



Kinn kommune

Arealforvaltning og byggesak

Hyfuel As
Botnaneset 24
6900 FLORØ

Vår ref.:
24/7114 - 12 / JASV

Dykkar ref.:

Dato:
11.12.2024

Referat fra oppstartsmøtet - Detaljregulering for Gaddholmen, gbnr. 27/1249, Hydrogenanlegg. PlanID 20240007

REFERAT FRÅ OPPSTARTMØTE

| | | |
|-------------------------------|---|---|
| Møtedato/stad: | 03.12.2024 / Teams | |
| Deltakarar: | | |
| Tiltakshavar/forslagsstillar: | Hyfuel AS v/Odd Peter Ørjaseter og Marita Jarstad | |
| Ansvarleg for utarbeiding: | Multiconsult AS v/Solveig Renslo og Astrid Vangdal | |
| Kinn kommune | Heidi Dyrøy og Janicke Svendal | |
| Andre: | | |
| | | |
| Planinitiativ motteke: | 20.11.2024. I forkant er planspørsmål mottatt den 16.08.24, handsama og godkjent i Plan- og miljøutvalet den 03.09.24, sak 048/24. | |
| Namnet til planen | Privat detaljregulering for Gaddholmen, gbnr. 27/1249, Hydrogenanlegg. PlanID 20240007 | |
| GNR/BNR | 27 / 1249 | |
| Plantype: | <input checked="" type="checkbox"/> | Privat detaljreguleringsplan |
| | <input type="checkbox"/> | Offentleg/kommunal reguleringsplan |
| | <input type="checkbox"/> | Mindre reguleringsendring. Gjeldande plan: <i>NB! Mindre endring av eldre planar krev omkoding til gjeldande SOSI-standard av heile eksisterande plan.</i> |
| | <input checked="" type="checkbox"/> | Reguleringsplan med krav om konsekvensutgreiing |
| Sakshandsamar: | Janicke Svendal | |
| Planavgrensing | Kartutsnitt vedlagt møtereferat | |
| | <input checked="" type="checkbox"/> | SOSI-fil av planavgrensing, saman med pdf, skal sendast til kommunen for godkjenning før varsel om planoppstart. Sendast til postmottaket |

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

| | | |
|--|--|---|
| | | <p>(post@kinn.kommune.no), med kopi til sakshandsamar.</p> <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>Føremålet med planen er å legge til rette for etablering av eit hydrogenanlegg for produksjon av hydrogen. Tiltaket er ikkje tilstrekkeleg avklart i gjeldande områderegulering for Florelandet Nord. Tiltaket utløyser krav om konsekvensutgreiing og Planprogram, og må såleis handsamast som ny detaljregulering.</p> <p>Det vert varsla eit stort planområde for å sikre nok areal til omsynssonene knytt til brann- og eksplosjonsfare. Det førebels planområde er ca. 200 daa, men kan reduserast. Endeleg plangrense vert fastsett i prosessen, når analysane knytt til omsynssoner er avklart.</p> | |

| | | | |
|---|--|---|--------------------------------|
| 2 | Planstatus | | |
| Plan | Plannamn | Føremål | Planid/ vedtaksdato |
| Fylkes(del)plan | | | |
| Kommuneplan | Kommuneplanens arealdel | Industri, der reguleringsplan skal gjelde. | 140120140001/ 21.03.2017 |
| Kommune- delplan | | | |
| Områdeplan | Områderegulering for Florelandet Nord | Industri, I1, samt at omsynssone kan strekke seg inn i o_NA1, VE1, o_FS og VFE1 | 140120110106/ 28.01.2014 |
| Reguleringsplan | | | |
| Andre planar/vedtak | | | |
| <p>Anna planarbeid som kan ha innverknad på utarbeiding av planframlegget:</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. Det er også under oppstart eit privat detaljreguleringsarbeid for utvikling av oppdrett på land på nabotomt i vest, planID 20240008, sjå pkt. nedanfor. Kommunen forutset dialog og informasjonsutveksling mellom dei to reguleringsarbeida. | | | |
| Planen vil heilt erstatte følgjande planar: | | | |
| Planen vil erstatte delar av følgjande planar: | Områderegulering for Florelandet Nord, av 28.01.2014 | | |
| Planen grensar til og må tilpassast følgjande planer: | Det er også under oppstart eit planarbeid for utvikling av oppdrett på land på nabotomt i vest, med oppstartsmøte den 03.12.24 (Privat detaljregulering for Lyngholmen - Langholmsundet, gbnr 27/3 mfl, næring og veg, planID 20240008). Forslagsstillar WIS Holding AS, plankonsulent | | |

| | |
|--|---|
| | Norconsult 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. | Eigedomen er ikkje oppmålt. Må vere innmålt for å kunne føre opp bygg. |
| X | Planforslaget vil samsvare med overordna plan. Planlagt tiltak ligg innanfor relevant arealformål (industri) i gjeldande kommuneplan (KPA), samt industri I1 i gjeldande områderegulering (ORP). Omsyns-/ faresone er derimot ikkje vist i KPA eller ORP. |
| | 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. | |
| X | Planen utløyer 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) <ul style="list-style-type: none"> • Ope informasjonsmøte i samband med oppstartsvarsling. • 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 | <ul style="list-style-type: none"> • Volum og utforming av byggetiltak, samt evt. ny utfylling i sjø • Nær-/fjernverknad for omgjevnadane • Bylandskap |
| X | Estetikk og byggeskikk, stadutvikling (nær- og fjernverknad, fortettingspotensial, utbyggingsmønster, form, sol-/skugge etc) | <ul style="list-style-type: none"> • Dokumentere korleis ny utbygging skal forhalde seg til resten av byen og til næraste bebyggelse. • Terrengskjerming, fargebruk m.m |
| X | Naturmangfald | <ul style="list-style-type: none"> • Naturmangfald skal inngå i KU • Det er i utgangspunktet ikkje naudsynt med feltarbeid, men at De kan nytte eksisterande tilgjengeleg kunnskap. Dersom det derimot er aktuelt med ny utfylling i sjø, må det gjerast marin undersøking, samt ny kartlegging på land, og skal leggest til grunn saman med andre kjente data/registreringar. |

| | | |
|----------|---|---|
| | | <ul style="list-style-type: none"> • Omsynssone for naturmiljø • Bandlagt etter naturvernlova |
| X | Vassmiljø | <ul style="list-style-type: none"> • Vassmiljø skal inngå i KU • Vassforskriften §4 sine krav skal leggest 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 | <ul style="list-style-type: none"> • Avklarast gjennom dialog med kulturavdelinga hos fylkeskommunen. |
| | Verneinteresser bygning | |
| X | Friluftsliv | <ul style="list-style-type: none"> • Friluftsliv skal inngå i KU • Tilgjenge for ålmenta • Påverknad i høve dagens bruk (m.a fjernverknad, opplevingsverdi) • Omsynssone for friluftsliv • Omsynssone for grønstruktur |
| X | Strandsona, sjø og vassdrag (ålmenta sine interesser) | <ul style="list-style-type: none"> • Strandsone skal inngå i KU, saman med friluftsliv (inngår i tema friluftsliv). • Tilgjenge for ålmenta • Påverknad i høve dagens bruk av strandsona |
| X | Universell utforming, folkehelse generelt, funksjonshemma og eldre, og born og unge sine interesser | <ul style="list-style-type: none"> • Universell tilrettelegging |
| | 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 | <ul style="list-style-type: none"> • Miljøfaglege tilhøve skal inngå i ROS-analyse, evt. også inngå i KU. Uønska hendingar kan vere: <ul style="list-style-type: none"> ○ 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 | <ul style="list-style-type: none"> • 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 Gaddholmen • Avklare kapasitet i dagens vass- og avløpsnett. • Løysing og trase for offentleg |

| | | |
|--|--|---|
| | | <p>tilkomstveg til planområdet må avklarast i plan – dersom den skal med vidare?.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kapasitet og løysing for straumforsyning |
| X | Trafikktryggleik på land og sjø, trafikktilhøve analyse, vegstandard/vegkategori | <ul style="list-style-type: none"> • Skal etablere god, oversiktleg og trygg tilkomst, følgje N100, framkome for utrykkingskøyretøy og fokus på løysingar for mjuke trafikkantar. Omsyn til regulert kommunal veg. • Trygg tilkomst til næringsarealet og trygg trafikklysing internt på området, dimensjonert i forhold til type trafikk/køyretøy • Tilkomst for mjuke trafikkantar • Hamneforhold saman med trafikk, anna aktivitet og andre interesser i nærområdet. Påverknad for farleia, og trygg ferdsle på sjøen. |
| X | Parkering | <ul style="list-style-type: none"> • Dimensjonere ut frå reelt behov, som t.d. tal tilsette. • Inkludere sykkelparkering |
| X | 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. Utfylt areal. ○ Klimaomsyn; lokalklima og framtidig endring |
| X | Samfunnstryggleik og beredskap | <ul style="list-style-type: none"> • Skal inngå i ROS-analyse og leggast til grunn for planarbeidet. Uønska hendingar kan vere: <ul style="list-style-type: none"> ○ Framkome og tilgjengelegheit for utrykkingskøyretøy ○ Brann- og eksplosjonsfare ○ Skipstrafikk ○ Ureining frå og uhell ved aktivitet ○ ISPS-hamn? Dersom planlagde tiltak kjem i berøring med eller påverkar ISPS-hamn utanfor planområdet, kan dette og vere hending som skal vurderast i ROS-analyse. |
| X | Klimatiske forhold og energiløysingar | <ul style="list-style-type: none"> • Området ligg utsett til for vêr og vind. Grunnleggande omsyn i planlegginga. |
| <p>Merknader Tiltaksanalyse for området følgjer vedlagt møtereferatet</p> | | |

| | |
|-------------------|---|
| 8 | Kommunaltekniske anlegg |
| | Kommunaltekniske anlegg |
| X | Krav om godkjente tekniske planer (vei, vann og avløp) <ul style="list-style-type: none"> • VAO-plan, sjå over |
| | Tiltaket forutset utbygging/utbetring av kommunaltekniske anlegg |
| X | Krav om godkjend renovasjonsordning (kapasitet og tilkomst). <ul style="list-style-type: none"> • 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 | <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, og eigedomsgrensene 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>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 føresegner, med kommunen sin heading. Vedlagt referatet. |
| X | Illustrasjonar som gjev representativ framstilling av perspektiv og som viser tilpassing til omgjevnadane. Skal være i 3D. |
| | 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 | Søkjjar 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 | 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 minimum 5 veker før møte i planutvalet. | |
| Søklar sin planlagde dato for varsling: | Desember 2024 |
| Søklar sin planlagde dato for godkjenning av Planprogram | Mars 2025 |
| Søklar sin planlagde dato for oversending av komplett planframlegg (m/utgreiingar): | August 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 | X |

| | |
|-----------|---|
| 14 | Gebyr |
| | Behandling av planframlegget vil bli ilagt gebyr etter kommunen sitt betalingsregulativ for sakshandsaming etter plan- og bygningslova. Regulativet |

| | |
|--|---|
| | <p>finn ein på heimesida til kommunen www.kinn.kommune.no</p> <p>Satsar pr 2024: Oppstartsmøte kr. 18.000,- Handsamingsgebyr kr. 221.900,- Eventuelt tillegg for medgått tid ved mangelfullt planmateriale. Kr. 1.135,-/time</p> <p>Fakturaadresse: Hyfuel AS, Botnaneset 24, 6900 Florø</p> |
| | <p>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.</p> |

| | |
|---|--------------------|
| 15 | Stadfesting |
| <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 til 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 på e-post den 04.12.2024, med merknadsfrist 1 veke. Plankonsulent sendte innspel/mindre merknader til utkastet den 11.12.2024. Det er gjort nokre presiseringar i referatet basert på desse merknadane. Referatet er såleis endeleg, og sendt plankonsulent og forslagsstillar via kommunen sitt sakssystem.</p> | |

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
Kinn_mal_reguleringsplanføresegner