



Ivest Consult As
Strandgata 15
6905 FLORØ

Vår ref.:
22/6217 - 3 / HEDY

Dykkar ref.:

Dato:
30.03.2023

Referat fra oppstartsmøtet - Detaljregulering for Tenneskjeret

REFERAT FRÅ OPPSTARTMØTE

Møtedato/stad:	17.01.2023								
Deltakarar:									
Tiltakshavar/forslagstillar:	Jan Erik Bjerck, Fjord Base AS								
Ansvarleg for utarbeiding:	Juanita Sekkingstad, iVest Consult AS								
Kinn kommune	Krisitan Adolphsen Heidi Dyrøy								
Andre:									
Planinitiativ motteke:	20.12.2022/27.03.2023								
Namnet til planen	Privat detaljregulering for Tenneskjeret, gbnr 27/1249, næring, planID 20230003								
GNR/BNR	27/1249								
Plantype:	<table border="1"><tr><td><input checked="" type="checkbox"/></td><td>Privat detaljreguleringsplan</td></tr><tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Offentleg/kommunal reguleringsplan</td></tr><tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Mindre reguleringsendring. Gjeldande plan: <i>NB! Mindre endring av eldre planar krev omkodning til gjeldande SOSI-standard av heile eksisterande plan.</i></td></tr><tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Reguleringsplan med krav om konsekvensutgreiing</td></tr></table>	<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 omkodning til gjeldande SOSI-standard av heile eksisterande plan.</i>	<input type="checkbox"/>	Reguleringsplan med krav om konsekvensutgreiing
<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 omkodning til gjeldande SOSI-standard av heile eksisterande plan.</i>								
<input type="checkbox"/>	Reguleringsplan med krav om konsekvensutgreiing								
Sakshandsamar:	Heidi Dyrøy								
Planavgrensing	Kartutsnitt vedlagt møtereferat								
	<table border="1"><tr><td><input checked="" type="checkbox"/></td><td>SOSI-fil av planavgrensing, saman med pdf, skal sendast til kommunen for godkjenning før varsel om planoppstart.<ul style="list-style-type: none">• Kartgrunnlag med gjeldande arealplanar og evtuelot VA, må tingast på kommunens nettsider via etorget.</td></tr></table>	<input checked="" type="checkbox"/>	SOSI-fil av planavgrensing, saman med pdf, skal sendast til kommunen for godkjenning før varsel om planoppstart. <ul style="list-style-type: none">• Kartgrunnlag med gjeldande arealplanar og evtuelot VA, må tingast på kommunens nettsider via etorget.						
<input checked="" type="checkbox"/>	SOSI-fil av planavgrensing, saman med pdf, skal sendast til kommunen for godkjenning før varsel om planoppstart. <ul style="list-style-type: none">• Kartgrunnlag med gjeldande arealplanar og evtuelot VA, må tingast på kommunens nettsider via etorget.								

1	Intensjon/formål med planarbeidet
Føremål med planen er å legge til rette for bunkringsstasjon for ammoniakk ved Tenneskjeret/delar av landareal som i dag ligg innanfor områdeplan for Florelandet nord. Vidare vil ein ta med sjøområde knytt til industri og tilkomst frå sjø, for å stadfeste dagens og framtidig bruk. Prinsipp frå eksisterande planar vil vidareførast der det ikkje er behov for endring i høve tilrettelegging for plantiltak.	

2	Planstatus		
Plan	Plannamn	Føremål	Planid/ vedtaksdato
Fylkes(del)plan			
Kommuneplan	Kommuneplan for Flora kommune	Industri/ Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone og omsynssone for bevaring av naturmiljø	20140001 21.3.2017
Kommunedelplan			
Områdeplan	Områdereguleringsplan - Florelandet Nord	Industri	20110106 28.01.2014
Reguleringsplan	Privat detaljreguleringsplan for Naustholmen, gbnr 27/86, Industri/Næring	Industri/ferdsel	20160103 18.12.2018
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:	Områdereguleringsplan - Florelandet Nord
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.
	Planforslaget vil <u>ikkje</u> samsvare med overordna plan.

Konsekvensutgreiing

Dersom planarbeidet vert omfatta av KU-forskrifta §6 og utløyser 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 utløyser 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.
	Born og planlegging
	Riks- og fylkesvegar
x	Statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona langs sjøen
	Verna vassdrag
x	Naturmangfaldlova
x	Arealbruk i flystøysoner/høgdesoner
	Andre
	Merknader:

4	Kommunale vedtekter og retningslinjer som gjelder for planområdet:
	Kommunale vedtekter
	Kommunale retningslinjer/målsetningar
x	Føresegner og retningslinjer til kommuneplanen sin arealdel
	Naturmangfald
	Kdp temaplanar

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
	Planprogram dersom planframlegget utløyser krav om KU
x	Varslingsliste for off. instansar er vedlagt 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 varslingsannonse/varslingsbrev.

6	Informasjon og medverknad
	Informasjonsmøte: Møte med grunneigar for å informere om reguleringsarbeidet, må kjøpe grunn for å realisere planen.
	Andre informasjonstiltak /medverknadstiltak i planarbeidet: (list opp)

7	Viktige planfaglege tema i planarbeidet	
	Tema	Merknad
x	Landskap	
x	Estetikk og byggeskikk, stadutvikling (nær- og fjernverknad, fortettingspotensial, utbyggingsmønster, form, sol-/skugge etc)	
x	Miljøfaglege tilhøve (luft- og grunnforureining, støy, etc) miljøvern faglege vurderingar	Må vurdere om ny aktivitet fører til endring i støy, og eventuell anna forureiningsfare (ammoniakk)
	Sosial infrastruktur	
x	Teknisk infrastruktur og overvasshandtering	Vurdere behov/plassering av oljeavskiljarar.
x	Vassmiljø	Må planlegge verksemda slik at vasskvaliteten ikkje vert forringa. Har privat avløpsanlegg i dag.
x	Farled	
x	Trafikktryggleik, trafikktilhøve analyse, vegstandard/vegkategori	
	Natur og ressursgrunnlag	
	Universell utforming, folkehelse generelt, funksjonshemma og eldre, og born og unge sine interesser	
	Jordvern- og landbruk	
x	Naturmangfald	Er registrert naturtype taeskog. Det må vurderast om endra aktivitet får innverknad på denne, utover det som allereie er utgreidd i samband med gjeldande reguleringsplan for Naustholmen.
x	Kulturminner, kulturlandskap	
	Verneinteresser bygning	
x	Strandsona, sjø og vassdrag (ålmenta sine interesser)	Vurdere endra aktivitet sin innverknad på opplevingsverdi og bruk av funksjonell strandsone.
x	Naturfare (flaum, ras, grunnforhold, klima)	
x	Samfunnstryggleik og beredskap	Tryggleikssoner må leggjast inn på plankart for bunkringsanlegg for ammoniakk. Innsatstid for brannvesenet ca 15 min. Må vurdere om det er behov for tryggleikssoner i området for mintering av vindmøller.
x	Klimatiske forhold og energiløysingar	

	Bumiljø/uteopphaldsareal/kvalitet	
	Parkering	
Merknader		

8	Kommunaltekniske anlegg
	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	<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 eigedomsgrenesene skal være raude.</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 produktsesifikasjon, 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. Bør 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	Søkjar si vurdering av høyringsmerknadane
	Særlege utgreiingsbehov / tilleggssrapportar (jf punkt 7)
	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
	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
	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:	
Kommunen viser til møtet 13.03.2023 og oppsummering frå møtet, der det vart semje om å dele planområdet i to planar. Dette referatet er derfor omgjort til berre å gjelde næringsområde med bunkringsanlegg for amoniakk og hamneområde i sjø. Dersom ein skal gå vidare med planane for Naustholmen, må dette gjerast gjennom eit nytt oppstartsmøte.	

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.	
Framdrift vert avtalt.	
Søklar sin planlagde dato for varslings:	
Søklar 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	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>Oppstartsmøte 11.000 kr (er fakturert etter regulativet for 2022)</p> <p>Handsamingsgebyr 99.000 kr (regulativet for 2023)</p> <p>Eventuelt tillegg for medgått tid ved mangelfullt planmateriale: kr/time</p> <p>Fakturaadresse:</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 bebruarorganisasjonar, 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>
	Merknader til referatet skal sendast til kommunen innan 2 veker frå brevdato

Helsing

Heidi Dyrøy
arealplanleggar

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Vedlegg
Offentlege høyringspartar 2023