

Kinn kommune
Planavdelinga
post@kinn.kommune.no

Deres ref.:

Vår ref.:
2022026-03/chm

Florø
28.04.2023

Planinitiativ i samband med forslag til reguleringsplan for gbnr 28/216 og 27/425 i Vågavegen, Kinn kommune.

I samband med privat forslag til reguleringsplan for gbnr 28/216 og 27/425, 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).

Dersom administrasjonen skulle beslutte at planinitiativet vert stoppa, krev ein i samsvar med pbl. §12-8, 2. ledd 3. pkt, at planinitiativet blir forelagd kommunestyret som eit planspørsmål til endeleg avgjersle.

Tiltakshavar for detaljreguleringa er **John Sigurd Solberg**.
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.

Kort historikk

I kommunedelplan for florelandet – Brandsøy (2006-2018) var området regulert til bustadformål. Det vart allereie i 2011 søkt om oppstart av planarbeid med intensjon om å regulere området til bustad og naust/småbåthamn. Det vart fatta vedtak om at omsøkt arbeid ikkje skulle iverksettast, med grunnlag i at bustadformålet var regulert uriktig i kommunedelplan, og at korrekt formål då var LNF. Kommunens vedtak var såleis ikkje gyldig.

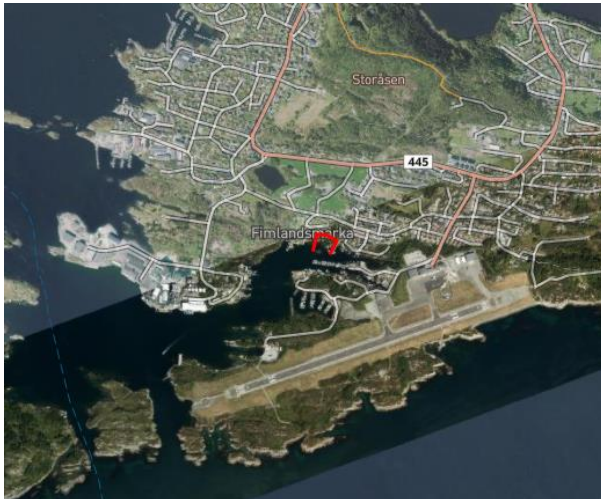
I 2019 vart det godkjent rammeløyve på del av det aktuelle området, for bygging av ein bustad, då kommunen vurderte at dette var i samsvar med då gjeldande kommunedelplan og arealformålet bustad.

I arbeid med ny kommunedelplan (2020-2030) har det vore lagt ut tre utkast, der området ved første planutkast var regulert til *friområde*. I andre planforslag var området utlagd med arealformål kombinert *begyggelse og anleggsformål*. Statsforvaltaren kom med motsegn med bakgrunn i at planforslaget ville medføre «nedbygging og privatisering av strandsona». Etter gjennomført synfaring på eigedomane, vedtok Plan-, miljø og næringsutvalet at området kring aktuelle eigedomar allereie er privatisert. *Under føresetnad at utbygginga og fremmar ålmenta si tilgang til sjø, gjennom brygger og badeanlegg*, vart merknad om rett til å oppføre både bustad og naust teke til følgje. Området vart i tredje utkast endra til *kombinert byggje- og anleggsformål*. Særskilde føresegn til området var *Naust med tilhøyrande kai og teknisk anlegg*. Oppføring av bustad vert ikkje tillate, og samsvarar såleis ikkje med vedtaket gjeve i 2. utkast.

Då 3. utkast til kommuneplan blei framlagd for Kinn kommunestyre 16.06.2022, blei det for gjeldande eigedomar fatta vedtak om å ta området ut av kommunedelplan, slik at ein kunne opne for vidare sakshandsaming for utbygging av området.

a) Formål med planen

Formål med planen er å utvikle eigedomane med gbnr 28/216 og 27/425, i samsvar med eksisterande situasjon i kringliggande område. Det er då tenkt lagt til rette for naust/sjøhus med tilhøyrande anlegg i sjø, der ett av desse er tenkt etablert for næringsformål, samt 2 bustadar i bakkant av naust. Det skal også leggest til rette for vidare etablering av småbåtanlegg med kaipir/molo. Det er i dag stor etterspurnad etter båtplassar og naust i området, og såleis vil tiltak møte denne etterspurnaden. Vidare skal det leggest til rette for ålmenta ved blant anna etablering av gangveg/turveg mellom Fimlandsmarka i sør og Vågastubben i nord, badevik, og andre sjørelaterte aktivitetar som t.d kajakk. Resterande areal er tenkt regulert til grøntareal. Såleis vil planlagde tiltak tilrettelegge for ålment bruk og rekreasjon i området.



Figur 1: Lokalisering av planområdet er markert med raudt (www.kommunekart.com)



Figur 2: Raud linje syner området som er tenkt nytta til tiltak (www.kommunekart.com/iVest Consult AS)

b) Planområdet og eventuell verknad utanfor planområdet

Planområdet vil omfatte eigedomane gbnr. 28/216 og 27/425, samt areal i sjø. Det er i dag ikkje mogleg å krysse arealet i sjø kor det er tenkt etablert kaipir/molo med båt. Utanfor planområdet er verknadar venta å gjelde tilgrensande eigedomar som består av bustadar. Ved tiltak vil ein tilføre gode friluftsverdiar ved å opne for bruk av område for ålmenta.



Figur 1: Bilda viser etablert avløpsledningar i dagen, og grunne mellom skjera der det er tenkt etablering av kaipir/molomellom (Jon Sigurd Solberg).

c) Planlagde tiltak (bygg, anlegg og andre tiltak):

Det er tenkt å etablere naust i rekke med tilhørende infrastruktur og båtplassar, samt 2 bustadhus i bakkant. Utarbeidde illustrasjonar syner planlagde tiltak. Det vert lagt til rette for ålmenta, der område ved sjø vert tilgjengeleg for alle.



Figur 2: Illustrasjon som visar av planlagde tiltak der bygningsvolum er tilpassing i høve eksisterande bustadar og etablert naust i området (SALT Arkitekter).

d) Utbyggingsvolum og byggehøgder:

Byggehøgde vil vere i samsvar med omkringliggende utbygging for naust og bustader. Utnyttingsgrad og utbyggingsvolum vil vere nokre, av fleire viktige tema i oppstartsmøte.



Figur 3: Illustrasjon som visar av planlagde tiltak der bygningsvolum er tilpassing i høve eksisterande bustadar og etablert naust i området (SALT Arkitekter).

e) 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 og naust i området. Det skal leggst til rette for universell utforming.



Figur 4: Syner den allereie berørte strandsona i området (Foto: iVest Consult)

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

Plassering og byggehøgde er tenkt same som etablert situasjon på kringliggande nabotomter. Planlagde bustadar vil følgje bygningsstrukturen i området. Tiltak skal ikkje hindre tilflot og ferdsel i sjø for tilgrensande båthamner. Det vil bli utarbeidd illustrasjonar av utbygningsmønster, bygningsvolum, og sol/skyggeanalyse i reguleringsplanarbeidet.



Figur 5: Bilde som viser området som vert berørt av planlagde tiltak (John Sigurd Solberg).

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

Jamfør Plan- og bygningslova §11-6, §11-15 gjeld kommuneplanens arealdel og dens rettsverknadar inntil den blir fortrent av nyare arealplan eller reguleringsplan. Såleis vert det vurdert at kommunedelplan (2006-2018) gjeld framleis for aktuelt område. I gjeldande kommunedelplan er området regulert til bustad, og planlagde tiltak er dermed vurdert å falle inn under formål i kommunedelplan.

Området er ikkje omfatta av eksisterande reguleringsplan. Det er heller ikkje kjennskap til at det er pågåande arbeid med reguleringsplanar i området.

h) Vesentlege interesser som kan verte berørt av planinitiativet:

Det er ikkje registrert kulturminne eller viktige naturvernområde innanfor planområdet. Plan inneberer tiltak i strandsona og det vert dermed eit viktig tema i planprosessen. Kring området planlagd for utbygging er strandsona allereie sterkt påverka. Kinn kommune har også utført ei utfylling i området i høve etablering av eit VA-anlegg.



Figur 6: Syner berørt strandsona i området (Foto: iVest Consult)

i) 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 Klimaendringar og havnivå må tillegkast spesiell vekt. Området vert og vurdert opp mot andre tema i ROS i planarbeidet.

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

Aktuelle offentlege fagmynde vil vere; Statsforvaltar, fylkeskommunen og kommunen (teknisk, representantar born & unge/eldre/universell utforming/funksjonshemma). Andre interesser/instansar vil vere; Linja, Telenor, Lokallag av Blindeforbund/LHL/NHF, Gunhildvågen flytebyggjelag Nord mfl.

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 varsling av planoppstart (brev, avisannonse og kommunens og forslagsstillar sine nettsider).

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

Aktuelt planområde er i det som blir vurdert som juridisk gjeldande kommunedelplan for området, sett av 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