



Kinn kommune

Arealforvaltning og byggesak

Ivest Consult As
Strandgata 10
6905 FLORØ

Vår ref.:
25/5481 - 3 / HEDY

Dykkar ref.:

Dato:
24.06.2025

Referat fra oppstartsmøtet - Privat detaljregulering for Krokvollen gbnr 25/26, bustad

REFERAT FRÅ OPPSTARTMØTE

Møtedato/stad:	24.06.2025
Deltakarar:	
Tiltakshavar/forslagsstillar:	Martin Ullaland, v/Trygve Ullaland Thor Arne Ullaland, v/Trygve Ullaland
Ansvarleg for utarbeiding:	Jane Berg Solheim, v/iVest Consult AS Vidar Bloom Kauppi, v/iVest Consult AS
Kinn kommune	Magnus Warland Janicke Svendal Heidi Dyrøy
Andre:	
Planinitiativ motteke:	06.06.2025
Namnet til planen	Privat detaljregulering for Krokevollen, gbnr 25/26, bustad, planID 20250006
GNR/BNR	25 / 26
Plantype:	☒ Privat detaljreguleringsplan
	☐ 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:	Heidi Dyrøy
Planavgrensing	Kartutsnitt vedlagt møtereferat
	☒ SOSI-fil av planavgrensing, saman med pdf, skal sendast til kommunen for godkjenning før varsel om planoppstart. • Kartgrunnlag med gjeldande arealplanar og eventuelt

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

		VA, må tingast på kommunens nettsider via etorget.
--	--	--

1	Intensjon/formål med planarbeidet
Planinitiativet viser til at formålet med planarbeidet er å legge til rette for utvikling av eit nytt bustadfelt på Solheim, på sørsida av Botnaholten. Det aktuelle området er avsett til bustadfelt i kommunedelplanen for Florelandet Brandsøy, felt B18. Planarbeidet har som formål å legge til rette for forskjellige typar av bustader, i form av einebustader, fleirmannsbustader, rekkehus og kjedehus.	

2	Planstatus		
Plan	Plannamn	Føremål	PlanID/ vedtaksdato
Fylkes(del)plan			
Kommuneplan			
Kommunedelplan	Kommunedelplan Florelandet Brandsøy	Bustadføremål, famtidig	20200001 16.06.2022
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:		Privat detaljreguleringsplan Solheim, B13 Bustad» i nordvest, planID 140120110109	
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.

x	Born og planlegging
x	Riks- og fylkesvegar
	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				
x	Føresegner og retningslinjer til kommunedelplanen 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/nyekin/f11ccb19-bf4f-4883-9a06-252d5e28c5b3/planoverview-po/#/planmetadata/summary/a60e997f-9f44-45bb-80a9-ad8d8122410c
Merknader					
Utdrag frå føresegnene til kommunedelplanen - i tillegg kjem dei generelle føresegnene i planen.					
B18	Bjørndalsvegen/Brand søyvegen	BYA 35%	Ja	F	• Einebustad/fleirmannsbustad/rekkehus/kjedehus • Maks bygge høyde inntil 9 meter så lenge krav i felles føresegner er oppfylt. • Det må dokumenterast at bygg og uteoppfallsareal har tilfredsstillande støyforhold i høve Fv5704, jfr punkt 2.15.

5	Krav til varsel om oppstart av planarbeid Søkjær skal varsle oppstart av planarbeidet. Varselet skal innehalde:				
x	Tildelt plannamn og planID skal gå fram av alle plandokument 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, noverande 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; 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 varslingannonse/varslingsbrev.

6	Informasjon og medverknad
x	Vurdere behov for informasjonsmøte ved utlegging til offentlig ettersyn.

7	Viktige planfaglege tema i planarbeidet	
	Tema	Merknad
x	Landskap	• Volum og utforming av byggetiltak. • Legge vekt på god landskapstilpassing. • Nær-/fjernverknad for omgjevnadane.
x	Estetikk og byggeskikk, stadutvikling (nær- og fjernverknad, fortettingspotensial, utbyggingsmønster, form, sol-/skugge etc)	• Dokumentere korleis ny utbygging skal forhalde seg til næraste bebyggelse og eksisterande terreng. • Terrenghjerming, fargebruk m.m. • Korleis ein skal ta vare på grøne områder. • Sol-/skugge og illustrasjonar i 3D som viser påverknad for omgjevnadane.
x	Naturmangfald	• Vurdere biologisk mangfald i området. • Være obs på framande artar, må unngå spreiding.
x	Vassmiljø	• Vassforskriften §4 sine krav skal leggjast til grunn for planlegginga; «..vannforekomstene skal ha minst god økologisk og god kjemisk tilstand, ..». Tiltak i plan skal ikkje endre / forverre vasskvaliteten. Viktig i høve bekk gjennom området.
x	Kulturminne, kulturlandskap	• Ikkje kjende kulturminne innafor området.
	Verneinteresser bygning	• Ikkje bygg med verneinteresse innan for området.
x	Friluftsliv	• Tilgjenge for ålmenta • Påverknad i høve dagens bruk (m.a. fjernverknad, opplevingsverdi)
	Strandsona, sjø og vassdrag (ålmenta sine interesser)	Ikkje aktuelt.
x	Universell utforming, folkehelse generelt, funksjonshemma og eldre,	• Universell tilrettelegging

	og born og unge sine interesser	
x	Uteoppfallsareal/leikeareal, kvalitet	- Leikeareal – kvalitet – regulert på plankartet. - Uteoppfallsareal private/felles - kvalitet, storleik og avstand til bustadane.
x	Sosial infrastruktur	- Avstand/nærleik til skule, helse, og andre sosiale tilbod - Trafikktrygg skuleveg
	Natur og ressursgrunnlag	Ingen kjende pr. i dag. Sjekk ut i planprosessen
	Jordvern- og landbruk	Ikkje registrert landbruksareal innafor området i AR5, men området er registrert som skog med høg bonitet.
x	Miljøfaglege tilhøve (luft- og grunnforureining, støy, etc) miljøvernaglege vurderingar	- Miljøfaglege tilhøve skal inngå i ROS-analyse, evt. også inngå i KU. Uønska hendingar kan vere: - Støy: anleggs- og driftsfase for planlagt aktivitet, inkl. vegtrafikkstøy og mogeleg påverka areal utanfor planområdet.
x	Teknisk infrastruktur og overvasshandtering	- 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 planområdet - Avklare kapasitet i dagens vass- og avløpsnett. - Løysing og trase for offentlig tilkomstveg til planområdet må avklarast i plan. - Kapasitet og løysing for straumforsyning
x	Trafikktryggleik på land og sjø, trafikktilhøve analyse, vegstandard/vegkategori	- Krav om trafikkanalyse, avheng av omfang på bustadfeltet. - Skal etablere god, oversiktleg og trygg tilkomst, følgje N100, framkome for utrykkingskøyretøy inkl høgdemateriell og fokus på løysingar for mjuke trafikkantar - Ny veg/avkørsle må vere avklart/klar i planprosessen. - Tilkomst for mjuke trafikkantar - Illustrasjon: vegteikningar (plan, profil).
x	Parkering	- Kan legge til grunn krav i kommunedelplanen. - Inkludere sykkelparkering
x	Naturfare (flaum, ras, grunnforhold, klima)	- Naturfare skal inngå i ROS-analyse. Uønska hendingar kan vere: - Flaum. - Vurdere behovet for geoteknisk undersøking for områdestabilitet

		○ Skred/ras – mindre del av området ligg i aktsemdsområde for kvikkleire. ○ Klimaomsyn; lokalklima og framtidig endring
X	Samfunnstryggleik og beredskap	• Framkome og tilgjengelegheit for utrykkingskøyretøy inkl. høgdemateriell.
X	Klimatiske forhold og energiløysingar	• Grunnleggande omsyn til klima i planlegginga. • Krav om miljøvennleg energiløysing
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 renovasjonsløysing.
x	Krav om 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 offentlig 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.
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	Søklar 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: Filnamn for plandokument skal utformast med planID og type dokument, til dømes slik: • 20250006_Plankart_dato • 20250006_Føresegn_dato	

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.
	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 varslings:	Midten av juli 2025
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	
Merknad Dersom kommunen ikkje mottok varsel om oppstart innan 1 år frå dato frå oppstartsmøte, eller at planarbeidet stoggar opp i meir enn 1 år etter meldt oppstart vil kommunen avslutte plansaka.	

14	Gebyr
	Reguleringsplanarbeidet er offentlig detaljregulering og ikkje underlagt handsamingsgebyr.
	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 23 700 kr Handsamingsgebyr 248 060 kr (lagt til grunn over 10 einingar) Eventuelt tillegg for medgått tid ved mangelfullt planmateriale: 1 580 kr/time Fakturaadresse: Trygve Ullaland Vågavegen 37 6906 Florø
	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 bebuarorganisasjonar, 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.
--

Merknader til referatet skal sendast til kommunen innan 04.07.2025. Eventuelle merknader vert lagt til saka.
--

Helsing

Heidi Dyrøy
arealplanleggar

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Vedlegg

Tiltaksanalyse_-Kinn_13_27_23_6_2025
Offentlege høyringspartar 2025