



# Kinn kommune

Arealforvaltning og byggesak

Ivest Consult As  
Strandgata 15  
6905 FLORØ  
Juanita Sekkingstad

Vår ref.:  
22/1455 - 3 / JASV

Dykkar ref.:

Dato:  
24.05.2022

## Referat fra oppstartsmøtet - Privat detaljregulering for Øvre Okshola, gbnr. 308/157 m.fl . Bustad. PlanID 20220104

### REFERAT FRÅ OPPSTARTMØTE

<b>Møtedato/stad:</b>	19.05.2022								
<b>Deltakarar:</b>									
Tiltakshavar/forslagstillar:	Sølvberg Bygg AS v/Roger Rimstad og Endre Håberg								
Ansvarleg for utarbeiding:	iVest Consult AS v/Juanita Sekkingstad og Christine Midtbø								
Kinn kommune	Planavdelinga v/Heidi Dyrøy og Janicke Svendal								
Andre:									
<b>Planinitiativ motteke:</b>	21.03.2022								
Namnet til planen	Privat detaljregulering for Øvre Okshola, bnr. 308/157 m.fl . Bustad. PlanID 20220104								
GNR/BNR	308 / 157								
<b>Plantype:</b>	<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 omkoding 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 omkoding 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 omkoding til gjeldande SOSI-standard av heile eksisterande plan.</i>								
<input type="checkbox"/>	Reguleringsplan med krav om konsekvensutgreiing								
<b>Sakshandsamar:</b>	Heidi Dyrøy								
<b>Planavgrensing</b>	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 <b>før</b> De kan kunngjere varsel om planoppstart.<ul style="list-style-type: none"><li>• Kartgrunnlag med gjeldande arealplanar og eventuelt</li></ul></td></tr></table>	<input checked="" type="checkbox"/>	SOSI-fil av planavgrensing, saman med pdf, skal sendast til kommunen for godkjenning <b>før</b> De kan kunngjere varsel om planoppstart. <ul style="list-style-type: none"><li>• Kartgrunnlag med gjeldande arealplanar og eventuelt</li></ul>						
<input checked="" type="checkbox"/>	SOSI-fil av planavgrensing, saman med pdf, skal sendast til kommunen for godkjenning <b>før</b> De kan kunngjere varsel om planoppstart. <ul style="list-style-type: none"><li>• Kartgrunnlag med gjeldande arealplanar og eventuelt</li></ul>								

**Adresse**  
Postboks 294, 6701 MÅLØY

**Telefon**  
57 75 60 00

**Org. nr**  
820 956  
532

**E-post**  
[post@kinn.kommune.no](mailto:post@kinn.kommune.no)

**Internett**  
[www.kinn.kommune.no](http://www.kinn.kommune.no)

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

<b>1</b>	<b>Intensjon/formål med planarbeidet</b>
Formål med planen er tilrettelegging for bustadar med tilhøyrande infrastruktur på gbnr 308/157 mfl.	

<b>2</b>	<b>Planstatus</b>		
<b>Plan</b>	<b>Plannamn</b>	<b>Føremål</b>	<b>Planid/ vedtaksdato</b>
Fylkes(del)plan			
Kommuneplan	Kommuneplan for Vågsøy 2002-2014 Arealdel.	Delvis byggeområde unntatt rettsverknad, delvis LNF	27.11.2002/ 1439 200007
Kommunedelplan			
Områdeplan			
Reguleringsplan	Reguleringsplan for Degnepollen	Offentleg bygge-område, O3	17.03.1982/ 1439 198201
Andre planar/vedtak			
<b>Anna planarbeid som kan ha innverknad på utarbeiding av planframlegget:</b> Kommuneplanens arealdel (KPA) er under rullering. Usikker når denne vil vere klar til utlegging for offentlig høyring. Detaljregulering bør i prosess følgje kommuneplanarbeidet, dvs klargjerast for offentlig høyring tidlegast samstundes med KPA. Ein fordel å vente til KPA har vore på høyring, for å få oversikt over evt. merknader til området.			
Planen vil heilt erstatte følgjande planar:			
Planen vil erstatte delar av følgjande planar:		Reguleringsplan for Degnepollen, av 17.03.1982	
Planen grensar til og må tilpassast følgjande planer:		Mindre vesentlig endring av Reguleringsplan for Myrane – Oksholen, datert 18.02.2009, Plan ID 1439 200804	
Behov for påvising av usikre eigedomsgrenser (Klarlegging av eksisterande grense) Må bestillast frå Kinn kommune <a href="#">her</a> .			
	Planforslaget vil samsvare med overordna plan.		
<b>X</b>	Planforslaget vil <u>ikkje</u> samsvare med overordna plan. Kommuneplanens arealdel er under rullering, der arealformål kan verte endra mot bustad med tilhøyrande aktivitetar		
Konsekvensutgreiing Dersom planarbeidet vert omfatta av KU-forskrifta §6 og utløyer krav om planprogram, skal forslag til planprogram sendast på høyring og leggjast ut til offentlig ettersyn seinast samtidig med varsel om oppstart av planarbeidet.			
<b>X</b>	Planen utløyer krav om konsekvensutgreiing etter § 6 i "Forskrift om konsekvensutredninger", dersom plan ikkje er i samsvar med forslag til ny KPA, og/ eller vert lagt fram for handsaming FØR utlegging av ny KPA		

	Forslag til planprogram vert sendt på høyring saman med varsel om oppstart.
--	---

<b>3</b>	<b>Aktuelle rikspolitiske retningslinjer:</b>
<b>X</b>	Samordna areal- og transportplanlegging.
<b>X</b>	Born og planlegging
<b>X</b>	Riks- og fylkesveggar
	Statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona langs sjøen
	Verna vassdrag
<b>X</b>	Naturmangfaldlova
	Arealbruk i flystøysoner
<b>X</b>	Andre <u>Landbruk/Jordbruk</u> . Nedbygging av dyrkamark/dyrkbar innmark (innmarksbeite). Delar av arealet er LNF i gjeldande kommuneplan.
<b>Merknader:</b>	

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

<b>5</b>	<b>Krav til varsel om oppstart av planarbeid</b> Søkjjar skal varsle oppstart av planarbeidet. Varselet skal innehalde:
<b>X</b>	Oversiktskart som viser planområdet si lokalisering.
<b>X</b>	Kart med avmerkt planavgrensing
<b>X</b>	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 (send kopi til sakshandsamar)
	Planprogram dersom planframlegget utløyser krav om KU
<b>X</b>	Varslingsliste for off. instansar er vedlagt referat. Grunneigar- og naboliste må tingast på kommunens nettsider via etorget <u>eTorg</u>
<b>X</b>	Varsling skal annonserast i lokalavis; Fjordenes Tidene, og på kommunens nettside <a href="http://kinn.kommune.no">kinn.kommune.no</a> . Annonsering/ kunngjering på kommunens nettsidar kan tingast på epost: <a href="mailto:kinn-publisering@kinn.kommune.no">kinn-publisering@kinn.kommune.no</a> . Kopi av annonse og annonseringsdato skal sendast til sakshandsamar.
	Ved parallell handsaming av reguleringsplan og rammeløyve må dette informerast om i varslingsannonse/varslingsbrev.

<b>6</b>	<b>Informasjon og medverknad</b>
----------	----------------------------------

	Informasjonsmøte: Møte med grunneigar for å informere om reguleringsarbeidet, må kjøpe grunn for å realisere planen.
<b>X</b>	Andre informasjonstiltak /medverknadstiltak i planarbeidet: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ordinær varsling</li> <li>- Tett dialog med lokalt turlag, skule og teknisk drift</li> </ul>

<b>7 Viktige planfaglege tema i planarbeidet</b>		
<b>Tema</b>	<b>Merknad</b>	
<b>X</b> Landskap	Området har lokal landskapskvalitetar som er viktige for nærliggande bustader og skule. Bør leggest til grunn ved utforming og forslag til løysing i plan. Kommunen har gjort ei KU for vurdering av potensielle bustadområder i samband med KPA, vedlagt dette referat	
<b>X</b> Estetikk og byggeskikk, stadutvikling (nær- og fjernverknad, fortettingspotensial, utbyggingsmønster, form, sol-/skugge etc)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tilpasse til tilgrensande utbygging og terreng i området. Sjå og landskap ovanfor.</li> <li>• Sol-/skugge-analyse</li> </ul>	
<b>X</b> Miljøfaglege tilhøve (luft- og grunnforureining, støy, etc) miljøvern faglege vurderingar	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Støy i anleggsfase - området er i tillegg nær skule og må ta omsyn til skuletider osv. Innarbeidast i føresegrer.</li> </ul>	
<b>X</b> Sosial infrastruktur	Nær til skule, butikk, fritidstilbod osv – tydeleggjere avstandar, gangtilkomstar, trafikktryggleik for mjuke trafikantar mm. Legge vekt på grundig grunngeving	
<b>X</b> Teknisk infrastruktur og overvasshandtering	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Knytast til Off. VVA i området med grei kapasitet, (sjekk med teknisk).</li> <li>• Utbyggar bygger ut VVA, kommunen overtar. Kommunal standard. Rekkjefølgjekrav.</li> <li>• Miljø-/klimavennleg overvass-handtering (opne løysingar)</li> </ul>	
<b>X</b> Vassmiljø	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Er det vassdrag gjennom området som er lagt i rør i dag – og som kan opnast?</li> <li>• Er det Vatn /bekker / myrområder som kan bli påverka av utbygginga?</li> </ul>	
<b>X</b> Trafikktryggleik, trafikktilhøve analyse, vegstandard/vegkategori	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Trafikk i anleggsfase – området er i tillegg nær skule og må ta omsyn til trygg ferdsel for skuleelevar osv.</li> </ul>	
	Natur og ressursgrunnlag	
<b>X</b>	Universell utforming, folkehelse generelt, funksjonshemma og eldre, og born og unge sine interesser	
<b>X</b>	Jordvern- og landbruk	Nedbygging av areal registrert som innmark, nasjonale føringar for restriktiv haldning til nedbygging av matjord.
<b>X</b>	Naturmangfald	
<b>X</b>	Kulturminner, kulturlandskap	Området kan ha lokale kvalitetar i forhold til kulturlandskap. Sjå og

		landskap ovanfor.
	Verneinteresser bygning	Ingen kjende
	Strandsona, sjø og vassdrag (ålmenta sine interesser)	Ikkje aktuelt
<b>X</b>	Naturfare (flaum, ras, grunnforhold, klima)	Ikkje registrert i NVE sine aktsemdskart. Sjekkast gjennom ROS
<b>X</b>	Samfunnstryggleik og beredskap	Gjere grundige vurderingar i ROS Sikre tilkomst for utrykkingskøyretøy, sløkkevatn mm.
<b>X</b>	Klimatiske forhold og energiløysingar	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lokal klima</li> <li>• Miljøvennlege energiløysingar</li> </ul>
<b>X</b>	Uteopphaldsareal/leikeareal, kvalitet	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tilrettelegge for gode leikeareal, både i høve kvalitet og storleik</li> <li>• Sol-/skugge-analyse</li> <li>• Rekkjefølgjekrav</li> </ul>
<b>X</b>	Parkering	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rekkjefølgjekrav for bustadane</li> <li>• Vurdere om det kan etablerast parkering for tuområda ovanfor</li> </ul>
<b>Merknader</b>		

<b>8</b>	Kommunaltekniske anlegg
<b>X</b>	Krav om godkjende tekniske planer (vei, vann og avløp)
<b>X</b>	Tiltaket forutset utbygging/utbetring av kommunaltekniske anlegg Nye tekniske anlegg i kommunal standard, til overtaking av kommunen (dialog Teknisk drift i kommunen)
<b>X</b>	Krav om godkjend renovasjonsordning (kapasitet og tilkomst) inkl. oppstillingsplass for bossbil og sorteringsspann
	Krav om godkjend utomhusplan
	Andre tilhøve som må avklarast ?
<b>Merknader:</b>	

<b>9</b>	<b>Krav til planframlegget – innhald og materiale</b>
	Planprogram
<b>X</b>	Planomtale
<b>X</b>	ROS-analyse – skal nytte siste rettleiar frå DSB (2017)
	Plankart – levert som SOSI-fil. I tillegg skal det leverast dwg filer av plankart og bakgrunnskart. Grunnkartet skal ikkje være eldre <b>enn 1 år</b> , og eigedomsgrensene skal være raude.  Grunnlag for plankartet skal være sist oppdaterte digitale grunnkart. Dette skal bestillast via kommunen sitt etorg.
<b>X</b>	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.  Feltamn skal være i samsvar med <a href="#">KMD sine feltkoder for arealplanar</a> .

	<b>For at kommunen skal kunne sette inn vedtaksdato må kommunen og ha dwg fil av plankartet og bakgrunnskart.</b>
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.
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 / tilleggssrapportar (jf punkt 7)
	Konsekvensutgreiing: Bruk Miljødirektoratet sin rettleiar M-1941, «Konsekvensutredningar for klima og miljø»: <a href="#">M-1941</a>
	Ved parallell handsaming av plansak og rammeløyve, jf pbl §12-15 må kommunen ha tilsendt situasjonskart og fasadeteikningar, samt planteikningar der det er relevant.
<b>Merknader:</b>	

<b>10</b>	<b>Aktuelle rekkefølgekrav</b>
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. <ul style="list-style-type: none"> <li>• Usikker eigedomsgrense mot gbnr. 308/32 og 308/6, bør klargjerast før vedtak av plan. Vurderast i planprosess.</li> </ul>
	Anna
<b>Merknader:</b>	

<b>11</b>	Utbyggingsavtale
	Tiltakshavar ønskjer å inngå utbyggingsavtale
	Det skal tingast om utbyggingsavtale med kommunen parallelt med planprosessen

<b>12</b>	<b>Kommunen sine førebelse vurderingar og føringar</b>
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
<b>Merknader:</b> Planarbeidet må samkøyrast med ny kommuneplan som er under utarbeiding, både i innhald og i høve framdrift. dvs fremmast for offentleg høyring tidlegast parallelt med kommuneplanen. Fordel at KPA har vore på 1. gongs off. høyring før forslag til	

detaljregulering vert innsendt.

<b>13</b>	<b>Framdrift</b>
Lovfesta sakshandsamingstida frå komplett planframlegg er motteke til første vedtak i saka er inntil 12 veker.	
Søkjær sin planlagde dato for varsling:	Etter avtale
Søkjær sin planlagde dato for oversending av komplett planframlegg (m/utgreiingar):	
Etter at komplett søknad er motteken, vert tid til førstegongshandsaming berekna til:	Inntil 12 veker
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	Tidlegast parallelt med høyring av ny KPA
Det skal utarbeidast en eigen avtale for samarbeidet om planen mellom tiltakshavar og kommunen.	
Saka er prioritert	

<b>14</b>	<b>Gebyr</b>
Behandling av planframlegget vil bli ilagt gebyr etter kommunen sitt betalingsregulativ for sakshandsaming etter plan- og bygningslova. Regulativet finn ein på heimesida til kommunen <a href="http://www.kinn.kommune.no">www.kinn.kommune.no</a>	
Satsar pr 2022: Oppstartsmøte kr 11.100,- Handsamingsgebyr, komplisert plan kr. 148.500,-	
Eventuelt tillegg for medgått tid ved mangelfullt planmateriale: kr. 990,-/time	
Fakturaadresse: Sølvberg Bygg AS, Postboks 25, 6781 Stryn <a href="mailto:firmapost@solvberg.as">firmapost@solvberg.as</a>	
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.	

---

<b>15</b>	<b>Stadfesting</b>
-----------	--------------------

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 seinare sakshandsaminga. Det vert teke atterhald om endringar i rammeføresetnadane, i kommunen sine rutinar og politikk, og at nye opplysningar kan føre til endra faglege vurderingar. Naboprotestar, protester frå bebruarorganisasjonar, krav frå offentlege styresmakter m.m. vil kunne medføre krav om endring av prosjekt/plan og endring av framdrifta for prosjekt/plan.

Dersom avtalte innsendingar ikkje er mottekne i samsvar med avtalt framdrift, utan at det er avtalt nytt tidspunkt for innsending, kan kommunen sjå på saka som uaktuell og avslutte den.

Referat er endeleg, mindre justering er utført under pkt. 10, etter tilbakemelding frå forslagsstillar innan merknadsfrist.

Helsing

Janicke Svendal  
avdelingsleiar arealplan

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur*

**Vedlegg**

KU bustader - Kommuneplan Kinn - nord\_220118  
Tiltaksanalyse-Kinn-5\_18\_2022,8\_18\_13PM