

Grunneigarar/naboar
Offentlege instansar/andre

Deres ref.:

Vår ref.:
2021007-03/jbs

Florø
05.05.2025

Varsel om endring av plangrense i planarbeid; Privat detaljregulering for «Framplassen», gbnr. 202/240 m.fl.

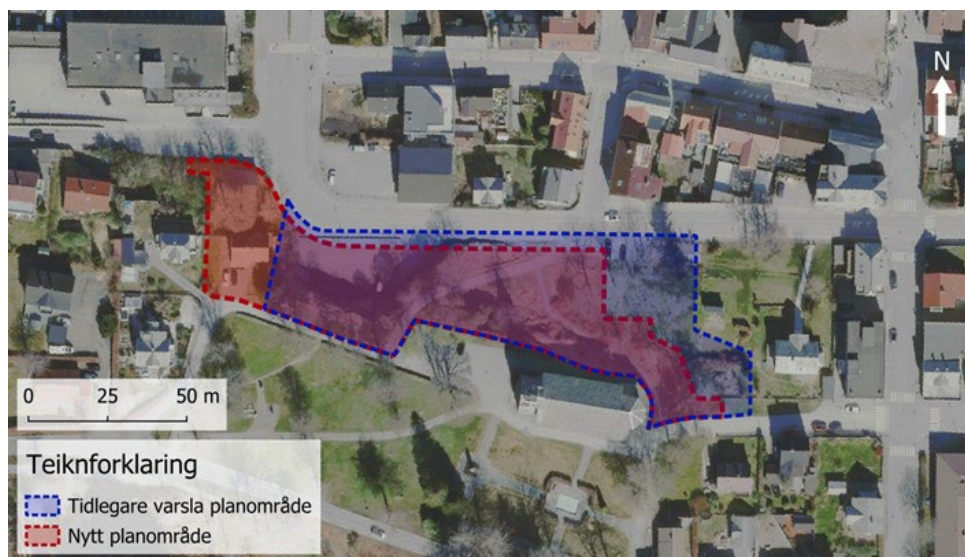
I samsvar med Plan- og bygningslova, plandelen § 12-8, § 12-3 – vert det varsla om endring av plangrense i samband med tidlegare varsla planarbeid for Privat detaljregulering for Framplassen, gbnr. 202/240 m.fl., Parkeringshus, Forsamlingshus, bustad, planID: 20210102, i Kinn Kommune.

Tiltakshavar er Horne Brygge AS v/Anders Nødseth. Plankonsulent er iVest Consult AS.

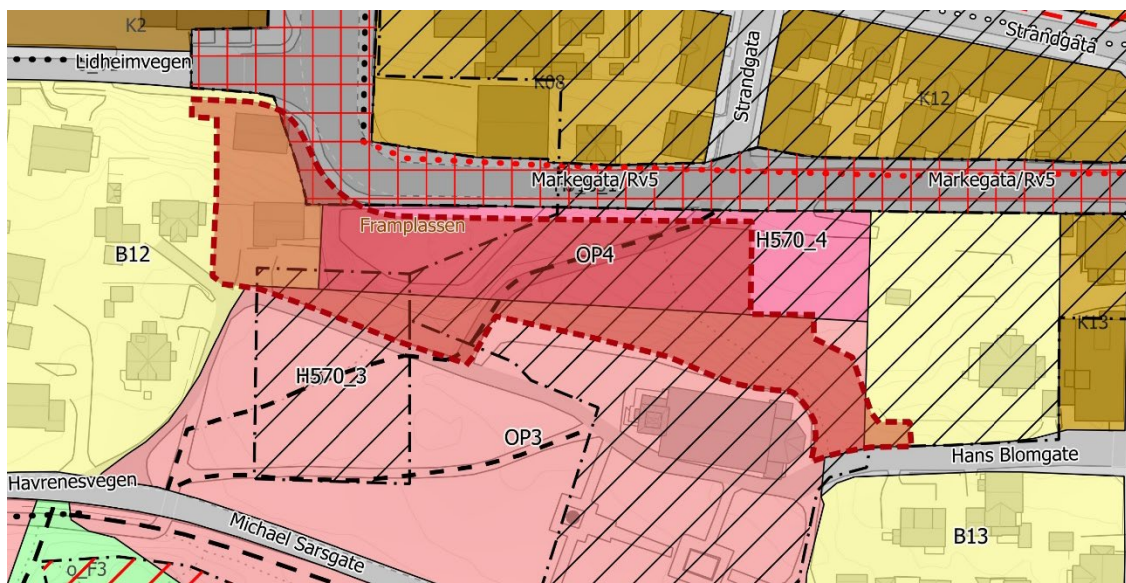
Formål/bakgrunn for planarbeidet:

Formål med planen er tilrettelegging for parkeringshus med forsamlingshus/kyrkjelydshus på gbnr.202/240, 202/634, m.fl. Planområdet vert no utvida vestover for å inkludere eigedom på gbnr. 202/225 og delar av gbnr. 202/146 i planarbeidet. Innanfor eigedom gbnr. 202/225 vert det planlagt for å kunne inkludere areal under bakke i nytt parkeringshus som er under planlegging, samt og kunne etablere nytt bustadbygg der eksisterande bustadhus er etablert i dag. Delar av eigedom på gbnr. 202/146, 202/146 vert inkludert i utvida varsling for å kunne vurdere etablering av gangtilkomst frå nytt fortau i Markegata/Lindheimvegen til Kyrkjeparken.

I mot aust er tidlegare varsla planområde no redusert, då dette arealet inngår i ny områdeplan for Markegata/RV5 som er under planlegging. Dette omfattar gbnr. 202/115, 202/116, 202/133, 202/361. Ny varsla plangrense er omlag 5 daa, der endeleg plangrense kan verte justert i planprosessen. Planlagde tiltak er vurdert å kunne styrke sentrumsfunksjonane i Florø ved og betre parkeringstilhøva i sentrum, den trafikale situasjonen langs Markegata, betre gangforbindelsar gjennom området, i tillegg legge til rette for og kunne etablere forsamlingshus/kyrkjelydshus i nær tilknytning til kyrkja.



Figur 1: Varsla planområde er minska i aust og utvida i vest (iVest Consult).



Figur 2: Gjeldande overordna plan er kommunedelplan for Flørø sentrum, vedteken 02.10.2018.
Planid: 140120170002 (kommunekart.com/iVest Consult).

Overordna plan:

I Kommunedelplan for Flørø sentrum 2018-2022, vedtatt 02.10.2018, PlanID: 140120170002, er aktuelt areal sett av til:

OP4 Offentleg eller privat tenesteyting, framtidig.

- Området er avsett til kyrkjelydshus, parkering og park.
- Den delen av området som blir omtala som «Framplassen», dvs vest for stien som deler området, kan det som ein del av reguleringsplanen leggjast til rette for parkeringhus og kyrkjelydshus. Høgda på eit slikt hus kan maks vere ein etasje over grunnplanet til kyrkja.
- Gangveg gjennom kyrkjeparken til Rv5 Markegata skal oppretthaldast.
- Området er omfatta av omsynssone kulturmiljø og skal ha ein parkmessig opparbeiding med høg standard.
- Ved regulering og søknad om tiltak vert det kravd dokumentasjon av konsekvensar for kulturminne og kulturmiljø, by- og grøntstruktur, siktlinjer, veg- og avkøyrsløp.

Retningslinje:

- Området må sjåast i heilskap og tiltak i området må samordnast. Det må leggjast stor vekt på den estetiske utforminga og nærleiken til kyrkja.

OP3 offentlig eller privat tenesteyting, noverande.

- Området skal ha ein parkmessig opparbeiding og nyttast til kyrkje og park. Endringar skal vere med på å styrkje eller forsterke føremålet.
- Gangveg gjennom kyrkjeparken til Michael Sars gate og gangveg gjennom kyrkjeparken Kommunedelplan Flørø sentrum. Føresegner og retningslinjer 29 til Rv5 Markegata skal oppretthaldast.

B12 Boligbebyggelse, noverande.

- Kvar eigedom kan ha maks % BYA på inntil 40 %.
- Maks etasjental er kjellar og to etasjar.
- Nye tiltak skal tilpassast eksisterande bygningar når det gjeld landskap, høgde og volum.
- Nye tiltak skal spesielt tilpassast omgjevnadane når det gjeld utsikts- og soltilhøve. Dette skal dokumenterast med situasjonsplan for tomte, kor også vegetasjon skal vere med.
- Kommunen kan krevje utarbeidd sol/skuggeanalyse i samband med søknad om tiltak.

V3 Veg, framtidig.

- Ny/oppgradert trasé for RV5 skal gå gjennom Markegata i heile si lengde.

Videre er området omfatta av omsynssone, Bevaring kulturminne og båndleggingssone:

H570_4 NB!-område, byområde med kulturmiljø av nasjonal interesse.

H570_3 Tilfluktsrom ifrå andre verdskrig som er stengt og mura igjen sidan 50-talet.

H710_1 Båndlegging for regulering etter pbl.

- Områda er bandlagt med tanke på framtidig vegløyseing frå Florø sentrum til Rota og ny trase for RV5 gjennom Markegata. Det er ikkje tillate med tiltak i sona som kan vere til hinder for slik vegløyseing.

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

Nordvestre del av varsla planområde omfattar areal avsett som er avsett til offentlig grønnstruktur, o_G og anna veggrunn- grøntareal, o_AVG7 i gjeldande Detaljreguleringsplan - Samanbinding Rv 5 Havrenesvegen, datert 04.10.2016, PlanID: 140120120110.

I føresegn for areala framgår det at:

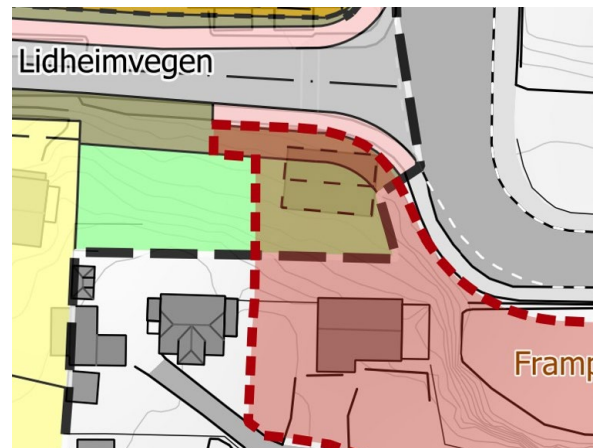
o_G; Området kan opparbeidast og tilplantast slik at det får eit tiltalande parkpreg. Det kan leggst til rette for leik og opphald. Eksisterande gangtilkomst til eigedomane sør for arealet kan gå gjennom området, men denne skal ikkje privatisere arealet.

o_AVG7; Innanfor o_AVG7 kan det i tillegg til forhold omfatta av punkt 4.6.1 opparbeidast gangtilkomst til o_G.

Delar av planområdet for Framplassen omfattar areal innanfor planområdet i forslag til Områdeplan for rv.5 Markegata, Florø sentrum, PlanID:

20230002. I mot nord, Markegata, grensar varsla planområde mot regulert fortau, medan i aust grensar varsla plangrense mot 202/115, 202/116, 202/361, og inkluderer såleis areal avsett til offentlig eller privat tenesteyting, og gang- sykkelveg (kyrkjebakken).

Det føreligg ikkje andre reguleringsplanar innanfor aktuelt område.



Figur 3: Utsnitt viser utvida plangrense i berøring av gjeldande plan Samanbinding Rv 5 Havrenesvegen, datert 04.10.2016, PlanID: 140120120110 (Kommune kart/iVest Consult).



Figur 4: Utsnitt frå utkast til plankart for Områderegulering for rv.5 Markegata, Florø sentrum, PlanID: 20230002 (Kinn kommune).

Viktige tema i vidare planarbeid:

Det vart halde oppstartsmøte med planavdelinga i Kinn kommune den 27.04.2021, der kommunen tilrår oppstart av planarbeid. Planarbeidet vart varsla og påbegynt sommaren 2021, men der planprosessen stoppa opp blant anna grunna avklaring kring eigedomshøve og planarbeidet for ny RV5/Markegata. Planarbeidet er vurdert å ikkje utløyse krav om konsekvensutgreiing (KU).

Referat frå oppstartsmøte og utarbeidd Planinitiativ er tilgjengeleg på heimesida til kommunen og iVest Consult.

Viktige endringar og tema som vil bli vurdert i vidare planarbeidet er blant anna;

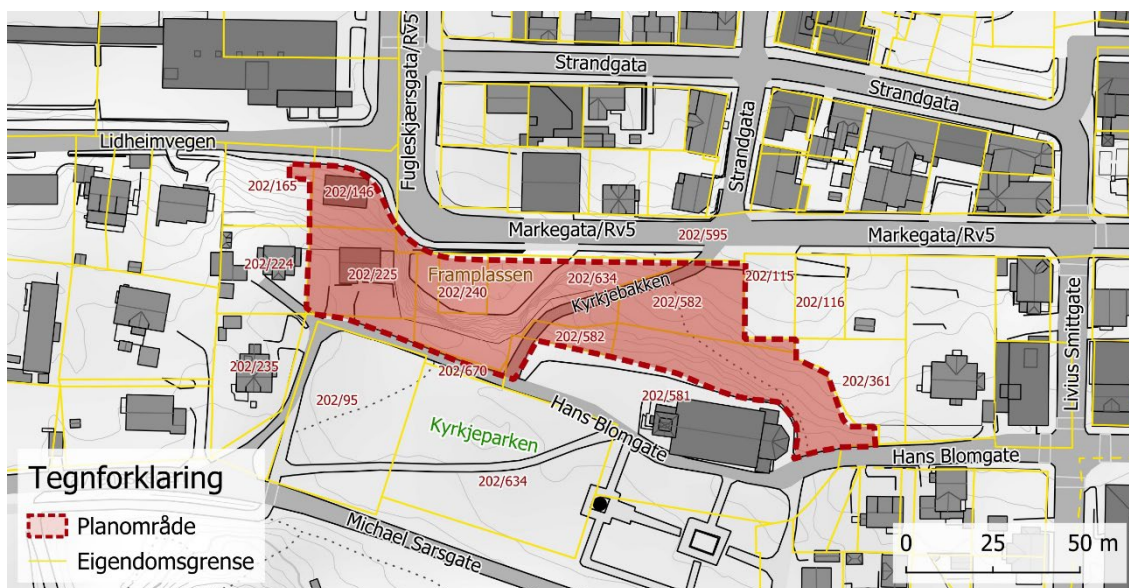
- **Landskap og estetikk:** Planlagd tiltak omfattar parkering- og forsamlingshus/kyrkjelydshus nær Florø Kyrkje og kyrkjeparken. Der er krav og føringar i KDP om byggehøgde og at det skal leggjast stor vekt på den estetiske utforminga og nærleiken til kyrkja. Nytt bygg er planlagt etablert i 4. etg. Parkeringshus er planlagt i 3 etasjar med tilkomst frå Markegata i 1. plan. 4. etasje på nytt bygg vil ligge på nivå med kyrkja og kyrkjeparken, og er tenkt tilrettelagt som forsamlingshus/kyrkjelydshus med tilhøyrande kontor. Innspel frå Kinn kyrkjelege fellesråd og Bjørgvin bispedømme ved oppstartsvarsling er viktig med omsyn til vidare vurderingar.
- **Kulturmiljø:** Området ligg under omsynssoner kulturmiljø og omfattar areal innanfor NB!-registeret. I føresegn i KDP vert det mellom anna stilt krav om at; *Nye bygningar og tilbygg på ubebygde tomter eller som erstatning for rivne bygg i omsynssona, skal tilpassast eksisterande bygningsmiljø med omsyn til bystruktur, plassering på tomt, byggehøgde og proporsjonar.* Innspel frå kulturmynde ved oppstartsvarsling er såleis viktig med omsyn til vidare vurderingar i planarbeidet.
- **Friluftsområde og nærmiljø:** Kyrkjeparken, er registrert som svært viktig friluftslivsområde, då som leik og rekreasjonsområde. Eksisterande gangveg/grusa sti nord for kyrkja skal ivaretakast i ny plan for området. Det skal i tillegg vurderast «gjenoppretting» av gamal trappetilkomst til kyrkjeparken frå nytt planlagt fortau i Markegata/Lindheimvegen. Dialog med avd. for Park og Grønt i Kinn kommune (v/Anders Espeseth) vil vere viktig.
- **Veg:** «Framplassen» ligg i tilknytning til Markegata/Rv 5. Det er no utarbeidd eit planforslag for riksvegen og planforslag for nytt parkeringshus på Framplassen vil følgje avgrensing mot fortau i ny plan for RV5/Markegata, inkludert avsett avkøyrsløp. Eksisterande veg «Kyrkjebakken», inngår i ny plan for Rv5/Markegata og vert der foreslått endra til gang- sykkelveg med endra tilkopling mot planlagt nytt fortau og overgangsfelt i riksvegen. «Kyrkjebakken» vert inkludert i oppdatert plangrense for Framplassen for å sikre god kopling mellom vegareal/gangveg og nytt parkeringshus, samt for å kunne vurdere tilkopling til etablert gangveg/sti nord for kyrkja. Kommunal parkeringsplass aust for «Kyrkjebakken» inngår no i utarbeidd planforslag for RV5/Markegata, og vert derfor tatt ut av planområde for «Framplassen». Det har vært dialog med plankonsulent, Norconsult v/Iren Meisterplass, undervegs i planprosessen, og det vil bli ført vidare dialog med dei, kommune og vegmynde i høve løysingar for ferdigstilling av plan.

Medverknad

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

Kunngjering og høyringsfrist:

Planarbeidet blir kunngjort digitalt i avisa Firdaposten den 06.05.2025. I tillegg vert varslingsannonse med oversiktskart og planavgrensing, samt planinitiativ og referat frå oppstartsmøte lagt ut på Kinn kommune sine nettsider: www.kinn.kommune.no og iVest Consult AS sine nettsider www.ivistconsult.no.



Figur 5: Varsla plangrense med oversikt over eigendomar i planområdet (iVest Consult).

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

iVest Consult AS

Adr.: Strandgata 10, 6905 FLORØ

Epost: plan@investconsult.no

Høringsfrist vert sett til 06.06.2025

Spørsmål kan rettast til underteikna.

Med vennleg helsing
for iVest Consult AS

Jane Berg Solheim

Jane Berg Solheim
Landskaps- og arealplanleggar,
Dir.tlf: 957 41 102
Epost: jbs@investconsult.no

Vedlegg:

1. Planinitiativ
2. Referat frå oppstartsmøte