

Grunneigarar/naboar
Offentlege instansar/andre

Jfr. vedlagd adresseliste

Deres ref.:

Vår ref.:
2021208/03-chm

Florø
20.12.2022

Varsel om oppstart av planarbeid privat detaljregulering for Kvartal 9, gbnr. 202/12 m.fl. i Kinn 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 område er K9, som omfattar gbnr. 202/12 m.fl. Tiltakshavar for planarbeidet er Svst & Best Invest AS v/Sverre Stenbakk.

Formål/Bakgrunn med planarbeidet:

Formål med planarbeidet er vidareutvikling av sentrumseigedomane på gbnr. 202/67, 202/86 m.fl. Det skal leggjast til rette for kombinert bustad- og næringsformål med parkeringskjellar og tilhørande infrastruktur. Næringsformål er tenkt å kunne vere leilighetshotell/kontor/forretning. Nytt bygg er planlagt etablert i 4 etasjar mot gate, med ei tilbaketrekt 5. etasje, med kjellar under bakke. Tilkomst til parkeringskjellar/1. etasje er planlagt frå gateplan i Hamnegata. Det vil etablerast private balkongar, samt uteoppholdsareal i felles bakgård innanfor kvartalet. Bakgård er tenkt etablert på same nivå som Strandgata, med tilrettelagt gangforbindelse mellom Strandgata og Hamnegata. Kvartalstrukturen skal ivaretakast, og det er tenkt å ta utgangspunkt i kringliggjande bygningar med god tilpassing i høve desse. Det vert lagt vekt på bruk av gode material, og opparbeiding av gode felles areal i tilknytning til bustadar vert ein viktig del av planarbeidet.



Figur 1: Varsla planområde er markert i lilla (www.kommunekart.com)

I overordna plan *kommunedelplan for Florø sentrum 2018-2022*, er området sett av til sentrumsformål (K09), med omsynssone for bevaring av kulturmiljø (NB!-område). Delar av området ligg også innanfor faresone for flaum. Det er sett krav om utarbeiding av reguleringsplan ved nye tiltak der heile kvartalet skal regulerast under eit. Det er ikkje registrert viktige naturområde innanfor planområdet.

Ein viktig del av bymiljøet i Florø sentrum er knytt kvartalsstrukturen. Gatestrukturen med kryssande gater og siktlinjer mot sjø er karaktertrekk av bydanninga frå 1860, og desse momenta vil bli særleg vektlagt i planarbeidet.

Eksisterande bustadar innanfor området er registrert som kommunalt særskilt verneverdige bebyggelse. Eksisterande bustader vert vidareført som dei er, og planlagde nye tiltak vil ikkje vere i konflikt med desse.

Eksisterande sjøbu på gbnr. 202/67 er registrert som verneverdig miljøobjekt. Opprinnelig vart den aktuelle bua bygd for å nyttast til sjøretta formål, og bygget låg då i direkte tilknytning til sjø. I dag er arealet rundt sjøbua utfylt og området er opparbeidd som del av gateløpa i sentrum. Bua har seinare blitt ombygd ved fleire høve, både innvendig i bygg for å kunne nyttast til forskjellige formål, og utvendig på fasade med ulike vinduer, dører, kledning, og tilbygg. Bygget er etablert innanfor flaumutsett området og har vore oversvømt som følgje av stormflo ved fleire høve. Dette, saman med byggets utforming og tekniske tilstand, har vist seg å vanskeleggjer å kunne nytte bygget til sentrumsformål eller anna bruk. Dei seinare åra har bygget meir eller mindre stått tomt utan funksjonell bruk, og dette pregar også byggets tilstand. Det er vidare knytt usikkerheit til byggegrunn under bygget, og med bakgrunn i desse momenta er eksisterande bygg tenkt rive/relokalisert.

Nytt bygg på den aktuelle tomte er planlagt etablert lenger mot vest, enn den eksisterande bua står i dag, sjå illustrasjon i figur 2. Nytt bygg skal i tillegg etablerast på ei høgare kote, som avbøtande tiltak mot flaum.

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



Figur 2: Bilde frå 1970 henta frå Norge i bilder.



Figur 3: Skisse syner plassering av bygg som er tenkt rive, samanlikna med plassering av nytt bygg, som vert etablert lenger vestover (iVest Consult).



Figur 4: Illustrasjon viser mogleg utbygging i kvartalet (iVest Consult).



Figur 5: Illustrasjon viser mulig utbygging i kvartalet ved fjerning av eksisterende bygningsmasse på staden (iVest Consult).

Utgreiingsbehov

Det vart halde oppstartsmøte med Kinn kommune den 24.01.2022, der kommunen tilrår oppstart av planarbeid. Kommunen vurderer planarbeidet til å i hovudsak vere i tråd med formål i overordna plan, og stillar difor ikkje krav om konsekvensutgreiing i planarbeidet. Tema som vil bli vurdert i planarbeidet er blant anna; Estetikk og byggeskikk, kulturmiljø, miljøfaglege tilhøve, naturfare/flaum mfl. Verknad av desse vil bli vurdert i planomtalen i tillegg til utarbeiding av ROS-analyse, samt illustrasjonar av planlagt utbyggingsmønster og utbyggingsvolum.

Vurdering av om planen er omfatta av forskrift om konsekvensutgreiing:

Aktuelt planområde er i gjeldande kommunedelplan sett av til sentrumsformål. Formål med planarbeidet, og forslag til planformål, er vurdert å samsvare med overordna plan, og fell såleis ikkje inn under Forskrift om konsekvensutredninger §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).

Kunngjering:

Planarbeidet vert kunngjort i avisa Firdaposten den 21.12.2022, i tillegg vert annonse med oversiktskart, planavgrensing, planinitiativ og referat frå oppstartsmøte lagt ut på iVest Consult AS sine nettsider www.ivistconsult.no, og på Kinn kommune sine nettsider: www.kinn.kommune.no

Medverknad og høyringsfrist:

Partar i plansaka vert med dette invitert til å kome med innspel til planarbeidet.

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

Høyringsfrist vert sett til 29.01.2023

Spørsmål kan rettast til undertekna:

*Med helsing
for iVest Consult AS*



Jane Berg Solheim

Landskaps- og arealplanleggar

Tlf. 957 41 102

Epost: jbs@investconsult.no

Kopi m/vedlegg: Tiltakshavar