



Kinn kommune

Arealforvaltning og byggesak

Norconsult Norge As Avd Førde
Poststboks 514
6803 FØRDE
Arne Kringlen

Vår ref.:
24/5201 - 4 / JASV

Dykkar ref.:

Dato:
07.11.2024

Endeleg referat fra oppstartsmøtet - Privat detaljregulering for Rota Nord, del av gbnr. 27/20 m.fl., næring. PlanID 20240005

REFERAT FRÅ OPPSTARTMØTE

Møtedato/stad:		17.09.2024 / Møterom Florø Kulturhus
Deltakarar:		
Forslagsstillar:		WIS Holding AS v/Bjørn Inge Igland, Jim Haugland og Jan Erik Bjerck
Ansvarleg for utarbeiding:		Norconsult AS v/ Arne Kringlen
Kinn kommune		Arealplan v/Heidi Dyrøy, Leni Lisæter og Janicke Svendal
Andre:		
Planinitiativ motteke:		27.05.224, med oppfølgjande drøftingsmøte 20.06.24. Avtalt å avvente oppstartsmøte til hausten.
Namnet til planen		Privat detaljregulering for Rota Nord, del av gbnr. 27/20 m.fl., næring. PlanID 20240005
GNR/BNR		27 / 4, 20 m.fl.
Plantype:	X	Privat detaljreguleringsplan
		Offentleg/kommunal reguleringsplan
		Mindre reguleringsendring. Gjeldande plan: <i>NB! Mindre endring av eldre planar krev omkoding til gjeldande SOSI-standard av heile eksisterande plan.</i>
		Reguleringsplan med krav om konsekvensutgreiing
Sakshandsamar:		Janicke Svendal (inntil vidare)
Planavgrensing		
	X	Kartutsnitt vedlagt møtereferat
	X	SOSI-fil av planavgrensing, saman med pdf, skal sendast til kommunen for godkjenning før varsel om planoppstart. Kartgrunnlag med gjeldande arealplanar og eventuelt VA. må tingast på kommunens nettsider via etorget.

Adresse
Postboks 294, 6701 MÅLØY

Telefon
57 75 60 00

Org. nr
820 956
532

E-post
post@kinn.kommune.no

Internett
www.kinn.kommune.no

1	Intensjon/formål med planarbeidet
Forslagsstillar viser til at føremålet med planen er å regulere areal på Rota nord til næring (fiskesatsinga Havlandet). Arealet ligg tett på eksisterande yngel lokalitet for torsk i områderegruleringsplan Florelandet Nord, og er naudsynt for å vidareutvikle ein berekraftig produksjon av matfisk med vidareforedling. Samla er arealet på Rota Nord og Florelandet Nord eit prioritert og godt eigna stad for fiskesatsing, der tiltakshavar planlegg å etablere oppdrettsanlegg for torsk på land, med rom for vidareforedling og andre tilknytte næringar. Detaljane for bruken av området er ikkje avklara på noverande tidspunkt, men tiltakshavar estimerer at ein kan potensielt forvente mange nye arbeidsplassar for produksjon av matfisk. Ved etablering av slakteri/foredling får ein etablert endå fleire arbeidsplassar innanfor same næring. Planarbeidet omfattar i hovudsak delar av eigendomane gbnr. 27/4, 27/20, 27/23 og 27/131. Planområdet er på om lag 380 daa.»	

2	Planstatus		
Plan	Plannamn	Føremål	Planid/ vedtaksdato
Fylkes(del)plan			
Kommuneplan	Kommuneplanens arealdel 2017-2027	Framtidig bebyggelse og anlegg, med bandleggings-sone for regulering	140120140001 / 21.03.2017
Kommunedel-plan			
Områdeplan			
Regulerings-plan			
Andre planar/vedtak	Rullering kommuneplanens arealdel		
Anna planarbeid som kan ha innverknad på utarbeiding av planframlegget: Kommuneplanens arealdel er under rullering. Ved 1. gongs offentleg høyring var det foreslått avsett eit areal til næring, NÆ211, med krav om detaljregulering. Ved høyringa er det fremma motsegn mot forslag til næringsareal i området, i første omgang med grunnlag i manglande alternativvurdering ved Konsekvensutgreiinga for næringsutvikling rundt Florelandet Nord med omeign. Alternativvurdering for næringsutvikling i området er no starta opp, forventa levering rundt månadsskiftet oktober/november.			
Planen vil heilt erstatte følgjande planar:			
Planen vil erstatte delar av følgjande planar:			
Planen grensar til og må tilpassast følgjande planar:		Områdereguleringsplan for Florelandet Nord, Næring av 28.01.2014, PlanID 140120110106	
Behov for påvising av usikre eigedomsgrenser		Usikre grensar for eigedom 27/4 mot 27/131 må avklarast.	

(Klarlegging av eksisterande grense) Må bestillast frå Kinn kommune her .	
X	Planforslaget vil samsvare med overordna plan. I gjeldande Kommuneplan inngår næring i aktuelle formål på Rota. Intensjonen har vore tilrettelegging for næring i nord og mjukare byggeformål i sør. I forslag til ny kommuneplan, var det høyringsforslaget foreslått eit næringsareal i nordre del av Rota, NÆ211. Omsøkte areal ser ut til å ligge innanfor dette feltet. Detaljreguleringa må tilpasse seg evt. endringar av NÆ211 i kommuneplanprosessen.
	Planforslaget vil <u>ikkje</u> samsvare med overordna plan.
Konsekvensutgreiing Dersom planarbeidet vert omfatta av KU-forskrifta §6 og utløyser krav om planprogram, skal forslag til planprogram sendast på høyring og leggjast ut til offentleg ettersyn seinast samtidig med varsel om oppstart av planarbeidet.	
X	Planen utløyser krav om konsekvensutgreiing etter § 6 i "Forskrift om konsekvensutredninger", då tiltaket er vurdert å falle inn under forskrifta sitt Vedlegg I, pkt. 8 og 24.
X	Forslag til planprogram vert sendt på høyring saman med varsel om oppstart.

3	Aktuelle rikspolitiske retningslinjer:
X	Samordna areal- og transportplanlegging.
	Born og planlegging
	Riks- og fylkesveggar
X	Statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona langs sjøen
	Verna vassdrag
X	Naturmangfaldlova
	Arealbruk i flystøysoner
X	<i>Andre:</i> Høgderestriksjonar flyplassen – sjå Byggerestriksjonskart frå Avinor, ENFL_P09, vedlagt referatet.
Merknadar:	

4	Kommunale vedtekter og retningslinjer som gjelder for planområdet:
	Kommunale vedtekter
	Kommunale retningslinjer/målsetningar
X	Føresegner og retningslinjer til kommuneplanen sin arealdel Gjeldande føresegner finn De her: https://www.arealplaner.no/4602/dokumenter/2668/Foresegner_Gjeldande.pdf
X	Naturmangfald Plan for klima, berekraft og naturmangfald 2022-2032: https://pub.framsikt.net/plan/nyekinn/plan-6f9ef1a5-0ef3-4c7e-9a05-ac0ea37a758e-

		12332/#/
X	Kdp temaplanar	Trafikktryggingsplan 2021-2023: https://apppublishframsikt-staging.azurewebsites.net/planoverview/nyekinn/f11ccb19-bf4f-4883-9a06-252d5e28c5b3/planoverview-po/#/planmetadata/summary/a60e997f-9f44-45bb-80a9-ad8d8122410c

5	Krav til varsel om oppstart av planarbeid Søkjær skal varsle oppstart av planarbeidet. Varaset skal innehalde:
X	Oversiktskart som viser planområdet si lokalisering.
X	Kart med avmerkt planavgrensing
X	Brev til grunneigarar, offentlege etatar og andre berørte interesser. Brevet skal orientere om planforslaget, noveranda og framtidig planstatus og føremål, samt vurdering av behov for KU
X	Planprogram, då planframlegget utløyser krav om KU etter §6.
X	Varslingsliste for off. instansar, sjå vedlegg til referat. Grunneigar- og naboliste må tingast på kommunens nettsider via etorget eTorg
X	Varsling skal annonserast i lokalavis; Firdaposten, og på kommunens nettside Kinn.kommune.no . Annonsering/ kunngjering på kommunens nettsidar kan tingast på epost: kinn-publisering@kinn.kommune.no . Kopi av annonse og annonseringsdato skal sendast til sakshandsamar.
	Ved parallell handsaming av reguleringsplan og rammeløyve må dette informerast om i varslingsannonse/varslingsbrev.

6	Informasjon og medverknad
	Informasjonsmøte: Møte med grunneigar for å informere om reguleringsarbeidet, må kjøpe grunn for å realisere planen.
X	Andre informasjonstiltak /medverknadstiltak i planarbeidet: (list opp) - Ope informasjonsmøte i Florø - Møte(r) og tett dialog med berørte/nærliggande grunneigar for å informere om reguleringsarbeidet og mogelege konsekvensar - Tett dialog med berørte faginstansar

7	Viktige planfaglege tema i planarbeidet								
	<table> <tr> <th>Tema</th><th>Merknad</th></tr> <tr> <td>X Landskap</td><td> - Landskap skal inngå i KU - Volum og utforming av utfylling i sjø - Volum og utforming av byggetiltak, inkl. kaiar/hamnar - Nær-/fjernverknad for omgjevnadane </td></tr> <tr> <td>X Estetikk og byggeskikk, stadutvikling (nær- og fjernverknad, fortettpotensial, utbyggingsmønster, form, sol-/skugge etc)</td><td> - Dokumentere korleis ny utbygging skal forholde seg til resten av byen og til næraste bebyggelse. - Terrenkskjerming, fargebruk m.m </td></tr> <tr> <td>X Naturmangfald</td><td> - Naturmangfald skal inngå i KU - Ny marin undersøking, samt ny </td></tr> </table>	Tema	Merknad	X Landskap	- Landskap skal inngå i KU - Volum og utforming av utfylling i sjø - Volum og utforming av byggetiltak, inkl. kaiar/hamnar - Nær-/fjernverknad for omgjevnadane	X Estetikk og byggeskikk, stadutvikling (nær- og fjernverknad, fortettpotensial, utbyggingsmønster, form, sol-/skugge etc)	- Dokumentere korleis ny utbygging skal forholde seg til resten av byen og til næraste bebyggelse. - Terrenkskjerming, fargebruk m.m	X Naturmangfald	- Naturmangfald skal inngå i KU - Ny marin undersøking, samt ny
Tema	Merknad								
X Landskap	- Landskap skal inngå i KU - Volum og utforming av utfylling i sjø - Volum og utforming av byggetiltak, inkl. kaiar/hamnar - Nær-/fjernverknad for omgjevnadane								
X Estetikk og byggeskikk, stadutvikling (nær- og fjernverknad, fortettpotensial, utbyggingsmønster, form, sol-/skugge etc)	- Dokumentere korleis ny utbygging skal forholde seg til resten av byen og til næraste bebyggelse. - Terrenkskjerming, fargebruk m.m								
X Naturmangfald	- Naturmangfald skal inngå i KU - Ny marin undersøking, samt ny								

		kartlegging på land, skal leggst til grunn saman med andre kjente data/ registreringar.
X	Vassmiljø	• Vassmiljø skal inngå i KU • Vassforskriften §4 sine krav skal leggst til grunn for planlegginga; «..vannforekomstene skal ha minst god økologisk og god kjemisk tilstand, ..». Tiltak i plan skal ikkje endre / forverre vasskvaliteten.
X	Kulturminne, kulturlandskap	• Vurdere tiltak i høve registrerte enkeltminne. Dialog kulturavdelinga hos fylkeskommunen. • Evt. behov for nye kartleggingar
	Verneinteresser bygning	
X	Friluftsliv	• Friluftsliv skal inngå i KU • Tilgjenge for ålmenta • Påverknad i høve dagens bruk (m.a. fjernverknad, opplevingsverdi)
X	Strandsona, sjø og vassdrag (ålmenta sine interesser)	• Strandsone skal inngå i KU • Tilgjenge for ålmenta • Påverknad i høve dagens bruk av strandsona
X	Universell utforming, folkehelse generelt, funksjonshemma og eldre, og born og unge sine interesser	• Universell tilrettelegging • Dagens friluftsinnteresser/-verdiar på Rota og omkringliggende areal
	Uteopphaldsareal/leikeareal, kvalitet	
	Sosial infrastruktur	
X	Natur og ressursgrunnlag	Ingen kjende pr. i dag. Sjekk ut i planprosessen
	Jordvern- og landbruk	
X	Miljøfaglege tilhøve (luft- og grunnforureining, støy, etc) miljøvern faglege vurderingar	• Miljøfaglege tilhøve skal inngå i ROS-analyse, evt. også inngå i KU. Uønska hendingar kan vere: ○ Forureina grunn i sjø, jfr. nærliggande aktivitet, evt. også forureina grunn på land ○ Støy: anleggs-og driftsfase for planlagt aktivitet, inkl. vegtrafikkstøy og mogeleg påverka areal utanfor planområdet ○ Lysforureining
X	Teknisk infrastruktur og overvasshandtering	• Utarbeide VAO-plan som må følgje planforslaget, dialog med teknisk drift i kommunen, kapasitet ved evt. tilknytning til dagens vass- og avløpsnett. • Løysing og trase for tilkomst til næringsarealet • Kapasitet og løysing for straumforsyning
X	Trafikktryggleik på land og sjø, trafikktilhøve analyse, vegstandard/vegkategori	• Trygg tilkomst til næringsarealet og trygg trafikkkløysing internt på området, dimensjonert i forhold til

		type trafikk/køyretøy • Tilkøst for mjuke trafikkantar • Illustrasjon: vegteikningar (plan, profil) • Hamneforhold saman med trafikk, anna aktivitet og andre interesser i Botnafjorden. Påverknad for farleia, og trygg ferdsle på sjøen.
X	Parkering	• Dimensjonere ut frå reelt behov, som t.d. tal tilsette. • Inkludere sykkelparkering
X	Naturfare (flaum, ras, grunnforhold, klima)	• Naturfare skal inngå i ROS-analyse. Uønska hendingar kan vere: ○ Flaum. Vedk. havnivåstigning og kotenivå for flaum, skal det og takast omsyn til bølgepåverknad ○ Geoteknisk undersøking for områdestabilitet – både på land og i sjø. Under marin grense ○ Klimaomsyn; lokalklima og framtidig endring
X	Samfunnstryggleik og beredskap	• Skal inngå i ROS-analyse og leggst til grunn for planarbeidet. Uønska hendingar kan vere: ○ Framkome og tilgjengelegheit for utrykningskøyretøy ○ Skipstrafikk ○ Ureining frå og uhell ved aktivitet på Baseområdet i aust
X	Klimatiske forhold og energiløysingar	• Området ligg utsett til for vår og vind. Grunnleggande omsyn i planlegginga. • Krav om miljøvennleg energiløysing
Merknader Tiltaksanalyse for området følgjer vedlagt møtereferatet		

8	Kommunaltekniske anlegg
X	Krav om godkjende tekniske planer (vei, vann og avløp) - VAO-plan, sjå over
	Tiltaket forutset utbygging/utbetring av kommunaltekniske anlegg
X	Krav om godkjend renovasjonsordning (kapasitet og tilkomst). - Avklare renovasjonsløyning.
	Krav om godkjend utomhusplan
	Andre tilhøve som må avklarast ?
Merknader:	

9	Krav til planframlegget – innhald og materiale
X	Planprogram
X	Planomtale

X	ROS-analyse – skal nytte siste rettleiar frå DSB (2017)
x	Plankart – levert som SOSI-fil. I tillegg skal det leverast dwg filer av plankart og bakgrunnskart. Grunnkartet skal ikkje være eldre enn 1 år, og eigedomsgrensene skal være raude ved offentlig høyring, og i gråtonar (153,153,153) ved vedtak. Grunnlag for plankartet skal være sist oppdaterte digitale grunnkart. Dette skal bestillast via kommunen sitt etorg. Plankartet skal leverast digitalt i EUREF-89 koordinatar og siste gjeldande SOSI-format og Nasjonal produktspesifikasjon, jmf. forskriftskrava. Plandata skal kunne skiljast frå grunn-kartet i eiga fil. Plankartet skal og leverast digitalt i målestokkhaldig pdf-fil med EUREF rutenett. Pdf-fila skal innehalde både grunnkart og plandata. Bakgrunnskartet skal være i gråtonar. Feltnamn skal være i samsvar med KMD sine feltkoder for arealplanar. <i>For at kommunen skal kunne sette inn vedtaksdato må kommunen og ha dwg fil av plankartet og bakgrunnskart.</i>
X	Reguleringsføresegner – ein skal nytte KMD sin mal for føresegner , med kommunen sin heading.
X	Illustrasjonar som gjev representativ framstilling av perspektiv og som viser tilpassing til omgjevnadane. Skal være i 3D.
X	Vegprofilar (lengde- og tverrprofil)
X	Kopi av kunngjeringsannonse/nettkunngjering
X	Kopi av varslingsbrev
X	Kopi av varslingsliste med grunneigarar, naboar og andre interessentar
X	Kopi av innkomne merknader ved oppstart
X	Søkjær si vurdering av høyringsmerknadane
X	Særlege utgreiingsbehov / tilleggssrapportar (jf punkt 7)
x	Konsekvensutgreiing: Bruk Miljødirektoratet sin rettleiar M-1941, «Konsekvensutredninger for klima og miljø»: M-1941
	Ved parallell handsaming av plansak og rammeløyve, jf pbl §12-15 må kommunen ha tilsendt situasjonskart og fasadeteikningar, samt planteikningar der det er relevant.
Merknader:	

10	Aktuelle rekkefølgekrav
X	Parkering må være opparbeidd før ein kan ta i bruk bygga.
X	Usikre grenser må avklarast før det kan søkjast om byggjeløyve innafor planområdet.
	Anna
Merknader:	

11	Utbyggingsavtale
	Tiltakshavar ønskjer å inngå utbyggingsavtale

	Det skal tingast om utbyggingsavtale med kommunen parallelt med planprosessen
--	---

12	Kommunen sine førebelse vurderingar og føringar
X	Kommunen tilrår oppstart av planarbeid, basert på forslag til areal/område i ny kommuneplan for Kinn som er i prosess.
	Kommunen tilrår ikke oppstart av planarbeidet
	Kommunen tilrår at oppstart av planarbeid (planspørsmålet) vert fremja som ei PBL § 12-3, jmf. 4-2 andre ledd.
	Felles handsaming av planframlegg og rammesøknad
Merknader:	

13	Framdrift
Lovfesta sakshandsamingstida frå komplett planframlegg er motteke til første vedtak i saka er inntil 12 veker. - Framdrift vert nærare avtalt	
Søkjar sin planlagde dato for varslings:	
Søkjar sin planlagde dato for oversending av komplett planframlegg (m/utgreiingar):	
Etter at komplett søknad er motteken, vert tid til førstegongshandsaming berekna til:	
Fordi planframlegget er særleg komplisert og/eller i strid med overordna planar og/eller begge parter er enige om det, skal det avtalast eigen frist for behandling når fullstendig planforslag vert innsendt	
Det skal utarbeidast en eigen avtale for samarbeidet om planen mellom tiltakshavar og kommunen.	
Saka er prioritert	X

14	Gebyr
Behandling av planframlegget vil bli ilagt gebyr etter kommunen sitt betalingsregulativ for sakshandsaming etter plan- og bygningslova. Regulativet finn ein på heimesida til kommunen www.kinn.kommune.no	
Satsar pr 2024	
Oppstartsmøte kr. 18.000,- Handsamingsgebyr kr. 221.900,- (Detaljregulering med planprogram og konsekvensutgreiing)	
Fakturaadresse: WIS Holding AS, Botnastranda, 6900 Florø	
Dersom ansvarleg for utarbeiding ikkje kan utarbeider plankartet i samsvar med forskriftskrava, vil tiltakshavar belastast kommunen sine kostnader med å oppgradere dette til kartforskrifta sine krav.	

15	Stadfesting
Møtereferatet byggjer på dei opplysningar og planfaglege tilhøve som låg føre på det tidspunktet oppstartsmøtet vart halde. Planfaglege tema og prioriterte utgreiingar for planarbeidet er vurderte så langt dette har vore mogeleg ut frå tilgjengelege opplysningar. Konklusjonane er difor foreløpige og verken oppstartsmøtet eller referatet gjev rettar i den seinare sakshandsaminga. Det vert teke atterhald om endringar i rammeføresetnadane, i kommunen sine rutinar og politikk, og at nye opplysningar kan føre til endra faglege vurderingar. Naboprotestar, protester frå bebruarorganisasjonar, krav frå offentlege styresmakter m.m. vil kunne medføre krav om endring av prosjekt/plan og endring av framdrifta for prosjekt/plan. Dersom avtalte innsendingar ikkje er mottekne i henhald til avtalt framdrift, utan at det er avtalt nytt tidspunkt for innsending, kan kommunen sjå på saka som uaktuell og avslutte den.	
Utkast til referat vart sendt den 24.10.2024, med merknadsfrist 2 veker. Det kom det inn merknad til pkt. 1, med forslag til presisering av formål for planarbeidet. Merknad er innarbeidd i endeleg referat.	

Helsing

Janicke Svendal
avdelingsleiar arealplan

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Vedlegg

Avinor_Byggerestriksjonskart_ENFL_P09_2022
Tiltaksanalyse-Kinn-22.10.2024_Rota
Offentlege høyringspartar 2024



Kinn kommune

Arealforvaltning og byggesak

Norconsult Norge As Avd Førde
Poststboks 514
6803 FØRDE
Arne Kringlen

Vår ref.:
24/7925 - 9 / JASV

Dykkar ref.:

Dato:
10.12.2024

Referat fra oppstartsmøtet - Privat detaljregulering for Lyngholmen - Langholmsundet, gbnr 27/3 mfl, næring og veg, planID 20240008

REFERAT FRÅ OPPSTARTMØTE

Møtedato/stad:		03.12.2024 / Florø Kulturhus
Deltakarar:		
Tiltakshavar/forslagsstillar:		Wis Holding AS v/ Jan-Erik Bjeck
Ansvarleg for utarbeiding:		Norconsult AS v/Arne Kringlen og Siv Hornnes
Kinn kommune		Heidi Dyrøy og Janicke Svendal
Andre:		
Planinitiativ motteke:		30.04.2024. Handsaming av planspørsmål i Plan- og miljøutvalet den 20.11.2024. Ny innsending planinitiativet den 20.11.2024.
Namnet til planen		Privat detaljregulering for Lyngholmen - Langholmsundet, gbnr 27/3 mfl, næring og veg, planID 20240008
GNR/BNR		27 / 3
Plantype:	X	Privat detaljreguleringsplan
		Offentleg/kommunal reguleringsplan
		Mindre reguleringsendring. Gjeldande plan: <i>NB! Mindre endring av eldre planar krev omkoding til gjeldande SOSI-standard av heile eksisterande plan.</i>
	X	Reguleringsplan med krav om konsekvensutgreiing
Sakshandsamar:		Janicke Svendal
Planavgrensing		
	X	Kartutsnitt vedlagt møtereferat
		SOSI-fil av planavgrensing, saman med pdf, skal sendast til kommunen for godkjenning før varsel om planoppstart. Sendast til postmottak, med kopi til sakshandsamar.

Adresse
Postboks 294, 6701 MÅLØY

Telefon
57 75 60 00

Org. nr
820 956
532

E-post
post@kinn.kommune.no

Internett
www.kinn.kommune.no

		Kartgrunnlag med gjeldande arealplanar og eventuelt VA, må tingast på kommunens nettsider via etorget.
--	--	--

1	Intensjon/formål med planarbeidet
Bakgrunnen for ønskje om planendring, er behov for meir areal knytt til planlagt utvikling av oppdrett av torsk på land - Havland. For etablert aktivitet i Havland 1, vil eksisterande tilgjengeleg areal vere tatt i bruk innan utgangen av 2025, og det er peika på behov for utviding av næringsarealet innanfor gjeldande områderegulering for å kunne utvikle bedrifta vidare. Havland 2 er planlagt på nordre del av Rota, der planarbeid vil skje gjennom eigen reguleringsprosess. Det kan og være aktuelt å slå saman desse to prosessane til ein planprosess. Forslagsstillar viser til at føremålet med planendringa er å skaffe meir næringsareal til det grøne skiftet og skilje offentleg veg og industriveg vestover ved å bygge ei ekstra bru over Langholmsundet. Deretter ønskjer dei at offentleg veg vestover mot Rota leggst lenger sør på eigen trase mot Rota.	

2	Planstatus		
Plan	Plannamn	Føremål	Planid/ vedtaksdato
Fylkes(del)plan			
Kommuneplan	Kommuneplanen arealdel	Industri, der reguleringsplan skal gjelde	140120140001/ 21.03.2017
Kommunedelplan			
Områdeplan	Områderegulering for Florelandet Nord	Industri (I1), Natur (o_NA1), Vegetasjonsbelte (VE1), Friluftsliv (o_FS)	140120110106/ 28.01.2014
Reguleringsplan			
Andre planar/vedtak			
Anna planarbeid som kan ha innverknad på utarbeiding av planframlegget: Det pågår arbeid med rullering av kommuneplanens arealdel. Planforslag var på 1. gongs høyring i 2023. I høyringsforslaget var areal til industri og gjeldande områderegulering foreslått vidareført. I samband med denne planprosessen, pågår no ei alternativvurdering for vidare utvikling av næringsareal i området rundt Florelandet Nord.			
Planen vil heilt erstatte følgjande planar:			
Planen vil erstatte delar av følgjande planar:			
Planen grensar til og må tilpassast følgjande planer:		Det er også under oppstart eit planarbeid for hydrogenanlegg på nabotomt, med oppstartsmøte den 03.12.24 (Privat detaljregulering for Gaddholmen, Gbnr 27/1249, Hydrogenanlegg, PlanID 20240007). Forslagsstillar Hyfuel AS, plankonsulent Multiconsult AS. Når referat frå oppstartsmøta er endelege, vert desse lagt på arealplaner.no. Planarbeida må ta omsyn til kvarandre.	
Behov for påvising av			

usikre eigedomsgrenser (Klarlegging av eksisterande grense) Må bestillast frå Kinn kommune her.	
	Planforslaget vil samsvare med overordna plan.
x	Planforslaget vil ikkje samsvare med overordna plan. I gjeldande kommuneplanen er det områderegulering for Florelandet Nord som skal gjelde. Omsøkte tiltak er ikkje i samsvar med områdeplanen.
Konsekvensutgreiing Dersom planarbeidet vert omfatta av KU-forskrifta §6 og utløyser krav om planprogram, skal forslag til planprogram sendast på høyring og leggjast ut til offentleg ettersyn seinast samtidig med varsel om oppstart av planarbeidet.	
x	Planen utløyser krav om konsekvensutgreiing etter § 6 i "Forskrift om konsekvensutredninger"
x	Forslag til planprogram vert sendt på høyring saman med varsel om oppstart.

3	Aktuelle rikspolitiske retningslinjer:
x	Samordna areal- og transportplanlegging.
	Born og planlegging
x	Riks- og fylkesvegar
x	Statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona langs sjøen
	Verna vassdrag
x	Naturmangfaldlova
	Arealbruk i flystøysoner
x	Andre Høgderestriksjonar flyplassen – sjå Byggerestriksjonskart frå Avinor, ENFL_P09, vedlagt referatet.
Merknader:	

4	Kommunale vedtekter og retningslinjer som gjelder for planområdet:	
	Kommunale vedtekter	
	Kommunale retningslinjer/målsetningar	
	Føresegner og retningslinjer til kommuneplanen sin arealdel	
x	Naturmangfald	Plan for klima, berekraft og naturmangfald 2022-2032: https://pub.framsikt.net/plan/nyekinn/plan-6f9ef1a5-0ef3-4c7e-9a05-ac0ea37a758e-12332/#/
x	Kdp temaplanar	Trafikktryggingssplan 2021-2023: https://pub.framsikt.net/plan/nyekinn/plan-a60e997f-9f44-45bb-80a9-ad8d8122410c/#/

5	Krav til varsel om oppstart av planarbeid Søkjær skal varsle oppstart av planarbeidet. Varselet skal innehalde:
X	Oversiktskart som viser planområdet si lokalisering.
X	Kart med avmerkt planavgrensing
X	Brev til grunneigarar, offentlege etatar og andre berørte interesser. Brevet skal orientere om planforslaget, noveranda og framtidig planstatus og føremål, samt vurdering av behov for KU
X	Planprogram, då planframlegget utløyser krav om KU etter §6.
X	Varslingsliste for off. instansar, sjå vedlegg til referat. Grunneigar- og naboliste må tingast på kommunens nettsider via etorget eTorg
X	Varsling skal annonserast i lokalavis; Firdaposten, og på kommunens nettside kinn.kommune.no . Annonsering/ kunngjering på kommunens nettsider kan tingast på epost: kinn-publisering@kinn.kommune.no . Kopi av annonse og annonseringsdato skal sendast til sakshandsamar.
	Ved parallell handsaming av reguleringsplan og rammeløyve må dette informerast om i varslingsannonse/varslingsbrev.

6	Informasjon og medverknad
	Informasjonsmøte: Møte med grunneigar for å informere om reguleringsarbeidet, må kjøpe grunn for å realisere planen.
X	Andre informasjonstiltak /medverknadstiltak i planarbeidet: (list opp) • Ope informasjonsmøte ved varsel om oppstart av planarbeid • Ope informasjonsmøte ved offentlig høyring • Møte(r) og tett dialog med berørte/nærliggande grunneigar for å informere om reguleringsarbeidet og mogelege konsekvensar • Tett dialog med berørte faginstansar

7	Viktige planfaglege tema i planarbeidet	
	Tema	Merknad
X	Landskap	• Landskap skal inngå i KU • Volum og utforming av utfylling i sjø • Volum og utforming av byggetiltak, inkl. kaiar/hamnar • Nær-/fjernverknad for omgjevnadane • Bylandskap • Omsynssone for landskap
X	Estetikk og byggeskikk, stadutvikling (nær- og fjernverknad, fortettpotensial, utbyggingsmønster, form, sol-/skugge etc)	• Dokumentere korleis ny utbygging skal forhalde seg til resten av byen og til næraste bebyggelse. • Terrengskjerming, fargebruk m.m • Sol-/skugge og illustrasjonar i 3D som viser påverknad for omgjevnadane.
X	Naturmangfald	• Naturmangfald skal inngå i KU • Ny marin undersøking, samt ny kartlegging på land, skal leggst til grunn saman med andre kjente data/ registreringar. • Omsynssone for naturmiljø • Bandlagt etter naturvernlova
X	Vassmiljø	• Vassmiljø skal inngå i KU

		Vassforskriften §4 sine krav skal leggst til grunn for planlegginga; «..vannforekomstene skal ha minst god økologisk og god kjemisk tilstand, ..». Tiltak i plan skal ikkje endre / forverre vasskvaliteten.
X	Kulturminne, kulturlandskap	- Vurdere tiltak i høve registrerte enkeltminne. Dialog med kulturavdelinga hos fylkeskommunen. - Evt. behov for nye kartleggingar. - Bandlegging etter lov om kulturminne - Omsynssone for bevaring av kulturmiljø
	Verneinteresser bygning	
X	Friluftsliv	- Friluftsliv skal inngå i KU - Tilgjenge for ålmenta - Påverknad i høve dagens bruk (m.a. fjernverknad, opplevingsverdi, båtutfart) - Omsynssone for friluftsliv - Omsynssone for grønstruktur
X	Strandsona, sjø og vassdrag (ålmenta sine interesser)	- Strandsone skal inngå i KU - Tilgjenge for ålmenta - Påverknad i høve dagens bruk av strandsona
X	Universell utforming, folkehelse generelt, funksjonshemma og eldre, og born og unge sine interesser	Universell tilrettelegging
	Uteopphaldsareal/leikeareal, kvalitet	
	Sosial infrastruktur	
X	Natur og ressursgrunnlag	Ingen kjende pr. i dag. Sjekk ut i planprosessen
X	Jordvern- og landbruk	Areal registrert som innmarksbeite på St. Helena.
X	Miljøfaglege tilhøve (luft- og grunnforureining, støy, etc) miljøvern faglege vurderingar	- Miljøfaglege tilhøve skal inngå i ROS-analyse, evt. også inngå i KU. Uønska hendingar kan vere: - Forureina grunn i sjø, jfr. nærliggande aktivitet, evt. også forureina grunn på land - Støy: anleggs- og driftsfase for planlagt aktivitet, inkl. vegtrafikkstøy og mogeleg påverka areal utanfor planområdet - Lysforureining
X	Teknisk infrastruktur og overvasshandtering	- Utarbeide VAO-plan som må følgje planforslaget, dialog med teknisk drift i kommunen, kapasitet ved evt. tilknytning til dagens vass- og avløpsnett. - Løysing og trase for tilkomst. - Avklare kapasitet i dagens vass- og avløpsnett.

		• Løysing og trase for offentlig tilkomstveg til planområdet må avklarast i plan. • Kapasitet og løysing for straumforsyning
X	Trafikktryggleik på land og sjø, trafikktilhøve analyse, vegstandard/vegkategori	• Krav om trafikkanalyse • Avklaringar kommunal veg, inkl. kryss til Rv5 • Skal etablere god, oversiktleg og trygg tilkomst, følgje N100, framkome for utrykkingskøyretøy og fokus på løysingar for mjuke trafikkantar • Trygg tilkomst til næringsarealet og trygg trafikkkløysing internt på området, dimensjonert i forhold til type trafikk/køyretøy • Tilkomst for mjuke trafikkantar • Illustrasjon: vegteikningar (plan, profil) • Hamneforhold saman med trafikk, anna aktivitet og andre interesser i området. Påverknad for farleia, og trygg ferdsle på sjøen.
X	Parkering	• Dimensjonere ut frå reelt behov, som t.d. tal tilsette. • Inkludere sykkelparkering
X	Naturfare (flaum, ras, grunnforhold, klima)	• Naturfare skal inngå i ROS-analyse. Uønska hendingar kan vere: ○ Flaum. Vedk. havnivåstigning og kotenivå for flaum, skal det og takast omsyn til bølgepåverknad ○ Geoteknisk undersøking for områdestabilitet – både på land og i sjø. Under marin grense ○ Klimaomsyn; lokalklima og framtidig endring
X	Samfunnstryggleik og beredskap	• Skal inngå i ROS-analyse og leggst til grunn for planarbeidet. Uønska hendingar kan vere: ○ Framkome og tilgjengelegheit for utrykkingskøyretøy ○ Skipstrafikk ○ Ureining frå og uhell ved aktivitet på området. ○ ISPS-hamn?
X	Klimatiske forhold og energiløysingar	• Området ligg utsett til for vår og vind. Grunnleggande omsyn i planlegginga. • Krav om miljøvennleg energiløysing
Merknader Tiltaksanalyse for området følgjer vedlagt møtereferatet		

8	Kommunaltekniske anlegg
	Kommunaltekniske anlegg
X	Krav om godkjente tekniske planer (vei, vann og avløp) • VAO-plan, sjå over
	Tiltaket forutset utbygging/utbetring av kommunaltekniske anlegg
X	Krav om godkjend renovasjonsordning (kapasitet og tilkomst). • Avklare renovasjonsløyising.
	Krav om godkjend utomhusplan
Merknader:	

9	Krav til planframlegget – innhald og materiale
X	Planprogram
X	Planomtale
X	ROS-analyse – skal nytte siste rettleiar frå DSB (2017)
X	Plankart – levert som SOSI-fil. I tillegg skal det leverast dwg filer av plankart og bakgrunnskart. Grunnkartet skal ikkje være eldre enn 1 år, og eigedomsgrensene skal være raude ved offentleg høyring, og i gråtonar (153,153,153) ved vedtak. Grunnlag for plankartet skal være sist oppdaterte digitale grunnkart. Dette skal bestillast via kommunen sitt etorg. Plankartet skal leverast digitalt i EUREF-89 koordinatar og siste gjeldande SOSI-format og Nasjonal produktspesifikasjon, jmf. forskriftskrava. Plandata skal kunne skiljast frå grunn-kartet i eiga fil. Plankartet skal og leverast digitalt i målestokkhaldig pdf-fil med EUREF rutenett. Pdf-fila skal innehalde både grunnkart og plandata. Bakgrunnskartet skal være i gråtonar. Feltnamn skal være i samsvar med KMD sine feltkoder for arealplanar. For at kommunen skal kunne sette inn vedtaksdato må kommunen og ha dwg fil av plankartet og bakgrunnskart.
X	Reguleringsføresegner – ein skal nytte KMD sin mal for føresegner , med kommunen sin heading.
X	Illustrasjonar som gjev representativ framstilling av perspektiv og som viser tilpassing til omgjevnadane. Skal være i 3D.
X	Vegprofilar (lengde- og tverrprofil)
X	Kopi av kunngjeringsannonse/nettkunngjering
X	Kopi av varslingsbrev
X	Kopi av varslingsliste med grunneigarar, naboar og andre interessentar
X	Kopi av innkomne merknader ved oppstart
X	Søkjor si vurdering av høyringsmerknadane
X	Særlege utgreiingsbehov / tilleggssrapportar (jf punkt 7)
X	Konsekvensutgreiing: Bruk Miljødirektoratet sin rettleiar M-1941, «Konsekvensutredninger for klima og miljø»: M-1941
	Ved parallell handsaming av plansak og rammeløyve, jf pbl §12-15 må kommunen ha tilsendt situasjonskart og fasadeteikningar, samt planteikningar der det er relevant.

Merknader:

10	Aktuelle rekkefølgekrav
X	Parkering og uteoppfallsareal må være opparbeidd før ein kan ta i bruk bygga.
X	Usikre grenser må avklarast før det kan søkjast om byggjeløyve innafor planområdet.
	Anna
Merknader:	

11	Utbyggingsavtale
	Tiltakshavar ønskjer å inngå utbyggingsavtale
	Det skal tingast om utbyggingsavtale med kommunen parallelt med planprosessen

12	Kommunen sine førebelse vurderingar og føringar
X	Kommunen tilrår oppstart av planarbeid
	Kommunen tilrår ikke oppstart av planarbeidet
	Kommunen tilrår at oppstart av planarbeid (planspørsmålet) vert fremja som ei PBL § 12-3, jmf. 4-2 andre ledd.
	Felles handsaming av planframlegg og rammesøknad
Merknader:	

13	Framdrift
Lovfesta sakshandsamingstida frå komplett planframlegg er motteke til første vedtak i saka er inntil 12 veker. Komplett planframlegg må sendast inn minimum 5 veker før politisk møte.	
Framdrift vert avtalt.	
Søklar sin planlagde dato for varslings:	
Søklar sin planlagde dato for oversending av komplett planframlegg (m/utgreiingar):	
Etter at komplett søknad er motteken, vert tid til førstegongshandsaming berekna til:	
Fordi planframlegget er særleg komplisert og/eller i strid med overordna planar og/eller begge parter er enige om det, skal det avtalast eigen frist for behandling når fullstendig planforslag vert innsendt	
Det skal utarbeidast en eigen avtale for samarbeidet om planen mellom tiltakshavar og kommunen.	
Saka er prioritert	X

14	Gebyr
	Behandling av planframlegget vil bli ilagt gebyr etter kommunen sitt betalingsregulativ for sakshandsaming etter plan- og bygningslova. Regulativet finn ein på heimesida til kommunen www.kinn.kommune.no

	Satsar pr 2024 Oppstartsmøte kr. 18.000,- Handsamingsgebyr kr. 221.900,- Eventuelt tillegg for medgått tid ved mangelfullt planmateriale: kr. 1.135,-/time Fakturaadresse: Wis Holding AS, Botnastranda, 6900 Florø
	Dersom ansvarleg for utarbeiding ikkje kan utarbeider plankartet i samsvar med forskriftskrava, vil tiltakshavar belastast kommunen sine kostnader med å oppgradere dette til kartforskrifta sine krav.

15	Stadfesting
Møtereferatet byggjer på dei opplysningar og planfaglege tilhøve som låg føre på det tidspunktet oppstartsmøtet vart halde. Planfaglege tema og prioriterte utgreiingar for planarbeidet er vurderte så langt dette har vore mogeleg ut frå tilgjengelege opplysningar. Konklusjonane er difor foreløpige og verken oppstartsmøtet eller referatet gjev rettar i den seinere sakshandsaminga. Det vert teke atterhald om endringer i rammeføresetnadane, i kommunen sine rutiner og politikk, og at nye opplysningar kan føre til endra faglege vurderingar. Naboprotester, protester fra bebuarorganisasjonar, krav fra offentlige styresmakter m.m. vil kunne medføre krav om endring av prosjekt/plan og endring av framdrifta for prosjekt/plan. Dersom avtalte innsendingar ikke er mottekne i henhold til avtalt framdrift, utan at det er avtalt nytt tidspunkt for innsending, kan kommunen sjå på saka som uaktuell og avslutte den. Utkast til referat vart sendt på e-post den 04.12.2024, med merknadsfrist 1 veke. Plankonsulent meldte tilbake den 10.12.2024 at dei ikkje har merknader. Referatet er såleis endeleg, og sendt plankonsulent og forslagsstillar via kommunen sitt sakssystem.	

Helsing

Janicke Svendal
avdelingsleiar arealplan

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Vedlegg

Tiltaksanalyse-Kinn-3.12.2024,13_07_06
Avinor_Byggerestriksjonskart_ENFL_P09_2022