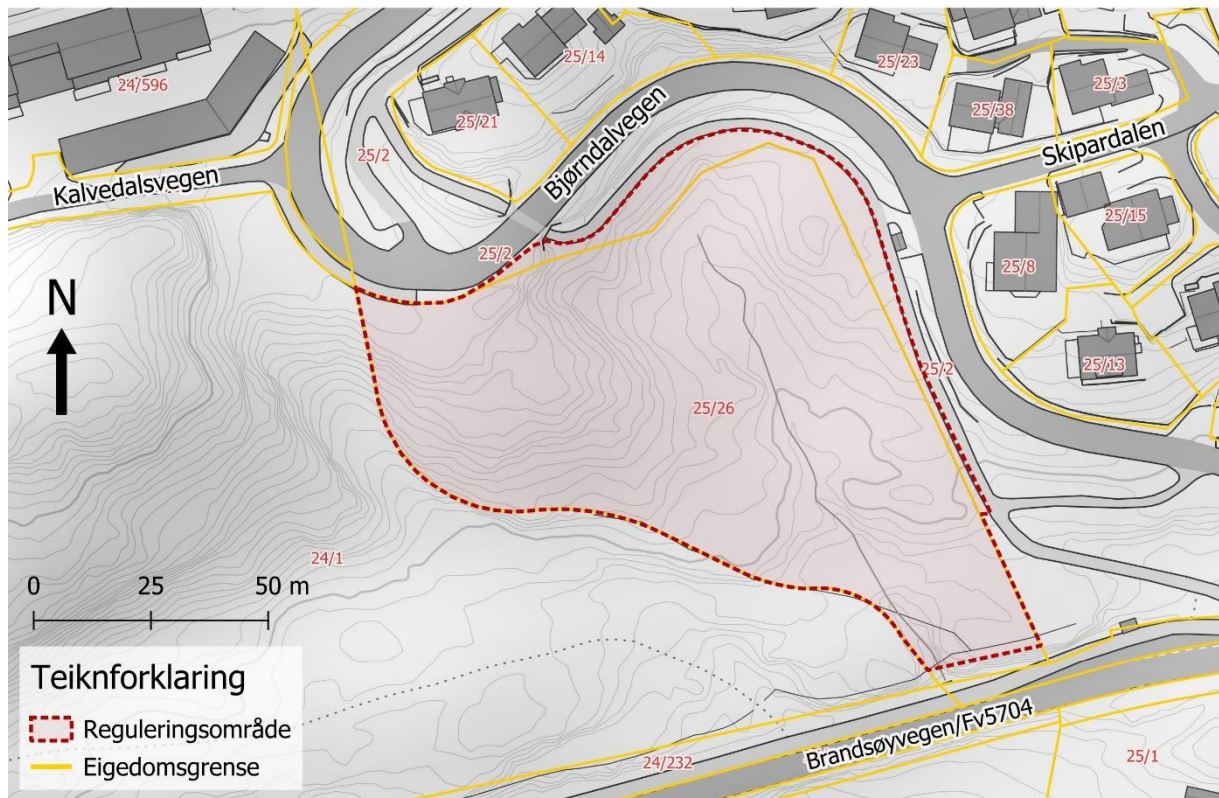
Det er tenkt at fagmynde, grunneigarar/naboar mf.l vert inviterte til å kome med innspel gjennom varslng av planoppstart (brev, avisannonse og kommunens og forslagsstillar sine nettsider).

l) Vurdering av om planen er omfatta av Forskrift om konsekvensutgreiingar, og korleis krava i tilfelle er tenkt tatt ivare

I gjeldande kommuneplan er område i hovudsak avsett til bustadformål. Formål med planarbeidet, og forslag til planformål, er såleis vurdert å samsvare med overordna plan, og fell såleis ikkje inn under Forskrift om konsekvensutgreiingar §6, vedlegg 1. Planen gjeld tiltak etter plan- og bygningslova, og fell såleis heller ikkje inn under forskrifta §7. Vidare er det vurdert at plantiltak ikkje fell inn under vedlegg 2, at tiltaka ikkje vil føre med seg vesentleg verknad for miljø eller samfunn etter forskrifta §10, og at planen då heller ikkje fell inn under forskrifta §8. Planarbeidet er på dette grunnlag vurdert å ikkje falle inn under forskriftas saklege verkeområde, og dermed heller ikkje utløyse krav om konsekvensutgreiing (KU).

Med vennlig helsing
iVest Consult AS

Vidar Bloom Kauppi
Landskap- og Arealplanleggar
Tlf. 98899980
Epost: vbk@investconsult.no



Figur 8: Eiedommar. (iVest Consult)



Figur 9: Ortofoto av aktuelt området. (Norge i bilder/iVest Consult)