

Kinn kommune  
Planavdelinga  
post@kinn.kommune.no

Deres ref.:

Vår ref.:  
2020154-03/(jbs)

Florø  
06.10.2020

## Planinitiativ i samband med forslag til reguleringsplan for nye bustader på gbnr. 23/314, Kinn kommune

I samband med privat forslag til reguleringsplan for bustader på gbnr. 23/314 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).

Tiltakshavar for detaljreguleringa er Fanevik Tomteutbygging as.  
Plankonsulent er iVest Consult as.

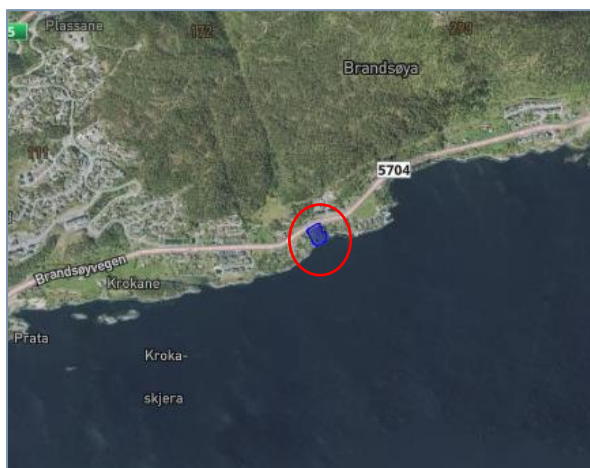
Nedanfor følgjer ei omtale for premissane for planarbeidet, i samsvar med Handsamingsforskrifta §1. Då planarbeidet er i ei tidleg startfase, er omtala ikkje på eit detaljert nivå, men er gitt ut frå det omfang vi antar at planarbeidet vil føre med seg, jfr. og merknadene i forskrifta vedr. §1 andre ledd.

### a) Formål med planen

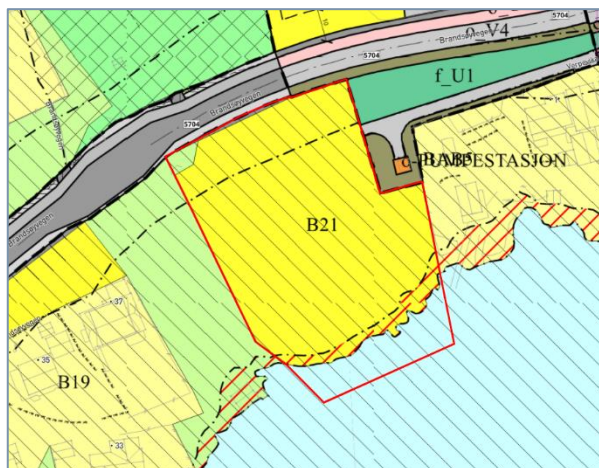
Formål med planen er tilrettelegging for kring 4-6 nye bustadar med tilhøyrande tilkomst innanfor gbnr. 23/314.

### b) Planområdet og eventuell verknad utanfor planområdet

Planområdet er i hovudsak tenkt å omfatte gbnr. 23/314 med tilkomst frå fylkesveg.  
Evt. verknad utanfor planområdet vil kunne vere tilgrensande eigedomar, eller dersom tilkomst må løysast frå tilgrensande område i aust.



Figur 1: Lokalisering av aktuelt planområde merka med raud ring (kommunekart.no).



Figur 2: Forslag til planområde vist med raud line (kommunekart.no/iVest Consult as).

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

Det er tenkt regulering for bustadformål, då einebustadar og fleirmannsbustadar, med vegtilkomst. Mot sjø er det tenkt grøntformål.

#### d) Utbyggingsvolum og byggehøgder:

Det er tenkt tilrettelagt for einbustadar og fleirmannsbustadar. Byggehøgde vil vere innanfor krav til byggehøgde/etasjehøgde og utnyttingsgrad gitt i revidert kommunedelplan for Florelandet Brandsøy, då med mønehøgde/gesimshøgde inntil 11 meter, og utnyttingsgrad BYA 40%.

#### e) Funksjonell og miljømessig kvalitet:

Det er tenkt å legge vekt på god landskapstilpassing og funksjonelle løysingar med god arkitektur.

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

Planlagde tiltak med etablering av bustadar vil gje endra landskapsbilde i aktuelt område då området i dag består av skog, men etablering av bustadar vil være i samsvar med det overordna landskapsbilde som er bustadområde.

I planarbeidet vil tiltaket sin verknad på landskap og omkringliggende omgjevnader bli vurdert, då òg byggehøgde i forhold til nabotomter.

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

I eksisterande overordna plan, KDP Florelandet Brandsøy 2006-2018, er aktuelt område avsett til LNF-formål. I utkast til revidert KDP (ved 1. gangs høyring) er området no føreslått avsett til bustadformål, område B21, med omsynssone for støy, gul sone H220\_2, samt faresone for flaum, H320\_. I sjø er området avsett til *bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone*.

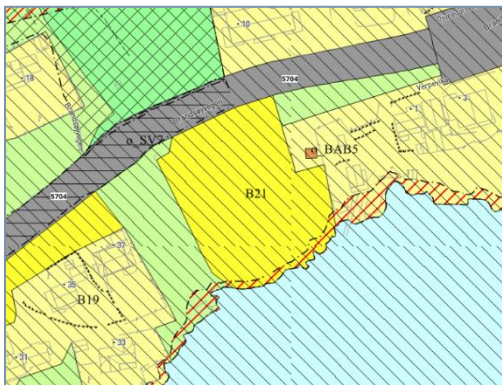
I utkast til føresegn blir det for område B21 opna for etablering av rekkehus/kjedehus med krav om utarbeiding av reguleringsplan. Det blir vidare vist til utnyttingsgrad BYA 40%, maks mønehøgde/gesimshøgde inntil 11 meter, og krav om at det må dokumenterast at bygg og uteoppfallsareal har tilfredstillande støyforhold i høve Fv5704.

Planlagde tiltak er såleis vurderte å falle inn under formål i revidert kommunedelplan.

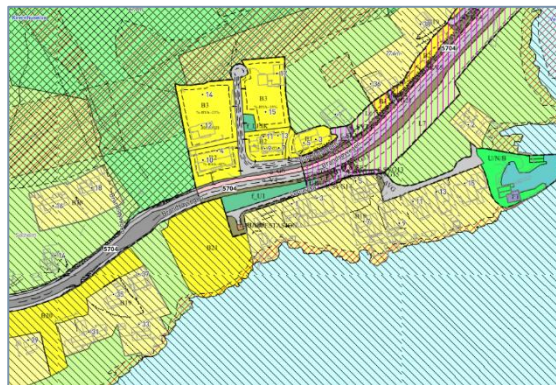
Omtalt område er ikkje tidlegare regulert.

Området grensar til eksisterande reguleringsplanar i nordvest og nordaust. Desse er;

- *Privat detaljreguleringsplan - Solheim, Gbnr.23/5, Bustad, datert 06.09.2011, planID: 140120080123.*
- *Eldre reguleringsplan Brandsøy, fv. 548, Gang- og sykkelveg, datert 21.06.2005, planID: 140120050103.*
- *Fv. 5704 Djupedalen-Solheimstranda - veg/fortau, vedtatt 15.09.2020, planID: 20200107.*



Figur 3. Utsnitt frå kommunedelplan for Florelandet-Brandsøy ved 1. gangs høyring (<https://kommunekart.com/klient/kinn>).



Figur 4: Utsnitt gjeldande reguleringsplanar i områda (<https://kommunekart.com/klient/kinn>).

#### h) Vesentlege interesser som kan verte berørt av planinitiativet:

Det er ingen registrerte viktige naturverdiar, kulturminne/kulturmiljø, friluftaktivitetar eller landbruksinteresser i området (<https://www.fylkesatlas.no/>).

I utkast til Konsekvensutgreiing for nye områder framgår det at; «Ein godt utforma detaljreguleringsplan kan avdempe landskapsverknadane», og at; «strandsone må sikrast gjennom detaljreguleringsplan». Dette er tema som vil bli vurdert i planarbeidet.

**i) Korleis samfunnstryggleik er tenkt ivareteke, mellom anna gjennom å førebygge risiko og sårbarhet:**

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, nærleik til bekk, havnivå/bølgjepåverknad og strandsone, samt støy må tilleggst spesiell vekt. Området vert og vurdert opp mot NVE sine data for naturfare.

**j) Kva for berørte offentlege organ og andre interesserte vert varsla om planoppstart:**

Aktuelle offentlege fagmynde vil vere; fylkesmannen, fylkeskommunen, vegvesenet, NVE, kommunen (teknisk, representantar born & unge/eldre/universell utforming/funksjonshemma), lokale/Andre interesser/instansar vil vere; SFE, Telenor, Lokallag av Naturvernforbundet/Turlag/Blindeforbund/LHL/NHF, evt. velforeining/grendelag i området.

**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 kommunen si og forslagsstillar sine nettsider).

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

Aktuelt planområde er i utkast til revidert KDP foreslått avsett til bustadformål. Formål med planarbeidet, og forslag til planformål, vil såleis vere i samsvar med overordna plan dersom denne vert vedtatt slik den no er lagt på høyring, og fell då såleis ikkje inn under forskrifta §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 blir med dette som 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



Landskaps- og arealplanleggar,  
Dir.tlf: 957 41 102  
Epost: [jbs@investconsult.no](mailto:jbs@investconsult.no)

**Vedlegg:**

Forslag planområde i pdf

**Kopi m/vedlegg:** Fanevik Tomteutbygging as v/Kjell Arne Sigdestad