

Kinn kommune
Planavdeling
post@kinn.kommune.no

Deres ref.:

Vår ref.:
2021201-01-jbs

Florø
08.12.2021

Planinitiativ i samband med forslag til reguleringsplan for kvartal K09 i Florø sentrum.

I samband med privat forslag til reguleringsplan for kvartal K09, vert det fremma planinitiativ for planarbeidet, og samstundes med førespurnad om oppstartsmøte etter *plan- og bygningslova* (pbl) §12-8 første ledd andre punkt jfr. *Forskrift om behandling av privat forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven*.

Tiltakshavar for detaljreguleringa er Svst & Best Invest AS v/Sverre Stenbakk.
Plankonsulent er iVest Consult AS.

Nedanfor følgjer ei omtale om premissane for planarbeidet, i samsvar med *behandlingsforskrifta §1*. Då planarbeidet er i ei tidleg startfase, er omtala ikkje på eit detaljert nivå, men er gjeve ut frå det omfang vi antar at planarbeidet vil føre med seg, og jfr. merknadane i *behandlingsforskrifta §1 andre ledd*.

a) Formål med planen

Formål med planarbeidet er å vidareutvikle sentrumseigedomane på gbnr. 202/67, 202/86, 202/90, til kombinert bustad- og næringsformål, formål, med tilhøyrande infrastruktur. Næringsformål vil då kunne vere leilighetshotell/kontor/forretning.

Nytt bygg er tenkt etablert i 4 etasjar mot gate med tilbaketrekt 5. etasje. Tilkomst til parkeringsanlegg i kjeller/1. etasje er planlagt frå gateplan i Hamnegata. Uteopphaldsareal er tenkt etablert i felles bakgård innanfor kvartalet, over garasjeanlegg, i tillegg til private balkongar.

b) Planområdet og eventuell verknad utanfor planområdet

Planområdet vil omfatte eigedomane gbnr. 202/67, 202/86, 202/90, og resterande eigendomar innanfor kvartal 09.

Forslagsstillar sitt forslag til plangrense er; Mot fortauskant i mot sør og vest, og mot veg i mot nord og i aust. Plangrense vil då inkludere etablert fortau i nordvest og nordaust i Hamnegata, og legge til rette for vidareføring av fortau langs heile nordsida og austsida av kvartal 09. Sjå også vedlegg 1.

Evt. verknadar innanfor planområde er framtidig bustad- og næringsutvikling på aktuelle tomter og naboeigendomar.

Utanfor planområdet er verknadar venta å gjelde eigendomar på nordsida av Hamnegata som i hovudsak består av bustadar og hotell, sørsida av Strandgata som består av næring og bustadar, og næringsbygget Horne Brygge i aust. Vidare grensar planområdet til kommunale vegar i nord, aust og sør, og riksveg 5 (Fugleskjærsgata) i vest.



Figur 1: Forslag til plangrense (kommunekart/iVest Consult).

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

Det er tenkt regulering til kombinert bustad- og næringsformål med parkeringsanlegg ikjellar/1.etg. Tilkomst er tenkt frå Hamnegata i nord eller i mot sør.

Eksisterande bygg på gbnr. 202/67 er eldre bygg som er etablert i flaumutsett område, og bygget har vert oversvømt ved fleire høve.

Bygget har husa ulike butikkar, samt andre lager- og næringsformål opp over åra. For utanom at delar av bygg har vert nytta som lager for ei lokal røyrleggarverksemd og som sanitæranlegg til gjestebryggja i sentrum (denne er no flytta til nye oppgraderte lokalar på andre sida av Hamnegata), har bygget stått tomt dei siste åra.

Bygget har derfor blitt ombygd både utvendig og innvendig fleire gangar, i tillegg til at det er bygd tilbygg på vestsida av bygget som ikkje er del av opprinneleg bygg.



Figur 2: Bilde er henta frå nett og vise flaumsituasjon i januar 2005 (Foto: Frank Tangen, <https://www.firda.no/nyhende/sja-stormen-inga-sine-herjingar/g/1-51-1409214>).

I tillegg til at bygget er etablert i flaumutsett område, er etasjehøgder i bygg låge. Det vil derfor vere vanskeleg å gjeve bygget ny funksjon slik det er i dag. Det er i tillegg knytt usikkerheit til byggegrunn under eksisterande bygg. Tiltakshavar ynskja derfor å rive bygget, evt. bevare delar av bygg og flytte dette til anna lokalitet slik at ein kan sikre byggegrunn før etablering av nytt bygg. Dette vil også gjeve betre forutsetningar for å kunne etablere eit meir funksjonelt bygg enn det ei eventuell ombygging av eksisterande bygg vil gjeve rom for.

Nabobygg i sør, Strandgata 19, vart skada i brann tidlegare i år og vert no planlagt totalrenovert. Det kan i planarbeidet bli aktuelt å vurdere samankopling mellom bygga, t.d. for å gjeve felles garasjeanlegg til bygga, felles uteopphaldsareal i bakgård, moglegheit for å kunne etablere større næringsareal i 1. etasje mot Hamnegata og 1. etasje i Strandgata. Dette er moment som ikkje er drøfta mellom grunneigarar, men ny plan for kvartalet gjev moglegheit for at dette kan vurderast. Det same gjeld for eigendomar innanfor 202/12, 202/39, 202/73, 202/232, der det også kan bli aktuelt å vurdere samankoplingar, eller like utviklingsmoglegheiter dersom grunneigarar av eigendomane ynskjer å vere deltakande i ein planprosess.

For resterande eigendomar innanfor kvartalet er det tenkt regulert vidareføring av eksisterande situasjon.



Figur 3: Eksisterande bygg på gbnr. 202/67 og 1. etasje/kjellar på bygg i Strandgata 19 (Google maps.com).

d) Utbyggingsvolum og byggehøgder:

I KDP er byggehøgde mot nord i planområdet sett til 4 etasjar eller 14 meter til gesimshøgda frå kai-/gateplan. Mot sør (nordsida av Strandgata) er byggehøgde sett til 3 etasjar, eller 11 meter gesimshøgde målt frå gata. Det er i hovudsak tenkt å utvikle omtalte eigedomar innanfor rammene i noverjeldande kommunedelplan. Kommunedelplanen opnar opp for at høgare bygg kan vurderast bakanfor gesimsen, dersom det kan dokumenterast at dette ikkje vil gje vesentleg negative verknadar for utsikt og soltilhøve for omgjevnadane.

Nytt bygg er tenkt etablert i 5 etasjar der øvste etasje er tenkt tilbaketrekt frå gate.

Dersom det vert aktuelt med regulering av ny bygningsmasse innanfor fleire av eigedomane i kvartalet, vil oppbryting av voluma og avtrapping av volum langs gateløpa, bli vurdert. Byggehøgde vil vere eit av viktige tema i oppstartsmøte.

e) Funksjonell og miljømessig kvalitet:

Ved utarbeiding av ny plan kan det leggast til rette for sentrumsutvikling også innanfor kvartal 09. I dag vert store delar av kvartalet nytta som parkeringsplass, og området framstår som uryddig.

Ny plan vil legge til rette for å kunne etablere nye funksjonelle bygg med universell standard både for bustadar og næringsareal, i tillegg til parkeringsareal i kjellar/1. etg. vekk frå gateplan.

Kvartalstrukturen skal ivaretaast, og det er tenkt å ta utgangspunkt i kringliggjande bygningar med god tilpassing i høve desse. God arkitektonisk utforming, med vekt på bruk av gode materialar, og med opparbeiding av gode fellesareal i tilknytning til bustadar vil vere viktig i planarbeidet.

Bumiljø og sentrumsutvikling vil vere viktige tema i planarbeidet, der fortetting i sentrumsområde vil vere viktig i utgreiinga.

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

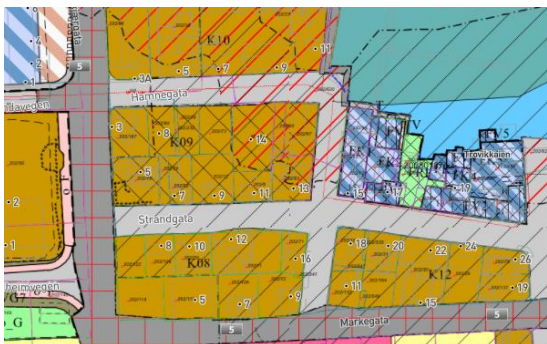
Plasseringar knytt til byggehøgde og ute-opphaldsareal vil bli vurdert, òg i forhold til nabotomtar. Det er tenkt utarbeidd byggillustrasjonar til reguleringsplanfasen.

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

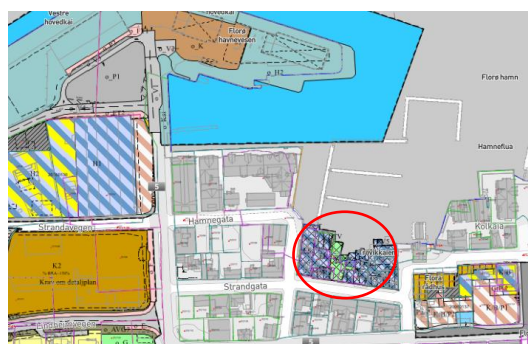
Aktuelt område er i gjeldande kommunedelplan sett av til sentrumsformål, felt (kvartal) K09, viser til figur 3. Planlagde tiltak er vurderte å falle inn under formål i gjeldande kommunedelplan, der det m.a. er sett krav til at kvartalet skal regulerast under eit. Kvartalet inngår i bevaringsområde kulturmiljø (H570_4). Området er unntatte publikumsfunksjonar i første etasje, jfr. punkt 3.2.1, men planforslaget vil opne for kombinert formål og såleis legge til rette for at det kan etablerast næring også her.

Det er ikkje kjennskap til at det er pågåande arbeid med reguleringsplanar i området.

Aust for område er det ein eldre reguleringsplan *Sentrum - Kvartal fra Trovikeigedomen til Strandgata 15.* (PlanID: 140120080107), viser til figur 4.



Figur 3. Utsnitt kommunedelplan for Florø Sentrum (<https://kommunekart.com/klient/flora>)



Figur 4. Reguleringsplan utanfor planområdet (<https://kommunekart.com/klient/flora>)

h) Vesentlege interesser som kan verte berørt av planinitiativet:

Eksisterande bumiljø og næringsaktivitet vil vere viktige interesser i planarbeidet.

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

Det vil bli utarbeidd ROS-analyse, med forslag til avbøtande tiltak for uønskte hendingar som kjem ut med høg risiko. I kommunedelplanen er det vist til at nordauste del av planområdet er i omsynsone for flaumfare (H320_1) Andre viktige tema det er venta utgreiing for er; klima/klimaendringar, havnivå, overvatn og støy.

j) Kva berørte offentlige 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/SFE, Telenor, Lokallag av Blindeforbund/LHL/NHF, Bydelutval mm.

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

Det er førebels 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 nettsidar).

l) Vurdering av om planen er omfatta av Forskrift om konsekvensutredningar, og korleis krava i tilfelle er tenkt ivareteke:

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 konsekvensutredningar* §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 helsing
for iVest Consult AS*



Jane Berg Solheim
Oppdragsansvarleg
Landskaps- og arealplanleggar
Tlf. 957 41 102/976 27 000. Epost: jbs@ivestconsult.no

Kopi m/vedlegg: Tiltakshavar