

Kinn kommune
Planavdelinga
post@kinn.kommune.no

Deres ref.:

Vår ref.:
2025026-03/chm

Florø
14.12.2025

Planinitiativ i samband med forslag til reguleringsplan for gbnr 338/243 i Holvika, Kinn kommune.

I samband med privat forslag til reguleringsplan for gbnr 338/243, 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 Sølvberg Bygg AS v/ Roger Rimstad.
Plankonsulent er **iVest Consult AS**.

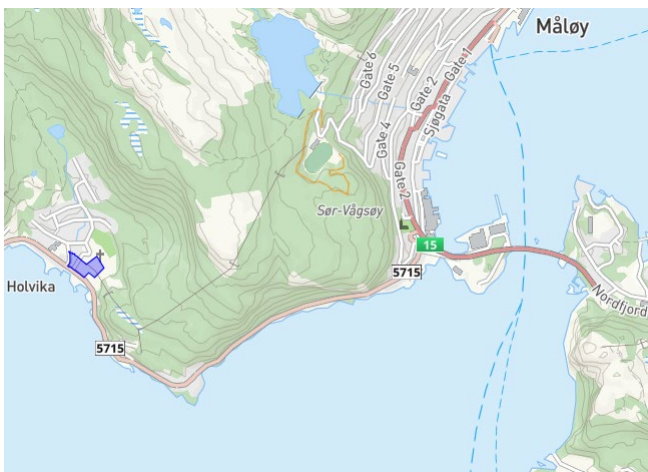
Nedanfor følgjer ei omtale for premissane for planarbeidet, i samsvar med Handsamingsforskrifta §1. Då planarbeidet er i ei tidleg startfase, er omtala ikkje på eit detaljert nivå, men er gitt ut frå det omfang vi antar at planarbeidet vil føre med seg, jfr. og merknadene i forskrifta vedr. §1 andre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

a) Formål med planen og planlagde tiltak

Formål med planarbeidet er utvikling av eksisterande bustadområde i Holvika. Med nærleik til daglegvarebutikk og barnehage vert dette sett på som eit attraktiv område for utbygging. I tråd med overordna planar skal området regulerast til bustad, med tilhøyrande tilkomst innanfor gbnr. 338/243. Vidare skal utnyttingsgrad aukast til 50% BYA for å legge til rette for ei meir kompakt utbygging med etablering av eine-/fleirmannsbustadar, småhus, rekkehus etc. Det kan også verte aktuelt å tilretteleggje for etablering av bustadar med livsløpsstandard som kvalifisera seg til husbankfinansiering, då tenkt som eit «eldretun». Tilkomsveg vert regulert frå Furutoppvegen, og det er tenkt bustad på opp- og nedsida av tilkomstvegen.

b) Planområdet og eventuell verknad utanfor planområdet

Planområdet utgjer om lag 11 daa og vil omfatte gbnr 338/243. Vegareal må også inkluderast for å sikre akseptable siktsoner i høve avkøyrse frå kommunal veg. Planområdet grensar til fylkesveg i sør, kommunalveg i vest, og bustad-/friområde i nord og aust. Det er ikkje kjennskap til pågåande drift av fjøs i nord.



Figur 2: Lilla markering syner lokalisering av planområdet (www.kommunekart.no)



Figur 2: Planområdet vil omfatte eigedomen 338/243 (www.kommunekart.no).

c) Utbyggingsvolum og byggehøgder:

Det er tenkt etablert bustader i to etasjar. Byggehøgde vil vere i samsvar med omkringliggjande utbygging for bustader. Utnyttingsgrad og utbyggingsvolum vil vere nokre av fleire viktige tema i oppstartsmøte.

d) Funksjonell og miljømessig kvalitet:

I planarbeidet vil det bli lagt vekt på god arkitektur og funksjonelle løysingar. Estetisk utforming av bygga og materialbruk, skal tilpassast eksisterande bustader i området.

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

Då Holvika er eit allereie godt etablert bustadområde, vil planlagde tiltak med etablering av bustader vil vere i samsvar med omkringliggjande situasjon i området. I planarbeidet vil tiltaket sin verknad på landskap og omkringliggjande omgjevnadar bli vurdert, då og byggehøgde i forhold til nabotomter.

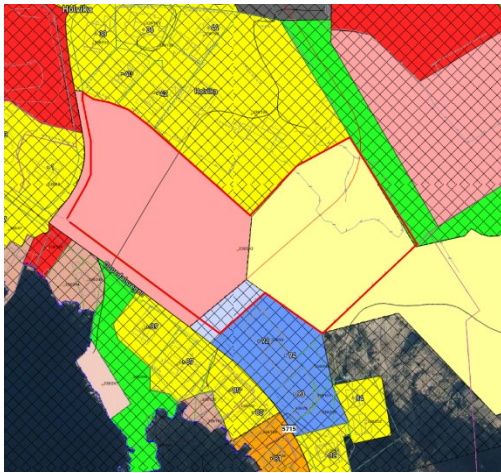


Figur 3: Delar av planområdet, med slak helling mot Fv601 og utsikt mot sjø i sørvest (Foto: Sølvberg Bygg AS).

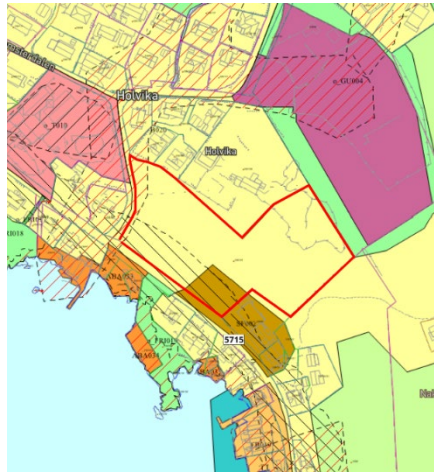
f) Forholdet til kommuneplan, evt. Gjeldande reguleringsplanar og pågåande planarbeid:

I gjeldande kommuneplan, *Kommuneplan for Vågsøy 2002-2014 Arealdele* er arealet avsett til offentlig bygging, bustadområde og forretning. Kommuneplanens arealdel er under rullering for området, og arealet er føreslått avsett til bustad (B020) og sentrumsføre mål (SF002), med omsynssone for støy, gul støysone H220_1, samt faresone for flaum, H320_5. I utkast til føresegn blir det for området B020 opna for etablering av fleirmannsbustad/rekkehus med krav om utarbeiding av reguleringsplan. Det blir vidare vist til maks utnyttingsgrad BYA 35%, og maks gesimshøgde 5 m. Det er krav om at bygg og uteoppfallsareal har tilfredsstillande støyforhold i høve Fv601. Innanfor SF002 er det opna for BYA70%, med maks gesimshøgde 8m.

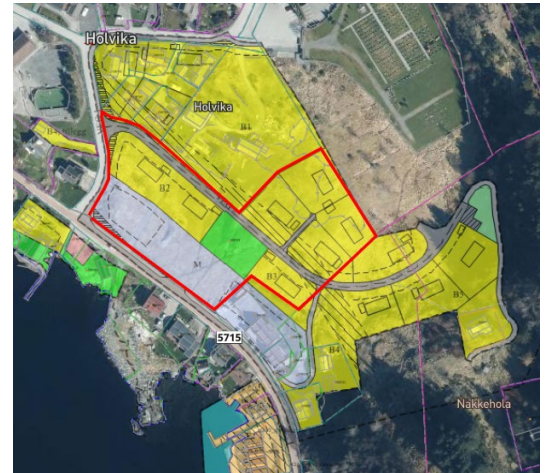
Gjeldande reguleringsplan for området er *Reguleringsendring Holvik, Gbnr 138/4, 34 med fleire*, datert 21.12.1990. Området er i hovudsak avsett til bustad, med anlegg for leik, samt areal til *forretning*. Det er ikkje kjennskap til at det er pågåande arbeid med reguleringsplanar i området.



Figur 5: Gjeldande kommuneplan (Kommuneplan for Vågsøy 2002-2014 Arealdel). Området er regulert til offentlig bygging og bustadområde, www.kommunekart.com



Figur 4: Kommuneplan på høyring, området er regulert til bustadbebyggelse og sentrumsfremål (www.kommunekart.com)



Figur 6: I gjeldande reguleringsplan (datert 21.12.1990) er området regulert til Bustader, anlegg for leik og forretning (www.kommunekart.com)

g) Vesentlege interesser som kan verte berørt av planinitiativet:

Det er ikkje registrert kulturminne eller viktige naturvernområde innanfor planområdet. Delar av planområdet ligg innanfor aktsemdsområde for kvikkleire og snøskred. Det er synt til fjell i dagen ved fleire plassar innanfor planområdet. Det er også etablert ein lågspentkabel innanfor området og sørlege delar av planområdet ligg innanfor gul støysone.



Figur 7: Fjell i dagen (Foto: Sølvberg Bygg AS)

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

Det vil bli utarbeidd ROS-analyse, med forslag til avbøtande tiltak for uønskte hendingar som kjem ut med høg risiko. Til dømes er det venta at tema knytt til naturfarer, derav kvikkleire og snøskred, samt omsyn til overvatn må tilleggast spesiell vekt. Området vert og vurdert opp mot andre tema i ROS i planarbeidet.

i) 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/instansar vil vere; Linja, Telenor

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

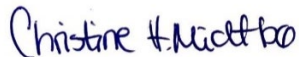
Det er tenkt at fagmynde, grunneigarar/naboar mf.l vert inviterte til å kome med innspel gjennom varsling av planoppstart (brev, avisannonse og kommunens og forslagsstillar sine nettsider).

k) 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 hilsing

iVest Consult AS



Christine Humlestøl Midtbø

Arealplanleggar/Geologi og Geofare

Tlf. 95210105

Epost: chm@ivestconsult.no