

Planinitiativ

(Jf. pbl § 12-8, forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter pbl, og prop. 149 L)

Planinitiativ for Gnr./bnr. 18/264 / Slettevollen, 6908 Florø / Brandsøy

Utarbeidet av Mestergruppen Arkitekter AS

Datert 04.09.2025

Revisjon 01 10.11.2025 Før varsel om oppstart

Ansvarlige

Plankonsulent	Firma	Mestergruppen Arkitekter AS
	Kontaktperson	Silje Berge/Kristoffer Thørud
	E-post	sb@mgarkitekter.no / kbt@mgarkitekter.no
	Telefon	47 71 78 37 / 91 51 04 15
Forslagsstiller	Firma	Grønsberg Bygg AS
	Kontaktperson	Knut-Einar Grønsberg
	E-post	knut@groensberg.no
	Telefon	57 74 10 00 / 90 59 51 92

1 Formålet med planen (Jf. § 1 andre ledd bokstav a)

Grønsberg Bygg AS ønsker å utvikle eiendom 18/264 som ligger på Slettevollen på Brandsøy. I den forbindelse er Mestergruppen Arkitekter AS engasjert for å utarbeide et planforslag, hvor hensikten er å tilrettelegge for oppføring av lagerbygg og kjøreadkomst på eiendommen. Tomten er del av felt BN9 som i kommunedelplanen for Florelandet Brandsøy er regulert til fremtidig næringsvirksomhet.

2 Planområdet og omgivelsene (Jf. § 1 andre ledd bokstav b)

PLANAVGRENSNING OG LOKALISERING

Utbyggingsområdet ligger på Slettevollen/Brandsøy ved krysset riksveg 5/Brandsøyvegen, og omfatter hovedsakelig tomten med gnr./bnr. 18/264, samt nødvendig areal på tomt 18/180, 18/181 og 18/218 til adkomst og friskt. I varslingsområdet ved oppstart inkluderes også delvis tomtene 18/189, 18/190, 18/194, 18/5 og 23/6. Dette for å ta høyde for eventuelle krav om utbedring av veger og kryss. Dersom det ikke kommer inn krav om slike utbedringer vil plangrensen reduseres til felt BN9, samt areal til adkomst og friskt. Tomt 18/264 er på 3,4 daa, og totalt er varslingsområdet på ca.13,4 daa.



Figur 1: Flyfoto med lokalisering av planområdet (kartutsnitt fra finn.kart.no og kommune kart)



Figur 2: Utsnitt som viser forslag til varslingsområde (kartutsnitt fra finn.kart.no og kommune kart)

BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

Dagens arealbruk

Utbyggingstomten var tidligere lokasjon for Kinn Hagesenter som nå er nedlagt. Flyfoto fra 2024 viser at det er et tunneldrivhus på tomten, samt annet anlegg tilhørende hagesenteret. De øvrige delene av tomten består av vegetasjon med trær i et belte mot Florøvegen i nord, samt noen trær mot Slettevollsholten i sør.

Del av eiendom 18/218 (menighetstomten) som inngår i varslingsområdet er kjøreadkomst og parkeringsplass til menighetshuset. De fire andre eiendommene 18/180, kommunale veg, 18/0181, fylkesveg, 18/189 og 18/190, riksveg. På tomtene 18/189 og 18/190 mot utbyggingstomten er det grøfter og vegetasjon.



Figur 3: Gatebilde som viser bruk av tomtene i oktober 2023 (Kartutsnitt fra vegbilder.atlas.vegvesen.no)



Figur 4: Gjeldende tomt sett fra vest, bilde tatt i juni 2019 (kilde: Google Street View)

Det er ikke registrert kulturminner (kilde: kulturminnesok.no/kart) eller truede plante- og dyrearter (kilde: artskart.artsdatabanken.no) innenfor aktuelt utbyggingsområde. Innenfor en radius på 500 m fra utbyggingstomten er det registrert vipe (kritisk truet), gråspurv (nært truet) og gaupe (sterkt truet), samt planten heistarr (nært truet).

Eiendomsforhold

Utbyggingstomten 18/264 er per dags dato eid av privatpersoner. Tomt 18/218 er eid av Jehovas vitner – Florø menighet, tomtene 18/180 og 18/181 er eid av Kinn kommune, tomt 18/189 er eid av Vestland Fylkeskommune og tomt 18/190 er eid av Statens vegvesen.

Tilstøtende arealbruk

Vest for utbyggingstomtene ligger menighetshuset til Jehovas vitner, med parkeringsplassen mot utbyggingstomtene og kjøreadkomst i sørøstre hjørnet fra Slettevollsholten.



Figur 5: Street View fra 2019 som viser menighetshus og parkering med utbyggingstomt til høyre i bildet (kilde: Google Street View)

I nord, sør og øst er det boligbebyggelse med eneboliger og to tomannsboliger og utbyggingstomten grenser til vegene Florøvegen (RV5), Slettevollsholten og Brandsøyvegen. Nord for Florøvegen ligger også lokaler til bedrift Supply Chain Management services AS.



Figur 6: Street view fra 2019 som viser lokalene til bedrift Supply Chain Management services AS. (kilde: Google Street View)

Stedets karakter

Selve utbyggingstomten er preget av tidligere bruk og at det ikke lenger blir vedlikeholdt som et næringsområde. Kommer fra Florø ser man fra riksvegen hovedsakelig trærne og bunnvegetasjon.



Figur 7: Utbyggingstomt sett fra RV5 i østlig retning, bilde fra 2025 (kilde: vegbilder.atlas.vegvesen.no)

Landskap

Utbyggingstomten er relativt flat og ligger på høyde med tilstøtende veg Slettevollsholten i sør. Det er en høydeforskjell på 2-3 m ned mot riksvegen i nord. Nord på tomten er det trær med gran, furu og løvtrær i et belte mot Florøvegen i nord, og mot Slettevollsholten i sør er det også noen løvtrær.

Analyse av nærområdet/omgivelsene

I områder rundt utbyggingstomten er det boligbebyggelse med variasjon i eneboliger, noen med store hager, tomannsboliger og flermannsboliger med tre eller flere enheter. Som tidligere nevnt ligger menighetshuset til Jehovas vitner vest for utbyggingsområdet og om lag 100 m lenger inn i Slettevollsholten ligger Brandsøy skole (1.-7. trinn) og barnehage.

Slettevollsholten benyttes som skoleveg for de som bor i Sletteholten og øst for Brandsøyvegen, og har opparbeidet fortau langs sørsiden av vegen. I Brandsøyvegen er det opparbeidet fotgjengerovergang sør for krysset med Slettevollsholten, og både øst og vest krysset med Brandsøyvegen er det underganger under riksvegen.

Det er noe næring og industriområde nord for riksvegen med tidligere nevnte lokaler til Supply Chain Management services AS. Lenger nord og på andre siden av Brandsøysundet ligger Kinn Marina som er en helårsdrevet båtmarina med båthotell i en stor lagerbygning. Sør for planområdet og Brandsøyvegen ligger det en gravplass ned mot sjøen.



Figur 8: Perspektiv sett mot vest der utbyggingstomt er markert i med grønn flate (kilde: Placepoint)

Utbyggingsområdet ligger på østsiden av Brandsøya. Området er fremstår landlig med nærhet til sjø og fjell. Slettevollsholten fortsetter forbi skolen og oppover til en vannreservoar/-tank/høydebasseng oppe åssiden til Haugåsen i vest. Fra her fortsetter terrenget opp til Solheimfjellet.



Figur 9: Perspektiv sett mot øst der utbyggingstomt er markert i med grønn flate (kilde: Placepoint)

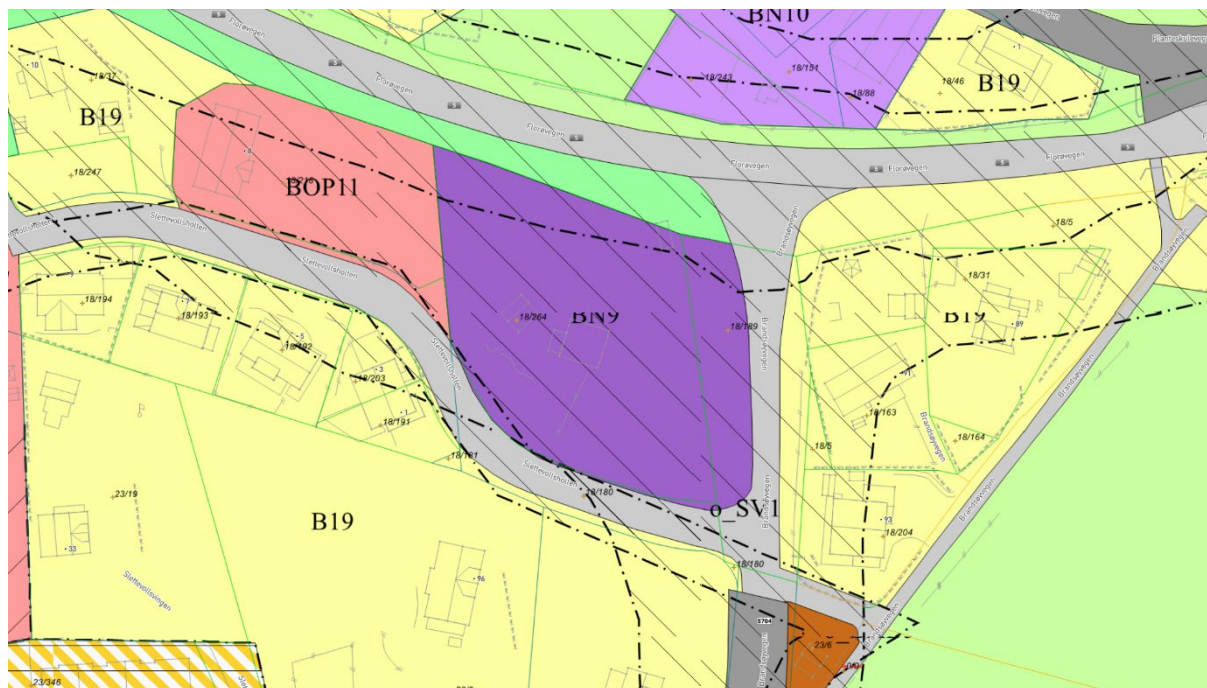
3 Plansituasjon og føringer (Jf. § 1 andre ledd bokstav g)

Overordna planer og føringer

- Nasjonale forventinger til regional og kommunal planlegging 2023-2027
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planlegging
- Utviklingsplan for Vestland 2024–2028, regionalplanstrategi
- Handelsføresegnene for Sogn og Fjordane – med retningslinjer
- Regional plan for innovasjon og næringsutvikling 2021–2033

Forholdet til kommuneplan

Kommunedelplan (KDP) for Florelandet Brandsøy med ikrafttredelsesdato 16.06.2022 er gjeldende for dette området. I kommunedelplanen er tomten sammen med deler av nabotomt 18/189 regulert til fremtidig næringsvirksomhet felt BN9. KDP setter krav om at felt BN9 må detaljreguleres, skal ha utnyttelsesgrad på 60 %-BYA og maks møne-/gesimshøyde på 9 m. KDP sier også at BN9 skal være forretning/kontor. Fra bestemmelse 2.6 b) er det byggegrense på 15 m fra senterlinje i fylkesveg og 50 m fra senterlinje i RV5.



Figur 10: Utsnitt fra gjeldende kommunedelplan (kilde: Kommunes digitale planarkiv)

Over tomten er det regulert gul (H220_2) og rød (H210_2) hensynssone for støy fra riksvegen og Brandsøyvegen. Over vegareal i Slettevollsholten er det regulert inn hensynssonen «krav vedrørende infrastruktur», H410_1, hvor det ligger eksisterende hovedvannledningsnett til kommunen. Det tillates ikke tiltak innenfor H410_1.

Forholdet til eventuelle reguleringsplaner og retningslinjer

Utbyggingstomten og øvrig areal som inngår i varslingsområdet er ikke tidligere detaljregulert. Sørlig del av varslingsområdet er regulert i detaljreguleringsplanen «Brandsøy, fv. 548, Gang- og sykkelveg», planID 140120050103, vedtatt 21.06.2005.

Forholdet til eventuelt pågående planarbeid

Det er ikke registrert pågående planarbeid i eller rundt aktuelt utbyggingsområde ved tidspunkt for utarbeidelse av dette planinitiativet.

4 Kort presentasjon av prosjektet/planidéen (Jf. § 1 andre ledd bokstav c, d og e)



Figur 11: Mulighetsstudie

Funksjonell og miljømessig kvalitet

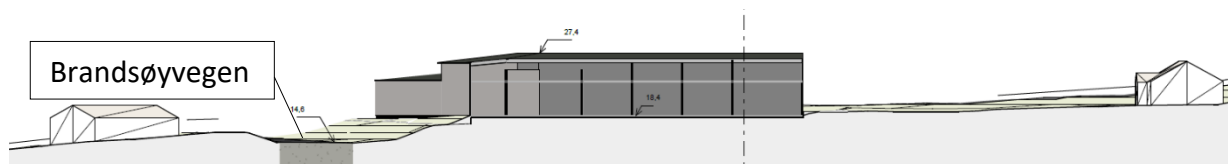
Prosjektet går ut på å utvikle tomten med næringsvirksomhet i form av to lagerbygg som skal kunne benyttes som lager/garasje for bedrifter, men som også skal kunne være aktuell som garasje for privatpersoner. Utover bygningene vil det bli et manøvreringsareal mellom byggene, og det foreslås to avkjøringer slik at det skal kunne kjøres gjennom tomten. Det vil ikke legges opp til utendørs lagring, og det er ikke tenkt at området skal avstenges med gjerde.

I mulighetsstudien er bebyggelsen foreslått plassert nærmere eiendomsgrensen enn 4 m. Det største bygningsvolumet er plassert 1-2 m fra eiendomsgrense mot riksvegen, og nærmeste hjørne i nord ligger 12 m fra senterlinje i riksvegen. Mot eiendomsgrensen i øst er bygningsvolumet plassert ca. 2,7 m fra eiendomsgrensen på det nærmeste i nord. For det minste volumet er det foreslått en plassering slik at nordvestre hjørne kommer ca. 2 m fra eiendomsgrense. I og med at det bebyggelsen foreslås nærmere enn 4 m fra eiendomsgrense vil byggene tilfredsstille brannkrav iht. gjeldende forskrifter.

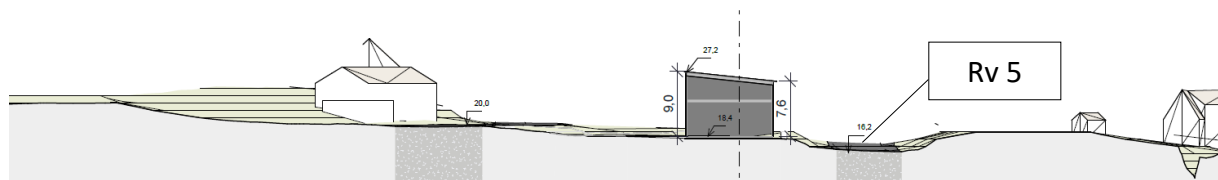
Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Det legges opp til lagerbebyggelse i to bygningsvolum der det ene blir i en L-form som ligger mot nord og øst, og et mindre bygningsvolum sørvest på tomten. Manøvreringsarealet vil ha fast kjørbart dekke med sandfangkum og oljeutskiller.

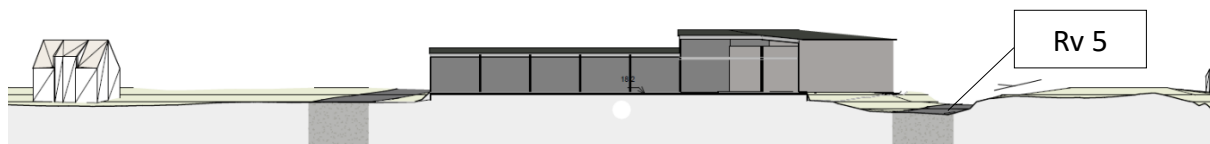
I mulighetsstudien er det illustrert to adkomster fra Slettevollsholten. Dette slik at det blir mulig å kjøre gjennom tomten, og dermed ikke trenger å snu inne på tomten. Den vestre adkomsten er tenkt i forbindelse med adkomsten inn til parkeringsplassen til Jehovas vitner, men at den er trukket noe lenger ned mot sør slik at den ikke kommer inn på denne eiendommen. Den østre adkomsten er blir mellom de to byggene nærmere ned mot krysset med Brandsøyvegen.



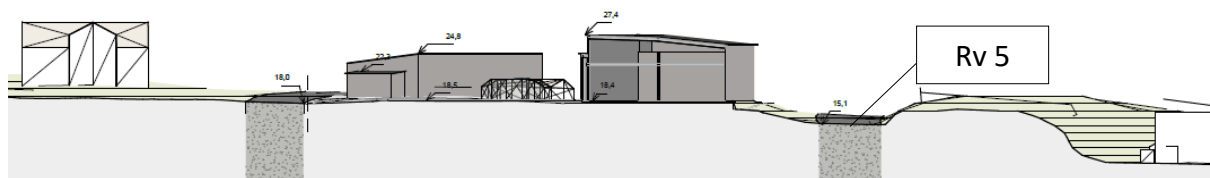
Figur 12: Terrengsnitt 1



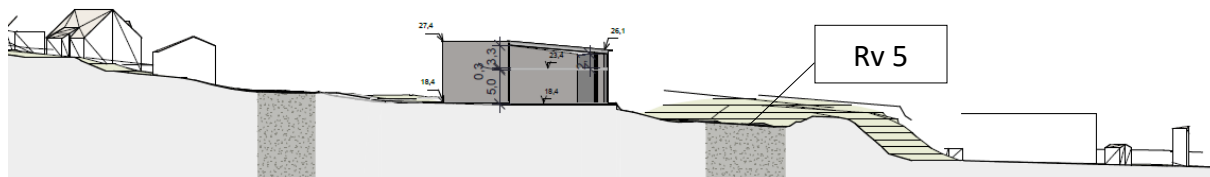
Figur 13: Terrengsnitt 2



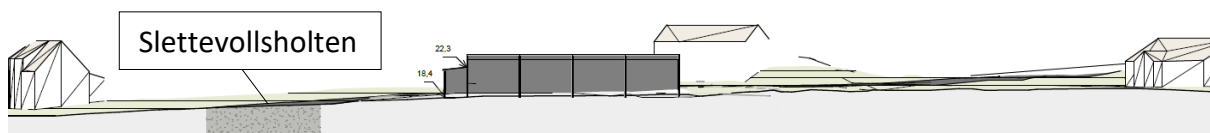
Figur 14: Terrengsnitt 3



Figur 15: Terrengsnitt 4



Figur 16: Terrengsnitt 5



Figur 17: Terrengsnitt 6

Utbyggingsvolum og byggehøyder

Det foreslås to lagerbygg på inntil 9 m i tråd med KDP. I mulighetsstudien er det illustrert at byggene deles inn i 15 enheter fordelt med 11 i det største bygget (illustrert 1084 m² BYA) og 4 i det minste (367 m² BYA). Rekken mot nord er tenkt i to etasjer med høyde på 9 m (5+4 m), resterende deler av bebyggelsen er tenkt i en etasje med høyde på 6,5 m. I søndre del av rekken med 4 enheter er det satt av plass til bod/ teknisk rom.

Foreslåtte tiltak på tomten gir en utnyttelse på 44,9 % BYA, og er dermed innenfor krav til utnyttelse i KDP som er på 60 % BYA. %-BYA inkluderer areal til 4 parkeringsplasser.

5 Virkninger på omgivelsene (Jf. § 1 andre ledd bokstav b og f)

Hvordan forholder prosjektet seg til analysen av området/nærområdet?

Forslag til bebyggelse er i tråd med krav til utnyttelse og høyder som er satt i KDP.

Bebyggelsen som foreslås ligger i en L-form mot fylkesvegen og Brandsøyvegen som vil skjerme mot støy fra disse vegene. Næringsbebyggelse er mindre støyfølsom enn f.eks. boligbebyggelse og er dermed godt egnet i dette område.

Hvilke virkninger har prosjektet utenfor planområdet?

Det vil bli mer trafikk i form av mindre lastebiler inn til dette området, enn det det er i dag. I presentert forslag er det foreslått to adkomster til tomten der tanken er at kjøretøyene skal kunne kjøre gjennom området og dermed unngå å snu inne på tomten. Det er vurdert i denne idefasen at en slik løsning kan gjennomføres uten å komme i konflikt med annen trafikk og myke trafikanter. Det er som nevnt anlagt fortau på sørsiden av Slettevollsholten som sikrer trygg skoleveg og trygg adkomst forbi utviklingstomten. Det er også overgang over Brandsøyvegen sør for krysset med Slettevollsholten, som gjør at trafikk til og fra ny næringsvirksomhet ikke kommer i konflikt med kryssing av veg for myke trafikanter.

Foreslått ny bruk på tomten vil ikke i seg selv være støyende, og det er ikke tenkt at det skal være utendørs lagring på tomten. Foreslått utforming av bygningsvolum gjør at boligbebyggelsen rundt blir skjermet fra aktivitet inne på tomten, da bygningene vil skape et mer eller mindre lukket «gårdsrom» hvor aktiviteten vil være.

Aktuelle utredningstema selv om planen ikke utløser kravet til konsekvensutredning

- Områdestabilitet

Tema som ønskes å avklare i oppstartsmøte

- Næringskategori – fra områdeplanen er det regulert til forretning/kontor.
- Adkomstløsning
- Byggegrenser mot riksveg og fylkesveg

6 Samfunnssikkerhet – risiko og sårbarhet (Jf. § 1 andre ledd bokstav i)

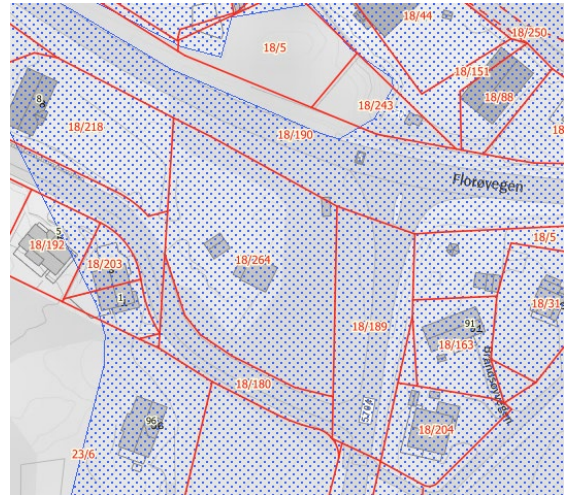
Er det spesielle utfordringer i forhold til samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet?

- Ras og flom

Fra NVE Atlas er det ikke registrert flomsoner eller aktsomhetsområder for flom eller ras innenfor planområdet eller i umiddelbar nærhet til området. Løsmassekart viser at utbyggingstomten ligger innenfor område klassifisert som bart fjell. Planområdet ligger under marin grense innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred. Det er ikke registrert grunnundersøkelser i området i NADAG.



Figur 18: Løsmassekart fra atlas.nve.no



Figur 19: Aktsomhetsområde for Kvikkleireskred fra atlas.nve.no

- **Virksomhet med fare for brann og eksplosjonsfare, samt utslipp**

Det er ikke registrert virksomheter i umiddelbarnærhet i eller i umiddelbar nærhet til tomten som utgjør spesiell fare for brann, eksplosjon eller utslipp.

- **Trafikksikkerhet**

Det er skoleveg forbi utbyggingsområdet og opparbeidet fortau langs sørsiden av Slettevollsholten, samt gangfelt over Brandsøyvegen. Det er registrert en ulykke i Brandsøyvegen sør for krysset med Florøvegen mellom personbil og sykkel. Ulykken var i 2001 og er kategorisert som ulykke ved kryssende kjøreretning uten avsvingning.

- **Forurensning (støy og luft)**

Det er registrert og regulert gul og rød støysone fra Florøvegen og Brandsøyvegen. Plankonsulent har ikke funnet data på mulig luftforurensning fra industri.

7 Konsekvensutredning (Jf. § 1 andre ledd bokstav I)

Krever planen konsekvensutredning og ev. utarbeidelse av planprogram?

(Jf. forskrift om konsekvensutredninger § 6 og § 8).

De foreslåtte tiltakene er vurdert til å være i tråd med overordnede planer og kommer ikke inn under tiltak i vedlegg I og II til forskrift om konsekvensutredning. Arealet er regulert til næringsformål i gjeldende kommunedelplan vedtatt 16.06.2022 og det legges til grunn at det i KDP er tatt stilling til at bruken av tomten som næringseiendom ikke vil få vesentlig virkning på miljø eller samfunn. Med bakgrunn i dette er det vurdert at tiltakene ikke vil kreve konsekvensutredning eller planprogram etter forskrift om konsekvensutredning §§ 6 og 8.

8 Planprosessen og samarbeid/medvirkning (Jf. § 1 andre ledd bokstav h, j og k)

Er det vesentlig interesser som berøres av planinitiativet?

Tiltakene som foreslås er i tråd med områdeplanen. Det vil bli en annen bruk av området enn tidligere og foreslått bebyggelse vil generere mer trafikk av tyngre kjøretøy som små lastebiler i og med at det foreslås lagerbygg. Dette kan berøre skoleveg og omkringliggende bebyggelse. Det anses som vurdert ved utarbeidelse av KDP åpner for næringsbebyggelse på denne tomten.

Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart?

Fra forslagsstiller foreslås det å varsle fylkeskommunen, statsforvalteren, relevante kommunale etater, Statens vegvesen, Brandsøy skole og barnehage, lokalt nettselskap, renovasjonsselskap, NVE, samt hjemmelshavere innenfor og rundt planområdet. Det ønskes tilbakemelding fra kommunen på hvem som skal varsles.

Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte

Det ønskes en dialog med kommunen angående videre prosess for utvikling av feltet. I forhold til PBL §12-8 så tenkes det en prosess der det i etterkant av oppstartsmøte varsles om oppstart av planarbeid digitalt via Altinn og i lokal avis. Etter dette vil det bli mulig å komme med innspill og merknader til det konkrete planforslaget når dette legges ut til 1. gangs- og 2.gangshøring. Det ønskes et godt samarbeid med fagmyndighetene og naboer for å komme frem til en god løsning for alle parter.

Vedlegg

1. Mulighetsstudie med snitt