

Detaljreguleringsplan

Florø, Sørstrandvegen 1

Gnr. 28, bnr. 38

PLANINITIATIV

12.03.25



Figur 1 Eksisterende bolig på tomten.

Planinitiativet er utarbeidet i henhold til § 1 i [Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter pbl.](#) av 3RW arkitekter, på vegne av forslagsstiller Forsvarsbygg.

Forslag til plannavn	Sørstrandvegen 1
Sted, gnr./bnr.	Florø, gnr. 28, bnr. 38
Forslagsstiller	Forsvarsbygg
Plankonsulent	3RW arkitekter

Ansvarlige

3RW arkitekter		
Fagkyndig	Kontaktperson	Jannicke Larsen Berglund
	E-post	jannicke@3rw.no

Forsvarsbygg		
Forslagsstiller	Kontaktperson	Øystein Eie
	E-post	oystein.eie@forsvarsbygg.no

Formål med planen (jf. forskr. § 1-a)

Planinitiativet har bakgrunn i behov for flere kvarter for personell ved Luftforsvaret/Redningshelikoptertjenesten, med nærhet til helikopterbasen ved Florø lufthavn.

Formålet for planarbeidet:

- Tilrettelegge for inntil 20 kvartersenheter fordelt på to etasjer på eksisterende eneboligtomt
- Sikre tilstrekkelige kvaliteter for planlagt bruk med de forutsetningene som foreligger
- Tilrettelegge for fellesarealer, samt uteoppholdsareal med støyskjerming
- Etablere maksimalt fire-fem p-plasser på tomten, hvorav én vil være HC

Planen foreslås utarbeidet som en detaljreguleringsplan iht. pbl § 12-3. Planlagte fremtidige arealformål vil i hovedsak være *Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg (1590)*, angitt som kvarter, og samferdselsformål. Planinitiativet forutsetter at de tre eksisterende byggene på tomten rives.

Om kvarter

En bygning med kvarter (kvarterbygg) er et overnattingsbygg, der bl.a. 1/10 av rommene/kvarterene, gangadkomst og opparbeidet uteareal skal være universelt utformet (jf. TEK17).

Jamfør *Reglement for utøvelsen av Forsvarets boligvirksomhet* benyttes begrepet kvarter som samlebetegnelse for militære etablissementer som benyttes som overnattingsrom for personell ansatt i Forsvaret. Et kvarter er ett eller flere rom, eller en liten hybelleilighet, som normalt er møblert og stilles til disposisjon for enkeltpersoner for kortere eller lengre tid. Begrepet 'befalsforlegning' benyttes også tidvis som benevnelse for kvarter. Det er Forsvarsbygg som ivaretar utleieransvaret og renholdet.

Hvor lenge Forsvarets personell benytter seg av overnattingsstilbudet i kvarter avhenger av varigheten på den enkeltes tjenestebeordning.

Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet (jf. forskr. § 1-b)

Planområdets lokalisering og avgrensning

Planområdet ligger i Kinn kommune, tilgrensende Florø lufthavn i nordøst. Det er om lag 1,9 km til Florø sentrum, og tar ca. 4 minutter å kjøre. Planområdet ligger langs Sørstrandvegen som fører til Sørstrand friluftsområde.



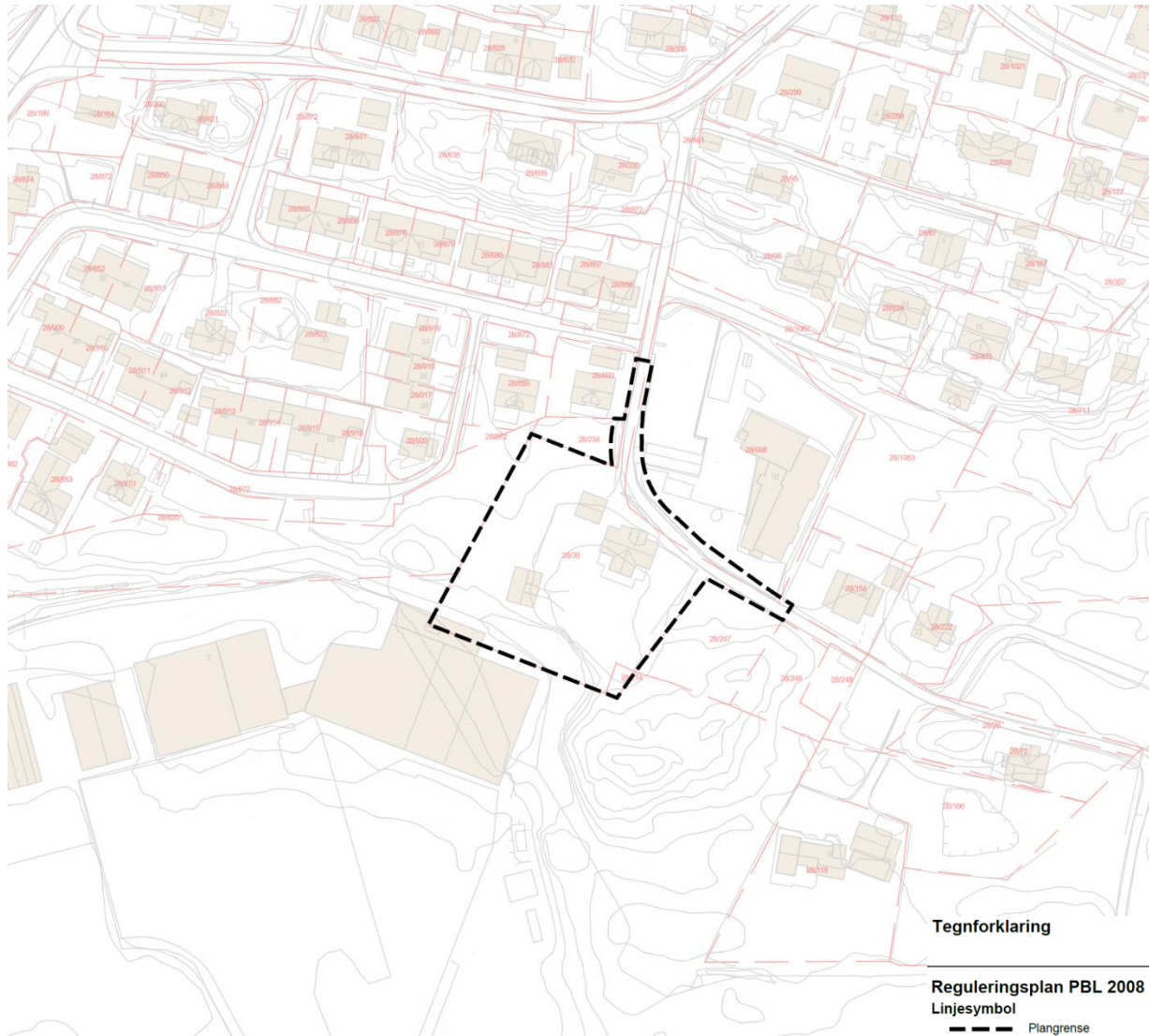
Figur 2 Planområdets beliggenhet er markert med rødt. Foto: Norgebilder.no



Figur 3 Den aktuelle tomten som skal reguleres. Foto: Norgebilder.no

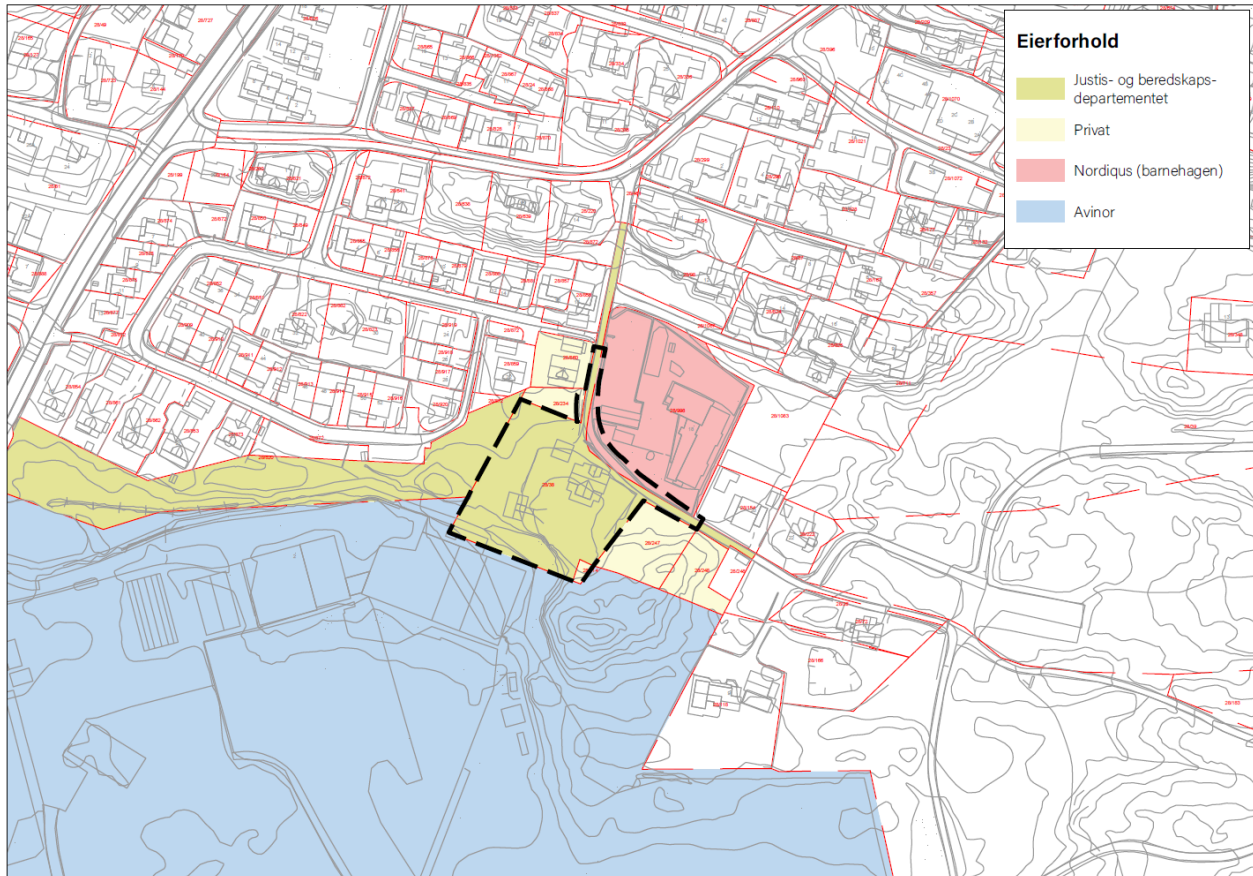


Planområdet omfatter eiendom gnr. 28 bnr. 38, som er tomten som planlegges for tiltak. Gbnr. 28/214 er en mindre resteieendom, som også er inkludert helt sørøst i planområdet. Deler av vegarealet er inkludert innenfor tomt 28/998, og plangrensen følger her ytterkant av annen veggrunn for gjeldende reguleringsplan 20100109 *Detaljreguleringsplan – Sørstrand, Friluftsområde/ Veg*. Dette tas med for å sikre friskt fra avkjørsel. Det kan være aktuelt å gjøre mindre innsnevring i plangrensen etter hvert.



Figur 4 Forslag til plangrense

Tilstøtende arealbruk og eierforhold



Figur 5 Oversikt over eierforhold i området

Nordøst på tomten går Sørstrandvegen (KV) og Sørstrand maritime FUS barnehage. I sørøst er det et tidligere lite skogholt som nå er hugget ned. Langs tomtens nordvestlige side er det et lite grøntområde/vegetasjonsskjerm mot den øvrige boligbebyggelsen i området.

Mot sør ligger lufthavnen, mer spesifikt hangarer/verksteder for helikopter/redningshelikoptertjenesten. Det går et sikringsgjerde rundt hele lufthavnen, men den aktuelle tomten har mulighet til å gå direkte langs gjerde mot terminalområdet.

Sentrale grunneiere i planområdet er Justis- og beredskapsdepartementet, som eier utbyggingstomten. Vegarealet eies av både dem og barnehagen (Nordiqus Sørstrandvegen 18 AS). Lufthavnen i sør eies av Avinor, mens resten av tilgrensende eiendommer er privateide.



Figur 6 Barnehagen til høyre i bilde. Sett fra sør.



Figur 7 Det nedhuggede skoghollet. Sett fra vest.



Figur 8 Eksisterende låve og overgang mot lufthavnen. Sett fra øst.



Figur 9 Vegetasjonsskjerm mot annen bebyggelse. Sett fra sørøst.

Forholdet til kommuneplan, eventuelle reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid (jf. forskr. § 1-g)

Statlige retningslinjer og overordnede planer

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

Planlegging skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, med fokus på god trafiksikkerhet og samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse. Planlegging skal dessuten tilrettelegge for verdiskaping og næringsutvikling, samt fremme helse, miljø og livskvalitet.

Forsvarsløftet – for Norges trygghet Langtidsplan for Forsvarssektoren (LTP) 2025-2036 (Prop. 87 S)

LTP 2025-2036, vedtatt av Stortinget i juni 2024, er en plan for helhetlig videreutvikling og styrking av Norges forsvarsevne og forsvarssektoren. Gjennom forsvarsløftet prioriteres det å utbedre svakheter i dagens struktur for å tilrettelegge for videre vekst.

Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning

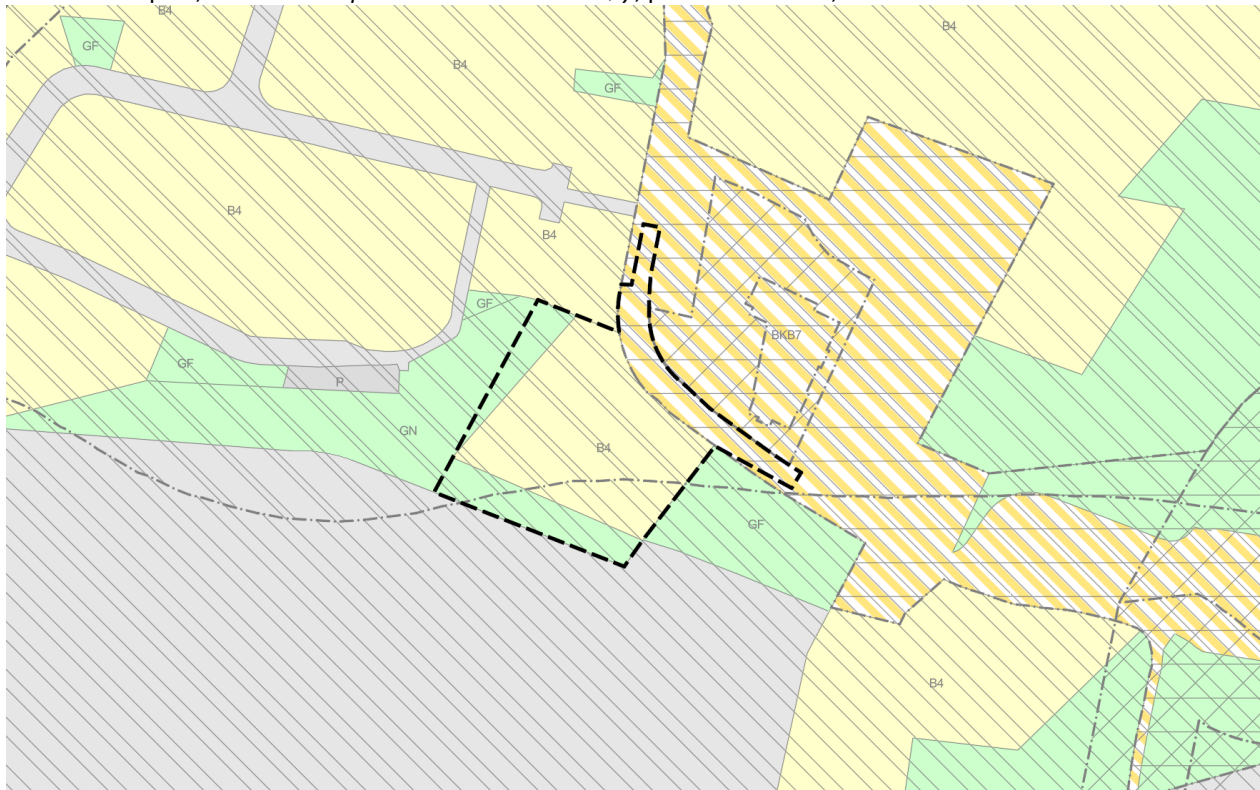
Kommunene, fylkeskommunene og staten skal gjennom planlegging og øvrig myndighets- og virksomhetsutøvelse stimulere til, og bidra til reduksjon av klimagassutslipp, samt økt miljøvennlig energiomlegging. Planleggingen skal også bidra til at samfunnet forberedes på og tilpasses klimaendringene (klimatilpasning).

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027

Dette forventningsdokumentet samler regjeringens viktigste prioriteringer på planområdet for denne fireårsperioden. Hensikten er å etablere et felles grunnlag for fylkeskommunene, kommunene og statlige myndigheter, slik at planprosessene blir effektive og målrettet og at unødige innsigelser unngås. Forventningsdokumentet er retningsgivende og formidler ikke alle nasjonale mål, oppgaver og interesser som planleggingen skal ivareta. Dokumentet må derfor ses i sammenheng med aktuelle lover, forskrifter, meldinger til Stortinget og rundskriv, og kan ikke brukes som selvstendig grunnlag for innsigelse.

KPA/KDP

Florø er i utgangspunktet ikke omfattet av kommuneplanens arealdel, men Florelandet/Brandsøy er regulert i egen kommunedelplan, *Kommunedelplan Florelandet Brandsøy*, planID 20200001, vedtatt 2022.



Figur 10 Plangrense over gjeldende KDP

Innenfor plangrensen finner man følgende formål:

- Boligbebyggelse – felt B4
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål – felt BKB7
- Naturområde – Grønnstruktur – felt GN

Det er i hovedsak felt B4 som er aktuell for nye tiltak, ettersom BKB7 kun omfatter vegarealer innenfor plangrensen. GN-feltet mot sør er i stor grad flatet ut i to plan, og innehar ingen grønne kvaliteter i dag.

Sonegrense for støy (fly) går gjennom planområdet ifølge gjeldende KDP, med sone for rød støysone i sør og gul støysone i nord. Sonene er iht. grenseverdiene i *Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442*.

Disse sonene er angitt av SINTEF (rapport A26681, 2015). Det er i senere tid utarbeidet oppdaterte støysoner for 2023 samt prognose for støysituasjonen i 2034. I begge situasjoner ligger hele planområdet innenfor rød støysone iht. T-1442. Se kart over oppdaterte støysoner i vedlagt innledende kartlegging.

Det er i tillegg en hensynssone H190 innenfor planområdet. Dette er en byggerestriksjonsflate rundt flynavigasjonsanlegg. Sonen dekker et stort areal, i KDP sine bestemmelser angis det at alle søknader om etablering av nye tiltak skal godkjennes av radioteknisk av Avinor.

Reguleringsplaner



Figur 11 Plangrense over gjeldende reguleringsplan

Planinitiativets plangrense overlapper to gjeldende reguleringsplaner.

Florø Lufthavn, Flyplass, endring - PlanID: [140120060116](#)

Reguleringsplan for flyplassen i sør, mens deler av det overlappende planområdet regulerer aktuell tomt til boligbebyggelse i felt B1.

Detaljreguleringsplan – Sørstrand, Friluftsområde/ Veg - PlanID: [140120100109](#)

Reguleringsplan for friluftsområde, men inkluderer også barnehagen i nord. Overlappende plangrense langs vegareal.



Kort presentasjon av prosjektet/planideen (jf. forskr. § 1-c, d og e)

Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Planen skal tilrettelegge for etablering av et overnattingsbygg med inntil 20 kvartersenheter. Kvarter er en standard i Forsvaret/Forsvarsbygg, og har en effektiv og relativt fastsatt form. Med tanke på tomtens beskaffenhet mht. støpsituasjonen, vil det sikres støyreducerende tiltak i fasade og på felles uteoppholdsareal.

I tillegg til kvartersenhetene skal det i bygget også etableres bl.a. fellesareal med stue og kjøkken, vaskerom og felles boder for oppbevaring av PBU (personlig bekledning og utrustning). Utearealet skal opparbeides med gangveg, møblering og beplantning, og det er tenkt å etablere et innglasset fellesareal i tilknytning til byggets sørlige fasade.

Eksisterende gangforbindelse fra tomt til lufthavn i sør er tenkt videreført og muligens utbedret. Mesteparten av den interne mobiliteten fra og til tomten vil gå via denne, og ikke via Sørstrandvegen. Planinitiativet legger derfor i liten grad opp til økt bruk og trafikk av Sørstrandvegen. Renovasjon vil trolig løses med bruk av store avfallsbeholdere (660 l) som plasseres eller står fast langs Sørstrandvegen.

Foreløpig bygningsvolum er utformet for å holde bygget på 2 etasjer. Forsvarsbygg har som intensjon å videreføre en stedlig utforming av bygget med saltak. Det vil etableres heis/løfteplattform i bygget.

Som en del av Forsvarets klima- og miljøstrategi er det i tillegg ønskelig å åpne for mulighet for integrerte solceller på tak. Bygget er planlagt å skulle etableres med balansert ventilasjon, og termisk inn klima skal ivaretas uten behov for ordinær vinduslufting. Grenseverdier i NS 8175:2012 til innendørs støy fra utendørs støykilder, lydklasse C for bolig, skal sikres.

Virkninger av planen, hovedtema

Trafikk, samferdsel og mobilitet

Fortetting fra enebolig til inntil 20 kvartersenheter vil gi minimal økning i trafikk i forhold til dagens situasjon. Mesteparten av daglig trafikk vil være til fots mellom kvarter og arbeidsplass, og da hovedsakelig mellom tomtens sørlige side og direkte mot lufthavnterminalen. Altså i mindre grad gjennom Sørstrandvegen. Temaet vil utredes i planen.

Nær-/fjernvirkning

Et større volum enn det eksisterende vil kunne ha innvirkning på området nær- og fjernvirkning. Det planlagte bygget anses likevel å være begrenset i omfang til tross for mange kvartersenheter.

Sol-/skygge for naboer

Planområdet ligger i sør for eksisterende barnehage. Et volum i 2etasjer vil kunne gi skyggeeffekt inn på tomten, men dette må vurderes når konkret forslag foreligger. Planarbeidet vil fokusere på å minimere eventuelle negative konsekvenser for barnehagen og andre naboer.

Andre utredningstema i planarbeidet (ikke uttømmende):

- Energibehov
- Miljø og klima
- Naturverdier
- Støy
- Grunnforhold og områdestabilitet
- VA
- Overvannshåndtering
- Renovasjon
- Forhold til restriksjonsområdet til Avinor (hinderbegrensningsflate)



Samfunnssikkerhet (jf. forskr. § 1-i)

Det skal gjennomføres en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) som del av planarbeidet. Innenfor planområdet er følgende tema foreløpig vurdert å være relevante med hensyn til samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet:

- Kvikkleire: Store deler av arealet innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred
- Støy: fly- og helikopterstøy, rød støysone
- Trafikksikkerhet

Konsekvensutredning (jf. forskr. § 1-l)

I henhold til *Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven* § 1-l skal det gjøres en vurdering om planen eller tiltaket omfattes av forskrift om konsekvensutredning. Formålet med forskriften er å sikre at hensynet til miljø og samfunn blir tatt i betraktning under forberedelse av planer og tiltak, og når det tas stilling til om og på hvilke vilkår eller tiltak kan gjennomføres. KU-forskriftens §§ 6, 7 og 8 bestemmer hvilke planer og tiltak som omfattes av forskriften. § 7 gjelder for planer som behandles etter andre lover enn plan- og bygningsloven, og vurderes dermed ikke i planinitiativet.

§ 6. Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding

Følgende planer og tiltak skal alltid konsekvensutredes og ha planprogram eller melding:

- a) kommuneplanens arealdel etter § 11-5 og regionale planer etter plan- og [bygningsloven § 8-1](#), kommunedelplaner etter [§ 11-1](#), og områdereguleringer etter [§ 12-2](#) når planene fastsetter rammer for tiltak i vedlegg I og II
- b) reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven for tiltak i vedlegg I. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen
- c) tiltak i vedlegg I som behandles etter andre lover enn plan- og bygningsloven.

Vurdering:

Planinitiativet foreslår detaljregulering og omfattes ikke av § 6 a.

Jf. §6 b. skal planer og tiltak i forskriftens vedlegg I alltid konsekvensutredes og ha planprogram.

Planen faller ikke inn under planer og tiltak i vedlegg I, og omfattes ikke av § 6 b.

Det aktuelle planarbeidet skal behandles etter plan- og bygningsloven, og omfattes ikke av § 6 c.

§ 8. Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn

Følgende planer og tiltak skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger etter [§ 10](#), men ikke ha planprogram eller melding:

- a) reguleringsplaner for tiltak i vedlegg II. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen
- b) tiltak i vedlegg II som behandles etter en annen lov enn plan- og bygningsloven.

Vurdering:

Planen faller ikke inn under planer og tiltak i vedlegg II.

Det legges ikke opp til tiltak i planen som vil gi vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. Planen omfattes ikke av § 8 a.

Det aktuelle planarbeidet skal behandles etter plan- og bygningsloven, og omfattes ikke av § 8 b.

Konklusjon:

Planen er ikke vurdert å falle inn under planer og tiltak i KU-forskriftens vedlegg I eller II, og skal ikke behandles etter andre lover enn pbl. Planinitiativet er ikke vurdert å gi vesentlige negative konsekvenser for miljø eller samfunn. Det er herav vurdert at planen ikke utløser krav om konsekvensutredning.



Prosesser for samarbeid og medvirkning (jf. forskr. § 1-k)

Det legges opp til at varsel om oppstart og høring/offentlig ettersyn gjøres i samsvar med formalkrav i plan- og bygningsloven og kommunens prosedyrer og adresselister for ordinære plansaker.

Varsel om oppstart sendes som brev eller epost til berørte og interesserte parter etter liste som utarbeides i samråd med Kinn kommune. Videre annonseres planoppstart i minst en avis. Varselet kunngjøres også på Kinn kommunes ellers 3RW arkitekters hjemmeside. På hjemmesiden gjøres bl.a. planinitiativet og referat fra oppstartsmøte tilgjengelig.

Berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om oppstart (jf. forskr. § 1-j)

Følgende offentlige organer og andre interesserte skal varsles om oppstart av planarbeid (ikke uttømmende):

- Kinn kommune, alle relevante etater
- Statens vegvesen
- Vestland fylkeskommune
- Statsforvalteren i Vestland
- Norges vassdrag- og energidirektorat, NVE
- Avinor
- Miljødirektoratet
- Direktoratet for sikkerhet og beredskap
- Luftfartstilsynet
- Sørstrand maritime FUS barnehage
- Naboer, grunneiere, festere

Vedlegg til planinitiativet:

- Forslag til planavgrensning (PDF + SOSI)
- Innledende kartlegging/stedsanalyse