

Grunneigarar/naboar  
Offentlege instansar/andre

Jfr. vedlagd adresseliste

Deres ref.:

Vår ref.:  
2022021/03-chm

Florø  
03.01.2023

## **Varsel om oppstart av planarbeid Detaljregulering for Vikavegen gbnr 57/61, Dårflot gården i Stryn kommune**

I samsvar med Plan- og bygningslova, plandelen § 12-8, vert det varsla om oppstart av planarbeid etter § 12-3 – privat forslag til detaljregulering. Aktuelt planområde er omfattar gbnr. 57/61.

Tiltakshavar for planarbeidet er **Crob Holding AS v/ Rune Solheim**.  
Plankonsulent er **iVest Consult AS**.



*Figur 2: Varsla planavgrensing (iVest Consult/GISlink)*



*Figur 2: Utsnitt av gjeldande kommuneplan med varsla planavgrensing (iVest Consult/GISlink)*

### **Formål/Bakgrunn med planarbeidet:**

Formål med planarbeidet er tilrettelegging for etablering av konsentrerte bustader (lågblokker/kjeda leilegheiter), med om lag 9 til 12 bueiningar.

Det er planlagt lagt til rette for 4 etasjar i tillegg til parkeringskjellar, der øvste etasje er tenkt å vere tilbaketrekt. Dette vart diskutert i oppstartsmøte med kommunen.

På grunn av skråande terreng og tekniske forhold skal det vurderast å nytte deler av 1. etasje til felles føremål (td. Verkstad, samlingsrom, treningslokale), då den er mindre eigna til bustad. Estetikk og terrengtilpassing vert vektlagd, og det vil i planarbeidet bli utarbeidd illustrasjonar av volum med sol/skygge-analyse.

Det totale planområdet utgjer om lag 3,4 daa, der endeleg planavgrensing kan verte justert i planprosessen.

Planlagde tiltak samsvarar med gjeldande kommunedelplan *kommunedelplan for Langeset-Stryn-Storesunde*, datert 16.05.2017 (planID: 2015KP01) der aktuelt område er avsett til konsentrert bustadføremål (B119).

Planområde ligg innanfor faresone for ras- og skredfare i overordna plan. Det er utført Skredfarevurdering for området, som konkluderer med at det ved dagens forhold forventes *skred med årlig sannsynlighet  $\geq 1/1000$  å stoppe ovenfor boligtomtene. Skade fra skred med lavere årlig sannsynlighet kan forebygges ved enkle tiltak i form av spesifiserte krav til utformingen av byggegrop og grunnmur for den øverste tomte (NGI, 2017).*

Vidare vil utnyttingsgrad samsvare med krav i kommunedelplan for Langeset – Stryn – Storesunde, om minst 2 bueiningar pr daa. Planområdet ligg i eit etablert bustadområde med kort veg til sentrum, idrettsanlegg, skule og barnehage. Planlagde tiltak vil såleis vere ei fortetting av etablert busetnad, og vil nyttiggjere seg av etablert infrastruktur i området.

Planen vil delvis grense til reguleringsplan for *Tonningleirane* (planID: 2005001). Kommunen kjenner ikkje til anna planarbeid i området.

Det er ikkje registrert kulturminne eller viktige naturområde innanfor planområdet. Øvre del av planområdet er klassifisert som viktig friluftsområde. Dette er knytt til tursti nord for Vikavegen. Turstien ligg utanfor planområdet og vert ikkje råka av plantiltak. I nord grensar planområdet til to fjøsar frå 1800-talet, desse er registrert i SEFRAK, men ikkje omfatta av kulturminnelova. Desse vert heller ikkje råka av planlagde tiltak.

### **Utgreiingsbehov og vurdering av om planen er omfatta forskrift om konsekvensutgreiing**

Det vart halde oppstartsmøte med Stryn kommune den 24.10.2022, der kommunen tilrår oppstart av planarbeid. Kommunen vurderer planarbeidet til å vere i tråd med overordna plan, og stillar ikkje krav til konsekvensutgreiing i planarbeidet. Tema som vil bli vurdert i planarbeidet er blant anna; Bygnad og bygnadsstruktur, grønstruktur og landskap, samferdsle, born og unge, verneverdige kulturminne, nærmiljø m.fl. Verknad av desse vil bli vurdert i planomtalen i tillegg til utarbeiding av ROS-analyse.

Formål med planarbeidet og forslag til planformål samsvarar med overordna plan og fell såleis ikkje inn under forskrifta §6, vedlegg 1. Vidare er det vurdert at plantiltaket ikkje fell inn under vedlegg 2, at tiltaka ikkje vil føre med seg vesentlege verknader 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).

### **Medverknad:**

Fagmynde, grunneigarar/naboar mfl. vert inviterte til å kome med innspel gjennom varsling og kunngjering av planoppstart. Det vert lagt opp til dialog og avklaringar med aktuelle fagmynde undervegs i planprosessen etter behov.

### **Kunngjering og høyringsfrist:**

Planarbeidet vert kunngjort i avisa Fjordingen den 06.01.2023. I tillegg vert annonse med oversiktskart, planavgrensing, planinitiativ og referat frå oppstartsmøte lagt ut på iVest Consult AS sine nettsider: [www.ivistconsult.no](http://www.ivistconsult.no) og Stryn kommune sine nettsider: [www.stryn.kommune.no](http://www.stryn.kommune.no).

Innspel og merkander til varsel om oppstart og planomtale ved planoppstart skal rettast til:

**iVest Consult AS**

**Adr: Strandgata 15, 6905 FLORØ**

**Epost: [post@ivistconsult.no](mailto:post@ivistconsult.no)**

**Høyringsfrist vert sett til 06.02.2023.**

Spørsmål kan rettast til Juanita Sekkingstad.

Med vennleg helsing  
**for iVest Consult AS**

*Christine Humlestøl Midtbø*

**Christine Humlestøl Midtbø**  
Arealplanleggar/Geologi og Geofare  
E-post: [chm@investconsult.no](mailto:chm@investconsult.no)

*Juanita Sekkingstad*

**Juanita Sekkingstad**  
Arealplanleggar  
Tlf. 960 18 986  
E-post: [jus@investconsult.no](mailto:jus@investconsult.no)