



Kinn kommune

Arealforvaltning og byggesak

iVest Consult AS
Strandgata 15
6905 FLORØ
Jane Berg Solheim

Vår ref.:
20/4597 - 6 / HEDY

Dykkar ref.:

Dato:
26.01.2022

Referat fra oppstartsmøtet - Detaljregulering for Privat detaljreguleringsplan for kvartal 9, gbnr 202/12 mfl, bustad

REFERAT FRÅ OPPSTARTMØTE

Møtedato/stad:	24.01.2022
Deltakarar:	
Tiltakshavar/forslagstillar:	Sverre Stenbakk
Ansvarleg for utarbeiding:	Jane Berg Solheim, iVest Consult AS Juanita Sekkingstad, iVest Consult AS Ann Kristin Strømme, Salt Arkitekter AS Bartosz Leczkowski, Salt Arkitekter AS
Kinn kommune	Øyvind Bang-Olsen Grete Marøy Sellevoll Heidi Dyrøy
Andre:	
Planinitiativ motteke:	14.12.2022
Namnet til planen	Privat detaljregulering kvartal 9, gbnr 202/12 mfl, bustad
GNR/BNR	202202/6, 12, 22, 39, 53, 67, 73, 78, 79, 86, 89, 90, 167, 232
Føremålet til planen	
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:	

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		Kartutsnitt vedlagt møtereferat
	x	SOSI-fil av planavgrensing skal sendast til kommunen for godkjenning før varsel om planoppstart.

1	Intensjonen med planarbeidet		
<p>Formål med planarbeidet er å vidareutvikle sentrumseigedomane på gbnr. 202/67, 202/86, 202/90, til kombinert bustad- og næringsformål, formål, med tilhøyrande infrastruktur. Næringsformål vil då kunne vere leilighetshotell/kontor/forretning.</p> <p>Nytt bygg er tenkt etablert i 4 etasjar mot gate med tilbaketrekt 5. etasje. Tilkomst til parkeringsanlegg i kjeller/1. etasje er planlagt frå gateplan i Hamnegata. Uteoppfallsareal er tenkt etablert i felles bakgård innanfor kvartalet, over garasjeanlegg, i tillegg til private balkongar.</p>			
2	Planstatus		
Plan	Plannamn	Føremål	Planid/ vedtaksdato
Fylkes(del)plan			
Kommuneplan			
Kommunedelplan	Kommunedelplan for Florø sentrum (sentrumsplanen)	Sentrumsføremål	20170002 02.10.2018
Områdeplan			
Reguleringsplan			
Andre planar/vedtak			
Anna planarbeid som kan ha innverknad på utarbeiding av planframlegget:			
Planen vil heilt erstatte følgjande planar:			
Planen vil erstatte delar av følgjande planar:			
Planen grensar til og må tilpassast følgjande planer:		Reguleringsplan for Sentrum - Kvartal fra Trovikeeigedommen til Strandgata 15, planid 20080107	
Behov for påvising av usikre eigedomsgrenser (Klarlegging av eksisterande grense) Må bestillast frå Kinn kommune her .			
x	Planforslaget vil samsvare med overordna plan.		
	Planforslaget vil <u>ikkje</u> samsvare med overordna plan.		
Konsekvensutgreiing Dersom planarbeidet vert omfatta av KU-forskrifta 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.		

3	Aktuelle rikspolitiske retningslinjer:	
x	Samordna areal- og transportplanlegging.	
x	Born og planlegging	
	Riks- og fylkesvegar	
	Statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona langs sjøen	
	Verna vassdrag	
	Naturmangfaldlova	
	Arealbruk i flystøysoner	
	Andre	
Merknadar:		

4	Kommunale vedtekter og retningslinjer som gjelder for planområdet:	
	Kommunale vedtekter	
	Kommunale retningslinjer/målsetningar	
x	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	
	Varslingsliste vart utdelt i møte	

6	Informasjon og medverknad	
x	Informasjonsmøte: Møte med grunneigar for å informere om reguleringsarbeidet.	
	Andre informasjonstiltak /medverknadstiltak i planarbeidet:	

7	Viktige planfaglege tema i planarbeidet	
	Tema	Merknad
	Landskap	
x	Estetikk og byggeskikk, stadutvikling (nær- og fjernverknad, fortettingspotensial,	Må følgje føringar i kommunedelplanen. Volumstudie som viser utvikling av heile kvartalet. Viktig å behalde kvartal struktur,

	utbyggingsmønster, form, sol-/skugge etc)	og smug/siktlinjer. Dokumentere at storleik arealutnytting og takformer er tilpassa eksisterande verneverdig bygg.
x	Miljøfaglege tilhøve (luft- og grunnforureining, støy, etc) miljøvern faglege vurderingar	Vestre del av kvartalet ligg innafør støysone for vegen.
	Sosial infrastruktur	
x	Teknisk infrastruktur og overvasshandtering	Må avklare påkobling med teksinsk drift.
x	Trafikktryggleik, trafikktilhøve analyse, vegstandard/vegkategori	Tilkomst til eigedomane og parkering i kvartalet må avklarast i planen.
	Natur og ressursgrunnlag	
x	Universell utforming, folkehelse generelt, funksjonshemma og eldre, og born og unge sine interesser	Utarbeide plan for gode uterom/byrom i kvartalet. Viktig med kontak mot gateplan og bevare gårdsromstrukturen, med felles uteopphaldsareal på bakkenivå.
	Jordvern- og landbruk	
	Biologisk mangfald	
x	Kulturminner, verneinteresser bygning	Må greie ut kulturminneinteressen i kvartalet og dokumentere korleis prosjektet tek i vare verneverdiane og tilfører kvartalet nye kvalitetar.
	Strandsona, sjø og vassdrag (ålmenta sine interesser)	
x	Naturfare (flaum, ras, grunnforhold, klima)	
x	Samfunnstryggleik og beredskap	
x	Klimatiske forhold og energiløysingar	
x	Uteopphaldsareal/leikeareal, kvalitet	
x	Parkering	
Merknader		

8	Kommunaltekniske anlegg
	Krav om godkjende tekniske planer (vei, vann og avløp)
	Tiltaket forutset utbygging/utbetring av kommunaltekniske anlegg
x	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 eigedomsgrenesene skal være raude.

	<p>Grunnlag for plankartet skal være sist oppdaterte digitale grunnkart. Dette skal bestillast og leverast frå kommunen.</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.
x	Illustrasjonar som gjev representativ framstilling av perspektiv og som viser tilpassing til omgjevandane. Bør være i 3D (sjå Trondheim kommune sil Illustrasjonsveileder for rettleiing)
	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)
	Konsekvensutgreiing
Merknader:	

10	Aktuelle rekkefølgekrav
x	Parkering og uteopphaldsareal må være opparbeidd før ein kan ta i bruk bygga.
	Usikre grenser må avklarast før det kan søkjast om byggjeløyve innafor planområdet.
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
<p>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.</p> <p>Framdrift vert avtalt med ansvarleg plankonsulent.</p>	
Søkjar sin planlagde dato for varslng:	
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	

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>Oppstartsmøte kr 11.100 kr Handsaming kr 148.500 kr</p> <p>Fakturaadresse: Svst & Best Invest AS v/Sverre Stenbakk</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> <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.</p>	

Merknadar til referatet skal sendast til kommunen innan **11.02.2022**

Helsing

Heidi Dyrøy
avdelingsleiar byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Kopi til

Grete Marøy Sellevoll
Øyvind Bang-Olsen

Brendøyvegen 7

6906

FLORØ