

Kinn kommune  
Planavdelinga  
E-post: [post@kinn.kommune.no](mailto:post@kinn.kommune.no)

Deres ref.:

Vår ref.:  
2022054-03/tne

Florø  
15.03.22

## Planinitiativ i samband med forslag til reguleringsplan for Øvre Okshola på gbnr. 308/157 m.fl i Kinn kommune

I samband med privat forslag til reguleringsplan for gbnr 308/157 mfl. i Øvre Okshola, 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 **Sølvberg bygg AS**.  
Plankonsulent er **iVest Consult AS**.

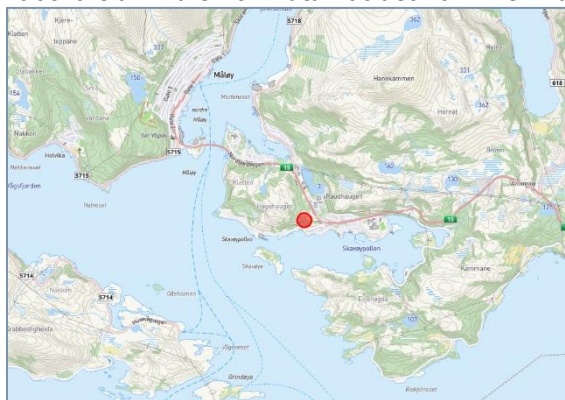
Nedanfor følgjer ei omtale for premissane for planarbeidet, i samsvar med Handsamingsforskrifta §1. Då planarbeidet er i ei tidleg startfase, er omtala ikkje på eit detaljert nivå, men er gitt ut frå det omfang vi antar at planarbeidet vil føre med seg, jfr. og merknadene i forskrifta vedr. §1 andre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

### a) Formål med planen

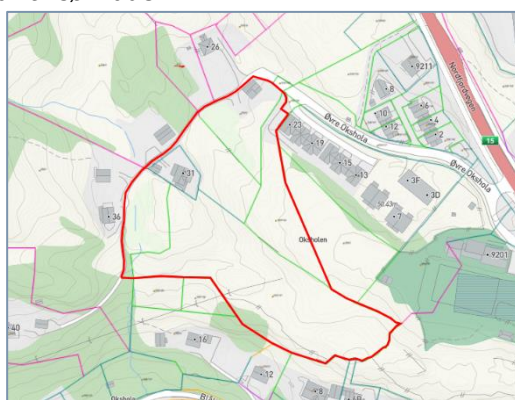
Formål med planen er tilrettelegging for bustadar med tilhøyrande infrastruktur på gbnr 308/157 mfl. Det vart i juni 2021 gjeve løyve til frådelling av om lag 12 daa frå gbnr 308/1 og 308/9 (gbnr 308/157 og 308/156). Det vart samstundes gjeve samtykke til omdisponering etter jordlova, samt innvilga dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel og gjeldande reguleringsplan for omdisponering til bustadføremål. Eit vilkår for løyvet er at det vert utarbeida ny reguleringsplan for området før det kan gjevast byggeløyve.

### b) Planområdet og eventuell verknad utanfor planområdet

Planområdet utgjer ca 18 daa og vil omfatte gbnr. 308/157, 308/156, 308/135 og deler av gbnr 308/1, 308/9 og 308/4. Søknad om frådelling av gbnr 308/157 og 308/156 til bustadføremål var nabovarsla i mars 2021 utan at det kom merknadar til søknaden.



Figur 1: Lokalisering aktuelt planområde synt med raud ring (kommunekart.com)



Figur 2: Forslag planområde, vist med raud linje (kommunekart.com/ iVest Consult AS).

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

Ein ser føre seg at arealet vert avsett til bustader, både frittliggjande og konsentrerte. I tillegg er det aktuelt å regulere inn nærleikeplass for dei yngste bebuarane. Tilkomst vert frå kommunal veg mot nord og privat veg mot vest.

**d) Utbyggingsvolum og byggehøgder:**

Aktuell utbygging er eine- og fleirmannsbustadar. Ein ser føre seg høg utnytting av arealet, kanskje opp mot 25-30 einingar innanfor planområdet. Byggehøgde vil tilpassast eksisterande bustadar i området.

**e) Funksjonell og miljømessig kvalitet:**

Det er tenkt å legge vekt på arkitektur tilpassa kysten, men og med moderne tilsnitt. Arealet har gode kvalitetar for bustadbygging med gunstige solforhold og flott fjordutsikt. Infrastruktur for bustadføremål vil vere lett å opparbeide ettersom det allereie er delvis tilrettelagt med infrastruktur for VA og straum i området.



Figur 2 Utsikt frå planområdet mot Skavøypollen og Husevåg/Bremanger

I nærområdet er det opparbeida store og gode areal for rekreasjon og friluftsliv. Det er og ny leikeplass i Øvre Okshola og flotte uteareal ved Skavøypoll skule/barnehage. Planområdet ligg i umiddelbar nærleik til både skule og barnehage. Nordfjordhallen/turnhallen/Måløy vgs og Skavøypoll stadion ligg i gangavstand.

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

Fjernverknaden av utbygginga vert vurdert til liten ettersom det er bebyggelse på alle kantar. Planområdet ligg mellom to regulerte bustadområde; eitt i nord og eitt i sør. Mot vest finn ein og bustadar, og mot aust grensar arealet mot ein skule. Tomtene nærast fjorden vil ligge på ein liten rygg i terrenget, men i det storskala landskapet utgjer den vesle ryggen likevel eit mindre viktig landskapselement.



Figur 3 Lokalisering av planområdet synt med raudt omriss (kommunekart.com)



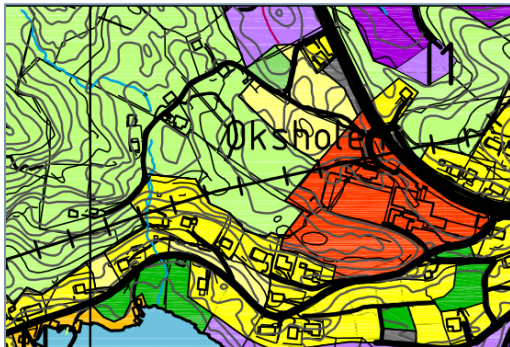
Arealet ligg ikkje innanfor 100-m beltet til sjø. Det er ein generell mangel på bustadtomter i Deknepollen/fastlandsområdet og det er stor innpendling til kommunen grunna mangel på bustadar. Ei utbygging av planområdet vil tilføre attraktive bustadtomter og vil kunne bidra til å styrke nærmiljøet.

**g) Forholdet til kommuneplan, evt. gjeldende reguleringsplaner og pågåande planarbeid:**

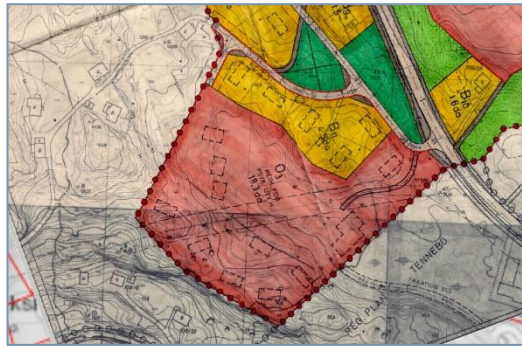
Aktuelt område er i kommuneplan for Vågsøy sett av til LNF-område. Planlagde tiltak er vurderte å ikkje falle inn under formål i gjeldande kommunedelplan, men kommuneplanen er i området untatt rettsverknad og det er innvilga dispensasjon for arealbruken i samband med frådelling av deler av arealet.

Deler av området er regulert til offentleg føremål i reguleringsplan for Degnepollen (planID 1439198201). Desse funksjonane er i dag ivareteke med utbygging av Kulatoppen omsorgssenter med omliggjande bustadar. Det er innvilga dispensasjon frå reguleringsplanen i samband med søknad om frådelling av arealet, og kommunen skriv i si vurdering at det ikkje lenger er aktuelt å nytte arealet til offentleg omsorg.

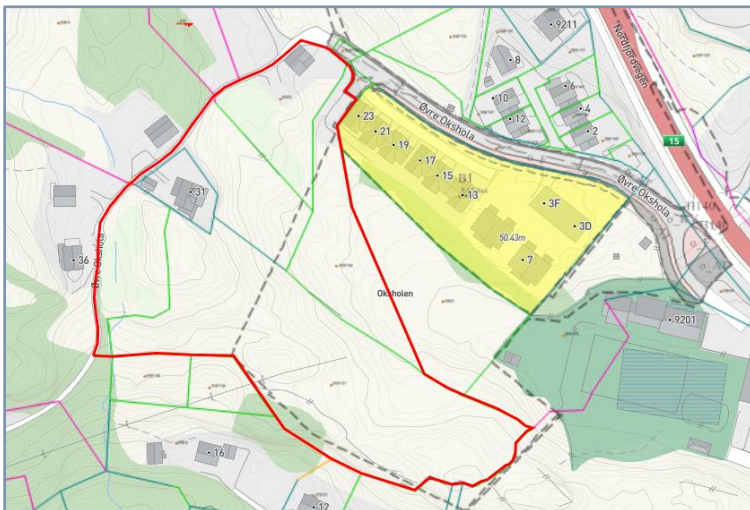
Arealet grensar til Reguleringsplan for Myrane Oksholen (mindre vesentleg endring, planID 1439200804). Etter det vi kjenner til, pågår det ikkje anna planarbeid i området.



Figur 3. Utsnitt kommuneplan for Vågsøy (2002-2014). (Gisline.no/Webinnsyn\_Nordfjord)



Figur 4: Utsnitt gjeldande reguleringsplan. (Gisline.no/Webinnsyn\_Nordfjord)



Figur 4 Tilgrensande reguleringsplan. Planområdet er markert med raudt omriss (kommunekart.com)

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

• **Naturmangfald**

Det er ikkje registrert prioriterte artar, verneområde eller utvalde naturtyper innanfor området. Planarbeidet vil med bakgrunn i dette ikkje føre til irreversibel skade for naturmiljø eller enkeltartar jfr

nml §9. Det er ikkje vurdert som sannsynleg at utbygging av arealet vil gje ei vesentleg auke i samla belastning på økosystem, jf nml §10.

- **Barn og unge**

Planområdet ligg rett ved Skavøypoll skule- og barnehage. Ein kan og gå til Skavøypoll stadion og Nordfjordhallen utan å måtte krysse RV 15. Det er ny, flott leikeplass i Øvre Okshola og gode uteareal ved skulen/barnehagen. Vi vurderer difor at nærområdet har gode kvalitetar som vil gjere planområdet til eit godt bustadområde for born og unge. Planen vil i tillegg leggje til rette for nærleikeplass innad i planområdet.



Figur 5 Skavøypoll skule og barnehage er næraste nabo til planområdet (foto: google maps)

- **Kulturverdiar**

Det er ingen vedtaksfreda kulturminne eller verneverdige bygningar og miljø i planområdet. Det er heller ingen slike på tilgrensande areal.

- **Bumiljø**

Planområdet ligg i eit etablert bustadområde med kort veg til skule, barnehage, idrettsanlegg og turområder. Det er ca 500 m til næraste kjøpesenter og om lag 3 km til Måløy sentrum. Den sentrale plasseringa gjer at planområdet vil kunne utviklast til eit attraktivt bustadområde for ulike aldersgrupper.

- **Landbruksinteresser**

I følgje kart frå NIBIO er planområdet klassifisert som innmarksbeite. Arealet var frå gammalt av nytta til beite, men etter at gardsdrifta vart lagt ned på 1960-talet har arealet har ikkje vore nytta til nokon form for landbruksverksemd. Området er i dag prega av attgroing med lauvskog og kratt. Ettersom det er bebyggelse på alle kantar har arealet svært avgrensa verdi som landbruksareal. I handsaming av søknad om frådelling av arealet vurderte kommunen at landbruksinteressene burde vike i høve nasjonale føringar som mellom anna prioriterer fortetting for redusert transportbehov.

- **Friluftsliv**

Det er ingen viktige friluftsliv- eller rekreasjonsområde som går tapt med utbygging av planområdet. I følgje tiltakshavar vert arealet ikkje nytta av skulen/barnehagen, og det er heller ingen ting som tyder på at barn og unge har spesielle interesser i området slik det ligg i dag.

Arealet ligg nær fleire flotte turområde, mellom anna turveggar og friareal ved Deknepollvatnet og området mot Dagsturhytta på Kletten. Det pågår også eit stort prosjekt med friluftslivsareal og opparbeiding av turveggar ca 500 m frå planområdet (Turvei Deknepollen). Dette vil vere med på å gjere bustadområdet enda meir attraktivt.



Figur 6 Sandstrand ved Polljavatnet (Foto: Bjarne Eldevik)

**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. Til dømes er det venta at tema knytt til klima, klimaendringar, overvatn, må tilleggas spesiell vekt. Området vert og vurdert opp mot NVE sine data for naturfarar.

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

Aktuelle offentlege fagmynde vil vere statsforvaltaren, fylkeskommunen, vegvesenet, NVE, kommunen (teknisk, representantar born & unge/eldre/universell utforming/funksjonshemma) mfl. Andre interesser/instansar vil vere Linja, Telenor, Naturvernforbundet, Velforeningar/Grendelag. Aktuelle naboar/grunneigarar vil også verte varsla.

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

Det er tenkt at fagmynde, grunneigarar/naboar mfl. vert inviterte til å kome med innspel gjennom varsling av planoppstart (brev, avisannonse og kommunens og forslagsstillar sine nettsider).

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

Hovuddel av planområde ligg innanfor område som i eldre plan er avsett for utbygging: offentlig formål - bustadar for psykisk utviklingshemma. Formål med planarbeidet, og forslag til planformål for bustad, er såleis vurdert å i hovudsak samsvare med eldre reguleringsplan og fell 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.

Det er ikkje gjennomført konsekvensutgreiing for eldre/gjeldande planar. For vurdering om tiltak vil har verknad for miljø eller samfunn, har ein vurdert tiltak opp i mot §10. Plantiltak vil gje ei mindre omdisponering av landbruksareal, men dette er areal som ikkje er nytta sidan 60-talet og som er prega av attgroing i dag. Fortetting innanfor etablert bustadområde, og i tilknytning til sentrumsfunksjonar/skule/barnehage og transportnett er i tråd med dei statlege planretningslinjene.



Etter vår vurdering vil plantiltak ikkje ha negative verknader for miljø eller samfunn, og derfor heller ikkje hamne inn under §10 og forskrifta sitt saklege verkeområde.

Plantiltak vert derfor vurdert å ikkje utløyse krav om KU.

Med helsing  
for *iVest Consult AS*



**Thea Nesdal**  
Avdelingsleiar plan og arkitektur  
Tlf. 992 67 528  
Epost: [tne@investconsult.no](mailto:tne@investconsult.no)



**Juanita Sekkingstad**  
Arealplanleggar/ geolog  
Tlf. 960 18 986  
Epost: [jus@investconsult.no](mailto:jus@investconsult.no)

**Vedlegg:**

1. Forslag planområde

**Kopi m/vedlegg:** Tiltakshavar

