



# Kinn kommune

Arealforvaltning og byggesak

3rw Arkitekter  
Postboks 1131 Sentrum  
5809 BERGEN

Vår ref.:  
25/3075 - 4 / JASV

Dykkar ref.:

Dato:  
09.04.2025

## Referat fra oppstartsmøtet - Detaljregulering for Sørstrand, gbnr. 28/38 m.fl, anna særskild bygg og anlegg

### REFERAT FRÅ OPPSTARTMØTE

<b>Møtedato/stad:</b>	03.04.2025 / teams
<b>Deltakarar:</b>	
Tiltakshavar/forslagsstillar:	Forsvarsbygg v/Øystein Eie
Ansvarleg for utarbeiding:	3rw Arkitekter v/ Anders Vågane og Jannicke Berglund
Kinn kommune	Planavdelinga v/Heidi Dyrøy og Janicke Svendal
Andre:	
<b>Planinitiativ motteke:</b>	13.03.2025
Namnet til planen	Detaljregulering for Sørstrand, gbnr. 28/38 m.fl., Anna særskild bygg og anlegg, planid 20250005
GNR/BNR	28 / 38
<b>Plantype:</b>	<input type="checkbox"/> Privat detaljreguleringsplan <input checked="" type="checkbox"/> Offentleg/kommunal reguleringsplan <input type="checkbox"/> Mindre reguleringsendring. Gjeldande plan: <i>NB! Mindre endring av eldre planar krev omkodning til gjeldande SOSI-standard av heile eksisterande plan.</i> <input type="checkbox"/> Reguleringsplan med krav om konsekvensutgreiing
<b>Sakshandsamar:</b>	Janicke Svendal (inntil vidare)
<b>Planavgrensing</b>	<input type="checkbox"/> Kartutsnitt vedlagt møtereferat <input checked="" type="checkbox"/> SOSI-fil av planavgrensing, saman med pdf, skal sendast til kommunen for godkjenning før varsel om planoppstart. Planområdet må også inkludere Kv2, slik at sti mellom planlagt bygg og flyplass vert fanga opp, samstundes som formålet med Kv2 (vegetasjons-

**Adresse**  
Postboks 294, 6701 MÅLØY

**Telefon**  
57 75 60 00

**Org. nr**  
820 956  
532

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

**Internett**  
[www.kinn.kommune.no](http://www.kinn.kommune.no)

		skjerming) vert ivareteken <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kartgrunnlag med gjeldande arealplanar og eventuelt VA, må tingast på kommunens nettsider via e-torget.</li> </ul>
--	--	--

<b>1</b>	<b>Intensjon/formål med planarbeidet</b>
<p>I planinitiativet er det vist til følgjande formål for planarbeidet:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Legge til rette for inntil 20 kvarters-einingar fordelt på to etasjar på tomt gbnr. 28/38.</li> <li>• Sikre tilstrekkelege kvalitetar for planlagt bruk med dei forutsetningane som ligg føre (spesielt i forhold til støy)</li> <li>• Legge til rette for fellesareal, samt uteopphaldsareal med støyskjerming</li> <li>• Etablere maksimalt fire-fem p-plasser på tomta, inkludert 1 HC-plass</li> </ul> <p>Planen er foreslått som detaljreguleringsplan iht. pbl § 12-3, der arealformål i hovudsak vil vere Anna særskild angitt bygg og anlegg (1590), angitt som kvarter, samt samferdsels-formål. Det er forutsett at dei tre eksisterande bygga på tomta vert riven.</p> <p>Kinn kommune ser det som viktig å angi formål som tek i vare, men og avgrensar, til forsvaret sine interesser. Administrasjonen har i denne fasen ikkje vesentlege merknader til at det vert lagt opp til bygg i inntil 2 etasjer med høgare etasjehøgde enn minstekravet i forhold til angitt formål. Planarbeidet må tydeleggjere byggehøgde som vert foreslått, sjå pkt. 7.</p>	

<b>2</b>	<b>Planstatus</b>		
<b>Plan</b>	<b>Plannamn</b>	<b>Føremål</b>	<b>Planid/ vedtaksdato</b>
Fylkes(del)plan			
Kommuneplan			
Kommunedelplan	KDP Florelandet – Brandsøy	Bustad (B4), Naturområde grønnstruktur (GN) og Kombinert bygg og anlegg (BKB7)	20200001 / 16.06.2022
Områdeplan			
Reguleringsplan	Eldre reguleringsplan for Florø Lufthamn, Flyplass, endring	Bustad (B1) og klimavernsone (Kv2) m/restriksjonsomr.	140120060116 / 19.04.2006
	Detaljreguleringsplan - Sørstrand, Friluftsområde/ Veg.	Offentleg køyreveg (o_SKV2), annan veggrunn (o_SVG), Vegetasjonsskjerm (GV) og bustad (B3) m/sikrings- og støysoner	140120100109 / 03.10.2017
Andre planar/vedtak			
<b>Anna planarbeid som kan ha innverknad på utarbeiding av planframlegget:</b>			
Planen vil heilt erstatte følgjande planar:			

Planen vil erstatte delar av følgjande planar:	<ul style="list-style-type: none"> <li>Eldre reguleringsplan for Florø Lufthamn, Flyplass, endring av 19.04.2006</li> <li>Detaljreguleringsplan - Sørstrand, Friluftsområde/ Veg av 03.10.2017</li> </ul>
Planen grensar til og må tilpassast følgjande planer:	
Behov for påvising av usikre eigedomsgrenser (Klarlegging av eksisterande grense) Må bestillast frå Kinn kommune her.	
<b>X</b>	Planforslaget vil samsvare med overordna plan: Planlagt formål er ikkje i vesentleg motstrid med formål i gjeldande kommunedelplan, og kommunen vurderar difor planarbeidet å kunne definerast som i samsvar med overordna plan.
	Planforslaget vil <u>ikkje</u> samsvare med overordna plan.
Konsekvensutgreiing Dersom planarbeidet vert omfatta av KU-forskrifta §6 og utløyer krav om planprogram, skal forslag til planprogram sendast på høyring og leggjast ut til offentleg ettersyn seinast samtidig med varsel om oppstart av planarbeidet.	
	Planen utløyer krav om konsekvensutgreiing etter § XX i "Forskrift om konsekvensutredninger"
	Forslag til planprogram vert sendt på høyring saman med varsel om oppstart.
<b>X</b>	Planen er vurdert å ikkje utløyse krav om konsekvensutgreiing etter § 6 eller 8 i "Forskrift om konsekvensutredninger"

<b>3</b>	<b>Aktuelle rikspolitiske retningslinjer:</b>
<b>X</b>	Samordna areal- og transportplanlegging.
<b>X</b>	Born og planlegging
	Riks- og fylkesvegar
	Statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona langs sjøen
	Verna vassdrag
<b>X</b>	Naturmangfaldlova
<b>X</b>	Arealbruk i flystøysoner
<b>X</b>	Andre Høgderestriksjonar flyplassen
<b>Merknader:</b>	

<b>4</b>	<b>Kommunale vedtekter og retningslinjer som gjelder for planområdet:</b>	
	Kommunale vedtekter	
	Kommunale retningslinjer/målsetningar	
<b>X</b>	Føresegner og retningslinjer til kommuneplanen sin arealdel	
<b>X</b>	Naturmangfald	Plan for klima, berekraft og naturmangfald 2022-2032: <a href="https://pub.framsikt.net/plan/nyekinn/plan-">https://pub.framsikt.net/plan/nyekinn/plan-</a>

		<a href="https://6f9ef1a5-0ef3-4c7e-9a05-ac0ea37a758e-12332/#/">6f9ef1a5-0ef3-4c7e-9a05-ac0ea37a758e-12332/#/</a>
X	Kdp temaplanar	Trafikktryggingssplan 2021-2023: <a href="https://appublishframsikt-staging.azurewebsites.net/planoverview/nyekinn/f11ccb19-bf4f-4883-9a06-252d5e28c5b3/planoverview-po/#/planmetadata/summary/a60e997f-9f44-45bb-80a9-ad8d8122410c">https://appublishframsikt-staging.azurewebsites.net/planoverview/nyekinn/f11ccb19-bf4f-4883-9a06-252d5e28c5b3/planoverview-po/#/planmetadata/summary/a60e997f-9f44-45bb-80a9-ad8d8122410c</a>

<b>5</b>	<b>Krav til varsel om oppstart av planarbeid</b> Søklar skal varsle oppstart av planarbeidet. Varselet skal innehalde:
X	Alle dokument skal merkast med tildelt namn og PlanID, og desse skal følgje planarbeidet og plandokumenta gjennom heile prosessen
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
	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: <a href="mailto:kinn-publisering@kinn.kommune.no">kinn-publisering@kinn.kommune.no</a> . <b>Kopi av annonse og annonseringsdato skal sendast til sakshandsamar, min. 2 dagar før annonsering.</b>
X	Ved parallell handsaming av reguleringsplan og rammeløyve må dette informerast om i varslingsannonse/varslingsbrev.

<b>6</b>	<b>Informasjon og medverknad</b>
	Informasjonsmøte: Møte med grunneigar for å informere om reguleringsarbeidet, må kjøpe grunn for å realisere planen.
X	Andre informasjonstiltak /medverknadstiltak i planarbeidet: (list opp) <ul style="list-style-type: none"> <li>• Møte(r) og tett dialog med berørte/nærliggande grunneigar/Sørstrand barnehage for å informere om reguleringsarbeidet og mogelege konsekvensar</li> <li>• Tett dialog med berørte faginstansar, t.d Avinor</li> </ul>

<b>7</b>	<b>Viktige planfaglege tema i planarbeidet</b>	
	<b>Tema</b>	<b>Merknad</b>
X	Landskap	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Volum og utforming av byggetiltak,</li> <li>• Nær-/fjernverknad for omgjevnadane</li> <li>• Vegetasjonsskjerm mot flyplassen</li> </ul>
X	Estetikk og byggeskikk, stadutvikling (nær- og fjernverknad, fortettingspotensial, utbyggingsmønster, form, sol-/skugge etc)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dokumentere korleis ny utbygging skal forhalda seg til næraste bebyggelse.</li> <li>• Terrengskjerming, fargebruk m.m</li> <li>• Sol-/skugge og illustrasjonar i 3D som viser påverknad for omgjevnadane.</li> </ul>

<b>X</b>	Naturmangfald	<ul style="list-style-type: none"> <li>Naturmangfald skal inngå i planarbeidet</li> </ul>
<b>X</b>	Vassmiljø	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vassforskriften §4 sine krav skal leggast til grunn for planlegginga; «..vannforekomstene skal ha minst god økologisk og god kjemisk tilstand, ..». Tiltak i plan skal ikkje endre / forverre vasskvaliteten.</li> </ul>
	Kulturminne, kulturlandskap	Ingen kjende
	Verneinteresser bygning	Ingen kjende
<b>X</b>	Friluftsliv	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nærleik til Sørstrand friluftsområde</li> <li>Tilgjenge for ålmenta</li> <li>Vegetasjonsskjerm mot flyplassen</li> </ul>
	Strandsona, sjø og vassdrag (ålmenta sine interesser)	Ikkje aktuell
<b>X</b>	Universell utforming, folkehelse generelt, funksjonshemma og eldre, og born og unge sine interesser	<ul style="list-style-type: none"> <li>Universell tilrettelegging</li> </ul>
<b>X</b>	Uteopphaldsareal/leikeareal, kvalitet	<ul style="list-style-type: none"> <li>Uteopphaldsareal; storleik og kvalitet</li> </ul>
	Sosial infrastruktur	Ikkje aktuell
	Natur og ressursgrunnlag	Ingen kjende
	Jordvern- og landbruk	Ikkje aktuell
<b>X</b>	Miljøfaglege tilhøve (luft- og grunnforureining, støy, etc) miljøvern faglege vurderingar	<ul style="list-style-type: none"> <li>Miljøfaglege tilhøve skal inngå i planarbeidet, kan til dømes vere: <ul style="list-style-type: none"> <li>Forureina grunn, jfr. tidlegare aktivitet i nærområdet</li> <li>Støy: spesielt flystøy, evt.vegtrafikkstøy</li> </ul> </li> </ul>
<b>X</b>	Teknisk infrastruktur og overvasshandtering	<ul style="list-style-type: none"> <li>Utarbeide VAO-plan som må følgje planforslaget, dialog med teknisk drift i kommunen, kapasitet ved evt. tilknytning til dagens vass- og avløpsnett.</li> <li>Løysing for tilkomst, samt at regulert offentleg tilkomstveg til planområdet må tilpassing formål og avgrensing i eksist. reguleringsplan.</li> <li>Kapasitet og løysing for straumforsyning?</li> </ul>
<b>X</b>	Trafikktryggleik på land og sjø, trafikktilhøve analyse, vegstandard/vegkategori	<ul style="list-style-type: none"> <li>Skal etablere god, oversiktleg og trygg tilkomst, følgje N100, framkome for utrykkingskøyretøy og fokus på løysingar for mjuke trafikkantar</li> </ul>
<b>X</b>	Parkering	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dimensjonere ut frå reelt behov.</li> <li>Inkludere sykkelparkering</li> </ul>
<b>X</b>	Naturfare (flaum, ras, grunnforhold, klima)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Naturfare skal inngå i ROS-analyse. Uønska hendingar kan vere: <ul style="list-style-type: none"> <li>Stabilitet i byggegrunn avklarast i samsvar med NVE sin rettleiar (under marin grense.</li> <li>Skred?</li> <li>Klimaomsyn; lokalklima og framtidig endring</li> </ul> </li> </ul>

X	Samfunnstryggleik og beredskap	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Skal inngå i ROS-analyse og leggst til grunn for planarbeidet. Uønska hendingar kan vere: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Framkome og tilgjengelegheit for utrykkingskøyretøy</li> <li>○ Ureining frå og uhell ved aktivitet på flyplassen</li> </ul> </li> </ul>
X	Klimatiske forhold og energiløysingar	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Grunnleggande omsyn til ver og vind i planlegginga.</li> <li>• Krav om miljøvennleg energiløysing</li> </ul>
<b>Merknader</b>		
Tiltaksanalyse for området følgjer vedlagt møtereferatet		

8	Kommunaltekniske anlegg
X	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 renovasjonsløysing. Kontakte Nomil
	Krav om godkjend utomhusplan
<b>Merknader:</b>	

9	<b>Krav til planframlegget – innhald og materiale</b>
	Planprogram
X	Planomtale
X	ROS-analyse – skal nytte siste rettleiar frå DSB (2017)
X	<p>Plankart – levert som SOSI-fil. I tillegg skal det leverast dwg filer av plankart og bakgrunnskart. <b>Grunnkartet skal ikkje være eldre enn 1 år</b>, og eigedoms grensene skal være raude ved offentleg høyring, og i gråtonar (153,153,153) ved vedtak.</p> <p>Grunnlag for plankartet skal være sist oppdaterte digitale grunnkart. Dette skal bestillast via kommunen sitt etorg.</p> <p>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.</p> <p>Feltnamn skal være i samsvar med KMD sine feltkoder for arealplanar.</p> <p><b>For at kommunen skal kunne sette inn vedtaksdato må kommunen og ha dwg fil av plankartet og bakgrunnskart.</b></p>
X	Reguleringsføresegner – ein skal nytte KMD sin mal for føresegner , med kommunen sin heading. Kommunen sin mal ligg vedlagt
X	Illustrasjonar som gjev representativ framstilling av perspektiv og som viser tilpassing til omgjevnadane. Skal være i 3D.

	Vegprofilar (lengde- og tverrprofil)
<b>X</b>	Kopi av kunngjeringsannonse/nettkunngjering
<b>X</b>	Kopi av varslingsbrev
<b>X</b>	Kopi av varslingsliste med grunneigarar, naboar og andre interessentar
<b>X</b>	Kopi av innkomne merknader ved oppstart
<b>X</b>	Søkjær si vurdering av høyringsmerknadane
	Særlege utgreiingsbehov / tilleggssrapportar (jf punkt 7)
	Konsekvensutgreiing: Bruk Miljødirektoratet sin rettleiar M-1941, «Konsekvensutredninger for klima og miljø»: M-1941
<b>X</b>	Ved parallell handsaming av plansak og rammeløyve, jf pbl §12-15 må kommunen ha tilsendt situasjonskart og fasadeteikningar, samt planteikningar der det er relevant.
<b>Merknader:</b> Filnamn for plandokument skal gis med planID og type dokument, til dømes slik: <ul style="list-style-type: none"> <li>• 20250004_Plankart_dato</li> <li>• 20250004_Føresegn_dato</li> </ul>	

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

<b>11</b>	Utbyggingsavtale
	Tiltakshavar ønskjer å inngå utbyggingsavtale
	Det skal tingast om utbyggingsavtale med kommunen parallelt med planprosessen

<b>12</b>	<b>Kommunen sine førebelse vurderingar og føringar</b>
<b>X</b>	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
<b>Merknader:</b>	

<b>13</b>	<b>Framdrift</b>
Lovfesta sakshandsamingstida frå komplett planframlegg er motteke til første vedtak i saka er inntil 12 veker.	
Søkjær sin planlagde dato for varsling:	April 2025
Søkjær sin planlagde dato for oversending av komplett planframlegg (m/utgreiingar):	Juni 2025
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	<b>X</b>

<b>14</b>	<b>Gebyr</b>
<b>X</b>	Reguleringsplanarbeidet er offentleg detaljregulering og ikkje underlagt handsamingsgebyr.
	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.

<b>15</b>	<b>Stadfesting</b>
	<p>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.</p> <p>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 bebuarorganisasjonar, krav frå offentlege styresmakter m.m. vil kunne medføre krav om endring av prosjekt/plan og endring av framdrifta for prosjekt/plan.</p> <p>Dersom avtalte innsendingar ikkje er mottekne i samsvar med avtalt framdrift, utan at det er avtalt nytt tidspunkt for innsending, kan kommunen sjå på saka som uaktuell og avslutte den.</p> <p>Utkast til referat vart sendt deltakarane på møtet til gjennomsyn, med merknadsfrist 11.04.2025. Merknad om presisering av at det kan opnast for høgare etasjehøgde er innarbeidd i pkt 1. Merknad om endring av plannamn er ikkje imøtekome, medan merknad om endra formål i samsvar med sosikode er imøtekome. Referatet er såleis endeleg, og vert sendt via saksystemet/Altinn til hovudrepresentant for plankonsulent og forslagsstillar.</p>

Helsing

Janicke Svendal  
avdelingsleiar arealplan

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur*

**Vedlegg**



**Vedlegg**

Tiltaksanalyse\_Sørstrand\_03\_04\_2025  
Kinn\_mal\_reguleringsplanføresegner  
Offentlege høyringspartar 2025