



Kinn kommune

Arealforvaltning og byggesak

Kystbyen AS
c/o Stranda Eigedom AS Fugleskjærgata 10
6905 FLORØ

Vår ref.:
24/3739 - 3 / JASV

Dykkar ref.:

Dato:
08.05.2024

Referat fra oppstartsmøtet - Områderegulering for Stranda, Florø vest, Bustad m.m.

REFERAT FRÅ OPPSTARTMØTE

Møtedato/stad:	24.04.2024 / Florø Kulturhus og Teams
Deltakarar:	
Tiltakshavar/forslagstillar:	Kystbyen AS v/Vidar Grønnevik (styreleiar), John Sigurd Solberg, Egil Knapstad og Tore Jakob Madsen
Ansvarleg for utarbeiding:	Nordplan AS v/Elisabeth Digernes Eikås & Øyvind Sødal
Kinn kommune	Leni Lisæter (plansjef), Martin Sørland Barlla (arealplanleggar) og Janicke Svendal (avd.leiar arealplan)
Andre:	Jan Willy Føreland, prosjektleiar for Kystbyen AS
Planinitiativ motteke:	27.02.2024
Namnet til planen	Områderegulering for Stranda, Florø vest, Bustad m.m., PlanID 20240003
GNR/BNR	/
Plantype:	Privat detaljreguleringsplan
X	Offentleg/kommunal reguleringsplan. Det vert inngått avtale mellom Kinn kommune og Forslagsstillar om utarbeiding av områderegulering på vegne av kommunen.
	Mindre reguleringsendring. Gjeldande plan: <i>NB! Mindre endring av eldre planar krev omkodning til gjeldande SOSI-standard av heile eksisterande plan.</i>
X	Reguleringsplan med krav om konsekvensutgreiing
Sakshandsamar:	Janicke Svendal
Planavgrensing	Kartutsnitt vedlagt møterefertat
X	Plangrense må settast slik at alt berørt areal inngår i

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

		planområdet, inkl. heile fyllingsfoten i sjø. Byggegrense for fyllingsfot må innarbeidast i plan
	X	SOSI-fil av planavgrensing, saman med pdf, skal sendast til kommunen v/sakshandsamar for godkjenning før varsel om planoppstart. <ul style="list-style-type: none"> Kartgrunnlag med gjeldande arealplanar og eventuelt VA, må tingast på kommunens nettsider via etorget.

1	Intensjon/formål med planarbeidet
<p>Formålet med planarbeidet er å utvikle eit sentrumsnært bustadområde med gode kvalitetar i Florø. Det vert lagt opp til å utvikle felt B3, B8 og B9 (feltnamn i kommune-delplan for Florø sentrum, KDP), i Stranda i Florø i tråd med KDP. Dette vil bli gjort ved å etablere utfylling i sjøen og å legge til rette for utbygging av eit nytt bustadområde med molo og kai/båthamn. Ein skal legge til rette for gode uteopphalds-areal og etablering av «Den blå promenade». Utviklinga av området er også viktig for å oppgradere det visuelle inntrykket ved innseglinga til Florø.</p> <p>I samband med Kystverket sin utdjuping av farleia nord for planområdet vil det bli tilgjengelege steinmassar i umiddelbar nærleik til planområdet, som ein ønskjer å nytte til utfyllinga. Delar av planområdet er allereie utfylt etter vedtak om dispensasjon frå KDP.</p> <p>Planarbeidet har som formål å legge til rette for:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vidare utfylling i sjø. - Tilkomst til planområdet frå Fugleskjærgata. - Etablering av 'Den blå promenade' langs/gjennom planområdet. - Bebyggelse, uteopphaldsareal og båthamn på og i tilknytning til utfylt areal. <p>Det er lagt opp til vurdering av alternative tilkomstvegar til planområdet, der det i planinitiativet er skissert to alternativ – via den kommunale Strandavegen eller via den private vegen sør for Fugleskjerskaia. Kommunen vil oppmode om at eit tredje alternativ vert vurdert – via Lindheimsvegen, sjå punkt 7 i referatet, under tema Trafikktryggleik, mm..</p>	

2	Planstatus		
Plan	Plannamn	Føremål	Planid/ vedtaksdato
Fylkes(del)plan			
Kommuneplan			
Kommunedel-plan	Florø sentrum 2018-2022	Bustad (B8-10, og del av B3), samt næring (N1-3), Sentrum (K1), Hamn (H1), Ferdsel (FE1), Friområde (o_F1) og infrastruktur	140120170002/ 02.10.2018
Områdeplan			
Reguleringsplan			
Andre planar/vedtak			

Anna planarbeid som kan ha innverknad på utarbeiding av planframlegget:	
<ul style="list-style-type: none"> • Det er igangsett planlegging for Detaljregulering for rv.5 Markegata, Florø sentrum. PlanID 20230002. Denne er varsla oppstart for. Det er planlagt open plandag i 3.-4. juni, der partar kan tinge time (eige brev om plandag og tinging av time er planlagt utsendt medio mai). Høyring av «rv.5-planen» er planlagt til hausten. 	
Planen vil heilt erstatte følgjande planar:	
Planen vil erstatte delar av følgjande planar:	<ul style="list-style-type: none"> • PlanID 140120120107: Detaljreguleringsplan-Fugleskjerskaia. Kollektivterminal, av 09.06.2015 • PlanID 140120120110: Detaljreguleringsplan - Samanbinding Rv 5 Havrenesvegen, Veg/bustad, av 04.10.2016 • PlanID 140120060130: Fugleskjærskai/Strandavegen, gbnr. 202/151 mfl, Foretning/Kontor mm, endring (BIS), av 12.12.2006
Planen grensar til og må tilpassast følgjande planer:	
Behov for påvising av usikre eigedomsgrenser (Klarlegging av eksisterande grense) Må tingast frå Kinn kommune her .	
X	Planforslaget vil samsvare med overordna plan. Dersom de vert lagt opp til større grad av høge bygg, utover rammene i KDP, kan dette utløyse krav om KU også for dette tema.
	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 leggast ut til offentlig ettersyn seinast samtidig med varsel om oppstart av planarbeidet.	
X	Planen utløyer krav om konsekvensutgreiing etter § 6 1. ledd bokstav a. og vedlegg II punkt 10b) og 11k) 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.
X	Born og planlegging
X	Riks- og fylkesvegar
X	Statlege planretningsliner 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	
X	Føresegner og retningslinjer til kommuneplanen sin arealdel	<ul style="list-style-type: none"> • Generelle føresegner og retningslinjer, kap.2 • Kommunal veg med tilkomst for gåande, sykkel og bil frå Fugleskjærgata skal vere opparbeid før det blir gitt løyve til tiltak innanfor B8, B9 og B10. • Reguleringsplan skal innehalde tiltak for klimatisk skjerming mot sjøen; mot nord, nordvest og vest. • Innanfor kvart enkelt delområde skal det vere variasjon i storleik på bustadane. • Det skal leggjast til rette for småbåthamn/hamner. • Maks byggjehøgde er 4 etasjar. • Reguleringsplan skal vise korleis området skal vere med tanke på tidsriktige miljøløysningar med omsyn til tekniske krav til bygningar, energiløysningar, utomhus, bilbruk og grøntstruktur. Det skal vere ein høg standard for dette. • Det skal leggjast opp til felles parkeringsløysningar. • Det skal leggjast til rette for offentleg tilgjengeleg strandpromenade som del av samanhengande turveg "Blå promenade". • Det er tillate med anna verksemd, som handverk, barnehage og kulturell/sosial aktivitet i maks 20% av BRA i kvart område. Kva område, og kor i området skal visast i reguleringsplan. Det er tillate med mindre butikkar (maks 150 kvm pr. butikk). Det er ikkje tillate med storhandel. • Det skal framførast nytt vatn- og avløpsanlegg til området ved nye tiltak. Nye bygg kan ikkje takast i bruk før slikt anlegg er ferdigstilt. • Sjå og dei spesielle føresegner og retningslinjer for dei ulike delområda for bustad under pkt. 3.1.3 for Stranda i føresegn for KDP, samt føresegn/retningslinjer som gjeld for andre byggeområder som inngår i områdeplanen.
	Naturmangfald	
X	Kdp temaplanar	<ul style="list-style-type: none"> • Trafikktryggingssplan 2021-2023: https://appublishframsikt-staging.azurewebsites.net/planoverview/nyekinn/f11ccb19-bf4f-4883-9a06-252d5e28c5b3/planoverview-po/#/planmetadata/summary/a60e997f-9f44-45bb-80a9-ad8d8122410c • Plan for klima, berekraft og naturmangfald 2022-2032: https://appublishframsikt-staging.azurewebsites.net/planoverview/nyekinn/f11ccb19-bf4f-4883-9a06-252d5e28c5b3/planoverview-

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 utløyer 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 varslingannonse/varslingsbrev.

6	Informasjon og medverknad
	Informasjonsmøte: Møte med grunneigar for å informere om reguleringsarbeidet, og god dialog med grunneigarar/naboar/berørte instansar, må kjøpe grunn for å realisere planen.
X	Andre informasjonstiltak /medverknadstiltak i planarbeidet: <ul style="list-style-type: none"> • Møte(r) og tett dialog med grunneigar og naboar for å informere om reguleringsarbeidet og mogelege konsekvensar • Tett dialog med berørte faginstansar • Tilkomstløysing vil utløye behov for kjøp av grunn for å realisere planen.

7	Viktige planfaglege tema i planarbeidet	
	Tema	Merknad
	Landskap	<ul style="list-style-type: none"> • Landskap skal inngå i KU • Volum og utforming av utfylling i sjø • Volum og utforming av byggetiltak, inkl. båthamn • Bylandskap
	Estetikk og byggeskikk, stadutvikling (nær- og fjernverknad, fortettingspotensial, utbyggingsmønster, form, sol-/skugge etc)	<ul style="list-style-type: none"> • Dokumentere korleis ny utbygging skal forholde seg til resten av byen og til bustadområda nær og inntil. • Sol-/skugge og illustrasjonar i 3D som viser påverknad for omgjevnadane. • Unngå tilrettelegging for hekkende fugl av omsyn til flyplassen
	Miljøfaglege tilhøve (luft- og grunnforureining, støy, etc) miljøvern faglege vurderingar	<ul style="list-style-type: none"> • Miljøfaglege tilhøve skal inngå i ROS-analyse, evt. og inngå i KU. Uønska hendingar kan vere: <ul style="list-style-type: none"> ○ Forureina grunn i sjø, jfr. utført Miljøundersøking, evt. også forureina grunn på land

		<ul style="list-style-type: none"> ○ Støy
	Sosial infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> • Skule, helse, avstand/nærleik til byen og sosiale tilbod • Trafikktrygg skuleveg
	Teknisk infrastruktur og overvasshandtering	<ul style="list-style-type: none"> • Utarbeide VAO-plan, må følgje planforslaget, dialog med teknisk drift i kommunen • Avklare kapasitet i dagens vass- og avløpsnett. • Løysing og trase for offentleg tilkomstveg til planområdet må avklarast i plan.
	Vassmiljø	<ul style="list-style-type: none"> • 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. • Tema skal inngå i KU
	Trafikktryggleik, trafikktilhøve analyse, vegstandard/vegkategori	<ul style="list-style-type: none"> • Krav om trafikkanalyse • Skal etablere god, oversiktleg og trygg tilkomst, følgje N100, framkome for utrykkingskøyretøy og fokus på løysingar for mjuke trafikkantar • Begge dei to alternative tilkomstane har utfordringar knytt til seg. Vurdere om det er mogeleg med eit alternativ 3 - tilkomst via Lindheimsvegen? Avklarast før oppstartsvarsling, slik at planavgrensinga fangar opp eit evt. alternativ 3 for tilkomst. • Vedk. Alternativet Tilkomst «Hamnevegen»: Ta omsyn til eksisterande trafo v/kaia med kabelnett i grunnen • Ny veg bør/må vere avklart/klar før riving innanfor utbyggingsområdet, samt igangsetting av nye tiltak, då den eksisterande Strandavegen ikkje vil tole anleggstrafikk (smal, dårleg vegfundament m.m).
	Natur og ressursgrunnlag	<ul style="list-style-type: none"> • Ingen kjende pr. i dag. Sjekk ut i planprosessen.
	Universell utforming, folkehelse generelt, funksjonshemma og eldre, og born og unge sine interesser	<ul style="list-style-type: none"> • Viktige tema som må inngå og innarbeidast i planarbeidet. Jfr. også nasjonale føringar
	Jordvern- og landbruk	<ul style="list-style-type: none"> • Ikkje relevant
	Naturmangfald	<ul style="list-style-type: none"> • Naturmangfald skal inngå i KU • Stortare i sjø (ny kunnskap etter KDP). Utfylling i området kjem i konflikt med større tareskogføremkomst, verdi A. Må dokumentere/undersøke påverknad, også utanfor planområdet.

	Kulturminner, kulturlandskap	<ul style="list-style-type: none"> Ingen kjende innanfor planområdet. Planområdet grensar i aust mot NB-område i Ytre Strandgata. Tema vurderast i planprosessen. Jfr. vedlagd tiltaksanalyse.
	Verneinteresser bygning	<ul style="list-style-type: none"> Ingen kjende innanfor planområdet. Planområdet grensar i aust mot bygg med verneinteresse i Ytre Strandgata. Tema vurderast i planprosessen. Jfr. vedlagd tiltaksanalyse.
	Strandsona, sjø og vassdrag (ålmenta sine interesser)	<ul style="list-style-type: none"> Tema skal inngå i KU (t.d. under friluftsliv). Tilgjenge for ålmenta Blå promenade
	Naturfare (flaum, ras, grunnforhold, klima)	<ul style="list-style-type: none"> Naturfare skal inngå i ROS-analyse. Uønska hendingar kan vere: <ul style="list-style-type: none"> 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
	Samfunnstryggleik og beredskap	<ul style="list-style-type: none"> Skal inngå i ROS-analyse og leggest til grunn for planarbeidet. Uønska hendingar kan vere: <ul style="list-style-type: none"> ISPS-hamn på Fugleskjerkaia Framkome og tilgjengelegheit for utrykningskøyretøy
	Klimatiske forhold og energiløysingar	<ul style="list-style-type: none"> Området ligg utsett til for vår og vind. Grunnleggande omsyn i planlegginga. Krav om miljøvennleg energiløysing
	Uteopphaldsareal/leikeareal, kvalitet	Jfr. KDP
	Parkering	Jfr KDP
Merknader		

8	Kommunaltekniske anlegg
X	Krav om godkjende tekniske planer (vei, vann og avløp); - VAO-plan, sjå over
X	Tiltaket forutset utbygging/utbetring av kommunaltekniske anlegg; - Avklare tilkomstveg, sjå over
X	Krav om godkjend renovasjonsordning (kapasitet og tilkomst); - Vurdere renovasjonsløysing under bakken – kontakt med Nomil og Teknisk drift
X	Krav om godkjend utomhusplan; - Legge premiss for krav til uteareal/utomhusplan i detaljreguleringa
	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	<p>Plankart – levert som SOSI-fil. I tillegg skal det leverast dwg filer av plankart og bakgrunnskart. Grunnkartet skal ikkje være eldre enn 1 år. Eigedomsgrensene skal være raude ved offentleg høyring, og i gråtoner (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>For at kommunen skal kunne sette inn vedtaksdato må kommunen og ha dwg fil av plankartet og bakgrunnskart.</p>
X	Reguleringsføresegner – ein skal nytte KMD sin mal for føresegener , med kommunen sin heading.
X	Illustrasjonar som gjev representativ framstilling av perspektiv og som viser tilpassing til omgjevandane. 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 / tilleggsrapportar (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	<ul style="list-style-type: none"> • Krav om detaljregulering før utbygging • Krav om at ny tilkomstveg må vere opparbeidd før før løyve til igangsetting av nye tiltak • Krav om avklaring/opparbeidng av ny tilkomstveg før riving innanfor utbyggingsområdet. • Parkering og uteoppholdsareal må være opparbeidd før ein kan ta i bruk bygga.
	Usikre grenser må avklarast før det kan søkjast om byggjeløyve innafor planområdet.

	Anna
Merknader:	

11	Utbyggingsavtale
X	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:	
- Det vert inngått avtale mellom Kinn kommune og Forslagsstillar om utarbeiding av områderegulering på vegne av kommunen.	

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.	
Søkjar sin planlagde dato for varsling/høyring planprogram:	Medio mai/ start juni *)
Søkjar sin planlagde dato for oversending av komplett planframlegg (m/utgreiingar):	Etter avtale
Etter at komplett søknad er motteken, vert tid til førstegongshandsaming berekna til:	Etter avtale
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.	X
Saka er prioritert	
Merknad: *) Ønskjer at undersøkingar, spesielt dei som er sesongavhengige, kan skje parallelt med høyring av planprogram/oppstartsvarsling.	

14	Gebyr
X	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 Planarbeidet er fritaken for gebyr, då områdeplanen vert utarbeidd etter avtale med og i samarbeid med Kinn kommune.
	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 bebruarorganisasjonar, 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.

Merknader til referatet skal sendast til kommunen **innan 08.05.2024.**

- Ingen merknader innan frist. Endeleg referat utsendt den 08.05.2024

Helsing

Janicke Svendal
avdelingsleiar arealplan

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Vedlegg

Tiltaksanalyse-Kinn-24.4.2024,10_49_55
Avinor_Byggerestriksjonskart_ENFL_P09_2022
Offentlege høyringspartar 2024
Kontaktinfo grendalag_2023