



Kinn kommune

Arealforvaltning og byggesak

Ivest Consult As
Strandgata 10
6905 FLORØ
Christine Humlestøl Midtbø

Vår ref.:
25/2175 - 4 / JASV

Dykkar ref.:

Dato:
03.04.2025

Referat fra oppstartsmøtet - Detaljregulering for Holvika, gbnr 338/243, bustad

REFERAT FRÅ OPPSTARTMØTE

Møtedato/stad:	27.03.2025 / Teams	
Deltakarar:		
Tiltakshavar/forslagsstillar:	Sølvberg Bygg AS v/ Roger Rimstad	
Ansvarleg for utarbeiding:	iVest Consult AS v/ Christine Humlestøl Midtbø og Magdalena Renkas	
Kinn kommune	Planavdelinga v/ Heidi Dyrøy og Janicke Svendal	
Andre:		
Planinitiativ motteke:	19.02.2025	
Namnet til planen	Privat detaljregulering for Holvika, gbnr 338/243, bustad, PlanID 20250004	
GNR/BNR	338 / 243	
Plantype:	X	Privat detaljregulering
		Offentleg/kommunal reguleringsplan
		Mindre reguleringsendring. Gjeldande plan: <i>NB! Mindre endring av eldre planar krev omkoding til gjeldande SOSI-standard av heile eksisterande plan.</i>
		Reguleringsplan med krav om konsekvensutgreiing
Sakshandsamar:	Janicke Svendal (inntil vidare)	
Planavgrensing		Kartutsnitt vedlagt møtereferat
	X	SOSI-fil av planavgrensing, saman med pdf, skal sendast til kommunen for godkjenning før varsel om planoppstart. Kartgrunnlag med gjeldande arealplanar og eventuelt VA, må tingast på kommunens nettsider via etorget.

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

1 Intensjon/formål med planarbeidet

Det er i planinitiativ oppgitt at formål med planarbeidet er utvikling av eksisterande bustadområde i Holvika. Med nærleik til daglegvarebutikk og barnehage vert dette sett på som eit attraktivt område for utbygging.

Dei er vist til at området skal regulerast til bustad i tråd med overordna planar, med tilhøyrande tilkomst innanfor gbnr. 338/243. Vidare er det ønskje om å auke utnyttingsgrad til 50% BYA for å legge til rette for ei meir kompakt utbygging med etablering av eine-/ fleirmannsbustadar, småhus, rekkehus etc. Det kan også verte aktuelt å legge til rette for etablering av bustadar med livsløpsstandard som kvalifiserer seg til husbankfinansiering, då tenkt som eit «eldretun». Tilkomstveg er tenkt regulert frå Furutoppvegen, og det er tenkt bustad på opp- og nedsida av tilkomstvegen.

Administrasjonen har ikkje vesentlege merknader til opplyst formål i denne planfasen. Kva utnyttingsgrad og byggehøgde som kan tilråast i området, er tema som må vurderast i planarbeidet (landskap, omsyn til naboar og omgjevnader, bu-kvalitet osv.).

2 Planstatus

Plan	Plannamn	Føremål	Planid/ vedtaksdato
Fylkes(del)plan			
Kommuneplan	Kommuneplan for Vågsøy 2002-2014 Arealdel	Framtidig offentlig bygning (S-F) og framtidig bustadområde (B-F)	1439200007 / 27.11.2002
Kommunedel- plan			
Områdeplan			
Regulerings- plan	Eldre Reguleringsendring Holvik, Gbnr. 138/4, 34 med flere	Bustad, leik og Forretning, samt vegareal	1439199002 / 21.12.1990
Andre planar/vedtak			
Anna planarbeid som kan ha innverknad på utarbeiding av planframlegget: Kommunen er i prosess med rullering av KPA. Ved første gongs høyring var nesten heile området foreslått til bustadformål. Statsforvaltaren har hatt merknad/motsegn i forhold til nedbygging av dyrka mark. Kommunen arbeidar med å imøtekomme merknaden/ motsegna, og har i dette arbeidet konsentrert seg om å redusere nedbygging i andre delar av kommuneplanen, m.a. med fokus på å ta i vare områder i aktiv jordbruksdrift samstundes som kommunen ønskjer å legge til rette for å kunne fortette i etablerte bygder. Parallelt har kommunen varsla oppheving av eldre reguleringsplanar, inkl. reguleringsplanar i dette området. Vedtak i sak om oppheving av eldre reguleringsplanar er planlagt i samband med/rett etter at ny kommuneplan er endeleg vedtatt.			
Planen vil heilt erstatte følgjande planar:			
Planen vil erstatte delar av følgjande planar:		Eldre Reguleringsendring Holvik, Gbnr. 138/4, 34 m.fl, av 21.12.1990, PlanID 1439199002.	

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. Sjølv om byggeformål i gjeldande KPA ikkje full ut samsvarar for heile eigedomen, har kommunen vurdert tiltaket å samsvare tilstrekkeleg med gjeldande KPA, samt at nesten heile arealet var foreslått som bustadformål i høyringsforslag ved 1.gongs offentleg høyring
	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.
X	Planen er vurdert å ikkje utløyse krav om konsekvensutgreiing etter § 6 eller 8 i "Forskrift om konsekvensutredninger"

3	Aktuelle rikspolitiske retningslinjer:
X	Samordna areal- og transportplanlegging.
X	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 Ny jordvernstrategi - nytt skjerpa mål for jordvern https://www.regjeringen.no/no/aktuelt/ny-jordvernstrategi-nytt-skjerpa-mal-for-jordvern/id2979354/
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	Trafikktryggingsplan 2021-2023: https://appublishframsikt-staging.azurewebsites.net/planoverview/nyekinn/f11ccb19-bf4f-4883-9a06-252d5e28c5b3/planoverview-po/#/planmetadata/summary/a60e997f-9f44-45bb-80a9-ad8d8122410c

5	Krav til varsel om oppstart av planarbeid Søkjær skal varsle oppstart av planarbeidet. Varaset skal innehalde:
X	Alle dokument skal merkast med tildelt namn og PlanID, og desse skal følgje planarbeidet og plandokumenta gjennom heile prosessen
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, 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; Fjordenes Tidende, 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.
X	Andre informasjonstiltak /medverknadstiltak i planarbeidet: (list opp) • Ope informasjonsmøte i bygda, før eller i samband med planoppstart • Møte(r) og tett dialog etter behov med berørte/nærliggande grunneigar for å informere om reguleringsarbeidet og mogelege konsekvensar • Tett dialog med berørte faginstansar, t.d kraftselskap og statsforvaltar

7	Viktige planfaglege tema i planarbeidet								
	<table> <tr> <th>Tema</th><th>Merknad</th></tr> <tr> <td>X Landskap</td><td> • Volum og utforming av byggetiltak, • Nær-/fjernverknad for omgjevnadane • Bygdelandskap </td></tr> <tr> <td>X Estetikk og byggeskikk, stadutvikling (nær- og fjernverknad, fortettpotensial, utbyggingsmønster, form, sol-/skugge etc)</td><td> • Dokumentere korleis ny utbygging skal forhalde seg til resten av bygda og til næraste bebyggelse. • Fargebruk m.m • Sol-/skugge og illustrasjonar i 3D som viser påverknad for omgjevnadane. </td></tr> <tr> <td>X Naturmangfald</td><td> • Naturmangfald skal inngå i </td></tr> </table>	Tema	Merknad	X Landskap	• Volum og utforming av byggetiltak, • Nær-/fjernverknad for omgjevnadane • Bygdelandskap	X Estetikk og byggeskikk, stadutvikling (nær- og fjernverknad, fortettpotensial, utbyggingsmønster, form, sol-/skugge etc)	• Dokumentere korleis ny utbygging skal forhalde seg til resten av bygda og til næraste bebyggelse. • Fargebruk m.m • Sol-/skugge og illustrasjonar i 3D som viser påverknad for omgjevnadane.	X Naturmangfald	• Naturmangfald skal inngå i
Tema	Merknad								
X Landskap	• Volum og utforming av byggetiltak, • Nær-/fjernverknad for omgjevnadane • Bygdelandskap								
X Estetikk og byggeskikk, stadutvikling (nær- og fjernverknad, fortettpotensial, utbyggingsmønster, form, sol-/skugge etc)	• Dokumentere korleis ny utbygging skal forhalde seg til resten av bygda og til næraste bebyggelse. • Fargebruk m.m • Sol-/skugge og illustrasjonar i 3D som viser påverknad for omgjevnadane.								
X Naturmangfald	• Naturmangfald skal inngå i								

		planomtale Vurdere evt. påverknad både innanfor og utanfor planområdet. Legg til grunn kjente data/ registreringar.
X	Vassmiljø	Vassforskriften §4 sine krav skal leggst til grunn for planlegginga; «..vannforekomstene skal ha minst god økologisk og god kjemisk tilstand, ..». Tiltak i plan skal ikkje endre / forverre vasskvaliteten.
	Kulturminne, kulturlandskap	Ikkje kjende førekomstar
	Verneinteresser bygning	Ikkje aktuelt
X	Friluftsliv	Planframlegget må legge til rette for tilkomst til kringliggande friluftsområde.
	Strandsona, sjø og vassdrag (ålmenta sine interesser)	Ikkje aktuelt, ut frå at planområdet ligg på oppsida av fylkesvegen.
X	Universell utforming, folkehelse generelt, funksjonshemma og eldre, og born og unge sine interesser	Universell tilrettelegging
	Uteopphaldsareal/leikeareal, kvalitet	- Leikeareal – kvalitet, funksjon og avstand - Uteopphaldsareal private/felles - kvalitet og storleik
X	Sosial infrastruktur	- Avstand/nærleik til skule, barnehage, helsetilbod m.m og til andre sosiale tilbod. - Trafikktrygg skuleveg
X	Natur og ressursgrunnlag	Dyrka mark /drift
X	Jordvern- og landbruk	Må i planprosess belyse konsekvens for nedbygging av jordbruksareal, og vurdere krav om flytting av matjord til område som er i/kan bli aktivt brukt til landbruk
X	Miljøfaglege tilhøve (luft- og grunnforureining, støy, etc) miljøvern faglege vurderingar	Miljøfaglege tilhøve skal inngå i planarbeidet. Kan t.d. vere: Støy: anleggs- og driftsfase for planlagt aktivitet, inkl. vegtrafikkstøy.
X	Teknisk infrastruktur og overvasshandtering	- Utarbeide VAO-plan som må følgje planforslaget, dialog med teknisk drift i kommunen, kapasitet ved evt. tilknytting til dagens vass- og avløpsnett. - Løysing og trase for intern tilkomst frå kommunal veg - Løysing og trase for offentleg veg fram til planområdet må inngå i plan, inkl. kryss mot fylkesveg.
X	Trafikktryggleik på land og sjø, trafikktilhøve analyse, vegstandard/vegkategori	- Kryss mot fylkesvegen må inngår i planområdet (auka trafikk i etablert kryss), tilkomst skal skje frå kommunal veg - Skal etablere god, oversiktleg og

		trygg tilkomst, følgje N100, framkome for utrykkingskøyretøy og fokus på løysingar for mjuke trafikkantar • Eksist. Fv 5715 er smal; avklare kapasitet på denne i høve trafikk-auke frå nytt bustadfelt. • Tilkomst for mjuke trafikkantar • Illustrasjon: vegteikningar (plan, profil) • Kapasitet og løysing for straumforsyning
X	Parkering	• Dimensjonere ut frå føresegnene til framlegg til ny kommuneplan. • Inkludere sykkelparkering
X	Naturfare (flaum, ras, grunnforhold, klima)	• Naturfare skal inngå i ROS-analyse. Uønska hendingar kan vere: ○ Flaum: Må dokumenterast trygg byggegrunn i samsvar med NVE sin rettleiar/mal. ○ Geoteknisk undersøking for områdestabilitet. Under marin grense ○ Skred/ras ○ Klimaomsyn; lokalklima og framtidig endring
X	Samfunnstryggleik og beredskap	• Skal inngå i ROS-analyse og leggstil grunn for planarbeidet. Uønska hendingar kan vere: ○ Framkome og tilgjengelegheit for utrykkingskøyretøy
X	Klimatiske forhold og energiløysingar	• Området ligg utsett til for vêr og vind. Grunnleggande omsyn i planlegginga. • Krav om miljøvennleg energiløysing og miljøfokus for tiltaka, t.d. tiltaket sin påverknad for CO2-utslepp.
Merknader Tiltaksanalyse for området følgjer vedlagt møtereferatet		

8	Kommunaltekniske anlegg
X	Kommunaltekniske anlegg
X	Krav om godkjende tekniske planer (vei, vann og avløp) VAO-plan, sjå over
	Tiltaket forutset utbygging/utbetring av kommunaltekniske anlegg
X	Krav om godkjend renovasjonsordning (kapasitet og tilkomst). Avklare renovasjonsløyning.
X	Krav om godkjend utomhusplan
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 ved offentleg høyring, og i gråtonar (153,153,153) ved vedtak. Grunnlag for plankartet skal være sist oppdaterte digitale grunnkart. Dette skal bestillast via kommunen sitt etorg. 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. Feltnamn skal være i samsvar med KMD sine feltkoder for arealplanar. 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 føresegner , med kommunen sin heading.
X	Illustrasjonar som gjev representativ framstilling av perspektiv og som viser tilpassing til omgjevnadane. Skal være i 3D. Jfr. kap. 7
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
	Særlege utgreiingsbehov / tilleggssrapportar (jfr 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: Filnamn for plandokument skal gis med planID og type dokument, til dømes slik: • 20250004_Plankart_dato • 20250004_Føresegn_dato	

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 (ser ut til å gjelde eigedomsgrense mot kommunal veg).
	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.	
Søkjar sin planlagde dato for varsling:	April 2025
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	

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
	Satsar pr 2025
	Oppstartsmøte kr. 23.700,-
	Handsamingsgebyr kr. 248.060,- (over 10 nye einingar)
	Eventuelt tillegg for medgått tid ved mangelfullt planmateriale: kr. 1580,- /time
	Fakturaadresse: Sølvberg Bygg AS
	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.	
Utkast til referat vart sendt deltakarane til gjennomsyn 27.03.2025. Det er motteke merknad i forhold til synleggjering av at utnyttingsgrad og byggehøgde vart drøfta, med auke i forhold til høyringsforslaget av kommuneplanens arealdel og gjeldande reguleringsplan. Det er no presisert under pkt 1 at desse forholda kan vurderast i planarbeidet. Referatet er såleis endeleg, og vert sendt via saksystemet/Altinn til hovudrepresentant for plankonsulent og forslagsstillar.	

Helsing

Janicke Svendal
avdelingsleiar arealplan

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Vedlegg

Tiltaksanalyse_Holvik_27-03-2025
Offentlege høyringspartar 2025