



Kinn kommune

Arealforvaltning og byggesak

Nordplan AS
Postboks 224
6771 NORDFJORDEID

Vår ref.:
21/4778 - 3 / JASV

Dykkar ref.:

Dato:
02.11.2021

Referat fra oppstartsmøtet - Detaljregulering for Skårastranda, gbnr. 318/2 mfl, næring. Planid 20210112

REFERAT FRÅ OPPSTARTMØTE

Møtedato/stad:	28.10.2021
Deltakarar:	
Tiltakshavar/forslagstillar :	Skårastranda AS v/Lars Rune Halsør
Ansvarleg for utarbeiding:	Nordplan AS v/Iselin Ditlevsen Løkken og Øyvind Sødal
Kinn kommune	Janicke Svendal
Andre:	
Planinitiativ motteke:	27.09.2021
Namnet til planen	Privat detaljregulering for Skårastranda, gbnr. 318/2 mfl., næring. Planid 20210112.
GNR/BNR	318 / 2 m.fl
Føremålet til planen	Planarbeidet har som mål å fremme forslag til ein detaljregulering som vidarefører rammene gitt i gjeldande reguleringsplan, med hovudformål industri/næring i sjø og på land.
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 type="checkbox"/> Reguleringsplan med krav om konsekvensutgreiing
Sakshandsamar:	Janicke Svendal

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

Planavgrensing	x	<p>Kartutsnitt for planavgrensing vedlagt planinitiativ viser større areal enn utbyggingsareal i tidlegare plan.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ved varsling av oppstart bør det presiserast at utbyggings-areal skal haldast innanfor eldre/gjeldande regulerings- og kommuneplan og reguleringsplan, og at det utvida planområdet er for å fange opp fyllingsfot i sjø og formål i sjøareal (fyllingsfot ikkje vist i eldre plan). Avgrensing av fyllingsfot kan til dømes visast ved regulering av byggegrense i sjø. Formålsgrænse bør leggest i kote 0 (NN2000). • Plangrense bør ha med anten heile vegbana for fylkesvegen eller gå i vegkant – ikkje halve vegbana.
	x	<p>SOSI-fil av planavgrensing skal sendast til kommunen for godkjenning før varsel om planoppstart.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kartgrunnlag med gjeldande arealplanar, må tingast på kommunens nettsider via etorget.

1	Intensjonen med planarbeidet		
	<p>Planarbeidet har til intensjon å klargjere området for å ta i mot massar frå Stadskipstunellen.</p> <p>Planen skal legge til rette for etablering av kaianlegg i sjø, samt sikre næringsareal på land, naudsynt parkeringsareal og tilkomst til planområdet. Utnyttingsgrad, byggehøgder og volum skal avklarast i planarbeidet, og det skal gjerast greie for tiltakets verknader på landskap, fjord og omkringliggende busetnad.</p> <p>Det er foreslått ei utviding av eksisterande fylling i sjøen. Det vidare planarbeidet skal avklare omfanget til den nye fyllinga, med utgangspunkt i eksisterande reguleringsplan.</p>		
2	Planstatus		
Plan	Plannamn	Føremål	Planid/ vedtaksdato
Fylkes(del)plan			
Kommuneplan	Kommuneplanens arealdel for Vågsøy	Industri	1439 200007/ 27.11.2002
Kommunedelplan			
Områdeplan			
Reguleringsplan	Rv. 617 Måløy-Raudeberg	Industri	1439 200503/ 29.06.2005
Andre planar/vedtak			
Anna planarbeid som kan ha innverknad på utarbeiding av planframlegget: Kommuneplanens arealdel som er under rullering.			
Planen vil heilt erstatte følgjande planar:			
Planen vil erstatte delar av følgjande planar:		Rv. 617 Måløy-Raudeberg, av 29.06.2005. Planid 1439200503	
Planen grensar til og må tilpassast følgjande planer:			
Behov for påvising av usikre eigedomsgrenser (Klarlegging av eksisterande grense) Må			

	bestillast frå Kinn kommune her .
X	Planforslaget vil samsvare med overordna plan, så lenge nærings-/utbyggingsformål i ny plan held seg innanfor areal avsett i kommuneplanen.
	Planforslaget vil <u>ikkje</u> samsvare med overordna plan.
Konsekvensutgreiing Dersom planarbeidet vert omfatta av KU-forskrifta 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 § 8, jfr. §10 i "Forskrift om konsekvensutredningar" då planarbeidet fell inn under Vedlegg II, pkt. 11 k), og kan få vesentlege verknader for miljø eller samfunn. Sjå nedanfor.
	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 fylkesveggar	
X	Statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona langs sjøen	
	Verna vassdrag	
X	Naturmangfaldlova	
	Arealbruk i flystøysoner	
	Andre	
Merknader:		

4	Kommunale vedtekter og retningslinjer som gjelder for planområdet:	
	Kommunale vedtekter	
X	Kommunale retningslinjer/målsetningar	Kommuneplanens arealdel
	Føresegner og retningslinjer til kommuneplanen sin arealdel	
	Biologisk mangfald	
	Kdp Universell utforming Veileder for universell utforming	

5	Krav til varsel om oppstart av planarbeid Søkjjar 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	
	Planprogram dersom planframlegget utløyer krav om KU etter forskrifta §6	

X	Varslingsliste for off. instansar er vedlagt referat. <ul style="list-style-type: none"> • Grunneigar og naboliste må tingast på kommunens nettsider via etorget
----------	---

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: <ul style="list-style-type: none"> • Tett kontakt med berørte naboar. • Ellers informasjon gjennom ordinær varsling/ høyringsbrev.

7	Viktige planfaglege tema i planarbeidet	
	Tema	Merknad
X	Landskap	<ul style="list-style-type: none"> • Inngå i KU • Belyse tiltakets verknad på landskapet, spesielt frå sjø. 3D illustrasjon.
X	Estetikk og byggeskikk, stadutvikling (nær- og fjernverknad, fortettingspotensial, utbyggingsmønster, form, sol-/skugge etc)	<ul style="list-style-type: none"> • Spesielt tiltakets verknad sett frå sjø. • Volum, skala på bygningar, materialval osv.
X	Miljøfaglege tilhøve (luft- og grunnforureining, støy, etc) miljøvern faglege vurderingar	Før utfylling i sjø, må det søkjast Statsforvaltaren om løyve etter forureiningslova. Til denne må det følgje miljøkartlegging av utfyllingsområdet, samt geoteknisk avklaring. Tilrår å starte dette arbeidet parallellt med planarbeidet. Dialog med Statsforvalteren i høve krav til nye undersøkingar utover dei som er utførte tidlegare i området.
	Sosial infrastruktur	
X	Teknisk infrastruktur og overvasshandtering	<ul style="list-style-type: none"> • Tilkomst både frå land og sjø. • Overvasshandtering – ta høgde for klimaendringar • Evt. påverknad av registrerte grunnvannsborehol i området
X	Trafikktryggleik, trafikktilhøve analyse, vegstandard/vegkategori	<ul style="list-style-type: none"> • Tilkomst frå Fv 617 • Farlei i sjø
	Natur og ressursgrunnlag	
X	Universell utforming, folkehelse generelt, funksjonshemma og eldre, og born og unge sine interesser	
	Jordvern- og landbruk	
X	Biologisk mangfald/naturmangfald	<ul style="list-style-type: none"> • Inngå i KU. • Tareskog og arter av nasjonal interesse • Sjå og vedlagt tiltaksanalyse. • Kommunen helød på å undersøke tareskog, rapport vil bli sendt når denne er ferdigstilt
X	Kulturminner, kulturlandskap	Enkeltminne i sjø, jfr. vedlagt tiltaksanalyse. Frigitt i Askeladden. Evt. innspel frå kulturavdelinga
	Verneinteresser bygning	

X	Strandsona, sjø og vassdrag (ålmenta sine interesser)	<ul style="list-style-type: none"> • Inngå i KU, gjerne saman med evt. påverknad for friluftsliv (sjø) • Omfattande tiltak i sjø/strandsona
X	Naturfare (flaum, ras, grunnforhold, klima)	<ul style="list-style-type: none"> • Kartkatalog, NVE. • NVE Rapport 36/2017 (skredfare) • Havnivåstigning med bølgegjøp påverknad.
X	Samfunnstryggleik og beredskap	Utarbeide ROS-analyse i samsvar med DSB sin rettleiar frå 2017. Døme på tema: <ul style="list-style-type: none"> - Marin grense, sjekk behov for evt. supplerande geoteknisk undersøking. - Naturfare
X	Klimatiske forhold og energiløysingar	Lokalklima og miljøvennlege energiløysingar. Evt. behov for utviding av nettkapasitet.
	Uteopphaldsareal/leikeareal, kvalitet	
X	Parkering	Dekke behov til tilsette/kunder
Merknader		
Det bør utarbeidast forretningsplan for området, som synleggjer. <ul style="list-style-type: none"> - Realisme for tilrettelegging av så stort område, kva skal området nyttast til (type firma/aktivitet, avklaring leigetakarar/kjøparar mm) - Korleis tenker ein seg oppfylling av området ut over dei masser som ein evt. får tilgang til frå Stadskipstunellen? - Kva viss tiltaket ikkje kjem i posisjon til å motta massar frå Stadskipstunellen? Korleis tenker ein seg då realisering av området? - Utbyggingsfasar? 		

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

9	Krav til planframlegget – innhald og materiale
	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.
	Grunnlag for plankartet skal være sist oppdaterte digitale grunnkart. Dette skal bestillast og leverast frå kommunen. Tingast via kommunes etorg.
	Plankartet skal leverast digitalt i EUREF-89 koordinatar og siste gjeldande SOSI-format og Nasjonal produktspesifikasjon, jmf. forskriftskrava. Plandata skal kunne

	<p>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> <ul style="list-style-type: none"> • 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 føresegener , med kommunen sin heading. Vedlagt møtereferat.
X	Illustrasjonar som gjev representativ framstilling av perspektiv og som viser tilpassing til omgjevandane. Bør 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	Søkjtar si vurdering av høyringsmerknadane
X	Særlege utgreiingsbehov / tilleggsrapportar (jf punkt 7)
X	Konsekvensutgreiing Bruk Miljødir. sin nye rettleiar M-1941: M-1941
Merknader:	

10	Aktuelle rekkefølgekrav
X	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.
Merknader: Evt. behov for nytt/oppgradert VA-anlegg må avklarast med teknisk drift i kommunen.	

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: Gjer merksam på at kommunen ikkje styrar kven som kjem i posisjon til å få tildelt massar frå Stadskipstunellen. Forslagnstillar ber all risiko med planarbeidet. Planavklaring bør vere på plass til juni 2022 i høve framdrift for Stadskipstunellen, dvs. plan må då minimum ha vore på offentlig høyring.	

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:	I løpet av veke 44-45.
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:	
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
<p>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</p> <p>Satsar pr. 2021</p> <ul style="list-style-type: none"> - Grunnggebyr: 55.000 kr - Komplisert plan: 122.245 kr - KU: 54.331 kr - Handsamingsgebyr totalt: 231.576 kr - <p>Evt. tillegg ved mangelfull søknad: 10.866 kr</p> <p>Fakturaadresse: Skårastranda AS, Nordvågsøyvegen 66, 6710 Raudeberg</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.	

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 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.</p>	

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.

Frist for merknadar til referatet var innan 02.11.2021. Det kom innspel på presisering om korleis ein skal / bør løyse avgrensing av fyllingsfot. Dette er innarbeidd i referatets første del, under pkt. om Planavgrensing.

Helsing

Janicke Svendal
avdelingsleiar arealplan

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Kopi til

Nordplan AS

Vedlegg

Tiltaksanalyse-Kinn-28.10.2021,13_00_49

Offentlege høyringspartar 2021

Kinn_mal_reguleringsplanføresegner